



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

الشروط الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في المساكن الجماعية للأفراد



المحتويات

٣	مقدمة، الأهداف، نطاق التطبيق
٤	مصطلحات وتعريفات
٦	تصنيف السكن الجماعي للأفراد
٨	متطلبات الترخيص
٩	متطلبات التنظيم المكاني
١٢	المتطلبات الفنية
١٩	متطلبات الوقاية والحماية من الحرائق
٢١	المتطلبات التشغيلية
٢٦	الأحكام العام والتظلمات والشكاوى
٢٧	الأكواد والأدلة المرجعية

وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

مقدمة

إنفاذاً للأمر السامي الكريم رقم (٤٧٨٤١) وتاريخ ١٤٤١/٠٨/١٢ هـ، وإنفاذاً للأمر الملكي الكريم رقم (٥٩١٠٩) وتاريخ ١٤٤١/١١/٠٣ هـ القاضي بالموافقة على مشروع الضوابط الصحية للإسكان الجماعي للأفراد والذي ينص في الفقرة (٢) على أن "تصدر الشروط الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في المساكن الجماعية للأفراد بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان بعد التنسيق مع وزير الصحة ووزير التجارة ووزير الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية ووزير الصناعة والثروة المعدنية"، وإنفاذاً للأمر السامي الكريم رقم (٤٧٢٣٩) وتاريخ ١٤٤٣/٠٧/٣٠ هـ بشأن وضع إجراءات وحكمة إسناد مهمة الرقابة والتفتيش على المساكن الجماعية للأفراد إلى منشآت القطاع الخاص المؤهلة لدى الوزارة من قبل وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

يأتي هذا الإصدار نتيجة العمل الذي تقوم به وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان من إعداد اشتراطات تتواءم مع رؤية المملكة ٢٠٣٠، 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:

١. ضبط عملية إنشاء وتشغيل السكن الجماعي للأفراد.
٢. رفع مستوى الامتثال للراغبين بالاستثمار في هذا المجال.
٣. المحافظة على الصحة والبيئة والسلامة العامة.
٤. 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 -أينما وردت في هذه الاشتراطات- المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق غير ذلك.

الوزارة:

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

الأمانة/ البلدية:

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

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 (٢٠) 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.

الشروط الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في المساكن الجماعية للأفراد

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 لنتاج قسمة مساحة الحد الأقصى المسموح البناء عليه بالدور الأرضي بالمتر المربع على مساحة الموقع الإجمالية بالمتر المربع 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 القبو:

هو دور أو أكثر يكون أسفل الدور الأرضي، ولا يزيد منسوب أعلى سقفه عن ١,٢٠ متر من منسوب منتصف رصيف الواجهة التي فيها المدخل الرئيسي.

الدور الأرضي:

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

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

اللجان الميدانية للرقابة:

هي اللجان الدائمة المشكلة من وزارت (الداخلية، والشؤون البلدية والقروية 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.

منسوب السطح السفلي لسقفه الظاهر.

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.

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.

البويز:

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.

إجمالي مساحة البناء:

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

الدراسة المرورية:

هي دراسة شاملة تقوم على حصر حركة المرور على الطرق وتكون معدة من قبل مكتب هندسي مصنف من قبل الوزارة في مجال العمل المناسب، لتقييم مستوى الخدمة عليها، وحساب الرحلات الناتجة عن المشروع، وتوزيعها على شبكة الطرق المحيطة، وتقدير حجم الطلب على أماكن انتظار المركبات مع تقييم الوضع الراهن، ووضع الطرق بعد إنشاء المشروع، وتتطلب موافقة الجهات ذات الاختصاص بالأمانات / البلديات على نتائجها والعرض على لجنة السلامة المرورية.

الضوضاء:

الصوت المزعج 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.

الشروط الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في المساكن الجماعية للأفراد

١ 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 (١).

فئة (أ) المبنى السكني

هو المبنى المكون من دور فأكثر، ولا يزيد ارتفاعه الكلي عن ٣٣م من سطح الأرض ويحتوي على عدد من الوحدات السكنية، وتتوفر فيه المرافق والخدمات الأساسية والاختيارية حسب التصنيف الموضح في الجدول رقم (١).

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 (١).

فئة (ج) الكبائن 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 (١).

جدول رقم (١) تصنيف السكن الجماعي للأفراد

الفئة	المبنى السكني	المجمع السكني	الكبائن المتنقلة
الحد الأقصى للطاقة الاستيعابية	٥٠٠ فرد.	١٠٠٠٠ فرد.	١٠٠٠٠ فرد.
المرافق والخدمات الأساسية	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. مساحة الفرد في غرف النوم لا تقل عن ٤ م ^٢ ويحد أقصى ١٠ أفراد في غرفة النوم الواحدة. الحد الأدنى لعدد الحمامات بمعدل (١) مرحاض + امغسلة يد + ١ مكان استحمام) لكل ٨ أفراد. مطبخ مركزي أو توفير خدمة الإعاشة. غرفة مشتركة أو أكثر معدة للاستراحة والطعام بمساحة لا تقل عن ٠,٧ م ^٢ لكل فرد. غرفة للعزل الصحي مجهزة. غرفة لغسيل الملابس أو توفير خدمة غسيل الملابس. يلزم توفير غرفة إسعافات للحالات الطارئة بها ممرض لديه ترخيص ساري من الهيئة السعودية للتخصصات الصحية وذلك للمساكن التي تزيد طاقتها الاستيعابية عن ١٠٠٠ فرد وعيادة طبية تقدم الخدمات الطبية وخدمات الصحة والسلامة المهنية بها طبيب وممرض لديهما ترخيص ساري للمساكن التي تزيد طاقتها الاستيعابية عن ٥٠٠٠ فرد. توفر شبكة لتصريف المياه. توفير وسائل التكييف للتبريد والتدفئة في غرف النوم. توفير مياه الشرب من مصدر صحي وآمن وكافي. توفير خدمة النظافة والصيانة ومكافحة الحشرات. في حال عدم توفر مسجد قرب موقع السكن يلزم توفير مكان مناسب للصلاة يتسع للمصلين.	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. مساحة الفرد في غرف النوم لا تقل عن ٤ م ^٢ ويحد أقصى ١٠ أفراد في غرفة النوم الواحدة. الحد الأدنى لعدد الحمامات بمعدل (١) مرحاض + امغسلة يد + ١ مكان استحمام) لكل ٨ أفراد. توفير خدمة الإعاشة أو مطبخ مركزي أو عدة مطابخ بحد أدنى مطبخين لكل دور في المباني مع تيسير وصول جميع الأفراد إليها. غرفة مشتركة أو أكثر معدة للاستراحة والطعام بمساحة لا تقل عن ٠,٧ م ^٢ لكل فرد. غرفة للعزل الصحي مجهزة. غرفة لغسيل الملابس أو توفير خدمة غسيل الملابس. يلزم توفير غرفة إسعافات للحالات الطارئة بها ممرض لديه ترخيص ساري من الهيئة السعودية للتخصصات الصحية وذلك للمساكن التي تزيد طاقتها الاستيعابية عن ١٠٠٠ فرد وعيادة طبية تقدم الخدمات الطبية وخدمات الصحة والسلامة المهنية بها طبيب وممرض لديهما ترخيص ساري للمساكن التي تزيد طاقتها الاستيعابية عن ٥٠٠٠ فرد. توفر شبكة لتصريف المياه. توفير وسائل التكييف للتبريد والتدفئة في غرف النوم. توفير مياه الشرب من مصدر صحي وآمن وكافي. توفير خدمة النظافة والصيانة ومكافحة الحشرات. في حال عدم توفر مسجد قرب موقع السكن يلزم توفير مكان مناسب للصلاة يتسع للمصلين.	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. مساحة الفرد في غرف النوم لا تقل عن ٤ م ^٢ ويحد أقصى ١٠ أفراد في غرفة النوم الواحدة. الحد الأدنى لعدد الحمامات بمعدل (١) مرحاض + امغسلة يد + ١ مكان استحمام) لكل ٨ أفراد. مطبخ مركزي أو توفير خدمة الإعاشة. غرفة مشتركة أو أكثر معدة للاستراحة والطعام بمساحة لا تقل عن ٠,٧ م ^٢ لكل فرد. غرفة للعزل الصحي مجهزة. غرفة لغسيل الملابس أو توفير خدمة غسيل الملابس. يلزم توفير غرفة إسعافات للحالات الطارئة بها ممرض لديه ترخيص ساري من الهيئة السعودية للتخصصات الصحية وذلك للمساكن التي تزيد طاقتها الاستيعابية عن ١٠٠٠ فرد وعيادة طبية تقدم الخدمات الطبية وخدمات الصحة والسلامة المهنية بها طبيب وممرض لديهما ترخيص ساري للمساكن التي تزيد طاقتها الاستيعابية عن ٥٠٠٠ فرد. توفر شبكة لتصريف المياه. توفير وسائل التكييف للتبريد والتدفئة في غرف النوم. توفير مياه الشرب من مصدر صحي وآمن وكافي. توفير خدمة النظافة والصيانة ومكافحة الحشرات. في حال عدم توفر مسجد قرب موقع السكن يلزم توفير مكان مناسب للصلاة يتسع للمصلين.
المرافق والخدمات الاختيارية	أنشطة ترفيهية. صالات رياضية. مساحات خضراء. أنشطة تجارية ويلزم أخذ موافقة الجهة ذات العلاقة قبل ممارسة النشاط. خدمة الإنترنت.	أنشطة ترفيهية. صالات رياضية. مساحات خضراء. أنشطة تجارية ويلزم أخذ موافقة الجهة ذات العلاقة قبل ممارسة النشاط. خدمة الإنترنت.	أنشطة ترفيهية. صالات رياضية. خدمة الانترنت.

٢ متطلبات الترخيص



١,٢ إجراءات الإصدار والتجديد والتعديل والإيقاف والإلغاء للترخيص الإنشائي تتم وفق نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية.

٢,٢ 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.

٣,٢ يلزم عند التقدم للحصول على الترخيص التشغيلي توفير ما يلي:

- ١- يجب تقديم سجل تجاري ساري المفعول يحتوي على نشاط السكن الجماعي للأفراد.
- ٢- تتوفر في السكن متطلبات التنظيم المكاني الواردة في الفصل الثالث من هذه الاشتراطات.
- ٣- تتوفر في السكن متطلبات تشغيل السكن الجماعي للأفراد الواردة في الفصل السادس من هذه الاشتراطات حسب فئة السكن.
- ٤- يجب الحصول على موافقة الدفاع المدني قبل إصدار الترخيص.

٤,٢ يمنع استخدام الترخيص لغير الغرض المخصص له.

٥,٢ يجب إلغاء الترخيص التشغيلي واستخراج ترخيص جديد في حال انتقال النشاط إلى موقع آخر.

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

٣ متطلبات التنظيم المكاني



١,٣ متطلبات التنظيم المكاني للسكن الجماعي للأفراد بفئتي المباني والمجمعات السكنية

- يراعى عند إنشاء وتشغيل السكن الجماعي للأفراد بفئتي المباني والمجمعات السكنية متطلبات التنظيم المكاني التالية:

• متطلبات التنظيم المكاني للمباني السكنية

- ضمن المواقع المخصصة للاستخدام التجاري أو التجاري/السكني.
- أن يكون الموقع على شارع تجاري معتمد من قبل الأمانة أو البلدية المختصة والمحدد عرضه في منصة بلدي على أن يكون مدخل الموقع على الشارع التجاري، كما أنه يمكن إقامة الموقع ضمن ما يلي:
 - أ. ضمن حدود مخططات (الورش، المستودعات، الصناعي الخفيف، ومعارض السيارات) ويكون موقع مستقل ومفصول تخطيطياً بشكل كامل ويبعد بمسافة آمنة عن أماكن الخطورة.
 - ب. ضمن مرافق محطات الوقود فئة (أ) و (ب) وفقاً لاشتراطات مراكز الخدمة المعتمدة.
 - ج. ضمن المناطق الزراعية كمكون من مكونات المشروع الزراعي المخصص للعاملين فيه.
 - د. ضمن المستشفى كمرفق من مرافق المستشفى.
- ألا يكون الموقع على الطرق والشوارع والمناطق الحيوية أو السياحية المحددة في منصة بلدي من قبل الأمانة أو البلدية المختصة ويراعى عدم تكديس الأفراد في مناطق وأحياء محددة.
- أن يكون منسجماً مع استخدامات الأرضي المعتمدة.
- أن يكون بعيداً عن أماكن العمل التي تصدر عنها ملوثات الجو مثل الغازات والأتربة والدخان والمخلفات السائلة والصلبة أو كل ما يسبب ضرراً بالصحة.
- مراعاة الخصوصية وعدم كشف الجوار وألا يسبب تشوه بصري.
- أن يبتعد الموقع عن المدارس والمستشفيات بمسافة لا تقل عن ٣٠٠ م.

- أن تبعد عن الأراضي غير المناسبة التي تكون في مناطق خطرة أو في مجاري السيول أو منطقة آثار أو ذات أهمية بيئية مثل المحميات الطبيعية ونحو ذلك، وتحدد الأمانة والبلدية المختصة المسافات اللازمة لذلك.
- يجب أن يتوافر في مواقع المباني السكنية متطلبات التنظيم المكاني الواردة في جدول (٢).

● متطلبات التنظيم المكاني للمجمعات السكنية

- ضمن المواقع المخصصة للاستخدام التجاري أو التجاري/السكني.
- يجب أن يكون موقع المجمع محاطاً بالشوارع من جميع الجهات على أن يكون أحدها شارع رئيسي (تجاري) ويكون عرض الشارع التجاري والشوارع الفرعية معتمد من قبل الأمانة أو البلدية المختصة والمحدد عرضه في منصة بلدي، على أنه يمكن إقامة الموقع ضمن ما يلي:
- أ. ضمن حدود مخططات (الورش، المستودعات، الصناعي الخفيف، ومعارض السيارات) ويكون موقع مستقل ومفصول تخطيطياً بشكل كامل وابتعد بمسافة آمنة عن أماكن الخطورة.
- ب. ضمن المناطق الزراعية كمكون من مكونات المشروع الزراعي المخصص للعاملين فيه.
- ج. ضمن المستشفى كمرفق من مرافق المستشفى.
- ألا يكون الموقع على الطرق والشوارع والمناطق الحيوية أو السباحية المحددة في منصة بلدي من قبل الأمانة أو البلدية المختصة ويراعى عدم تكديس الأفراد في مناطق وأحياء محددة.
- أن يكون منسجماً مع استخدامات الأرضي المعتمدة.
- 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 الموقع عن المدارس والمستشفيات بمسافة لا تقل عن ٣٠٠ م.
- مراعاة الخصوصية وعدم كشف الجوار.
- أن تبعد عن الأراضي غير المناسبة التي تكون في مناطق خطرة أو في مجاري السيول أو منطقة آثار أو ذات أهمية بيئية مثل المحميات الطبيعية ونحو ذلك، وتحدد الأمانة والبلدية المختصة المسافات اللازمة لذلك.
- يجب أن يتوافر في مواقع المجمعات السكنية متطلبات التنظيم المكاني الواردة في جدول (٢).

جدول رقم (٢) متطلبات التنظيم المكاني للمباني والمجمعات السكنية

التصنيف	فئة السكن	
	المبنى السكني	المجمع السكني
المساحات المفتوحة	غير متطلب	لا تقل عن ٢٠% من مساحة الموقع
دراسة الحركة المرورية	غير متطلب	يتطلب تقديم دراسة مرورية لتقييم تأثير الحركة المرورية للمجمعات السكنية ويكون فيها إجمالي مساحة البناء ٣٧ ألف م ^٢ فأكثر، معدة من قبل مكتب هندسي مصنف من قبل الوزارة وموافق على نتائجها من قبل الجهات ذات الاختصاص.
التشجير	تشجير محيط الموقع والمواقف كحد أدنى بحيث: - تكون من الأشجار الظلية المحلية والتي توفر من استهلاك المياه المستخدمة في الري. - لا تكون معيقة لحركة المشاة. - لا تكون ذات روائح نفاثة.	
الارتدادات المطلوبة	حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها.	
نسبة البناء	حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها.	
المواقف المطلوبة	- تخصيص عدد (١) موقف لكل (١٥٠) م ^٢ من إجمالي مساحة البناء على أن يكون هناك عدد (١) موقف مخصص للحافلات لكل (٥) مواقف. - تخصيص مواقف سيارات لذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية والمصاعد بالأعداد والنسب الموضحة بالجدول رقم (٥).	
المساحة	يحدد نصيب الفرد والمساحات الخاصة للمرافق في ضوء متطلبات الطاقة الاستيعابية الواردة في الفصل السادس من هذه الاشتراطات.	

٢,٣ متطلبات التنظيم المكاني للكبائن المتنقلة

يراعى عند إنشاء وتشغيل السكن الجماعي للأفراد بفئة الكبائن المتنقلة الاشتراطات المكانية وذلك بناء على الجدول رقم (٣):

جدول رقم (٣) متطلبات التنظيم المكاني للكبائن المتنقلة داخل المشاريع

التصنيف	الكبائن المتنقلة
داخل المشاريع	- 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 تبعد عن الأراضي غير المناسبة التي تكون في مناطق خطرة أو في مجاري السيول أو منطقة آثار أو ذات أهمية بيئية مثل -المحميات الطبيعية ونحو ذلك، وتحدد الأمانة والبلدية 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	- تخصيص عدد (١) موقف لكل (٣٠٠) م ^٢ من إجمالي مساحة السكن على أن يكون هناك عدد (١) موقف مخصص للحافلات لكل (٥) مواقف.
المساحات المفتوحة	- لا تقل عن ١٠% من مساحة الموقع.

٣,٣ الأنشطة الإضافية داخل مرافق السكن الجماعي للأفراد

- ١- يسمح بإقامة الأنشطة الإضافية داخل مرافق السكن الجماعي للأفراد بفئة المجمع السكني حسب الجدول رقم (٤).
- ٢- يلزم توفير المتطلبات الخاصة لكل نشاط وأخذ موافقة الجهة المشرفة عليه.
- ٣- يسمح بممارسة أي نشاط تجاري لم يذكر في الجدول أدناه بشرط موافقة الجهة المشرفة والجهات ذات الاختصاص.

جدول (٤) الأنشطة الإضافية داخل السكن الجماعي للأفراد.

النشاط الأساسي	النشاط الإضافي	الحد الأدنى للمساحة
السكن الجماعي للأفراد	صالون رجالي	١٢ م ^٢
	صالون نسائي	٢٤ م ^٢
	مطعم	٢٤ م ^٢
	كوفي شوب	٢٤ م ^٢
	صالة رياضية	٢٤ م ^٢
	بقالة	٢٤ م ^٢
	مكائن الخدمة الذاتية	-
	مغسلة ملابس	٢٤ م ^٢

٤ المتطلبات الفنية



- ١- الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي، والمعايير والمتطلبات الفنية الموضحة أدناه، مع تنفيذ جميع الأعمال والتجهيزات والمواد طبقاً للمواصفات القياسية السعودية.
- ٢- الالتزام باعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على تنفيذ المركز الذي يتم إنشاؤه من قبل مكاتب هندسية ومقاولين معتمدين لدى الوزارة.

١,٤ متطلبات عامة

- ١- يجب الالتزام بالاشتراطات والمعايير التصميمية الواردة بدليل تصميم مواقف السيارات الصادر عن الوزارة.
- ٢- يجب أن تكون السلالم الخارجية ومداخل السيارات والمنحدرات ضمن حدود ملكية العقار.
- ٣- يجب معالجة الواجهات بما يتوافق مع الكود العمراني للمنطقة الواقع بها المبنى.
- ٤- 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 ٣,٥م.
- ٥- 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.
- ٦- لا يسمح بإقامة التراس أو البلكونة الخارجية في الارتدادات ولا يسمح بوضع أجهزة التكييف أو مستقبلات الأقمار الصناعية داخلها.

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

٢,٤ المتطلبات الإنشائية

- الالتزام بتطبيق اشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي - الأجزاء الإنشائية (٣٠٩-٣٠١ SBC) في جميع الأعمال الملزمة من فحص واختبارات التربة وحساب الأحمال والتصميم الإنشائي للمباني السكنية.

٣,٤ 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.

- ١- الالتزام بتطبيق متطلبات واشتراطات كود البناء السعودي متضمنة كود البناء السعودي العام (٢٠١ SBC) والكود السعودي الكهربائي (٤٠١ SBC) وكود الحماية من الحرائق (٨٠١ SBC) 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.
- ٢- الالتزام بتطبيق متطلبات واشتراطات كفاءة الطاقة الكهربائية الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني السكنية (٦٠٢ SBC).
- ٣- 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.

٤.٤ المتطلبات الميكانيكية

- تطبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم، وتنفيذ، وتركيب، وتشغيل، وصيانة كل الأنظمة، والأجهزة، والتركيبات الخاصة بالأعمال الميكانيكية للمباني والمنشآت المحددة ضمن نطاق هذا الإصدار:
- ١- 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.
 - ٢- الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمواصفات "الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO)".
 - ٣- الالتزام بتطبيق الاشتراطات والمتطلبات الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني السكنية (٦٠٢-SBC)، وتطبيق المتطلبات الميكانيكية الواردة في كود البناء السعودي العام (٢٠١-SBC).
 - ٤- يوصى بتجميع مياه التكثيف في المباني التي تزيد حمولة التبريد بها عن (٣٥٠ kW) واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراحيض.

٤.٥ متطلبات الأعمال الصحية

- ١- الالتزام بتطبيق متطلبات الكود السعودي للتمديدات الصحية (٧٠١-SBC) متضمناً التمديدات الصحية، ومتطلبات الصيانة، والحد الأدنى للتجهيزات الصحية.
- ٢- الالتزام بتطبيق متطلبات الكود السعودي للصرف الصحي (٧٠٢-SBC) متضمناً متطلبات خزانات الصرف الصحي.
- ٣- الالتزام بتطبيق المتطلبات الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (٢٠١-SBC).
- ٤- 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 ٥ أيام، كما يجب تطبيق كافة الاشتراطات والمعايير الواردة بلائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها بخزانات مياه الشرب.
- ٥- يجب ان لا تقل المسافة بين الخزان والبيارة عن ٢ متر.
- ٦- يجب أن تبعد البيارة عن حدود الجار بما لا يقل عن (٢ متر)، وعن الشارع (١ متر).
- ٧- الالتزام بإنشاء خزانات الصرف الصحي (في حالة عدم وجود شبكة صرف) داخل حدود الملكية فقط طبقاً للترددات الواردة في الكود السعودي للصرف الصحي (٧٠٢-SBC) جدول رقم (٨٠٢,٨).
- ٨- الالتزام بتوصيل شبكة الصرف الصحي بالدور الأرضي بشكل منفصل إلى الخط الرئيسي مباشرة، ولا يتم توصيلها على نفس التمديدات الرأسية الخاصة بالأدوار العليا

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

٤.٦ المتطلبات المعمارية

٤.٦.٤ متطلبات الأمن والصحة والسلامة

- ١- لا يقل ارتفاع درابزين السلالم المفتوحة عن ٩٠ سم، ويلزم أن يكون الدرابزين مصمماً بطريقة تمنع سقوط الأشياء ذات الأقطار أكثر من ١٠ سم.
- ٢- ألا تقل ارتفاع جلسة النوافذ عن ٩٠ سم في الأدوار العلوية ويسمح أن تكون الجلسة كجزء ثابت من نفس مادة تشطيب النافذة.
- ٣- يكون ارتفاع سترة السطح من ١,٥ م كحد أدنى إلى ٢,١ م كحد أعلى، مع عدم وضوح فتحات على السور تسمح للرؤية.

- ٤- تزويد جميع المنشآت بالأنظمة اللازمة للوقاية ومكافحة الحريق ومنع انتشار اللهب حسب متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (٨٠١ SBC) والباب التاسع من كود البناء السعودي العام ٢٠١ SBC، مع تحديد جميع سبل الهروب والمسارات والمنحدرات والسلالم اللازمة.
- ٥- عمل أرضيات المناطق المكشوفة والأرصفة الخارجية بمواد مقاومة للانزلاق وبميول في اتجاه الصرف لا يقل عن ١% ولا يزيد عن ٢% لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.

٢,٦,٤ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة

- ١- 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 (٢٠١ SBC) والتي ترتبط بكود ترشيد الطاقة السعودي (٦٠٢ SBC).
- ٢- 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 (٢٠١ SBC)، والكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني السكنية (٦٠٢ SBC).

٣,٦,٤ متطلبات الوصول الشامل

- ١- 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 ٢٠١ SBC، والدليل الإرشادي للوصول الشامل الصادر عن مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة والدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت الصادر عن الوزارة.
- ٢- الالتزام باستخدام اللوحات الإرشادية لتوجيه المرتادين في المواقف والممرات والمساحات طبقاً لما ورد في الفصل (١٠-١٠٩) من كود البناء السعودي العام (٢٠١ SBC).
- ٣- يلزم استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مخارج الطوارئ ومساحات التجمع طبقاً لما ورد بالفصل (١٠١٣) من كود البناء السعودي العام (٢٠١ SBC).
- ٤- يلزم تخصيص مواقف سيارات لذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية والمصاعد بالأعداد والنسب الموضحة بالجدول رقم (٥) طبقاً لكود البناء السعودي العام (٢٠١ SBC)، مع الالتزام بالأبعاد والمواصفات الموضحة بدليل مواقف السيارات الصادر عن الوزارة.

جدول رقم (٥) عدد مواقف سيارات ذوي الإعاقة

إجمالي عدد المواقف	الحد الأدنى للمواقف المطلوبة
٢٥-١	١
٥٠-٢٦	٢
٧٥-٥١	٣
١٠٠-٧٦	٤
١٥٠-١٠١	٥
٢٠٠-١٥١	٦
٣٠٠-٢٠١	٧
٤٠٠-٣٠١	٨
١٠٠٠-٥٠١	٢% من مجموع المواقف
أكثر من ١٠٠٠ موقف	موقف واحد لكل ١٠٠ موقف

٤,٦,٤ مساحات الغرف والفراغات السكنية

- ١- لا يقل مسطح أي غرفة من غرف المبنى أو مرافقه عن الحدود الدنيا للأبعاد والمساحات التالية:

جدول رقم (٦) الحدود الدنيا لأبعاد ومساحات الفراغات

اسم الفراغ	الحد الأدنى للمساحة (م ^٢)	الحد الأدنى للعرض (م)
غرف المجلس أو الطعام أو الصالة	١١,٢	٢,٨
غرف النوم	٦,٥	٢,١
المطبخ	٥	١,٨
الحمام	٢,٨	١,٤
دورة المياه	٢	١,٢

غرفة الحراسة أو غرفة السائق أو غرفة العاملة المنزلية	٦,٥	٢,١
الممرات الداخلية	-	٠,٩٠

٥,٦,٤ ارتفاعات الأدوار والفراغات الداخلية

- ١- 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 (٢٠١-SBC) والكود السعودي للمباني السكنية (١١٠٢-١١٠١-SBC).
- ٢- الحد الأقصى لارتفاع أرضية الدور الأرضي السكني عن منسوب منتصف الرصيف أمام مدخل المبنى هو ١,٢٠ م، ولا يقل الحد الأدنى له عن ٣٠ سم من منسوب منتصف الرصيف أمام المبنى.
- ٣- البهو يمكن أن يكون بارتفاع دورين أو دور واحد فقط.
- ٤- لا يتضمن حساب ارتفاع المبنى ارتفاع الملحق العلوي أو مرافق الخدمات العامة (غرف المصاعد - بيت الدرج - خزانات المياه) والتي يكون ارتفاعها ستة أمتار كحد أقصى، ولا يسمح باستخدامها لأي أغراض مخالفة لخدمات المبنى.
- ٥- لا يزيد ارتفاع الدور الأرضي الكلي بالعمارات السكنية التجارية عن ٦ م.

٦,٦,٤ المناور

- ١- يجب ألا تقل مساحة المناور المخصصة لإضاءة وتهوية غرف المبنى ومرافقه عن الحدود الدنيا للأبعاد التالية:

جدول رقم (٧) الحدود الدنيا لأبعاد المناور

ارتفاع ونوع المنور	الحد الأدنى للعرض	الحد الأدنى للطول
منور بارتفاع دور واحد يحتوي على نوافذ تفتح من جهة واحدة أو جهتين غير متقابلتين	٠,٩٠ م	١,٨ م
منور بارتفاع دور واحد يحتوي على نوافذ تفتح من جهتين متقابلتين أو على جميع الجهات	١,٥ م	١,٨ م
منور بارتفاع دورين يحتوي على نوافذ تفتح من جهة واحدة أو جهتين غير متقابلتين	١,٢ م	١,٨ م
منور بارتفاع دورين يحتوي على نوافذ تفتح من جهتين متقابلتين أو على جميع الجهات	١,٨ م	١,٨ م
منور بارتفاع (٣ أدوار) يحتوي على نوافذ تفتح من جهة واحدة أو جهتين غير متقابلتين	١,٥ م	٢,٤ م
منور بارتفاع (٣ أدوار) يحتوي على نوافذ تفتح من جهتين متقابلتين أو على جميع الجهات	٢,١ م	٢,٤ م
منور بارتفاع (٤ أدوار) يحتوي على نوافذ تفتح من جهة واحدة أو جهتين غير متقابلتين	١,٨ م	٣,٠٠ م
منور بارتفاع (٤ أدوار) يحتوي على نوافذ تفتح من جهتين متقابلتين أو على جميع الجهات	٢,٤ م	٣,٠٠ م
المناور التي يزيد ارتفاعها عن (٤ أدوار) يلزم زيادة مساحتها بمعدل ٣٠ سم للعرض، و ٦٠ سم للطول، وذلك لكل دور إضافي حتى ١٤ دور.		

- ٢- يسمح بالتهوية الميكانيكية للحمامات ودورات المياه ولا يشترط وجود مناور.
- ٣- يجب أن يزود كل منور بباب في منسوب أرضيته بغرض إجراء أعمال النظافة والصيانة المطلوبة.
- ٤- يجب أن يبقى المنور مكشوفاً لكل الأدوار ولا يسمح بتغطيته أو البناء فوقه بأي ارتفاع.
- ٥- يجب أن يزود كل منور أو فناء مكشوف بالتجهيزات اللازمة لصرف مياه الأمطار والغسيل.
- ٦- يجب ألا يقل ارتفاع سترة المنور عن ٩٠ سم إذا كانت تقع على الأسطح المستخدمة (للحماية من السقوط)، ولا يقل ارتفاعها عن ٢٠ 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.
- ٧- يجب أن يتم دهان جدران المناور بألوان فاتحة لزيادة إضاءه الفراغ.

٧,٦,٤ المداخل

- ١- فصل مدخل السكن الجماعي للأفراد عن مداخل المباني الأخرى.
- ٢- الحد الأدنى لعرض المدخل ٠,٨٠ م

- ٣- يتم الالتزام بدليل مواقف السيارات في المباني السكنية.
- ٤- يسمح بعمل درج أو منحدر لمداخل المباني السكنية ضمن الارتدادات النظامية، بما لا يعيق تصميم المواقف السطحية للسيارات، ويتمشى مع الأرصفة.
- ٥- يسمح بإقامة مظلات للسيارات - داخل حدود الملكية - من المواد الحديثة التي تنفذ من قبل شركات متخصصة.

٨,٦,٤ القبو

- ١- يسمح بإقامة القبو على كامل مسطح الأرض.
- ٢- يسمح باستخدام القبو للاستعمالات التالية:
 - مواقف السيارات.
 - الخدمات الملحقة الكهربائية والميكانيكية.
- ٣- يجب أخذ كافة الاحتياطات اللازمة لعزل القبو ضد الرطوبة، ومنع تسرب المياه للقبو، سواءً من الجدران الخارجية أو الأسطح، وتزويد القبو بالوسائل اللازمة لتصريف المياه.
- ٤- يجب توفير مدخل ومخرج لدور/ أدوار المواقف أسفل سطح الأرض، ويسمح بتوفير منحدر واحد بعرض لا يقل عن ٤م بالمواقف التي لا تزيد سعتها عن ٢٥ موقف، أما في حال زيادة عدد المواقف عن ٢٥ موقف، فيلزم توفير مدخل ومخرج منفصلين لا يقل عرض أي منهما عن ٣,٥م. وفق ما ورد بدليل تصميم مواقف السيارات الصادر عن الوزارة.
- ٥- يجب أن يكون مدخل القبو ضمن واجهة المبنى جهة الشارع الرئيسي أو ضمن حدود العمق التجاري للشوارع الفرعية.

٩,٦,٤ دور التسوية

- ١- يسمح بإنشاء دور التسوية عندما يكون الموقع على شارعين أو أكثر يوجد بينهما فروق مناسيب تزيد عن ٢,٠م ويحدد منسوب أرضية الدور الأرضي من منتصف تشطيط رصيف الشارع الأعلى، بما لا يزيد عن ٢,٠م، من منسوب الرصيف امام المدخل.
- ٢- يسمح بإنشاء دور التسوية عندما يكون الموقع على شارع واحد فرق المنسوب فيه ٣م فأكثر.
- ٣- لا يعد دور التسوية من أدوار المبنى حال استخدامه كمواقف للسيارات الخاصة بالموقع ذاته.
- ٤- 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.
- ٥- في جميع الحالات التي يتطلب فيها إنشاء دور تسوية يتم دراسة ظروف الموقع والمناسيب المختلفة للشوارع والجوار لتقرير الوضع الأنسب والعرض على البلدية / الأمانة المعنية للموافقة.

١٠,٦,٤ الواجهات الخارجية

- ١- مراعاة الموجهات التصميمية للهويات العمرانية للمنطقة أو المدينة إن وجدت، وخصوصاً للمباني التي تقام بالمناطق التاريخية.
- ٢- استخدام مواد تشطيط وتكسيات مقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية، وأن يتم استعمالها وتركيبها حسب تعليمات الشركة المصنعة.
- ٣- يوصى أن تكون الواجهات المطلة 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.
- ٤- يمنع وضع وحدات التكيف والتمديدات بكافة أنواعها على الواجهات الواقعة على الطرق والشوارع الرئيسية.
- ٥- معالجة مواقع الخزانات العلوية وغرف المصاعد وأطباق الاستقبال (الساتلايت) معمارياً من حيث الشكل واختيار الموقع المناسب لها ضمن التكوين العام للواجهات.
- ٦- يراعى في التصميم المعماري اختيار مكان مناسب لوضع عدادات الكهرباء والمياه، وتكون داخل حدود الملكية على واجهة السور ومتوافقة مع واجهة المبنى.

١١,٦,٤ البروزات

- ١- لا يسمح بالبروز على شوارع أو ممرات مشاة بعرض أقل من ١٠ م، ويسمح بالبروز فقط على الشوارع بعرض ١٠م فأكثر، على ألا يزيد البروز عن ١,٢٥ م، وبما لا يتجاوز نسبة البناء المسموح بها في الأدوار العلوية.
- ٢- يكون احتساب البروز جهة الشارع في الأدوار العلوية بما لا يتجاوز الحد الأدنى للارتداد النظامي + (٢,٥م)، ويمكن أن يزيد البروز عن ٢,٥م بشرط ألا يكون داخل حيز الارتداد النظامي.
- ٣- لا يسمح بعمل بروزات داخل حيز الارتداد الجانبي أو الخلفي باستثناء كرائيش ديكوريه في حدود ٢٥ سم كحد أقصى.
- ٤- لا يسمح بعمل بروز لبسطة الدرج أو قلية الدرج خارج حد الملكية، ويسمح ببروزها ضمن حدود الارتداد مسافة لا تزيد عن ١,٠٠ متر، على ألا يقل صافي الارتفاع أسفل البروز عن ٢,١٠م، ولا يزيد عرض الدرج البارز عن ٢,٨م، ولا يسمح بعمل فتحات لجدار الدرج المواجه للجدار حال البروز داخل حدود الارتداد الجانبي أو الخلفي.

١٢,٦,٤ الدرج

- ١- يسمح بعمل أكثر من درج في المبنى الواحد حسب متطلبات التصميم على أن يكون أحدهما رئيسي والآخر فرعي.
- ٢- الحد الأدنى لصافي عرض الدرج الرئيسي والبسطة ١,٠م (ويسمح بعرض ٠,٩٠م بالسلاسل التي تخدم عدد مستخدمين أقل من ٥٠) ويجب أن يكون عرض البسطة مساوياً لعرض الدرج أو أكبر.
- ٣- الحد الأقصى لارتفاع الدرجة الواحدة (القائم)، والحد الأدنى لعرض الدرجة (النائمة) وفق متطلبات واشتراطات كود البناء السعودي العام (٢٠١-SBC) والكود السعودي للمباني السكنية (١١٠٢-١١٠١-SBC).
- ٤- يجب توفير التهوية والإضاءة الطبيعية الكافية للدرج سواءً عن طريق وضعه على الواجهات الخارجية أو بتأمين مناور نظامية بالمساحات والأبعاد الواردة بالبند ١-٥ من نفس الإصدار.

١٣,٦,٤ الملحق العلوي

- ١- 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.
- ٢- يجب ألا تزيد مساحة الملحق العلوي بدور السطح عن ٥٠ % من مساحة الدور الذي بأسفله، غير شامل لعناصر الحركة الرأسية (السلاسل والمصاعد)، ونسبة البناء لعناصر الحركة الرأسية بالملحق العلوي إضافية بحد أقصى ١٠ %، وما زاد عن ذلك يتم احتسابه من ضمن نسبة البناء للملحق العلوي، وبما لا يخالف المخططات ووثائق البناء المعتمدة.
- ٣- يجب ألا تزيد سترة سطح الملحق العلوي عن ٨٠سم، ولا يسمح باستمرار درج المبنى إلى سطح الملحق العلوي.
- ٤- لا يسمح بإقامة الملحق العلوي جهة الشارع الرئيسي ويسمح بإقامته في الجهة الخلفية للمبنى أو وسط المبنى، وفي حال تعدد الشوارع يكون الارتداد جهة الشارع الأكبر عرضاً.
- ٥- لا يسمح بعمل فتحات أو شبائيك مباشرة جهة المجاورين، ويمكن إنارة وتهوية فراغات الملحق العلوي عن طريق فتحات مظلة على ارتداد السطح أو مناور أو عن طريق السقف (إنارة سماوية sky light).
- ٦- يجب عزل السطح الأخير للملحق العلوي للحماية من نفاذ المياه والأمطار وكذلك درجات الحرارة العالية.

١٤,٦,٤ التهوية والاضاءة الطبيعية

- ١- يجب توفير الاضاءة 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 (١-٥) من هذا الاصدار. ويسمح بالتهوية الميكانيكية للحمامات ودورات المياه.
- ٢- 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 ٨(%) من مساحة أرضية الغرف المخصصة للسكن.
- ٣- لا تقل مساحة الزجاج المستخدم للإضاءة الطبيعية عن ٨(%) من مساحة أرضية الغرفة، ولا يقل الجزء القابل للفتح عن ٤% من مساحة الغرفة (للهوية الطبيعية).
- ٤- لا تقل مساحة نوافذ دورات المياه والحمامات عن ٣,٣٠م^٢، ويكون نصفها قابل للفتح.
- ٥- يجب اتصال الفتحة بالهواء الخارجي بكامل مساحتها، ولا تعتبر أي فتحة مقترنة بجهاز آلي أو بجهاز تكييف فتحة تهوية.
- ٦- 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 السلاسل وعن ربع متر مربع بالنسبة لمرافق البناء.
- ٧- 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.
- ٨- يجوز أن تكون المطابخ جزءاً من فراغ صالة المعيشة بشرط توفير التهوية المطلوبة لصالة المعيشة والمطبخ وطرد الأدخنة بطريقة فعالة.

١٥,٦,٤ الشططات

- ١- يلزم تنفيذ الشططات على زوايا الأراضي التي تقع على شارعين وفق المخطط المعتمد بحد أدنى خمس عرض الشارع على ألا تقل الشططة عن (٣م x ٣م).
- ٢- لا يسمح بعمل مداخل السيارات في الشططات.
- ٣- لا يتم حسم مساحة الشططة من مساحة الأرض عند حساب نسب البناء في الدور الأرضي.

١٦,٦,٤ الضوضاء:

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

٧,٤ مواصفات المواد وجودة التنفيذ

- ١- مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق الواردة بكود البناء السعودي العام (٢٠١-SBC) للفئة (R) من الاستخدامات السكنية، ويسمح باستخدام أنظمة الطلاء المقاوم للحريق للوصول للمتطلبات المحددة بالكود.
- ٢- 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.
- ٣- الالتزام بتطبيق أصول الصناعة وجودة التنفيذ طبقاً للمواصفات العامة لتنفيذ المباني الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان في جميع البنود وتشمل ما يلي:
 - أعمال الحفر والردم والتسويات بالموقع.
 - أعمال الخرسانات والشدات وحديد التسليح.
 - أعمال البناء بالبلوك.
 - أعمال العزل المائي والعزل الحراري.
 - أعمال المنشآت المعدنية.
- ٤- عدم الإضرار بالطرق والمرافق المتواجدة والمحيطة بالموقع أو المجاورين وإرجاع الشيء الى أصله في حال حدوث أي تلفيات وتدعيم جوانب الحفر وتأمينها مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- ٥- 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.

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

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-٨٠١) والالتزام بالاشتراطات التالية:

١,٥ متطلبات الكشف الخارجي

- ١- عنوان المبنى واضح ومقروء.
- ٢- طريق وصول سيارات الإطفاء خالي من العوائق.
- ٣- حنفيات الحريق خالية من العوائق من جميع الجهات.

٣,٥ متطلبات التخطيط للطوارئ

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

٢,٥ متطلبات سبل الهروب

- ١- سبل الهروب سالكة وخالية من العوائق.
- ٢- عدد المخارج كافية وفق متطلبات الكود.
- ٣- أبواب الخروج تفتح باتجاه خروج الأشخاص إذا كان عدد الأشخاص (٥٠) أو أكثر.
- ٤- أبواب الخروج قابلة للفتح بدون مفاتيح أو جهد.
- ٥- اللوحات الإرشادية لمخارج الطوارئ مضيئة ويمكن رؤيتها بسهولة وتعمل في حال انقطاع التيار الكهربائي لمدة (٩٠) دقيقة.
- ٦- سبل الهروب مضادة ومزودة بطاقة احتياطية وتعمل عند انقطاع التيار الكهربائي لمدة (٩٠) دقيقة.
- ٧- لوحة الطاقة الاستيعابية معلقة.
- ٨- وجود لوحات سلالم الدرج.

٤,٥ متطلبات أنظمة الحماية من الحريق

- ١- طفايات الحريق موزعة على المبنى بحيث لا تزيد المسافة بين طفاية وأخرى عن ٢٣ م.
- ٢- طفايات الحريق في مواقع بارزة يمكن الوصول إليها بسهولة.
- ٣- تركيب طفايات الحريق بشكل صحيح.
- ٤- صيانة طفايات الحريق بشكل دوري.
- ٥- أجهزة ومعدات الطبخ محمية بطفايات حريق وأنظمة إطفاء أوتوماتيكية.

- ٦- أنظمة إطفاء شفاطات المطبخ تتم صيانتها بشكل دوري.
- ٧- خاصية إيقاف إمداد أجهزة الطبخ بالوقود أو الكهرباء متوفرة.
- ٨- نظام الرش الآلي.
- ٩- الأنابيب الرأسية وخرطوم المياه.
- ١٠- نظام الإنذار من الحريق.
- ١١- أنظمة الإطفاء والإنذار تعمل ويتم صيانتها بشكل دوري.
- ١٢- لوحة تحكم الإنذار من الحريق مرتبطة بصمامات إمدادات المياه للمرشات والمضخات والخزانات ومفاتيح ضغط الهواء وتدفق المياه.
- ١٣- 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.
- ١٤- أبواب الحريق بحالة جيدة ويتم فحصها سنوياً.
- ١٥- أبواب الحريق تغلق بشكل تلقائي.
- ٤- التمديدات الكهربائية مستخدمة في توصيل الأجهزة الكهربائية المحمولة فقط.
- ٥- توفر خط أرضي في التمديدات الكهربائية.
- ٦- سمك سلك التمديدات مناسب للأجهزة الموصلة بها.
- ٧- مساحة العمل الخاصة بصيانة معدات الخدمات الكهربائية مطابقة للأبعاد المطلوبة.
- ٨- علب التوزيع والآخذ والمفاتيح مزودة بأغطية.
- ٩- الأجهزة والتمديدات الكهربائية مختبرة من قبل جهة معتمدة.
- ١٠- المحركات الكهربائية نظيفة وفي حالة جيدة.
- ١١- الأسلاك المؤقتة لتريكات الطاقة الكهربائية وتجهيزات الإضاءة تتوافق مع الكود.
- ١٢- المحولات متعددة الآخذ مطابقة للمواصفات المعتمدة.
- ١٣- غرف لوحة التحكم الكهربائية مزودة بلوحة دالة عليها وظاهرة بشكل جيد.
- ١٤- أبواب الغرف الكهربائية مزودة بذراع فتح بالدفع (Panic Hardware) يفتح باتجاه خروج الأشخاص.

٥.٥ متطلبات التخزين والنظافة العامة

- ١- الموقع نظيف وخالي من تراكم المواد القابلة للاحتراق.
- ٢- التخزين منظم ومرصوص بشكل مستقر.
- ٣- المواد القابلة للاحتراق مخزنة ومفصولة بمسافة آمنة عن أجهزة التسخين ومصادر الاشتعال الأخرى.
- ٤- يحظر تخزين المواد القابلة للاحتراق في المخرج وسلالم الدرج والمنحدرات.
- ٥- يحظر تخزين المواد القابلة للاحتراق في الغرف الميكانيكية والكهربائية والمراجل البخارية.
- ٦- التخزين في المساحات العلوية والفراغات المخفية متوافق مع متطلبات الكود.
- ٧- أبعاد التخزين خارج المبنى متوافقة مع متطلبات الكود.
- ٨- حاويات القمامة وعربات جمع الغسيل من مواد غير قابلة للاحتراق.
- ٩- الخرق الزيتية والدهنية محفوظة في علب مخصصة للتخلص منها بشكل يومي.
- ١٠- شفاطات ومراوح ودكتات الطبخ نظيفة.
- ٥.٧ متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية
- ١- عند استخدام أجزاء مقطوعة من الأشجار الطبيعية للزينة فيتم حسب متطلبات الكود.
- ٢- عند استخدام الديكورات القابلة للاشتعال فيكون ضمن النطاق المحدد للسلامة.
- ٣- عند استخدام الستائر ومنسوجات الزينة المعلقة القابلة للاحتراق فيتم حسب متطلبات الكود.

٥.٨ متطلبات المواد الخطرة

- ١- تخزين المواد الخطرة الغير متوافقة بشكل آمن حسب الكود.
- ٢- رفوف تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق منظمة.
- ٣- تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق التي تزيد عن ٣٨ لتر في خزانات مخصصة.
- ٤- تخزين أسطوانات الغاز المسال متوافق مع الكود وفق الأبعاد المحددة.
- ٥- عدم وجود مصادر اشتعال.
- ٦- التهوية مناسبة.
- ٧- وجود علامات تحذيرية للتعريف بالمواد الخطرة.
- ٨- بيانات سلامة المواد الخطرة (MSDS) متاحة بسهولة.
- ٩- ضوابط وجود المركبات داخل المبنى متوافقة مع الكود.
- ١٠- استخدام الدفايات الخارجية المحمولة التي تعمل بالغاز أن تكون ضمن الحدود الآمنة والمسافات المحددة.

٥.٦ متطلبات السلامة الكهربائية

- ١- التوصيلات الكهربائية من النوع القطبي أو النوع الأرضي ومحمية من التيارات العالية ومدرجة حسب (UL ١٣٦٣).
- ٢- التوصيلات الكهربائية موصلة بشكل مباشر وآمن بمقبس مثبت في الجدار.
- ٣- التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر وآمن بمقبس مثبت في الجدار.

المتطلبات التشغيلية



١,٦ متطلبات تشغيل السكن الجماعي للأفراد لفئتي المباني والمجمعات السكنية

١,٦,١ متطلبات عامة

- ١- يلزم استخراج الترخيص التشغيلي للسكن الذي تكون طاقته الاستيعابية ٢٠ فرد فأكثر.
- ٢- يلتزم مالك المنفعة عند تشغيل السكن بالحصول على الترخيص التشغيلي على أن يكون مصرحاً له بمزاولة نشاط إدارة وتشغيل السكن الجماعي للأفراد ويحدد مالك المنفعة 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.
- ٣- يمكن لمالك المنفعة التعاقد مع منشأة متخصصة لإدارة وتشغيل السكن الجماعي للأفراد على أن يكون مصرحاً لها بمزاولة النشاط.
- ٤- يمنع البدء بتشغيل السكن قبل الحصول على الترخيص التشغيلي.
- ٥- ألا يزيد بأي حال عدد الأفراد في السكن عن الطاقة الاستيعابية المحددة في الترخيص التشغيلي.
- ٦- الالتزام بعرض الترخيص البلدي في موقع بارز بالسكن.
- ٧- يجب تقديم شهادة إشغال مبنى (إتمام بناء).
- ٨- 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.

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

٢,١,٦ متطلبات اللوحة

- ١- وضع لوحة تجارية يتم فيها التقيد بالكود العمراني للمنطقة الواقع بها النشاط، وفي حال عدم وجوده يتم الالتزام بالدليل التنظيمي الصادر من الأمانة وفي حال عدم وجودهما يتم الالتزام باشتراطات اللوحات التجارية الصادرة من الوزارة.
- ٢- وضع لوحة استرشادية على مدخل السكن يوضح فيها اسم صاحب الرخصة ورقم اتصال للمشرف على السكن والطاقة الاستيعابية للسكن وعنوان السكن.

٣,١,٦ متطلبات الطاقة الاستيعابية

- ١- الالتزام بالمساحة المحددة لكل فرد (لا تقل عن ٢م^٢ للفرد الواحد في غرف النوم) وبحد أقصى ١٠ أفراد في غرفة النوم الواحدة.
- ٢- يجب توفير الحد الأدنى من الحمامات النظيفة والصالحة للاستخدام بمعدل (١ مرحاض + امغسلة يد + ١ مكان استحمام) لكل ٨ أفراد أو أقل.

٤,١,٦ متطلبات المبنى والمواصفات الفنية

- ١- 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.
- ٢- ينبغي أن تكون أرضيات الحمامات وأماكن الاستحمام مصنوعة من مواد صلبة قابلة للغسيل مضادة للانزلاق ومقاومة للرطوبة وأن

يكون هناك تصريف جيد.

- ٣- يجب أن تكون الأبواب سليمة ومن المواد المتعارف عليها مثل الخشب أو الحديد على مدخل السكن وجميع غرف النوم والحمامات ويسمح بالألمنيوم للحمامات وبالجراج لمدخل السكن.
- ٤- يجب أن تكون جدران وأسقف السكن خالية من التشققات أو التصدعات أو تسربات السباكة وأي عيوب إنشائية أخرى.
- ٥- وجود شبكة تصريف للمياه الناتجة عن استعمال المسكن ومياه الأمطار مع الالتزام بنظافة وصيانة الشبكة مع ضرورة وجود أغطية محكمة على فتحات الصرف الصحي.
- ٦- 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.
- ٧- تغطي جدران المطابخ والحمامات إلى السقف بمادة مناسبة سهلة التنظيف مثل البلاط أو السيراميك أو الدهان.
- ٨- تكون جميع التمديدات الكهربائية بداخل الجدران وغير ظاهرة سواء من داخل العقار أو خارجه.

٥,١,٦ متطلبات الإضاءة والتهوية

- ١- توفير وسائل التكييف للتبريد والتدفئة في غرف النوم والأمن من نقل الميكروبات والغبار وان تحتوي على فلاتر إضافية لتنقية الهواء.
- ٢- توفير الإضاءة الطبيعية والصناعية في جميع أنحاء السكن.
- ٣- توفير التهوية الطبيعية في جميع أنحاء السكن.
- ٤- توفير مراوح شفط للمطابخ والحمامات.
- ٥- يمنع وضع حواجز حول المبنى تقلل من الإضاءة والتهوية.

٦,١,٦ متطلبات الصحة العامة

- ١- صناديق إسعافات أولية موجودة بعدد كاف وموزعة في أنحاء السكن ويتم تحديثها بصفة مستمرة من قبل المختصين
- ٢- 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.
- ٣- 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.
- ٤- توفير العدد الكافي من حاويات القمامة محكمة الغلق والالتزام بإفراغها وتنظيفها على أساس منتظم.
- ٥- 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.

- ٦- يجب على المشرف المسؤول التأكد من تلقي أي فرد مصاب أياً كانت إصابته الرعاية الصحية اللازمة.
- ٧- ينبغي توفير خطط واضحة ويُدْرَب العاملون بالسكن عليها عن استمرارية الأعمال في حالات الأمراض المعدية مثل حمى الضنك وفيروس كورونا أو التسمم الجماعي وغيرها.
- ٨- غرفة للعزل مجهزة للسكان الذين تظهر عليهم أعراض المرض وتوفيرها بشكل كافي في حالات انتشار الأوبئة التي تتطلب ذلك.
- ٩- تزويد جميع غرف النوم والاستراحة وتحضير وتناول الطعام والحمامات بنوافذ سليمة مصممة بطريقة تمنع تراكم الأتربة والغبار وتطل مباشرة على الهواء الطلق ومزودة بشبك معدني دقيق لمنع دخول الحشرات والبعوض الناقل للأمراض.
- ١٠- توعية السكان المستمرة عن اشتراطات السكن مثل المساحة المخصصة وضرورة الالتزام بها وعن طرق الإصابة والوقاية من الأمراض المعدية.
- ١١- وضع ملصقات توعوية عن طريقة غسل الأيدي والسلامة الغذائية.
- ١٢- الاسترشاد بدليل الاشتراطات الصحية للمساكن الجماعية للأفراد (الصادر عن هيئة الصحة العامة) في هذا الشأن.

٧,١,٦ متطلبات المرافق والخدمات

- ١- توفير مصادر الكهرباء مع الالتزام بالأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن الأجهزة الحكومية بهذا الشأن.
- ٢- توفير مياه الشرب بكمية كافية ومن مصدر صحي آمن سواء من الشبكة العامة أو غيرها.
- ٣- لوحة أو ملصق إرشادي يوضح بكل وحدة سكنية يتضمن أرقام الإسعاف والشرطة وبلاغات البلدية والدفاع المدني.
- ٤- يجب أن تحتوي غرف النوم على سرير بمستلزماته من أغطية ومفارش مع خزانة ملابس لكل فرد قابلة للإغلاق ولا يسمح باستخدام الأسرة ذات الطوابق.
- ٥- يجب وضع غرفة مخصصة لغسيل الملابس تكون مجهزة بغسالة ومياه حارة وباردة ومكان لتصريف المياه أو توفير خدمة لغسيل الملابس.
- ٦- توفير مواد النظافة والمطهرات بشكل كافي في مرافق السكن.
- ٧- يجب أن تكون أبواب الحمامات قابلة للقفل وتزود الحمامات بصناديق طرد (سيفون) للمراحيض وسخانات مياه مناسبة.
- ٨- 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.
- ٩- يجب أن تكون المطابخ مزودة بحوض غسيل ذو مساحة ملائمة ومقاوم للصدأ، وطاولة مناسبة بمساحة كافية لإعداد الطعام، ومكان ملائم لتخزين المواد الغذائية وتجهيزات الطعام المختلفة، وثلاجة بحجم مناسب لحفظ الأطعمة والمشروبات، وموقد يعمل على الغاز أو الكهرباء أو كليهما تتوفر فيه

- ٢- يلتزم منفذ المشروع عند تشغيل السكن بالحصول على الترخيص التشغيلي على أن يكون مصرحاً له بمزاولة نشاط إدارة وتشغيل السكن الجماعي للأفراد.
- ٣- يمكن لمالك المنفعة التعاقد مع منشأة متخصصة لإدارة وتشغيل السكن الجماعي للأفراد على أن يكون مصرحاً لها بمزاولة النشاط.
- ٤- يمنع البدء بتشغيل السكن قبل الحصول على الترخيص التشغيلي.
- ٥- ألا يزيد بأي حال عدد الأفراد في السكن عن الطاقة الاستيعابية المحددة في الترخيص التشغيلي.
- ٦- الالتزام بعرض الترخيص البلدي في موقع بارز بالسكن.
- ٧- يلتزم منفذ المشروع بالحصول على موافقة المالك على إقامة الكائن المتنقلة داخل المشروع.
- ٨- 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.
- ٩- وجود سجل بالمنشآت وبيانات الساكنين وعدد الأفراد لكل منشأة وبيانات التأمين الطبي لكل ساكن أو أهلية العلاج.
- ١٠- يجب المحافظة على نظافة موقع السكن المؤقت بعد الانتهاء من المشروع وعدم ترك مخلفات.

٢,٢,٦ متطلبات اللوحة

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

٣,٢,٦ متطلبات الطاقة الاستيعابية

- ١- الالتزام بالمساحة المحددة لكل فرد (لا تقل عن ٤ م^٢ للفرد الواحد في غرف النوم) وبحد أقصى ١٠ أفراد في غرفة النوم الواحدة.
- ٢- يجب توفير الحد الأدنى من الحمامات النظيفة والصالحة للاستخدام بمعدل (١ مرحاض + امغسلة يد + ١ مكان استحمام) لكل ٨ أفراد أو أقل.

٤,٢,٦ متطلبات الكائن المتنقلة ومواصفاتها الفنية

- ١- أن تكون الكائن المتنقلة من المواد المناسبة والمتعارف عليها للاستخدام السكني من حيث الجودة والمظهر، ويمنع منعاً باتاً استخدام أي مادة يدخل في تركيبها الاسيستوس.
- ٢- ينبغي أن تكون أرضيات الحمامات وأماكن الاستحمام مصنوعة من مواد صلبة قابلة للغسيل مضادة للانزلاق ومقاومة للرطوبة وأن يكون هناك تصريف جيد.
- ٣- يجب أن تكون الأبواب سليمة ومن المواد المتعارف عليها مثل الخشب أو الحديد على مدخل السكن وجميع غرف النوم والحمامات ويسمح بالألمنيوم للحمامات وبالألومنيوم لمداخل السكن.
- ٤- يجب أن تكون جدران وأسقف السكن خالية من التشققات أو التصدعات أو تسربات السباكة وأي عيوب إنشائية أخرى.
- ٥- وجود شبكة تصريف للمياه الناتجة عن استعمال المسكن ومياه الأمطار مع الالتزام بنظافة وصيانة

- ١٠- شروط السلامة الكافية، وسخانات مياه مناسبة.
- ١١- وجود شهادات صحية سارية للعاملين في المطابخ المركزية إن وجدت.
- ١٢- غرفة مشتركة أو أكثر معدة للاستراحة والطعام بمساحة لا تقل عن ٧,٢ م^٢ لكل فرد.
- ١٣- يلزم توفير غرفة إسعافات للحالات الطارئة بها ممرض لديه ترخيص ساري من الهيئة السعودية للتخصصات الصحية وذلك للمساكن التي تزيد طاقتها الاستيعابية عن ١٠٠٠ فرد وعيادة طبية تقدم الخدمات الطبية وخدمات الصحة والسلامة المهنية بها طبيب وممرض لديهما ترخيص ساري للمساكن التي تزيد طاقتها الاستيعابية عن ٥٠٠٠ فرد.
- ١٤- توفير كاميرات المراقبة الأمنية حسب نظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية ولائحته التنفيذية.
- ١٥- يجب أن يكون سكن الرجال مفصول عن سكن النساء، بحيث يكون مدخل السكن مستقل والمرافق مستقلة ولا يوجد أي تداخل.
- ١٦- يلزم تخصيص مواقف سيارات لذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية والمصاعد بالأعداد والنسب الموضحة بالجدول رقم (٥) طبقاً لكود البناء السعودي العام (SBC٢٠١)، مع الالتزام بالأبعاد والمواصفات الموضحة بدليل مواقف السيارات الصادر عن الوزارة.
- ١٧- 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 ٢٠١، والدليل الإرشادي للوصول الشامل الصادر عن مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة. والدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت الصادر عن الوزارة.
- ١٨- يجب وضع مانعات الانزلاق على عتبات الدرج وما يلزمها من تحذيرات مرئية وحسية.
- ١٩- يمنع استغلال أسطح المبنى والممرات أو القبو لإيواء الأفراد بما يخالف نظام البناء المعتمد أو البناء العشوائي أو لأغراض أخرى غير مرخص لها.
- ٢٠- يلزم توفير مصلى يتسع للمصلين في المجمعات السكنية، وفي المباني السكنية يلزم توفير المصلى في حال عدم توفر مسجد قرب موقع السكن.
- ٢١- يمنع استخدام مواقد الطبخ أو أجهزة الغسيل داخل غرف النوم أو في الممرات.

٨,١,٦ متطلبات الأمن والسلامة

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

٢,٢,٦ متطلبات تشغيل السكن الجماعي للأفراد للكائن المتنقلة داخل المشاريع

١,٢,٦ متطلبات عامة

- ١- يلزم استخراج الترخيص التشغيلي للسكن الذي تكون طاقتها الاستيعابية ٢٠ فرد فأكثر.

الشبكة مع ضرورة وجود أغطية محكمة على فتحات الصرف الصحي.

- ٦- ألا يقل ارتفاع سطح أرضية المسكن عن ٢٠ سم عن مستوى المحيط الخارجي لموقع السكن للحماية من الغمر بالمياه.
- ٧- 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.
- ٨- تكون جميع التمديدات الكهربائية بداخل الجدران وغير ظاهرة سواء من داخل العقار أو خارجه.
- ٩- يجب أن يكون ارتفاع سقف غرف النوم لا يقل عن (٢,٢) متر.

٥,٢,٦ متطلبات الإضاءة والتهوية

- ١- توفير وسائل التكييف للتبريد والتدفئة في غرف النوم والأمانة من نقل الميكروبات والغبار وان تحتوي على فلاتر إضافية لتنقية الهواء..
- ٢- توفير الإضاءة الطبيعية والصناعية في جميع أنحاء السكن.
- ٣- توفير التهوية الطبيعية في جميع أنحاء السكن.
- ٤- توفير مراوح شفط للمطابخ والحمامات .
- ٥- يمنع وضع حواجز حول المبنى تقلل من الاضاءة والتهوية.

٦,٢,٦ متطلبات الصحة العامة

- ١- صناديق إسعافات أولية موجودة بعدد كاف وموزعة في أنحاء السكن ويتم تحديثها بصفة مستمرة من قبل المختصين.
- ٢- 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.
- ٣- 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.
- ٤- توفير العدد الكافي من حاويات القمامة محكمة الغلق والالتزام بإفراغها وتنظيفها على أساس منتظم.
- ٥- يتوجب على المشرف المسؤول عن إدارة السكن في حال وجود حالات صحية تستوجب الإبلاغ عنها مثل تفشي الأمراض المعدية او حالات التسمم الغذائي وغيرها من الحالات اتباع الإجراءات الصحية الخاصة بذلك.
- ٦- يجب على المشرف المسؤول التأكد من تلقي أي فرد مصاب أيًا كانت إصابته الرعاية الصحية اللازمة.
- ٧- ينبغي توفر خطط واضحة ويُدرب العاملون بالسكن عليها عن استمرارية الأعمال في حالات بالأمراض المعدية مثل حمى الضنك وفيروس كورونا أو التسمم الجماعي وغيرها.
- ٨- غرفة للعزل مجهزة للسكان الذين تظهر عليهم

أعراض المرض وتوفيرها بشكل كافي في حالات انتشار الأوبئة التي تتطلب ذلك.

- ٩- 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.
- ١٠- توعية السكان المستمرة عن اشتراطات السكن مثل المساحة المخصصة وضرورة الالتزام بها وعن طرق الإصابة والوقاية من الأمراض المعدية.
- ١١- وضع ملصقات توعوية عن طريقة غسل الايدي والسلامة الغذائية.
- ١٢- الاسترشاد بدليل الاشتراطات الصحية للمساكن الجماعية للأفراد (الصادر عن هيئة الصحة العامة) في هذا الشأن.

٧,٢,٦ متطلبات المرافق والخدمات

- ١- توفير مصادر الكهرباء مع الالتزام بالأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن الأجهزة الحكومية بهذا الشأن.
- ٢- توفير مياه الشرب بكمية كافية ومن مصدر صحي آمن سواء من الشبكة العامة أو غيرها.
- ٣- لوحة أو ملصق ارشادي لكل وحدة سكنية يتضمن أرقام الإسعاف والشرطة وبلاغات البلدية والدفاع المدني.
- ٤- يجب أن تحتوي غرف النوم على سرير بمستلزماته من أغطية ومفارش مع خزانة ملابس لكل فرد قابلة للإغلاق ولا يسمح باستخدام الأسرة ذات الطوابق.
- ٥- يجب وضع غرفة مخصصة لغسيل الملابس تكون مجهزة بغسالة ومياه حارة وباردة ومكان لتصريف المياه أو توفير خدمة لغسيل الملابس.
- ٦- توفير مواد النظافة والمطهرات بشكل كافي في مرافق السكن.
- ٧- يجب أن تكون أبواب الحمامات قابلة للقفل وتزود الحمامات بصناديق طرد (سيفون) للمراحيض وسخانات مياه مناسبة.
- ٨- توفير مطبخ مركزي وفي حال عدم توفر المطبخ فيلزم توفير خدمة إعاشة تضمن توافر الوجبات الرئيسية للسكان.
- ٩- وجود شهادات صحية سارية للعاملين في المطابخ المركزية إن وجدت.
- ١٠- غرفة مشتركة أو أكثر معدة للاستراحة والطعام بمساحة لا تقل عن ٠,٧ م^٢ لكل فرد.
- ١١- يلزم توفير غرفة إسعافات للحالات الطارئة بها ممرض لديه ترخيص ساري من الهيئة السعودية للتخصصات الصحية وذلك للمساكن التي تزيد طاقتها الاستيعابية عن ١٠٠٠ فرد وعيادة طبية تقدم الخدمات الطبية وخدمات الصحة والسلامة المهنية بها طبيب وممرض لديهم ترخيص ساري للمساكن التي تزيد طاقتها الاستيعابية عن ٥٠٠٠ فرد.
- ١٢- توفير كاميرات المراقبة الأمنية حسب نظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية ولائحته التنفيذية.
- ١٣- يجب أن يكون سكن الرجال مفصول عن سكن النساء، بحيث يكون مدخل السكن مستقل والمرافق

- مستقلة ولا يوجد أي تدخل.
- ١٤- في حال عدم توفر مسجد قرب موقع السكن فيلزم توفير مكان مناسب للصلاة يتسع للمصلين.
- ١٥- يمنع استخدام مواقد الطبخ أو أجهزة الغسيل داخل غرف النوم أو في الممرات.
- ١٦- يمنع استخدام الهناجر.

٨,٢,٦ متطلبات الأمن والسلامة

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



وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

٧ الأحكام العامة والتظلمات

والشكاوى



١٧ أحكام عامة

١. تلغي هذه الاشتراطات كل ما يتعارض معها من أحكام وردت في لوائح أو قرارات أو تعليمات أو اشتراطات قد أصدرتها الوزارة.
٢. 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.
٣. الالتزام بالأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن الأجهزة الحكومية ذات العلاقة بالنشاط.
٤. 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.
٥. التقيد بأنظمة الأمن والسلامة وتعليمات الجهات المختصة والأنظمة ذات العلاقة.

٢٧ التظلمات والشكاوى

تختص اللجان المكونة في الأمانات/ البلديات بالنظر في التظلمات والشكاوى من الأحكام الواردة لإجراءات الإصدار والتجديد والتعديل والإيقاف والإلغاء للترخيص الإنشائي وفقاً لما ورد في نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية، أما التظلمات والشكاوى 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.

الأكواد والأدلة المرجعية



- ١- نظام إجراءات التراخيص البلدية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥٩) وتاريخ ٢٣ / ٩ / ١٤٣٥ هـ ولائحته التنفيذية.
- ٢- كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام ٢٠١٨ www.sbc.gov.sa
- ٣- نظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٤) وتاريخ ٧ / ٣ / ١٤٤٤ هـ ولائحته التنفيذية.
- ٤- نماذج الكشف على إشغالات المباني وفق متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (٨٠١ SBC) الصادرة عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي
- ٥- الأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة www.saso.gov.sa
- ٦- اللائحة التنفيذية للضوضاء، وزارة البيئة والمياه والزراعة www.ncec.gov.sa
- ٧- تنظيم هيئة رعاية الأشخاص ذوي الإعاقة - قرار مجلس الوزراء رقم (٢٦٦) وتاريخ ٢٧/٥/١٤٣٩ هـ
- ٨- الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت www.momra.gov.sa
- ٩- دليل الاشتراطات الصحية للمساكن الجماعية للأفراد الصادر عن هيئة الصحة العامة (وقاية).

والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing



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



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