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

اشتراطات
المجمعات والمراكز التجارية

١٤٤٣هـ - ٢٠٢٢م

المحتويات

مقدمة والأهداف ونطاق التطبيق..... 3

مصطلحات وتعريفات..... ٤

متطلبات الترخيص..... ٦

المتطلبات المكانية..... 7

المتطلبات الفنية..... ٩

المتطلبات التشغيلية..... ١٧

الأحكام العامة والتظلمات والشكاوى..... 18

الأدلة والأكواد المرجعية..... ١٩

مقدمة

يأتي هذا الإعداد نتيجة العمل الذي تقوم به الوزارة حالياً من إعادة تحديث الإشـتراطات لكي تتواكب وتتماشـى مع رؤية المملكة ٢٠٣٠، وتكون عنصراً محفزاً لتحقيق أهداف الرؤية، في تشجيع الاستثمار، وتسهيل الاشتراطات امام المستثمرين والمستفيدين، وذلك من خلال توفير البيئة النظامية المناسبة للاستثمار التجاري، وضبط عملية التطوير، مما سيكون له أثراً إيجابياً على البيئة العمرانية، والنسـيج الحضـري للمدينة، والحد من التأثير السـلبي على حركة المرور في المدينة وتعزيز السـلامة المرورية، وبالتنسـيق مع الجهات ذات العلاقة وفق آلية تضـمن تطبيق الأنظمة والتعليمات الصـادرة تم إعداد اشتراطات المجمعات والمراكز التجارية.

الأهداف

تم إصدار هذه الاشتراطات لتحقيق الأهداف التالية:

١. ضبط عملية الإنشاء حسب متطلبات واشتراطات كود البناء السعودي.
٢. مساعدة الراغبين بالاستثمار في هذا المجال.

نطاق التطبيق

تختص هذه الاشتراطات بالمتطلبات الواجب توفرها في المجمعات والمراكز التجارية باختلاف أنواعها (المغلقة، المفتوحة).

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.

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:
مجموعة الاشتراطات والمتطلبات وما يتبعها من أنظمة ولوائح تنفيذية وملاحق متعلقة بالبناء والتشييد لضمان السلامة العامة.

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

مساحة الموقع:
المساحة الكلية لأي قطعة ارض والمحصورة داخل حدودها.

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، ولا يقل المدخل عن ٢,٥م.

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.

الأدوار المتكررة:
هي الأدوار فوق الدور الأرضي.

الممر:
عنصر الحركة الذي يمكن من خلاله الانتقال من فراغ لآخر.

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.

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.

الارتدادات:
المسافات الفاصلة بين حدود المبنى وحدود ملكية الموقع.

التأريض:
اتصال كهربائي بين جهاز كهربائي أو شبكة أجهزة من جهة وكتلة الأرض من جهة أخرى بهدف توفير السلامة للمنظومة الكهربائية وللعاملين.

الشخص ذو الإعاقة:

كل شخص مصاب بقصور كلي أو جزئي بشكل مستقر في قدراته الجسمية أو العقلية أو الحسية أو الحركية أو النفسية أو التواصلية أو التعليمية إلى المدى الذي يقلل من إمكانية تلبية متطلباته العادية في ظروف أمثاله من غير ذوي الإعاقة.

المواصفات القياسية المعتمدة:

هي المواصفات المعتمدة في المملكة العربية السعودية من جهات الاختصاص كالهيئة السعودية للموصفات والمقاييس والجودة والهيئة العامة للغذاء والدواء وغيرهما كل فيما يخصه.

الكود العمراني:

سلسلة من الإرشادات التوجيهية لشرح عناصر التصميم التي تراعي الخصائص والهوية العمرانية المحلية المأمول تحقيقها في التنمية العمرانية.

مساحة المحل:

المساحة الكلية المحصورة داخل حدود المحل الذي سيتم الترخيص له.

المجمعات التجارية:

هي الأسـواق الكبيرة المغلقة أو المفتوحة، وتكون عبارة عن مبنى مكون من دور أو أكثر متصـل أو منفصـل، وتحتوي على مجموعـة مختلفـة من الأنشـطـة التجـاريـة، وأمـاكن الترفيه، والمطاعم.

المركز التجاري:

هو مبنى تجاري مغلق لنشاط واحد أو أكثر لمالك واحد.

مكتب إدارة المجمعات التجارية:

هو مقر لإدارة وتنظيم العمل بالمجمعات التجارية وتمثل المالك أو اتحاد الملاك، ويجب أن يتم استخراج ترخيص تجاري لإدارة المجمعات التجارية، ومن مهام المكتب:

١. تنظيم المناطق العامة داخل المجمع/المركز التجاري وكذلك تنظيم الدخول والخروج للمتسوقين.
٢. المسؤولية عن نظافة وصيانة المجمع/ المركز التجاري والخدمات العامة مثل المصليات ودورات المياه وأماكن الرضاعة وغيرها.
٣. المسؤول عن إدارة الأمن والسلامة وتنظيم المواقف.

متطلبات الترخيص



١. تكون إجراءات الإصدار والتجديد والتعديل والإيقاف والإلغاء للترخيص وفق نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية.

٢. يجب إلغاء الترخيص واستخراج ترخيص جديد في حال الانتقال إلى موقع آخر.

٣. يمنع مخالفة النشاط الذي صدر له الترخيص.

٤. يمنع البدء في أعمال التشغيل دون الحصول على ترخيص.

٥. يجب الحصول على موافقة المديرية العامة للدفاع المدني قبل إصدار الترخيص.

٢ المتطلبات المكانية

١,٢ المتطلبات التخطيطية التي تتعلق بتطوير الموقع

التصنيف	موقع مستقل
داخل المدينة	ضمن المواقع المخصصة للاستخدام التجاري
خارج الكتلة العمرانية	ضمن المواقع المخصصة للاستخدام التجاري
المنطقة / الشوارع	طريق رئيسي/ شارع تجاري ضمن منطقة ذات استخدامات تجارية
الارتدادات المطلوبة	حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها النشاط.
الارتفاعات المسموح بها	حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها النشاط.
التشجير	تشجير محيط الموقع والمواقف كحد أدنى بحيث: ١. أن تكون من الأشجار الظلية ٢.ألا تكون معيقة لحركة المشاة ٣. يجب ألا تكون ذات روائح نفاثة.
نسبة البناء	حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها النشاط.
المواقف المطلوبة	١. تخصيص عدد (٨) مواقف لكل (١٠٠) م٢ من مساحة البناء ٢. تحديد مسار لسيارات الأجرة والتطبيقات الإلكترونية
متطلبات اخرى	تقديم دراسة تقييم تأثير الحركة المرورية على الموقع والاستخدامات والطرق المحيطة

٢,٢ متطلبات المظهر العام للنشاط

التصنيف	موقع مستقل
متطلبات الواجهة	١. تصميم الواجهات بالالتزام بتطبيق الكود العمراني للمنطقة الواقع بها ٢. معالجة الواجهات التجارية بكواسر شمسية
متطلبات المكونات والتوزيع الداخلي	تقديم تصميم مقترح للأمانة/ البلدية للمراجعة
متطلبات اخرى	يجب ان تكون السلالم الخارجية ومداخل السيارات ضمن حدود ملكية العقار

٣,٢ متطلبات اللوحة

التقيد بالكود العمراني وفي حال عدم وجوده فيتم الالتزام باشتراطات اللوحات التجارية الصادرة من الوزارة.

3 المتطلبات الفنية

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

١,٣ المتطلبات المعمارية

١. يجب ألا تقل مساحة موقع المجمعات التجارية عن ٣٠٠٠م٢ (ثلاثة آلاف متر مربع).
٢. يجب ألا تقل مساحة موقع المركز التجاري عن ١٥٠٠م٢ (ألف وخمسمائة متر مربع).
٣. يجب ألا تقل مساحة المحل داخل المجمعات التجارية عن ٢٤م٢.
٤. يمنع استخدام خامة الأسبستوس (Asbestos) أو أي مادة يدخل الأسبستوس في تركيبها.
٥. الالتزام بتوفير طريقة وصول آمنة للسطح حال وجود معدات لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة، مع توفير التجهيزات اللازمة لتصريف مياه الأمطار بالمجمعات والمركز التجاري.
٦. يجب تحديد موقع للخدمات (حاويات النظافة – تحميل وتنزيل البضائع).
٧. يلزم توفير حاويات النظافة مخصصة لفرز النفايات.
٨. عدم استخدام الأرصفة العامة أو مناطق الارتداد لعرض أو بيع المنتجات ما لم يتم الترخيص بذلك.
٩. يجب أن تكون الأرضيات مقاومة للإنزلاق ذات سطح مستوٍ خالٍ من التشقق والحفر، من مواد غير منفذة للماء وتكون سهلة التنظيف والغسل ومصنوعة من مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية.
١٠. يجب تغطية جميع فتحات تصريف المياه، وأن تكون مزودة بغطاء شبكي ومحكمة الغلق.
١١. الالتزام بتشطيب الجدران والأرضيات بالمحلات والممرات بمواد مناسبة لا تؤثر على الصحة العامة وتكون سهلة التنظيف ومانعة للإنزلاق.
١٢. يلزم تخصيص مكان للرضاعة الطبيعية وتكون غرف الرضاعة الطبيعية (غرفة، ركن، كابينة) وتكون بمساحة لا تقل عن ٢,٧م٢، ويتم تحديد العدد حسب مساحة المكان وعدد السيدات المتوقع استيعابه، بشرط أن تكون قريبة من مكان لغسل الأيدي. (يطبق على المجمعات والمراكز التجارية الجديدة والقائمة).
١٣. ألا يقل عرض الممر داخل المجمعات التجارية عن ٥ متر.
١٤. يلزم توفير العزل الصوتي اللازم بالحوائط الخارجية حسب اللائحة التنفيذية للضوضاء الصادرة بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٦٥) وتاريخ ١٤٤١/١١/١٩هـ الصادرة من وزارة البيئة والمياه والزراعة.
١٥. يجب وضع مداخل ومخارج بالمجمعات والمركز التجاري على الشوارع التجارية فقط ويسمح بفتح مخارج الطوارئ على

الشـوارع الجانبية، وألا تقل المسـافة بين ركن الموقع عند التقاطعات الرئيسية إلى محور الدخول والخروج عن ٣٥ م.

١٦. لا يسمح باستخدام دور القبو لأغراض الأنشطة التجارية او التخزين، ويسـمح بالأنشـطة الترفيهية أو الخدمية (الاعمال الميكانيكية والكهربائية) على ألا تتجاوز عن ٥٠% من مساحة القبو بعد تحقيق العدد المطلوب من المواقف، ويجب أن يكون مرتبط بالمبنى مباشـرة وألا يكون له مدخل مسـتقل من خارج المبنى.

١٧. يجب أن يحقق التصـميم المعماري للمشـروع أكبر قدر من المرونـة التصـميمية من خلال إمكانيـة الـدمج أو تعـديـل الاسـتعمالات للفراغات والأنشـطة المختلفة لمواجهة حركة العرض والطلب المتغيرة.

١٨. يجب أن يكون التصميم المعماري للمشروع متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضـارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.

١٩. يلزم تخصـيص أماكن للصـلاة بالمجمعات والمركز التجاري تتناسـب مع مسـاحتها، وعدد المسـتخدمين المتوقع، ويخصص قسم منفصل منها للنساء مع توفير دورات مياه وأماكن وضـوء مناسـبة ومنفصـلة لكل من الرجال والنسـاء طبقاً لما يحدده كود البناء السعودي من أعداد ونسب.

٢٠. يلزم تخصـيص مراكز ضـيافة أطفال في المجمعات والمركز التجاري التي تكون مساحة البناء أكثر من ٤٠,٠٠٠م٢

٢١. يلزم تأمين غرفة للأمن والسـلامة مجهزة بالإسـعافات الأولية وجميع ما يلزم من أدوات.

٢٢. يجب أن يتم فصـل مداخل تنزيل وتحميل البضـائع عن مداخل المتسـوقين، مع توفير مصـاعد تحميل البضـائع بعيداً عن المصاعد العامة التي يستخدمها المتسوقون.

٢٣. يجب تركيب كاميرات للمراقبة الأمنية وفقاً للمواصـفات المعتمدة من الأمن العام.

٢,٣ المتطلبات الانشائية

١. الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السـعودي [مجموعة الأكواد الانشـائية (SBC301-306)، فيما يخص جميع أعمال التصميم والجودة لجميع أعمال التربة والأساسات والاعمال الإنشائية وإرفاق التقارير المعتمدة.

٢. مراعاة أثر تحرك مجموعات المستخدمين على الأسقف ذات البحور الواسـعـة حـال تواجـدهـا (Crowd synchronized movement).

٣. يتم التـأكـد من كفـاءة نظم مقـاومـة الأحمـال العرضـيـة للمنشئات المعدنية.

٤. مراعاة أحمال الزلازل للنظم الإنشـائية الغير تقليدية والغير منتظمة حسب الكود السعودي للأحمال والقوى (SBC301) التي تستخدم في المباني التجارية، كما يتم التأكد من أمان تثبيت المعدات والعناصر الغير الإنشائية.

٥. مراعاة المتطلبات الانشائية للفتحات داخل العناصر الانشائية وزيادة التسليح حولها حسب كود البناء السعودي عند عمل فتحات ممرات التكييف والتمديدات الصـحية داخل العناصـر الانشائية.

٦. مراعـاة فصـل الأجزاء ذات الارتفـاعـات والاحمـال الكليـة المختلفة في المباني بفواصل حركة انشائية.

٧. عدم الإضـرار بالطرق 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 الاشراف الهندسي على كافة الأعمال.

٣,٣ المتطلبات الكهربائية

تطبق أحكام هذه الاشـتراطات عند تصـميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الكهربائية، وأنظمة التيار الخفيف للمباني والمنشـآت المحددة ضـمن نطاق هذا الإصدار.

١. الالتزام بتطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي مشتملاً على:

أ- المتطلبات الكهربائية للأمن والسـلامة الواردة في كود البناء العام SBC 201 بما يشـمل البند رقم 907 الخاص بنظام كشـف وإنذار الحريق، والبند رقم 1008 الخاص بإضـاءة مسـارات الهروب، والفقرات رقم 1013.3 و١٠١٣.5 و 1013.6 الخاصـة بإضـاءة علامات الهروب، والفصـل رقم 27 الخاص بالمتطلبات الكهربائية، والفقرة رقم 1205.3 الخاصة بالإضاءة الاصطناعية.

ب- متطلبات الكود السـعودي الكهربائي SBC 401 بما يشـمل الفصـل رقم 54 الخاص بنظام التأريض، والفصـل رقم 82 الخاص بنظام الحماية من الصـواعق، والفصـل رقم 83 الخاص بمتطلبات التركيبات الكهربائية لأنظمة الكشـف والحماية من الحريق، والقسـم الرابع الخاص بمتطلبات الحماية والسـلامة، والقسـم الخامس الخاص بتصـميم وتنفيذ الأعمال والتركيبات الكهربائية مشـتملاً على متطلبات العزل اللازمة للكابلات والأسلاك.

ج- الأخذ في الاعتبار متطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الكهربائية الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية SBC 601بما يشمل الفصول رقم 9و9 UM-SECTION الخاص بنظام الإضاءة.

٢. الالتزام بأن تصمم كافة الأعمال والأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف لتحمل العمل المستمر في الظروف المناخية المحيطة وحسب متطلبات القسم الخامس من كود البناء السعودي SBC401 مع الاسترشاد بالجدول رقم (11.1) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي لترشيد الطاقة SBC 601 بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات الكهربائية المقدمة.

٣. الالتزام بأن تكون المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO، وأن يتم توضيح ذلك في المواصفات المقدمة.

٤. الالتزام بتوفير وسائل فصل الكهرباء (وتشمل مفاتيح الفصل وقواطع الدائرة الكهربائية وغيرها) عن المعدات الميكانيكية والمصاعد والسلالم الكهربائية، بغرض توفير الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة الميكانيكية اللازمة لها، طبقاً لمتطلبات البند رقم 6.3-53من كود البناء السعودي SBC401.

٥. الالتزام بأن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع، داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع وتحديد أماكنها بما لا يشوه المشهد الحضري.

٦. الالتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة ولا يتم فتحها الا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة أو أن تكون بداخل غرف مقفلة، على أن يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف وبخصوص اللوحات الخارجية يجب أن تكون بداخل حاويات مناسبة ومحمية من التلامس العرضي للأفراد غير المصرح لهم.

٧. الالتزام بتأريض المقابس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية المكشوفة مثل المواسير المعدنية وحاويات الأجهزة واللوحات الكهربائية وحوامل الكابلات والمحولات الكهربائية (إن توفرت) طبقا لمتطلبات كود البناء السعودي الكهربائي SBC401.

٨. الالتزام بفصل اللوحات والتمديدات الكهربائية الخاصة بأنظمة الطوارئ (بما يشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق ومصعد مكافحة الحريق) عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفير مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات والبطاريات الكهربائية وغيرها في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي.

٩. الإلزام بالمحافظة على فاعلية أنظمة الطوارئ والتحقق الدوري من صلاحية المعدات الخاصة به، وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.

١٠. الالتزام بتزويد المنشآت متعددة الأدوار (دورين فأعلى) بمصاعد كهربائية، وفقاً للاشتراطات الآتية:

كود البناء السعودي وما يتضمنه من مواصفات قياسية واشتراطات خاصة بالمصاعد والسلالم الكهربائية، وكافة التمديدات الكهربائية المُتعلقة بها وشروط الوقاية والسلامة من الحريق، مشتملاً على:

أ. الفصل رقم 30 والبنود رقم ٤٠٣,٦ و١٠٠٩ و١١٠٩,٧ من SBC 201 والفصل رقم 750 من SBC 401 والفصل العاشر SBC 601. والبنود رقم 607و١٠٠٩ والفقرات رقم 604.2.1 و١٠٢٣,٤ و١٠٢٤,٥من SBC 801.

ب. الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO وكافة إصداراتها المتعلقة بالمصاعد والسلالم الكهربائية، مشتملاً على اللائحة الفنية للمصاعد الكهربائية المستخدمة في المباني والمنشآت.

ج. إصدار الوزارة دليل تصميم المصاعد والسلالم الكهربائية وما تَضَمنه من أُسس تصميمية للمصاعد والسلالم الكهربائية.

د. أن يتناسب عدد وسعة المصاعد/السلالم الكهربائية مع عدد ومساحة وارتفاع الأدوار، وكثافة المستخدمين في كل دور واتجاه الحركة الرأسية للمستخدمين أثناء ساعات الذروة.

ه. أن يتم اختيار مواقع المصاعد/السلالم الكهربائية بحيث يسهل الوصول إليها من أي نقطة في المجمع، وأن تكون في أماكن ظاهرة ومركزية وقريبة من أحد السلالم.

و. الالتزام بإصدار شهادة اختبار وإيجاز بالتشغيل الآمن قبل استخدام المصعد أو السلم الكهربائي بداخل المنشأة، على أن تكون هذه الشهادة صادرة من شركة معتمدة ويجب تحديث هذه الشهادة بشكل

سنوي بعد خضوع كافة المصاعد/السلالم الكهربائية للتفتيش الدوري للتأكد من الحالة التشغيلية للمصعد/السلم الكهربائي وجاهزية دوائر الأمان.

٤,٣ المتطلبات الميكانيكية

١. التأكد من كفاءة أنظمة التهوية والسلامة للعمل المستمر 24 ساعة عند درجة حرارة لا تقل عن درجات الحرارة (DB MAX) المدرجة بالجدول رقم (11.1) بالفصل الحادي عشر من الكود السعودي لترشيد الطاقة (SBC 601).

٢. الالتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد مكتب هندسي معتمد لتكون بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصى أن تكون من الخرسانة المسلحة، يلزم تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.

٣. الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO).

٤. الالتزام بأن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على تفاصيل ومعلومات التصميم والمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الميكانيكية.

٥,٣ متطلبات التبريد والتهوية والتكييف

تطبق أحكام هذه الاشتراطات على تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الخاصة بالتهوية والتكييف والتدفئة.

١. الالتزام بتطبيق متطلبات الكود السعودي الميكانيكي SBC 501 وخاصةً الباب رقم 4، والجدول رقم403.3.1.1 متضمناً الحد الأدنى للتهوية للفراغات بالمباني التجارية.

٢. الالتزام بتطبيق المتطلبات الميكانيكية الواردة في كود البناء السعودي العام SBC 201 وبالخصوص الفصل رقم28.

٣. يوصى عند تصميم المجمعات والمراكز التجارية مراعاة المؤثرات البيئية المختلفة كالظروف الجوية، أشعة الشمس، اتجاه الرياح، مستوى الضوضاء، وغيرها من المؤثرات البيئية، والعمل على توظيفها في مصلحة المبنى ما أمكن طبقاً لمتطلبات كود ترشيد الطاقة السعودي(SBC 601) .

٤. يوصى بتجميع مياه التكثيف في المجمعات والمراكز التي تزيد حمولة التبريد بها عن350 kW واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المرحاض أو أي غرض آخر في الموقع لا يلامس فيه مياه المستخدمين.

٦.3 متطلبات ترشيد الطاقة

الالتزام بمتطلبات الكود السعودي لترشيد الطاقة (SBC 601).

والتي تشمل التالي:

١. متطلبات العزل الحراري لغلاف المبنى والذي يشمل العناصر التالية: (الجدران الخارجية – السقف العلوي – النوافذ – الأبواب الخارجية – القباب)، وغيرها من الاشتراطات.

٢. متطلبات التكييف والتدفئة والتي تشمل حسابات أحمال التكييف، والعزل الحراري لمجاري وأنابيب التهوية، واشتراطات التحكم بوحدات التكييف، وغيرها من الاشتراطات.

٣. متطلبات تسخين المياه والتي تشمل حساب احتياجات المبنى من المياه الساخنة، العزل الحراري لأنابيب المياه الساخنة، وغيرها من الاشتراطات.

٤. متطلبات جودة الهواء داخل المبنى، والتي تشمل اشتراطات التهوية داخل المبنى وغيرها من الاشتراطات.

٥. متطلبات الإنارة الداخلية والخارجية، والتي تشمل كثافة الإنارة المستخدمة، اشتراطات توزيع أنظمة التحكم بالإنارة، متطلبات إنارة مخارج الطوارئ وغيرها من الاشتراطات.

٦. متطلبات الكفاءة للمعدات داخل المبنى والتي تشمل: المصاعد، والمحركات الكهربائية، والسلالم والسيور المتحركة، والمحولات الكهربائية منخفضة الجهد

٧,٣ متطلبات الصحة العامة

١. تطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC701) وذلك يشمل ولا يقتصر على الفقرة رقم (١٠٢,٣) متضمناً متطلبات الصيانة، والجدول (٤٠٣,١) و (٧٠٩,١) وكود البناء السعودي العام (SBC201) بما فيه الفصل (٢٩) جدول (٢٩٠٢,١)، والبند رقم (٦٠٧) متضمناً متطلبات نظام إمدادات المياه الساخنة، ومتطلبات الصرف الصحي الخاص في (SBC702) وخاصة الفقرة رقم (٨٠٢) متضمناً متطلبات خزانات الصرف الصحي والالتزام بإنشاء خزانات الصرف الصحي داخل حدود الملكية فقط.

٢. الالتزام بتوصيل شبكة الصرف الصحي بالدور الأرضي بشكل منفصل إلى غرفة التفتيش مباشرة، ولا يتم توصيلها على نفس المدادات الرأسية الخاصة بالأدوار العليا.

٨,٣ متطلبات الوصول الشامل

١. 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)، وحسب الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت.

٢. يلزم تخصيص مواقف سيارات لذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية والمصاعد بالأعداد والنسب الموضحة بالجدول رقم (٣) طبقا لكود البناء السعودي العام (SBC201)، مع الالتزام بالأبعاد والمواصفات الموضحة بدليل مواقف السيارات الصادر عن الوزارة.

جدول رقم (٣): عدد مواقف سيارات ذوي الإعاقة

إجمالي عدد المواقف	الحد الأدنى للمواقف المطلوبة
١-٢٥	١
٢٦-٥٠	٢
٥١-٧٥	٣
٧٦-١٠٠	٤
١٠١-١٥٠	٥
١٥١-٢٠٠	٦
٢٠١-٣٠٠	٧
٣٠١-٤٠٠	٨
٥٠١-١٠٠٠	٢% من مجموع المواقف
أكثر من ١٠٠٠ موقف	٢٠موقف بالإضافة الى موقف واحد لكل ١٠٠ موقف بعد ال١٠٠٠ موقف

٣. الالتزام باستخدام اللوحات الإرشادية لتوجيه المرتادين في المواقف والممرات والمساحات طبقاً لما ورد في الفصل (١٠٠٩-١٠) من كود البناء السعودي العام (SBC201).

٤. يلزم تخصيص مواقف سيارات لذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية والمصاعد بالأعداد والنسب الموضحة بالجدول رقم (٣) طبقا لكود البناء السعودي العام (SBC201)، مع الالتزام بالأبعاد والمواصفات الموضحة بدليل مواقف السيارات الصادر عن الوزارة.

٥. يلزم استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مخارج الطوارئ وساحات التجمع طبقاً لما ورد بالفصل (١٠١٣) من كود البناء السعودي العام (SBC201).

٩,٣ متطلبات الوقاية والحماية من الحرائق

يلزم الرجوع إلى متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-801) والالتزام بالاشتراطات التالية:

١,٩,٣ متطلبات الكشف الخارجي

١. يجب أن تتوفر مخططات معتمدة لمتطلبات الوقاية والحماية من الحريق تشير إلى توافقها مع متطلبات كود البناء وتوافقها كذلك مع وثائق التشييد، وأن تتوافق المخططات مع متطلبات الفصل ٩ من كود الحريق.

٢. يجب أن تشير وثائق التشييد الخاصة بأنظمة الإنذار من الحريق إلى الموقع وطبيعة العمل القائم عليها بالتفصيل الذي يضمن موافقتها لمتطلبات كود البناء السعودي واللوائح والقوانين ذات العلاقة.

٣. يجب أن يكون طريق وصول سيارات الإطفاء خالي من العوائق.

٤. يجب أن يكون الكلادينق وفق متطلبات اللائحة الفنية لمواد البناء - الجزء الثاني - مواد العزل ومواد تكسية المباني) والمواصفة القياسية (م ق س ٢٠١٩/٢٧٥٢) ألواح الألومنيوم المركبة للتكسيات الخارجية والتشطيبات الداخلية.

٥. يجب ألا تقل المسافة من جميع الاتجاهات حول محيط حنفيات الحريق عن ٩٠ سم.

٢,٩,٣ متطلبات سبل الهروب

١. يجب أن تكون سبل الهروب سالكة وخالية من العوائق.

٢. يجب ألا يقل عرض أبواب مخارج الطوارئ لا يقل عن (٨٠ سم) ولا يقل عرض الممرات عن (١٠١) م.

٣. يجب ألا يقل عرض الممرات عن (٩٠سم) في حال كان عدد شاغلي المبنى أقل من ٥٠ شخص.

٤. يجب ألا يقل الحد الأدنى لعرض ممر الوصول لاستخدام الأنظمة الميكانيكية والكهربائية والأنابيب أو المعدات عن (٦٠سم).

٥. يجب ألا توجد معوقات تعيق الحد الأدنى لعرض الممرات أو السعة المطلوبة لها.

٦. يجب ألا يقل عدد المخارج عن ٢ عندما يكون عدد شاغلي المبنى في الطابق الواحد بين (١- ٥٠٠) شخص.

٧. يُسمح بمخرج واحد للمباني المكونة من طابق واحد أو القبو عندما لا يزيد عدد شاغلي كل طابق عن ٤٩ شخص ولا تتجاوز المسافة بين أبعد نقطة في الطابق وباب المخرج عن ٢٣م، وفي حال كان المبنى محمي بمرشات الحريق يمكن زيادة مسافة الانتقال بحيث لا تتجاوز ٣٠ م.

٨. يُسمح بمخرج واحد للمباني المكونة من طابقين عندما لا يزيد عدد شاغلي كل طابق عن ٢٩ شخص ولا تتجاوز المسافة بين أبعد نقطة في الطابق وباب المخرج عن ٢٣م.
٩. يجب أن تكون أبواب الخروج تفتح باتجاه خروج الأشخاص إذا كان عدد الأشخاص (٥٠) أو أكثر.
١٠. يجب أن تكون أبواب الخروج قابلة للفتح بدون مفاتيح أو جهد.
١١. يجب أن تكون اللوحات الإرشادية لمخارج الطوارئ مضيئة ويمكن رؤيتها بسهولة وتعمل في حال انقطاع التيار الكهربائي لمدة (٩٠) دقيقة.
١٢. يجب أن تكون سبل الهروب مضاءة ومزودة بطاقة احتياطية وتعمل عند انقطاع التيار الكهربائي لمدة (٩٠) دقيقة.
١٣. يجب أن تكون لوحة الطاقة الاستيعابية معلقة
١٤. يجب أن يكون هناك لوحات لسلالم الدرج حسب متطلبات كود البناء السعودي.

٣,٩,٣ متطلبات التخطيط للطوارئ

١. يجب إعداد خطة معتمدة للإخلاء والسلامة والوقاية من الحريق.
٢. يجب تدريب الموظفين على خطط الإخلاء وإجراءات السلامة والوقاية من الحريق.

٤,٩,٣ متطلبات أنظمة الحماية من الحريق

٣. يجب تركيب طفايات الحريق بحيث لا يزيد الارتفاع عن ١٥٠٠ملم (١,٥م) عندما يكون وزن الطفاية عن ١٨كجم فأقل ولا يزيد عن ١١٠٠ملم (١,١م) عندما يتجاوز وزن الطفاية ١٨ كجم، والمسافة بين قاعدة الطفاية وأرضية الطابق لا تقل عن ١٠٠ملم (١٠سم).
٤. يجب صيانة طفايات الحريق بشكل دوري.
٥. يحظر تغطية مرش الحريق أو وجود دهان عليه إلا إذا كان من الشركة المصنّعة، وفي حال وجود صعوبة في تنظيفه فيجب استبداله برشاش جديد معتمد.
٦. يجب أن تكون لوحة تحكم الإنذار من الحريق مرتبطة بصمامات إمدادات المياه للمرشات والمضخات والخزانات ومفاتيح ضغط الهواء وتدفق المياه.
٧. يجب أن تكون الغرف التي تحتوي على أدوات التحكم الخاصة بأنظمة تكييف الهواء والصمامات وصواعد نظام الرش وغيرها من أنظمة الإطفاء والإنذار مثبت عليها لوحات ارشادية للدلالة عليها.
٨. يجب أن تكون أبواب الحريق بحالة جيدة ويتم فحصها سنوياً

٥,٩,٣ متطلبات 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. يحظر التخزين الخارجي للمواد القابلة للاحتراق ضمن مسافة ٣م من المبنى المجاور.
٥. يجب أن تكون حاويات القمامة وعربات جمع الغسيل من مواد غير قابلة للاحتراق.
٦. يحظر تخزين المواد في المخارج وسلالم الدرج والمنحدرات والغرف الميكانيكية والكهربائية.

٦,٩,٣ متطلبات السلامة الكهربائية

١. يجب أن تكون التوصيلات الكهربائية من النوع القطبي أو النوع الأرضي ومحمية من التيارات العالية ومدرجة حسب (UL 1363).
٢. يجب أن تكون التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر وآمن بمقبس مثبت بشكل دائم (في الجدار).
٣. عدم استخدام التمديدات الكهربائية كبديل عن الأسلاك الدائمة.
٤. عدم لصق التمديدات الكهربائية في المباني والمنشآت أو تمديدها عبر الجدران والأسقف والأرضيات وتحت الأبواب أو الأثاث والسجّاد وحمايتها من أي أضرار يمكن أن تتعرض لها سواء كانت بيئية أو مادية.
٥. يجب المحافظة على التمديدات الكهربائية في حالة جيدة وتجنب عقدها.
٦. يجب أن التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر في مقبس معتمد.
٧. يجب أن تكون التمديدات الكهربائية من التمديدات التي يتوفر بها خطوط أرضية حتى تتوافق مع الأجهزة الكهربائية المحمولة التي تحتوي على خطوط أرضية أيضاً
٨. يجب استخدام التمديدات الكهربائية في توصيل الأجهزة الكهربائية المحمولة فقط باستثناء الدفايات الكهربائية المحمولة حيث يجب أن توصّل مباشرة في مقبس معتمد.
٩. يجب ألا تقل مساحة مقطع سلك التوصيلة الكهربائية عن السعة المقدّرة للجهاز الكهربائي المحمول.
١٠. يجب أن تكون مساحة العمل الخاصة بصيانة معدات الخدمات الكهربائية مطابقة للأبعاد المطلوبة.

١١. يجب توفير أغطية معتمدة لجميع علب التوزيع والمفاتيح والمآخذ الكهربائية ويحظر الكود استخدام العلب الكهربائية المكشوفة

١٢. يُسمح باستخدام الأسلاك المؤقتة لتركيبات الطاقة الكهربائية وتجهيزات الإضاءة لمدة لا تتجاوز ٩٠ يوماً على أن تتوافق هذه التمديدات مع متطلبات (NFPA-70) ويُستثنى من هذه المدة: الأسلاك المؤقتة خلال فترة البناء والترميم والإصلاحات أو الهدم أو الأنشطة المماثلة (605.9)

١٣. يُحظر استخدام المحولات متعددة المآخذ بكافة أنواعها مالم تكن متوافقة مع متطلبات (NFPA-70)

١٤. يجب تمييز أبواب غرف لوحة التحكم الكهربائية بلوحة مقروءة وواضحة للعيان مكتوب عليها "غرفة كهربائية " أو "Electrical Room"

١٥. يجب أن تكون أبواب الغرف الكهربائية مزودة بذراع فتح بالدفع يفتح باتجاه خروج الأشخاص

٧,٩,٣ متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية

١. يحظر استخدام الأشجار الطبيعية المقطوعة باستثناء إذا كان الموقع محمي بمرشات حريق.

٢. في حال تم استخدام الديكورات والفواصل القابلة للاحتراق يجب أن تكون ضمن النطاق المحدد للسلامة.

٨,٩,٣ متطلبات المواد الخطرة

١. يجب فصل المواد المخزنة الغير متوافقة في حاويات عندما تزيد سعة هذه الحاويات عن ٢ كجم أو ٢ لتر بإحدى الطرق التالية:

أ. لا تقل مسافة الفصل بينها عن ٦م.

ب. تركيب حاجز مقاوم للحريق لا يقل ارتفاعه عن ٤٥ سم بين هذه الحاويات.

ج. وضع المواد السائلة والصلبة في خزانات مخصصة للمواد الخطرة.

د. وضع الغازات المضغوطة في الخزانات المخصصة لها والحرص على عدم تخزين المواد الغير متوافقة داخل هذه الخزانات

٢. يجب أن تكون رفوف تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق منظمة.

٣. يجب أن يكون تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق التي تزيد عن ٣٨ لتر في خزانات مخصصة.

٤. يمنع استخدام أسطوانات وخزانات غاز البترول المسال في الأقبية أو الحفر أو الأماكن المماثلة التي يمكن أن يتجمع فيها الغاز.

٥. عدم تخزين أو استخدام أسطوانات الغازات المضغوطة القابلة للاشتعال لأغراض الصيانة أو تشغيل الأجهزة والمعدات داخل المبنى باستثناء: أسطوانات الغازات المضغوطة الغير مسالة القابلة للاشتعال التي لا تزيد سعتها عن ٧,٠٨ م٣ وأسطوانات الغازات المضغوطة المسالة القابلة للاشتعال التي لا تزيد سعتها عن ١٨ كجم عند درجة الحرارة والضغط العادية.

٦. عدم تخزين أو استخدام الغازات المضغوطة السامة والشديدة السمّية ضمن المبنى باستثناء الأسطوانات ذات السعة التي لا تتجاوز (٠,٥٦٦) م٣ عند درجة الحرارة والضغط العادية حيث يسمح بوضعها في خزانات مخصصة للغازات.

٧. يجب وضع علامات تحذيرية مرئية وفق (NFPA-704) للتعريف بالمواد الخطرة الموجودة في الحاويات الثابتة والخزانات فوق الأرض وعند مداخل المواقع التي يتم فيها تخزين هذه المواد أو توزيعها أو استخدامها أو تداولها وفي مداخل ومواقع معينة يحددها مسؤول الحريق وذلك للكميات التي تتطلب ترخيصاً.

٨. ألا تتجاوز الكمية الإجمالية للمواد الخطرة المخزنة أو المعروضة عن الكميات المحددة في الجدول (٣) سواء كانت مواد صلبة غير قابلة للاشتعال أو مواد سائلة غير قابلة للاشتعال أو الاحتراق (Table 5003.11).

٩. يمنع وجود المركبات التي تعمل بالوقود السائل أو الغازي داخل المباني باستثناء ما يلي:

أ. إذا كانت البطارية مفصولة.

ب. كمية الوقود في خزان المركبة لا تتجاوز الربع أو ١٩ لتر (أيهما أقل).

ج. خزانات الوقود مغلقة بإحكام لمنع العبث.

د. عدم تزويد أو تفريغ الوقود للمركبات داخل المبنى.

١٠. في حال توفر الرافعات الشوكية ومنظفات الأرضيات والمعدات المماثلة التي تعمل بالطاقة يجب مراعاة الآتي:

أ. أن تكون أجهزة شحن البطاريات من نوع معتمد.

ب. توفير تهوية معتمدة في مناطق شحن البطاريات.

ج. توفير طفاية حريق لا تقل كفاءتها عن (4-A:20-B:C)،

ضمن مسافة (٦) متر من شاحن البطارية.

د. أن يتم تزويد الرافعات الشوكية والشاحنات والمعدات المماثلة بالوقود السائل أو غاز البترول المسال أو الهيدروجين خارج المبنى أو في المناطق المعتمدة خصيصا لهذا الغرض.

ه. أن يتم إجراء الإصلاحات التي تستخدم اللهب المكشوف أو اللحام بالإضافة الى الإصلاحات في أنظمة الوقود والأنظمة الكهربائية في مواقع معتمدة خارج المبنى أو في مناطق معتمدة خصيصا لهذا الغرض.

١١. في حال استخدام الدفايات الخارجية المحمولة التي تعمل بالغاز أن تكون ضمن الحدود الآمنة والمسافات المحددة.

١٢. يمنع تخزين أو استخدام أجهزة التدفئة الخارجية المحمولة التي تعمل بالغاز في الأماكن التالية:

أ. داخل أي إشغال في حال كانت متصلة بأنبوبة الغاز
ب. داخل الخيام أو المظلات أو المنشآت الغشائية
ج. في الشرفات الخارجية

ويستثنى من ذلك ما هو مسموح به في القسم (6.20) من (NFPA 58).

١٣. أن تبعد الدفايات الخارجية عن المباني والمواد القابلة للاحتراق كالديكورات والزخارف والمظلات وما شابهها والمخارج أو منافذ الخروج مسافة لا تقل عن ١٥٠٠ ملم.

١٤. أن تزود أجهزة التدفئة الخارجية المحمولة التي تعمل بالغاز بمفتاح يغلق بشكل آلي مسار تدفق الغاز في حال ميل الأجهزة أكثر من ١٥° درجة من المستوى العامودي.

١٥. ألا تتجاوز سعة الأسطوانة المستخدمة في تشغيل هذه الدفايات عن ٩ كجم.

٤ المتطلبات التشغيلية

١. الالتزام بعرض الترخيص البلدي في موقع بارز في مكتب إدارة المجمعات والمركز التجاري.
٢. يلزم وجود عقد نظافة للمجمعات والمركز التجاري التجارية.
٣. يمنع ممارسة أنشطة خارج حدود المجمعات والمركز التجاري المرخص له.
٤. الإلتزام بتعليمات الاستخدام والسلامة الخاصة بتخزين واستخدام المواد الخطرة أو السمية أو الحارقة.
٥. في حال الرغبة في إنشاء نشاط تجاري في المواقف يجب أخذ موافقة الأمانة / البلدية المختصة مع مراعاة عدم التأثير على الطاقة الاستيعابية للمواقف.

٥ الأحكام العامة والتظلمات والشكاوى

٥,١ 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.

٥,٢ التظلمات والشكاوى

تختص اللجان المكونة في الأمانات/ البلديات بالنظر في التظلمات/ الشكاوى من الأحكام الواردة في هذه الاشتراطات وفقا 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.

٦ الأدلة والأكواد المرجعية

١. الأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة www.saso.gov.sa
٢. اللائحة التنفيذية للضوضاء، وزارة البيئة والمياه والزراعة www.ncec.gov.sa
٣. الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت www.momra.gov.sa
٤. كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي www.sbc.gov.sa
٥. نظام إجراءات التراخيص البلدية www.momra.gov.sa

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