

وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing



# دليل الرقابة على الوحدات السكنية المخالفة

٢٠٢٦ هـ - ١٤٤٧ م





# المحتويات

20	<b>الباب الثالث: مخالفات التقسيم المخالف للوحدات السكنية</b>	3	<b>الباب الأول: المقدمة</b>
21	3.1 المخالفة المرتبطة وفقاً لجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية	4	1.1 الهدف من الدليل
		4	1.2 نطاق التطبيق
22	<b>الباب الرابع: الأحكام العامة</b>	4	1.3 الجهات المعنية بالتطبيق
23	4.1 الأحكام العامة	5	1.4 المصطلحات والتعرifات
		6	1.5 التعريف بالأدوار والمسؤوليات للجهات الشريكية
24	<b>الباب الخامس: المراجع</b>	11	1.6 التعريف بالتقسيم المخالف للوحدات السكنية
25	5.1 التشريعات ذات الصلة	12	1.7 حالات التقسيم المخالف للوحدات السكنية
		13	<b>الباب الثاني: الرصد وإيقاع المخالفات</b>
		14	2.1 آلية رصد الوحدات المخالفة
		15	2.2 آلية الاستدلال على الوحدات المخالفة
		16	2.3 نماذج المخالفات المرصودة
		18	2.4 آلية تطبيق المخالفة
		19	2.5 نموذج التحقق من الوحدات المرصودة

## **الباب الأول**

### **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 الشريكية**

**1.6 التعريف بالتقسيم المخالف للوحدات السكنية**

**1.7 حالات التقسيم المخالف للوحدات السكنية**



## دورة ٥٥

١.١

### الهدف من الدليل

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

١.٢

### نطاق التطبيق

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

١.٣

### الجهات المعنية بالتطبيق

- وزارة السياحة
- وزارة البلديات والإسكان
- ملاك العقارات
- الأمانات
- المستأجرين
- الهيئة العامة للعقارات



## دمة

1.4

### المصطلحات والتعريفات:

#### الوزارة:

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

وزارة الباريات والإسكان.

#### الأمانة/البلدية:

جهة تابعة لوزارة البلديات والإسكان، ويقع الموقع في دائرة إشرافها، ويناط بها تنفيذ الأعمال الرقابية الميدانية لمتابعة الامتثال لأنظمة 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 للمبني.

#### المستأجر:

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

#### الوحدة السكنية:

كل مساحة مبنية ملحوظة للاستعمال السكني بشكل دائم أو شبه دائم وتعد مستقلة بذاتها من حيث المرافق والخصوصية، سواءً كانت داخل مجتمع سكني أو بشكل منفصل ويشترط مطابقتها لمواصفات الرخصة البلدية.

## الأدوار والمسؤوليات للجهات المسؤولة عن معالجة ظاهرة التقسيم المخالف للوحدات السكنية

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





دورة ٥٥

١.٥

## الأدوار والمسؤوليات للجهات المسؤولة عن معالجة ظاهرة التقسيم المخالف للوحدات السكنية

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



## الأدوار والمسؤوليات للجهات المسؤولة عن معالجة ظاهرة التقطيع المخالف للوحدات السكنية

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



دورة ٥٥

١.٥

## الأدوار والمسؤوليات للجهات المسؤولة عن معالجة ظاهرة التقسيم المخالف للوحدات السكنية

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



دورة ٥٥

١.٥

## الأدوار والمسؤوليات للجهات المسؤولة عن معالجة ظاهرة التقسيم المخالف للوحدات السكنية

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



دورة ٥٥

1.6

## ال التقسيم المخالف للوحدات السكنية

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



## 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 دون وجود ترخيص رسمي من قبل وزارة البلديات والإسكان.
- إجراء تعديلات إنشائية أو معمارية داخلية بهدف التقسيم تؤثر على السلامة الهيكالية للمبني أو على أنظمة السلامة (مثل أنظمة الحرائق ومخارج الطوارئ) دون الحصول على الموافقات المطلوبة من الجهات المختصة.



## 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



## 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 الإيجارية للوحدات المخالفة.



#### البلاغات المحالة 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 للعقارات.



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 إلى وحدات أصغر "مخالفة". مع وجود باب الوحدة الأساسي والتي من الممكن أن تكون مضللة للمراقب الميداني.



(2) التقسيم المخالف لوحدات مrafق 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.



## الرصد وإيقاع المخالفات

2.4

### آلية تطبيق المخالفة

#### الرصد

نتائج التحليل  
من منصة إيجار  
الرقابية من  
الأمانة

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

#### التحقق

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

التحقق من  
وجود رخصة  
ملكية المبني  
بناء

جدولة زيارة  
ميدانية للموقع

#### التبليغ

- في حال عدم وجود بيانات المالك**
- يتم تكرار الزيارة ووضع إشعار على واجهة المبني لتوضيح المخالفة.

- في حال وجود بيانات مالك المبني**
- إرسال إشعار (إرسال إشعار رسمي (رسالة تنبئه) بوجوب تصحيح المخالفة خلال 60 يوم).

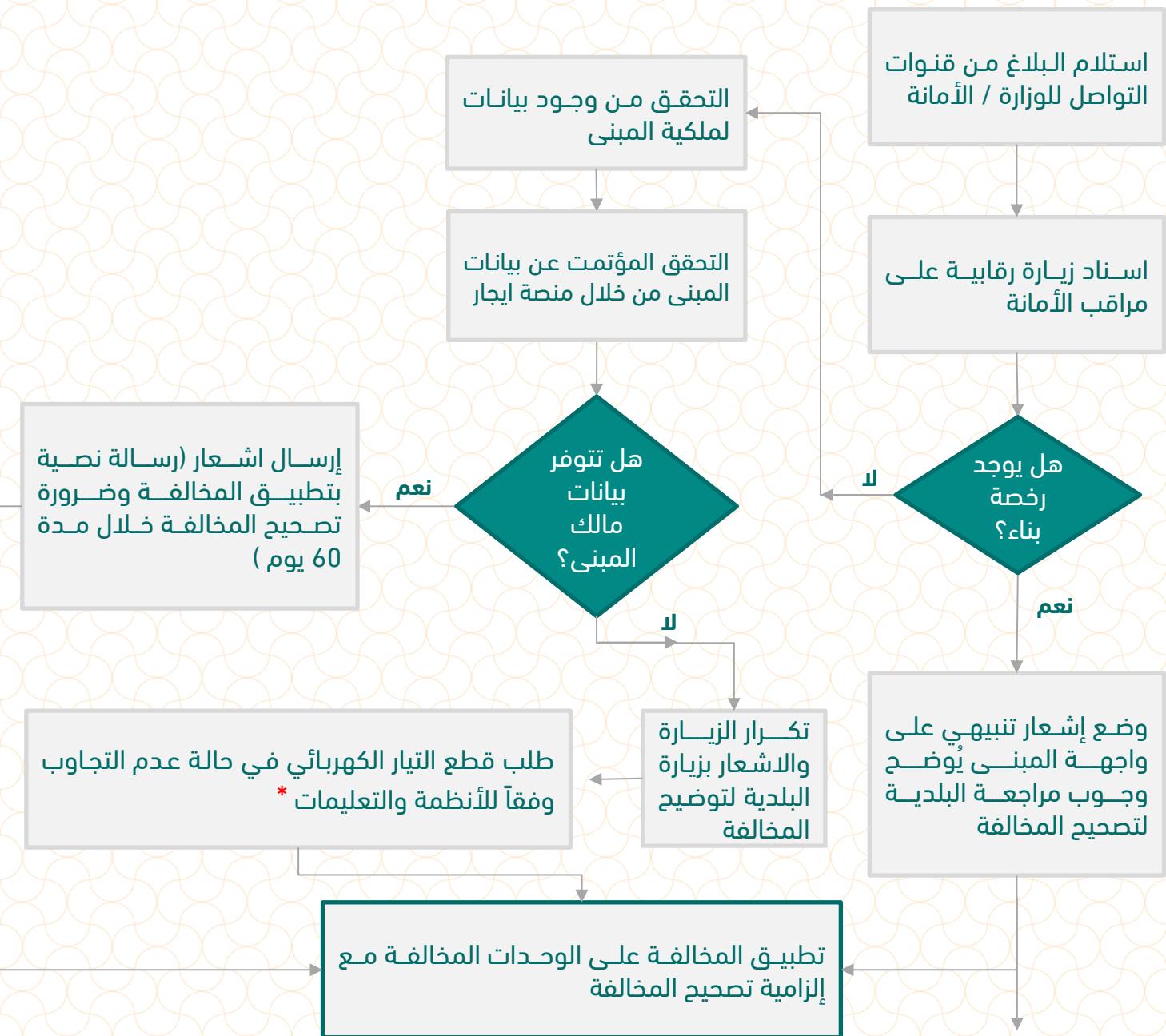
#### تطبيق المخالفة (إذا لم يتم التصحيح خلال المهلة)

تسجيل مخالفة (تقسيم المبني إلى وحدات مخالفة لرخصة البناء رقم ٤/٢/٣٨) على المالك/المستثمر

## الرصد وإيقاع المخالفات

2.5

### نموذج التحقق من الوحدات المرصودة



\* وفقاً للمادة (7) من القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة عام 2025 والتي تنص على أنه "في حال عدم تجاوب صاحب المبني 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 5/9/1441هـ وما يصدر بشأنه من تعديلات".

\* وفقاً للمادة العشرون من اللائحة التنفيذية لنظام تطبيق كود البناء السعودي الصادر بالقرار الوزاري رقم (1213)ق (39)/ وتاريخ 14/10/1439هـ والمعدلة بالقرار الوزاري رقم (00004) وتاريخ 08/01/1443هـ 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 التقييم المخالف للوحدات السكنية

#### 3.1 المخالفة المرتبطة وفقاً لجدول الجراءات عن المخالفات البلدية



## مخالفات التفسيم المخالف للوحدات السكنية

3.1

### المخالفات المرتبطة وفقاً لجدول الجراءات عن المخالفات البلدية

الإيضاحات	الإجراء في حال التكرار	العقوبة التبعية	قيمة الغرامة بالريال حسب تصنيف الامانات والبلديات					المهلة التصحيحية بعد التنبيه	مدى التأثير	التنبيه	المسؤول عن المخالفة	الوحدة	المخالفة	رقم المخالف
			الخامس	الرابع	الثالث	الثاني	الأول							
تصحيح المخالفة	تطبيق المخالفة مرة أخرى بدون من المهلة التصحيحية	يُحازى المخالف بإزالة المخالفة على نفقةه، وفي الحالات التي تصعب فيها الإزالة من الناحية الإنسانية تتأثر ذلك على سلامة المبني ويمكن تصحيح المخالف بإزالة الفرر الناتج منها - فجئ المخالف بدفع نصف تكاليف البناء محل المخالفة مع إزامه بتصحيحها بإزالة الفرر، على أن يحضر شهادة من مكتب هندسي مؤهل من الوزارة يثبت فيها سلامة المنشآت المُقامة.	5,000	10,000	15,000	20,000	25,000	60 يوم	غير جسمية	ينطبق	الملك / المستثمر	للوحدة المخالفة	تقسيم المبني إلى وحدات مخالفة لرخصة البناء	4/2/38

جدول الجراءات عن مخالفات البلدية

الباب الرابع

## الأحكام العامة

4.1 الأحكام العامة



## الأحكام العامة

4.1

### الأحكام العامة

- تعدد وزارة البلديات والإسكان هي الجهة المنوط 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، ويلغى 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 ملزمة.

الباب الخامس

## المراجع

5.1 التشريعات ذات الصلة



## المراجع

5.1

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

