



اشتراطات إنشاء المباني السكنية

1446هـ / 2024م





المحتويات

المقدمة.....	3
1-النطاق وحدود التطبيق.....	5
2- المصطلحات والتعريفات.....	7
3- تصنيف المباني السكنية.....	12
4- متطلبات التنظيم المكاني.....	15
5- المتطلبات الفنية.....	23
6- مواصفات المواد وجودة التنفيذ.....	35
7- الأحكام العامة والتظلمات والشكاوى.....	37
8- الأدلة والأكواد المرجعية.....	39



المقدمة

تماشياً مع تحقيق أهداف رؤية المملكة 2030، قامت وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بإعداد هذه الاشتراطات بمشاركة جميع الأمانات، لكي تتوافق مع المستجدات التي تسعى الوزارة لتحقيقها، بما يضمن سهولة الإجراءات، وتوحيد الاشتراطات، وموائمتها مع كود البناء السعودي.

وتهدف هذه الاشتراطات إلى تلبية تطلعات المستفيد النهائي، وفق أفضل الممارسات الدولية التي تؤدي إلى رفع مستوى جودة الحياة، وتشجيع عوامل الاستثمار، وتحسين المشهد الحضري، وضبط عملية التطوير، مما سيكون له تأثير إيجابي على البيئة العمرانية والنسيج الحضري للمدن السعودية، وأن تواكب المشاريع التطويرية في هذا القطاع طموحات وأهداف المخططات الاستراتيجية والهيكلية لجميع مدن المملكة.

الفصل الأول

النطاق وحدود التطبيق

1- النطاق وحدود التطبيق

- توضح هذه الاشتراطات الحد الأدنى من المتطلبات الفنية والاشتراطات البلدية التي يجب تطبيقها على المباني السكنية باختلاف أنواعها طبقاً للتصنيف الوارد بالفصل رقم (3) من هذه الاشتراطات، وتشمل الفلل الخاصة، والعمائر السكنية، والعمائر السكنية التجارية، والعمائر السكنية الإدارية.

- يعد ما ورد في هذه الاشتراطات ملزم لجميع الامانات عدا ما يخص احتساب المواقف والارتدادات للمباني الواقعة على الشوارع والطرق التجارية، ونسب البناء لمناطق خاصة تحددها الأمانة، وفي حال لم يتم تغطية أي من اشتراطات البناء في هذه الاشتراطات فيتم الاعتماد على ما لدى الأمانة من أنظمة وضوابط.

- لا تلغي هذه الاشتراطات وثائق أنظمة وضوابط البناء الصادرة عن هيئات تطوير المناطق والمدن، وفي حالة وجود اختلاف أو تعارض في أي بند فإنه يتم الاعتماد على ما تقرره هيئات تطوير المناطق والمدن ووفق المصلحة العامة شريطة ألا تتعارض هذه الأنظمة والضوابط مع متطلبات واشتراطات كود البناء السعودي.

- يسمح باستفادة المباني السكنية القائمة والمباني السكنية تحت الإنشاء من زيادات نسب البناء والارتفاعات وجميع التحديثات الواردة في هذه الاشتراطات وفق الإجراءات المتبعة بالقطاع البلدي، وبما يضمن سلامة المبنى وعدم الإضرار بالمجاورين أو حدوث تشوهات بصرية.

1-1 استثناءات النطاق

لا تطبق الاشتراطات والمتطلبات الواردة في هذه الاشتراطات على:

- الفنادق والنزل الواقعة على الطرق السريعة (الإقليمية) خارج النطاق العمراني.
- الفنادق، والشقق الفندقية (الشقق المخدومة)، ومراكز ضيافة المسنين وذوي الإعاقة.
- الاستراحات.

- الأبراج عالية الارتفاع.
- سكن الجامعات.
- السكن الجماعي للأفراد.

الفصل الثاني

مصطلحات وتعريفات

الوزارة:

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

الأمانة / البلدية:

شخصية اعتبارية ذات استقلال مالي وإداري، تمارس الوظائف الموكلة إليها بموجب نظام البلديات والقرى ولوائحه التنفيذية.

كود البناء السعودي:

هو مجموعة الاشتراطات والمتطلبات من أنظمة ولوائح تنفيذية وملاحق متعلقة بالبناء والتشييد لضمان السلامة والصحة العامة الصادرة عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي.

الجهات ذات العلاقة:

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

قطعة الأرض:

هي المساحة المخصصة للتنمية حسب المخطط ورخصة البناء المعتمدة.

اشتراطات التنظيم المكاني:

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

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 لناتج قسمة مساحة الحد الأقصى المسموح البناء عليه بالمتر المربع على مساحة الموقع الإجمالية بالمتر المربع بعد التنظيم، ولا يدخل في هذه النسبة المناور والفناءات الداخلية المكشوفة، ولا مساحات البروزات المسموح بها على الشوارع المحيطة بقطعة الأرض، ولا غرف الكهرباء.

دور القبو:

هو دور أو أكثر يكون أسفل حدود الأرض، 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 الدور الأرضي والدور الأول، ومربوط بالدور الأرضي، ويتم تحديد ارتفاعه ومساحته وفق متطلبات واشتراطات كود البناء السعودي.

دور/ أدوار التسوية:

دور أو أكثر يكون تحت الدور الأرضي ويتم إضافته إذا كانت قطعة الأرض تقع على شارعين أو أكثر فرق المنسوب بينهما يزيد عن 3م.

الارتفاع الكلي للمبنى:

المسافة الرأسية المقاسة من منسوب الرصيف أمام المدخل الرئيسي للمبنى حتى منسوب ظهر بلاطة سطح الملحق العلوي.

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.

المسكن:

وحدة واحدة توفر مرافق معيشة كاملة ومستقلة لشخص أو أكثر، بما في ذلك الأركان الدائمة للحياة والأكل والطبخ والصرف الصحي.

الوحدة السكنية:

هي مكان مستقل ومنفصل معد لإقامة أسرة معيشية واحدة ومكونة كحد أدنى من غرفة نوم ومطبخ وحمام وغرفة معيشة.

الغرفة السكنية:

مكان مخصص لأغراض السكن أو الإقامة بصفة مستمرة أو مؤقتة.

المطبخ:

مكان مخصص لأغراض تحضير وتجهيز وإعداد الطعام والمشروبات.

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.

ممر:

عنصر الحركة الأفقية داخل الوحدة السكنية والذي يمكن من خلاله الانتقال من فراغ لآخر.

المنور:

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

سترة السطح:

هي جدار أو حاجز يعلو حافة المبنى المستوي، لحماية مستخدمي السطح من السقوط ووقاية الواجهات من مياه الأمطار، ويمكن رفعه ليكون ساتراً لمستخدمي السطح.



موقف السيارة الخاص بالوحدة السكنية:

هو فراغ أو دور أو مبنى أو جزء من مبنى ملحق بالمبنى الرئيسي لإيواء سيارة أو أكثر، ويكون ضمن حدود الملكية ولا يستخدم للأغراض التجارية.

دورة مياه أو المرحاض:

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

الحمام:

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

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).

المباني متعددة الأدوار:

المباني المكونة من أكثر من أربعة طوابق علوية بالإضافة إلى الطابق الأرضي، ويتجاوز ارتفاعها 15 م أعلى سطح الأرض.

الأبراج عالية الارتفاع (high-rise):

المباني التي يزيد ارتفاعها الكلي عن 23 م أعلى سطح الأرض.

الوصول الشامل:

تهيئة البيئة العمرانية الداعمة لذوي الإعاقة من خلال الالتزام بالمعايير الفنية المعتمدة لتذليل أية عوائق معمارية أو تقنية لضمان مشاركة جميع الأشخاص (بما فيهم ذوي الإعاقة) وتمكينهم من استخدام مرافق وفراغات المبنى إلى أقصى حد ممكن.

الشخص ذو 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.

البروز:

هو أي عنصر خارج عن حد واجهة البناء.

الضوضاء:

الصوت الخارجي المزعج وغير المرغوب فيه أو الضار بالبيئة والصحة العامة الناتج عن الأنشطة البشرية مثل الأصوات الناتجة عن وسائل النقل وحركة المرور على الطرق وعلى السكك الحديدية والحركة الجوية والأنشطة الصناعية.

المواصفات القياسية السعودية:

هي المواصفات القياسية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.

الفصل الثالث

تصنيف المباني السكنية

3- تصنيف المباني السكنية

3-1 الفلل السكنية:

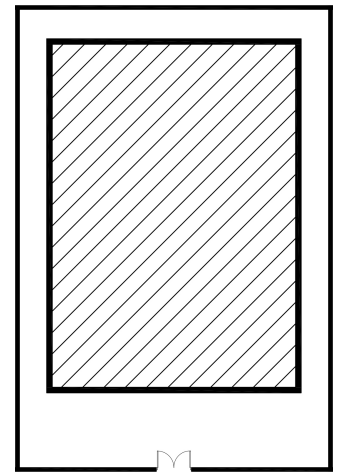
وحدات سكنية مخصصة بجميع أدوارها للسكن بحد أقصى دورين وملحق علوي وملاحق خارجية وقبو، ولها مداخل أرضية ومواقف سيارات، بالإضافة إلى فضاءات خارجية مستقلة، وتصنف وفق كود البناء السعودي ضمن فئة الإشغال (R3)، ويمكن تقسيم الفلل السكنية إلى ثلاثة أنواع:

• الفيلا المنفصلة:

الوحدة السكنية المتكاملة المبنية على قطعة أرض مستقلة ذات ارتدادات نظامية من جميع الاتجاهات لها مدخل أرضي ومواقف سيارات بالإضافة إلى فضاءات خارجية مستقلة. (مثال توضيحي 1، مثال توضيحي 2)



واجهة توضيحية للفلل المنفصلة
(مثال توضيحي رقم 2)



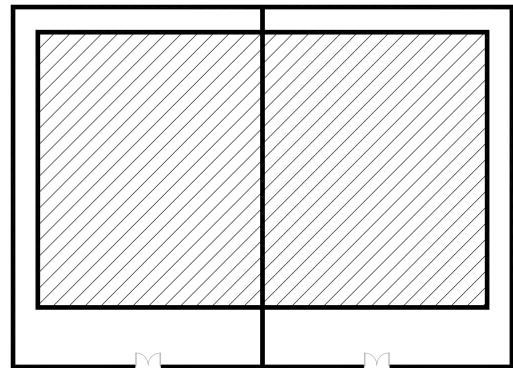
مخطط استرشادي للفلل المنفصلة
(مثال توضيحي رقم 1)

• الفيلا شبه المتصلة:

الوحدة السكنية المبنية على قطعة أرض متلاصقة مع الجار من جانب واحد مع فصل الهيكل الإنشائي عن المجاورين (جدار مزدوج). (مثال توضيحي 3، مثال توضيحي 4)



واجهة توضيحية للفلل شبه المتصلة (دوبلكس)
(مثال توضيحي رقم 4)



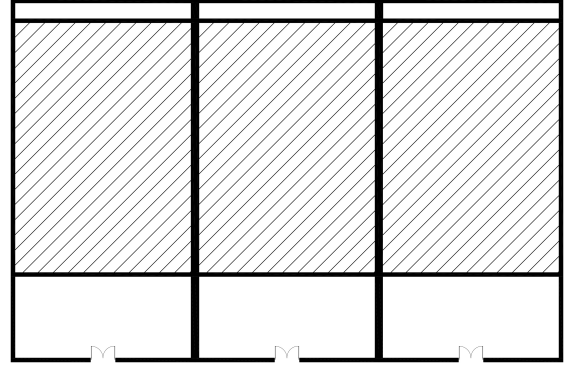
مخطط توضيحي للفلل شبه المتصلة (دوبلكس)
(مثال توضيحي رقم 3)

• الفيلا المتصلة:

الوحدة السكنية المبنية على قطعة أرض متلاصقة مع وحدات أخرى من أكثر من جهة مع فصل الهيكل الإنشائي لكل وحدة والاحتفاظ بالارتدادات النظامية حول كامل المبنى، وهذا النوع من الوحدات يمكن أن يتلاصق مع الجوار بأشكال متعددة. (مثال توضيحي 5، مثال توضيحي 6)



صورة توضيحية للفلل المتصلة
(مثال توضيحي رقم 6)



مخطط استرشادي للفلل المتصلة
(مثال توضيحي رقم 5)

2-3 العمارات السكنية:

المباني المكونة من أكثر من دورين، ولا يزيد ارتفاعها الكلي عن 23م أعلى سطح الأرض، وتحتوي على عدد من الوحدات السكنية (لا تقل عن 3 وحدات). وتصنف وفق كود البناء السعودي ضمن فئة الإشغال (R2).

3-3 العمارات السكنية التجارية:

المباني المكونة من أكثر من دورين، ولا يزيد ارتفاعها الكلي عن 23م أعلى سطح الأرض، وتحتوي على عدد من الوحدات المخصصة للسكن (وحدتين على الأقل) التي تعلو محلات تجارية بالدور الأرضي. وتصنف وفق كود البناء السعودي ضمن فئات الإشغال (R2)، (M)، (A2).

4-3 العمارات السكنية الإدارية:

المباني المكونة من أكثر من دورين، ولا يزيد ارتفاعها الكلي عن 23م أعلى سطح الأرض، وتحتوي على عدد من الوحدات المخصصة للسكن (وحدتين على الأقل)، ووحدات أخرى تستخدم كمكاتب إدارية للشركات والمؤسسات. وتصنف وفق كود البناء السعودي ضمن فئتي الإشغال (R2)، (B).

الفصل الرابع

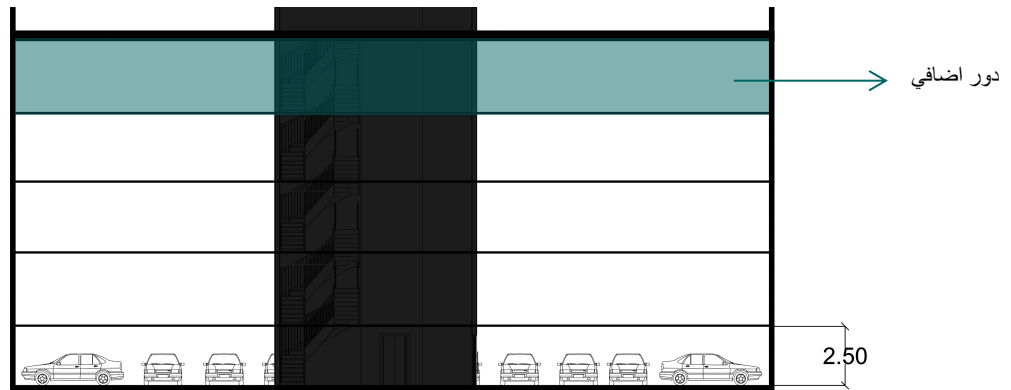
متطلبات التنظيم المكاني

4- متطلبات التنظيم المكاني

1. يجب الالتزام بوثائق وأنظمة البناء والمخطط المعتمد لكل منطقة تخطيطية من استعمالات مسموحة، ونسب البناء بالدور الأرضي والأول والملاحق العلوية، والارتدادات الأمامية والجانبية والخلفية، وعدد الأدوار وأقصى ارتفاع مسموح للمبنى، والاسوار ومعدل مواقف السيارات التي يجب توفيرها داخل حدود الموقع.
2. يجب الالتزام بالاشتراطات والمعايير التصميمية الواردة بدليل تصميم مواقف السيارات الصادر عن الوزارة.
3. يجب أن تكون السلالم الخارجية ومداخل السيارات والمنحدرات ضمن حدود ملكية العقار لكافة المباني، عدا الفلل السكنية لا تتجاوز عرض الرصيف.
4. يجب معالجة الواجهات بما يتوافق مع الكود العمراني للمنطقة الواقع بها المبنى.
5. يسمح بأن يكون الدور الأرضي مواقف سيارات بالعمائر السكنية متعددة الأدوار على أن لا يقل ارتفاعه عن 2.5م، ولا يحتسب في هذه الحالة من عدد الأدوار النظامية، مع الالتزام بتشجير واجهة المواقف بنوعيات من الأشجار المحلية المعتمدة من الأمانة أو البلدية، لتحسين البيئة المحيطة والحفاظ على المظهر العام. (مثال توضيحي 7، مثال توضيحي 8)



واجهة توضيحية لمواقف السيارات بالعمائر السكنية
(مثال توضيحي رقم 7)



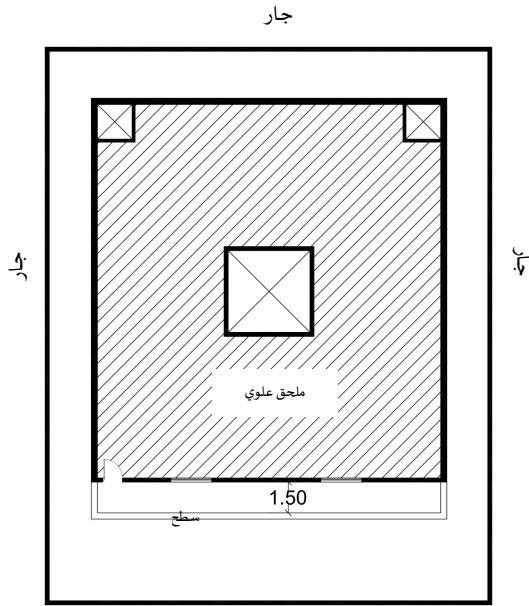
واجهة توضيحية لمواقف السيارات بالعمائر السكنية
(مثال توضيحي رقم 8)

6. يسمح بعمل مواقف السيارات المزدوجة (back to back) لنفس الوحدة السكنية، وفي العمائر السكنية يجب ألا يقل مجموع عدد المواقف المزدوجة والمفردة عن عدد الشقق، ويجب أن لا يقل عرض الموقف المزدوج عن (2.8م) ولا يقل طوله عن (11م).
7. لا يسمح ببناء أسوار للعمائر السكنية التجارية والعمائر السكنية الإدارية على الشوارع التجارية، ولا يسمح بتجاوز السور الجانبي حد نهاية المبنى جهة الشوارع التجارية، ويسمح بعمل أسوار بعد الارتداد النظامي للشوارع التجاري بشرط موافقة الأمانة أو البلدية.
8. يلزم عمل أسوار بارتفاع لا يزيد عن 4.5م على حدود الملكية جهة المجاورين بالمباني السكنية (فلل وعمائر سكنية)، ويسمح بإلغاء السور على الشوارع الرئيسية لزيادة عدد المواقف المخصصة للوحدات السكنية.
9. لا يسمح بعمل سواتر من أي نوع فوق الأسوار لزيادة ارتفاع السور عن المسموح به، وفي حال عمل سواتر أعلى السور وضمن الارتفاع المسموح به (4.5م) فيجب مراعاة الناحية المعمارية الجمالية في تصميم وتنفيذ هذه السواتر بما يتماشى مع الواجهات المعمارية للمبنى.
10. يسمح بإقامة دور للقبو أو أكثر على كامل حدود الملكية للفلل الخاصة (المنفصلة، شبه المتصلة، والمتصلة) والعمائر السكنية والسكنية التجارية والسكنية الإدارية، ويسمح في الفلل السكنية والعمائر السكنية بعمل مدخل/مخرج لمواقف السيارات لدور القبو للأراضي الواقعة على أكثر من شارع من جميع تلك الشوارع. وبالنسبة للعمائر السكنية التجارية والسكنية الإدارية يمكن عمل مداخل ومخارج لمواقف السيارات بالقبو على الشوارع السكنية بشرط موافقة الأمانة.
11. يتم حساب الارتداد المطلوب من بداية حد الملكية إلى بداية حد البناء بالدور الأرضي.
12. لا يسمح باستخدام أسطح البناء في الارتدادات كتراس أو بكونه خارجية، ولا يسمح بوضع أجهزة التكييف أو مستقبلات الأقمار الصناعية عليها.

4-1 الفلل السكنية:

1. نسبة البناء الإجمالية للدور الأرضي شامل الملاحق الأرضية لا تزيد عن 75% كحد أقصى من مساحة الأرض.
2. نسبة البناء بالدور الأول لا تزيد عن 75% من مساحة قطعة الأرض.
3. نسبة البناء بالملحق العلوي لا تزيد عن 70% من مساحة الدور الذي بأسفله شاملاً لعناصر الحركة الرأسية (السلالم والمصاعد)، وفي حال استخدام الملحق العلوي كوحدة سكنية مستقلة يجب توفير موقف سيارة إضافي داخل حدود الملكية.
4. في الشوارع التي يقل عرضها عن 30 متراً الارتداد الأمامي للمبنى خمس عرض الشارع ولا يقل عن (3م)، والارتداد للشوارع الخلفية والجانبية خمس عرض الشارع، ولا يقل عن (2م)، والارتداد جهة المجاورين وممرات المشاة لا يقل عن (1.5م). والارتداد جهة الساحات والميادين لا يقل عن (3م).
5. في الشوارع التي عرضها عن 30 متراً أو أكثر لا يقل الارتداد الأمامي للمبنى عن 6م.

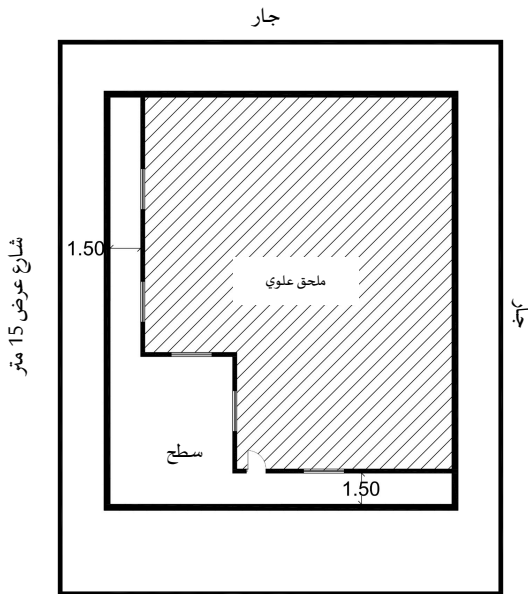
6. يجب ارتداد الملحق العلوي (من حد الدور الذي بأسفله) جهة الشوارع المحيطة بالمبنى والساحات والميادين مسافة لا تقل عن (1.5م)، ولا يشترط ارتداد الملحق العلوي جهة المجاورين وممرات المشاة. (مثال توضيحي 13,14)



شارع عرض 20 متر



رسم توضيحي للملحق العلوي
(مثال توضيحي رقم 13)



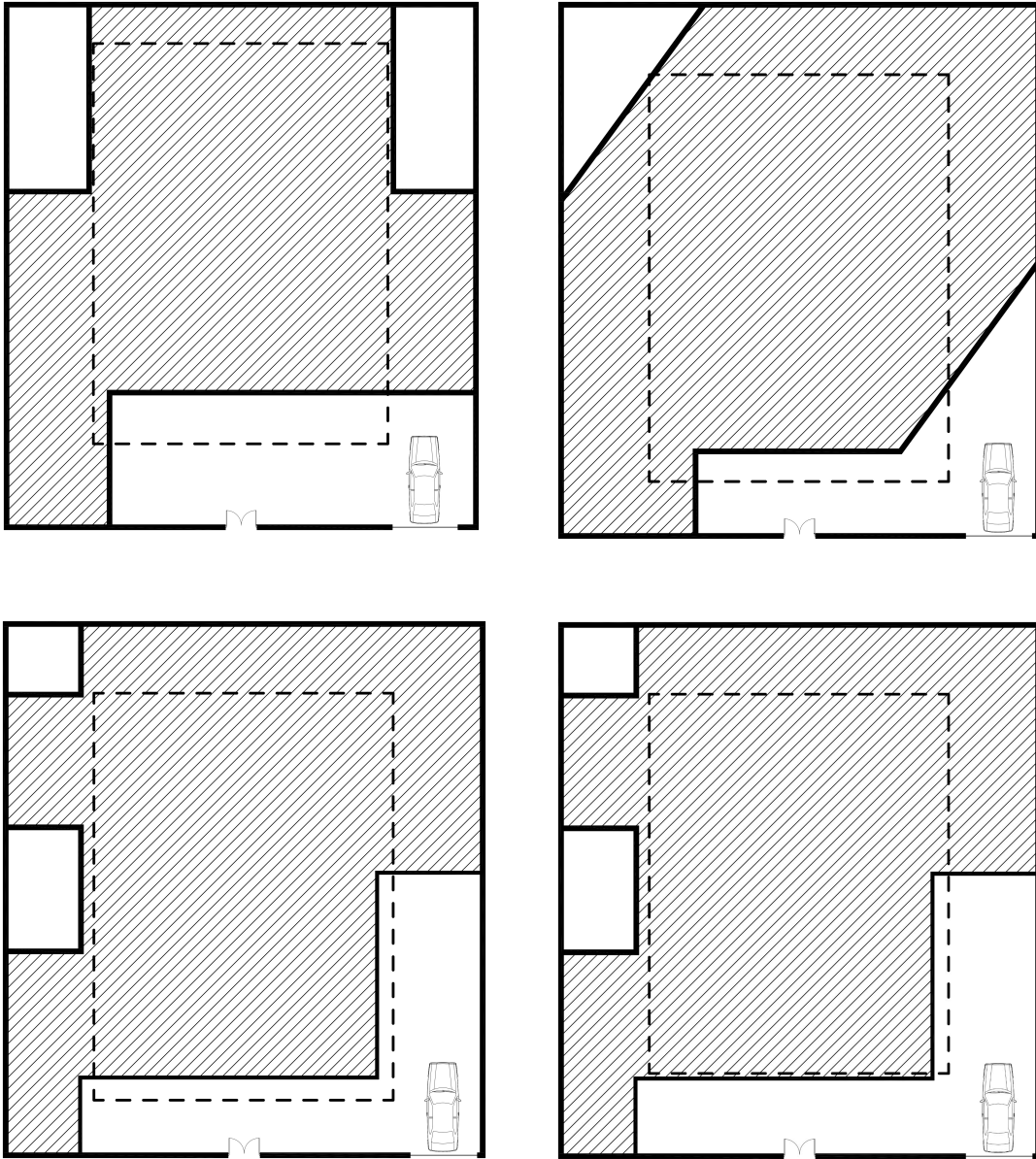
شارع عرض 20 متر



رسم توضيحي للملحق العلوي
(مثال توضيحي رقم 14)

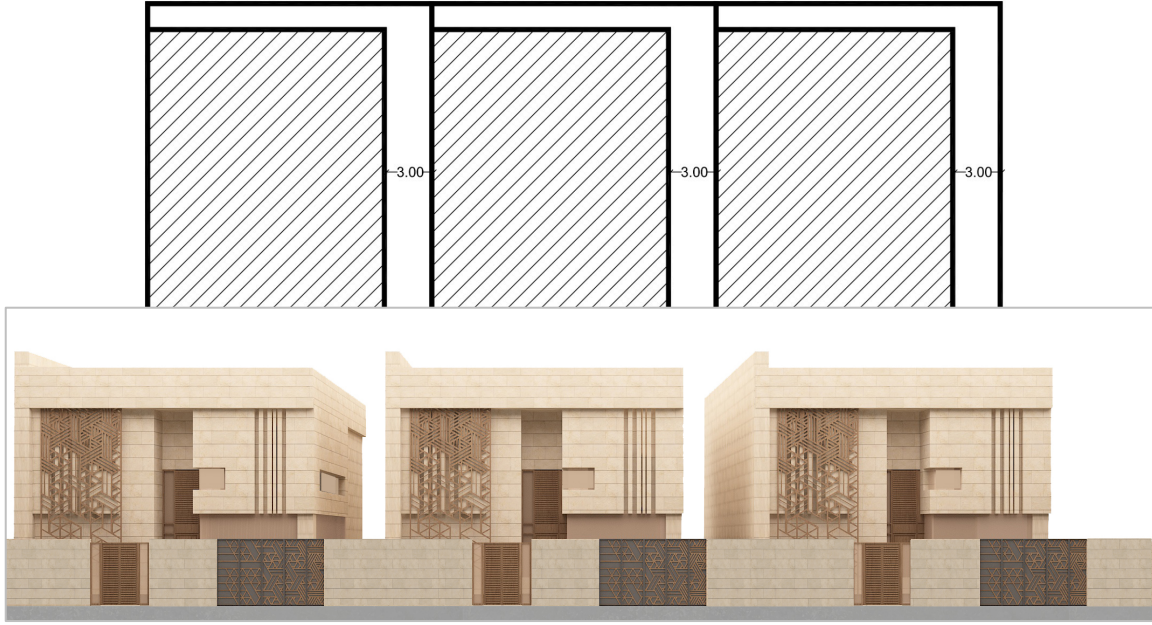
7. لا يسمح البناء في مساحة الحد الأدنى من الارتداد النظامي جهة المجاورين بالدور الأول والملحق العلوي.

8. يسمح البناء بالارتدادات في الدور الأرضي على جميع الجهات (الشوارع المحيطة والمجاورين) بحد أقصى ٧٠٪ من طول محيط قطعة الأرض وبشرط عدم تجاوز نسبة البناء المسموح بها في الدور الأرضي وتوفير العدد المطلوب من المواقف داخل حدود الأرض، وتوفير الإنارة والتهوية الطبيعية المطلوبة للدور الأرضي، ويسمح بأن يكون ارتفاع الجزء المبني بالارتدادات بنفس ارتفاع الدور الأرضي ولا يزيد عن 4.5م. (مثال توضيحي 15)

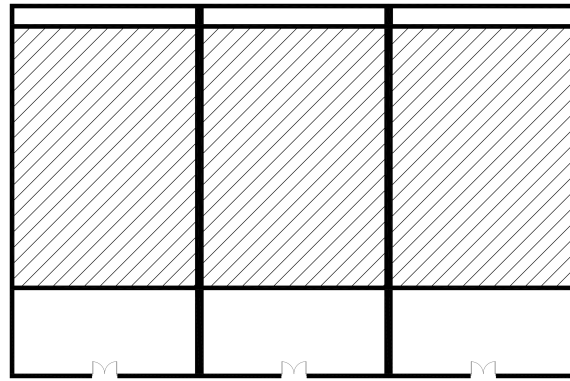


(مثال توضيحي رقم 15)

9. يسمح (بعد موافقة الأمانة أو البلدية) ببناء مجموعة فلل على الصامت من جهة واحدة بشرط أن لا يقل ارتداد الجهة الأخرى من ناحية الجار عن 3م (مثال توضيحي رقم 16,17)، ويسمح ببناء مجموعة فلل على الصامت من جهتين مع الالتزام بالارتداد النظامي لباقي الجهات (مثال توضيحي رقم 18,19).



(مثال توضيحي رقم 17)



(مثال توضيحي رقم 18)



(مثال توضيحي رقم 19)

10. في حالة البناء على الصامت من جهة واحدة أو جهتين في كل الأدوار يجب فصل الهيكل الإنشائي بعمل جدار مزدوج بفاصل إنشائي عن المجاورين، ويجب الالتزام بتشطيب الجزء الظاهر للمجاورين عند البناء على الصامت بنفس المواد المستخدمة لديهم (في حالة الجار القائم) ويمكن استخدام مواد تشطيب أخرى شرط موافقة الأمانة أو البلدية عليها.

11. يسمح بفصل الأدوار في الفلل السكنية (بعد موافقة الأمانة أو البلدية) بحيث يكون كل دور وحدة سكنية منفصلة ولها مدخل مستقل بشرط توفير موقف لكل وحدة سكنية داخل حدود الملكية وألا يقل عرض القطعة على الشارع عن 12م في الفلل المنفصلة، ولا يقل عرض القطعة عن 10م في الفلل المتصلة وشبه المتصلة، ويسمح في هذه الحالة بإلغاء السور الأمامي جهة الشارع لتكون مساحة الارتداد النظامي مواقف سيارات للوحدات السكنية التابعة للفيلا لزيادة عدد مواقف السيارات.

12. يسمح بتلاصق أو دمج الملحق الخارجي بالدور الأرضي، وتترك مسافة لا تقل عن (2.1م) حال فصله عن الدور الأرضي.

13. لا يزيد ارتفاع السقف للجزء الملاصق مع الجار عن ارتفاع الدور الأرضي والسور (4.5م كحد أقصى).

14. توفير موقف سيارة داخل حدود الملكية لكل فيلا تقع على أرض مساحتها 400م² فأقل، وموقفين للسيارات للفل التي تقع على أرض مساحتها تزيد عن 400 م².

15. يسمح بفتح باب غرفة السائق على السور الخارجي لليلة السكنية بشرط مناسبتها مع تصميم السور والأبواب الخارجية لليلة، ويجب ألا يقل عرض الباب عن (0.80م).

2-4 العمائر السكنية / السكنية التجارية:

1. نسبة البناء بالدور الأرضي لا تزيد عن 65% من مساحة قطعة الأرض.
2. نسبة البناء بالدور الأول والأدوار المتكررة لا تزيد عن 75% من مساحة قطعة الأرض.
3. نسبة البناء بالملحق العلوي لا تزيد عن 70% من مساحة الدور الذي بأسفله شاملاً لعناصر الحركة الرأسية (السلالم والمصاعد).
4. الارتداد الأمامي خمس عرض الشارع، ولا يقل عن (3م)، والارتداد للشوارع الخلفية والجانبية خمس عرض الشارع ولا يقل عن (2م)، والارتداد من المجاورين لا يقل عن (3م) للمباني أكثر من خمس أدوار، و (2م) للمباني خمس أدوار فأقل.

5. توفير موقف سيارة داخل حدود الملكية لكل 45م2 من مساحة المحلات أو المسطحات التجارية، ولا يقل عدد الموقف عن موقف واحد لكل محل تجاري.
6. توفير عدد (1.5) موقف سيارة داخل حدود الملكية لكل وحدة سكنية (شقة)، وفي حال كان عدد المواقف المطلوبة يحتوي على فواصل عشرية، يتم جبر عدد المواقف للعدد الصحيح الأعلى.
7. إذا كانت العمارة على عدة شوارع (سكنية وتجارية) يجب أن تكون مداخل المحلات جهة الشارع التجاري، ولا يسمح بعمل مداخل للمحلات جهة الشوارع السكنية.
8. يجب أن تكون مداخل ومخارج مواقف السيارات الخاصة بالمحلات التجارية على الشوارع التجارية، ويسمح بأن تكون على الشوارع السكنية التي بعرض 15 متر فأكثر بشرط موافقة الأمانة أو البلدية.

3-4 العمارات السكنية الإدارية:

1. نسبة البناء بالدور الأرضي لا تزيد عن 65% من مساحة قطعة الأرض.
2. نسبة البناء بالدور الأول والأدوار المتكررة لا تزيد عن 75% من مساحة قطعة الأرض.
3. نسبة البناء بالملحق العلوي لا تزيد عن 70% من مساحة الدور الذي أسفله شاملاً لعناصر الحركة الرأسية (السلالم والمصاعد).
4. الارتداد الأمامي خمس عرض الشارع، ولا يقل عن (3م). والارتداد للشوارع الخلفية والجانبية خمس عرض الشارع، ولا يقل عن (2م)، والارتداد من المجاورين لا يقل عن (3م) للمباني أكثر من خمس أدوار، و (2م) للمباني خمس أدوار فأقل.
5. توفير موقف سيارة داخل حدود الملكية لكل 45م2 من مساحة المكتب، ولا يقل عدد الموقف عن موقف واحد لكل مكتب.
6. توفير عدد (1.5) موقف سيارة داخل حدود الملكية لكل وحدة سكنية (شقة). وفي حال كان عدد المواقف المطلوبة يحتوي على فواصل عشرية، يتم جبر عدد المواقف للعدد الصحيح الأعلى.
7. يجب فصل مدخل الشقق السكنية عن مدخل المكاتب، ولا يسمح بعمل مداخل للمكاتب جهة الشوارع السكنية.
8. يجب أن تكون مداخل ومخارج مواقف السيارات الخاصة بالمكاتب على الشوارع التجارية، ويسمح بأن تكون على الشوارع السكنية التي بعرض 15 متر فأكثر بشرط موافقة الأمانة أو البلدية.

الفصل الخامس

المتطلبات الفنية

1. الالتزام بتطبيق الاشتراطات والمتطلبات الفنية التالية، ومتطلبات كود البناء السعودي مع مطابقة كافة المواد والتجهيزات للمواصفات القياسية السعودية.
2. الالتزام باعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على التنفيذ من قبل مكاتب هندسية معتمدة لدى وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، كما يلزم التنفيذ بواسطة مقاولين معتمدين لدى وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

1-5 المتطلبات المعمارية

1-1-5 متطلبات الأمن والصحة والسلامة

1. يجب أن لا يقل ارتفاع درابزين الشرفات والسلالم المفتوحة في الفلل السكنية عن (85 سم إلى 95 سم)، ويجب أن لا يقل عن (90 سم) في العمائر السكنية، ويجب أن يكون الدرابزين مصمماً بطريقة تمنع سقوط الأشياء ذات الأقطار أكثر من 10 سم.
2. إذا كان شبك غرفة النوم بالأدوار العلوية معد للهروب في حالة الطوارئ فيجب أن لا يزيد ارتفاع جلسة الشباك عن (1.1 م).
3. 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. إلزام 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. عمل أرضيات المناطق المكشوفة والأرصعة الخارجية بمواد مقاومة للانزلاق وبميول في اتجاه الصرف لا يقل عن 1% ولا يزيد عن 2% لتصريف الامطار ومياه الغسيل. وفق متطلبات كود البناء السعودي العام (SBC 201)، والكود السعودي السكني (SBC 1101).

2-1-5 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 ابتداءً من مرحلة التصميم ثم التنفيذ وكذلك اثناء 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).

3-1-5 متطلبات الوصول الشامل

1. يجب تطبيق متطلبات الوصول الشامل على العمائر السكنية المكونة من 4 وحدات سكنية فأكثر، والعمائر السكنية التجارية، والسكنية الإدارية، ولا يشترط تطبيق متطلبات الوصول الشامل على الفلل الخاصة.
2. 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.

4-1-5 مساحات الغرف والفراغات السكنية:

1. الحد الأدنى المطلوب لعناصر الوحدة السكنية (مجلس أو صالة + غرفة نوم + دورة مياه + مطبخ).
2. لا يقل مسطح أي غرفة من غرف المبنى أو مرافقه عن الحدود الدنيا للأبعاد والمساحات التالية:

اسم الفراغ	الحد الأدنى للمساحة (م ²)	الحد الأدنى للعرض (م)
غرف المجلس أو الطعام أو الصالة	11.2	2.8
غرف النوم	6.5	2.1
المطبخ	5	1.8
الحمام	2.8	1.4
دورة المياه (المرحاض)	1.5	1
غرفة الحراسة أو غرفة السائق أو غرفة العاملة المنزلية (غير شاملة للحمام)	6.5	2.1
الممرات الداخلية	-	0.90

5-1-5 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 مدخل المبنى.
3. الحد الأقصى لارتفاع الفلل السكنية 14 متر من منسوب منتصف الرصيف أمام مدخل المبنى إلى منسوب سطح الملحق العلوي.
4. لا يتضمن حساب ارتفاع المبنى ارتفاع مرافق الخدمات (غرف المصاعد - خزانات المياه) والتي يكون ارتفاعها ستة أمتار كحد أقصى (من منسوب أرضية السطح)، ولا يسمح باستخدامها لأي أغراض مخالفة لخدمات المبنى.
5. الحد الأدنى لارتفاع سترة السطح (1.70م)، والحد الأعلى (2م) مقاساً من منسوب أرضية السطح.
6. الحد الأدنى لارتفاع سترة ملحق السطح (40سم) والحد الأعلى (80 سم)

6-1-5 المناور:

1. يجب ألا تقل مساحة المناور المخصصة لإنارة وتهوية غرف المبنى ومرافقه عن الحدود الدنيا للأبعاد التالية:

ارتفاع ونوع المنور	الحد الأدنى للعرض	الحد الأدنى للطول
منور بارتفاع دور واحد يحتوي على نوافذ تفتح من جهة واحدة أو جهتين غير متقابلتين	0.90م	1.8 م
منور بارتفاع دور واحد يحتوي على نوافذ تفتح من جهتين متقابلتين أو على جميع الجهات	1.5م	1.8 م
منور بارتفاع دورين يحتوي على نوافذ تفتح من جهة واحدة أو جهتين غير متقابلتين	1.5م	1.8 م
منور بارتفاع دورين يحتوي على نوافذ تفتح من جهتين متقابلتين أو على جميع الجهات	1.8 م	1.8 م
منور بارتفاع (3 أدوار) يحتوي على نوافذ تفتح من جهة واحدة أو جهتين غير متقابلتين	1.8م	2.4 م
منور بارتفاع (3 أدوار) يحتوي على نوافذ تفتح من جهتين متقابلتين أو على جميع الجهات	2.1 م	2.4 م
منور بارتفاع (4 أدوار) يحتوي على نوافذ تفتح من جهة واحدة أو جهتين غير متقابلتين	2.1م	3.00 م
منور بارتفاع (4 أدوار) يحتوي على نوافذ تفتح من جهتين متقابلتين أو على جميع الجهات	2.4 م	3.00 م
المناور التي يزيد ارتفاعها عن (4 أدوار) يلزم زيادة مساحتها بمعدل 30 سم للعرض، و60 سم للطول، وذلك لكل دور إضافي حتى 14 دور.		
المرجع: كود البناء السعودي العام (SBC-201)		

2. يسمح بالتهوية الميكانيكية للحمامات ودورات المياه و لا 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 كان المنور يقع على الأسطح المستخدمة (للحماية من السقوط)، ولا يقل ارتفاع السترة عن 40 سم في الأسطح غير المستخدمة (مثل سطح الملحق العلوي و سطح الارتداد الجانبي للدور الأرضي) ويمكن أن تكون سترة المنور من الدرابزين أو الحديد المشغول.
7. يجب أن يتم دهان جدران المناور بألوان فاتحة لزيادة اضاءه الفراغ

7-1-5 المداخل:

1. فصل المدخل السكني عن المدخل التجاري أو الإداري في المباني السكنية التجارية والمباني السكنية الإدارية.
2. الحد الأدنى لعرض المدخل في الفلل الخاصة (0.80م) وفق متطلبات الكود السعودي السكني (SBC 1101).
3. الحد الأدنى لعرض المدخل في العمائر السكنية والعمائر السكنية التجارية والإدارية يكون بناء على عدد المستخدمين وفق متطلبات كود البناء السعودي العام (SBC 201).
4. الحد الأدنى لعرض مدخل السيارات 3م للفل السكنية، ويتم الالتزام بدليل مواقف السيارات الصادر عن الوزارة في جميع أنواع العمائر.
5. يسمح بعمل درج أو منحدر لمداخل العمائر السكنية أو التجارية ضمن الارتدادات النظامية، بما لا يعيق تصميم المواقف السطحية للسيارات، ويتمشى مع الأرصفة.

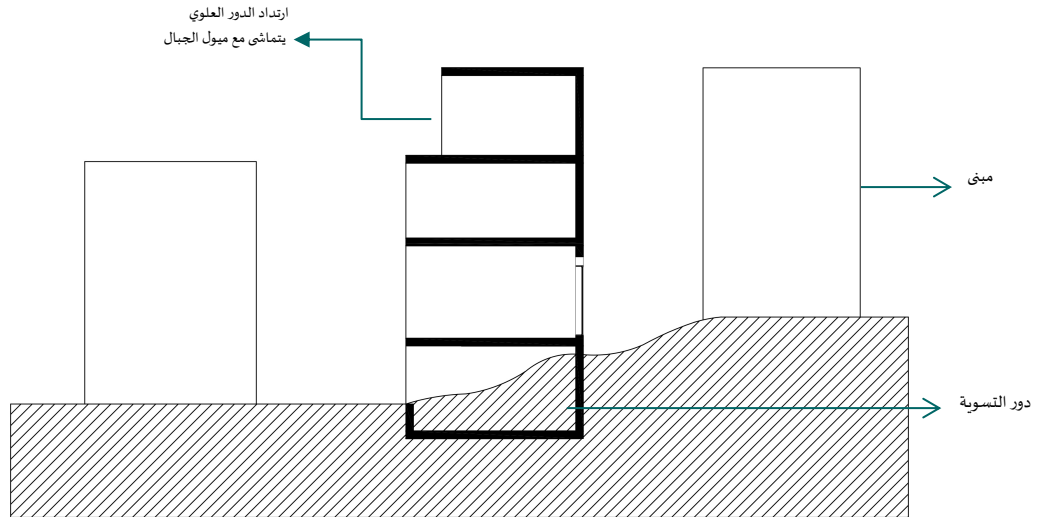
8-1-5 القبو:

1. يسمح بإقامة القبو على كامل مسطح الأرض، ويسمح بتعدد أدوار القبو (دورين أو أكثر)
2. يسمح باستخدام القبو للاستعمالات التالية:
 - مواقف السيارات.
 - السكن (بالفلل السكنية والعمائر السكنية) شريطة توفير التهوية والإضاءة الطبيعية وفق متطلبات كود البناء السعودي، ومراعاة صرف مياه الأمطار وغسيل الأرضيات ومتطلبات الأمن والسلامة.

- الخدمات الملحقة الكهربائية والميكانيكية، ومضخات وخزانات الحريق.
- الملحقات الخدمية أو الترفيهية شريطة توفير التهوية والإضاءة الطبيعية ومراعاة صرف مياه الأمطار وغسيل الأرضيات ومتطلبات الأمن والسلامة.
- 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 بالقبو (إن وجدت)، 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 موقفاً، فيلزم توفير مدخل ومخرج منفصلين لا يقل عرض أي منهما عن 3.50م. وفق ما ورد بدليل تصميم مواقف السيارات الصادر عن الوزارة.

9-1-5 دور التسوية:

1. يسمح بإنشاء دور أو أدوار التسوية لمعالجة اختلاف المناسيب مع الشوارع المحيطة بقطعة الأرض عندما يوجد بينهم فروق مناسيب ٣,٠٠م أو أكثر، أو وجود فروق مناسيب في الأرض ٣,٠٠م أو أكثر وذلك للحد من تكسير الجبال. (مثال توضيحي رقم 20).



(مثال توضيحي رقم 20)

2. تحدد نسبة البناء بدور التسوية بما لا يزيد عن (٧٠%) من مساحة الدور الأرضي، ولا يحسب دور التسوية الأول من ضمن مسطحات البناء المسموحة أو الارتفاع، وإذا تطلب الموقع أكثر من دور فتحسب من ضمن المسطحات المسموحة.

3. يتم الارتداد في الأدوار العلوية بعد الارتفاع النظامي للموقع بحيث تتماشى المباني مع ميول الجبال وتعكس قمم المباني ميل الانحدار الطبيعي للجبل.
4. يسمح باستخدام دور/أدوار التسوية للسكن شريطة تحقيق الإنارة والتهوية الطبيعية المطلوبة وفق اشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي.
5. يمكن معالجة المناسيب المختلفة من خلال الأخذ بالارتفاع المسموح به على جهة كل شارع (الأمامية والخلفية) بحسب المخطط المعتمد، بحيث يتدرج الارتفاع لكتلة المبنى طبقاً لتدرج المنسوب الطبيعي (خطوط الكنتور- التضاريس) بشكل متدرج لأدوار المبنى في الكتلة الرابطة من المبنى للجهتين.
6. يمكن للأمانة وضع ضوابط وتنظيمات أخرى تناسب الظروف الطبوغرافية والكثافة السكانية، وفي جميع الحالات التي يتطلب فيها إنشاء دور/ أدوار تسوية يجب مراعاة الضوابط التي تقرها الأمانة، ويجب دراسة ظروف الموقع والمناسيب المختلفة للشوارع والجوار لتقرير الوضع الأنسب، والعرض على الأمانة / البلدية المعنية للموافقة.

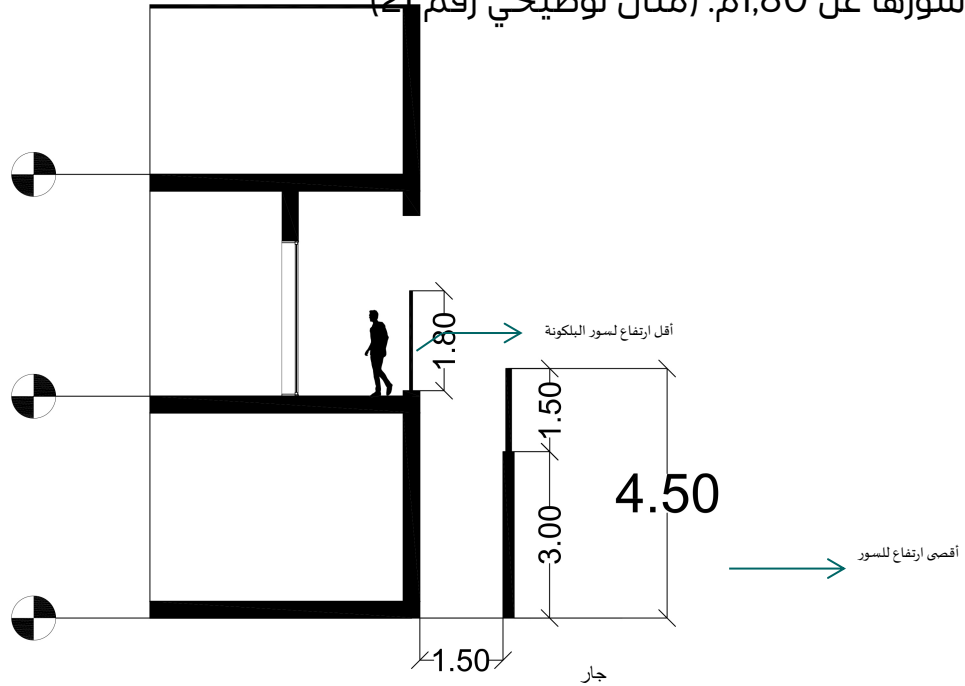
10-1-5 الواجهات الخارجية:

1. مراعاة الموجهات التصميمية للهويات العمرانية للمنطقة أو المدينة إن وجدت، وخصوصاً للمباني التي تقام بالمناطق التاريخية.
2. استخدام مواد تشطيب وتكسيات مقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية، وأن يتم تنفيذها وتركيبها حسب تعليمات الشركة المصنعة.
3. مراعاة 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.

11-1-5 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 أن لا يكون داخل حيز الارتداد النظامي.
3. لا يسمح بعمل بروزات داخل حيز الارتداد الجانبي أو الخلفي باستثناء كرانش ديكوريه 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 ألا يقل صافي الارتفاع أسفل البروز عن 2.10م، ولا يزيد عرض الدرج البارز عن 2.8م، ولا يسمح بعمل فتحات لجدار الدرج المواجه للجار حال البروز داخل حدود الارتداد الجانبي أو الخلفي.
5. يجب أن لا يقل ارتفاع حواجز الحماية للشرفات (البلكونات) عن (90سم)، ويجب أن تكون مصممة لمنع مخاطر الحوادث عندما تكون الشرفة في الخدمة، ويمنع نشر الغسيل ووضع الأطباق الهوائية (الساتلايت) في الشرفات.
6. يسمح بعمل شرفات جهة الجار داخل حدود البناء النظامي بشرط ألا يقل ارتفاع سورها عن 1.80م. (مثال توضيحي رقم 21)



(مثال توضيحي رقم 21)

5-12-12: 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 0.9م في الفلل السكنية مجموعة (R3) وفق متطلبات واشتراطات الكود السعودي للمباني السكنية (SBC-1101). وفي العمائر السكنية مجموعة (R2) الحد الأدنى لصافي عرض الدرج الرئيسي

- والبسطة 1.2م وفق متطلبات واشتراطات كود البناء السعودي العام (SBC-201).
- 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 الإضاءة الطبيعية أو الصناعية الكافية للدرج سواءً عن طريق وضعه على الواجهات الخارجية أو بتأمين مناور نظامية بالمساحات والأبعاد الواردة بالبند 5-1-6 من هذه الاشتراطات، أو توفير إضاءة صناعية لا تقل عن (11 لوكس) وفق متطلبات كود البناء السعودي.

5-1-13 الملحق الأرضي:

1. يسمح بعمل ملحق أرضي / ملاحق أرضية في الفلل السكنية داخل حدود الارتداد.
2. يجب ألا تزيد مجموع مساحة الملحق/الملاحق الأرضية والدور الأرضي عن نسبة البناء المسموح بها في الدور الأرضي.
3. يكون الملحق الأرضي مخصص كخدمة مساندة للمبنى، ولا يسمح باستخدامه للأغراض التجارية أو الإدارية.
1. يكون بارتفاع دور أرضي فقط، ولا يزيد ارتفاعه عن (4.5م).
2. يمكن تنفيذ الملحق الأرضي ملاصقاً للمبنى، ويسمح بدمجه مع الدور الأرضي، وفي حال وجود ارتداد بينه وبين المبنى فيجب ألا يقل عن 2.1م.

5-1-14 الملحق العلوي:

1. يسمح بإقامة ملحق علوي يستخدم كوحدة أو وحدات سكنية منفصلة أو متصلة مع وحدة في الدور الذي بأسفله أو كخدمات مساندة لسطح المبنى ويلزم توفير موقف سيارة له في حال استخدامه كوحدة سكنية منفصلة.
2. يجب ألا تزيد مساحة الملحق العلوي بدور السطح عن 70 % من مساحة الدور الذي بأسفله شاملاً لعناصر الحركة الرأسية (السلالم والمصاعد).
3. يجب ألا تزيد سترة سطح الملحق العلوي عن 80سم، ولا يسمح باستمرار درج المبنى إلى سطح الملحق العلوي.
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 عمل إنارة سماوية عن طريق السقف (sky light).
5. يجب توفير الارتدادات المطلوبة للملحق العلوي بالفلل السكنية وفق ما ورد بالبند 4-1 من هذه الاشتراطات.

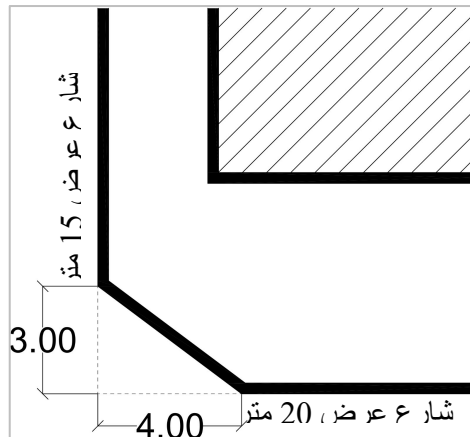
6. يجب عزل السطح الأخير للملحق العلوي للحماية من نفاذ المياه والأمطار وكذلك درجات الحرارة العالية.

5-1-15 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 مع الالتزام بالحد الأدنى للفناء / المنور الموضح بالبند (5-1-6) من هذه الاشتراطات. ويسمح بالإضاءة الصناعية والتهوية الميكانيكية للحمامات ودورات المياه.
2. يجب ألا تقل مساحة الزجاج المستخدم للإضاءة الطبيعية عن (8%) من مساحة أرضية الغرفة، ولا يقل الجزء القابل للفتح عن 4% من مساحة الغرفة (للهوية الطبيعية).
3. يجب لا تقل مساحة نوافذ دورات المياه والحمامات عن 0.30م²، ويكون نصفها قابل للفتح.
4. يجب اتصال فتحة التهوية بالهواء الخارجي بكامل مساحتها، ولا تعتبر أي فتحة مقترنة بجهاز آلي أو بجهاز تكييف فتحة تهوية طبيعية.
5. يسمح بعمل فتحات التهوية والإضاءة الطبيعية بالسقف (إنارة سماوية) بشرط أن تكون هذه الفتحات متصلة بالهواء الخارجي مباشرة ومزودة بوسائل فتح وإغلاق مناسبة.
6. يسمح أن تكون المطابخ في الوحدات السكنية جزءاً من فراغ صالة المعيشة بشرط توفير التهوية المطلوبة لصالة المعيشة والمطبخ وطرد الأدخنة بطريقة فعالة

5-1-16 الشطافات:

1. يلزم تنفيذ الشطافات على زوايا الأراضي التي تقع على شوارعين وفق المخطط المعتمد بحد أدنى خمس عرض الشارع على أن لا تقل الشطافة عن (3م x 3م). (مثال توضيحي رقم 22)
2. لا يسمح بعمل مداخل السيارات في الشطافات.
3. لا يتم حسم مساحة الشطافة من مساحة الأرض عند حساب نسب البناء في الدور الأرضي.



رسم توضيحي للشطافات
(مثال توضيحي رقم 22)

5-1-17 الضوضاء:

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

2-5 المتطلبات الانشائية:

1. في الفلل السكنية يجب الالتزام بتطبيق المتطلبات الإنشائية الواردة بالكود السعودي السكني (SBC 1101).
2. في العمائر السكنية بمختلف أنواعها يلزم تطبيق ما ورد بالأكواد الإنشائية (SBC 301-309) في جميع الأعمال الملزمة من فحص واختبارات التربة وحساب الأحمال والتصميم الإنشائي.
3. الالتزام بتطبيق التصميم الإنشائي مع التصميم المعماري ومتطلبات التخصصات الأخرى مثل الأعمال الكهربائية والصحية والميكانيكية.

3-5 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 بأن تحتوي المستندات الكهربائية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف، وتكون من مكتب هندسي معتمد.
 2. في الفلل السكنية يجب الالتزام بتطبيق المتطلبات الكهربائية الواردة بالكود السعودي السكني (SBC 1102).
 3. في العمائر السكنية بمختلف أنواعها يلزم تطبيق متطلبات واشتراطات 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.
 4. الالتزام بتطبيق متطلبات واشتراطات كفاءة الطاقة الكهربائية الواردة في الكود السعودي للترشيد الطاقة للمباني السكنية (SBC 602)
 5. يجب أن تكون جميع المواد والمعدات والتركيبات مطابقة للمواصفات القياسية السعودية.
 6. الالتزام بوضع المولدات الكهربائية (إن وجدت) في أماكن أو غرف مخصصة بحيث يضمن عدم التعامل معها من قبل الأفراد غير المختصين لتجنب تعرضهم للخطر. مع الالتزام بأن تكون المولدات الكهربائية والغرف الخاصة بها مزودة بالمعالجة الصوتية ومخففات الصوت (Sound Attenuators) اللازمة لتحقيق مستويات الصوت المناسبة حسب المواصفات القياسية السعودية.

7. الالتزام بأن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع، داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع وتحديد أماكنها بما لا يشوه المشهد الحضري، 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.
8. إلزام المنشآت متعددة الأدوار بتركيب مصاعد كهربائية للركاب وذوي الإعاقة وفقاً لاشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي، ووفقاً لاشتراطات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO) وكافة إصداراتها المتعلقة بالمصاعد الكهربائية، مشتملاً على اللائحة الفنية للمصاعد الكهربائية المستخدمة في المباني والمنشآت.

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 بأن تكون المستندات الميكانيكية المقدمة من مكتب هندسي معتمد، وتحتوي على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة.
 4. لالتزام بتطبيق المتطلبات الميكانيكية الواردة في الكود السعودي للمباني السكنية (SBC-1101-1102)، وتطبيق متطلبات الكود السعودي الميكانيكي (SBC-501) في باقي الانشغالات.
 5. 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)
 6. الالتزام بتطبيق المتطلبات والاشتراطات الواردة في الكود الميكانيكي السعودي (SBC 501) متضمناً متطلبات الصيانة، وحسابات التدفئة والتكييف، والحد الأدنى

لتهوية الفراغات بالمباني السكنية، ومتطلبات مداخن طرد العادم للأجهزة والمطابخ.

7. مراعاة تجميع مياه التكثيف في المباني التي تزيد حمولة التبريد بها عن (350 kW) واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراحيض.

5-5 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 توفير عزل مائي محكم داخلي وخارجي لخزان الماء الأرضي لمنع التسرب من وإلى الخزان أو اختلاط الماء بمصادر خارجية، ويجب عزل الخزان العلوي بشكل كامل عن البيئة الخارجية، كما يجب أن تكون سعة خزان مياه الشرب العلوي والأرضي للمبنى كافية لسد احتياجات السكان لمدة لا تقل عن 5 أيام، كما يجب تطبيق كافة الاشتراطات والمعايير الواردة بلائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها بخزانات مياه الشرب وكذلك الاشتراطات الفنية لأغطية خزانات المياه والصرف الصحي الصادرتين عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
5. يجب أن لا تقل المسافة بين الخزان والبيارة عن (1 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 للارتدادات 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.

6-5 متطلبات أعمال الوقاية والحماية من الحرائق:

1. يجب الالتزام بتطبيق متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-801) متضمناً مستلزمات مكافحة الحريق، ومتطلبات التفتيش، ومتطلبات الصيانة، وأنظمة مكافحة الحريق المختلفة، ومتطلبات إمدادات مياه أنظمة مكافحة الحريق، ومتطلبات الغاز.
2. يجب الالتزام بتطبيق ما ورد في لائحة واشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في المباني السكنية والإدارية والصادرة عن المديرية العامة للدفاع المدني.

3. 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.
4. يجب الالتزام بتطبيق ما ورد في دليل الإخلاء في حالات الطوارئ للأشخاص ذوي الإعاقة الصادر عن هيئة رعاية الأشخاص ذوي الإعاقة.

الفصل السادس

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 الاشراف على التنفيذ طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات واختبارات التربة متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل استشاريين مؤهلين لدى وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
3. الالتزام بتطبيق أصول الصناعة وجودة التنفيذ طبقاً للمواصفات العامة لتنفيذ المباني الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان في جميع البنود وتشمل ما يلي:
 - أ- أعمال الحفر والردم والتسويات بالموقع.
 - ب- أعمال الخرسانات والشدات وحديد التسليح.
 - ج- أعمال البناء بالبلوك.
 - د- أعمال العزل المائي والعزل الحراري.
 - هـ- أعمال المنشآت المعدنية.
4. عدم الإضرار بالطرق والمرافق المتواجدة والمحيطه بالموقع أو المجاورين وإرجاع الشيء الى أصله في حال حدوث أي تلفيات وتدعيم جوانب الحفر وتأمينها مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
5. 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 خوذات وأحذية ونظارات واقية وكمامات وقفازات الحماية من الحرارة والكهرباء.

الفصل السابع

الأحكام العامة والتظلمات والشكاوى

7-1 الأحكام العامة

1. المرجع الرئيسي لتصميم وتنفيذ المباني هو كود البناء السعودي، وفي حال وجود تعارض بين بنود هذه الاشتراطات وكود البناء السعودي يطبق كود البناء السعودي ويلغي كل ما يتعارض معه من أحكام.
2. تعد وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان هي الجهة المنوط بها إصدار ومتابعة استخدام هذه الاشتراطات في كافة الأعمال ذات العلاقة، ولها الحق كذلك في شرح وتفسير بنود هذه الاشتراطات وإجراءاتها ومتطلباتها، ولا يعتمد أي تعديل في هذه الاشتراطات إلا بعد الموافقة عليها كتابياً من قبل الوزارة ويعتبر جزء لا يتجزأ من هذه الاشتراطات بعد اعتماده.

7-2 التظلمات والشكاوى

يمكن التظلم من تطبيق الأحكام والضوابط الواردة في هذه الاشتراطات أمام لجان النظر في التظلمات والشكاوى في الأمانة/البلدية المعنية، وفقاً لما ورد في نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية ووفقاً لللائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية. 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

الأدلة والأكواد المرجعية

- 1- إصدارات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.
2. نظام البلديات والقرى - مرسوم ملكي رقم (م/5) وتاريخ 21 / 2 / 1397هـ..
3. المعايير التخطيطية للخدمات العامة الإقليمية والمحلية ومستوياتها المختلفة الصادرة بالقرار الوزاري رقم (19378) بتاريخ 21 / 4 / 1437هـ..
4. لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية - وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان- 1442هـ..
5. لائحة تصنيف مخالفات كود البناء السعودي - اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي- 1439هـ
6. اللائحة التنفيذية للضوء - وزارة البيئة والمياه والزراعة - 1441هـ.
- 7- الدليل الإرشادي للوصول الشامل في البيئة العمرانية - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة - 1431هـ.
- 8- إصدارات هيئة رعاية الأشخاص ذوي الإعاقة فيما يتعلق بإمكانية الوصول.
- 9- الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت - وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان- 1443هـ.
- 10- تنظيم هيئة رعاية الأشخاص ذوي الإعاقة - قرار مجلس الوزراء رقم (266) وتاريخ 27 / 5 / 1439هـ.
- 11- نظام حقوق الأشخاص ذوي الإعاقة الصادر المرسوم الملكي رقم (م/27) وتاريخ 11 / 2 / 1445هـ.
- 12- إصدارات اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي (2018) التالية:
 - كود البناء السعودي العام (SBC-201)
 - الكود السعودي للمباني السكنية (SBC-1101-1102)
 - الأكواد الانشائية من (SBC301 إلى SBC309)
 - الكود السعودي الكهربائي (SBC-401)
 - الكود السعودي الميكانيكي (SBC-501)
 - الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني السكنية (SBC-602)

- الكود السعودي للتمديدات الصحية (SBC-701)
- الكود السعودي للصرف الصحي (SBC-702)
- الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-801)

