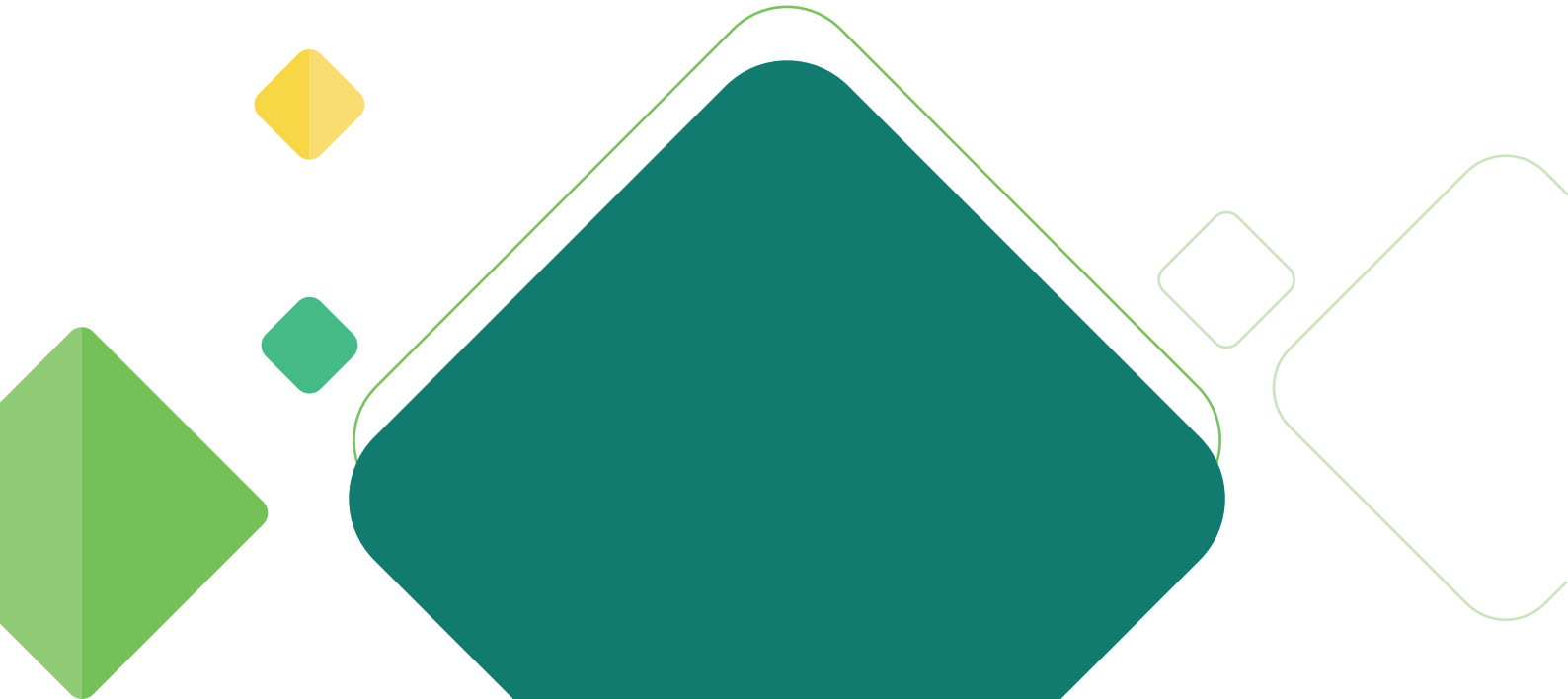




وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان
Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

دليل إجراءات خدمات الرخص الإنشائية

النسخة الثانية
1444هـ / 2022م





وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

بسم الله الرحمن الرحيم

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

الصادر : ٤٣٠٠٩٥٢١٨٧/١

التاريخ : ١٤٤٤/١/٢ هـ

المرفقات : دليل إجراءات خدمات



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing



الإدارة العامة للتراخيص

الموضوع: بشأن تحديث دليل إجراءات خدمات الرخص
الإنشائية".

(تعميم لجميع الأمانات)

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

يهدىكم قطاع مشغلي المدن والامثال أطيب التحايا والتقدير، وإشارة إلى التعميم رقم ٤٣٠٠٧٧٥٥٩٦/١ وتاريخ ١٤٤٣/١٠/٢٩ هـ بشأن دليل إجراءات خدمات الرخص الإنشائية، وما قامت به وكالة الوزارة للتراخيص والامثال من إعادة هندسة إجراءات الرخص الإنشائية وموائمتها مع متطلبات كود البناء السعودي ومتابعة تفعيل خدمات الرخص الإنشائية من خلال منصة بلدي وإتمام الربط الإلكتروني في جميع الأمانات وذلك لتوحيد الإجراءات والمتطلبات لخدمات الرخص الإنشائية على جميع الأمانات.

وحيث تم تحديث الدليل المشار إليه.

آمل التكرم بالإطلاع والتوجيه بالتقيد بما ورد بـ "دليل إجراءات خدمات الرخص الإنشائية" بعد تحديثه (المرفق) وإبلاغ ذلك للجهات التابعة لكم والمرتبطة بكم.

ولكم تحياتي وتقديري، ، ،

طه

أفوزاء

رئيس قطاع مشغلي المدن والامثال

د. أحمد بن جميل قطان

وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

المحتويات

6	التعاريف
10	مقدمة
10	الغرض من هذا الدليل
10	جهة الإصدار والمسؤولية
11	الشركاء الاستراتيجيون
12	1-1 مسؤوليات الجهات ذات العلاقة
12	2-1 مسؤوليات وصلاحيات الأمانات والبلديات:
12	3-1 مسؤوليات وصلاحيات المالك وواجباته
13	4-1 مسؤوليات وصلاحيات المكتب الهندسي المصمم وواجباته
13	5-1 مسؤوليات وصلاحيات المكتب الهندسي المشرف وواجباته
14	6-1 مسؤوليات وصلاحيات المقاول وواجباته
14	1-1 مسؤوليات وصلاحيات المديرية العامة للدفاع المدني
15	2-1 مسؤوليات وصلاحيات وزارة الطاقة
15	3-1 مسؤوليات وصلاحيات الجهات الخارجية الأخرى ذات العلاقة بطبيعة النشاط
16	1) إجراءات إصدار رخصة البناء
14	1-1 تقديم طلب إصدار رخصة البناء
16	2-1 إجراءات استخراج رخصة البناء
16	3-1 مدة صلاحية رخصة البناء



16	4-1) انواع الرخص الإنشائية
16	1.4.1. رخصة بناء
18	مرحلة ما بعد اصدار الرخصة
18	مرحلة أعمال تنفيذ البناء
18	أعمال الإشراف المطلوبة
18	مرحلة اتمام أعمال البناء
18	شهادة الإشغال
19	1.4.2. اجراءات إصدار رخصة هدم بناء
19	1.4.3. اجراءات إصدار رخصة ترميم بناء
20	1.4.4. اجراءات إصدار رخصة اضافة وتعديل مكونات بناء
21	1.4.5. إصدار رخصة تصحيح وضع مبنى قائم
21	1.4.6. إصدار رخصة بناء للمباني القديمة التي ليس لها رخص بناء أو فقدت رخصها
21	1.4.7. إصدار رخصة تجهيز موقع
22	1.4.8. إصدار تقرير فني
22	1.4.9. إصدار رخصة تسوير
23	1.4.10. إصدار رخصة تسوير أرض فضاء
23	المخالفات والغرامات والجزاءات

مصطلحات وتعريفات

■ التعاريف:

الوزارة:

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

الدليل:

خارطة طريق لإجراءات ومتطلبات إصدار الرخص الإنشائية.

الأمانة/البلدية:

جهة تابعة لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، ويقع الموقع في دائرة إشرافها، ويناط بها متابعة إصدار التراخيص الإنشائية اللازمة.

المديرية العامة للدفاع المدني:

إحدى القطاعات الأمنية التابعة لوزارة الداخلية وتتولى إعداد قواعد ووسائل السلامة في المجالات الصناعية والزراعية والتجارية والسكنية ومتابعة تطبيقها.

كود البناء السعودي:

هو مجموعة الاشتراطات والمتطلبات وما يتعلق بها من أنظمة ولوائح تنفيذية وملاحق تخص البناء والتشييد لضمان السلامة والصحة العامة.

رخصة البناء: إذن مكتوب يصدره الجهاز البلدي، وفق أحكام نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية.

المصمم المعتمد:

الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له من الجهة المعنية، الذي يتعاقد معه المالك لعمل الدراسات والتصاميم بما يلبي احتياجاته وطلباته وفق الكود.

المصمم المشرف:

الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له من الجهة المعنية بممارسة أعمال الإشراف، الذي يتعاقد معه المالك كمصمم مسؤول للقيام بالإشراف على التنفيذ وفق التراخيص والمخططات المعتمدة.

المنفذ (المقاول):

الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له بممارسة أنشطة أعمال البناء، التي يتعاقد معه المالك لتنفيذ البناء أو التركيب أو التشغيل أو الصيانة وفق الكود.

منصة بلدي:

البوابة الوطنية الداعمة للمجتمع البلدي، وتشمل الخدمات الإلكترونية التي تساعد على تقديم الطلبات الإلكترونية لاستخراج الرخص الأكثر استخداماً.

العيب الخفي:

أي عيب في الأعمال الإنشائية أو عناصرها الواقية والتي تضعف من قوة وثبات أو استقرار المبنى أو أي عيب يرجع إلى أخطاء أو أعطال أو قصور في التصميم أو المواد أو الموقع أو الإنشاء، على أن يكون هذا العيب لم يكتشف في تاريخ إصدار شهادة الإشغال.

التفتيش:

فحص منتج أو تصميم منتج، أو إجراء، أو إنشاءات وتحديد مدى مطابقتها لمتطلبات الكود أو متطلبات عامة بناءً على لائحة فنية أو مواصفة قياسية، ووفقاً لمتطلبات عمليات التفتيش الواردة في الكود.

الإشراف:

متابعة ومراقبة مسؤولية من قبل مهندس محترف مسجل يمتلك المؤهلات اللازمة والخبرة ذات الصلة لأداء المسؤوليات المرتبطة بالتفتيش

تقارير الإشراف: هي تقارير تعدّها جهة الإشراف عن مدى مطابقة الأعمال المنفذة للمخططات المعتمدة لرخصة البناء.

التقرير الفني:

هو مستند فني يتضمن حالة المبنى إنشائياً أو مدى مطابقة المبنى لأنظمة البناء والمخالفات إن وجدت، ويعد من قبل مراقب (الأمانة/ البلدية) أو المكتب الهندسي من خلال خدمات الرخص الإنشائية في منصة بلدي.

شهادة الإشغال:

هي إذن باشغال المبنى يصدره الجهاز البلدي بعد التأكد من مطابقته للكود.

القرار المساحي:

مخطط للأرض يوضح الجهات وأبعادها ومساحتها والزوايا فيها ومناسيب الأرض والشوارع المحيطة ونقاط الاشتراك مع الأبنية أو الأراضي والشوارع المجاورة.

جهة التفتيش:

جهة «طرف ثالث» مقبولة لدى الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة ومرخصة للقيام بأعمال التفتيش وفق مجالات الكود.

المفتش الخاص:

الشخص المرخص له والمعتمد من قبل الهيئة السعودية للمهندسين للقيام بأعمال التفتيش على المباني والمكلف من المالك بالقيام بأعمال التفتيش الخاص.

وثيقة التأمين:

وثيقة التأمين على العيوب الخفية.

الفاحص الفني:

الطرف أو الأطراف المعيّنين من شركة التأمين على نفقة المؤمن له لفحص ومراجعة المخططات والمواصفات وقوائم الكميات والوثائق الأخرى المتعلقة بالأعمال والفحوصات التي يطلبها.

شهادة تأكيد السلامة:

الشهادة أو الشهادات التي يقدمها الفاحص الفني إلى شركة التأمين عند الانتهاء الفعلي من تنفيذ أعمال المشروع بموجب عقد البناء أو بعد ذلك، وأي شهادة إضافية يقدمها الفاحص الفني إلى شركة التأمين لتأكيد استمرارية سلامة المباني في حال إعادة الفحص في أي وقت حسب البند التنفيذي.

تقرير التفتيش النهائي:

هو تقرير عن أعمال الفحص التي تقوم بها الجهات ذات العلاقة بعد إتمام أعمال البناء.

المباني القديمة:

هو المبنى الذي يكون عمره الافتراضي أو تاريخ إنشائه قبل أنظمة الأرشفة لدى الأمانة/البلدية، على أن يتم تحديد العمر الافتراضي للمبنى وسلامته الإنشائية من قبل مكتب هندسي معتمد لدى الوزارة.

الأراضي الفضاء:

الأراضي التي لم تنمَّ عمرانياً للغرض المخصص لها.



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

انطلاقاً من حرص الوزارة على تحقيق مستهدفات مبادرات التحول البلدي المنبثقة من رؤية المملكة 2030 ومن ضمنها الارتقاء بالخدمات البلدية المقدمة والعمل على تطوير إجراءات التراخيص البلدية وأتمتها بما يخدم كافة الأطراف المعنية بتراخيص البناء، من خلال بوابة «بلدي» الإلكترونية الموحدة حيث تُوظف هذه البوابة لعمليات تقديم وإدارة طلبات الخدمات والموافقات المطلوبة من الجهات ذات العلاقة في الأمانات والبلديات، مما يساعد على زيادة فاعلية وسرعة عمليات إصدار رخص البناء. وتسعى الوزارة الى تفعيل هذه المنظومة على أعلى قدر من الكفاءة والفعالية. مما يترتب عليه تقليص الزمن اللازم لإصدار ترخيص وتحسين ترتيب المملكة في مؤشر التنافسية وتشجيع الاستثمار.

الغرض من هذا الدليل

إن الغرض من هذا الدليل هو تعريف المستفيد وكافة الجهات ذات العلاقة بإجراءات إصدار الرخص الانشائية وأعمال التفتيش والرقابة حيث يشمل قائمة بكامل الخدمات مع تحديد تعريف كل خدمة وتصنيفها والمتطلبات والاشتراطات الخاصة المطلوبة لذلك.

جهة الإصدار والمسؤولية

تعد الوزارة هي الجهة المناط بها إصدار ومتابعة تطبيق هذا الدليل في كافة الأعمال ذات العلاقة، ولها الحق كذلك في شرح وتفسير بنود هذا الدليل وإجراءاته ومتطلباته، ولا يعتمد أي تعديل في المحتويات إلا بعد الموافقة عليه كتابياً من قبل الوزارة، وفي حال الموافقة يعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذا الدليل.



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

الأمانات والبلديات



الجهات الخارجية



المالك



المقاول



المكاتب الهندسية

(1-1) مسؤوليات الجهات ذات العلاقة

(2-1) مسؤوليات وصلاحيات الأمانات والبلديات:

- (1-2-1) مراجعة القرارات المساحية اللازمة وفقاً لمتطلبات المخطط التنظيمي.
- (2-2-1) مراجعة المخططات المعمارية أو جميع المخططات والنماذج على رخص البناء السكنية (الفلل السكنية) الصادرة من المكاتب الهندسية المعتمدة أو المصنفة والتأكد من مطابقتها للاستخدام والارتفاعات والارتدادات ونسب البناء ومتطلبات المواقع وتصميم الواجهات في المخططات المعمارية (بحد أقصى 10% من إجمالي عدد الرخص الصادرة شهرياً).
- (3-2-1) متابعة تطبيق كود البناء السعودي ومراقبته.
- (4-2-1) متابعة أعمال التفتيش والاختبارات اللازمة أثناء تنفيذ أعمال البناء.
- (5-2-1) التفتيش والرقابة على المباني تحت الإنشاء والصادر لها رخص بناء من المكاتب الهندسية والتأكد من مطابقتها لأنظمة البناء.
- (6-2-1) إصدار شهادة الإشغال بعد إتمام البناء والتأكد من مطابقته لكود البناء السعودي.
- (7-2-1) حفظ سجلات رخص البناء والمراقبة والتفتيش والضبط والعقوبات.
- (8-2-1) مراجعة تقارير البناء لمراحل المشروع الصادرة من المكاتب الهندسية المشرفة والمرسلة من خلال منصة بلدي.
- (9-2-1) رصد المخالفات وفقاً للائحة تصنيف مخالفات كود البناء السعودي فيما يخص القطاع البلدي ولائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية.
- (10-2-1) إيقاف أو إلغاء رخص البناء المخالفة لأنظمة البناء وكود البناء السعودي أو بطلب من المستفيد.
- (11-2-1) تنفيذ طلبات الإيقاف لرخصة البناء من الجهات ذات العلاقة.
- (12-2-1) لجان البت في المخالفات البلدية ومخالفات كود البناء السعودي.

(3-1) مسؤوليات وصلاحيات المالك وواجباته

- (1-3-1) التعاقد (أو توكيل من ينوب عنه) مع مكتب هندسي معتمد لدى الوزارة لإعداد المخططات واستخراج رخصة البناء الخاصة بالمشروع.
- (2-3-1) التعاقد (أو توكيل من ينوب عنه) مع مكتب هندسي مشرف معتمد أو مصنف لدى الوزارة لمتابعة تنفيذ أعمال المشروع واستخراج شهادة إشغال المبنى.
- (3-3-1) التعاقد (أو توكيل من ينوب عنه) مع مقاول بناء معتمد أو مصنف لدى الوزارة لتنفيذ أعمال البناء والتشطيبات الخاصة بالمشروع، وإصدار شهادة الإشغال.
- (4-3-1) سداد الرسوم الخاصة بالرخص الإنشائية بالتنسيق مع المكتب الهندسي المصمم.
- (5-3-1) يكون المالك مسؤولاً عن حالة المبنى وإصلاحه وإجراء الصيانة الدورية من أجل الحفاظ على مظهره ولضمان سلامة شاغلي المبنى.

6-3-1) يتحمل مالك الارض مسؤولية أي أعمال بناء تتم على الأرض بدون رخصة.

7-3-1) تبليغ الامانة/البلدية في حال وجود أي مخالفة يرتكبها أحد الأطراف.

4-1) مسؤوليات وصلاحيات المكتب الهندسي المصمم وواجباته

1-4-1) استخراج القرار المساحي الخاص بأرض المشروع في حال عدم صدور قرار مساحي مسبق.

2-4-1) مراجعة البيانات الواردة في القرار المساحي الخاصة بالأرض المراد البناء عليها.

3-4-1) إعداد دراسة فحص التربة للأرض المراد البناء عليها، أو التعاقد مع أحد الشركات أو المكاتب الهندسية المختصة بإعداد تقارير التربة.

4-4-1) اعداد المخططات (المعمارية، الإنشائية، الميكانيكية، الكهربائية، ترشيد الطاقة) للمشروع وفق كود البناء السعودي وأنظمة واشتراطات البناء المعتمدة وتحميلها على منصة بلدي.

5-4-1) رفع المخططات والتقارير والحسابات الهيدروليكية اللازمة للمشروع والخاصة بالوقاية والحماية من الحريق المعتمدة من المكتب الاستشاري الهندسي المعتمد من المديرية العامة للدفاع المدني وإرفاق اعتماده من خلال بوابة سلامة الالكترونية.

6-4-1) أخذ الموافقات من الجهات المختصة وفقاً لطبيعة المشروع.

7-4-1) إعداد جداول الكميات والمواصفات والنوتة الحسابية.

8-4-1) إدخال جميع بيانات رخصة البناء للأرض من خلال منصة بلدي.

9-4-1) إقرار التعهدات الخاصة بإصدار رخصة البناء على منصة بلدي.

10-4-1) إصدار فاتورة السداد الخاصة برسوم إصدار رخصة البناء.

11-4-1) استخراج الرخصة الإنشائية للمبنى.

12-4-1) اختيار المفتش الخاص إذا لزم المبنى لذلك

5-1) مسؤوليات وصلاحيات المكتب الهندسي المشرف وواجباته

1-5-1) مراجعة الرسومات واشعار الجهات ذات العلاقة ببدء أعمال التنفيذ من خلال منصة بلدي.

2-5-1) الإشراف على تنفيذ المشروع وفقاً للمخططات المعدة من المكتب المصمم والمعتمدة من الأمانة/البلدية.

3-5-1) رفع تقارير الإشراف خلال مراحل البناء وفقاً لمتطلبات كود البناء السعودي على منصة بلدي.

4-5-1) العمل على إيصال الخدمات للمشروع (الكهرباء، المياه).

5-5-1) تبليغ الامانة/البلدية في حال وجود تنفيذ اعمال مخالفة للمخططات المعتمدة.

6-5-1) رفع شهادة إنهاء ومطابقة الأعمال والتقرير الفني والتقارير الخاصة بأعمال الوقاية والحماية من الحريق الصادرة من المكتب الاستشاري الهندسي وإرفاق اعتماده من خلال بوابة سلامة الالكترونية.

7-5-1) إقرار التعهدات الخاصة بإصدار شهادة الإشغال للمبنى.

6-1) مسؤوليات وصلاحيات المقاول وواجباته

يجب على المقاول أن يكون على علم ودراية بأنظمة البناء ومتطلبات كود البناء السعودي ويعتبر مسئولا عن مخالفة أعمال البناء على أرض الواقع للمخططات المعتمدة من المكتب المصمم، ويكون مسؤولاً عما يلي:

1-6-1 الالتزام بمتطلبات كود البناء السعودي وأنظمة البناء.

2-6-1 تنفيذ الأعمال وفق المخططات المعتمدة، ويكون مسؤولاً عن أي مخالفة سواء تصرف بمفرده أو بأمر من المالك.

3-6-1 تنفيذ أعمال الوقاية والحماية من الحريق وإرفاق المخططات المعتمدة من خلال الشركات والمؤسسات المعتمدة من المديرية العامة للدفاع المدني وإرفاق اعتمادها من خلال بوابة سلامة الالكترونية.

4-6-1 استيفاء الملاحظات المرصودة من المكتب الهندسي المشرف أو جهة التفتيش أو مفتشي الجهات ذات العلاقة.

5-6-1 التعاون مع المكتب الهندسي المشرف بحيث يبقى الأعمال محل التفتيش مكشوفة.

6-6-1 إشعار المكتب الهندسي المشرف بجدول تنفيذ الأعمال.

7-6-1 شراء وثيقة التأمين.

8-6-1 إخلاء الموقع من جميع المواد المتبقية وتنظيفه بعد الانتهاء من تنفيذ أعمال البناء.

9-6-1 الالتزام باشتراطات البيئة والصحة والسلامة المهنية.

1-1) مسؤوليات وصلاحيات المديرية العامة للدفاع المدني

1-1-1 متابعة ومراقبة متطلبات الوقاية والحماية من الحريق وفق متطلبات كود البناء السعودي، وضبط مخالفاته فيما يتعلق بمتطلبات الوقاية والحماية من الحرائق في كافة مراحل البناء وصيانتها وتشغيلها والتخزين.

2-1-1 التنسيق مع الجهات المختصة للتأكد من حصول المكاتب الهندسية الاستشارية والمقاولين على التأهيل اللازم في مجال الوقاية والحماية من الحرائق لممارسة أعمال التصميم والإشراف والتنفيذ والتشغيل والصيانة.

3-1-1 التنسيق مع الجهات المختصة في تحديد متطلبات قبول جهات التفتيش في مجال سلامة المصاعد وأنظمة الوقاية والحماية من الحريق في المباني.

(2-1) مسؤوليات وصلاحيات وزارة الطاقة

- 1-2-1 التنسيق مع الجهات المختصة لإعداد متطلبات تأهيل المكاتب الهندسية والفنية والمقاولين لممارسة الأعمال الكهربائية وترشيد الطاقة.
- 2-2-1 متابعة ومراقبة تطبيق كود البناء السعودي وضبط مخالفاته فيما يتعلق بالأعمال الكهربائية وترشيد الطاقة التي تقع ضمن اختصاصاتها.
- 3-2-1 التنسيق مع الجهات المختصة في تحديد متطلبات قبول جهات التفتيش في مجال الأعمال الكهربائية وترشيد الطاقة.

(3-1) مسؤوليات وصلاحيات الجهات الخارجية الأخرى ذات العلاقة بطبيعة النشاط

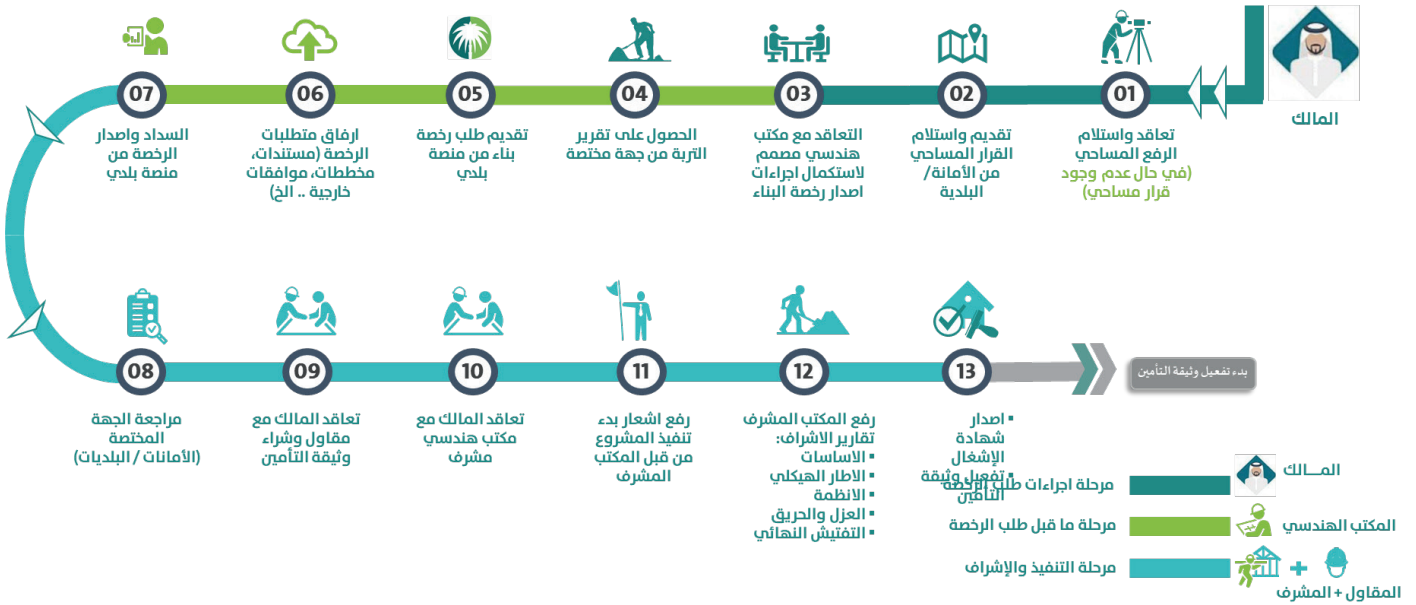
- وهي الجهات من خارج القطاع البلدي ذات العلاقة بطبيعة النشاط وتكون مسؤولة عن وضع اشتراطات التصميمية للمباني التي يمارس فيها الأنشطة ذات العلاقة، وعلى سبيل المثال وليس الحصر:
- 1-3-1 وزارة التعليم: الموافقة على طلبات رخص البناء المتعلقة بالمرافق التعليمية (مدارس، رياض الاطفال، الجامعات، ... الخ).
- 2-3-1 وزارة الصحة: الموافقة على طلبات رخص البناء المتعلقة بالمرافق الصحية (مستشفيات، مستوصفات، صيدليات، مراكز طبية، ... الخ).
- 3-3-1 وزارة السياحة: الموافقة على طلبات رخص البناء المتعلقة بالمرافق السياحية (فنادق، شقق مفروشة، شاليهات، استراحات، ... الخ).
- 4-3-1 وزارة الرياضة: الموافقة على طلبات رخص البناء المتعلقة بالمرافق الرياضية (اندية رياضية، صالات رياضية، .. الخ).

1) إجراءات إصدار رخصة البناء

1-1) تقديم طلب اصدار رخصة البناء

تطبق أحكام ومتطلبات أنظمة البناء وكود البناء السعودي على كافة أعمال البناء والمباني والمنشآت مع مراعاة الاشتراطات الخاصة بكل منطقة، ولا يجوز القيام بأي أعمال بناء دون الحصول على رخصة بناء من البلدية.

1-2) إجراءات استخراج رخصة البناء



شكل يوضح رحلة إصدار رخصة البناء من تقديم الطلب إلى شهادة الإشراف

يقدم الطلب مصحوباً بالمرفقات عن طريق المكتب الهندسي المكلف من قبل المالك على منصة بلدي الالكترونية (<https://balady.gov.sa>) «خدمات الرخص الإنشائية» واختيار نوع الرخصة المطلوبة حيث تتم جميع المعاملات إلكترونياً عن طريق المنصة بدءاً من استلام الرفع المساحي واختيار المكتب الهندسي وتحميل الرسومات والمستندات المطلوبة إلى إصدار الرخصة.

1-3) مدة صلاحية رخصة البناء

صلاحية رخصة البناء ثلاث سنوات من تاريخ اصدارها.

1-4) انواع الرخص الإنشائية

1.4.1. رخصة بناء

مرحلة ما قبل اصدار رخصة البناء

(1) اختيار تصنيف الرخصة (مبنى سكني / تجاري سكني / تجاري).

(2) تحديد المالك ومقدم الطلب.

- (3) اختيار القرار المساحي المراد استخراج عليه رخصة بناء أو تسوير.
 - (4) اختيار مكتب هندسي مصمم معتمد لدى الوزارة من منصة بلدي.
 - (5) إرسال الطلب للمكتب الهندسي المصمم.
 - (6) قيام المكتب الهندسي المصمم بقبول الطلب ورفاق البيانات المطلوبة والتصاميم وتشمل:
 - المخططات المعمارية.
 - المخططات الإنشائية شاملة الحسابات الإنشائية وتقرير فحص التربة.
 - المخططات الميكانيكية (الصحية والتكييف والتهوية).
 - مخططات الوقاية والحماية من الحريق والتقارير الخاصة بها (للمباني غير السكنية R3)
 - المخططات الكهربائية.
 - مخططات كفاءة الطاقة.
 - (7) إرفاق موافقة الجهات الخارجية ذات العلاقة (إذا تطلب النشاط ذلك).
 - (8) إدخال جميع البيانات المطلوبة للرخصة في منصة بلدي.
 - (9) بعد سداد الرسوم يتم إصدار الرخصة ويمكن طباعتها.
- متطلبات الرخصة
- مك إلكتروني محدث من وزارة العدل أو عقد إسكان أو عقد استثماري.
 - استخراج تقرير مساحي.
 - التعاقد مع مكتب هندسي مصمم معتمد لدى الوزارة.
 - سداد رسوم الخدمة.

المرفقات المطلوب تحميلها على منصة بلدي:

م	المرفقات
1	المخططات المعمارية وفق كود البناء السعودي
2	صورة الواجهة
3	كروكي الموقع (صورة جزئية من المخطط التنظيمي موضحاً عليها الموقع)
4	مخططات انظمة الوقاية والحماية من الحريق (للمباني غير السكنية R3)
5	مخططات كفاءة الطاقة
6	المخططات الميكانيكية
7	تقرير فحص التربة
8	المخطط الكهربائي
9	المخطط الانشائي
10	مك الملكية
11	تعهد إزالة المخلفات

مرحلة ما بعد اصدار الرخصة

- التعاقد مع مقاول معتمد لدى الوزارة
- شراء وثيقة التأمين من قبل المقاول
- التعاقد مع مكتب هندسي مشرف معتمد لدى الوزارة.
- إشعار بدء التنفيذ من خلال منصة بلدي.
- التعاقد مع مفتش أو جهة تفتيش للمباني التي تتطلب ذلك.

مرحلة أعمال تنفيذ البناء أعمال الإشراف المطلوبة:

يقوم المكتب الهندسي المشرف بأعمال الإشراف خلال مراحل البناء الواردة على منصة بلدي وفقاً لمتطلبات كود البناء السعودي ورفع التقارير الخاصة بها على منصة بلدي.

مرحلة اتمام أعمال البناء شهادة الإشغال المتطلبات:

- بعد اتمام أعمال البناء وفقاً لمستندات الترخيص، يقوم المكتب الهندسي المشرف برفع طلب استكمال بيانات تقرير التفتيش النهائي على منصة بلدي.
- شهادة إنهاء ومطابقة الأعمال والتقرير الفني والتقارير الخاصة بأعمال الوقاية والحماية من الحريق الصادرة من المكتب الاستشاري الهندسي المعتمد من المديرية العامة للدفاع المدني.
- شهادة إنهاء ومطابقة في مجال الأعمال الكهربائية وترشيد الطاقة من وزارة الطاقة.
- موافقة الجهات الخارجية الأخرى ذات العلاقة بطبيعة النشاط (للمباني غير السكنية R3) مثل المباني التعليمية والصحية وغيرها.
- رفع تقرير تأكيد السلامة المعتمد من الفاحص الفني لشركة التأمين على منصة بلدي
- بناءً على استكمال المتطلبات السابقة، يتقدم صاحب الرخصة للجهاز البلدي بطلب إصدار شهادة الإشغال ويرفق بطلبه التراخيص والمتطلبات السابقة، وكذلك اعتمادات أعمال التفتيش النهائية والاختبارات، والمخططات حسب التنفيذ.
- يصدر الجهاز البلدي شهادة الاشغال بعد التحقق من تطبيق ومتطلبات واشترطات الكود خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ تقديم الطلب.
- في حال رفض الطلب يبلغ طالب الشهادة بأسباب الرفض بطرق الإبلاغ المتبعة نظامياً.
- في حال الفلل السكنية (R3)، يقوم المكتب الهندسي المشرف بإصدار شهادة الاشغال من خلال منصة بلدي.

محتويات شهادة الإشغال:

- رقم وتاريخ رخصة البناء.
- اسم وعنوان صاحب المبنى.
- عنوان المبنى وإحداثياته ووصفه وتصنيفه.
- اسم الجهاز البلدي.
- نوع الاستخدام والإشغال.
- توفر أنظمة الوقاية والحماية من الحريق من عدمه.
- اسم صاحب الصلاحية وتوقيعه.

1.4.2. إجراءات إصدار رخصة هدم بناء

- (1) الدخول على بوابة بلدي من خلال النفاذ الوطني الموحد (نفاذ).
- (2) اختيار خدمات الرخص الإنشائية (خدمة إصدار رخصة هدم)
- (3) تحديد نوعية المالك ومقدم الطلب.
- (4) اختيار رخصة البناء أو القرار المساحي المراد استخراج رخصة هدم له.
- (5) التعاقد مع مكتب الهندسي مصمم.
- (6) الإقرار بخلو المبنى من الإنسان والحيوان أثناء عملية الهدم.
- (7) إرسال الطلب للمكتب الهندسي المصمم.
- (8) تصفية خدمات الكهرباء والمياه والاتصالات (إن وجدت) من قبل المكتب الهندسي.
- (9) يقوم المكتب الهندسي بإكمال البيانات المطلوبة.
- (10) يتم إصدار فاتورة سداد.
- (11) سداد الرسوم وإصدار الرخصة وطباعتها.

متطلبات الرخصة

- صك إلكتروني محدث من وزارة العدل أو عقد إسكان أو عقد استثماري.
- استخراج تقرير مساحي.
- التعاقد مع مكتب هندسي معتمد لدى الوزارة.
- سداد رسوم الخدمة.

1.4.3. إجراءات إصدار رخصة ترميم بناء

- (1) الدخول على بوابة بلدي من خلال النفاذ الوطني الموحد (نفاذ).
- (2) اختيار خدمات الرخص الإنشائية (خدمة إصدار رخصة ترميم).
- (3) الاطلاع على التعليمات والإقرار على صحة المعلومات.
- (4) اختيار رخصة البناء أو القرار المساحي المراد استخراج رخصة ترميم له.

- (5) اختيار المكتب الهندسي وادخال البيانات المطلوبة.
- (6) فاتورة حاوية.
- (7) التعهد بإزالة الأنقاض.
- (8) بعد سداد الرسوم يتم إصدار الرخصة ويمكن طباعتها.

متطلبات الرخصة

- وجود رخصة بناء للمبنى.
- تقرير فني يوضح حالة المبنى والعناصر المراد ترميمها
- التعاقد مع مكتب هندسي.
- الالتزام بتطبيق كود المباني القائمة (SBC 901) في أعمال الترميم.
- توفير حاوية نفايات.
- سداد رسوم الخدمة.

1.4.4. إجراءات إصدار رخصة اضافة وتعديل مكونات بناء

- (1) الدخول على بوابة بلدي من خلال النفاذ الموحد (أبش).
- (2) اختيار خدمات الرخص الإنشائية (خدمة اضافة وتعديل مكونات بناء).
- (3) اختيار رخصة البناء المراد استخراج رخصة إضافة وتعديل مكونات البناء لها.
- (4) اختيار المكتب الهندسي المصمم (المصمم المعتمد) أو استرجاعه من التأمين في حالة وجود تأمين.
- (5) اختيار المكتب الهندسي المشرف أو استرجاعه من التأمين.
- (6) اختيار مقاول البناء أو استرجاعه من التأمين.
- (7) يقوم المكتب الهندسي بإكمال البيانات واعداد المخططات المطلوبة، ورفع التقارير والحسابات الهيدرولوجية للمشروع والخاصة بالوقاية والحماية من الحريق المعتمدة من المكتب الاستشاري الهندسي المعتمد من المديرية العامة للدفاع المدني وإرفاق اعتماده من خلال بوابة سلامة الالكترونية.
- (8) بعد سداد الرسوم يتم إصدار الرخصة ويمكن طباعتها.

متطلبات الرخصة

- التعاقد مع مكتب هندسي.
- الالتزام بتطبيق كود المباني القائمة (SBC 901) لإضافة المكونات الجديدة على المبنى أو التعديل عليها.
- سداد رسوم الخدمة.

1.4.5. إصدار رخصة تصحيح وضع مبنى قائم

- (1) الدخول على بوابة بلدي من خلال النفاذ الموحد (أبش).
- (2) اختيار خدمة إصدار رخصة تصحيح وضع مبنى قائم.
- (3) اختيار رخصة البناء أو القرار المساحي المراد استخراج رخصة تصحيح وضع مبنى قائم له.
- (4) اختيار المكتب الهندسي.
- (5) يقوم المكتب الهندسي بإكمال البيانات واعداد المخططات المطلوبة، ورفع التقارير والحسابات الهيدرولوجية للمشروع والخاصة بالوقاية والحماية من الحريق المعتمدة من المكتب الاستشاري الهندسي المعتمد من المديرية العامة للدفاع المدني وإرفاق اعتماده من خلال بوابة سلامة الالكترونية.
- (6) تقوم الأمانة باحتساب الغرامات والجزاءات.
- (7) بعد سداد الرسوم يتم إصدار الرخصة ويمكن طباعتها.

متطلبات الرخصة

- التعاقد مع مكتب هندسي.
- الالتزام بتطبيق كود المباني القائمة (SBC 901) لأعمال التصحيح على المبنى.
- سداد رسوم الخدمة.

1.4.6. إصدار رخصة بناء للمباني القديمة التي ليس لها رخص بناء أو فقدت رخصها

متطلبات الرخصة

- تقرير من مكتب هندسي معتمد يوضح مكونات البناء وتقدير العمر الافتراضي للمبنى واثبات سلامته من الناحية الإنشائية.
- دراسة الطلب من قبل لجنة دراسة مخالفات البناء بالأمانة ومعالجة المخالفات إن وجدت وفق لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية.
- التأكد من توفر مخططات الوقاية والحماية من الحريق للمبنى ورفع تقرير من مكتب هندسي استشاري معتمد من المديرية العامة للدفاع المدني بتوفر جميع المتطلبات.
- إصدار رخصة بناء تصحيح وضع قائم.

1.4.7. إصدار رخصة تجهيز موقع

- (1) الدخول على بوابة بلدي من خلال النفاذ الموحد (أبش).
- (2) اختيار خدمة إصدار رخصة تجهيز موقع.
- (3) اختيار القرار المساحي.

- (4) اختيار المكتب الهندسي.
- (5) إكمال البيانات واعداد المخططات المطلوبة، ورفع التقارير والحسابات الهيدرولوجية للمشروع والخاصة بالوقاية والحماية من الحريق المعتمدة من المكتب الاستشاري الهندسي المعتمد من المديرية العامة للدفاع المدني وإرفاق اعتماده من خلال بوابة سلامة الالكترونية.

متطلبات الرخصة

- التعاقد مع مكتب هندسي.
- قرار مساحي معتمد لدى الوزارة.

1.4.8. إصدار تقرير فني

- (1) الدخول على بوابة بلدي من خلال النفاذ الموحد (أبش).
- (2) اختيار خدمات الرخص الإنشائية.
- (3) اختيار خدمة تقرير فني.
- (4) اختيار رخصة البناء أو القرار المساحي المراد استخراج تقرير فني له.
- (5) اختيار المكتب الهندسي.
- (6) يقوم المكتب الهندسي بإكمال البيانات وإعداد التقرير.
- (7) تقوم الأمانة باعتماد التقرير المعد من المكتب الهندسي.

متطلبات الرخصة

- التعاقد مع مكتب هندسي لإصدار القرار المساحي ورفاق المخططات والمستندات المطلوبة على منصة بلدي.

1.4.9. إصدار رخصة تسوير

- (1) الدخول على بوابة بلدي من خلال النفاذ الموحد (أبش).
- (2) اختيار خدمات الرخص الإنشائية
- (3) اختيار «رخصة بناء»
- (4) اختيار «رخصة تسوير»
- (5) تحديد المالك ومقدم الطلب.
- (6) اختيار القرار المساحي المراد استخراج عليه رخصة بناء أو تسوير.
- (7) اختيار مكتب هندسي مصمم معتمد لدى الوزارة من منصة بلدي.
- (8) إرسال الطلب للمكتب الهندسي المصمم.
- (9) قيام المكتب الهندسي بإدخال جميع البيانات المطلوبة من خلال منصة بلدي.

- التعاقد مع مكتب هندسي.
- قرار مساحي معتمد لدى الوزارة.
- سداد رسوم الخدمة.

1.4.10. إصدار رخصة تسوير أرض فضاء

- (1) الدخول على بوابة بلدي من خلال النفاذ الموحد (أبشر).
- (2) اختيار خدمات الرخص الإنشائية
- (3) اختيار «رخصة بناء»
- (4) اختيار «رخصة تسوير»
- (5) اختيار «رخصة تسوير أرض فضاء»
- (6) اختيار القرار المساحي المراد استخراج عليه رخصة بناء أو تسوير.
- (7) اختيار مكتب هندسي مصمم معتمد لدى الوزارة من منصة بلدي.
- (8) إرسال الطلب للمكتب الهندسي المصمم.
- (9) قيام المكتب الهندسي بتحديد نوع التسوير والنموذج المستخدم وفق « دليل تسوير الأراضي الفضاء» وإدخال جميع البيانات المطلوبة من خلال منصة بلدي.
- (10) إرسال الطلب للأمانة / البلدية للاعتماد.
- (11) سداد الرسوم وطباعة الرخصة.

المخالفات والغرامات والجزاءات

يعتبر أي إخلال بأي بند من بنود أنظمة البناء أو كود البناء السعودي، مخالفة تستوجب الجزاء طبقاً للائحة تصنيف مخالفات كود البناء السعودي ولائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية ووفق دليل مخالفات الشركات والمكاتب الاستشارية الهندسية.



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

