

وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing



اشتراطات إنشاء المباني السكنية

٢٠٢٤ / ١٤٤٦

وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

المحتويات

٢	المقدمة
٥	- ١. النطاق وحدود التطبيق
٧	- ٢. المصطلحات والتعريفات
١٢	- ٣. تصنیف المباني السكنية
١٥	- ٤. متطلبات التنظيم المکانی
٢٣	- ٥. المتطلبات الفنية
٣٥	- ٦. مواصفات المواد وجودة التنفيذ
٣٧	- ٧. الأحكام العامة والتظلمات والشكواوى
٣٩	- ٨. الأدلة والأکواد المرجعية

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing



المقدمة

الشروع البنية الإسكانية والمناخية

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

تماشياً مع تحقيق رؤية المملكة ٢٠٣٠، 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 الهنائي، 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 توكب المشاريع التطويرية في هذا القطاع طموحات وأهداف المخططات الاستراتيجية والهيكلية لجميع مدن المملكة.

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing



الفصل الأول

النطاق وحدود التطبيق

جامعة الشؤون الريفية
والمرأة والسكنان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

١- 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 (٣) من هذه الاشتراطات، وتشمل الفلل الخاصة، والعمائر السكنية، والعمائر السكنية التجارية، والعمائر السكنية الإدارية.

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

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

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

١-١ استثناءات النطاق

لا تطبق الاشتراطات والمتطلبات الواردة في هذه الاشتراطات على:

- الفنادق والنزل الواقعة على الطرق السريعة (الإقليمية) خارج النطاق العمراني.
- الفنادق، والشقق الفندقية (الشقق المخدومة)، ومراكز ضيافة المسنين وذوي الإعاقة.
- الاستراحات.
- الأبراج عالية الارتفاع.
- سكن الجامعات.
- السكن الجماعي للأفراد.



الفصل الثاني

مصطلحات وتعريفات

وزارة الشؤون الريفية والمرجعية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

٢- المصطلحات والتعريفات

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 وملحق متعلقة بالبناء والتشيد لضمان السلامة والصحة العامة الصادرة عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي.

الجهات ذات العلاقة:

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

قطعة الأرض:

هي المساحة المخصصة للتنمية حسب المخطط ورخصة البناء المعتمدة.

اشتراطات التنظيم المكاني:

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

مساحة الموقع:

المساحة الكلية لأي قطعة أرض والمحصورة داخل حدودها.

عرض الشارع:

هي المسافة الأفقيّة بين حدود الملكية على جانبي الشارع.

الارتدادات:

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

نسبة البناء:

هي النسبة المئوية لناتج قسمة مساحة الحد الأقصى المسموح البناء عليه بالمتر المربع على مساحة الموقع الإجمالية بالمتر المربع بعد التنظيم، ولا يدخل في هذه النسبة المناور والفناءات الداخلية المكشوفة، ولا مساحات البروزات المسموح بها على الشوارع المجاورة.

قطعة الأرض، ولا غرف الكهرباء.

دور القبو:

هو دور أو أكثر يكون أسفل حدود الأرض، ولا يزيد منسوب أعلى سقفه عن ١٢٠ متر من منسوب منتصف رصيف الواجهة التي فيها المدخل الرئيسي.

الدور الأرضي:

هو الدور الذي لا يزيد ارتفاع منسوب أرضيته (وجه بلاط الأرضية) عن ١٢٠ متر من منسوب منتصف رصيف الواجهة التي فيها المدخل الرئيسي.

الدور المتركر:

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

دور الميزانين:

هو دور واحد أو جزء من دور يكون متوسط بين الدور الأرضي والدور الأول، ومربوط بالدور الأرضي، ويتم تحديد ارتفاعه ومساحته وفق متطلبات واشتراطات كود البناء السعودي.

دور/ أدوار التسوية:

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

الارتفاع الكلي للمبني:

المسافة الرأسية المقاومة من منسوب الرصيف أمام المدخل الرئيسي للمبني حتى منسوب ظهر بلاطة سطح الملحق العلوي.

ارتفاع الدور الكلي:

المسافة الرأسية من منسوب أرضية الدور إلى منسوب أرضية الدور الذي يعلو.

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 مبني أو جزء من مبني ملحق بالمبنى الرئيسي لإيواء سيارة أو أكثر، ويكون ضمن حدود الملكية ولا يستخدم للأغراض التجارية.

دورة مياه أو المرحاض:

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

الحمام:

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

اجمالي مساحة البناء:

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

المبني متعدد الأدوار:

المبني 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 ٢٣ م أعلى سطح الأرض.

الوصول الشامل:

تهيئة البيئة العمرانية الداعمة لذوي الإعاقة من خلال الالتزام بالمعايير الفنية المعتمدة لتزليل أي عائق معماري أو تقني لضمان مشاركة جميع الأشخاص (بما فيهم ذوي الإعاقة) وتمكنهم من استخدام مرافق وفراغات المبنى إلى أقصى حد ممكن.

الشخص ذو الإعاقة:

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

البروز:

هو أي عنصر خارج عن حد واجهة البناء.

ال الموضوع:

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.

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing



الفصل الثالث

تصنيف المباني السكنية

الشئون الريفية والسكنية

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing



٣- تصنیف المباني السكنية

١-٣ الفلل السكنية:

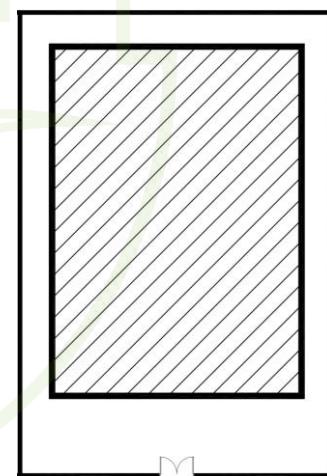
وحدات سكنية مخصصة بجميع أدوارها للسكن بحد أقصى دورين وملحق علوي وملحق خارجية وقبو، ولها مداخل أرضية ومواقف سيارات، بالإضافة إلى فضاءات خارجية مستقلة، وتصنف وفق كود البناء السعودي ضمن فئة الإشغال (R3)، ويمكن تقسيم الفلل السكنية إلى ثلاثة أنواع:

• الفيلا المنفصلة:

الوحدة السكنية المتكاملة المبنية على قطعة أرض مستقلة ذات ارتدادات نظامية من جميع الاتجاهات لها مدخل أرضي ومواقف سيارات بالإضافة إلى فضاءات خارجية مستقلة. (مثال توضيحي ١، مثال توضيحي ٢)



واجهة توضيحية للفلل المنفصلة
(مثال توضيحي رقم ٢)



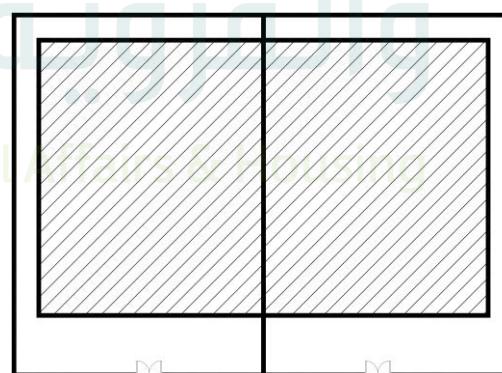
مخطط استرشادي للفلل المنفصلة
(مثال توضيحي رقم ١)

• الفيلا شبه المتصلة:

الوحدة السكنية المبنية على قطعة أرض متلاصقة مع الجار من جانب واحد مع فصل الهيكل الإنثائي عن المجاورين (جدار مزدوج). (مثال توضيحي ٣، مثال توضيحي ٤)



واجهة توضيحية للفلل شبه المتصلة (دولكس)
(مثال توضيحي رقم ٤)



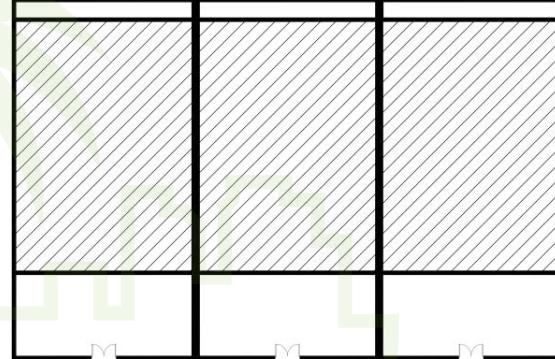
مخطط توضيحي للفلل شبه المتصلة (دولكس)
(مثال توضيحي رقم ٣)

• الفيلا المتصلة:

الوحدة السكنية المبنية على قطعة أرض متلاصقة مع وحدات أخرى من جهة مع فصل الهيكل الإنشائي لكل وحدة والاحتفاظ بالارتدادات النظامية حول كامل المبني، وهذا النوع من الوحدات يمكن أن يتلاصق مع الجوار بأشكال متعددة. (مثال توضيحي ٥، مثال توضيحي ٦)



صورة توضيحية للفلل المتصلة
(مثال توضيحي رقم ٥)



مخطط استرشادي للفلل المتصلة
(مثال توضيحي رقم ٦)

٢- العوامير السكنية:

المبني المكونة من أكثر من دورين، ولا يزيد ارتفاعها الكلي عن ٢٣ م أعلى سطح الأرض، وتحتوي على عدد من الوحدات السكنية (لا تقل عن ٣ وحدات). وتصنف وفق كود البناء السعودي ضمن فئة الإشغال (R2).

٣- العوامير السكنية التجارية:

المبني المكونة من أكثر من دورين، ولا يزيد ارتفاعها الكلي عن ٢٣ م أعلى سطح الأرض، وتحتوي على عدد من الوحدات المخصصة للسكن (وحدتين على الأقل) التي تعلو محلات تجارية بالدور الأرضي. وتصنف وفق كود البناء السعودي ضمن فئات الإشغال (A2)، (M)، (R2).

٤- العوامير السكنية الإدارية:

المبني المكونة من أكثر من دورين، ولا يزيد ارتفاعها الكلي عن ٢٣ م أعلى سطح الأرض، وتحتوي على عدد من الوحدات المخصصة للسكن (وحدتين على الأقل)، ووحدات أخرى تستخدم كمكاتب إدارية للشركات والمؤسسات. وتصنف وفق كود البناء السعودي ضمن فئتي الإشغال (R2)، (B).



الفصل الرابع

متطلبات التنظيم المكاني

الشروع المبابدة المقروبة والسكن

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

٤- متطلبات التنظيم المكاني

١. يجب الالتزام بوثائق وأنظمة البناء والمخطط المعتمد لكل منطقة تخطيطية من استعمالات مسموحة، ونسب البناء بالدور الأرضي والأول واللاحق العلوي، والارتفاعات الأمامية والجانبية والخلفية، وعدد الأدوار وأقصى ارتفاع مسموح للمبني، والأسوار ومعدل موافق السيارات التي يجب توفيرها داخل حدود الموقع.
٢. يجب الالتزام بالاشتراطات والمعايير التصميمية الواردة بدليل تصميم موافق السيارات الصادر عن الوزارة.
٣. يجب أن تكون السلالم الخارجية ومداخل السيارات والمنحدرات ضمن حدود ملكية العقار لكافة المباني، عدا الفلل السكنية لا تتجاوز عرض الرصيف.
٤. يجب معالجة الواجهات بما يتواافق مع الكود العمراني للمنطقة الواقع بها المبني.
٥. يسمح بأن يكون الدور الأرضي موافق سيارات بالعمائر السكنية متعددة الأدوار على أن لا يقل ارتفاعه عن ٢,٥ م، ولا يحتسب في هذه الحالة من عدد الأدوار النظمية، مع الالتزام بتشجير واجهة المواقف بنوعيات من الأشجار المحلية المعتمدة من الأمانة أو البلدية، لتحسين البيئة المحيطة والحفاظ على المظهر العام. (مثال توضيحي ٧، مثال توضيحي ٨)





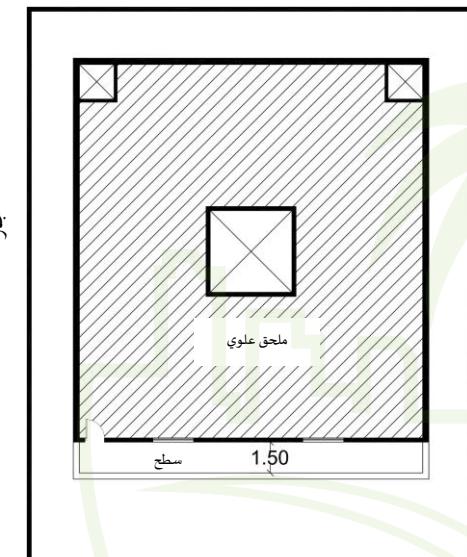
٦. يسمح بعمل مواقف السيارات المزدوجة (back to back) لنفس الوحدة السكنية، وفي العمائر السكنية يجب ألا يقل مجموع عدد المواقف المزدوجة والمفردة عن عدد الشقق، ويجب أن لا يقل عرض الموقف المزدوج عن (٢,٨م) ولا يقل طوله عن (١١م).
٧. لا يسمح ببناء اسوار للعمائر السكنية التجارية والعمائر السكنية الإدارية على الشوارع التجارية، ولا يسمح بتجاوز السور الجانبي حد نهاية المبني جهة الشوارع التجارية، ويسمح بعمل اسوار بعد الارتداد النظامي للشارع التجاري بشرط موافقة الأمانة أو البلدية.
٨. يلزم عمل اسوار بارتفاع لا يزيد عن ٤,٥م على حدود الملكية جهة المجاورين بالمباني السكنية (فلل وعمائر سكنية)، ويسمح بإلغاء السور على الشوارع الرئيسية لزيادة عدد المواقف المخصصة للوحدات السكنية.
٩. لا يسمح بعمل سواتر من اي نوع فوق الاسوار لزيادة ارتفاع السور عن المسموح به، وفي حال عمل سواتر أعلى السور ضمن الارتفاع المسموح به (٤,٥م) فيجب مراعاة الناحية المعمارية الجمالية في تصميم وتنفيذ هذه السواتر بما يتماشى مع الواجهات المعمارية للمبني.
١٠. يسمح بإقامة دور للقبو أو أكثر على كامل حدود الملكية للفلل الخاصة (المنفصلة، شبه المتصلة، المتصلة) والعمائر السكنية والسكنية التجارية والسكنية الإدارية، ويسمح في الفلل السكنية والعمائر السكنية بعمل مدخل/مخرج لمواقف السيارات لدور القبو للأراضي الواقعة على أكثر من شارع من جميع تلك الشوارع. وبالنسبة للعمائر السكنية التجارية والسكنية الإدارية يمكن عمل مداخل ومخارج لمواقف السيارات بالقبو على الشوارع السكنية بشرط موافقة الأمانة.
١١. يتم حساب الارتداد المطلوب من بداية حد الملكية إلى بداية حد البناء بالدور الأرضي.
١٢. لا يسمح باستخدام أسطح البناء في الارتدادات كتراس أو بلكونه خارجية، ولا يسمح بوضع أجهزة التكييف أو مستقبلات الأقمار الصناعية عليها.

٤- الفلل السكنية:

١. نسبة البناء الإجمالية للدور الأرضي شامل الملحق الأرضية لا تزيد عن ٧٥% كحد أقصى من مساحة الأرض.
٢. نسبة البناء بالدور الأول لا تزيد عن ٧٥% من مساحة قطعة الأرض.
٣. نسبة البناء بالملحق العلوي لا تزيد عن ٧٠% من مساحة الدور الذي يأسفله شاملًا لعناصر الحركة الرئيسية (السلالم والمصاعد)، وفي حال استخدام الملحق العلوي كوحدة سكنية مستقلة يجب توفير موقف سيارة إضافي داخل حدود الملكية.
٤. في الشوارع التي يقل عرضها عن ٣٠ متراً الارتداد الأمامي للمبني خمس عرض الشارع ولا يقل عن (٣م)، والارتداد للشوارع الخلفية والجانبية خمس عرض الشارع، ولا يقل عن (٢م)، والارتداد جهة المجاورين وممرات المشاة لا يقل عن (١,٥م). والارتداد جهة الساحات والمليادين لا يقل عن (٣م).
٥. في الشوارع التي عرضها عن ٣٠ متراً أو أكثر لا يقل الارتداد الأمامي للمبني عن ٦م.

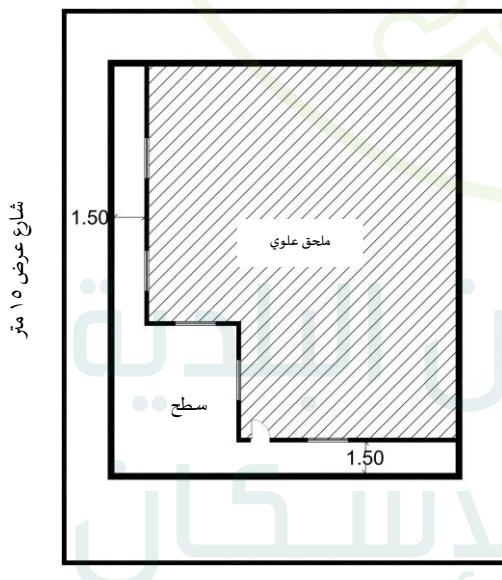
٦. يجب ارتداد الملحق العلوي (من حد الدور الذي يأسفله) جهة الشوارع المحيطة بالمبني والساحات والميادين مسافة لا تقل عن (١,٥م)، ولا يشترط ارتداد الملحق العلوي جهة المجاورين وممرات المشاة. (مثال توضيحي رقم ١٣، ١٤)

جار



رسم توضيحي للملحق العلوي
(مثال توضيحي رقم ١٣)

جار

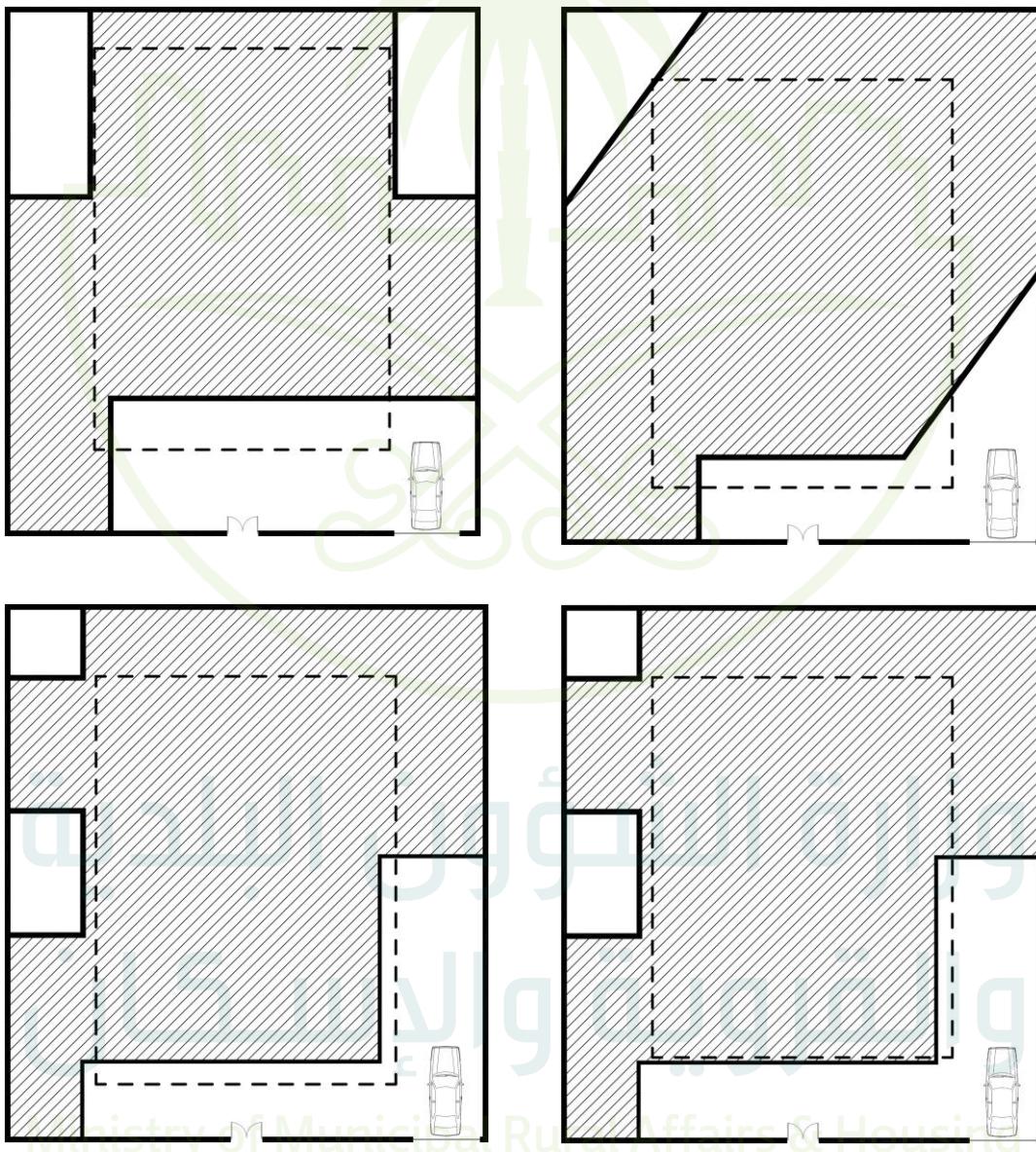


رسم توضيحي للملحق العلوي
(مثال توضيحي رقم ١٤)

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

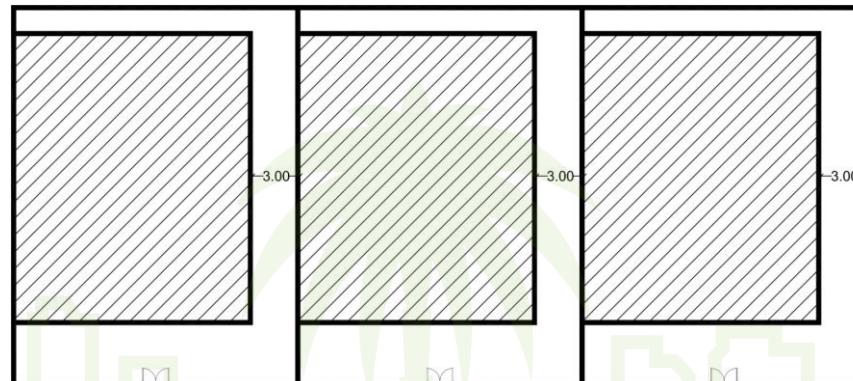
٧. لا يسمح البناء في مساحة الحد الأدنى من الارتداد النظامي جهة المجاورين بالدور الأول والملحق العلوي.

٨. يسمح البناء بالارتفاعات في الدور الأرضي على جميع الجهات (الشوارع المحيطة وال المجاورين) بحد أقصى ٧٠٪ من طول محيط قطعة الأرض وبشرط عدم تجاوز نسبة البناء المسموح بها في الدور الأرضي وتوفير العدد المطلوب من المواقف داخل حدود الأرض، وتوفير الإنارة والتهوية الطبيعية المطلوبة للدور الأرضي، ويسمح بأن يكون ارتفاع الجزء المبني بالارتفاعات بنفس ارتفاع الدور الأرضي ولا يزيد عن ٤,٥ م. (مثال توضيحي ١٥)



(مثال توضيحي رقم ١٥)

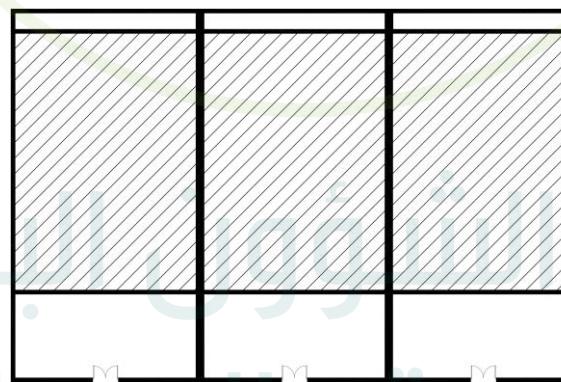
٩. يسمح (بعد موافقة الأمانة أو البلدية) ببناء مجموعة فلل على الصامت من جهة واحدة بشرط أن لا يقل ارتداد الجهة الأخرى من ناحية الجار عن ٣م (مثال توضيحي رقم ١٧,١٦)، ويسمح ببناء مجموعة فلل على الصامت من جهتين مع الالتزام بالارتداد النظامي لباقي الجهات (مثال توضيحي رقم ١٩,١٨).



(مثال توضيحي رقم ١٦)



(مثال توضيحي رقم ١٧)



(مثال توضيحي رقم ١٨)



(مثال توضيحي رقم ١٩)



١٠. في حالة البناء على الصامت من جهة واحدة أو جهتين في كل الأدوار يجب فصل الهيكل الإنثائي بعمل جدار مزدوج بفواصل إنشائي عن المجاورين، ويجب الالتزام بتشطيب الجزء الظاهر للمجاورين عند البناء على الصامت بنفس المواد المستخدمة لديهم (في حالة الجار القائم) ويمكن استخدام مواد تشطيب أخرى شرط موافقة الأمانة أو البلدية عليها.
١١. يسمح بفصل الأدوار في الفلل السكنية (بعد موافقة الأمانة أو البلدية) بحيث يكون كل دور وحدة سكنية منفصلة ولها مدخل مستقل بشرط توفير موقف لكل وحدة سكنية داخل حدود الملكية وألا يقل عرض القطعة على الشارع عن ١٢ م في الفلل المنفصلة، ولا يقل عرض القطعة عن ١٠ م 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.
١٢. يسمح بتلاصق أو دمج الملحق الخارجي بالدور الأرضي، وتترك مسافة لا تقل عن (١,٢ م) حال فصله عن الدور الأرضي.
١٣. لا يزيد ارتفاع السقف للجزء الملاصق مع الجار عن ارتفاع الدور الأرضي والسور (٤,٥ م كحد أقصى).
١٤. توفير موقف سيارة داخل حدود الملكية لكل فيلا تقع على أرض مساحتها ٤٠٠ م٢ فأقل، وموقفين للسيارات للفل التي تقع على أرض مساحتها تزيد عن ٤٠٠ م٢.
١٥. يسمح بفتح باب غرفة السائق على السور الخارجي للفلة السكنية بشرط مناسبته مع تصميم السور والأبواب الخارجية للفلة، ويجب ألا يقل عرض الباب عن (٨٠,٠ م).

٤- العمائر السكنية/ السكنية التجارية:

١. نسبة البناء بالدور الأرضي لا تزيد عن ٦٥ % من مساحة قطعة الأرض.
٢. نسبة البناء بالدور الأول والأدوار المتكررة لا تزيد عن ٧٥ % من مساحة قطعة الأرض.
٣. نسبة البناء بالملحق العلوي لا تزيد عن ٧٠ % من مساحة الدور الذي أسفله شاملًا لعناصر الحركة الرئيسية (السلالم والمصاعد).
٤. الارتداد الأمامي خمس عرض الشارع، ولا يقل عن (٣ م)، والارتداد للشوارع الخلفية والجانبية خمس عرض الشارع ولا يقل عن (٢ م)، والارتداد من المجاورين لا يقل عن (٣ م) للمباني أكثر من خمس أدوار، و (٢ م) للمباني خمس أدوار فأقل.
٥. توفير موقف سيارة داخل حدود الملكية لكل ٤٥ م٢ من مساحة المحلات أو المسطحات التجارية، ولا يقل عدد الموقف عن موقف واحد لكل محل تجاري.
٦. توفير عدد (١,٥) موقف سيارة داخل حدود الملكية لكل وحدة سكنية (شقة)، وفي حال كان عدد المواقف المطلوبة يحتوي على فوائل عشرية، يتم جبر عدد المواقف للعدد الصحيح الأعلى.
٧. إذا كانت العمارة على عدة شوارع (سكنية وتجارية) يجب أن تكون مداخل المحلات جهة الشارع التجاري، ولا يسمح بعمل مداخل للمحلات جهة الشارع السكني.

٨. يجب أن تكون مداخل ومخارج مواقف السيارات الخاصة بال محلات التجارية على الشوارع التجارية، ويسمح بأن تكون على الشوارع السكنية التي يعرض ١٥ متر فأكثر بشرط موافقة الأمانة أو البلدية.

٣-٤ العوامير السكنية الإدارية:

١. نسبة البناء بالدور الأرضي لا تزيد عن ٦٥٪ من مساحة قطعة الأرض.
٢. نسبة البناء بالدور الأول والأدوار المتكررة لا تزيد عن ٧٥٪ من مساحة قطعة الأرض.
٣. نسبة البناء بالملحق العلوي لا تزيد عن ٧٠٪ من مساحة الدور الذي يأسفله شاملًا لعناصر الحركة الرئيسية (السلالم والمصاعد).
٤. الارتفاع الأمامي خمس عرض الشارع، ولا يقل عن (٣م). والارتفاع للشوارع الخلفية والجانبية خمس عرض الشارع، ولا يقل عن (٢م)، والارتفاع من المجاورين لا يقل عن (٣م) للمبني أكثر من خمس أدوار، و (٢م) للمبني خمس أدوار فأقل.
٥. توفير موقف سيارة داخل حدود الملكية لكل ٤٥م٢ من مساحة المكتب، ولا يقل عدد الموقف عن موقف واحد لكل مكتب.
٦. توفير عدد (١,٥) موقف سيارة داخل حدود الملكية لكل وحدة سكنية (شقة). وفي حال كان عدد المواقف المطلوبة يحتوي على فواصل عشرية، يتم جبر عدد المواقف للعدد الصحيح الأعلى.
٧. يجب فصل مدخل الشقق السكنية عن مدخل المكاتب، ولا يسمح بعمل مداخل للمكاتب جبهة الشوارع السكنية.
٨. يجب أن تكون مداخل ومخارج مواقف السيارات الخاصة بال محلات التجارية على الشوارع التجارية، ويسمح بأن تكون على الشوارع السكنية التي يعرض ١٥ متر فأكثر بشرط موافقة الأمانة أو البلدية.

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing



الفصل الخامس

المطلبات الفنية

وزارة الشؤون الريفية والمرأة والسكنان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

٥- المطلبات الفنية

- الالتزام بتطبيق الاشتراطات والمطلبات الفنية التالية، ومتطلبات كود البناء السعودي مع مطابقة كافة المواد والتجهيزات للمواصفات القياسية السعودية.
- 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.

١-٥ المطلبات المعمارية

١-١-٥ مطالبات الأمان والصحة والسلامة

- يجب أن لا يقل ارتفاع درابزين الشرفات والسلالم المفتوحة في الفلل السكنية عن (من ٨٥ سم إلى ٩٥ سم)، ويجب أن لا يقل عن (٩٠ سم) في العمائر السكنية، ويجب أن يكون الدرابزين مصمماً بطريقة تمنع سقوط الأشياء ذات الأقطار أكثر من ١٠ سم.
- إذا كان شباك غرفة النوم بالأدوار العلوية معد للهروب في حالة الطوارئ فيجب أن لا يزيد ارتفاع جلسة الشباك عن (١,١ م).
- توفير مرمى للنفايات في المباني أكثر من ٤ أدوار بحيث يكون مفتوح في كل دور، ويصل في الأرض لغرفة تجميع بها باب ذاتي الغلق يفتح على الخارج، وتطبيق ما ورد في الفصل (٧١٣) من كود البناء السعودي العام (SBC 201).
- الالتزام بالأنظمة الالزامية 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 الالزمة.
- 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. وفق متطلبات كود البناء السعودي العام (SBC 201)، والكود السعودي السكني (SBC 1101).

٢-١-٥ مطالبات الاستدامة وكفاءة الطاقة

- تطبيق متطلبات الاستدامة (ترشيد استخدام الطاقة والمياه وإعادة استخدام المياه المعالجة واستخدام الخامات والمواد المناسبة وغير الضارة بالبيئة) في جميع مراحل المشروع ابتداءً من مرحلة التصميم ثم التنفيذ وكذلك 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).
- يجب عزل أسطح المباني ضد الرطوبة والحرارة وكذلك معالجة الحوائط الخارجية لتوفير العزل الحراري المطلوب طبقاً للمطالبات الخاصة بأعمال العزل الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC 201)، والكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني السكنية (SBC 602).

٣-١-٥ متطلبات الوصول الشامل

- يجب تطبيق متطلبات الوصول الشامل على العوائق السكنية المكونة من ٤ وحدات سكنية فأكثر، والعوائق السكنية التجارية، والسكنية الإدارية، ولا يشترط تطبيق متطلبات الوصول الشامل على الفلل الخاصة.
- يجب تحقيق متطلبات ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وهيئته الأوضاع والأبعاد المناسبة لاستخدامهم سواء بالمواقف أو المنحدرات أو الفراغات المختلفة طبقاً لковد البناء السعودي (SBC 201)، والدليل الإرشادي للوصول الشامل الصادر عن مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة، والدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت الصادر عن الوزارة.

٤-١-٥ مساحات الغرف والفراغات السكنية:

- الحد الأدنى المطلوب لعناصر الوحدة السكنية (مجلس أو صالة + غرفة نوم + دورة مياه + مطبخ).
- لا يقل مساحة أي غرفة من غرف المبني أو مراقبه عن الحدود الدنيا للأبعاد والمساحات التالية:

اسم الفراغ	الحد الأدنى للمساحة (م²)	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
دوره المياه (المرحاض)	١,٥	١
غرفة الحراسة أو غرفة السائق أو غرفة العاملة المنزلية (غير شاملة للحمام)	٦,٥	٢,١
المرات الداخلية	-	٠,٩٠

٥-١-٥ ارتفاعات الأدوار والفراغات الداخلية:

- يجب الالتزام بالحد الأدنى لصافي الارتفاع الداخلي للدور الواحد مقاساً من مستوى السطح الهائي للأرضية حتى بطانية سقفه الظاهر في جميع الأدوار وفق متطلبات واشتراطات كود البناء السعودي العام (SBC-201) والكود السعودي للمباني السكنية (SBC-1101-1102).
- الحد الأقصى لارتفاع أرضية الدور الأرضي السكني عن منسوب منتصف الرصيف أمام مدخل المبني هو ١,٢٠ م، ولا يقل الحد الأدنى له عن ٣٠ سم من منسوب منتصف الرصيف أمام مدخل المبني.
- الحد الأقصى لارتفاع الفلل السكنية ١٤ متر من منسوب منتصف الرصيف أمام مدخل المبني إلى منسوب سطح الملحق العلوي.
- لا يتضمن حساب ارتفاع المبني ارتفاع مرافق الخدمات (غرف المصاعد - خزانات المياه) والتي يكون ارتفاعها ستة أمتار كحد أقصى (من منسوب أرضية السطح)، ولا يسمح باستخدامها لأي أغراض مخالفة لخدمات المبني.



٥. الحد الأدنى لارتفاع سترة السطح (١,٧٠ م)، والحد الأعلى (٢ م) مقاساً من منسوب أرضية السطح.
٦. الحد الأدنى لارتفاع سترة ملحق السطح (٤٠ سم) والحد الأعلى (٨٠ سم)

٦-١-٥ المناور:

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

الحد الأدنى للطول	الحد الأدنى للعرض	ارتفاع ونوع المنور
١,٨ م	٠٠,٩٠ م	منور بارتفاع دور واحد يحتوي على نوافذ تفتح من جهة واحدة أو جهتين غير متقابلتين
١,٨ م	١,٥ م	منور بارتفاع دور واحد يحتوي على نوافذ تفتح من جهتين متقابلتين أو على جميع الجهات
١,٨ م	١,٥ م	منور بارتفاع دورين يحتوي على نوافذ تفتح من جهة واحدة أو جهتين غير متقابلتين
١,٨ م	١,٨ م	منور بارتفاع دورين يحتوي على نوافذ تفتح من جهتين متقابلتين أو على جميع الجهات
٢,٤ م	١,٨ م	منور بارتفاع (٣ أدوار) يحتوي على نوافذ تفتح من جهة واحدة أو جهتين غير متقابلتين
٢,٤ م	٢,١ م	منور بارتفاع (٣ أدوار) يحتوي على نوافذ تفتح من جهتين متقابلتين أو على جميع الجهات
٣,٠٠ م	٢,١ م	منور بارتفاع (٤ أدوار) يحتوي على نوافذ تفتح من جهة واحدة أو جهتين غير متقابلتين
٣,٠٠ م	٢,٤ م	منور بارتفاع (٤ أدوار) يحتوي على نوافذ تفتح من جهتين متقابلتين أو على جميع الجهات
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.		
المراجع: كود البناء السعودي العام (SBC-201)		

٢. يسمح بالتهوية الميكانيكية للحمامات ودورات المياه و لا يتشرط 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 الازمة لصرف مياه الأمطار والغسيل.



٦. يجب ألا يقل ارتفاع سترة المنور عن ٩٠ سم إذا كان المنور يقع على الأسطح المستخدمة (للحماية من السقوط)، ولا يقل ارتفاع السترة عن ٤٠ سم في الأسطح غير المستخدمة (مثل سطح الملحق العلوي وسطح الارتداد الجانبي للدور الأرضي) ويمكن أن تكون سترة المنور من الدربزين أو الحديد المشغول.
٧. يجب أن يتم دهان جدران المناور بألوان فاتحة لزيادة اضاءة الفراغ

٧-١-٥ المداخل:

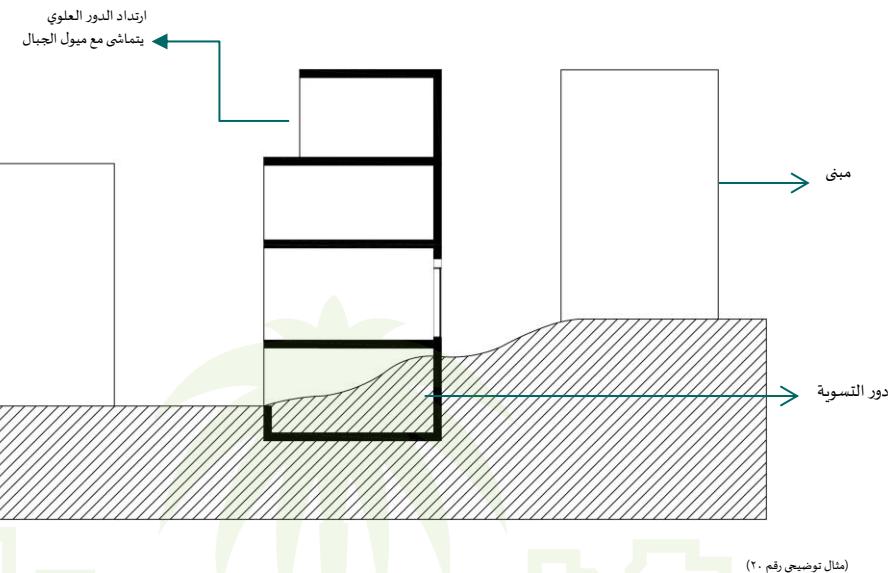
١. فصل المدخل السكني عن المدخل التجاري أو الإداري في المباني السكنية التجارية والمباني السكنية الإدارية.
٢. الحد الأدنى لعرض المدخل في الفلل الخاصة (٨٠،٠ م) وفق متطلبات الكود السعودي السكني (SBC 1101).
٣. الحد الأدنى لعرض المدخل في العمائر السكنية والعمائر السكنية التجارية والإدارية يكون بناءً على عدد المستخدمين وفق متطلبات كود البناء السعودي العام (SBC 201).
٤. الحد الأدنى لعرض مدخل السيارات ٣ م للفلل السكنية، ويتم الالتزام بدليل مواقف السيارات الصادر عن الوزارة في جميع أنواع العمائر.
٥. يسمح بعمل درج أو منحدر لمداخل العمائر السكنية أو التجارية ضمن الارتفاعات النظامية، بما لا يعيق تصميم المواقف السطحية للسيارات، ويتماشي مع الأوصفة.

٨-١-٥ القبو:

١. يسمح بإقامة القبو على كامل مسطح الأرض، ويسمح بتعدد أدوار القبو (دورين أو أكثر)
٢. يسمح باستخدام القبو للاستعمالات التالية:
 - مواقف السيارات.
 - السكن (بالفلل السكنية والعمائر السكنية) شريطة توفير التهوية والإضاءة الطبيعية وفق متطلبات كود البناء السعودي، ومراقبة صرف مياه الأمطار وغسيل الأراضي ومتطلبات الأمن والسلامة.
 - الخدمات الملحقة الكهربائية والميكانيكية، ومضخات وخزانات الحريق.
 - الملحقات الخدمية أو الترفيمية شريطة توفير التهوية والإضاءة الطبيعية ومراقبة صرف مياه الأمطار وغسيل الأراضي ومتطلبات الأمن والسلامة.
٣. يجب أخذ كافة الاحتياطات الالزمة لعزل القبو ضد الرطوبة، ومنع تسرب المياه للقبو، سواءً من الجدران الخارجية أو الأسطح، وتزويده القبو بالوسائل الالزمة لتصريف المياه.
٤. يجب توفير مدخل ومخرج لدور/ أدوار المواقف بالقبو (إن وجدت)، ويسمح بتوفير منحدر واحد بعرض لا يقل عن ٤ م بالماضي التي لا تزيد سعتها عن ٢٥ موقفاً، أما في حال زيادة عدد المواقف عن ٢٥ موقفاً، فيلزم توفير مدخل ومخرج منفصلين لا يقل عرض أي منهما عن ٣،٥ م. وفق ما ورد بدليل تصميم مواقف السيارات الصادر عن الوزارة.

٩-١-٥ دور التسوية:

١. يسمح بإنشاء دور أو أدوار التسوية لمعالجة اختلاف المناسب مع الشوارع المحيطة بقطعة الأرض عندما يوجد بينهم فروق مناسب ٣،٠٠ م أو أكثر، أو وجود فروق مناسب في الأرض ٣،٠٠ م أو أكثر وذلك للحد من تكسير الجبال.(مثال توضيحي رقم ٢٠).

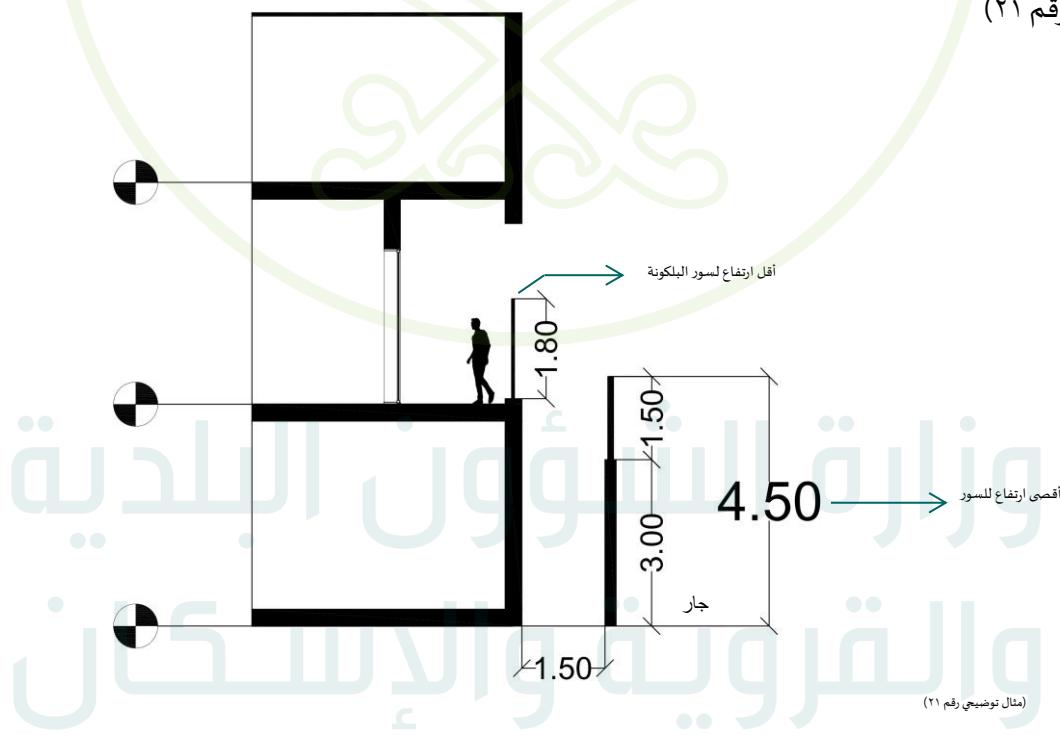


٢. تحدد نسبة البناء بدور التسوية بما لا يزيد عن (٧٠٪) من مساحة الدور الأرضي، ولا يحسب دور التسوية الأول من ضمن مسطحات البناء المسموحة أو الارتفاع، وإذا تطلب الموقع أكثر من دور فتحسب من ضمن المسطحات المسموحة.
 ٣. يتم الارتداد في الأدوار العلوية بعد الارتفاع النظامي للموقع بحيث تتماشى المباني مع ميل الجبال وتعكس قمم المباني ميل الانحدار الطبيعي للجبل.
 ٤. يسمح باستخدام دور/أدوار التسوية للسكن شريطة تحقيق الإنارة والتهوية الطبيعية المطلوبة وفق اشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي.
 ٥. يمكن معالجة المناسبات المختلفة من خلال الأخذ بالارتفاع المسموح به على جهة كل شارع (الأمامية والخلفية) بحسب المخطط المعتمد، بحيث يتدرج الارتفاع لكتلة المبنى طبقاً لدرج المنسوب الطبيعي (خطوط الكنتور- التضاريس) بشكل متدرج لأدوار المبنى في الكتلة الرابطة من المبنى للجهتين.
 ٦. يمكن للأمانة وضع ضوابط وتنظيمات أخرى تتناسب الظروف الطبوغرافية والكثافة السكانية، وفي جميع الحالات التي يتطلب فيها إنشاء دور/ أدوار تسوية يجب مراعاة الضوابط التي تقرها الأمانة، ويجب دراسة ظروف الموقع والمناسبات المختلفة للشارع والجوار لتقرير الوضع الأنسب، والعرض على الأمانة / البلدية المعنية للموافقة.
- #### ١٠-١-٥ الواجهات الخارجية:
١. مراعاة الموجهات التصميمية للهويات العمرانية للمنطقة أو المدينة إن وجدت، وخصوصاً للمباني التي تقام بالمناطق التاريخية.
 ٢. استخدام مواد تشطيب وتكميلات مقاومة للحرق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية، وأن يتم تنفيذها وتركيبها حسب تعليمات الشركة المصنعة.
 ٣. مراعاة أن تكون الواجهات المطلة على الشوارع موازية لخط تنظيم الشارع على أن تدرس الواجهات وموازتها للشارع بعد دراسة واجهات المباني المحيطة سواء للشارع القائمة أو المقترحة للمحافظة على النسق العام للمباني.
 ٤. يمنع وضع وحدات التكييف والتمدييدات بكلفة أنواعها على الواجهات الواقعة على الطرق والشوارع الرئيسية.
 ٥. معالجة موقع الخزانات العلوية وغرف المصاعد وأطباق الاستقبال (الساتلات)، 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 ومتواقة مع واجهة المبنى.

١١-١-٥ البروزات:

- لا يسمح بالبروز على شوارع أو ممرات مشاة بعرض أقل من ١٠ م، ويسمح بالبروز فقط على الشوارع بعرض ١٠ م فأكثر، على ألا يزيد البروز عن ١,٢٥ م، وبما لا يتجاوز نسبة البناء المسموح بها في الأدوار العلوية.
- يكون احتساب البروز جهة الشارع في الأدوار العلوية بما لا يتجاوز الحد الأدنى للارتفاع النظامي + (١,٢٥ م)، ويمكن أن يزيد البروز عن ١,٢٥ م بشرط أن لا يكون داخل حيز الارتفاع النظامي.
- لا يسمح بعمل بروزات داخل حيز الارتفاع الجانبي أو الخلفي باستثناء كرانيش ديكوريه في حدود ٢٥ سم كحد أقصى.
- لا يسمح بعمل بروز لبسطة الدرج أو قلبة الدرج خارج حد الملكية، ويسمح ببروزها ضمن حدود الارتفاع مسافة لا تزيد عن ١,٠٠ متر، على الأقل صافي الارتفاع أسفل البروز عن ٢,١٠ م، ولا يزيد عرض الدرج البارز عن ٢,٨ م، ولا يسمح بعمل فتحات لجدار الدرج المواجه للجار حال البروز داخل حدود الارتفاع الجانبي أو الخلفي.
- يجب أن لا يقل ارتفاع حواجز الحماية للشرفات (البلكونات) عن (٩٠ سم)، ويجب أن تكون مصممة لمنع مخاطر الحوادث عندما تكون الشرفة في الخدمة، ويمنع نشر الغسيل ووضع الأطباق الهوائية (الساتلاتيليت) في الشرفات.
- يسمح بعمل شرفات جهة الجار داخل حدود البناء النظامي بشرط ألا يقل ارتفاع سورها عن ١,٨٠ م. (مثال توضيحي رقم ٢١)



١٢-١-٥ الدرج:

- يسمح بعمل أكثر من درج في المبنى الواحد حسب متطلبات التصميم على أن يكون أحدهما رئيسي والأخر فرعى.
- الحد الأدنى لصافي عرض الدرج الرئيسي والبسطة ١,٢ م في الفلل السكنية مجموعة (R3) وفق متطلبات واشتراطات الكود السعودي للمباني السكنية (SBC-1101). وفي العمائر السكنية مجموعة (R2) الحد الأدنى لصافي عرض الدرج الرئيسي والبسطة ١,٠٩ م وفق متطلبات واشتراطات كود البناء السعودي العام (SBC-201). ويجب أن يكون عرض البسطة مساوياً لعرض الدرج أو أكبر.



٣. الحد الأقصى لارتفاع الدرجة الواحدة (القائم)، والحد الأدنى لعرض الدرجة (النائمة) وفق متطلبات اشتراطات كود البناء السعودي العام (SBC-201) والكود السعودي للمباني السكنية (SBC-1102-1101).
٤. يجب توفير الإضاءة الطبيعية أو الصناعية الكافية للدرج سواءً عن طريق وضعه على الواجهات الخارجية أو بتأمين مناور نظامية بالمساحات والأبعاد الواردة بالبند ٦-١-٥ من هذه الاشتراطات، أو توفير إضاءة صناعية لا تقل عن (١١ لوكس) وفق متطلبات كود البناء السعودي.

١٣-١-٥ الملحق الأرضي:

١. يسمح بعمل ملحق أرضي / ملتحق أرضية في الفلل السكنية داخل حدود الارتفاع.
٢. يجب ألا تزيد مجموع مساحة الملحق/الملاحق الأرضية والدور الأرضي عن نسبة البناء المسموح بها في الدور الأرضي.
٣. يكون الملحق الأرضي مخصص كخدمة مساندة للمبني، ولا يسمح باستخدامة للأغراض التجارية أو الإدارية.
٤. يكون بارتفاع دور أرضي فقط، ولا يزيد ارتفاعه عن (٤,٥ م).
٥. يمكن تنفيذ الملحق الأرضي ملائقاً للمبني، ويسمح بدمجه مع الدور الأرضي، وفي حال وجود ارتفاع بينه وبين المبني فيجب ألا يقل عن ١,٢ م.

١٤-١-٥ الملحق العلوي:

١. يسمح بإقامة ملحق علوي يستخدم كوحدة أو وحدات سكنية منفصلة أو متصلة مع وحدة في الدور الذي أسفله أو خدمات مساندة لسطح المبني ويلزم توفير موقف سيارة له في حال استخدامه كوحدة سكنية منفصلة.
٢. يجب ألا تزيد مساحة الملحق العلوي بدور السطح عن ٧% من مساحة الدور الذي أسفله شاملًا لعناصر الحركة الرئيسية (السلالم والمصاعد).
٣. يجب ألا تزيد سترة سطح الملحق العلوي عن ٨ سم، ولا يسمح باستمرار درج المبني إلى سطح الملحق العلوي.
٤. لا يسمح بعمل فتحات أو شبابيك مباشرة جهة المجاورين، ويمكن إنارة وتهوية فراغات الملحق العلوي عن طريق فتحات مطلة على ارتفاع السطح أو مناور أو عمل إنارة سماوية عن طريق السقف (sky light).
٥. يجب توفير الارتفاعات المطلوبة للملحق العلوي بالفلل السكنية وفق ما ورد بالبند ٤-١ من هذه الاشتراطات.
٦. يجب عزل السطح الأخير للملحق العلوي للحماية من نفاذ المياه والأمطار وكذلك درجات الحرارة العالية.

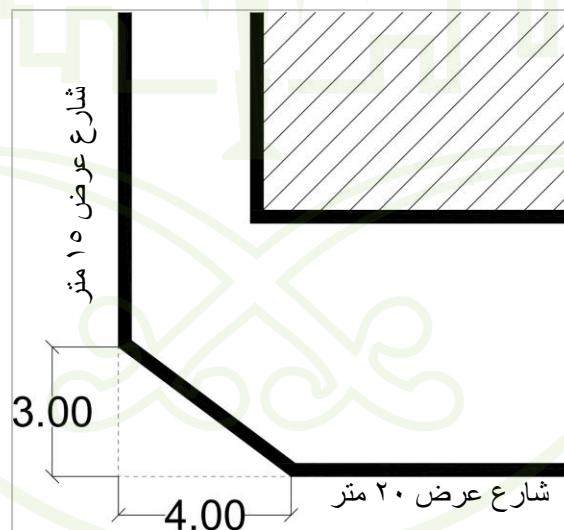
١٥-١-٥ التهوية والإضاءة الطبيعية:

١. يجب توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لكافة فراغات المبني من خلال الفتحات المباشرة على الواجهات وعلى المناور والفتحات العلوية أو الإنارات السماوية مع الالتزام بالحد الأدنى للفناء / المنور الموضح بالبند (٥-١-٥) من هذه الاشتراطات. ويسمح بالإضاءة الصناعية والتهوية الميكانيكية للحمامات ودورات المياه.
٢. يجب ألا تقل مساحة الزجاج المستخدم للإضاءة الطبيعية عن (٨%) من مساحة أرضية الغرفة، ولا يقل الجزء القابل للفتح عن ٤% من مساحة الغرفة (للتهوية الطبيعية).
٣. يجب لا تقل مساحة نوافذ دورات المياه والحمامات عن ٣٠، ٢ م²، ويكون نصفها قابل للفتح.
٤. يجب اتصال فتحة التهوية بالهواء الخارجي بكمال مساحتها، ولا تعتبر أي فتحة مقتنة بجهاز آلي أو بجهاز تكييف فتحة تهوية طبيعية.

٥. يسمح بعمل فتحات التهوية والإضاءة الطبيعية بالسقف (إنارة سماوية) بشرط أن تكون هذه الفتحات متصلة بالهواء الخارجي مباشرة ومزودة بوسائل فتح وإغلاق مناسبة.
٦. يسمح أن تكون المطابخ في الوحدات السكنية جزءاً من فراغ صالة المعيشة بشرط توفير التهوية المطلوبة لصالة المعيشة والمطبخ وطرد الأدخنة بطريقة فعالة

١٦-١-٥ الشطفات:

١. يلزم تنفيذ الشطفات على زوايا الأرضي التي تقع على شارعين وفق المخطط المعتمد بحد أدنى خمس عرض الشارع على أن لا تقل الشطفة عن (٣م × ٣م). (مثال توضيحي رقم ٢٢)
٢. لا يسمح بعمل مداخل السيارات في الشطفات.
٣. لا يتم حسم مساحة الشطفة من مساحة الأرض عند حساب نسب البناء في الدور الأرضي.



رسم توضيحي للشطفات
(مثال توضيحي رقم ٢٢)

١٧-١-٥ الضوابط:

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

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing



٢-٥ المطلبات الانشائية:

١. في الفلل السكنية يجب الالتزام بتطبيق المطلبات الانشائية الواردة بالكود السعودي السكي (SBC 1101).
٢. في العمائر السكنية بمختلف أنواعها يلزم تطبيق ما ورد بالأكواد الإنسانية (SBC 301-309) في جميع الأعمال المزمعة من فحص واختبارات التربية وحساب الأحمال والتصميم الإنساني.
٣. الالتزام بتطابق التصميم الإنساني مع التصميم المعماري ومتطلبات التخصصات الأخرى مثل الأعمال الكهربائية والصحية والميكانيكية.

٣-٥ المطلبات 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 بأن تحتوي المستندات الكهربائية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف، وتكون من مكتب هندي معتمد.
٢. في الفلل السكنية يجب الالتزام بتطبيق المطلبات الكهربائية الواردة بالكود السعودي السكي (SBC 1102).
٣. في العمائر السكنية بمختلف أنواعها يلزم تطبيق متطلبات واشتراطات كود البناء السعودي العام (SBC 201) والكود السعودي الكهربائي (SBC 401) وكود الحماية من الحرائق (SBC 801) بما يشمل التمديدات والتركيبات الداخلية والخارجية والقواعد، ومتطلبات الأمن والسلامة، وكشف وإنذار وتغذية مضخات ونظم الحماية من الحريق، وإضاءة علامات ومسارات الهروب، ونظم تغذية الطوارئ، والتأريض، والإضاءة الصناعية، والحماية من الصواعق.
٤. الالتزام بتطبيق متطلبات واشتراطات كفاءة الطاقة الكهربائية الواردة في الكود السعودي للترشيد الطاقة للمباني السكنية (SBC 602)
٥. يجب أن تكون جميع المواد والمعدات والتركيبات مطابقة للمواصفات القياسية السعودية.
٦. الالتزام بوضع المولدات الكهربائية (إن وجدت) في أماكن أو غرف مخصصة بحيث يضمن عدم التعامل معها من قبل الأفراد غير المختصين لتجنب تعرضهم للخطر. مع الالتزام بأن تكون المولدات الكهربائية والغرف الخاصة بها مزودة بالمعالجة الصوتية ومخففات الصوت (Sound Attenuators) اللازمة لتحقيق مستويات الصوت المناسبة حسب المواصفات القياسية السعودية.
٧. الالتزام بأن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع، داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع وتحديد أماكنها بما لا يشوه المشهد الحضري، وأن تكون مقفلة ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة أو أن تكون بداخل غرف مقفلة، على أن يراعي وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف، ويجب أن تكون اللوحات الخارجية بداخل حاويات مناسبة ومحمية من التلامس العرضي للأفراد غير المصر لهم.
٨. 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.



٤-٥ المطلبات 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 والمقياس والجودة (SASO).
٣. الالتزام بأن تكون المستندات الميكانيكية المقدمة من مكتب هندي معتمد، وتحتوي على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة.
٤. الالتزام بتطبيق المطلبات الميكانيكية الواردة في الكود السعودي للمباني السكنية (SBC-1101-1102)، وتطبيق متطلبات الكود السعودي الميكانيكي (SBC-501) في باقي الانشغالات.
٥. الالتزام بتطبيق الاشتراطات والمتطلبات الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني السكنية (SBC-602)، وتطبيق المطلبات الميكانيكية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-201).
٦. الالتزام بتطبيق المتطلبات والاشتراطات الواردة في الكود الميكانيكي السعودي (SBC 501) متضمناً متطلبات الصيانة، وحسابات التدفئة والتكييف، والحد الأدنى لتهوية الفراغات للمباني السكنية، ومتطلبات مداخل طرد العادم للأجهزة والمطابخ.
٧. مراعاة تجميع مياه التكيف في المبني التي تزيد حمولة التبريد بها عن (350 kW) واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراحيض.

٥-٥ مطالبات الأعمال الصحية:

١. الالتزام بتطبيق متطلبات الكود السعودي للتمديدات الصحية (SBC-701) متضمناً التمديدات الصحية، ومتطلبات الصيانة، والحد الأدنى للتجهيزات الصحية.
٢. الالتزام بتطبيق متطلبات الكود السعودي للصرف الصحي (SBC-702) متضمناً متطلبات خزانات الصرف الصحي.
٣. الالتزام بتطبيق المتطلبات الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-201).
٤. يجب توفير عزل مائي محكم داخلي وخارجي لخزان الماء الأرضي لمنع التسرب من وإلى الخزان أو اختلاط الماء بمصادر خارجية، ويجب عزل الخزان العلوي بشكل كامل عن البيئة الخارجية، كما يجب أن تكون سعة خزان مياه الشرب العلوي والأرضي للمبنى كافية لسد احتياجات السكان لمدة لا تقل عن ٥ أيام، كما يجب تطبيق كافة الاشتراطات والمعايير الواردة بلائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها بخزانات مياه الشرب وكذلك الاشتراطات الفنية للأغطية خزانات المياه والصرف الصحي الصادرتين عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
٥. يجب أن لا تقل المسافة بين الخزان والبيارة عن (١ 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 للارتفاعات الواردة في الكود السعودي للصرف الصحي (SBC-702) جدول رقم (٨٠.٢.٨).
٨. الالتزام بتوصيل شبكة الصرف الصحي بالدور الأرضي بشكل منفصل إلى الخط الرئيسي مباشرة، ولا يتم توصيلها على نفس التمديدات الرئيسية الخاصة بالأدوار العليا.

٦-٥ متطلبات أعمال الوقاية والحماية من الحرائق:

١. يجب الالتزام بتطبيق متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-801) متضمناً مستلزمات مكافحة الحريق، ومتطلبات التفتيش، ومتطلبات الصيانة، وأنظمة مكافحة الحريق المختلفة، ومتطلبات إمدادات مياه أنظمة مكافحة الحريق، ومتطلبات الغاز.
٢. يجب الالتزام بتطبيق ما ورد في لائحة وشروط السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في المباني السكنية والإدارية والصادرة عن المديرية العامة للدفاع المدني.
٣. يجب أن يكون تصميم وتنفيذ وتركيب وصيانة أنظمة الوقاية من الحرائق من قبل مكتب هندي مؤهل ومتخصص في مجال الوقاية والحماية من الحرائق ومعتمد من المديرية العامة للدفاع المدني.
٤. يجب الالتزام بتطبيق ما ورد في دليل الإخلاء في حالات الطوارئ للأشخاص ذوي الإعاقة الصادر عن هيئة رعاية الأشخاص ذوي الإعاقة.

وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing



الفصل السادس

مواصفات المواد وجودة التنفيذ

الشروع المبابدة المقروبة والسكنان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

٦- مواصفات المواد وجودة التنفيذ

١. مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحرائق الواردة بكود البناء السعودي العام (SBC-201) للفئة (R) من الاستخدامات السكنية، ويسمح باستخدام أنظمة الطلاء المقاوم للحريق للوصول للمتطلبات المحددة بالكود.
٢. اعتماد جميع أعمال الإشراف على التنفيذ طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات واختبارات التربة متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل استشاريين مؤهلين لدى 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:
 - أ- أعمال الحفر والردم والتسويات بالموقع.
 - ب- أعمال الخرسانات والشادات وتحديد التسلیح.
 - ج- أعمال البناء بالبلوك.
 - د- أعمال العزل المائي والعزل الحراري.
 - هـ- أعمال المنشآت المعدنية.
٤. عدم الإضرار بالطرق والمرافق المتواجدة والمحيطة بالموقع أو المجاورين وإرجاع الشيء إلى أصله في حال حدوث أي تلفيات وتدعم 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 والسلام، وضمان التقييد بالمستلزمات والمهام 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



الفصل السابع

الأحكام العامة

والظلمات والشكاوى

جنة الشؤون الريفية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

٧- الأحكام العامة والتظلمات والشكاوى

١- الأحكام العامة

١. المرجع الرئيسي لتصميم وتنفيذ 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.

٢. 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 موافقة عليها كتابياً من قبل الوزارة ويعتبر جزء لا يتجزأ من هذه الاشتراطات بعد اعتماده.

٢- التظلمات والشكاوى

يمكن التظلم من تطبيق الأحكام والضوابط الواردة في هذه الاشتراطات أمام لجان النظر في التظلمات والشكاوى في الأمانة/البلدية المعنية، وفقاً لما ورد في نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية ووفقاً للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية. وفيما يخص مخالفات كود البناء السعودي فيتم ضبطها وتوثيقها من قبل الجهات ذات العلاقة بنظام تطبيق كود البناء السعودي، وأما ما هو خارج عن اختصاص الوزارة فيتم التظلم منه أمام الجهات المختصة وفق أنظمتها.

وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing



الفصل الثامن

الأدلة والأكوااد المرجعية

الدليل الشامل للمدن الريفية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

٨- الأدلة والأكواود المرجعية

- ١- إصدارات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.
- ٢- نظام البلديات والقرى - مرسوم ملكي رقم (م/٥) وتاريخ ٢١/٢/١٣٩٧ هـ.
- ٣- المعايير التخطيطية للخدمات العامة الإقليمية والمحلية ومستوياتها المختلفة الصادرة بالقرار الوزاري رقم (١٩٣٧٨) بتاريخ ٤/٢١/١٤٣٧ هـ.
- ٤- لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية - وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان - ١٤٤٢ هـ.
- ٥- لائحة تصنيف مخالفات كود البناء السعودي - اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي - ١٤٣٩ هـ.
- ٦- اللائحة التنفيذية لل الموضوعات - وزارة البيئة والمياه والزراعة - ١٤٤١ هـ.
- ٧- الدليل الإرشادي للوصول الشامل في البيئة العمرانية - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة - ١٤٣١ هـ.
- ٨- إصدارات هيئة رعاية الأشخاص ذوي الإعاقة فيما يتعلق بإمكانية الوصول.
- ٩- الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت - وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان - ١٤٤٣ هـ.
- ١٠- تنظيم هيئة رعاية الأشخاص ذوي الإعاقة - قرار مجلس الوزراء رقم (٢٦٦) وتاريخ ٢٧/٥/١٤٣٩ هـ.
- ١١- نظام حقوق الأشخاص ذوي الإعاقة الصادر المرسوم الملكي رقم (م/٢٧) وتاريخ ١١/٢/١٤٤٥ هـ.
- ١٢- إصدارات اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي (٢٠١٨) التالية:

- كود البناء السعودي العام (SBC-201)
- الكود السعودي للمبني السكني (SBC-1101-1102)
- الأكواود الانشائية من (SBC301 إلى SBC309)
- الكود السعودي الكهربائي (SBC-401)
- الكود السعودي الميكانيكي (SBC-501)
- الكود السعودي لترشيد الطاقة للمبني السكني (SBC-602)
- الكود السعودي للتمدييدات الصحية (SBC-701)
- الكود السعودي للصرف الصحي (SBC-702)
- الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-801)

الجهة
البلدية
والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

