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

اشتراطات الشقق المخدومة

كود النشاط (٥٥١٠٢٥)

٢١ اكتوبر

جدول المحتويات

مقدمة ٣

مصطلحات وتعريفات ٤

١. متطلبات الترخيص..... ٦

٢. المتطلبات المكانية ٧

٣. المتطلبات الفنية ٩

٤. الأحكام العامة والتظلمات والشكاوى ١٢

٥. الأدلة والأكواد المرجعية ١٣

مقدمة

تعد الشقق المخدومة من الأنشطة الاجتماعية المهمة التي يجب توفير أماكن مناسبة لإقامتها وضبط عملية إنشائها وتطويرها للمساعدة في بناء المجتمع الحيوي الذي تؤسس له رؤية المملكة ٢٠٣٠م ومساعدة الراغبين في الاستثمار بهذا المجال.

الأهداف

تم إصدار هذه الاشتراطات لتحقيق الأهداف التالية:

١. ضبط عملية إنشاء وتطوير مباني الشقق المخدومة.
٢. مساعدة الراغبين في الاستثمار في هذا المجال.

نطاق التطبيق

تختص هذه الاشتراطات بالمتطلبات الواجب توافرها في مباني الشقق المخدومة، ويستثنى من ذلك المنشآت التي تقوم الدولة بتنفيذها.

مسودة

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.

الجهة المشرفة:
الجهة المشرفة على نشاط الشقق المخدومة (وزارة السياحة).

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

كود البناء السعودي:
هو مجموعة الاشتراطات والمتطلبات وما يتبعها من لوائح تنفيذية وملاحق متعلقة بالبناء والتشييد لضمان السلامة والصحة العامة..

متطلبات التنظيم المكاني:
المتطلبات البلدية التي توضح الارتدادات، والارتفاعات، ونسبة البناء، ومواقف السيارات، والأسوار، ... إلخ.

مساحة الموقع:
المساحة الكلية لقطعة الأرض والمحصورة داخل حدودها بموجب صك الملكية الصادر من وزارة العدل.

عرض الشارع:
هي المسافة الأفقية بين حدود الملكية على جانبي الشارع.

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

مسودة

الارتدادات:

المسافات الفاصلة بين حدود المبنى وحدود ملكية الموقع.

دور القبو:

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

الدور الأرضي:

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

صافي الارتفاع الداخلي للدور:

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

إجمالي مساحة البناء:

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

دور الميزانين:

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

الشخص ذو الإعاقة:

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

المواصفات القياسية السعودية:

هي المواصفات القياسية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.

التأريض:

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

الشقق المخدومة:

هي وحدات تؤجر بشكل يومي وتحتوي على (غرفة معيشة وغرفة نوم وحمام ومطبخ بتجهيزاته) مع خدمات أساسية للضيف.

١.متطلبات الترخيص

١-١متطلبات الترخيص

١. تكون إجراءات الإصدار والتجديد والتعديل والإيقاف والإلغاء للترخيص وفق نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية.
٢. يجب الحصول على موافقة المديرية العامة للدفاع المدني.
٣. يجب الحصول على موافقة الجهة المشرفة (وزارة السياحة) على النشاط قبل تشغيله.
٤. يمنع البدء بأعمال التشغيل قبل الحصول على الترخيص.

٢. المتطلبات المكانية

٢-١ المتطلبات التخطيطية التي تتعلق بتطوير الموقع

التصنيف	جزء من مبنى قائم	موقع مستقل
داخل المدينة	لا ينطبق	ضمن المواقع المخصصة للاستخدام التجاري والترفيهي
خارج الكتلة العمرانية		ضمن المواقع المخصصة للاستخدام التجاري والترفيهي
المنطقة / الشوارع		شارع تجاري/ طريق إقليمي
الارتدادات المطلوبة		حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها
الارتفاعات المسموح بها		حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها
التشجير		تشجير محيط الموقع والمواقف بحيث تكون: ١. من الأشجار الظلية. ٢. غير معيقة لحركة المشاة. ٣. ليست ذات روائح نفاثة.
نسبة التغطية		حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها
المواقف المطلوبة		١. حسب نظام البناء في الموقع. ٢. المواقع المخدومة بوسائل النقل العام أو تقع ضمن المناطق التراثية يتم تحديد المواقف المطلوبة من قبل الأمانة / البلدية.

٢-٢ متطلبات المظهر العام للنشاط

التصنيف	جزء من مبنى قائم	موقع مستقل
متطلبات الواجهة	لا ينطبق	تصميم الواجهات بالالتزام بتطبيق الكود العمراني للمنطقة الواقع بها
متطلبات المكونات والتوزيع الداخلي		تقديم تصميم مقترح للأمانة/للبلدية للمراجعة والاعتماد
متطلبات أخرى		أن تكون السلالم الخارجية ومداخل السيارات ضمن حدود ملكية العقار

٢-٣ الأنشطة داخل الشقق المخدومة

- الالتزام بالاشتراطات البلدية لأي نشاط تجاري داخل الشقق المخدومة.

٢-٤ متطلبات اللوحة

يلزم التقيد بالكود العمراني للمدينة وفي حال عدم وجوده فيتم الالتزام باشتراطات اللوحات التجارية التالية:

١. يجب أن توضع اللوحة الخارجية (من الأحرف البارزة فقط) على واجهة المنشأة ضمن مساحة الجدار الفاصل بين الدور الأرضي والدور العلوي بارتفاع ٨٠ سم ومع ترك مسافة ٢٥ سم على الجانبين من حدود الواجهة.
٢. يجب أن يقتصر محتوى اللوحة فقط على الاسم التجاري للنشاط ورقم السجل التجاري والشعار إن وجد حسب السجل التجاري.
٣. يجب أن تكون اللوحة من الأحرف البارزة.
٤. يجب أن تكون إضاءة الأحرف مخفية (خلف الأحرف المجوفة) ويمنع استخدام الكشافات.
٥. يمنع استخدام خلفيات إضافية للأحرف البارزة غير مواد التشطيب الأساسية لواجهة المبنى.
٦. يمنع وضع اللوحات التجارية أو الأحرف في الأدوار العليا.
٧. يجب ألا تعيق أحرف النوافذ أو الفتحات الأخرى على واجهة المبنى.
٨. يجب أن توضع لوحات الأنشطة التجارية الواقعة ضمن المبنى بالأدوار العليا في لوحة واحدة داخل المبنى.

مسودة

٣. المتطلبات الفنية

٣-١ 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 التنفيذ من قبل مكاتب استشارية معتمدة لدى الوزارة وكذلك التنفيذ بواسطة مقاولين معتمدين من الوزارة.

٣-١-١ المتطلبات المعمارية

١. يجب أن يكون التصميم الداخلي بما يضمن الخصوصية في العزل الصوتي لكل وحدة.
٢. يلزم توفير غرف مخصصة للتحكم بأنظمة المراقبة التلفزيونية والخدمات الالكترونية.

٣-١-٢ المتطلبات الإنشائية

١. الالتزام بتطبيق متطلبات الأكواد الإنشائية (SBC301-306)، فيما يخص جميع أعمال التصميم لجميع أعمال التربة والأساسات والأعمال الإنشائية والمعمارية والصحية والكهربائية والميكانيكية .
٢. الالتزام بالمتطلبات الإنشائية للفتحات داخل العناصر الإنشائية وزيادة التسليح حولها حسب مجموعة الأكواد الإنشائية (SBC304)، عند عمل فتحات ممرات التكييف والتمديدات الصحية داخل العناصر الإنشائية.
٣. يلزم فصل الأجزاء ذات الارتفاعات والأحمال الكلية المختلفة في المباني بفواصل حركة إنشائية.
٤. يجب أن يكون التصميم الزلزالي للمباني ذات المساحات المفتوحة الواسعة في دور واحد بدون عناصر رأسية مقاومة للأحمال العرضية.
٥. الالتزام بالمحافظة على الطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة، المسارات المخصصة للدراجات الهوائية) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات، وسد جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
٦. يجب تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفير السقالات، والسلالم، وضمان التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.

٣-١-٣ المتطلبات الكهربائية:

١. الالتزام بتطبيق المتطلبات الكهربائية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC201)، الباب رقم (٢٧) (الكهرباء) والبند رقم (٩٠٧) (أنظمة الإنذار والكشف عن الحريق)، والبند رقم (١٠٠٨) (إضاءة وسائل الخروج) والفقرات رقم (١٠١٣,٣ و ١٢٠٥,٣).
٢. الالتزام بتطبيق المتطلبات الكهربائية الواردة في، الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC801)، البنود رقم (٥٠٨ و ٦٠٤ و ٦٠٥ و ٦٠٨ و ١٠٠٨)، والبند رقم (٩٠٧)، والمتطلبات الكهربائية في البنود رقم (٩١٣ و ١٠١٣).
٣. التزام المكتب الهندسي المعتمد بتطبيق دليل الخدمة الكهربائية وكود التوزيع السعودي، وتقديم شهادة تنسيق مع مقدمي الخدمة الكهربائية موضحاً بها تاريخ بدء الخدمة المتوقع، ومتطلبات التغذية، وتحديد موقع غرف الكهرباء على الموقع العام.
٤. يجب توفير مصادر طاقة ثانوية كافية حال انقطاع التيار الرئيسي وخصوصا لإضاءة ممرات ومسالك الهروب في حالة الضرورة.

٤-١-٣ متطلبات التبريد والتهوية والتكييف

١. الالتزام بتطبيق متطلبات الكود السعودي الميكانيكي (SBC501)، الفصل رقم (٤) والجدول رقم (٤٠٣,٣,١,١)، متضمناً الحد الأدنى للتهوية للفراغات.
٢. الالتزام بالمتطلبات الميكانيكية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC201).
٣. الالتزام بتجميع مياه التكييف في المباني الجديدة التي تزيد حمولة التبريد بها عن (350 KW) واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراحيض.
٤. يلزم ضمان أن تكون دورة التكييف والتهوية منفصلة لكل غرفة أو وحدة عن بقية الغرف والوحدات.

٥-١-٣ المتطلبات الصحية

١. الالتزام بتطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC701-702)، الفصل رقم (٤)، والجدول رقم (٤٠٣,١) والبند رقم (٤١٩) متضمناً الفقرة رقم (٤١٩,٢).
٢. الالتزام بتطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي الخاص (SBC702).
٣. الالتزام بتطبيق المتطلبات الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC201)، الفصل رقم (٢٩) والجدول رقم (٢٩٠٢,١).
٤. الالتزام بفصل مياه الغسيل والتنظيف الكمي بالمبنى (المطبخ، المغسلة العمومي، تغيير مياه حمامات السباحة والساونا) عن دورة المياه الرمادية الداخلية والصرف العمومي عن طريق المرشحات والتجهيزات الصحية حسب الكود السعودي للتمديدات الصحية (SBC701).

٦-١-٣ متطلبات الوقاية من الحريق:

١-٦-١-٣ الكشف الخارجي

١. يلزم وجود مخططات معتمدة لمتطلبات الوقاية والحماية من الحريق.
٢. يجب أن يكون عنوان المبنى واضح ومقروء.
٣. يجب أن يكون طريق وصول سيارات الإطفاء خالي من العوائق.
٤. يجب أن تكون حنفيات الحريق خالية من العوائق من جميع الجهات.
٥. يجب أن تكون التكسيات الخارجية حسب متطلبات كود البناء السعودي والمواصفات المعتمدة.

٢-٦-١-٣ سبل الهروب (مخارج الطوارئ)

١. يلزم أن تكون سبل الهروب سالكة وخالية من العوائق
٢. يلزم توفير عدد من مخارج الطوارئ وفق التالي:
- يُسمح بمخرج واحد للطابق الأرضي أو القبو عندما لا يزيد عدد شاغلي كل طابق عن ١٠ أشخاص ولا تتجاوز المسافة بين أبعد نقطة في الطابق وباب المخرج عن ٢٣م.
- في اشغالات المجموعة R-2 المحمية بمرشات الحريق والمتوفر بها فتحات (نوافذ) تستخدم كمخارج ثانوية للإنقاذ، يسمح بمخرج واحد للقبو والطابق الأرضي والأول والثاني عندما لا يزيد عدد الشقق السكنية في الطابق الواحد عن أربع شقق والمسافة بين أبعد نقطة في الطابق وباب المخرج لا تتجاوز ٣٨م (جدول 1006.3.2(1))
٣. يجب أن تكون أبواب الخروج تفتح باتجاه خروج الأشخاص إذا كان عدد الأشخاص (٥٠) أو أكثر.
٤. يجب أن تكون أبواب الخروج قابلة للفتح بدون مفاتيح أو جهد.
٥. يجب أن تكون اللوحات الإرشادية لمخارج الطوارئ مضيئة ويمكن رؤيتها بسهولة وتعمل في حال انقطاع التيار الكهربائي لمدة (٩٠) دقيقة.
٦. يجب أن تكون سبل الهروب مضاءة ومزودة بطاقة احتياطية وتعمل عند انقطاع التيار الكهربائي لمدة (٩٠) دقيقة.
٧. يجب أن تكون لوحة الطاقة الاستيعابية معلقة.

٨. يجب توفير لوحات لسلالم الدرج حسب متطلبات كود البناء السعودي.

٣-١-٦-٣ التخطيط للطوارئ

١. يجب توفير خطة معتمدة للإخلاء والسلامة والوقاية من الحريق.
٢. يجب توفير الرسم التخطيطي للإخلاء ودليل الطوارئ متوفر.
٣. يجب أن يكون الموظفون مدربون على خطط الإخلاء وإجراءات السلامة والوقاية من الحريق.
٤. يجب أن يكون هناك إجراء تدريبات الإخلاء بشكل دوري بما يتوافق مع متطلبات كود البناء السعودي.

٣-١-٦-٤ أنظمة الحماية من الحريق

يلزم العمل وفق متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC801).

٣-١-٦-٥ التخزين والنظافة العامة

١. يجب أن يكون الموقع نظيف وخالي من تراكم المواد القابلة للاحتراق.
٢. يجب أن يكون التخزين منظم ومرصوص بشكل مستقر.
٣. يجب أن تكون المواد القابلة للاحتراق مخزنة ومفصولة بمسافة آمنة عن أجهزة التسخين ومصادر الاشتعال الأخرى.
٤. يمنع تخزين المواد القابلة للاحتراق في المخارج وسلالم الدرج والمنحدرات والغرف الميكانيكية والكهربائية والمراجل البخارية.
٥. يجب أن يكون التخزين في المساحات العلوية والفراغات المخفية متوافق مع متطلبات كود البناء السعودي.
٦. يجب أن تكون أبعاد التخزين خارج المبنى متوافقة مع متطلبات كود البناء السعودي.
٧. يجب أن تكون حاويات القمامة وعربات جمع الغسيل من مواد غير قابلة للاحتراق.
٨. يجب أن تكون الخرق الزيتية والدهنية محفوظة في علب مخصصة للتخلص منها بشكل يومي.

٣-١-٧ متطلبات ترشيد الطاقة

الالتزام بمتطلبات كود البناء السعودي – قسم ترشيد الطاقة (SBC601) والتي تشمل التالي:

١. الالتزام بمتطلبات العزل الحراري لغلاف المبنى والذي يشمل العناصر التالية: (الجدران الخارجية – السقف العلوي – النوافذ – الأبواب الخارجية – القباب)، وغيرها من المتطلبات.
٢. الالتزام بمتطلبات التكييف والتدفئة والتي تشمل حسابات أحمال التكييف، والعزل الحراري لمجاري وأنابيب التهوية، ومتطلبات التحكم بوحدات التكييف، وغيرها من المتطلبات.
٣. الالتزام بمتطلبات تسخين المياه والتي تشمل حساب احتياجات المبنى من المياه الساخنة، العزل الحراري لأنابيب المياه الساخنة، وغيرها من المتطلبات.
٤. الالتزام بمتطلبات جودة الهواء داخل المبنى، والتي تشمل متطلبات التهوية داخل المبنى وغيرها من المتطلبات.
٥. الالتزام بمتطلبات الإنارة الداخلية والخارجية، والتي تشمل كثافة الإنارة المستخدمة، متطلبات توزيع أنظمة التحكم بالإنارة، متطلبات إنارة مخارج الطوارئ وغيرها من المتطلبات.
٦. الالتزام بمتطلبات الكفاءة للمعدات داخل المبنى والتي تشمل: المصاعد، والمحركات الكهربائية، والسلالم والسيور المتحركة، والمحولات الكهربائية منخفضة الجهد.

٣-١-٨ متطلبات الوصول الشامل

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

٤. الأحكام العامة والتظلمات والشكاوى

٤-١ 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. الالتزام بالأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن الأجهزة الحكومية ذات العلاقة بالنشاط.
٣. تخضع هذه الاشتراطات للتحديث أو الإضافة إذا دعت الضرورة، وتصبح كل التعديلات أو الإضافات جزءاً لا يتجزأ من هذه الاشتراطات، ويكون لها نفس قوة ونفاذ هذه الاشتراطات بعد اعتمادها.

٤-٢ التظلمات والشكاوى

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

٥. الأدلة والأكواد المرجعية

٥-١ الأدلة المرجعية

- الأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة [www.saso.gov.sa].
- المقاييس البيئية، مقاييس مستويات الضوضاء، الصادرة عن الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة https://www.pme.gov.sa/
- الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت www.momra.gov.sa
- كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي [www.sbc.gov.sa] وخصوصا إصدارته التالية:
  - كود البناء السعودي Saudi Building Code - General (SBC201)
  - مجموعة الأكواد الإنشائية Saudi Construction Code (SBC301-306)
  - الكود السعودي الكهربائي Saudi Electrical Code (SBC401)
  - الكود السعودي الميكانيكي Saudi Mechanical Code (SBC 501)
  - الكود السعودي لترشيد الطاقة Saudi Energy Code (SBC 601) (Non Residential Buildings)
  - الكود الصحي السعودي Saudi Sanitary Code (SBC701)
  - الكود السعودي للحماية من الحرائق Saudi Fire Code (SBC 801)