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

رؤية 2030 VISION
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

دليل تعريفي

لخدمة فحص الاسكان الجماعي للافراد (المسار السريع)

الشركات والمكاتب الهندسية المؤهلة لفحص الاسكان الجماعي للافراد

الاصدار الثالث

يناير 2022



2022- 1443

مقدمة:

أطلقت وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان خدمة للمنشآت الهندسية المصنفة تتيح لهم القيام بأعمال الكشف والتفتيش على الترخيص للإسكان الجماعي للأفراد، حيث تساهم هذه الخدمة بالتأكد من التزام المساكن الجماعية للأفراد بالاشتراطات الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في الإسكان الجماعي للأفراد.

وقد قامت الوزارة بإعداد دليل تعريفي للمنشأة الهندسية المعتمدة لفحص ترخيص الإسكان الجماعي للأفراد يحتوي التالي:

1. أبرز بنود اتفاقية مستوى الخدمة.
2. نبذة عن خطوات المسار السريع للمنشأة الهندسية المعتمدة.
3. دليل شروط السكن الجماعي للأفراد الواجب توافرها في الوحدات السكنية المختلفة.
4. دليل المستخدم لرخص فحص الإسكان الجماعي للأفراد.
5. أبرز الحالات المخالفة والمطابقة لاشتراطات السكن الجماعي للأفراد.
6. مخالفات وقعت فيها المنشآت الهندسية.
7. دليل الأسئلة الشائعة عن الإسكان الجماعي للأفراد.

للمزيد من المعلومات،
الرجاء زيارة صفحة خدمة رخص السكن الجماعي عبر منصة بلدي،
https://balady.gov.sa/Services/Terms/?id=224
او مراسلة
CollectiveHousing@momrah.gov.sa

محتوى الدليل

أبرز بنود اتفاقية مستوى الخدمة. 3
نبذة عن خطوات المسار السريع للمنشأة الهندسية المعتمدة. 4
دليل المستخدم لفحص السكن الجماعي للأفراد. 5
دليل شروط السكن الجماعي للأفـــراد الواجب توافرها في الوحدات السكنية المختلفة 21
أبرز الحالات المخالفة والمطابقة لاشتراطات السكن الجماعي للأفراد. 23
مخالفات وقعت فيها المنشآت الهندسية. 30
دليل الأسئلة الشائعة عن الإسكان الجماعي للأفراد. 34

أبرز الحقوق والالتزامات في اتفاقية مستوى الخدمة:

1. يحق لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان إيقاف الاتفاقية في حال المخالفة بترخيص عقار غير مطابق للاشتراطات والمواصفات طبقًا للقرار الوزاري رقم (4200743445) وتاريخ 19/10/1442هـ مع إخطار المكتب الهندسي خطيًا أو بالبريد الإلكتروني بذلك وتقديم إفادة عن سبب المخالفة، وتلغى الاتفاقية عند تكرار المخالفة للمرة الثانية مع مصادرة الضمان البنكي.
2. يحق لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان إلغاء الاتفاقية في حال ثبوت تعارض المصالح.
3. يحق لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان إلغاء الاتفاقية في حال عدم الالتزام بسرية المعلومات.
4. يحق لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان إلغاء الاتفاقية في حال الإخلال بصحة العاملين وسلامتهم.
5. يحق لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان إلغاء الاتفاقية في حال إساءة استخدام منصة بلدي.
6. يحق لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان سحب طلب الفحص من المنشأة الهندسية في حال عدم استجابة المنشأة الهندسية للطلب خلال 48 ساعة.
7. يحق للمنشأة الهندسية التعاقد مع أصحاب العقار بشكل مباشر بالقيمة المالية التي يتم الاتفاق عليها.
8. تلتزم وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بوضع اسم المنشأة الهندسية ليسهل التواصل معه من قبل أصحاب العقار، كما تلتزم بتوفير حساب على منصة بلدي لموظفي المنشأة الهندسية.
9. تلتزم المنشأة الهندسية بالتقيد بجميع إجراءات الفحص المعرفة لدى وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان في القرار الوزاري رقم(4200743445) وتاريخ 19/10/1442هـ، ورفع جميع المستندات المطلوبة على منصة بلدي.
10. تلتزم المنشأة الهندسية بتوفير مسؤول اتصال متاح في جميع الأوقات المحددة.
11. تلتزم المنشأة الهندسية بالإفصاح عن أي حالة تعارض مصالح بينه وبين أصحاب المساكن الخاضعة للفحص كقرابة أو نحوها.

آلية التواصل بين مستويات التصعيد

	خيارات التواصل بين أطراف المستوى	مهام المستوى
المستوى الأول	التخاطب المباشر الاتصال المراسلة الإلكترونية	في حال عدم الالتزام بعناصر الاتفاقية أو عدم القدرة على حل الإشكاليات والعوائق يتم التصعيد إلى المستوى الثاني مع تقديم مقترحات حلول قدر الامكان
المستوى الثاني	الاتصال المراسلة الإلكترونية	إيجاد حلول للخلافات في حال عدم النجاح يتم التصعيد إلى المستوى الثالث مع تقديم مقترحات حلول قدر الامكان
المستوى الثالث	رفع خطاب رسمي	إيجاد حلول بديلة والبت في الخلافات في حال عدم النجاح يتم التصعيد إلى المستوى الرابع مع تقديم مقترحات حلول قدر الامكان
المستوى الرابع	رفع خطاب رسمي	إيجاد حلول بديلة والبت في الخلافات

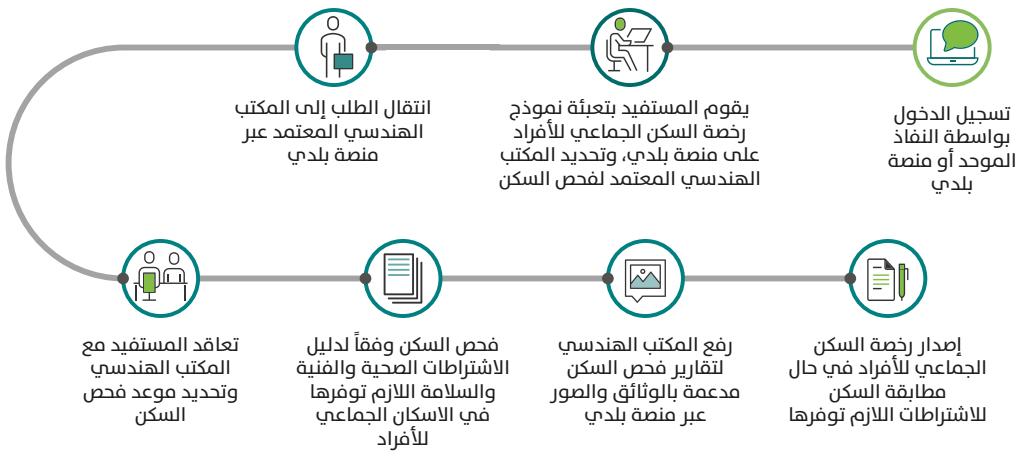


للوصول إلى كامل اتفاقية مستوى الخدمة

اضغط هنا

نبذة عن خطوات المسار السريع للمنشأة المعتمدة

خطوات المسار السريع لرخص السكن الجماعي للأفراد



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

رؤية 2030 VISION
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

دليل المستخدم لفحص السكن الجماعي للأفراد

المكتب الهندسي المعتمد
المركز البلدي للتحول الرقمي

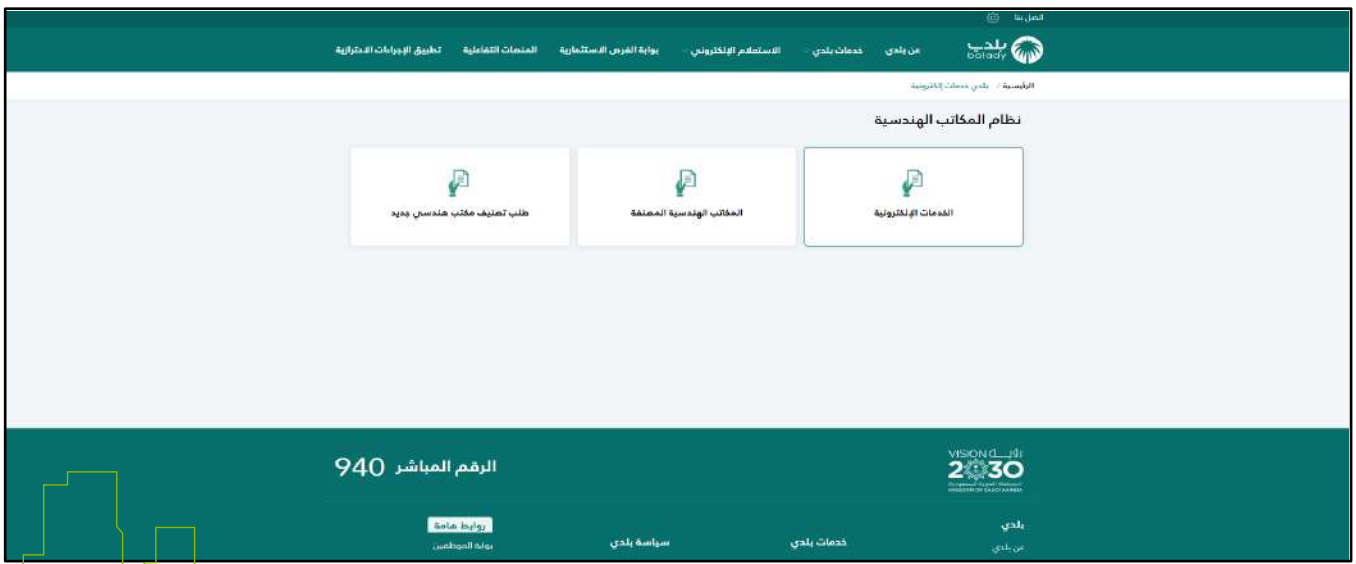
دليل المستخدم لترخيص الاسكان الجماعي للافراد (المكتب الهندسي)

العمل على الطلب من قبل المكتب الهندسي في المسار السريع

1) يتم الدخول للنظام من خلال اختيار (نظام المكاتب الهندسية) من قائمة (خدمات بلدي)، كما في الشكل أدناه.

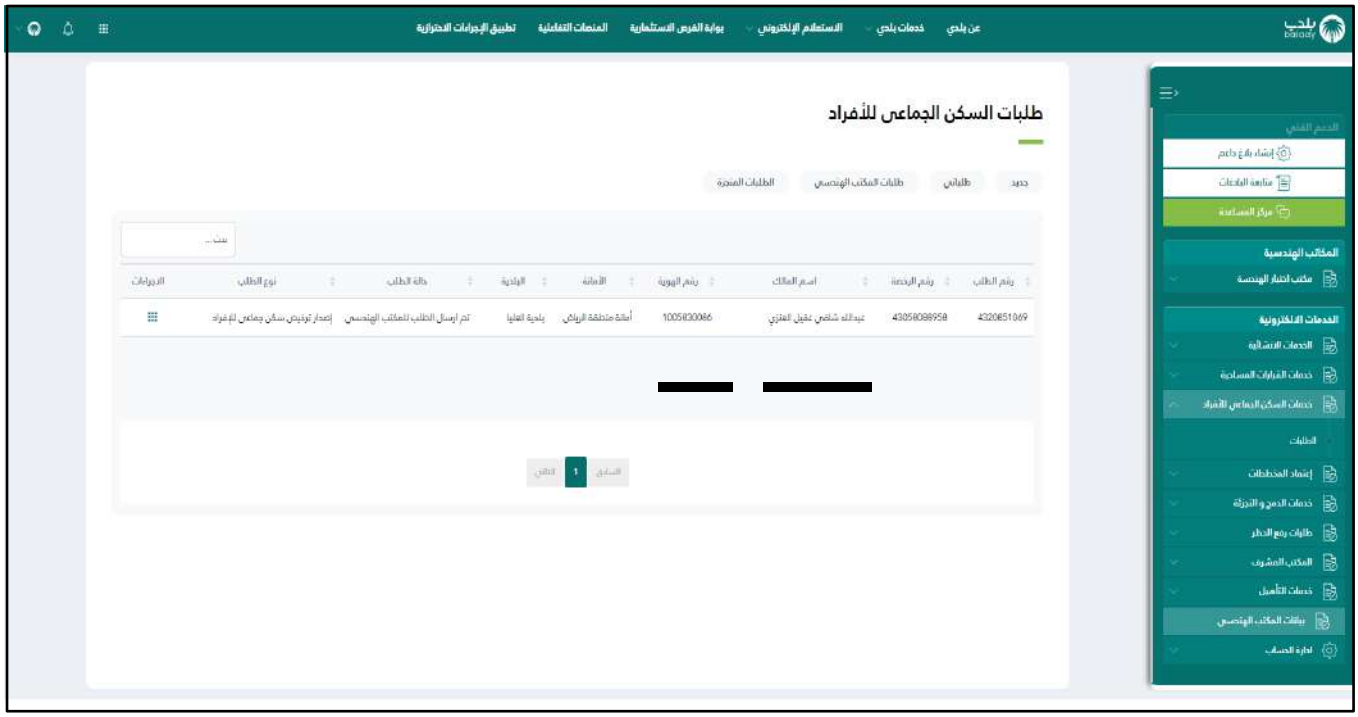


2) اختيار ايقونة (الخدمات الإلكترونية) وتسجيل الدخول.



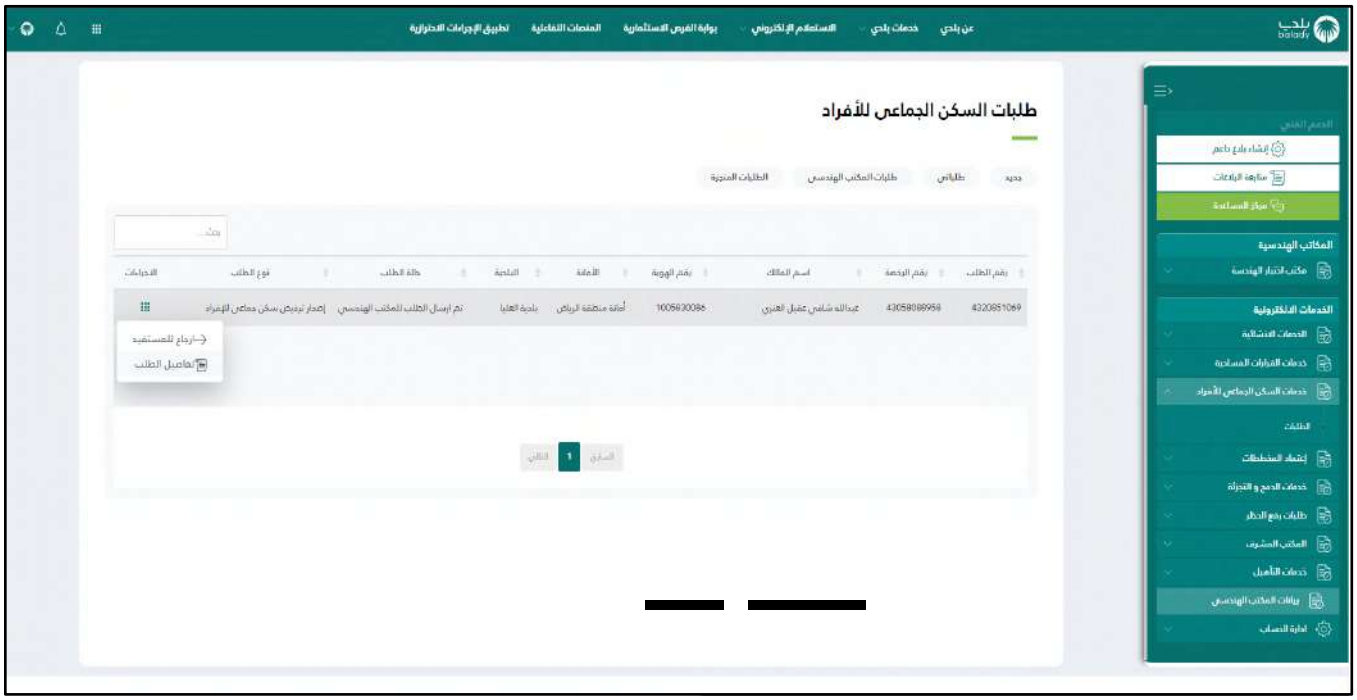
دليل المستخدم لترخيص الاسكان الجماعي للافراد (المكتب الهندسي)

3) وبعدها يتم اختيار المكتب الهندسي من قائمة (المكاتب الهندسية)، ثم يتم اختيار الخيار (الطلبات) من قائمة (خدمات السكن الجماعي للأفراد) واختيار (جديد) للاطلاع على الطلبات لدى المكتب..



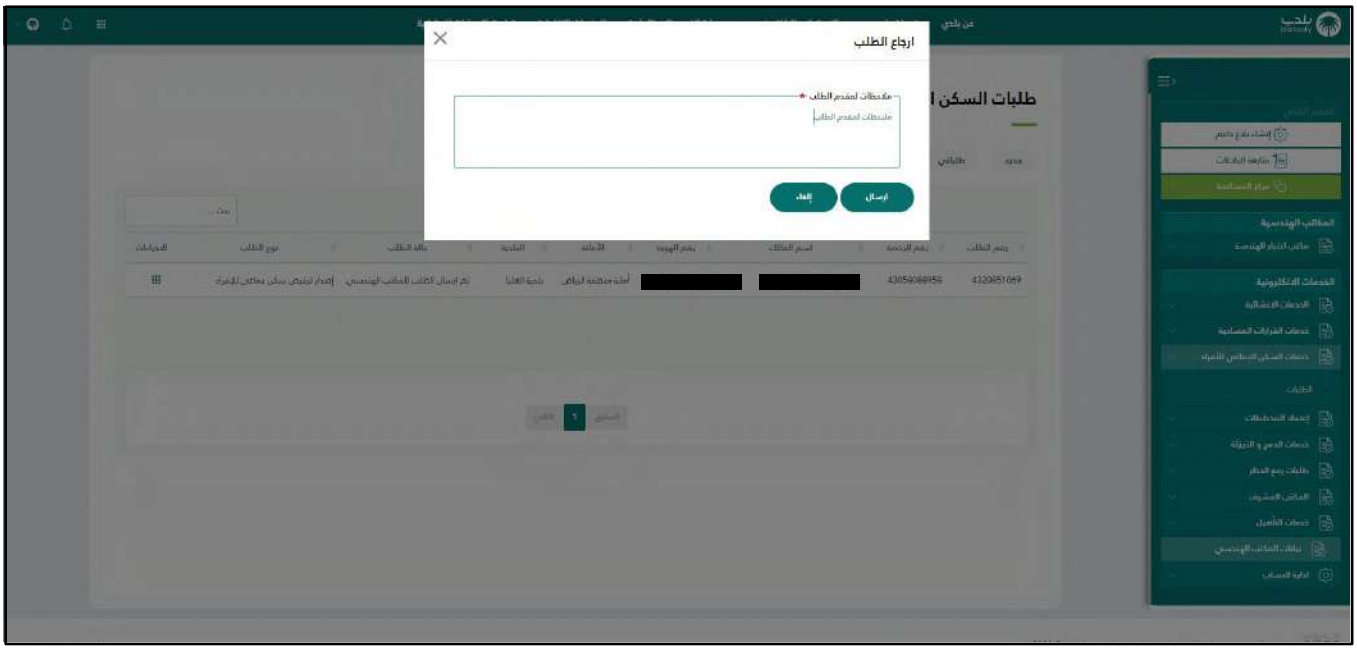
دليل المستخدم لترخيص الاسكان الجماعي للافراد (المكتب الهندسي)

4) يتم الضغط على ايقونة ويمكن من خلالها الاطلاع على تفاصيل الطلب أو ارجاع الطلب للمستفيد.



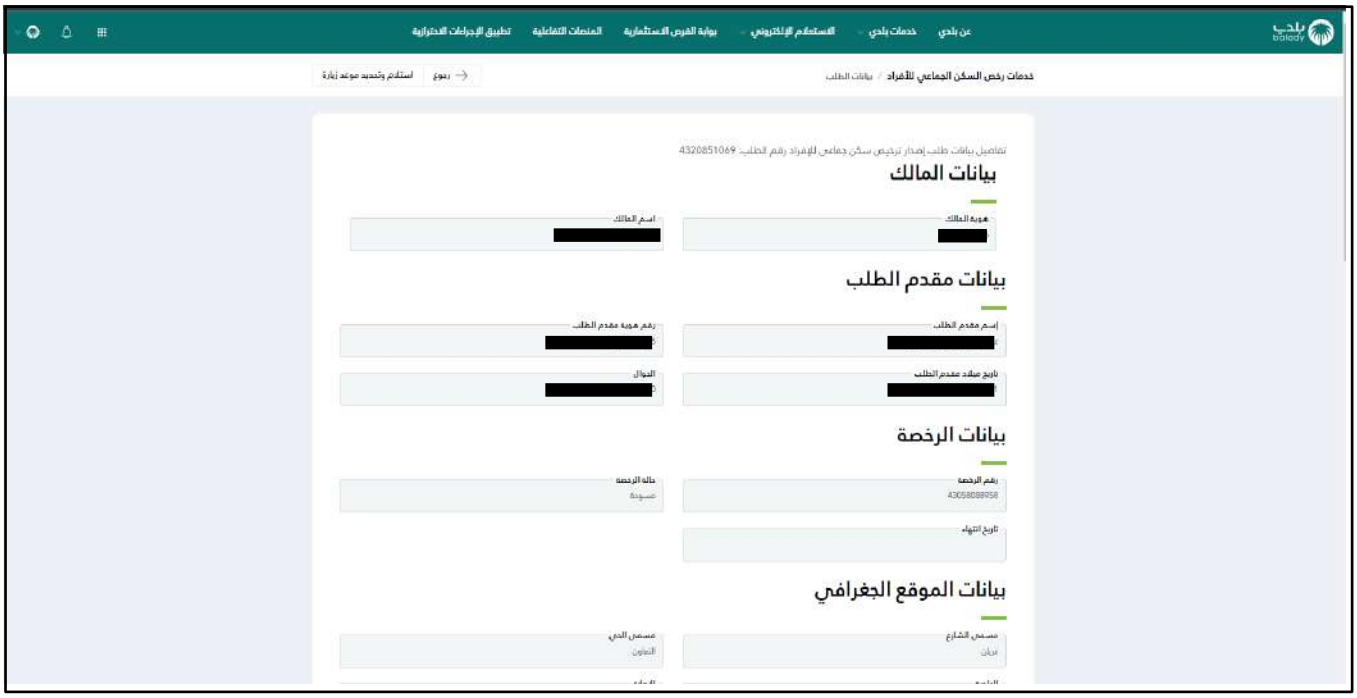
دليل المستخدم لترخيص الاسكان الجماعي للافراد (المكتب الهندسي)

5) في حال تم الضغط على الزر (إرجاع للمستفيد)؛ تظهر الشاشة الفرعية أدناه، والتي يسمح فيها النظام للمستخدم بإدخال قيمة الحقل (ملاحظات لمقدم الطلب) في حال إعادة الطلب للمستفيد.



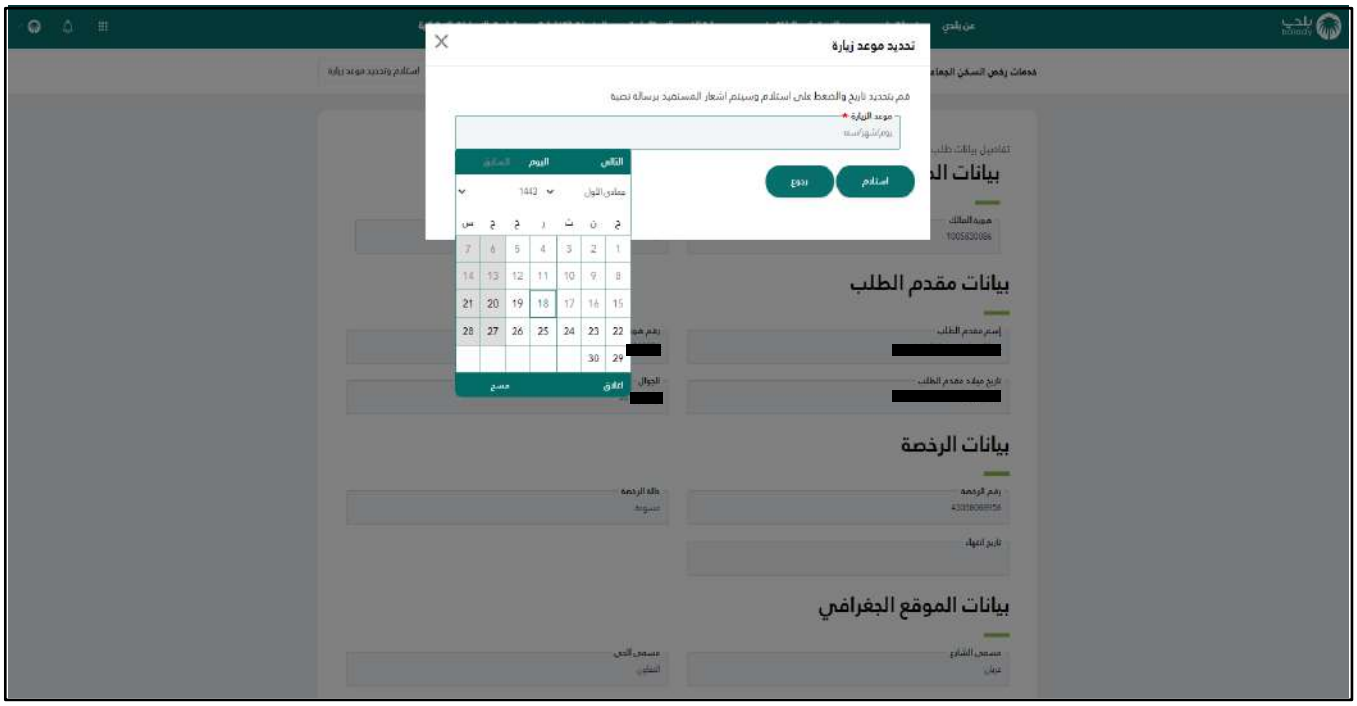
دليل المستخدم لترخيص الاسكان الجماعي للافراد (المكتب الهندسي)

6) وفي حال تم الضغط على الزر (تفاصيل الطلب)؛ تظهر الشاشة أدناه، ويمكن من خلالها الاطلاع على بيانات الطلب.



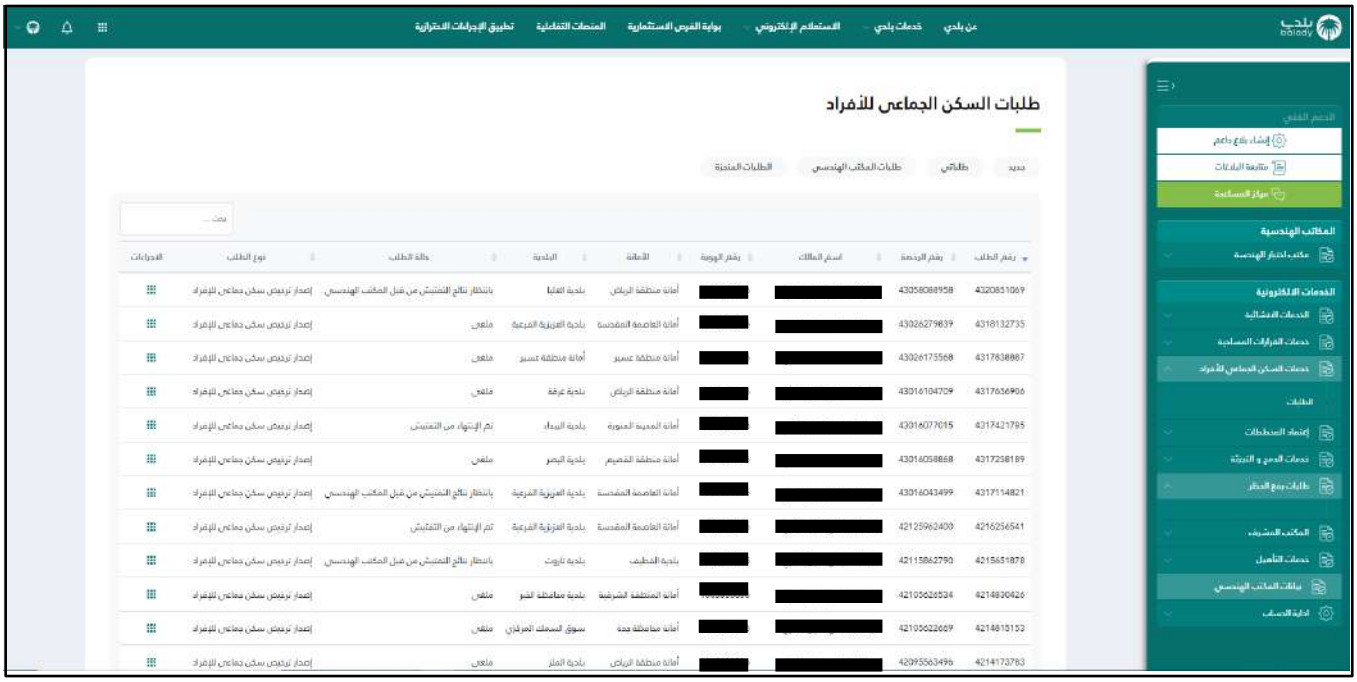
دليل المستخدم لترخيص الاسكان الجماعي للافراد (المكتب الهندسي)

7) يمكن للمستخدم استلام الطلب وتحديد موعد الزيارة من خلال الضغط على الزر (استلام وتحديد موعد زيارة).



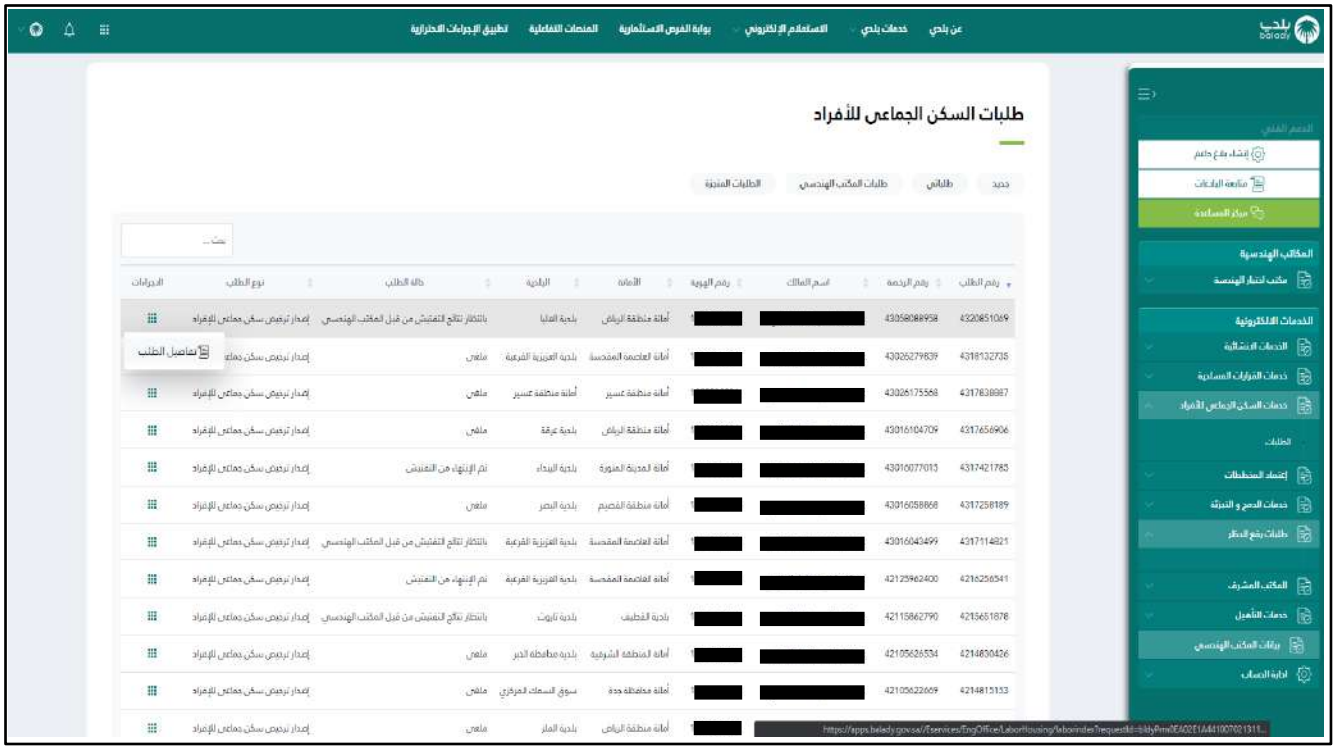
دليل المستخدم لترخيص الاسكان الجماعي للافراد (المكتب الهندسي)

8) بعد تحديد موعد الزيارة يمكن للمكتب استكمال الطلب من ايقونة طلباتي.



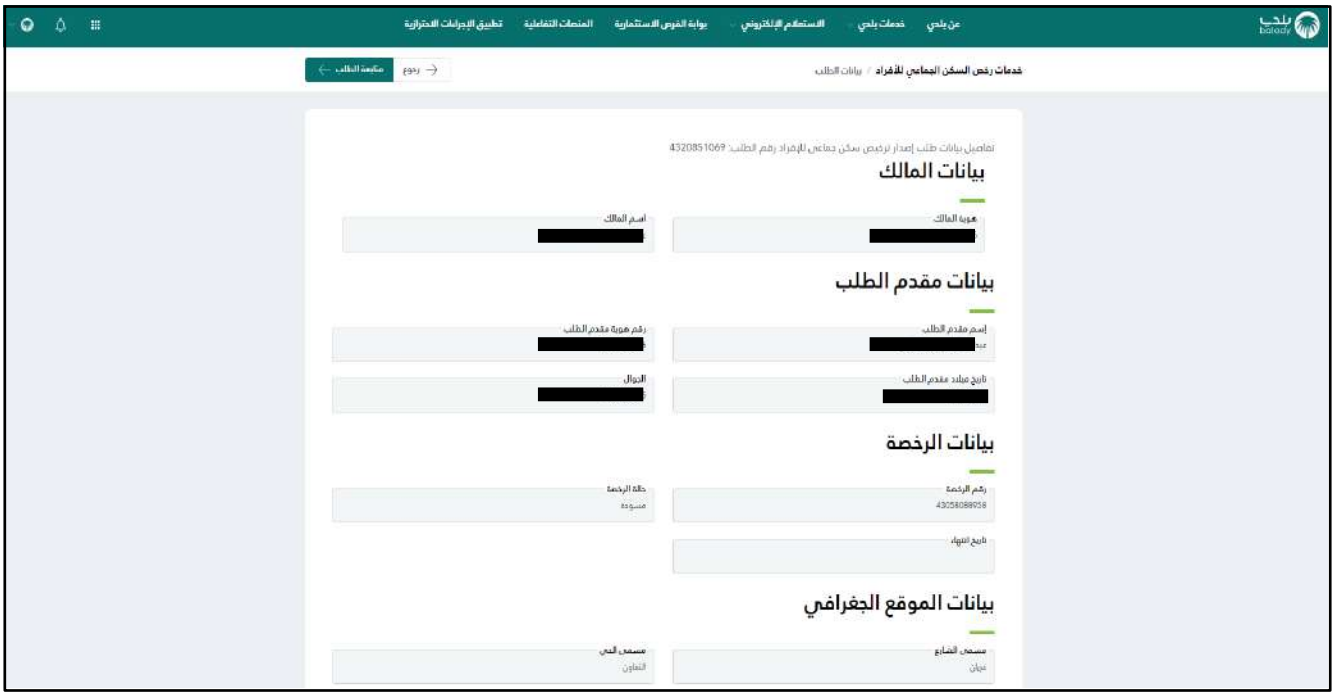
دليل المستخدم لترخيص الاسكان الجماعي للافراد (المكتب الهندسي)

9) يقوم المستخدم بالضغط على الشكل واختيار (تفاصيل الطلب).



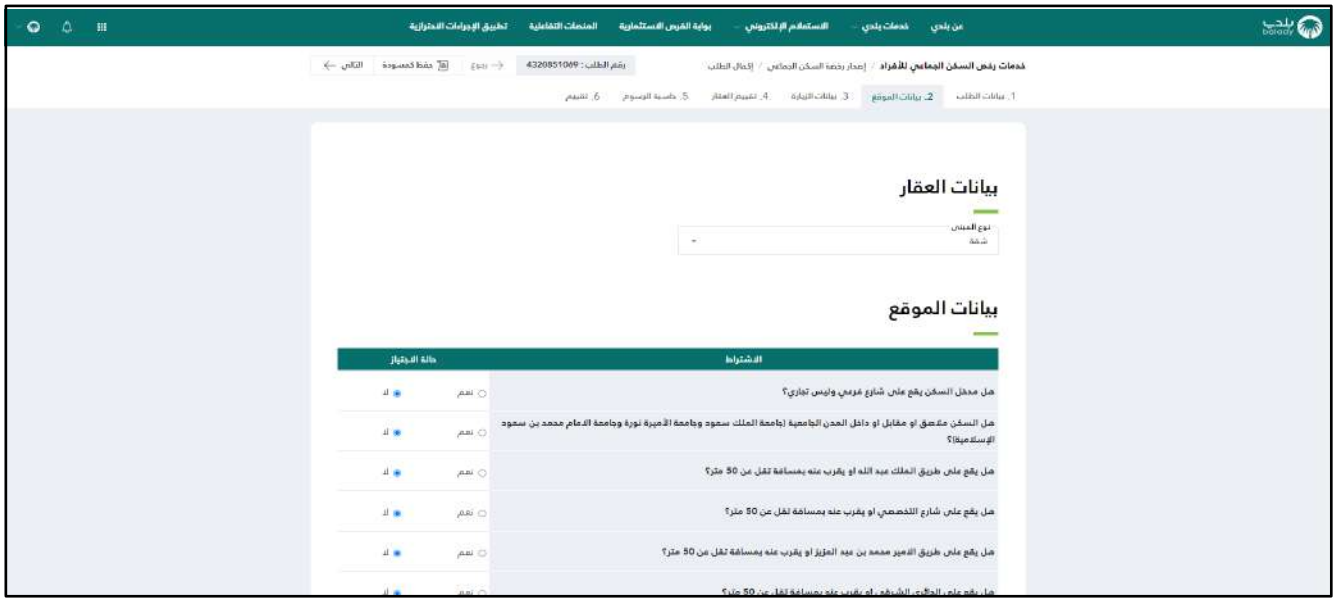
دليل المستخدم لترخيص الاسكان الجماعي للافراد (المكتب الهندسي)

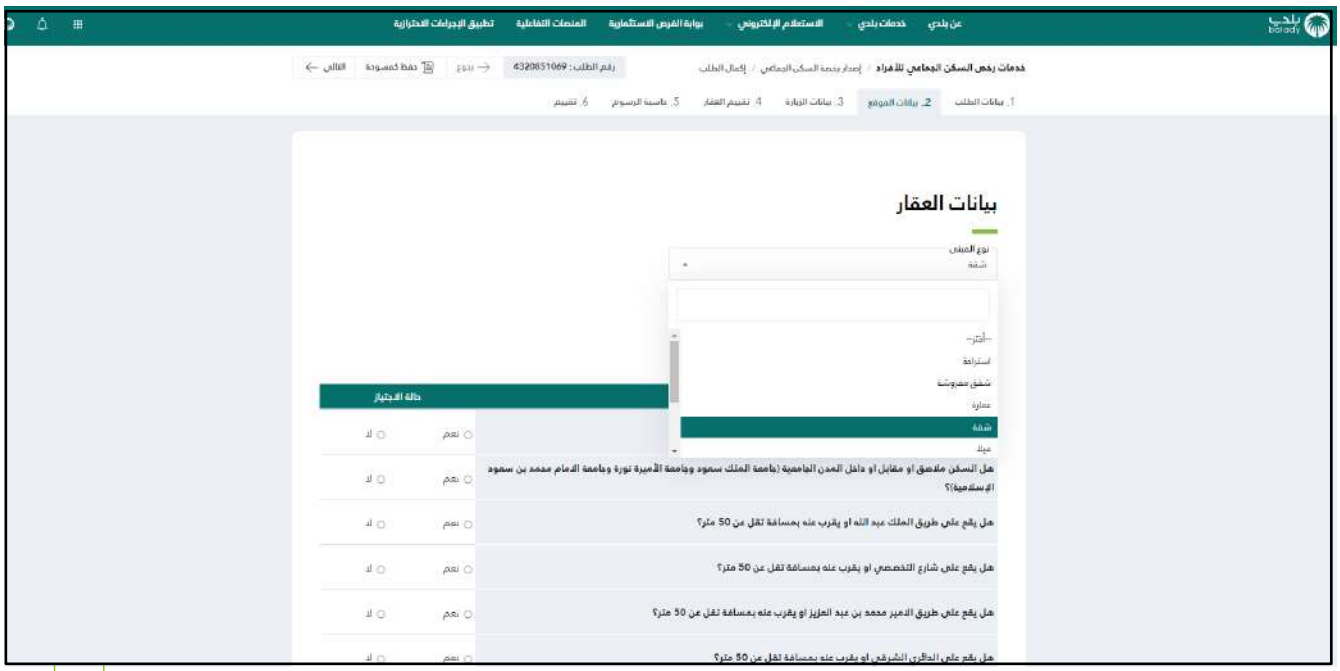
10) وبعدها تظهر الشاشة أدناه، والتي يعرض فيها النظام بيانات الطلب، حيث يمكن للمستخدم متابعة الطلب من خلال الضغط على الزر (متابعة الطلب).



دليل المستخدم لترخيص الاسكان الجماعي للافراد (المكتب الهندسي)

11) وبعدها تظهر الشاشة أدناه، والتي تمثل مرحلة التحقق من مطابقة موقع السكن للاشتراطات المكانية من خلال الإجابة عن الأسئلة بـ نعم أو لا بعد اختيار نوع العقار، وفي حال الإجابة بـ نعم سيتم رفض الطلب بشكل تلقائي.

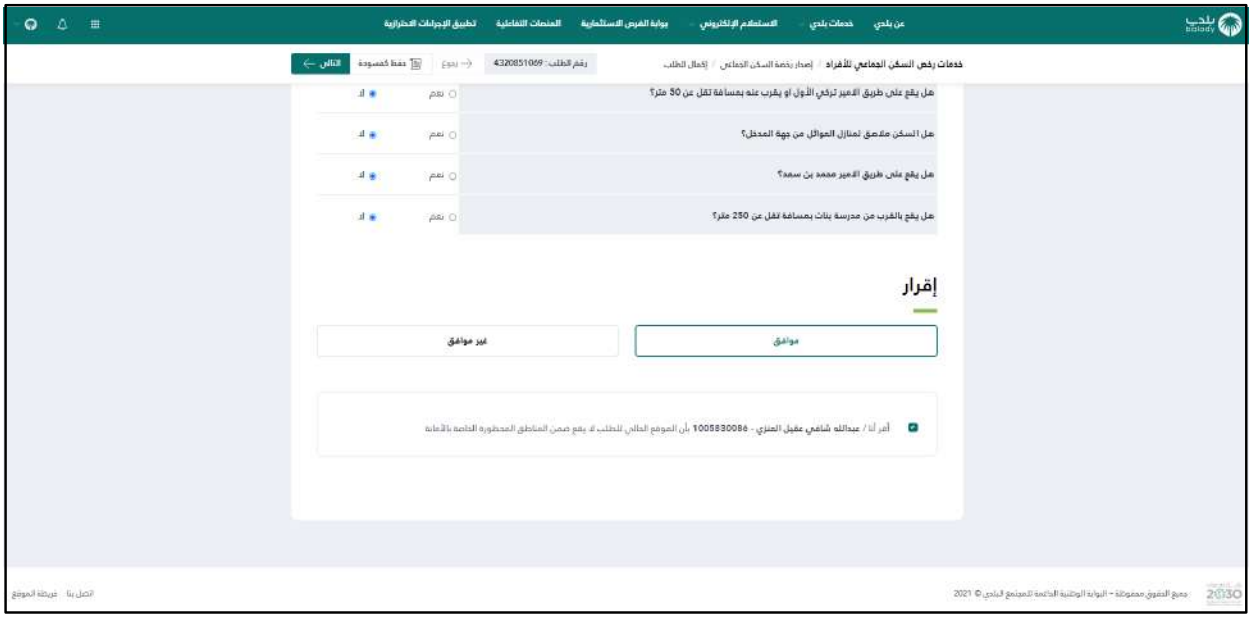




دليل المستخدم لترخيص الاسكان الجماعي للافراد (المكتب الهندسي)

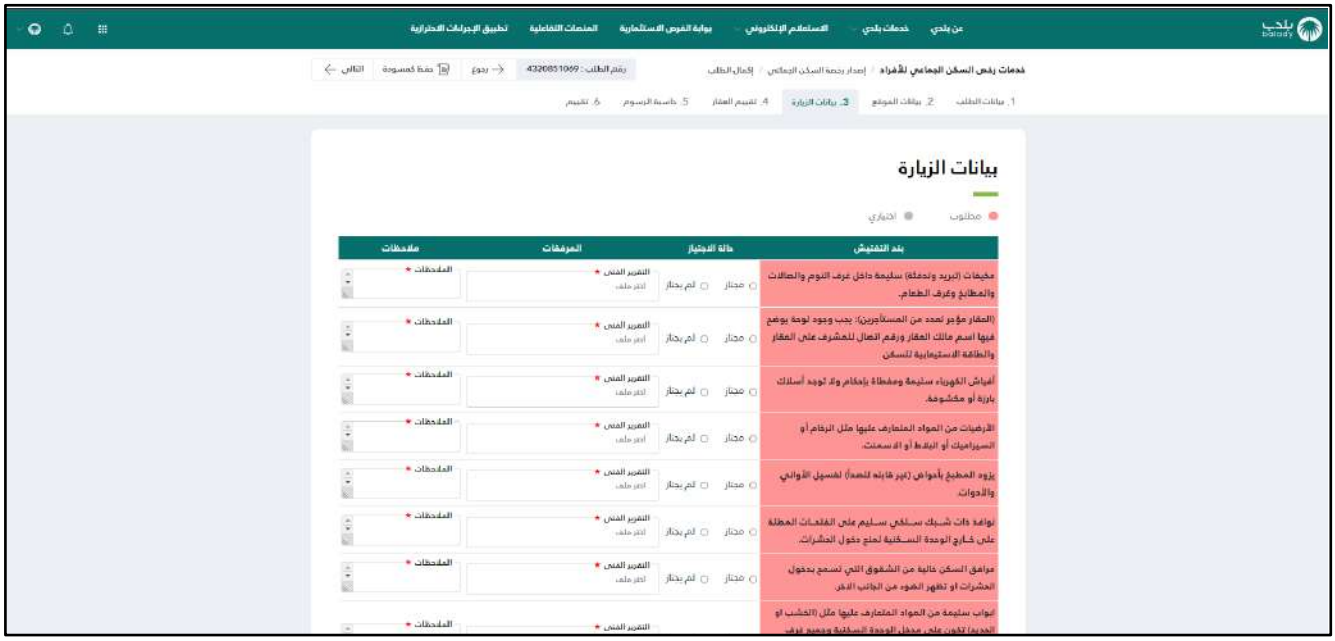
12) ثم يتم اختيار أحد الخيارات (موافق، غير موافق) للإقرار:

في حال اختار المستخدم القيمة (غير موافق) يظهر حقل (السبب) أسفل الشاشة ليقوم المستخدم بإدخال قيمته، ثم يضغط على الزر (إنهاء) لرفض الطلب ، أما في حال اختار المستخدم القيمة (موافق) يتم الضغط على الزر (التالي) لإكمال الطلب والانتقال إلى المرحلة التالية، مع إمكانية حفظ الطلب كمسودة للرجوع إليه لاحقًا من خلال الزر (حفظ كمسودة).



دليل المستخدم لترخيص الاسكان الجماعي للافراد (المكتب الهندسي)

13) وبعد الضغط على الزر (التالي)، تظهر الشاشة أدناه، والتي تمثل مرحلة (بيانات الزيارة) حيث تظهر قائمة الاشتراطات الاجبارية والاختيارية، حيث يتم تقييم السكن وتحديد حالة الاجتياز إلى (مجتاز ،لم يجتاز) لكل اشتراط ، وارفاق التقرير الفني ، وإدخال قيمة الحقل (الملاحظات)، مع إمكانية حفظ الطلب كمسودة للرجوع إليه لاحقًا من خلال الزر (حفظ كمسودة)..





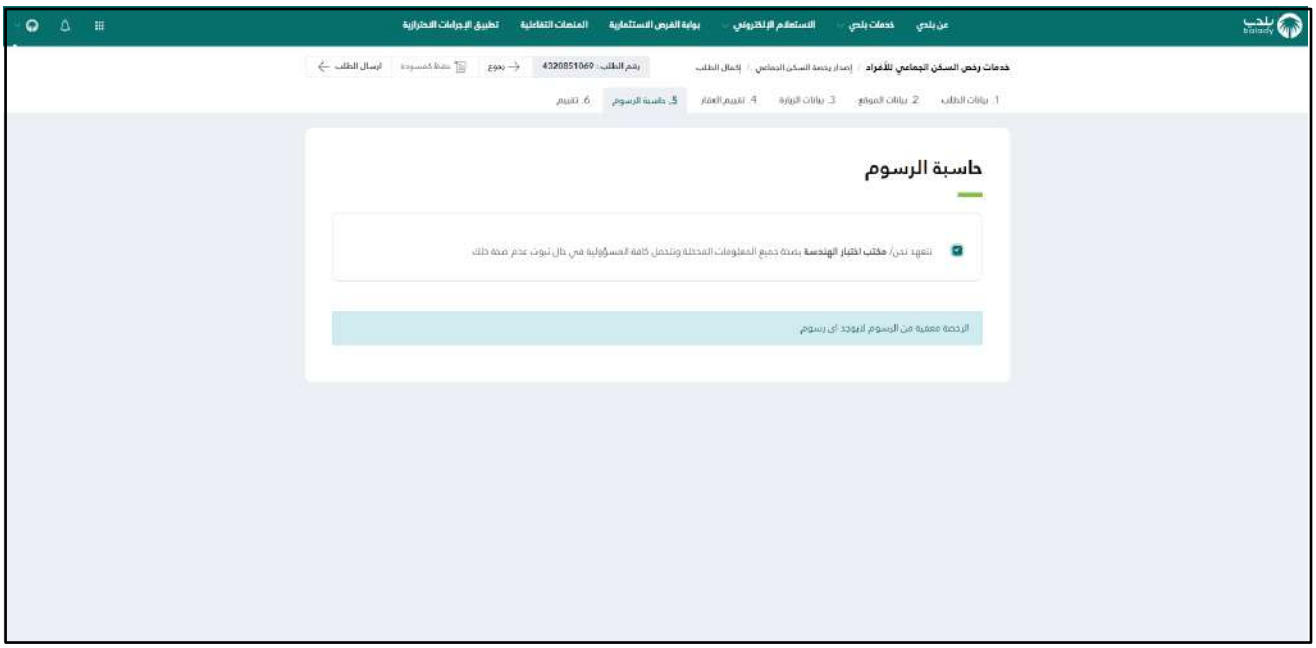
دليل المستخدم لترخيص الاسكان الجماعي للافراد (المكتب الهندسي)

14) بعد تقييم العقار واجتياز الاشتراطات يتم منح الرخصة للعقار.



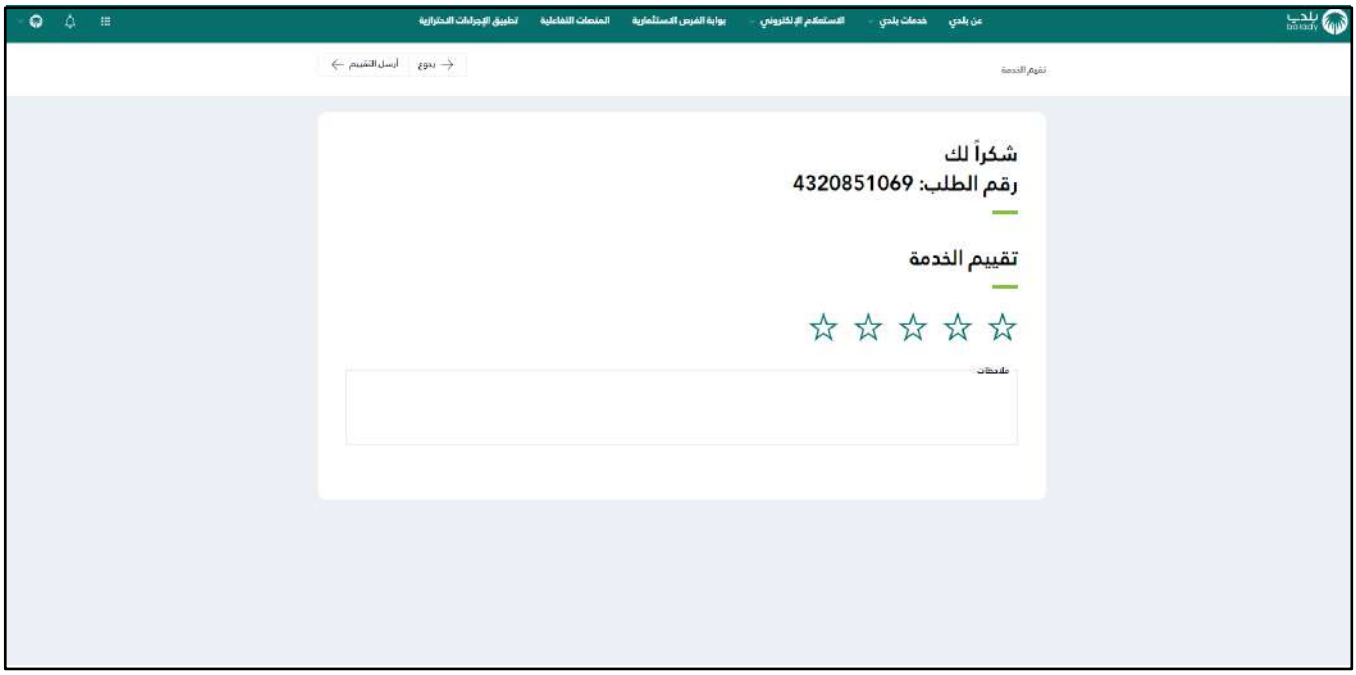
دليل المستخدم لترخيص الاسكان الجماعي للافراد (المكتب الهندسي)

15) وبعدها ينتقل المستخدم لمرحلة (حاسبة الرسوم) ويتم الضغط على التعهد كما في الشكل أدناه، ثم الضغط على الزر (إرسال الطلب).



دليل المستخدم لترخيص الاسكان الجماعي للافراد (المكتب الهندسي)

16) وبعدها تظهر صفحة التقييم كما في الشاشة التالية، ثم يتم الضغط على الزر (أرسل التقييم).



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

رؤية 2030 VISION
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

دليل شروط السكن الجماعي للأفـــراد الواجب توافرها في الوحدات السكنية المختلفة

دليل شروط السكن الجماعي للأفـــراد الواجب توافرها في الوحدات السكنية المختلفة

قامت وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بإعداد هذا الدليل ليكون مرجعا لكافة أصحاب المصلحة المعنيين من الجهات الحكومية والقطاع الخاص على حد سواء فيما يتعلق بتنظيم الإسكان الجماعي للأفراد.

ويحتوي هذا الدليل على دليل الشروط الإلزامية والاختيارية الواجب توافرها في الوحدات السكنية المختلفة، كالتالي:

1 -المجمع السكني
2 -الفيلا
3 -العمارة
4 -الاستراحة
5 -الشقق المفروشة
6 -الفنادق
7 -السكن مكان العمل
8 -الكبائن المتنقلة



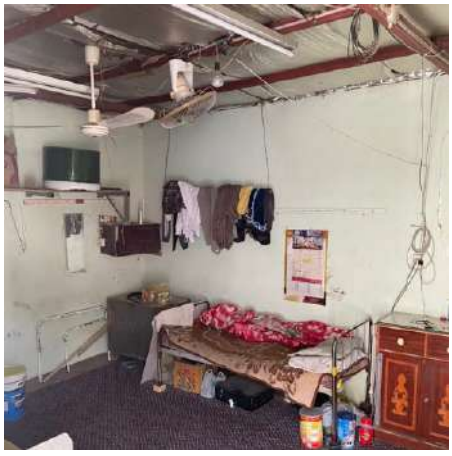
اضغط هنا للاطلاع على الدليل

أبرز الحالات المخالفة لاشتراطات السكن الجماعي للأفراد

أبرز الحالات المخالفة لاشتراطات السكن الجماعي للأفراد



مخالف - يجب ان يكون ارتفاع أرضية الموقع 20 سم او أكثر يحمي من الغمر بالمياه.



مخالف – ينبغي أن تكون التمديدات الكهربائية للعقار غير مكشوفة ولوحات توزيع الكهرباء سليمة ومغطاة بشكل محكم بداخل الجدران وغير ظاهرة سواء من داخل العقار أو خارجه.



مخالف - يمنع استخدام سطح المبنى لغرض السكن.



مخالف - يجب ان تكون الأرضيات من مواد متعارف عليها مثل الرخام والسيراميك والبلاط أو الاسمنت وان تغطى الجدران إلى السقف بمادة مناسبة سهلة التنظيف مثال البلاط أو السيراميك أو الدهان.

أبرز الحالات المخالفة لاشتراطات السكن الجماعي للأفراد



مخالف - يجب ان يكون موقع دورات المياه منفصلاً عن أماكن الطعام.



مخالف – ينبغي أن يكون المطبخ نظيف وصالح للاستخدام مع توفر موقد طبخ سليم (كهربائي أو غازي)، ووجود أجهزة تبريد سليمة لحفظ الأطعمة.



مخالف - يجب أن تكون مرافق السكن خالية من تسربات السباكة أو الترشيح التي تنعكس على السقف أو الجدران.



مخالف- ينبغي توفير غرفة مخصصة لغسل الملابس تكون مجهزة بغسالة ومياه حارة وباردة ومكان لتصريف المياه.

أبرز الحالات المطابقة لاشتراطات السكن الجماعي للأفراد

أبرز الحالات المطابقة لاشتراطات السكن الجماعي للأفراد



مطابق - يجب أن يتوفر مساحة 4 م2 للفرد الواحد في غرف النوم.



مطابق - يجب وجود لوحة توضح فيها اسم المنشأة ورقم اتصال لمشرف العقار والطاقة الاستيعابية للسكن (إذا كان العقار مملوك او مؤجر بالكامل لمنشأة واحدة).
مطابق - يجب وجود لوحة توضح فيها اسم مالك العقار ورقم اتصال لمشرف العقار والطاقة الاستيعابية للسكن (إذا كان العقار مملوك لشخص طبيعي ومؤجر لعدة مستأجرين).



مطابق - يجب المحافظة على نظافة السكن والتعاقد مع شركة نظافة لتنظيف ولتطهير وتعقيم الوحدات السكنية ومرافقها (مطابخ ودورات المياه) كل 3 أشهر على الاقل وإظهار ما يثبت ذلك.



مطابق - ينبغي توفير صناديق إسعافات أولية موزعة في أنحاء السكن.

أبرز الحالات المطابقة لاشتراطات السكن الجماعي للأفراد



مطابق - يجب ان يزود المطبخ بأحواض غير قابله للصدأ لغسيل الأواني والأدوات وأن تكون الأرضية مكسية بالبلاط مع جدران ملساء وقابلة للتنظيف.
مطابق - المطبخ نظيف وصالح للاستخدام مع توفر موقد طبخ سليم (كهربائي أو غازي)، ووجود أجهزة تبريد سليمة لحفظ الأطعمة.



مطابق - ينبغي توفير طفايات الحريق في جميع أنحاء السكن.



مطابق - يجب أن توجد مراوح شفط وإنارة كافية بدورات المياه والمطابخ.



مطابق- ارتفاع سقف غرف النوم (3) متر من دون الجبس أو الديكور ولا يقل عن (2.2) متر مع الجبس أو الديكور.

أبرز الحالات المطابقة لاشتراطات السكن الجماعي للأفراد



مطابق - نوافذ ذات شبك سلكي سليم على الفتحات المطلة على خارج الوحدة السكنية لمنع دخول الحشرات.



مطابق- ينبغي توفير غرفة مخصصة لغسل الملابس تكون مجهزة بغسالة ومياه حارة وباردة ومكان لتصريف المياه.

مخالفات وقعت فيها المنشآت الهندسية المعتمدة

مخالفات وقعت فيها المنشآت الهندسية المعتمدة

المنشأة الهندسية (أ)

السكن الأول

نوع المخالفة:

1- لا يحقق شرط موقع دورات المياه منفصلا عن أماكن الطعام.
2- تأجير سطح المبنى لغرض السكن.





السكن الثاني

نوع المخالفة:

1- تأجير سطح المبنى لغرض السكن.



الاجراء: إيقاف المكتب الهندسي نهائياً عن تقديم خدمة فحص وترخيص المساكن الجماعية للأفراد ومصادرة الضمان البنكي.

مخالفات وقعت فيها المنشآت الهندسية المعتمدة

المنشأة الهندسية (ب)

نوع المخالفة:
1- تأجير سطح المبنى لغرض السكن.
2- لا يوجد مراوح تهوية لدورات المياه.







الاجراء:
1- تقوم المنشأة بالتواصل مع المستفيد لإزالة المخالفة المتعلقة بتأجير سطح السكن.
2- تقوم المنشأة بالمتابعة مع المستفيد لحين تركيب مراوح الشفط.
3- انذار الشركة وإيقاف الحساب حتى تتم معالجة المخالفات.

مخالفات وقعت فيها المنشآت الهندسية المعتمدة

المنشأة الهندسية (ج)

نوع المخالفة:
1- مدخل المبنى غير واضح ولا يحقق شروط السلامة لوجود عدادات كهربائية





الاجراء:
1- تلتزم المنشأة بالتنبيه على المستفيد بإيجاد مدخل واضح للسكن أو تحسين المدخل الحالي بما يحقق اشتراطات السلامة.
2- انذار المنشأة الهندسية وإيقاف الحساب حتى معالجة المخالفة.

دليل الأسئلة الشائعة عن الاسكان الجماعي للأفراد

الأسئلة الشائعة عن الاسكان الجماعي للافراد

1 ما هي آلية العمل ورفع التقارير لفحص المساكن؟

يتم عمل تقارير فحص العقارات الكترونيا من خلال منصة بلدي.

2 متى يلزم صاحب السكن بالحصول على رخصة السكن الجماعي للأفراد؟

يجب ترخيص أي سكن يجمع 20 فرد فأكثر ليس بينهم أي صلة قرابة.

3 ما هو دليل الاشتراطات المعتمد والملزم بتطبيق بنوده من اجل ترخيص المسكن؟ وأين أجده؟

دليل الاشتراطات المعتمد هو المنشور على صفحة خدمة إصدار رخص السكن الجماعي للأفراد في منصة بلدي وبالإمكان الحصول عليه عبر هذا الرابط:
https://balady.gov.sa/Services/DownloadUserGuide/281

4 لماذا يتم تحديث اشتراطات السكن الجماعي للأفراد؟

اشتراطات السكن الجماعي تهدف إلى منع التكدس وإلى الارتقاء بمنظومة السكن الجماعي للأفراد، ومن هذا المبدأ فإن اشتراطات السكن تخضع للتطوير والمراجعة بشكل مستمر.

5 ماهي أنواع المباني التي بالإمكان ترخيصها كسكن جماعي للأفراد؟

1-المجمعات السكنية.
2 -الفلل.
3 -العمائر.
4 -الاستراحات.
5 -الشقق المفروشة.
6 -الفنادق..
7 -السكن مكان العمل.
8 -الكبائن المتنقلة

6 بعد ان اختار المستفيد المكتب الهندسي وذهب الطلب للحساب الالكتروني للمكتب، ماهي الخطوة القادمة؟

يتم الاتفاق بين الطرفين خلال 48 ساعة، وسيتم إرجاع الطلب بشكل تلقائي للمستفيد بعد نهاية هذه المدة في حال عدم قبول الطلب من قبل المكتب الهندسي.

الأسئلة الشائعة عن الاسكان الجماعي للافراد

7 كيف يمكن تحصيل رسوم الفحص؟

يتم التعاقد بين المستفيد والمنشأة الهندسية المعتمدة مباشرة بالقيمة التي يتم الاتفاق عليها.

8 هل توجد اشتراطات خاصة بموقع السكن؟

نعم توجد اشتراطات مكانية خاصة تصدرها أمانات المناطق تتعلق بموقع السكن ويلزم تحققها لترخيص السكن.

9 هل يمنع ترخيص السكن إذا كان بالقرب من سكن عوائل؟

بشكل عام لا يسمح باستخراج رخصة داخل الأحياء السكنية.

10 ما اشتراطات السلامة الواجب توافرها في السكن؟

- يجب أن تتوفر طفاية حريق اللون الأسود - ثاني أكسيد الكربون - لكل مطبخ داخل العقار.
- يجب أن تتوفر طفاية الحريق اللون الأزرق - البودرة الكيميائية الجافة - لكل وحدة سكنية على الأقل.
- زاوية ميل السلالم 45 درجة وارتفاع كل درجة 15 سم ومساحة كل درجة (200سم في 10 سم) وحواجز حماية بارتفاع 75 سم.
- يجب أن تكون أفياش الكهرباء سليمة ومغطاة بإحكام ولا توجد أسلاك بارزة أو مكشوفة.
- يجب أن تكون التمديدات الكهربائية للعقار غير مكشوفة ولوحات توزيع الكهرباء سليمة ومغطاة بشكل محكم.
- يجب توفير كاميرات المراقبة الأمنية أو فرق الحراسة.

ويمكن الاطلاع على بقية الاشتراطات من خلال دليل الاشتراطات المعتمد.

11 المبنى في مكان غير مطابق لاشتراطات الموقع، ما هو الإجراء في هذه الحالة؟

يجب استيفاء اشتراطات الموقع وإذا لم يكن مطابق لها فلا يرخص السكن الجماعي.

الأسئلة الشائعة عن الاسكان الجماعي للافراد

12 على من تقع مسؤولية ترخيص السكن الجماعي للأفراد؟

تقع مسؤولية ترخيص المبنى على مالك العقار في حال كان المبنى مؤجر لعدة مستأجرين، وعلى المستأجر في حال كان هو المستأجر الوحيد للمبنى.

13 ما هو الاجراء في حال رفض الطلب؟

يتم تزويد المستفيد بتقرير تفصيلي عن الملاحظات الموجودة في المبنى.

14 ما هي المدة المتوقعة لإصدار ترخيص السكن؟

من يومين إلى خمسة أيام عمل.

15 هل إرفاق رخصة البناء الزامي لإصدار ترخيص السكن؟

لا يلزم ذلك.

16 كيف يتم قياس المسافة من السكن الى الأماكن المحظور الترخيص بقربها (المدارس ، المراكز الأمنية وغيرها)؟

يتم قياسها بشكل محوري ومن مدخل السكن وفي حال وجود أكثر من مدخل فيحسب بأقرب مدخل.

17 هل يلزم تركيب كاميرات مراقبة؟

كاميرات المراقبة إلزامية في المساكن التي تقع خارج النطاق العمراني وللكبائن المتنقلة داخل المشاريع وبالإمكان الاستعاضة عنها بوجود حراس أمن.

18 ماهي فترة صلاحية رخصة السكن الجماعي؟

سنة واحدة.

19 كيف يمكن للمستفيد الحصول على رخصة السكن بعد صدورها؟

الرخصة تصدر إلكترونيا، ويمكن طباعتها عن طريق منصة بلدي في صفحة طلباتي.



لمزيد من المعلومات يرجى التواصل مع:

CollectiveHousing@momrah.gov.sa

2022- 1443

momrah.gov.sa