

## الإشتراطات البلدية للوحدات السكنية المفروشة

### تقديم

انطلاقاً من التوجيهات السامية الكريمة الرامية إلى تطوير مسيرة التنمية الشاملة ، فإن الوزارة تولي الاهتمام الكبير في تحسين مستوى الخدمات البلدية من خلال تطوير أساليب العمل الفنية وإصدار الأنظمة والتعليمات ووضع الحلول المناسبة لرفع المستوى الفني والبيئي لتلك الخدمات.

ويأتي من ضمن هذه الدراسات دليل الإشرطاطات البلدية للوحدات السكنية المفروشة ، وأن الوزارة عندما قامت بإعداد هذا الدليل ليحدوها الأمل في تحقيق الغرض الذي أعد من أجله لتكون المحصلة النهائية مشاريع ذات طابع مميز وتتوفر فيها جميع المتطلبات الفنية والبيئية. وتأمل الوزارة أن تتلقى أية مرئيات أو اقتراحات يمكن الأخذ بها عند تحديث هذه الإشرطاطات مستقبلاً.

والله ولي التوفيق

وزير الشؤون البلدية والقروية

د/ محمد بن إبراهيم الجار الله

### تمهيد

شهدت مدن المملكة ولا تزال حركة عمرانية كبيرة كإفرازات طبيعية للتطور الاقتصادي الكبير الذي تحقق وما واكبه من جهود كبيرة قامت بها أجهزة البلديات في مجال الإشراف ومتابعة أعمال البناء والتشييد في مجال البيئة وغيرها في كافة المدن والقرى كجزء من مهامها ومسئولياتها ، الأمر الذي دعى وكالة الوزارة للشؤون الفنية للقيام بإعداد هذا الدليل بهدف مساندة التطور الذي تشهده المملكة.

ويتناول هذا الدليل الإشرطاطات البلدية المطلوب مراعاتها عند دراسة طلبات منح أو تجديد رخصة بناء مباني الوحدات السكنية المفروشة. كما يشتمل الدليل على ملحق بشأن الأحكام والقواعد المنظمة للوحدات السكنية المفروشة الصادرة بقرار معالي وزير التجارة رقم ٩٦٩ في ١٤١٩/٧/٢٧ هـ ولعل من الطبيعي الإشارة إلى أن تحقيق ذلك يتوقف بالدرجة الأولى على مقدار وعي المواطن ودوره الذي لا نشك في تفهمه وحرصه على المساهمة في كل ما من شأنه خدمة وطنه من خلال التزامه بتنفيذ ما تضمنه هذا الدليل وكذلك المسئول الذي من واجباته التحقق من ذلك .

والله من وراء القصد.

وكيل الوزارة للشؤون الفنية

عبد الرحمن بن محمد الدهمش

### الإشرطاطات البلدية المطلوب مراعاتها عند دراسة طلبات منح أو تجديد رخصة بناء أو تشغيل مباني الوحدات السكنية المفروشة

استناداً إلى الفقرة التاسعة من المادة رقم (٨) من قرار معالي وزير التجارة رقم ٩٦٩ في ١٤١٩/٧/٢٧ هـ بشأن الأحكام والقواعد المنظمة للوحدات السكنية المفروشة التي تنص على "مراعاة أية تعليمات تصدرها الجهات الحكومية المعنية بحكم اختصاصها".

وإضافة إلى ما ورد من ضوابط وتعليمات بالقرار المشار إليه المبني على موافقة مجلس الوزراء الموقر على إصدار هذه الأحكام بقرار من وزير التجارة وفقاً للمادة (١٢) من نظام الفنادق.

فإن على البلديات مراعاة الإشرطاطات البلدية التالية:

### أولاً.. المباني الجديدة:

- (١) أن يكون الموقع ملائم لاستعمالات الأراضي في المخطط المعتمد ، أو أن يكون على شارع تجاري.
- (٢) توفر مواقف سيارات كافية بمعدل لا يقل عن موقف لكل وحدة سكنية مع رصفها وإنارتها وتشجيرها وتطبيق الاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن الوزارة.
- (٣) تطبيق تعليمات وأنظمة البناء بالمنطقة من حيث الارتفاعات والارتدادات ونسبة البناء المسموح بها.
- (٤) تطبيق اشتراطات الأمن والسلامة والتنسيق في ذلك مع إدارة الدفاع المدني بالمنطقة قبل الترخيص بالبناء.
- (٥) اختيار مواد البناء المناسبة والملائمة لمناخ المنطقة ومراعاة النمط المحلي في الواجهات الخارجية والاهتمام بالنواحي الجمالية.
- (٦) يراعى عند دراسة المخططات السكنية للمباني الجديدة عزل المبنى ضد الحرارة والرطوبة والصوت توفيراً للطاقة وتحقيقاً للخصوصية ومراعاة الحد الأدنى لمساحات الوحدات السكنية والشروط والمواصفات الواجب توافرها الموضحة بقرار وزارة التجارة رقم ٩٦٩ في ١٩/٧/٢٧هـ.
- (٧) أن تكون سعة خزان مياه الشرب العلوي والأرضي للمبنى كافية لسد احتياجات السكان لمدة لا تقل عن ٢٤ ساعة مع التقيد بالتعميم الوزاري رقم ١٠٣٠٤/٦/١٠٣٠٤/١٩٩٠٣/٣هـ الخاص بتطبيق نظام الاستفادة من المياه المعالجة في تغذية صنابير الطرد.
- (٨) مراعاة الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعوقين الصادرة بالتعميم رقم ٤٣٤٢/٤/١٢/٢١هـ مثل إيجاد مواقف خاصة بهم وممرات للكراسي المتحركة وأبواب تسهل على المعوقين الحركة والمنحدرات ودورات المياه.....الخ.
- (٩) أن يتم تنفيذ هذا النوع من المشاريع تحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد من قبل وزارة التجارة.
- (١٠) ضرورة حصول جميع العاملين بالوحدات السكنية المفروشة والنشاطات القائمة بها والتي لها علاقة بالصحة العامة على الشهادات الصحية للعاملين والترخيص من البلدية المعنية للمنشأة مع تطبيق لائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٥٤٧١/٥/٥١١هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
- (١١) أخذ موافقة وزارة التجارة أو فروعها قبل إصدار رخصة البناء ورخصة فتح المحل للمنشأة.

### ثانياً: المباني القائمة والمطلوب إصدار أو تجديد رخص تشغيل لها من وزارة التجارة:

- (١) فيما يتعلق بالمباني المرخص بتشغيلها ، تقوم البلدية بالوقوف على المبنى وإعداد تقرير فني فيما يتعلق بتطبيق الاشتراطات البلدية المشار إليها في أولاً أعلاه ، وفق النموذج المرفق.
- (٢) فيما يتعلق بالمباني الغير مرخص بتشغيلها فعلى أصحابها التقيد بالاشتراطات الواردة في الفقرة أولاً أعلاه مع إحضار تقرير من مكتب هندسي معتمد يؤكد سلامة المبنى وصلاحيته استخدامه للوحدات السكنية المفروشة.

### ثالثاً: إجراءات الترخيص للمنشأة:

- (١) تقوم البلدية المختصة بإيداع مرئياتها على ما يحال إليها من قبل وزارة التجارة وفروعها من طلبات للترخيص بالوحدات السكنية المفروشة من حيث ملاءمة الموقع وتوفر الاشتراطات البلدية المشار إليها أعلاه.
- (٢) تقوم وزارة التجارة بعد ذلك بتطبيق اشتراطاتها الخاصة ومنح الترخيص للنشاط بما في ذلك القيد في السجل التجاري.
- (٣) تصدر البلدية رخصة البناء للمباني الجديدة ورخصة فتح المحل للمباني القائمة بعد إستحصال الرسوم البلدية المستحقة حسب الأنظمة والتعليمات.