

كلمة أمين محافظة جدة

ازدادت أهمية المباني العالية في العقد الأخير باعتبارها إحدى خصائص المدن الكبرى التي تلعب دوراً كبيراً في تطور المدن وإظهار قوتها الاقتصادية بالإضافة إلى زيادة عائد الاستثمار العقاري والاستفادة القصوى من المواقع المميزة في المدن مثل الأراضي الواقعة على الواجهة البحرية ووسط المدينة... الخ ، أيضاً فإن المباني العالية تساعد على خلق بيئة عصرية وحضرية مميزة على مستوى المنطقة المحيطة بالمبنى وعلى مستوى المدينة ككل.

تعد مدينة جدة من أهم مدن المملكة العربية السعودية والمنطقة العربية بأسرها مما يؤهلها لتبوء مكانة كبرى في السوق العقاري الإقليمي ، فهي مدينة تمتلك عدد غير محدود من المميزات والمقومات الاقتصادية والعقارية نذكر منها ، أنها بوابة الحرمين الشريفين و الميناء الاقتصادي الأكبر والأهم و المدينة صاحبة الأسواق التجارية الأكثر إقبالاً بالإضافة إلى امتلاكها لواجهة بحرية تمتد لمسافة ١٦٠ كم ، و أيضاً كونها مدينة تاريخية ارتبطت بتاريخ المنطقه والتاريخ العربي منذ آلاف السنين .

إن القيام بوضع اشتراطات فنية وهندسية لتنظيم وضبط عملية تصميم و بناء المباني العالية وناطحات السحاب هو أولوية كبيرة لأي مدينة تأخذ هذا المنحنى في السوق العقاري ، ومع المميزات الكثيرة التي ذكرت للمباني العالية ، فهي أيضاً تعد تحدياً كبيراً في حالة عدم وجود الضوابط والاشتراطات التي تجعلها جزءاً من النسيج العمراني للمدينة ، وتجعلها ميزة إضافية للمنطقة المحيطة بها وبالمدينة ككل .

وانطلاقاً من حرص أمانة محافظة جدة على تطوير المحافظة بما يحقق أهدافها الاستراتيجية و التي من أهمها أن تكون محافظة جدة قبلة للسياحة و التجارة والاستثمار العقاري و رغبة منها في أداء المهام و الأعمال المنوطة بها على أعلى درجات الكفاءة و الاحترافية لمواجهة النمو العمراني الكبير الذي تشهده المحافظة ، فقد تم إعداد هذا الدليل بما يتوافق مع طبيعة محافظة جدة و بما يحقق أكبر قدر ممكن من الفائدة و بما يتواءم مع الخطة الاستراتيجية لمحافظة جدة .

لقد بني هذا الدليل على أساس تعاون مميز بين جميع القطاعات المتخصصة وبالاستعانة بالخبرات المحلية والعالمية في هذا المجال ، ولن نبالغ اذا قلنا أن بهذا الدليل ستكون مدينة جدة من المدن الرائدة في العالم التي تضع مثل هذه الاشتراطات والمواصفات بشكل مخصص للمباني العالية.

إن هذا الدليل هو مرجع شامل لإنشاء مشاريع المباني العالية ، يستخدمه جميع الأطراف من أصحاب العلاقة مثل المستثمرين أو مهندسي التصميم أو مهندسي المراجعة بالأمانة ، وقد تم الاعتماد في وضع هذا الدليل على أكواد البناء المتخصصة (كود البناء السعودي ، كود البناء الدولي... إلخ) .

آخرأ و ليس أخيراً ، هذا الدليل قابل للتقييم والتحديث بشكل دوري كل ثلاثة أعوام أو كلما دعت الحاجة إلى إعادة النظر فيه .

و نهايةً ، ندعو الله تعالى أن يتقبله منا كعمل صالح في سبيل خدمة الوطن .

أمين محافظة جدة

دهاني بن محمد أبو راس

شوال ، ١٤٣٤ هـ

آليات التعديل والتحديث في الدليل

آلية العمل والتنفيذ في الدليل :

يتوافق هذا الدليل مع أنظمة وضوابط البناء و يعد جزء من وثائق المخطط المحلي فيما يخص المباني العالية و يتم العمل به بمجرد إيماده ، و يكون متاحاً للمراجعة الفنية لمدة سنة من تاريخ الاعتماد من قبل المكاتب الاستشارية و الإدارات المختصة بأمانة محافظة جدة ، و أي تصحيح يصدر به تعميم منفصل يضاف كملحق لهذا الدليل .

آلية التعديل في الدليل :

يتم تشكيل لجنة من أمانة محافظة جدة بالإضافة إلى من ترشحه من خارجها - على أن يكون عدد الأعضاء فردياً - ، و ذلك من أجل مناقشة و تعديل أية ملاحظات أو تعديلات على الدليل . عند استلام أية ملاحظات أو طلبات تعديل يتم عقد اللجنة و عرض الملاحظات و الطلبات عليها ، ليتم مناقشتها و البت فيها بناءً على التصويت ، على أن تُرد الطلبات أو ملاحظات التعديل بإسم سعادة مدير عام رخص و اشتراطات البناء .

آلية تحديث الدليل :

يتم تحديث الدليل كل ثلاث سنوات ، تماشياً لتحديثات الأكواد المحلية و العالمية ، بالإضافة إلى ما تم اعتماده من ملاحظات و تعديلات سابقة ، أو في حين الطلب من أمين محافظة جدة أو من ينوب عنه .

الاستعلام و التوضيحات :

لتفسير أية نقاط غير واضحة أو بها لبس يتم تقديم طلب من المكتب الاستشاري باسم سعادة مدير عام رخص و اشتراطات البناء يوضح فيها الموضوع و النقاط المراد الاستفسار عنها و يتم الرد عليها بخطاب يوضح فيه التفسير .

التعريف بالدليل

الباب الأول : الاشتراطات العامة للمباني العالية

مقدمة عن المباني العالية يتم من خلالها تعريفها طبقاً لأمانة مدينة جدة و ذكر التصنيف المعتمد للمباني العالية مع عرض التصنيفات العالمية الأخرى ، بالإضافة إلى ذكر المحددات و السياسات العامة التي تؤثر على عملية إطلاق الإرتفاع في مدينة جدة ، و التي يجب على المستثمرين و المصممين و الاستشاريين أن يولوها الانتباه بشكل أساسي عند الشروع في مشاريعهم.

الباب الثاني : اشتراطات التصميم العمراني و الحضري

يتناول الدليل في هذا الباب كل ما له صلة بالجوانب التخطيطية و الحضرية للمباني العالية على مستوى المدينة بشكل عام كمسألة خط السماء و الطابع العام للمدينة ، و أيضاً على مستوى المنطقة المحيطة للمبنى العالي مثل الاشتراطات التي تتعلق بحركة المرور و المشاة و خصوصية الجوار، بالإضافة للاعتبارات التخطيطية التي يجب مراعاتها ضمن قطعة الأرض المخصصة لمشروع المبنى العالي كاشتراطات البنائية و نسب التغطية و الارتدادات ... إلخ.

الباب الثالث : الاشتراطات المعمارية

يتناول هذا الباب فكرة شاملة للمصمم المعماري عن جميع الإعتبارات التصميمية للمباني العالية .
إبتداءً بالتكوين و الكتلة و الطابع المعماري للمبنى العالي ، وصولاً للتفاصيل المعمارية الداخلية كالممرات و الفراغات الداخلية و المصاعد و ارتفاعات الطوابق . و يتناول أيضاً الاشتراطات الخاصة بالمناطق الخضراء و تسيق الموقع ، و كيفية التعامل مع إضاءة المباني العالية ، و كيفية تأهيل المباني العالية لذوي الاحتياجات الخاصة.

الباب الرابع : الاشتراطات الإنشائية

يستعرض هذا الباب جميع الأكواد و الإشتراطات و الإعتبارات و الإختبارات الإنشائية التي تعنى بالمباني العالية و إنشائها ، و التي يجب مراعاتها اثناء عملية التصميم الإنشائي .

الباب الخامس : اشتراطات الأمن و السلامة

يتناول هذا الباب معلومات شاملة عن تجهيزات و أنظمة الأمن و السلامة في المباني العالية الواجب توفرها ، بالإضافة الى الاشتراطات التصميمية الواجب مراعاتها لتوفير أقصى قدر من الحماية و السلامة للمبنى و مستخدميه.

الباب السادس : اشتراطات الأعمال الكهروميكانيكية

يحتوي هذا الباب كل ما يتعلق بالتمديدات الكهربائية و الميكانيكية و الصحية و ما يتفرع عنها من اعتبارات تصميمية و اشتراطات ، كنظم التكييف و التهوية و المصاعد و مولدات الطوارئ ... إلخ.

الباب السابع : الاشتراطات البيئية و الاستدامة

في هذا الباب سيجد المصمم الاتجاهات الحديثة و العالمية في مجال المباني الخضراء و مفهوم استدامة المباني و كيفية تطبيقها ضمن المباني العالية و كيفية رفع كفاءة أنظمة المياه و الطاقة في المبنى .

الباب الثامن : إجراءات تراخيص المباني العالية

يتناول هذا الباب معلومات تفصيلية عن الإجراءات التي يجب اتباعها و المستندات و الوثائق التي يجب تقديمها من قبل المكتب الاستشاري / المستثمر لأمانة محافظة جدة للحصول على رخصة بناء لمشروعه ، مع كافة المعلومات اللازمة.

الباب التاسع: الإستشاريين و الإشراف و التنفيذ

يحتوي هذا الباب على المؤهلات الفنية و الهندسية التي يجب أن تتوفر في الاستشاريين و التي تؤهلهم لتصميم المباني العالية بالإضافة إلى تصنيف المقاولين و التأكد من مدى كفاءتهم و قراراتهم الفنية على تنفيذ مثل هذا النوع من المباني، و أيضاً شروط شركات و مكاتب الإشراف و كيفية إدارة و مراقبة المشروع أثناء التنفيذ.

الباب العاشر: تعريفات و فهارس

تعريف المصطلحات العلمية الواردة في الدليل ، و فهارس الأشكال و الجداول و الصور الواردة في الدليل .

ملاحظة :

- جميع النصوص داخل المربعات الخضراء في سياق الدليل تعتبر نقاط إلزامية .
- جميع النصوص داخل المربعات الصفراء في سياق الدليل هي دراسات مطلوبة .

