



اشتراطات المستودعات والمخازن

1445 هـ - 2024 م



المحتويات

32	الباب السادس: الأحكام العامة والتظلمات	4	الباب الأول: المقدمة والتعريفات
33	6.1 الأحكام العامة	5	1.1 المقدمة
33	6.2 التظلمات والشكاوى	5	1.2 الأهداف
34	الباب السابع: الأدلة المرجعية	5	1.3 النطاق وحدود التطبيق
35	7.1 الأدلة المرجعية	5	1.4 استثناءات النطاق
		6	1.5 المصطلحات والتعريفات
		8	الباب الثاني: متطلبات الترخيص
		9	2.1 متطلبات الترخيص
		10	الباب الثالث: المتطلبات المكانية
		11	3.1 تصنيف المستودعات والمخازن
		13	3.2 متطلبات التنظيم المكاني
		17	3.2 متطلبات الأنشطة الإضافية والمتجانسة
		17	3.3 متطلبات اللوحات التجارية
		18	الباب الرابع: المتطلبات الفنية
		19	4.1 المتطلبات الفنية العامة
		19	4.2 المتطلبات المعمارية
		20	4.3 متطلبات الواجهات والمظهر العام
		21	4.4 متطلبات الدرج والأرصعة الخارجية
		22	4.5 متطلبات الأرضيات
		23	4.6 متطلبات الأسقف
		23	4.7 متطلبات الإضاءة
		23	4.8 متطلبات الوقاية والحماية من الحريق
		24	الباب الخامس: المتطلبات التشغيلية
		25	5.1 المتطلبات التشغيلية العامة
		26	5.2 المعدات والتجهيزات الأساسية
		27	5.3 متطلبات اللوحات الداخلية
		28	5.4 متطلبات الكاميرات الأمنية
		28	5.5 متطلبات الصيانة العامة
		29	5.6 متطلبات السلامة العامة
		29	5.7 متطلبات النظافة العامة
		30	5.8 متطلبات التحكم في النفايات
		30	5.9 متطلبات نظافة دورات المياه والمغاسل والمصليات
		30	5.10 متطلبات الدفع الإلكتروني
		31	5.11 المتطلبات الخاصة بالعمالين

الباب الأول

المقدمة والتعريفات

1.1 المقدمة

1.2 الأهداف

1.3 النطاق وحدود التطبيق

1.4 استثناءات التطبيق

1.5 المصطلحات والتعريفات

1.6 تصنيفات المستودعات والمخازن

المقدمة والتعريفات

1.1

المقدمة:

يأتي هذا الإعداد نتيجة العمل الذي تقوم به وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان من تحديث الاشتراطات البلدية الخاصة بالمستودعات والمخازن حيث تُعتبر عموداً أساسياً في البنية التحتية لأي مدينة أو منطقة، حيث تلعب دوراً حيوياً في دعم الاقتصاد المحلي ولتشجيع الاستثمار وتسهيل الاشتراطات للمستثمرين والمستفيدين من خلال توفير البيئة النظامية المناسبة للاستثمار التجاري وضبط عملية التطوير مما سيكون له أثراً إيجابياً على البيئة العمرانية والنسيج الحضري للمدينة. ومن خلال البحث في أفضل الممارسات العالمية فيما يتعلق باختصاص الوزارة، وبالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة وفق آلية تضمن تطبيق الأنظمة والتعليمات الصادرة، تم إعداد هذه الاشتراطات.

1.2

الأهداف:

تم إصدار هذه الاشتراطات لتحقيق الأهداف التالية:

1. تطوير وتحسين بيئة الأعمال بطريقة تحقق الطموحات والأهداف العامة للفرد والمجتمع سوياً.
2. مساعدة الراغبين في الاستثمار في هذا المجال.
3. رفع معيار الامتثال لمعالجة مظاهر التشوه البصري.

1.3

النطاق وحدود التطبيق:

تطبق هذه الاشتراطات على المستودعات والمخازن ووحدات التخزين الذاتي.

1.4

استثناءات النطاق:

لا تنطبق هذه الاشتراطات على المستودعات والمخازن ذات الخطورة العالية تصنيف حسب كود البناء السعودي (SBC 201)، والتي تستعمل لتخزين أو التعامل مع المواد سريعة الاشتعال أو القابلة للانفجار أو المواد السامة أو الإشعاعية، ويتم إنشاء مخازن هذه المواد الخطرة داخل النطاق التابع للهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية (مدن) أسوة بالصناعات الثقيلة.

1.5

المصطلحات والتعريفات:

الوزارة:

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

الأمانة / البلدية:

شخصية اعتبارية ذات استقلال مالي وإداري تمارس الوظائف الموكلة إليها بموجب نظام البلديات والقرى ولوائحه التنفيذية.

الترخيص البلدي (التجاري):

وثيقة تنظيمية تصدر من الأمانة/ البلدية من خلال المنصة الإلكترونية متضمنة الموافقة على ممارسة النشاط التجاري وفق الاشتراطات والمتطلبات المنظمة له.

مدن:

الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية بالمملكة العربية السعودية.

كود البناء السعودي:

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

مساحة الموقع:

هي المساحة الكلية لقطعة الأرض، والمحصورة فيما داخل حدودها.

نسبة البناء:

هي النسبة المئوية لنتاج قسمة مساحة الحد الأقصى المسموح البناء عليه بالدور الأرضي بالمتر المربع على مساحة الموقع الإجمالية بالمتر المربع بعد التنظيم.

الارتدادات:

هي المسافات الفاصلة بين حدود المبنى وحدود ملكية الموقع.

الدور الأرضي:

هو الدور الذي لا يزيد ارتفاع منسوب أرضيته (وجه بلاط الأرضية) عن 1.20م من منسوب منتصف رصيف الواجهة التي فيها المدخل الرئيسي.

دور الميزانين:

هو دور متوسط بين أرضية وسقف أي فراغ ولا تتجاوز مساحته ثلث مساحة الطابق الموجود به، ويُسمح بزيادة هذه المساحة إلى نصف مساحة الطابق الذي يتوفر به نظام إطفاء آلي وإنذار صوتي معتمد.

إجمالي مساحة البناء:

مجموعة مساحة أدوار المبنى وتشمل مساحة جميع المباني المسقوفة باستثناء المناور والأفنية الداخلية المكشوفة، والمظلات المفتوحة، وأدوار الميزانين وأدوار مواقف السيارات تحت الأرض (أدوار القبو).

الارتفاع الكلي للمبنى:

المسافة الرأسية المقاسة من منسوب الرصيف أمام المدخل الرئيسي حتى منسوب ظهر سطح المبنى.

مناطق التحميل والتفريغ:

هي مناطق مخصصة لأعمال التحميل والتفريغ طبقاً لاحتياجات المستودع، ومن الممكن أن تكون منفصلة عن بعضها أو مجمعة في منطقة واحدة لتفريغ المواد الخام وتحميل المنتجات النهائية.

أرصفة التحميل والتفريغ:

هي أرصفة مرتفعة عن الأرض محاذية لأماكن المناولة من الشاحنات للمستودعات لتسهيل عمليات التحميل والتفريغ.

خلجان التحميل والتفريغ:

هي بدائل لمناطق وأرصفة التحميل والتفريغ، يتم فيها اصطاف الشاحنات ما بين أرصفة تحميل وتفريغ متتابعة وعمودية على المستودع.

المستودعات:

هي منشآت ذات أحجام كبيره توفر البيئة المناسبة لتخزين السلع والمواد والمنتجات.

منافذ البيع:

أماكن أو نقاط توزيع تقدم للعملاء السلع والخدمات للبيع. وتستخدم هذه المنافذ لعرض وتسويق المنتجات والسلع والخدمات المختلفة للزبائن.

موقع التجميع:

موقع في المستودع حيث يتم إدارة الشحنات الصادرة ويُعتاد أن تكون هذه الموقع قرب مرافق التحميل والتفريغ لتسهيل عمليات تحميل وتفريغ الشاحنات بكفاءة.

بطاقة النشاط:

البيانات التعريفية المختصرة لنشاط الآيزك (رقم، النشاط، اسم النشاط، الوصف التفصيلي للنشاط) مع بيان أهم الاشتراطات المكانية والخاصة لممارسة النشاط ومسمى لائحة الاشتراط التي تنظم ممارسة النشاط، والتي تمكن المستفيد من الحصول على اهم البيانات لممارسة النشاط.

الرمز الالكتروني الموحد:

خدمة رقمية يقدمها المركز السعودي للأعمال بالتكامل مع الجهات الحكومية المعنية، تتيح وصول المستهلكين والمراقبين للبيانات الرئيسية المحدثة للمنشآت الاقتصادية، عبر رمز الاستجابة السريعة (QR-Code).

الأنشطة المتجانسة:

هي الأنشطة التي تمارس في نفس موقع المنشأة ولها نفس طبيعة النشاط المرخص له ولا تتطلب مساحة إضافية.

الأنشطة الإضافية:

هي الأنشطة التي تمارس في نفس موقع المنشأة وليس لها نفس طبيعة النشاط المرخص له وتتطلب إضافة مساحة لممارستها.

وحدات التخزين الذاتي:

وحدات التخزين الذاتي هي مبنى أو مجموعة من المباني التي تحتوي على مساحات تخزين منفصلة وفردية وخاصة بأحجام مختلفة متاحة للإيجار.

المناولة:

هي أعمال تفريغ أو تحميل الشاحنات من البضائع والمواد وتكون يدوية أو ميكانيكية.

جزر أو مسارات الحركة:

هي مسارات مخططة للحركة بين رصات المواد المخزنة.

الجهة المشرفة:

كل وزارة أو هيئة أو مؤسسة عامة وما في حكمها مختصة - بموجب أنظمتها - بالإشراف على نشاط معين تتطلب ممارسته إصدار ترخيص له من تلك الجهة.

معايير مواصفات المواد:

هي الحد الأدنى للخصائص الفنية للمواد المستخدمة سواءً خصائص فيزيائية أو ميكانيكية أو كيميائية.

المتطلبات الفنية للتنفيذ:

هي الحد الأدنى الواجب تنفيذها من حيث مطابقة المواد والتأكد من جودة التنفيذ.

المواصفات القياسية المعتمدة:

هي المواصفات القياسية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.

عملية التعبئة والتغليف:

هي عملية تطوير وإنتاج العبوات (التعبئة، والإغلاق، ووضع العلامات) من قبل المتخصصين أو المشغلين باستخدام طرقاً ومعدات مصممة لخطوط إنتاج وأنواع عبوات محددة.

مواد منخفضة الخطورة:

هي المواد غير القابلة للاشتعال مثل: مواد البناء والأجهزة والمواد الخام غير القابلة للاشتعال حسب كود البناء السعودي (SBC201).

المخازن:

هي منشآت للتخزين الدائم أو المؤقت داخل النطاق العمراني، وتكون صغيرة أو متوسطة الحجم حسب بنود هذه الاشتراطات، وتستخدم للتخزين الذاتي التابع لنشاطات رئيسية، أو التأجير لنشاطات تجارية وصناعية خفيفة.

الباب الثاني

متطلبات الترخيص

2.1 متطلبات الترخيص

متطلبات الترخيص

2.1 متطلبات الترخيص:

1. يجب أن تكون إجراءات الإصدار والإلغاء والتجديد والتعديل والإيقاف للترخيص وفقاً لنظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية.
2. يجب الحصول على موافقة الدفاع المدني قبل إصدار الترخيص.
3. يجب تقديم سجل تجاري ساري المفعول يحتوي على النشاط/الأنشطة المطلوب ترخيصها.
4. يجب الحصول على موافقة الجهة المشرفة على النشاط التجاري المطلوب ترخيصه، إن وجدت.
5. يجب الحصول على موافقة الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية قبل الحصول على الترخيص من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان للمستودعات ذات الخطورة العالية.

مثال:

The screenshot shows a digital form for a Commercial Activity Licence. At the top, there is a logo for 'balady' and the title 'رخصة نشاط تجاري Commercial Activity Licence'. Below the title, there are several input fields and buttons. A green checkmark is visible in the top left corner of the form area. The form includes fields for 'License Copy/Date', 'Payment Due Date', 'License Number', 'License Name', 'Customer ID', 'GE Classification', 'Establish/Activity', 'Sub-Municipality', 'Municipality', 'Street', 'District', 'Shop's Sign's Area', 'Shop's Total Area', 'Permit Expiry Date', 'Permit Number', and 'Permit No.'. There are also buttons for 'تجديد الرخصة' (Renew License) and 'إلغاء الرخصة' (Cancel License). At the bottom, there is a contact number '199099' and the website 'www.balady.gov.sa'.

الباب الثالث

المتطلبات المكانية

3.1 تصنيف المستودعات والمخازن

3.2 متطلبات التنظيم المكاني

3.3 متطلبات الأنشطة الإضافية والمتجانسة

3.4 متطلبات اللوحات التجارية

المتطلبات المكانية

3.1 تصنيف المستودعات والمخازن:

تصنيف المستودعات

1. تصنف المستودعات وفقاً لدرجة الخطورة الخاصة بالمواد والمنتجات المخزنة، حسب التصنيف المعتمد بكود البناء السعودي SBC 201 كما يلي:
 - **مستودعات ذات خطورة متوسطة (S1):** هي التي يتم فيها تخزين مواد ذات خطورة متوسطة على السلامة والصحة العامة مثل: الكرتون والبلاستيك (يرجى الرجوع لكود البناء السعودي SBC201 قسم 311 لأنواع المواد المخزنة).
 - **مستودعات ذات خطورة منخفضة (S2):** هي التي يتم فيها تخزين مواد غير قابلة للاشتعال مثل: مواد البناء والأجهزة والمواد الخام غير القابلة للاشتعال (يرجى الرجوع لكود البناء السعودي SBC201 قسم 311 لأنواع المواد المخزنة).
2. يكون التخزين دائماً أو مؤقتاً، ويمكن أن يكون التخزين:
 - يدوياً.
 - أوتوماتيكياً.
3. تنقسم المستودعات من حيث استخدامها إلى:
 - **مستودعات عامة:** المستودع العام هو المبنى المخصص لتخزين الأوعية والمواد غير المعبأة لفترات معينة لحين تسويقها ويعمل كمنشأة مستقلة بذاتها درجة حرارة الغرفة 25م° درجة مئوية ويتضمن فراغات الاستلام والشحن والتعبئة ومساحات التخزين والممرات والفراغات اللازمة للمكاتب وخدمات العمال.
 - **مستودعات مبردة / مجمدة:** تصمم مستودعات التخزين المبردة بهدف الحفاظ على جودة وصحة وسلامة المواد والمنتجات القابلة للتلف والمواد الترمينية العامة التي تتطلب فراغات مبردة عند تخزينها على درجة حرارة تتراوح بين صفر و4 درجة مئوية للتبريد وصفر إلى -16 درجة مئوية للتجميد. وتتضمن بالإضافة إلى متطلبات المستودعات العامة فراغات مخصصة للتجميد والتبريد، ومرافق التجهيز والمساحات اللازمة للمعدات الميكانيكية.
 - **مستودعات محددة الرطوبة:** تتشابه المستودعات المحددة الرطوبة مع المستودعات العامة في جميع النواحي باستثناء انه يتم بناؤها بجوانب مانعة للتبخر وتحتوي على معدات التحكم للحفاظ على مستوى محدد للرطوبة داخل المبنى. قد يكون مبنى المستودع منفصل أو مجاور لمستودع عام.
 - **مستودعات مظلة أو مغطاة:** هي عبارة عن هيكل مسقوف دون جدران جانبية او نهائية كاملة، قد تحتوي أنظمة مرشات المياه والإنذار لمكافحة الحريق. وعادة ما يستخدم هذا النوع من المستودعات لتخزين اسطوانات الغاز، والنفط، والزيوت، والشحوم المعبئة في اسطوانات، والشاحنات، والأخشاب الغير المصقولة، وغيرها من مواد البناء. تجدر الإشارة الى ان أماكن التخزين المظلة/المغطاة التي تستعمل لتخزين المواد الخطرة تخضع لمتطلبات تصميمية واشتراطات خاصة.
 - **مستودعات مفتوحة (مكشوفة):** الفرق بين المستودعات المفتوحة والمستودعات العامة هي عدم وجود سقف لتغطية المواد المخزنة ولا تلتزم بدرجة حرارة معينة لتخزين المواد وتستخدم عادةً لتخزين البلاط والرخام.

تصنيف المخازن

1. تصنف المخازن طبقاً للتصنيف الخاص بدرجة الخطورة للمواد المخزنة: مخازن ذات خطورة متوسطة S1، ومخازن ذات خطورة منخفضة S2، وطبقاً لكود البناء السعودي (SBC 201).
2. تقسم المخازن من حيث الاستخدام إلى:
 - **مخازن ملحقية:** هي المخازن الملحقية (الثابتة) لأحد الأنشطة التجارية ومباني الاستعمالات الرئيسية، وتستخدم لأعمال التخزين الخاصة بهذا الاستعمال الرئيسي.
 - **مخازن منفصلة:** هي المخازن المستقلة بذاتها داخل الحيز العمراني المختلط لخدمة أنشطة تجارية وصناعية خفيفة منفصلة عنها.

3.2

متطلبات التنظيم المكاني:

المتطلبات المكانية للمستودعات

1. يجب أن يكون الموقع ضمن المناطق المخصصة للمستودعات أو المناطق الصناعية.
2. تطبيق الاشتراطات المكانية التالية عند بناء أو تعديل أو توسعة المستودعات بخصوص تحديد الموقع وعلاقته بالمواقع المجاورة.

جدول رقم (1): المتطلبات المكانية للمستودعات

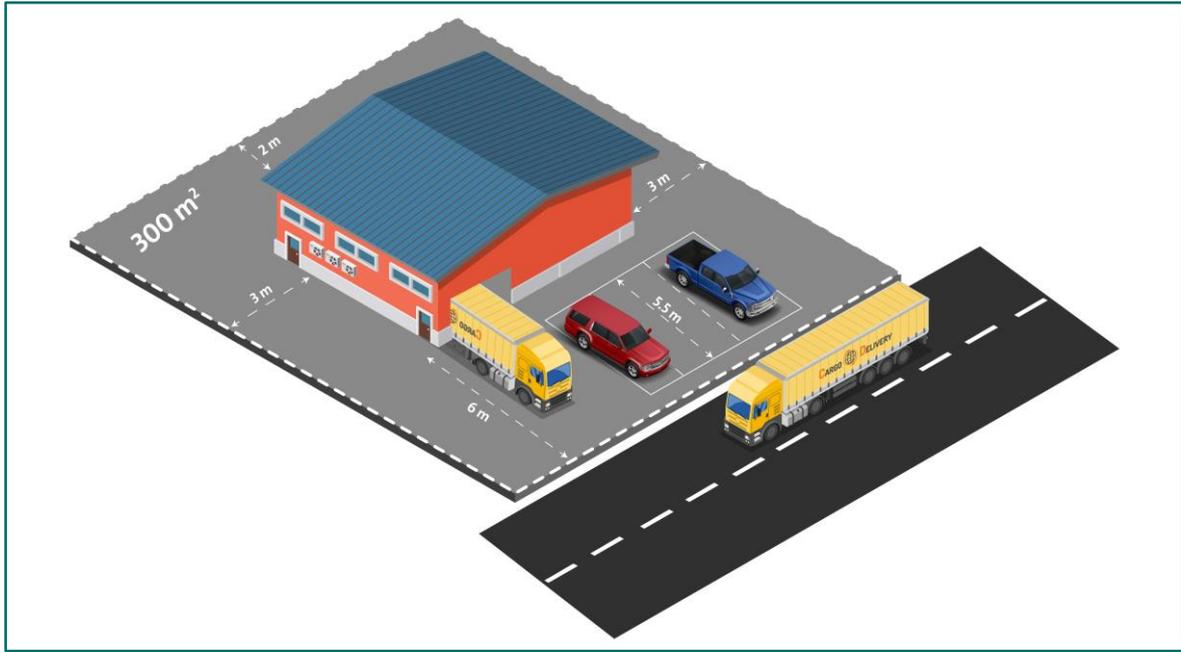
مستودعات خطورة منخفضة (S2)	مستودعات خطورة متوسطة (S1)	
300 م ²	400 م ²	مساحة الموقع كحد أدنى
6 متر أمامي 3م من الجوانب 2م من الخلف	6 متر أمامي 3م من الجوانب والخلف	الارتدادات كحد أدنى
الحد الأدنى 8 متر الحد الأعلى غير محدد	لا يقل عن 8 متر، ولا يزيد عن 24 متر	الارتفاع

3. يسمح عدم تحديد ارتدادات جانبية بين المستودعات بشرط ألا تتجاوز مساحات المستودعات المتلاصقة 7000 م².
4. ارتفاع العناصر الثانوية مثل: الهوائيات والمداخن لا يحتسب ضمن الارتفاع الأقصى المحدد.
5. يجب أن تكون المستودعات المفتوحة محاطة بسور من النوع النافذ أو المصمت وألا تتجاوز حد الملكية، وتكون بارتفاع 2.4م كحد أدنى ويسمح للتصنيفات المتبقية.
6. يسمح بإزالة الأسوار الجانبية والخلفية مع تبيين حدود الملكية بعلامات توضيحية أو بفواصل أرضية.
7. يجب توفير مساحات كافية لمناورة مركبات الإطفاء داخل الموقع بناءً على تخطيط الموقع المعتمد.
8. يجب توفير موقف سيارة على الأقل لكل 70م² من مساحة المكاتب الإدارية.
9. لا يسمح بمواقف السيارات أو اصطافها على الشوارع المحيطة خارج مساحة الموقع.
10. يسمح استخدام المساحات المخصصة للإرتدادات لتوفير على سبيل المثال لا الحصر مواقف السيارات ومولدات الكهرباء وغرفة الحارس مع توفير جدران مقاومة للحرائق بناءً على متطلبات الكود السعودي (SBC 801).
11. يجب توفير مواقع لتحميل وتفريغ الشاحنات مثل أرصفة الشحن والتفريغ والتحميل وخلجان التحميل والتفريغ أو المساحات المخصصة للتفريغ والتحميل بناءً على الجدول التالي ويسمح أن تكون بالارتدادات أو داخل المستودع:

جدول رقم (2): عدد مواقف الشاحنات للتحميل والتفريغ

الحد الأدنى للمواقف المطلوبة	مساحة الموقع
1	300م-2000م
2	2000م-4000م
3	4000م-6000م
4	6000م-8000م
5	8000م-10000م
موقفًا، بالإضافة إلى موقف واحد لكل 10000م بعد الـ 5 مواقف	أكثر من 10000م

9. يجب أن تكون مناطق التحميل والتنزيل داخل حدود الموقع (نموذج استرشادي).



10. يجب تخصيص مساحة محددة في الارتدادات الجانبية أو الخلفية لتخزين النفايات ويجب ألا تكون في الواجهة الأمامية للمستودع، مع مراعاة عدم عرقلة عملية دخول وخروج الشاحنات من وإلى المستودع.
11. يجب أن يكون التشجير وفق ضوابط واشتراطات سياسة التشجير المعتمدة من الوزارة برقم ٤٥٠٠٨٢١٢٠٦ وتاريخ ١٤٤٥/١٠/٢٢هـ).
12. يمنع إنشاء مستودعات المواد الغذائية بجوار مستودعات المبيدات الحشرية والمنظفات.
13. يسمح بتنفيذ مستودعات في الأراضي الزراعية لخدمة منتجات الأراضي الزراعية فقط.
14. يسمح بإصدار ترخيص تجاري واحد لعدة وحدات متجاورة (مستودعات) في حال كانت برخصة بناء واحدة وتعامل كمنشأ واحد عند إصدار باقي المتطلبات البلدية مع استثناء اللوحات التجارية ويتم تركيبها على كل وحدة.

المتطلبات المكانية للمخازن

1. يجب أن تكون المخازن ملحقة بنقطة بيع وألا تكون مستقلة بذاتها.
2. يسمح بإنشاء مخزن منفصل يعنى بتخزين المواد والمعادن الثمينة (مثل الأوراق النقدية والعملات المعدنية واللوحات الفنية والقطع الأثرية) بعد موافقة البنك المركزي السعودي.
3. تطبق المعايير التالية على الأقل عند إنشاء أو تعديل استخدام للمخازن الملحقة داخل المناطق العمرانية:

جدول رقم (3): المتطلبات المكانية للمخازن

المخازن	منخفضة الخطورة – ذاتية التخزين (S2)
المساحة	يجب ألا تزيد مساحة المخزن عن 50% من مساحة المنشأة.
الارتدادات	حسب نظام البناء المعمول به في المنطقة للمبنى الواقع المخزن به.
الارتفاع (من-إلى)	حسب نظام البناء المعمول به في المنطقة للمبنى الواقع المخزن به.

4. يجب بأن تكون المخازن على شوارع تجارية أو داخل المناطق التجارية.
5. يجب توفير موقف سيارة لكل 75م² من مساحة البناء الإجمالية، ويحد أدنى موقفين.
6. يجب أن يكون التشجير وفق ضوابط واشتراطات سياسة التشجير المعتمدة من الوزارة برقم ٤٥٠٠٨٢١٢٠٦ وتاريخ ١٤٤٥/١٠/٢٢هـ).

المتطلبات المكانية لوحدة التخزين الذاتي

1. تنطبق الاشتراطات المكانية للمستودعات منخفضة الخطورة على وحدات التخزين الذاتي الموجودة في المناطق الصناعية.
2. تطبق المعايير التالية عند إنشاء أو تعديل استخدام وحدات التخزين الذاتي في المناطق التجارية:

جدول رقم (4): المتطلبات المكانية لوحدة التخزين الذاتي

وحدات التخزين الذاتي	منخفضة الخطورة
المساحة	بحد أعلى 3000 م ² .
الارتدادات	<ul style="list-style-type: none"> • الارتداد الأمامي وفق نظام البناء المعمول به في منطقة المبنى. • 3 م من الجوانب والخلف.
الارتفاع	حسب نظام البناء المعمول به في المنطقة للمبنى الواقع المخزن به.

3. يجب أن يكون المبنى مستقل ويتبع الهوية العمرانية للمنطقة.
4. يجب توفير مواقف للسيارات وفق نظام البناء المعتمد بالمنطقة.
5. يمنع استخدام الارتدادات للتنزيل والتحميل ويكون التنزيل والتحميل داخل حدود المنشأة.
6. يجب أن تكون منطقة التخزين محاطة بالكامل بالجدران أو الأسوار أو المباني أو مزيج منها.
7. يجب أن يكون التشجير وفق ضوابط واشتراطات سياسة التشجير المعتمدة من الوزارة برقم ٤٥٠٠٨٢١٢٠٦ وتاريخ ١٠/١٤٤٥هـ).

3.3

متطلبات الأنشطة الإضافية والمتجانسة:

1. يسمح بممارسة الأنشطة الإضافية المعتمدة من الوزارة وفق الشروط التالية:
 - ألا يتجاوز مجموع مساحات الأنشطة المضافة عن 50 % من المساحة الإجمالية الواردة في الترخيص.
 - المحافظة على الحد الأدنى لمساحة النشاط الرئيسي.
 - ألا تقل مساحة النشاط الإضافي عن 6م² ويستثنى من ذلك مكائن الخدمة الذاتية.
2. يسمح بممارسة الأنشطة المتجانسة المعتمدة من قبل الوزارة ضمن المساحة الواردة في الترخيص.

مثال :



مثال :



3.4

متطلبات اللوحات التجارية:

1. يجب التقيد بمتطلبات اللوحات التجارية ومطابقة بياناتها لبيانات الترخيص وفقاً لتسلسل الأولويات التالي:
 - الكود العمراني للمنطقة الواقع فيها النشاط (إن وجد).
 - الدليل التنظيمي الصادر من الأمانة التي يقع النشاط في حدود نطاقها.
 - الدليل الإرشادي للوحات التجارية الصادرة من الوزارة.
2. يجب إزالة اللوحات التجارية بعد الغاء الترخيص وتسليم الموقع بحاله جيده وإعادة الوضع لما كان عليه قبل التركيب.
3. يجب أن تكون بيانات اللوحة مطابقة لبيانات الترخيص..

المتطلبات الفنية

- 4.1 المتطلبات الفنية العامة
- 4.2 المتطلبات المعمارية
- 4.3 متطلبات الواجهات والمظهر العام
- 4.4 متطلبات الدرج والأرصعة الخارجية
- 4.5 متطلبات الأرضيات
- 4.6 متطلبات الأسقف
- 4.7 متطلبات الإضاءة
- 4.8 متطلبات الوقاية والحماية من الحريق

4.1

المتطلبات الفنية العامة:

1. الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي (والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر: المتطلبات الإنشائية، المتطلبات الكهربائية، المتطلبات الميكانيكية، متطلبات التهوية والتكييف، المتطلبات الصحية، متطلبات ترشيد الطاقة، وغيرها) وجميع اشتراطات الجهة المشرفة - إن وجدت - فيما يخص المستودعات والمخازن ووحدات التخزين الذاتي، مع تنفيذ جميع الأعمال والتجهيزات والمواد طبقاً للمواصفات القياسية المعتمدة.
2. الالتزام بإعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على التنفيذ من قبل مكاتب هندسية معتمدة لدى الوزارة.

4.2

المتطلبات المعمارية:

1. يجب استخدام زجاج الأمان (Safety Glass) بالنوافذ والأبواب بجميع المستودعات والمخازن، أو ألواح البولي كاربونيت (Poly-carbonate) بسمك مناسب في الفتحات العلوية.
2. يسمح بتوفير دور ميزانين داخل المستودعات والمخازن ووحدات التخزين الذاتي وفقاً لما ورد في كود البناء السعودي (SBC 201).
3. يجب ألا تزيد مساحة المكاتب الإدارية عن 30% من مساحة الموقع للمستودعات والمخازن ووحدات التخزين الذاتي مع مراعاة تطبيق كافة اشتراطات السلامة بها طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي (SBC 201).
4. يجب أن تكون مساحة الفتحات في واجهات المستودعات 25% كحد أقصى من مجموع مساحة الجدران الخارجية.
5. يجب أن تكون مساحة الفتحات في واجهات المباني الإدارية 40% كحد أقصى من مجموع مساحة الجدار الخارجي للمستودعات.
6. يجب أن تكون مساحة الفتحات في أسطح المستودعات 15% كحد أقصى من مساحة الأسطح الكلية للمستودعات.
7. يجب توفير مساحة ما بين 10% - 15% من مساحة المستودع لتوفير منطقتين لمعاينة المواد قبل تخزينها وقبل إخراجها من المستودع (منطقة التجميع) وبشرط عدم إعاقتها للحركة في المستودع.
8. يسمح بتوفير مساحة محددة لا تتجاوز 15% من المستودع لممارسة نشاط التعبئة والتغليف.
9. يجب توفير مساحة كافية لغرف تناول الطعام وإعداد الطعام ومرافق تغيير الملابس للموظفين، بحيث تستوعب 25% بحد أدنى من الموظفين في نفس الوقت للمستودعات فقط مع مراعاة تطبيق كافة اشتراطات السلامة بها طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي.
10. يجب توفير مساحة خاصة لاستقبال العملاء لوحدة التخزين الذاتي.
11. يجب توفير مساحة لتسليم واستلام المواد المخزنة لوحدة التخزين الذاتي.
12. يجب توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لجميع الفراغات المستخدمة بالمستودع أو المخزن حسب متطلبات كود البناء السعودي ويجوز استخدام الإضاءة والتهوية الصناعية حسب متطلبات التشغيل.
13. يجب تزويد وحدات التكييف المركبة في الحوائط الخارجية لمبنى التخزين بإطار خارجي من ألواح الصلب لمنع سقوطها للخارج في حالة حدوث حريق.

14. يجب توفير مخارج الطوارئ اللازمة حسب لائحة الدفاع المدني ويمنع استخدامها لوضع أجهزة أو معدات وإن كانت مرتفعة عن الأرض أو بارزة من الحوائط.
15. توفير دورة مياه من مرحاض (1) وحوض غسيل أيدي واحد لكل 100 عامل بالمستودعات والمخازن (حد أدنى مرحاض واحد وحوض واحد).
16. يجب أن تكون أرضيات المناطق المكشوفة والأرصفت الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن 2% لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.
17. يجب رفع منسوب الأرضية عن منسوب الموقع الخارجي مسافة لا تقل عن 30سم لصرف المياه على الأرضيات بكفاءة.
18. يمنع إقامة سكن للعمال داخل المستودعات، وتكون غرفة الحارس خارج المستودع، ويجب ألا تتضمن أي مصدر للهب.

4.3

متطلبات الواجهات والمظهر العام:

1. يجب أن يكون تصميم مكونات الواجهة وفقاً للكود العمراني للمنطقة التي يقع بها النشاط وفي حال عدم وجوده، يكون تصميم الواجهات وفقاً لما تم اعتماده في الترخيص الصادر من الأمانة/البلدية.
2. يمنع تركيب الأسلاك الكهربائية والأنابيب الصحية وغيرها من تمديدات الخدمة ووحدات التكييف الخارجية على واجهة المبنى أو بشكل ظاهر على السطح.
3. يجب أن تكون واجهة منفذ البيع والمكتب الإداري المطل على الشارع من الزجاج الشفاف السيکوريت وما في حكمه بسماكة لا تقل عن 12ملم وتشمل أبواب بعرض لا يقل عن 90سم للأبواب المفردة، وبعرض لا يقل عن 160سم للأبواب المزدوجة.

مثال:

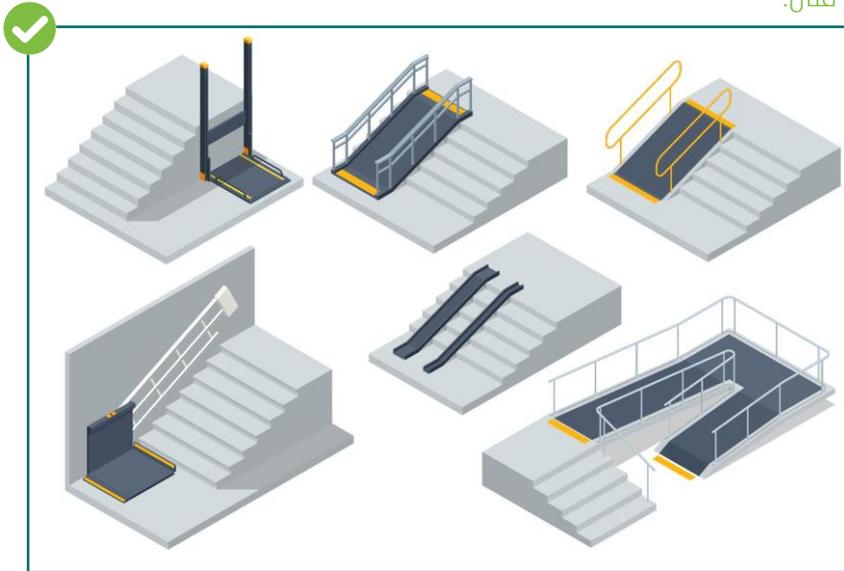


4.4

متطلبات الدرج والأرصفة الخارجية:

1. يجب الالتزام بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة طبقاً للفصل (1009) والباب (11) من كود البناء السعودي (SBC-201) وحسب الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت.

مثال:



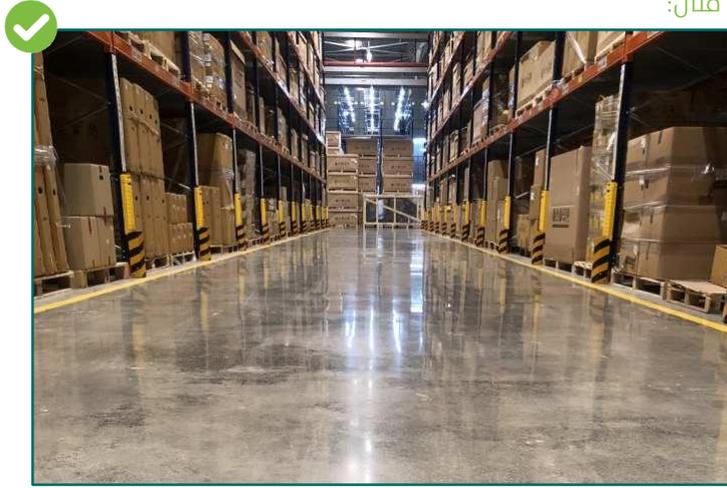
2. يجب أن يكون الدرج الخارجي للمبنى مصنوعاً من مواد آمنة ومقاومة للانزلاق وشديدة التحمل، كالجرانيت والرخام المعالج والطلاء الخشن بمادة الإيبوكسي والسيراميك والبورسلين وما يماثلهم من مواد أخرى.
3. يجب توفير منحدر للأشخاص ذوي الإعاقة في حدود المحل/المنشأة، ويستثنى من ذلك المحلات المتواجدة في مباني توفر متطلبات للأشخاص ذوي الإعاقة.
4. يجب أن يكون المنحدر خالياً من العيوب ولا يؤثر على الرصيف الخارجي ولا يسبب أي تشوه بصري.
5. يجب وضع درج مدخل المحل/المنشأة أو المنحدر ضمن حدود المنشأة.
6. يجب أن يخلو الدرج والأرصفة الخارجية ومنحدر للأشخاص ذوي الإعاقة من أي تركيبات أو معدات تعيق دخول المحل/المنشأة أو الخروج منه/منها أو الإخلاء السريع في حالات الحوادث أو الطوارئ أو الإصابات.
7. يجب الالتزام بالمبول المسموح بها -حسب معايير الوصول الشامل للمنشآت- لمنحدر الرصيف للأشخاص ذوي الإعاقة.

4.5

متطلبات الأرضيات:

1. يجب تشطيب الأرضيات بمواد ملائمة لنوع النشاط بما لا يتعارض مع المواد الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC 201).

مثال:



2. يجب أن تكون جميع فتحات التصريف وخزانات المياه والصرف الصحي وغرف التفتيش محكمة الإغلاق.



4.6

متطلبات الأسقف:

1. يسمح بعدم تركيب أسقف لساحات التخزين في المستودعات المفتوحة.
2. يجب أن يكون السقف مصنوعاً من مواد مقاومة للحريق ولا تتأثر بالرطوبة لضمان عدم إيواء الحشرات والقوارض.
3. يسمح بتركيب السقف المستعار واستخدام الأسقف المكشوفة والهياكل الحديدية والألواح المعدنية على أن يتم الأخذ بالاعتبار مراعاة متطلبات الأمن والسلامة الخاصة بالأسقف.
4. يجب أن تكون الألواح المعدنية أو الهياكل الحديدية معالجة بمواد مقاومة للصدأ، في حال استخدامها للأسقف.

مثال:



مثال:

4.7

متطلبات الإضاءة:

1. يجب تزويد المنشأة ومرافقها بما فيها المخزن بوسائل ومعدات إضاءة وفقاً للمواصفات القياسية المعتمدة.
2. يجب التأكد من كفاءة توزيع الضوء وتغطيته لجميع مساحات المنشأة، بما يضمن سلامة العاملين والمستفيدين.
3. يمنع استخدام الإنارة الغازية داخل وخارج المنشأة.

4.8

متطلبات الوقاية والحماية من الحريق:

يجب الرجوع لكافة المتطلبات والاشتراطات الواردة في الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC 801).

مثال:



مثال:



المتطلبات التشغيلية

- 5.1 المتطلبات التشغيلية العامة
- 5.2 المعدات والتجهيزات الأساسية
- 5.3 متطلبات اللوحات الداخلية
- 5.4 متطلبات الكاميرات الأمنية
- 5.5 متطلبات الصيانة العامة
- 5.6 متطلبات السلامة العامة
- 5.7 متطلبات النظافة العامة
- 5.8 متطلبات التحكم في النفايات
- 5.9 متطلبات نظافة دورات المياه والمغاسل والمصليات
- 5.10 متطلبات الدفع الإلكتروني
- 5.11 المتطلبات الخاصة بالعاملين

5.1

المتطلبات التشغيلية العامة:

1. يجب الحصول على الترخيص البلدي قبل البدء في أعمال التشغيل.
2. الالتزام بجميع الاشتراطات التشغيلية من قبل الجهة المشرفة.
3. يمنع ممارسة نشاط مخالف لما تم الترخيص له.
4. يمنع مزاوله النشاط بعد انتهاء الترخيص.
5. يمنع ممارسة أي نشاط إضافي غير مدرج في الترخيص.
6. يمنع نزع أو تغطية ملصق إغلاق المنشأة.
7. في حالة إغلاق المنشأة من قبل البلدية/الأمانة، يمنع إعادة فتح المنشأة لحين معالجة المخالفة وموافقة الأمانة/البلدية على استئناف ممارسة النشاط.
8. يجب أن تكون واجهة المنشأة خالية من الملصقات ما عدا الملصقات التي تشير إلى طريق الدخول والخروج، وأوقات العمل، وملصقات طرق الدفع الإلكتروني، وتعليمات الجهات الحكومية.
9. يسمح بتركيب لوحة أو ملصق إعلاني على واجهة المنشأة على أن يتم استيفاء متطلبات اللوحات الدعائية والإعلانية المنظمة لذلك.
10. يمنع وضع لافتات تحذيرية أو أي وسيلة كانت لمنع الوقوف أمام المنشآت والمواقف العامة.
11. يمنع إغلاق المواقف المعتمدة في رخصة البناء المنشآت التجارية والتي تكون جزء من مبنى قائم.
12. يمنع استخدام المحل/المنشأة في تخزين المواد التي ليس لها علاقة بالنشاط.
13. يجب توفير صندوق الإسعافات الأولية في المنشأة.

5.2

المعدات والتجهيزات الأساسية:

1. يجب توفير المعدات والأدوات اللازمة لنقل المواد المخزنة من المستودعات والمخازن الى شاحنات النقل بطريقة آمنة للمستودع والعاملين فيه.
2. يجب التأكد من سلامة حالة ألواح التحميل قبل استخدامها وفي حال كونها في حالة سيئة يجب إصلاحها أو التخلص منها.
3. يجب أن تكون المواد المخزنة في المستودعات منظمة بشكل صحيح، عبر تحديد الأرفف الأنسب لها في المستودع.
4. يمنع استخدام أسطح المستودعات والمخازن أو جزر الحركة والمسارات الداخلية للتخزين أو وضع المواد المخزنة.
5. يجب تحديد مسارات الآليات مثل الرافعات الشوكية وغيرها داخل حيز المستودعات والمخازن وفصلها عن مسارات أمان العاملين المترجلين بألوان أو خطوط وأكواد محددة على الأرضيات.

5.3

متطلبات اللوحات الداخلية:

لا يلزم طباعة الوثائق النظامية وتثبيتها (أو عرضها) داخل المنشآت ويكتفى بالآتي:

1. يجب أن يوضع الرمز الإلكتروني الموحد QR على واجهة المحل/المنشأة لاستعراض الوثائق النظامية للمنشأة مثل التراخيص والوثائق الحكومية، ويسمح بعرض الرمز في مكان ظاهر في وحدة المحاسبة أو في منطقة خدمة العملاء وبطريقة تسمح بالرؤية المباشرة.
2. يجب أن يكون الرمز بحالة سليمة وخالي من العيوب.



مثال:



مثال:

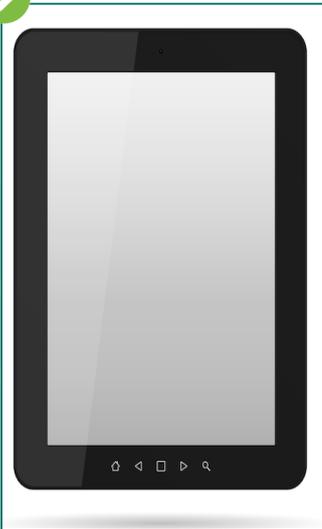


3. يسمح بعرض الوثائق والملصقات المطلوبة أو المرغوب عرضها على مستعرض لوحدي، أو شاشة، أو إطار واحد أو أكثر، ومنها:

- أرقام البلاغات الخاصة بالجهات ذات العلاقة.
- منع تدخين التبغ بجميع أنواعه.
- اتباع قواعد النظافة العامة.
- أوقات الدوام الرسمية.
- أي وثائق أخرى خاصة بالمنشأة.



مثال:



مثال:



5.4

متطلبات الكاميرات الأمنية:

1. يجب تركيب كاميرات أمنية وفقاً لما ورد في نظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية ولائحته التنفيذية.

مثال:



5.5

متطلبات الصيانة العامة:

يجب القيام بالصيانة الدورية والوقائية على العناصر الإنشائية وكافة التجهيزات والتمديدات والتوصيلات والمعدات، ومنها:

1. صيانة اللوحات التجارية والحفاظ عليها خالية من التشققات والكسور والأعطال.
2. صيانة الواجهات والمحافظة عليها خالية من العيوب مثل الكسور والشروخ الكبيرة الواضحة والمسببة للتشوه البصري.
3. صيانة الجدران والتأكد من خلوها من المصقات، والعيوب، والتشققات والشروخ الكبيرة الواضحة والمسببة للتشوه البصري.
4. صيانة الأرضيات والجدران الداخلية والأسقف والحفاظ على نظافتها والتأكد من خلوها من العيوب والتشققات الكبيرة الواضحة.
5. صيانة أجهزة التكييف والتأكد من فعاليتها وسلامة التمديدات وعدم وجود تسريبات منها، ويمنع تجميع المياه في أوعية مكشوفة.
6. صيانة مصابيح الإضاءة بشكل دوري، والتأكد من عدم وجود مصابيح معطلة أو مكسورة.
7. صيانة تمديدات الخدمة بما فيها تمديدات الغاز والصرف الصحي والأسلاك الكهربائية، والتأكد من تغطيتها في جميع أجزاء المبنى الداخلية كالأسقف والجدران والأرضيات.

5.6

متطلبات السلامة العامة:

1. يجب تخصيص وتوفير الأعداد والأنواع المناسبة من طفايات الحريق حسب تصنيفات أنظمة مكافحة الحرائق من الدفاع المدني وبما يتناسب مع أنواع العمليات التي يتم تنفيذها في المستودع / المخزن.
2. يجب تدريب جميع العاملين بالمحطة على أعمال السلامة والإسعاف في مدارس أو معاهد التدريب السعودية المتخصصة والمعتمدة من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.
3. يجب وضع لوحات إرشادية توضح آلية تنفيذ خطة الإخلاء من المركز وتوزيعها بشكل متناسب مع حجم المستودع / المخزن .
4. يجب تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع اعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفير السقالات، والسلام، وضمان التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذ والأحذية الواقية. (اللائحة الفنية لمعدات وملابس الوقاية الشخصية – الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة).
5. يجب على العاملين إتباع خطة الإخلاء أثناء الحريق او الحالات الطارئة الصادرة من المستودعات / المخازن.
6. يجب وضع لوحات إرشادية توضح آلية تنفيذ خطة الإخلاء من المنشأة وتوزيعها بشكل متناسب مع حجم المنشأة.

5.7

متطلبات النظافة العامة:

1. يجب الحفاظ على نظافة مكونات المحل/المنشأة مثل (الأرضيات والأسقف والجدران واللوحات والواجهات الخارجية والأرصفة) والتأكد من خلوها من الأوساخ والأتربة المتراكمة أو البقع صعبة الإزالة.
2. يجب تزويد أوعية النفايات بأكياس بلاستيكية.
3. يمنع وضع النفايات خارج الأوعية أو الحاويات الخاصة بها.
4. يجب تفريغ الأوعية أو الحاويات الخاصة بالنفايات بشكل دوري، بما يضمن عدم تجاوزها لسعة الحاوية.

أمثلة:



5. يمنع تراكم الأتربة على النوافذ أو مصادر الإضاءة والتهوية.
6. يمنع تسرب أو طفح مياه الصرف الصحي داخل المنشأة.

5.8

متطلبات التحكم في النفايات:

1. يجب الالتزام بالمتطلبات والارشادات الصادرة من قبل الوزارة والمركز الوطني لإدارة النفايات.
2. يوصى بتوفير صناديق لفرز النفايات حسب نوعها وفقاً للمواصفات المعتمدة من قبل الجهات الرسمية.

5.9

متطلبات نظافة دورات المياه والمغاسل والمصليات:

يجب الالتزام بالمتطلبات التالية:

1. الحفاظ على النظافة الدورية لدورات المياه والمغاسل والمصليات.
2. توفير صابون الأيدي.
3. توفير المناشف الورقية أو أجهزة التجفيف.
4. توفير أوعية نفايات مغطاة تفتح بالقدم أو ذاتية الفتح.

5.10

متطلبات الدفع الإلكتروني:

1. يجب توفير وسائل دفع إلكتروني صالحة وجاهزة للاستخدام.

مثال:



2. يمنع رفض استخدام وسائل الدفع الإلكتروني.
3. يجب وضع ملصق لخيارات الدفع الإلكتروني المتوفرة على واجهة المنشأة أو داخل المستودع / المخزن.

5.11

المتطلبات الخاصة بالعمالين:

1. يجب الالتزام بدليل التنظيم الموحد لبيئة العمل في منشآت القطاع الخاص الصادر من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية فيما يخص مكان استراحة الموظفين ودورات المياه وزبي العمالين الموحد وغيرها من المتطلبات بما فيها:
 - التزام العمالين بارتداء الملابس الخارجية النظيفة والتي تؤمّن مظهر مهني لائق ويتناسب مع مهام العامل.
 - حمل بطاقة العمل للعمالين، أو وجود اسم الموظف والمنشأة على الزي الخاص بالمنشأة.
 - تقييد جميع العمالين بالمحافظة على النظافة الشخصية.
 - عدم استخدام المنشأة للسكن، باستثناء حارس المنشأة.
 - عدم التدخين إلا في الأماكن المخصصة لذلك
2. الحصول على شهادة صحية للعمالين في الأنشطة المتعلقة بالصحة العامة/ شهادة مهنية للأنشطة التي تتطلب شهادة مهنية.

الباب السادس

الأحكام العامة والتظلمات

6.1 الأحكام العامة

6.2 التظلمات والشكاوى

الأحكام العامة والتظلمات

6.1 الأحكام العامة:

1. على الأمانات والبلديات مراقبة تنفيذ هذه الاشتراطات حسب اختصاصها في جميع المحلات والمنشآت التجارية وإيقاع العقوبات بحق المخالفين.
2. بطاقات الأنشطة الموجودة على منصة بلدي هي جزء لا يتجزأ من هذه الاشتراطات.
3. يلتزم صاحب الترخيص بالأنظمة والتعليمات الصادرة من قبل الجهات الحكومية الأخرى فيما يتعلق بمتطلبات النشاط المرخص له.
4. تخضع هذه الاشتراطات للتحديث أو الإضافة إذا دعت الضرورة، وتصبح كل التعديلات أو الإضافات جزءاً لا يتجزأ من هذه الاشتراطات، ويكون لها نفس قوة ونفاذ هذه الاشتراطات بعد اعتمادها.
5. يجب الالتزام بالأنظمة واللوائح والقرارات الوزارية ذات العلاقة والصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية.

6.2 التظلمات والشكاوى:

يمكن التظلم من تطبيق الأحكام والضوابط الواردة في هذه اللائحة أمام لجان النظر في التظلمات والشكاوى في الأمانة / البلدية المعنية، وفقاً لما ورد في نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية ولائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وفيما يخص مخالفات كود البناء السعودي فيتم ضبطها وتوثيقها من قبل الجهات ذات العلاقة بنظام تطبيق كود البناء السعودي، وأما ما هو خارج عن اختصاص الوزارة فيتم التظلم منه أمام الجهات المختصة وفق أنظمتها.

الباب السابع

الأدلة المرجعية

7.1 الأدلة المرجعية

7.1

الأدلة المرجعية:

1. نظام إجراءات التراخيص البلدية ولأحته التنفيذية الصادر من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
2. الأنظمة واللوائح والقواعد التنفيذية والفنية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
3. الدليل الإرشادي للوصول الشامل في البيئة العمرانية الصادر من مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.
4. المتطلبات الوقائية للحماية من الحريق الصادرة من الدفاع المدني.
5. نظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية ولأحته التنفيذية.
6. لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية.
7. اللائحة الفنية لقطع غيار السيارات الصادرة من الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة. SASO
8. دليل التنظيم الموحد لبيئة العمل في منشآت القطاع الخاص الصادر من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية.
9. الأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.
10. كود البناء السعودي وخصوصاً إصداراته التالية:
 - كود البناء السعودي العام (SBC 201)
 - مجموعة الأكواد الإنشائية (SBC 301-306)
 - الكود السعودي الكهربائي (SBC 401)
 - الكود السعودي الميكانيكي (SBC 501)
 - الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC 601)
 - الكود السعودي الصحي (SBC 701)
 - الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC 801)

