



أمانة العاصمة المقدسة  
وكالة التعمير والمشايخ  
الإدارة العامة للتخطيط العمراني  
إدارة الإشراف على المكاتب الهندسية



## الدليل الإجرائي لمعالجة مخالفات البناء

مع زقيات

إدارة الإشراف على المكاتب الهندسية

هاتف الإدارة: ٥٥٣٠٢٨١ - ٥٢٨٢٣٧٩ فاكس: ٥٢٨٢٣٧٩  
البريد الإلكتروني: arc@holymakkah.gov.sa

**١ - كيفية ضبط وإليات المخالفة وآلية معالجتها -**

1. ضبط المخالفة عن طريق التفتيش الميدانية أو طلبات إرسال التفتيشات للموقع وذلك من قبل الإشرافي المتالف مع الأمانة أو مرافقي البلديات الفرعية من خلال مطابقة صرح البناء المرفوع إلى وجه والخرائط المتعددة على الطبيعة مع واقع الطبيعة معتمدة من مكتب هندسي معتمد .
2. إصدار التنبيه الفني من واقع الطبيعة بمطابقة صرحت الإنشائي مع توضح المخالفات بمصول المسلمات .
3. إصدار محضر لجنة البنية المخالفة من قبل المختصين بالبلدية الفرعية وإصداره .
4. دراسة وضع المخالفة حسب لائحة الجزاءات والغرامات ونظام الطرق والمباني وفق الصلاحيات إما من قبل المختصين بالبلدية الفرعية أو إدارة الإشراف في أعمال المكاتب الهندسية .
5. إصدار وإعداد قرار لجنة دراسة مخالقات البناء وفق الصلاحيات .
6. تقديم ما رأيه جهاز لجنة دراسة مخالقات البناء سواء بالإزالة أو دفع الغرامات والرسوم المترتبة على المخالفة ومن ثم مخططات تصويب الوضع من قبل جهة التخصص .
7. إصدار تصريح تصويب وضعه المخالفة من قبل الجهة المختصة وفق الصلاحيات .

**رابعاً - معالجة مخالقات البناء المخالفة لأنظمة البناء مع عدم وجود تصريح بناء**

١	زيادة عدد الأرواح عن الحد المسموح به نظماً	٠٠٠٠ - ٠٠٠٠	إزالة المباني المخالفة على نفقة المالك	٧/٧/١	-
٢	زيادة البناء من النسيب المسموح بها بالتكثيف	٠٠٠٠ - ٠٠٠٠	-	٧/٧/١	إزالة الصنوبر أو جرد وإحضار مخططات حسب الطبيعة وتقرير فني بسلامة البناء و سمعية إزالة المخالفة
٣	زيادة نسبة البناء في الموقع عن الحد المسموح به نظماً أو مخالفة الإرتدادات التنظيمية مثل : (زيادة البناء عن النسيب المسموح بهما بحدود التسوية والحدود والحدود المتفرقة والحدود المترددة والحدود الأسيور والأحواض الأرضية سواء المسطحة أو المنحنية والبناء على المنحدرات) ويتم أخذ نصف تعاقيلات محل المخالفة	٠٠٠٠ - ٠٠٠٠	-	٧/٧/١	إزالة الصنوبر أو جرد وإحضار مخططات حسب الطبيعة وتقرير فني بسلامة البناء و سمعية إزالة المخالفة من ناحية الإنشائية من مكتب هندسي معتمد
٤	الإعداد على حد التنظيم	٠٠٠٠ - ٠٠٠٠	إزالة المخالفة على نفقة المالك	٤/٧/١	-
٥	إستخدام النبي الغير مخصص له مثل : (تصوير إستخدام زور الواقف أو المرصنين أو الخدمات أو أي زور مخصص لأخرى غير ما خصص له بالتصوير	٠٠٠٠ - ٠٠٠٠	إزالة المالك وإعادة استخدام الدور	٧/٤	-

**خامساً - معالجة مخالقات البناء التي لم ترد لها نظرية في الأنظمة**

١	السيارات موقوفات المخصصات بحدود الواقف أو المرسوم أو أي نوع آخر	٠٠٠٠ - ٠٠٠٠	في حال عدم إمكانية إزالتها أو عدم وجود حلول بديل يتم إخطار مكتب هندسي معتمد	٧/٧/١	ضرورة إخطار التقرير فني من مكتب هندسي معتمد قبل إمكانية إخطار المالك أو عدم توفير موقع بديل
---	---	-------------	---	-------	---

**ملاحظات عامة**

- ١/ لأبد من استيفاء كافة البيانات المطلوبة من تقارير ومحاضر المخالفات وتوقيعها من قبل المختصين في البلديات وإعتمادها من قبل صاحب الصلاحيات في البلدية .
- ٢/ ضرورة ارفاق أساس معاملة المخالفة مشتملة على الإشتراطات التخطيطية للمواقع العشوائية وكذلك مطالبة صاحب المعاملة بإحضار تقرير فني من مكتب هندسي معتمد بسلامة المبنى إنشائياً وتوضيح ما إذا كانت هنالك مخالفة تصعب إزالتها في حالة يمكن معالجتها نظماً .
- ٣/ ضرورة إرفاق خرائط لمبني المخالف من واقع الطبيعة مقدمة من مكتب هندسي معتمد .
- ٤/ المعاملات المتعلقة بمخالفات محطات الوقود أو العماثر المخصصة لإسكان الحجاج لأبد من إحالتها أولاً لإدارة رخص البناء لدراسة وضع المبنى بعد المخالفة والتأكد من توفر الإشتراطات الخاصة بمحطات الوقود ومتطلبات السلامة المطلوب توفرها في إسكان الحجاج ومدى توافق المخالفة مع الإشتراطات النظامية لمحطات الوقود والمباني المعدة لإسكان الحجاج ومن ثم تحال لإدارة الإشراف على المكاتب و البلدية الفرعية وفق الإختصاص لإنهاء إجراءات المخالفة .
- ٥/ لإببات ما إذا كانت المخالفة قديمة قبل عام ١٤٠٩ هـ لا بد من إرفاق مستند رسمي يثبت قدم المخالفة مثل ( صك الإستحكام وتكون المخالفة مثبتة ضمن مباني الإحياء الشرعي أو صك إببات إنشائه أو رخصة قديمة قبل ١٤٠٩ هـ أو خطاب رسمي من جهة حكومية مثل شركة الكهرباء أو مصلحة المياه تثبت دخول الخدمة للمباني المخالفة قبل ١٤٠٩ هـ ) .

**أولاً - معالجة مخالقات البناء الغير مخالفة لأنظمة البناء مع عدم تصريح بناء**

م	موقع المخالفة	الغرامة المالية	العقوبة الجزائية	يوجب التماس	الشروط المطلوبة
١	إذا أقيم المبنى على مخططات جديدة بخلاف ما تم الترخيص به وكان المالك يقيم مقر مخالف لأنظمة البناء مثل : (زيادة البناء عن التصريح بالعدد وصور الواقف والحدود الأرضية والمرصنين والخدمات والطعم والنفس والتسوية والتصوير وصور التردد والحدود الأسيور والحدود المترددة والحدود الأسيور والأحواض الأرضية المسطحة أو المنحنية على نسبة المبنى ومن الإرتدادات التنظيمية وإختيار على شارع مرسوم ومن ضمن الحدود	٠٠٠٠ - ٠٠٠٠	إستيفاء رسوم عقوبة بموجب معيار معالي الأمين رقم ٤١٦٣-٤١٦٤	٤/٤	إحضار مخططات حسب الطبيعة وتقرير فني بسلامة البناء من مكتب هندسي معتمد

**ثانياً - معالجة مخالقات البناء المخالفة لأنظمة البناء مع عدم تصريح بناء**

١	زيادة عدد الأرواح عن الحد المسموح به نظماً	٠٠٠٠ - ٠٠٠٠	إزالة المباني المخالفة على نفقة المالك	٧/٧/١	-
٢	زيادة البناء عن التصريح بإنتاج النسيب	٠٠٠٠ - ٠٠٠٠	-	٧/٧/١	إزالة الصنوبر أو جرد وإحضار مخططات حسب الطبيعة وتقرير فني بسلامة البناء و سمعية إزالة المخالفة
٣	زيادة نسبة البناء في الموقع عن الحد المسموح به نظماً أو مخالفة الإرتدادات التنظيمية مثل : (زيادة البناء عن النسيب المسموح بهما بحدود التسوية والحدود والحدود المترددة والحدود الأسيور والأحواض الأرضية سواء المسطحة أو المنحنية والبناء على المنحدرات) ويتم أخذ نصف تعاقيلات محل المخالفة	٠٠٠٠ - ٠٠٠٠	-	٧/٧/١	إزالة الصنوبر أو جرد وإحضار مخططات حسب الطبيعة وتقرير فني بسلامة البناء و سمعية إزالة المخالفة من ناحية الإنشائية من مكتب هندسي معتمد
٤	الإعداد على حد التنظيم	٠٠٠٠ - ٠٠٠٠	إزالة المخالفة على نفقة المالك	٤/٧/١	-
٥	إستخدام النبي الغير مخصص له مثل : (تصوير إستخدام زور الواقف أو المرصنين أو الخدمات أو أي زور مخصص لأخرى غير ما خصص له بالتصوير	٠٠٠٠ - ٠٠٠٠	إزالة المالك وإعادة استخدام الدور	٧/٤	-

**ثالثاً - معالجة مخالقات البناء الغير مخالفة لأنظمة البناء مع عدم وجود تصريح بناء**

١	إذا كان المبنى نظماً بدون رخصة بناء وغير مخالف لأنظمة البناء مثل : (تصوير إستخدام زور الواقف أو المرصنين أو الخدمات أو أي زور مخصص لأخرى غير ما خصص له بالتصوير	٠٠٠٠ - ٠٠٠٠	إستيفاء رسم دفع رسم البناء	٧/٤	إحضار مخططات حسب الطبيعة وتقرير فني بسلامة البناء من مكتب هندسي معتمد
---	---	-------------	----------------------------	-----	---