

دليل متطلبات واشتراطات بناء المباني السكنية
بالمناطق السكنية بالمدن الصناعية

* * * * *

متطلبات واشتراطات بناء المباني السكنية بالمناطق السكنية بالمدن الصناعية

وضعت الهيئة المواصفات العامة والتي يجب مراعاتها عند إقامة هذه المباني السكنية لتوفير السلامة والمظهر الملائم والمحافظة على توفير الخدمات الأساسية لمستخدمي هذه المباني .
الشروط العامة :

- 1- الالتزام عند التنفيذ بالمخططات المعتمدة من الهيئة وبكافة الشروط والمواصفات.
- 2- التقيد بالارتفاع المسموح به في المنطقة السكنية وهو (أرضي وثلاثة أدوار) .
- 3- عدم الشروع بالبناء قبل الحصول على التصاريح اللازمة للبناء (رخصة البناء) من قبل إدارة المدينة .
- 4- أن يتوفر بالمباني المقامة حسن المظهر العام والشكل الجمالي المتناسق والموحد .
- 5- يحظر استخدام المباني الخشبية أو الخيام داخل المناطق السكنية .
- 6- توفير متطلبات الصرف الصحي وتزويد المباني بالمياه ووسائل إطفاء الحرائق .
- 7- تعدد المخططات والتصاميم للمباني السكنية من قبل مكتب هندسي مؤهل ومعتمد من قبل الهيئة .
- 8- يسمح بالبناء على 50% فقط من كامل مساحة الأرض وتحتسب الارتدادات من المساحات الغير مستغلة.
- 9- الحد الأدنى للارتداد الجانبي والارتداد من جهة الجار لا يقل عن 2.00 م .
- 10- الحد الأدنى للارتداد الأمامي من جهة الطريق لا يقل عن خمس عرض الطريق (بحيث لا يقل عن 5م).
- 11- دفع المقابل المالي للهيئة عن مراجعة واعتماد المخططات للمباني السكنية بواقع 1ريال/م² بحد أدنى 5000ريال بشيك مصدق باسم الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية .
- 12-مراعاة الاشتراطات المرفقة عند إعداد التصاميم بالمباني السكنية .
- 13-المباني يكون لها مدخل رئيسي ومخارج للطوارئ .

- 14- المبنى يحتوي على غرف بمساحات متوسطة وحمامات ومطابخ .
- 15- مواقع الحمامات في مواقع منفصلة عن المطابخ .
- 16- توفير دورة مياه لكل 24م² من الغرف بمساحة لا تقل عن 3م² (لا يقل العرض عن 1.5).
- 17- غرف الطعام الموحدة لا تقل مساحتها عن 6×8 م .
- 18- توفير مطبخ لكل وحدة سكنية بمساحة لا تقل عن 8% من مساحتها.
- 19- لا تقل مساحة غرفة النوم الواحدة عن 12م² كحد أدنى (لا يقل العرض عن 3م).
- 20- الالتزام بمراعاة متطلبات الدفاع المدني بما يخص الأمن والسلامة للمباني .
- 21- التمديدات الكهربائية حسب الأصول التبعة.
- 22- استيفاء تقديم المخططات (المعمارية- والتصاميم الإنشائية-الكهربائية-التهوية والتكييف-السلامة) للمباني السكنية طبقاً للشروط المرفقة .
- 23- يقدم المخطط العام والمخططات التفصيلية للمبنى السكني طبقاً لما هو موضح بالشروط المرفقة .

آلية اعتماد المخطط العام وإصدار رخص البناء

المرحلة الأولى:

التقديم المبدئي لإصدار الرخصة :

- تقديم المخططات الهندسية المبدئية للمباني المطلوب إقامتها بالمنطقة السكنية للمدينة الصناعية إلى الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية - إدارة المدن الصناعية.
- يعد المخطط العام للمبنى السكني من قبل مكتب هندسي مؤهل من قبل الهيئة موضحاً عليه ما يلي :
- يكتب اسم الهيئة /المدينة الصناعية / المكتب الاستشاري / سكن عمال المصنع ... على المخطط

- رفع مساحي أو كروكي لقطعة الأرض (الأبعاد - المساحة - رقم القطعة - اتجاه الشمال) من مكتب مساحي معتمد لدى الهيئة أو من إدارة المدينة الصناعية مبني على خطاب التخصيص الصادر من الهيئة أو من المطور بالنسبة للمدن الصناعية الخاصة , بالإضافة إلى واجهات المبني.
- جدول استخدامات قطعة الأرض / الارتدادات / المحاور الطولية والعرضية / البوابات / غرفة الكهرباء / المناسب / موقع خزان المياه/ وخزان الصرف الصحي
- تفاصيل المسقط الأفقي للموقع العام / والأرضي/ والأدوار المتكررة ومسميات الاستخدام .
- يتم إعداد المخطط العام والمساقط الأفقية طبقاً للمتطلبات المرفقة .
- إرفاق شيك مصدق باسم الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية بواقع 1ريال/م2 بحد أدنى 5.000 ريال .
- خطاب التزام المكتب المصمم تجاه المخططات والتصاميم موقع ومختوم من قبل المكتب الذي قام بإعداد التصاميم (مرفق صورة) وترفق صورة الترخيص للمكتب موقع ومختوم من قبل صاحب المكتب.
- في حال عدم وجود أي ملاحظات على المخطط يتم الانتقال إلى المرحلة الثانية , وفي حال وجود الملاحظات يتم تعديلها والموافقة عليها.

المرحلة الثانية:

تقديم المخططات النهائية :

- تقديم المخططات الهندسية النهائية الكاملة بمقياس الرسم المطلوب كالتالي:
- مقياس رسم مناسب يوضح عليه موقع الأرض والشوارع المحيطة وكيفية استغلال المساحة والارتدادات واتجاه الشمال .
- عند تقديم المخططات النهائية للمبني السكني يقوم المكتب المصمم بكتابة هذه الفقرة على المخططات (المخططات المقدمة للمبني تحت المسؤولية الكاملة للمكتب المصمم دون أدنى مسؤولية على الهيئة) وتوقع وتختتم من قبل المكتب وتوضح المخططات ما يلي :
- اسم المصنع حسب الترخيص الصناعي (سكن عمال مصنع /.....) .
- رقم قطعة الأرض والمدينة الصناعية المزمع إقامة سكن العمال بها وفقاً للرقم الكودي الخاص بالهيئة.

- اسم المكتب الهندسي الاستشاري المصمم .
- اسم ورقم المخطط .
- مقياس الرسم .
- ختم المكتب لاعتماد المخطط .
- تشمل المخططات النهائية (تقدم المخططات في ملف خاص مع ترقيم المخططات, وطبقا لما هو موضح بالملحق صفحة (15) وفقا لما يلي :

✓ **مخطط الموقع العام بمقياس رسم 300:1**

✓ **مخططات الأعمال المعمارية بمقياس رسم 100:1 أو 50:1 :-**

- المساقط الأفقية للدور الأرضي ، ولجميع الأدوار – وللموقع العام.
- الواجهات المعمارية الأربعة لجميع المباني
- القطاعات الرأسية التي توضح الارتفاعات والمناسيب
- جدول التشطيبات – للواجهات الخارجية والتشطيبات الداخلية للحوائط والأسقف والأرضيات.
- جدول الأبواب والنوافذ

✓ **مخططات الأعمال الإنشائية (بمقياس رسم مناسب):**

- المحاور
- الأساسات (القواعد – والكمرات الأرضية)
- الأعمدة
- المساقط الأفقية الإنشائية لكل مبنى موضحاً عليها – الأسقف والكمرات الثانوية والرئيسية
- القطاعات الرأسية للكمرات والأعمدة موضحاً بها توزيع حديد التسليح
- جداول حديد التسليح للكمرات والأسقف
- التفاصيل الإنشائية للخزانات الأرضية – وخزانات مياه الصرف

✓ مخططات الأعمال الصحية:

- مخطط مساحي يوضح مناسيب الأرض للمبنى 1:5000 ريال
- مخطط يوضح مواقع الخدمات الموجودة على الطرق المحيطة بالمبنى وتفاصيل غرف التفتيش
- خزان المياه - والصرف الصحي
- شبكة صرف الأمطار لأرض المبنى بمقياس 1:300
- شبكة الصرف الصحي بمقياس رسم 1:3000
- إمداد المبنى بمياه الشرب
- التمديدات الصحية الداخلية (خطوط المياه الباردة - الساخنة - الصرف الصحي -
مواسير التهوية)

✓ مخططات الأعمال الكهربائية:

(أ) مخططات الإنارة:

- إنارة وحدات المبنى بمقياس رسم 1:200
- القوى لوحات المبنى بمقياس رسم 1:100
- الإنارة الخارجية وإنارة الموقع العام والأسوار الخارجية
- إنارة ومخارج الطوارئ ومسارات الهروب

(ب) مخططات القوى الكهربائية:

- تغذية المبنى
- تغذية وحدات التكييف والتهوية ومآخذ القوى الكهربائية
- موقع التغذية الكهربائية بمقياس رسم 1:300
- تفاصيل لوحات التوزيع - الرئيسية - والفرعية وأحمال الطوارئ
- نظام التأريض بمقياس رسم 1:300
- نظام الحماية من الصواعق بمقياس رسم 1:200

(ت) - مخطط التكييف / التهوية :

● مخطط عام للتكييف للمبنى بمقياس رسم 1:100

● جداول بيانات وحدات التكييف

● تفاصيل المراوح

✓ مخططات السلامة:

● مخطط الموقع العام موضحاً عليه: خزانات الحريق - وغرفة مضخات الحريق بمقياس

رسم 1:300

● نظام إنذار الحريق لوحدة المبنى بمقياس رسم 1:300

- البيانات المطلوبة لعنوان المخططات:

● اسم المبنى (سكن عمال /مصنع) بالعربي حسب الترخيص

● اسم المصنع باللغة الإنجليزية

● اسم المكتب الاستشاري المصمم

● اسم المخطط بالعربي

● رسم المخطط بالانجليزي

● رقم المخطط

● مقياس الرسم ويكون مقاس اطار العنوان 100مم X 140مم ويظهر كاملاً عند طي

المخطط بمقياس A4

(تقدم نسخة كاملة من المخططات التنفيذية أعلاه إلى إدارة المدينة الصناعية الموجود بها

سكن العمال ويرفق في مقدمة الملف قائمة بمسميات المخططات وعددها ومقسمة طبقاً لما جاء

أعلاه وذلك للحفاظ بملف بالمدينة على أن تكون النسخة موقعه ومختومة موضحاً عليها الفقرة

المشار إليه أعلاه)

المرحلة الثالثة:

إصدار رخصة البناء :

- تقديم عقد من مكتب هندسي استشاري مؤهل ومعتمد من قبل الهيئة للإشراف على التنفيذ للمباني.
- استلام رخصة البناء.

ملحوظة: في حالة التوسعة يجب توضيح العلاقة بين المبنى القائم والتوسعة من جميع النواحي والمعمارية والمدنية والصحية والإنشائية والسلامة الصناعية والكهربائية والخدمات وغيرها .

الاشتراطات التصميمية الهندسية لإنشاء
المباني السكنية التابعة للمدن الصناعية

* * * * *

تعريف

ارتفاع الدور:

هو القياس الرأسي من السطح العلوي للدور لغاية الجانب السفلي لأعلى جزء من السقف ناقصاً متوسط ارتفاع أعلى وأدنى جزء في السقف .

الحد الأدنى لمساحة العناصر:

وهو الحد الأدنى المسموح به لمساحة العنصر ، ويقاس من الأسطح الداخلية للجدران .

خزانات الصرف الصحي:

وهي خزانات تبنى تحت سطح الأرض وبأبعاد معينة حسب عدد دورات المياه في المبنى وتبنى داخل حدود الملكية في المناطق التي لا تتوفر فيها شبكة صرف صحي .

الدروة :

وهي جدار يعلو حافة سطح المبنى المستوي للمحافظة على مياه الأمطار على السطح وحماية الواجهات ، ويستفاد منه أيضاً لتثبيت حافة العازل المائي ، كما يمكن رفعه ليكون ساتراً لمستخدمي السطح .

الزيادة في نسبة مساحة الدور المتكرر:

هي الزيادة في مساحة أي دور مقارنة مع الدور الأرضي والناجمة عن البروز النظامي على الشارع .

الشرفة :

هي بروز خارجي من المبنى يزيد ارتفاعه على 3م عن مستوى الأرض وتطل على طريق أو فناء ، ولا تستخدم ممرًا للوصول إلى فراغات أخرى في المبنى .

الشطفة:

في الأرض التي تقع على شارعين أو أكثر يتم اقتطاع جزء من مساحة الأرض في زاوية تقاطع الشارعين على شكل مثلث متساوي الساقين طول ضلعيه 3م وذلك لتمكين سائقي السيارات من رؤية السيارات القادمة من الشارع الآخر .

صالة التوزيع :

هي فراغ يتوسط مجموعة من العناصر وتفتح عليه هذه العناصر مباشرة ، ويستخدم للتنقل فيما بينهما .

قطعة الأرض :

هي قطعة واحدة من الأرض المحددة بملكية واحدة ، يقوم أو يمكن أن يقوم عليها المبنى أو المباني الرئيسية والملاحق مع الساحات المحيطة وتطل واجهتها على شارع أو شارعين أو ساحات عامة .

الممر :

هو عنصر الحركة داخل الوحدة السكنية والذي يمكن من خلاله الانتقال من عنصر لآخر .

المنور:

وهو بئر رأسي يخرق قطاع المبنى ويتم من خلاله انتقال الهواء والضوء إلى عناصر المبنى الأخرى .

سكن العزاب:

يقصد به السكن المعد لغرض إسكان الشخص الفردي (بدون عائلة) وعادة ما يكون لذوي المؤهلات العلمية أو الوظائف الإدارية أو ذوي الاختصاص .

وسكن العمال (بوجه عام) يقصد به السكن المعد لغرض إسكان الشخص الفردي (بدون عائلة) وعادة ما يكون للعمال ذوي الحرف.

سكن العمال لغرض الاستخدام الخاص :

يقصد به الإسكان المعد من قبل الشركات أو المؤسسات أو المصانع لغرض إسكان موظفيها أو عمالها .

أولاً : الاشتراطات التصميمية للمباني السكنية :

أ- التصميم الداخلي :

● المداخل :

- لا يسمح بوضع المدخل الرئيسي في الجزء الخلفي للمباني التي تقع على شارع واحد بل يكون في الأمام أو في الارتداد الجانبي ، على ألا يقل الارتداد الجانبي عن 3م ، ويستثنى من ذلك المباني التي تقع على شارعين أمامي وخلفي شريطة توفير مواقف طولية على طول واجهة المدخل .

- تتناسب مساحة المدخل مع مساحة الدور الأرضي وعدد الوحدات السكنية ، بحيث لا تقل مساحته عن 10% من مساحة الدور الأرضي والحد الأدنى لمساحة المدخل في جميع الأحوال هو 230م² .

- لا يسمح بوضع المدخل الرئيس للمبنى تحت الدرج بل يكون مستقلاً بذاته (إذا كان جهة الارتداد ضمن الارتداد).

- لا يقل عرض المدخل عن 3م.

• السلام

- الحد الأدنى لعرض بيت الدرج هو 2.4م بحيث لا يقل عرض الدرج عن 1.1م كما لا يقل عرض بسطة الدرج عن مرة ونصف من عرض الدرج .

- لا يزيد ارتفاع الدرجة الواحدة عن 16سم ولا يقل عرضها عن 28سم .

- لا يسمح باستمرار الدرج لأكثر من 14 درجة باتجاه واحد .

• ارتفاع الدور السكني :

- ارتفاع الدور الواحد السكني يتراوح ما بين 2.7م و 3.5م .

- لا يزيد ارتفاع بيت الدرج عن 2.5م عن منسوب بلاطة سطح المبنى .

- الحد الأقصى لارتفاع سترة السطح هو 1.8م من منسوب بلاطة السقف الأخير .

- الحد الأقصى لارتفاع الدور الأرضي السكني عن منسوب الشارع هو 1م .

• الملاحق :

- يمنع إنشاء أي ملاحق أرضية او علوية في المباني السكنية .

• الوحدات السكنية "الشقق" :

- ينبغي أن تحتوي الشقة كحد أدنى على غرفة استقبال "مجلس" وغرفة نوم ومطبخ وحمام ودورة مياه.

- يوضح الجدول التالي الحد الأدنى لمساحة وأبعاد عناصر الشقق السكنية .

اسم العنصر	الحد الأدنى للمساحة (م ²)	الحد الأدنى للعرض (م)
غرف النوم	12	3
المطابخ	8% من الشقة	2.5
دورة مياه	3	1.5
الحد الأدنى لعرض الممرات الداخلية	-	2
الحد الأدنى لعرض الممرات الخارجية بين الشقق خمس طول الممر	-	2
المساحة الكلية للشقة	100	-

- وينبغي ترتيب جميع عناصر الوحدة السكنية بحيث يعمل كل جزء بشكل سليم ومستقل ، لا يتداخل أو يتعارض مع الأجزاء الأخرى .
- ويجب ألا تستخدم الغرف ممرات لغرف أو أجزاء أخرى أو لإضاءة أو تهوية غرف أخرى في الشقة .

● نسبة الزيادة في مساحة البناء بالدور الأول أو المتكرر :

- لا يسمح ببروز الأدوار نهائياً (نظراً لان الاستفادة من المساحات كافية جداً).
- يسمح ببروز علوي للدرج من أي جهة بحد أقصى 1م على أن لا يزيد عرض الدرج عن 2.8م إذا كان البروز على ارتداد يساوي مترين .

● آبار الإنارة والتهوية "المناور" :

- يوضح الجدول التالي الحد الأدنى لمساحة وعرض المناور في المباني السكنية .

ع	ط	المساحة	النوع
2	2	4	مناور المطابخ
2	3	6	مناور غرف النوم
1.5	2	3	مناور دورات المياه
مساحة الاستخدام الأكبر			مناور لاستخدامات مشتركة

● الأبواب :

- لا يقل عرض الباب الرئيسي للوحدة السكنية عن 100سم .
- لا يقل عرض باب الغرفة الخاصة بالنوم والاستقبال والمطبخ عن 90سم .
- لا يقل عرض باب دورة المياه عن 75سم .
- لا يقل ارتفاع أي من الأبواب الداخلية عن 190سم .

● النوافذ :

- يجب تهوية جميع الفراغات في الوحدات السكنية وإضاءتها طبيعياً .

- يجب أن تتناسب مساحة النوافذ مع مساحة الفراغات التي تخدمها ، بحيث لا تقل عن 10% من مساحة أرضية الفراغ ، وأن لا تقل مساحة الجزء المتحرك (القابل للفتح) في النافذة عن 50% من مساحتها .

- أن لا تقل مساحة النوافذ في دورات المياه بأنواعها والمطابخ عن 10% من مساحة أرضية الحمام أو المطبخ ، وأن لا تقل مساحة الجزء المتحرك (القابل للفتح) في النافذة عن 50% من مساحتها للتهوية ، هذا بالإضافة إلى استخدام وسائل التهوية الميكانيكية (مراوح الشفط) .

ب- التصميم الخارجي :

• الواجهات :

- يجب أن يتوافق تصميم الواجهات مع البيئة المحيطة .
- عدم استخدام الأسطح العاكسة لأشعة الشمس في الواجهات .
- حجب التمديدات الكهربائية والصحية والميكانيكية من جميع الواجهات .
- عدم إظهار وحدات التكييف في الواجهات المطللة على الشوارع .
- احترام خصوصية المجاورين عند تصميم الفتحات .
- اختيار مواد إنهاء ذات ألوان فاتحة في واجهات المبنى .
- ضرورة إخفاء الخزانات العلوية ومعالجتها بصورة تتناسب مع تكوين الواجهة إذا كانت خزانات من الفيبير جلاس.

• الأسوار :

- لا يزيد ارتفاع السور الجانبي عن مستوى بلاطة سقف الدور الأرضي .

• الأرصفة :

- رصف كامل الجهة المطللة على الشارع بعرض لا يقل عن 1م وتكون محددة لمواقف السيارات.

• الشطافات :

- يجب تنفيذ الشطافات وفق ما ورد في المخطط المعتمد بحد أدنى 3×3م على جميع زوايا الشوارع ، ما عدا الممرات ذات العرض 5م فأقل .

● **مواقف السيارات :**

- توفير موقف سيارة لكل وحدة سكنية (وموقف اضافي لكل شقه تتجاوز 250م²) بحيث لا تقل مساحة الموقف عن 16م² وعرضه لا يقل عن 2.7م وذلك باستغلال الارتداد الامامي.

ثانياً: **الاشتراطات الصحية :**

● **خزانات المياه الأرضية :**

- يلزم إبعاد مصادر التلوث عن الخزان وعزل الحوائط عن المحيط الخارجي جيداً .
- يجب تثبيت سلم ألنيوم بجدار الخزان تحت الغطاء مباشرة لصيانة ونظافة الخزان .

● **خزان المياه العلوي :**

- عزل الخزان العلوي بشكل كامل عن البيئة الخارجية .
- تزويد الخزان بفتحة لا تقل عن 60×60سم للدخول إلى الخزان للصيانة والنظافة اذا كان الخزان خرسانيا .
- دراسة تصميم الخزان مع الواجهات الخارجية .

● **خزانات الصرف الصحي (البيارة) :**

- يجب أن ينشأ خزان الصرف الصحي داخل حدود الملكية فقط وبارتداد لا يقل عن 2م عن الجار .
- لا يقل صافي عمق خزان الصرف الصحي عن 3.5م ولا يقل عمق منسوب سقفه من مستوى الإسفلت للشارع القريب منه عن 1م .
- يتم تحديد أبعاد خزان الصرف الصحي حسب حجم المبنى بحيث لا يقل حجمه عن (50م³) .
- في حالة وجود شبكة صرف صحي يجب التنسيق مع الجهات المعنية لتحديد المخرج .

ثالثاً: **اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق :**

● **مخارج الحريق وسلالم الهروب :**

- يلزم توفير سلم هروب من الحريق في أي مبنى وذلك بالمواصفات التالية :
- لا يزيد ارتفاع الدرجة الواحدة عن 18سم ولا يقل عرضها عن 26سم .
- لا يقل عرض الدرج عن 90سم .

- تكون مداخل السلم مزودة بأبواب مقاومة للحريق وتفتح باتجاه الهروب .
- أن تزود الأبواب برداد ذاتي .
- استخدام لوحات وأسهم إرشادية وأضواء للطوارئ لتسهيل الوصول إلى سلم الهروب .
- سلم الهروب من الحريق ينفذ إلى مستوى الأرض والسطح في نفس الوقت وأن لا يتصل بالقبو .
- يلزم تأمين سلمين هروب إذا زادت المسافة بين أي نقطة وسلم الهروب عن 30م .
- **اشتراطات الوقاية من الحريق :**
- يجب أن يتم إحاطة آبار الإنارة والتهوية (المناور) وآبار المصعد ببناء مقاوم للحريق ساعة واحدة كحد أدنى .
- يجب تجهيز كل وحدة سكنية بكاشفات الدخان .
- **الاشتراطات الإنشائية التنفيذية:**
- العزل الحراري الخارجي للمبنى بالكامل.
- يلزم دهن جميع الواجهات للمبنى (حتى لو لم تكن مطلة على الشارع). باستخدام نوعيات جيدة من الانواع التالية (بروفایل - الحجر - الرشاش الأمريكية)
- رصف كامل الجهة المطلة على الشارع بعرض لا يقل عن 1م وتكون محددة لمواقف السيارات.
- تبيط الأرضيات بالسيراميك او البورسلان او الرخام و بنوعيات جيدة .
- الحد الأقصى لارتفاع الدور الأرضي عن منسوب الشارع هو 1م.

ملحق شروط إعداد المخططات المطلوب تسليمها

شروط وأساليب إعداد المخططات المطلوب تسليمها

• المخططات المعمارية (مقياس رسم 1: 100)

- مخططات المساقط الأفقية للوحدات .
- الواجهات الأربعة لكل وحده كما هو معتمد وطبقا للنموذج الموحد للواجهات .
- قطاعات طولية وعرضية لكل وحده .
- تصريف مياه الأمطار وسيول المطر .
- الأعمال الصحية للوحدات (شبكة التغذية والصرف) .
- مواقع خزان المياه وخزان التحليل مع بيان مواسير الدخول والخروج
- تفاصيل أخرى وكذا تفاصيل السور .

• المخططات الإنشائية التصميمية (مقياس رسم 1: 100)

- توضيح التفاصيل الإنشائية لكل وحده في لوحات منفصلة على أن يكون التصميم ارضي وثلاثة ادوار.
- مخطط لتفاصيل الأساسات مع جداول التسليح (للقواعد والجسور) وتحديد إجهاد التربة.
- مخطط لتفاصيل تسليح الأسقف والجسور .
- مخطط لتفاصيل تسليح البيارات وخزانات المياه والأسوار .

• متطلبات الأعمال الصحية والتكييف :

- تقديم مخططات لخزانات المياه الأرضية والعلوية موضحا فتحات الدخول والخروج للمياه وأقطارها
- مخطط تفصيلي لأنابيب التغذية وأقطارها .
- مواصفات وحدات التكييف المنفصلة أو وحدة التكييف المركزي للمباني إن وجدت مع توضيح أماكن تركيبها على المخططات المعمارية .

• متطلبات الأمن السلامة :

- النوافذ بأبعاد مناسبة بحيث تسمح لاي شخص بالهرب من الأدوار العلوية أثناء الحريق .

- مخارج الطوارئ كافية وذات حجم مناسب و وخالية من اى عوائق .
- أن تفتح أبواب الطوارئ للخارج وأن تزود بعلامات إرشادية.
- جدران القواطع تكون مقاومة للحرارة (الحريق) لمدة لا تقل عن ساعة .
- تزود الممرات بطفايات حريق مناسبة وأجهزة إنذار .
- المتطلبات الكهربائية للمباني السكنية :
 - جهد الخدمة بالمباني السكنية 127/220/3/ فاز 60/ هيرتز (سيكل / ثانية)
 - في حالة زيادة الطاقة عن 400 أمبير يلزم ترك مساحة 3.5*3.5 م لوضع محول 500 ك.ف.ا ترك مساحة 3*5.5 م لوضع محول 1000 ك.ف.ا .
 - يجب أن تكون المواد المستعملة في التمديدات الكهربائية طبقاً للمواصفات السعودية المعتمدة أو أى مواصفات عالمية مقبولة .
 - يجب أن يؤخذ في الاعتبار عند احتساب مقاس (الأسلاك / والكابلات) أن درجة حرارة الجو المحيط 50 درجة مئوية
 - يجب أن يشمل التسليك على أسلاك للتأريض وأن تكون بلون مميز وتمدد في المواسير الخاصة بالتسليك
 - يجب أن يكون التسليك داخلي وان لا تتجاوز نسبة الأسلاك داخل المواسير عن 40 % .
 - يجب أن يقسم المبنى إلى وحدات تتغذى كل منها عن طريق لوحة توزيع فرعية تحد سعتها بسعة القواطع الفرعية حسب الأحمال الموجودة بالوحدة .
 - يجب أن تكون الأحمال بكل وحدة فرعية على الاوجة الثلاثة بحيث لا تكون الفرق بين أي منهم > او يساوي 1 ك. و . وأن تكون سعة القاطع الفرعي مناسبة للعمل المصمم من أجله وكذلك مقاس السلك المستخدم .
 - يجب عمل مخطط عام للمبنى موضح عليه جميع لوحات التوزيع وأيضا جميع الكابلات الرئيسية للمبنى مع ذكر مقاس كل منها وكيفية ربطه بمصدر الكهرباء
 - يجب أن يكون لكل وحدة قاطع كهربائي عمومي يوضع في مكان ظاهر ويسهل الوصول إليه لاستخدامه وقت الطوارئ وان يكون بسعة مناسبة للحمل المصمم من أحلة
 - تنتهي مسؤولية شركة الكهرباء عند العداد الكهربائي وأي خطأ بعده هو مسؤولية المشترك

ملحق النماذج الواجب إرفاقها

التزامات المكتب المصمم تجاه المخططات وتصاميم المباني السكنية داخل المدن الصناعية

- في يوم :..... بتاريخ :.....142هـ..... الموافق :.....200م
نحن مكتب :..... ترخيص رقم :.....
والمكلف من قبل صاحب المصنع بإعداد تصاميم هندسية ومخططات المبنى السكني لمصنع
على قطعة أرض رقم :..... المرحلة :..... المدينة :.....
بمساحة :..... والمرخص بقرار الترخيص رقم :..... بتاريخ :.....
والمؤجر له الأرض من قبل الهيئة بخطاب رقم :..... بتاريخ :.....
نتعهد وملتزم بأن التصاميم الخاصة بالمصنع تكون مستوفاة لكافة الشروط والمتطلبات وطبقاً لما يلي :-
○ أن أعمال التصاميم المقدمة تكون طبقاً للمواصفات السعودية ,ووفقاً للمتعارف علياً فنياً.
○ مطابقة التصاميم المعدة للمبنى السكني للمصنع مع واشتراطات ومتطلبات بناء الوحدات السكنية بالمدن الصناعية وذلك لكافة
التصاميم المقدمة (المعمارية ، الإنشائية ، الأعمال الصحية ، الكهربائية ، السلامة الصناعية , الأعمال الميكانيكية) و لكل من
المخططات الابتدائية و النهائية الخاصة بسكن عمال المصنع , ومع متطلبات واشتراطات الدفاع المدني لتصاميم السلامة
الصناعية, ولائحة متطلبات البيئة الصادرة من الرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة
○ وفي حالة وجود أي اختلاف في التصاميم المقدمة عن ما ورد باشتراطات ومتطلبات بناء الوحدات السكنية بالمدن الصناعية
يلزم أخذ موافقة خطية من الهيئة على ذلك.
○ يتحمل الاستشاري الأضرار التي تترتب عن وجود أخطاء في التصاميم للمخططات المقدمة والمواصفات الفنية ، ولا تعفى
موافقة الهيئة على هذه التصاميم الاستشاري من المسؤولية الكاملة عن صحة التصاميم وضمائها لمدة عشر سنوات من تاريخ
الانتهاء من تنفيذها بالموقع.
○ عند تقديم المخططات النهائية للمباني السكنية للمصانع تكتب هذه الفقرة على المخططات :
(المخططات المقدمة للمبنى السكني تحت المسؤولية الكاملة للمكتب المصمم دون أدنى مسؤولية على الهيئة) توقع وتختم من قبل
المكتب.

والله الموفق ،،،

اسم المكتب :.....
رقم الترخيص :.....
اسم المدير المسئول :.....
التوقيع :.....
التاريخ :.....

الختم

رقم الرخصة:.....
تاريخ الإصدار:.....

رخصة بناء سكن عمال
بالمدينة الصناعية.....
 أرض جديد توسعة داخلية أرض إضافية

معلومات المصنع:

أسم المنشأة:.....
رقم الترخيص الصناعي:.....
رقم السجل التجاري:..... تاريخه:..... مصدره:.....
العنوان:.....
ص ب:..... المدينة:..... الرمز:.....
البريد الإلكتروني:..... هاتف:..... فاكس:.....

معلومات الأرض:

رقم الأرض:.....
الطول:..... (م)
العرض:..... (م)
المساحة:..... (م²)

المخططات والأشرف:

يتم التنفيذ حسب المخططات المعتمدة من الهيئة بالخطاب رقم..... وتاريخ.....
وتحت إشراف الاستشاري مكتب.....
عنوانه:.....
ص.ب:..... المدينة:..... الرمز:.....
هاتف:..... فاكس:.....

*** مدة صلاحية الرخصة (سنة) من تاريخه ويلزم مراجعة الإدارة لتجديد الترخيص بعد انتهاء المدة.**

..... مدير المدينة الصناعية

الختم الرسمي

.....

مخطط يوضح موقع الأرض المرخص البناء عليها

الإقرار وشروط البناء

- 1- يلتزم صاحب الرخصة بعدم رمي المخلفات وعدم الإضرار بمرافق المدينة الصناعية وفي حالة مخالفته ستطبق عليه لائحة الغرامات والجزاءات للمخالفات ومرافق المياه والصرف الصحي الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقمي 28 و2004/29 وتاريخ 1425/7/29هـ والمبنية على قرار مجلس الوزراء رقم 225 وتاريخ 1405/11/16هـ.
- 2- تعتبر هذه الرخصة لاغية إذا لم يتم المستأجر بالبدء في أعمال الإنشاء خلال ستة أشهر من تاريخ الإصدار.
- 3- إقامة سور مؤقت (قابل للإزالة بعد الانتهاء من العمل) حول موقع العمل مع اتخاذ جميع الاحتياطات التي من شأنها تلافي أي ضرر قد ينتج من جراء العمل.
- 4- الالتزام التام والتدقيق بجميع ما هو وارد في المخططات الخاصة بعملية البناء والموافق عليها مسبقاً من الهيئة.
- 5- إبقاء صورة من الرخصة في موقع العمل بصفة مستمرة وفي مكان بارز.
- 6- وضع لوحة في مكان بارز خارج السور المؤقت تبين اسم المشروع والمقاول المنفذ والاستشاري والعناوين.
- 7- إزالة جميع الأنقاض ومخلفات البناء من الموقع وما جاوره أولاً بأول ونقلها إلى الأماكن المصرح بها خارج المدينة الصناعية.
- 8- يلتزم المكتب الاستشاري المشرف على تنفيذ مبنى السكن بمطابقة المخططات المعتمدة على ما هو منفذ على الطبيعة وموافاة الهيئة بتقارير شهرية عن الالتزام أو أية انحرافات تحدث أثناء التنفيذ.

صاحب الرخصة أو من ينيبه:

الاسم:

الصفة:

التوقيع:

محرر الرخصة:

الاسم: 1-

التوقيع: 2-