

الإشتراطات  
البلدية والفنية  
لمراكز بيع مواد البناء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## فهرس المحتويات

<u>رقم الصفحة</u>	<u>الموضوع</u>
1	مقدمة
2	1. تعريف
3	2. أهداف ومجالات التطبيق
4	3. اشتراطات الموقع
7	4. اشتراطات عامة
9	5. اشتراطات فنية
11	6. إجراءات واشتراطات الترخيص

## مقدمة

في إطار مسيرة التنمية الشاملة التي تشهدها المملكة العربية السعودية وفي ظل التطور والنمو العمراني المتراخي الأطراف الذي شهدته المملكة خلال العقود الثلاثة الماضية وما زالت تشهده والذي أدى بدوره إلى نمو وتطور كبير في صناعة البناء عموماً وصناعة مواد البناء بصفة خاصة وما صاحب ذلك من إنشاء العديد من مصانع مواد البناء المختلفة في جميع أنحاء المملكة .. ونتيجة لذلك ازدهرت تجارة مواد البناء ، وزاد الطلب على مراكز ومحلات بيع مواد البناء .. كان على وزارة الشؤون البلدية والقروية أن تعمل على وضع هذه الاشتراطات البلدية بهدف تنظيم إقامة مراكز ومحلات بيع مواد البناء على أسس وأساليب علمية وذلك استكمالاً لجهودها الرامية إلى تطوير الخدمات البلدية بما يخدم المصلحة العامة ويتيح للمواطن وللمستثمر معرفة الحد الأدنى من الاشتراطات الواجب توافرها في مثل هذه المشروعات قبل منحها التراخيص اللازمة. كما يأتي إصدار هذه الاشتراطات بهدف إيضاح الضوابط والاشتراطات الفنية والبلدية التي يجب أن تتبعها البلديات في دراسة مثل هذه المشروعات ومنحها التراخيص المطلوبة .

والله من وراء القصد وهو الهادي إلى سواء السبيل .

وزير الشؤون البلدية والقروية

متعب بن عبد العزيز

## 1- تعريف:

مراكز بيع مواد البناء هي تلك المراكز التي تقوم بعرض وبيع جميع أنواع المواد المستخدمة في أعمال البناء مثل حديد التسليح والأسمنت والجبس والبلوك والبلاط والسيراميك ومواد الدهانات والأخشاب والرخام.. وغيرها من مواد البناء . ومن الممكن أن يكون نشاط المركز محصوراً في بيع نوع واحد أو عدة أنواع من مواد البناء إذا سمحت مساحته بذلك ويندرج تحت هذا التعريف نوعين من المراكز هما :

أ - المراكز التي تبيع مواد البناء بالجملة

ب- المحلات التي تبيع مواد البناء بالتجزئة

## 2- أهداف ومجالات التطبيق:

تهدف هذه الاشتراطات إلى تنظيم مواقع مراكز بيع مواد البناء نظرا لما تتطلبه هذه المراكز من اشتراطات خاصة تنظيمية وبيئية وفنية لتسهيل عملها وتجنب الأضرار التي قد تحدث منها نتيجة وجودها في مواقع غير مناسبة .. لذلك حددت هذه الاشتراطات الحد الأدنى المطلوب توافره من المعايير البلدية والفنية التي يجب الالتزام بها وتطبيقها عند دراسة طلبات الترخيص بإقامة وتشغيل مراكز بيع مواد البناء.. كما تهدف هذه الاشتراطات إلى مساعدة الجهات المختصة في البلديات لتسهيل مهمتها في إنهاء طلبات الترخيص لتلك المراكز وكذلك مساعدة المواطنين الراغبين في الاستثمار في هذا المجال من خلال إحاطتهم علما بالاشتراطات المطلوب توافرها في مراكز بيع مواد البناء قبل التقدم للحصول على ترخيص من البلدية .

وتستثنى المشاريع القائمة قبل صدور هذه الاشتراطات من بعض اشتراطات الموقع مثل المساحة والارتدادات وتعطى مهلة سنتين لتصحيح أوضاعها مع هذه الاشتراطات قدر الإمكان.

3- اشتراطات الموقع:

أولاً : مراكز بيع مواد البناء

1-3 الموقع:

1-1-3 أن يكون الموقع بأحد المناطق الصناعية (الورش والمستودعات) المعتمدة ضمن المخططات الهيكلية للمدن والقرى.

2-1-3 أو أن يكون بعيداً عن المناطق السكنية المأهولة مسافة لا تقل عن (1كم) كيلومتر واحد وقت إصدار الرخصة مع مراعاة اتجاهات النمو العمراني واتخاذ الاحتياطات اللازمة لمنع حدوث أية اضرار منه على الآخرين .

3-1-3 لا يقل طول ضلع الأرض علي الشارع الرئيسي عن (30 م) ثلاثين متراً .

4-1-3 سهولة الوصول إلي المركز .

2-3 الحد الأدنى للمساحة:

لا تقل مساحة الموقع عن (1500) ألف وخمسمائة متر مربع أو حسبما هو معتمد بمخططات المناطق الصناعية .

3-3 الارتدادات:

تكون الارتدادات طبقاً لنظام البناء المعمول به في المنطقة .

- 4-3 مواقف السيارات:
- 1-4-3 تتم تهيئة الارتداد الأمامي كمواقف للسيارات.
- 2-4-3 توفير عدد من مواقف الشاحنات داخل الموقع يتناسب مع مساحته .
- ثانيا : محلات بيع مواد البناء
- 5-3 الموقع :
- 1-5-3 أن يكون الموقع على شارع تجاري .
- 2-5-3 أن يكون المحل ضمن مبنى مرخص للاستعمال التجاري .
- 6-3 الحد الأدنى للمساحة :
- لا تقل مساحة المحل عن ( 50 م<sup>2</sup> ) خمسين متر مربع .
- 7-3 الارتدادات :
- الارتداد الأمامي للمحل لا يقل عن ( 6 م ) ستة أمتار أو حسب نظام البناء بالمنطقة.
- 8-3 مواقف السيارات
- تهيئة الارتداد الأمامي كمواقف للسيارات .



- 4- اشتراطات عامة:
- 1-4 التقيد بتعليمات الدفاع المدني فيما يخص اشتراطات السلامة.
- 2-4 يقتصر نشاط المركز أو المحل علي عرض وبيع مواد البناء فقط .
- 3-4 لا يسمح بإقامة أو سكن العمال داخل المراكز أو المحلات ويسمح بغرفة للحراسة فقط .
- 4-4 تخزين مواد البناء يكون في أماكن مظلمة ومحمية من العوامل الجوية كالرطوبة والحرارة والأتربة.
- 5-4 توفير مساحات كافية لوقوف وحركة الشاحنات داخل مراكز بيع مواد البناء.
- 6-4 أخذ كافة الاحتياطات الصحية والبيئية لمنع انتشار الغبار وذرات مواد البناء السائبة بهواء الموقع والمناطق المجاورة.
- 7-4 أخذ الاحتياطات الكافية لتخزين مواد البناء السائبة مثل الأسمنت والجبس وغيرها وحمايتها من الأمطار والرطوبة الزائدة .
- 8-4 تبليط أو صب أرضيات أماكن تخزين مواد البناء السائبة أو تخزين هذه المواد على منصات خشبية.
- 9-4 الأكياس المعادة التعبئة يكتب عليها بخط واضح ( أكياس معاده التعبئة ) .

- 10-4 اتخاذ كافة الإجراءات الوقائية الصحية حيال العاملين بالمركز للمحافظة على سلامتهم من غبار المواد السائبة وخلافه.
- 11-4 تخزين المواد داخل المحلات يتم في الفترات التي يقل فيها الازدحام في حركة السير
- 12-4 عدم عرض أية مواد بناء خارج المحل أو على الارصفه .
- 13-4 وضع لوحة توضح أسعار البيع ونوعية المواد وفقاً لتعليمات البلدية ووزارة التجارة والصناعة .

- 5- اشتراطات فنية:
- 1-5 تكون مداخل ومخارج مراكز بيع مواد البناء جهة الشارع الرئيسي فقط وألا يقل عرض كل من المدخل أو المخرج عن ( 4 م ) أربعة أمتار أو عمل بوابة واحدة للدخول والخروج بحيث لا يقل عرضها عن (6) ستة أمتار وبارتفاع (4) أربعة أمتار.
- 2-5 ارتفاع المركز من الداخل لا يقل عن ( 5 م ) خمسة أمتار او حسب أنظمة البناء المعمول بها في المنطقة.
- 3-5 يسمح لمراكز بيع مواد البناء بعمل السقف من الهياكل الحديدية وإحاطة موقع تخزين المواد بجدران من البلوك الأسمنتي ومراعاة عزل الجدران والأسقف من الرطوبة والحرارة.
- 4-5 عمل فتحات كافية للتهوية والإضاءة داخل المراكز والمحلات .
- 5-5 جميع المنشآت لمراكز بيع مواد البناء من دور واحد (أرضي فقط) مع السماح بعمل ميزانين كمكاتب للإدارة أما محلات بيع مواد البناء فتكون ضمن مبنى مرخص للاستعمال التجاري .
- 6-5 يسمح بعمل غرفة للاستقبال والإدارة داخل مراكز بيع مواد البناء بجوار المدخل مع دورة مياه وغرفة تخدم وغرفة حارس بمساحة لا تزيد عن 10% من إجمالي مساحة المركز.

- 7-5 عمل أرضية المركز من طبقة من الخرسانة المسلحة بسماكة مناسبة لتحمل التشوينات مع عمل فواصل تمدد طبقا للمواصفات.
- 8-5 أرضيات محلات بيع مواد البناء تكون مبلطة بشكل جيد أو مصبوبة بطبقة مناسبة من الخرسانة المسلحة .
- 9-5 التقيد بما ورد بالاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية .

## 6- إجراءات و اشتراطات الترخيص:

### 6-1 مراكز بيع مواد البناء

#### 6-1-1 المواقع القائمة (رخصة تشغيل):

6-1-1 بالنسبة للمواقع القائمة والتي يراد تحويلها إلى مراكز لبيع مواد البناء يتقدم صاحب المشروع إلى البلدية المختصة بطلب الحصول علي رخصة تشغيل للمركز وذلك بعد أن يكون الموقع قد استوفى جميع الاشتراطات المطلوبة والسابق ذكرها في هذه الاشتراطات.

#### 6-1-2 يرفق بطلب الترخيص الآتي:

- أ- صورة صك الملكية مع الأصل للمطابقة أو صورة من عقد إيجار الموقع موثقة من الجهة المختصة .
- ب- صورته من بطاقة الأحوال مع بيان إثبات المهنة من الأحوال المدنية أو صورته من دفتر العائلة مع الأصل للمطابقة .
- ج- شهادة من مكتب هندسي معتمد تفيد سلامة المباني القائمة إنشائيا.
- د- تقديم صورة من رخصة الإنشاء الصادرة من البلدية تجيز الاستخدام التجاري إلا إذا كان الشارع معتمدا تجاريا بموجب مخطط عام .
- هـ- موافقة الدفاع المدني على توافر وسائل السلامة.

3-1-6 بعد استيفاء متطلبات الرخصة يقوم مندوب البلدية بالوقوف علي الطبيعة ومعاينة الموقع المطلوب الترخيص له وإعداد التقرير اللازم.

4-1-6 في حالة مطابقة الموقع للاشترطات المطلوبة وعدم وجود أية مخالفات يتم منح صاحب المشروع رخصة تشغيل الموقع بعد سداد الرسوم المقررة.

## 2-6 المواقع الجديدة علي أرض فضاء (رخصة إنشاء):

1-2-6 يتقدم صاحب المشروع إلي البلدية المختصة بطلب الحصول علي رخصة الإنشاء المطلوبة مرفقاً بالطلب المستندات الآتية:

- أ- صورة من صك الملكية مع الأصل للمطابقة.
- ب- كروكي عام للموقع يوضح المساحة وحدود الأرض والشوارع المحيطة والمجاورين.
- ج- صورة من بطاقة الأحوال مع بيان إثبات المهنة من الأحوال المدنية أو صورته من دفتر العائلة للمطابقة .

2-2-6 بعد الحصول علي الموافقة المبدئية من البلدية علي إنشاء المشروع يقوم صاحب المشروع بتقديم مخططات ابتدائية معمارية للمشروع معدة ومعتمدة من قبل مكتب استشاري هندسي معتمد علي أن تتضمن المخططات الابتدائية الآتي:

- أ- الموقع العام موضحا عليه المساحات والارتدادات والمداخل والمخارج والشوارع المحيطة والمجاورين.

ب- مسقط أفقي أو مساقط توضح فكرة المشروع وتقسيمات الفراغات ومواقف السيارات والشاحنات والخدمات.

ج- واجهات معمارية للمبني علي الشوارع الرئيسية.

د- قطاعات معمارية توضح طريقة الإنشاء والمناسيب والارتفاعات.

3-2-6 بعد اعتماد المخططات الابتدائية والموافقة علي فكرة المشروع من البلدية المختصة

يتم تقديم المخططات النهائية للاعتماد من البلدية والتي يجب أن تكون معدة ومعتمدة

من قبل مكتب استشاري هندسي معتمد وأن تكون بمقياس رسم مناسب علي أن

تشمل هذه المخططات الآتي:

أ- المخططات المعمارية وتنسيق الموقع.

ب- المخططات الإنشائية.

ج- المخططات الكهربائية

د- المخططات الميكانيكية.

هـ- المخططات الصحية.

#### 4-2-6 رخصة التشغيل :

- بعد اكتمال تنفيذ منشآت المركز يتقدم صاحب المشروع إلى البلدية المختصة بطلب استخراج رخصة تشغيل لمركز بيع مواد البناء.
- تقديم موافقة الدفاع المدني على توافر اشتراطات السلامة .
- يقوم مندوب البلدية بالوقوف على الموقع ومعاينة المشروع وإعداد التقرير اللازم عن مدي مطابقته للاشتراطات البلدية والفنية المطلوبة.
- في حالة عدم وجود ملاحظات علي المشروع يتم استيفاء الرسوم المقررة وإصدار رخصة تشغيل المركز.

#### 3-6 رخصة تشغيل لمحلات بيع مواد البناء

- 1-3-6 يتقدم صاحب العلاقة إلى البلدية المختصة بطلب الحصول على رخصة محل تجاري لبيع مواد البناء ويحدد بالطب موقع المحل المراد الترخيص له ويرفق به المستندات التالية :
- أ- صورة من صك الملكية أو عقد الإيجار مصدق من الجهة المختصة مع الأصل للمطابقة
  - ب- صورة من رخصة بناء المنشأة التي يقع المحل ضمنها تجيز الاستخدام التجاري إلا إذا كان الشارع معتمدا تجاريا بموجب مخطط عام .
  - ج- صورة من بطاقة الأحوال مع بيان إثبات المهنة من الأحوال المدنية أو صورة من دفتر العائلة مع الأصل للمطابقة .



د- تعهد من صاحب العلاقة بإعادة الترخيص في حالة إلغاء النشاط أو نقله أو التنازل عنه للغير

2-3-6 يتم دراسة الطلب بصورة مبدئية في القسم المختص في البلدية من حيث مناسبة الموقع وبعد استكمال ومراجعة المستندات يتم خروج المراقب الفني للتأكد من تطبيق الشروط اللازمة بالموقع.

3-3-6 في حالة عدم وجود ملاحظات يتم استيفاء الرسوم المقررة وإصدار الترخيص المطلوب .