وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing

دليل الرقابة
على التقسيم المخالف للوحدات السكنية

1447 هـ - 2026 م

وزارة البلديات والإسكان
الصادر : ٤٧٠٠٠٨٤٨٥١/١
التاريخ : ١٤٤٨/١/١٦ هـ
المرفقات : دليل

وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing

إدارة الرخص الإنشائية

الموضوع: اعتماد دليل الرقابة على التقسيم المخالف للوحدات السكنية.

قرار وزاري

إن وزير البلديات والإسكان

بناءً على الصلاحيات المخولة له نظاماً.

وبناءً على لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 92 وتاريخ 1442/2/5هـ وما تضمنته المادة التاسعة والتي تنص على "دون الإخلال بالجزاءات المنصوص عليها في المادة (الثانية) من اللائحة، إذا تجاوز المرخص له بالبناء حدود الترخيص تجاوزاً غير متوافق مع المسوح به في أنظمة البناء، وذلك بزيادة نسبة البناء على الحدود المسموح به في الترخيص، أو بزيادة الأدوار على العدد المرخص به، أو بعدم الالتزام بالارتدادات النظامية، أو بغيرها من التجاوزات، فتزال المخالفة على نفقة المخالف. وفي الحالات التي تصعب فيها الإزالة من الناحية الإنشائية لتأثير ذلك على السلامة المبنى -ويمكن تصحيح المخالفة بإزالة الضرر الناتج منها- فيجازى المخالف بدفع نصف تكلفة البناء محل المخالفة مع إلزامه بتصحيحها بإزالة الضرر، على أن يحضر شهادة من مكتب هندسي مؤهل من الوزارة يثبت فيها سلامة المنشآت المقامة.

وبناءً على نظام البلديات والقرى الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/5 وتاريخ 1397/2/21هـ وما تضمنته المادة الخامسة والتي تنظم اختصاص البلدية بجميع الأعمال المتعلقة بتنظيم منطقتها وإصلاحها وتجميليها والمحافظة على الصحة والراحة والسلامة العامة.

يقرر ما يلي:

أولاً: الموافقة على اعتماد "دليل الرقابة على التقسيم المخالف للوحدات السكنية" بالصيغة المرفقة.

ثانياً: ينشر هذا الدليل على الموقع الإلكتروني للوزارة، ويعمل به من تاريخ نشره.

ثالثاً: يبلغ هذا القرار لمن يلزم لإنفاذه، ويلغي مايتعارض معه من قرارات صدرت في موضوعه.

والله ولي التوفيق ،،،

وزير البلديات والإسكان

ماجد بن عبدالله الحقيل

المحتويات

الباب الأول: المقدمة 3

1.1 الهدف من الدليل 4

1.2 نطاق التطبيق 4

1.3 الجهات المعنية بالتطبيق 4

1.4 المصطلحات والتعريفات 5

1.5 التعريف بالأدوار والمسؤوليات للجهات الشريكة 6

1.6 التعريف بالتقسيم المخالف للوحدات السكنية 11

1.7 حالات التقسيم المخالف للوحدات السكنية 11

الباب الثاني: الرصد وإيقاع المخالفات 12

2.1 آلية رصد الوحدات المخالفة 13

2.2 آلية الاستدلال على الوحدات المخالفة 14

2.3 نماذج المخالفات المرصودة 15

2.4 آلية تطبيق المخالفة 17

2.5 نموذج التحقق من الوحدات المرصودة 18

الباب الثالث: مخالفات التقسيم المخالف للوحدات السكنية 19

3.1 المخالفة المرتبطة وفقاً لجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية 20

الباب الرابع: الأحكام العامة 21

4.1 الأحكام العامة 22

الباب الخامس: المراجع 23

5.1 التشريعات ذات الصلة 24

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 الشريكة

1.6 التعريف بالتقسيم المخالف للوحدات السكنية

1.7 حالات التقسيم المخالف للوحدات السكنية

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
- مُلاك العقارات
- المستأجرون

1.4

المصطلحات والتعريفات:

يقصد بالعبارات والمصطلحات الآتية -أينما وردت في هذا الدليل- المعاني المُبينة أمامها، ما لم يقتض السياق غير ذلك

الوزارة:

وزارة البلديات والإسكان.

الأمانة/البلدية:

جهاز خدمي له شخصية اعتبارية ذات استقلال مالي وإداري، تمارس الوظائف الموكلة إليها بموجب هذا النظام ولوائحه التنفيذية.

الرخصة البلدية:

موافقة مكتوبة من الوزارة لشخص ذي صفة طبيعية أو معنوية لبناء أو فتح محل لأي نشاط على موقع معين، وفق الشروط المحددة في نظام البلديات والقرى واللوائح المتعلقة به.

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 (مرافق الإيواء):

كل مكان مرخص له من الهيئة العامة للسياحة والآثار ويوفر خدمة المبيت بصورة رئيسة للسياح مقابل أجر سواءً أكان هذا المكان فندقاً أم أي وحدة سكنية أخرى تؤدي الأغراض نفسها وأي خدمة مساندة.

الزيارة الميدانية:

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

الرصد المجتمعي:

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

الرصد المكتبي:

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

المخالفة:

حالة عدم الالتزام بالأحكام الواردة في اللائحة، أو القرارات التنفيذية الصادرة بموجب اللائحة، أو الاشتراطات والقواعد والضوابط والتعليمات التي تختص الأمانة أو البلدية بالإشراف على تنفيذها وفقاً لما هو مقرر نظاماً.

الإشعار

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

1.5

الأدوار والمسؤوليات للجهات المسؤولة عن معالجة ظاهرة التقسيم المخالف للوحدات السكنية

الجهة	الأدوار	المسؤوليات
وزارة البلديات والإسكان Ministry of Municipalities and Housing	إعداد وتطوير الأنظمة ،واللوائح، والأدلة.	• 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.
	تطوير الآليات والإجراءات	• تطوير آلية للإبلاغ عن الوحدات المخالفة. • الربط التقني بين أنظمة الجهات الشريكة بما يضمن تكامل البيانات لتمكين الرقابة الاستباقية.
	إعداد وتطوير الخطط الرقابية.	• تطوير الخطط الرقابية لضمان الحد من الظاهرة والامتثال للضوابط والأنظمة. • استلام البلاغات واسناد الزيارات الرقابية الموجهة على الأمانات.
	الإشراف والمتابعة.	• 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.

1.5

الأدوار والمسؤوليات للجهات المسؤولة عن معالجة ظاهرة التقسيم المخالف للوحدات السكنية

الجهة	الأدوار	المسؤوليات
الأمانات \ البلديات	تنفيذ أعمال الرقابة	• استلام الاشعارات لبلاغات التقسيم واسناد الزيارات على المراقبين داخل الأمانة. • تنفيذ الزيارات الرقابية. • تسجيل نتائج الزيارة وإشعار المخالفين بالمخالفة.
	معالجة المخالفات	• دراسة المخالفات. • إيقاع الغرامات المالية والجزاءات البلدية وتتبع تصحيح المخالفات.
	المتابعة ورفع التقارير	• تقديم التقارير الدورية لوزارة البلديات والإسكان بنتائج الزيارات الميدانية.

1.5

الأدوار والمسؤوليات للجهات المسؤولة عن معالجة ظاهرة التقسيم المخالف للوحدات السكنية

الجهة	الأدوار	المسؤوليات
المراقبين	تنفيذ الزيارات الرقابة	• زيارة المواقع حسب البلاغات للتحقق من صحة البلاغات. • وضع إشعارات على الوحدات المخالفة لمراجعة الأمانة.
	رفع التقارير وضبط المخالفات	• تقديم التقارير بنتائج الزيارات الميدانية وعدد الوحدات وعدادات الكهرباء على الواقع. • إرفاق صور للوحدات التي تم زيارتها. • تحرير المخالفات إن وجدت.

1.5

الأدوار والمسؤوليات للجهات المسؤولة عن معالجة ظاهرة التقسيم المخالف للوحدات السكنية

الجهة	الأدوار	المسؤوليات
REGA الهيئة العامة للعقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY	الرقابة والامتثال	• الرقابة على الوسطاء عند إنشاء عقود الوساطة ورخص الإعلانات، والتأكد من صحة المستندات المرتبطة بالعقار ودقة المعلومات المدخلة في العقد. • متابعة امتثال الوسطاء العقاريين في مطابقة المساحة المعروضة للإيجار بمساحة الصك أو الوحدة المفروزة او المستندات المرتبطة بالعقار في حال توفرها. • ضبط العلاقة التعاقدية بين المالك والمستثمر والمستأجر. • إشعار وزارة البلديات والإسكان في حال التعرف على وحدات سكنية مخالفة.
	تطوير الإجراءات	• متابعة امتثال إصدار العقود الإيجارية وفقاً لبيانات الرخص البلدية. • 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 .

1.5

الأدوار والمسؤوليات للجهات المسؤولة عن معالجة ظاهرة التقسيم المخالف للوحدات السكنية

الجهة	الأدوار	المسؤوليات
وزارة السياحة Ministry of Tourism	إعداد وتطوير الأنظمة ،واللوائح، والأدلة.	• تطوير الاشتراطات والمعايير لترخيص مرافق الإيواء بما يضمن عدم التقسيم المخالف للوحدات السكنية. • إصدار التراخيص اللازمة لمرافق الإيواء.
	الرقابة والامتثال	• 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.
	الإجراءات	• الربط التقني للعقود الإيجارية لجميع مرافق الإيواء مع منصة إيجار.

1.6

التقسيم المخالف للوحدات السكنية

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

1.7

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 الوزارة.
- 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.

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 المُحالة من الجهات ذات العلاقة.

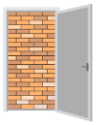
لا يتم إيقاع المخالفة إلا بعد إجراء زيارة ميدانية من قبل المراقب المختص، وتوثيق المخالفة بمحضر ضبط وصور لإثبات زيادة عدد الوحدات عن المعتمد في رخصة البناء.

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:



وجود أبواب جانبية او خلفية على الارتدادات.

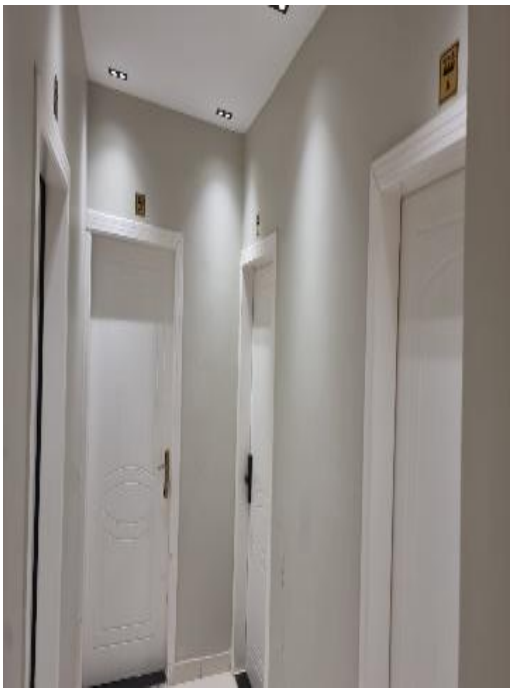
وجود بلاغات بتقسيم الوحدات داخل العقار.

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

الرصد وإيقاع المخالفات

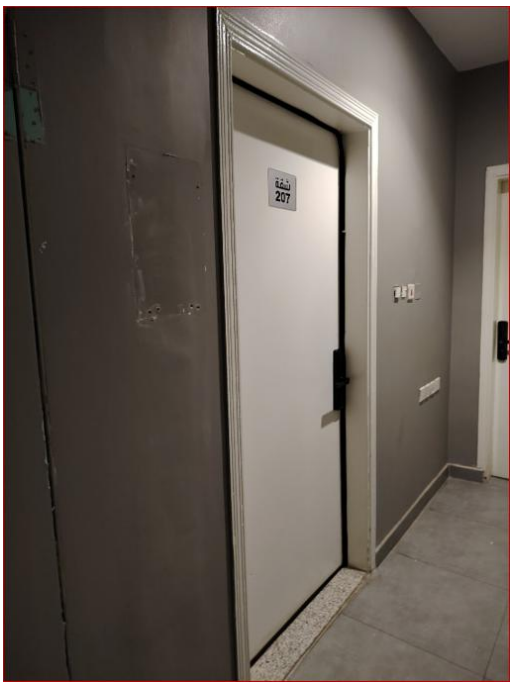
2.3

نماذج المخالفات المرصودة



على سبيل المثال لا الحصر

(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.

2.4

آلية تطبيق المخالفة

الرصد

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

الجولات الرقابية من الأمانة

نتائج التحليل من منصة إيجار

التحقق

جدولة زيارة ميدانية للموقع

التحقق من وجود رخصة بناء

التحقق من وجود بيانات لملكية المبنى "في حال عدم وجود الرخصة"

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

التنبيه

<u>في حال وجود بيانات مالك المبنى</u>

- إرسال اشعار (إرسال إشعار رسمي (رسالة تنبيه) بوجوب تصحيح المخالفة خلال 60 يوم.)

<u>في حال عدم وجود بيانات المالك</u>

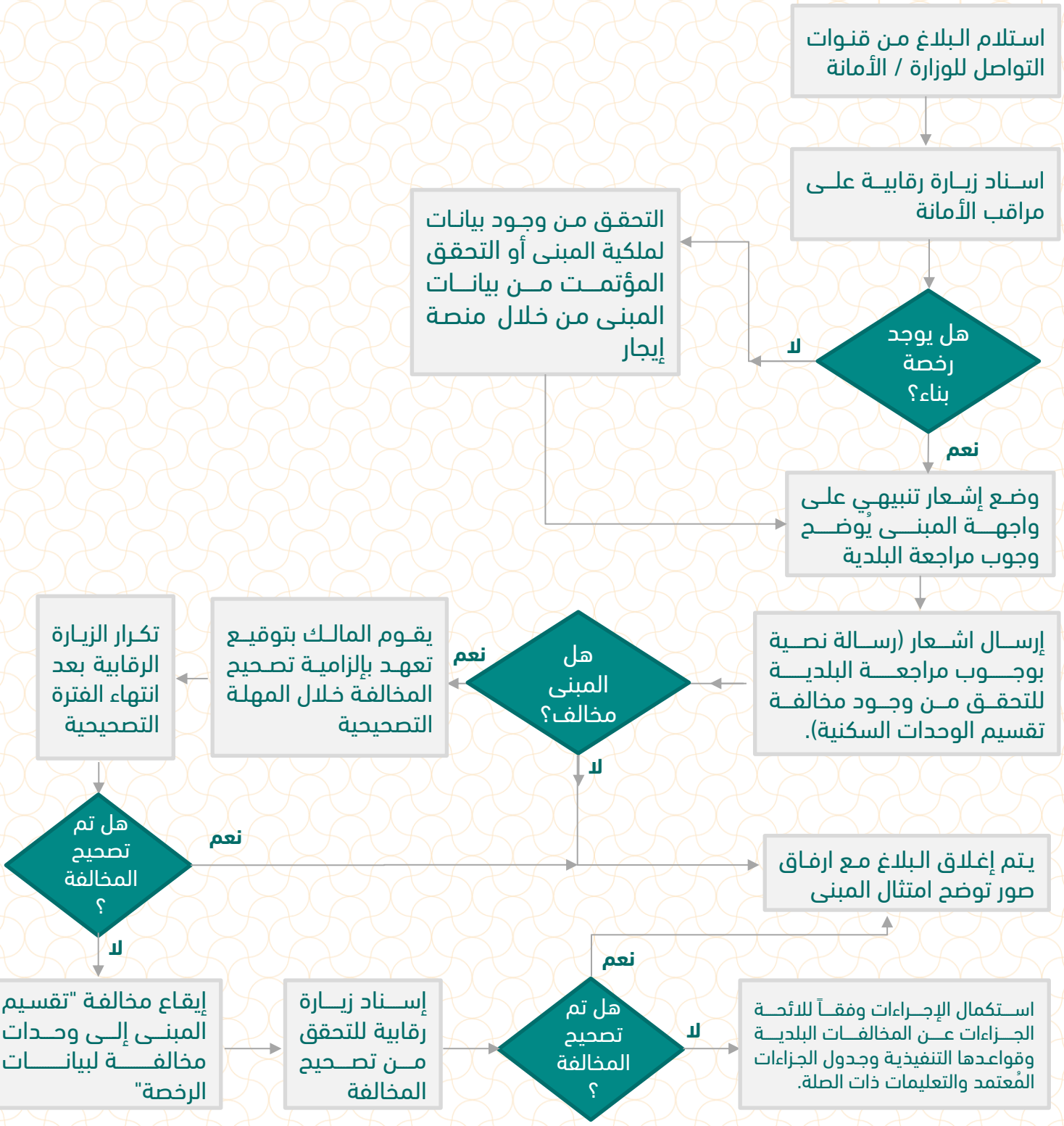
- يتم تكرار الزيارة ووضع إشعار على واجهة المبنى لتوضيح المخالفة.

تطبيق المخالفة (إذا لم يتم التصحيح خلال المهلة)

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

2.5

نموذج التحقق من الوحدات المرصودة



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
							الأول	الثاني	الثالث	الرابع	الخامس			
4/2/38	تقسيم المبنى إلى وحدات مخالفة لرخصة البناء	للوحدة المخالفة	المالك / المستثمر	ينطبق	غير جسيمة	60 يوم	25,000	20,000	15,000	10,000	5,000	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 المُقامة.	تطبيق المخالفة مرة أخرى بدون منح المهلة التصحيحية	مع تصحيح المخالفة

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.
- للأمانة / البلدية طلب قطع التيار الكهربائي عن الوحدات المخالفة وفقاً للآلية المُعتمدة من الوزارة.
- يجب الالتزام بما ورد بنظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية.
- يخضع هذا الدليل للتحديث إذا دعت الضرورة، وتصبح كافة التعديلات والإضافات جزءًا لا يتجزأ من الدليل وتكون مُلزمة.

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 والمُعدل بالمرسوم الملكي رقم م/15 وتاريخ 19/1/1441هـ

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 للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية لعام 1446 هـ - 2025 م.
- اللائحة التنفيذية لنظام كود البناء السعودي الصادرة بالقرار الوزاري رقم (1213 ق/ أع/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/ أع/ 39) بتاريخ 14/10/1439 هـ والمعدلة بالقرار الوزاري رقم (00080) وتاريخ 6/3/1443 هـ والمعدلة بالقرار الوزاري رقم (78 ق/أع/45) وتاريخ 4/11/1445 هـ.
- نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها الصادر بالمرسوم الملكي رقم (ML85) وتاريخ 26 فبراير 2020 م.