

دليل المستثمر الصناعي في المملكة العربية السعودية

المرجع الهندسي والتنفيذي الشامل لتأسيس واعتماد المصانع والمستودعات (2026 - 2027)

حلول هندسية متكاملة للمصانع والمنشآت الصناعية

إصدار: إسنادكو سوليوشنز (Esnadco Solutions)

حلول هندسية متكاملة للمصانع (Design-Build)

| 000 951 570 966+
info@esndco.com

نطاق الخدمات:

التواصل المباشر:

إسنادكو سوليوشنز (Esnadco Solutions)

الرياض - المملكة العربية السعودية

المنشأة المصدرة:

المقر الرئيسي:

1. المقدمة والملخص التنفيذي

تشهد المملكة العربية السعودية تحولاً صناعياً واستثمارياً هيكلياً في إطار رؤية السعودية 2030 ومستهدفات البرنامج الوطني لتطوير الصناعة والخدمات اللوجستية (ندلب). يهدف هذا الدليل الفني الصادر عن إسنادكو سوليوشنز إلى توفير مرجع هندسي وتنفيذي دقيق للمستثمرين الصناعيين وأصحاب الشركات للبدء وتأسيس المصانع والمستودعات وفق أعلى المعايير القياسية.

يتضمن الدليل خطوات إعداد المخططات الهندسية، وآليات الامتثال لمتطلبات الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية (مدن)، واشتراطات الكود السعودي للبناء (SBC)، وضوابط المديرية العامة للدفاع المدني للحصول على التراخيص التشغيلية دون أخطاء أو تأخير.

تسليم مفتاح

تصميم وتشيد متكامل

50+ مدينة

مغطاة بالنطاق الهندسي

100%

مطابقة للكود السعودي SBC

الرؤية التنفيذية لإسنادكو سوليوشنز: تقديم منظومة هندسية موحدة تدمج بين التخطيط المعماري والإنشائي واعتمادات السلامة البيئية والدفاع المدني، مما يقلل الزمن الدوري لإطلاق المشروع الصناعي بنسبة تصل إلى 40%.

2. خريطة البيئة التنظيمية والمدن الصناعية بالمملكة

تتوزع المناطق الصناعية واللوجستية في المملكة تحت مظلة هيئات حكومية متخصصة تضمن توفير بنية تحتية فائقة ومرافق مجهزة بجميع الخدمات:

المدن الخاصة و KAEC مدينة الملك عبدالله / سبارك المناطق اللوجستية والخاصة	الهيئة الملكية (RCJY) الجبيل، ينبع، رأس الخير الصناعات الثقيلة والبتروكيمياء	هيئة "مدن" (MODON) الرياض (1، 2، 3)، سدير، الخرج أراضٍ ومصانع جاهزة
--	---	--

المخطط الصناعي واللوجستي لمنطقة الرياض:

- المدينة الصناعية الأولى والثانية بالرياض: مخصصة للصناعات الخفيفة والمتوسطة، مع ميزة القرب المباشر من وسط العاصمة.
- المدينة الصناعية الثالثة بالرياض: مخصصة للصناعات الثقيلة والمتوسطة والأنشطة اللوجستية بمساحات استثمارية كبيرة.
- مدينة سدير للصناعة والأعمال: مركز صناعي ولوجستي واعد يرتبط بشبكات القطارات والطرق السريعة.
- المدينة الصناعية بالخرج: بيئة متكاملة للصناعات الغذائية، الكيماوية، والمستودعات والخدمات اللوجستية.

3. المسار الإجرائي والتنفيذي للتراخيص (Step-by-Step)

المرحلة	الجهة / المنصة	النطاق الإجرائي والهندسي	المخرجات المعتمدة
1	وزارة الصناعة (سناعي)	إصدار السجل التجاري الصناعي وتحديد النشاط (ISIC4).	الترخيص الصناعي المبدئي
2	هيئة "مدن" (MODON)	التقديم على تخصيص الأرض أو المصنع الجاهز وتوقيع العقد.	عقد تخصيص الأرض
3	إسنادكو سوليوشنز	إعداد المخططات الهندسية الشاملة (معماري، مدني، MEP، حريق).	الملف الهندسي المكتمل
4	الدفاع المدني (سلامة)	اعتماد دراسة الوقاية من الحريق وتحديد أنظمة الإطفاء والإنذار.	موافقة السلامة المبدئية
5	الالتزام البيئي	تقديم دراسة الأثر البيئي واستيفاء معايير التصنيف.	التصريح البيئي للمشروع
6	منصة بلدي / مدن	مراجعة الاعتمادات النهائية وإصدار الرخصة للبدء في الموقع.	رخصة البناء النهائية

4. الاشتراطات الهندسية وفق الكود السعودي للبناء (SBC)

تلتزم إسنادكو سوليوشنز بتطبيق حزم الكود السعودي للبناء الضامنة للسلامة الإنشائية والكفاءة التشغيلية:

أ. الاشتراطات المعمارية والإنشائية (SBC 201 / 301):

- نسبة البناء (Building Coverage): تتراوح بين 50% إلى 60% من مساحة الأرض الكلية، وتُخصص المساحة المتبقية للارتدادات والمسارات اللوجستية.
- الارتدادات (Setbacks): ارتداد أمامي لا يقل عن 10 - 15 متراً لتسهيل دوران الشاحنات، وارتدادات جانبية وخلفية لا تقل عن 6 أمتار لسيارات الإطفاء.
- الهياكل الفولاذية (Steel Structures): دهان القطاعات بطلاءات منقخة مقاومة للحريق (Intumescent Paint) وتغطيتها بالواح الساندوتش بابل بعزل PIR أو Rockwool.

ب. كود الحماية من الحريق والسلامة (SBC 801):

- أنظمة الإطفاء التلقائي: تركيب شبكات الرش الآلي (Sprinklers) وتجهيز غرفة مضخات حريق معزولة مع خزان مياه مخصص.
- مسالك الهروب: ألا تتجاوز المسافة المباشرة للوصول إلى المخرج النهائي 45 إلى 60 متراً بحسب خطورة النشاط.
- التهوية وسحب الدخان: تركيب مراوح طرد مركزية وفتحات تهوية سقفية تلقائية (Smoke Vents) مرتبطة بالإنذار.

5. الاشتراطات الفنية التخصصية حسب النشاط

المستودعات واللوجستيات 📦

- ارتفاعات صافية من 8 إلى 12 متراً.
- أرضيات خرسانية C40 بالليزر.
- روافع هيدروليكية (Dock Levelers).
- تحمل أحمال التخزين الرأسي (Racks).

البلاستيك والكيماويات 🧴

- توصيلات مضادة للانفجار (ATEX).
- أنظمة إطفاء بالرغوة (Foam Systems).
- تهوية طرد مركزية مستمرة.
- وحدات معالجة معزولة للصرف.

المصانع الغذائية (SFDA) 🍏

- التوافق التام مع هيئة الغذاء والدواء.
- أرضيات إيبوكسي / PU مقاومة للبكتيريا.
- زوايا دائرية (Cove Base) بالجدران.
- فصل حركة الخامات عن المنتجات.

6. التمويل والحوافز الاستثمارية في القطاع الصناعي

تقدم المملكة حزمة من الممكنات والمبادرات التمويلية لدعم المنشآت الصناعية:

- صندوق التنمية الصناعية السعودي (SIDF): تمويل يصل إلى 50% من تكلفة المشروع بالمدن الرئيسية ويصل إلى 75% بالمدن الواعدة، مع فترة سداد تصل لـ 15 سنة.
- الإعفاء الجمركي: إعفاء كامل الواردات من الآلات، المعدات، والمواد الخام من الرسوم الجمركية.
- صندوق الموارد البشرية (هدف): دعم أجور المهندسين والكوادر السعودية بنسب تصل إلى 30-50%.

7. قائمة تفادي الأخطاء الهندسية وأوامر التغيير (Checklist)

✓ فحص التربة (Soil Investigation): تحديد قدرة تحمل التربة بدقة قبل تصميم القواعد التفاضلية.

✓ كشف التعارضات (BIM Clash Detection): مطابقة المخططات الميكانيكية والكهربائية والحريق قبل التنفيذ.

✓ حساب الأحمال الكهربائية: تحديد سعة المحولات الكهربائية بالتنسيق المباشر مع "مدن" ومزود الخدمة.

✓ مطابقة مواد البناء: التأكد من اعتماد كافة المواد والموردين لدى الهيئة السعودية للمواصفات (SASO).

8. لماذا تختار "إسنادكو سوليوشنز" لمشروعك؟

تتميز إسنادكو سوليوشنز بتقديم حلول هندسية متكاملة للمصانع والمنشآت الصناعية بنظام التصميم والبناء الشامل (Design-Build / تسليم مفتاح)، بما يشمل:

- ✓ سرعة استخراج الاعتمادات: خبرة واسعة باشتراطات "مدن" والدفاع المدني لقبول المخططات من المرة الأولى.
- ✓ الهندسة القيمة (Value Engineering): تحسين التصاميم الإنشائية للحد من التكاليف دون المساومة على السلامة.
- ✓ إدارة تنفيذية شاملة: الإشراف الميداني الدقيق حتى صدور رخصة التشغيل النهائية للعميل.

طلب الاستشارة الهندسية وعروض الأسعار

تواصل مع الفريق الهندسي المعتمد في إسنادكو سوليوشنز لمناقشة مشروعك الصناعي:

الموقع: esndco.com

البريد: info@esndco.com

الهاتف / الواتساب: +966 51 951 000