



الشروط الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في المساكن الجماعية للأفراد

بسم الله الرحمن الرحيم

وكالة الوزارة لتنظيم مشغلي المدن

وزارة البلديات والإسكان

الصادر : ٤٧٠٠٠١١٨٩١/٣

التاريخ : ١٤٤٧/٢/٢ هـ

المرفقات : دليل



الرقم
التاريخ
المرفقات



المملكة العربية السعودية

وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing

266

وكالة الوزارة لتنظيم مشغلي المدن

(قرار وزاري)

إن وزير البلديات والإسكان
بناء على الصلاحيات المخولة له نظاماً

وبناءً على الأمر الملكي الكريم رقم (٥٩١٠٩) وتاريخ ١٤٤١/١١/٠٣ هـ القاضي بالموافقة على مشروع الضوابط الصحية للإسكان الجماعي للأفراد، والتي تنص في الفقرة (٢) على أن "تصدر الشروط الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في المساكن الجماعية للأفراد بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية بعد التنسيق مع وزير الصحة ووزير التجارة ووزير الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية ووزير الصناعة والثروة المعدنية". وبالاطلاع على القرار الوزاري رقم ٤٥٠٠٧٦٣٢٤٥/١ وتاريخ ١٤٤٥/٠٩/١١ هـ بشأن اعتماد النسخة المحدثة للشروط الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في المساكن الجماعية للأفراد.

وزارة البلديات والإسكان

يقرر ما يلي

أولاً: الموافقة على الشروط الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في المساكن الجماعية للأفراد بالصيغة المرفقة.

ثانياً: تمنح المساكن سارية الترخيص التشغيلي كمساكن جماعية للأفراد مهلة لحين انتهاء ترخيصها بما لا يقل عن سنة واحدة من تاريخ نفاذ هذا القرار لتصحيح أوضاع المتطلبات التشغيلية مع التزام تلك المساكن بالشروط الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في المساكن الجماعية للأفراد.

س. المحيي



www.momrah.gov.sa



@saudimomrah



+966 11 456 9999

بسم الله الرحمن الرحيم

وكالة الوزارة لتنظيم مشغلي المدن

وزارة البلديات والإسكان	الرقم
الصالر : ٤٧٠٠١١٨٩١/٣	التاريخ
التاريخ : ١٤٤٧/٢/٢ هـ	المرفقات
المرفقات : دليل	
	



المملكة العربية السعودية

وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing

266

وكالة الوزارة لتنظيم مشغلي المدن

ثالثاً: إعفاء المباني والمجمعات السكنية التي سبق أن صدر لها تراخيص بناء كمساكن جماعية للأفراد أو مجمعات سكنية خاصة أو مغلقة من متطلبات التنظيم المكاني، مع التزام تلك المساكن بالشروط الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في المساكن الجماعية للأفراد.

رابعاً: تنشر هذه الشروط في الجريدة الرسمية ويعمل بها من تاريخ النشر.

خامساً: يبلغ هذا القرار لمن يلزم لإنفاذه ويلغى جميع ما يتعارض معه من قرارات صدرت في موضوعه، وينشر على الموقع الإلكتروني للوزارة.

والله الموفق،،



وزير البلديات والإسكان

رئيس لجنة دراسة أوضاع سكن العمالة الأجنبية


 ماجد بن عبدالله الحقييل

وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing

المحتويات

5	.....المقدمة والأهداف ونطاق التطبيق.
7	.....مصطلحات وتعريفات.
11	.....تصنيف السكن الجماعي للأفراد.
14	.....متطلبات الترخيص.
16	.....متطلبات التنظيم المكاني.
32	.....المتطلبات الفنية.
41	.....متطلبات الوقاية والحماية من الحرائق.
45	.....المتطلبات التشغيلية.
55	.....الأحكام العامة والتظلمات والشكاوى.
57	.....الأكواد والأدلة المرجعية.

المقدمة والأهداف ونطاق التطبيق

المقدمة والأهداف ونطاق التطبيق

المقدمة

إنفاذاً للأمر السامي الكريم رقم (47841) وتاريخ 12/ 08/ 1441 هـ، وإنفاذاً للأمر الملكي الكريم رقم (59109) وتاريخ 03/ 11/ 1441 هـ القاضي بالموافقة على مشروع الضوابط الصحية للإسكان الجماعي للأفراد والذي ينص في الفقرة (2) على أن "تصدر الشروط الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في المساكن الجماعية للأفراد بقرار من وزير البلديات والإسكان بعد التنسيق مع وزير الصحة ووزير التجارة ووزير الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية ووزير الصناعة والثروة المعدنية"، وإنفاذاً للأمر السامي الكريم رقم (47239) وتاريخ 30/ 07/ 1443 هـ بشأن وضع إجراءات وحوكمة إسناد مهمة الرقابة والتفتيش على المساكن الجماعية للأفراد إلى منشآت القطاع الخاص المؤهلة لدى الوزارة من قبل وزير البلديات والإسكان. يأتي هذا الإصدار نتيجة العمل الذي تقوم به وزارة البلديات والإسكان من إعداد اشتراطات تتواءم وتتماشى مع رؤية المملكة 2030، وتكون عنصراً محفزاً لتحقيق الأهداف الاستراتيجية لبرنامج جودة الحياة والتي تهدف إلى الارتقاء بجودة الخدمات المقدمة، وتحسين المشهد الحضري في المدن السعودية، وتحسين الظروف المعيشية للوافدين، كما أنه مرجع لكافة أصحاب المصلحة المعنيين من الجهات الحكومية والقطاع الخاص على حد سواء فيما يتعلق بتنظيم الإسكان الجماعي للأفراد.

الأهداف

- تم إصدار هذه الاشتراطات لتحقيق الأهداف التالية:
1. ضبط عملية إنشاء وتشغيل السكن الجماعي للأفراد.
 2. رفع مستوى الامتثال للراغبين بالاستثمار في هذا المجال.
 3. المحافظة على الصحة والبيئة والسلامة العامة.
 4. توفير سكن جماعي للأفراد صحي وآمن وخالي من الأمراض والأوبئة.

نطاق التطبيق

تختص هذه الاشتراطات بالمتطلبات الواجب توافرها لإنشاء وتشغيل السكن الجماعي للأفراد.

مصطلحات وتعريفات

يقصد بالألفاظ والمصطلحات الآتية -أيما وردت في هذه الاشتراطات- المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق غير ذلك.

بعد التنظيم، ولا يدخل في هذه النسبة المناور والأفنية الداخلية المكشوفة، ولا مساحات البروزات المسموح بها على الشوارع المحيطة بقطعة الأرض، ولا غرف الكهرباء.

دور القيو:

هو دور أو أكثر يكون أسفل الدور الأرضي، ولا يزيد منسوب أعلى سقفه عن 1.20 متر من منسوب منتصف رصيف الواجهة التي فيها المدخل الرئيسي.

الدور الأرضي:

هو الدور الذي لا يزيد ارتفاع منسوب أرضيته (وجه بلاط الأرضية) عن 1.20 متر من منسوب منتصف رصيف الواجهة التي فيها المدخل الرئيسي.

الدور المتكرر:

هو الدور الذي يتكرر في المبنى بنفس التصميم والمساحة، ويكون عادة فوق الدور الأرضي أو الأول.

دور الميزانين:

هو دور واحد أو جزء من دور يكون متوسط بين الطابق الأرضي والأدوار الرئيسية ويتم تحديد ارتفاعه ومساحته وفق كود البناء السعودي.

الارتفاع الكلي للمبنى:

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

ارتفاع الدور الكلي:

المسافة الرأسية من منسوب أرضية الدور الى منسوب أرضية الدور الذي يعلوه.

صافي الارتفاع الداخلي للدور:

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

النطاق العمراني:

سياسة لتوجيه وضبط التنمية العمرانية من خلال تعيين الحدود الملائمة لتوطين الأنشطة الحضرية واستيعاب النمو العمراني خلال فترة زمنية محددة وتوفير الخدمات والمرافق العامة لتحقيق أعلى قدر من الكفاءة الاقتصادية للموارد المتاحة للوصول للحجم الأمثل للمدن والقرى وفقاً لتوجهات الاستراتيجية العمرانية الوطنية.

مراحل التنمية العمرانية:

المساحات المتاحة للتنمية العمرانية ضمن فترات زمنية محددة طبقاً للاضوابط والحدود المبينة بوثائق النطاق العمراني.

حد حماية التنمية:

الخطوط الموضحة بخرائط ووثائق النطاق العمراني، والتي تحدد منطقة حماية التنمية حتى عام 1450هـ..

الوزارة:

وزارة البلديات والإسكان.

الأمانة/ البلدية:

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

الجهة المشرفة:

الجهة المنظمة للأنشطة الإضافية داخل السكن الجماعي للأفراد.

كود البناء السعودي:

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

الكود العمراني:

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

السكن الجماعي للأفراد:

هو منشأة تقدم خدمة السكن الجماعي للعمالة والعاملات والعزاب، والتي تستوعب (20) فرد فأكثر أيًا كانت فترة إقامتهم (ذكوراً أو إناثاً) في أماكن داخل العمران أو خارجه، ويحتوي على عدد من المرافق والخدمات الأساسية والاختيارية.

الترخيص الانشائي:

موافقة مكتوبة من الجهة المختصة في الوزارة على إنشاء السكن الجماعي للأفراد وفق الاشتراطات والمتطلبات المنظمة له.

الترخيص التشغيلي:

موافقة مكتوبة من الجهة المختصة في الوزارة على ممارسة نشاط السكن الجماعي للأفراد وفق الاشتراطات والمتطلبات المنظمة له.

متطلبات التنظيم المكاني:

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

مساحة الموقع:

المساحة الكلية لأي قطعة أرض والمحصورة داخل حدودها.

عرض الشارع:

هي المسافة الأفقية بين حدود الملكية على جانبي الشارع.

الارتدادات:

هي المسافة الفاصلة بين حدود المبنى وحدود ملكية الموقع، ويتم احتساب الارتداد من بداية حد الملكية.

نسبة البناء:

هي النسبة المئوية لنتائج قسمة مساحة الحد الأقصى المسموح البناء عليه بالدور الأرضي بالمتر المربع على مساحة الموقع الإجمالية بالمتر المربع

سترة السطح:

هي جدار يعلو حافة المبنى المستوي، للمحافظة على مياه الأمطار على السطح وحماية الواجهات، ويستفاد منه أيضاً لتثبيت حافة العازل المائي، كما يمكن رفعه ليكون ساتراً لمستخدمي السطح.

الحمام:

هو المكان الذي يحتوي على المرافق الصحية الأساسية، بالإضافة إلى تجهيزات الاستحمام واستخدامات المياه الأخرى المتعلقة.

دورة مياه:

هو المكان الذي يحتوي على المرافق الصحية الأساسية لقضاء الحاجة فقط.

الممر:

عنصر الحركة الذي يمكن من خلاله الانتقال من فراغ لآخر.

البروز:

هو أي عنصر خارج عن حد واجهة البناء.

ذوي الإعاقة:

كل شخص لديه اضطراب أو قصور طويل الأمد في الوظائف الجسدية، أو العقلية، أو الذهنية، أو الحسية، أو النفسية، قد يمنعه -عند تعامله مع مختلف التحديات- من المشاركة بصورة كاملة وفاعلة في المجتمع على قدم المساواة مع الآخرين.

اجمالي 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 (القبو).

الضوضاء:

الصوت المزجج غير المرغوب فيه أو الذي يؤثر سلباً على صحة الإنسان والكائنات الحية وجودة البيئة، وتنشأ من الأنشطة البشرية المختلفة كالصناعة ووسائل المواصلات والأعمال الإنشائية وغيرها.

المواصفات القياسية السعودية:

هي المواصفات القياسية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.

اللجان الميدانية للرقابة:

هي اللجان الدائمة المشكلة من وزارت (الداخلية، والبلديات والإسكان، والصحة، والموارد البشرية والتنمية الاجتماعية) ومهمتها الرقابة والتفتيش على المساكن الجماعية للأفراد فيما يتعلق بتطبيق الشروط الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في السكن الجماعي للأفراد.

دراسة التأثير المروري:

عملية تحليل وتقييم شاملة تهدف إلى تحديد الآثار المرورية الناتجة عن إنشاء مشاريع عمرانية جديدة أو تطوير منشآت قائمة.

المعايير التخطيطية:

المعدلات والأسس المعتمدة التي يتم من خلالها تحقيق المتطلبات التخطيطية وتوفيرها بطريقة سليمة تتناسب مع احتياجات المخطط.

الاشتراطات المكانية:

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

الكثافة السكانية:

تحسب الكثافة السكانية بناتج قسمة عدد السكان بكل منطقة على مساحتها.

الكثافة العامة:

تساوي ناتج قسمة عدد السكان بالحي أو المنطقة مقسوماً على مساحة الحي بالهكتار (شخص/هكتار).

الاستخدام المؤقت:

يقصد به استخدام الموقع لفترة زمنية محددة إما لطبيعة النشاط أو وفقاً لبرنامج الجهة المستفيدة وقد تتطلب حاجة التنمية العمرانية المستقبلية نقل هذه الاستخدامات إلى مواقع أخرى بديلة.

قطعة الأرض:

أي مساحة من الأرض معدة كوحدة لتشييد منشأ عليها وقد تكون جزء من البلوك السكني.

الخلية السكنية:

منطقة سكنية تحتوي على مجموعة مترابطة من المساكن في عدد من البلوكات السكنية محاطة من جميع الجهات وقد يشتمل جزء من مساحتها على خدمات عامة.

المجموعة السكنية:

منطقة سكنية تحتوي على عدد من الخلايا السكنية ويتوفر بها خدمات عامة حسب المعايير والأسس التخطيطية.

المجاورة السكنية:

منطقة سكنية تحتوي على عدد من مجموعات سكنية يتوفر بها خدمات عامة حسب المعايير والأسس التخطيطية ويهدف تخطيطها إلى توفير بيئة سكنية صحية وأمنة.

الحي السكني:

منطقة سكنية تحتوي على عدد من المجاورات السكنية يتوفر بها خدمات حسب المعايير والأسس التخطيطية.

الموزع:

عنصر الحركة الأفقية بين الفراغات داخل الوحدة السكنية والذي يمكن من خلاله التنقل بينها.

صالة التوزيع:

هي فراغ يتوسط مجموعة من العناصر، تفتح عليه مباشرة، ويستخدم للتنقل فيما بينها.

المنور:

هو فراغ رأسي يخترق قطاع المبنى، ويتم من خلاله انتقال الهواء والضوء إلى عناصر المبنى المختلفة.

الجهات ذات العلاقة بنظام تطبيق كود البناء السعودي:
هي الجهات الحكومية المعنية وفقاً لاختصاصها بمراقبة تطبيق كود البناء السعودي وهي وزارة البلديات والإسكان، وزارة الداخلية (المديرية العامة للدفاع المدني)، وزارة الطاقة، الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.

طريق تجميعي:
طريق يخدم حركة المرور بين الطرق الشريانية والشوارع المحلية، وتستخدم هذه الطرق بشكل أساسي في حركات المرور داخل المناطق السكنية والتجارية والصناعية. كما يمكن استخدام الطرق التجميعية لحركة الشاحنات أو الحافلات وتقديم خدمة مباشرة إلى الملكية المجاورة.

طريق شرياني:
طريق مخصص أساساً للمرور وحركة المركبات في المقام الأول، ويوفر بشكل ثانوي الوصول إلى الملكيات المجاورة.

النقل الترددي:
نوع من أنظمة النقل الجماعي يعتمد على تشغيل الحافلات بين نقطتين أو أكثر وفق جدول زمني منتظم بهدف نقل الركاب بشكل متكرر وبسعات عالية.

الفصل الأول

تصنيف السكن الجماعي للأفراد

يصنف السكن الجماعي للأفراد إلى ثلاث فئات وفقاً للحد الأقصى للطاقة الاستيعابية وطبيعة المرافق والخدمات الأساسية والاختيارية حسب التصنيف الموضح بالجدول رقم (1).

فئة (أ) المبنى السكني

هو المبنى المكون من دور فأكثر، ولا يزيد ارتفاعه الكلي عن 23م من سطح الأرض ويحتوي على عدد من الوحدات السكنية، وتتوفر فيه المرافق والخدمات الأساسية والاختيارية حسب التصنيف الموضح في الجدول رقم (1).

فئة (ب) المجمع السكني

هو مجموعة من المباني السكنية المستقلة (عمائر، فلل) محاطة بسور خارجي له بوابات أمنية للدخول والخروج وحراسة، وتتوفر فيه المرافق والخدمات الأساسية والاختيارية حسب التصنيف الموضح في الجدول رقم (1).

فئة (ج) الكباين المتنقلة

هي وحدات سكنية تقام داخل المشاريع ويمكن حملها ونقلها من مكان إلى آخر، تستخدم بشكل مؤقت في مواقع المشاريع للعاملين داخل المشروع وترتبط مدة الترخيص التشغيلي الصادر لها بنهاية المشروع أو سنة بحد أقصى قابلة للتجديد على أن يلتزم منفذ المشروع بالحصول على الترخيص بشرط أن يكون مصرح له بمزاولة نشاط إدارة وتشغيل السكن الجماعي للأفراد، ويمكن التعاقد مع منشأة متخصصة ومصرح لها بمزاولة نشاط إدارة وتشغيل السكن الجماعي للأفراد، وتتوفر فيها المرافق والخدمات الأساسية والاختيارية حسب التصنيف الموضح في الجدول رقم (1).

الفصل الثاني

متطلبات الترخيص

2.1 إجراءات الإصدار والتجديد والتعديل والإيقاف والإلغاء للترخيص الإنشائي تتم وفق نظام إجراءات التراخيص البلدية ولأئحته التنفيذية.

2.2 يلزم عند إنشاء سكن جماعي للأفراد الحصول على الترخيص الإنشائي وتطبيق متطلبات التنظيم المكاني الواردة في الفصل الثالث من هذه الاشتراطات وكذلك المتطلبات الفنية الواردة في الفصل الرابع ومتطلبات الوقاية والحماية من الحرائق الواردة في الفصل الخامس وتطبيق متطلبات واشتراطات كود البناء السعودي.

- 2.3** يلزم عند التقدم للحصول على الترخيص التشغيلي توفير ما يلي:
1. يجب توفير ما يثبت صفة المتقدم النظامية كمالك حق الانتفاع في السكن الجماعي للأفراد.
 2. تتوفر في السكن متطلبات التنظيم المكاني الواردة في الفصل الثالث من هذه الاشتراطات.
 3. تتوفر في السكن متطلبات تشغيل السكن الجماعي للأفراد الواردة في الفصل السادس من هذه الاشتراطات حسب فئة السكن.
 4. يجب الحصول على موافقة الدفاع المدني قبل إصدار الترخيص.

2.4 يمنع استخدام الترخيص لغير الغرض المخصص له.

2.5 يجب إلغاء الترخيص التشغيلي واستخراج ترخيص جديد في حال انتقال النشاط إلى موقع آخر.

الفصل الثالث

متطلبات التنظيم المكاني

داخل النطاق العمراني

المباني والمجمعات السكنية



3.1 المباني السكنية للأفراد داخل النطاق العمراني

يراعى عند إنشاء وتشغيل السكن الجماعي للأفراد بفئة المباني السكنية الضوابط التخطيطية والمتطلبات المكانية التالية:

3.1.1 الموقع:

- أن يكون ضمن مخطط معتمد داخل النطاق العمراني وفق التالي:
 - في المخططات المعتمدة للاستعمالات السكنية على المواقع المخصصة للاستخدام التجاري أو التجاري/السكني، ويكون على طريق تجميعي أو شرياني.
 - في مخططات تقسيمات الأراضي المعتمدة للاستعمالات (الورش، المستودعات، الصناعي الخفيف، ومعارض السيارات)، على قطع الأراضي الواقعة على طرق تجميعية، ويبتعد بمسافة آمنة عن أماكن الخطورة.
- ضمن مرافق محطات الوقود فئة (أ) أو (ب) وفقاً لاشتراطات مراكز الخدمة المعتمدة.
- ضمن المناطق الزراعية كمكون من مكونات المشروع الزراعي المخصص للعاملين فيه.
- ضمن المستشفى كمرفق من مرافق المستشفى.

3.1.2 الاشتراطات العامة:

- مراعاة عدم إقامة المباني السكنية للأفراد في مناطق وأحياء محدودة، من خلال الالتزام بالكثافات السكانية المعتمدة في المخططات الإرشادية والمحلية للمدن أو التجمعات العمرانية.
- يكون مدخل المبنى على طريق تجميعي أو شرياني أو شارع محلي لا يقل عرضه عن (20م) مع مراعاة الخصوصية وعدم كشف الجوار.
- أن يكون مرتبط مع شبكة الطرق الرئيسية (ووسائل النقل العام إن وجدت).
- أن يبتعد المبنى المستقل عن مواقع المدارس والمستشفيات بمسافة لا تقل عن 300م.
- ألا يكون ضمن المناطق المحددة في منصة "بلدي" من قبل (الأمانة/ البلدية) والتي لا يسمح بإقامة أنشطة بها على بعض الطرق أو في بعض المناطق السياحية.

3.1.3 الاشتراطات المكانية للمبنى السكني داخل النطاق العمراني:

التشجير:

- أ- الالتزام بسياسة التشجير المعتمدة شجرة/100م² من مساحة الفراغات الغير مبنية.
ب- الضوابط والاشتراطات لتنفيذ السياسة:

1. تحسب المساحة الغير مبنية بناء على النسبة المتبقية من مساحة المبنى (Building Footprint) المحددة وفق نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها النشاط.
2. زراعة الأشجار حسب البيئة المحلية والمتوائمة معها (في ضوء دليل زراعة النباتات لمشاريع التشجير في المناطق البيئية المختلفة).
3. ألا تكون من الأشجار المعيقة لحركة المشاة.
4. أن تتناسب طبيعة نموها وارتفاعها ويتلاءم شكل تاجها مع المكان الذي تزرع فيه والغرض منها ولا تؤثر على المنشآت المجاورة.
5. مراعاة الأماكن المخصصة لوضع اللوحات الإرشادية في الجزر الوسطية لتلافي التداخل بينها وبين الأشجار.
6. اعتماد نوعية الأشجار قوية البنية ذات الظلال الواسعة وقليلة الاحتياج المائي المتحملة للظروف المناخية وأن لا يكون لها أثر سلبي على البنية التحتية وليست ذات روائح نفاذة.

الارتدادات المطلوبة:

- حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها.

نسبة البناء:

- حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها.

المساحة المبنية :

- يتم تحديد نصيب الفرد والمساحات الخاصة للمرافق في ضوء متطلبات الطاقة الاستيعابية الواردة في الفصل السادس من هذه الاشتراطات.

المواقف المطلوبة:

1. تخصيص موقف واحد لكل 40 فرد.
2. مواقف حافلات تتسع لـ 50% من الأفراد المقيمين بالمبنى (يعتمد حساب الحافلات على إجمالي عدد الأفراد مقسوماً على مناوبتين (بناء على سعة الحافلة).
3. تخصيص مواقف سيارات لذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية والمساعد بالأعداد والنسب الموضحة بالجدول رقم (2).

3.2 المجمعات السكنية للأفراد داخل النطاق العمراني

يراعى عند إنشاء وتشغيل السكن الجماعي للأفراد بفئة المجمعات السكنية الضوابط التخطيطية والمتطلبات المكانية التالية:

3.2.1 الموقع:

- أن يكون ضمن مخطط معتمد داخل النطاق العمراني وفق التالي:
 - في المخططات المعتمدة للاستعمالات السكنية على المواقع المخصصة للاستخدام التجاري أو التجاري/السكني ، ويكون على طريق تجميعي أو شرياني.
 - في مخططات تقسيمات الأراضي المعتمدة للاستعمالات (الورش، المستودعات، الصناعي الخفيف، ومعارض السيارات)، على قطع الأراضي الواقعة على طرق تجميعية، ويبتعد بمسافة آمنة عن أماكن الخطورة.
- ضمن مرافق محطات الوقود فئة (أ) أو (ب) وفقاً لاشتراطات مراكز الخدمة المعتمدة.
- ضمن المناطق الزراعية كمكون من مكونات المشروع الزراعي المخصص للعاملين فيه.
- ضمن المستشفى كمرفق من مرافق المستشفى.

3.2.2 الاشتراطات العامة:

- مراعاة عدم إقامة المجمعات السكنية للأفراد في مناطق وأحياء محدودة، من خلال الالتزام بالكثافات السكانية المعتمدة في المخططات الارشادية والمحلية للمدن أو التجمعات العمرانية.
- يكون مدخل المجمع الرئيسي يطل على طريق تجميعي أو شرياني أو شارع محلي لا يقل عرضه عن (20م) مع مراعاة الخصوصية وعدم كشف الجوار.
- أن يكون مرتبط مع شبكة الطرق الرئيسية (ووسائل النقل العام إن وجدت).
- أن يبتعد المجمع المستقل عن مواقع المدارس والمستشفيات بمسافة لا تقل عن 300م.
- ألا يكون ضمن المناطق المحددة في منصة "بلدي" من قبل (الأمانة/ البلدية) و التي لا يسمح بإقامة أنشطة بها على بعض الطرق أو في بعض المناطق السياحية.

3.2.3 الاشتراطات المكانية للمجمع السكني داخل النطاق العمراني:

المساحات المفتوحة:

- لا تقل عن 20% من مساحة الموقع.

دراسة التأثير المروري للمشروع:

- يتطلب تقديم دراسة مرورية لتقييم تأثير الحركة المرورية للمجمعات السكنية معدة من قبل مكتب هندسي مؤهل.

التشجير:

- أ- الالتزام بسياسة التشجير المعتمدة شجرة/100م² من مساحة الفراغات الغير مبنية.
- ب- الضوابط والاشتراطات لتنفيذ السياسة:

1. تحسب المساحة الغير مبنية بناء على النسبة المتبقية من مساحة المبنى (Building Footprint) المحددة وفق نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها النشاط.
2. زراعة الأشجار حسب البيئة المحلية والمتوائمة معها (في ضوء دليل زراعة النباتات لمشاريع التشجير في المناطق البيئية المختلفة).
3. ألا تكون من الأشجار المعيقة لحركة المشاة.
4. أن تتناسب طبيعة نموها وارتفاعها ويتلاءم شكل تاجها مع المكان الذي تزرع فيه والغرض منها ولا تؤثر على المنشآت المجاورة.
5. مراعاة الأماكن المخصصة لوضع اللوحات الإرشادية في الجزر الوسطية لتلافي التداخل بينها وبين الأشجار.
6. اعتماد نوعية الأشجار قوية البنية ذات الظلال الواسعة وقليلة الاحتياج المائي المتحملة للظروف المناخية وأن لا يكون لها أثر سلبي على البنية التحتية وليست ذات روائح نفاذة.

الارتدادات المطلوبة:

- حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها.

نسبة البناء:

- حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها.

المساحة المبنية:

- يتم تحديد نصيب الفرد والمساحات الخاصة للمرافق في ضوء متطلبات الطاقة الاستيعابية الواردة في الفصل السادس من هذه الاشتراطات.

المواقف المطلوبة:

1. تخصيص موقف واحد لكل 40 فرد.
2. مواقف حافلات تتسع لـ 50% من الأفراد المقيمين بالمجمع (يعتمد حساب الحافلات على إجمالي عدد الأفراد مقسوماً على مناوبتين (بناء على سعة الحافلة)).
3. تخصيص مواقف سيارات لذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية والمساعد بالأعداد والنسب الموضحة بالجدول رقم (2).

الحد الأدنى للمواقف المطلوبة	إجمالي عدد المواقف
1	25 - 1
2	50 - 26
3	75 - 51
4	100 - 76
5	150 - 101
6	200 - 151
7	300 - 201
8	400 - 301
9	500 - 401
2% من مجموع المواقف	1000 - 501
موقف واحد لكل 100 موقف	أكثر من 1000 موقف

الجدول رقم (2) تخصيص مواقف سيارات لذوي الإعاقة



3.2.4 الأنشطة الإضافية داخل مرافق السكن الجماعي للأفراد:

1. يسمح بإقامة الأنشطة الإضافية داخل مرافق السكن الجماعي للأفراد بفئة المجمعات السكنية حسب الجدول رقم (3).
2. يلزم توفير المتطلبات الخاصة لكل نشاط وأخذ موافقة الجهة المشرفة عليه.
3. يسمح بممارسة أي نشاط تجاري لم يذكر في الجدول أدناه بشرط موافقة الجهة المشرفة والجهات ذات الاختصاص.

النشاط الأساسي	النشاط الإضافي	الحد الأدنى للمساحة
السكن الجماعي للأفراد	صالون	12 - 24 م ²
	مطعم	24 م ²
	مقهى	24 م ²
	صالة رياضية	24 م ²
	بقالة	24 م ²
	مكائن الخدمة الذاتية	حسب اشتراطات مكائن الخدمة الذاتية
	مغسلة ملابس	24 م ²

الجدول رقم (3) مرافق السكن الجماعي للأفراد بفئة المجمع السكني



خارج النطاق العمراني

المباني والمجمعات السكنية

3.3 المباني السكنية للأفراد خارج النطاق العمراني

يراعى عند إنشاء وتشغيل السكن الجماعي للأفراد بفئة المباني السكنية الضوابط التخطيطية والمتطلبات المكانية التالية:

3.3.1 الموقع:

- داخل منطقة حماية التنمية وخارجها.
- يجب أن تكون إقامة المباني السكنية للأفراد ضمن مواقع المشاريع (مؤقتة أو دائمة) سواء الحكومية أو الخاصة على أن يكون كأحد مكونات المشروع .

3.3.2 الاشتراطات العامة:

- أن يكون بعيداً عن أماكن العمل التي تصدر عنها ملوثات الجو مثل الغازات والأتربة والدخان والمخلفات السائلة والصلبة أو كل ما يسبب ضرراً بالصحة.
- أن يبتعد عن الأراضي الغير المناسبة التي تكون في مناطق خطرة أو في مجاري السيول أو منطقة آثار أو ذات أهمية بيئية مثل المحميات الطبيعية ونحو ذلك، وتحدد (الأمانة/ البلدية) المختصة المسافات اللازمة لذلك.
- أن يكون المبنى مرتبط مع شبكة الطرق الرئيسية المتصلة بموقع المشروع المقام فيه.

3.3.3 الاشتراطات المكانية للمبنى السكني خارج النطاق العمراني:

التشجير:

أ- الالتزام بسياسة التشجير المعتمدة شجرة/100م² من مساحة الفراغات الغير مبنية.
ب- الضوابط والاشتراطات لتنفيذ السياسة:

1. تحسب المساحة الغير مبنية بناء على النسبة المتبقية من مساحة المبنى (Building Footprint) المحددة وفق نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها النشاط.
2. زراعة الأشجار حسب البيئة المحلية والمتوائمة معها (في ضوء دليل زراعة النباتات لمشاريع التشجير في المناطق البيئية المختلفة).
3. ألا تكون من الأشجار المعيقة لحركة المشاة.
4. أن تتناسب طبيعة نموها وارتفاعها ويتلاءم شكل تاجها مع المكان الذي تزرع فيه والغرض منها ولا تؤثر على المنشآت المجاورة (إن وجدت).
5. مراعاة الأماكن المخصصة لوضع اللوحات الإرشادية في الجزر الوسطية لتلافي التداخل بينها وبين الأشجار.
6. اعتماد نوعية الأشجار قوية البنية ذات الظلال الواسعة وقليلة الاحتياج المائي المحتملة للظروف المناخية وأن لا يكون لها أثر سلبي على البنية التحتية وليست ذات روائح نفاذة.

المساحة المبنية:

- يتم تحديد نصيب الفرد والمساحات الخاصة للمرافق في ضوء متطلبات الطاقة الاستيعابية الواردة في الفصل السادس من هذه الاشتراطات.

المواقف المطلوبة:

1. تخصيص موقف واحد لكل 75 فرد.
2. مواقف حافلات تتسع لـ 50% من الأفراد المقيمين بالمجمع (يعتمد حساب الحافلات على إجمالي عدد الأفراد مقسوماً على مناوبتين (بناء على سعة الحافلة).
3. تخصيص مواقف سيارات لذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية والمساعد بالأعداد والنسب الموضحة بالجدول رقم (2).



3.4 المجمعات السكنية للأفراد خارج النطاق العمراني

يراعى عند إنشاء وتشغيل السكن الجماعي للأفراد بفئة المجمعات السكنية الضوابط التخطيطية والمتطلبات المكانية التالية:

3.4.1 الموقع

أن يكون على أحد المواقع التالية:

- داخل منطقة حماية التنمية وخارجها ضمن مواقع المشاريع (مؤقتة أو دائمة) الحكومية أو الخاصة وذلك كأحد مكونات المشروع.
- داخل منطقة حماية التنمية على موقع مستقل مملوك للقطاع العام أو الخاص لا تقل مساحته عن (8000م²).

3.4.2 الاشتراطات العامة

- في حال كان المجمع على موقع مستقل يجب إعداد مخطط تنظيمي للموقع يتم اعتماده من صاحب الصلاحية وفق متطلبات اعتماد المخططات.
- أن يكون بعيداً عن أماكن العمل التي تصدر عنها ملوثات الجو مثل الغازات والأتربة والدخان والمخلفات السائلة والصلبة أو كل ما يسبب ضرراً بالصحة.
- أن يبتعد عن الأراضي الغير المناسبة التي تكون في مناطق خطرة أو في مجاري السيول أو منطقة آثار أو ذات أهمية بيئية مثل المحميات الطبيعية ونحو ذلك، وتحدد (الأمانة/ البلدية) المخصصة المسافات اللازمة لذلك.
- أن يكون المجمع مرتبط مع شبكة الطرق الرئيسية المتصلة بموقع المشروع المقام فيه.

3.4.3 الاشتراطات المكانية للمجمع السكني خارج النطاق العمراني

المساحات المفتوحة:

- لا تقل عن 20% من مساحة الموقع.

التشجير:

- أ- الالتزام بسياسة التشجير المعتمدة شجرة/100م² من مساحة الفراغات الغير مبنية.
- ب- الضوابط والاشتراطات لتنفيذ السياسة:

1. تحسب المساحة الغير مبنية بناء على النسبة المتبقية من مساحة المبنى (Building Footprint) المحددة وفق نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها النشاط.
2. زراعة الأشجار حسب البيئة المحلية والمتوائمة معها (في ضوء دليل زراعة النباتات لمشاريع التشجير في المناطق البيئية المختلفة).
3. ألا تكون من الأشجار المعيقة لحركة المشاة.
4. أن تتناسب طبيعة نموها وارتفاعها ويتلاءم شكل تاجها مع المكان الذي تزرع فيه والغرض منها ولا تؤثر على المنشآت المجاورة (إن وجدت).
5. مراعاة الأماكن المخصصة لوضع اللوحات الإرشادية في الجزر الوسطية لتلافي التداخل بينها وبين الأشجار.
6. اعتماد نوعية الأشجار قوية البنية ذات الظلال الواسعة وقليلة الاحتياج المائي المحتملة للظروف المناخية وأن لا يكون لها أثر سلبي على البنية التحتية وليست ذات روائح نفاذة.

المساحة المبنية:

- يتم تحديد نصيب الفرد والمساحات الخاصة للمرافق في ضوء متطلبات الطاقة الاستيعابية الواردة في الفصل السادس من هذه الاشتراطات.

المواقف المطلوبة:

1. تخصيص موقف واحد لكل 100 فرد.
2. مواقف حافلات تتسع لـ 50% من الأفراد المقيمين بالمجمع (يعتمد حساب الحافلات على إجمالي عدد الأفراد مقسوماً على مناوبتين (بناء على سعة الحافلة).
3. تخصيص مواقف سيارات لذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية والمساعد بالأعداد والنسب الموضحة بالجدول رقم (2).

3.4.4 الأنشطة الإضافية داخل مرافق السكن الجماعي للأفراد:

1. يسمح بإقامة الأنشطة الإضافية داخل مرافق السكن الجماعي للأفراد بفئة المجمعات السكنية حسب الجدول رقم (3).
2. يلزم توفير المتطلبات الخاصة لكل نشاط وأخذ موافقة الجهة المشرفة عليه.
3. يسمح بممارسة أي نشاط تجاري لم يذكر في الجدول أدناه بشرط موافقة الجهة المشرفة والجهات ذات الاختصاص.

السكن المؤقت

الكبائن المتنقلة



يراعى عند إنشاء وتشغيل السكن الجماعي للأفراد بفئة الكبائن المتنقلة الضوابط المكانية الموضحة في الجدول التالي (جدول رقم 4):

التصنيف	الكبائن المتنقلة
داخل المشاريع	<ul style="list-style-type: none"> • سكن مؤقت مرتبط بمشروع ومحاط بسياح خارجي تتوافر فيه المتطلبات المحددة في الفصل السادس من هذه الاشتراطات على ألا يكون مسبباً للتشوه البصري ويغلق بمجرد الانتهاء من المشروع. • أن تبتعد عن الأراضي الغير المناسبة التي تكون في مناطق خطرة أو في مجاري السيول أو منطقة آثار أو ذات أهمية بيئية مثل المحميات الطبيعية ونحو ذلك، وتحدد (الأمانة/ البلدية) المختصة المسافات اللازمة لذلك. • عدم تعرض الموقع لأي شكل من أشكال التلوث البيئي أو الصناعي، وأن يراعى في هذا الموقع اتجاهات الهواء السائدة وخصائص الأرض والتربة التي يقام عليها السكن.
المواقف المطلوبة	<p>تخصيص موقف واحد لكل (300م²) من إجمالي مساحة السكن على أن يكون هناك مواقف حافلات تتسع لـ 50% من الأفراد المقيمين بالمجمع (يعتمد حساب الحافلات على إجمالي عدد الأفراد مقسوماً على مناوبتين (بناء على سعة الحافلة).</p>
المساحات المفتوحة	<p>لا تقل عن 10% من مساحة الموقع.</p>

الجدول رقم (4)



الفصل الرابع

المتطلبات الفنية

1. الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي، والمعايير والمتطلبات الفنية الموضحة أدناه، مع تنفيذ جميع الأعمال والتجهيزات والمواد طبقاً للمواصفات القياسية السعودية.
2. الالتزام باعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف من قبل مكاتب هندسية ومقاولين معتمدين لدى الوزارة.

4.1 متطلبات عامة

1. يجب الالتزام بالاشتراطات والمعايير التصميمية الواردة بدليل تصميم مواقف السيارات الصادر عن الوزارة.
2. يجب أن تكون السلالم الخارجية ومداخل السيارات والمنحدرات ضمن حدود ملكية العقار.
3. يجب معالجة الواجهات بما يتوافق مع الكود العمراني للمنطقة الواقعة بها المبنى.
4. لا يسمح ببناء اسوار للمباني السكنية على الشوارع التجارية ولا يسمح للسور الجانبي تجاوز حد نهاية المبنى السكني جهة الشوارع التجارية، ولا يزيد ارتفاعه عن 3.5 م.
5. لا يسمح بعمل سواتر من اي نوع فوق الاسوار لزيادة ارتفاع السور عن المسموح به، وفي حال عمل سواتر أعلى السور وضمن الارتفاع المسموح به فيجب مراعاة الناحية المعمارية الجمالية في تصميم وتنفيذ هذه السواتر بما يتماشى مع الواجهات المعمارية للمبنى.
6. لا يسمح بإقامة التراس أو البلكونة الخارجية في الارتدادات ولا يسمح بوضع أجهزة التكييف أو مستقبلات الأقمار الصناعية داخلها.

4.2 المتطلبات المعمارية

4.2.1 متطلبات الأمن والصحة والسلامة

1. لا يقل ارتفاع درابزين السلالم المفتوحة عن 90 سم، ويلزم أن يكون الدرابزين مصمماً بطريقة تمنع سقوط الأشياء ذات الأقطار أكثر من 10 سم.
2. ألا تقل ارتفاع جلسة النوافذ عن 90 سم في الأدوار العلوية ويسمح أن تكون الجلسة كجزء ثابت من نفس مادة تشطيب النافذة.
3. يكون ارتفاع سترة السطح من 1.8 م كحد أدنى إلى 2.1 م كحد أعلى، مع عدم وضوع فتحات على السور تسمح للرؤية.
4. عمل أرضيات المناطق المكشوفة والأرصفة الخارجية بمواد مقاومة للانزلاق وبميلول في اتجاه الصرف لا يقل عن 1% ولا يزيد عن 2% لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.
5. توفير مرمى للنفايات في المباني أكثر من 4 أدوار بحيث يكون مفتوح في كل دور، ويصل في الأرض لغرفة تجميع بها باب ذاتي الغلق يفتح على الخارج، وتطبيق ما ورد في الفصل (713) من كود البناء السعودي العام (SBC 201).

4.2.2 متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة

1. تطبيق متطلبات الاستدامة (ترشيد استخدام الطاقة والمياه وإعادة استخدام المياه المعالجة واستخدام الخامات والمواد المناسبة وغير الضارة بالبيئة) في جميع مراحل المشروع الجديد ابتداء من مرحلة التصميم ثم التنفيذ وكذلك أثناء التشغيل، كما يجب تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد استخدام الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC 201) والتي ترتبط بكود ترشيد الطاقة السعودي (SBC 602).
2. يجب عزل أسطح المباني ضد الرطوبة والحرارة وكذلك معالجة الحوائط الخارجية لتوفير العزل الحراري المطلوب طبقاً للمتطلبات الخاصة بأعمال العزل الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC 201)، والكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني السكنية (SBC 602).

4.2.3 متطلبات الوصول الشامل

1. يجب تحقيق متطلبات ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد المناسبة لاستخدامهم سواء بالمواقف أو المنحدرات أو الفراغات المختلفة طبقاً لكود البناء السعودي (SBC 201)، والدليل الإرشادي للوصول الشامل الصادر عن مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة والدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت الصادر عن الوزارة.
2. الالتزام باستخدام اللوحات الإرشادية لتوجيه المرتادين في المواقف والممرات والمساحات طبقاً لما ورد في الفصل (10-1009) من كود البناء السعودي العام (SBC201).
3. يلزم استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مخارج الطوارئ ومساحات التجمع طبقاً لما ورد بالفصل (1013) من كود البناء السعودي العام (SBC 201).

4.2.4 مساحات الغرف والفراغات السكنية

1. يجب ان لا يقل مسطح أي غرفة من غرف المبنى أو مرافقه عن الحدود الدنيا الواردة بكود البناء السعودي العام (SBC 201).

4.2.5 ارتفاعات الأدوار والفراغات الداخلية

1. يجب الالتزام بالحد الأدنى لصافي الارتفاع الداخلي للدور الواحد مقاساً من مستوى السطح النهائي للأرضية حتى بطنية سقفه الظاهر في جميع الأدوار وفق متطلبات واشتراطات كود البناء السعودي العام (SBC-201) والكود السعودي للمباني السكنية (SBC-1101-1102).
2. الحد الأقصى لارتفاع أرضية الدور الأرضي السكني عن منسوب منتصف الرصيف أمام مدخل المبنى هو 1.20 م، ولا يقل الحد الأدنى له عن 30 سم من منسوب منتصف الرصيف أمام المبنى.
3. البهو يمكن أن يكون بارتفاع دورين او دور واحد فقط.
4. لا يزيد ارتفاع الدور الأرضي الكلي بالعمارات السكنية التجارية عن 6م.

4.2.6 المناور

1. يجب ألا تقل مساحة المناور المخصصة لإنارة وتهوية غرف المبنى ومرافقه عن الحدود الدنيا الواردة بكود البناء السعودي العام (SBC 201).
2. يسمح بالتهوية الميكانيكية للحمامات ودورات المياه ولا يشترط وجود مناور.
3. يجب أن يزود كل منور بباب في منسوب أرضيته بغرض إجراء أعمال النظافة والصيانة المطلوبة.
4. يجب أن يبقى المنور مكشوفاً لكل الأدوار ولا يسمح بتغطيته أو البناء فوقه بأي ارتفاع.
5. يجب أن يزود كل منور أو فناء مكشوف بالتجهيزات اللازمة لصرف مياه الأمطار والغسيل.
6. يجب ألا يقل ارتفاع سترة المنور عن 90 سم إذا كانت تقع على الأسطح المستخدمة (للحماية من السقوط)، ولا يقل ارتفاعها عن 20 سم في الأسطح غير المستخدمة (مثل سطح الملحق العلوي و سطح الارتداد الجانبي للدور الأرضي) ويمكن ان تكون سترة المنور من الدرابزين أو الحديد المشغول.
7. يجب ألا تقل مساحة المناور المخصصة لإنارة وتهوية غرف المبنى ومرافقه عن الحدود الدنيا الواردة بكود البناء السعودي العام.

4.2.7 المداخل

1. فصل مدخل السكن الجماعي للأفراد عن مداخل المباني الأخرى.
2. الحد الأدنى لعرض المدخل 0.80م.
3. يتم الالتزام بدليل مواقف السيارات في المباني السكنية.
4. يسمح بعمل درج أو منحدر لمداخل المباني السكنية ضمن الارتدادات النظامية، بما لا يعيق تصميم المواقف السطحية للسيارات، ويتماشى مع الأرصفة.
5. يسمح بإقامة مظلات للسيارات – داخل حدود الملكية -من المواد الحديثة التي تنفذ من قبل شركات متخصصة.

4.2.8 القبو

1. يسمح بإقامة القبو على كامل مسطح الأرض.
2. يسمح باستخدام القبو للاستعمالات التالية:
 - مواقف السيارات.
 - الخدمات الملحقة الكهربائية والميكانيكية.
3. يجب أخذ كافة الاحتياطات اللازمة لعزل القبو ضد الرطوبة، ومنع تسرب المياه للقبو، سواء من الجدران الخارجية أو الأسطح، وتزويد القبو بالوسائل اللازمة لتصريف المياه.
4. يجب توفير مدخل ومخرج لدور/ أدوار المواقف أسفل سطح الأرض، ويسمح بتوفير منحدر واحد بعرض لا يقل عن 4م بالمواقف التي لا تزيد سعتها عن 25 موقف، أما في حال زيادة عدد المواقف عن 25 موقف، فيلزم توفير مدخل ومخرج منفصلين لا يقل عرض أي منهما عن 3.50 م. وفق ما ورد بدليل تصميم مواقف السيارات الصادر عن الوزارة.
5. يجب أن يكون مدخل القبو ضمن واجهة المبنى جهة الشارع الرئيسي أو ضمن حدود العمق التجاري للشوارع الفرعية.

4.2.9 دور التسوية

1. يسمح بإنشاء دور/ أدوار التسوية وفق الاشتراطات والتنظيمات التي تحددها الأمانة.

4.2.10 الواجهات الخارجية

1. مراعاة الموجهات التصميمية للعمارة السعودية للمنطقة أو المدينة إن وجدت.
2. استخدام مواد تشطيب وتكسيات مقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية، وأن يتم استعمالها وتركيبها حسب تعليمات الشركة المصنعة.
3. يوصى أن تكون الواجهات المطلّة على الشوارع موازية لخط تنظيم الشارع على أن تدرس الواجهات وموازاتها للشوارع بعد دراسة واجهات المباني المحيطة سواء للشوارع القائمة أو المقترحة للمحافظة على النسق العام للمباني.
4. يمنع وضع وحدات التكييف والتمديدات بكافة أنواعها على الواجهات الواقعة على الطرق والشوارع الرئيسية.
5. معالجة مواقع الخزانات العلوية وغرف المصاعد وأطباق الاستقبال (الساتلايت) معمارياً من حيث الشكل واختيار الموقع المناسب لها ضمن التكوين العام للواجهات.
6. يراعى في التصميم المعماري اختيار مكان مناسب لوضع عدادات الكهرباء والمياه، وتكون داخل حدود الملكية على واجهة السور ومتوافقة مع واجهة المبنى.

4.2.11 البروزات

1. لا يسمح بالبروز على شوارع أو ممرات مشاة بعرض أقل من 10 م، ويسمح بالبروز فقط على الشوارع بعرض 10م فأكثر، على ألا يزيد البروز عن 1.25 م، وبما لا يتجاوز نسبة البناء المسموح بها في الأدوار العلوية.
2. يكون احتساب البروز جهة الشارع في الأدوار العلوية بما لا يتجاوز الحد الأدنى للارتداد النظامي + (1.25م)، ويمكن أن يزيد البروز عن 1.25م بشرط ألا يكون داخل حيز الارتداد النظامي.
3. لا يسمح بعمل بروزات داخل حيز الارتداد الجانبي أو الخلفي باستثناء كرانيش ديكورية في حدود 25 سم كحد أقصى.
4. لا يسمح بعمل بروز لبسطة الدرج أو قلبة الدرج خارج حد الملكية، ويسمح ببروزها ضمن حدود الارتداد مسافة لا تزيد عن 1.00 متر، على الأقل صافي الارتفاع أسفل البروز عن 2.10م، ولا يزيد عرض الدرج البارز عن 2.8م، ولا يسمح بعمل فتحات لجدار الدرج المواجه للجدار حال البروز داخل حدود الارتداد الجانبي أو الخلفي.

4.2.12 الدرج

1. يسمح بعمل أكثر من درج في المبنى الواحد حسب متطلبات التصميم على أن يكون أحدهما رئيسي والآخر فرعي.
2. الحد الأدنى لصافي عرض الدرج الرئيسي والبسطة 1.10م (ويسمح بعرض 0.90م بالسلايم التي تخدم عدد مستخدمين أقل من 50) ويجب أن يكون عرض البسطة مساوياً لعرض الدرج أو أكبر.
3. الحد الأقصى لارتفاع الدرجة الواحدة (القائم)، والحد الأدنى لعرض الدرجة (النائمة) وفق متطلبات واشتراطات كود البناء السعودي العام (SBC-201) والكود السعودي للمباني السكنية (SBC-1101-1102).
4. يجب توفير التهوية والإضاءة الطبيعية الكافية للدرج سواء عن طريق وضعه على الواجهات الخارجية أو بتأمين مناور نظامية بالمساحات والأبعاد الواردة بالبند 5-1-6 من نفس الإصدار.

4.2.13 الملحق العلوي

1. يسمح بإقامة ملحق علوي يستخدم كوحدة أو وحدات سكنية منفصلة أو متصلة مع وحدة في الدور أسفله أو كخدمات مساندة لسطح المبنى ويلزم توفير موقف سيارة له في حال استخدامه كوحدة سكنية منفصلة.
2. يجب ألا تزيد سترة سطح الملحق العلوي عن 80سم، ولا يسمح باستمرار درج المبنى إلى سطح الملحق العلوي.
3. يسمح بإنشاء ملحق علوي بدور السطح وفق الاشتراطات والتنظيمات التي تحددها الأمانة.
4. لا يسمح بعمل فتحات أو شبابيك مباشرة جهة المجاورين، ويمكن إنارة وتهوية فراغات الملحق العلوي عن طريق فتحات مطلة على ارتداد السطح أو مناور أو عن طريق السقف إنارة سماوية (sky light).
5. يجب عزل السطح الأخير للملحق العلوي للحماية من نفاذ المياه والأمطار وكذلك درجات الحرارة العالية.

4.2.14 التهوية والإضاءة الطبيعية

1. يجب توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لكافة فراغات المبنى من خلال الفتحات المباشرة على الواجهات وعلى المناور والفتحات العلوية أو الإنارات السماوية (sky light) مع الالتزام بالحد الأدنى للفناء / المنور الموضح بالبند (5-6) من هذا الأصدار. ويسمح بالتهوية الميكانيكية للحمامات ودورات المياه.
2. يجب تأمين الإضاءة والتهوية الطبيعية لكافة غرف ومرافق البناء، بحيث يكون لكل غرفة سكنية ومرفق من مرافق البناء فتحة أو عدة فتحات للتهوية والإضاءة الطبيعية لا تقل مساحتها الكلية عن (8%) من مساحة أرضية الغرف المخصصة للسكن.
3. لا تقل مساحة الزجاج المستخدم للإضاءة الطبيعية عن (8%) من مساحة أرضية الغرفة، ولا يقل الجزء القابل للفتح عن 4% من مساحة الغرفة (للهوية الطبيعية).
4. لا تقل مساحة نوافذ دورات المياه والحمامات عن 0.30م²، ويكون نصفها قابل للفتح.
5. يجب اتصال الفتحة بالهواء الخارجي بكامل مساحتها، ولا تعتبر أي فتحة مقترنة بجهاز آلي أو بجهاز تكييف فتحة تهوية.
6. في حالة تعدد الفتحات تحسب مساحة الفتحة اللازمة على أساس مجموع مساحات الفتحات وبشرط ألا يقل مسطح الفتحة الواحدة عن نصف متر مربع بغرف السكن وأبار السلالم وعن ربع متر مربع بالنسبة لمرافق البناء.
7. يجوز عمل فتحات التهوية والإضاءة الطبيعية بالسقف إنارة سماوية (sky light) بشرط أن تكون هذه الفتحات متصلة بالهواء الخارجي مباشرة ومزودة بوسائل فتح وإغلاق مناسبة.
8. يجوز أن تكون المطابخ جزءاً من فراغ صالة المعيشة بشرط توفير التهوية المطلوبة لصالة المعيشة والمطبخ وطرده الأذخنة بطريقة فعالة.

4.2.15 الشطافات

1. يلزم تنفيذ الشطافات على زوايا الأراضي التي تقع على شارعين وفق المخطط المعتمد بحد أدنى خمس عرض الشارع على ألا تقل الشطفة عن (3م X 3م).
2. لا يسمح بعمل مداخل السيارات في الشطافات.
3. لا يتم حسم مساحة الشطفة من مساحة الأرض عند حساب نسب البناء في الدور الأرضي.

4.2.16 الضوضاء

الالتزام بحدود الضوضاء المسموح بها في المناطق السكنية والتجارية وفق اللائحة التنفيذية للضوضاء الصادرة عن وزارة البيئة والمياه والزراعة.

4.3 المتطلبات الانشائية

الالتزام بتطبيق اشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي الأجزاء الإنشائية (SBC 301-313) في جميع الأعمال الملزمة من فحص واختبارات التربة وحساب الأحمال والتصميم الإنشائي للمباني السكنية.

4.4 المتطلبات الكهربائية

تطبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف للمباني والمنشآت المحددة ضمن نطاق هذا الإصدار:

1. الالتزام بتطبيق متطلبات واشتراطات كود البناء السعودي متضمنة كود البناء السعودي العام (SBC 201) والكود السعودي الكهربائي (SBC 401) وكود الحماية من الحرائق (SBC 801) بما يشمل التمديدات والتركيبات الداخلية والخارجية والقواطع، ومتطلبات الأمن والسلامة، وكشف وإنذار وتغذية مضخات ونظم الحماية من الحريق، وإضاءة علامات ومسارات الهروب، ونظم تغذية الطوارئ، والتأريض، والإضاءة الاصطناعية، والحماية من الصواعق.
2. الالتزام بتطبيق متطلبات واشتراطات كفاءة الطاقة الكهربائية الواردة في الكود السعودي للترشيد الطاقة للمباني السكنية (SBC 602).
3. الالتزام بأن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع، داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع وتحديد أماكنها بما لا يسبب تشوه بصري، وأن تكون مقفلة ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة أو أن تكون بداخل غرف مقفلة، على أن يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف، ويجب أن تكون اللوحات الخارجية بداخل حاويات مناسبة ومحمية من التلامس العرضي للأفراد غير المصرح لهم.

4.5 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:

1. الالتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصى أن تكون من الخرسانة المسلحة، ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.
2. الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمواصفات "الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO)".
3. الالتزام بتطبيق الاشتراطات والمتطلبات الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني السكنية (SBC-602)، وتطبيق المتطلبات الميكانيكية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-201).
4. يوصى بتجميع مياه التكثيف في المباني التي تزيد حمولة التبريد بها عن (kW 350) واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراحيض.

4.6 متطلبات الأعمال الصحية

1. الالتزام بتطبيق متطلبات الكود السعودي للتمديدات الصحية (SBC-701) متضمناً التمديدات الصحية، ومتطلبات الصيانة، والحد الأدنى للتجهيزات الصحية.
2. الالتزام بتطبيق متطلبات الكود السعودي للصرف الصحي (SBC-702) متضمناً متطلبات خزانات الصرف الصحي.
3. الالتزام بتطبيق المتطلبات الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-201).
4. يجب عزل الخزان العلوي بشكل كامل عن البيئة الخارجية، كما يجب أن تكون سعة خزان مياه الشرب العلوي والأرضي للمبنى كافية لسد الاحتياجات لمدة لا تقل عن 5 أيام، كما يجب تطبيق كافة الاشتراطات والمعايير الواردة بلائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها بخزانات مياه الشرب.
5. يجب ان لا تقل المسافة بين الخزان والبيارة عن 2 متر.
6. يجب أن تبعد البيارة عن حدود الجار بما لا يقل عن (2 متر)، وعن الشارع (1 متر).
7. الالتزام بإنشاء خزانات الصرف الصحي (في حالة عدم وجود شبكة صرف) داخل حدود الملكية فقط طبقاً لارتدادات الواردة في الكود السعودي للصرف الصحي (SBC-702) جدول رقم (802.8).
8. الالتزام بتوصيل شبكة الصرف الصحي بالدور الأرضي بشكل منفصل إلى الخط الرئيسي مباشرة، ولا يتم توصيلها على نفس التمديدات الرأسية الخاصة بالأدوار العليا.

4.7 مواصفات المواد وجودة التنفيذ

1. مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق الواردة بكود البناء السعودي العام (SBC-201) للفئة (R) من الاستخدامات السكنية، ويسمح باستخدام أنظمة الطلاء المقاوم للحريق للوصول للمتطلبات المحددة بالكود.
2. اعتماد جميع أعمال الإشراف على التنفيذ طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات واختبارات التربة متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل استشاريين مؤهلين لدى الوزارة.
3. عدم الإضرار بالطرق والمرافق المتواجدة والمحيطة بالموقع أو المجاورين وإرجاع الشيء إلى أصله في حال حدوث أي تلفيات وتدعيم جوانب الحفر وتأمينها مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
4. تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفير الحواجز للسقالات والسلالم، وضمان التقيد بالمستلزمات والمهمات الشخصية للأمان الصناعي من خوذة وأحذية ونظارات واقية وكمادات وقفازات الحماية من الحرارة والكهرباء.

الفصل الخامس

متطلبات الوقاية والحماية من الحرائق

- يجب أن يكون تصميم وتنفيذ وتركيب وصيانة أنظمة الوقاية من الحريق من قبل مكتب هندسي مؤهل ومتخصص في مجال الوقاية والحماية من الحريق ومعتمد من المديرية العامة للدفاع المدني.
- يلزم الرجوع إلى متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-801) والالتزام بالاشتراطات التالية:

5.1 متطلبات الكشف الخارجي

1. عنوان المبنى واضح ومقروء.
2. طريق وصول سيارات الإطفاء خالي من العوائق.
3. حنفيات الحريق خالية من العوائق من جميع الجهات.

5.2 متطلبات سبل الهروب

1. سبل الهروب سالكة وخالية من العوائق.
2. عدد المخارج كافية وفق متطلبات الكود.
3. أبواب الخروج تفتح باتجاه خروج الأشخاص إذا كان عدد الأشخاص (50) أو أكثر.
4. أبواب الخروج قابلة للفتح بدون مفاتيح أو جهد.
5. اللوحات الإرشادية لمخارج الطوارئ مضيئة ويمكن رؤيتها بسهولة وتعمل في حال انقطاع التيار الكهربائي لمدة (90) دقيقة.
6. سبل الهروب مضاءة ومزودة بطاقة احتياطية وتعمل عند انقطاع التيار الكهربائي لمدة (90) دقيقة.
7. لوحة الطاقة الاستيعابية معلقة.
8. وجود لوحات سلالم الدرج.

5.3 متطلبات التخطيط للطوارئ

1. يوجد خطة معتمدة للإخلاء والسلامة والوقاية من الحريق من مكتب هندسي استشاري مرخص من قبل الدفاع المدني.
2. الرسم التخطيطي للإخلاء ودليل الطوارئ متوفر.
3. الموظفين مدربين على خطط الإخلاء وإجراءات السلامة والوقاية من الحريق.
4. يتم إجراء تدريبات الإخلاء بشكل دوري بما يتوافق مع متطلبات الكود.

5.4 متطلبات أنظمة الحماية من الحريق

1. طفايات الحريق موزعة على المبنى بحيث لا تزيد المسافة بين طفاية وأخرى عن 23 م.
2. طفايات الحريق في مواقع بارزة يمكن الوصول إليها بسهولة.
3. تركيب طفايات الحريق بشكل صحيح.
4. صيانة طفايات الحريق بشكل دوري.
5. أجهزة ومعدات المطبخ محمية بطفايات حريق وأنظمة إطفاء أوتوماتيكية.
6. أنظمة إطفاء شفاطات المطبخ تتم صيانتها بشكل دوري.
7. خاصية إيقاف إمداد أجهزة المطبخ بالوقود أو الكهرباء متوفرة.
8. نظام الرش الآلي.
9. الأنابيب الرأسية وخرطوم المياه.
10. نظام الإنذار من الحريق.
11. أنظمة الإطفاء والإنذار تعمل ويتم صيانتها بشكل دوري.

4. يحظر تخزين المواد القابلة للاحتراق في المخارج وسلالم الدرج والمنحدرات.
5. يحظر تخزين المواد القابلة للاحتراق في الغرف الميكانيكية والكهربائية والمراجل البخارية.
6. التخزين في المساحات العلوية والفراغات المخفضة متوافق مع متطلبات الكود.
7. أبعاد التخزين خارج المبنى متوافقة مع متطلبات الكود.
8. حاويات القمامة وعربات جمع الغسيل من مواد غير قابلة للاحتراق.
9. الخرق الزيتية والدهنية محفوظة في علب مخصصة للتخلص منها بشكل يومي.
10. شفاطات ومراوح ودكتات المطبخ نظيفة.

5.6 متطلبات السلامة الكهربائية

1. التوصيلات الكهربائية من النوع القطبي أو النوع الأرضي ومحمية من التيارات العالية ومدرجة حسب (UL 1363).
2. التوصيلات الكهربائية موصلة بشكل مباشر وأمن بمقابس مثبتة في الجدار.
3. التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر وأمن بمقابس مثبتة في الجدار.
4. التمديدات الكهربائية مستخدمة في توصيل الأجهزة الكهربائية المحمولة فقط.
5. توفر خط أرضي في التمديدات الكهربائية.
6. سمك سلك التمديدات مناسب للأجهزة الموصلة بها.
7. مساحة العمل الخاصة بصيانة معدات الخدمات الكهربائية مطابقة للأبعاد المطلوبة.
8. علب التوزيع والمآخذ والمفاتيح مزودة بأغطية.

12. لوحة تحكم الإنذار من الحريق مرتبطة بصمامات إمدادات المياه للمرشات والمضخات والخزانات ومفاتيح ضغط الهواء وتدفق المياه.
13. الغرف التي تحتوي على أدوات التحكم الخاصة بأنظمة تكييف الهواء والصمامات وصواعد نظام الرش وغيرها من أنظمة الإطفاء والإنذار مثبت عليها لوحات إرشادية للدلالة عليها.
14. أبواب الحريق بحالة جيدة ويتم فحصها سنويا.
15. أبواب الحريق تغلق بشكل تلقائي.
16. يجب الالتزام بتطبيق ما ورد في لأئحة واشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في المباني السكنية والإدارية والصادرة عن المديرية العامة للدفاع المدني.
17. يجب الالتزام بتطبيق ما ورد في دليل الإخلاء في حالات الطوارئ للأشخاص ذوي الإعاقة الصادر عن هيئة رعاية الأشخاص ذوي الإعاقة.
18. تزويد جميع المنشآت بالأنظمة اللازمة للوقاية ومكافحة الحريق ومنع انتشار اللهب حسب متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC 801) والباب التاسع من كود البناء السعودي العام SBC 201، مع تحديد جميع سبل الهروب والمسارات والمنحدرات والسلالم اللازمة.

5.5 متطلبات التخزين والنظافة العامة

1. الموقع نظيف وخالي من تراكم المواد القابلة للاحتراق.
2. التخزين منظم ومرصوص بشكل مستقر.
3. المواد القابلة للاحتراق مخزنة ومفصولة بمسافة آمنة عن أجهزة التسخين ومصادر الاشتعال الأخرى.

4. تخزين أسطوانات الغاز المسال متوافق مع الكود وفق الأبعاد المحددة.
5. عدم وجود مصادر اشتعال.
6. التهوية مناسبة.
7. وجود علامات تحذيرية للتعريف بالمواد الخطرة.
8. بيانات سلامة المواد الخطرة (MSDS) متاحة بسهولة.
9. ضوابط وجود المركبات داخل المبنى متوافقة مع الكود.
10. استخدام الدفايات الخارجية المحمولة التي تعمل بالغاز أن تكون ضمن الحدود الآمنة والمسافات المحددة.
9. الأجهزة والتمديدات الكهربائية مختبرة من قبل جهة معتمدة.
10. المحركات الكهربائية نظيفة وفي حالة جيدة.
11. الأسلاك المؤقتة لتكبيبات الطاقة الكهربائية وتجهيزات الإضاءة تتوافق مع الكود.
12. المحولات متعددة المآخذ مطابقة للمواصفات المعتمدة.
13. غرف لوحة التحكم الكهربائية مزودة بلوحة دالة عليها وظاهرة بشكل جيد.
14. أبواب الغرف الكهربائية مزودة بذراع فتح بالدفع (Panic Hardware) يفتح باتجاه خروج الأشخاص.

5.7 متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية

1. عند استخدام أجزاء مقطوعة من الأشجار الطبيعية للزينة فيتم حسب متطلبات الكود.
2. عند استخدام الديكورات القابلة للاشتعال فيكون ضمن النطاق المحدد للسلامة.
3. عند استخدام الستائر ومنسوجات الزينة المعلقة القابلة للاحتراق فيتم حسب متطلبات الكود.

5.8 متطلبات المواد الخطرة

1. تخزين المواد الخطرة الغير متوافقة بشكل آمن حسب الكود.
2. رفوف تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق منظمة.
3. تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق التي تزيد عن 38 لتر في خزانات مخصصة.

الفصل السادس

المتطلبات التشغيلية

6.1

متطلبات تشغيل السكن الجماعي للأفراد لفتني المباني والمجمعات السكنية

6.1.1 متطلبات عامة

1. يلزم استخراج الترخيص التشغيلي للسكن الذي تكون طاقته الاستيعابية 20 فرد فأكثر.

2. يلتزم مالك حق الانتفاع عند تشغيل السكن بالحصول على الترخيص التشغيلي ويحدد مالك حق الانتفاع كما يلي:

أ- هو مالك المبنى أو المجمع السكني في حالة تعدد مستأجري وحدات العقار المنتفعين بها كسكن جماعي للأفراد.

ب- هو المستأجر في حال استئجار المبنى أو المجمع السكني بالكامل.

3. يمكن لمالك المنفعة التعاقد مع منشأة متخصصة لإدارة وتشغيل السكن الجماعي للأفراد على أن يكون مصرحاً لها بمزاولة النشاط.

4. يمنع البدء بتشغيل السكن قبل الحصول على الترخيص التشغيلي.

5. ألا يزيد بأي حال عدد الأفراد في السكن عن الطاقة الاستيعابية المحددة في الترخيص التشغيلي.

6. الالتزام بعرض الترخيص في موقع بارز بالسكن.

7. يجب تقديم رخصة بناء.

8. يلزم في المباني والمجمعات السكنية وجود مشرف سعودي الجنسية متفرغ للعمل ومسؤول عن السكن ولديه صلاحية الوصول إلى جميع مرافق السكن وتتوفر لديه المعرفة باشتراطات السكن الجماعي للأفراد وإجراءات الطوارئ.

9. وجود سجل بالمنشآت وبيانات الساكنين وعدد الأفراد لكل منشأة وبيانات التأمين الطبي لكل ساكن أو أهلية العلاج.

6.1.2 متطلبات اللوحة

1. وضع لوحة استرشادية على مدخل السكن يوضح فيها اسم صاحب الرخصة ورقم اتصال للمشرف على السكن والطاقة الاستيعابية للسكن وعنوان السكن.

6.1.3 متطلبات الطاقة الاستيعابية

1. الالتزام بالمساحة المحددة لكل فرد (لا تقل عن 4م² للفرد الواحد في غرف النوم) وبحد أقصى 10 أفراد في غرفة النوم الواحدة.
2. يجب توفير الحد الأدنى من الحمامات النظيفة والصالحة للاستخدام بمعدل (1 مرحاض + 1 مغسلة يد + 1 مكان استحمام) لكل 8 أفراد أو اقل.

6.1.4 متطلبات المبنى والمواصفات الفنية

1. الأرضيات من المواد المتعارف عليها مثل الرخام أو السيراميك أو البلاط سهلة التنظيف وذات سطح مستوي خال من التشققات والحفر الذي تظهر طبقة البناء أسفل الأرضية.
2. ينبغي أن تكون أرضيات الحمامات وأماكن الاستحمام مصنوعة من مواد صلبة قابلة للغسيل مضادة للانزلاق ومقاومة للرطوبة وأن يكون هناك تصريف جيد.
3. يجب أن تكون الأبواب سليمة ومن المواد المتعارف عليها مثل الخشب أو الحديد على مدخل السكن وجميع غرف النوم والحمامات ويسمح بالألمنيوم للحمامات وبالزجاج لمدخل السكن.
4. يجب أن تكون جدران وأسقف السكن خالية من التشققات أو التصدعات أو تسربات السباكة وأي عيوب إنشائية أخرى.

5.

وجود شبكة تصريف للمياه الناتجة عن استعمالات المسكن ومياه الأمطار مع الالتزام بنظافة وصيانة الشبكة مع ضرورة وجود أغطية محكمة على فتحات الصرف الصحي.

6.

يجب أن تكون خزانات المياه نظيفة ومقاومة للصدأ أو التفاعل ومغلقة بإحكام، وأن تكون جدرانها ملساء وغير قابلة للتسريب منها أو إليها مع الالتزام بتنظيفها وتعقيمها كل ستة أشهر.

7.

تغطي جدران المطابخ والحمامات إلى السقف بمادة مناسبة سهلة التنظيف مثل البلاط أو السيراميك أو الدهان.

8.

تكون جميع التمديدات الكهربائية داخل الجدران وغير ظاهرة سواء من داخل العقار أو خارجه.

6.1.5 متطلبات الإضاءة والتهوية

1.

توفير وسائل التكييف للتبريد والتدفئة في غرف النوم والأمنه من نقل الميكروبات والغبار وان تحتوي على فلاتر إضافية لتنقية الهواء.

2.

توفير الإضاءة الطبيعية والصناعية في جميع أنحاء السكن.

3.

توفير التهوية الطبيعية في جميع أنحاء السكن.

4.

توفير مراوح شفط للمطابخ والحمامات.

5.

يمنع وضع حواجز حول المبنى تقلل من الاضاءة والتهوية.

6.1.6 متطلبات الصحة العامة

1. صناديق إسعافات أولية موجودة بعدد كاف وموزعة في أنحاء السكن ويتم تحديثها بصفة مستمرة من قبل المختصين.
2. الالتزام بنظافة وصيانة جميع مرافق السكن وتخصيص موظفين لذلك مع وجود سجل يومي أو التعاقد مع شركة متخصصة لتنظيف وصيانة وتطهير وتعقيم الوحدات السكنية ومرافقها وإبراز ما يثبت ذلك.
3. استخدام المبيدات الحشرية ومبيدات القوارض حسب الحاجة وتوفير فني مختص لذلك مع تخصيص مستودع لتخزين هذه المبيدات أو التعاقد مع شركة مكافحة الحشرات لتطهير مرافق السكن وإظهار ما يثبت ذلك، ويجوز استخدام الأجهزة فوق الصوتية لمكافحة الآفات.
4. توفير العدد الكافي من حاويات القمامة محكمة الغلق والالتزام بإفراغها وتنظيفها على أساس منتظم.
5. يتوجب على المشرف المسؤول عن إدارة السكن في حال وجود حالات صحية تستوجب الإبلاغ عنها مثل تفشي الأمراض المعدية أو حالات التسمم الغذائي وغيرها من الحالات اتباع الإجراءات الصحية الخاصة بذلك.
6. يجب على المشرف المسؤول التأكد من تلقي أي فرد مصاب أياً كانت إصابته الرعاية الصحية اللازمة.
7. ينبغي توفير خطط واضحة ويدرب العاملين بالسكن عليها عن استمرارية الأعمال في حالات الأمراض المعدية مثل حمى الضنك وفيروس كورونا أو التسمم الجماعي وغيرها.
8. غرفة للعزل مجهزة للسكان الذين تظهر عليهم أعراض المرض وتوفرها بشكل كافي في حالات انتشار الأوبئة التي تتطلب ذلك.
9. تزويد جميع غرف النوم والاستراحة وتحضير وتناول الطعام والحمامات بنوافذ سليمة مصممة بطريقة تمنع تراكم الأتربة والغبار وتطل مباشرة على الهواء الطلق ومزوده بشبك معدني دقيق لمنع دخول الحشرات والبعوض الناقل للأمراض.
10. توعية السكان المستمرة عن اشتراطات السكن مثل المساحة المخصصة وضرورة الالتزام بها وعن طرق الإصابة والوقاية من الأمراض المعدية.
11. وضع ملصقات توعوية عن طريقة غسل الأيدي والسلامة الغذائية.
12. الاسترشاد بدليل الاشتراطات الصحية للمساكن الجماعية للأفراد (الصادر عن هيئة الصحة العامة) في هذا الشأن.

6.1.7 متطلبات المرافق والخدمات

9. يجب أن تكون المطابخ مزودة بحوض غسل ذو مساحة ملائمة ومقاوم للصدأ، وطاولة مناسبة بمساحة كافية لإعداد الطعام، ومكان ملائم لتخزين المواد الغذائية وتجهيزات الطعام المختلفة، وثلاجة بدجم مناسب لحفظ الأطعمة والمشروبات، وموقد يعمل على الغاز أو الكهرباء أو كليهما تتوفر فيه شروط السلامة الكافية، وسخانات مياه مناسبة.
10. وجود شهادات صحية سارية للعاملين في المطابخ المركزية إن وجدت.
11. غرفة مشتركة أو أكثر معدة للاستراحة والطعام بمساحة لا تقل عن 0.7 م² لكل فرد.
12. يلزم توفير غرفة إسعافات للحالات الطارئة بها ممرض لديه ترخيص ساري من الهيئة السعودية للتخصصات الصحية وذلك للمساكن التي تزيد طاقتها الاستيعابية عن 1000 فرد وعيادة طبية تقدم الخدمات الطبية وخدمات الصحة والسلامة المهنية بها طبيب وممرض لديهما ترخيص ساري للمساكن التي تزيد طاقتها الاستيعابية عن 5000 فرد.
13. توفير كاميرات المراقبة الأمنية حسب نظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية ولأحدثه التنفيذية.
14. يجب أن يكون سكن الرجال مفصول عن سكن النساء، بحيث يكون مدخل السكن مستقل والمرافق مستقلة ولا يوجد أي تداخل.
1. توفير مصادر الكهرباء مع الالتزام بالأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن الأجهزة الحكومية بهذا الشأن.
2. توفير مياه الشرب بكمية كافية ومن مصدر صحي آمن سواء من الشبكة العامة أو غيرها.
3. لوحة أو ملصق إرشادي يوضع بكل وحدة سكنية يتضمن أرقام الإسعاف والشرطة وبلاغات البلدية والدفاع المدني.
4. يجب أن تحتوي غرف النوم على سرير بمستلزماته من أغطية ومفارش مع خزانة ملابس لكل فرد قابلة للإغلاق.
5. يجب وضع غرفة مخصصة لغسيل الملابس تكون مجهزة بغسالة ومياه حارة وباردة ومكان لتصريف المياه أو توفير خدمة لغسيل الملابس.
6. توفير مواد النظافة والمطهرات بشكل كافي في مرافق السكن.
7. يجب أن تكون أبواب الحمامات قابلة للقفل وتزود الحمامات بصناديق طرد (سيفون) للمراحيض وسخانات مياه مناسبة.
8. توفير خدمة الإعاشة أو مطبخ مركزي أو عدة مطابخ بحد أدنى مطبخين لكل دور في مباني المجمعات السكنية، وتوفير مطبخين بحد أدنى في كل دور في المباني السكنية، مع تيسير وصول جميع الأفراد إليها.

6.1.8 متطلبات الأمن والسلامة

1. يلزم توفير متطلبات الوقاية والحماية من الحرائق الواردة في الفصل الخامس من هذه الاشتراطات والحصول على ترخيص الدفاع المدني.

15. يلزم تخصيص مواقف سيارات لذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية والمصاعد بالأعداد والنسب الموضحة بالجدول رقم (2) طبقاً لكود البناء السعودي العام (SBC201)، مع الالتزام بالأبعاد والمواصفات الموضحة بدليل مواقف السيارات الصادر عن الوزارة.

16. يجب تحقيق متطلبات ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد المناسبة لاستخدامهم سواء بالمواقف أو المنحدرات أو الفراغات المختلفة طبقاً لكود البناء السعودي SBC 201، والدليل الإرشادي للوصول الشامل الصادر عن مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة. والدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت الصادر عن الوزارة.

17. يجب وضع مانعات الانزلاق على عتبات الدرج وما يلزمها من تحذيرات مرئية وحسية.

18. يمنع استغلال أسطح المبنى والممرات أو القبو لإيواء الأفراد بما يخالف نظام البناء المعتمد أو البناء العشوائي أو لأغراض أخرى غير مرخص لها.

19. توفير مصلى في المجمعات السكنية.

20. يمنع استخدام مواقد الطبخ أو أجهزة الغسيل داخل غرف النوم أو في الممرات.

6.2

متطلبات تشغيل السكن الجماعي للأفراد الكبار المتنقلة داخل المشاريع

6.2.1 متطلبات عامة

1. يلزم استخراج الترخيص التشغيلي للسكن الذي تكون طاقته الاستيعابية 20 فرد فأكثر.
2. يلتزم منفذ المشروع عند تشغيل السكن بالحصول على الترخيص التشغيلي على أن يكون مصراً له بمزاولة نشاط إدارة وتشغيل السكن الجماعي للأفراد.
3. يمكن لمالك المنفعة التعاقد مع منشأة متخصصة لإدارة وتشغيل السكن الجماعي للأفراد على أن يكون مصراً لها بمزاولة النشاط.
4. يمنع البدء بتشغيل السكن قبل الحصول على الترخيص التشغيلي.
5. ألا يزيد بأي حال عدد الأفراد في السكن عن الطاقة الاستيعابية المحددة في الترخيص التشغيلي.
6. الالتزام بعرض الترخيص في موقع بارز بالسكن.
7. يلتزم منفذ المشروع بالحصول على موافقة المالك على إقامة الكبار المتنقلة داخل المشروع.

8.

وجود مشرف سعودي الجنسية متفرغ للعمل ومسؤول عن السكن ولديه صلاحية الوصول إلى جميع مرافق السكن وتتوفر لديه المعرفة باشتراطات السكن الجماعي للأفراد وإجراءات الطوارئ.

9.

وجود سجل بالمنشآت وبيانات الساكنين وعدد الأفراد لكل منشأة وبيانات التأمين الطبي لكل ساكن أو أهلية العلاج.

10.

يجب المحافظة على نظافة موقع السكن المؤقت بعد الانتهاء من المشروع وعدم ترك مخلفات.

6.2.2 متطلبات اللوحة

1.

وضع لوحة استرشادية على مدخل السكن يوضح فيها اسم صاحب الرخصة ورقم اتصال للمشرف على السكن والطاقة الاستيعابية للسكن وعنوان السكن.

6.2.3 متطلبات الطاقة الاستيعابية

1.

الالتزام بالمساحة المحددة لكل فرد (لا تقل عن 4م² للفرد الواحد في غرف النوم) وبحد أقصى 10 أفراد في غرفة النوم الواحدة.

2.

يجب توفير الحد الأدنى من الحمامات النظيفة والصالحة للاستخدام بمعدل (1 مرحاض + 1 مغسلة يد + 1 مكان استحمام) لكل 8 أفراد أو أقل.

وغير قابلة للتسريب منها أو إليها مع الالتزام بتنظيفها وتعقيمها كل ستة أشهر.

8. تكون جميع التمديدات الكهربائية داخل الجدران وغير ظاهرة سواء من داخل العقار أو خارجه.

9. يجب أن يكون ارتفاع سقف غرف النوم لا يقل عن (2.2) متر.

6.2.5 متطلبات الإضاءة والتهوية

1. توفير وسائل التكييف للتبريد والتدفئة في غرف النوم والأمنه من نقل الميكروبات والغبار وان تحتوي على فلاتر إضافية لتنقية الهواء.

2. توفير الإضاءة الطبيعية والصناعية في جميع أنحاء السكن.

3. توفير التهوية الطبيعية في جميع أنحاء السكن.

4. توفير مراوح شفط للمطابخ والحمامات.

5. يمنع وضع حواجز حول المبنى تقلل من الاضاءة والتهوية.

6.2.6 متطلبات الصحة العامة

1. صناديق إسعافات أولية موجودة بعدد كاف وموزعة في أنحاء السكن ويتم تحديثها بصفة مستمرة من قبل المختصين.

2. الالتزام بنظافة وصيانة جميع مرافق السكن وتخصيص موظفين لذلك مع وجود سجل يومي أو التعاقد مع شركة متخصصة لتنظيف وصيانة وتطهير وتعقيم الوحدات السكنية ومرافقها وإبراز ما يثبت ذلك.

6.2.4 متطلبات الكبائن المتنقلة ومواصفاتها الفنية

1. أن تكون الكبائن المتنقلة من المواد المناسبة والمتعارف عليها للاستخدام السكني من حيث الجودة والمظهر، ويمنع منعاً باتاً استخدام أي مادة يدخل في تركيبها الاسبستوس.

2. ينبغي أن تكون أرضيات الحمامات وأماكن الاستحمام مصنوعة من مواد صلبة قابلة للغسيل مضادة للانزلاق ومقاومة للرطوبة وأن يكون هناك تصريف جيد.

3. يجب أن تكون الأبواب سليمة ومن المواد المتعارف عليها مثل الخشب أو الحديد على مدخل السكن وجميع غرف النوم والحمامات ويسمح بالألمنيوم للحمامات وبالزجاج لمدخل السكن.

4. يجب أن تكون جدران وأسقف السكن خالية من التشققات أو التصدعات أو تسربات السباكة وأي عيوب إنشائية أخرى.

5. وجود شبكة تصريف للمياه الناتجة عن استعمالات المسكن ومياه الأمطار مع الالتزام بنظافة وصيانة الشبكة مع ضرورة وجود أغطية محكمة على فتحات الصرف الصحي.

6. ألا يقل ارتفاع سطح أرضية المسكن عن 20 سم عن مستوى المحيط الخارجي لموقع السكن للحماية من الغمر بالمياه.

7. يجب أن تكون خزانات المياه نظيفة ومقاومة للصدأ أو التفاعل ومغلقة بإحكام، وأن تكون جدرانها ملساء

- تراكم الأتربة والغبار وتطل مباشرة على الهواء الطلق ومزوده بشبك معدني دقيق لمنع دخول الحشرات والبعوض الناقل للأمراض.
10. توعية السكان المستمرة عن اشتراطات السكن مثل المساحة المخصصة وضرورة الالتزام بها وعن طرق الإصابة والوقاية من الأمراض المعدية.
11. وضع ملصقات توعوية عن طريقة غسل الايدي والسلامة الغذائية.
12. الاسترشاد بدليل الاشتراطات الصحية للمساكن الجماعية للأفراد (الصادر عن هيئة الصحة العامة) في هذا الشأن.

6.2.7 متطلبات المرافق والخدمات

1. توفير مصادر الكهرباء مع الالتزام بالأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن الأجهزة الحكومية بهذا الشأن.
2. توفير مياه الشرب بكمية كافية ومن مصدر صحي آمن سواء من الشبكة العامة أو غيرها.
3. لوحة أو ملصق ارشادي لكل وحدة سكنية يتضمن أرقام الإسعاف والشرطة وبلاغات البلدية والدفاع المدني.
4. يجب أن تحتوي غرف النوم على سرير بمستلزماته من أغطية ومفارش مع خزانة ملابس لكل فرد قابلة للإغلاق.

3. استخدام المبيدات الحشرية ومبيدات القوارض حسب الحاجة وتوفير فني مختص لذلك مع تخصيص مستودع لتخزين هذه المبيدات أو التعاقد مع شركة مكافحة الحشرات لتطهير مرافق السكن وإظهار ما يثبت ذلك، ويجوز استخدام الأجهزة فوق الصوتية لمكافحة الآفات.
4. توفير العدد الكافي من حاويات القمامة محكمة الغلق والالتزام بإفراغها وتنظيفها على أساس منتظم.
5. يتوجب على المشرف المسؤول عن إدارة السكن في حال وجود حالات صحية تستوجب الإبلاغ عنها مثل تفشي الامراض المعدية أو حالات التسمم الغذائي وغيرها من الحالات اتباع الإجراءات الصحية الخاصة بذلك.
6. يجب على المشرف المسؤول التأكد من تلقي أي فرد مصاب أياً كانت إصابته الرعاية الصحية اللازمة.
7. ينبغي توفر خطط واضحة ويدرب العاملين بالسكن عليها عن استمرارية الأعمال في حالات الأمراض المعدية مثل حمى الضنك وفيروس كورونا أو التسمم الجماعي وغيرها.
8. غرفة للعزل مجهزة للسكان الذين تظهر عليهم أعراض المرض وتوفيرها بشكل كافي في حالات انتشار الأوبئة التي تتطلب ذلك.
9. تزويد جميع غرف النوم والاستراحة وتحضير وتناول الطعام والحمامات بنوافذ سليمة مصممة بطريقة تمنع

13. يجب أن يكون سكن الرجال مفصول عن سكن النساء، بحيث يكون مدخل السكن مستقل والمرافق مستقلة ولا يوجد أي تداخل.
14. في حال عدم توفر مسجد قرب موقع السكن فيتم توفير مكان مناسب للصلاة.
15. يمنع استخدام مواقد الطبخ أو أجهزة الغسيل داخل غرف النوم أو في الممرات.
16. يمنع استخدام الهناجر.

6.2.8 متطلبات الأمن والسلامة

1. توفير متطلبات الوقاية والحماية من الحرائق الواردة في الفصل الخامس من هذه الاشتراطات والحصول على ترخيص الدفاع المدني وذلك عند تصنيع تلك الكباتن المتنقلة وتشغيلها.

5. يجب وضع غرفة مخصصة لغسيل الملابس تكون مجهزة بغسالة ومياه حارة وباردة ومكان لتصريف المياه أو توفير خدمة لغسيل الملابس.
6. توفير مواد النظافة والمطهرات بشكل كافي في مرافق السكن.
7. يجب أن تكون أبواب الحمامات قابلة للقفل وتزود الحمامات بصناديق طرد (سيفون) للمراحيض وسخانات مياه مناسبة.
8. توفير مطبخ مركزي وفي حال عدم توفر المطبخ فيلزم توفير خدمة إعاشة تضمن توافر الوجبات الرئيسية للساكين.
9. وجود شهادات صحية سارية للعاملين في المطابخ المركزية إن وجدت.
10. غرفة مشتركة أو أكثر معدة للاستراحة والطعام بمساحة لا تقل عن 0.7م² لكل فرد.
11. توفير غرفة إسعافات للحالات الطارئة بها ممرض لديه ترخيص ساري من الهيئة السعودية للتخصصات الصحية وذلك للمساكن التي تزيد طاقتها الاستيعابية عن 1000 فرد وعيادة طبية تقدم الخدمات الطبية وخدمات الصحة والسلامة المهنية بها طبيب وممرض لذيهما ترخيص ساري للمساكن التي تزيد طاقتها الاستيعابية عن 5000 فرد.
12. توفير كاميرات المراقبة الأمنية حسب نظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية ولأحتة التنفيذية.

الفصل السابع

الأحكام العامة والتظلمات والشكاوى

7.1 أحكام عامة

1. تلغي هذه الاشتراطات كل ما يتعارض معها من أحكام وردت في لوائح أو قرارات أو تعليمات أو اشتراطات قد أصدرتها الوزارة.
2. المرجع الرئيسي لتصميم المباني هو كود البناء السعودي/الكود العمراني للمنطقة التي يقع بها النشاط، وفي حال وجود تعارض بين بنود هذه الاشتراطات وكود البناء السعودي يطبق كود البناء السعودي ويلغى كل ما يتعارض معه من أحكام.
3. الالتزام بالأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن الأجهزة الحكومية ذات العلاقة بالنشاط.
4. 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.
5. التقييد بأنظمة الأمن والسلامة وتعليمات الجهات المختصة والأنظمة ذات العلاقة.
6. في حال ثبت التعاقد مع أحد المؤسسات أو الشركات المختصة بتوفير نقل ترددي للأفراد للمباني والمجمعات السكنية فإنه لا يتطلب توفير مواقف دائمة للباصات.
7. يمكن إقامة المجمعات السكنية الكبرى على الأراضي الخام داخل النطاق العمراني، على أن تكون مرتبطة بشبكة النقل داخل المدينة، بعد اتخاذ الإجراءات النظامية والتنسيق مع الجهات ذات العلاقة.
8. يجوز لأمناء المناطق والمحافظات استثناء الترخيص لإقامة المجمعات والمباني داخل النطاق العمراني على بعض المواقع المخصصة للاستخدام السكني بعد دراسة الموقع من الناحية التخطيطية والاجتماعية، على أن يكون الموقع على شارعين محليين أحدهما لا يقل عرضه عن 20م.

7.2 التظلمات والشكاوي

تختص اللجان المكونة في الأمانات/ البلديات بالنظر في التظلمات والشكاوي من الأحكام الواردة لإجراءات الإصدار والتجديد والتعديل والإيقاف والإلغاء للتراخيص الإنشائي وفقاً لما ورد في نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية، أما التظلمات والشكاوي على العقوبات الموقعة من قبل اللجان الميدانية للرقابة تكون أمام ديوان المظالم، 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.

الفصل الثامن

الأكواد والأدلة المرجعية

1. نظام إجراءات التراخيص البلدية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/59) وتاريخ 23 / 9 / 1435 هـ ولائحته التنفيذية.
2. كود البناء السعودي الصادر عن المركز السعودي لكود البناء www.sbc.gov.sa الإصدار 2024
3. نظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/34) وتاريخ 7 / 3 / 1444 هـ ولائحته التنفيذية.
4. نماذج الكشف على إشغالات المباني وفق متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC 801) الصادرة عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي.
5. الأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة www.saso.gov.sa.
6. اللائحة التنفيذية للضوضاء، وزارة البيئة والمياه والزراعة www.ncec.gov.sa.
7. تنظيم هيئة رعاية الأشخاص ذوي الإعاقة - قرار مجلس الوزراء رقم (266) وتاريخ 27 / 5 / 1439 هـ.
8. الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت www.momah.gov.sa.
9. دليل الاشتراطات الصحية للمساكن الجماعية للأفراد الصادر عن هيئة الصحة العامة (وقاية).

