

وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing



دليل إجراءات شهادة امتثال المبني

النسخة 3
1445-2023



الرقم
التاريخ
المرفقات

الموضوع: بشأن تطبيق شهادة إمتثال المباني المرحلة الثانية.

قرار وزاري

إن وزير البلديات 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.

وبناءً على المرسوم الملكي رقم (م/٧١) وتاريخ ٤٣٧/١١/٦هـ القاضي بالموافقة على رسوم الخدمات
البلدية.

وبناءً على القرار الوزاري رقم ١٤٤٥/٢/٦ وتاريخ ٤٥٠٠٧١٠١٧/١١٠١٧هـ بشأن اعتماد دليل إجراءات شهادة
إمتثال المباني.

يقرر ما يلي

أولاً: الموافقة على تطبيق إلزامية إصدار شهادة إمتثال المباني بعد إنتهاء المهلة المحددة في البند ثالثاً من هذا
القرار على المباني الواقعة على الشوارع التجارية في المناطق ذات الأولوية والمحددة من قبل الأمانات والمنشورة
على منصة بلدي من خلال المستكشف الجغرافي لشهادة إمتثال المباني للمرحلة الثانية.

ثانياً: إصدار شهادة إمتثال المباني بشكل مباشر للمباني الجديدة ضمن شهادة الإشغال، مع تجديدها وفق
الإجراءات والمدد الزمنية الواردة بدليل إجراءات شهادة إمتثال المباني.

ثالثاً: منح المباني القائمة والواقعة ضمن المناطق المحددة في "أولاً" مهلة مدة (ستة أشهر) لتصحيح أوضاعها
تبدأ من تاريخ صدور هذا القرار.

رابعاً: إيقاف استحصال رسم خدمة القيام بالمعاينة والكشفية الواردة بالمادة الثامنة من لائحة رسوم الخدمات
البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٢٣٥٤٢) وتاريخ ١٤٤٠/٥/٨ والمعدلة بالقرار الوزاري رقم
(٤٤٠٠٧٦٢١٢٦) وتاريخ ١٤٤٤/١٠/٢٤ على الطلبات الخاصة بإصدار شهادة إمتثال المباني.

خامساً: الالتزام بأدلة الألوان المعتمدة في خريطة العمارة السعودية الصادرة بالقرار الوزاري رقم
(٤٦٠٠٧٥٦٢٨٨) وتاريخ ١٤٤٦/١١/١٠هـ في حالات المباني التي تطبق عليها تلك الأدلة.

رابع





وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing

الرقم
التاريخ
المرفقات

سادساً: تقوم الأمانات والبلديات بإشعار جميع ملاك المباني القائمة الواقعة في المناطق المحددة في البند أولاً من هذا القرار بالالتزام بإصدار شهادة امتثال المباني من خلال الإشعار الإلكتروني أو الورقي.

سابعاً: يسري هذا القرار من تاريخ صدوره ويلغي ما يتعارض معه من قرارات في موضوعه.

ثامناً: يبلغ هذا القرار من يلزم لإنفاذه.

ر اممي

والله ولي التوفيق ، ،

لهم آمين

وزير البلديات والإسكان

ماجد بن عبدالله الحقيل

وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing



www.momrah.gov.sa



@saudimomrah



+966 11 456 9999

المحتويات

6	المقدمة والأهداف ونطاق التطبيق
8	مصطلحات وتعريفات
10	اشتراطات شهادة امتثال المبني
15	متطلبات وإجراءات إصدار شهادة امتثال المبني وتجديدها
19	الأحكام العامة

الباب الأول

المقدمة والأهداف ونطاق التطبيق

المقدمة

أعد هذا الدليل بناء على ما نصت عليه المادة الخامسة من نظام البلديات والقرى الصادر بالمرسوم الملكي رقم (5) وتاريخ 21/2/1397هـ التي حددت دور الوزارة ب القيام بجميع الأعمال المتعلقة بتنظيم البلدة وإصلاحها وتجميدها والمحافظة على الصحة والراحة والسلامة العامة، ولما أن معالجة التشوه البصري في المدن على رأس أولويات منظومة العمل البلدي، لما يعكس ذلك صورةً لائقة عن المملكة وشعبها، فضلاً عن تعزيز الوعي والسلوك الحضاري المستفيد المستثمر بأهمية المحافظة على البيئة وحماية المرافق العامة.

وتهدف شهادة امتثال المبني إلى ضمان إلتزام ملاك حق الانتفاع بالمبني الواقع على الشوارع التجارية المحددة في المستكشف الجغرافي لشهادة امتثال المبني في منصة بلدي، بالتراخيص الصادرة لهم وعدم استحداث عناصر ومكونات مخالفة للتراخيص مما يسهم في الحد من التشوه البصري في تلك المبني والارتفاع بجودة المشهد الحضري في المدن.

نطاق التطبيق

يتم تطبيق إصدار شهادة امتثال المبني على جميع المبني الواقع على الشوارع التجارية المحددة في المستكشف الجغرافي لشهادة امتثال المبني في منصة بلدي.

الباب الثاني

مصطلحات وتعريفات



يقصد بالألفاظ والمصطلحات الآتية - أينما وردت في هذا الإصدار - المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتضي السياق غير ذلك.

شهادة الإشغال:

إذن بإشغال المبنى يصدره الجهاز البلدي 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 وفق الأنظمة التخطيطية.

المستكشف الجغرافي لشهادة إمتثال المبني:

خريطة إلكترونية تفاعلية على منصة بلدي توضح الشوارع التي يلزم ملاك حق الانتفاع بالمباني الواقعة عليها بإصدار "شهادة إمتثال المبني".

مالك حق الانتفاع:

شخص ذو صفة طبيعية أو اعتبارية، يملك المبني، أو مسموح له بالانتفاع فيه بالكامل دون أن يغير من وضعه أو يمس جوهره، وهو المسؤول عن إصدار شهادة امتثال ذلك المبني.

الوزارة:

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

الوزير:

وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

الأمانة/ البلدية:

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

المكتب الهندسي المؤهل:

المكتب الهندسي المعتمد أو المصنف لدى القطاع البلدي لاستكمال الإجراءات النظامية لإصدار شهادة إمتثال المبني وفق المتطلبات والإشتراطات والأنظمة المعتمدة لديه.

شهادة امتثال المبني:

هي وثيقة تنظيمية تصدر من الأمانة/البلدية لمالك المبني السكنية أو التجارية القائمة والجديدة الواقعة في نطاق التطبيق هذا الدليل، وفق معايير محددة تضمن مطابقة تلك المبني للحد الأدنى من معالجات التشوه البصري المنصوص عليها في هذا الدليل، وتكون مدتها (3) سنوات.

الباب الثالث

إشتراطات شهادة امتثال المبني



اشتراطات شهادة امتثال المبني:

يشترط لإصدار شهادة امتثال المبني وفق هذا الدليل، خلوه من المخالفات الآتية:

1. تعديل استخدام المواقف المعتمدة في قبو المبني، وفق الترخيص الصادر له من الأمانة/البلدية (شكل رقم 4).
2. عدم تنفيذ منحدر للأشخاص ذوي الإعاقة وفق (الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت) (شكل رقم 1).
3. عدم توفير ممر الوصول الجانبي أمام المنحدر الخاص لذوي الإعاقة وفق (الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت) للبني التجاري (شكل رقم 2).
4. عدم تغطية خزانات الصرف الصحي بأغطية واقية وسليمة وفق الاشتراطات البلدية (شكل رقم 8).
5. وجود أرصفة منفذة من قبل مالك المبني أو مالك حق الانتفاع به متهالكة أو غير مكتملة - جهة الشارع التجاري- (شكل رقم 9).
6. وجود أسوار متهالكة أو غير مكتملة (شكل رقم 13).
7. وجود حواجز مشوهة (أشاير حديد / شينكو) على سور الارتداد أو السطح (شكل رقم 7).
8. وجود وحدات تكييف منفصلة في كامل واجهة المبني المطل على الشارع التجاري (شكل رقم 3).
9. وجود تمديدات (كهربائية - صحية - ميكانيكية) ظاهرة في كامل واجهة المبني المطل على الشارع التجاري (شكل رقم 5).
10. وجود تشققات أو تلف (دهانات، تكسيرات) أو صدأ على المواد المعدنية في كامل واجهة المبني بإجمالي مساحة تزيد عن متر مربع (شكل رقم 12).
11. وجود أطباق الأقمار الصناعية على الشرفات أو كامل واجهة المبني المطل على الشارع التجاري (شكل رقم 14).
12. وجود مظلات أو هناجر خارج حدود الملكية (شكل رقم 15).
13. تغطية الشرفات دون الحصول على التراخيص الالزمة من الأمانة/البلدية (شكل رقم 6).
14. وجود كتابات مخالفة على كامل واجهة المبني المطل على الشارع التجاري (شكل رقم 11).
15. وضع المداخن على واجهة المبني من دون أن تكون في جانب المبني، أو أن يتجاوز ارتفاعها في جانب المبني عن البناء أكثر من (2) متر (شكل رقم 16).
16. عدم مطابقة اللوحات التجارية الخاصة بال محلات للاشتراطات البلدية (شكل رقم 17).
17. وجود لوحات إعلانية لمحلات تجارية معلقة بترخيص غير سارية أو منتهية، أو وجود الأساسات الحديدية لتنبيط اللوحات المزالة(شكل رقم 3).
18. وجود ملصقات إعلانية قديمة أو متهالكة على واجهة المبني (شكل رقم 10).
19. وجود مخلفات ومواد بناء تعيق الحركة على الرصيف الخاص بالمبني (شكل رقم 19).



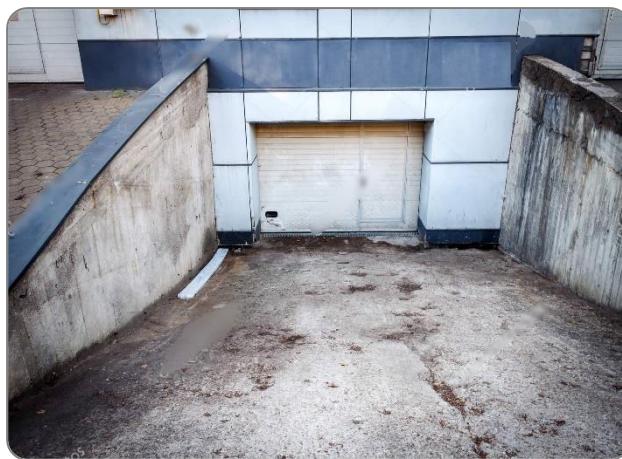
الصور التوضيحية*:



شكل (2): عدم تنفيذ ممر جانبي أمام المنحدر وفق الأدلة المعتمدة



شكل (1): عدم تنفيذ منحدر للأشخاص ذوي الإعاقة وفق الأدلة المعتمدة



شكل (4): إغلاق مواقف القبو وتغيير إستخدامه



شكل (3): وحدات تكييف منفصلة (مخالفة) في واجهة المبني أو أساسات حديدية لثبتت لوح سابقة



شكل (6): مخالفة تغطية الشرفات بهناجر أو مواد لا تتناسب مع شكل المبني



شكل (5): تميدات كهربائية وصحية (مخالفة) في واجهة المبني

*الصور المعروضة توضيحية ولا تحدد شكل المخالفة بشكل خاص.



الصور التوضيحية*:



شكل (8): تغطية خزانات الصرف الصحي بأغطية غير متوافقة مع الاشتراطات البلدية



شكل (7): وجود حاجز مشوه (أشاير حديد / شينكو) على سور الارتداد.



شكل (10): وجود ملصقات إعلانية قديمة أو متهاكلة على واجهة المبني



شكل (9): عدم وجود أرصفة متميزة أو غير مكتملة جهة الشارع الرئيسي



شكل (12) : تشغقات على واجهة المبني



شكل (11) : وجود كتابات مشوه على الجدران

* الصور المعروضة توضيحية ولا تتحدد شكل المخالفة بشكل خاص.



الصور التوضيحية*: *



شكل (14): وجود أطباق الأقمار الصناعية على الشرفات



شكل (13): أسوار متهاكلة أو غير مكتملة.



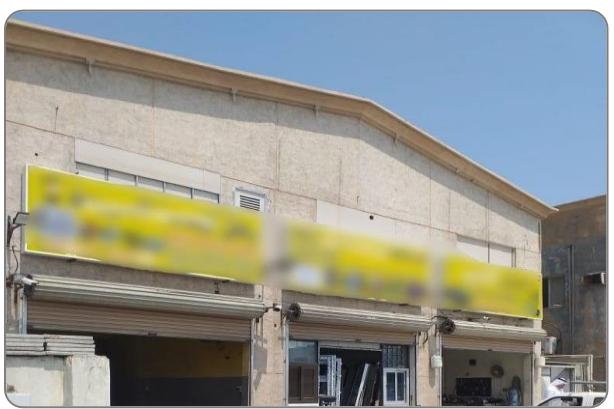
شكل (16): وضع المداخن على واجهة المبني



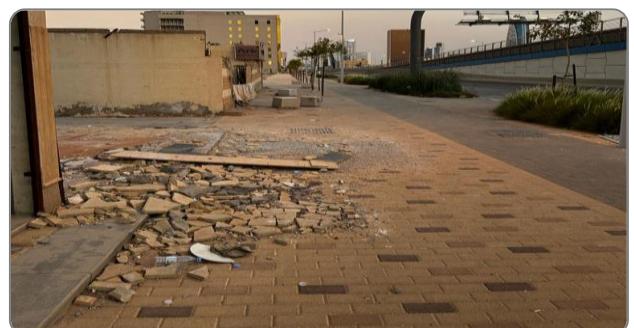
شكل (15): وجود مظلات أو هناجر خارج حد الملكية



شكل (18) : وجود الأساسات الحديدية لثبيت اللوحات المزالة



شكل (17) : عدم مطابقة اللوحات التجارية الخاصة بال محلات للاشتراطات البلدية



شكل (19): وجود مخلفات ومواد بناء تعيق الحركة على الرصيف الخاص بالمبني

* الصور المعروضة توضيحية ولا تحدد شكل المخالفة بشكل خاص.

الباب الخامس

متطلبات وإجراءات إصدار شهادة امتثال المبني وتجديدها



متطلبات الحصول على شهادة امتثال المبني:

يلزم تحقيق المتطلبات وتقديم الوثائق الآتية للحصول على شهادة امتثال المبني:

1. رخصة بناء، أو صك ملكية، أو حجة إستحکام، أو عقد إستثماري لکامل المبني، أو فاتورة للكهرباء أو المياه للمبني.
2. رفع الطلب عبر منصة بلدي.
3. موافقة الأمانة/البلدية.

إجراءات إصدار شهادة امتثال المبني:

1-المبني الجديدة:

تصدر شهادة امتثال المبني بشكل تلقائي بعد إصدار شهادة الإشغال للمبني وفق المحددة في الأحكام العامة على أن يقوم مالك حق الانتفاع بتجديدها بعد انتهاء تلك المدة ↑

2-المبني القائمة:

لمالك حق الانتفاع خيارين لإصدار شهادة امتثال المبني، الخيار الأولى: من خلال طلب (مالك حق الانتفاع) بنفسه مباشرة، والخيار الثاني: من خلال تفويض مكتب هندسي مؤهل، وذلك من خلال الخطوات التالية:

من خلال مالك حق الانتفاع بنفسه مباشرة:

1. تسجيل الدخول عبر منصة بلدي.
2. الدخول على خدمة إصدار شهادة امتثال المبني.
3. إدخال البيانات المنصوص عليها في الفقرة رقم (1) من متطلبات الحصول على شهادة امتثال المبني، واستكمال كافة البيانات المطلوبة في نموذج طلب إصدار شهادة الامتثال.
4. الإقرار في الطلب باستيفاء جميع اشتراطات ومتطلبات إصدار شهادة امتثال المبني الواردة في هذا الدليل.
5. قيام الأمانة/البلدية بجدولة زيارة للتحقق من البيانات المدخلة.
6. موافقة الأمانة/البلدية على الطلب بعد التأكيد من عدم وجود المخالفات المذكورة في هذا الدليل على المبني.
7. إصدار شهادة امتثال المبني للمبني.



من خلال المكتب الهندسي المؤهل:

- .1 دخول المستفيد على منصة بلدي.
- .2 تفويض مكتب هندسي مؤهل لاستكمال إجراءات إصدار شهادة امتثال المبني للمبنى.
- .3 قيام المكتب الهندسي المؤهل بإدخال البيانات المنصوص عليها في الفقرة رقم (1) من متطلبات الحصول على شهادة امتثال المبني، واستكمال كافة البيانات المطلوبة في نموذج طلب إصدار شهادة الامتثال.
- .4 قيام المكتب الهندسي المؤهل بالتحقق من استيفاء المبني لجميع إشتراطات ومتطلبات شهادة امتثال المبني، وعدم وجود المخالفات المذكورة في هذا الدليل على المبني.
- .5 الإقرار باستيفاء جميع اشتراطات ومتطلبات إصدار شهادة امتثال المبني الواردة في هذا الدليل.
- .6 يقوم المكتب الهندسي المؤهل باستكمال إجراءات إصدار الشهادة وفق الإجراءات المتبعة في الأمانة/البلدية.
- .7 إصدار شهادة إمتثال المبني من قبل الأمانة/البلدية.

إجراءات تجديد شهادة امتثال المبني:

للمستفيد خيارين لتجديد شهادة إمتثال المبني، الخيار الأول: من خلال طلب (مالك حق الانتفاع) بنفسه مباشرة، وال الخيار الثاني: من خلال تفويض مكتب هندسي مؤهل، وذلك من خلال الخطوات التالية:

- ### من خلال المستفيد (مالك حق الانتفاع بنفسه) مباشرة:
- .1 تسجيل الدخول عبر منصة بلدي.
 - .2 إدخال البيانات المنصوص عليها في الفقرة رقم (1) من متطلبات الحصول على شهادة امتثال المبني، واستكمال كافة البيانات المطلوبة في نموذج طلب إصدار شهادة الامتثال.
 - .3 الإقرار في الطلب باستيفاء جميع اشتراطات ومتطلبات إصدار شهادة امتثال المبني الواردة في هذا الدليل.
 - .4 قيام الأمانة/البلدية بجدولة زيارة للتحقق من البيانات المدخلة.
 - .5 موافقة الأمانة/البلدية على الطلب بعد التأكيد من عدم وجود المخالفات المذكورة في هذا الدليل على المبني.
 - .6 تجديد شهادة امتثال المبني للمبني



من خلال المكتب الهندسي المؤهل:

- .1 دخول المستفيد على منصة بلدي.
- .2 تفويض مكتب هندسي مؤهل لاستكمال إجراءات إصدار شهادة امتثال المبني.
- .3 قيام المكتب الهندسي المؤهل بإدخال البيانات المنصوص عليها في الفقرة رقم (1) من متطلبات الحصول على شهادة امتثال المبني، واستكمال كافة البيانات المطلوبة في نموذج طلب إصدار شهادة الامتثال.
- .4 قيام المكتب الهندسي المؤهل بالتحقق من استيفاء المبني لجميع اشتراطات ومتطلبات شهادة امتثال المبني، وعدم وجود المخالفات المذكورة في هذا الدليل على المبني.
- .5 الإقرار باستيفاء جميع اشتراطات ومتطلبات إصدار شهادة امتثال المبني الواردة في هذا الدليل.
- .6 يقوم المكتب الهندسي المؤهل باستكمال إجراءات إصدار الشهادة وفق الإجراءات المتبعة في الأمانة/البلدية.
- .7 إصدار شهادة امتثال المبني من قبل الأمانة/البلدية.

الباب السابع

الأحكام العامة



أحكام عامة:

1. يلغى هذا الدليل كل ما يتعارض معه من أحكام وردت في أدلة أو قرارات أو تعليمات أو اشتراطات سابقة قد أصدرتها الوزارة.
2. الصور التوضيحية الواردة بهذا الدليل لا تتحدد شكل المخالفة للإشتراط بشكل خاص، ويلزم الرجوع لنص الإشتراط للمعالجة.
3. مالك حق الانتفاع بالمبنى هو من يقوم بإصدار شهادة امتثال المبني للمبني العائد له، وفي حال عدم إصدارها من قبله فالمسؤول عن ذلك أمام الأمانة/البلدية مالك المبني ويطبق عليه الإجراءات المنصوص عليه في هذا الدليل.
4. تصدر شهادة إمتثال المبني على المبني بالكامل وليس على جزء منه.
5. تقوم الأمانة / البلدية بتطبيق المخالفات على المبني -الخاضعة في نطاق تطبيق هذا الدليل -المخالفة لبنود الاشتراطات الواردة في هذا الدليل وفق جدول الجزاءات عن المخالفات البلدية قبل وأثناء وبعد إصدار شهادة الامتثال للمبني.
6. لا يعفي إصدار شهادة إمتثال المبني من ضبط المخالفات المتعلقة بامتثال المبني أو المخالفات البلدية الأخرى في حال ارتكابها حتى وإن كانت الشهادة سارية.
7. يحق للأمانة/البلدية تطبيق المخالفات والعقوبات على المكاتب الهندسية المؤهلة، المخالفة للإجراءات المطلوبة منها وفق ما جاء في هذا الدليل، واستكمال الإجراءات النظامية بشأن شهادات امتثال المبني الصادرة وفقاً لذلك.
8. يحق للأمين منح مهلة إضافية لا تتجاوز (6) أشهر لمالك المبني القائمة وقت صدور هذا الدليل التي تتطلب معالجة مبانيهم وقت إضافي لتحقيق متطلبات شهادة امتثال المبني.
9. شهادة امتثال المبني لا تغنى عن إصدار شهادة إشغال المبني ولا تحل محل رخصة البناء أو تفيد بسلامة المبني إنشائياً وخلوه من المخالفات البلدية الأخرى المتعلقة بالمبني.
10. شهادة امتثال المبني لا يعتد بها في إثبات سلامة إجراءات التملك أو تثبيت حدود الصك أو المبني وموقعه، أو عدم استكمال الإجراءات النظامية بشأن ذلك.
11. مدة صلاحية شهادة امتثال المبني (3) سنوات، ويلزم على مالك حق الانتفاع تجديدها قبل انتهاء سريانها.
12. تقوم الأمانة/البلدية المختصة بالتنسيق مع الجهات الحكومية فيما يخص المبني التابعة لها، لتطبيق ما جاء في هذا الدليل على المبني العائد لها.

