جزء : 3

سنوات البناء والتحوّل

دبي من قرية صغيرة
إلى مدينة عالمية

قاسم سلطان

سـنـوات الـبـنـاء والتـحـول

دبـي مـن قـريـة صغيـرة الـي مـد يـنـة عـالميـة

قاســم سـلطـان

جزء : 3

الفصل : 11 – 14

المحتويات

م	الموضـــــــــوع	الصـفحة
11	إدارة المباني والإسكان	231
12	نشأة وتطور إدارة شؤون الموظفين	271
13	إدارة التخطيط والمساحة	293
14	إدارة العقود والمشتريات	325

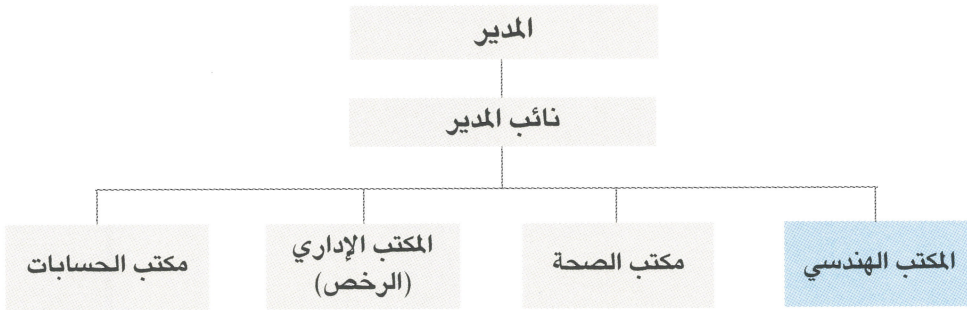
إدارة
المباني والإسكان

لقد كان من أولويات مهام بلدية دبي منذ تأسيسها، الاهتمام بأعمال البناء وتنظيمها والتي دخلت في مرحلة من النشاط والنمو المتزايد منذ أوائل الستينات، ولقد استمرت أعداد المهندسين والفنيين في الزيادة نتيجة التوسع والتطور في المهام ، مع ازدياد بقعة العمران في أنحاء الإمارة .

ولقد قامت بلدية دبي منذ البداية باستخدام كل الأنظمة والوسائل الحديثة للقيام بالتطوير الدائم لكل القطاعات وخاصة قطاع المباني.

ثم قامت بتطوير هيكلها التنظيمي في عام 1962م بناءً على الخدمات المقدمة في تلك الفترة بحيث شملت أربعة أقسام وهي: الهندسة ، والصحة ، والمكتب الإداري (الرخص) ، ومكتب الحسابات كما هو موضح في الشكل رقم (1).

الشكل رقم (1) الهيكل التنظيمي لبلدية دبي عام 1962م



ثم أخذت بلدية دبي في تطوير الخدمات الهندسية بزيادة الكادر الفني ، ففي عام 1964م أصبح لدى البلدية اثنان من المهندسين ، ومساح واحد ، واثنان من الفنيين المساعدين للقيام بتلك الخدمات.

ولقد بدأت بتنظيم تراخيص المكاتب الهندسية والاستشارية وتصنيفها إلى فئات في عام 1967م بصدور الأمر المحلي الذي يحظر على المكاتب الهندسية مزاولة أعمال المقاولات أو القيام بالأنشطة التجارية المتعلقة بمواد البناء، وعدم السماح بالاقتباس من تصميمات المكاتب الهندسية الأخرى لحفظ حق الملكية الفكرية .

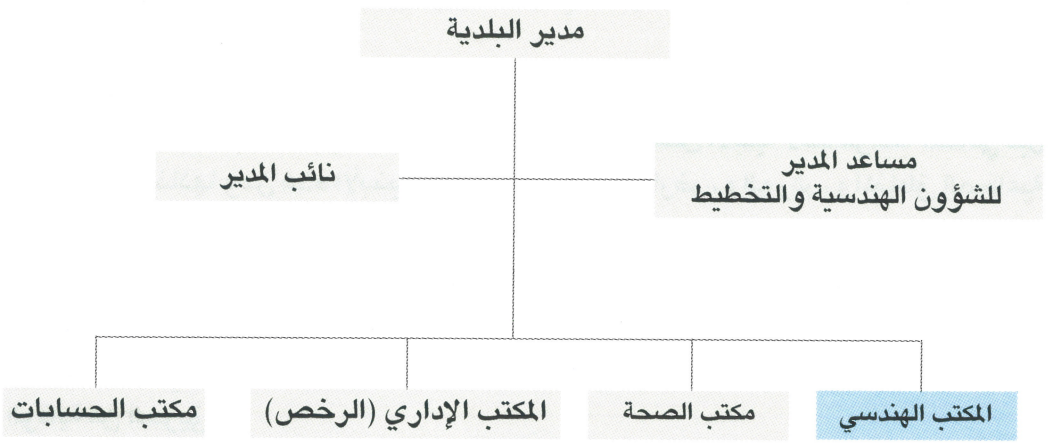
ولأن أنشطة البناء تحتاج إلى الرمال للخلطات الخرسانية، والأتربة لأعمال الردم ، والسبخة لأعمال الطرق المؤقتة، فقد صدر الأمر المحلي رقم (18) لعام 1967م والخاص بتنظيم أماكن أخذ الرمال والأتربة والسبخة .

وبما أن الكادر الهندسي والفني قد أصبح متوفراً لدى البلدية فقد أصبحت هناك ضرورة لتقديم مخططات بناء للمباني المراد إنشاؤها لدراستها وترخيصها واعتمادها من مدير البلدية فصدر الأمر الإداري رقم (8) لعام 1968م والخاص بتنظيم تراخيص ومخططات البناء والصيانة.

وفي مطلع عام 1969م زاد العمل في أروقة البلدية وكثرت أعداد المراجعين وخاصة للشؤون الهندسية ، فكان لابد من إدخال تعديلات إدارية وفنية وإجراء التطوير اللازم لسرعة إنجاز

المعاملات المتعلقة بالتخطيط والمباني ، فصدر الأمر الإداري رقم (4) لعام 1969م والخاص بتعيين مساعد فني للمدير لشؤون الهندسة والتخطيط، وأصبح الهيكل التنظيمي الجديد لبلدية دبي كما هو موضح في الشكل رقم (2).

الشكل رقم (2) الهيكل التنظيمي لبلدية دبي عام 1969م



صدور قوانين و لوائح البناء

مع زيادة الطلب على تراخيص المباني ، صدرت الأوامر المحلية التي أقرها مجلس بلدية دبي عام 1970م والتي سميت بـ(قوانين وأنظمة البناء لبلدية دبي).

ولقد أوضحت تلك القوانين أنه لا يجوز القيام بأية أعمال بناء قبل إصدار شهادة (إجازة بناء) والتدقيق على (علائم المساحة) للموقع وأن يتم التنفيذ طبقاً لمواصفات المخططات المعتمدة والشروط المبينة في رخصة البناء وأن لمهندس البلدية الحق في الدخول لتلك المواقع للتحقق منها وأخذ عينات للفحوصات المخبرية ، كما نصت هذه القوانين على ضرورة المحافظة على سلامة العاملين بتوفير إجراءات السلامة كما ذكرت شروط ومتطلبات الإطفاء، وأعمال المجاري ، وتصريف مياه الأمطار وتوصيلات المياه والكهرباء والتليفون. كما شددت القوانين على عدم أحقية استخدام أي مبنى ما لم تصدر له (شهادة إنجاز).

وقد أدى صدور هذه القوانين إلى تنظيم أنشطة أعمال البناء في دبي وتمثلت في التالي:

أولاً: ضرورة اعتماد مخططات المبنى واستخراج (إجازة البناء).

ثانياً: التدقيق على علائم المساحة للموقع وإصدار (شهادة علائم البناء).

ثالثاً: التفتيش الدوري على مراحل التنفيذ ومراقبة مواد البناء المستعملة.

رابعاً: إصدار(شهادة إنجاز) للمبنى عند اكتمال تنفيذه.

ثم تتابعت بعد ذلك الإجراءات التنظيمية والقوانين المتعلقة بأنشطة أعمال البناء.

وللتشديد على عملية تقيد المقاولين بقوانين وأنظمة البناء فقد صدر مرسوم عام 1972م بضرورة

إصدار(شهادة الإنجاز) للمبنى بعد اكتماله للتأكد من أن شروط مواصفات البناء قد نفذت حسب (إجازة البناء) ولا يتم توصيل خدمات المياه والكهرباء والتليفون إلا عند إبراز هذه الشهادة .

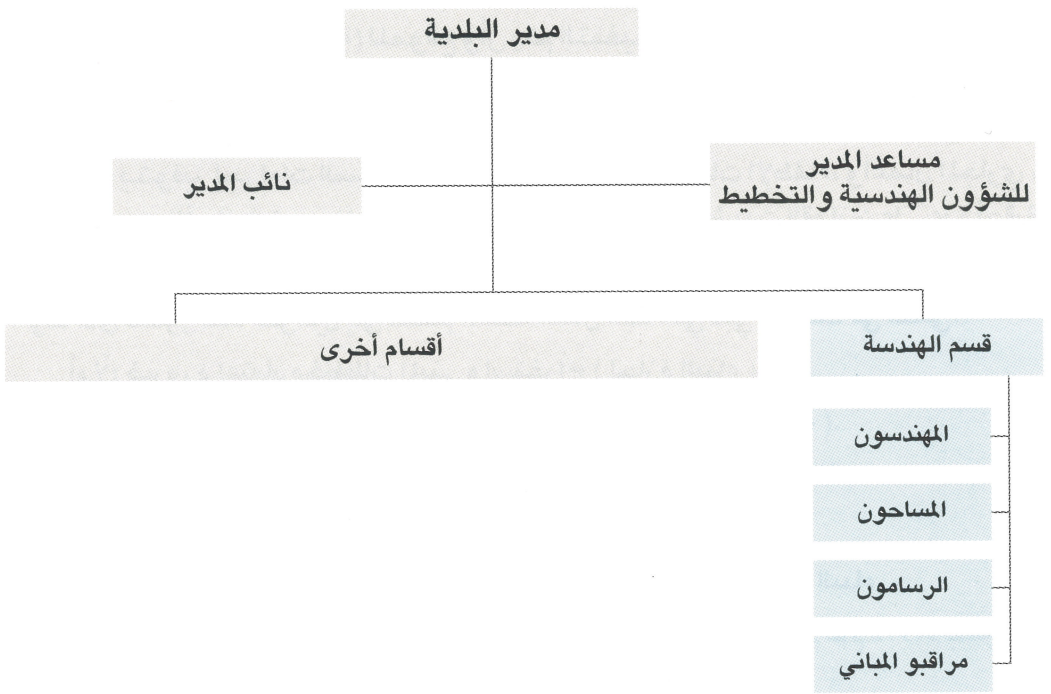
ثم ظهرت الحاجة للاهتمام بالمظهر الجمالي والعمراني لدبي لتبدو المباني القديمة متناسقة ومنسجمة مع المباني الحديثة فصدر الأمر المحلي رقم (17) لعام 1972م والذي يقضى بضرورة صيانة المباني والأسوار سيئة المظهر، وإزالة المباني القديمة المتصدعة والمهجورة والتي تسيء للمظهر العام.

ومن أجل أن تستوفي المنشآت الشروط اللازمة للسلامة والوقاية من الحريق فقد صدر الأمر الإداري رقم (55) لعام 1973م والقاضي بضرورة أن تحول بعض الأبنية لأخذ موافقة المطافي قبل الترخيص ببنائها ومن هذه الأبنية: (المستودعات، والمعارض، والورش، والمناطق الصناعية والأبنية ذات المساحات الكبيرة أو الارتفاعات العالية).

وللتأكد من قيام المقاول بتنفيذ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق في المباني بموجب ترخيص البناء فقد صدر الأمر الإداري رقم (80) لعام 1974م والذي بموجبه أصبح صدور (شهادة الإنجاز) للمباني متعددة الطوابق مرتبط بالحصول على موافقة المطافئ بتنفيذ شروط ومتطلبات الوقاية من الحريق.

وفي عام 1974م أنشئت دعائم (قسم الهندسة) والذي تنوعت مهامه ومسؤولياته الهندسية والفنية لتشمل: (التخطيط ، وتراخيص المباني ، وتفتيش المباني ، والمساحة ، والرسم الهندسي ، والمجاري) كما تم تعيين رئيس للمهندسين كما هو موضح في الشكل رقم (3) .

الشكل رقم (3)الهيكل التنظيمي لبلدية دبي عام 1974م



نشأة قسم المباني

في منتصف السبعينات ، حدثت طفرة عمرانية كبرى في دبي ، وكثرت المباني تحت الإنشاء منها السكنية والتجارية والصناعية فازدادت المعاملات المتعلقة بتراخيص البناء ، كما ازدادت أعداد المراجعين لإنجاز معاملاتهم المتعلقة بمواقع البناء، فتطلب ذلك ضرورة وجود قسم مستقل ليقوم بمهام تلك الخدمات بحيث يكون فرعاً من فروع قسم الهندسة فصدر الأمر الإداري رقم (24) لعام 1976م والخاص بإنشاء قسم المباني على النحو التالي:-

- أولاً: يكون هذا القسم مستقلاً يديره رئيس قسم ويساعده مهندس يتولى الإشراف الفني عليه.
- ثانياً: يتبع قسم المباني ما يلي :

1- شعبة تراخيص المباني

وتختص بإصدار رخص البناء ودراسة استيفائها للشروط والمواصفات وقوانين وأنظمة بلدية دبي وذلك للمباني الجديدة والإضافات والتعديلات والصيانة ، وقد تم إنشاء هذه الشعبة بتعيين رئيس لها وسكرتيرة، ثم زيادة المهندسين الإنشائيين من إثنين إلى ثلاثة مهندسين، وتعيين مهندس معماري، وزيادة عدد الرسامين من إثنين إلى ثلاثة رسامين.

2- شعبة رقابة المباني

وتختص بمراقبة تنفيذ هذه المباني طبقاً للمخططات المعتمدة ، والإبلاغ عن المباني الخطرة وإيقاف العمل في المباني غير المرخصة أو المخالفة للترخيص ، وإعداد التقارير عنها، وقد أنشئت هذه الشعبة بعدد (2) من المفتشين ثم زادت إلى أربعة عشر مفتشاً، ثم انتدب مهندسان من قسم التخطيط أحدهما بوظيفة مهندس إنشائي والآخر مسؤول عن إدارة الشعبة.

بالإضافة إلى وحدتان تابعتان لقسم المباني وهما (وحدة معاملات التراخيص، ووحدة الأغراض العامة) وكانت مهام كل من الوحدتين كما يلي:

أولاً: وحدة معاملات التراخيص

وكانت تابعة لشعبة تراخيص المباني وتتعلق مهامها بعملية استلام وتسليم المخططات المقدمة لغرض ترخيصها وتسليم (إجازة البناء) وكذلك استلام التأمينات والرسوم .

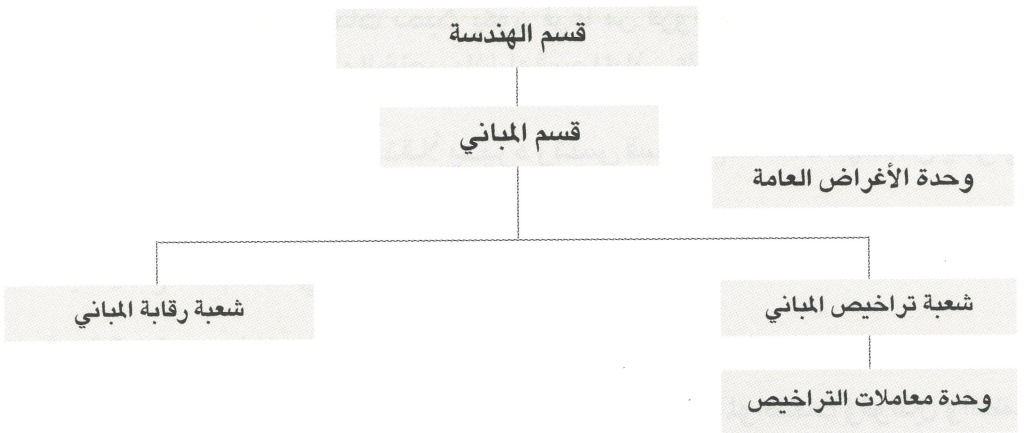
ثانياً: وحدة الأغراض العامة

وكانت هذه الوحدة مكونة من ثلاثة موظفين ، اثنين منهم مفتشين ، والثالث معرف، وكانوا يتلقون تعليماتهم من رئيس قسم المباني مباشرة فيما يخص طلبات لجنة الأغراض العامة التابعة للمجلس البلدي والمتعلقة بشؤون المساكن الحكومية للمواطنين وتوزيعها على

مستحقيها ، وكذلك أعمال الصيانة أو الإضافات المطلوبة للمساكن الحكومية.

وبذلك أصبح الهيكل التنظيمي لقسم المباني الجديد عند إنشائه كما هو موضح في الشكل رقم (4):

الشكل رقم (4) الهيكل التنظيمي لقسم المباني عام 1976م



شعبة تراخيص المباني	
الوظيفة	العدد
رئيس الشعبة	1
مهندس إنشائي	3
مهندس معماري	1
رسام	3
سكرتير	1
فراش	2
المجموع	11

وظائف قسم المباني	
الوظيفة	العدد
رئيس القسم	1
مساعد رئيس القسم	1
سكرتير	1
فراش	1
المجموع	4

وحدة الأغراض العامة	
الوظيفة	العدد
مفتش	2
معرف	1
مجموع	3

وحدة الأغراض العامة	
الوظيفة	العدد
كاتب	3
مجموع	3

شعبة رقابة المباني	
الوظيفة	العدد
رئيس الشعبة	1
مهندس إنشائي	1
مفتش مباني	14
سكرتير	1
فراش	2
المجموع	19

ولقد كان كل من قسم المباني وقسم التخطيط تابعاً لقسم الهندسة ، وكانت تتداخل الصلاحيات ومسؤوليات العمل فيما بينهما فصدر الأمر الإداري رقم (25) لعام 1976م لإعادة تقسيم وتوزيع المهام حيث تحددت مهام قسم المباني بالمسؤوليات التالية :

أولاً: الإشراف على لجنة تراخيص المباني والتدقيق على المباني ودراستها وإصدار رخص المباني والتصديق عليها .ومراقبة تنفيذ المباني في جميع المراحل .

ثانياً: تنتقل لجنة تراخيص المباني من قسم التخطيط إلى قسم المباني .

ثالثاً: وبعد أن اتضحت المهام والمسؤوليات الخاصة بقسم المباني ، فقد جرى توزيعها من جديد على شعبتي (التراخيص ، والرقابة).

ولقد أسندت لشعبة تراخيص المباني المهام التالية:

- استلام طلبات التراخيص ودراسة المخططات من الناحية المعمارية والإنشائية، والتحقق من ملكية العقار، ودراسة المشاكل الإنشائية التي تعرض على البلدية وإصدار (إجازة البناء).
- ثم أسندت لشعبة رقابة المباني المهام التالية بموجب الأمر الإداري رقم (18) لعام 1976م. وتمثلت في التدقيق على إجازات البناء ، وعلامات المساحة (شهادة علائم البناء) والتأكد من أن التنفيذ يتم حسب الترخيص وقوانين وأنظمة بلدية دبي ، ومراقبة صلاحيات مواد البناء المستعملة، والتأكد من تواجد المهندس الاستشاري في موقع العمل ، وتنظيم موقع العمل ومظهره العام .

● ثم صدرت أوامر إدارية خاصة بتنظيم عمل لجنة تراخيص المباني وزيادة فعاليتها في سرعة اتخاذ القرارات والتعجيل بإصدار إجازات البناء منها :

- الأمر الإداري رقم (48) لعام 1976م والخاص بتحديد فترة زمنية قصوى لإنهاء معاملات التراخيص المقدمة.
- الأمر الإداري رقم (64) لعام 1976م والخاص بتدوين اعتراضات أعضاء اللجنة كتابياً وسرعة إنجاز المعاملات.
- ثم اتجهت بلدية دبي إلى الاهتمام بالجانب الجمالي للمدينة فأنشأت لجنة فرعية باسم (لجنة الواجهات) تعنى بإظهار النواحي الإبداعية والفنية لواجهات المباني المراد الترخيص ببنائها، كما تهتم بتناسق المظهر العام وخاصة في الأماكن الرئيسية الهامة .

● ثم صدرت مجموعة من الأوامر الإدارية المتعلقة بذلك منها :

- الأمر الإداري رقم (3) لعام 1976م والخاص بضبط عملية إصدار إجازات البناء للشبرات في المناطق السكنية أو على الشوارع الرئيسية.
- الأمر الإداري رقم (4) لعام 1976م والخاص بعدم إصدار الترخيص ببناء الأسوار فقط للأراضي الممنوحة من الحكومة.

● الأمر الإداري رقم (6) لعام 1976م والخاص بتكليف لجنة لحصر المنازل والمتاجر المتصدعة أو المهجورة أو الخطرة والمطلة على ميدان بنى ياس.

- ولحرص الإدارة واهتمامها البالغ بإنجازات قسم المباني فقد صدر الأمر الإداري رقم (52) لعام 1976م والذي ينص على ضرورة إرسال صور عن تقارير مفتشي المباني اليومية إلى مدير البلدية فيما يتعلق بالأعمال التي يؤدونها عند التفتيش على سير العمل بالمباني لتكون الإدارة على علم بمحتويات التقارير لإبداء الملاحظات بشأنها.

قسم المباني وتطوير معامل الطابوق

- في عام 1985م كانت تتواجد في منطقة أبوهيل معامل طابوق في مواقع ومنشآت مؤقتة ، حيث أصبحت هذه المواقع لا تتناسب مع التخطيط الجديد لمدينة دبي ، فتقرر نقلها لمنطقة أخرى ولكن تحت شروط فنية مدروسة وأسلوب حديث ، فصدر الأمر الإداري رقم (104) لعام 1985م بتشكيل لجنة برئاسة نائب رئيس المهندسين وعضوية مهندسين من (قسم المباني، ومختبر مواد البناء ، وقسم التخطيط) وذلك لوضع شروط ومواصفات لمعامل الطابوق والتي سيتم نقلها من منطقة أبوهيل إلى منطقة القصيص.

- وبعد أن قامت اللجنة بعمل الدراسات الميدانية ومناقشتها والتنسيق مع كل من قسم الطرق وقسم الصحة في هذا الشأن فقد صدر الأمر الإداري رقم (115) لعام 1986م والخاص باشتراطات المباني بمنطقة مصانع الطابوق الجديدة ، وأسلوب البناء ، والنوعية المستخدمة من المواد ، والمباني المسموحة بالداخل والأسوار ، وإخطار المكاتب الهندسية الاستشارية بالإمارة لتنفيذ أحكامه.

فحص مواصفات الطابوق في مختبر مواد البناء

- وإلحاقاً للأمر الإداري السابق بخصوص معامل الطابوق ، وبما أن إنتاج مواد البناء لها أهمية كبيرة لعلاقتها المباشرة بسلامة المباني التي تشيد بدبي ، وبما أن صناعة الطابوق هي إحدى الصناعات الوافرة الإنتاج كواحدة من هذه المواد الهامة فقد صدر الأمر الإداري رقم (111) لعام 1985م والخاص بتشكيل لجنة من مهندسين من كل من قسم المباني ومختبر مواد البناء برئاسة نائب رئيس المهندسين تحدد مواصفات ومقاييس تلتزم بها كافة معامل الطابوق وتشمل الضوابط الضرورية للتطبيق وتحديد الجزاءات المناسبة للمخالفين.

ثم اتجهت البلدية إلى تطوير المهام الهندسية والفنية لقسم المباني، بصدور مجموعة من القرارات الإدارية :

- صدر الأمر الإداري رقم (134) لعام 1986م لتنظيم ارتفاعات المواقف المسقوفة وارتفاعات

المباني العامة بالمدينة وعدم السماح باستغلال المواقف لاستعمالات أخرى.

- ثم وضعت شروط لضمان سلامة الهيكل الإنشائي للمباني على أن يتحمل كل من المقاول والمكتب الاستشاري الهندسي المسؤولية كاملة عن سلامة المبنى لمدة عشر سنوات من تاريخ الإنجاز، وفي حالة ظهور أية حالات خطرة على المباني خلال هذه الفترة فإنه يتم تشكيل لجنة برئاسة رئيس قسم المباني لدراسة المشكلة وكيفية التعامل معها ، وذلك بموجب الأمر الإداري رقم (291) لعام 1986م.
- ثم صدر التعديل الخاص بالحد الأقصى لصافي ارتفاع المواقف المسقوفة للمباني العامة في الأمر الإداري رقم (215) لعام 1987م.
- ولقد كانت أساسات المباني عند إنشائها تبرز عن حدود الأرض إلى داخل الطريق مما يشكل عقبات عند الحفر لتنفيذ مشاريع الخدمات العامة ، فصدر الأمر الإداري رقم (221) لعام 1987م والخاص بعدم بروز الأساسات خارج حدود قطع البناء لعدم تداخلها مع مواقع خطوط الخدمات.
- ولتطوير (لجنة تراخيص المباني) فقد صدر الأمر الإداري رقم (22) لعام 1988م بإعادة تشكيل اللجنة وتحديد مهامها من حيث التدقيق، ودراسة المقترحات، وإبداء الرأي، والتوقيع على رخص البناء.
- كذلك تم التركيز على ضرورة تطوير أسلوب إصدار (التراخيص المهنية) للمكاتب الاستشارية الهندسية وشركات المقاولات، أو تجديد الرخص السابق إصدارها أو تعديلها فصدر الأمر الإداري رقم (210) لعام 1988م والخاص بتشكيل لجنة لهذا الغرض مكونه من:

(رئيس إدارة المباني والإسكان ، ورئيس إدارة التخطيط ، ورئيس المهندسين) وذلك لتلقى الطلبات، ودراساتها، وإصدار القرار بشأنها.

- ولأن القياسات المترية أصبحت منتشرة أكثر في معظم دول العالم وأخذت بريطانيا وكندا واستراليا والولايات المتحدة ودول أخرى منذ السبعينات في استبدال القياسات بالقدم إلى القياسات المترية ، فقد صدرت المذكرة رقم (275) لعام 1988م عن المدير العام وذلك بناءً على توصية لجنتي المالية والأغراض العامة ، وتوصية لجنة التخطيط حول ضرورة أستخدام النظام القياسي المتري في مخططات البلدية ، وقد تقرر استخدام النظام القياسي المتري مع النظام القياسي بالقدم لمرحلة انتقالية لا تتجاوز خمس سنوات يتم بعدها استخدام النظام المتري فقط.

التطورات في شعبة تفتيش المباني

في عام 1987م أصدرت شعبة تفتيش المباني كتاب (مسؤوليات مفتش المباني) يبين التطورات التي طرأت على الشعبة حتى عام 1987م وتتلخص فيما يلي:-

أولاً: قسمت دبي إلى ثلاثة قطاعات بدلاً من اثنين حيث أضيف قطاع المناطق الريفية وعلى كل منها مسؤول قطاع .

تفتيش المباني

ثانياً: وتتلخص الاشتراطات المستحدثة والتي اضيفت إلى مهام شعبة تفتيش المباني كما يلي:

- لا تتم موافقة قسم المباني للبدء في أعمال الحفر إلا بعد الحصول على عدم ممانعة من شركة مياه وكهرباء دبي ومؤسسة اتصالات بعدم الإضرار بالكابلات أو الأنابيب أو التوصيلات المتعلقة بالخدمات العامة .
- وضع لوحة إعلان بالموقع عليها اسم المقاول والاستشاري بشكل واضح ومنسق وتزال قبل استرداد التأمين على المبنى ، وقد تم عمل نموذج ومواصفات لهذه اللوحة ، يتقيد المقاولون بتنفيذها.
- عمل تصريف للمياه الأرضية عند الحفر لمنسوب منخفض عنها .
- التأكد من شروط السلامة والأمن الصناعي في المواقع .
- التأكد من سلامة تخزين مواد البناء الرئيسية لحمايتها من التعرض للتلف .

ثالثاً: المباني التي تتأثر بالتخطيط :

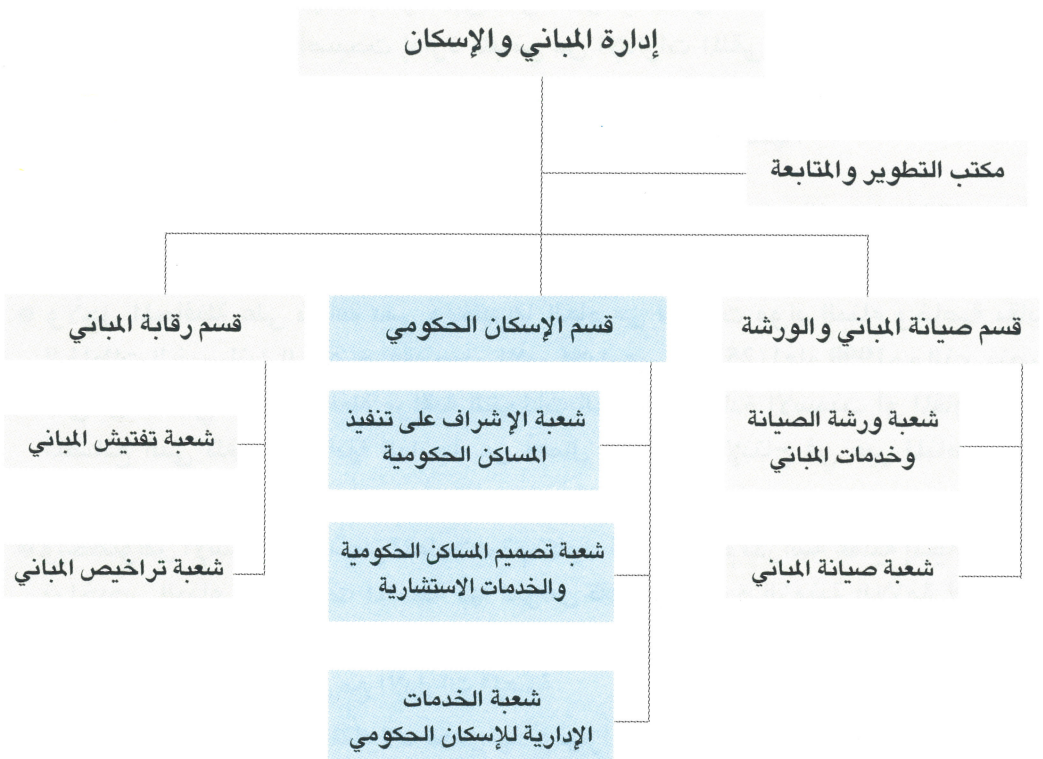
بعد صدور قرار بالمباني المتأثرة من لجنة الأغراض العامة بالمجلس البلدي يقوم مفتش المباني بتوجيه إشعار للمالك لمراجعة الأقسام المعنية في البلدية، ثم أخذ قياسات للمباني المتأثرة وعمل مخطط لها والتقرير عن حالتها ، وبناءً على هذا التقرير تتوجه لجنة التعويضات لمعاينة الموقع لعمل تثمين ثم يصرف التعويض للمالك . فيتم إصدار خطاب من رئيس قسم المباني والإسكان لشركة مياه وكهرباء دبي وكذلك لمؤسسة اتصالات لقطع الخدمات وعمل إخلاء طرف، وفي حالة وجود المبنى على شارع عام يؤثر على حركة المرور يتم إبلاغ الشرطة وقسم الطرق لاتخاذ الترتيبات اللازمة على أن يتأكد المفتش أن الهدم يتم لنفس المبنى بالتنسيق مع مسؤول إزالة الأنقاض وتوضع علامات على حدود المبنى ليتم هدمه.

تعديل الهيكل التنظيمي

في عام 1988م كانت الدراسات المتعلقة بإعادة هيكلة بلدية دبي قد اكتملت تماماً من حيث التقسيمات والمهام الوظيفية والصلاحيات والمسؤوليات ، فصدر الأمر الإداري رقم (223) لعام 1988م والمتضمن إجراء التعديلات في مشروع الهيكل التنظيمي لقسم المباني وذلك بإضافة صلاحيات ومسؤوليات ومهام وظيفية جديدة.

كما تم تعديل مسمى (قسم المباني) إلى (إدارة المباني والإسكان) كما هو موضح في الشكل رقم (5).

الشكل رقم (5) الهيكل التنظيمي لإدارة المباني والإسكان عام 1988م



وتم تجميع الوظائف المتشابهة في المهام والمسؤوليات والواجبات إلى: أقسام، شعب، ووحدات.

وبعدها صدر الأمر الإداري رقم (247) لعام 1988م والخاص بإعادة تشكيل لجنة تراخيص البناء برئاسة مدير إدارة المباني والإسكان كما تم تحديد مواعيد اجتماعات اللجنة على مدار الأسبوع.

وبعد أن أجريت التنظيمات الإدارية الجديدة بإدارة المباني والإسكان والتي بدأ تطبيقها بموجب الأمر الإداري رقم (223) لعام 1988م كان لابد من مواكبة هذه التنظيمات بإصدار

بعض الأوامر الإدارية والتعليمات الداخلية إلى المهندسين والمفتشين العاملين بقسم رقابة المباني لمزيد من أحكام الرقابة والتدقيق على تلك المشاريع لتطبيق نظم وقوانين البناء .

وفي عامي 1988م و 1989م تم إصدار عدد من التوجيهات للمؤسسات العاملة في مجال المباني بالمحافظة على المظهر العام للمدينة ولحماية المباني المجاورة وكذلك المخالفات في عدم تجاوز الرخص الصادرة، وتم التأكيد على مفتشي المباني بمراقبة تنفيذ هذه القرارات أثناء جولاتهم التفتيشية كذلك صدر قرار رقم (55) عام 1989م والخاص بفرض رسم ثابت على توصيلات المباني إلى شبكة المجاري العمومية في إمارة دبي.

التطورات الهامة منذ بداية التسعينيات:

مع بداية عام 1990م، شهدت إمارة دبي نمواً عمرانياً ضمن التطورات السريعة في النمو الاقتصادي والتجاري، وأصبحت إدارة المباني من الإدارات الملقى على عاتقها سرعة إنجاز وترخيص المعاملات الخاصة بالمباني، لذا كان لابد من الإسراع في إصدار مجموعة من الأوامر المحلية والقرارات الإدارية الهامة وكذلك التعليمات الداخلية نذكر منها:

- نتيجة للتطورات الهامة في قطاع البناء فقد صدر الأمر المحلي رقم (48) لعام 1990م بشأن فرض وتعديل الرسوم الواردة في قوانين وأنظمة البناء لعام 1970م لإمارة دبي.
- ولأجل المحافظة على نظافة دبي ومظهرها العام من مخلفات مواد البناء وخاصة بقايا الخلطات الخرسانية الجاهزة، فقد صدر الأمر الإداري رقم (251) لعام 1990م والذي ينص على أن لمفتشي المباني سلطة مراقبة الشركات العاملة في مادة الأسمنت أو المقاولات أو المصانع التي تلقي مخلفاتها الناتجة عن أعمال البناء أو الإنتاج في غير المناطق التي تحددها البلدية.
- وبخصوص الإسراع في إنجاز المعاملات تم تكليف لجنة للقيام بدراسة عملية إنجاز طلبات تراخيص البناء والمعاملات المتعلقة بها لغرض تقليص الفترة الزمنية اللازمة لإنجازها وبناءً عليه صدر الأمر الإداري رقم (271) لعام 1990م باعتماد التوصيات الواردة في مذكرة اللجنة وتنفيذها بالتعاون مع الإدارات المعنية.
- ونظراً لأن بعض شركات المقاولات تعمل ليلاً ونهاراً مما نتج عنه كثرة شكاوى الجمهور من الضجيج الصادر من مواقع البناء، صدر الأمر المحلي رقم (61) لعام 1991م بتحديد معايير لهذا الضجيج بموجب الإرشاد الفني رقم (44) الصادر عن قسم السلامة وحماية البيئة.
- وللمحافظة على الصحة العامة ونظافة البيئة فقد صدر الأمر الإداري رقم (222) لعام 1991م بشأن تزويد المباني بمجمع للنفايات والقمامة، وذلك تمهيداً لنقل القمامة خارج المبنى والتخلص منها ولقد تم في هذا الأمر تحديد مواصفات غرفة النفايات، ومعايير نظام التجميع، ونظام توصيل النفايات إلى الحاويات.
- وفي المناطق المخصصة لسكن العمال التابعين للشركات والمؤسسات، وبناءً على توصية اللجنة الفنية، تم تكليف كل من إدارة المباني والإسكان، وإدارة الصحة وإدارة الصرف

الصحي، لعمل دراسة حول الحالة الإنشائية لمباني سكن العمال وصيانتها، وحول توفر إجراءات المحافظة على الصحة والسلامة للعمال القاطنين فيها، وبناءً عليه صدر الأمر الإداري رقم (5) لعام 1991م والخاص بوضع لائحة لسكن العمال في إمارة دبي.

- وتنفيذاً لمشاريع تخطيط مدينة دبي فقد تم تشكيل لجنة لدراسة وتقدير وتثمين الأبنية والمنشآت القائمة والتي تتأثر بمشاريع البلدية بإمارة دبي بموجب الأمر الإداري رقم (79) لعام 1991م، وتكونت اللجنة برئاسة مدير إدارة المباني والإسكان وبعض مهندسيها بالتنسيق مع عضو مقرر لهذه اللجنة من قسم التعويضات، على أن تقوم اللجنة بتقديم خطة عمل لأسس التقدير والتثمين لاعتمادها.
- ونظراً لوجود بعض الملاحظات حول بعض المشاريع التي تنفذ من قبل بعض المؤسسات الخدمية فقد صدر التعميم الداخلي لقسم رقابة المباني في مايو 1991م بشأن تكليف مفتشي المباني بالتبليغ عن (غرف التفتيش) المفتوحة في الشوارع والتابعة لمؤسسة اتصالات.
- وبخصوص مراقبة الرمال المستخدمة في إنتاج الخلطات الخرسانية الجاهزة، فقد صدر الأمر الإداري رقم (143) لعام 1991م بشأن استعمال الرمال المطابقة لمواصفات البلدية وكيفية تخزينها لحفظها من التلوث بالأملاح وكذلك إجراء الاختبارات عليها بواسطة قسم بحوث البناء ومراقبة الجودة ليصدر شهادات المطابقة لعينات الرمال، ويكون لمفتشي إدارة المباني والإسكان وكذلك قسم بحوث البناء ومراقبة الجودة مهمة تنفيذ هذا الأمر وتحرير المخالفات.
- وبموجب توصيات (لجنة متابعة النظافة والصحة العامة) في عام 1991م فقد صدرت التعليمات الداخلية بأن يقوم مفتشو المباني بإخطار شركات المقاولات بضرورة الالتزام بحماية الأرصفة أثناء تنفيذ مشاريع البناء، وذلك بوضع حواجز جانبية وعوارض افقية فوق الرصيف تسمح بمرور المشاة عليها وتقيهم من خطر سقوط مواد البناء عليهم.
- وبالنسبة للوحات الاعلانية على أسطح المباني ونظراً لأهميتها من ناحية المظهر والشكل الجمالي العام، وأيضاً من ناحية الأمن والسلامة، فقد صدر التعميم من مدير إدارة المباني والإسكان بتاريخ: 27 إبريل 1992م بالاشارة إلى الأمر الإداري رقم (334) لعام 1986م بشأن اللائحة التنفيذية للأمر المحلي رقم (30) لعام 1986م للرقابة على الإعلانات في إمارة دبي ولأحكام الرقابة على مثل هذه الأعمال، فقد تم تكليف المكاتب الهندسية بعمل تصميم ومخططات لهذه الإعلانات وترخيصها كما تم وضع المواصفات والضوابط لهذه اللوحات.
- وبخصوص مراقبة تجريف واستخراج الرمال من شاطىء البحر عند منطقة جبل علي، فقد صدر القرار التنظيمي رقم (1) لعام 1993م من سمو رئيس البلدية، حيث أعطيت المؤسسات والشركات المصرح لها القيام بأعمال التجريف مهلة سنة واحدة فقط تتوقف بعدها عن التجريف نهائياً.
- وعلى أثره صدر الأمر الإداري رقم (196) لعام 1993م والموجه لإدارة المباني والإسكان لوضع القرار التنظيمي السابق موضع التنفيذ بالتنسيق مع الإدارات المعنية.

تطوير الهيكل التنظيمي

في عام 1994م حدث تطور جديد في الهيكل التنظيمي لإدارة المباني والإسكان بالنسبة لأقسامها وشعبها ووحداتها ، وكذلك بالنسبة للمهام والمسؤوليات وذلك بصدور الأمر الإداري رقم (90) لعام 1994م والذي أدى إلى المتغيرات التالية:

أولاً: انتقال (قسم صيانة المباني والورشة): كان هذا القسم تابعاً لإدارة المباني والإسكان منذ ست سنوات ثم انتقل عنها منذ عام 1994م إلى إدارة المشاريع العامة.

ثانياً: إنشاء (قسم تراخيص المباني) : لقد كان قبل صدور هذا القرار عبارة عن شعبة وبموجبه أصبح هذا القسم مكوناً من شعبتين:

(أ) شعبة التدقيق المعماري.

(ب) شعبة التدقيق الهندسي (الإنشائي).

ثالثا: انشاء (قسم رقابة المباني): لقد كان هذا القسم مكوناً من شعبتي (التراخيص، والتفتيش) أما بعد صدور هذا القرار فقد تم استحداث (شعبة الإشراف الهندسي)، و(وحدة السلامة والهدم) تابعين لقسم رقابة المباني إضافة لشعبة تفتيش المباني الموجودة من قبل كما يلي:

(أ) شعبة الإشراف الهندسي: وجد أنه من الأفضل تطوير العمل في شعبة تفتيش المباني ليكون أكثر تخصصاً فتم تقسيمه إلى شعبتين: إحداهما تكون مسؤولة عن تنظيم المواقع، والأخرى مسؤولة عن النواحي الهندسية والفنية فيها.

(ب) شعبة تفتيش المباني: والتي تخصصت في عملية تنظيم المواقع ومظهرها العام وسكن العمال في المواقع والتأكد من توفر المستندات المتعلقة بالمشروع، والالتزام بأنظمة وقوانين بلدية دبي.

(ج) إنشاء (وحدة السلامة والهدم) وتختص مهام هذه اللجنة في:

- أعمال الهدم عن طريق المناقصات العامة.

بإعداد التقارير اللازمة عن المباني الآيلة للسقوط أو المباني المهجورة أو المتأثرة بالتخطيط.

- رخص الهدم للمباني الخاصة:

وذلك بعمل تقارير حول أسلوب الهدم المناسب بعد القيام بزيارة ميدانية للمبنى المراد هدمه ، أما عند إجراء أعمال الهدم فيتم الإشراف على الموقع والتأكد من انتهاء أعمال الهدم تماماً.

- الهدم وإزالة المخالفات بواسطة البلدية.
- أعمال الهدم للمباني المتأثرة بالتخطيط.

إدارة المباني والإسكان والهيكل التنظيمي لعام 1994م

في عام 1994م أصبحت إدارة المباني والإسكان إحدى الإدارتين الواقعتين تحت الرقابة المباشرة لمساعد المدير العام لشؤون التخطيط والمباني.

وفيما يلي الهيكل التنظيمي لإدارة المباني والإسكان بموجب القرار الإداري رقم (90) لعام 1994م كما هو موضح في الشكل رقم (6).

الشكل رقم (6) الهيكل التنظيمي لإدارة المباني والإسكان عام 1994م

الجدول رقم (1) أعداد موظفي إدارة المباني والإسكان عام 1994م

م	الوظيفة	العدد
1	رئيس قسم	3
2	مساعد رئيس قسم	1
3	رئيس شعبة	7
4	مهندسون إنشائيون	11
5	مهندسون معماريون	6
6	مهندسو لجنة رقابة المباني	3
7	مهندسو تفتيش ورقابة	7
8	مفتشون	30
9	رسام	9
10	مشرف	2
11	مراقب هدم	11
12	عمال هدم	8
13	سائق	6
14	طباع	9
15	كاتب	20
16	فراش	6
المجموع		**139 وظيفة**

تنظيم مزاولة مهنة الاستشارات الهندسية

ولأجل تنظيم مزاولة أنشطة الاستشارات الهندسية فقد صدر الأمر المحلي رقم (89) لعام 1994م بإنشاء سجل بالدائرة لمزاولة هذه الأنشطة وتم وضع شروطها وإنشاء لجنة خاصة لقيد وترخيص مزاولة مهنة الاستشارات الهندسية واختصاصاتها وتصنيفها.

ثم صدر القرار الإداري رقم (51) لعام 1998م بإصدار اللائحة التنفيذية للأمر المحلي رقم (89) لعام 1994م والذي تحددت فيه إجراءات القيد في السجل ومجالات مزاولة مهنة الاستشارات الهندسية وإجراءات تأسيس المكاتب الهندسية وتجديد تراخيصها، وإعادة تصنيفها والمعايير الفنية لتقييمها، والكادر الهندسي الواجب توافره فيها، كما تم إعداد نماذج لعقد الخدمات الاستشارية الهندسية وعقد تعيين وكيل خدمات محلي لها.

تنظيم أعمال البناء

ثم صدر الأمر المحلي رقم (3) لعام 1999م والخاص بتنظيم أعمال البناء المتعلقة بضرورة ترخيص هذه الأعمال قبل الشروع في تنفيذها، حددت فيه الرسوم المفروضة والتأمينات والغرامات ووضع الأحكام الفنية والتنظيمية لأعمال البناء وإجراءات السلامة، كما حددت الالتزامات والمسؤوليات وكذلك إجراءات الرقابة والتفتيش لمفتشي وموظفي الإدارة.

لائحة شروط ومواصفات البناء

صدر القرار الإداري رقم (125) لعام 2001م بشأن (لائحة شروط ومواصفات البناء) وتم فيه تحديد ارتفاعات المباني بتصنيفاتها المختلفة ومساحات الغرف والتقسيمات الداخلية والفتحات والشرفات والبروزات وما يتعلق بالمرافق والخدمات واشتراطات الوقاية والسلامة والإطفاء والمتطلبات الصحية للمنشآت الخاصة وشروط خزانات مياه الشرب وكذلك شروط غرف ومجمعات النفايات.

إنشاء شعبة تفتيش المناطق الريفية

كانت المناطق الريفية و حتى مطلع عام 1995م تسمى بالمناطق الخارجية ، وقد خصص لها مهندس واحد ومراقب ، ولم يستطيعا ضبط وتنظيم تلك المناطق وتغطيتها نتيجة لزيادة الأنشطة والمشاريع بشكل كبير دون أن تطرأ زيادة على عدد المراقبين وفي عام 1996م قامت كل من إدارة المباني والإسكان ومكتب التطوير الإداري بعمل دراسة على المناطق الريفية وبناءً عليها تم إنشاء (مجموعة التفتيش الريفي) وذلك من أجل تنظيم تلك المناطق وتكثيف الرقابة عليها.

ولقد باشرت (مجموعة التفتيش الريفي) مهام عملها بصدور التعميم الداخلي في 2 مارس 1998م والخاص بتعليمات توزيع العمل على المهندسين والمفتشين من خلال شعبة تفتيش المباني إلى أن صدر القرار الإداري رقم (54) لعام 1999م باستحداث (شعبة التفتيش الريفي) بإدارة المباني والإسكان .

وفي مارس عام 1999م انتقلت الشعبة بكاملها إلى مركز الراشدية التابع للبلدية ليكون مقراً رئيسياً لها.

لجنة تثمين المنشآت المتأثرة بمشاريع البلدية

استمرت هذه اللجنة بالانعقاد دورياً لدراسة تثمين المنشآت منذ صدور الأمر الإداري رقم (79) لعام 1991م والخاص بتشكيل هذه اللجنة ، وكانت الإجراءات المتبعة بأن يقوم مفتش المنطقة بقسم رقابة المباني بعمل مخطط للموقع وموضح عليه خط التأثير ، ثم تحضر المخططات الخاصة بالبناء من أرشيف البلدية ، ثم يقوم أعضاء اللجنة بزيارة ميدانية للموقع المتأثر وعمل تقرير فني عليه وعن حالته الإنشائية وبناءً على تقرير كل من مفتش المباني ولجنة التثمين، وكذلك المخططات والمستندات الموجودة في الملف الخاص بالموقع ، تجتمع اللجنة وتجرى عملية التثمين.

ولقد قامت لجنة التثمين بتقديم دراسة عامة وعمل دليل إجراءات التعويض عن المباني المتأثرة بمشاريع التخطيط فتم اعتمادها بالقرار الإداري رقم (910) لعام 1997م.

ثم صدر القرار الإداري رقم (1477) لعام 1997م والقاضي بأن تكون هذه اللجنة دائمة تسمى (لجنة تثمين المنشآت المتأثرة بمشاريع البلدية) مكونة من خمسة أعضاء دائمين ، أربعة منهم من إدارة المباني والإسكان ، والخامس عضواً ومقرراً من قسم التعويضات.

و لقد تم في هذا القرار تحديد المهام التي تختص بها اللجنة لدراسة وتقييم طلبات تثمين المنشآت والمباني والمزارع المتأثرة بمشاريع البلدية وتقدير مبالغ التثمين المناسبة على ضوء الاعتبارات الموقعية والحالة الإنشائية العامة لكل مبنى.

إنشاء مكتب تأهيل المقاولين والاستشاريين

لقد بدأ هذا المكتب مهامه باسم (مجموعة تأهيل المقاولين والاستشاريين) بموجب القرار الإداري رقم (90) لعام 1994م ثم تمت اعادة تسميته بموجب القرار الإداري رقم (288) لعام 1999م إلى مكتب تأهيل المقاولين والاستشاريين.

أهم مهام وواجبات إدارة المباني والإسكان والأقسام التابعة لها

تقوم بضمان الإلتزام بأنظمة البناء ومعيار السلامة المطلوبة ضمن إمارة دبي إضافة إلى تقديم المساعدة الحكومية في مجال الإسكان العام حسب التوجيهات علاوة على ذلك فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم وتصنيف الاستشاريين والمقاولين المرخصين.

قسم الإسكان الحكومي

- استلام وتوثيق وفرز طلبات المساكن الحكومية وطلبات الأراضي والإشراف والرقابة الفعالة على تنفيذ المساكن الحكومية.
- إعداد دراسات دورية حول وضع الإسكان في إمارة دبي واقتراح الإجراءات الملائمة.
- تقديم النصح والمعلومات للجمهور فيما يتعلق بتصاميم الإسكان والإنشاءات.
- مراجعة المخططات المقدمة من المكاتب الاستشارية لغايات إنشاء المساكن الحكومية والإشراف على تنفيذ المعتمد منها وإجراء الصيانة اللازمة للمساكن الحكومية.

نموذج من المساكن الحكومية

قسم رقابة المباني

- القيام بالتفتيش المنهجي على تنفيذ المشروعات بالإمارة للتأكد من إلتزامها بتصاريح البناء المعتمدة وتطبيق اللوائح والقوانين الخاصة بذلك لضمان التزامها بالقوانين والتشريعات ذات العلاقة.
- مراقبة العاملين بمهنة البناء للتأكد من حيازتهم لتراخيص صالحة.
- إصدار شهادات إنجاز المباني.

قسم تراخيص وأنظمة البناء

- إصدار تصاريح البناء بعد التدقيق المعماري والإنشائي على المخططات.
- التأكد من تطبيق متطلبات الوحدات التنظيمية في البلدية والدوائر المحلية والهيئات والمؤسسات العامة في الإمارة.

إدارة المباني والإسكان والحكومة الإلكترونية

ولقد قامت إدارة المباني والإسكان منذ عام 1991م باستعمال الحاسب الآلي في إصدار رخص البناء وإيصالات التأمين ثم أخذت تدريجياً في التوسع في هذه المهام بإصدار شهادات الإنجاز وإجراءات لجنة رقابة المباني وأعمال الإحصائيات المتعلقة بأنشطة أقسام الإدارة.

أما في عام 2000م فقد كانت إدارة المباني والإسكان قد قطعت شوطاً كبيراً في استخدام برامج الحاسب الآلي وتحديثها وتطبيقها وذلك على مستوى أقسامها الثلاثة: رقابة المباني وتراخيص المباني بالإضافة إلى الإسكان الحكومي.

أما مكتب تأهيل المقاولين والاستشاريين بإدارة المباني والإسكان فقد قام في عام 2000م بعمل اختبارات للكوادر الفنية المطلوبة لجميع شركات المقاولات والمكاتب الهندسية الاستشارية عن طريق أجهزة الحاسب الآلي المبرمج بالأسئلة اللازمة وإظهار النتائج.

كما قام المكتب بتحديث كافة مستندات المقاولين والاستشاريين في الحاسب الآلي بحيث تكون مرجعاً للمراجعين الذين لا تتوفر لديهم تلك الخدمات الفنية. كما يقوم بالتجديد دون الرجوع إلى الملفات حيث انخفضت نسبة الرجوع للملفات حتى نهاية عام 2000م إلى نسبة 15٪.

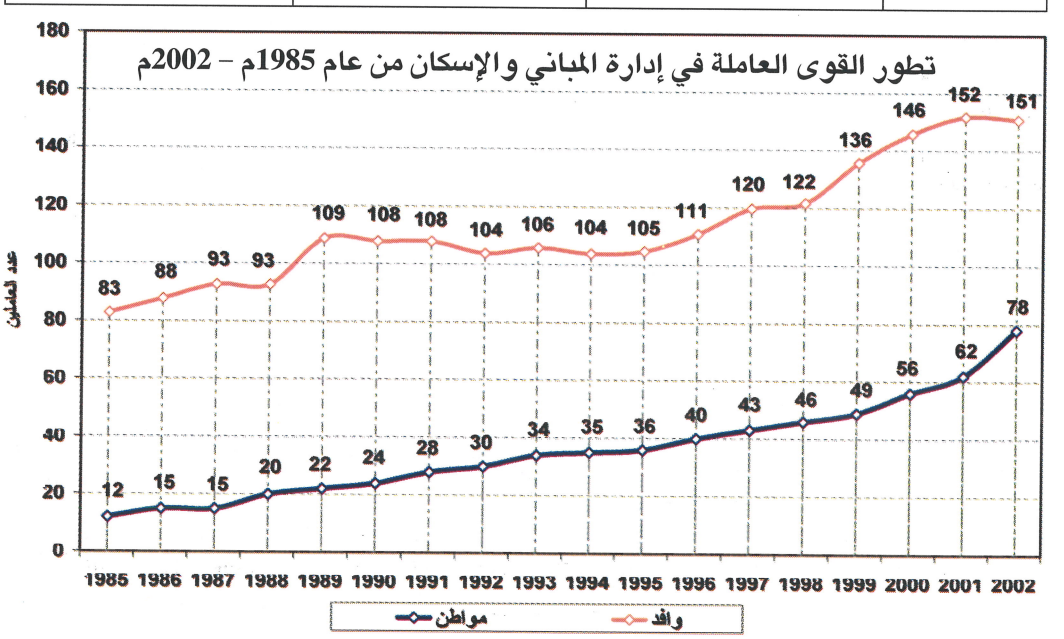
ولتوعية الملاك والجهات المعنية بالقوانين وأنظمة البناء والعقود، أصدرت إدارة المباني والإسكان في عام 2001م التعميم رقم (110) لجميع المكاتب الاستشارية وشركات المقاولات في إمارة دبي بشأن مجموعة من الخدمات عن طريق شبكة الإنترنت.

الجدول التالي يوضح بيان بموظفي إدارة المباني والإسكان عام 2002م

م	المسمى الوظيفي	أعداد الموظفين بالإدارة والاقسام					المجموع
		مكتب الإدارة	قسم رقابة المباني	قسم تراخيص المباني	قسم الإسكان الحكومي	مكتب التأهيل	
1	مدير إدارة	1	–	–	–	–	1
2	مساعد مدير إدارة	1	–	–	–	–	1
3	رئيس قسم	–	1	1	1	–	3
4	رئيس شعبة	–	3	3	4	–	10
5	رئيس وحدة	–	–	–	–	1	1
6	اخصائي	–	–	1	–	–	1
7	مهندس معماري	–	1	7	7	2	17
8	مهندس انشائي	–	6	5	2	–	13
9	مهندس خدمات وسلامة	–	3	–	9	–	12
10	وتخصصات أخرى	–	1	4	1	–	6
11	مهندس متابعة	1	–	–	–	–	1
12	مهندس متدرب	–	2	3	–	–	5
13	مساعد مهندس	–	–	1	1	–	2
14	محلل نظم	1	–	–	–	–	1
15	منسق فني	–	1	–	–	–	1
16	باحث اجتماعي	–	–	–	2	–	2
17	ضابط إداري	1	–	–	–	–	1
18	مساعد ضابط إداري	–	2	–	3	–	5
19	مفتش	–	39	7	9	–	55
20	مفتش متدرب	–	5	–	–	–	5
21	رسام هندسي	–	1	7	8	–	16
22	سكرتيرة	2	1	1	1	–	5
23	إداري دعم (كاتب) وطباع	1	10	14	9	1	35
24	سائق	–	7	–	2	–	9
25	عامل فني	–	2	–	1	–	3
26	عامل	–	8	–	–	–	8
27	مستخدم (فراش)	1	2	2	4	1	10
	المجموع	9	95	56	64	5	229

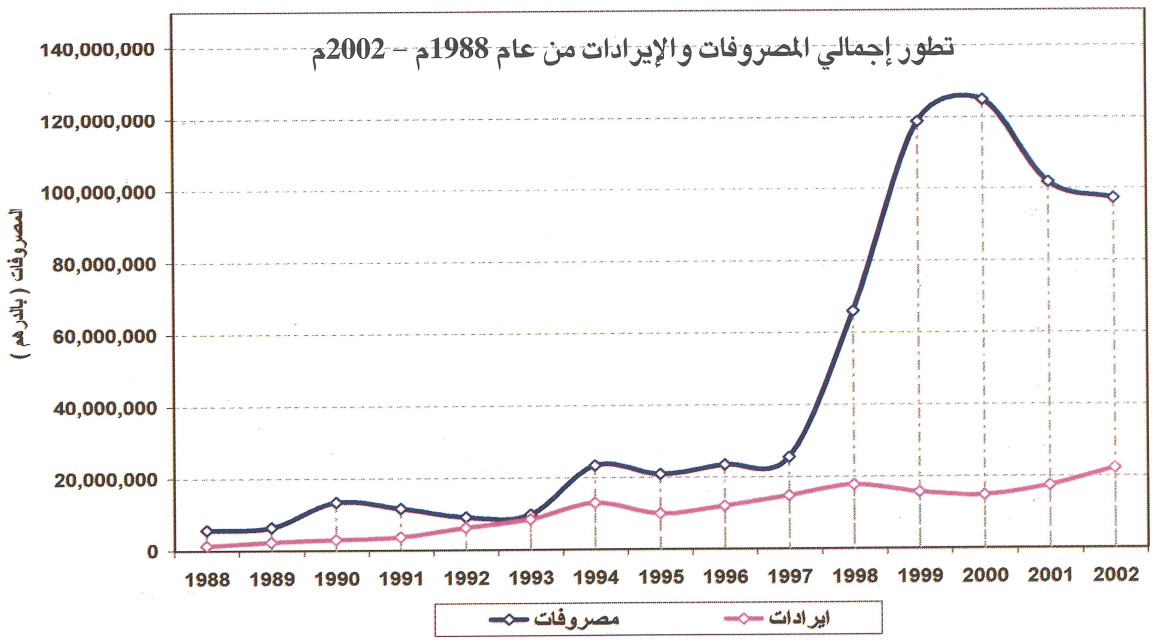
الجدول التالي يوضح عدد القوى العاملة في إدارة المباني والإسكان من عام 1985م- 2002م

الأعوام	عدد المواطنين	عدد الوافدين	المجموع
1985	12	83	95
1986	15	88	103
1987	15	93	108
1988	20	93	113
1989	22	109	131
1990	24	108	132
1991	28	108	136
1992	30	104	134
1993	34	106	140
1994	35	104	139
1995	36	105	141
1996	40	111	151
1997	43	120	163
1998	46	122	168
1999	49	136	185
2000	56	146	202
2001	62	152	214
2002	78	151	229



الجدول التالي يوضح إجمالي المصروفات والإيرادات لإدارة المباني والإسكان بما فيها المشاريع من عام 1988م- 2002م

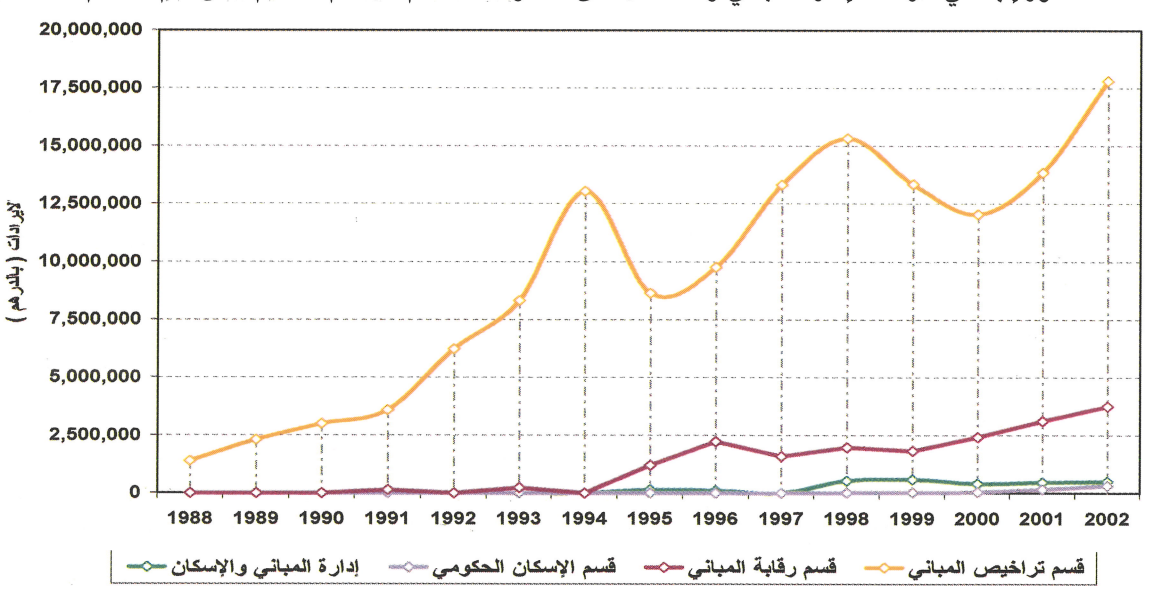
السنـــوات	المصروفات	الإيرادات
1988	5,656,265.00	1,404,045.00
1989	6,427,951.00	2,320,087.00
1990	13,343,611.00	3,007,615.00
1991	11,561,865.00	3,736,105.00
1992	9,126,583.00	6,237,340.00
1993	9,834,149.00	8,567,921.00
1994	23,376,911.00	13,056,459.00
1995	20,884,033.00	9,990,490.00
1996	23,464,747.00	12,096,556.00
1997	25,571,257.00	14,927,210.50
1998	66,031,554.96	17,865,667.50
1999	118,737,462.38	15,804,236.00
2000	124,903,823.37	14,921,659.35
2001	101,921,364.89	17,601,616.06
2002	97,335,854.00	22,392,810.00
إجمالي	658,177,432.00	163,929,817.3



إجمالي ايرادات إدارة المباني والاسكان على مستوى الأقسام من عام 1988م حتى عام 2002م

السنوات	إجمالي إيرادات المباني والإسكان - إدارة	إجمالي إيرادات قسم الإسكان الحكومي	إجمالي إيرادات قسم رقابة المباني	إجمالي إيرادات قسم تراخيص وأنظمة البناء	إجمالي إيرادات قسم إدارة المباني والإسكان
1988	0	0	0	1,404,045	1,404,045
1989	0	0	0	2,320,087	2,320,087
1990	0	0	0	3,007,615	3,007,615
1991	0	0	134,383	3,601,722	3,736,105
1992	0	0	0	6,237,340	6,237,340
1993	0	0	239,221	8,328,700	8,567,921
1994	0	0	0	13,056,459	13,056,459
1995	133,547	0	1,210,829	8,646,114	9,990,490
1996	103,027	0	2,224,865	9,768,664	12,096,556
1997	2,300	0	1,591,962	13,332,949	14,927,211
1998	525,835	12,500	1,983,469	15,343,863	17,865,668
1999	577,995	32,900	1,829,339	13,364,002	15,804,236
2000	399,660	38,800	2,421,843	12,061,357	14,921,659
2001	459,580	162,699	3,114,698	13,864,639	17,601,616
2002	494,660	317,220	3,751,401	17,829,530	22,392,811
إجمالي	2,696,604	564,119	18,502,009	142,167,085	163,929,818

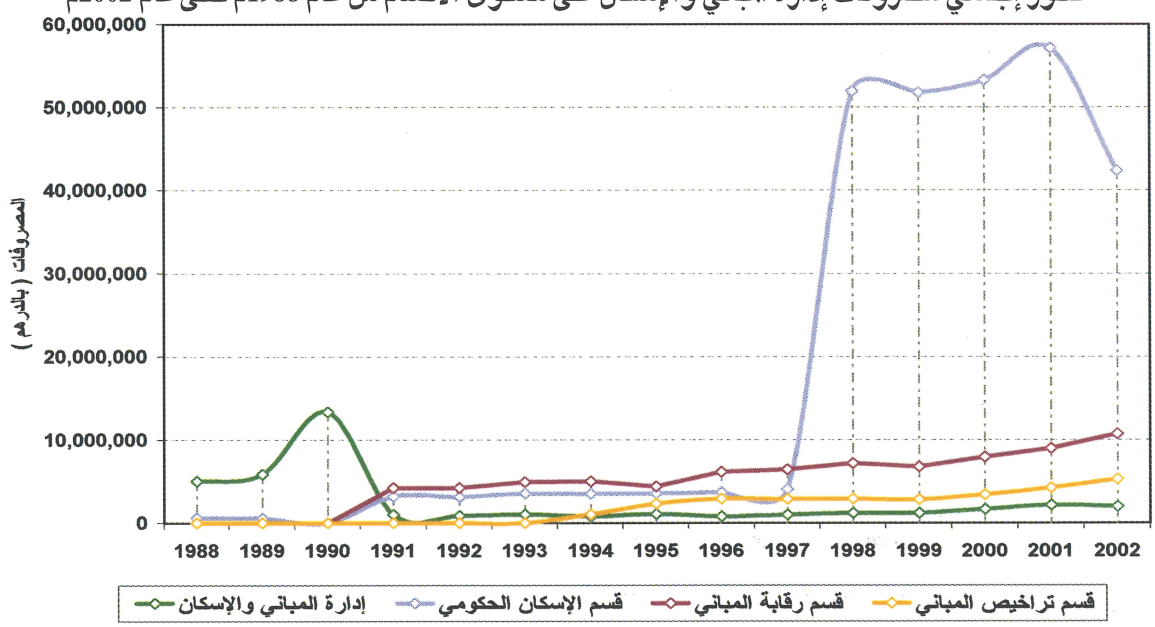
تطور إجمالي ايرادات إدارة المباني والاسكان على مستوى الأقسام من عام 1988م حتى عام 2002م



إجمالي مصروفات إدارة المباني والإسكان على مستوى الأقسام من عام 1988م حتى عام 2002م

السنة	المباني والإسكان (إدارة)	قسم الإسكان الحكومي	قسم رقابة المباني	قسم تراخيص وأنظمة البناء
1988	5,036,987	619,278	0	0
1989	5,846,595	581,356	0	0
1990	13,343,611	0	0	0
1991	1,015,243	3,187,176	4,244,364	0
1992	880,876	3,157,099	4,242,232	0
1993	1,024,809	3,575,347	4,948,639	0
1994	810,039	3,529,889	5,021,888	1,028,742
1995	1,075,056	3,557,557	4,422,675	2,339,033
1996	779,811	3,706,465	6,157,415	2,899,986
1997	989,890	4,075,350	6,437,481	2,882,829
1998	1,213,318	51,913,255	7,199,544	2,895,238
1999	1,207,401	51,754,383	6,778,497	2,847,165
2000	1,660,524	53,272,525	7,934,554	3,414,163
2001	2,146,650	57,126,906	9,001,484	4,235,612
2002	2,011,525	42,362,994	10,717,121	5,290,279
الإجمالي	39,042,336	282,419,580	77,105,894	27,833,048

تطور إجمالي مصروفات إدارة المباني والإسكان على مستوى الأقسام من عام 1988م حتى عام 2002م

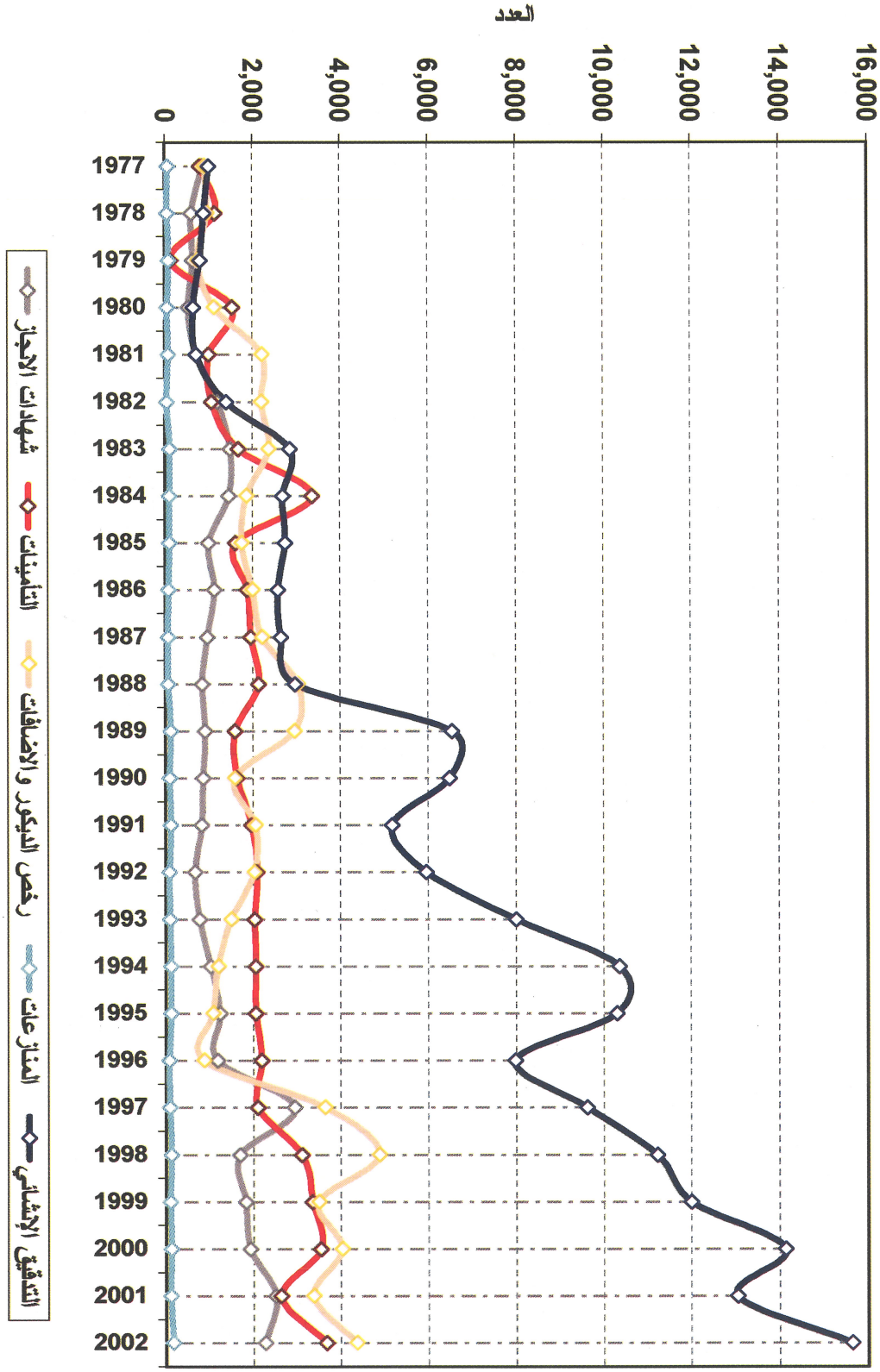


الجدول التالي يوضح أنشطة قسم رقابة المباني خلال الأعوام 1977م حتى عام 2002م

السنوات	شهادات الإنجاز	التأمينات	رخص الديكور والإضافات	المنازعات	التدقيق الإنشائي
1977	850	800	900	50	1000
1978	600	1,135	950	40	889
1979	634	117	736	75	792
1980	536	1,539	1,113	47	644
1981	700	1,000	2,200	70	710
1982	1,195	1,060	2,193	35	1,390
1983	1,484	1,669	2,355	102	2,841
1984	1,446	3,348	1,846	85	2,680
1985	982	1,604	1,738	90	2,732
1986	1,119	1,875	1,978	65	2,569
1987	947	1,950	2,200	50	2,637
1988	829	2,124	3,008	60	2,957
1989	896	1,587	2,930	107	6,531
1990	848	1,624	1,574	90	6,468
1991	817	1,963	2,031	108	5,168
1992	661	2,082	2,015	72	5,943
1993	760	2,027	1,487	93	7,986
*1994	1,017	2,051	1,182	113	10,342
1995	1,226	2,045	1,067	110	10,293
1996	1,169	2,184	848	65	7,971
1997	2,936	2,093	3,617	74	9,606
1998	1,683	3,097	4,859	111	11,208
1999	1,818	3,345	3,479	84	11,985
2000	1,919	3,530	4,003	108	14,124
2001	2,497	2,621	3,358	96	13,038
2002	2,259	3,660	4,336	155	15,621
الإجمالي	31,828	52,130	58,003	2,155	158,125

* اعتباراً من عام 1994م تولى قسم تراخيص المباني إصدار رخص الديكور والإضافات

تطور أنشطة قسم رقابة المباني خلال الاعوام 1977م حتى عام 2002م

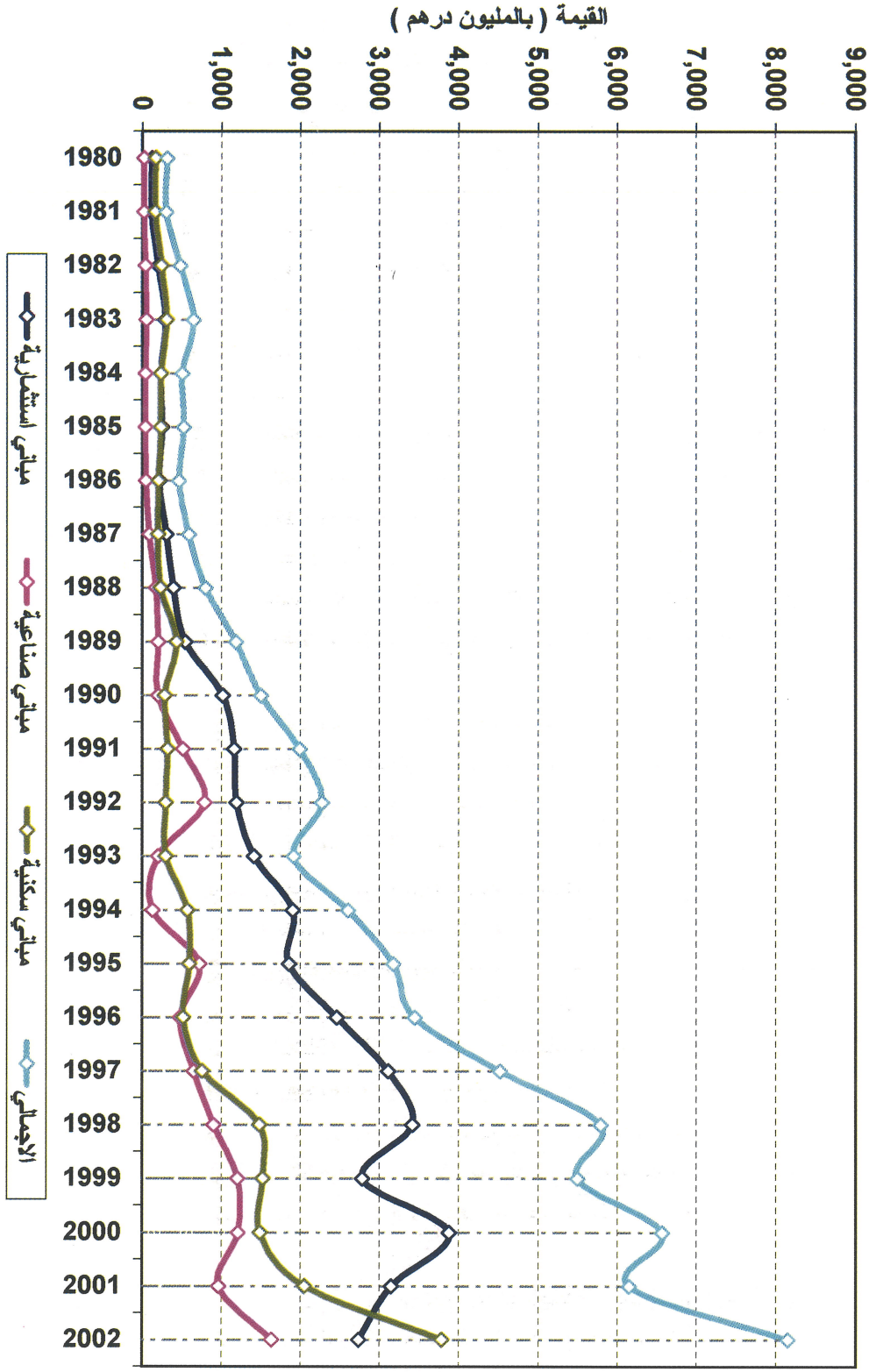


الجدول التالي يوضح أنشطة قسم تراخيص وأنظمة البناء من عام 1980م حتى عام 2002م

الأعوام	القيمة بالمليون درهم			القيمة بالمليون درهم	تطور المساحات بالقدم المربع			إجمالي المساحة بالقدم مربع
	مباني استثمارية	مباني صناعية	مباني سكنية		مباني استثمارية	مباني صناعية	مباني سكنية	
1980	127	25	165	317	508,746	101,749	661,370	1,271,865
1981	122	24	159	305	467,619	93,524	607,905	1,169,048
1982	204	39	242	485	812,590	154,779	967,369	1,934,738
1983	292	52	305	650	1,124,354	199,885	1,174,325	2,498,565
1984	233	41	233	507	897,447	156,078	897,447	1,950,971
1985	249	43	234	526	906,397	173,565	848,542	1,928,504
1986	216	50	202	468	795,372	190,198	743,500	1,729,070
1987	304	92	197	593	1,159,071	363,630	749,987	2,272,688
1988	394	175	229	799	1.803,268	793,438	1,009,830	3,606,536
1989	547	205	433	1,184	3,339,816	1,071,262	1,890,462	6,301,539
1990	1,017	204	281	1,503	4,839,849	1,011,312	1,372,495	7,223,656
1991	1,161	516	318	1,994	5.864.735	2,629,019	1,617,858	10,111,611
1992	1,191	787	293	2,271	8,656,154	5,826,258	2,164,039	16,646,450
1993	1,413	203	296	1,913	17,856,487	2,690,703	3,913,751	24,460,941
1994	1,900	132	569	2,601	26,384,832	4,656,147	7,760,245	38,801,223
1995	1,856	727	595	3,178	15,824,177	6,275,105	5,183,782	27,283,064
1996	2,457	476	515	3,448	19,922,075	3,928,297	4,208,889	28,059,261
1997	3,114	655	755	4,524	28,040,746	5,689,427	6,908,590	40,638,763
1998	3,415	902	1,478	5,795	27,316,887	6,829,222	11,382,036	45,528,146
1999	2,781	1,200	1,519	5,500	20,796,808	9,150,596	11,646,213	41,593,617
2000	3,880	1,208	1,482	6,570	20,875,462	6,262,639	7,654,336	34,792,437
2001	3,146	961	2,044	6,152	19,264.254	7,005,183	8,756,479	35,025,917
2002	2,737	1,635	3,780	8,152	16,791.741	11,934,503	16,224,633	44,950,877
الإجمالي	32.7 مليار	10.3 مليار	16.3 مليار	59.35 مليار	244.3 مليون	77.2 مليون	98.3 مليون	419.8 مليون

هذه الارقام تقريبية

تطور المساحات المرخصة حسب نوع المبنى من 1980م -2002م



قسم

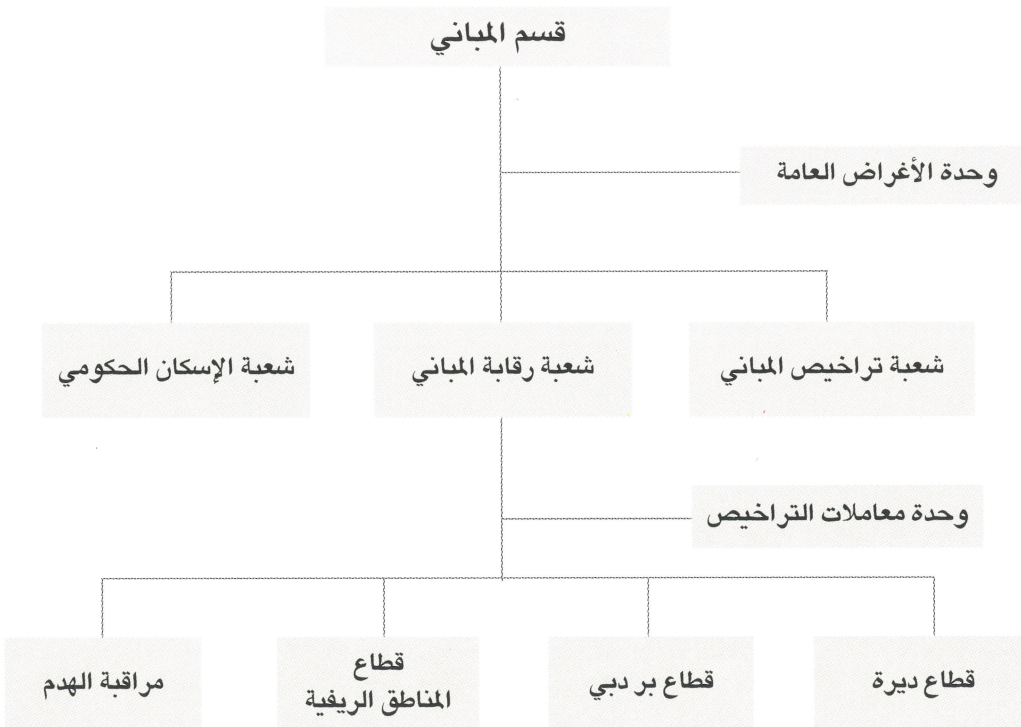
الاسكان الحكومي

أولت حكومة دبي اهتماماً متزايداً في السبعينات من أجل توفير المأوى المناسب للمواطنين في إطار سياسة شاملة تعتمد في المقام الأول على مساعدة المواطن محدود الدخل وتحقيق تطلعاته.

ولقد استمر توزيع الأراضي والمساكن الشعبية والمساعدات المالية للبناء والإضافات عن طريق مكتب سمو حاكم دبي حتى عام 1980م حيث صدر أمر بإنشاء شعبة الإسكان الحكومي في بلدية دبي، وأسندت إدارتها لقسم التنفيذ تحت إدارة المجلس البلدي، ثم تحولت إدارتها إلى قسم المباني في مطلع عام 1983م.

كما هو موضح في الشكل رقم (7).

الشكل رقم (7) الهيكل التنظيمي لقسم المباني عام 1983م



التطور في الهيكل التنظيمي:

بناءً على التطورات التي طرأت على المهام والمسؤوليات في الأقسام والشعب والوحدات لإدارة المباني والإسكان منذ عام 1994م صدر القرار الإداري رقم (288) لعام 1999م والذي بموجبه تم تشكيل الهيكل التنظيمي لإدارة المباني والإسكان كما هو موضح في الشكل رقم (8).

الشكل رقم (8) الهيكل التنظيمي لادارة المباني والإسكان عام 1999م

تطور خدمات الإسكان الحكومي

لقد بدأت خدمات الإسكان الحكومي في السبعينيات ببناء المساكن الشعبية للمواطنين مع توفير كافة الخدمات الضرورية من طرق وصرف صحي وإنارة، بالإضافة إلى توزيع الأراضي والمساعدات المالية للبناء والإضافات حتى عام 1980م بواسطة ديوان سمو حاكم دبي.

وبعد إنشاء شعبة الإسكان الحكومي في بلدية دبي عام 1980م قامت هذه الشعبة بتنفيذ المنح الصادرة من لجنة الأغراض العامة التابعة للمجلس البلدي وذلك في الفترة (1980م-1983م) ومعظم هذه المنح كانت عبارة عن إضافات للمساكن الشعبية المختلفة بالإمارة بقيم تتراوح ما بين 100 إلى 150 ألف درهم.

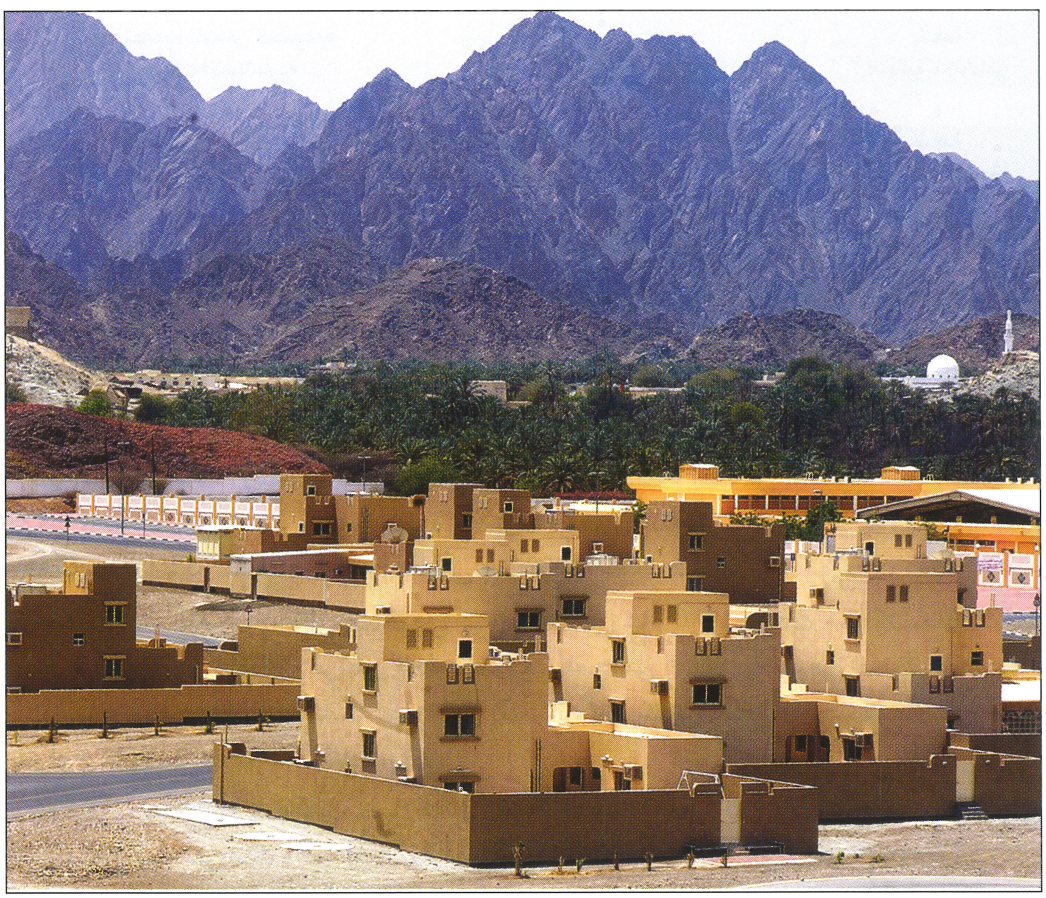
ثم تطورت سياسة الحكومة حيث قامت ممثلة في بلدية دبي بتقديم الدعم الفني والتقني اللازم دون أية التزامات مالية أو أدبية أخرى على المواطن حيث صدر الأمر الإداري رقم (86) لعام 1983م بتعيين أحد المهندسين في وظيفة نائب لرئيس قسم المباني لشؤون المساكن

الشعبية والإضافات حيث يكون مسؤولا عن تصميم وتنفيذ المساكن الشعبية والإضافات وكان لهذا الترتيب الأثر الفعال في تحديد الجهة الفنية المختصة والمسؤولة عن تنفيذ سياسة الحكومة في مجال الإسكان وتطويرها وبلورتها.

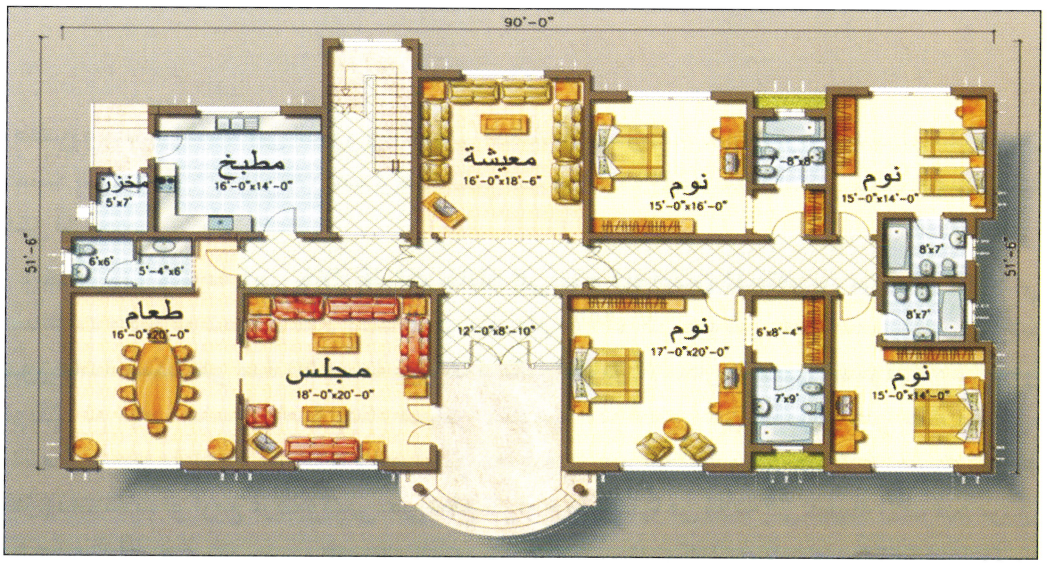
لذا عملت بلدية دبي وبتوجيهات من حكومة دبي على تحقيق أفضل سياسة لإسكان المواطنين في دبي وتطورت مساكن المواطنين الضيقة ذات الفناء الداخلي والتي كانت تعرف باسم (البيوت العربية) حيث كانت تبنى على تقسيمات أراضي بمساحات 2,500 قدم مربع (232 مترا مربعا) إلى مساكن عائلية تستجيب لكل الشروط المعيشية الحديثة وفي مناطق سكنية خصصت للمواطنين وذلك حتى عام 1984م.

ثم أصبحت الخدمة تشمل منح أراضي سكنية للمواطنين بمساحة عشرة آلاف قدم مربع (929 متر مربع) جاهزة للبناء من حيث التسوية والخدمات العامة ثم منح المستفيد مساعدة مالية قدرها مائتي ألف درهم للبناء على قسيمة الأرض وذلك في الفترة من (1984م - 1981م).

وقد صدر الأمر الإداري رقم (474) لعام 1984م بخصوص تحديد اختصاصات قسم المساكن الحكومية و الإضافات .



مساكن شعبية في حتا



التصميم المعماري لأحد المساكن الحكومية

ثم صدر الأمر الإداري رقم (223) لعام 1988م والخاص بإجراء التعديلات في مشروع الهيكل التنظيمي لقسم المباني فقد تطورت (شعبة الإسكان الحكومي) إلى (قسم الإسكان الحكومي) محتويا على ثلاث شعب وهي:

- شعبة الإشراف على تنفيذ المساكن الحكومية.
- شعبة تصميم المساكن الحكومية والخدمات الاستشارية.
- شعبة الخدمات الإدارية للإسكان الحكومي .

وأصبحت المهام الرئيسية للقسم كالآتي:

1- قبول طلبات المواطنين الخاصة بالإسكان مثل منح المساكن الشعبية وأراض سكنية خالية والمساعدات المالية للبناء على هذه الأراضي، أو مساعدات مالية لأعمال الصيانة والإضافات والإحلال، وإعداد الدراسات الاجتماعية والمسوحات الميدانية.

2- إعداد التصاميم المعمارية والإنشائية المناسبة للمساكن لتلبية رغبة المواطن وبناءً على احتياجاته وتماشياً مع العصر دون المساس بالتقاليد والتراث، والمساعدة في تقديم المشورة والخدمات الفنية والتعاقد مع المقاول حتى تسليم المسكن للمالك.

3- العمل على تنفيذ المسكن أو الأعمال المطلوبة كاملة تحت الإشراف المباشر لقسم الإسكان الحكومي، والإشراف على بناء المجمعات السكنية في المناطق الحضرية والمناطق الريفية ضمن خطة إحلال شاملة وتوزيع تلك المساكن على مستحقيها من المواطنين.

وفي عام 1989م تمت زيادة مساحة الأرض الممنوحة إلى خمسة عشر ألف قدم مربع (1393) متر مربع كما ارتفع سقف المساعدة المالية إلى مائتين وخمسين ألف درهم، وقد كانت هذه المنحة كافية في ذلك الوقت لبناء مسكن (مكون من ثلاث غرف نوم وخدماتها) مع ملحق (مكون من مجلس

ومطبخ وحمام) إضافة إلى السور وهذا يلبى احتياجات أسرة متوسطة يتراوح عدد أفرادها ما بين خمسة إلى سبعة، هذا وتوقف إصدار هذه المنح بدءً من عام 1990م بينما استمر تنفيذ الصادر منها حتى تاريخه.

ولقد درجت حكومة دبي خلال فترات سابقة إلى منح المواطنين المستفيدين من قطع الاراضي مساعدات مالية ثم تحولت هذه المساعدات منذ عام 1993م إلى قروض بقيمة نصف مليون درهم بدون فائدة تسدد على مدة (25) سنة يوفرها برنامج تمويل الإسكان الخاص الحكومي، وفي نفس الوقت تم نهج سياسة خاصة ببناء مساكن حكومية للمواطنين غير القادرين على بناء مساكن، وتتحمل الحكومة أعباء صيانتها وإجراء توسعات فيها عند الحاجة وهي عبارة عن مساكن فردية (فلل) ذات ثلاث أو أربع غرف وتبنى على قطع تتراوح مساحتها من ثلاثة إلى خمسة ألاف قدم مربع.

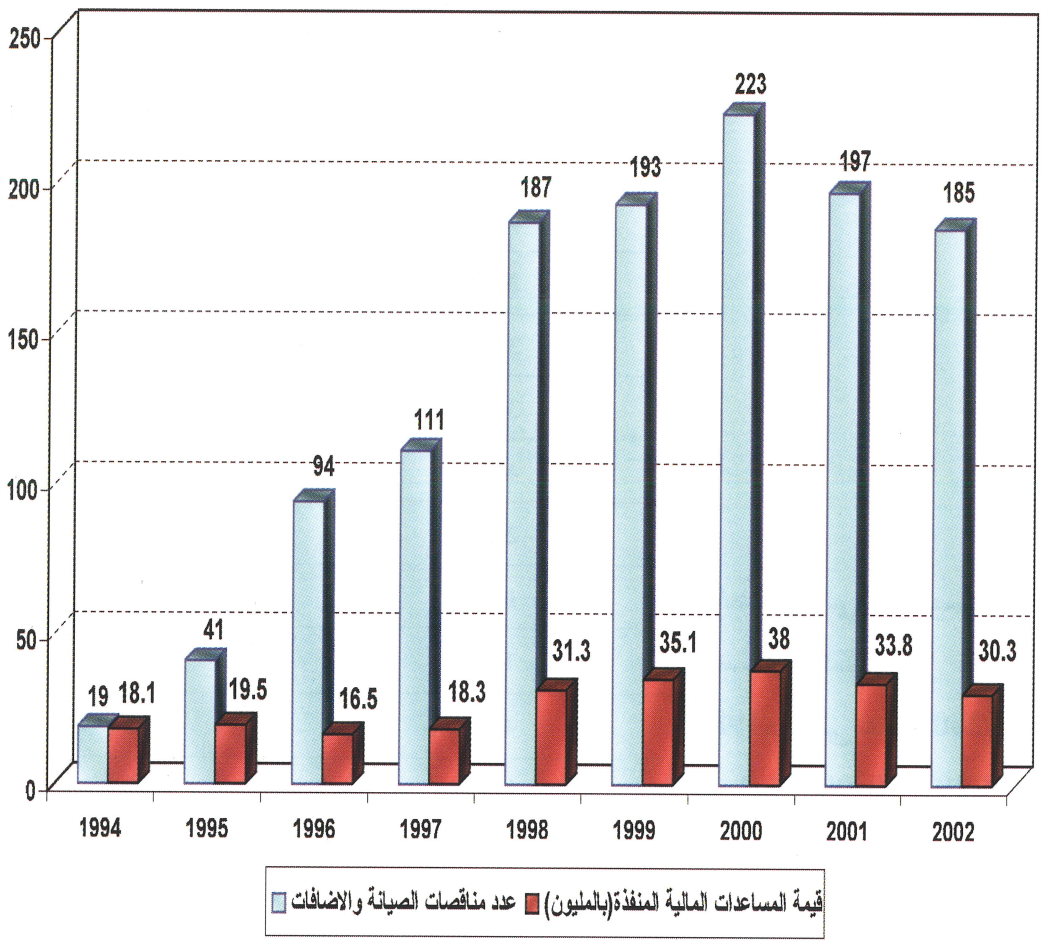
وفي هذا المجال ، يقوم قسم الإسكان الحكومي بتزويد برنامج تمويل الإسكان الخاص بالتقارير الفنية عن حالة مساكن المتقدمين للحصول على قروض، وفيما يلي بيانات هذه التقارير:

العام	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
عدد التقارير	108	104	354	206	140	150	40	146	18	63

جدول رقم (1) يوضح المساعدات المالية لأعمال الصيانة والإضافات السكنية البسيطة من عام 1994م حتى نهاية عام 2002م

الأعوام	عدد المساعدات من الصيانة والإضافات	قيمة المساعدات المالية المنفذة
1994	19	18,128,000
1995	41	19,525,000
1996	94	16,542,000
1997	111	18,338,000
1998	187	31,333,000
99	193	35,121,000
2000	223	37,967,000
2001	197	33,744,000
2002	185	30,350,000
المجموع	1,250	241,048,000

تطور المساعدات المالية لاعمال الصيانة والإضافات السكنية من عام 1994م حتى نهاية عام 2002م



ولقد أصدر صاحب السمو الشيخ مكتوم بن راشد آل مكتوم حاكم دبي أمراً في 1996/2/14م يتم بموجبه تكليف البلدية القيام بتلقي طلبات الصيانة والإضافات السكنية لتلك المساكن وإدراج ذلك في الميزانية السنوية للبلدية على أن يكون الحد الأقصى لتكلفة الصيانة أو الإضافات السكنية أو كليهما هو مائتا ألف درهم (200,000) للمسكن الواحد، وتم تخويل مدير عام البلدية لإقرار صرف مبالغ إضافية أخرى بصورة استثنائية في حالة الضرورة.

وبناء على هذا الأمر أصدر مدير عام البلدية القرار الإداري رقم 308 لسنة 1996م بتحديد ضوابط واشتراطات منح المساعدات لاعمال الصيانة السكنية.

الجدول رقم (2) يبين عدد المنح المالية والإضافات الكبيرة من عام 1981م -2002م

الأعوام	عدد المساكن المنفذة	ملاحظات
1981	137	إجمالي تكاليف المساكن المنفذة من عام 1981م حتى عام 2002م تبلغ (719,000,000) سبعمائة وتسعة عشر مليون درهم.
1982	246	
1983	231	
1984	340	
1985	357	
1986	362	
1987	403	
1988	299	
1989	168	
1990	84	
1991	67	
1992	141	
1993	172	
1994	81	
1995	82	
1996	30	
1997	24	
1998	33	
1999	20	
2000	14	
2001	8	
2002	2	
الإجمالي	3,301	

الجدول رقم (3) أهم مشاريع الإسكان الحكومي (للمجمعات السكنية)

مسلسل	المشروع	كلفة المشروع بالمليون درهم	مرحلة التنفيذ
1	42 مسكنا بحتا	16.9	تم التنفيذ في عام 1985
2	88 مسكنا بحتا	50.4	تم التنفيذ في عام 1999
3	20 مسكنا بالقوز	6.8	تم التنفيذ في عام 1999
4	20 مسكنا بالقصيص	6.8	تم التنفيذ في عام 1999
5	39 مسكنا بزعبيل	41.0	تم التنفيذ في عام 2000
6	26 مسكنا بجميرا	28.2	تم التنفيذ في عام 2000
7	50 مسكنا بالقوز	15.8	تم التنفيذ في عام 2000
8	8 مساكن بحتا	5.719	تم التنفيذ في عام 2000
9	30 مسكنا بزعبيل	15.5	تم التنفيذ في عام 2000
10	45 مسكنا بحتا	23.7	تم التنفيذ في عام 2001
11	12 مسكنا بزعبيل	12.45	تم التنفيذ في عام 2002
12	8 مساكن بزعبيل	8.722	متوقع إنجازه في عام 2003
13	50 مسكنا بعود المطينة	18.0	متوقع إنجازه في عام 2003
14	67 مسكنا بحتا	30.29	متوقع إنجازه في عام 2003
15	62 مسكنا بحتا	28.5	متوقع إنجازه في عام 2003
16	70 مسكنا بحتا	33.97	متوقع إنجازه في عام 2003
17	23 مسكنا بالهباب	17.00	متوقع إنجازه في عام 2003
الإجمالي	660 مسكنا	359.751 مليون	

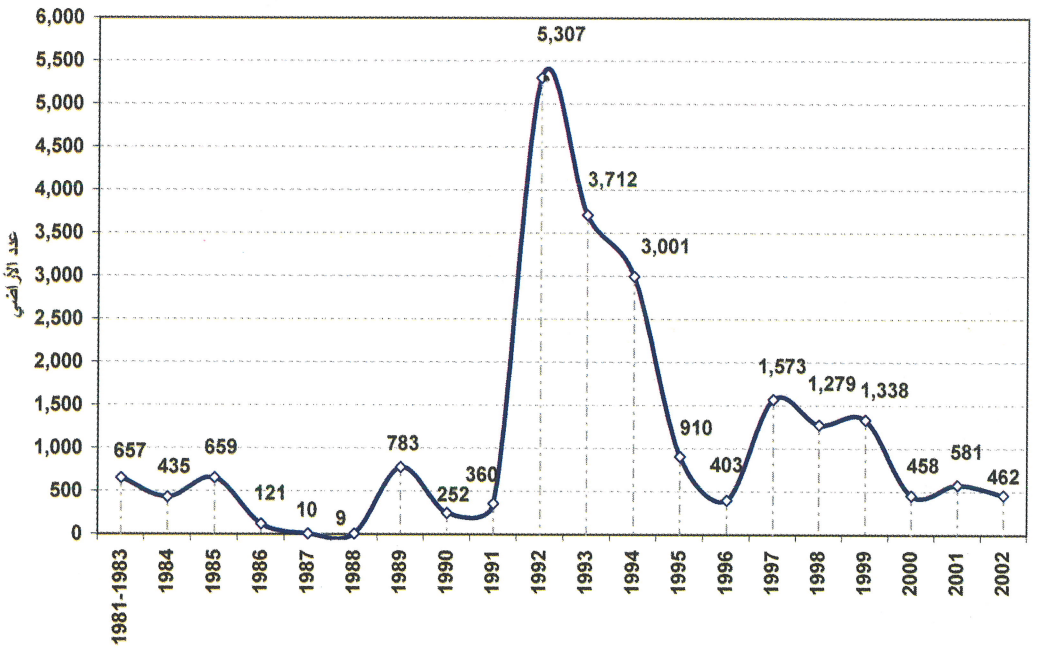
إجمالي الجداول رقم 1و2 و3 **1,102,855,800 درهم**

* قيمة المشاريع المنفذة تحت إشراف البلدية فقط.

الجدول التالي يبين عدد الأراضي السكنية الممنوحة منذ عام 1981م ـ 2002م

السنوات	عدد الأراضي السكنية الممنوحة
1981م حتى عام 1983م	657
1984	435
1985	659
1986	121
1987	10
1988	9
1989	783
1990	252
1991	360
1992	5,307
1993	3,712
1994	3,001
1995	910
1996	403
1997	1,573
1998	1,279
1999	1,338
2000	458
2001	581
2002	462
الإجمالي	22,315

عدد الأراضي السكنية الممنوحة منذ عام 1981م - 2002م



الإسكان الحكومي عام 2000م

لقد أثمرت جهود قسم الإسكان الحكومي وأنشطته المتعددة بانشاء مشاريع المساكن الحكومية للفوز بشهادة تقديرية عن مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب عام 2000م، حيث منحت دولة الإمارات العربية المتحدة عن جدارة جائزة المشروع السكني المنفذ في منطقة حتا بإمارة دبي وهو مشروع مكون من (88) مسكن حكومي.

بسم الله الرحمن الرحيم

مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب

شهادة تقديرية

قرر مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب

منح دولة الإمارات العربية المتحدة

جائزة المشروع السكني المنفذ "المثالية" بمشروع 88 مسكن حكومي بمنطقة حتا بإمارة دبي"

لعام 2000

الأمين العام لجامعة الدول العربية

رئيس مجلس وزراء الاسكان والتعمير العرب

الدورة : 18

نماذج من أغلفة كتيبات تصاميم الإسكان الحكومي

الإصدارات

ونظراً لطبيعة عمل قسم الإسكان الحكومي وضرورة تكوين قاعدة تفاهم وعلاقة مباشرة مع جمهور المواطنين والمنتفعين من خدماته فقد أصدر عدة كتيبات للتعريف بأنشطته ومنها:

أول كتاب صدر عام 1989م ويتضمن التصاميم المختلفة التي يجري تداولها مع الجمهور وشرح موجز للوظائف المعمارية وكيفية اختيار المناسب منها وكذلك الإجراءات الخاصة بالمعاملات المتعلقة وكيفية استيفائها.

وفي عام 1994م صدر كتاب آخر يتضمن كافة التصاميم المتداولة مصنفة حسب المساحة ومقسمة إلى عدة أجزاء يسهل على المواطن محدود الدخل التعامل معها وكذلك عائلته، هذا بالإضافة إلى مخاطبة أطراف أخرى كالمقاول أو آخرين في نقل الأفكار وتحديد الطلبات بصورة واضحة.

وفي عام 1999م صدر كتاب يضم عدداً من التصاميم ويشمل معظمه أفكاراً ومقترحات تصميمية يسهل تنفيذها ويمكن للمواطن أن يقوم بإسنادها لمكتب استشاري هندسي ليقوم بإعداد رسوماتها التنفيذية واستصدار التراخيص اللازمة ويتكفل بالإشراف على تنفيذها.

نشأة وتطور إدارة شؤون الموظفين

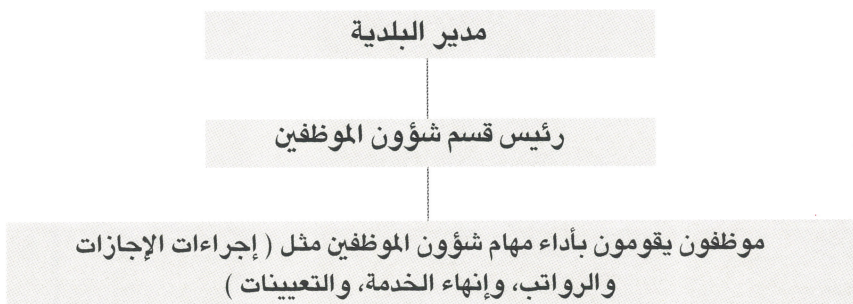
مع تطور البلدية في جميع المجالات وانعكاس ذلك على المهام التي تؤديها تم استحداث وحدات إدارية في الهيكل التنظيمي للبلدية لمواكبة النمو بالإمارة ، والذي أدى بدوره إلى زيادة القوى العاملة فتم في أوائل السبعينات استحداث قسم لشؤون الموظفين للقيام بمهام شؤون العاملين بالدائرة ، وكان العمل يتم بصورة يدوية مع الاحتفاظ بملفات تشتمل على كافة المستندات الخاصة بكل موظف وعامل وكانت مهام القسم في ذلك الوقت تتلخص في الآتي:

1- التوظيف وإنهاء خدمات العاملين .
2- الإسكان والإجراءات المتعلقة بالعقود والترقيات والإجازات .
3- الجزاءات والشهادات .
4 - إجراءات شؤون عمال الصحة ، الزراعة، الهندسة ... الخ.
5- التحقيقات والمراسلات الخارجية والتدقيق والمراجعة .

وخلال هذه المرحلة بدأ النظر في وضع نظام للعاملين في البلدية وعليه بدأ الإعداد لعمل لوائح داخلية في مجالات الإجازات والدوام والجزاءات، ثم تطورت اللوائح لتتلاءم مع المستجدات التي طرأت على البلدية والتي أدت إلى اتساع نشاطها وتعدده وتبع ذلك الاهتمام بالأوصاف الوظيفية اعتباراً من عام 1973م فقد كانت المسميات الوظيفية قبل ذلك الوقت تتسم بقلة تنوعها كما أن الوظائف لم تكن خاضعة لدرجات وظيفية محددة .

ثم تطور الهيكل التنظيمي لشؤون الموظفين في منتصف السبعينات حيث تم استحداث وحدة إدارية بمستوى «قسم» للقيام بمهام شؤون العاملين وكانت مهام القسم تتمثل في إجراءات الإجازات والرواتب، وإنهاء الخدمة، كما هو موضح في الشكل رقم (1).

الشكل رقم (1) الهيكل التنظيمي لقسم شؤون الموظفين (1975م-1985م)



وفي مرحلة الثمانينات والتطورات التي حدثت في إدارة البلدية مع النقلة النوعية تطلب وجود أجهزة إدارية للإشراف على زيادة أعداد العاملين بها لذا صدر الأمر الإداري رقم (286) بتاريخ 1986/10/25م بإجراء مراجعة أولية للتقسيمات الإدارية في مختلف أقسام البلدية بحيث تتم على مرحلتين :

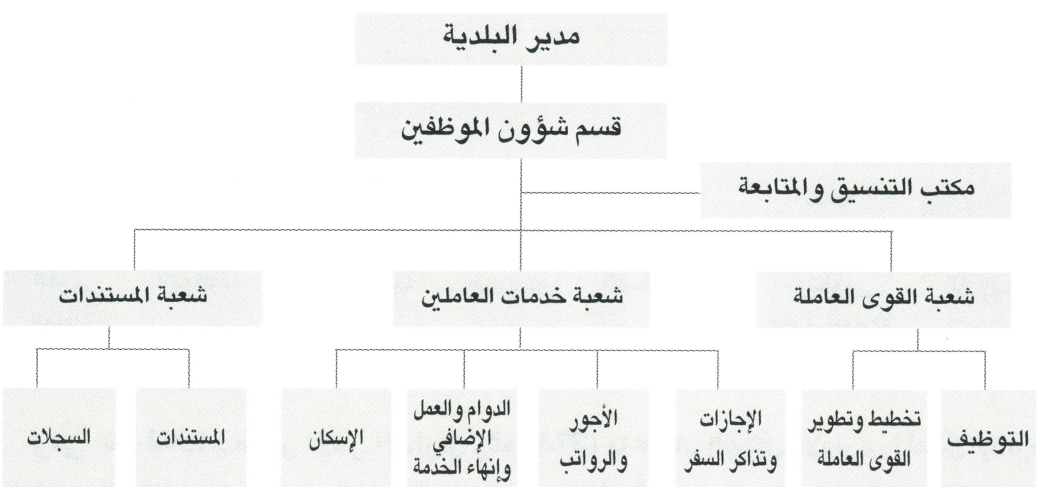
- المرحلة الأولى: وتشمل تصنيف الموظفين الذين يؤدون أعمالاً متشابهة وانضوائهم في شعب تتناسب وطبيعة عملهم في كل قسم من الأقسام وكان ذلك بداية تشكيل الشعب في الأقسام على مستوى الدائرة .

- المرحلة الثانية: إجراء تعديلات وتغييرات في الهياكل الإدارية بالإضافة إلى استحداث أنشطة جديدة مثل التدريب والتنظيم وأساليب العمل وعليه تم استحداث ثلاث شعب بقسم شؤون الموظفين كالأتي:

1- شعبة القوى العاملة : وتتضمن مجموعتي عمل التوظيف والتخطيط .
2- شعبة خدمات العاملين: وتتضمن أربع مجموعات عمل للإجازات والتذاكر، والأجور والرواتب ، الدوام والعمل الإضافي، الإسكان.
3- شعبة المستندات والسجلات.

وفي مجال استخدام الحاسب الآلي شهد عام 1986م بداية الانطلاق نحو استخدام الحاسب الآلي في مختلف مجالات العمل وكان ذلك بمثابة نقلة كبيرة في مجال تطوير العمل وبداية استخدام النظم الآلية.
وقد بدأ استخدام الحاسب الآلي بإنشاء قاعدة بيانات عن الموظفين والعمال وبعد إدخال البيانات تم العمل في الإجراءات الخاصة بإنهاء الخدمة، الإجازات، الجزاءات واستمر الحال على ذلك إلى نهاية الثمانينات، وفي عام 1988م صدر الأمر الإداري رقم (311) بتاريخ1988/12/18م بتنظيم قسم شؤون الموظفين وزيادة أعداد القوى العاملة بالقسم وتحسين نوعيتها وتعديل المسميات الوظيفية للعاملين بما يتناسب مع الواجبات التي يؤدونها، وكذلك إنشاء مركز معاملات لاستقبال المراجعين من موظفي البلدية ومن الجمهور للإجابة على استفساراتهم واستكمال معاملاتهم، كما هو موضح في الشكل رقم (2).

الشكل رقم (2) الهيكل التنظيمي لقسم شؤون الموظفين عام 1988م



كما شهد ذلك العام بداية تصنيف الوظائف حسب تخصصاتها وتسكين الموظفين على المسميات الوظيفية والدرجات الوظيفية المحددة، وقد صدر سلم الدرجات والتي بلغ عددها (14) درجة وظيفية.

وشهد عام 1991م صدور الأمر الإداري رقم (147) الصادر بتاريخ 1991/5/25م بتعديل الهيكل الإداري لقسم شؤون الموظفين إلى إدارة شؤون الموظفين وتكون تحت الإشراف المباشر لمدير البلدية ، وقد تم تعديل الهيكل ليشمل ثلاثة أقسام وهي :

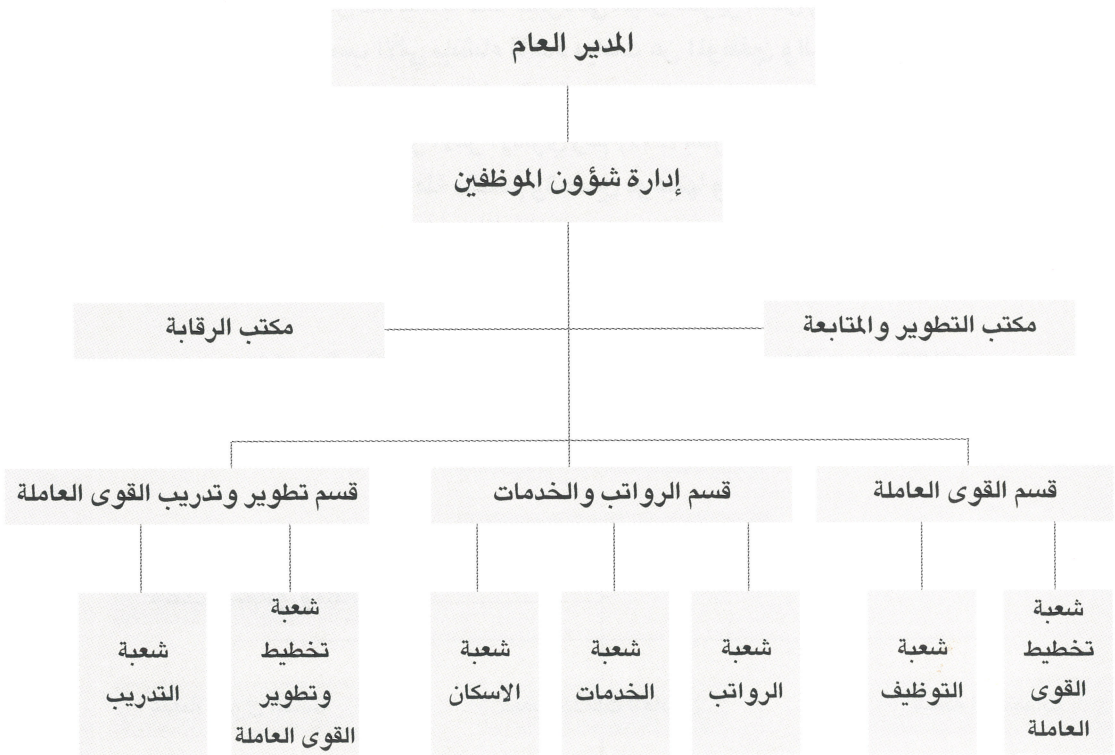
1- قسم القوى العاملة.

2- قسم الرواتب والخدمات.

3- قسم تطوير وتدريب القوى العاملة.

بالإضافة إلى مكتبين يتبعان إدارة شؤون الموظفين وهما مكتب التطوير والمتابعة ومكتب الرقابة كما هو موضح في الشكل رقم (3).

الشكل رقم (3) الهيكل التنظيمي لإدارة شؤون الموظفين عام 1991م



وفي عام 1992م صدر الأمر الإداري رقم (273) باعتماد الهيكل الإداري المعدل لإدارة شؤون الموظفين، كما شهد العام نفسه صدور نظام شؤون الموظفين للعاملين بالدوائر المحلية في إمارة دبي وقد انبثقت منه اللوائح التنفيذية للعاملين المواطنين والمعينين وفقاً لعقود العمل .

وفي عام 1993م صدر القرار الإداري رقم (215) بتعديل الأمر الإداري رقم (273) لسنة 1992م حيث تم دمج مهام مكتب التطوير والمتابعة ومكتب الرقابة في قسم واحد هو قسم التطوير والرقابة كما هو موضح في الشكل رقم (4).

الشكل رقم (4) الهيكل التنظيمي لإدارة شؤون الموظفين عام 1993م

إحدى الدورات التدريبية

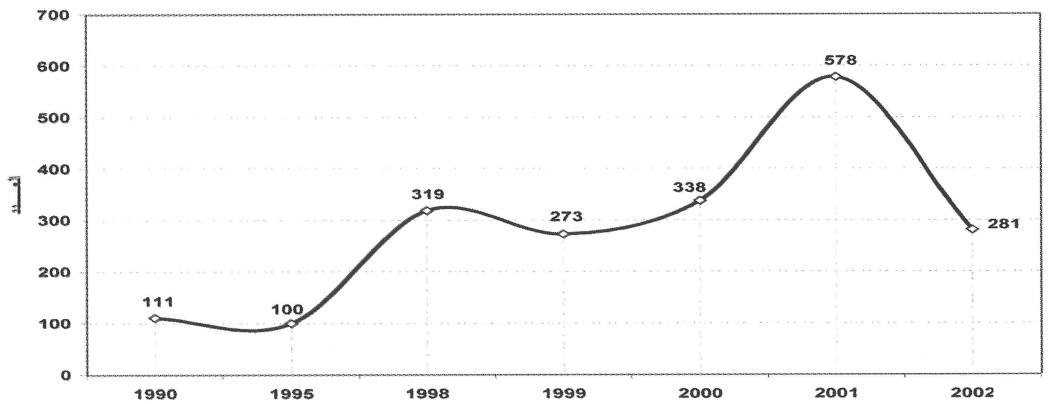
إجمالي التعيينات بالبلدية من 1990م حتى عام 2002م

السنة	1990	1995	1998	1999	2000	2001	2002
إجمالى التعيينات	684	715	1,805	1,720	1,681	1,458	1,317

الإجراءات الذاتية (الترقيات) بالبلدية من 1990م حتى عام 2002م

السنة	إجمالي الترقيات		الإجمالي العام
	مواطن	وافد	
1990	28	83	111
1995	21	79	100
1998	43	276	319
1999	130	143	273
2000	156	182	338
2001	263	315	578
2002	127	154	281

تطور الإجراءات الذاتية «الترقيات» بالبلدية من 1990م حتى عام 2002م



يوضح الجدول التالي مصروفات إدارة شؤون الموظفين خلال الأعوام (1990م-2002م)

السنوات	الرواتب	المصروفات الجارية	المصروفات الرأسمالية	إجمالي المصروفات
1990	5,453,480	656,971	954,362	7,064,813
1995	10,766,705	679,417	1,652,879	13,099,001
1998	10,968,893	1,626,867	288,256	12,884,016
1999	12,202,799	1,330,467	332,208	13,865,474
2000	14,540,494	1,369,543	381,884	16,291,921
2001	17,588,323	3,287,468	1,033,137	21,908,928
2002	21,512,338	1,385,593	428,878	23,316,809

الأعمال التطويرية

استطاعت إدارة شؤون الموظفين المشاركة في الأعمال التطويرية المتميزة ذات المردود المستقبلي فقد ساهمت بعدة أنشطة مثل :

- المشاركة في فعاليات الأداء الحكومي المتميز ، فقد قدمت الإدارة مشروع العمل الفني المتميز والذي تضمن تجربة ابتكار وسائل وتقنيات متطورة لأتمتة كافة أنظمة وإجراءات ومهام الإدارة من خلال استحداث وتطوير نظم الحاسب الآلي الخاصة بإدارة الموارد البشرية .
- المشاركة في خطة عمل منسقي الجودة بعقد ورش عمل لموظفي البلدية مع إدارة التطوير الإداري عن مفاهيم الجودة الشاملة .
- تنفيذ مشروع إحلال جميع عمال الدائرة بغرض توحيد رواتب العمال ودفع عناصر عمالية شابة .

وقد نجحت بلدية دبي في التقليل من التكاليف والجهد والوقت مع زيادة الإنتاجية والإسهام في تلبية احتياجات النمو المطرد الذي حققته الدائرة، وقد استدعت متطلبات النمو تحديث وصيانة السياسات والأنظمة وقد شهد عام 2000م بداية التوجه نحو إعادة التنظيم على مستوى إدارة شؤون الموظفين .

وقد بادرت إدارة شؤون الموظفين بمواجهه تلك المتغيرات وذلك بتنظيم الأمور الإدارية واستغلال الإمكانات التقنية الحديثة لرفع كفاءة الخدمات التي تقدمها الإدارة في مجال اختيار الموارد البشرية وتلبية احتياجات الوحدات التنظيمية في مجال تنمية مهارات وخبرات الموارد البشرية الجديدة .

وفي ظل نمو الدائرة وعملها الحثيث نحو إعداد خطط تنموية وعمرانية والتطلعات المستقبلية في مجال الموارد البشرية قامت الدائرة بمراجعة وتحديث وتطوير الموارد البشرية وسياساتها ووضع نظام خاص بالترقيات وتقييم الأداء وعلاقات العاملين والحوافز وجوائز التميز وغيرها من الأنظمة والسياسات ذات العلاقة والتي تجعل من بلدية دبي المؤسسة المفضلة للعمل .

كما تشمل التطلعات المستقبلية وضع نظام توصيف وتقييم الوظائف ووضع خطة متوسطة وطويلة الأمد للتوطين والإحلال الوظيفي وإعداد مسح الرواتب والمزايا ومسح الرضا الوظيفي وغيرها .

كما تولي الإدارة مسألة التوطين أهمية خاصة ترتكز على التخطيط ومتابعة التنفيذ وتفخر الدائرة بإنجازاتها في هذا المجال حيث أن نسبة التوطين في الوظائف الإشرافية والإدارية تتجاوز 90٪.

كما عملت البلديةعلى تهيئة الجو الإداري المناسب لجميع الموظفين من الناحية المعلوماتية حيث بادرت بإقامة عدد من الندوات العلمية للإدارات على مدار السنة لتفعيل

لقطة من حفل الزواج الجماعي

دورها وبناء قدراتها الفنية والإدارية كما قامت بابتعاث عدد من الموظفين من ذوي الكفاءات إلى الخارج لزيادة تحصيلهم العلمي.

ولراحة الموظفين وتهيئة الجو النفسي لهم تم إنشاء نادي خاص بهم يضم وسائل الراحة بما فيها الملاعب: مثل ملعب كرة القدم وحمام السباحة وقاعة للتمارين الرياضية الداخلية مجهزة بأحدث الاجهزة الرياضية إضافة لقاعة للاجتماعات والمحاضرات، مع إقامة برامج وأنشطة مختلفة، إضافة إلى الوسائل الترفيهية الأخرى، مثل الرحلات والمشاركات الاجتماعية التي يقوم بها قسم العلاقات العامة، وفي خطوة هي الأولى من نوعها في دوائرنا المحلية، وفي ظل الرعاية التي توفرها بلدية دبي لموظفيها للمساهمة في تكاليف الزواج، جاءت فكرة العرس الجماعي للتخفيف من هذا العبء ، وبرعاية كريمة من سمو الشيخ حمدان بن راشد آل مكتوم نائب حاكم دبي رئيس البلدية يتم تنظيم هذا العرس مرة كل سنة.

إدارة
التخطيط والمساحة

● بناءً على توجيهات المغفور له الشيخ راشد بن سعيدآل مكتوم سعت البلدية إلى تبني منهج علمي متعارف عليه عالمياً فى مجال التخطيط فأوكلت مهمة إعداد وثيقة شاملة لتطوير الإمارة عام 1961م لبيت خبرة أجنبي، وبعد ذلك قامت البلدية فى عام 1970م بإعداد المخطط الأساسي للإمارة .

وقد استطاعت بلدية دبي خلال فترة الثمانينات تنفيذ البنية الأساسية للمناطق المنماة بصورة سريعة وإنشاء العديد من المشاريع الخدمية ومشاريع المرافق العامة بناءً على تصور عام لاتجاه النمو العمراني .

وفي عام 1985م كانت البداية الحقيقية لوضع أسس ومبادئ التخطيط الشامل عندما تم تكليف شركة استشارية عالمية بوضع مخطط التنمية الشامل لإمارة دبي وفى أوائل التسعينات بدأت تظهر نتائج الاستثمارات التي تمت فى السنوات الماضية من بناء المرافق الرئيسية مثل شبكات الطرق والصرف الصحي والري وغيرها من المشاريع الحيوية .

ولكي تواكب بلدية دبي التقدم العالمي في مجالات الحياة المختلفة وتوفير الرفاهية لأفراد المجتمع، عملت على وضع خطط مستقبلية طويلة المدى للعشرين سنة القادمة ابتداء من عام 1993م حتى عام 2012م لمواكبة نمو الإمارة السريع فى مختلف المجالات وتحقيق التنمية المتكاملة، اشتملت هذه الخطط على رؤية مستقبلية للتنمية العمرانية في مجال التخطيط لاستعمالات الأراضي وإنشاء المباني وشبكات الطرق والجسور، والمرافق والخدمات العامة .

ومن ثم تم تبني استراتيجية تنفيذ المخطط الهيكلي وإعداد برامج تنفيذية سنوية من خلال خطة خمسية تبدأ مرحلتها الأولى في الفترة (2000م - 2004م)م والتي تمت فيها دراسات مستقبلية لجميع قطاعات التنمية، ومنها الإسكان والصناعة والخدمات العامة والمرافق والنقل العام والبيئة ... الخ كما اشتملت تلك الخطة على معايير وإجراءات رقابية لضبط الجودة فى الاداء، بهدف تحقيق أفضل الإنجازات بأقل التكاليف.

وبناءً على الخطة الخمسية والدراسة التفصيلية للإنفاق والإيرادات العامة، فقد تم وضع برنامج يحدد أولويات تنفيذ المشروعات ومواقعها بالنسبة لجميع جوانب التنمية مع التركيز على المشروعات العامة لبلدية دبي لتطوير منظومة الخدمات والمرافق التي تدعم التوجه المالي والتجاري والسياحي للإمارة من خلال التركيز على توفير مناخ مثالي للاستثمار والسياحة.

وهدفت هذه الدراسة إلى عرض تطور الهيكل الإداري لإدارة التخطيط والمساحة مع استعراض دور بلدية دبي فى تطور التخطيط الشامل بإمارة دبي.

مراحل تطور الهيكل الإداري لإدارة التخطيط والمساحة

منذ نشأت بلدية دبي وقسم الهندسة يتولى الجانب التخطيطي حيث اختص بتسوية

الأراضي وتسجيلها ودراسة الوثائق والمستندات والكشف عن الأراضي ومسحها وإعداد خرائط لها وتسجيل الأراضي التي صدرت عنها شهادات الملكية. وذلك تعاوناً مع دائرة الأراضي والأملاك. كما تولى قسم الهندسة أيضاً مسؤولية تنفيذ تخطيط المدينة والقيام بعمليات المسح الجوى ومسح استعمالات الأراضي عام 1960م.

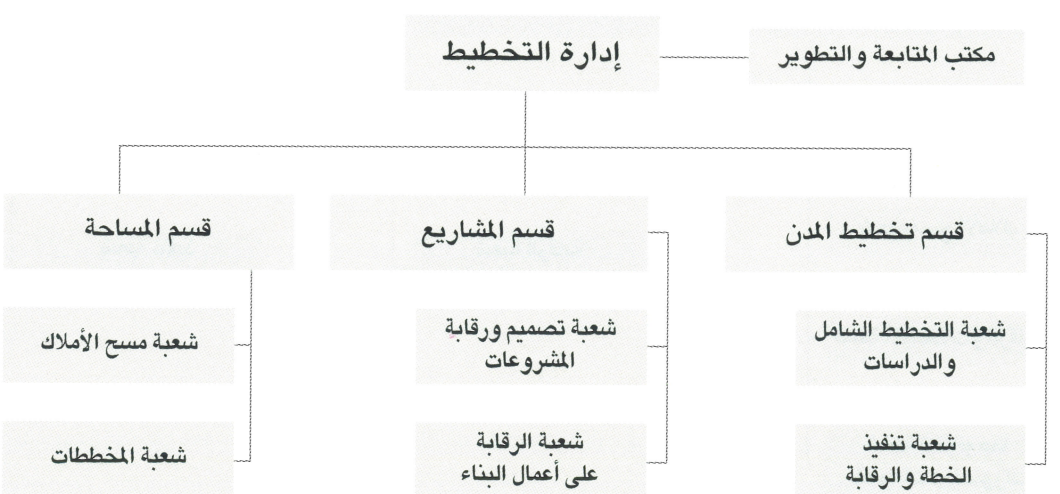
ومن ثم تطور قسم الهندسة في بلدية دبي ليصبح قسماً للتخطيط عام 1970م، وتوسعت مهام هذا القسم بعد أن تم تكوين مجموعة صغيرة من (12) فرداً تتولى أعمال التخطيط والمساحة والإشراف على تنفيذ المشاريع الإنمائية بالمدينة وتحديث المخطط الأساسي، لتحديد الخطوط العريضة لإعمار المدينة واتجاهات نموها والتوزيع المكاني لاستعمالات الأراضي الرئيسية واحتياجات المدينة من الخدمات والمرافق العامة، وقد وصل عدد الموظفين بقسم التخطيط عام 1976م إلى (15) فرداً ثم إلى 28 فرداً عام 1985م كما هو موضح في الجدول رقم (1) التالي:

الجدول رقم (1) توزيع العاملين بقسم التخطيط خلال الفترة 1974م- 1985م

السنوات	1974	1976	1977	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985
العاملين	12	15	20	20	21	23	25	28	25	28

بدأ في عام 1987م تطوير الهيكل الإداري لقسم تخطيط المدن من خلال تطوير الوصف الوظيفي والاحتياجات من الموارد الفنية والخبرات والإطار التشريعي وبموجب الأمر الإداري رقم (326) لسنة 1988م تمت تسمية إدارة التخطيط كما هو موضح في الشكل رقم (1)، وذلك لمواكبة التطورات السريعة الحاصلة بالإمارة نتيجة ازدهار الكثير من المشاريع الحيوية فى الإمارة .

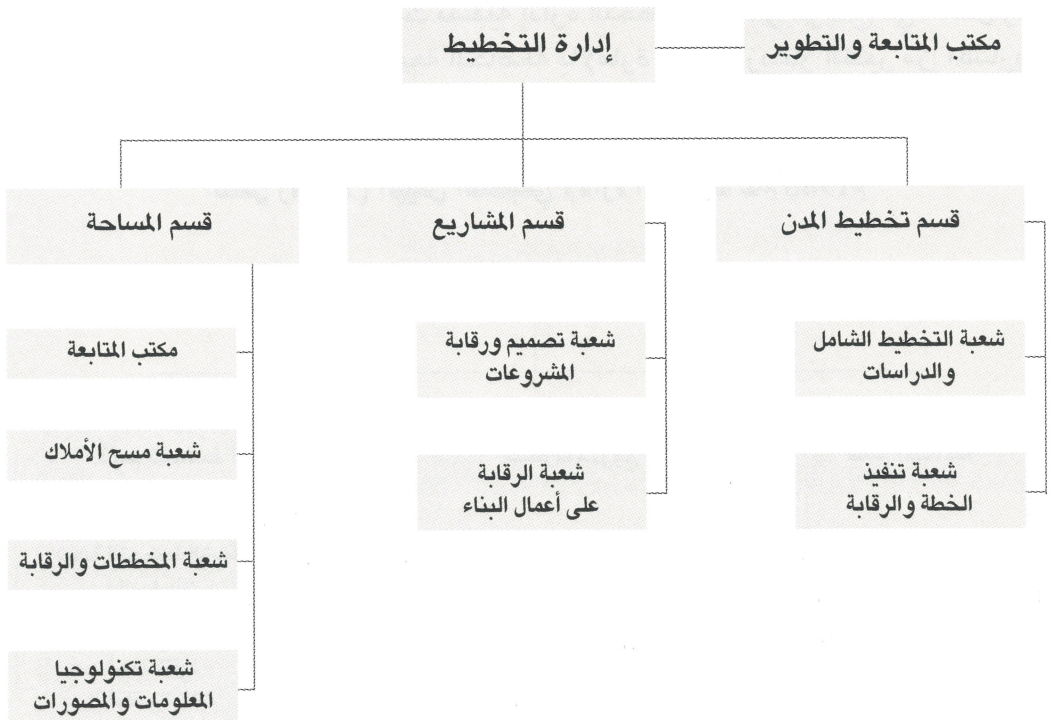
الشكل رقم (1) الهيكل التنظيمي لإدارة التخطيط عام 1988م



وفي نهاية عام 1988م تم تكوين مكتب المتابعة في إدارة التخطيط للمساعدة في تسهيل خدمات المراجعين واستلام الطلبات الخاصة بالتصاريح والرخص وتقديمها إلى القسم المختص، كما تم تشكيل ثلاثة أقسام لإدارة التخطيط وهي قسم تخطيط المدن للقيام بإجراء الدراسات الشاملة وتحديث خطط التنمية وهي تعتبر جزءً من المهام الأساسية التي تقوم بها إدارة التخطيط والمساحة، وقسم المشاريع بهدف تصميم وتنفيذ مشروعات البلدية، وقسم المساحة للقيام بمسح الأراضي ورسم الخرائط والرقابة الرأسية والأفقية ومسح الأملاك والخدمات العامة.

وفي عام 1991م تم تعديل الهيكل الإداري لقسم المساحة ليشمل شعبة مسح الأملاك وشعبة المخططات والرقابة وشعبة تكنولوجيا المعلومات والمصورات كما هو موضح في الشكل رقم (2)، وذلك لتمكين البلدية من تنفيذ الدور المناط بها في العملية التنظيمية والإشرافية والإدارية لإمارة دبي وذلك من خلال التنسيق الفعال مع الجهات والدوائر الأخرى للقيام بمسح الأراضي بما في ذلك رسم الخرائط، ومسح الأملاك والخدمات، بالإضافة إلى إعداد الخرائط وتحديثها والإشراف على أعمال التصوير الجوي، والقيام بمسح المواقع وإعداد الرسوم للأغراض التخطيطية والتطويرية، والقيام بتوفير الخرائط لأصحاب الأملاك فيما يتعلق بقطع الأراضي (الخاصة والممنوحة والمؤجرة)، والاحتفاظ بسجل للخرائط والمخططات والوثائق.

الشكل رقم (2) الهيكل التنظيمي لإدارة التخطيط عام 1991م



وفى نهاية عام 1993م نقل قسم الإعلانات من الهيكل الإداري لإدارة الترخيص التجاري سابقاً وأدرج ضمن الهيكل الإداري لإدارة التخطيط بموجب القرار الإداري رقم (574) لعام 1993م وتم تعديل الهيكل الإداري لقسم الإعلان ليشمل شعبة تصاريح ورقابة الإعلانات وشعبة ورشة الإعلانات كما هو موضح في الشكل رقم (3)، وذلك بهدف تنفيذ السياسات والأنظمة المتعلقة بالرقابة على نصوص الإعلانات واللافتات ولوحات الإعلانات المختلفة وكذلك الملصقات فى الشوارع والتصاميم والنصوص الفنية.

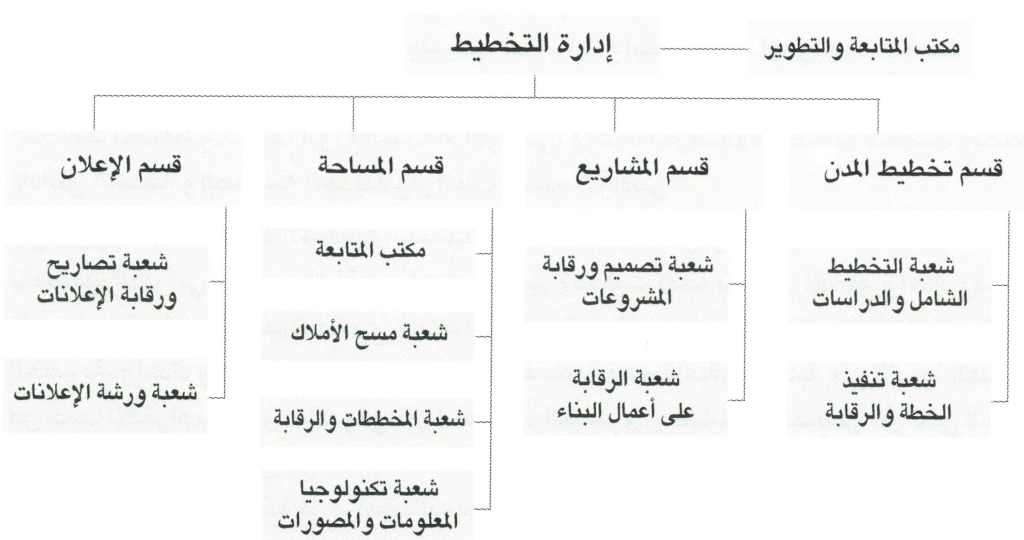
كما يقوم قسم الإعلان بالتعاون مع أقسام التخطيط والمباني بالرقابة على نصوص التصاميم المقترحة للإعلانات من قبل الجمهور والتأكد من صحتها من الناحية اللغوية والجمالية والسلامة، والمعاينة اليومية على جميع الإعلانات المركبة على الأرصفة والأسطح والطرق والتأكد من سريان التصريح الخاص بها، والتنسيق مع الدائرة الاقتصادية من استلام وتسليم طلبات تصاريح الإعلانات والتفتيش على اللافتات بشكل دوري للتأكد من تركيب لوحات الإعلانات مما يعزز المعايير الجمالية والعمرانية والثقافية والبيئية لمدينة دبي، وتطبيق المواد الخاصة بالعقوبات وإزالة الإعلانات غير المصرح بها فى حالة الإخلال بقواعد ولوائح البلدية .

كما يساهم قسم الإعلان أيضاً فى إعداد التصاميم للحملات الإعلامية والاحتفالات وتوفير التصاميم الملائمة لمعارض البلدية فى المحافل المحلية والدولية، وتوفير الإرشادات ومساعدة الجمهور فيما يتعلق بالمعايير والمقاييس الملائمة لإعداد لوحات الإعلانات، والرقابة على شركات الإعلانات والتأكد من حيازتها للرخص الصالحة وفقاً للمعايير المطلوبة .

الجدول رقم (2) توزيع العاملين بإدارة التخطيط خلال الفترة 1989م-1993م

السنوات	1989	1990	1991	1992	1993
العاملون بإدارة التخطيط	219	204	201	239	252
العاملون بقسم تخطيط المدن	7	7	9	10	15

الشكل رقم (3) الهيكل التنظيمي لإدارة التخطيط عام 1993م



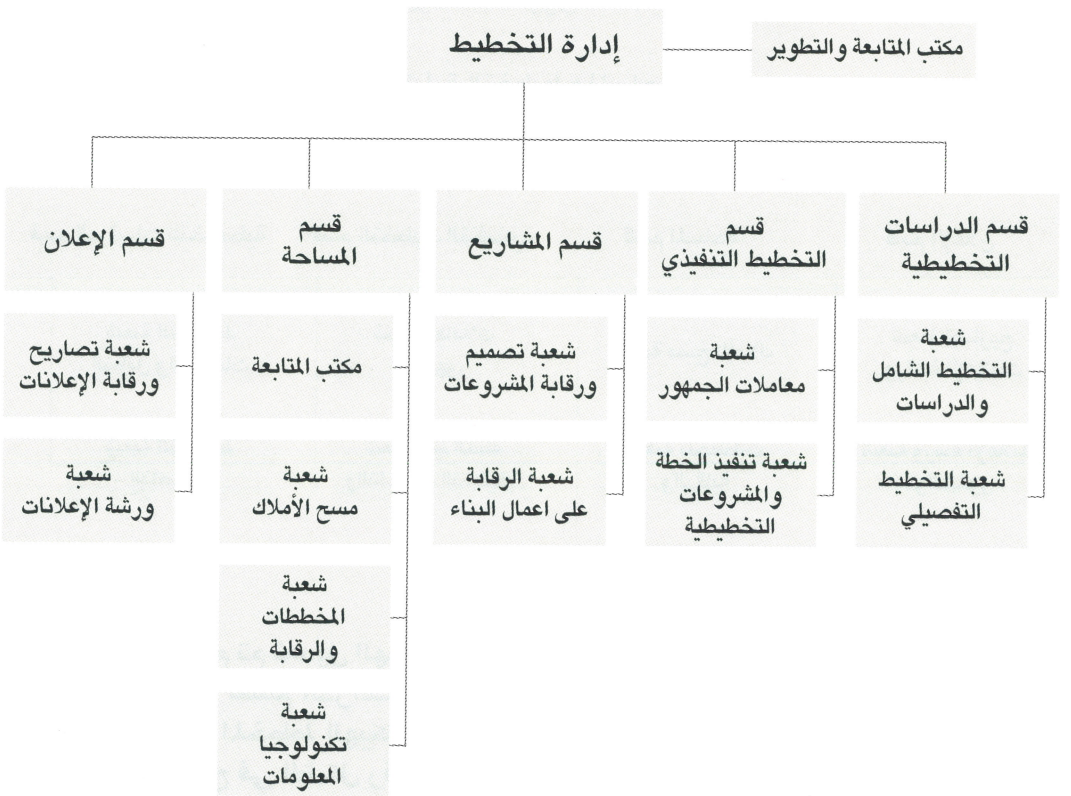
سمو الشيخ مكتوم بن راشد آل مكتوم خلال اطلاعه على المخطط الهيكلي الشامل لامارة دبي

وفى بداية مارس عام 1994م أنشئ ضمن الهيكل الإداري لإدارة التخطيط قسمان يسميان «قسم الدراسات التخطيطية» و«قسم التخطيط التنفيذي» وإلغاء قسم تخطيط المدن كما هو موضح في الشكل رقم (4).

ويقوم قسم الدراسات التخطيطية بتنفيذ سياسات البلدية المتعلقة بالتخطيط الشامل، بما في ذلك التخطيط الاجتماعي والاقتصادي والحضري. وإجراء الدراسات الشاملة لتحديد سياسة واستراتيجية التنمية الملائمة مثل سياسة الإمارة فى مجال الإسكان، والخدمات التي يتم تقديمها للمجتمع، والسياسات الخاصة بالنواحي البيئية، والتصنيع، واستخدام الأراضي والتنمية الثقافية والاجتماعية، وتجميع وتحديث البيانات، والقيام بإعداد وتحديث خطة تنمية شاملة ومتكاملة طويلة المدى بحيث تعكس الظروف الاجتماعية والاقتصادية والثقافية والبيئية، وتحديد المناطق ذات المشاكل والتي تتطلب حلولاً سريعة لتحديد أولويات الدراسات وإيجاد حلول لها،وإعداد المخطط الهيكلي الشامل للإمارة مع تطويره وتحديثه، وإعداد خطة تطوير عمرانية متوسطة وقصيرة المدى شاملة على التخطيط المستقبلي لمختلف أنواع استخدام الأراضي، وإعداد الدراسات التفصيلية لتخطيط وتصميم المناطق السكنية والصناعية الجديدة ودراسات تقسيم الأراضي.

ويقوم قسم التخطيط التنفيذي بتنفيذ سياسات البلدية بتطوير التشريعات التخطيطية الخاصة بالتصميم العمراني وتقسيم الأراضي وإعداد وتطوير وتحديث لائحة تصنيف المناطق وإعداد وتحديث تشريعات وقوانين التصميم الحضري الخاصة بالطابع العمراني وواجهات المباني واللافتات فى المناطق الحضرية، وإعداد وتطوير لائحة تقسيم الأراضي السكنية والصناعية، والرقابة على التنمية العمرانية من حيث الالتزام بالتشريعات وقوانين التصميم الحضري، ومتابعة تخصيص الأراضي السكنية والصناعية والاستثمارية وتقديم الخدمات الفعالة للجمهور فيما يتعلق بطلباتهم واستفساراتهم، والتعاون مع الجهات المعنية فى دراسة طلبات الرخص التجارية وطلبات رخص البناء.

الشكل رقم (4) الهيكل التنظيمي لإدارة التخطيط عام 1994م



وفى عام 1995م بناءً على إعداد المخطط الهيكلي لمنطقة دبي الحضرية تم تطوير هيكل إداري مستقبلي لتنفيذ هذا المخطط من خلال تطوير الأوصاف الوظيفية والاحتياجات من الموارد الفنية والخبرات والهيكل الإداري لإدارة التخطيط، فتمت إعادة تشكيل إدارة التخطيط وتعديل وصف مهامها وتغيير مسماها إلى «إدارة التخطيط والمساحة» كما هو موضح في الشكل رقم (5) وتم فصل قسم المشاريع وأصبح إدارة للمشاريع العامة والصيانة.

جدول رقم (3) توزيع العاملين بإدارة التخطيط والمساحة خلال الفترة 1994-1998م

السنوات	1994	1995	1996	1997	1998
عدد العاملين بإدارة التخطيط والمساحة	213	243	247	254	259
عدد العاملين بقسم الدراسات التخطيطية	19	23	28	29	30
عدد العاملين بقسم التخطيط التنفيذي	28	34	35	36	40
عدد العاملين بقسم المساحة	147	164	163	165	164
عدد العاملين بقسم الإعلان	19	21	21	24	25

الشكل رقم (5) الهيكل التنظيمي لإدارة التخطيط عام 1995م

وفي عام 2000م تم تعديل الهيكل التنظيمي لإدارة التخطيط والمساحة وذلك بتعديل الهيكل التنظيمي لقسم الدراسات التخطيطية وقسم التخطيط التنفيذي حتى يتمكن من متابعة تنفيذ المخطط الهيكلي لمنطقة دبي الحضرية وإعداد الخطة الاستراتيجية كما ما هو موضح في الشكل رقم (6).

الشكل رقم (6) الهيكل التنظيمي لإدارة التخطيط عام 2000م

ويتضح من الهيكل التنظيمي لإدارة التخطيط والمساحة عام 2000م بأنه تم إضافة شعبة خدمات الدعم التخطيطي إلى قسم الدراسات التخطيطية لتكون مسؤولة عن الاستجابة لجميع الطلبات الفنية اليومية العاجلة والتي لا تدخل في نطاق أعمال شعب قسم الدراسات التخطيطية، كما تم تقسيم شعبة التخطيط الشامل والدراسات بقسم الدراسات التخطيطية إلى مجموعتين هما مجموعة متابعة الخطة الإستراتيجية والميزانية لمراجعة المشاريع والتكاليف الاستثمارية للخطة الخمسية والسنوية للبلدية وإعداد التقرير السنوي للتنمية الحضرية ومجموعة المخطط الهيكلي لإعداد قاعدة المعلومات التخطيطية وإجراء الدراسات المتعمقة لعناصر المخطط الهيكلي وتحديد مشاريع الخطة الخمسية والخطط السنوية وتحديد تكاليف البرامج الاستثمارية للتطوير العمراني. كما تمت إضافة شعبة متابعة تنفيذ المشروعات التخطيطية إلى قسم التخطيط التنفيذي للتنسيق مع قسم الدراسات التخطيطية فيما يتعلق بدراسة وتخصيص الأراضي السكنية والاستثمارية والصناعية وأراضي الخدمات العامة ولمتابعة تنفيذ المشروعات وعلاقتها بتأثير الأراضي والتعويضات التي تتطلبها التصاميم الحضرية، ويوضح الجدول التالي توزيع العاملين بإدارة التخطيط والمساحة خلال الفترة 1999م-2002م .

جدول رقم (4) توزيع العاملين بإدارة التخطيط والمساحة خلال الفترة 1999م-2002م

السنوات	1999	2000	2001	2002
عدد العاملين بإدارة التخطيط والمساحة	275	265	266	281
عدد العاملين بقسم الدراسات التخطيطية	37	38	40	37
عدد العاملين بقسم التخطيط التنفيذي	43	43	41	45
عدد العاملين بقسم المساحة	169	157	156	167
عدد العاملين بقسم الإعلان	26	27	29	32

أهم مهام وواجبات إدارة التخطيط والمساحة والأقسام التابعة لها:

تقوم إدارة التخطيط والمساحة بمتابعة تنفيذ المخطط الهيكلي وذلك من خلال إعداد دراسة متكاملة عن جميع عناصر التخطيط لتحديد القضايا التخطيطية الحالية والمستقبلية وتحديد الأهداف العامة لكل عنصر بناءً على التوجه التنموي للإمارة وتحديد السياسات العامة لتحقيق الأهداف، والتي تترجم إلى مجموعة من المشاريع التنموية وتحديد التكاليف الاستثمارية لها بالتنسيق مع الإدارات الفنية بالبلدية، وتقوم إدارة التخطيط والمساحة بتحديث الخطة الخمسية سنوياً لخمس سنوات قادمة تحدد في المناطق المطلوب تنميتها والمشاريع التنموية المطلوبة، وتؤخذ السنة الأولى من الخطة كأساس لإعداد الميزانية الاستثمارية السنوية للبلدية.

- اقتراح وتنفيذ سياسة وقوانين وتوجيهات وإجراءات البلدية الخاصة بتخطيط وتطوير ورقابة المباني بإمارة دبي، والسياسات المتعلقة بخطة التنمية الشاملة، بما

في ذلك التخطيط الاجتماعي والاقتصادي والحضري، وتطوير التشريعات التخطيطية الخاصة بالتصميم العمراني وتقسيم ومسح الأراضي وذلك بهدف التنمية المنظمة.

- المتابعة الدورية والتحديث المستمر للتطور التنموي الشامل لمنطقة دبي الحضرية من خلال إعداد قاعدة المعلومات التخطيطية القابلة للتحديث بشكل مستمر ومنتظم، بالتنسيق مع الإدارات الفنية بالبلدية والدوائر المحلية وكذلك القطاع الخاص .
- إعداد الدراسات التفصيلية والرسومات التنفيذية لتخطيط وتصميم المناطق السكنية والصناعية الجديدة ودراسات تقسيم الأراضي، وإجراء دراسات تطوير المدينة وإعادة تخطيط المناطق العمرانية القائمة والحفاظ على البيئة العمرانية ذات القيمة التاريخية .
- تقييم تطور الأعمال من حيث الحلول والتوصيات المقترحة في ضوء الرؤية الشاملة للبلدية والأهداف التنموية للإمارة .
- الإشراف والتنسيق مع جميع الجهات ذات العلاقة بتطوير العمران ومراحل التنفيذ والميزانية المتعلقة بذلك .
- إعداد خطة وبرامج لتطوير القوى العاملة، وتنفيذ ما يعتمد بشأنها، بالتعاون مع القسم المعنى بإدارة شؤون الموظفين.
- تقديم تقارير ربع سنوية حول انشطة الإدارة لمساعد المدير العام لشؤون التخطيط والمباني، مع التحديد الواضح لمدى تنفيذ خطة التطوير وبرامج العمل والمعوقات، واقتراح الإجراءات التصحيحية، بناء على القرارات الصادرة بهذا الخصوص.
- القيام بأعمال مسح الأراضي بما في ذلك الأملاك ومخططات المواقع وتعيين الحدود وتوزيع الأراضي وتحديد القبلة وتسجيل الخدمات الأساسية «الطرق، المياه، الاتصالات، والصرف الصحي» ومن ثم إعداد الخرائط الخاصة بذلك.
- المشاركة الفعالة في اعتماد معاملات الرخص التجارية والإعلانات، والتأكد من مطابقة الطلبات للخطة المعتمدة ولأنظمة التخطيط.
- الاتصال والتنسيق الفعال مع إدارة المباني والإسكان، لتحقيق الرقابة الفعالة على عملية تراخيص البناء، واقتراح العقوبات الملائمة في حالة عدم الالتزام بأنظمة التخطيط.
- التعاون الفعال مع إدارة شؤون الموظفين في إجراء عمليات تخطيط وتطوير القوى العاملة، حتى تتماشى موارد البلدية البشرية مع احتياجات التطوير.
- التنسيق الفعال ما بين الخطط الشاملة والتفصيلية ومخططات البنية الاساسية وخدمات المرافق بما في ذلك الطرق، المواصلات، الصرف الصحي، المياه، الكهرباء، الاتصالات، وترتيب الاجتماعات الدورية مع الجهات المعنية لدراسة التطورات ومعالجة المشاكل ذات الاهتمام المشترك.
- مراجعة نشاط الإعلانات بالإمارة، والتأكد من ضمان تطبيق وتنفيذ سياسات البلدية، وكذلك اللوائح والانظمة والإجراءات المعتمدة.

قسم الدراسات التخطيطية

يتولى قسم الدراسات التخطيطية مهام إجراء الدراسات الشاملة في أمور معينة بهدف تحديد السياسة واستراتيجية التنمية الملائمة مثل سياسة الإمارة في مجال الإسكان، الخدمات التي يتم تقديمها للمجتمع، والسياسات الخاصة بالنواحي البيئية والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية والصناعية والثقافية ويتم عن طريقه إعداد الدراسات التخطيطية الشاملة لإمارة دبي ومناطقها الحضرية والريفية وإعداد الخطط والدراسات التفصيلية لتطوير المناطق المختلفة بالإمارة بالإضافة إلى إعداد قاعدة المعلومات التخطيطية والتحديث لها بشكل منتظم ومستمر وإعداد الرسومات التنفيذية لتخطيط وتصميم المناطق السكنية والصناعية الجديدة ودراسات تقسيم واستعمالات الأراضي .

قسم التخطيط التنفيذي

يتولى قسم التخطيط التنفيذي مهام تطوير التشريعات التخطيطية الخاصة بالتصميم العمراني وتقسيم الأراضي، والرقابة على التنمية العمرانية في المدينة للتأكد من مطابقتها لمخطط المدينة عن طريق إعداد القوانين التخطيطية لكافة استعمالات أراضي دبي وخطط التنفيذ وتوزيع الأراضي المخصصة للاستعمالات المختلفة، ومراجعة كافة طلبات الاستعمال المقترحة في مناطق التطوير المختلفة، والقيام بالتفتيش والرقابة على كافة استعمالات الاراضي والنشاطات القائمة عليها، بالإضافة إلى تقديم خدمات النصح للجمهور فيما يتعلق بالتطبيقات أو الاستفسارات المرتبطة بتخصيص الأراضي ومراقبة تطويرها، وتقييم وتشجيع الاستثمار الخاص بغرض توفير التسهيلات المطلوبة بما يتفق مع السياسة العامة للإمارة وتحديد آلية لتنفيذ المشروعات الاستثمارية والتخطيطية المعتمدة ومتابعة تنفيذها والتنسيق مع المؤسسات والهيئات الأخرى ذات العلاقة .

قسم المساحة

يتولى قسم المساحة مهام مسح المواقع وإعداد الرسوم اللازمة لأعمال التخطيط والتطوير والتشغيل وغيرها من الأنشطة ذات العلاقة مثل التعويضات، حدود الطرق، تعديل الأملاك، وضع علائم البناء، خرائط التخطيط، إعداد الميزانيات الشبكية، استصلاح الأراضي والتدقيق على تغيير أشكال المنشآت الهندسية، وتحديد اتجاه القبلة وحفظ قاعدة بيانات خاصة مثل الأملاك وأرقام قطع الأراضي وأسماء أصحابها.

قسم الإعلان

يتولى قسم الإعلان مهام الرقابة على نصوص الإعلانات، واللافتات، ولوحات الإعلانات وغيرها من العروض المتعلقة بالمعارض وكذلك الملصقات في الشوارع بإمارة دبي والرقابة على التصاميم المقترحة للإعلانات والتأكد من صحة التصميم واللغة من خلال التفتيش المنتظم والرقابة على شركات الإعلانات ومحترفي كتابة النصوص

والتأكد من حيازتهم المؤهلات والقدرة الفنية والأجهزة والمعدات والرخص اللازمة للمهنة وإعداد وتصميم وتنفيذ اللوحات الخاصة والدعايات والمنشورات المتعلقة بالحملات الدعائية الخاصة بالبلدية، وتوفير الإرشادات فيما يتعلق بالمقاييس والمعايير المعتمدة لإعداد لوحات الإعلانات .

إدارة التخطيط والمساحة ونظام الحاسب الآلي

قامت إدارة التخطيط والمساحة بالمجهودات التالية لتطوير العملية التخطيطية من خلال نظام الحاسب الآلي:

- بدأ العمل باستخدام الحاسب الآلي بإدارة التخطيط والمساحة ابتداءً من عام 1990م من خلال تزويد الإدارة بعدد (5) أجهزة وخادم (Server) لتحويل المخططات والخرائط الرقمية إلى الخرائط الإلكترونية.
- ثم تمت أتمتة إجراءات العمل بإدخال عدد (3) أجهزة حاسوب إضافية ابتداءً من يناير 1993م لإعداد المسح الاجتماعي والاقتصادي بالعينة ومسح استعمالات الأراضي ومسح المناطق الصناعية عام 1993م لتلبية احتياجات مشروع المخطط الهيكلي لمنطقة دبي الحضرية (1993م - 2012م).
- وبدأت تجربة العمل بنظام المعلومات الجغرافية في ابريل 1994م بإعداد عينة من مسح المناطق الصناعية والتنسيق مع شركات انترجراف بإعداد البرمجيات المطلوبة.
- وفي عام 1995 تم إدخال عدد (15) جهاز حاسوب إلى إدارة التخطيط والمساحة لترقيم الخرائط، وزاد العدد إلى (30) جهاز حاسوب عام 1997م لتطوير المخططات وتحويلها إلى نظام رقمي بالتطبيق على (30) منطقة تخطيطية تتضمن (60) ألف قطعة أرض، وارتفع العدد إلى (250) جهاز حاسوب متطور بطاقات عالية بالتطبيق على (115) منطقة تخطيطية تتضمن (110) ألف قطعة أرض.
- ويتم تحديث البيانات عبر إنجاز المعاملات اليومية من خلال استخدام الحاسبات الآلية مباشرة، مع توفير نظام مخططات تحديد المواقع الآنية والتي تخدم المساحين بالحقل الميداني.
- كما تم إدخال بيانات استعمالات الأراضي (سكنية - تجارية .. الخ) وإدخال التشريعات لكل قطعة أرض من حيث الاستعمالات المسموح بها والارتفاعات والارتدادات، بإصدار خرائط الملكية للجمهور باستخدام الحاسب الآلي على أوراق حجم A4.
- وفي عام 1995 تم ربط إمارة دبي بأحدث شبكة عالمية للاحداثيات (ITRF) وذلك بالتعاون مع جامعة هانورفر.
- وباستخدام (GPS) (جهاز المسح بالأقمار الصناعية) تم تقليل تكلفة استحداث نقاط التحكم والسرعة في الإنجاز.

إن هذا التطوير التكنولوجي أدى إلى تحقيق مايلي:

- سرعة إصدار الخرائط والتقليل من الأخطاء البشرية.
- قراءة الإحداثيات (دقيقة لقطعة الأرض بدلاً من 15 دقيقة) مع التقليل من الأخطاء البشرية.
- استحداث نقاط التحكم المساحية بمعدل (14) نقطة مساحية للمساح يومياً بدلاً من (7) نقاط مساحية يومياً.

- السرعة في تحديد مواقع علائم البناء.
- سرعة اعتماد المخططات على الخرائط خلال دقيقة.
- اعتماد المخططات الجديدة على الخرائط بمعدل مخطط واحد يومياً بدلاً من أسبوع لكل مخطط.
- اعتماد التغييرات على المخططات القديمة خلال ساعة بغض النظر عن مقياس الرسم بدلاً من يوم كامل.
- يمكن الاستفسار عن أية معلومات خلال دقيقة واحدة بدلاً من (15) دقيقة لكل قطعة أرض.

مراحل تطور التخطيط العمراني لإمارة دبي

المرحلة الأولى : مرحلة النمو الحضري (من عام 1900م - 1955م):

عكس النمو الحضري لمدينة دبي في هذه المرحلة نمط النمو الطبيعي البطيء ذو التوسع المحدود والعلاقة بالأنشطة الاقتصادية ونمو السكان المحدد، وتركز معظم السكان آنذاك في منطقة الرأس والشندغة ببر دبي عند مدخل خور دبي كما هو موضح في الصور التالية، ولعب الخور والخليج العربي دوراً كبيراً كمصدر للدخل لجميع سكان المدينة من خلال مزاولة نشاط صيد الأسماك والغوص وصيد اللؤلؤ وبعض أعمال التجارة المحدودة، وقد بلغ إجمالي مساحة المنطقة الحضرية حوالي 3,2 كم مربع في عام 1955م بعد ان كانت 0,2 كم مربع عام 1900م، وغالبية تلك المساحة كانت مستغلة في إسكان الأهالي وبعض الأنشطة التجارية، وزاد عدد السكان من 3250 فرداً * عام 1900م إلى 56 ألف فرد عام 1955م .

النمو الحضري عام 1955م

* الرقم المذكور تقديري

صورة قديمة لبرج الساعة

المرحلة الثانية : مرحلة النمو الحضري المخطط (1955م-1970م)

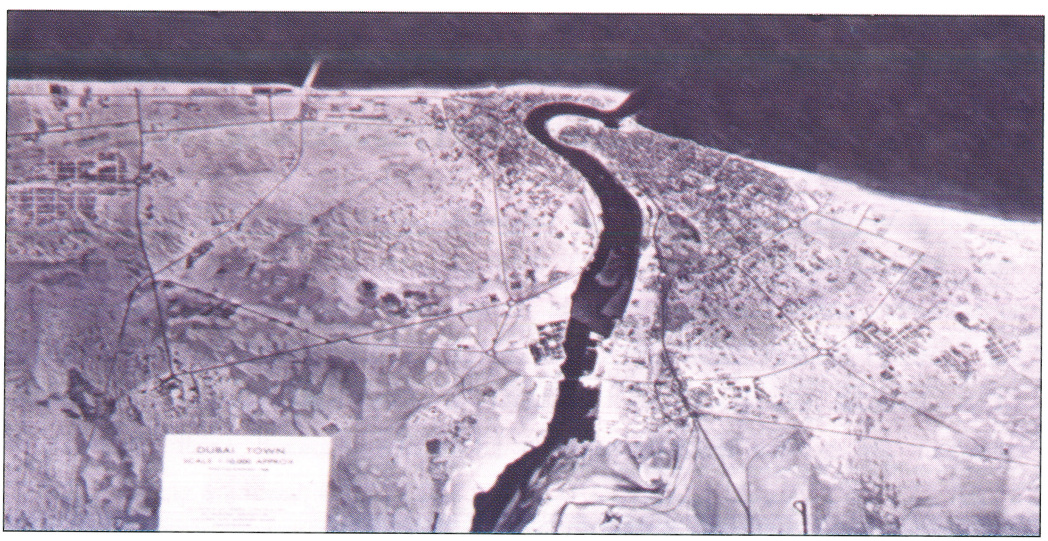
قامت البلدية بتخطيط أولي للمدينة لتوفير الطرق والشوارع وتوفير الخدمات الصحية والطبية، حيث أدرك المغفور له الشيخ راشد بن سعيد آل مكتوم حاكم دبي برؤيته المستقبلية أهمية وضع مخطط لمدينة دبي في الستينات حيث تم إعداد المسح الجوى لدبي عام 1959م وتكليف المخطط جون هاريس بوضع مخطط لتطوير المدينة عام 1960م، واعتمدت إستراتيجية تنمية الأراضي بصفة عامة بالمخطط على التوسع المحدود في اتجاه المنطقة الحضرية الخارجية لتوفير الأراضي السكنية لمقابلة الاحتياجات السكنية للأفراد والوفاء بمتطلبات الاحتياجات الصناعية خارج المناطق السكنية. وهدفت استراتيجية التخطيط إلى زيادة دور النشاط التجاري في منطقة الأعمال المركزية. وقد اقترح المخطط للمرة الأولى شبكة طرق على مستوى المدينة لمواكبة نمو حركة النقل ووضع ميزانية لاستعمالات الأراضي تشمل الاستعمالات السكنية والتجارية والصناعية والمرافق والخدمات العامة ... الخ، ومن هنا بدأت تنمو مؤشرات التنمية العمرانية، وبالتالي تحدد ميلاد أول مخطط أساسي للإمارة والذي تم بناءً عليه وضع أسس ومحاور التطوير حيث كانت المساحة المنماة 5,3 كم2، وعدد السكان (60) ألف نسمة، والكثافة السكانية 11,321 فرداً /كم مربع عام 1960م.

وقد تولى قسم الهندسة مسؤولية تنفيذ تخطيط المدينة ومسح استعمالات الأراضي عام 1960م، ومن أهم الإنجازات عام 1963م (إعداد شوارع وطرق جديدة، تخصيص الأراضي الصناعية فى ديره وبر دبي، تخصيص الأراضي للمدارس والحدائق العامة والمباني الحكومية، إنشاء جسر آل مكتوم، تخصيص الأراضي السكنية خارج الكتلة العمرانية، وتمديدات خدمات المياه والكهرباء والهاتف) وتولى قسم المساحة عمليات المسح الجوى ومسح استعمالات الأراضي لتحديد مواقع الطرق الجديدة والمشاريع الأخرى، كما بدأت عمليات تنظيم البناء من خلال صدور التشريعات والقوانين وأنظمة البناء، وبالتالي ظهر

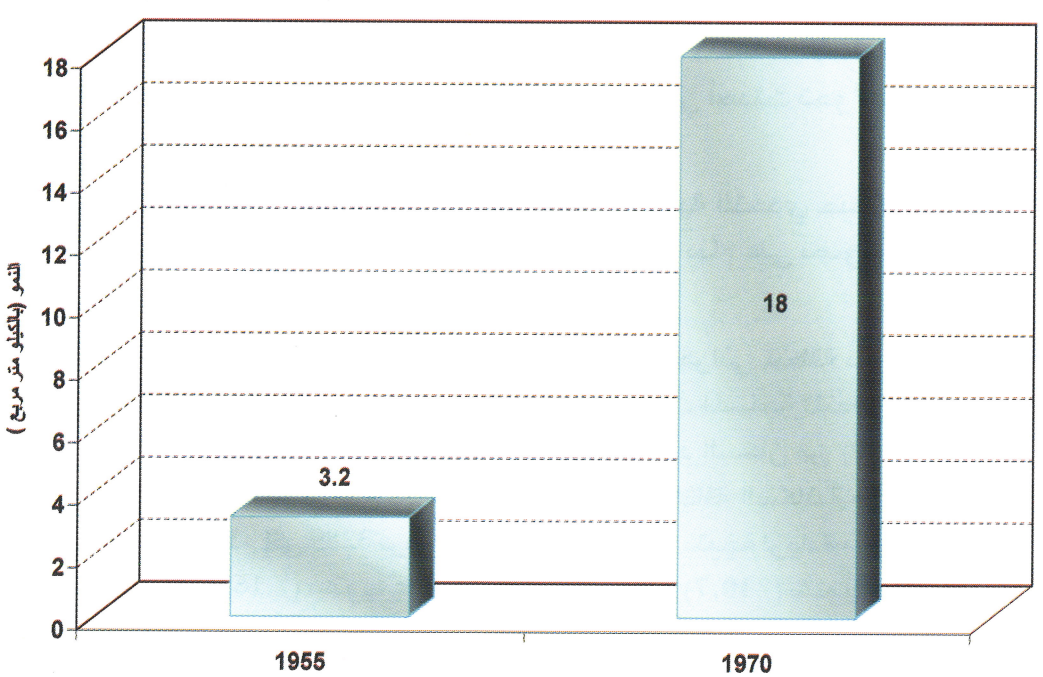
العديد من المباني المرتفعة والمتوسطة الارتفاع في منطقة الأعمال المركزية لتحقيق كفاءة أكبر لاستعمالات الأراضي والتوسعات وشبكات الطرق بالإضافة إلى مطار دبي الدولي، وهذه التوسعات غالباً ما كانت على الواجهة أو على امتداد الخور .

وقد بلغ إجمالي مساحة المنطقة الحضرية حوالي (18) كم مربع في عام 1970م بالمقارنة بعام 1955م أي بمعدل نمو سنوى يصل إلى نحو 12,2٪ عن عام 1955م.

النمو الحضري عام 1970م



تطور النمو الحضري خلال الفترة 1955م- 1970م بالكيلو متر مربع



وقد اتسم ذلك المخطط بالمرونة الكافية بحيث يتلاءم مع التغيرات التي حدثت في استعمالات الأراضي مثل التغيرات التي حدثت في شبكة الطرق نتيجة إنشاء بعض المشاريع العملاقة مثل مطار دبي الدولي الذي بدأ العمل به عام 1971م وميناء راشد الذي بدأ العمل به عام 1972م، وقد تميز ذلك المخطط بالمحافظة على المباني التراثية. وبدأ الاهتمام بقطاع الصناعة عندما تم اكتشاف النفط في المناطق الساحلية عام 1966م مما شجع على إقامة الشركات الصناعية المرتبطة بالنفط، كما تم فتح منطقة الخبيصى الصناعية عام 1965م بمساحة 1,2 كم مربع ومنطقة الرمول الصناعية عام 1969م بمساحة 3,91 كم مربع لتخصيص الأراضي.

المرحلة الثالثة : المرحلة الانتقالية (1971م-1980م)

شهدت هذه الفترة مجموعة من المتغيرات على كافة الأصعدة الأمر الذي انعكس على التخطيط وإدارة النمو العمراني وكان دور التخطيط واضحاً نسبياً فى هذه المرحلة، وتتلخص أهم هذه المتغيرات في تأسيس العديد من المكاتب الاستشارية المعمارية وشركات البناء والتشييد في جميع المجالات لتنفيذ المخطط الأساسي عام 1970م مما أدى إلى تنفيذ العديد من المشاريع الحيوية مثل نفق الشندغة، إلا أن زيادة معدل النمو الحضري والتغيرات السريعة المتلاحقة ساعدت على استيعاب الأفكار الجديدة والعمارة الحديثة واندماجها مع المباني الموجودة في هذه الفترة للمحافظة عليها، وبالتالي أمكن المحافظة على عدد كبير من المباني التراثية.

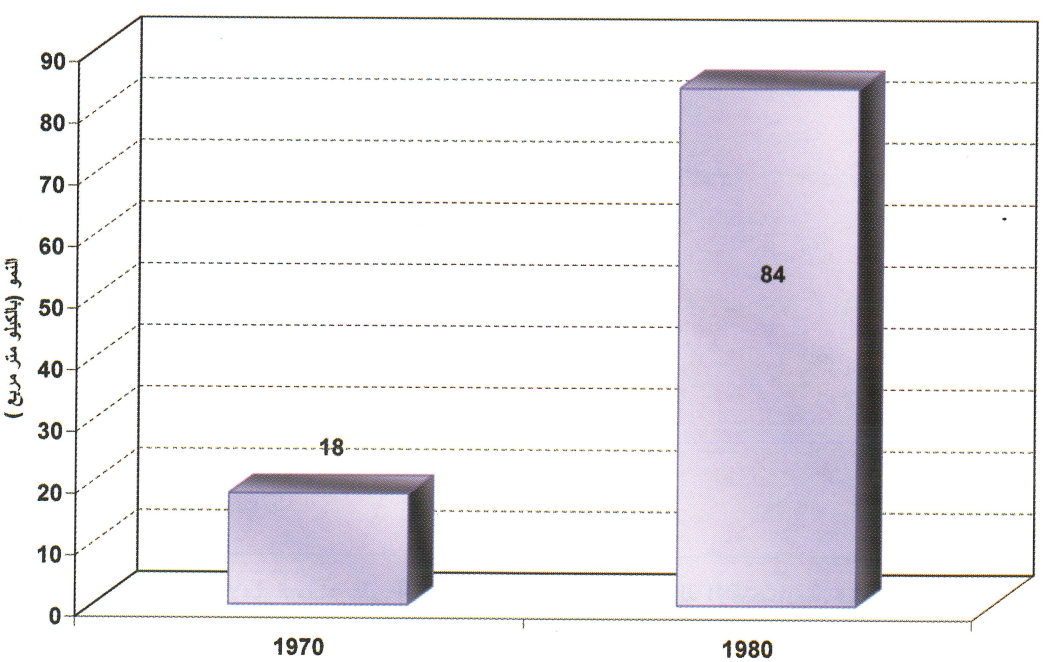
وقد تمكنت دبي خلال هذه المرحلة من تنفيذ البنية الأساسية والاجتماعية والاقتصادية للمناطق المنماة بصورة سريعة بناء على المخطط الأساسي للمدينة، كما تمت إقامة عدد من الوحدات الصناعية الحديثة والتي أحدثت تحولاً جوهرياً في مستويات معيشة سكانها.

وفى ظل هذا التطور كان لبلدية دبي دور مميز لمواجهة التحدي حيث حملت على عاتقها مسؤوليات تنفيذ المرافق الرئيسية للإمارة وذلك بناء على تصور عام لاتجاه النمو العمراني .

ويتضح من خلال بعض الإحصائيات سرعة النمو العمراني لمنطقة دبي الحضرية والتي كانت تتطلب أن تقوم بلدية دبي بدعمها، حيث زادت المساحة المنماة من (18) كم مربع عام 1970م إلى (84) كم مربع عام 1980م، وزاد عدد السكان من (100) ألف عام 1970 إلى (276) ألف نسمة عام 1980م، كما انخفضت الكثافة السكانية من 5556 فرداً /كم مربع عام 1970م إلى 3289 فرداً /كم مربع عام 1980م نتيجة لزيادة معدل النمو فى المساحة المنماة (16,7 ٪) سنوياً عن معدل النمو السكاني (10,7٪) سنوياً خلال الفترة 1970-1980م.

النمو الحضري عام 1980م.

تطور النمو الحضري خلال الفترة 1971م- 1980م بالكيلو متر مربع



المرحلة الرابعة : مرحلة بداية التخطيط الحضري (1981م-1993م) :

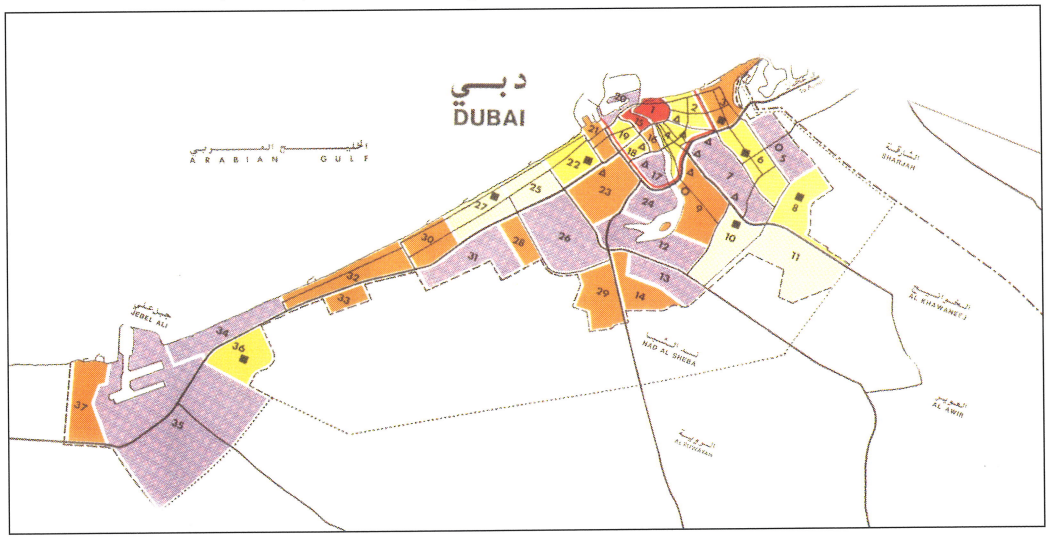
1- نتيجة للطفرة الاقتصادية التي ظهرت خلال السبعينات وزيادة متوسط دخل الفرد والاستثمارات الضخمة في المرافق العامة حدثت تغيرات كبيرة في أنماط تنمية الأراضي السكنية نتيجة زيادة عدد السكان وزيادة الطلب على الأراضي في الضواحي والتي أصبحت تتميز بالكثافات السكنية المنخفضة من جراء تبني السياسة الإسكانية بدءً من العام 1985م وحتى الآن .

2- تم التوسع في المناطق الصناعية خارج الكتلة السكنية بعيداً عن منطقة الأعمال المركزية للتقليل من الآثار السلبية الناتجة عن النشاط الصناعي في تلك المناطق علاوة على توفر الأراضي العامة ذات السعر المنخفض .

3- تم تكليف شركة استشارية عالمية عام 1985م من قبل البلدية بوضع مخطط التنمية الشامل لإمارة دبي حتى عام 2005م تحت إشراف قسم التخطيط، حيث تمت دراسة الأوضاع القائمة وتحديد القضايا لجميع العناصر التخطيطية وتحديد الغايات والأهداف والفرص المتاحة للتنمية المستقبلية والسياسات الإنمائية، كما تم تحديد إستراتيجية عامة لتنمية إمارة دبي تشتمل على إعادة تنظيم البيئة العمرانية لتحقيق التوازن في توزيع الخدمات العامة، وتعمير الأراضي داخل المدينة، وتحقيق الاستفادة المثلى من الخدمات والمرافق العامة لتقليص تكاليف التنمية المستقبلية.

4- تم تحديد الإطار التخطيطي لإمارة دبي والذي يعتمد علي عاملين، العامل الأول يعتمد على تقسيم امارة دبي إلى (37) قطاعاً عمرانياً للتعرف بدقة على جميع المتطلبات التخطيطية لكل قطاع عمراني ويعتمد العامل الثاني على تحديد المراكز الحضرية لتحقيق التوازن في توزيع الخدمات العامة كما هو موضح في الشكل التالي.

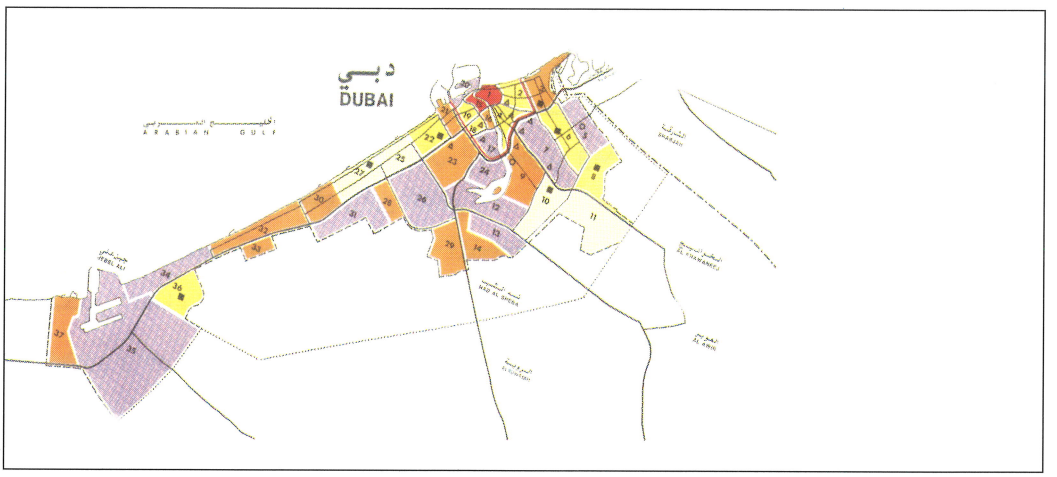
القطاعات العمرانية لمنطقة دبي الحضرية عام 1985م



5- تم تحديد مخطط الإمارة بناء على التوقعات المستقبلية للأنشطة الاقتصادية، متضمناً التوصيات الواجب اتخاذها لوضع المخطط موضع التنفيذ والتي تتجاوب مع السياسات الإنمائية والمشاريع المقترح تنفيذها، ويوضح الشكل التالي مخطط التنمية الشاملة الذي تم إعداده عام 1985م.

ومن المكونات الأساسية للتنمية العمرانية خلال تلك الفترة والخاصة بإدارة الأراضي هي إصدار (12) أمراً محلياً لتنظيم المباني وتحديد المناطق عام 1970م، إضافة إلى قانون ارتفاعات المباني عام 1973م ومجموعة من اللوائح التنفيذية، وفى عام 1985م تم إعداد مجموعة من اللوائح باعتبارها الأدوات اللازمة لتنفيذ المخطط الشامل وهى لائحة تصنيف المناطق، ومعايير تقسيم الأراضي، ولائحة الإعلانات، ولائحة حماية البيئة.

مخطط التنمية الشاملة 1985م – 2005م



وبالتالي أصبح مخطط التنمية الشاملة أول مخطط إرشادي للتنمية العمرانية المستقبلية لإمارة دبي يربط العوامل الاجتماعية والاقتصادية بالتطور والاحتياجات المستقبلية لجميع عناصر التخطيط على مستوى المنطقة الحضرية .

المرحلة الخامسة : المخطط الهيكلي لمنطقة دبي الحضرية(1993م-2015م)

1- نتيجة لما تم تنفيذه بالمقارنة مع مخطط التنمية الشامل ونتيجة للعوامل والمتغيرات المحلية والإقليمية التي طرأت سنويا على مخطط التنمية الشامل لإمارة دبي من متغيرات بيئية وتخطيطية متمثلة في زيادة التوسع الحضري وتعديل شبكة الطرق ومتغيرات تتعلق أحيانا باستعمالات الأراضي وكذلك متغيرات اجتماعية واقتصادية وسكانية، مما أدى إلى تغير أنماط التوزيع السكاني ونموه، نشأت الحاجة للمتابعة والمراقبة لتنفيذ مخطط التنمية الشامل، لمعالجة السلبيات الناجمة عن تلك المتغيرات الطارئة بغية المحافظة على الاستراتيجيات التنموية المعتمدة، وقيام إدارة التخطيط والمساحة بإعداد المخطط الهيكلي لمنطقة دبي الحضرية عام 1993م .

2- حرصاً على الاستفادة من الاستثمارات في الإمارة من المرافق والخدمات العامة وتشجيع النمو الاقتصادي للإمارة وبناء على توجيهات السلطات العليا قامت إدارة التخطيط والمساحة بإعداد دراسات تفصيلية لعناصر التخطيط المختلفة وذلك من خلال مشروع المخطط الهيكلي وتخطيط المناطق ذات الأولوية بهدف وضع استراتيجية طويلة المدى للنمو الشامل لإمارة دبي، حيث تمت صياغة القضايا والمعوقات الأساسية لجميع القطاعات

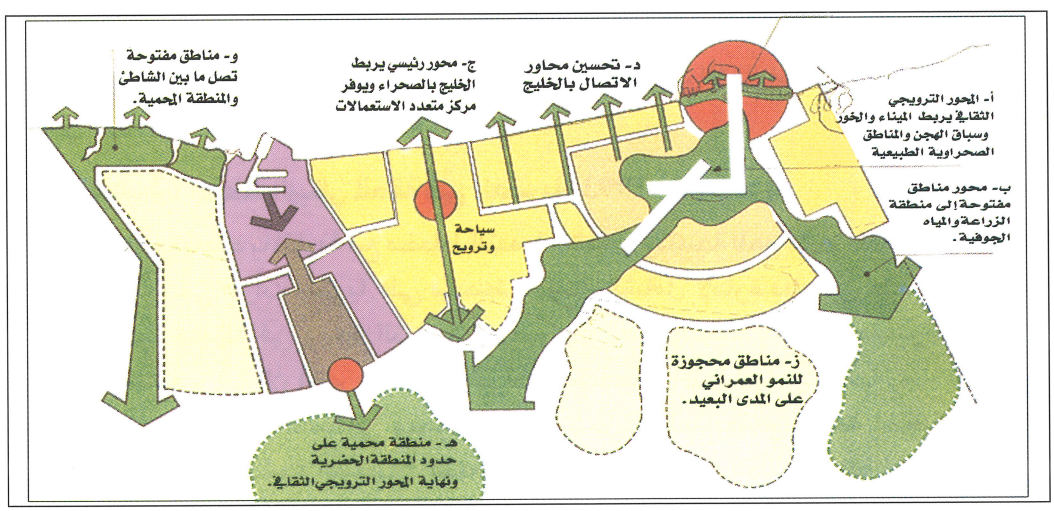
التنموية بشكل شامل كما تم وضع السياسات والاستراتيجيات المطلوب تنفيذها على مستوى المدينة في الوقت الحالي والمستقبلي. وبالتالي أصبح المخطط الهيكلي وثيقة تخطيط رسمية على المدى الطويل تستخدم كمرجع إستراتيجي للتطور الطبيعي المستقبلي.

3- تم الترابط والتنسيق بين جميع القضايا والسياسات والاستراتيجيات لجميع عناصر التخطيط في رؤية شمولية متكاملة حتى تم الوصول إلى المخططات طويلة المدى للمدينة. وبالتالي أصبح المخطط الهيكلي خطة تنموية شاملة ومرنة تستجيب للمتغيرات المحلية والإقليمية والعالمية السريعة .

4- اعتمد المخطط الهيكلي على مجموعة من العناصر الهيكلية والتي ترجمت إلى أربعة محاور وظيفية لتحقيق التوازن بين الشكل الحضري ونمو الإمارة من ناحية الحجم واتجاه النمو، وتتلخص تلك المحاور فى التالي:

- المحور الصناعي (ميناء جبل على – المنطقة الحرة لجبل على – المطار الدولي المستقبلي).
- محور الميناء السياحي.
- محور راس الخور (ترفيهي/ ثقافي/ بيئي).
- المحور الريفي(الخوانيج / العوير).

التوازن بين الشكل الحضري ونمو الإمارة من ناحية الحجم واتجاه النمو

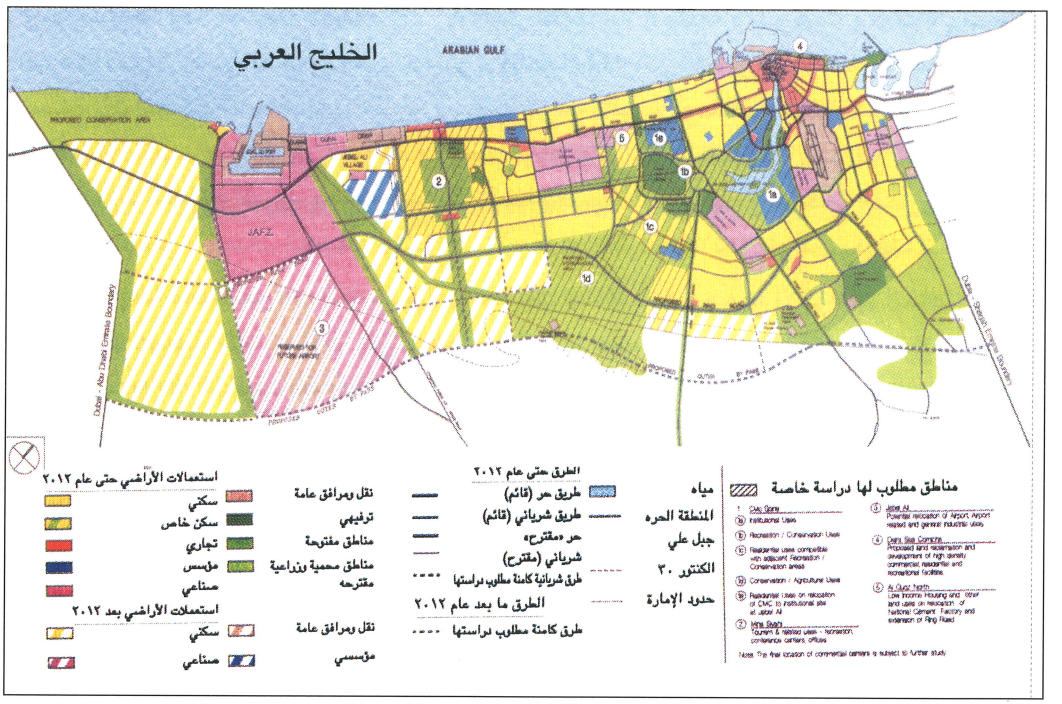


5- لتحقيق غايات المخطط الهيكلي تم تكوين فريق عمل متكامل من كافة المتخصصين في مجالات الاقتصاد والإسكان والصناعة والبيئة والمرافق العامة والخدمات العامة والطرق والمواصلات واستعمالات الأراضي، وفى كل مجال من هذه المجالات المختلفة قضايا أساسية هامة واهداف وسياسات، وأصبح دور التخطيط الشامل هو التنسيق والتوفيق ما بين تلك الأهداف والسياسات المستقبلية .

6- تم اعتماد المخطط الهيكلي لمنطقة دبي الحضرية والذي يغطى الفترة الزمنية 1993م-2012م

والذي يعتبر القاعدة الاستراتيجية لنمو وتطوير منطقة دبي الحضرية والتي تعكس سياسة شاملة ومتكاملة لهذا التطوير ويوضح الشكل التالي المخطط الهيكلي لمنطقة دبي الحضرية.

المخطط الهيكلي لمنطقة دبي الحضرية 1993م - 2012م



ولقد شهدت هذه الفترة توسعا كبيرا في تنمية الأراضي، فقد وصل إجمالي مساحة المنطقة المنماة إلى 149.3 كم مربع عام 1993م، ووصل عدد السكان إلى (611) ألف نسمة، ويتوقع أن يصل عدد السكان عام 2012 إلى (2.1) مليون نسمة أي بمعدل نمو سنوي قدره 6.4٪. وعدد العمالة عام 2012م إلى (1.5) مليون عامل وإجمالي مساحة المنطقة الحضرية إلى 604.8 كم مربع. ومساحة الأراضي المطلوب تنميتها حتى عام 2012م إلى (504) كم مربع، علماً بأن هذا الرقم يعتبر مؤشر للتنمية وتقوم إدارة التخطيط والمساحة بالمتابعة للتحقق من تطابق الواقع بالمؤشرات وذلك من خلال التنسيق المستمر مع جميع الجهات ذات العلاقة.

وبتحليل معدلات التطور العمراني لمنطقة دبي الحضرية خلال الفترة 1993م- 2002م يتضح أن المساحة المنماة زادت من 149.3 كم مربع عام 1993م إلى 220 كم مربع عام 2002م، وزاد عدد السكان من (611) ألف عام 1993م إلى (863) ألف نسمة عام 2000م.

ويتضح أن معدل النمو الحضري وصل إلى 3.9٪ سنوياً خلال السنوات 1993م-2002م، ووصل معدل النمو السكاني إلى 4.5٪ سنويا خلال نفس الفترة، كما يتضح أن الاستعمال السكني يستحوذ على النسبة العظمى من إجمالي مساحات الأراضي المنماة في الإمارة عام 2002م.

ونتيجة للتطور العمراني والإنشائي السريع بإمارة دبي والذي يستلزم المحافظة على قيمة الأرض كثروة طبيعية بحيث يتم استخدامها استخداماً رشيداً يعود بالنفع على اقتصاديات الإمارة لتحقيق مبدأ

التنمية المستدامة، قامت إدارة التخطيط والمساحة بإعداد لائحة تصنيف وتقنين استعمالات الأراضي فى دبي وهى تمثل وثيقة مرجعية مهمة لصناع القرار، وتحتوى اللائحة على خرائط لكافة قطع الأراضي السكنية والتجارية وتتيح كافة المعلومات عن قطع الأراضي المراد الاستفسار عنها .

وتضمنت اللائحة تصنيفاً لاستعمالات الأراضي الصناعية الخفيفة والمتوسطة والثقيلة وتصنيف لاستعمالات الأراضي التجارية على مستوى الأحياء والمراكز والضواحي، كما تضمنت اللائحة الاستعمالات المختلفة الملحقة داخل المناطق السكنية المؤقتة كالورش ومكاتب الفنيين، وقد قسمت اللائحة المناطق السكنية فى دبي إلى تسع فئات حسب ارتفاعات المباني السكنية ومواقع الفلل الخاصة واستعمالات سكنية أخرى، كما تتضمن اللائحة تقسيماً آخر للمناطق السكنية التجارية والمناطق الزراعية ومناطق المحميات الطبيعية والمناطق الأثرية، كما تطرقت اللائحة لقوانين مواقف السيارات .

وتتضمن اللائحة الجوانب التشريعية والجوانب التنفيذية، وجميع الإجراءات الخاصة بتقديم الطلبات التخطيطية للاستعمالات ومراجعتها واعتمادها حسب القوانين الموضوعة وكيفية متابعتها والتأكد من مطابقة التنفيذ للتخطيط المعتمد، فضلاً عن إضافة بند خاص بالتماس إعادة النظر للراغبين فى قرارات اللجنة الهندسية .

المرحلة السادسة : تنفيذ المخطط الهيكلي لمنطقة دبي الحضرية (1993م-2015م)

1- لقد واجهت إمارة دبي كغيرها من المدن سريعة النمو تغيرات مهمة منذ اعتماد المخطط الهيكلي لمنطقة دبي الحضرية في عام 1995م تتمثل في نمو عمراني كبير وتغيرات في استعمالات الأراضي وتوسيع شبكة الطرق والمرافق، الأمر الذي أدى إلى التوسع لتخصيص أراضٍ عمرانية إضافية لسد الاحتياجات الحالية والمستقبلية، ولمواكبة هذه المتغيرات ولضمان تنفيذ المخطط الهيكلي وحسب الأهداف والسياسات المقترحة كان لابد من إعادة النظر في آلية تنفيذ المخطط الهيكلي .

2- قامت بلدية دبي من خلال إدارة التخطيط والمساحة بإعداد «استراتيجية وبرامج عملية لتنفيذ المخطط الهيكلي لمنطقة دبي الحضرية» لتحديد الخطوات اللازمة لتنفيذ المخطط الهيكلي لمنطقة دبي الحضرية.

3- ولتنفيذ استراتيجية المخطط الهيكلي تم اتخاذ الإجراءات التالية :

أ- التنسيق الفعال بين أهداف وسياسات المخطط الهيكلي وبرامج وسياسات الدوائر المحلية والاتحادية للتأكد من تطابق مشاريع الخطط المستقبلية للدوائر المحلية والاتحادية مع المخطط الهيكلي.

ب - بناءً قاعدة معلومات تخطيطية متكاملة اعتمدت بالكامل على مجموعة كبيرة من المسوحات التخطيطية، (المسح الاجتماعي والاقتصادي بالعينة، مسح استعمالات الأراضي، مسح المناطق الصناعية،مسح منشآت القطاع الخاص، مسح المناطق الريفية، المسح الإحصائي الشامل، التصوير الجوى، التصوير الفوتوجرامترى، المسح الموقعي للمناطق الحضرية والريفية، مسح الخدمات العامة) بالإضافة لمسح جغرافي كامل للأراضي على شكل خرائط وصور جوية وصور أقمار صناعية .

الجدول التالي يوضح المؤشرات الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية المتوقعة لمنطقة دبي الحضرية خلال الفترة 2005م إلى سنة الهدف(*):

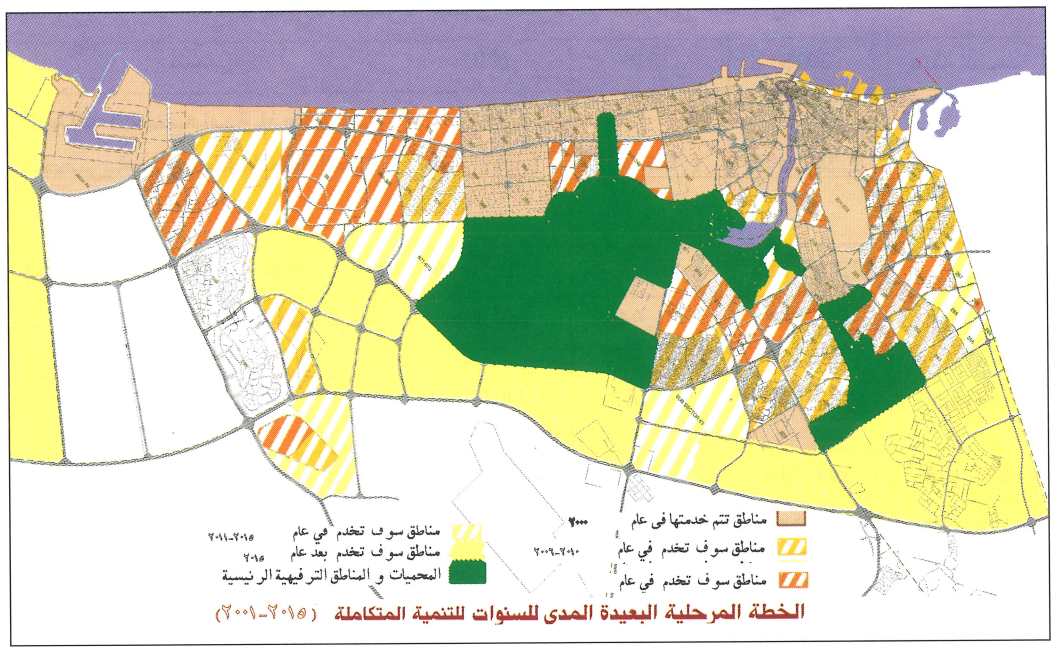
البيان	2005	2010	2015	سنة الهدف
الطاقة الاستيعابية لمنطقة دبي الحضرية متضمنة المنطقة الحرة لجبل علي	1,317,166	1,748,432	2,287,478	2,749,595
إجمالي عدد السكان «المتوقع»	1,192,866	1,567,890	2,065,788	–
تجمعات العمال بالمنطقة الحضرية	269,836	351,946	462,789	468,366
تجمعات العمال بالمنطقة الحرة لجبل علي	50,072	74,487	117,077	153,429
إجمالي عدد الأسر	233,251	306,011	391,249	444,465
عدد طلاب المدارس	188,021	248,131	322,543	378,150
إجمالي عدد العمال	685,332	939,786	1,266,069	1,478,659
معدل النمو الاقتصادي	٪6	٪6	٪5.6	–
نصيب الفرد من الناتج المحلى الإجمالي بالدرهم وبالأسعار الثابتة لعام 1995	59,299	72,286	79,808	–
إجمالي المساحات المنماة (بالكيلو متر مربع)	244.3	309.1	386.7	604.8
المساحات الإضافية المطلوب تنميتها (بالكيلو متر مربع)	110	164	147	–
الكثافة السكانية (فرد / كم مربع)	5,187	5,416	5,681	4,030
الأراضي الصناعية الإضافية بالكيلو متر مربع	0	10	10	–

* يقصد بسنة الهدف هي السنة التي يتحقق عندها الطاقة الاستيعابية للمدينة أي أقصى ما تستوعبه المدينة من السكان بناءً على قوانين البناء والكثافات الحالية للمدينة.

كما قامت بلدية دبي بالمجهودات التالية لتطوير العملية التخطيطية :

- **إدخال بيانات استعمالات الأراضي (سكنية - تجارية -...الخ) وإدخال التشريعات لكل قطعة ارض من حيث الاستعمالات المسموح بها والارتفاعات. على خرائط الملكية للجمهور باستخدام الحاسب الآلي على أوراق حجم (A4) باستخدام مفتاح جديد مميز (PID).**
- **ربط إمارة دبي بأحدث شبكة عالمية للإحداثيات (ITRF) وذلك بالتعاون مع جامعة هانوفر.**
- **وتوضح الاشكال التالية الخطة الاستراتيجية طويلة المدى حتى عام 2015م، والخطة الاستراتيجية الخمسية حتى عام 2005م.**

الخطة الاستراتيجية المستقبلية 2000م – 2015م



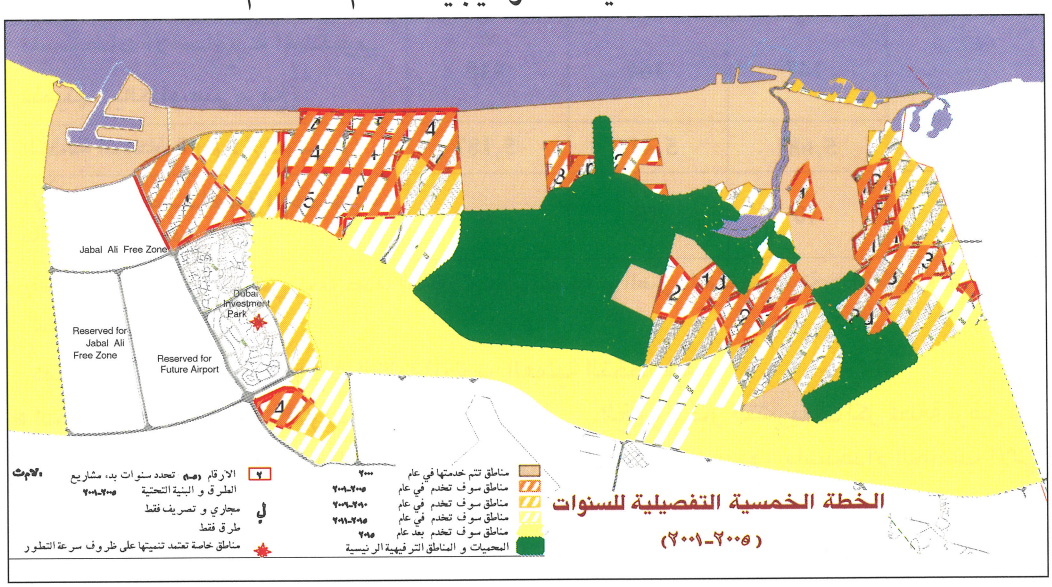
حيث يتضح أن المناطق التي سيتم تنميتها حتي عام 2015م كالتالي:

مناطق يتم تنميتها (2001م – 2005م) 110 كم مربع.

مناطق يتم تنميتها (2006م – 2010م) 164 كم مربع.

مناطق يتم تنميتها (2011م – 2015م) 147 كم مربع.

الخطة الخمسية الاستراتيجية 2001م – 2005م



ويتضح أن المساحة المخدومة عام 2000م تبلغ حوالي 203.9 كم مربع وأن المساحة التي سوف تنمى عام 2005م حوالي 244.3 كم مربع، وفيما يلي أهم مؤشرات التنمية حتى عام 2005م بالمقارنة مع سنوات السابقة.

المقارنة بين مؤشرات التنمية العمرانية خلال الفترة 1993م- 2005م

المؤشر	قيمة المؤشر عام 1993	قيمة المؤشر عام 1997	قيمة المؤشر عام 2000	قيمة المؤشر عام 2005
المساحة المنماة (بالكيلو متر مربع)	149.3	187,8	203.9	244.3
معدل النمو السنوي العمراني	٪3.9	٪4,7	٪5.2	٪3.8
عدد السكان (بالألف نسمة)	611	764	863	1,193
معدل النمو السنوي للسكان	٪6.4	٪5,8	٪5,1	٪5.0
عدد العمالة (بالألف عامل)	218	403	483	685
معدل النمو السنوي للعمالة	٪8.9	٪7	٪6.8	٪5.9
معدل النمو السنوي للاستعمالات السكنية	٪5.5	٪8.7	٪9.2	٪3.8
معدل النمو السنوي للاستعمالات السكنية /التجارية	٪4.2	٪11	٪14.1	٪7.7
معدل النمو السنوي للاستعمالات التجارية	٪5.3	٪5.3	٪5.6	٪3.4
معدل النمو السنوي للاستعمالات الصناعية	٪5.5	٪6	٪7	٪5.0
معدل النمو السنوي لاستعمالات النقل	٪1.7	٪6.1	٪7.3	٪5.4
معدل النمو السنوي للاستعمالات في الخدمات الحكومية والرياضية	٪2.8	٪0.7	٪1.3	٪2.4
نسبة المساحات الخضراء من المساحات المنماة	٪1.5	٪2.8	٪3	٪8
الكثافة السكانية (فرد/كم مربع)	4,092	4,308	4,229	5,187
تطور المساحة الخضراء (بالكيلو متر مربع)	2.2	3.4	4.6	6.8
نصيب الفرد من المساحات الخضراء (بالمتر المربع)	3.6	4.5	5,3	5.6
نصيب الفرد من الإنفاق على الطرق (بالدرهم)	946	786	859	220
نصيب الفرد من الإنفاق على الصرف الصحي (بالدرهم)	839	233	270	212
معدل الأسرة لكل ألف نسمة	2.6	2.5	2.6	2.8
معدل السكان إلى الأطباء	452	435	430	410
معدل السكان إلى المراكز الصحية	24,400	28,800	30,000	40,000
متوسط استهلاك الفرد من مياه الشرب (جالون /يوم)	98	102	105	110
متوسط استهلاك الفرد من الطاقة الكهربائية (بالألف كيلووات ساعة/ سنة)	837	200	290	300

المصدر : إستراتيجية برامج تنفيذ المخطط الهيكلي لمنطقة دبي الحضرية عام 1999م بلدية دبي .

العناصر التخطيطية:

التنمية الصناعية

تقوم بلدية دبي بترجمة استراتيجية التنمية الاقتصادية خاصة في القطاع الصناعي التي تعد من قبل دائرة التنمية الاقتصادية بالتنسيق مع إدارة التخطيط والمساحة إلى احتياجات من الأراضي الصناعية، حيث تقوم البلدية بتوفير الأراضي الصناعية وأنشطة التخزين وتخصيصها وفقاً للخطة العامة حيث قامت إدارة التخطيط والمساحة بتخصيص مساحة 34.4 كم مربع أي بنسبة 68.5٪ من المساحة الإجمالية (50.2 كم مربع).

ويتوقع أن تصل نسبة المساحة المخصصة حوالي (36) كم مربع عام 2005م، وتم تعمير 31.6 كم مربع حتى عام 2002م أي بنسبة 91.9٪ من إجمالي المساحة المخصصة .

الخدمات العامة

تقوم إدارة التخطيط والمساحة بتقييم احتياجات المجتمع من الخدمات العامة والتعرف على احتياجاتهم الحالية والمستقبلية بناء على المعايير التخطيطية الموضوعة لإمارة دبي، واقتراح المواقع لتلبية الاحتياجات من الخدمات العامة بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة، حيث قامت إدارة التخطيط والمساحة بتخصيص مساحة 20.5 كم مربع حتى عام 2002م.

الإسكان

تلعب إدارة التخطيط دوراً هاماً في تخطيط المناطق السكنية الجديدة ومتابعة إنجازها من جهة، وفي وضع استراتيجيات وسياسات لتطوير قطاع الإسكان مستقبلا واقتراح تعديلات المعايير التخطيطية المعمول بها من جهة أخرى، وتبلغ مساحة الأراضي المخصصة للاستعمالات السكنية، والسكنية التجارية حوالي 76.3 كم مربع عام 2002م، ويتوقع أن تصل إلى (82) كم 2 عام 2005م .

منظر جوي لمدينة دبي

وفيما يلي الوضع الراهن للمناطق الجديدة لاسكان المواطنين هذا خلاف المناطق الأخرى الموزعة بالكامل

م	المنطقة السكنية	عدد الأراضي	ملاحظات
1	الطوار	858	موزعة كليا (100٪)
2	القصيص	480	موزعة كليا (100٪)
3	المحيصنة (3)	695	موزعة كليا (100٪)
4	المزهر (1)	1,618	موزعة كليا (100٪)
5	المزهر (2)	1,336	موزعة كليا (100٪)
6	جميرا (3,2,1) الصفا، المنارة، أم سقيم	1,575	موزعة كليا (100٪)
7	أم سقيم	3,568	موزعة كليا (100٪)
8	البرشاء (1)	169	موزعة كليا (100٪)
9	البرشاء (2)	3,867	موزعة كليا (100٪)
10	ند الحمر	1,729	موزعة كليا (100٪)
11	المزهر	2,065	موزعة بنسبة عالية (100٪)
12	المحيصنة (1)	922	موزعة جزئياً
13	القوز	1,436	موزعة جزئياً جزء بسيط من بلوك مجمد نظراً لوجود خدمات تحتية قديمة بالمنطقة.
14	الممزر	603	موزعة جزئياً
15	زعبيل	478	منطقة خاصة
16	ند الشبا	204	منطقة خاصة جزئياً
17	الورقاء (4,3,2,1)	5,679	موزعة جزئياً وجارى التوزيع بناء على برنامج تمويل الإسكان
18	عود المطينة	2,250	جاري الأعمال الهندسية
19	البرشاء جنوب	6,000	جاري الأعمال الهندسية
20	ند الشبا / أم الحصا	4,132	ستجري الأعمال الهندسية لاحقاً
21	الخوانيج	2,650	في طور التخطيط
22	معسكر جميرا	1,529	في طور التخطيط
23	الوصل	530	في طور التخطيط

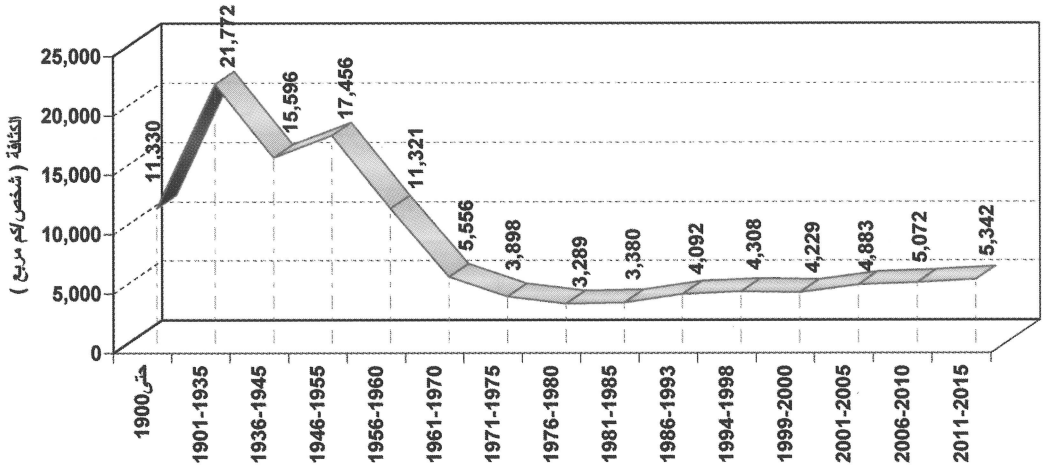
اجمالي عدد قطع الأراضي المخططة والتي في طور التخطيط	44,373
اجمالي عدد قطع الأراضي الموزعة حتى نهاية عام 2001	21,853
اجمالي عدد قطع الأراضي غير الموزعة	22,520

بتتبع تطور التنمية العمرانية لمنطقة دبي الحضرية يتضح أن المساحة المبنية كانت لا تزيد عن 0.2 كم مربع عام 1900م وزادت إلى أكثر من (204) كم مربع عام 2000م ويتوقع أن تصل إلى (387) كم مربع عام 2015م كما هو موضح من الجدول رقم (5).

الجدول رقم (5)التطور التاريخي للمساحة المنماة بإمارة دبي خلال الفترة 1900م - 2015م

الفترة الزمنية	المساحة المنماة بالكيلو متر مربع	عدد السكان	الكثافة. شخص/ بالكيلو متر مربع
حتى 1900	0.2	2,266	11,330
1935-1901	0.8	17,418	21,772
1945-1936	2	31,192	15,596
1955-1946	3.2	55,858	17,456
1960-1956	5.3	60,000	11,321
1970-1961	18	100,000	5,556
1975-1971	47	183,187	3,898
1980-1976	84	276,300	3,289
1985-1981	109.7	370,788	3,380
1993-1986	149.3	610,926	4,092
1998-1994	187.8	809,061	4,308
2000-1999	203.9	862,387	4,229
2005-2001	244.3	1,192,866	4,883
2010-2006	309.1	1,567,890	5,072
2015-2011	386.7	2,065,788	5,342

تطور الكثافة السكانية للمساحة المنماة بإمارة دبي خلال الفترة 1900م - 2015م (شخص/كم مربع)



ويتضح من الجدول السابق أن المساحة المعمرة(المنماة) عام 1960م تصل إلى 5.3 كم مربع بينما تصل إلى 84 كم مربع عام 1980م أي بمعدل نمو سنوي قدرة 14.8٪ . بينما وصلت المساحة المنماة عام 2002م إلى 220 كم مربع أي بمعدل نمو سنوى 4.5٪ بالمقارنة بعام 1980م.

أي أن معدل النمو الحضري وصل إلى 3.2٪ سنوياً خلال السنوات الخمس الماضية (1998م-2002م) ووصل معدل النمو السكاني إلى 6.3٪ سنوياً خلال نفس الفترة، وهذا يوضح مقدار التحول فى نمط التنمية العمرانية والاجتماعية والاقتصادية فى إمارة دبي ابتداء من عام 1986م .

وتعتبر عملية النمو العمراني أو التوسع الكبير في الأراضي المنماة من أهم إفرازات عملية التحضر التي حولت مدينة دبي من مدينة ساحلية تعتمد على الصيد إلى مركز للأعمال على مستوى الشرق الأوسط خلال فترة لا تتجاوز العشرين عاماً .

أهم المشاريع التنموية والدراسات التخطيطية الناتجة عن استراتيجيات التنمية العمرانية خلال الفترة 1986م - 2002 م

- مخطط التنمية الشاملة لإمارة دبي عام 1986م.
- المخطط الهيكلي لمنطقة دبي الحضرية (1993م-2012م) التطلعات المستقبلية لدبي.
- دراسة الاحتياجات من المناطق الصناعية.
- مجمع دبي للاستثمار.
- مراحل تنفيذ مخطط الإسكان.
- التخطيط المقترح لامتداد منطقة رأس الخور الصناعية.
- مخطط سوق الخضروات والفاكهة.
- تخزين السيارات لدائرة الموانى والجمارك.
- سوق السيارات المستعملة.
- مشروع الجداف.
- مشروع تطوير كورنيش ديرة.
- مخطط تنمية منطقة حتا.
- الخطة الخمسية لخدمات البلدية المقترحة حتي عام 2005م.
- شبكة الطرق المقترحة للاعوام 2000 و2005 و2015م.
- مراحل تنفيذ الخطة الخمسية للمرافق العامة.
- المناطق الترفيهية والمحميات.
- تحديد مواقع دفن النفايات بمدينة دبى.

- المحميات الطبيعية بإمارة دبي.
- معالجة النفايات الخطرة.
- تحديد مواقع جديدة للكسارات وتخطيط المواقع بعد الانتهاء من أعمال الكسارات.
- المدينة الجامعية.
- مشروع منطقة الورقاء السكنية.
- تخطيط منطقة عود المطينة.
- تخطيط منطقة الخوانيج.
- تخطيط منطقة ورسان الاولى.
- مشروع تخطيط منطقتي ند الشبا وأم الحصا السكنيتين.
- تخطيط منطقة العوير الريفية.
- إعادة تخطيط الخدمات العامة في منطقة شعبية القصيص.
- النظام الشامل لتخطيط استعمالات الأراضي بدبي لتحقيق التنمية المستدامة.
- دراسة الآثار التخطيطية الاستراتيجية لسياسات تنمية الأراضي بمدينة دبي.
- الطاقة الاستيعابيـــة للمخطط الهيكلي لمنطقة دبي الحضرية.
- استراتيجية النمو العمراني لإمارة دبي.
- تحليل الأوضاع الراهنة وتقييم الاحتياجات المستقبلية للدفاع المدني.
- دراسة عن المدارس الخاصة بإمارة دبى .
- المدارس الحكومية بإمارة دبي.
- التكلفة والإيرادات المتعلقة بالطرق.
- دراسات التأثيرات المرورية.
- دراسة النقل الشاملة بإمارة دبي.
- دراسة توسع المنطقة الحرة لجبل علي.
- إسكان المواطنين.
- التقرير البيئي لإمارة دبي.
- دراسة وتقييم الخدمات العامة بمنطقتي المزهر الأولى والثانية.
- احتياجات منطقة مردف من الخدمات العامة.
- تقييم خدمات الرعاية الصحية الأولية بمنطقة دبي الحضرية.

- مقترحات تنمية مرافق السياحة العلاجية بمنطقة دبي الحضرية.
- إعادة تخطيط أجزاء من منطقتي الممزر والنهدة.
- مخطط لمدارس الفروسية في الخوانيج.
- منطقة سكنية لذوى دخل المحدود في عود المطينة.
- الدراسة الأولية لمنطقة شاطئ جبل علي.
- منطقة الأبراج على شارع الشيخ زايد.
- إعادة تخطيط منطقة الخوانيج وإعداد المخطط التفصيلية لها.
- إعادة تخطيط المنطقة السكنية في النزوة.
- إعادة تخطيط المنطقة السكنية في الهباب.
- تخطيط منطقة سكنية للعمال في منطقة رأس الخور الصناعية الثالثة.
- تخطيط المنطقة الصناعية الجديدة في حتا.
- تطوير شواطئ جميرا.
- الأعمال الهندسية لمناطق مختلفة بمدينة دبي.
- الأعمال الهندسية لمنطقة البرشاء جنوب.
- تخطيط منطقة البرشاء جنوب.

مشروع تطوير كورنيش ديرة ضمن الخطة المستقبلية

عدد المعاملات المنجزة لإدارة التخطيط والمساحة خلال الفترة 1996م- 2002 م

البيان	الوحدة	الإجمالي
المرافق العامة	عدد	34,909
التعويضات	عدد	4,569
أعمال تعديل الأراضي	عدد	1,190
تخصيص أراضى خدمات عامة	عدد	2,059
تخصيص أراض صناعية	عدد	6,248
تدقيق على الخرائط المساحية	عدد	41,679
معاملات أخرى صناعية	عدد	2,384
استمارات التشريعات	عدد	9,397
تقارير التصاريح التخطيطية	عدد	8,192
المراجعات والتدقيقات على طلبات البناء بلجنة تراخيص البناء	عدد	49,312
عدد رخص المتابعة من قبل مندوب التخطيط بدائرة التنمية الاقتصادية	عدد	180,851
عدد الملصقات	عدد	23,770
عدد التصاميم	عدد	1,595
عدد المجسمات	عدد	101
عدد الأعمال المنفذة بورشة الإعلانات	عدد	8,962
عدد الأعمال المنفذة خارج ورشة الإعلانات	عدد	3,811
عدد النقاط التي تمت قراءتها بغرض المسح الطبوغرافى التفصيلي	عدد	469,286
طول خطوط الترافوسات	كم	11,978
عدد نقاط التحكم المنجزة فى خطوط الترافوسات	عدد	4,714
طول خطوط الميزانية الشبكية لنقاط التحكم (مناسيب نقاط التحكم)	كم	1,342
قراءات بواسطة الأقمار الصناعية	عدد	19,334
عدد نقاط الارتفاع	عدد	20,235
طلب معلومات عن نقاط التحكم المساحية	عدد	7,256
عدد نقاط تحديد حرم الطرق	عدد	3,342
عدد نقاط التحكم المساحية المستحدثة	عدد	9,357
صيانة نقاط مساحية	عدد	37,296
تحديد علائم	عدد	21,254
تحديد اتجاه القبلة	عدد	302
أعمال مساحية أخرى	ساعة	12,540
تحديد علائم البناء	عدد	11,100
شهادات علائم البناء	عدد	16,429
شهادات مراجعة علائم البناء	عدد	6,602
شهادات الإنجاز	عدد	10,131
مسح المزارع	عدد	1,242
مسح لإصدار خرائط موقعية	عدد	3,261
زيارات موقعية	عدد	795
مرافق عامة	كم	884
تعديلات فى التخطيط	كم	945
عدد الخرائط الموقعية للاستعمالات السكنية والتجارية	عدد	57,162

المصدر : التقارير السنوية لإدارة التخطيط والمساحة خلال الفترة 1996م- 2002م

إدارة
العقود والمشتريات

تعتبر إدارة العقود والمشتريات من الإدارات المهمة في بلدية دبي وبالذات في ظل النمو السريع للمشاريع العامة في مجال البناء والتعمير، فهذه الإدارة في تفاعل دائم مع هذه المشاريع إذ أن نجاح أية مؤسسة في إدارة عملياتها يعتمد على نجاح المساندة وخصوصاً المتمثلة في العمليات التعاقدية، بما في ذلك الاختيار الأمثل لاستراتيجيات التعاقد وإعداد العقود النموذجية منها والظرفية، وتمثل إدارة العقود والمشتريات في بلدية دبي حلقة وصل رئيسية في تنظيم العلاقات بين العميل الخارجي ممثلاً في الشركات والأفراد والعميل الداخلي ممثلاً في إدارات البلدية المختلفة، فهي المسؤولة عن عمليات طرح المناقصات وإبرام العقود والاختيار الأمثل للمقاولين والاستشاريين وتفادي أسباب الاختلافات التعاقدية.

كما أنها تنظم عملية إعداد وتقييم العطاءات وتلتزم الشفافية في الاختيار، وإدارة المفاوضات بكفاءة، والمعروف أن بلدية دبي من أكفأ الدوائر والمؤسسات في مجال طرح المناقصات للمشاريع وترسيتها، خصوصاً ومشاريعها بمليارات الدراهم ومع ذلك لم يحدث أيّ خلاف حول أية مناقصة بين البلدية والمقاولين أو الموردين في ترسية هذه المشاريع، ما أكسبها ثقة المقاولين والموردين بشكل ملفت للنظر ولم يحدث أن مقاولاً ما اشتكى من التلاعب في الترسية خلال سنوات عمر البلدية وبالذات في مرحلة النمو السريع ما بين عامي 1985م ـ 2001م.

كذلك تقوم هذه الإدارة بتوفير وتخزين جميع احتياجات الدائرة من السلع والمواد، وكذلك المعدات والآليات، كما أن أهمية هذه الدائرة تزداد مستقبلاً في ظل أنظمة الخصخصة وما يرافقها من تعاقدات في عمليات المشاركة مع القطاع الخاص من تنفيذ مشاريع مستقبلية بأنظمة تعاقدية جديدة في ظل العولمة والتجارة الالكترونية.

مراحل تطور إدارة العقود والمشتريات

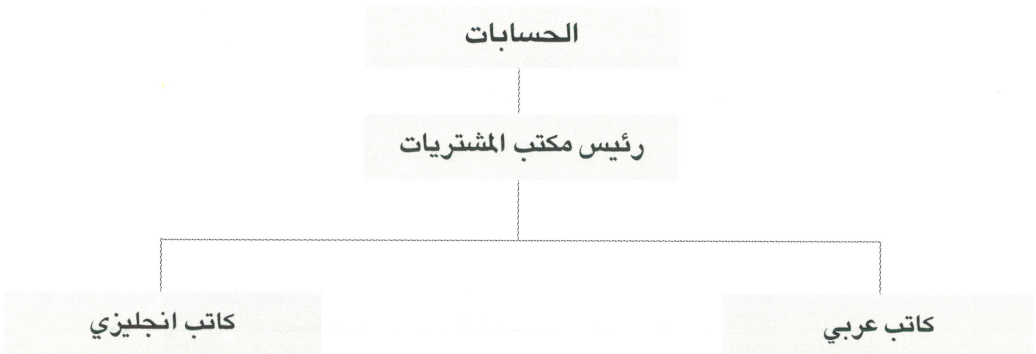
كانت عملية الشراء داخل البلدية بسيطة وفي حدود ضيقة وكانت الأعمال آنذاك تسند لعدة أشخاص غير متخصصين وكان القائم عليها أحد الكتبة التابعين للحسابات، كما هو موضح في الشكل رقم (1).

الشكل رقم (1) الهيكل التنظيمي لمكتب الحسابات عند نشأته عام 1957م

ثم كان لتطور الدور الذي تقوم به البلدية واتساع نشاطها الأثر الأكبر على زيادة حجم المشتريات وتنوعها الأمر الذي أدى إلى ضرورة إنشاء مكتب يختص بالقيام بهذه العملية الحيوية، ففي سنة 1964م تم إنشاء مكتب تابع للحسابات سمي باسم مكتب المشتريات، وكان

يضم رئيساً للمكتب وكاتبين كما هو موضح في الشكل رقم (2) وفي هذه الفترة كانت كمية المشتريات بقدر الحاجة المطلوبة.

الشكل رقم (2) الهيكل التنظيمي للحسابات ــ لعام 1964م



ونتيجة لتطور عملية الشراء ولمواجهة نقص المواد فقد كان من الضروري شراء المواد بقدر يزيد على الحاجة، ومع وجود هذا الفائض في المواد كان إنشاء مخزن في سنة 1969م أمراً ضرورياً وقد كانت تبعية هذا المخزن للقسم الهندسي.

وفي سنة 1971م ونتيجة للتوسع في عملية الشراء تم تحويل مكتب المشتريات إلى قسم المشتريات ليكون تابعاً أيضاً لقسم الحسابات يضم رئيس قسم وكتبة ومندوبي مشتريات ومحاسبين، وكان لتطور عملية الشراء أثر مباشر على عملية التخزين حيث أنشىء مخزن يتبع القسم الهندسي كان نواة لقسم المخازن الحالي وضم أمين مخزن ومساعد أمين مخزن. كما هو موضح في الشكل رقم (3).

الشكل رقم (3) الهيكل التنظيمي للحسابات والقسم الهندسي لعام 1971م

وتطورت إجراءات المشتريات إلى إجراءات أكثر وضوحاً حيث تم استحداث النماذج الخاصة بعمليات الشراء وتصميم طلبات الشراء الداخلية وأوامر الشراء المحلية وللفصل بين الجهة الطالبة للاحتياجات والجهة المسؤولة عن شراء وجلب هذه الاحتياجات وكذلك الجهة التي تقوم بالاستلام وأصبحت الإجراءات كالتالي:

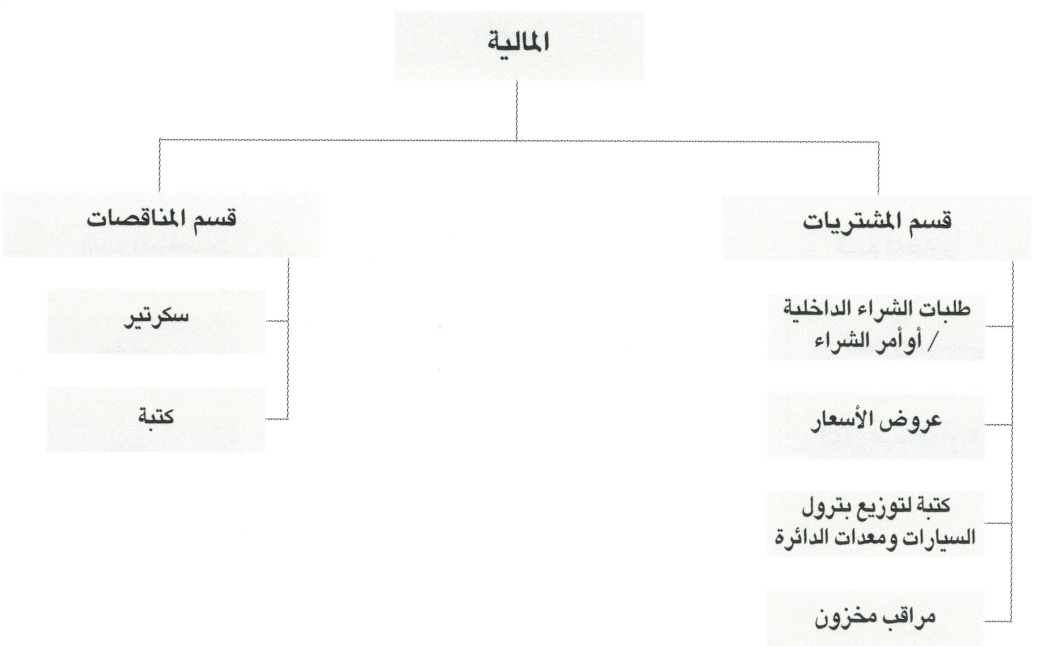
وبهدف تنظيم الإجراءات والتزام الجميع بهذا التنظيم صدرت الأوامر الإدارية التالية:

- في عام 1974م صدر أمر إداري رقم 1974/65م بشأن ضبط وتنظيم عملية الشراء الخاص بتعيين موظف في كل قسم يسند اليه استلام المواد التي يتم شرأؤها.
- وفي عام 1976م تم انتقال تبعية قسم المخازن إلى الحسابات بموجب الأمر الإداري بشأن صلاحيات اعتماد أوامر الشراء على النحو التالي:

الصلاحيات القصوى باعتماد مبالغ أوامر الشراء		
رئيس مكتب المشتريات	مساعد المدير العام للشؤون المالية	مدير البلدية ونائبه
10,000 درهم	30,000 درهم	أكثر من 30,000 درهم

- في سنة 1978م بدأ التطور الرئيسي لاقسام الإدارة المالية المختلفة حيث أنشئ مكتب مساحي الكميات تابعاً للقسم الهندسي، كما أنشئ قسم المناقصات والعقود ليكون مسؤولاً عن طرح المناقصات وتنظيم العلاقات التعاقدية مع المقاولين والموردين وكانت التبعية الإدارية لهذا القسم للمالية ويتضح هذا التطور في الشكل رقم (4).

الشكل رقم (4) الهيكل التنظيمي للمالية/ لعام 1978م



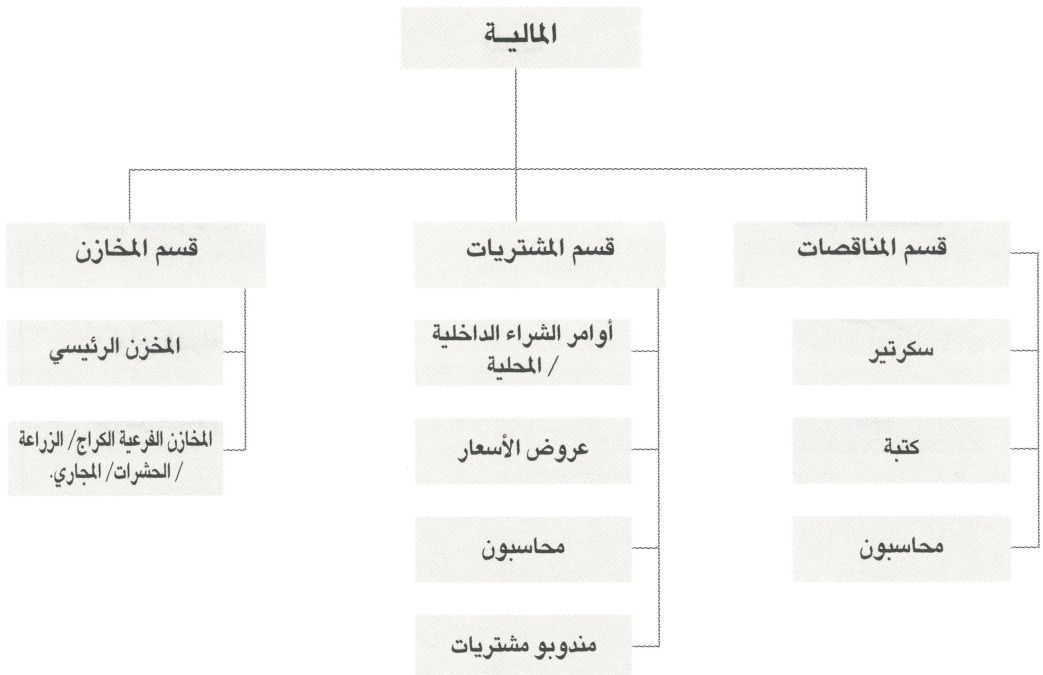
● وفي سنة 1979م صدر أمر إداري بتنظيم العمليات الابتدائية للشراء من حيث تحديد عدد العروض بألا تقل عن ثلاثة عروض تقدم في مظاريف مختومة بالشمع الاحمر.

● وفي 1980/9/13م صدر الأمر الإداري «1980/103م» والقاضي بالالتزام بمشروع قانون المناقصات والعقود واعتباره أمراً إدارياً واجب التنفيذ، وتفويض مساعد المدير للشؤون المالية بعضاً من صلاحيات مدير البلدية وهي (50) ألف درهم للممارسة و(10) آلاف درهم للأوامر المباشرة.

كما تم تشكيل لجنة المشتريات بالدائرة من مساعد المدير للشؤون المالية رئيسا وعضوية كل من رئيس قسم الحسابات ورئيس قسم المشتريات ورئيس قسم المناقصات ورئيس القسم المعني، ومن ضمن مهامها أن تقوم برفع تقرير أسبوعي عن طلبات الشراء إلى مدير البلدية لاعتماده وإرساله إلى اللجنة المالية بالمجلس البلدي في نهاية كل شهر.

● وفي سنة 1985م حدث تطور آخر في الهيكل التنظيمي حيث شمل قسم المخازن العديد من المخازن الفرعية وتحول قسم حساب الكميات إلى المالية وزاد عدد الموظفين في جميع الأقسام كما هو موضح في الشكل رقم (5).

الشكل رقم (5) الهيكل التنظيمي للمالية لعام 1985م



إنشاء وتطور قسم المخازن

أنشىء قسم المخازن في بلدية دبي في عام 1969م وكان يسمى حينها بمخزن الهندسة وكان يتبع للقسم الهندسي بالبلدية كما هو موضح في الشكل رقم (3) وتم تأسيس المخزن في المنطقة الواقعة بجانب قسم العيادة والخدمات الطبية حاليا بجوار ميدان الاتحاد وكان المخزن عبارة عن مبنى مكون من (4) غرف يتضمن تخزين الأثاث المستعمل ومواد البناء الاولية وبعض المواد مثل الصيانة (صيانة المنشآت - صيانة الطرق - إنارة الطرق).

ونظراً لعدم وجود جهة منظمة للمخازن فقد دأب كل قسم بإنشاء مخزن خاص به مثل مخزن مكافحة الحشرات والتابع لقسم مكافحة الحشرات ومخزن الزراعة ومخزن الطرق ومخزن البيطرة ومخزن الصحة ومخازن القرطاسية والسلع المصادرة وفيما يلي أهم المخازن حينها والتي اندمجت فيما بعد لتشكيل ما يسمى قسم المخازن الحالي:

المخزن الرئيسي

- في عام 1971م تم بناء شبرة في منطقة الراشدية لتخزين الأسمنت وبذلك تعتبر هذه الشبرة هي النواة الأولى لمخازن الراشدية.
- وفي عام 1976م تم تعيين مراقب مخازن وأمين مخزن ومجموعة من العمال.
- وفي عام 1980م تمت إضافة عدد من أمناء المخازن ومساعديهم وأصبح عددهم (6) موظفين.

مخزن الزراعة

أنشىء المخزن في عام 1974م في مشتل الزراعة في منطقة هور العنز وكان تابعاً لقسم الزراعة.

مخزن مكافحة الحشرات

أنشىء في عام 1977م ضمن قسم مكافحة الحشرات وكان عبارة عن (3) غرف للمبيدات والمطهرات وقطع الغيار مقرها نفس مقر مخازن المواد الهندسية في موقف سيارات موظفي البلدية الحالي.

كان العمل في المخزن بدائياً لا يتعدى سجلاً لحفظ البيانات والمعلومات دون استخدام أي مستندات مخزنية متكاملة.

العقود والمشتريات ما بين 1985م - 1995م

على ضوء التطورات وزيادة العمل بالدائرة وزيادة عدد الوحدات التنظيمية وعدد

الموظفين في تلك الفترة والتضارب في الأوامر الإدارية التنظيمية برزت الحاجة لاحداث نقلة نوعية تتلخص في دراسة المهام المتشابهة وتقديم المقترحات حول إنشاء إدارة العقود والمشتريات وذلك بالاستعانة ببرنامج الأمم المتحدة وضمن تطوير الإدارات في البلدية تم استقدام الدكتور وائل بني الخبير العالمي في لجنة التحكيم الدولية حول المنازعات المالية وذلك لتطوير نظام العقود والمشتريات وإعداد مسودة قانونية للعقود، وتم تشكيل لجان لدراسة الكلفة وأسلوب التنسيق بين الوحدات التنظيمية (العقود والمناقصات - المشتريات - المخازن - حساب الكميات).

كانت أهم نتائج هذا التطوير كالآتي:

1- استخدام الحاسب الآلي بقسمي المشتريات والمخازن عام 1987م بالنسبة للمشتريات حيث أصبح أمر الشراء يصدر عن طريق الحاسب الآلي وكذلك كشوف تفريغ الأسعار بلجنة المشتريات وكذلك كشف دفعات الموردين.

وفي قسم المخازن تم إدخال جميع الأصناف بالحاسب الآلي وتم تصنيفها وترميزها حسب الأصول المخزنية الدولية وأصبح سند الاستلام والصرف يصدر ويسجل آلياً، وهذه كانت قفزة كبيرة في تنظيم حسابات المشتريات والمخازن، وكذلك سهولة الحصول على تقارير مفيدة والتي كانت معدومة في السابق وكانت هذه الخطوة الأولى في نطاق التنظيم وتقليل التكلفة التي انتهجتها الإدارة في سياستها.

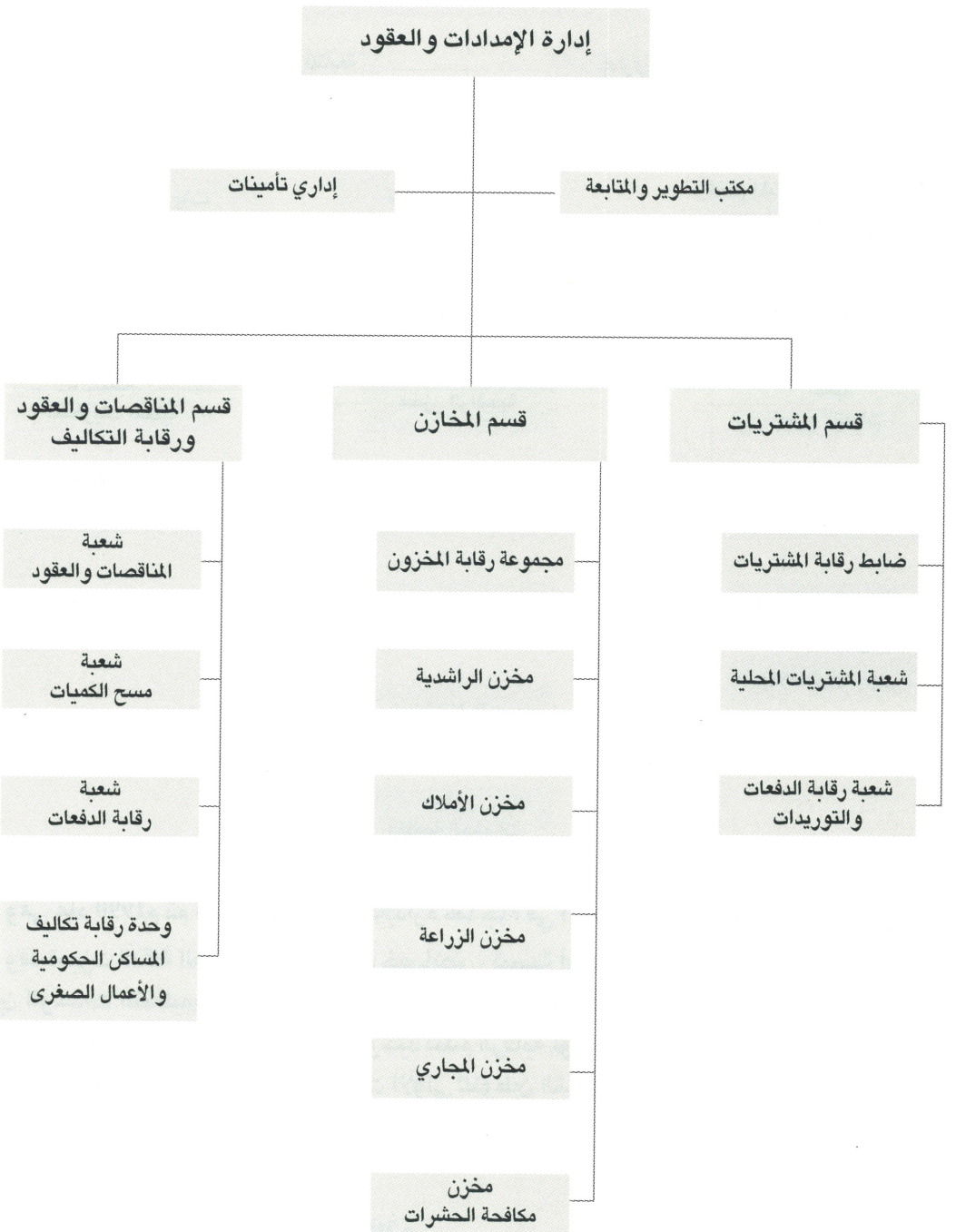
2- توحيد الرقابة والأنظمة في جميع المخازن وضم بعض المخازن لجهات محددة كالآتي:

- مخازن تحت إشراف مراقب المخازن مثل مخزن الراشدية ومخزن قطع الغيار (الكراج) ومخزن مكافحة الحشرات ومخزن الزراعة (هور العنز) ومخزن المجاري (القرهود).
- مخازن تحت إشراف الشؤون الإدارية مثل مخزن القرطاسية ومخزن المواد المصادرة ومجمع الخردة.
- مخزن الأملاك (أثاث مكتبي ومنزلي) تحت إشراف شؤون الموظفين.

إدارة الإمدادات والعقود

في عام 1989م صدر الأمر الإداري رقم (50) بتاريخ 1989/2/6م والمتضمن إنشاء إدارة الإمدادات والعقود وتضم اقسام مشتريات - المخازن - المناقصات والعقود ورقابة التكاليف، وتعمل حسب الهيكل الإداري كما هو موضح في الشكل رقم (6) في نفس العام تم تعديل المسمى من إدارة الإمدادات والعقود إلى إدارة العقود والمشتريات وذلك حسب القرار الإداري رقم (235) كما هو موضح في الشكل رقم (7) صفحة (334).

الشكل رقم (6) الهيكل التنظيمي لإدارة الإمدادات والعقود/ لعام 1989م



الشكل رقم (7) الهيكل التنظيمي لإدارة العقود والمشتريات لعام 1989م

وفي عام 1990م تم ضم قسم التموين للإدارة كما جاء في الأمر الإداري رقم (5) لسنة 1990م.

وقد تميزت النقلة النوعية الثانية بعدة خصائص رئيسية أهمها أساليب العمل الموثقة والتنسيق بين الوحدات التنظيمية التي كانت هدفاً مهماً لمعالجة تداخل المسؤوليات والصلاحيات وتوضيح خطوط الاتصال وتبسيط الإجراءات وتوحيد نظام الرقابة لمواكبة التطور الجاري في كافة مجالات العمل في بلدية دبي، وتم اتخاذ الخطوات الأولى للتوطين الشامل والحقيقي وذلك بتوطين الوظائف وتوطين المسؤوليات الخاصة به كما أن هذه الفترة تميزت برقابة وتخصيص التكلفة لأداء الأعمال ورفع كفاءة العمل.

النقلة النوعية الثالثة 1995م - 2000م

ومع بداية سنة 1995 بدأ العمل بدراسة شاملة لأتمتة الكثير من الخدمات المقدمة من قبل الإدارة وتفويض وأتمتة الصلاحيات داخل إدارة العقود والمشتريات وضمن الوحدات التنظيمية في القطاعات

المختلفة وذلك نتيجة ازدياد حجم المشاريع وضخامة الأعمال والمهام في الدائرة ورغبة في تسهيل تلك الخدمات ورفع جودتها وصولاً إلى رضا المتعاملين الداخليين والخارجيين وبهذا تم العمل على تطوير عدد من الأنظمة الحاسوبية مثل:

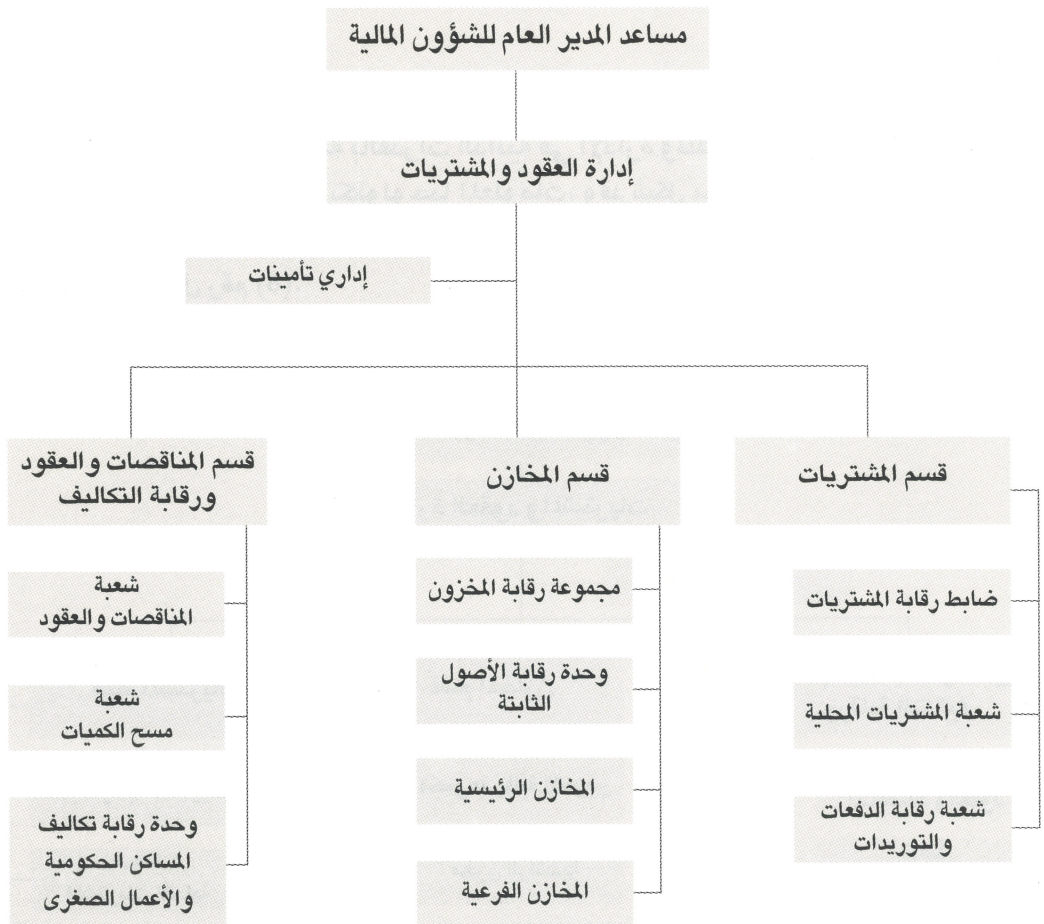
- نظام المشاريع الهندسية.
- نظام المشتريات .
- نظام المخازن .
- نظام الأصول الثابتة .
- نظام الدفعات المالية .
- نظام المناقصات .
- نظام الأرشفة الالكترونية.

وقد تم تطوير جميع الأنظمة بالقدرات الذاتية في الإدارة وذلك بالتعاون والتنسيق فيما بين إدارتي العقود والمشتريات و تكنولوجيا المعلومات، وقد شكل بناء قاعدة أساسية في البرامج مدخلاً متميزاً للدخول بقوة نحو تقديم الخدمات حسب متطلبات الحكومة الإلكترونية كما هو موضح في الشكل رقم (8).

الشكل رقم (8) الهيكل التنظيمي لإدارة العقود والمشتريات لعام 1995م

وفي عام 1997م تم إصدار القانون رقم (6) بشأن عقود الدوائر الحكومية في إمارة دبي، والذي ينظم عمليات الشراء والتعاقد، وبناءً على ذلك تم إصدار عدد من القرارات الإدارية التي تنظم عملية تطبيق القانون وبناء على هذه القرارات طرأ تغيير طفيف على هيكل إدارة العقود والمشتريات في عام 2000م بموجب القرار الإداري رقم (109) كما هو موضح في الشكل رقم (9).

الشكل رقم (9) الهيكل التنظيمي لإدارة العقود والمشتريات لبلدية دبي لسنة 2000م



كما تم اعتماد دليل إجراءات العمل بإدارة العقود والمشتريات في عام 2001م.

أهم مهام وواجبات إدارة العقود والمشتريات والأقسام التابعة لها:

تقع على إدارة العقود والمشتريات مسؤولية تقديم خدمات المشتريات واجراء المناقصات وإبرام العقود بحيث يتم توفير السلع والمواد للبلدية حسب المواصفات

المحددة، وبشكل اقتصادي بالإضافة إلى القيام بأعمال مسح الكميات وإعداد وثائق المناقصات في البلدية للمشروعات الصغرى كما أن عليها ترتيب خدمات التأمين الخاصة بكافة احتياجات البلدية والتأكد من تطبيقها.

بالإضافة إلى تخزين المواد بطرق علمية ومراقبة الأصول الثابتة للدائرة، كما أن الإدارة تقوم بعمليات تأهيل الاستشاريين والمقاولين للعمل بمشاريع الدائرة.

قسم المشتريات

- إعداد مذكرات أوامر الشراء المحلية وإصدارها للحصول على السلع والمواد من السوق المحلية.
- إصدار أوامر الشراء للحصول على السلع والمواد من خارج السوق المحلية عندما يصدر تفويض بذلك حسب الظروف التي توجب هذا الإجراء.
- استلام عروض الأسعار ودراستها.
- تدقيق ومعالجة الدفعات الناشئة عن أوامر الشراء.
- القيام بعملية الشراء بالجملة بعد تجميع طلبات الدائرة للمواد التي يمكن شراؤها بهذا الأسلوب.

قسم المخازن

- التأكد من أن مخازن البلدية ومحتوياتها محفوظة بحالة سليمة ومأمونة.
- التأكد من أن عمليات استلام وتسليم المواد في المخازن تتم وفقاً للوائح والإجراءات ذات العلاقة.
- ترتيب بيع المواد الراكدة وغير المستخدمة بالمزاد العلني.
- مراقبة ومتابعة الأصول الثابتة للدائرة.

قسم المناقصات والعقود ورقابة التكاليف

- المراجعة، الإعلان وإصدار وثائق المناقصات.
- مراجعة العقود الخاصة بمشروعات البلدية من حيث المواد أو الخدمات.
- مراجعة شهادات الدفع والمطالبات والتأكد من التقيد بشروط العقود.
- تقديم خدمات حساب الكميات الداخلية.
- تقديم خدمات فعالة بالنسبة إلى النزاعات الناشئة عن تنفيذ المشاريع.
- مراجعة عروض المناقصات المقدمة لمشاريع الدائرة الإنشائية وكتابة التقارير التحليلية.
- تأهيل المقاولين والاستشاريين وإعادة تقييمهم بشكل دوري.

مراحل تطور بعض الأنظمة الحاسوبية بإدارة العقود والمشتريات

نظام المخازن

بدأ تطبيق نظام المخازن الجديد في أغسطس عام 1999م وذلك لمحدودية النظام الحاسوبي السابق علاوة على علة القرن والتي واجهت جميع الأنظمة القديمة (Legacy Systems)

ويتميز نظام المخازن الإلكتروني بالعديد من الخصائص الإدارية والتقنية منها:

1- صمم نظام المخازن لكي يتواكب مع سياسة البلدية في تطبيق المركزية في النظام واللامركزية في العمل حيث أنه يمكن من خلال النظام إنشاء مخازن فعلية (رئيسية وجزئية وفرعية) ومخازن الكترونية صورية (Virtual Warehouses) لكي يتم من خلالها التحكم في المخزون ومراقبة المواد في جميع الإدارات والأقسام والشعب.

2- يتميز نظام المخازن بسهولة الإجراءات وذلك عن طريق نظام تدفق العمل (Workflow).

3- يحتوي نظام المخازن على نظام الصلاحيات وأمن البيانات حيث أنه يمكن لقسم المخازن التحكم الكامل في النظام من حيث إنشاء واعطاء الصلاحيات للعديد من الإجراءات المخزنية، مثل إنشاء مخزن جديد، إضافة مستخدم جديد، تصميم صلاحيات جديدة وما شابه.

4- يتميز النظام بوجود مستويين للحسابات وهما مستوى المخازن ومستوى الوحدات الإدارية مما يجعل النظام مرنا وسهلاً في توسيع دائرة الخدمات للإدارات والأقسام وجميع الوحدات الإدارية التابعة.

5- يحتوي نظام المخازن على نظام تصنيف المواد والاستفسارات الخاصة بوحدة رقابة المخزون، مما يسهل عليها متابعة المخزون واتخاذ القرارات اللازمة لعملية الشراء الخاصة بنظام المشتريات.

6- يحتوى نظام المخازن على نظام التحكم للمواقع المخزنية (Bin Location System) حيث يتم إنشاء ومعرفة الموجودات في كل مخزن وأيضا يوجد بهذا النظام خاصية الارتباط بالنظام الجغرافي للمعلومات (GIS).

7- يتميز نظام المخازن بازدواجية نظام أرصدة المواد وهما نظام الأرصدة الفوري ونظام الأرصدة المرحلة، ويتميز النظام الفوري بخاصية الاعتماد والتراجع في الاعتماد عند حدوث أي خطأ مما يوفر الكثير من المرونة الإدارية.

8- يحتوى النظام على تقارير عالية الجودة وخصوصا التقارير الخاصة بالمعلومات الإدارية.

9- يتميز النظام بسهولة الارتباط مع بقية الأنظمة مثل نظام المشتريات ونظام صيانة المركبات.

10- يتميز النظام في التصميم العالي التقنية والجودة على سهولة ارتباط التقنيات الأخرى مثل نظام الأرشفة ونظام الـ Bar Code.

نظام المشتريات

بدأ تطبيق نظام المشتريات في عام 1999م مما ساعد كثيراً في عملية الشراء الإلكتروني والذي تم تنفيذه في عام 2001م حيث أن المستخدم في الدائرة يعتمد على طلب المواد إلكترونياً وصلاحيات اعتماد طلب الشراء وأوامر الشراء إلكترونياً، وهو عبارة عن نظام آلي مرتبط باقسام البلدية المختلفة من جهة وقسم المخازن من جهة أخرى وترتبط هاتان الجهتان بقسم المشتريات بحيث تتم عملية طلبات الشراء من قبل إدارات البلدية بشكل آلي وعن بعد خصوصا وان البلدية تعمل من خلال (150) موقعاً تنتشر في جميع أنحاء الامارة حيث تقوم الجهة الطالبة للمادة بتعبئة الشاشة الخاصة بذلك وإرسالها واعتمادها آليا من الشخص المفوض بعدها يتحول الطلب تلقائيا إلى الإدارة الفنية (في حالة وجود مواد فنية) ثم إلى قسم المخازن حيث تتم عملية التأكد من عدم توفر المادة في مخازن البلدية المختلفة عن طريق ارتباط النظام بنظام المخازن بعد اعتماد الطلب إلكترونياً من قبل قسم المخازن يقوم قسم المشتريات بمراجعة الطلب واعتماده إلكترونياً من قبل الشخص المفوض بذلك لدى إدارة العقود والمشتريات ومن ثم يتم إرسال الطلبات للشركات المسجلة والمتخصصة بذلك للحصول على عروض أسعار وبعد الفتح والاختيار يتم تحويل الطلب إلكترونياً لقسم الموازنة للارتباط ومن ثم إصدار أمر الشراء واعتماده إلكترونياً.

فوائد استخدام النظام

1) انخفاض الوقت المستغرق في التدقيق على طلبات الشراء من النظام الجديد بنسبة عالية جدا حيث انه يمكن الاستفسار عن الوضعية باختيار أي رقم يتعلق بالمعاملة مثل طلب الشراء، عرض السعر، أمر الشراء، رقم الكشف، رقم المستند.

2) دقة المعلومات ادت إلى انخفاض نسبة واحتمالات الأخطاء في طلبات الشراء بشكل كبير نظرا لتخزين المعلومات إلكترونياً وعدم وجود حاجة لتدخل بشري.

3) التقليل من الاستخدام الورقي وتنفيذ سياسة لإدارة بلا أوراق.

4) توثيق البيانات الخاصة بالمشتريات على أساس نظام موحد ومتجانس كما أن حفظ البيانات يتم عن طريق الحاسب الآلي مما يؤدي إلى رفع كفاءة الحفظ الدائم ويقلل من زحمة المكاتب بالملفات الورقية.

5) سهولة استرجاع البيانات عن طريق الحاسب الآلي وبشكل فوري مما يؤدي إلى رفع كفاءة إعداد التقارير المختلفة من حيث السرعة والدقة.

6) يعمل النظام على توفير العمالة المطلوبة للتدقيق والمراجعة وذلك نتيجة انخفاض الحاجة للعمل اليدوي.

7) يقوم النظام الجديد بالتأكيد من أن المادة المطلوبة غير متوفرة من خلال ارتباطه بنظام المخازن.

8) تقليل التكلفة بحيث تم الاستغناء عن عدد كبير من المندوبين الذين كانوا يتنقلون بين مواقع أعمالهم ومكاتب الإدارات التابعين لها بين تلك الإدارات وقسم المخازن وقسم المشتريات.

9) سهولة ربط النظام بشبكة الانترنت.

10) سهولة الحصول على كافة البيانات وحجم المشتريات على مستوى كل شعبة في الإدارات المختلفة.

11) يساعد النظام الإدارات المختلفة على متابعة مشترياتهم ومراقبة الموازنة.

12) تقليل الوقت والتكلفة لإنجاز طلبات الشراء.

13) المرونة في العمل ففي كل مرحلة من مراحل الاعتماد يمكن للمخول أن يقوم باعادة الطلب لطالب المواد إلكترونياً بالرفض أو التعديل أو الموافقة.

القوى العاملة وتوطين الوظائف

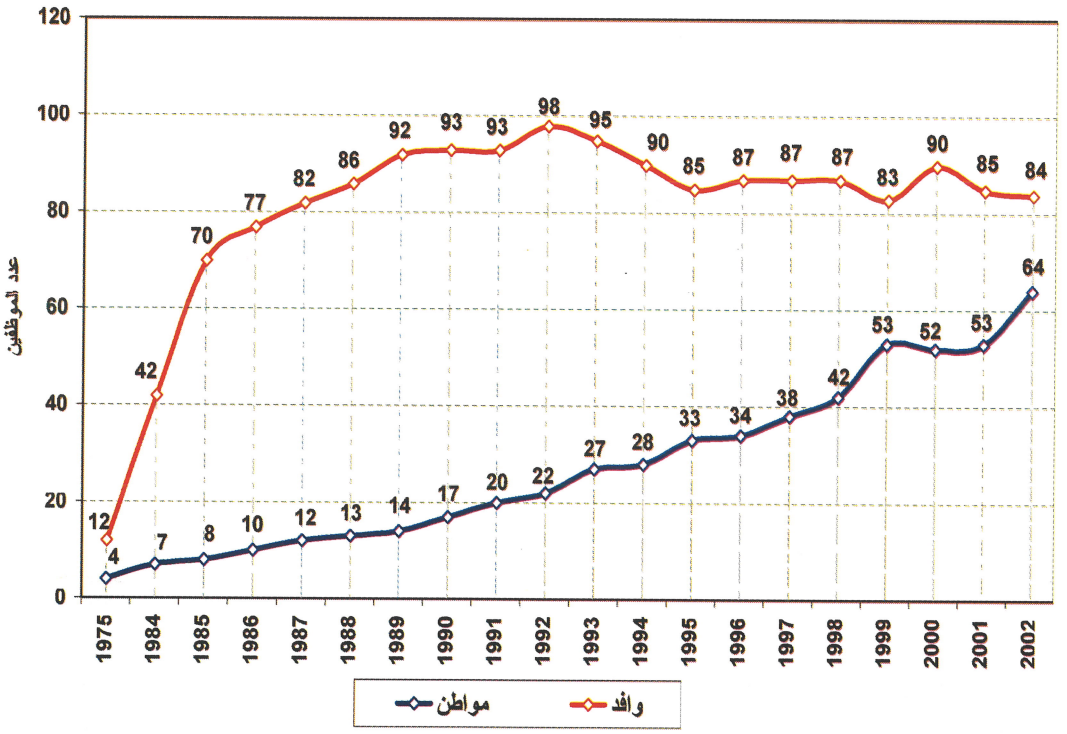
ولمواكبة التطورات التي تمر بها بلدية دبي فقد ارتفع عدد الموظفين بشكل عام ليناسب حجم الخدمات المقدمة ونوعيتها وكذلك ارتفع عدد موظفي إدارة العقود والمشتريات ويلاحظ من الرسم البياني تطور القوى العاملة ما بين الأعوام 1985م ـ 2000م.

والجدير بالذكر في مجال التوطين أن نسبة التوطين لسنة 1999م بلغت 35٪ وهي أعلى من النسبة المستهدفة رغم وجود الكثير من الأنشطة التخصصية والصعوبات في ذلك إلا أن البلدية وضعت خطة متكاملة لتوطين تلك الوظائف التي كانت في سنة 1995م صعبة التوطين، ومن ذلك توطين بعض وظائف مساحي الكميات والتي كانت مجالاً للتحدي حيث لا توجد الكوادر المواطنة لتلك الوظيفة بسبب عدم وجود تخصص جامعي غير أن البلدية قامت بتدريب الخريجين المواطنين في مكاتب مساحي الكميات المتخصصة بالدولة وكذلك تم التنسيق مع كليات التقنية العليا لوضع برامج تخصص مسح كميات يساعد في تأهيل العنصر المواطن للدخول في هذا الميدان إلى جانب الاتفاق مع جامعات في استراليا لابتعاث بعض الطلبة لدراسة هذا التخصص.

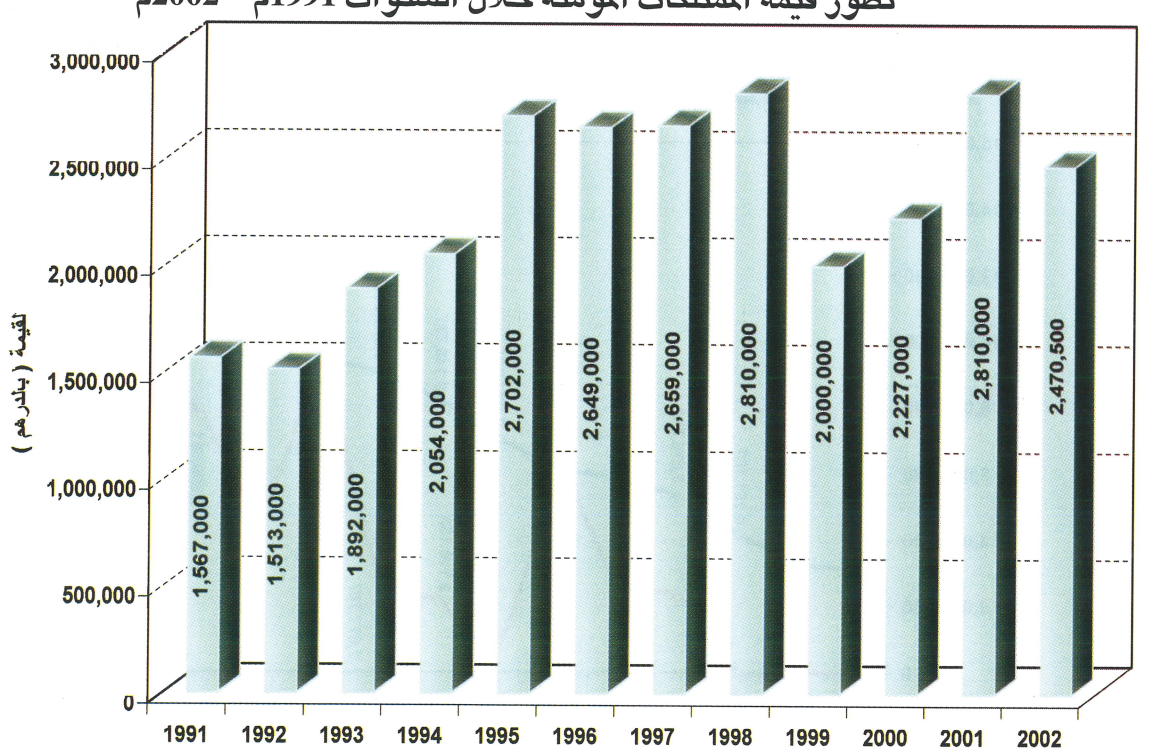
القوى العاملة في إدارة العقود والمشتريات لعام 1999م موضحة نسبة التوطين

القسم	مواطن	وافد	مجموع	نسبة المواطنين
العقود والمشتريات ـ الإدارة	8	4	12	٪67
قسم المشتريات	14	12	26	٪54
قسم المخازن	18	50	68	٪26
قسم المناقصات والعقود ورقابة التكاليف	13	17	30	٪43
مجموع	53	83	136	٪39

تطور عدد الموظفين بإدارة العقود والمشتريات 1975م – 2002م



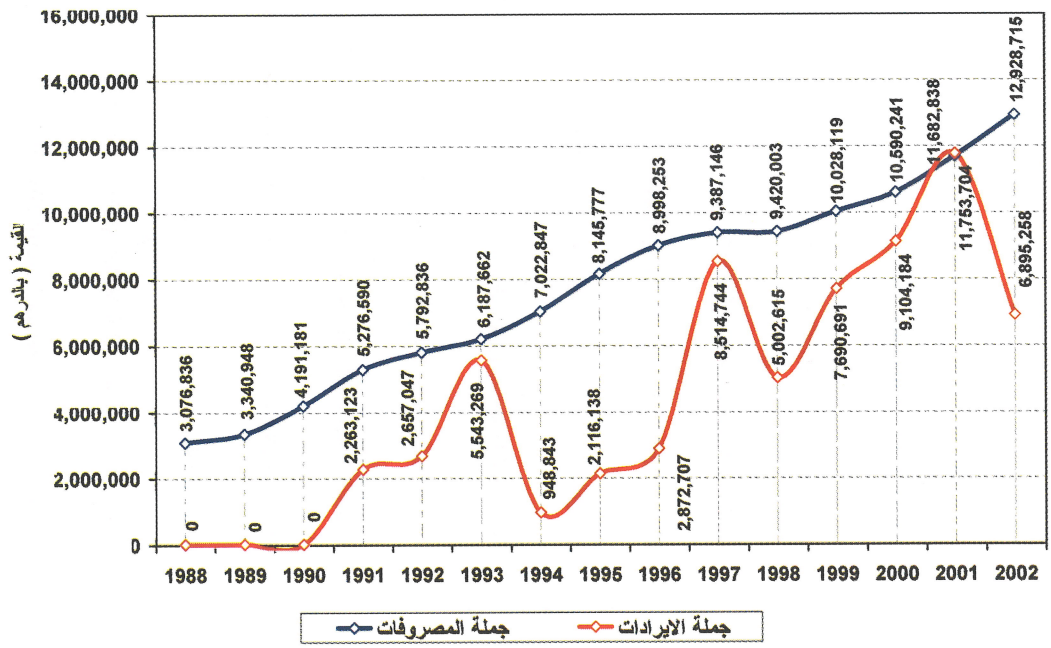
تطور قيمة الممتلكات المؤمنة خلال السنوات 1991م – 2002م



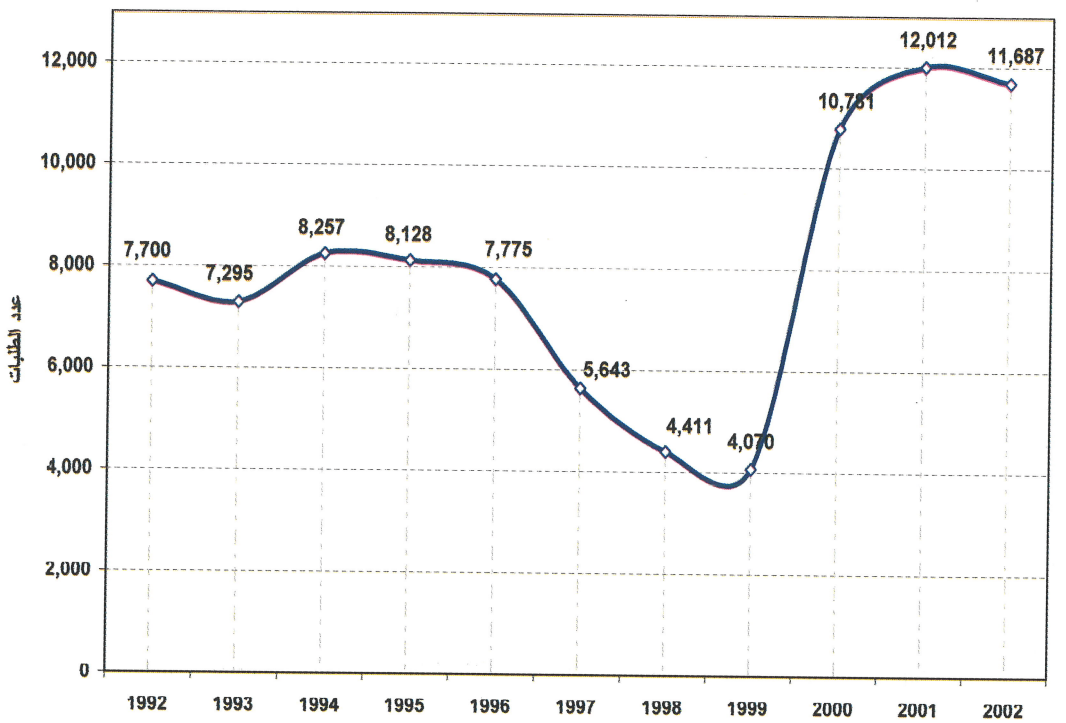
مصروفات وإيرادات إدارة العقود والمشتريات خلال السنوات 1988م-2002م

السنة	إجمالي المصروفات	إجمالي الإيرادات
1988	3,076,836	0
1989	3,340,948	0
1990	4,191,181	0
1991	5,276,590	2,263,123
1992	5,792,836	2,657,047
1993	6,187,662	5,543,269
1994	7,022,847	948,843
1995	8,145,777	2,116,138
1996	8,998,253	2,872,707
1997	9,387,146	8,514,744
1998	9,420,003	5,002,615
1999	10,028,119	7,690,691
2000	10,590,241	9,104,184
2001	11,682,838	11,753,704
2002	12,928,715.91	6,895,258.39
إجمالي	24,611,553.91	65,362,323.39

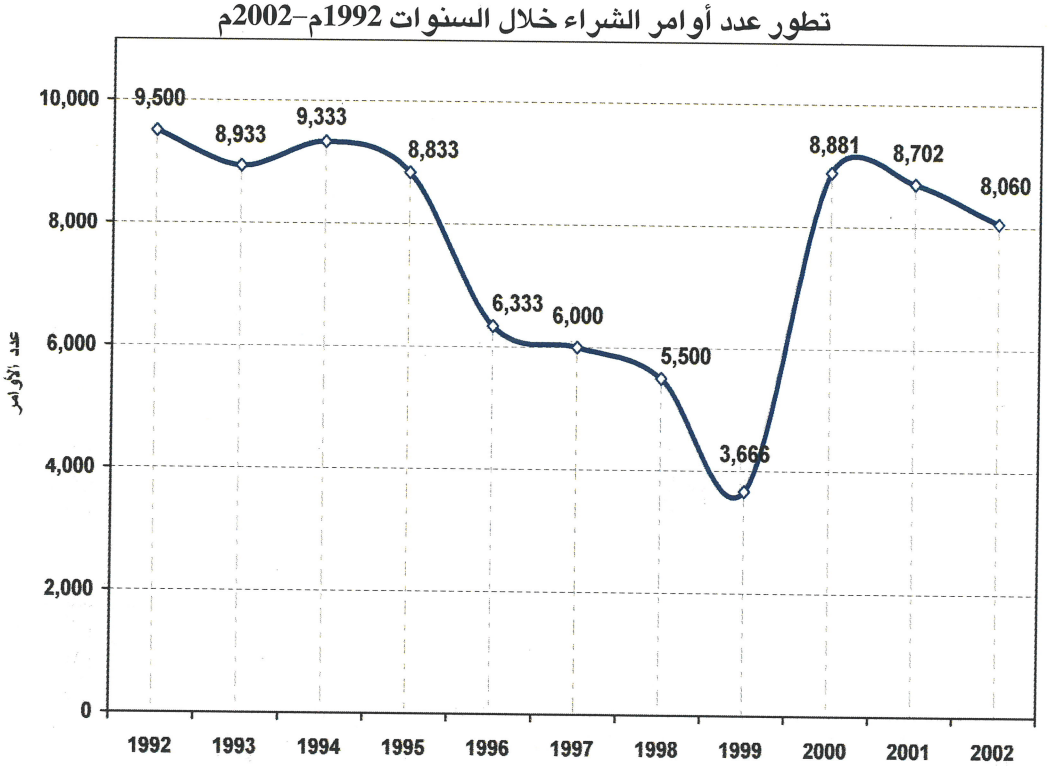
تطور مصروفات وإيرادات إدارة العقود والمشتريات خلال السنوات 1988م-2002م



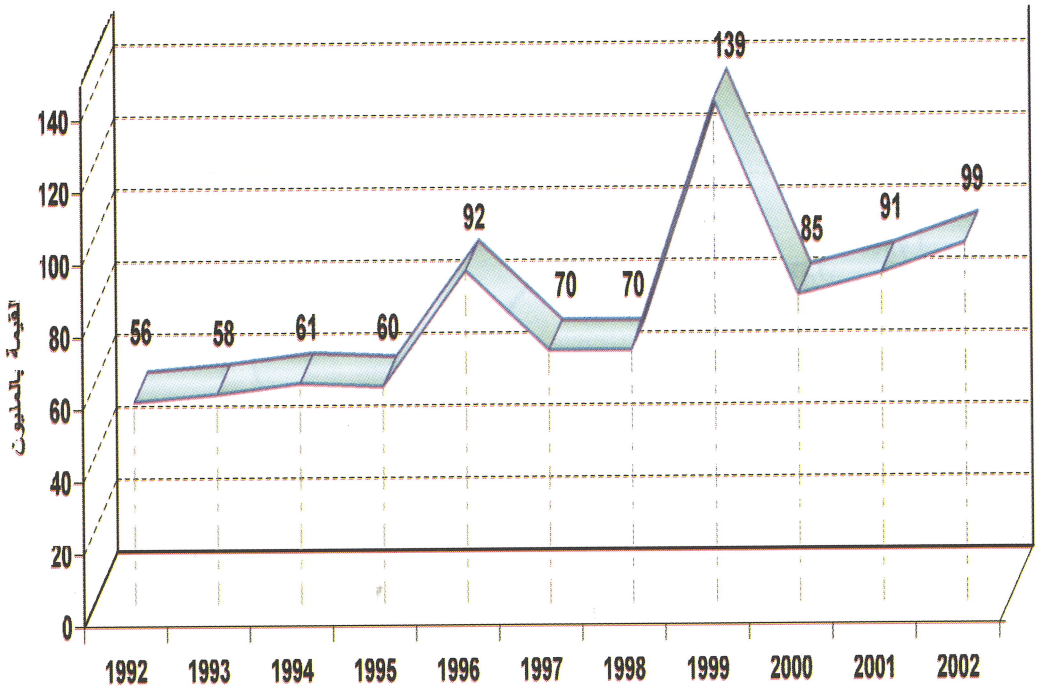
تطور عدد طلبات الشراء خلال السنوات 1992م-2002م



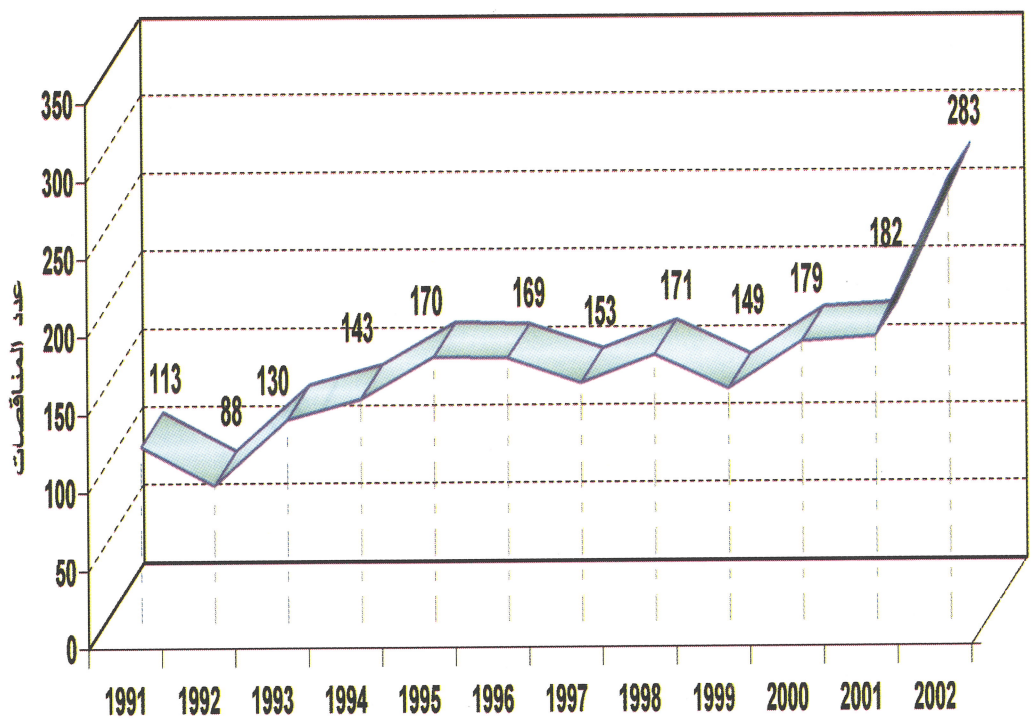
تطور عدد أوامر الشراء خلال السنوات 1992م-2002م



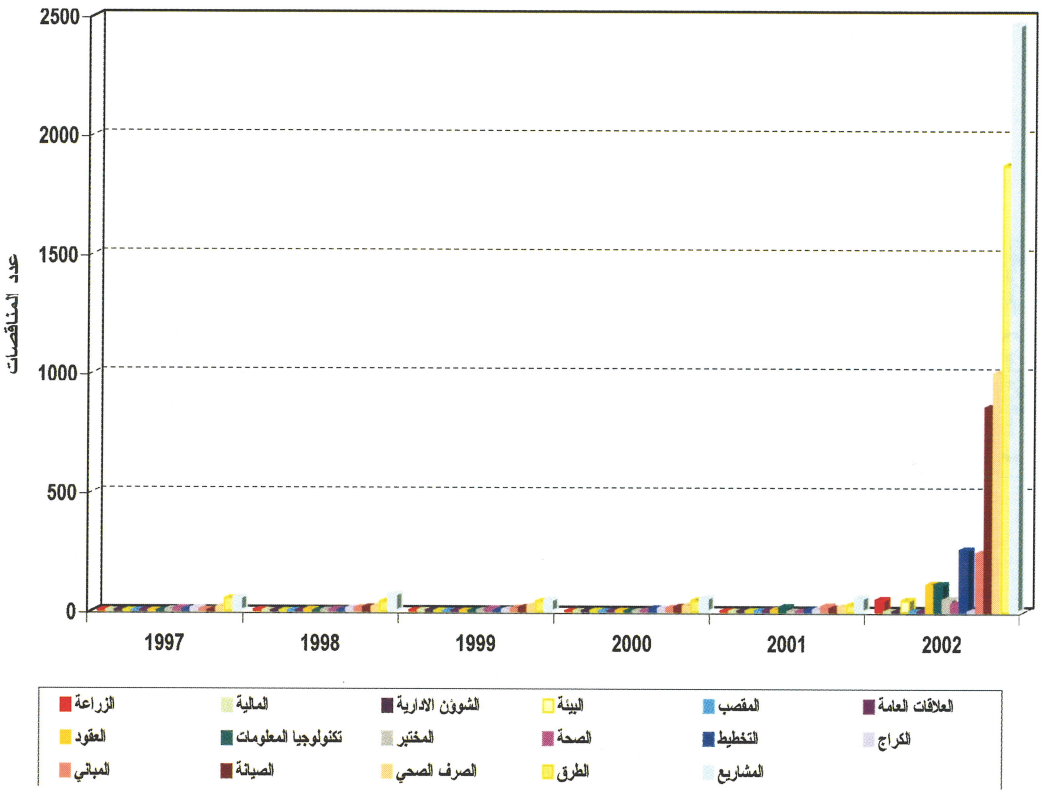
تطور قيمة أوامر الشراء خلال السنوات 1992م-2002م



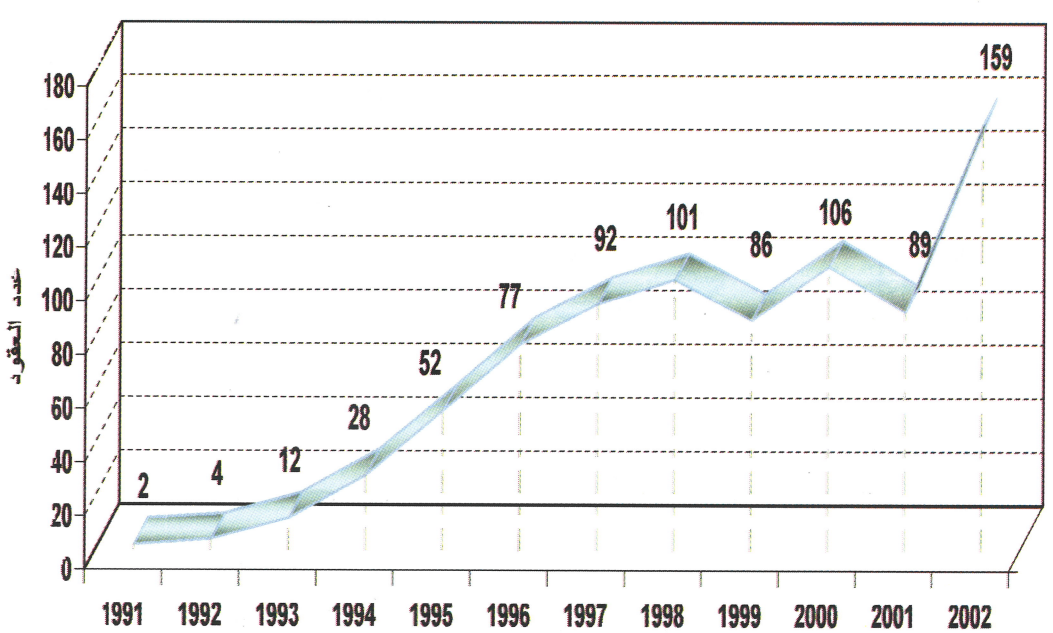
تطور عدد المناقصات خلال السنوات 1991م-2002م



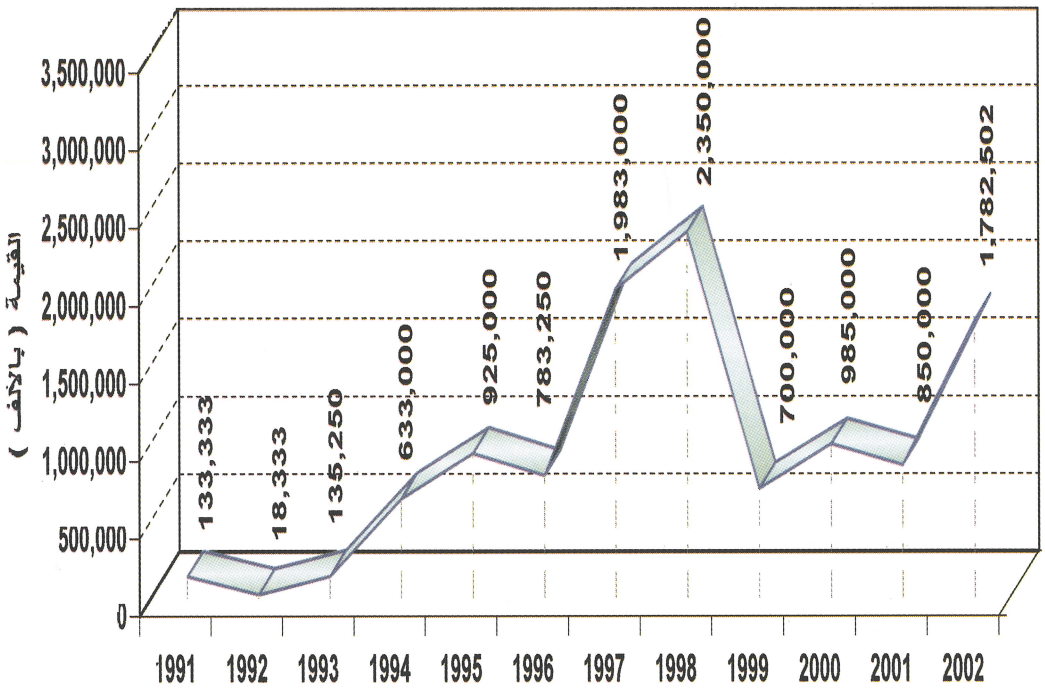
مقارنة بتوزيع عدد المناقصات بين الإدارات خلال السنوات 1987م-2002م



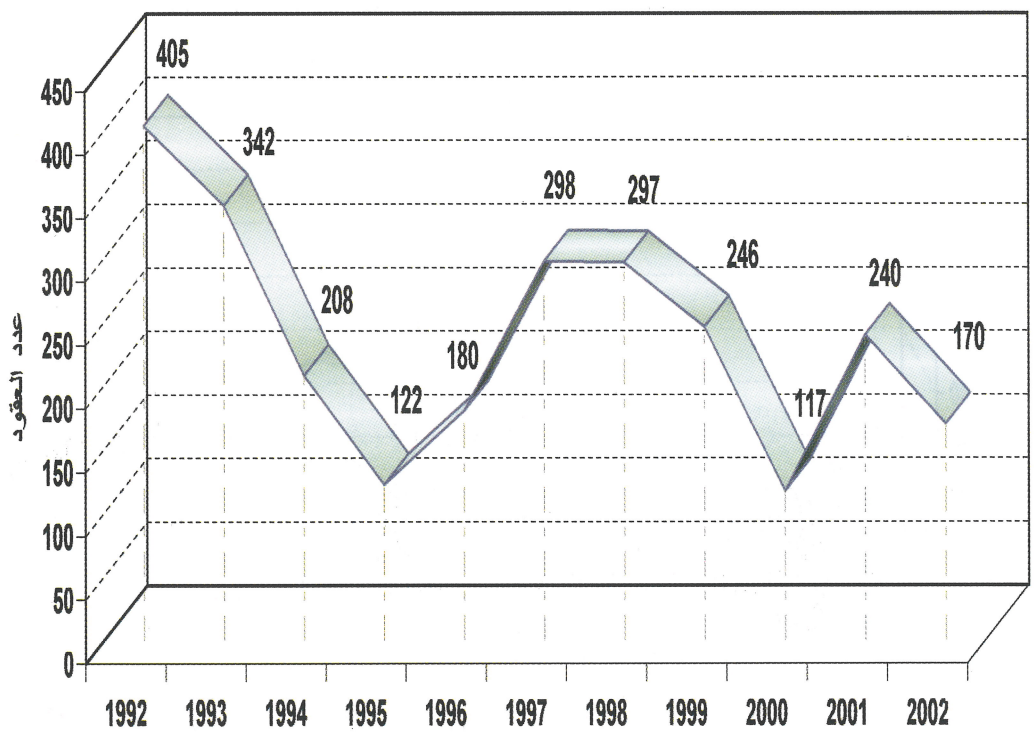
تطور عدد عقود المشاريع الإنشائية خلال السنوات 1991م-2002م



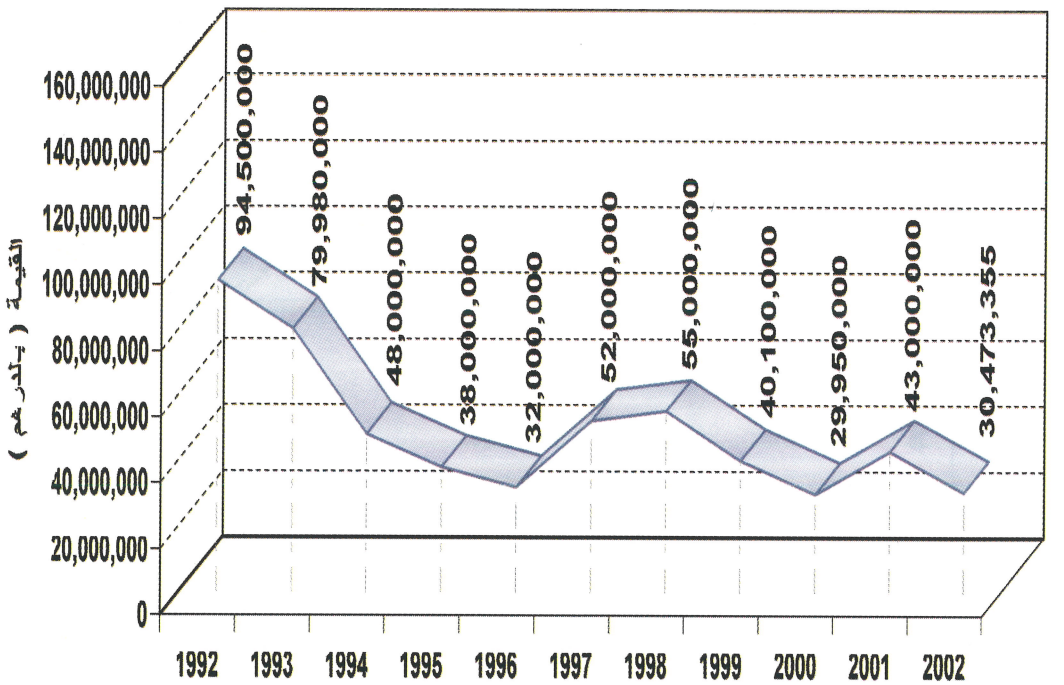
تطور قيمة عقود المشاريع الإنشائية خلال السنوات 1991م-2002م



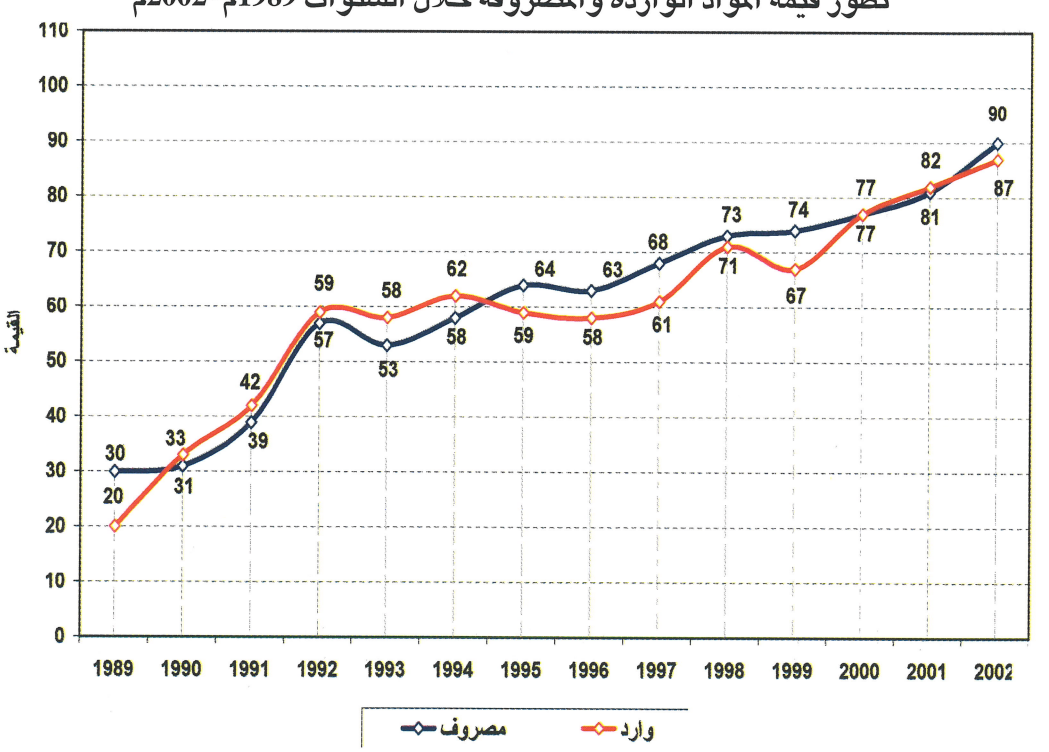
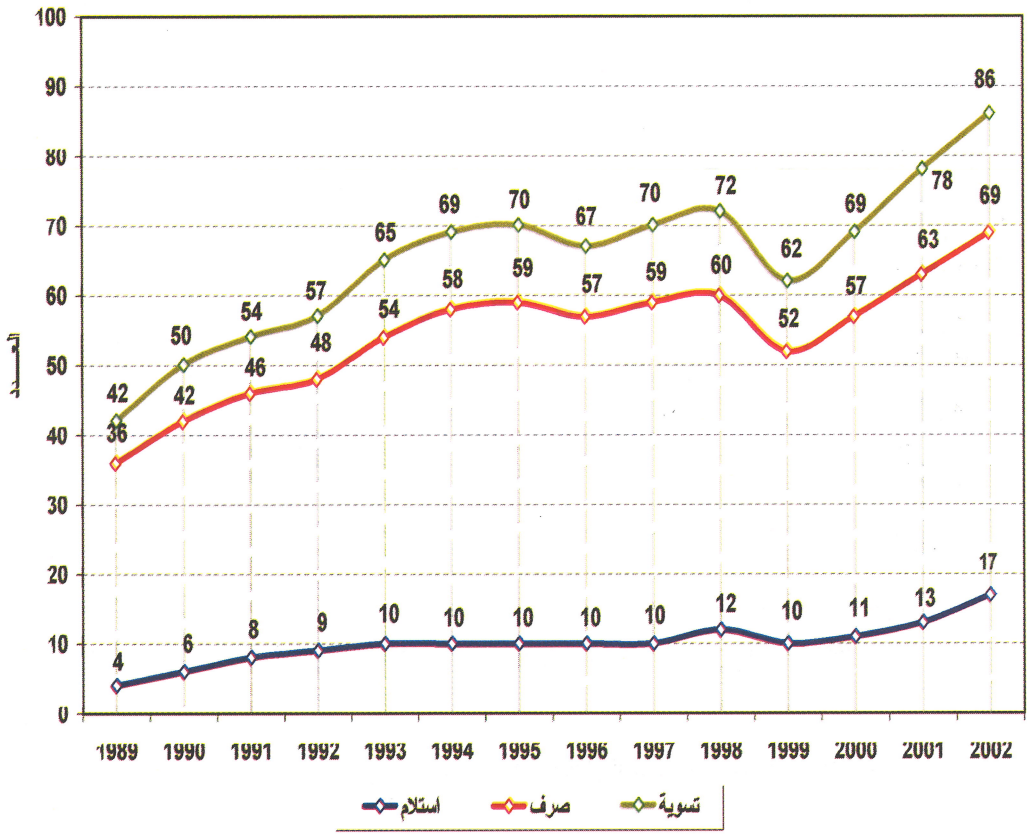
تطور عدد عقود الإسكان الحكومي خلال السنوات 1992م-2002م



تطور قيمة عقود الإسكان الحكومي خلال السنوات 1992م-2002م



تطور قيمة المواد الواردة والمصروفة خلال السنوات 1989م-2002م



تطور الحركة المخزنية خلال السنوات 1989م – 2002م