



دليل الرقابة على الوحدات السكنية المخالفة

1447 هـ - 2026 م





المحتويات

20 الباب الثالث: مخالفات التقسيم المخالف للوحدات السكنية

3.1 المخالفة المرتبطة وفقاً لجدول
الجزاءات عن المخالفات البلدية

22 الباب الرابع: الأحكام العامة

4.1 الأحكام العامة

24 الباب الخامس: المراجع

5.1 التشريعات ذات الصلة

3 الباب الأول: المقدمة

1.1 الهدف من الدليل

1.2 نطاق التطبيق

1.3 الجهات المعنية بالتطبيق

1.4 المصطلحات والتعريفات

1.5 التعريف بالأدوار والمسؤوليات للجهات الشريكة

1.6 التعريف بالتقسيم المخالف للوحدات السكنية

1.7 حالات التقسيم المخالف للوحدات السكنية

13 الباب الثاني: الرصد وإيقاع المخالفات

2.1 آلية رصد الوحدات المخالفة

2.2 آلية الاستدلال على الوحدات المخالفة

2.3 نماذج المخالفات المرصودة

2.4 آلية تطبيق المخالفة

2.5 نموذج التحقق من الوحدات المرصودة

مقدمة

1.1 الهدف من الدليل

1.2 نطاق التطبيق

1.3 الجهات المعنية بالتطبيق

1.4 المصطلحات والتعريفات

1.5 التعريف بالأدوار والمسؤوليات للجهات الشريكة

1.6 التعريف بالتقسيم المخالف للوحدات السكنية

1.7 حالات التقسيم المخالف للوحدات السكنية

مقدمة

1.1

الهدف من الدليل

يهدف الدليل إلى التعريف بظاهرة التقسيم المخالف للوحدات السكنية والمتطلبات والإجراءات اللازمة لمعالجة هذه المخالفات، دون الحصول على التراخيص اللازمة. سيغطي الدليل الجوانب التشريعية والفنية والإجرائية والرقابية لضمان الامتثال لتطبيق الأنظمة واللوائح المعمول بها لسلامة الإنشاءات والتنظيم الحضري بالمدن.

1.2

نطاق التطبيق

يمتد نطاق تطبيق الدليل ليشمل جميع الوحدات السكنية والسكنية التجارية التي تم تقسيمها بشكل غير نظامي.

1.3

الجهات المعنية بالتطبيق

- وزارة البلديات والإسكان
- الأمانات
- الهيئة العامة للعقار
- وزارة السياحة
- ملاك العقارات
- المستأجرون



مقدمة

1.4

المصطلحات والتعريفات:

الوزارة:

وزارة البلديات والإسكان.

الأمانة/البلدية:

جهة تابعة لوزارة البلديات والإسكان، ويقع الموقع في دائرة إشرافها، ويُناط بها تنفيذ الأعمال الرقابية الميدانية لمتابعة الامتثال للأنظمة البلدية.

الدليل:

خارطة طريق لإجراءات الرقابة على الوحدات السكنية المخالفة.

الرخصة البلدية:

موافقة مكتوبة من الأمانة/البلدية لشخص ذي صفة طبيعية أو اعتبارية لبناء أو فتح محل لأي نشاط على موقع معين وفق الشروط المحددة في النظام ونظام البلديات والقرى واللوائح المتعلقة به ويشمل الترخيص التجاري والترخيص الإنشائي.

مالك العقار:

الشخص المالك للمبنى.

المستأجر:

الشخص الذي يحصل على حق الانتفاع بالعين المؤجرة (مثل عقار أو منقول أو منفعة) لفترة زمنية محددة.

الوحدة السكنية:

كل مساحة مبنية مخصصة للاستعمال السكني بشكل دائم أو شبه دائم وتُعد مستقلة بذاتها من حيث المرافق والخصوصية، سواء أكانت داخل مجمع سكني أو بشكل منفصل ويشترط مطابقتها لمواصفات الرخصة البلدية.

شقق الضيافة:

مكان يوفر خدمة المبيت للسائح مقابل أجر، يعمل بشكل دائم أو مؤقت.

الزيارة الميدانية:

زيارات تفتيشية على الوحدات السكنية، تهدف إلى التحقق من مدى امتثال المباني للأنظمة واللوائح البلدية.

الرمد المجتمعي:

مشاركة المواطنين والمقيمين في الرقابة من خلال آليات الإبلاغ والتعاون التي توفرها الوزارة.

الرمد المكتبي:

أداة رقابية إلكترونية تستخدمها وزارة البلديات والإسكان والجهات الشريكة بهدف تحديد الوحدات المخالفة من خلال مطابقة العقود التأجيرية لبيانات الرخص الصادرة.

الإشعار:

إجراء إداري رسمي تقوم به الأمانة أو البلدية لإبلاغ الفرد أو المنشأة بوجود مخالفة بلدية، أو عدم الامتثال للمتطلبات والاشتراطات النظامية.



الأدوار والمسؤوليات للجهات المسؤولة عن معالجة ظاهرة التقسيم المخالف للوحدات السكنية

المسؤوليات	الأدوار	الجهة
<ul style="list-style-type: none"> • تعريف ظاهرة التقسيم المخالف للوحدات السكنية. • تطوير الأنظمة البلدية اللازمة لمعالجة ظاهرة التقسيم المخالف للوحدات السكنية والسكنية التجارية. • التنسيق مع الجهات ذات العلاقة لتطوير السياسات والأنظمة لمعالجة الظاهرة. • إصدار دليل الرقابة على الوحدات السكنية وفقاً للسياسات والأنظمة البلدية. 	إعداد وتطوير الأنظمة، واللوائح، والأدلة.	<p>وزارة البلديات والإسكان Ministry of Municipalities and Housing</p>
<ul style="list-style-type: none"> • تطوير آلية للإبلاغ عن الوحدات المخالفة. • الربط التقني بين أنظمة الجهات الشريكة بما يضمن تكامل البيانات لتمكين الرقابة الاستباقية. 	تطوير الآليات والإجراءات	
<ul style="list-style-type: none"> • تطوير الخطط الرقابية لضمان الحد من الظاهرة والامتثال للضوابط والأنظمة. • استلام البلاغات واسناد الزيارات الرقابية الموجهة على الأمانات. 	إعداد وتطوير الخطط الرقابية.	
<ul style="list-style-type: none"> • متابعة تنفيذ مبادرات معالجة ظاهرة التقسيم المخالف للوحدات من قبل الجهات الشريكة. • متابعة تقارير الحملات الرقابية الميدانية المُنفذة من قبل الأمانات. • مراجعة نتائج الحملات الرقابية وتطوير الخطط التصحيحية. 	الإشراف والمتابعة.	



مقدمة

1.5

الأدوار والمسؤوليات للجهات المسؤولة عن معالجة ظاهرة التقسيم المخالف للوحدات السكنية

المسؤوليات	الأدوار	الجهة
<ul style="list-style-type: none"> • استلام الاشعارات لبلاغات التقسيم واسناد الزيارات على المراقبين داخل الأمانة. • تنفيذ الزيارات الرقابية. • تسجيل نتائج الزيارة وإشعار المخالفين بالمخالفة. 	تنفيذ أعمال الرقابة	 <p>الأمانات \ البلديات</p>
<ul style="list-style-type: none"> • تقديم التقارير الدورية لوزارة البلديات والإسكان بنتائج الزيارات الميدانية. 	المتابعة ورفع التقارير	

الأدوار والمسؤوليات للجهات المسؤولة عن معالجة ظاهرة التقسيم المخالف للوحدات السكنية

المسؤوليات	الأدوار	الجهة
<ul style="list-style-type: none"> • زيارة المواقع حسب البلاغات للتحقق من صحة البلاغات. • وضع إشعارات على الوحدات المخالفة لمراجعة الأمانة. • الاستدلال على الوحدات المخالفة من خلال ملاحظة أعداد السيارات مقارنة بعدد الوحدات بالعقار. • مراقبة أي تعديلات في استخدام عدادات الكهرباء. 	تنفيذ الزيارات الرقابة	 المراقبون
<ul style="list-style-type: none"> • تقديم التقارير بنتائج الزيارات الميدانية وعدد الوحدات وعدادات الكهرباء على الواقع. • إرفاق صور للوحدات التي تم زيارتها من الداخل والخارج. 	المتابعة ورفع التقارير	

الأدوار والمسؤوليات للجهات المسؤولة عن معالجة ظاهرة التقسيم المخالف للوحدات السكنية

المسؤوليات	الأدوار	الجهة
<ul style="list-style-type: none"> متابعة امتثال إصدار العقود الإيجارية وفقاً لبيانات الرخص البلدية. الرقابة على الوسطاء العقاريين في التحقق من امتثال الوحدات على الواقع قبل إبرام العقود الإيجارية. ضبط العلاقة التعاقدية بين المالك والمستثمر والمستأجر. إشعار وزارة البلديات والإسكان في حال التعرف على وحدات سكنية مخالفة. 	الرقابة والامتثال	 <p>الهيئة العامة للعقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY</p>
<ul style="list-style-type: none"> إضافة تعهدات على الوسطاء العقاريين لضمان التحقق من امتثال العقود الإيجارية. تطوير الأنظمة المرتبطة بالعقود التأجيرية. تسجيل العقود الإيجارية على منصة إيجار. الربط التقني بين بيانات منصة إيجار والرخص البلدية. 	تطوير الإجراءات	

الأدوار والمسؤوليات للجهات المسؤولة عن معالجة ظاهرة التقسيم المخالف للوحدات السكنية

المسؤوليات	الأدوار	الجهة
<ul style="list-style-type: none"> تطوير الاشتراطات والمعايير لترخيص مرافق الإيواء بما يضمن عدم التقسيم المخالف للوحدات السكنية. إصدار التراخيص اللازمة لمرافق الإيواء. 	إعداد وتطوير الأنظمة، واللوائح، والأدلة.	 وزارة السياحة Ministry of Tourism
<ul style="list-style-type: none"> متابعة امتثال رخص الإيواء وفق الأنظمة. مشاركة بيانات الرخص والوحدات التي يتم تحويلها من رخص سكنية إلى رخص إيواء مع وزارة البلديات والإسكان. إشعار وزارة البلديات والإسكان في حال التعرف على وحدات سكنية مخالفة. 	الرقابة والامتثال	
<ul style="list-style-type: none"> الربط التقني للعقود الإيجارية لجميع مرافق الإيواء مع منصة إيجار. 	الإجراءات	



التقسيم المخالف للوحدات السكنية

هو تقسيم الوحدات السكنية أو السكنية التجارية النظامية إلى وحدات أصغر حجماً دون الحصول على التراخيص النظامية اللازمة.



حالات التقسيم المخالف للوحدات السكنية

تشمل الحالات التالية:

- أن يقوم مالك العقار أو المستأجر بتحويل وحدة سكنية واحدة (مثل شقة كبيرة أو فيلا) إلى وحدتين أو أكثر منفصلتين (مثل شقق صغيرة أو استوديوهات) بهدف تأجيرها بشكل مستقل مخالف لما تم اعتماده في رخصة البناء ودون وجود ترخيص رسمي من قبل وزارة البلديات والإسكان.
- إجراء تعديلات إنشائية أو معمارية داخلية بهدف التقسيم تؤثر على السلامة الهيكلية للمبنى أو على أنظمة السلامة (مثل أنظمة الحريق ومخارج الطوارئ) دون الحصول على الموافقات المطلوبة من الجهات المختصة.

الرصد وإيقاع المخالفات

- 2.1 آلية رصد الوحدات المخالفة
- 2.2 آلية الاستدلال على الوحدات المخالفة
- 2.3 نماذج المخالفات المرصودة
- 2.4 آلية تطبيق المخالفة
- 2.5 نموذج التحقق من الوحدات المرصودة



الرصد وإيقاع المخالفات

2.1

آلية رصد الوحدات المخالفة:

يتم رصد الوحدات السكنية المخالفة لبيانات الترخيص عن طريق:

الرقابة الميدانية:

من قبل المراقبين على الوحدات السكنية



الرصد المجتمعي:

إبلاغ المواطنين والمقيمين عن الحالات المخالفة لتقسيم الوحدات السكنية



الرصد المكتبي من خلال:

تحليل البيانات للعقود التجارية للوحدات المخالفة.



البلغات المُحالة من الجهات ذات العلاقة.



لا يتم إيقاع المخالفة إلا بعد إجراء زيارة ميدانية من قبل المراقب المختص، وتوثيق المخالفة بمحضر ضبط وصور لإثبات زيادة عدد الوحدات عن المعتمد في رخصة البناء.



الرصد وإيقاع المخالفات

2.2

آلية الاستدلال على الوحدات المخالفة:

أثناء الزيارات الميدانية يقوم المراقب بالاستدلال على الوحدات المخالفة من خلال ملاحظة العديد من المؤشرات مثل:

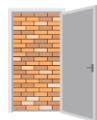
زيادة تكدس السيارات في مواقف العقار بما يزيد عن الطاقة الاستيعابية للمواقف.



عدم إغلاق الباب الرئيسي للعقار.



وجود أبواب جانبية أو خلفية على الارتدادات



وجود بلاغات سابقة على العقار



هذه المؤشرات لا تُعد مخالفة أو إثباتاً للمخالفة، وإنما تساعد في توجيه المراقب للتحقق.

الرصد وإيقاع المخالفات

2.3

نماذج المخالفات المرصودة



(1) تقسيم الوحدات النظامية الى وحدات أصغر "مخالفة". مع وجود باب الوحدة الأساسي والتي من الممكن أن تكون مضللة للمراقب الميداني.



(2) التقسيم المخالف لوحدات مرافق الإيواء دون الحصول على ترخيص بذلك.

الرصد وإيقاع المخالفات

2.3

نماذج المخالفات المرصودة



(3) تقسيم الوحدات إلى
وحدات أصغر حجماً وفتح
أبواب مخالفة على الارتدادات
الجانبية.



آلية تطبيق المخالفة

الرصد

نتائج التحليل
من منصة إيجار

الجـولات
الرقابية من
الأمانة

استلام البلاغ من قنوات
التواصل للوزارة / الأمانة أو
الجهات الشريكة "وزارة السياحة
- الهيئة العامة للعقار"

التحقق

إشعار المخالف رسميًا
(رسالة تنبيه/ ملصق إشعار
على المبنى) بوجوب
مراجعة الأمانة خلال المهلة
المحددة.

التحقق من
وجود بيانات
لملكية المبنى

التحقق من
وجود رخصة
بناء

جدولة زيارة
ميدانية للموقع

التنبيه

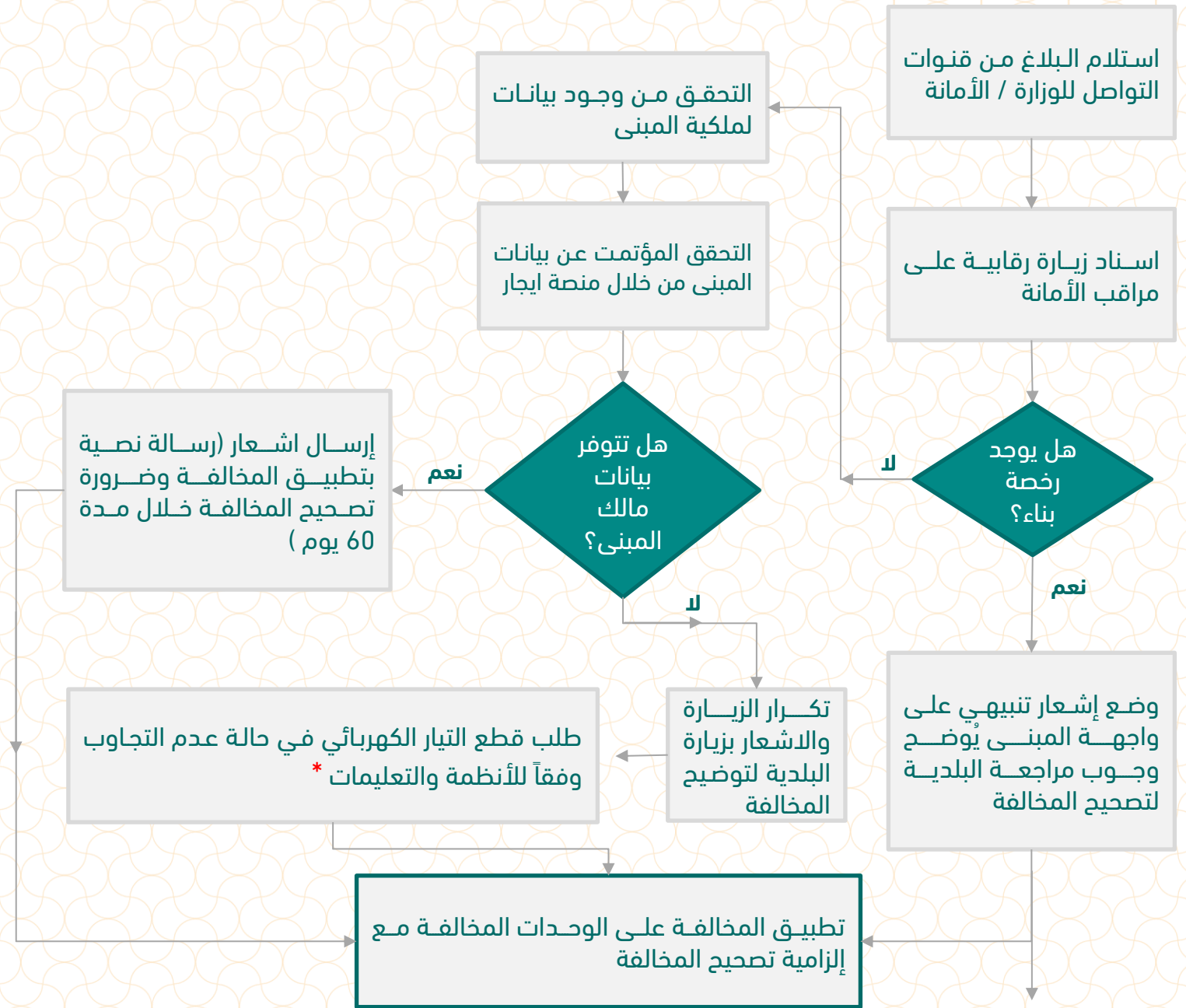
في حال عدم وجود بيانات المالك
• يتم تكرار الزيارة ووضع إشعار
على واجهة المبنى لتوضيح
المخالفة.

في حال وجود بيانات مالك المبنى
• إرسال إشعار (إرسال إشعار رسمي
(رسالة تنبيه) بوجوب تصحيح
المخالفة خلال 60 يوم).

تطبيق المخالفة (إذا لم يتم التصحيح خلال المهلة)

تسجيل مخالفة (تقسيم المبنى إلى وحدات مخالفة لرخصة البناء رقم 4/2/38) على
المالك/المستثمر

نموذج التحقق من الوحدات المرصودة



* وفقاً للمادة (7/9) من القواعد التنفيذية لللائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة عام 2025م والتي تنص على أنه "في حال عدم تجاوب صاحب المبنى أو من ينوب عنه للتجاوزات المرصودة من قبل المراقب، فللأمين / رئيس البلدية مخاطبة الإمارة / المحافظة لتطبيق الأحكام المتعلقة بفصل الخدمة الكهربائية وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (573) في 5/9/1441 هـ وما يصدر بشأنه من تعديلات".

* وفقاً للمادة العشرون من اللائحة التنفيذية لنظام تطبيق كود البناء السعودي الصادر بالقرار الوزاري رقم (1213) ق (39) وتاريخ 14/10/1439 هـ والمعدلة بالقرار الوزاري رقم (00004) وتاريخ 08/01/1443 هـ والتي نصت على أنه "يجوز للجهاز البلدي والجهات ذات العلاقة طلب فصل الخدمات العامة عند الحاجة لإزالة خطر مباشر على الأرواح والممتلكات"

الباب الثالث

مخالفات التقسيم المخالف للوحدات السكنية

3.1 المخالفة المرتبطة وفقاً لجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية

مخالفات التقسيم المخالف للوحدات السكنية

3.1

المخالفات المرتبطة وفقاً لجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية

رقم المخالف	المخالفة	الوحدة	المسؤول عن المخالفة	التنبيه	مدى التأثير	المهلة التصحيحية بعد التنبيه	قيمة الغرامة بالريال حسب تصنيف الامانات والبلديات					العقوبة التبعية	الاجراء في حال التكرار	الإيضاحات
4/2/38	تقسيم المبنى إلى وحدات مخالفة لرخصة البناء	للوحدة المخالفة	المالك / المستمر	ينطبق	غير جسيمة	60 يوم	الأول	الثاني	الثالث	الرابع	الخامس	يُجازى المخالف بإزالة المخالفة على نفقته، وفي الحالات التي تصعب فيها الإزالة من الناحية الإنشائية لتأثير ذلك على سلامة المبنى -ويمكن تصحيح المخالفة بإزالة الضرر الناتج منها - فيجازى المخالف بدفع نصف تكلفة البناء محل المخالفة مع إلزامه بتصحيحها بإزالة الضرر، على أن يُحضر شهادة من مكتب هندسي مؤهل من الوزارة يُثبت فيها سلامة المنشآت المقامة.	تطبق المخالفة مرة أخرى بدون منح المهلة التصحيحية	مع تصحيح المخالفة
							25,000	20,000	15,000	10,000	5,000			

جدول الجزاءات عن مخالفات البلدية

الباب الرابع

الأحكام العامة

4.1 الأحكام العامة



الأحكام العامة

4.1

الأحكام العامة

- تعد وزارة البلديات والإسكان 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 وفق الأنظمة والتعليمات ذات الصلة، ولا يعتمد أي تعديل في هذا الدليل إلا بعد الموافقة عليه كتابياً من قبل الوزارة ويعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذا الدليل بعد اعتماده، وفي حال وجود أي تعارض مع الأنظمة واللوائح والتعليمات ذات الصلة، فتطبق الأحكام الواردة في لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ وقواعدها التنفيذية وكود البناء السعودي، ويُلغى كل ما يتعارض معها من أحكام.
- يجب الالتزام بما ورد بنظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية.
- يخضع هذا الدليل للتحديث إذا دعت الضرورة، وتصبح كافة التعديلات والإضافات جزءاً لا يتجزأ من الدليل وتكون مُلزمة.

الباب الخامس

المراجع

5.1 التشريعات ذات الصلة



التشريعات ذات الصلة

أولاً: الأنظمة ذات الصلة

- نظام البلديات والقرى الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/5) وتاريخ 21/2/1397 هـ.
- نظام إجراءات التراخيص البلدية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/59) وتاريخ 24/9/1935 هـ.
- نظام تطبيق كود البناء السعودي الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 26/4/1438 هـ والمُعدل بالمرسوم الملكي رقم م/15 وتاريخ 19/1/1441 هـ.

ثانياً: اللوائح ذات الصلة

- اللائحة التنفيذية لنظام إجراءات التراخيص البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (4500665986) وتاريخ 5/8/1445 هـ.
- لائحة المخالفات عن الجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 5/2/1442 هـ.
- القواعد التنفيذية لللائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية لعام 1446 هـ - 2025 م.
- اللائحة التنفيذية لنظام كود البناء السعودي الصادرة بالقرار الوزاري رقم (1213 ق / أ ع / 39) وتاريخ 14/10/1439 هـ والمعدلة بالقرار الوزاري رقم (56) وتاريخ 3/3/1441 هـ والمُعدلة بالقرار الوزاري رقم (00004) وتاريخ 8/10/1443 هـ.
- لائحة تصنيف مخالفات كود البناء السعودي الصادر بالقرار الوزاري رقم (1214 ق / أ ع / 39) بتاريخ 14/10/1439 هـ والمعدلة بالقرار الوزاري رقم (00080) وتاريخ 6/3/1443 هـ والمعدلة بالقرار الوزاري رقم (78 ق / أ ع / 45) وتاريخ 4/11/1445 هـ.
- نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها الصادر بالمرسوم الملكي رقم (ML85) وتاريخ 26 فبراير 2020 م.

