

وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing



# دليل إجراءات شهادة امتثال المبني

النسخة 3  
1445-2023



كالة الوزارة للتراث، والاثناء	
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان	
الصادر:	٢٠٠٠٠٦٦٠١٧٨
التاريخ:	٢٠١٤٠٩٣٦
المرفقات:	٥
تأليف:	مأمور

الموضوع: بشأن البدء بتطبيق شهادة إمتثال المبني.

بسم الله الرحمن الرحيم

## وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing



الإدارة العامة للتراث والإثناء

### (قرار وزاري)

إن وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان.  
بناء على الصلاحيات المخولة له نظاماً.

وبناء على المادة الخامسة من نظام البلديات والقرى الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٥٥) وتاريخ ٢٠١٢٩٧/٢/٢١.

وبعد الإطلاع على المرسوم الملكي رقم (٥١) وتاريخ ١٤٢٧/١١/٦ القاضي بالموافقة على رسوم الخدمات البلدية.

وبالاطلاع على القرار الوزاري رقم ٤٤٠٢٢٠٦٩٩/١ وتاريخ ٤٤٠٢٢٠٦٩٩ و تاريخ ١٤٤٤/٨/٢٠ بشأن اعتماد "دليل إجراءات شهادة إمتثال المبني".

### يقرر ما يلي

**أولاً:** الموافقة على تحديد "دليل إجراءات شهادة إمتثال المبني" بالصيغة المرفقة بالقرار.

**ثانياً:** الموافقة على تطبيق إلزامية إصدار شهادة إمتثال المبني بعد إنتهاء المهلة المحددة في "رابعاً" من هذا القرار على المبني الواقع على الطرق في المناطق ذات الأولوية والمحددة من قبل الأمانات والمنشورة على منصة بلدي من خلال "المستكشف الجغرافي لشهادة إمتثال المبني".

**ثالثاً:** إصدار شهادة إمتثال المبني بشكل مباشر للمبني الجديد ضمن شهادة الإشغال، مع تجديدها وفق الإجراءات والمدة الزمنية الواردة بدليل "إجراءات شهادة إمتثال المبني".

**رابعاً:** منح المبني القائم والواقع ضمن المناطق المحددة في "ثانياً" مهلة لمدة (ستة أشهر) لتصحيح أوضاعها تبدأ من تاريخ صدور هذا القرار.

**خامساً:** إيقاف استحصال رسم خدمة القيام بالمعاينة والكشفية الواردة بالمادة الثامنة من لائحة رسوم الخدمات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٢٢٥٤٢) وتاريخ ١٤٤٠/٥/٨ والمعدلة بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٧٦٢١٢٦/١) وتاريخ ١٤٤٤/١٠/٢٤ على الطلبات الخاصة بإصدار شهادة إمتثال المبني.

ابحث

www.momra.gov.sa

@saudimomra

info@momra.gov.sa

+966 11 456 3196

+966 11 456 9999



بسم الله الرحمن الرحيم

وكالة الوزارة للتراث والامتثال

الرقم: ٤٥٠٠٧١٠١٧

التاريخ: ٢٢/١٤٤٥هـ

الموقع:

الموضوع: بشأن البدء بتطبيق شهادة امتثال المبني.

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

الإدارة العامة للتراث وإثباته



- سادساً: تقوم الأمانات والبلديات بإشعار جميع ملوك المباني القائمة الواقعة في المناطق المحددة في "ثانياً" من هذا القرار من خلال الإشعار الإلكتروني أو الورقي.
- سابعاً: يسري هذا القرار من تاريخه ويلغى ما يتعارض معه من قرارات.
- ثامناً: يبلغ هذا القرار لمن يلزم لإنفاذها.

والله الموفق، ، ،

الوزير راجح

وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان

ماجد بن عبدالله الحجيل

# وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs &amp; Housing

[www.momra.gov.sa](http://www.momra.gov.sa)

@saudimomra

info@momra.gov.sa

+966 11 456 3196

+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 (م/5) وتاريخ 21/2/1397 هـ التي حددت دور الوزارة ب القيام بجميع الأعمال المتعلقة بتنظيم البلدة وإصلاحها وتجميلها والمحافظة على الصحة والراحة والسلامة العامة، ولما أن معالجة التشوّه 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 ملّاك حق الانتفاع بالمبني الواقع على الشوارع التجارية المحددة في المستكشف الجغرافي لشهادة امتثال المبني في منصة بلدي، بالتراثيّص الصادرة لهم وعدم استحداث عناصر ومكونات مخالفة للتراثيّص مما يسهم في الحد من التشوّه البصري في تلك المبني والارتقاء 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.

#### 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.

#### شهادة الإشغال:

إذن بإشغال المبني 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 بالمبني الواقع 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.

### 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) للمبني التجاري (شكل رقم 2).
4. عدم تغطية خزانات الصرف الصحي بأغطية واقية وسليمة وفق الاشتراطات البلدية (شكل رقم 8).
5. وجود أرصفة منعدنة من قبل مالك المبني أو مالك حق الانتفاع به متهاكلة أو غير مكتملة - جهة الشارع التجاري- (شكل رقم 9).
6. وجود أسوار متهاكلة أو غير مكتملة (شكل رقم 13).
7. وجود حواجز مشوّه (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 تمديبات (كهربائية - صحية - ميكانيكية) ظاهرة في كامل واجهة المبني المطل على الشارع التجاري (شكل رقم 5).
10. وجود تشققات أو تلف (دهانات، تكسيات) 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 الازمة 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 لوحة إعلانية لمحلات تجارية مغلقة بترخيص غير سارية أو منتهية، أو وجود الأساسات الحديدية لثبيت اللوحات المزالة(شكل رقم 3).
18. وجود ملصقات إعلانية قديمة أو متهاكلة على واجهة المبني (شكل رقم 10).
19. وجود مخلفات ومواد بناء تعيق الحركة على الرصيف الخاص بالمبني (شكل رقم 19).



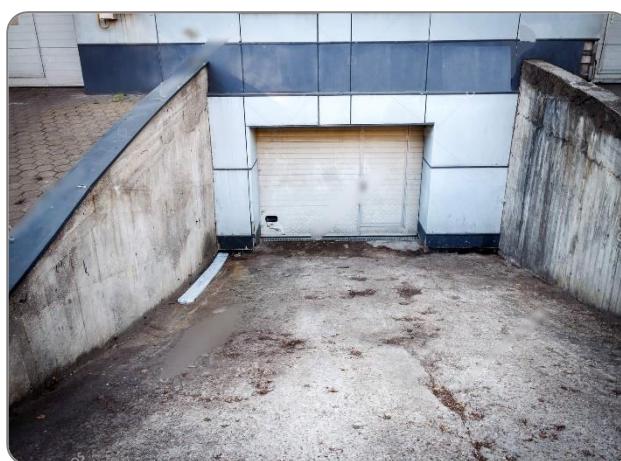
## الصور التوضيحية\*:



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



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



شكل (4): إغلاق مواقف القبو وتغيير إستخدامه



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



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



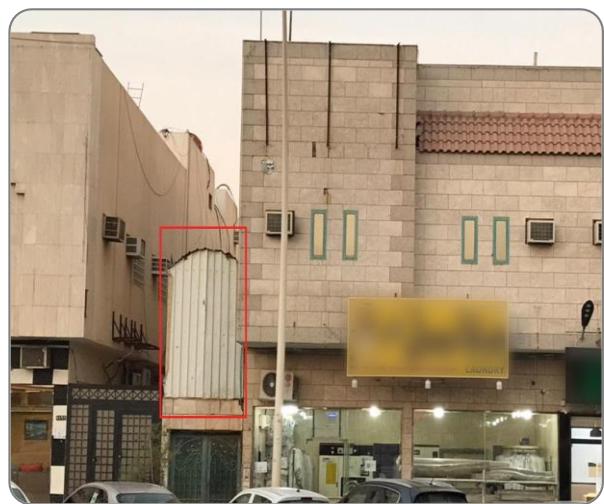
شكل (5): تمديدات كهربائية وصحية (مخالفة) في واجهة المبني

\* 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 مشوهه (أشاير حديد / شينكو) على سور الارتداد.



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



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



شكل (12) : تشغقات على واجهة المبني



شكل (11) : وجود كتابات مشوه على الجدران

\* الصور المعروضة توضيحية ولا تحدد شكل المخالفة بشكل خاص.

## الصور التوضيحية\*: \*



شكل (14): وجود أطباق الأقمار الصناعية على الشرفات



شكل (13): أسوار متهدلة أو غير مكتملة.



شكل (16): وضع المداخن على واجهة المبني



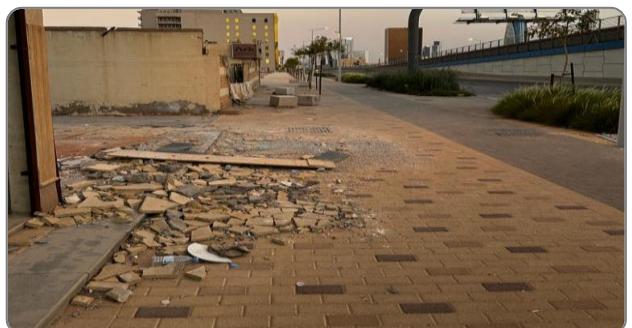
شكل (15): وجود مظللات أو هنافر خارج حد الملكية



شكل (18) : وجود الأساسات الحديدية لثبيت اللوحات المرفأ



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



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

\* الصور المعروضة توضيحية ولا تحدد شكل المخالف بشكل خاص.

## الباب الخامس

### متطلبات وإجراءات إصدار شهادة امتحان المباني 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 التأكد 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.
- .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 المتتبعة في الأمانة/البلدية.
- .7 إصدار شهادة امتثال 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 التأكد 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 تحدد شكل المخالفة للإشتراط بشكل خاص، ويلزم الرجوع لنص الإشتراط للمعالجة.
3. مالك حق الانتفاع بالمبني هو من يقوم بإصدار شهادة امتثال المباني للمبni العائد له، وفي حال عدم إصدارها من قبله فالمسؤول عن ذلك أمام الأمانة/البلدية مالك المباني ويطبق عليه الإجراءات المنصوص عليه في هذا الدليل.
4. تصدر شهادة إمتثال المباني على المباني بالكامل وليس على جزء منه.
5. تقوم الأمانة / البلدية بتطبيق المخالفات على المباني -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 المباني من ضبط المخالفات المتعلقة بامتثال المباني 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 المباني الصادرة وفقاً لذلك.
8. يحق للأمين منح مهلة إضافية لا تتجاوز (6) أشهر لمالك المباني القائمة وقت صدور هذا الدليل التي تتطلب معالجة مبانيهم وقت إضافي لتحقيق متطلبات شهادة امتثال المباني.
9. شهادة امتثال المباني لا تغنى عن إصدار شهادة إشغال المباني ولا تحل محل رخصة البناء أو تفيد بسلامة المباني إنشائياً وخلوه من المخالفات البلدية الأخرى المتعلقة بالمبني.
10. شهادة امتثال المباني 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 المباني (3) سنوات، ويلزم على مالك حق الانتفاع تجديدها قبل انتهاء سريانها.
12. تقوم الأمانة/البلدية المختصة بالتنسيق مع الجهات الحكومية فيما يخص المباني التابعة لها، لتطبيق ما جاء في هذا الدليل على المباني العائدة لها.

