



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

رخصة البناء الفورية

للمشاريع الكبرى (الأبراج)

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 للمشاريع الكبرى (الأبراج)

إسم صاحب المشروع:

اسم مقدم الطلب:

الوكيل أو المكتب الهندسي:

نوع المشروع:

رقم المعاملة:*

تنبيه هام لجميع المكاتب الهندسية والاستشارية
في حالة وجود اي اختلاف بالمساحات ونسب البناء للمشروع بين نماذج اصدار الرخصة ومخططات المشروع. او تم
تحديد اي خاتمة بنماذج الرخص الفورية دون ارفاقها سوف يتم إنذار المكتب علماً بأن اي 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.

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

المكتب الهندسي	مساحة الدور		الأستخدام	مساحة الخدمات	عدد الوحدات	نسبة البناء حسب مخططات المشروع	نسبة البناء حسب النظام	مساحة الدور	الدور
	مطابق	غير مطابق							
		٢م		٢م		%	%	٢م	القبو
		٢م		٢م		%	%	٢م	الأرضي
		٢م		٢م		%	%	٢م	الأرضي
		٢م		٢م		%	%	٢م	الميزانين
		٢م		٢م		%	%	٢م	الأول
		٢م		٢م		%	%	٢م	الثاني
		٢م		٢م		%	%	٢م	الثالث
		٢م		٢م		%	%	٢م	الرابع
		٢م		٢م		%	%	٢م	*الملاحق العلوية
		//////////	//////////	//////////		في حالة أن غرفة الكهرباء ضمن المبنى		٢م	غرفة الكهرباء
		٢م		٢م		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 إقامة ميزانين للتجارة المطلية على الشوارع عرض ٤م وأكثر كجزء من الدور الأرضي يجب أن يكون كامل الدور الأرضي معارض تجارية .
- في حالة تعدد الأدوار يلزم توضيح المساحات طبقاً للجدول السابق على الورق الرسمي للمكتب الهندسي مختوم وموقع.

٢ - جدول معامل البناء: 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	معامل البناء والمساحات	
	مطابق	غير مطابق
		مجموع مساحة الأدوار بدون (السلالم والمصاعد والخدمات الميكانيكية) حسب نظام البناء لكل منطقة.
		معامل البناء حسب نظام البناء.
		معامل البناء حسب المخططات المقدمة.

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

المكتب الهندسي	الاتجاه				الارتداد حسب الطبيعة بالقرار المساحي
	غرب	جنوب	شرق	شمال	
					الحدود حسب الطبيعة بالقرار المساحي
					الطول حسب الطبيعة بالقرار المساحي
					ارتداد المبني حسب النظام
					ارتداد المبني حسب المخططات
					ارتداد الدور المتكرر
					الارتداد النظامي للدور المتكرر

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

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

- في حالة الاستخدام شقق مفروشة: 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		الإشترطات التصميمية
مطابق	غير مطابق	
		غرفة كهرباء حسب ما ورد في شهادة التنسيق من شركة الكهرباء س (٢,٥ × 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.
		الالتزام بمكونات الوحدة السكنية (مجلس - صالة - مطبخ - نوم - دورتين مياه) .
		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 توفير مدخل ومخرج بعرض ٣,٥ لكلاً منهما.
		الالتزام بالمتطلبات النظامية لأبعاد المناور بعدها 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 بعدها الأدنى على الأقل وفق المعايير المتفق عليها مع فصل مناور دورات المياه والمطابخ عن بقية الغرف .
		لا يسمح بعمل مداخل ومخارج لمواقف السيارات جهة الشوارع الخلفية ويكون الدخول والخروج جهة الشوارع الرئيسية أو ضمن العمق التجاري .
		إرتداد الملاحق العلوية جهة الشوارع الرئيسية والفرعية لا يقل عن ٢م من حدبناء الدور الأول.
		الإلتزام 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 ٢م٢٤ 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.
		في حالة المشروع مجمع تجاري يجب عدم وضع أجهزة التكييف أو أى عناصر خدمية للمشروع في الارتدادات النظامية للمشروع.
		في حالة المشروع مجمع تجاري يجب توفير مكتب مناسب لهئية الأمر بالمعروف والنهي عن المنكر.

* 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:
بهي:

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:
ضمن المخطط التنظيمي رقم:
ترخيص رقم:
المقام على قطعة الارض رقم:
بهي:

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 المخالف 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