



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

دليل تغطية المباني تحت الانشاء

وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

1444 - 2023

وكالة الوزارة للتراخيص والامتثال

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

الصادر : ٤٤٠٠٢٩٩٧٥٢/١

التاريخ : ١٤٤٤/٨/٢٢ هـ

المرفقات : ١ دليل

الرقم التاريخ المرفقات

الموضوع: اعتماد "دليل تغطية المباني تحت الانشاء".

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

الإدارة العامة لتراخيص البناء



(قرار وزاري)

إن وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان

بناءً على الصلاحيات المخولة له نظاماً .

وبناءً على المادة الخامسة من نظام البلديات والقرى الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٥ وتاريخ ١٣٧٩/٢/٢١هـ، وبناءً على المبادرات التي تعمل وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان على إنفاذها في جميع مدن ومحافظات المملكة ومنها تحسين المشهد الحضري الذي يعد من أهم الركائز في تحقيق رؤية المملكة ٢٠٣٠ وذلك لتوفير بيئة عمرانية صحية مستدامة إضافة إلى المساهمة في معالجة التشوه البصري والإرتقاء بجودة الحياة.

يقرر ما يلي

أولاً: الموافقة على اعتماد "دليل تغطية المباني تحت الانشاء" بالصيغة المرفقة.

ثانياً: ينشر هذا الدليل على موقع الوزارة الإلكتروني ويعمل به من تاريخ نشره، وتمنح المباني القائمة مهلة لمدة (ستة أشهر).

ثالثاً: يبلغ هذا القرار لمن يلزم لإنفاذه.

والله الموفق ، ، ،

وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان

ماجد بن عبدالله الحقييل

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

المحتويات:

3	مقدمة
4	المصطلحات والتعريفات
6	أنواع تغطية المباني تحت الإنشاء
7	التغطية الموحدة للمبنى تحت الإنشاء
8	التغطية الجمالية للمبنى تحت الإنشاء
9	متطلبات التنظيم المكاني
11	المتطلبات الفنية والإنشائية
12	المتطلبات الفنية
12	المتطلبات الإنشائية
14	متطلبات السلامة والحماية من الحريق
15	إجراءات التطبيق والأحكام العامة
16	إجراءات التطبيق
16	الأحكام العامة

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

مقدمة:

تعتبر معالجة التشوه البصري في المدن على رأس أولويات منظومة العمل البلدي، بما يعكس صورة لائقة عن المملكة وشعبها، فضلاً عن تعزيز الوعي والسلوك الحضاري للمستفيد والمستثمر بأهمية المحافظة على البيئة وحماية المرافق العامة، وتأتي استراتيجية الوزارة في التعامل مع ملف التشوه البصري أنها تقوم على سلسلة من الركائز التي ترمي إلى تعزيز الجاذبية البصرية للمدن وعمل مجموعة من الأنظمة واللوائح، بجانب العمل على تعديل ثقافة وسلوك المواطن والأعمال التشغيلية بما يتماشى مع تحسين المشهد الحضري.

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

أهداف الدليل

- الحد من التشوه البصري وتحسين المشهد الحضري.
- ضبط وتنظيم مواقع الأعمال الإنشائية والترخيص لها وفق معايير موحدة.

نطاق التطبيق

يطبق هذا الدليل على المباني الواقعة على الشوارع التجارية الصادر لها رخص بناء وفقاً للتفاصيل الفنية والمعمارية الموضحة في هذا الدليل بجميع أنحاء المملكة.

المصطلحات والتعريفات:

يقصد بالألفاظ والمصطلحات الآتية -أيما وردت في هذا الدليل- المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق غير ذلك:

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:

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

المباني تحت الإنشاء:

هي المباني التجارية والحكومية في مراحل الإنشاء والواقعة على الشوارع التجارية.

تغطية المباني:

هي مواد تستخدم لغرض حماية عناصر البناء في مواجهة العوامل الخارجية وإضفاء ثراء بصرياً عليها، كما تسهم في حماية المارة ومرتادي الطريق.

المكتب الهندسي المصمم:

الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له من الجهة المعنية الذي يتعاقد معه المالك لعمل الدراسات والتصاميم بما يلبي احتياجاته وطلباته وفق الكود.

المكتب الهندسي المشرف:

الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له من الجهة المعنية بممارسة أعمال الإشراف، الذي يتعاقد معه المالك كمسؤول للقيام بالإشراف على التنفيذ وفق التراخيص والمخططات المعتمدة.

مقاول البناء:

هو أحد المؤسسات أو الشركات المختصة بالأعمال الإنشائية والمعتمد لدى الوزارة وفق المتطلبات والاشتراطات والأنظمة المعتمدة لدى الوزارة.

شوارع المناطق المركزية:

هي الشوارع التي تنبض بالحياة والحيوية طوال الوقت وتضم عدد كبير من مختلف الأنشطة التجارية والتي يقصدها الكثير من الزوار.

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing



أنواع تغطية المباني تحت الأنشاء

وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

أولاً: التغطية الموحدة للمبنى تحت الإنشاء:

التغطية الكاملة للمباني تحت الإنشاء من الخارج بشباك منسوجة من البوليستر أو مادة البولي إيثيلين العالي الكثافة مطابقة للمواصفات والمقاييس السعودية وبلون موحد، وتثبت خارج السقالات المحيطة بالمبنى من الخارج، وتهدف إلى عزل منطقة الأعمال عن الشارع ومستخدميه وحماية العاملين والمارة من الأعمال الإنشائية في المشروع إضافة إلى معالجة التشوه البصري على الشوارع التجارية في المدينة (شكل رقم 1).



شكل (1): نماذج التغطية الموحدة للمباني

ثانياً: التغطية الجمالية للمبنى تحت الإنشاء:

تغطية كامل المباني تحت الإنشاء من الخارج بشباك منسوجة من البوليستر أو مادة البولي إيثيلين العالي الكثافة أو مواد مخصصة لتغطية المباني مطابقة للمواصفات والمقاييس السعودية ويطبع عليها صور ورسومات جمالية وفتوغرافية للمبنى أو بيانات ومعلومات للمنشأة المقامة باستخدام الحاسب الآلي. وتثبت خارج السقالات المحيطة بالمبنى من الخارج، وتهدف إلى عزل منطقة الأعمال عن الشارع ومستخدميه وحماية العاملين والمارة من الأعمال الإنشائية في المشروع إضافة إلى معالجة التشوه البصري وإضافة طابع جمالي على الشوارع التجارية في المدينة (شكل رقم 2).



شكل (2): نماذج التغطية الجمالية للمباني



متطلبات التنظيم المكاني

وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

النطاق المكاني لتطبيق التغطية الموحدة للمبنى تحت الإنشاء:

يلزم تطبيق التغطية الموحدة للمباني تحت الإنشاء التي ينطبق عليها المتطلبات التالية:

1. أن يقع المبنى داخل النطاق العمراني للمدينة.
2. أن يقع المبنى على الشوارع التجارية.
3. أن تكون عدد الأدوار وفقاً لرخصة البناء (3 أدوار + ملحق علوي) فأكثر.
4. أن يكون صدر للمبنى رخصة بناء أو ترميم سارية.

النطاق المكاني لتطبيق التغطية الجمالية للمبنى تحت الإنشاء:

يلزم تطبيق التغطية الجمالية للمباني تحت الإنشاء التي ينطبق عليها المتطلبات التالية:

1. أن يقع المبنى على شوارع المناطق المركزية التي تحددها الأمانة.
2. أن يكون استخدام المبنى تجاري أو سكني تجاري.
3. أن يقع المبنى على الشوارع التجارية.
4. أن تكون صدرت للمبنى رخصة بناء أو ترميم سارية.

وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing



المتطلبات الفنية والإنشائية

وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

المتطلبات الفنية:

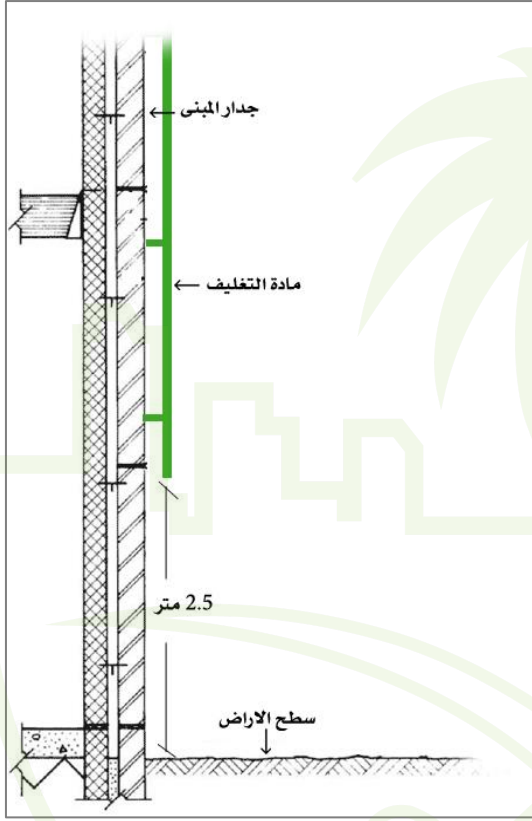
1. يلزم عمل دراسة فنية من المكاتب الهندسية المصنفة لدى الوزارة لتصميم المباني المراد تغطيتها على أن يؤخذ في الاعتبار حساب حمل الرياح وطرق التثبيت للسقالات والأغطية.
2. أن يكون بداية منسوب التغطية بارتفاع 2.5 متر من مستوى الرصيف.
3. أن تكون جميع مواد التغطية موازية لسطح المبنى المراد تغطيته.
4. ألا يعيق تغطية المبنى حركة المشاة أسفل المباني التجارية المغلفة بما يوفر سلامه المارين أسفل هذه الانشاءات والاعمال.
5. وضع شبك بشكل أفقي أسفل التغليف لحماية المارة.
6. أن تكون التغطية لكامل المبنى ومن جميع الجوانب، وفي التغطية الجمالي يسمح بطباعة صور المنشأة ومعلومات عن المبنى في جميع الواجهات أو الواجهات الأمامية المقابلة للشوارع التجارية.

المتطلبات الإنشائية:

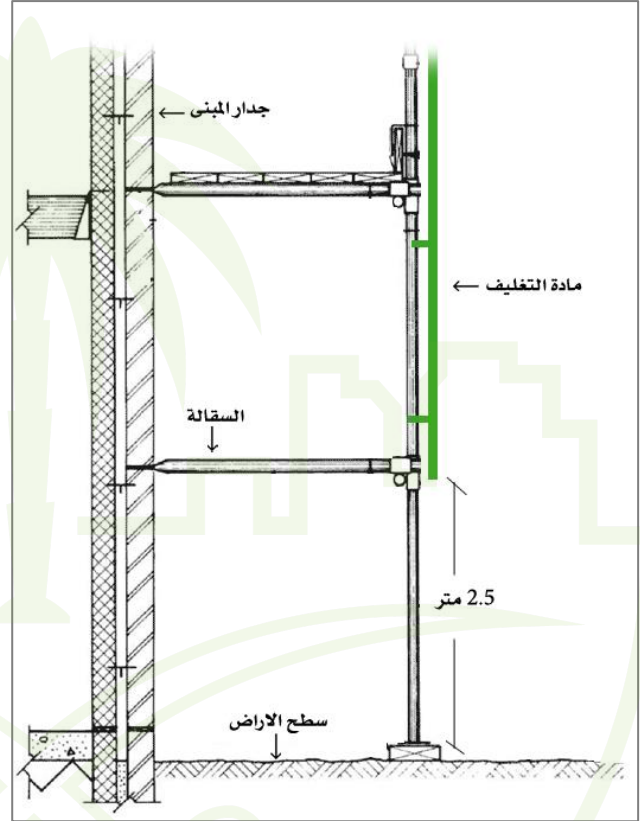
1. تكون المواد المستخدمة لتغطية المباني من الشباك المنسوجة من المواد الصناعية التالية:
 - البوليستر
 - البولي إثلين عالي الكثافة.
 - البولي بروبيلين.
 - البوليستر المغطى بمادة (PVC).
2. يتم استخدام نوع واحد من أنواع المواد المستخدمة للتغطية لكامل المبنى.
3. يتم استخدام لون واحد لتغطية المبنى.
4. ان يكون تركيب الأغشية وتغطية المبنى على السقالات القائمة (شكل رقم 3).
5. في حال عدم وجود سقالة يمكن تركيب الأغشية وتغطية المبنى على الحوائط الخرسانية خارج المبنى بحيث يغطي كامل المبنى القائم (شكل رقم 4).

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing



شكل (4): الحد الأدنى لبدء التغطية مباشرة على المبنى



شكل (3): الحد الأدنى لبدء التغطية على السقالة

6. يجب أن تسمح المواد المستخدمة للتغطية بمرور الهواء والضوء خلالها وذلك لتقليل مقاومة الرياح (شكل رقم 5).



شكل (5): الشباك المنسوجة

7. أن تكون التغطية بشكل مشدود ومتناسق ويتم عمل الصيانة الدورية للتغطية ومعالجة الأجزاء التالفة بشكل دوري.
8. لا يسمح باستخدام عناصر غير إنشائية في تثبيت مواد تغطية المبنى مثل المسامير الرفيعة والمدبسات وغيرها.
9. مسامير التثبيت الرئيسية يجب أن تكون مقاومة للصدأ أو مجلفنة، والتي لا يقل قطرها عن 12 ملم عند التثبيت بالأسطح أو السقالات.

متطلبات السلامة والحماية والوقاية من الحريق:

1. أن تكون المواد المستخدمة لتغطية المباني مطابقة للمواصفات المعتمدة من الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.
2. استخدام المواد المقاومة لتأثير حرارة أشعة الشمس المباشرة.
3. الالتزام بمتطلبات السلامة عند إنشاء السقالات واستخدامها وفق الكود السعودي للحماية من الحرائق SBC 801 الفصل 3604.6.

وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing



إجراءات التطبيق والأحكام العامة

وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

إجراءات التطبيق:

المباني القائمة تحت الإنشاء (بعد إصدار رخص البناء):

تمنح المباني القائمة مهلة لمدة ستة أشهر تبدأ من تاريخ اعتماد الدليل للبدء في تغطية المباني القائمة.

المباني قبل الإنشاء (قبل إصدار رخص البناء):

1. يتم إلزام المكتب المصمم المعتمد (المكتب الهندسي) بإضافة نوع تغطية المبنى ومواصفات المواد المستخدمة للتغطية أثناء إعداد المخططات والرسومات الخاصة بالمبنى.
2. يتعهد المكتب الهندسي بإعداد مواصفات التغطية وفق متطلبات هذا الدليل.
3. يتم إلزام المكتب الهندسي المشرف بالتأكد من تنفيذ التغطية وعمل الصيانة الدورية والرفع للأمانة/ البلدية من خلال تقارير الإشراف على منصة بلدي في حال عدم التزام المقاول باشتراطات التغطية.

أحكام عامة:

1. يتم البدء في تغطية المباني بارتفاع 2.5 متر كحد أدنى من مستوى الرصيف ويمتد حتى اكتمال المشروع.
2. يتم تغطية 40% من المبنى في حال تجاوز المبنى 10 أدوار.
3. يتم إزالة التغطية للمبنى عند الانتهاء من التشطيبات الخارجية.
4. يمكن لمالك المبنى استبدال نوع التغطية من الموحد إلى الجمالي للمبنى بعد أخذ الموافقة اللازمة من الأمانة/ البلدية.
5. يلتزم المقاول بعمل صيانة دورية لغلاف المبنى واستبدال الأجزاء التالفة.
6. يمكن للمالك/المقاول وضع رسم تصوري للمشروع عند التغطية الجمالية للمبنى من الخارج ويسمح بوضع اسم المالك والمصمم والمقاول والمعلومات الخاصة بهم، ولا يسمح بالإعلانات التجارية أو الدعائية إلا بعد التنسيق وأخذ الموافقة من الأمانة/ البلدية.
7. يتم تطبيق ما ورد بهذا الدليل على المباني التجارية القائمة تحت الترميم إذا كانت تشمل أعمال الترميم الواجهات الخارجية للمبنى.
8. تقوم الجهة الرقابية في الأمانة / البلدية بفحص الرصيف بعد انتهاء أعمال التنفيذ للتأكد من عدم وجود أية أضرار ناتجة عن الإنشاءات.



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing