



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة الرياض  
وكالة التعمير والمشاريع  
الإدارة العامة للتخطيط العمراني  
إدارة رخص البناء

## رخصة البناء الفورية

الوحدات السكنية للعزاب

١٤٣٨ هـ / ٢٠١٦ م



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة الرياض  
وكالة التعمير والمشاريع  
الإدارة العامة للتخطيط العمراني  
إدارة رخص البناء

رقم الوارد

## نموذج إصدار رخصة بناء فورية الوحدات السكنية للعزاب

إسم صاحب المشروع:

اسم مقدم الطلب:

الوكيل أو المكتب الهندسي:

نوع المشروع:

رقم المعاملة:\*

تنبيه هام لجميع المكاتب الهندسية والاستشارية  
في حالة وجود أي اختلاف بالمساحات ونسب البناء للمشروع بين نماذج اصدار الرخصة ومخططات المشروع. او تم  
تحديد أي خاتمة بنماذج الرخص الفورية دون ارفاقها سوف يتم إنذار المكتب علماً بأن أي عذر غير مقبول حيث  
توقيع وختم المكتب الهندسي علي النماذج والمخططات يعد مسؤوليته صاحب المكتب.

يتم تقديم هذا النموذج من المكتب الهندسي وفي حالة تقديمه من المالك ينذر المكتب كما  
تحتفظ الأمانة بحقها في إجراء أي تعديل أو تطوير لهذه الضوابط وتكون هذه التعديلات  
سارية المفعول وواجبة التطبيق عند إقرارها وصدورها.



بيانات المشروع	
أسم المالك:	مصدره:
رقم الإثبات:	تاريخه:
رقم الصك:	سجل مدني
رقم القطعة:	سجل تجاري
أسم الشارع:	أخرى:
مساحة الأرض:	تاريخه:
إستخدام المشروع:	رقم المخطط التنظيمي:
اسم المكتب الهندسي المصمم:	رقم العقار:
	الحى:
	رقم القرار المساحي:
	رقم الاتصال:

ملاحظة: في حالة تحديد خانة مرفق على أي من مستند مطلوب ولم يتم إرفاقه ينذر المكتب ولا يقبل أي عذر.

المستندات المطلوبة			
المكتب الهندسي	تدقيق الأمانة		
مرفق	غير مرفق	مرفق	
			- طلب المالك أو المكتب أو من يمثله بتفويض رسمي من المكتب.
			- صورة بطاقة الأحوال المدنية للمالك / صورة جواز السفر لغير السعوديين، صورة السجل التجاري للشركات.
			- أصل القرار المساحي الصادر من البلدية الفرعية موضحاً عليه المناسيب والإحداثيات ومنسوب الشارع.
			- صورة صك الملكية، أصل ورقة نظام البناء.
			- صورة من بطاقة تسجيل المكتب المصمم سارية المفعول.
			- صورة جزئية من المخطط التنظيمي المعتمد موضحاً عليها الموقع.
			- تعهد تنفيذ العزل الحراري حسب النموذج المتوفر على موقع وزارة الشؤون البلدية والقروية مختم من المكتب.
			- تطبيق اشتراطات الموقع من البلدية الفرعية.
			- تحديد احتياجات المشروع من الطاقة الكهربائية شهادة التنسيق من الشركة السعودية للكهرباء.
			- عقد إشراف على التنفيذ مع مكتب هندسي معتمد من قبل أمانة منطقة الرياض.
			- المشاريع التي تزيد أوارها عن ثلاثة أوار يلزم إرفاق دراسة تربة للموقع من مكتب معتمد.

ملاحظة: في حالة تحديد خانة مرفق على أي من مستند مطلوب ولم يتم إرفاقه ينذر المكتب ولا يقبل أي عذر.

المخططات المطلوبة			
المكتب الهندسي	تدقيق الأمانة		
مرفق	غير مرفق	مرفق	
			١ - نموذج تقديم المخططات للجنة + ختم وتوقيع المكتب الهندسي جداول المساحات ونسبة البناء لكل دور + جداول الارتدادات + جداول مواقف السيارات ( على كل لوحة ) ( A3 ) .
			٢ - مخطط الموقع العام أصل ( A3 ) موضح عليها خط التقسيم وحدود الملكية وأتجاه الشمال ومناسيب الشوارع المحيطة والارتدادات والاحداثيات + مساقط الدور الأرضي والأدوار المتكررة والملاحق العلوية والقبو ان وجد ( A3 ) . المخططات المعتمدة من هيئة السياحة والآثار بمنطقة الرياض للشقق المفروشة والفنادق.
			٣ - الواجهات على الشوارع التجارية - والواجهات الخفية موضحاً عليها الحلول المعمارية وقطاعات تفصيلية لحلول الخصوصية جهة المجاورين.
			٤ - القطاعات الرئيسية موضح عليها إختلاف مناسيب الموقع إن وجدت .
			٥ - عدد ٢ قرص مدمج CD يحتوي على ( AutoCAD Poly line + قرص CD يحتوي على JPG لكامل مرفقات المشروع ) .

١ - جدول المساحات ونسب البناء والارتفاعات: ملاحظة: في حالة عدم تطابق الجدول مع الجدول المرفق بالمخططات يندرج المكتب ولا يقبل أي عذر.

المكتب الهندسي	الاستخدام	عدد الوحدات	نسبة البناء حسب مخططات المشروع	نسبة البناء حسب النظام	مساحة الدور	الدور
						مطابق
			%	%١٠٠	٢م	القبو
			%	%٦٠	٢م	الأرضي
			%		٢م	الأرضي
			%	٥٠	٢م	* الميزانين
			%	%٦٥	٢م	الأول
			%	%٦٥	٢م	الثاني
			%	%٦٥	٢م	الثالث
			%	%٦٥	٢م	الرابع
			%	%٥٠	٢م	* الملاحق العلوية
			في حالة أن غرفة الكهرباء ضمن المبنى		٢م	غرفة الكهرباء
				أسوار م . ط	٢م	المجموع

\* نسبة البناء للملاحق العلوية ٥٠% من مساحة الدور الثاني شاملة الممرات وعناصر الحركة (الدرج والمصاعد).  
\* في حالة أن المشروع أكثر من عمارة يتم إرفاق تفصيل مساحة كل عمارة حسب الجدول اعلاه على الورق الرسمي للمكتب.  
\* في حالة أن المشروع يقع على قطع أمامية وقطع خلفية يتم إرفاق جدول المساحات لكل قطعة على الورق الرسمي للمكتب.

٢ - جدول الارتدادات: ملاحظة: في حالة وجود اختلاف في الارتدادات بالنموذج عن مخططات المشروع يندرج المكتب ولا يقبل أي عذر.

المكتب الهندسي	الاتجاه	شمال	شرق	جنوب	غرب
	الحدود حسب الطبيعة				
	الأبعاد حسب الطبيعة				
	الارتداد حسب النظام				
	الارتداد حسب المخططات				

٣ - جدول مواقف السيارات: ملاحظة: في حالة وجود اختلاف بالنموذج عن مخططات المشروع يندرج المكتب ولا يقبل أي عذر.

المكتب الهندسي	الاستعمال	عدد المواقف المطلوبة	عدد المواقف المتوفرة	عدد النقص في المواقف
	معارض تجارية			
	مكاتب			
	شقق عزاب			

\* في حالة الاستخدام شقق مضرورة: يلزم تأمين مواقف لكل وحدة سكنية موقف ولكل ٥٠ م تجاري موقف ولكل ٥٠ م مكاتب موقف.

ملاحظة: في حالة تحديد خانة مطابق على أي من الشروط وأتضح أنها غير مطابقة أو ليست من عناصر المشروع يندرج المكتب ولا يقبل أي عذر.

المكتب الهندسي		الإشتراطات التصميمية
مطابق	غير مطابق	
		غرفة كهرباء حسب ما ورد في شهادة التنسيق من شركة الكهرباء في حالة المساحة ( ٢,٥ م × ٤ م ) تكون غرفة كهرباء معدنية ضمن الارتداد النظامي جهة الشارع الفرعي وبارتداد نظامي جهة الجار.*
		مدخل العمارة لا يقل عن ( ٢,٥ م ) ويكون مستقلاً بذاته ولا يقع تحت الدرج ويتم مراعاة حركة المعاقين.
		لا تقل مساحة الوحدة السكنية عن (٢٦٠م) وهي عبارة عن ( غرفة واسعة بداخلها ودورة مياه وجزء منها مطبخ صغير).
		أن يراعي تصميم النوافذ خصوصية المجاورين.
		في حال وجود قبو يتم توضيح الأعمدة الإنشائية ومسار الحركة وتوزيع المواقف مع الالتزام بعروض الممرات النظامية داخل القبو.
		يبدأ منحدر القبو بعد ٣م من حد الملكية ولا يقل الارتفاع عن (٢,٧٠ م) وطول الجزء المكشوف من منحدر القبو لا يقل عن ١٤ م.
		عرض منحدر القبو لا يقل عن ٤م وفي حالة وجود أكثر من ٢٠ موقف بالقبو فيلزم توفر مدخل ومخرج بعرض ٣,٥ لكلاً منهما.
		الالتزام بالمتطلبات النظامية لأبعاد المناور بحددها الأدنى على الأقل وفق المعايير المتفق عليها .
		ترقيم الشقق السكنية وجدول مساحتها بدون غرفة الحارس و غرفة الكهرباء مع إرفاق جدول مساحات الشقق حسب أرقامها.
		الالتزام بالمتطلبات النظامية لأبعاد الفراغات والمناور بحددها الأدنى على الأقل وفق المعايير المتفق عليها مع فصل مناور دورات المياه والمطابخ عن بقية الغرف .
		لا يسمح بعمل مداخل ومخارج من جهة الشوارع الخلفية ويكون الدخول والخروج جهة الشوارع الرئيسية أو ضمن العمق التجاري .
		ارتداد الملاحق العلوية جهة الشوارع الرئيسية والفرعية لا يقل عن ٢م من حد بناء الدور الأول.
		الالتزام بأن لا تتجاوز مساحة الملاحق العلوية عن ٥٠٪ من مساحة الدور المتكرر ولا يسمح بعمل فتحات جهة الفلل السكنية المجاورة.
		مساحة المعرض لا تقل عن ٢م٤ مع توفير خدماتها وعرض المعرض لا يقل عن ٤م.
		مساحة المكتب لا تقل عن ٢م٥٠ مع توفير خدماتها ( دورة مياه وأوفيس ).
		اتصال الحركة حول المبني وذلك بعدم إغلاق الارتدادات النظامية.
		في حالة وجود ميزانين علي الشوارع عرض ٤٠م وأكثر:
		- أن يكون الدور الأرضي معارض تجارية بالكامل.
		- ارتفاع الدور الأرضي والميزانين ٧,٥٠م غير شاملة بلاطة السقف.
		- أن يكون الميزانين متصل بالدور الأرضي مباشرة وبالجهة الخلفية من المعرض التجاري ولا يكون بمدخل مستقل.
		- عدم فتح نوافذ بالدور الأول بالجهة الخلفية وفي حدود العمق السكني.
		- نسبة مساحة الميزانين ٥٠٪ من مساحة المعارض التجارية فقط وليس من مساحة الأرض.

❖ غرفة الكهرباء التي على الشوارع الفرعية يجب أن تكون ملاصقة مباشرة للمبني وارتداد نظامي جهة الجار الملاصق وإذا كان عرض الشارع ١٠م فأقل فلا يسمح بوضعها خارج المبني حتى لا يكون هناك تعدي على الشارع إلا إذا كان ارتداد المبني عن حد الملكية لا يقل عن ٣م.



## إقرار مالك العقار

أقر أنا مالك العقار: ..... المزمع إقامته على القطعة رقم..... ضمن المخطط التنظيمي  
المعتمد رقم ..... بحي..... والمملوك بموجب الصك رقم..... وتاريخ.....  
والمصدر له قرار مساحي رقم ..... وتاريخ.....  
بالالتزام التام والكامل بأنظمة البناء والاشتراطات التنظيمية والالتزام بتنفيذ المشروع وفقاً لهذه الأنظمة الاشتراطات الصادرة من أمانة منطقة الرياض  
للمشروع ، كما أقر بمسؤوليتي التضامنية مع المكتب الهندسي المصمم للمشروع عن أي خطأ أو مخالفة أو تغيير في البيانات والمعلومات الموضحة في  
المخططات التصميمية وعلمي التام بأن إصدار الأمانة لرخصة البناء بموجبها لن يعفيني من المسؤولية في تطبيق ما تقضي به الأنظمة المرعية على، ومنها  
نظام البلديات ، لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٢١٨) في ٦-٨-١٤٢٢ هـ ، والتعليمات التنفيذية  
لللائحة مجلس الوزراء ، ونظام مكافحة التزوير ، وإيقاع العقوبات الواردة بها على والتي تشمل : إلغاء الرخصة ، وإيقافها ، والغرامات المالية ، وإزالة  
المبنى المخالف على نفقتي الخاصة.

كما أتعهد بتنفيذ العزل الحراري طبقاً لكود البناء السعودي وذلك حسب تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ٨٥٨٥ وتاريخ ١٧-٢-١٤٣٤هـ  
كما أتعهد بالمسؤولية الكاملة علي أن أقوم بتغطية خزان المياه المكشوف وخزان الصرف الصحي المكشوف والحرص علي متابعة ذلك حفاظاً علي سلامة المارة من  
المواطنين والمقيمين.

توقيع المالك :  
السجل المدني :  
التاريخ :

ختم المكتب

## إقرار المكتب الهندسي المصمم للمشروع

أقر انا المكتب الهندسي : .....  
المصمم لمشروع المالك:..... المزمع إقامته على القطعة رقم .....  
ضمن المخطط التنظيمي المعتمد رقم ..... بحي..... والمملوك بموجب الصك رقم .....  
وتاريخ..... المصدر له قرار مساحي رقم ..... وتاريخ.....  
بصحة كامل البيانات والمعلومات والمخططات المقدمة ومطابقتها مع نظام البناء المعتمد من أمانة منطقة الرياض والمخططات المقدمة على مسؤولية  
المكتب المصمم وفي حال مخالفة تلك البيانات والمعلومات لأنظمة البناء والمعايير المعمول بها من قبل أمانة منطقة الرياض أو مخالفتها لرخصة  
البناء الصادرة للمشروع فالمكتب المصمم يتحمل كامل المسؤولية وللأمانة الحق في أن تتخذ الإجراءات النظامية المناسبة حيال المكتب المصمم  
ومالك المشروع وكذلك المبنى (في حال تم الشروع في إنشائه). كما نتعهد بأن المكتب مسجل في أمانة مدينة الرياض وتسجيله ساري المفعول.

ختم المكتب

توقيع صاحب المكتب: .....  
التاريخ:.....

## تدقيق مهندس إدارة رخص البناء

بعد معاينة وتدقيق جميع الوثائق والمرفات الخاصة بمشروع صاحب الرخصة تبين:  مطابقة لمتطلبات التقديم  غير مطابقة لمتطلبات التقديم

ملاحظات: .....

.....

اسم مهندس إدارة رخص البناء المدقق للمشروع: .....

التوقيع : ..... التاريخ ..... /..... /..... ١٤٤٠هـ



( نموذج رقم ٩ )  
إقرار مالك المشروع

أقر أنا المواطن: .....  
مالك المشروع لقطعة الأرض رقم: .....  
بطاقة رقم: .....  
ضمن المخطط التنظيمي رقم: .....  
بحي: .....

بأنني قد اطلعت على جميع الضوابط والشروط المنظمة لبرنامج أعمال الرقابة بأمانة منطقة الرياض (المرفقة) وملحقاتها، كما أقر بموافقتي التامة والصحيحة على ما جاء بها وأتعهد بالتزام التام والكامل بتنفيذ الاشتراطات والأنظمة والتعليمات التي وردت ضمنها ، وأن لأمانة الرياض في حال مخالفتي أحكام هذه الضوابط والشروط تطبيق ما تقضي به الأنظمة المرعية ومنها نظام البلديات ولائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٢١٨) في ١٤٢٢/٠٨/٠٦ هـ والتعليمات التنفيذية لها، والتي تشمل إيقاف العمل بالمشروع والغرامات المالية وإزالة المبنى المخالف على نفقتي الخاصة مع تحملي لجميع الأضرار التي قد تلحق بالمبنى أو بالآخرين الناتجة عن إزالة المخالفة .

أسم المالك : .....  
التوقيع : .....  
السجل المدني : .....  
التاريخ : ...../...../١٤ هـ

( نموذج رقم ١٠ )  
إقرار المكتب المشرف

أقر أنا صاحب المكتب الهندسي المشرف: .....  
المشرف علي تنفيذ مشروع المواطن: .....  
ترخيص رقم: .....  
ضمن المخطط التنظيمي رقم: .....  
المقام على قطعة الارض رقم: .....  
بحي: .....

بأنني قد اطلعت على جميع الضوابط والشروط المنظمة لبرنامج أعمال الرقابة بأمانة منطقة الرياض (المرفقة) وملحقاتها، كما أقر بموافقتي التامة والصحيحة على ما جاء بها وأتعهد بصحة كامل البيانات المقدمة من قبلنا ضمن الجداول المرفقة ضمن الضوابط والشروط المنظمة لبرنامج أعمال الرقابة على المباني والمنشآت أثناء تنفيذ المشروع، وفي حال تقديم المكتب أي معلومات غير صحيحة أو تقارير وإشعارات مخالفة للاشتراطات والأنظمة فإن لأمانة الرياض الحق في اتخاذ الإجراءات التي تراها مناسبة ضد المكتب وتطبيق ما تقتضيه الأنظمة المرعية ومنها نظام البلديات ولائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٢١٨) في ١٤٢٢/٠٨/٠٦ هـ والتعليمات التنفيذية لها، والتي تشمل إيقاف العمل بالمشروع والغرامات المالية وإزالة المبنى المخالفة على نفقة المكتب الهندسي المشرف في حالة عدم الإبلاغ رسمياً عن المخالفة في حينها وذلك أثناء الإشراف على تنفيذ المشروع .

أسم المالك : .....  
التوقيع : .....  
السجل المدني : .....  
التاريخ : ...../...../١٤ هـ