



لمسات الجزيرة
LAMASAT ALJAZEERA

دليل استرشادي للملاك

دليل المالك لبناء منزل دون تعثر

خطوات واضحة من الأرض إلى السكن

للمؤهلين والمستفيدين من برنامج التوازن العقاري، ولكل من يخطط لبناء
منزله في السعودية.

إعداد: المهندس يوسف بن محمد الميناوي
لمسات الجزيرة المتقدمة المحدودة

كلمة المؤلف وكيف تستخدم الدليل

خطة واضحة تساعدك على الوصول من فرصة الأرض إلى منزل مكتمل قابل للسكن.

أبارك لكل من ظهرت أهليته في برنامج التوازن العقاري، ولكل مالك يستعد لبناء منزله. أعددت هذا الدليل لمساعدتك على ترتيب قراراتك، وفهم حدود مسؤوليات فريقك، ومتابعة المال والجودة والوقت بوثائق واضحة.

شكر وتقدير

نتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود، وإلى صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود، ولي العهد رئيس مجلس الوزراء، حفظهما الله، على الاهتمام بتمكين المواطنين من تملك مساكنهم. والشكر موصول إلى الهيئة الملكية لمدينة الرياض والجهات المشاركة على جهودها في تنفيذ برنامج التوازن العقاري.

حقيقة رسمية

تذكر مع رقم مرجع يقودك إلى مصدرها.

توصية مهنية

خطوة عملية تُكَيِّف مع مشروعك وعقدك وميزانيتك.

هذا إصدار استرشادي من لمسات الجزيرة، ولا يمثل اعتماداً أو إصداراً حكومياً. يُطبَّق مع الرخصة والكود الساري والمخططات المعتمدة والعقود الخاصة بمشروعك. تفاصيل الاختبارات والمسؤوليات النظامية يحددها المختص والجهة المعنية.

اختر المرحلة التي تعمل عليها

4	احسب تكلفة الوصول إلى السكن	3	افهم موقفك قبل أن تبدأ
6	اعرف دور كل طرف في مشروعك	5	ابدأ بتصميم مكتمل قابل للتنفيذ
8	قارن نطاق الأعمال قبل السعر	7	اختر الفريق بعد التحقق
10	تابع الجودة قبل تغطية الأعمال	9	وقّع عقدًا مفهومًا واضبط الدفعات
12	استلم منزلاً جاهزاً للتشغيل	11	اضبط الوقت والتكلفة والتغييرات
14	بطاقة مشروعك وسجل قرار التغيير	13	قائمة المالك قبل كل قرار
16	المراجع: الهندسة والضريبة	15	المراجع: الإجراءات والتحقق

افهم موقفك قبل أن تبدأ

الأهلية بداية مسار رسمي؛ رتب التزاماتك التنفيذية بعد وضوح الأرض وإجراءات الشراء.

يوفر البرنامج فرصة شراء أراضٍ سكنية مخططة ومطورة في الرياض، بسعر لا يتجاوز 1,500 ريال للمتر المربع. الأهلية تسبق القرعة والتخصيص والتعاقد؛ والسعر المعلن للأرض لا يشمل بناء منزلك. [1]

اقرأ التزامك في عقد الأرض

يتضمن الإعلان الرسمي منع التصرف لمدة عشر سنوات، باستثناء الرهن لتمويل بناء الأرض، واستردادها ورد قيمتها إن لم تُبَنَّ خلال المدة. تحقق من بداية احتساب المدة وتفصيل الالتزام في عقدك. وتجزئ المنصة رهن الأرض لتمويل بنائها. [2] [3]

جهّز ملف الأرض

- إشعار الأهلية، ثم مستند التخصيص وعقد الشراء عند صدورهما.
- بيانات القطعة وحدودها ومساحتها ومستند الملكية المتاح في مرحلة التعاقد.
- اشتراطات البناء الخاصة بالقطعة والمخطط، ومعلومات الخدمات والتوصيلات.
- مواعيد الالتزامات والدفع والاستلام كما وردت في مستنداتك الرسمية.

مسار مختصر للمشروع

المرحلة	الوثيقة أو النتيجة المطلوبة
الأرض والإجراءات	موقف تعاقدى واضح وبيانات قطعة محددة
الاحتياج والميزانية	برنامج مساحات وسقف إنفاق وتمويل مؤكد
الدراسة والتصميم	بيانات موقع ومخططات ومواصفات وكميات
اختيار الفريق والتعاقد	عقود محددة النطاق والملاحق والمسؤوليات
الرخصة والتأمين	استكمال متطلبات بلدي قبل التنفيذ
التنفيذ والمتابعة	استلام مراحل وتقارير ومتابعة مالية
التسليم	اختبارات وإغلاق ملاحظات وشهادة إشغال
السكن والصيانة	ملف ضمانات وخطة تشغيل وصيانة

المسار التفصيلي للتنفيذ توصية تنظيمية؛ إجراءات المنصة والرخصة تحددها الجهات المختصة.

احسب تكلفة الوصول إلى السكن

ابدأ من القدرة على إكمال المنزل، ثم قرّر المساحة ومستوى التشطيب.

اطلب ميزانية تقديرية مبنية على احتياكك ومساحات البناء، ثم حدّثها بعد التصميم واستلام العروض. خصّص احتياطيًا للمخاطر يقدّره المختص؛ تختلف قيمته باختلاف التربة والنطاق والأسعار والقرارات غير المحسومة.

كل المبالغ بالريال السعودي

التكلفة الكلية المتوقعة = قيمة الأرض + الخدمات والرسوم + الأعمال والتوريدات + الضرائب غير المحتسبة + احتياطي المخاطر + متطلبات السكن المستثناة.
فجوة التمويل = التكلفة الكلية المتوقعة مطروحًا منها الأموال والتمويل المؤكد المتاح للمشروع.

ورقة ميزانية مختصرة - للإكمال يدويًا

البند	المبلغ	داخل العقد؟	شامل الضريبة؟
الأرض والتصرف العقاري			
التصميم والإشراف والفحوص			
الرخص والرسوم والتأمين			
البناء والأعمال الخارجية			
التشطيب والأبواب والنوافذ			
التكييف والمطبخ والتوصيلات			
ضرائب غير محتسبة واحتياطي			
الإجمالي دون تكرار البنود			

تحقق من السيولة والضريبة

رتّب توقيت دفعات التمويل مع دفعات المقاول، واحتفظ بمبالغ الإكمال. وضح في كل عرض هل السعر شامل الضريبة، وتجنّب احتساب بند أو ضريبتيه مرتين. راجع المعالجة الضريبية لكل بند مع محاسب والمرجع الرسمي. [18] [19]

- ☐ المساحة ومستوى التشطيب يناسبان سقف الميزانية.
- ☐ قيمة التمويل ومواعيد صرفه مؤكدة قبل ترتيب التزامات التنفيذ.
- ☐ الكماليات القابلة للتأجيل محددة؛ الأعمال الضرورية محفوظة في الميزانية.

ابدأ بتصميم مكتمل قابل للتنفيذ

اجعل احتياج الأسرة وميزانيتها أساس التصميم، واطلب المخرجات في عقد المكتب.

اكتب احتياجك أولاً

حدّد عدد المستخدمين والغرف، ومتطلبات الخصوصية والضيافة والتخزين ومواقف السيارات، والاحتياجات المستقبلية. اطلب حلولاً تقلّل المساحات المهذرة وتسهّل الصيانة وتناسب مناخ الرياض.

بيانات الموقع	التنسيق الهندسي	ملف التسعير
رفع مساحي وحدود ومناسيب وتقرير تربة واشتراطات القطعة والخدمات.	معماري وإنشائي وكهرباء ومياه وصرف وتكييف، مع مراجعة التعارضات.	مخططات تنفيذية وتفاصيل ومواصفات وجدول كميات ونطاق واضح.

يختص كود التربة والأساسات بخصائص التربة وقدرتها على التحمل وتصميم الأساسات؛ اطلب أن يعتمد تصميم أساسات منزلك على بيانات موقعك. لا تنقل تصميم أساسات منزل مجاور دون دراسة المختص. [12]

مخرجات تطلب إدراجها صراحة في العقد

- المساقط والواجهات والقطاعات والتفاصيل المعمارية اللازمة للتنفيذ.
- المخططات الإنشائية المنسقة مع تقرير التربة والمخططات المعمارية.
- مخططات الأنظمة ومواقع الأجهزة والفتحات ومسارات التمديدات.
- تفاصيل العزل والمناطق الرطبة والأسقف والنوافذ ومتطلبات الصيانة.
- مواصفات المواد وجدول كميات وأسس القياس والاستثناءات.
- آلية المراجعات والتعديلات وتسليم النسخ المعتمدة وإجراءات الرخصة.

قرار قبل التسعير

اطلب مراجعة اكتمال التصميم والتعارضات قبل طرحه على المفاوضين. صورة ثلاثية الأبعاد وحدها لا توضح جميع تفاصيل التنفيذ أو الكميات.

اعرف دور كل طرف في مشروعك

وضوح الأدوار يساعدك على معرفة من يصمم، ومن ينفّذ، ومن يستلم، ومن يوافق على الصرف.

يشمل مسار إصدار الرخصة مكتبًا مصممًا ومكتبًا مشرفًا ومقاولًا، وفق إجراءات بلدي. حدّد أسماء الأطراف ونطاق خدماتهم وصلاحياتهم في العقود. [5] [4]

الطرف	ما الذي تطلب تحديده في عقده؟
المالك	اعتماد الاحتياج والميزانية والقرارات والتغييرات، وسداد المستحقات في موعدها.
المكتب المصمم	إعداد التصميم المنسق والمخرجات المتفق عليها، ومعالجة الاستفسارات والتعديلات.
المكتب المشرف	الزيارات واستلام المراحل والتقارير والتنسيق مع مسار الرخصة، ضمن نطاق العقد.
المقاول وفريقه	تنفيذ النطاق وفق المخططات والمواصفات، وتأمين العمالة والمواد وتنظيم الموقع.
المختبر أو المختص	تنفيذ الفحوص المطلوبة وإصدار نتائج مرتبطة بموقع المشروع وعيناته.
الفاحص الفني للتأمين	مراجعة المخططات والتصاميم ضمن إجراءات وثيقة التأمين، بحسب ما توضحه بلدي. [5]
مدير المشروع - إن تعاقدت معه	التخطيط والتنسيق ومتابعة الميزانية والجدول والمشتريات حسب نطاق خدمة مستقل.

توصية مهنية في الإشراف

اختر مشرفًا مستقلًا عن المقاول لتمثيل مصلحتك ومراجعة التنفيذ بوضوح. هذه توصية لتنظيم المشروع؛ لا تُقدّم هنا باعتبارها شرطًا عامًا لبرنامج التوازن العقاري.

اسأل المكتب المشرف قبل التوقيع

- ☐ هل الخدمة زيارات مرحلية أم إشراف مقيم؟ وما التخصصات المشمولة؟
- ☐ هل تشمل مراجعة المستخلصات والتغييرات والتشطيبات والأنظمة؟
- ☐ كيف يبلغ المقاول عن الأعمال الجاهزة للفحص؟ ومن يصدر الاعتماد؟

اختر الفريق بعد التحقق

الترخيص والتصنيف بداية التحقق؛ افحص أيضًا القدرة الفعلية والفريق والمشاريع السابقة.

ما الذي تتحقق منه؟	كيف تتحقق؟
اسم المنشأة ونشاطها وبياناتها	الاستعلام الرسمي لدى وزارة التجارة، ومطابقة العقد مع بيانات المنشأة. [8]
المكتب الهندسي والمهندس المكلف	ترخيص المكتب وعضوية المهندس عبر هيئة المهندسين، وأهلية المكتب للخدمة المطلوبة في بلدي. [6] [7]
تصنيف المقاول للرخصة	تؤكد بلدي اشتراط اختيار مقاول بناء مصنف لإصدار رخصة البناء؛ تحقق من المتطلبات السارية لمشروعك. [4] [5]
بيانات المقاول وعضويته	البحث في منصة مقاول ومراجعة بيانات العضوية والاختصاص وحجم المنشأة. [9]
صلاحية التوقيع والحساب	مستند صلاحية الموقع، وحساب موثق للطرف المتعاقد، مع مطابقة اسم المستفيد قبل التحويل.

زيارة عملية قبل الاختيار

- زر مشروعًا مكتملاً مشابهًا وموقعًا جاريًا، بالتنسيق مع أصحابها.
- تحدّث مع المالك عن الالتزام بالمدة ومعالجة العيوب والمطالبات الإضافية.
- اطلب تعريّفًا بمهندس التنفيذ والفريق ومقاولي الباطن المتوقعين.
- اسأل عن حجم الأعمال الحالية وقدرة الفريق على استيعاب مشروعك.
- اطلب برنامجًا واقعيًا للتنفيذ والتوريد وطريقة ضبط الجودة.

توقّف للتحقق عند هذه العلامات

ضغط لتوقيع عاجل، أو رفض تفصيل النطاق، أو تحويل لحساب غير مرتبط بالطرف المتعاقد، أو عرض شديد الانخفاض دون تفسير مكتوب، أو ضمانات شفوية واسعة بلا مستندات.

التسجيل أو التصنيف لا يكفي وحده للحكم على جودة التنفيذ. القرار المهني يجمع التحقق النظامي والخبرة والقدرة ووضوح العرض.

قارن نطاق الأعمال قبل السعر

اعرض المخططات والمواصفات والكميات نفسها على جميع المتنافسين.

مساحة الأرض تختلف عن مسطحات البناء. عند عرض سعر بالمتر، اطلب تعريف المساحة المحتسبة، وطريقة قياس الأدوار والملاحق والأسوار والخزانات والأعمال الخارجية. وعند وجود استثناء، حدّد تكلفته المتوقعة ومن سينقّذه.

مصنوفة مقارنة عروض - للإكمال يدويًا

بند المقارنة	عرض أ	عرض ب	عرض ج
المخططات والمواصفات المرجعية			
أساس القياس والمساحات			
الحفر والردم والخزانات والأسوار			
الأعمال الإنشائية والعزل			
الكهرباء والمياه والصرف			
التكييف والتهوية			
الأبواب والنوافذ والأدوات الصحية			
التشطيبات والمطبخ والأعمال الخارجية			
الفحوص والرسوم والتأمين			
الضريبة والاستثناءات			
المدة والدفعات والضمانات			
الكلفة المتوقعة بعد استكمال النطاق			

مثال توضيحي

عرض يشمل التكييف والنوافذ وآخر يستثنيهما لا يقدمان النطاق نفسه. أضف تكلفة البنود المستثناة وتحقق من مواصفاتها قبل المقارنة المالية؛ السعر الأقل قد يعكس نطاقًا أصغر.

- ☐ أعدّ المكتب أو المختص قائمة الفروقات والملاحظات كتابةً.
- ☐ أغلقت البنود المبهمة مثل «حسب الاتفاق» بمواصفات وكميات واضحة.
- ☐ وُضّحت حدود الأسعار التقديرية أو المخصصات التي قد تتغير لاحقًا.

وقع عقدًا مفهوميًا واضبط الدفعات

استكمل تفاصيل مشروعك في عقد مكتوب وملاحق معتمدة قبل التنفيذ.

توفر منصة مقاول عقودًا نموذجية إلكترونية للمشاريع الصغيرة والمتوسطة في القطاع الخاص. استخدم النموذج الملائم، واستكمل ملاحق النطاق والشروط الخاصة بمساعدة مختص عند الحاجة. [10]

بنود تطلب وضوحها

- الأطراف وصلاحيات التوقيع وبيانات المشروع ونطاق العمل والاستثناءات.
- المخططات والمواصفات والكميات المرجعية وترتيبها عند التعارض.
- المدة وبرنامج التنفيذ ومواعيد قرارات المالك والتوريدات.
- المسؤوليات في المواد والفحوص والرسوم والتأمين ومقاولي الباطن.
- الدفعات واعتماد المستخلصات وضمن المقدّم والحجوزات إن اتفق عليها.
- إجراءات التغيير والتأخر والعيوب والضمان والاستلام وإنهاء العقد والخلافات.

طريقة صرف عملية

1. المقدّم: حدّده بحسب تعبئة الموقع والمواد المطلوبة، مع وسيلة مناسبة لحمايته موثقة في العقد.
2. الدفعات المرحلية: تصرف مقابل أعمال مقاسة ومنجزة ومعتمدة، وبما ينسجم مع عقدك وصرف الممول.
3. الاستلام: اربط المستحقات المتفق عليها بشروط الاستلام وتسليم الوثائق وإغلاق الملاحظات.

استكمال الرخصة والتأمين

استكمل رخصة البناء قبل التنفيذ. توضح بلدي أن وثيقة العيوب الخفية تصدر قبل الرخصة ويبدأ تفعيلها بعد شهادة الإشغال. راجع حدود التغطية والاستثناءات وشروط السريان في وثيقتك. [5] [4]

لا توجد في هذا الدليل نسبة مقدّم أو حجز أو احتياطي عامة تُنسب إلى البرنامج. تُحدّد القيم والضمانات بحسب المشروع والعقد، ولا يُفترض أن التأمين يغطي جميع العيوب أو التشطيبات.

تابع الجودة قبل تغطية الأعمال

اتفق مع المشرف على خطة فحص واستلام مرتبطة بالمراحل، واطلب سجلاتها.

المرحلة	ما الذي تطلب توثيقه قبل المتابعة؟
قبل الحفر	توقيع حدود الموقع والمناسيب، وتنسيق الخدمات وسلامة الموقع وحماية المجاورات.
الحفر والأساسات	مطابقة المنسوب والتربة المكشوفة للدراسة والتصميم، واعتماد المختص عند أي اختلاف.
قبل صب الخرسانة	استلام التسليح والقوالب والأبعاد والفتحات والعناصر المدفونة وفق المخططات.
أثناء أعمال الخرسانة	بيانات التوريد والعينات والاختبارات والمعالجة حسب خطة الجودة المعتمدة.
العزل والمناطق الرطبة	اعتماد المواد وتفاصيل التنفيذ ونتائج الفحوص والاختبارات قبل التغطية.
المياه والصرف والكهرباء	الاختبارات المطلوبة للأنظمة قبل إغلاق المسارات، بواسطة المختص وباستخدام المشرف.
الغلاف الخارجي والتكليف	تفاصيل العزل والنوافذ والتنسيق مع حساب أحمال التكليف وسهولة الصيانة.
التشطيب والتشغيل	فحوص جودة الأعمال واختبارات تشغيل الأنظمة، وإغلاق الملاحظات قبل التسليم.

المرجعية الفنية: التربة [12]، الخرسانة [13]، الكهرباء [14]، الطاقة [15]، التمديدات الصحية [16]، والمباني السكنية التي تدخل في نطاق الكود [17]. هذه نقاط متابعة للمالك، وليست نقلاً لمواد تفصيلية من الأكواد.

عند ظهور مشكلة فنية

أبلغ المشرف كتابةً، واطلب تحديد الإجراء قبل تغطية العمل أو استكمال الجزء محل الملاحظة. إذا كانت المشكلة تمس السلامة، أوقف العمل المتأثر عبر المسؤول المختص حتى تقييمها ومعالجتها.

اضبط الوقت والتكلفة والتغييرات

اجعل للمشروع سجلاً واحدًا للقرارات وتقارير دورية مرتبطة بالموقع.

تقرير متابعة مختصر

البند	ما الذي يراجعهُ المالك مع فريقه؟
التقدم	الأعمال المخططة والمنجزة، وأسباب التأخر والإجراءات التصحيحية.
الجودة	الفحوص والاستلامات والملاحظات المفتوحة ومسؤول إغلاقها.
المال	المستخلصات المعتمدة والمدفوعات والالتزامات المقبلة والكلفة المتوقعة للإكمال.
التوريد والقرارات	مواد تتطلب توريدًا مبكرًا، واعتمادات أو قرارات مطلوبة من المالك.
المخاطر	أثر أي مستجد في الميزانية أو المدة أو الجودة، وخطة التعامل معه.

قبل اعتماد أي تغيير

- وصف واضح للطلب وسبب التغيير والمخططات أو المواصفات التي يتأثر بها.
- عرض تكلفة يوضح الإضافة والحذف والضريبة وأثر التغيير على المدة.
- مراجعة المشرف والمصمم عند تأثير التغيير على التصميم أو الأنظمة.
- موافقة مكتوبة ممن يملك الصلاحية قبل التنفيذ، واستكمال الإجراءات النظامي عند لزومه.

احفظ قدرة المشروع على الإكمال

قبل شراء أي إضافة، حدّد الكلفة المتوقعة حتى السكن والمبلغ المتبقي لديك. إذا ظهر عجز، راجع الكماليات والنطاق والتمويل مع المختص قبل ترتيب التزام جديد.

ترتيب ملفات يساعدك على الرجوع إليها

الأرض والرخصة • العقود • المخططات المعتمدة • اعتماد المواد • الاستلام والاختبارات • المستخلصات والفواتير • التغييرات • التسليم والضمانات

استلم منزلاً جاهزاً للتشغيل

خطط للاستلام والوثائق المطلوبة منذ العقد، ثم افحصها مع فريقك قبل السكن.

ملف التسليم	تشغيل الأنظمة	فحص الأعمال
وثائق نهائية وضمانات وشهادة إشغال.	اختبارات وتعريف بطريقة التشغيل والعزل والصيانة.	جولة مشتركة وسجل ملاحظات ومسؤول وموعد للإغلاق.

قائمة استلام عملية

- فحص التشطيبات والأبواب والنوافذ والمناطق الرطبة والأعمال الخارجية ضمن النطاق.
 - اختبارات تشغيل المياه والصرف والتكييف والتهوية والأنظمة الكهربائية بواسطة المختصين.
 - تحديد مواقع إغلاق المياه ولوحات الكهرباء والوصول الآمن لمعدات الصيانة.
 - إغلاق الملاحظات وفق العقد وتوثيق نتائج الفحص وإعادة الاختبار عند الحاجة.
 - استلام مخططات ما نُفذ فعلياً ومواقع المسارات المدفونة والمواد والأجهزة.
 - استلام نتائج الاختبارات والضمانات وأدلة التشغيل والفواتير المتفق عليها.
 - استكمال شهادة الإشغال والتوصيلات النظامية والإجراءات المرتبطة بالتأمين.
- توضح بلدي أن شهادة الإشغال للطلبات الجديدة تصدر عبر المكتب المشرف بعد إرسال تقارير البناء. حدّد في العقد من يتابع الإجراء ومن يسدّد الرسوم وما الوثائق المطلوبة. [11]

بعد السكن

احتفظ بمواعيد الضمان ووسيلة الإبلاغ عن العيوب وخطة صيانة الأجهزة والعزل. بلّغ عن أي ملاحظة كتابية مع تاريخ وصور، واتّبع الإجراء التعاقدي أو التأميني المناسب. عند وجود خطر سلامة، اطلب تقييم المختص فوراً.

قائمة المالك قبل كل قرار

اطبع هذه الصفحة وراجعها مع فريقك. اكتمال الأوراق لا يغني عن التحقق من جودة الأعمال.

قبل توقيع عقود التنفيذ

- موقف الأرض وإجراءاتها واشترطاتها واضح.
- احتياج الأسرة وسقف الميزانية والتمويل محددة.
- التصميم والمواصفات والكميات جاهزة للتسعير.
- الفريق متحقق منه، والقدرة والمشاريع السابقة مراجعة.
- العروض مقارنة على نطاق وأساس قياس موحد.
- العقد وملاحقه والدفعات والتغييرات والضمانات مفهومة.

قبل البدء وأثناء التنفيذ

- الرخصة والتأمين ومتطلبات البدء مستكملة.
- خطة التنفيذ والفحوص والزيارات ومسؤوليات الإشراف محددة.
- اعتمادات المواد والمخططات المطلوبة متاحة للفريق.
- الأعمال التي ستُغطى مفحوصة ومعتمدة بحسب الخطة.
- المستخلصات مراجعة، والتحويلات والفواتير موثقة.
- التغييرات مكتوبة، والكلفة المتوقعة للإكمال محدثة.

قبل الاستلام والسكن

- سجل الملاحظات مغلق وفق العقد.
- نتائج الاختبارات وتشغيل الأنظمة مستلمة.
- مخططات ما نُفذ والضمانات وأدلة التشغيل مكتملة.
- شهادة الإشغال والتوصيلات والإجراءات النظامية مستكملة.
- المستحقات النهائية مرتبطة بشروط العقد والاستلام.
- برنامج الصيانة ومواعيد الضمان ووسيلة الإبلاغ محفوظة.

قاعدة القرار

انتقل إلى المرحلة التالية بعد أن تفهم وضع الميزانية والنطاق والوثائق والملاحظات المفتوحة. عند وجود نقص مؤثر، حدّد المسؤول والإجراء والموعّد قبل ترتيب التزام جديد.

بطاقة مشروع وسجل قرار التغيير

نماذج مختصرة للإكمال يدوياً، تحفظها ضمن ملف المشروع.

بطاقة المشروع

البيان	بيانات مشروع
المالك / الموقع / رقم القطعة	
مستند الأرض / رقم الرخصة	
المكتب المصمم / المهندس المسؤول	
المكتب المشرف / وسيلة التواصل	
المقاول / المفوض بالتوقيع	
سقف الميزانية / قيمة العقد والضريبة	
الاحتياطي / التمويل المؤكد ومواعيده	
البدء / التسليم المستهدف وفق العقد	
وثيقة التأمين / حدود التغطية والسريان	

سجل اعتماد تغيير واحد

البيان	يُستكمل قبل التنفيذ
رقم الطلب وتاريخه / وصف التغيير	
سبب الطلب والمخططات المتأثرة	
الإضافة والحذف والضريبة - بالريال	
الأثر الزمني - بالأيام	
مراجعة المشرف / المصمم عند الحاجة	
موافقة المالك / الطرف المخول	
موافقة المقاول / تحديث البرنامج	

هذه النماذج أدوات تنظيمية؛ يُستكمل الاعتماد بالشكل والإجراء المحددين في العقد، ولا تُستخدم بدل المخططات أو المستخلصات أو المستندات النظامية.

الروابط والمراجع: الإجراءات والتحقق

اضغط اسم المرجع أو رابطته. تاريخ مراجعة المصادر: 1 أكتوبر 2026.

[1] منصة التوازن العقاري

الهيئة الملكية لمدينة الرياض · طبيعة البرنامج ومسار الأهلية والقرعة والشراء.

<https://tawazoun.rcrc.gov.sa/>

[2] الأسئلة الشائعة للتوازن العقاري

الهيئة الملكية لمدينة الرياض · الرهن لتمويل البناء والاستفسارات المتعلقة بالأهلية.

<https://tawazoun.rcrc.gov.sa/faq>

[3] التوجيهات المتعلقة بالتوازن العقاري في الرياض

وكالة الأنباء السعودية - الإعلان الرسمي · ضوابط التصرف في الأراضي ومدة البناء المعلنة.

<https://www.spa.gov.sa/N2290505>

[4] إصدار رخصة بناء

منصة بلدي · إجراءات الرخصة واختيار أطراف المشروع والتأمين.

<https://balady.gov.sa/ar/services/إصدار-رخصة-بناء>

[5] الأسئلة الشائعة للرخص والإجراءات

منصة بلدي · التصنيف والتأمين ودور الفاحص وتقارير البناء.

<https://balady.gov.sa/ar/faq>

[6] الاستعلام عن المكاتب الهندسية

الهيئة السعودية للمهندسين · التحقق من بيانات المكتب وترخيصه.

<https://www.saudieng.sa/Arabic/Inquiry/Pages/OfficeSearch.aspx>

[7] الاستعلام عن عضويات المنتسبين

الهيئة السعودية للمهندسين · التحقق من المهندسين المكلفين بالمشروع.

<https://www.saudieng.sa/Arabic/Inquiry/Pages/MembersSearch.aspx>

[8] الاستعلام عن بيانات السجل التجاري

وزارة التجارة · البحث باسم المنشأة أو رقمها الوطني الموحد.

<https://mc.gov.sa/ar/eservices/Pages/ServiceDetails.aspx?slID=91>

[9] البحث عن المقاولين

منصة مقاول - الهيئة السعودية للمقاولين · العضوية والاختصاص وحجم المنشأة وبيانات المقاول.

<https://muqawil.org/ar/contractors>

[10] العقود النموذجية

منصة مقاول - الهيئة السعودية للمقاولين · التعاقد الإلكتروني وتنظيم العلاقة وحفظ الحقوق.

<https://muqawil.org/ar/econtract/landing>

[11] إصدار شهادة إشغال

منصة بلدي · إتمام البناء والتقارير اللازمة لإصدار الشهادة.

<https://balady.gov.sa/ar/services/إصدار-شهادة-إشغال>

قد تتطلب بعض الخدمات تسجيل الدخول. إذا تغيّر مسار الخدمة، ابحث داخل بوابة الجهة باسم الخدمة المذكور. نتائج الأهلية والتخصيص وشروط عقدك تُراجع من حسابك في المنصة الرسمية.

الروابط والمراجع: الهندسة والضريبة

صفحات الأكواد الرسمية مرجع للمختص؛ تفاصيل التطبيق تُحدّد وفق نطاق المبنى والرخصة.

[12] الكود السعودي للتربة والأساسات SBC 303 - إصدار 2024

المركز السعودي لكود البناء * مرجع خواص التربة وتحملها وتصميم الأساسات.

<https://www.sbc.gov.sa/ar/BC/Pages/BuildingCode/BCDetails.aspx?codeId=303&year=2024>

[13] الكود السعودي للمنشآت الخرسانية SBC 304 - إصدار 2024

المركز السعودي لكود البناء * مرجع تصميم وتنفيذ العناصر الخرسانية.

<https://www.sbc.gov.sa/ar/BC/Pages/BuildingCode/BCDetails.aspx?codeId=304&year=2024>

[14] الكود السعودي الكهربائي SBC 401 - إصدار 2024

المركز السعودي لكود البناء * مرجع سلامة التصميم والتركيبات الكهربائية.

<https://www.sbc.gov.sa/ar/BC/Pages/BuildingCode/BCDetails.aspx?codeId=401&year=2024>

[15] الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني السكنية SBC 602 - إصدار 2024

المركز السعودي لكود البناء * الغلاف الخارجي والتهوية والتكييف ومتطلبات الطاقة.

<https://www.sbc.gov.sa/ar/BC/Pages/BuildingCode/BCDetails.aspx?codeId=602&year=2024>

[16] الكود السعودي للتמידات الصحية SBC 701 - إصدار 2024

المركز السعودي لكود البناء * مرجع أنظمة المياه والصرف وتركيبها وصيانتها.

<https://www.sbc.gov.sa/ar/BC/Pages/BuildingCode/BCDetails.aspx?codeId=701&year=2024>

[17] الكود السعودي للمباني السكنية SBC 1101-1102 - إصدار 2024

المركز السعودي لكود البناء * المرجع المتكامل للمباني التي تدخل في نطاقه.

<https://www.sbc.gov.sa/ar/BC/Pages/BuildingCode/BCDetails.aspx?codeId=1101&year=2024>

[18] اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة التصرفات العقارية

هيئة الزكاة والضريبة والجمارك * مراجعة المعالجة النظامية للتصرف العقاري.

<https://zatca.gov.sa/ar/RulesRegulations/Taxes/Pages/New-RETT.aspx>

[19] اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة

هيئة الزكاة والضريبة والجمارك * مراجعة المعالجة الضريبية للتوريدات والخدمات.

<https://zatca.gov.sa/ar/RulesRegulations/Taxes/Pages/VATImplementingRegulations.aspx>

كيف تقرأ الإحالات؟

الأرقام داخل الدليل تشير إلى المصدر الأولي للمعلومة أو إلى مجال الكود المرجعي. قوائم المتابعة والنماذج والمقارنة والميزانية توصيات مهنية من المؤلف، وليست مواد نظامية منقولة.

المهندس يوسف بن محمد الميناوي

لمسات الجزيرة المتقدمة المحدودة

lamasataljazeera.com