



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان
Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

دليل إجراءات شهادة امتثال المباني

النسخة 2

2023 - 1444

بسم الله الرحمن الرحيم

وكالة الوزارة للتراخيص والامتثال

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
الصادر : ٤٤٠٠٣٢٠٦٩٩/١
التاريخ : ١٤٤٤/٨/٣٠ هـ
المرافقات : دليل
011 10001 0000000001 1000000000000000 010 010

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing



الإدارة العامة لتراخيص البناء

الموضوع: اعتماد " دليل إجراءات شهادة امتثال المباني " .

(قرار وزاري)

إن وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان

بناءً على الصلاحيات المخولة له نظاماً .

وبناءً على المادة الخامسة من نظام البلديات والقرى الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٥ وتاريخ ١٣٩٧/٢/٢١هـ .

وبالإطلاع على القرار الوزاري رقم ٤٤٠٠٠٧٧٠٢٣/١ وتاريخ ٤٤٤٤/٢/٣ هـ بشأن الموافقة على إصدار " دليل إجراءات

شهادة امتثال المباني " .

يقرر ما يلي

أولاً: الموافقة على اعتماد تحديث " دليل إجراءات شهادة امتثال المباني " بالصيغة المرفقة .

ثانياً: ينشر هذا الدليل على موقع الوزارة الإلكتروني ويعمل به من تاريخ نشره، ويلغى ما يتعارض معه من قرارات، وتمنح المباني القائمة مهلة لمدة (ستة أشهر) .

ثالثاً: يبلغ هذا القرار لمن يلزم لإنفاذه .

والله الموفق ، ، ،

وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان

ماجد بن عبدالله الحقييل

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
والقروية والإسكان
Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

المحتويات:

٢	قرار الاعتماد
٣	مقدمة
٣	نطاق التطبيق
٤	المصطلحات والتعريفات
0	اشتراطات شهادة امتثال المباني
٦	تصميم المبنى
٦	الموقع العام
٧	التشوه البصري
١١	متطلبات إصدار شهادة امتثال المباني
١٢	متطلبات الحصول على شهادة امتثال المباني
١٣	إجراءات إصدار شهادة امتثال المباني وتجديدها
١٤	إجراءات إصدار شهادة امتثال المباني
١٤	إجراءات تجديد شهادة امتثال المباني
١0	الأحكام العامة

مقدمة:

تعتبر معالجة التشوه البصري في المدن على رأس أولويات منظومة العمل البلدي، بما يعكس صورة لائقة عن المملكة وشعبها، فضلا عن تعزيز الوعي والسلوك الحضاري للمستفيد والمستثمر بأهمية المحافظة على البيئة وحماية المرافق العامة، وتأتي إستراتيجية الوزارة في التعامل مع ملف التشوه البصري أنها تقوم على سلسلة من الركائز التي ترمي إلى تعزيز الجاذبية البصرية للمدن من أبرزها وضع ضوابط للتصميم العمراني وفرض مجموعة من الأنظمة واللوائح لتفعيل تلك الضوابط، بجانب العمل على تعديل ثقافة وسلوك المواطن والأعمال التشغيلية بما يتماشى مع تحسين المشهد الحضاري العام.

وتهدف شهادة امتثال المباني إلى المساهمة في الحد من التشوه البصري في المباني التجارية والسكنية والإرتقاء بجودة المشهد الحضري في المدن، والذي يعتبر الخطوة الأولى في تحقيق الهدف الإستراتيجي المسند للوزارة ضمن برنامج التحول الوطني أحد البرامج المنبثقة من رؤية المملكة ٢٠٣٠ وهو تحسين المشهد الحضري في المدن السعودية.

نطاق التطبيق:

يتم تطبيق إصدار شهادة امتثال المباني على جميع المباني السكنية والتجارية والحكومية، وفق المراحل والنطاقات التي يتم تحديدها من قبل الوزارة.

المصطلحات والتعريفات:

يقصد بالألفاظ والمصطلحات الآتية -أيما وردت في هذه الدليل- المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق غير ذلك:

الوزارة:

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

الوزير:

وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

الأمانة/ البلدية:

شخصية اعتبارية ذات استقلال مالي وإداري تمارس الوظائف الموكلة إليها بموجب نظام البلديات والقرى ولوائحه التنفيذية.

كود البناء السعودي:

مجموعة الاشتراطات والمتطلبات وما يتبعها من أنظمة ولوائح تنفيذية وملاحق متعلقة بالبناء والتشييد لضمان السلامة والصحة العامة.

شهادة امتثال المباني:

هي وثيقة تنظيمية تصدر من الوزارة لملاك المباني القائمة والجديدة وفق معايير محددة تضمن مطابقة تلك المباني للحد الأدنى من معالجات التشوه البصري، وتكون مدتها (٣) سنوات.

شهادة الإشغال:

إذن بإشغال المبنى تصدرها الوزارة بعد التأكد من مطابقته للكود.

منصة بلدي:

هي المنصة الرقمية القطاعية الموحدة لتقديم الخدمات البلدية الخاضعة لإشراف الوزارة.

الشوارع التجارية:

هي الطرق والشوارع الرئيسية والتجميعية داخل حدود النطاق العمراني المعتمد للمدينة ويسمح عليها بالاستعمال التجاري سوا كان المبنى سكني او تجاري.

اشتراطات شهادة امتثال المباني

اشتراطات شهادة امتثال المباني:

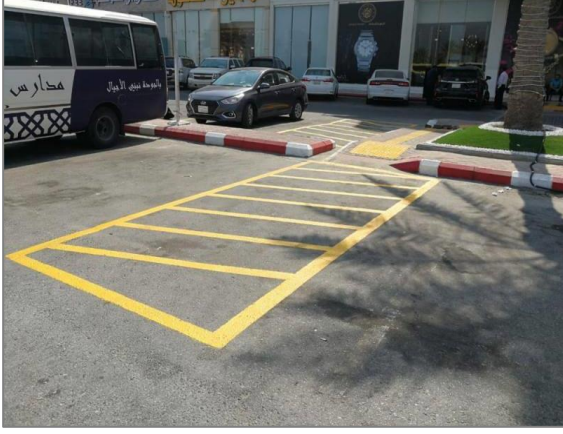
تعتبر البنود الواردة أدناه إلزامية للحصول على شهادة امتثال المباني، كما يتم فرض الغرامات والجزاءات على المخالف في حال عدم الالتزام بالشروط والمتطلبات أثناء إشغال المبنى.

١. تصميم المبنى:

- ١,١ عدم فتح شبابيك مخالفة لأنظمة البناء أو الاشتراطات التصميمية للفتحات.
- ٢,١ يكون ارتفاع سترة السطح من ١,٥م كحد أدنى إلى ٢,١م كحد أعلى، مع عدم وضع فتحات على السور تسمح للرؤية.
- ٣,١ مطابقة المبنى للرخصة والمخططات المعتمدة فيما يخص:
 - أ. الارتدادات، مع عدم وجود تعديلات (غرف/جدران فاصله بالارتدادات).
 - ب. المدخل، أن يكون مطابق للمخططات المعتمدة.
- ٤,١ عدم تعديل استخدام المواقع المعتمدة في القبو.
- ٥,١ تنفيذ سلم منفصل لدور الميزانين للمباني الواقعة على الشوارع التجارية
- ٦,١ في حال وجود سقف خرسانة بالارتداد فيجب ألا يزيد ارتفاعه عن (٤م) تستخدم لحماية العدادات فقط.
- ٧,١ التأكد من عدم وجود مساحات بناء اضافية في الملحق العلوي أو الميزانين.

٢. الموقع العام:

- ١,٢ تنفيذ منحدر للأشخاص ذوي الإعاقة وفق (الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت) (شكل رقم ١)
- ٢,٢ توفير مواقف للأشخاص ذوي الإعاقة أمام المنحدر الخاص لذوي الإعاقة وفق متطلبات رخصة البناء للمبنى. (للمباني التجارية) (شكل رقم ٢)
- ٣,٢ تغطية خزانات الصرف الصحي بأغطية واقية.
- ٤,٢ تنفيذ الأرصفة جهة الشارع الرئيسي حسب الأنظمة والتعليمات المنظمة لذلك ووفقاً للمنصوص عليه في رخصة البناء أو المخططات المعتمدة.
- ٥,٢ عدم وجود أسوار متهاكة وغير مكتملة.
- ٦,٢ الالتزام بالحدود المسموحة للبناء ويجب أن تكون السلالم الخارجية ومدخل السيارات ضمن حدود ملكية العقار.



شكل (٢): مواقف للأشخاص ذوي الإعاقة أمام المنحدر



شكل (١): منحدر للأشخاص ذوي الإعاقة

٣. التشوه البصري:

- ١, ٣ عدم وجود حواجز مشوّهة (أشواير حديد / شينكو) على سور الارتداد أو السطح في المباني الواقعة على الشوارع التجارية.
- ٢, ٣ عدم وجود وحدات التكييف المنفصلة في الواجهات المطلة للمباني الواقعة على الشوارع التجارية (شكل رقم ٣).



شكل (3): وحدات تكييف منفصلة (مخالفة) في واجهة المبنى

- ٣,٣ عدم وجود تمديدات (الكهربائية - الصحية - الميكانيكية) ظاهرة بالواجهة المطلة على الشوارع التجارية (شكل رقم ٤, ٥).
- ٤,٣ عدم وجود تشققات أو تلف في واجهات المباني (دهانات، تكسيات) ولا يوجد صدأ واضح على المواد المعدنية في الواجهات.
- ٥,٣ عدم وجود أطباق الأقمار الصناعية على الشرفات أو واجهات المباني المطلة على الشوارع التجارية.
- ٦,٣ عدم وجود مظلات أو هناجر خارج حدود البناء (شكل رقم ٧).
- ٧,٣ عدم تغطية الشرفات بهناجر أو مواد لا تتناسب مع شكل وطبيعة البناء (شكل رقم ٦) أو استخدامها للنشر الغسيل أو التخزين.
- ٨,٣ عدم وجود كتابات مشوهة على جدران المباني الواقعة على الشوارع التجارية.



شكل (٤): تمديدات كهربائية والاتصالات (مخالفة) في واجهة المبنى



شكل (٥): تمديدات كهربائية وصحية (مخالفة) في واجهة المبنى



شكل (٦): مخالفة تغطية الشرفات بهناجر أو مواد لا تتناسب مع شكل المبنى

٩,٣ عدم وضع المداخل على واجهة المبنى، وعدم تجاوز المداخل إرتفاع البناء بأكثر من (٢) متر .
١٠,٣ وجود الغطاء الخاص بخزانات المياه على الأسطح للمحافظة على جودة المياه ومراعاة السلامة.

١١,٣ مطابقة اللوحات التجارية الخاصة بالمحلات للاشتراطات.

١٢,٣ عدم وجود لوحات إعلانية قديمة لمحلات تجارية مغلقة أو الاساسات الحديدية لتثبيت اللوحات المزالمة. (شكل رقم ٥).

١٣,٣ عدم وجود ملصقات إعلانية قديمة ومتهالكة على واجهة المباني والمحلات التجارية.
١٤,٣ عدم وجود صناديق بريد أو صدف متهالكة وغير مستخدمة.
١٥,٣ الالتزام بنظافة الموقع والرصيف الأمامي للمبنى.



شكل (٧): مخالفة وجود مظلات أو هناجر خارج حدود البناء

متطلبات إصدار شهادة امتثال المباني

متطلبات الحصول على شهادة امتثال المباني:

يلزم تحقيق المتطلبات والحصول على الوثائق التالية للحصول على شهادة امتثال المباني:

١. شهادة إشغال للمباني الجديدة.
٢. مك ملكية العقار.
٣. رخصة البناء المعتمدة.
٤. رفع الطلب عبر منصة بلدي.
٥. موافقة الأمانة/البلدية/مكتب هندسي معتمد.
٦. يلزم استيفاء جميع الاشتراطات للحصول على شهادة امتثال المباني.

إجراءات إصدار شهادة امتثال المباني وتجديدها

إجراءات إصدار شهادة امتثال المباني:

١. المباني الجديدة:

١,١ تصدر شهادة امتثال المباني بشكل تلقائي بعد إصدار شهادة الإشغال للمبنى.

٢. المباني القائمة:

- ١,٢ تسجيل الدخول عبر منصة بلدي.
- ٢,٢ الدخول على خدمة إصدار شهادة امتثال المباني.
- ٣,٢ ادخال بيانات رخصة البناء وصك الملكية وشهادة الإشغال (إتمام البناء)، وكافة البيانات المطلوبة في نموذج طلب إصدار شهادة الامتثال.
- ٤,٢ الإقرار في الطلب باستيفاء جميع عناصر التقييم الخاصة بإصدار شهادة امتثال المباني الواردة في هذا الدليل.
- ٥,٢ لمالك المبنى خيار تقديم تقرير فني من مكتب هندسي معتمد يوضح استيفاء المبنى لجميع اشتراطات شهادة الامتثال.
- ٦,٢ في حال عدم تقديم التقرير الفني المشار له في الفقرة (٥) يقوم صاحب المبنى عبر المنصة بتحديد موعد الزيارة الميدانية للمبنى والتي سيقوم بها مراقب الأمانة / البلدية للتحقق من صحة البيانات الواردة في الطلب.
- ٧,٢ موافقة الأمانة/البلدية/مكتب هندسي معتمد على الطلب.
- ٨,٢ إصدار شهادة امتثال المباني للمبنى.

إجراءات تجديد شهادة امتثال المباني:

١. تسجيل الدخول عبر منصة بلدي.
٢. الدخول على خدمة تجديد شهادة امتثال المباني.
٣. ادخال بيانات شهادة امتثال المباني.
٤. الإقرار باستيفاء جميع عناصر التقييم الخاصة بشهادة امتثال المباني الواردة في هذا الدليل.
٥. لمالك المبنى خيار تقديم تقرير فني من مكتب هندسي معتمد يوضح استيفاء المبنى لجميع اشتراطات شهادة الامتثال.
٦. في حال عدم تقديم التقرير الفني المشار له في الفقرة (٥) يقوم صاحب المبنى عبر المنصة بتحديد موعد الزيارة الميدانية للمبنى والتي سيقوم بها مراقب الأمانة / البلدية للتحقق من صحة البيانات الواردة في الطلب.
٧. موافقة الأمانة/البلدية/مكتب هندسي معتمد على الطلب.
٨. إصدار شهادة امتثال المباني للمبنى.

الأحكام العامة

أحكام عامة:

١. يلغي هذا الدليل كل ما يتعارض معه من أحكام وردت في أدلة أو قرارات أو تعليمات أو اشتراطات قد أصدرتها الوزارة.
٢. يتم تطبيق لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية والمخالفات الخاصة بعدم امتثال المباني على العناصر غير المطابقة لمعايير التقييم في المبنى عند قيام المراقب البلدي أو من تفوضه الامانة عند الزيارة الميدانية.
٣. مدة صلاحية شهادة امتثال المباني (3) سنوات.
٤. تقوم الأمانة/ البلدية المختصة بالتنسيق مع الجهات الحكومية فيما يخص المباني التابعة لها.



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان
Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing