



رقم الرخصة : ١٤٣٤/٦٤٦٥

تاريخ الرخصة : ١٤٣٤-٠٣-٢٨

تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٧-٠٣-٢٨

نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء

رخصة بناء شقق فندقية

إدارة رخص البناء

اسم المالك : شركة رافال للتطوير العقاري

رقم الإثبات : ١٠١٠٢٤٠١٧٠ تاريخه : ١٤٢٨-١١-٠٣ مصدره :

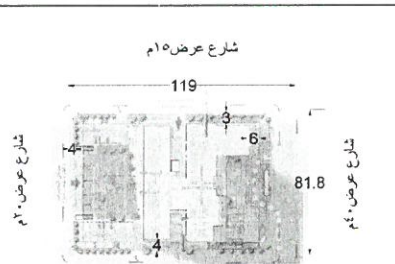
رقم الصك : ٣١٠١٠٤٠٢٧٤٣١ تاريخه : ١٤٣٣-١١-٠٢

رقم القطعة : ٢١/٢٣٣٦ و ٢١/٢٣٣٥ رقم المخطط التنظيمي : ١٨٦٣/أب

الشارع : شارع العليا رقم العقار :

الحي : حي الصحافة نوع البناء :

مساحة الأرض : ٢م ١٠٩٥٧ محيط الأسوار : م / ط النطاق العمراني : مرحلة ١



* المشروع عبارة عن أرضي + ميزانين + ٢٥ دور ملاحق طوبية والأوار من ١ إلى ٩ شقق فندقية وبقي الأوار شقق سكنية

* ٩٠% استثناء زيادة معامل البناء من ٣ إلى ٥ وزيادة نسبة التغطية من ٣٥% إلى ٣٨% بالنور الأرضي بموجب توجيه لصاحب السمو الملكي أمير منطقة الرياض بتاريخ ١٤٣٤-٠٢-٢٢ هـ بمقتضى الأمان من إقامته المشروع

تم تعديل مكونات البناء بموجب المخططات المعددة المقدمة من مكتب علم المعمار

* المستند الذي يجب الالتزام به عند تنفيذ المنشأة هو رخصة البناء وإن اختلفت المخططات المعتمدة عليه وفق كود البناء السعودي وذلك حسب تعميم وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ٨٥٨٥ تاريخ ١٤٣٤-٠٢-١٧ هـ * يلزم توفير غرفة كهرباء بأبعاد ٥*٤م إذا تجاوزت مساحات البناء عن ٢م ١٠٠٠

تم أخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن توصل الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبقا لكود البناء السعودي

مكتب الهندسي والمالك مسئولين مسؤولية كاملة عن نظامية المخططات المقدمة والمساحات المذكورة فيها وفي حالة عدم تطابق المساحات والمخططات المنفذة مع رخصة البناء والنظمة البناء المعمول بها يستخذ الأمانة كافة الإجراءات النظامية حيال مخالفة الأنظمة والتعليمات

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد	
شمال	شارع ١٥	١١٩	٣	
شرق	شارع ٤٠	٨١,٨	٦	
جنوب	شارع ٢٠	١١٩	٤	
غرب	شارع ٢٠	٨١,٨	٤	
مكونات البناء		عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
ميزانين	٠	١٢٨٧,٠٠	مطعم	
دور أرضي	١	٤١٦٤,٠٠	استقبال	
قبو ثاني	٠	١٠٩٥٧,٠٠	مواقف	
قبو أول	٠	٥٤٧٨,٠٠	مواقف	
دور أول	١	١٢٨٧,٠٠	إدارة	
دور ثاني	٢٦	٢٣٥٠,٠٠	شقق فندقية+خدمات	
دور ثالث	٢٦	٢٣٥٤,٠٠	شقق فندقية	
غرفة كهرباء	٠	٢٠,٠٠	غرفة كهرباء	
دور رابع	٢٦	٢٣٥٤,٠٠	شقق فندقية	
دور خامس	٢٦	٢٣٥٤,٠٠	شقق فندقية	
دور سادس	٢٦	٢٣٥٤,٠٠	شقق فندقية	
دور سابع	٢٤	٢٣٥٤,٠٠	شقق فندقية	
دور ثامن	٢٤	٢١٠٨,٠٠	شقق فندقية	

المكتب المصمم : علم المعمار الاستشارات الهندسية

رقم الترخيص : ٠/١٩٢٤ رقم المشروع : ٢٧ رمز النظام : مناسب الشوارع المحيطة : مستوي

سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٥١٥٣٧ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٤٠٠٨٢٣٨٣١ وتاريخ : ١٤٣٤-٠٣-٢٥ هـ

ملاحظات :

١- المكتب الهندسي: بدون ** الرخصة عبارة عن: بدل فاقد + تعديل مكونات البناء + اضافة دورين. ** نوع البناء مسلح. ١- نوع الرخصة: إصدار رخصة فورية. ٢- بموجب نظام رخصة البناء الفورية للمعاصر. ٣- بموجب التقرير المساحي رقم ١٤٣٤/٤٦٦٩ بتاريخ ١٤٣٤-٠١-٢٤ هـ الصادر من بلدية شمال الرياض الفرعية. ٤- الاشتراطات التخطيطية لموقع المشروع من الطريق الدائري الشمالي جنوبا الى طريق الأمير سلمان بن عبد العزيز شمالا ٥- معامل البناء (٥) عدم وضع مداخل أو مخارج للمبنى من الشارع الخلفي ٤- الرخصة تشمل القطع التالية برقم ٢١/٢٣٣٧ و ٢١/٢٣٣٨ و ٢١/٢٣٣٩ و ٢١/٢٣٤٠. ٥- القبو مواقف سيارات ويبدأ المنحدر بعد ٣م من حد الملكية ويكون بعرض ٤م لكل من المدخل والمخرج. ٦- يجب مراجعة الدفاع المدني ويمثله مكتب دار الرياض بأمانه منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ. ٧- يجب المحافظة على خصوصية المجاورين ووضع الضوابط التي تكفل ذلك. ٨- يلزم التنسيق مع هيئة الطيران المدني قبل البدء بالتنفيذ. ٩- يجب وضع اضاءات تحذيرية معتمدة من قبل هيئة الطيران المدني. ١٠- تم عمل عقد إشراف مع مكتب علم المعمار للهندسة وعليه يكون مسؤولا عن التنفيذ حسب الرخصة والمخططات وعليه إبلاغ الأمانة خطيا حال حدوث أي مخالفات تحدث أثناء التنفيذ لإخلاء مسؤوليته. ١١- الرخصة تشمل الادوار التاسع والعاشر بمساحة ٢١٠٨ م ٢م الدور ١١ بمساحة ٢١١٢ م ٢م والدور ١٢ و ١٣ بمساحة ٢١١٨ م ٢م والدور ١٤ بمساحة ١٩٥١ م ٢م والدور ١٥ بمساحة ١٩٨١ م ٢م والدور ١٦ بمساحة ١٩٨١ م ٢م والدور ١٧ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ١٨ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ١٩ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٢٠ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٢١ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٢٢ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٢٣ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٢٤ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٢٥ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٢٦ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٢٧ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٢٨ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٢٩ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٣٠ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٣١ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٣٢ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٣٣ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٣٤ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٣٥ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٣٦ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٣٧ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٣٨ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٣٩ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٤٠ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٤١ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٤٢ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٤٣ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٤٤ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٤٥ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٤٦ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٤٧ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٤٨ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٤٩ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٥٠ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٥١ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٥٢ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٥٣ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٥٤ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٥٥ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٥٦ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٥٧ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٥٨ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٥٩ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٦٠ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٦١ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٦٢ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٦٣ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٦٤ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٦٥ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٦٦ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٦٧ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٦٨ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٦٩ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٧٠ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٧١ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٧٢ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٧٣ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٧٤ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٧٥ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٧٦ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٧٧ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٧٨ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٧٩ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٨٠ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٨١ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٨٢ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٨٣ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٨٤ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٨٥ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٨٦ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٨٧ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٨٨ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٨٩ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٩٠ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٩١ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٩٢ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٩٣ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٩٤ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٩٥ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٩٦ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٩٧ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٩٨ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ٩٩ بمساحة ٢٠ م ٢م والدور ١٠٠ بمساحة ٢٠ م ٢م

الختم الرسمي

مدير إدارة الرخص / م علي بن أحمد الذروي

مدير علم التخطيط العمراني / م سليمان عبدالرحمن الفراج

رئيس قسم الرخص / م مشهور محمد الطيبيشي

يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

أي كسطب أو شطب يلغي هذه الرخصة .

الشروط العامة

- ١- على المالك والمكتب المصمم قبل البدء في التصميم الحصول على مناسب الشوارع المحيطة من إدارة الطرق بالأمانة في حالة عدم سفلة الشوارع المحيطة، أما إذا كانت الشوارع المحيطة مسفلتة مع وجود اختلاف في المناسيب فيجب على المكتب المصمم تقديم تقرير يوضح تلك المناسيب مع توضيح كيفية حل المشروع بما يتناسب معها ، (تقديم قطاعين إحداهما طولي والآخر عرضي).
- ٢- يجب التعاقد للتنفيذ مع مقاول ذو سجل تجاري ساري المفعول. كما يجب التعاقد مع مكتب هندسي معتمد للإشراف على تنفيذ جميع المنشآت الاستثمارية والتجارية والخدماتية وتزويد الأمانة بتقارير دورية لكل مرحلة من مراحل تنفيذ المشروع.
- ٣- على المالك والمقاول التأكد من حدود الملكية قبل البدء بالبناء وعدم التعدي على ملكية الغير، وفي حالة حدوث تعدي على ملكية الغير سيكونان مسئولان مسؤولية كاملة عن إزالة التعدي.
- ٤- لا يسمح بالتعدي خارج حدود الملكية كوضع المدافئ وما شابهها، كما لا يسمح بوضع عتبات المداخل الخارجية في الأرصفة أو الشوارع ويجب أن تكون ضمن حدود الملكية.
- ٥- يجب على المقاول والمكتب الهندسي المشرف دراسة الرخصة بما فيها الشروط العامة والشروط الخاصة ، وكذلك المخططات المعتمدة قبل البدء في التنفيذ، وفي حالة وجود أي خطأ أو نقص أو تعارض في بنودها يجب مخاطبة المكتب المصمم كتابياً على أن يقوم المكتب المصمم بمراجعة إدارة الرخص لإيجاد حلول مناسبة لتلك المشكلة واعتمادها من إدارة رخص البناء.
- ٦- لا يحق للمالك ولا المقاول البدء في تنفيذ أي من بنود الرخصة مالم تصدر الرخصة وتكون مستوفية لكافة التوقيعات والختم الرسمي، والتأكد من اشتمالها على جميع المباني والملاحق المراد انشاؤها، وأن بناء أية منشأة غير ما ورد في الرخصة تعتبر مخالفة.
- ٧- لا يزيد منسوب أرضية الدور الأرضي وسقف القبو عن متر واحد فقط من أخفض منسوب في الشوارع المحيطة، كما لا يزيد ارتفاع منسوب سقف القبو في الارتدادات المخصصة مواقف سيارات جهة الشوارع عن ١٥ سم فقط.
- ٨- نسبة البناء للملح العلو حسب المسموح به نظاماً وبارتفاع بيت الدرج وبدون فتحات جهة الشوارع والمجاورين على أن لا يزيد ارتفاع سترة الملحق وبيت الدرج عن ٤٠ سم أما سترة سطح المبنى الرئيس فيجب أن تكون بارتفاع ١,٨ م.
- ٩- نسبة البناء للملح الأرضي حسب المسموح بها نظاماً وضمن الفلل فقط. وبارتفاع السور وبدون سترة أو فتحات خارجية جهة الشوارع أو المجاورين وبارتداد لا يقل عن متر ونصف المتر من المبنى الرئيس.
- ١٠- يجب أن يبعد خزان الصرف الصحي بمقدار مترين عن المجاورين ويكون داخل حدود الملكية بعيداً عن خزان المياه الأرضي، كما يجب أن ينخفض سقف خزان الصرف الصحي بمقدار متر واحد عن منسوب الشوارع المحيطة.
- ١١- على الجهات الحكومية وشبه الحكومية (كالمدارس والمساجد ومراكز الرعاية الصحية والدوائر الحكومية وغيرها) الالتزام بتنفيذ سفلة ورصف الشوارع والمواقف المحيطة بالموقع.
- ١٢- يجب الأخذ في الاعتبار ذوي الاحتياجات الخاصة عند تصميم المباني بمختلف أنواعها ، وذلك بتأمين دورات مياه ومواقف خاصة ومنحدرات مناسبة لهم داخل وخارج المباني الاستثمارية والتجارية والخدماتية والحكومية (بما في ذلك المساجد والمدارس) مع التقيد بالاشتراطات الفنية الخاصة بذلك.
- ١٣- يتحمل المكتب المصمم مسؤولية أية أخطاء قد ترد في التصميم والدراسات الإنشائية والرسومات التنفيذية، كما يعتبر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن تقديم أية مخططات تنفيذية أخرى دون أخذ موافقة الأمانة على ذلك التعديل مسبقاً.
- ١٤- يجب على المالك والمقاول والمكتب الهندسي المشرف الالتزام بما ورد في هذه الرخصة والمخططات المعتمدة من أبعاد وارتدادات ونوعية الاستعمال ونسبة تغطية البناء والارتفاع وعدد الأدوار وعدد الوحدات والمساقط الأفقية والتوجيهات بما فيها الألوان والمواد المحددة عليها وأية شروط أخرى.
- ١٥- يجب الاحتفاظ بهذه الرخصة وكذلك المخططات المعتمدة وتقديمها بعد اتمام البناء إلى البلدية للتطبيق على الموقع ليتم بموجبهما صرف شهادات اتمام البناء، كما أن أية اضافات جديدة للمنشأة، أو طلب الحصول على رخصة مهنية أو تجديدها ستكون بناءً على ما ورد بالرخصة والمخططات المعتمدة، ويجب تسليمهما عند البيع إلى المالك الجديد.
- ١٦- تنتهي صلاحية الرخصة بنهاية مدتها ويخضع تجديدها لنظام البناء وقت التجديد مالم يكن الهيكل الإنشائي قد تم بناؤه.
- ١٧- يجب الرجوع إلى هذه الشروط وبقية الشروط الأخرى ضمن المخطط الابتدائي والنهائي الصادر من قبل المكتب المصمم والتقيد بها.

الشروط الخاصة

- * يجب على المقاول التقيد بوقت العمل في الموقع وذلك من الساعة السابعة صباحاً وحتى أذان المغرب
- * يجب الالتزام بتنفيذ العزل الحراري المنصوص عليه وفق كود البناء السعودي بموجب التعميم الوزاري رقم ٨٥٨٥ وتاريخ ١٧-٢-٢٠١٤هـ.
- * في حالة شراء المنشأة في أي مرحلة من مراحل الإنشاء، فإن المالك الجديد سيتحمل جميع ما سيرتب على الموقع من تبعات، لذا فإن عليه التأكد من عدم وجود أي مخالفات ضمن الموقع وذلك بالرجوع إلى أي مكتب هندسي لعمل تقرير فني عن الموقع قبل إنهاء عملية الشراء
- * في حالة بيع المنشأة في أي مرحلة من مراحل الإنشاء، فإن على المالك السابق تسليم رخصة البناء والمخططات المعتمدة و الاتفاقية الشاملة المنظمة لبرنامج أعمال الرقابة على المباني والمنشآت إلى المالك الجديد، وسيد ذلك شرطاً لاتمام عملية نقل الملكية
- * يمنع فتح شبابيك جهة المجاورين أو أي منشآت حساسة مثل مدارس وكليات البنات والمنشآت العسكرية وفي حالة مخالفة ذلك سيتحمل المالك الغاء جميع الفتحات حسب ما تراه الأمانة ودون أدنى مسؤولية على الأمانة حتى لو كانت الفتحات موجودة في المخططات المعتمدة
- * ارتداد المبنى يكون على مستوى رصيف الشارع وفي حالة عدم تحقيق ذلك فسيحمل المالك جميع تبعات ما يحقق تسوية المنسوب دون أدنى مسؤولية على الأمانة
- * عمل تمديدات منفصلة لصناديق الطرد (السيفونات) لتغذيتها من مصدر آخر خلاف مياه الشرب
- * عدم الاضرار بالمجاورين عن تنفيذ الأعمال واستعمال سواتر الخيش الموقتة على الشدات والسقائل للمحافظة على النظافة وسلامة المارة وتحقيق الخصوصية للمنازل المجاورة