

## نموذج تقرير مبنى آيل للسقوط

اسم المالك : .....

المدينة : .....

المملكة العربية السعودية

وزارة الشؤون البلدية والقروية

أمانة / بلدية / مجمع قروي .....

الرقم :

التاريخ : / / 14 هـ

نموذج تقرير

عن حالة مبنى آيل للسقوط

( يعد من قبل لجنة المباني الآيلة للسقوط )

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| اسم مالك المبنى : | رقم البطاقة الشخصية : |
| مصدرها :          | تاريخها :             |
| العنوان : الحي :  | الشارع :              |
| رقم المنزل :      | المدينة :             |
| المنطقة :         | ص . ب .               |
| الرمز البريدي :   | هاتف :                |

|  |   |
|--|---|
| ترخيص البناء   |   |
| اسم المخطط التنظيمي :  | رقمه :                                    |
| رقم رخصة البناء :  | تاريخه : / / 14 هـ                        |
| تاريخ الانتهاء من البناء :   | تاريخها : / / 14 هـ                       |
| نوع المبنى :   | عمر المبنى الزمني :                       |
| شعبي <input type="checkbox"/>  | خرسانة مسلحة <input type="checkbox"/>     |
| ممول من صندوق التنمية العقارية <input type="checkbox"/>                                | عدد الأدوار : <input type="checkbox"/>    |
| تنفيذ المبنى :   | عن طريق المالك . <input type="checkbox"/> |
| وضع المبنى الحالي  |   |
| مخطط للموقع العام بمقياس رسم مناسب موضحاً عليه الشوارع والمباني المجاورة واتجاه الشمال |   |

هل تتوفر مخططات للمبنى ؟

نعم  لا ( تذكر  
( ترفق  
( نسخة  
( الأسباب

الأسباب :

هل التنفيذ للمبنى مطابق للمخططات ؟

نعم  لا ( تذكر الأسباب  
(

الاختلافات :

هل توجد ترميمات أو إضافات للمبنى ؟

نعم  لا

نوعها :

هذه الترميمات والإضافات

هل سبق عمل اختبارات لترتبة الموقع ؟

مرخص بها  غير مرخص بها  
 نعم  لا

توصيات التقرير الفني فيما يتعلق بالبناء على التربة ( إن وجدت )

هل توجد بالحي خدمات تصريف المياه السطحية ؟

نعم  لا

هل توجد بالحي خدمات تصريف مياه الصرف الصحي ؟

نعم  لا

موقع خزان التحليل

داخل المبنى

خارج المبنى

بعده عن المبنى :

حالته الإنشائية :

هل توجد حديقة بالمبنى ؟

نعم  لا توجد

طريقة الري المتبعة :

تأثيرها على المبنى :

نعم  لا يوجد

هل توجد تصدعات بالمبنى ؟

مبنى من الطين  
أو أساس حجري أو  
أسمنتي

نوع المبنى من حيث مواد الإنشاء :

مبنى هيكل  
خرساني

وصف عام لحالة المبنى :

هل قامت اللجنة بعمل اختبارات فنية للتأكد من سلامة المبنى ؟

نعم  لا

الأسباب الرئيسية لتصدعات المبنى في نظر اللجنة :

نسبة المسؤولية عن الأضرار الناتجة من التصدعات مع إيضاح الأسباب :

1 - المالك : %

2 - المصمم : %

3 - المقاول : %

4 - عوامل قهرية أخرى (الأحوال الجوية ، حريق ، سيول ، .... الخ ) : %

### توصيات اللجنة

بناء على النتائج السابقة فإن اللجنة تقرر مايلي :  
□ المبنى عانب وينصح المالك بإجراء الترميمات والإصلاحات التالية :

□ المبنى شبه خرب وعلى المالك إجراء الترميمات والإصلاحات التالية :

وذلك خلال مدة لا تتجاوز ..... يوماً من تاريخ إعداد هذا التقرير .

□ المبنى خرب ومن غير المجدي ترميمه وترى اللجنة إجبار المالك بهدمه خلال مدة لا تتجاوز ..... يوماً  
من تاريخ إعداد هذا التقرير ، وفي حالة عدم التزام المالك بالتنفيذ في الموعد المحدد تقوم البلدية بهدمه وإزالة الأتقاض بالتنسيق مع الجهات المعنية بعد إعداد محضر بذلك حسب التعليمات وإعداد تقرير مساحي يوضح أبعاد الموقع . وتقوم البلدية باستيفاء تكاليف الهدم من المالك مضافاً إليها 15 % مقابل عملية التصميم والإشراف على الإزالة .  
ملاحظات عامة :

### أعضاء اللجنة

| الأشغال العامة والإسكان * | الضمان الاجتماعي ( إن وجد ) | الإمارة ( عضو من أهل الخبرة ) |
|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| الاسم :                   | الاسم :                     | الاسم :                       |
| الوظيفة :                 | الوظيفة :                   | الوظيفة :                     |
| التوقيع :                 | التوقيع :                   | التوقيع :                     |
| الدفاع المدني             | البلدية                     | الختم الرسمي                  |
| الاسم :                   | الاسم :                     |                               |
| الوظيفة :                 | الوظيفة :                   |                               |
| التوقيع :                 | التوقيع :                   |                               |

\* في المدن والقرى التي يتوفر بها فرع لوزارة الأشغال العامة والإسكان وذلك استناداً على الأمر السامي رقم 4/582/م في 27/3/1405 هـ المعمم بالتعميم الوزاري رقم 695/1/ع في 15/4/1405 هـ ولخطاب وزارة الأشغال العامة والإسكان رقم 25/2/1 في 9/4/1405 هـ بهذا الخصوص .

التعليمات الخاصة بالمباني الآيلة للسقوط :

### 1. الأوامر السامية والتعميم الوزارية

1. الأمر السامي الكريم رقم 20131 في 23/8/1403 هـ المبلغ بالتعميم الوزاري رقم 3329/1/ع في 23/10/1403 هـ والتقرير الفني الملحق به .

2. الأمر السامي رقم 4/582/م في 27/3/1405 هـ المبلغ بالتعميم الوزاري رقم 695/1/ع في 15/4/1405 هـ

3. خطاب وزارة الأشغال العامة والإسكان رقم 25/2/1 في 9/4/1405هـ مع بيان فروع وزارة الأشغال الملحق به .
4. الإجراءات الواجب اتباعها تجاه الدور والأبنية الخربية والآيلة للسقوط الواردة بالتعميم رقم 89/5 في 28/3/1394هـ .
2. المعايير الفنية للمباني الآيلة للسقوط ( الملحقة بالتعميم الوزاري رقم 3329/1ع في 23/10/1403هـ )

أولاً : بالنسبة لوضع المباني فهي على ثلاث درجات :

1. ( مباني عائبة ) وهي التي فيها بعض العيوب التي تحتاج إلى معالجة وترميم ، ولكنها ليست خطرة من الناحية الإنشائية ، وبهذه الحالة ينصح صاحبها بضرورة القيام بالإصلاح والترميم مخافة أن تصبح خطرة مع الزمن .
2. ( مباني شبه خربة ) وهي التي يخشى من تدهورها من الناحية الإنشائية ، وفي هذه الحالة يجبر صاحبها بالإصلاح والترميم خلال فترة تحددها اللجنة الفنية ..
3. ( مباني خربة ) وهي المباني الخطرة والقابلة للانهار في أي لحظة ومن غير المجدي ترميمها ، وفي هذه الحالة يجب إجبار صاحبها على هدمها خلال مدة تحددها اللجنة الفنية والبلدية ، وإن لم ينفذ تقوم البلدية بهدمها وإزالة الأنقاض ..

ثانياً : الأنظمة والقرارات والتعاميم التي تحكم الموضوع ..

4. النظام العام لأمانة العاصمة والبلديات الصادر بالأمر السامي رقم 8723 تاريخ 20/7/1357هـ (الفقرة و منه ) .
5. المادة 30 ، 31 من نظام الطرق والمباني المعمول به حالياً .
6. قرار مجلس الوزراء رقم 977 في 3/7/1388هـ .
7. المادة رقم 17 من نظام الضمان الاجتماعي الصادر بالمرسوم الملكي رقم 19 في 8/3/1382هـ .
8. تعميم مدير عام مصلحة الضمان الاجتماعي رقم 30/3/1/52/5 في 24/3/1387هـ .
9. نظام البلديات والقرى الصادر بالمرسوم الملكي م/5 في 21/2/1398هـ ولائحة تنمية وتطوير القرى الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 3 في 1/1/1403هـ .

ومن هذه الأنظمة والقرارات والتعاميم يمكن استخلاص النتائج التالية :-

- أ ) أن البلدية مسئولة عن حماية أرواح المواطنين بموجب النظام من الأخطار التي تهددهم نتيجة أيلولة بعض المباني للسقوط .
- ب ) أن صاحب المنزل ملزم بإزالة مبناه الأيل للسقوط في الأصل .
- ج ) أن البلدية تقوم بإعلام صاحب المبنى المنذر بالسقوط بضرورة إزالة مبناه خلال مدة معينة ، فإذا لم يستجب تتولى البلدية عملية الإزالة على أن ترجع فيما صرفته من نفقات على الأنقاض ، فإذا لم تقم الأنقاض بتكاليف الهدم والإزالة ، فإن للبلدية الحق في منع مالك الأرض من التصرف فيها لحين استيفاء التكاليف .
- د ) أنه في حالة فتح أو توسعة شوارع داخل المدن وبقاء الأطلال مطلة على الشوارع العامة ، فإن البلدية تحجز ما نسبته 25% من قيمة التعويض المقدر لذلك المبنى لحين قيام صاحبه بإزالته أو إقامة سور حوله لمنع تلك المناظر من الأطلال على الشوارع العامة .

هـ ) إذا تولت البلدية عملية الإزالة فلها الحق في أن تستوفي تكاليف الإزالة مضافاً إليها نسبة 15% من التكاليف كمقابل لعملية التصميم والإشراف على الإزالة .

و ) أن هدم المنزل الأيل للسقوط لا يعتبر نزاعاً للملكية حتى يستحق عنه تعويض ، كما لا يعتبر كارثة فردية أو جماعية لاختلاف معيارها عن هذه الحالة حيث المبنى الأيل للسقوط يعتبر قد استهلك عمره بفعل الزمن ، كما أن انهياره متوقع بخلاف الكارثة التي تحدث بشكل مفاجئ .

ز ) أن لوزير العمل والشئون الاجتماعية تقديم مساعدات عينية أو نقدية في حدود الاعتمادات المالية المقررة لهذا الغرض للأفراد والأسر المحتاجة التي لا ينطبق عليها نظام معاشات الضمان في الحالات التي يقدرها وزير العمل وبراها ضرورية .

**ثالثاً : بالنسبة لأنواع المباني من حيث مواد الإنشاء وهي أربعة أنواع :**

10. المباني الطينية ذات الأساس الطيني .

11. المباني المقامة من البلوك وذات الأساس الحجري أو ذات الأساس الأسمنتي .

12. المباني المقامة من البلوك ذات الأساس الأسمنتي مع أعمدة خرسانية رابطة بدون قواعد .

13. المباني الهيكلية المسلحة .

ولكل من هذه الأنواع مظاهر خاصة يمكن بواسطتها وضعه في أحد الفئات ( 1 ، 2 ، 3 ) من أولاً .

**رابعاً : تشكل لجان فرعية في كل مدينة وقرية مكونة من مهندس مدني من البلدية ، ومهندس مدني من أحد فروع وزارة الأشغال العامة والإسكان ( إن وجد ) وعضو من أهل الخبرة ، وخبير من الدفاع المدني في تلك المنطقة والتي من واجباتها ما يلي :-**

14. الوقوف على كل حالة ترد إليها ، وعمل تقرير فني يشمل المعاينة البصرية والاختبارية بالطرق الفنية المتاحة للتحقق من سلامة المبنى أو عدمه .

15. دراسة وضع التربة وخطوط المجاري والمياه ومواقع خزانات التحليل والمياه مع التأكد من سلامتها وصلاحياتها .

16. يشمل التقرير عمر المبنى الزمني والمواد المبنى منها ، وهل له فسح بناء من البلدية إذا كان المبنى أقيم بعد وجود البلدية ، وترفق المخططات إن وجدت .

17. فيما يتعلق بالمباني الحديثة ( الهيكلية المسلحة ) فإنه بالنظر إلى وجود أسباب عديدة تؤدي إلى تصدع المباني الحديثة وتجعلها آيلة للسقوط مثل : نوعية التربة ، وأحوال الجو وسوء المصنعية ( التنفيذ ) وسوء التصميم ، وعدم توفر مشاريع تصريف المياه والمجاري والأمطار . وحيث إن هذه الأسباب تتدخل بصورة متفاوتة في عملية جعل البناء آيلاً للسقوط تختلف بالنسبة لكل حالة ، مما يجعل تحديد درجة الخطأ ونسبته إلى أحد العوامل المشار إليها ، وتحديد المسؤولية يختلف من حالة لأخرى ومن منطقة لأخرى . لذا وجب معالجة كل حالة من هذه الحالات أو مجموعة منها بصفة مستقلة عن الحالات الأخرى بواسطة اللجنة الفنية ، لتقوم بتحديد مسؤولية كل من المصمم والمنفذ وصاحب البناء عن هذا الخلل ، ومدى تدخل العوامل القسرية الأخرى كالترربة والأحوال الجوية ، وعدم وجود مشاريع تصريف لمياه الأمطار والمجاري في تلك المنطقة في عملية أيلولة البناء للسقوط ، ثم تقدم تقريرها عن ذلك على ضوء

الدراسة الفنية والقانونية التي تعد لكل حالة ، مرفقاً بها المقترحات اللازمة لمعالجتها والحيلولة دون تكرارها سواء في تلك المنطقة أو في غيرها من المناطق ، مسترشدة في ذلك بالأنظمة والقرارات الصادرة بهذا الشأن .

18. بناء على النتائج المتجمعة من المعاينة البصرية والمعاينة الاختبارية والدراسة تقرر صلاحية المبنى من عدمه مع بيان درجة خطورته وتصنيفه .

19. يحال قرار اللجنة الفنية إلى البلدية لاستكمال الخطوات الموضحة بالبند خامساً ، واتخاذ ما يلزم لحماية المواطنين وتوجيههم بما يلزم عمله .

20. إذا كانت حالة صاحب المنزل تستدعي عمل دراسة اجتماعية له فيمكن للجنة طلب اشتراك مندوب من الضمان الاجتماعي لتعبئة استمارة تعد خصيصاً يوضح فيها من قبل اللجنة وقبل هدم المنزل حالة صاحبه ومصادر دخله ، وهل يملك منزلاً آخرًا ونحو ذلك .

#### خامساً : على البلدية دراسة قرار اللجنة الفنية ومعالجة ما يلي :-

21. إعطاء المباني الآيلة للسقوط التي تتعارض مع خطوط التنظيم ، أو تتعارض مع استعمالات مقررة بالمخططات المعتمدة الأولوية في مشاريع البلدية لتطويرها حسب المقرر بالمخططات ، على أنه إذا كان الموقع يحتاج إلى وقت طويل لتطويره فيتبع بشأنه ما يلي :

- أ - إذا كان المنزل آيلاً للسقوط وفيه خطورة حتمية ( حسب الفقرة 3 من أولاً ) فيجب على البلدية ترحيل ساكنيه ثم اتخاذ إجراءات نزع ملكية الأرض فقط لصالح تطوير الموقع مستقبلاً حسب النظم المتبعة لنزع الملكيات .
- ب - إذا لم يكن المنزل آيلاً للسقوط وليس خطراً فيكلف صاحبه بترميمه خلال مدة تحددها البلدية ، كي لا يصل قبل حلول وقت تطوير الموقع إلى درجة الخطورة .

22. المباني الآيلة للسقوط ولا تتعارض مع خطوط التنظيم فيتبع بشأنها ما أوضح في أولاً حسب الفقرات ( 1 ، 2 ، 3 ) .

23. بالنسبة لوجود الصنادق والخيام في المدن فيجب على البلدية تكليف أصحابها بإخلائها وترحيلهم منها ، وإذا لم يتوفر لأصحابها مسكن أو تعذر حصولهم على سكن فيتم اختيار مواقع خارج المدن - لا تسبب ضرراً لأحد - يضم فيها أصحاب الصنادق والخيام بصورة مؤقتة حتى يتوفر للمستحق منهم الاستفادة من مشاريع الإسكان ، أو انتهاء ارتباطهم بالمدينة التي نصبوا فيها صنادقهم أو خيامهم .

24. إذا مضت المدة المحددة بقرار البلدية والمبلغ لصاحب المبنى الخرب أو الأيل للسقوط ولم يتم بالتنفيذ ، وكان في بقاء المبنى خطورة يجب على البلدية أن تتخذ ضده الإجراءات النظامية المنصوص عليها في نظام الطرق والمباني المادة 30 ، 31 منه وقرار مجلس الوزراء رقم 977 تاريخ 3/7/1388هـ وأي تعليمات تصدر بهذا الشأن .

25. على البلدية العناية ومراقبة تنفيذ هدم المباني الآيلة للسقوط بحيث لا تؤثر على المباني المجاورة وخاصة المباني الطينية القديمة ذات الجدران المشتركة .

26. في حالة وجود أماكن عامة آيلة للسقوط تقوم البلدية بعد القرار الفني بإزالة هذه الأماكن ومراعاة عدم الإضرار بالمجاورين وترميم ما يخرب .

27. إذا وجدت بيوت آيلة للسقوط ولم يعرف أصحابها ومهجورة ، وهي خطرة على المجاورين والمارة تقوم البلدية بعمل الرفع المساحي ، ويثبت بموجبها القرار الفني القاضي بأن البيت آيل للسقوط من الدرجة (3) يهدم بمعرفة البلدية ، ويطالب أصحاب البيت بالتكاليف المنصوص عنها في ثانياً عند المراجعة .

28. يكون رئيس البلدية التي يقع المنزل الآيل للسقوط في دائرة اختصاصه مسؤولاً إدارياً عن المباني التي تسقط وتصيب الغير بأضرار معينة إذا لم يتم إتخاذ الاحتياطات الوقائية اللازمة ، ويكون صاحب المنزل مسؤولاً عن الأضرار التي تصيب الغير وفقاً لأحكام الشريعة السمحاء .

29. التوصية بأن تكون الأولوية في التوزيع بالنسبة لمشاريع الإسكان العامة لمن تم هدم بيته وهو لا يملك غيره ، ولم يسبق له أن اقترض من صندوق التنمية العقاري إذا كان يتوفر في المدينة التي يسكن فيها مشاريع إسكان أو النظر في إمكان إعطائه الأولوية في الاقتراض من صندوق التنمية العقاري إذا لم يسبق أن اقترض من الصندوق من قبل .

#### سادساً : المعايير والأسس الفنية التي يمكن العمل بها مستقبلاً :

عند الرغبة في بناء أي قطعة أرض في أي مدينة أو قرية ، وللتأكد من سلامة التصميم والتنفيذ وحماية أرواح وممتلكات المواطنين ، فإنه يتبع الآتي لحين صدور نظام الطرق والمباني الجديد الذي ينظم هذا الموضوع :

30. في حالة عدم توفر دراسة جيولوجية لتربة المنطقة لدى البلدية فعلى المكاتب الهندسية المكلفة بتصميم العمارات أيا كان نوعها ( سكنية ، تجارية ، اجتماعية ، رياضية 000 الخ ) أن تقوم بعمل الجسات اللازمة وتأمين دراسة التربة من مكتب معتمد تقدمه مع المذكرة الحسابية الإنشائية ، مع ضرورة إيضاح جهد التربة وعمق الحفر اللازم للتأسيس على المخططات ، وذلك للعمارات الكبيرة والتي عدد أدوارها خمسة أو أكثر . وفي حالة وجود دراسة تربة لدى البلدية فعلى المكاتب الحصول عليها وتثبيتها على المخططات .

31. العمارات التي يقل عدد أدوارها عن خمسة لا داعي لعمل الجسات ، وإنما يحدد جهد التربة وعمق الحفر اللازم على مسئولية المكتب المصمم مع ضرورة تقديم المذكرة الحسابية الإنشائية ، ويحق للبلدية أن تطلب عمل الجسات في المناطق التي تراها ضعيفة ورخوة وذلك بإشعار المواطن قبل البدء بالتصميم .

32. جميع تصميمات الفيالات تدخل تحت الفقرة (2) وبدون تقديم المذكرة الحسابية للبلدية ، وتبقى تحت مسئولية المهندس المصمم ، وعلى مهندسي البلديات التحقق من صلاحية الحل الإنشائي ومناقشة المهندس المصمم في حالة وجود اعتراض .

33. على البلديات عدم إصدار أي رخصة بناء لأي عمارة مهما كانت أو فيلا ما لم تكن معتمدة من مكتب هندسي مرخص له من وزارة التجارة .

34. على البلديات عند حجز قطعة أرض لغرض توزيعها منح على المواطنين أو لأي استعمال آخر أن تقوم بعمل جسات للتربة بمواقع متعددة ، وتؤمن الدراسة بالمختبرات الحكومية ، ويثبت على المخططات نتيجة

الدراسة كالجهد المسموح التصميم بموجبه وعمق الحفر  
اللازم للتأسيس ، وبعدها تخطط وتوزع إلى قطع مناسبة  
وعلى البلدية استبعاد أي منطقة لا تصلح للبناء .

### 3. المخالفات والجزاءات

المادة 4/15 من لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس  
الوزراء رقم 218 في 6/8/1422هـ والمبلغة بالتعميم الوزاري رقم 5367/4/وف في  
25/1/1423 هـ . ونص المادة كما يلي :

| المادة | نوع المخالفة   | الحد الأدنى<br>للمغرامة | الحد الأعلى<br>للمغرامة | العقوبة التبعية                              |
|--------|--|-------------------------|-------------------------|--|
| 4/15   | عدم إزالة الأبنية الخريبة أو<br>الآلية للسقوط خلال شهرين<br>من إخطار مالكيها | 5000                    | 10000                   | مع تكرار العقوبة كل شهرين<br>عند عدم التنفيذ |
| 4/22   | أي مخالفة لأنظمة البناء لم<br>تحدد لها عقوبة .                               | 500                     | 5000                    | إزالة المخالفة على نفقة<br>المتسبب .         |

- التعليمات التنفيذية لللائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية كما يلي :

3/4/9 تقوم البلدية بإخطار أصحاب المباني الخريبة أو الآلية للسقوط بازائها خلال شهرين من تاريخ  
إخطار مالكيها وذلك بناء على تقرير لجنة المباني الآلية للسقوط المشكلة بموجب الأمر السامي الكريم رقم  
20131 في 23/8/1403هـ ورقم 4/582م في 27/3/1405هـ ، وفي حالة كون المبنى لا يحتمل  
التأخير لخطورة وضعه فعلى البلدية إلزام صاحبه بازائه فوراً ، فإن لم يستجب لذلك أو لم يعرف له  
عنوان أو لم يستدل عليه فيجب على البلدية هدمه من قبلها بالاشتراك مع الجهات المختصة (الدفاع المدني  
والإمارة) ويتعين تنظيم محضر يوضح فيه وصف البناء المهدوم من حيث الموقع والمساحة ونوعية  
البناء ، ويوقع هذا المحضر من قبل المسؤولين الذين قاموا بعملية الهدم وصاحب الشأن في حالة وجوده  
وفقاً للأنظمة والتعليمات المحددة لذلك ، ويتم الرجوع على صاحب المبنى ومطالبته بدفع قيمة تكاليف  
الهدم حسب النظام مع تطبيق الغرامة المقررة .

3/4/10 المباني المهجورة وغير آيلة للسقوط وممكن أن تسبب أضراراً صحية أو أمنية تقوم البلدية  
بإخطار صاحب المبنى (إن عرف) بأن عليه المحافظة على منزله فإن لم يعرف صاحبه تقوم البلدية  
بذلك بعد التنسيق مع الجهات المختصة وتستوفي التكاليف من صاحبه مع دفع الغرامة المقررة بالمادة (4/22)  
وذلك عند مراجعته .