



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان
Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

اشتراطات مباني الخدمات الاجتماعية الأهلية



المحتويات

٢	قرار الاعتماد
٤	المقدمة، الأهداف، نطاق التطبيق
٥	مصطلحات وتعريفات
٨	متطلبات الترخيص
٩	المتطلبات المكانية
١١	المتطلبات الفنية
١٨	الأحكام العامة والتظلمات والشكاوى
١٩	الأدلة والأكواد المرجعية

المقدمة

يمثل هذا التحديث خطوة في طريق تحقيق أهداف رؤية المملكة ٢٠٣٠ من حيث تشجيع الاستثمار في مجال القطاع الاجتماعي الأهلي بجميع فئاته، كما يراعي هذا الإصدار تسهيل الاشتراطات التي تُعنى بقطاع التنمية الاجتماعية المتمثلة في مراكز الخدمة الاجتماعية، وذلك بهدف الحفاظ على الفرد والأسرة السعودية على أسس مجتمعية سليمة، بما يحقق طموحات المواطن والمقيم.

الأهداف

تم إصدار هذه الاشتراطات لتحقيق الأهداف التالية:

١. ضبط عملية إنشاء وتطوير مباني الخدمات الاجتماعية الأهلية لتُمارس بطريقة تحقق الطموحات والأهداف العامة للفرد والمجتمع سوياً.
٢. مساعدة الراغبين في الاستثمار في هذا المجال.

نطاق التطبيق

تختص هذه الاشتراطات بالمتطلبات الواجب توافرها في مباني الخدمات الاجتماعية الأهلية.

مصطلحات وتعريفات

يقصد بالألفاظ والمصطلحات الآتية- أيما وردت في هذه الاشتراطات- المعاني المبينة أمام كل منها.
الوزارة:

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

الأمانة/ البلدية:

شخصية اعتبارية ذات استقلال مالي وإداري تمارس الوظائف الموكلة إليها بموجب الأنظمة واللوائح.

الجهة المشرفة:

وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية.

كود البناء السعودي:

هو مجموعة من الاشتراطات والمتطلبات من أنظمة ولوائح تنفيذية وملاحق متعلقة بالبناء والتشييد لضمان السلامة والصحة العامة.

متطلبات التنظيم المكاني:

المتطلبات البلدية التي توضح الارتدادات، والارتفاعات، ونسبة البناء، ومواقف السيارات، والأسوار، ونحوها.

مساحة الموقع:

المساحة الكلية لقطعة الأرض والمحصورة داخل حدودها.

عرض الشارع:

هي المسافة الأفقية بين حدود الملكية على جانبي الشارع.

نسبة البناء:

النسبة المئوية لنتاج قسمة مساحة الحد الأقصى المسموح البناء عليه بالدور الأرضي بالمتر المربع على مساحة الموقع الإجمالية بالمتر المربع بعد التنظيم.

الارتدادات:

المسافات الفاصلة بين حدود المبنى وحدود ملكية الموقع.

دور القبو:

هو دور أو أكثر يكون أسفل حدود الأرض، ولا يزيد منسوب أعلى سقفه عن ٢٠,١ متر من منسوب منتصف رصيف الواجهة التي فيها المدخل الرئيسي، ويسمح بعمل مدخل/مخرج دور القبو للأراضي الواقعة على أكثر من شارع من جميع تلك الشوارع.

الدور الأرضي:

هو الدور الذي لا يزيد ارتفاع منسوب أرضيته (وجه بلاط الأرضية) عن ١,٢٠ متر من منسوب منتصف رصيف الواجهة التي فيها المدخل الرئيسي.

الترخيص البلدي:

موافقة معتمدة من الجهة المختصة في الوزارة متضمنة الموافقة على ممارسة النشاط وفق الاشتراطات والمتطلبات المنظمة له، ويشار إليه فيما بعد بـ "الترخيص".

صافي الارتفاع الداخلي للدور:

صافي المسافة الرأسية من مستوى تشطيب أرضية الطابق حتى منسوب السطح السفلي لسقفه الظاهر.

الارتفاع الكلي للمبنى:

المسافة الرأسية المقاسة من منسوب الرصيف أمام المدخل الرئيسي حتى منسوب ظهر بلاطة سطح المبنى.

إجمالي مساحة البناء:

مجموع مساحة أدوار المبنى وتشمل مساحة جميع المباني المسقوفة، باستثناء المناور والأفنية الداخلية المكشوفة، والمظلات المفتوحة، وأدوار الميزانين وأدوار مواقف السيارات تحت الأرض (أدوار القبو).

دور الميزانين:

هو دور متوسط بين أرضية وسقف أي فراغ، ولا تتجاوز مساحته ثلث مساحة الطابق الموجود به، ويُسمح بزيادة هذه المساحة إلى نصف مساحة الطابق الذي يتوفر به نظام إطفاء آلي وإنذار صوتي معتمد.

الشخص ذو الإعاقة:

كل شخص مصاب بإعاقة تؤدي إلى قصور كلي أو جزئي بشكل مستقر في قدراته الجسمية أو العقلية، أو إمكانية تلبية متطلباته العادية في ظروف أمثاله من غير ذوي الإعاقة.

إمكانية الوصول:

مجموعة التدابير المناسبة التي تكفل إمكانية وصول الأشخاص ذوي الإعاقة إلى الخدمات المقدمة، على قدم المساواة مع غيرهم، ووصولهم أيضًا إلى البيئة المادية المحيطة بهم ووسائل النقل والمعلومات والاتصالات، بما في ذلك وسائل التقنية ونظم المعلومات والاتصال، والمرافق والخدمات الأخرى المتاحة للعامة في المناطق الحضرية والريفية على السواء.

المواصفات القياسية المعتمدة:

هي المواصفات المعتمدة في المملكة العربية السعودية من جهات الاختصاص كالهئية السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة والهئية العامة للغذاء والدواء وغيرها كل فيما يخصه.

التأريض:

اتصال كهربائي بين جهاز كهربائي أو شبكة أجهزة من جهة، وكتلة الأرض، من جهة أخرى بهدف توفير السلامة للمنظومة الكهربائية وللعاملين في المحل.

الكود العمراني:

سلسلة من الإرشادات التوجيهية لشرح عناصر التصميم التي تراعي الخصائص والهوية العمرانية المحلية المأمول تحقيقها في التنمية العمرانية.

مراكز ضيافة الأطفال الأهلية:

وتنقسم إلى: -

- مراكز ضيافة الأطفال المستقلة: مبنى مستقل مخصص لرعاية الأطفال من الفئة العمرية حديثي الولادة وحتى عمر عشرة سنوات.
- مراكز ضيافة الأطفال في مقرات العمل: مبنى مستقل أو مقر داخل الجهة الاعتبارية من الفئة العمرية حديثي الولادة وحتى عمر عشرة سنوات.
- مقر ضيافة الأطفال المنزلية: مكان داخل المنزل يكون مخصصاً لتقديم خدمة الضيافة المنزلية للفئة العمرية من الولادة وحتى عمر ستة سنوات.

مراكز ضيافة كبار السن الأهلية:

هي مراكز تقدم خدمات على شكل مجموعة من البرامج التدريبية والتأهيلية والإيوائية وبرامج تنمية المهارات المختلفة التي تقدم لكبار السن في فترات صباحية ومساءية محددة.

مراكز الإرشاد الأسري الأهلية:

هي المراكز التي تهدف إلى تقديم خدمة إرشادية متخصصة تسهم في استقرار الأسرة وترابط المجتمع في جميع فئاته العمرية، ورعايتها اجتماعياً، ونفسياً، وتربوياً.

مراكز البحوث والدراسات الاجتماعية الأهلية:

هي مراكز أهلية تقدم خدمات البحوث والدراسات الاجتماعية، وتعمل على رصد القضايا والظواهر والمشكلات الاجتماعية في المملكة العربية السعودية وإجراء البحوث والدراسات والمسوح الاجتماعية حولها، واقتراح التوصيات والحلول المناسبة لها، كما تقوم بعقد الدورات التدريبية والتأهيلية وورش العمل واللقاءات العلمية والمنتديات ذات العلاقة بالشأن الاجتماعي.

مراكز الرعاية النهارية للأشخاص ذوي الإعاقة:

هي مراكز تقدم خدمات على شكل مجموعة من البرامج التدريبية والتأهيلية، وبرامج تنمية المهارات المختلفة التي تقدم لذوي الإعاقة في فترات صباحية ومساءية محددة.

متطلبات الترخيص



١. تكون إجراءات الإصدار والتجديد والتعديل والإيقاف والإلغاء للترخيص وفق نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية.
٢. يجب الحصول على موافقة المديرية العامة للدفاع المدني.
٣. الحصول على موافقة الجهة المشرفة على النشاط قبل تشغيله.
٤. يمنع البدء في أعمال التشغيل قبل الحصول على الترخيص.
٥. يمنع مخالفة النشاط الذي صدر له الترخيص.



المتطلبات المكانية

2-1 المتطلبات التخطيطية التي تتعلق بتطوير الموقع

موقع مستقل	جزء من مبنى قائم	التصنيف
أن يكون النشاط ضمن المواقع المخصصة للاستخدامات الاجتماعية أو التجارية أو (السكنية لمراكز ضيافة الأطفال).	أن يكون النشاط ضمن مباني الخدمات الاجتماعية أو التجارية أو (السكنية لمراكز ضيافة الأطفال).	داخل المدينة
		خارج الكتلة العمرانية
وفق تنظيم البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها النشاط.	أن يكون المبنى محققاً لنسبة البناء والارتفاعات المطلوبة وتنظيم البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها النشاط.	نسبة البناء
		الارتفاعات المطلوبة
		الارتفاعات المسموح بها
وفق الجدول (٢-٤) لأنشطة مباني الخدمات الاجتماعية.		المواقف
تشجير محيط الموقع والمواقف كحد أدنى بحيث:	-	التشجير
١. أن تكون من الأشجار الظلية		
٢. ألا تكون معيقة لحركة المشاة		
٣. ألا تكون ذات روائح نفاثة		

٢-٢ متطلبات المظهر العام للنشاط

التصنيف	جزء من مبنى قائم	موقع مستقل
متطلبات الواجهة	تصميم الواجهات بالالتزام بتطبيق الكود العمراني في حال وجوده للمنطقة الواقع بها النشاط.	
متطلبات المكونات والتوزيع الداخلي	حسب متطلبات الجهة المشرفة على النشاط.	
متطلبات أخرى	يجب أن تكون السلالم الخارجية ومدخل السيارات ضمن حدود ملكية العقار	أن تكون السلالم الخارجية ومدخل السيارات والمنحدرات ضمن حدود ملكية الأرض

٢-٣ متطلبات اللوحة

التقيد بالكود العمراني وفي حال عدم وجوده فيتم الالتزام باشتراطات اللوحات التجارية.

٢-٤ أنشطة مباني الخدمات الاجتماعية

م	النشاط	المساحة (كحد أدنى)	المواقف المطلوبة	متطلبات أخرى	متطلبات خاصة
1	مراكز ضيافة الأطفال الأهلية (مبنى مستقل)	٢م ^{٣٠٠} (مساحة الأرض)	موقف لكل ١٠٠م ^٢ من مساحة الأرض	شارع مخصص للاستخدام التجاري أو شارع غير مخصص للاستخدام التجاري لا يقل عرضه عن (١٢م). تظليل الملاعب الخارجية. الارتفاع لا يقل عن دور أرضي + أول. يلزم تزويد المقر بكاميرات مراقبة.	وضع معالجات معمارية لواجهات الأدوار المطة على المجاورين لضمان الخصوصية. لا تقل المسافة بين الموقع المراد الترخيص له وأقرب مركز رياض أطفال أو روضة أطفال أو دار حضائفة عن ٥٠٠ متر. أن يكون الموقع بعيدا عن تقاطعات الشوارع التجارية والرئيسية بمسافة ٥٠ متر. ألا تقل المسافة بين الموقع وأقرب محطة وقود أو محل بيع غاز عن ٥٠ متر. إذا كان استخدام رخصة البناء سكني فلا يتطلب تعديلها إلى تجاري.
2	مراكز ضيافة الأطفال الأهلية (المنزلية)	٢م ^{٥٠} (مسطح بناء)	-	شارع غير مخصص للاستخدام التجاري لا يقل عرضه عن (١٢م). ألا يقل عدد الغرف عن (٢) غرفتين كحد أدنى داخل المقر المنزلي. يلزم تزويد المقر بكاميرات مراقبة.	
3	مراكز ضيافة الأطفال الأهلية (في مقرات العمل)	٢م ^{٥٠} (مسطح بناء)	-	ملحقة بقصور الافراج/ المولات/ المجمعات التجارية/ المجمعات السكنية. يلزم تزويد المقر بكاميرات مراقبة.	
4	مراكز ضيافة كبار السن الأهلية	٢م ^{٨٠٠} (مسطح بناء)	موقف لكل ٥٠م ^٢ من مسطح البناء	شارع مخصص للاستخدام التجاري. توفير ٢٠% من المواقف المطلوبة لذوي الإعاقة.	
5	مراكز البحوث والدراسات الاجتماعية الأهلية	٢م ^{١٠٠} (مسطح بناء)	موقف لكل ٥٠م ^٢ من مسطح البناء	شارع مخصص للاستخدام التجاري.	
6	مراكز الإرشاد الأسري الأهلية	٢م ^{١٠٠} (مسطح بناء)	موقف لكل ٥٠م ^٢ من مسطح البناء	شارع مخصص للاستخدام التجاري.	
7	مراكز الرعاية النهارية للأشخاص ذوي الإعاقة	٢م ^{٥٠٠} (مسطح بناء)	موقف لكل ١٠٠م ^٢ من مسطح البناء	شارع مخصص للاستخدام التجاري.	

المتطلبات الفنية



٣-٢ المتطلبات الإنشائية

١. يجب الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي مجموعة الأكواد الإنشائية (SBC301-306)، وكود البناء السعودي العام (SBC201).
٢. يجب عزل الأسطح المعدنية وأسطح التسليح في العناصر الخرسانية من تأثير الأشعة والمجالات المستخدمة مثل أجهزة الرنين المغناطيسي.
٣. يجب مراعاة فصل الأجزاء ذات الارتفاعات والأحمال الكلية المختلفة في المباني بفواصل حركة إنشائية.

٣-٣ المتطلبات الكهربائية

١. يجب تطبيق متطلبات الكود السعودي العام (SBC201)، والكود السعودي الكهربائي (SBC401)، وكود الحماية من الحريق (SBC801)، وأصول الصناعة في الأعمال الكهربائية بما يشمل التمديدات، والتركيبات الداخلية، والخارجية متضمنة متطلبات الأمن والسلامة ونظم الكشف والإنذار ومضخات الحماية من الحريق وإضاءة وسائل ومسارات الهروب ونظم تغذية الطوارئ والتأريض والقواطع والإضاءة الصناعية والحماية من الصواعق ومتطلبات الظروف المناخية، كما يوصى

١. يجب الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي، والمعايير والمتطلبات الفنية، وجميع لوائح وزارة الصحة فيما يخص المرافق الطبية، مع تنفيذ جميع الأعمال والتجهيزات والمواد طبقاً للمواصفات القياسية المعتمدة.
٢. يجب الالتزام باعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على التنفيذ من قبل مكاتب هندسية معتمدة والتنفيذ بواسطة مقاولين مصنفيين لدى الوزارة.

٣-١ المتطلبات المعمارية

١. يتم تحديد المساحات الداخلية والمتطلبات التشغيلية حسب متطلبات الجهة المشرفة.
٢. لا يسمح بإقامة سكن للعاملين داخل مباني الخدمات الاجتماعية الأهلية.
٣. يجب مراعاة الخصوصية وعدم كشف الجوار في حالة وجود فتحات ناحية المجاور غير التجاري.

تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.

٢. يجب أن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والحسابات الهيدروليكية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة وتكون معتمدة من مكتب هندسي معتمد من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.

٣. يجب تطبيق المتطلبات الميكانيكية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC 201) وبالخصوص رقم (٢٨).

٤. يجب أن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على تفاصيل ومعلومات التصميم والمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الميكانيكية.

٣-٥ متطلبات التبريد والتهوية والتكييف

١. يجب تطبيق متطلبات الكود السعودي الميكانيكي (SBC501)، والذي يشمل على الحد الأدنى للتهوية (فصل ٤-١، ٣، ٤٠٣) والفقرة رقم (٣، ١٠٢) متضمناً متطلبات الصيانة.

٢. يلزم التأكد من كفاءة أنظمة التهوية والسلامة للعمل المستمر (٢٤) ساعة عند درجة حرارة لا تقل عن درجات الحرارة (DB MAX) المدرجة بالجدول رقم (١١، ١) بالفصل الحادي عشر من كود الطاقة السعودي (SBC 601).

٣. يوصى بتجميع مياه التكييف في المباني الجديدة التي تزيد حمولة التبريد بها عن 350 KW واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراحيض.

٣-٦ متطلبات الأعمال الصحية

١. تطبيق متطلبات الكود السعودي الصحي (SBC701) وما ورد بالفقرة رقم (٣، ١٠٢) متضمناً متطلبات الصيانة، والجدول (١، ٤٠٣) و (١، ٧٠٩) وكود البناء السعودي العام (SBC201) بما فيه الفصل (٢٩) جدول (١، ٢٩٠)، والبنود رقم (٧، ٦٠) متضمناً متطلبات نظام إمدادات المياه الساخنة، ومتطلبات الصرف الصحي الخاص في (SBC702) وخاصة الفقرة رقم (٢، ٨٠) متضمناً متطلبات خزانات الصرف

بتطبيق متطلبات كفاءة الطاقة الكهربائية للمباني غير السكنية ضمن الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) مع فصل الأنظمة والشبكات المختلفة، وضمان مطابقة جميع المواد للمواصفات القياسية المعتمدة.

٢. يجب أن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة، أو أن تكون بداخل غرف مقفلة، وتكون

لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع.

٣. يجب إجراء الفحص الدوري لجميع المعدات والتركيبات الكهربائية وإصلاح أي عطل أو خلل.

٤. يجب الالتزام بمتطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الكهربائية الواردة في كود البناء السعودي [الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC601)، كود البناء السعودي العام (SBC201) الفصول أرقام (9&9-SECTION-UM)].

٥. يجب فصل اللوحات والتمديدات الكهربائية الخاصة بأنظمة الطوارئ (بما يشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق ومصعد مكافحة الحريق) عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفير مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية وغيرها في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي، والمحافظة على فاعلية أنظمة الطوارئ والتحقق الدوري من صلاحية المعدات الخاصة وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.

٣-٤ المتطلبات الميكانيكية

تطبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم، وتنفيذ، وتركيب، وتشغيل، وصيانة كل الأنظمة، والأجهزة، والتركيبات الخاصة بالأعمال الميكانيكية للمباني والمنشآت المحددة ضمن نطاق هذا الإصدار وفقاً لما يلي:

١. يجب أن يكون تصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد مكتب هندسي معتمد بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها وأن تكون من الخرسانة المسلحة، ويجب

0. متطلبات الإنارة الداخلية والخارجية، والتي تشمل كثافة الإنارة المستخدمة، متطلبات توزيع أنظمة التحكم بالإنارة، متطلبات إنارة مخارج الطوارئ وغيرها من المتطلبات.
1. متطلبات الكفاءة للمعدات داخل المبنى والتي تشمل: (المساعد، والمحركات الكهربائية، والسلاالم والسيور المتحركة، والمحولات الكهربائية منخفضة الجهد).

9-3 متطلبات الوقاية والحماية من

الحرائق

يلزم الرجوع إلى متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق SBC 801 والالتزام بالمتطلبات التالية:

9-3-1 متطلبات الكشف الخارجي

1. يجب أن تتوفر مخططات معتمدة لمتطلبات الوقاية والحماية من الحريق تشير إلى توافقها مع متطلبات كود البناء وتوافقها كذلك مع وثائق التشييد، ويجب أن تتوافق المخططات مع متطلبات الفصل 9 من كود الحريق. (1-0,4,2,1)
2. لمسؤول كود الحريق الصلاحية بطلب وثائق التشييد ومخططات مكافحة الحريق (2,9-1).
3. يجب أن تشير وثائق التشييد الخاصة بأنظمة الإنذار من الحريق إلى الموقع وطبيعة العمل القائم عليها بالتفصيل الذي يضمن موافقتها لمتطلبات كود البناء السعودي واللوائح والقوانين ذات العلاقة. (1,9-1,1).
4. يجب تحديد عنوان معتمد للمباني الجديدة والقائمة، بحيث يكون العنوان مقروء ومتاح في مكان مرئي من الشارع (505.1).
5. يجب أن يكون طريق وصول سيارات الإطفاء خالي من العوائق.
6. يجب أن يكون الكلابنج وفق متطلبات اللائحة الفنية لمواد البناء - الجزء الثاني- مواد العزل ومواد تكسية المباني) والمواصفة القياسية (م ق س 2019/2702) ألواح الألومنيوم المركبة للتكسيات الخارجية والتشطيبات الداخلية.

- الصحي والالتزام بإنشاء خزانات الصرف الصحي داخل حدود الملكية فقط.
2. يلزم توصيل شبكة الصرف الصحي بالدور الأرضي بشكل منفصل إلى غرفة التفتيش مباشرة، ولا يتم توصيلها على نفس المدادات الرأسية الخاصة بالأدوار العليا.
3. يلزم تطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC 701) فيما يخص التمديدات الصحية وبالخصوص الفصل رقم (422) متضمناً متطلبات الأدوات الصحية، والبند الفرعي رقم (1,3,6-1) متضمناً متطلبات المعدات الخاصة بحماية مورد المياه، والفصول رقم (9-1 و 13 و 7) الخاصة بمتطلبات الهندسة الصحية، والفصل رقم (6-03) متضمناً متطلبات الغازات الطبية، والفصل رقم (6-13) متضمناً متطلبات الأكسجين السائل.

7-3 متطلبات الصيانة

1. يلزم إجراء الصيانة الدورية والوقائية على العناصر الإنشائية وكافة التجهيزات والتمديدات والتوصيلات والمعدات من كهرباء وتركيبات وأنظمة سلامة ومتابعتها ضمن خطة زمنية تحفظ بسجلات المنشأة ويحق لمنسوبي البلدية أو الأمانة الاطلاع عليها لضمان السلامة والصحة العامة في جميع الأوقات.

8-3 متطلبات ترشيد الطاقة

- يجب الالتزام بمتطلبات كود البناء السعودي - قسم ترشيد الطاقة (1-1) والتي تشمل التالي:
1. متطلبات العزل الحراري لغلاف المبنى والذي يشمل العناصر التالية: (الجران الخارجية - السقف العلوي - النوافذ - الأبواب الخارجية - القباب)، وغيرها من المتطلبات.
 2. متطلبات التكييف والتدفئة والتي تشمل حسابات أحمال التكييف، والعزل الحراري لمجاري وأنابيب التهوية، ومتطلبات التحكم بوحدات التكييف، وغيرها من المتطلبات.
 3. متطلبات تسخين المياه والتي تشمل حساب احتياجات المبنى من المياه الساخنة، العزل الحراري لأنابيب المياه الساخنة، وغيرها من المتطلبات.
 4. متطلبات جودة الهواء داخل المبنى، والتي تشمل متطلبات التهوية داخل المبنى وغيرها من المتطلبات.

٣-٩-٢ متطلبات سبل الهروب

١. يجب أن يكون سبل الهروب سالكة وخالية من العوائق.
٢. يجب ألا تقل عرض أبواب مخارج الطوارئ عن (٨٠ سم).
٣. يجب تحديد عرض الممرات بناء على عدد الأشخاص ولكن يجب ألا يقل عرض الممرات عن (١,١) متر
٤. يُسمح بمخرج واحد للطابق الأرضي أو القبو عندما لا يزيد عدد شاغلي كل طابق عن ١٠ أشخاص ولا تتجاوز المسافة بين أبعد نقطة في الطابق وباب المخرج عن ٢٣م.
٥. يجب توفير مخرجين عندما يزيد عدد الأشخاص في مساحة أو موقع معين عن ١٠ أشخاص.
٦. يجب أن تكون الممرات مقاومة للحريق.
٧. يجب أن تكون أبواب الخروج تفتح باتجاه خروج الأشخاص إذا كان عدد الأشخاص (٥٠) أو أكثر.
٨. يجب أن تكون أبواب الخروج قابلة للفتح بدون مفاتيح أو جهد.
٩. يجب أن تكون اللوحات الإرشادية لمخارج الطوارئ مضيئة ويمكن رؤيتها بسهولة وتعمل في حال انقطاع التيار الكهربائي لمدة (٩٠) دقيقة.
١٠. يجب أن تكون سبل الهروب مضاءة ومزودة بطاقة احتياطية وتعمل عند انقطاع التيار الكهربائي لمدة (٩٠) دقيقة.
١١. يجب أن تكون لوحة الطاقة الاستيعابية معلقة.
١٢. يجب أن يكون هناك لوحات لسلاسل الدرج.

٣-٩-٣ متطلبات التخطيط للطوارئ

١. يلزم وجود خطة معتمدة للإخلاء والسلامة والوقاية من الحريق.
٢. أن يكون الموظفين مدربين على خطط الإخلاء وإجراءات السلامة والوقاية من الحريق.
٣. أن يتم إجراء تدريبات الإخلاء بشكل ربع سنوي

بمشاركة الموظفين فقط.

٣-٩-٤ متطلبات أنظمة الحماية من الحريق

١. يجب أن تكون طفايات الحريق موزعة على المبنى بحيث لا تزيد المسافة بين طفاية وأخرى عن ٢٣ م.
٢. يجب أن تكون طفايات الحريق في مواقع بارزة يمكن الوصول إليها بسهولة.
٣. يجب تركيب طفايات الحريق بشكل صحيح.
٤. يجب صيانة طفايات الحريق بشكل دوري.
٥. يجب أن تكون أجهزة ومعدات الطبخ محمية بطفايات حريق وأنظمة إطفاء أوتوماتيكية.
٦. يجب أن تتم صيانة أنظمة إطفاء شفاطات المطبخ بشكل دوري.
٧. يجب توفر خاصية إيقاف إمداد أجهزة الطبخ بالوقود أو الكهرباء.
٨. يجب توفير نظام رش آلي.
٩. يجب أن تزود المباني القائمة متعددة الطوابق والمأهولة بأنابيب رأسية عندما يزيد ارتفاعها عن ١٥م من أدنى مستوى لوصول سيارات الإطفاء أو يزيد فيها العمق عن ١٥م من أعلى مستوى لوصول سيارات الإطفاء.
١٠. يجب أن تزود المباني القائمة متعددة الطوابق والمأهولة بأنابيب رأسية عندما يزيد ارتفاعها عن ١٥م من أدنى مستوى لوصول سيارات الإطفاء أو يزيد فيها العمق عن ١٥م من أعلى مستوى لوصول سيارات الإطفاء.
١١. نظام الإنذار من الحريق.
١٢. أن تكون أنظمة الإطفاء والإنذار تعمل ويتم صيانتها بشكل دوري.
١٣. يجب أن تكون لوحة تحكم الإنذار من الحريق مرتبطة بصمامات إمدادات المياه للمرشات والمضخات والخزانات ومفاتيح ضغط الهواء وتدفق المياه.

١٤. يجب أن تكون الغرف التي تحتوي على أدوات التحكم الخاصة بأنظمة تكييف الهواء والصمامات وصواعد نظام الرش وغيرها من أنظمة الإطفاء والإنذار مثبت عليها لوحات ارشادية للدلالة عليها.
١٥. يجب أن تكون أبواب الحريق بحالة جيدة ويتم فحصها سنوياً.
١٦. يجب أن تكون أبواب الحريق تغلق بشكل تلقائي.

٣-٩-٥ متطلبات التخزين والنظافة العامة

- ١- يجب أن يكون الموقع نظيف وخالي من تراكم المواد القابلة للاحتراق (وتوفير حاويات محكمة الغلق)
- ٢- يجب أن يكون التخزين منظم ومرصوص بشكل مستقر.
- ٣- يجب أن تكون المواد القابلة للاحتراق مخزنة ومفصولة بمسافة آمنة عن أجهزة التسخين ومصادر الاشتعال الأخرى.
- ٤- يحظر تخزين المواد القابلة للاحتراق في الخارج وسلالم الدرج والمنحدرات.
- ٥- يحظر تخزين المواد القابلة للاحتراق في الغرف الميكانيكية والكهربائية والمراجل البخارية.
- ٦- يجب أن يكون التخزين في المساحات العلوية والفراغات المخفية متوافق مع متطلبات الكود باستثناء المناطق المحمية بمرشات حريق معتمدة.
- ٧- يجب عدم التخزين الخارجي للمواد القابلة للاحتراق ضمن مسافة ٣م من المبنى المجاور ويُسمح بتقليص المسافة إلى ٩٠٠ ملم (٩٠سم) عندما يكون ارتفاع رصات التخزين أقل من ٨,٨م، كما أن لمسؤول الحريق الصلاحية في تقليص هذه المسافة عندما لا يربى خطراً على الممتلكات المجاورة (315.4).
- ٨- يجب أن تكون حاويات القمامة وعربات جمع الغسيل من مواد غير قابلة للاحتراق.
- ٩- يجب أن تكون الخرق الزيتية والدهنية محفوظة

- في علب مخصصة للتخلص منها بشكل يومي.
- ١٠- يجب أن تكون شفاطات ومراوح ودكتات الطبخ نظيفة.

٣-٩-٦ متطلبات السلامة الكهربائية

- ١- يجب أن تكون التوصيلات الكهربائية من النوع القطبي أو النوع الأرضي ومحمية من التيارات العالية ومدرجة حسب (UL 1363).
- ٢- يجب أن تكون التمديدات الكهربائية (Extension Cords) موصلة بشكل مباشر وآمن بمقبس مثبت بشكل دائم (في الجدار).
- ٣- يجب عدم استخدام التمديدات الكهربائية كبديل عن الأسلاك الدائمة (605.5).
- ٤- يجب عدم لصق التمديدات الكهربائية في المباني والمنشآت أو تمديدها عبر الجدران والأسقف والأرضيات وتحت الأبواب أو الأثاث والسجاد ويجب حمايتها من أي أضرار يمكن أن تتعرض لها سواء كانت بيئية أو مادية (605.5).
- ٥- يجب المحافظة على التمديدات الكهربائية في حالة جيدة وتجنب عقدتها (605.5.3).
- ٦- يجب أن تكون التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر في مقبس معتمد (605.5.1).
- ٧- يجب أن تكون التمديدات الكهربائية من التمديدات التي يتوفر بها خطوط أرضية حتى تتوافق مع الأجهزة الكهربائية المحمولة التي تحتوي على خطوط أرضية أيضاً (605.5.4).
- ٨- يجب استخدام التمديدات الكهربائية في توصيل الأجهزة الكهربائية المحمولة فقط باستثناء الدفايات الكهربائية المحمولة حيث يجب أن توصل مباشرة في مقبس معتمد (605.5) & (605.10.3).
- ٩- يجب أن يكون سمك سلك التمديدات مناسب للأجهزة الموصلة بها.
- ١٠- يجب أن تكون مساحة العمل الخاصة بصيانة معدات

- ج- وضع المواد السائلة والصلابة في خزانات مخصصة للمواد الخطرة.
- د- وضع الغازات المضغوطة في الخزانات المخصصة لها والحرص على عدم تخزين المواد غير المتوافقة داخل هذه الخزانات (5003.9.8).
٢. يجب أن تكون رفوف تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق منظمة.
٣. يجب أن يكون تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق التي تزيد عن ٣٨ لتر في خزانات مخصصة.
٤. يجب تخزين أسطوانات الغاز البترولي المسال (LPG) خارج المبنى سواءً الأسطوانات المعبأة التي تنتظر استخدامها أو الأسطوانات الفارغة التي تتطلب استبدالها وإعادة تعبئتها وذلك وفق الأبعاد والكميات الموضحة في الجدول (أ) (6109.12).
٥. يمنع استخدام أسطوانات وخزانات غاز البترول المسال في الأقبية أو الحفر أو الأماكن المماثلة التي يمكن أن يتجمع فيها الغاز لأنه أثقل من الهواء (6103.2.1.1) & (6109.7).
٦. عدم تخزين أو استخدام أسطوانات الغازات المضغوطة القابلة للاشتعال لأغراض الصيانة أو تشغيل الأجهزة والمعدات داخل المبنى باستثناء: أسطوانات الغازات المضغوطة غير المسالة القابلة للاشتعال التي لا تزيد سعتها عن ٧,٠٨ م٣ وأسطوانات الغازات المضغوطة المسالة القابلة للاشتعال التي لا تزيد سعتها عن ١٨ كجم عند درجة الحرارة والضغط العادية (5803.1.1) & (6103.2.1.7).
٧. يُسمح باستخدام أسطوانات غاز البترول المسال (LPG) المحمولة مؤقتاً في المعارض العامة ولأغراض عمل تجربة أو شرح عملية معينة بحيث لا تتجاوز السعة المائبة لهذه الأسطوانات ٥ كجم، وفي حال وجود أكثر من أسطوانة في نفس الغرفة فيجب الفصل بينها بمسافة لا تقل عن ٦م.
٨. عدم تخزين أو استخدام الغازات المضغوطة السامة

- الخدمات الكهربائية مطابقة للأبعاد المطلوبة.
- ١١- يجب أن تكون علب التوزيع والمآخذ والمفاتيح مزودة بأغطية.
- ١٢- يُسمح باستخدام الأسلاك المؤقتة لتكبيات الطاقة الكهربائية وتجهيزات الإضاءة لمدة لا تتجاوز ٩٠ يوماً على أن تتوافق هذه التمديدات مع متطلبات (NFPA-70) ويُستثنى من هذه المدة: الأسلاك المؤقتة خلال فترة البناء والترميم والإصلاحات أو الهدم أو الأنشطة المماثلة (605.9).
- ١٣- يجب أن تكون طريقة ربط الأسلاك الكهربائية المؤقتة في المبنى معتمدة. (605.9.1).
- ١٤- يجب أن تكون المحولات متعددة المآخذ مطابقة للمواصفات المعتمدة.
- ١٥- يجب تمييز أبواب غرف لوحة التحكم الكهربائية بلوحة مقروءة وواضحة مكتوب عليها "غرفة كهربائية" أو "Electrical Room" (605.3.1).
- ١٦- يجب أن تكون أبواب الغرف الكهربائية مزودة بذراع فتح بالدفع يفتح باتجاه خروج الأشخاص.

٣-٩-٧ متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية

- ١- أن يكون استخدام الديكورات القابلة للاحتراق ضمن النطاق المحدد للسلامة.
- ٢- يجب استيفاء الستائر ومنسوجات الزينة المعلقة القابلة للاحتراق لمتطلبات الكود.
- ٣- يجب أن تكون سلة المهملات وأعطيتها من مواد غير قابلة للاحتراق.

٣-٩-٨ متطلبات المواد الخطرة

١. يجب فصل المواد المخزنة غير المتوافقة في حاويات عندما تزيد سعة هذه الحاويات عن ٢ كجم أو ٢ لتر بإحدى الطرق التالية:
- أ- لا تقل مسافة الفصل بينها عن ٦م.
- ب- تركيب حاجز مقاوم للحريق لا يقل ارتفاعه عن ٤٥ سم بين هذه الحاويات.

٣-١٠ متطلبات إمكانية الوصول

الالتزام بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (١٠٠٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي العام (SBC201)، الباب رقم (١١) والفصل (١٠٠٩)، وحسب الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت.

وشديدة السمية ضمن المبنى باستثناء الأسطوانات ذات السعة التي لا تتجاوز (٠,٥٦٦) م^٣ عند درجة الحرارة والضغط العادية حيث يسمح بوضعها في خزانات مخصصة للغازات (6004.1.1.1).

٩. يسمح في إعداد وتجهيز الطعام باستخدام أجهزة طبخ تعمل على الغاز البترولي المسال (LPG) بشرط أن تكون مدرجة (listed) ضمن اختبارات معتمدة وفق متطلبات الكود السعودي للوقود الغازي (SBC 1201) والكود السعودي الميكانيكي (SBC 501) و(NFPA 58) (6103.2.1.7).

١٠. يجب وضع أنظمة الغازات الطبية في غرف تخزين الغازات الطبية أو في خزانات (دواليب) مخصصة لها.

١١. عدم وجود مصادر اشتعال.

١٢. يجب أن تكون التهوية مناسبة.

١٣. يجب وضع العلامات التحذيرية للتعريف بالمواد الخطرة.

١٤. يجب أن تكون بيانات سلامة المواد الخطرة (MSDS) متاحة بسهولة.

١٥. يمنع وجود المركبات التي تعمل بالوقود السائل أو الغازي داخل المباني باستثناء ما يلي:

- إذا كانت البطارية مفصولة.

- كمية الوقود في خزان المركبة لا تتجاوز الربع أو ١٩ لتر (أيهما أقل).

- خزانات الوقود مغلقة بإحكام لمنع العبث.

- عدم تزويد أو تفريغ الوقود للمركبات داخل المبنى.

١٦. يجب استخدام الدفايات الخارجية المحمولة التي تعمل بالغاز ضمن الحدود الآمنة والمسافات المحددة.



الأحكام العامة والتظلمات والشكاوى

٤-١ أحكام عامة

١. تلغى هذه الاشتراطات كل ما يتعارض معها من أحكام وردت في لوائح أو قرارات أو تعليمات أو اشتراطات قد أصدرتها الوزارة.
٢. الإلتزام بالأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن الأجهزة الحكومية ذات العلاقة بالنشاط.
٣. تخضع هذه الاشتراطات للتحديث أو الإضافة إذا دعت الضرورة، وتصبح كل التعديلات أو الإضافات جزءاً لا يتجزأ من هذه الاشتراطات، ويكون لها نفس قوة ونفاذ هذه الاشتراطات بعد اعتمادها.

٤-٢ التظلمات والشكاوى

تختص اللجان المكونة في الأمانات/ البلديات بالنظر في التظلمات/ الشكاوى من الأحكام الواردة في هذه الاشتراطات وفقاً لما ورد في نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية، وفيما يخص مخالفات كود البناء السعودي فيتم ضبطها وتوثيقها من قبل الجهات ذات العلاقة بنظام تطبيق كود البناء السعودي، وأما ما هو خارج عن اختصاص الوزارة فيتم التظلم منه أمام الجهات المختصة وفق أنظمتها.



الأدلة والأكواد المرجعية

الأدلة المرجعية

- الأنظمة واللوائح التنفيذية والفنية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان www.momrah.gov.sa
- نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية (وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان).
- الأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة www.saso.gov.sa
- المقاييس البيئية، مقاييس مستويات الضوضاء، الصادرة عن المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي www.ncec.gov.sa
- الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت www.momrah.gov.sa
- وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية www.hrsd.gov.sa
- المديرية العامة للدفاع المدني (نماذج الكشف على إشغالات المباني وفق متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق، SBC801).
- كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي www.sbc.gov.sa وخصوصاً إصداراته التالية:
 - كود البناء السعودي العام (SBC201) Saudi Building Code - General
 - مجموعة الأكواد الإنشائية (SBC301-306) Saudi Construction Code
 - الكود السعودي الكهربائي (SBC401) Saudi Electrical Code
 - الكود السعودي الميكانيكي (SBC 501) Saudi Mechanical Code
 - الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (Saudi Energy Code (Non Residential Buildings) (SBC 601)
 - الكود السعودي الصحي (SBC701) Saudi Sanitary Code
 - الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC 801) Saudi Fire Code



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing