



الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني  
Saudi Commission for Tourism & National Heritage

مستقبل وطن.. نبنيه معاً  
scth.gov.sa

# دليل المستثمر في نشاط النزل الزراعية قطاع الاستثمار والتطوير السياحي الإدارة العامة للتراخيص



## الفهرس

- المقدمة.....()
- الهدف.....()
- التعريفات.....()
- المرجعية النظامية.....()
- الاشتراطات الخاصة بالمستثمر.....()
- الاشتراطات الخاصة بالمبنى.....()
- الاشتراطات الخاصة بالعاملين.....()
- اشتراطات عامة.....()
- مراحل الحصول على الترخيص.....()

## ١. المقدمة

يعتبر تنظيم قطاع الإيواء السياحي في المملكة أحد العناصر الأساسية لنجاح تنمية صناعة السياحة المستدامة في المملكة، وحيث تعتبر منشآت الإيواء السياحي أحد العناصر الرئيسية المؤثرة في اهتمامات السائح أو المستخدم أيا كان، فقد كان ذلك أدعى أن تهتم بها أي إدارة حكومية تهتم باقتصادها وأمنها في مختلف دول العالم، ويكون مطلباً مهماً للتطبيق الناجح لرؤية أمنية واقتصادية في المملكة، إذ أنه بدون وجود تنظيمات ولوائح مفعلة لقطاع الإيواء السياحي فإنه لا يمكن أن تتوفر ثقة المستهلك في المنتجات السياحية، ولن يمكن التحكم في تنمية صناعة السياحة في المملكة بدون تضافر القطاعات الحكومية المشتركة والمؤثرة في قطاع الإيواء.

ونظراً لتلك الأهمية التي يمثلها هذا القطاع، فقد رأت الهيئة أن تقترح دليل يجمع الاشتراطات وإجراءات الترخيص للقطاعات الحكومية ذات العلاقة بقطاع الإيواء يحتوي على متطلبات (وزارة الزراعة، ووزارة الشؤون البلدية والقروية، ووزارة الداخلية، والمديرية العامة للدفاع المدني) وذلك للترخيص للمستثمرين الراغبين في إنشاء نزل زراعية، ويمكنهم مراجعة تلك الجهات للحصول على شروط ومواصفات ولوائح منشآت الإيواء الخاصة بكل جهة.

ونظراً لاستيعاب الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني للدور الهام الذي يلعبه المستثمرون في تطوير القطاع السياحي، فقد كان هذا النشاط ضمن العناصر التي تناولتها السياسة العامة لتنمية السياحة في المملكة.

وانطلاقاً من ذلك، فقد اقترحت الهيئة استحداث مسودة دليل شامل يتضمن كافة الاشتراطات للترخيص ليتم تعريف المستثمرين بالاشتراطات الضرورية للحصول على

الترخيص ويمكنهم الحصول على المعلومات الأحدث عبر زيارة مكاتب هذه المنشآت أو مواقعهم الإلكترونية.

## ٢-الهدف من الدليل:

إن وضع الاشتراطات المطلوبة لكافة الإدارات الحكومية المعنية بالترخيص لمنشآت الإيواء (نزل زراعية) ووضعها في دليل واحد، ونشرها في كافة المواقع سيساهم في اطلاع وتوعية القائمين على منح التراخيص لهذه المنشآت بكافة جوانب متطلبات واشتراطات الترخيص للإدارات الحكومية الأخرى، وسيساهم على توعية المستثمر بالمتطلبات الضرورية التي يجب أن يلتزم بها قبل البدء في التأسيس أو التشغيل، مثل الحد الأدنى لمساحة المزرعة التي سيقام عليها نزل زراعية، الحد الأدنى لمساحة المشروع، وأنظمة إطفاء الحريق ... إلخ.

إن هذا الدليل سيساهم في تنمية وتطوير الوعي بصناعة الإيواء السياحي (النزل الزراعية) من خلال تفعيل التعاون مع الوزارات والإدارات الحكومية المعنية والقطاع الخاص ووضع برامج عمل للالتقاء بفرق العمل بين هذه الجهات للتنسيق فيما بينها لضمان تقديمها وفق معايير أمانة وسليمة.

### ٣- التعاريف

التعاريف	
الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني.	الهيئة
الإدارة العامة للتراخيص.	الإدارة
وزارة البلدية والشؤون القروية، أو أحد أماناتها أو بلدياتها.	البلدية
المديرية العامة للدفاع المدني.	الدفاع المدني
مالك المنشأة الذي تصدر رخصة التأسيس أو التشغيل باسمه.	المالك
من يصدر له رخصة بالتشغيل دون أن يكون مالكا للمنشآت.	المشغل
كل مكان يوفر خدمة المبيت بصورة رئيسية للسياح مقابل أجر سواء كان هذا المكان فندقا أو أي وحدة سكنية أخرى تؤدي نفس الأغراض وتلتزم بجميع الشروط المعتمدة.	مرافق الإيواء السياحي
هو المستفيد من خدمات المبيت في منشآت الإيواء بمقابل مادي.	النزيل

### ٤- المرجعية النظامية

- نظام الفنادق الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٢٧) وتاريخ ١١/٤/١٣٩٥هـ، ولائحة الوحدات السكنية المفروشة الصادرة بقرار معالي وزير التجارة رقم (١٤٧٤) وتاريخ ١٢/٨/١٤٢١هـ.
- تنظيم الهيئة العامة للسياحة والآثار الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (٧٨) وتاريخ ١٦/٣/١٤٢٩هـ الذي ضم للهيئة اختصاص إصدار الموافقات التشغيلية لمرافق الإيواء السياحي.

## ٥. الاشتراطات الخاصة بالمستثمر:

١- تأسيس منشأة إيواء سياحي:

- أن يكون سعودي الجنسية شخصاً طبيعياً أو معنوياً أو يكون أجنبياً مرخص له بذلك.
- أن يكون الشخص الطبيعي كامل الأهلية وإلا تعين على ممثله الحصول على إذن شرعي.
- أن يكون له الحق في مزاولة هذا النشاط طبقاً للأنظمة المعمول بها.
- أن يكون مالكاً للأرض بموجب صك شرعي أو عقد إيجار لا يقل عن ثلاثة سنوات.

## ٦. الاشتراطات الخاصة بالمبنى والموقع:

- الحصول على كافة التراخيص اللازمة من الجهات المعنية (الزراعة/البلديات/الدفاع المدني).
- تشمل كل وحدة بالمنشأة على غرفة نوم واحدة بمرافقها أو أكثر على ألا تقل مساحة الواحدة عن ٢١٠٠م<sup>٢</sup>.
- لا تقل مساحة المزرعة عن (عشرة ألف متر مربع).
- ان يكون البناء ضمن الاراضي الغير محياه بالمزرعة وان لا تزيد نسبة المباني في المزرعة عن ثلاثون بالمائة (٣٠%) بما فيها منشآت المزرعة والوحدات السياحية وخدماتها.
- ألا تزيد نسبة البناء على الواجهة على ١٠% من طول واجهة المزرعة بما لا يزيد عن ٢٥ متر طولي على الشارع في أي حال من الأحوال وتستخدم كمدخل وحراسة فقط، وإذا كانت المزرعة على أكثر من شارع فيكون التصريح على شارع واحد فقط.
- يجب أن يتوفر في المبنى الحد الأدنى من الاشتراطات السلامة.

- توفير أدوات الترشيد في ري المزروعات والنباتات كشرط اساسي نظراً لترشيد استهلاك المياه.

## ٧. الاشتراطات الخاصة بالعاملين:

- يتطلب من العاملين في المنشآت الحصول على ما يلي:
  - ١-التقيد بالتقاليد المرعية.
  - ٢-شهادة صحية رسمية تفيد الخلو من الأمراض المعدية والمتوطنة.
  - ٣-التحصين بصفة دورية ضد الأمراض المعدية.
  - ٤-السيرة والسمعة الطيبة، واللباقة في استقبال ومعاملة النزلاء وحسن الهدام والمظهر.
  - ٥-مراعاة الزي الخاص للقسم الذي يعمل به في المنشآت.
  - ٦-الخبرة والثقافة التي تتناسب مع درجة المنشآت الفندقية وفتته وطبيعة العمل.

## ٨. اشتراطات عامة:

- ربط المنشآت بالرابط الأمني (شموس).
- الالتزام بخطة التوطين (السعودة) المقدمة من الهيئة.
- الالتزام بوضع قوائم الأسعار المحددة للإقامة والخدمات الفندقية الأخرى وذلك بكل غرفة والاستقبال.
- يسمح بإقامة النزل الريفية على المزارع المملوكة بصك شرعي أو قرار توزيع صادر من وزارة الزراعة، مع عدم الحاجة إلى تحويل الصك إلى سكنى / تجاري، كالمتبع حالياً.
- المحافظة على محتويات المزرعة الرئيسية ونشاطها بدون تغيير ومن الممكن إضافة مزروعات ومنتجات أخرى.

- الترخيص للنزل الريفية داخل المزارع بحيث لا تزيد نسبة البناء عن ٣٠% من مساحة المزرعة، تستغل لهذا الغرض شاملة كافة أنشطتها وملحقاتها، وخدماتها، المعتمدة من هيئة السياحة.
- لا يقل الارتداد عن حد الجار او الشارع عن ١٠ أمتار.
- لا يزيد ارتفاع البناء عن دورين (أرضي وأول فقط).
- تطبيق وسائل السلامة على جميع اجزاء ومكونات النزل الريفي، التي يقرها الدفاع المدني.
- تستخدم مواد البناء التي تعتمدها هيئة السياحة وتعد المخططات على أساسها، كما يعتمد موقع المزرعة ومخطط الموقع العام والمخططات التفصيلية ومساحة الوحدة السكنية من هيئة السياحة وفق الضوابط المذكورة قبل تقديمها للبلدية.
- تحاط المزرعة بسياج آمن سواء من المباني أو غيرها، يوضح فيه نوعه وارتفاعه في المخططات.
- يوفر موقف سيارة لكل نزل على الأقل، إضافة إلى مواقف الاستقبال والإدارة.
- يمكن إقامة النزل مجتمعه أو متفرقة.
- توفير نظام مراقبة عام بالكاميرات.
- لا يسمح بإقامة أي أنشطة تجارية على واجهات الشوارع لأي غرض كان.
- إذا كان النزل الريفي منشأ بمواد غير الاسمنت المسلح فتكون مدة التصريح بمدة محددة تتناسب مع مواد البناء المستخدمة، ولا تجدد إلا بعد الكشف على كافة أجزاء النزل وتحديد مدى سلامته وتطبيقه لوسائل السلامة.
- تأمين الأماكن الخطرة في المزرعة مثل الآبار والحفر وأماكن وقوف الآلات.
- إعداد مخطط متكامل أو رفع مساحي لكامل المزرعة يوضح الوضع الراهن والوضع بعد تعديله كما يوضح جميع عناصر ومحتويات المزرعة قبل وبعد التعديل.
- تصميم الوحدات السكنية للنزل ومواقع الخدمات والأنشطة بشكل تراثي يتناسب مع طبيعة المنطقة ويخدم الهدف الذي أنشئ من اجله ويراعي استخدام المواد الآمنة.

- تقدم المخططات متكاملة معمارية إنشائية صحية كهربائية إلكترونية ميكانيكية معده من مكتب هندسي معتمد، على أساس مواد البناء التي اعتمدها هيئة السياحة التي يصدر على أساسها تصريح البناء.
- يقدم الطلب إلى هيئة السياحة مستكماً (الصك أو قرار التوزيع، والرفع المساحي، والموقع العام)، وإذا كان مناسباً، تستكمل ما جاء في الفقرة الثامنة ثم تعتمده الهيئة ثم يحال كاملاً إلى البلدية.
- يستكمل المتقدم لطلب الترخيص بقية المخططات ثم يقدمها للبلدية لاستخراج رخصة البناء
- **٩. مراحل الحصول على الترخيص:**

#### ٩-١ تأسيس منشآت إيواء سياحي:

- يتقدم طالب الترخيص للهيئة على النماذج المعتمدة.
- تخاطب الهيئة (الزراعة/البلديات/الدفاع المدني) للحصول على الموافقة المبدئية.
- يقدم طالب الترخيص المخططات الخاصة بالمبنى.
- بعد اعتماد المخططات تخاطب الهيئة (الزراعة/البلديات/الدفاع المدني) للحصول على الموافقة النهائية، (للمبنى الجديد يصدر رخصة بناء من البلديات/للمبنى القائم يصدر رخصة إشغال للسماح باستخدام المبنى "مرفق إيواء سياحي").

#### ٩-٢ تشغيل منشآت إيواء سياحي:

- (لا يبدأ طالب الترخيص بهذه المرحلة إلا بعد إكماله لكافة متطلبات وتجهيزات التشغيل المطلوبة من الهيئة/الزراعة/البلديات/الدفاع المدني):
- يراجع طالب الترخيص (الزراعة/البلديات/الدفاع المدني) للحصول على الرخص اللازمة للتشغيل.
- يتقدم طالب الترخيص للهيئة موضحاً التصنيف المطلوب للحصول على رخصة التشغيل وشهادة التصنيف.
- بعد زيارة المنشآت من قبل الهيئة يتم منح الترخيص.

## بعض تصاميم المباني

