

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



اشتراطات إنشاء المباني السكنية

1445هـ - 2024م





الفهرس

الفهرس

3.....	مقدمة	
4	النطاق وحدود التطبيق	-1
6	مصطلحات وتعريفات	-2
11	تصنيف المباني السكنية	-3
13	متطلبات التنظيم المكاني	-4
18	المتطلبات الفنية	-5
19	المتطلبات المعمارية	1-5
27	المتطلبات الانشائية	2-5
27	المتطلبات الكهربائية	3-5
28	المتطلبات الميكانيكية	4-5
29	متطلبات الأعمال الصحية	5-5
30	متطلبات أعمال الوقاية والحماية من الحريق	6-5
31	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	-6
33	الأحكام العامة والمخالفات والجزاءات	-7
35	حقوق الملكية، الأدلة والأكواد المرجعية	-8



مقدمة

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

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





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، وكذلك مباني السكن الجماعي.

- لا تلغي هذه الاشتراطات وثائق أنظمة وضوابط البناء الصادرة عن الأمانات أو هيئات تطوير المناطق والمدن، وفي حالة وجود اختلاف أو تعارض في أي بند يتم الالتزام بالتنظيمات والضوابط التي تقرها الأمانات وهيئات تطوير المناطق والمدن وفق المصلحة العامة.

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.

الفصل الثاني

مصطلحات وتعريفات



2. 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.

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 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 والغنائات 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 الطابق الأرضي والأدوار الرئيسية ويتم تحديد ارتفاعه ومساحته وفق 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 1.2م، أو إذا كانت قطعة الأرض تقع على شارع واحد فرق المنسوب فيه يزيد عن 3م.

الارتفاع الكلي للمبنى:

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

ارتفاع الدور الكلي:

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

صافي الارتفاع الداخلي للدور:

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

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:

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 23م أعلى سطح الأرض.

ذوي الإعاقة:

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

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

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



3. تصنيف المباني السكنية

1-3 الفلل السكنية:

وحدات سكنية مخصصة بجميع أدوارها للسكن بحد أقصى دورين وملحق علوي وملحق خارجية وقبو، ولها مداخل أرضية ومواقف سيارات، بالإضافة إلى فضاءات خارجية مستقلة، ويمكن تصنيف 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.

• الفيلا شبه المتصلة:

الوحدة السكنية المبنية على قطعة أرض متلاصقة مع الجار من جانب واحد مع فصل الهيكل الإنشائي (جدار مزدوج) عن المجاورين باستخدام القواعد على الحد الفاصل بين المبنيين.

• الفيلا المتصلة:

الوحدة السكنية المبنية على قطعة أرض متلاصقة مع وحدات أخرى من أكثر من جهة مع الاحتفاظ بالارتدادات النظامية حول كامل المبنى، وهذا النوع من الوحدات يمكن أن يتلاصق مع الجوار بأشكال متعددة.

2-3 العمائر 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).

3-3 العمائر 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.

4-3 العمائر 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.

5-3 السكن الجماعي:

هو السكن المعدّ لغرض إسكان (20 شخصاً) فأكثر بشكل جماعي (ذكوراً أو إناثاً) أياً كانت فترة إقامتهم في أماكن داخل العمران أو خارجه، ولا يزيد ارتفاعها الكلي عن 23م أعلى سطح الأرض.

الفصل الرابع

متطلبات التنظيم المكاني



4. متطلبات التنظيم المكاني

1. يجب الالتزام بوثائق وأنظمة البناء والمخطط المعتمد لكل منطقة تخطيطية من استعمالات مسموحة، ونسبة البناء بالدور الأرضي والملاحق الأرضية والعلوية وارتدادات امامية وجانبية وخلفية وعدد الادوار 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 الغلل 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 ان لا يقل ارتفاعه عن 2.5 م ، 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.
6. في العمائر التي تحتوي على شقق سكنية يلزم توفير موقف إضافي للضيوف لكل خمس شقق.
7. لا يسمح ببناء اسوار 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 اسوار بارتفاع لا يزيد عن 3.5م 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 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.
10. يسمح بإقامة القبو على كامل حدود الملكية للفلل الخاصة (المنفصلة، شبه المتصلة، والمتصلة) والعمائر السكنية والسكنية التجارية والسكنية الإدارية والسكن الجماعي، ويسمح بعمل مدخل/مخرج دور قبو للأراضي الواقعة على أكثر من شارع من جميع تلك الشوارع.
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 بلكونه خارجية، ولا يسمح بوضع أجهزة التكييف أو مستقبلات الأقمار الصناعية عليها.

4-1 الفلل السكنية:

1. نسبة البناء الإجمالية في الدور الأرضي شامل الملاحق الأرضية لا تزيد عن 70% كحد أقصى من مساحة الأرض.
2. نسبة البناء بالدور الأول لا تزيد عن 70% من مساحة قطعة الأرض.
3. نسبة البناء للملحق العلوي لا تزيد عن 50% من مساحة الدور الذي بأسفله غير شامل لعناصر الحركة الرأسية (السلالم والمصاعد)، ونسبة البناء لعناصر الحركة الرأسية بالملحق العلوي إضافية بحد أقصى 10%، وما زاد عن ذلك يتم احتسابه من ضمن نسبة البناء للملحق العلوي.
4. في الشوارع التي يقل عرضها عن 30 مترا الارتداد الأمامي خمس عرض الشارع ولا يقل عن (3م)، والارتداد للشوارع الخلفية والجانبية خمس عرض الشارع، ولا يقل عن (2م). والارتداد للمجاورين لا يقل عن (2م).
5. في الشوارع التي يزيد عرضها عن 30 مترا لا يقل الارتداد الأمامي عن 6م.
6. لا يسمح البناء في مساحة الحد الأدنى من الارتداد النظامي جهة المجاورين بالدور الأول والملحق العلوي.
7. يسمح البناء بالارتدادات في الدور الأرضي جهة المجاورين بحد أقصى جهتين بالنسبة للفلل السكنية.
8. يسمح ببناء مجموعة فلل على الصامت من جهة واحدة بشرط أن لا يقل ارتداد الجهة الأخرى من ناحية الجار عن 4م، ويسمح ببناء مجموعة فلل على الصامت من جهتين (بعد موافقة الأمانة أو البلدية) مع الالتزام بالارتداد النظامي لباقي الجهات.
9. في حالة البناء على الصامت من جهة واحدة أو جهتين في كل الأدوار يجب فصل الهيكل الإنشائي بعمل جدار مزدوج بفاصل إنشائي عن المجاورين.
10. يسمح بفصل الأدوار في الفلل السكنية 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.
11. 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.



12. يسمح بتلاصق أو دمج الملحق الخارجي بالمبنى الرئيسي داخل حدود الأرض، وتترك مسافة لا تقل عن (1.5م) حال فصله عن المبنى الرئيسي.
13. لا يزيد ارتفاع السقف للجزء الملاصق مع الجار عن ارتفاع الدور الأرضي والسور.
14. توفير موقف سيارة داخل حدود الملكية لكل فيلا مساحتها 400 م² فأقل، وموقفين للسيارات بالفلل التي تزيد مساحتها عن 400 م².
15. يسمح بفتح باب غرفة السائق على السور الخارجي للفة السكنية بشرط مناسبته مع تصميم السور والأبواب الخارجية للفة، ويجب ألا يقل عرض الباب عن (0.80م).

2-4 العمائر السكنية/ السكنية التجارية:

1. نسبة البناء بالدور الأرضي لا تزيد عن 60% من مساحة قطعة الأرض.
2. نسبة البناء بالدور الأول والأدوار المتكررة لا تزيد عن 70 % من مساحة قطعة الأرض.
3. نسبة البناء للملحق العلوي لا تزيد عن 50% من مساحة الدور الذي أسفله غير شامل لعناصر الحركة الرأسية (السلالم والمصاعد)، ونسبة البناء لعناصر الحركة الرأسية بالملحق العلوي إضافية بحد أقصى 10%، وما زاد عن ذلك يتم احتسابه من ضمن نسبة البناء للملحق العلوي.
4. الارتداد الأمامي خمس عرض الشارع، ولا يقل عن (3م). 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.
6. توفير عدد (1.5) موقف سيارة داخل حدود الملكية لكل وحدة سكنية (شقة).



3-4 العمائر السكنية الإدارية:

1. نسبة البناء بالدور الارضي (متضمنة الملاحق الارضية) لا تزيد عن 60% من مساحة قطعة الارض.
2. نسبة البناء بالدور الأول والأدوار المتكررة لا تزيد عن 70% من مساحة قطعة الأرض.
3. نسبة البناء للملحق العلوي لا تزيد عن 50% من مساحة الدور الذي أسفله غير شامل لعناصر الحركة الرأسية (السلالم والمصاعد)، ونسبة البناء لعناصر الحركة الرأسية بالملحق العلوي إضافية بحد أقصى 10%، وما زاد عن ذلك يتم احتسابه من ضمن نسبة البناء للملحق العلوي.
4. الارتداد الأمامي خمس عرض الشارع، ولا يقل عن (3م). 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).
7. يجب فصل مدخل الشقق السكنية عن مدخل المكاتب.

4-4 السكن الجماعي:

1. الالتزام بما ورد في الشروط الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في السكن الجماعي للأفراد الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
2. نسبة البناء بالدور الارضي (متضمنة الملاحق الارضية) لا تزيد عن 60% من مساحة قطعة الارض.
3. نسبة البناء بالدور الأول والأدوار المتكررة لا تزيد عن 70% من مساحة قطعة الأرض.
4. نسبة البناء للملحق العلوي لا تزيد عن 50% من مساحة الدور الذي أسفله غير شامل لعناصر الحركة الرأسية (السلالم والمصاعد)، ونسبة البناء لعناصر الحركة الرأسية بالملحق العلوي إضافية بحد أقصى 10%، وما زاد عن ذلك يتم احتسابه من ضمن نسبة البناء للملحق العلوي.
5. الارتداد الأمامي خمس عرض الشارع، ولا يقل عن (3م). والارتداد من المجاورين لا يقل عن (3م) للمباني أكثر من خمس أدوار، و (2م) للمباني خمس أدوار فأقل.
6. إذا كان السكن داخل النطاق العمراني يجب توفير موقف سيارة لكل 150م² من المساحة الاجمالية للبناء، على أن يكون هناك عدد (1) موقف مخصص للحافلات لكل (5) مواقف.

الفصل الخامس

المتطلبات الفنية





5. 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. لا يقل ارتفاع درابزين الشرفات والسلالم المفتوحة عن 90 سم، ويلزم أن يكون الدرابزين مصمماً بطريقة تمنع سقوط الأشياء ذات الأقطار أكثر من 10 سم.
2. لا يقل ارتفاع جلسة النوافذ عن 90 سم في الأدوار العلوية ويسمح أن تكون الجلسة كجزء ثابت من نفس مادة تشطيب النافذة.
3. الحد الأعلى لارتفاع سترة السطح هو 2م مقاساً من منسوب أعلى بلاطة السطح، والحد الأعلى لارتفاع سترة ملحق السطح 80سم.
4. 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).
5. 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.
6. عمل أرضيات المناطق المكشوفة والأرصفة الخارجية بمواد مقاومة للانزلاق وبميول في اتجاه الصرف لا يقل عن 1% ولا يزيد عن 2% لتصريف الامطار ومياه الغسيل.

5-1-2 متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة

1. تطبيق متطلبات الاستدامة (ترشيد استخدام الطاقة والمياه وإعادة استخدام المياه المعالجة واستخدام الخامات والمواد المناسبة وغير الضارة بالبيئة) في جميع مراحل المشروع الجديد ابتداء من مرحلة التصميم ثم التنفيذ وكذلك أثناء التشغيل ، كما يجب تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد استخدام الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC 201) والتي ترتبط بكود ترشيد الطاقة السعودي (SBC 602).

2. يجب عزل أسطح المباني ضد الرطوبة والحرارة وكذلك معالجة الحوائط الخارجية لتوفير العزل الحراري المطلوب طبقاً للمتطلبات الخاصة بأعمال العزل الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC 201)، والكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني السكنية (SBC 602).

5-1-3 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 والسكن الجماعي للأفراد.

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.

5-1-4 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	2	1.2
غرفة الحراسة أو غرفة السائق أو غرفة العاملة المنزلية	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 المبنى.
 3. البهو يمكن أن يكون بارتفاع دورين أو دور واحد فقط.
 4. 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.
 5. لا يزيد ارتفاع الدور الأرضي الكلي بالعمارات السكنية التجارية عن 6م.
- 5-1-6 المناور :**

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

الحد الأدنى للطول	الحد الأدنى للعرض	ارتفاع ونوع المناور
1.8 م	0.90م	منور بارتفاع دور واحد يحتوي على نوافذ تفتح من جهة واحدة أو جهتين غير متقابلتين
1.8 م	1.5 م	منور بارتفاع دور واحد يحتوي على نوافذ تفتح من جهتين متقابلتين أو على جميع الجهات
1.8 م	1.2 م	منور بارتفاع دورين يحتوي على نوافذ تفتح من جهة واحدة أو جهتين غير متقابلتين
1.8 م	1.8 م	منور بارتفاع دورين يحتوي على نوافذ تفتح من جهتين متقابلتين أو على جميع الجهات
2.4 م	1.5 م	منور بارتفاع (3 أدوار) يحتوي على نوافذ تفتح من جهة واحدة أو جهتين غير متقابلتين
2.4 م	2.1 م	منور بارتفاع (3 أدوار) يحتوي على نوافذ تفتح من جهتين متقابلتين أو على جميع الجهات
3.00 م	1.8 م	منور بارتفاع (4 أدوار) يحتوي على نوافذ تفتح من جهة واحدة أو جهتين غير متقابلتين
3.00 م	2.4 م	منور بارتفاع (4 أدوار) يحتوي على نوافذ تفتح من جهتين متقابلتين أو على جميع الجهات

المناور التي يزيد ارتفاعها عن (4أدوار) يلزم زيادة مساحتها بمعدل 30 سم للعرض، و60 سم للطول، وذلك لكل دور إضافي حتى 14 دور.

2. يسمح بالتهوية الميكانيكية للحمامات ودورات المياه و لا يشترط وجود مناوور.
3. يجب أن يزود كل منور بباب في منسوب أرضيته بغرض إجراء أعمال النظافة والصيانة المطلوبة.
4. يجب أن يبقى المنور مكشوفاً لكل الأدوار ولا يسمح بتغطيته أو البناء فوقه بأي ارتفاع.
5. يجب أن يزود كل منور أو فناء مكشوف بالتجهيزات اللازمة لصرف مياه الأمطار والغسيل.
6. يجب ألا يقل ارتفاع سترة المنور عن 90 سم إذا كانت تقع على الأسطح المستخدمة (للحماية من السقوط)، ولا يقل ارتفاعها عن 20 سم في الأسطح غير المستخدمة (مثل سطح الملحق العلوي وسطح الارتداد الجانبي للدور الأرضي) ويمكن ان تكون سترة المنور من الدرابزين أو الحديد المشغول.
7. يجب ان 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 السكني 0.80م، والحد الأدنى لعرض المدخل التجاري أو الإداري 1.2 م.
3. الحد الأدنى لعرض مدخل السيارات 3م للفل السكنية، ويتم الالتزام بدليل مواقف السيارات في العمائر.
4. يسمح بعمل درج أو منحدر لمداخل العمائر السكنية أو التجارية ضمن الارتدادات النظامية، بما لا يعيق تصميم المواقف السطحية للسيارات، ويتمشى مع الأرصفة.

5-1-8 القبو:

1. يسمح بإقامة القبو على كامل مسطح الأرض.
2. يسمح باستخدام القبو للاستعمالات التالية:
 - مواقف السيارات.
 - الخدمات الملحقة الكهربائية والميكانيكية.
 - 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، سواءً من الجدران الخارجية أو الأسطح، وتزويد القبو بالوسائل اللازمة لتصريف المياه.
4. يجب توفير مدخل ومخرج لدور/ أدوار المواقف أسفل سطح الأرض، ويسمح بتوفير منحدر واحد بعرض لا يقل عن 4م بالمواقف التي لا تزيد سعتها عن 25 موقف، أما في حال زيادة عدد المواقف عن 25 موقفاً، فيلزم توفير مدخل ومخرج منفصلين لا يقل عرض أي منهما عن 3.50م. وفق ما ورد بدليل تصميم مواقف السيارات الصادر عن الوزارة.
5. في حال وقوع الفلل السكنية والعمائر السكنية على أكثر من شارع فيسمح بعمل مداخل للقبو ومخارج على جميع الشوارع، وبالنسبة للعمائر السكنية التجارية والسكنية الإدارية يجب أن يكون مدخل القبو ضمن واجهة المبنى جهة الشارع الرئيسي أو ضمن حدود العمق التجاري للشوارع الفرعية.

5-1-9 دور التسوية:

1. يسمح بإنشاء دور التسوية عندما يكون الموقع على شارعين أو أكثر يوجد بينهما فروق مناسبة تزيد عن 1.20م ويحدد منسوب أرضية الدور الأرضي من منتصف تشطيب رصيف الشارع الأعلى، بما لا يزيد عن 1.20م، من منسوب الرصيف امام المدخل.
2. يسمح بإنشاء دور التسوية عندما يكون الموقع على شارع واحد فرق المنسوب فيه 3م فأكثر.
3. لا يعد دور التسوية من أدوار المبنى حال استخدامه كمواقف للسيارات الخاصة بالموقع ذاته.
4. 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.
5. في جميع الحالات التي يتطلب فيها إنشاء دور تسوية يتم دراسة ظروف الموقع والمناسيب المختلفة للشوارع والجوار لتقرير الوضع الأنسب والعرض على الأمانة / البلدية المعنية للموافقة.

5-1-10 الواجهات الخارجية:

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

5-1-11 البروزات:

1. لا يسمح بالبروز على شوارع أو ممرات مشاة بعرض أقل من 10 م، ويسمح بالبروز فقط على الشوارع بعرض 10م فأكثر، على ألا يزيد البروز عن 1.25 م، وبما لا يتجاوز نسبة البناء المسموح بها في الأدوار العلوية.
2. يكون احتساب البروز جهة الشارع في الأدوار العلوية بما لا يتجاوز الحد الأدنى للارتداد النظامي + (1.25م)، ويمكن أن يزيد البروز عن 1.25م بشرط أن لا يكون داخل حيز الارتداد النظامي.
3. لا يسمح بعمل بروزات داخل حيز الارتداد الجانبي أو الخلفي باستثناء كرايش ديكوربه 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 الملاصق ولكن داخل حدود البناء النظامي بشرط ألا يقل ارتفاع سورها عن 1,80م.

5-1-12 الدرج:

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

5-1-13 الملحق الأرضي:

يسمح بعمل ملحق أرضي في الاستخدام السكني فقط داخل حدود الارتداد، وبما لا يزيد عن 15% من مساحة الأرض، ويكون مخصص كخدمة مساندة للمبنى، فلا يسمح باستخدامه للأغراض التجارية أو الإدارية ويشترط فيه ما يلي:

1. يكون بارتفاع دور أرضي فقط، ولا يزيد عن ارتفاع السور الخارجي للموقع في جهته مع معالجة مدخل الملحق مع واجهة السور وتفتح النوافذ للداخل أو تكون علوية (مع السقف).
2. يمكن تنفيذ الملحق الأرضي ملاصقاً للمبنى وفي حال وجود ارتداد بينه وبين المبنى فيجب ألا يقل عن 1.5م.

5-1-14 الملحق العلوي:

1. يسمح بإقامة ملحق علوي يستخدم كوحدة أو وحدات سكنية منفصلة أو متصلة مع وحدة في الدور أسفله أو كخدمات مساندة لسطح المبنى ويلزم توفير موقف سيارة له في حال استخدامه كوحدة سكنية منفصلة.
2. يجب ألا تزيد مساحة الملحق العلوي بدور السطح عن 50% من مساحة الدور الذي بأسفله ، غير شامل لعناصر الحركة الرأسية (السلاسل والمصاعد)، ونسبة البناء لعناصر الحركة الرأسية بالملحق العلوي إضافية بحد أقصى 10%، وما زاد عن ذلك يتم احتسابه من ضمن نسبة البناء للملحق العلوي، وبما لا يخالف المخططات ووثائق البناء المعتمدة.
3. يجب ألا تزيد سترة سطح الملحق العلوي عن 80سم ، ولا يسمح باستمرار درج المبنى إلى سطح الملحق العلوي.

4. لا يسمح بإقامة الملحق العلوي جهة الشارع الرئيسي للفلل السكنية ويسمح بإقامته في الجهة الخلفية للمبنى أو وسط المبنى، وفي حال تعدد الشوارع يكون الارتداد جهة الشارع الأكبر عرضاً.

5. لا يسمح بعمل فتحات أو شبابيك مباشرة جهة المجاورين، ويمكن إنارة وتهوية فراغات الملحق العلوي عن طريق فتحات مطلة على ارتداد السطح أو مناور أو عن طريق السقف إنارة سماوية (sky light)

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 للغاء / المنور الموضح بالبند (5-1-6) من هذه الاشتراطات. ويسمح بالتهوية الميكانيكية للحمامات ودورات المياه.

2. يجب تأمين الإضاءة والتهوية الطبيعية لكافة غرف ومرافق البناء للوحدات السكنية بأنواعها المختلفة، بحيث يكون لكل غرفة سكنية ومرفق من مرافق البناء فتحة أو عدة فتحات للتهوية والإضاءة الطبيعية لا تقل مساحتها الكلية عن (8%) من مساحة أرضية الغرف المخصصة للسكن.

3. 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).

4. يجب لا تقل مساحة نوافذ دورات المياه والحمامات عن 0.30م²، ويكون نصفها قابل للفتح.

5. يجب اتصال الفتحة بالهواء الخارجي بكامل مساحتها، ولا تعتبر أي فتحة مقترنة بجهاز آلي أو بجهاز تكييف فتحة تهوية.

6. في حالة تعدد الفتحات تحسب مساحة الفتحة اللازمة على أساس مجموع مساحات الفتحات وبشرط ألا يقل مسطح الفتحة الواحدة عن نصف متر مربع بغرف السكن وآبار السلالم وعن ربع متر مربع بالنسبة لمرافق البناء.

7. يسمح بعمل فتحات التهوية والإضاءة الطبيعية بالسقف (إنارة سماوية) بشرط أن تكون هذه الفتحات متصلة بالهواء الخارجي مباشرة ومزودة بوسائل فتح وإغلاق مناسبة.

8. يسمح أن تكون المطابخ في الوحدات السكنية جزءاً من فراغ صالة المعيشة بشرط توفير التهوية المطلوبة لصالة المعيشة والمطبخ وطرده الأدخنة بطريقة فعالة.



5-1-16 الشطافات:

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

5-1-17 الضوضاء:

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

5-2 المتطلبات الإنشائية:

1. الالتزام بتطبيق اشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي - الأجزاء الإنشائية (-301 SBC) 309 في جميع الأعمال الملزمة من فحص واختبارات التربة وحساب الأحمال والتصميم الإنشائي في المباني السكنية وبناءً على تعهد مكتب هندسي معتمد من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
2. الالتزام بتطابق التصميم الإنشائي مع التصميم المعماري ومتطلبات التخصصات الأخرى مثل الأعمال الكهربائية والصحية والميكانيكية.

5-3 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. الالتزام بتطبيق متطلبات واشتراطات كود البناء السعودي متضمنة كود البناء السعودي العام (SBC 201) والكود السعودي الكهربائي (SBC 401) وكود الحماية من الحرائق (SBC 801) بما يشمل التمديدات والتركيبات الداخلية والخارجية والقواطع، ومتطلبات الأمن والسلامة، وكشف وإنذار وتغذية مضخات ونظم الحماية من الحريق، وإضاءة علامات ومسارات الهروب، ونظم تغذية الطوارئ، والتأريض، والإضاءة الاصطناعية، والحماية من الصواعق.

3. الالتزام بتطبيق متطلبات واشتراطات كفاءة الطاقة الكهربائية الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني السكنية (SBC 602)
 4. يجب أن تكون جميع المواد والمعدات والتركيبات مطابقة للمواصفات القياسية السعودية.
 5. الالتزام بوضع المولدات الكهربائية (إن وُجدت) 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.
 6. 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 مغلقة ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة أو أن تكون بداخل غرف مغلقة، 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.
 7. 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. 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)
5. 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 السكنية.
6. 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 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 ان لا تقل المسافة بين الخزان والبيارة عن 2 متر.
6. يجب أن تبعد البيارة عن حدود الجار بما لا يقل عن (2 متر)، وعن الشارع (1 متر).
7. الالتزام بإنشاء خزانات الصرف الصحي (في حالة عدم وجود شبكة صرف) داخل حدود الملكية فقط طبقاً 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. 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 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.

الفصل السادس

مواصفات المواد وجودة التنفيذ



6. 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 والمحيطة 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 والسلام، وضمان التقيد بالمستلزمات والمهمات الشخصية للأمان الصناعي من خوذاة وأحذية ونظارات واقية وكمامات وقفازات الحماية من الحرارة والكهرباء.

الفصل السابع

الأحكام العامة والمخالفات والجزاءات

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





1-7 الأحكام العامة

1. المرجع الرئيسي لتصميم المباني هو كود البناء السعودي، وفي حال وجود تعارض بين بنود هذه الاشتراطات وكود البناء السعودي يطبق كود البناء السعودي ويلغى 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.

2-7 المخالفات والجزاءات

يعد أي إخلال بأي بند من بنود هذه الاشتراطات مخالفة تستوجب الجزاء طبقاً للائحة تصنيف مخالفات كود البناء السعودي، ولائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية.

الفصل الثامن

حقوق الملكية، الأدلة والأكواد المرجعية





8-1 حقوق الملكية:

1. لا يجوز استخدام مكونات هذه الاشتراطات في أعمال إخراج إصدارات أخرى بدون إذن كتابي من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
2. تمت مراعاة قواعد حدود الملكية الفكرية في إنتاج هذه الاشتراطات وتم ذكر المراجع التي تم الرجوع إليها أثناء إعداده.

8-2 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 للضوضاء - وزارة البيئة والمياه والزراعة - 1441هـ.
7. الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت - وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان- 1443هـ.
8. تنظيم هيئة رعاية الأشخاص ذوي الإعاقة - قرار مجلس الوزراء رقم (266) وتاريخ 27/5/1439هـ.
9. الشروط الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في السكن الجماعي للأفراد - وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان- 1443هـ.
10. إصدارات كود 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)