

## الاشتراطات الفنية لصالات عرض وبيع السيارات

### مقدمة

شهدت مدن المملكة ولا تزال معدلات عالية من التنمية والتطور في كافة المجالات ومنها التنمية العمرانية ، حيث تم تنفيذ العديد من المشاريع العامة والخاصة ، وقد اكب ذلك جهود كبيرة قامت بها أجهزة البلديات في مجال الإشراف ومتابعة البناء والتشييد ومجال البيئة وغيرها في كافة المدن والقرى كجزء من مهامها ومسئولياتها ، وقد صاحب ذلك ظهور مشاريع عمرانية جديدة لمواجهة احتياجات المجتمع ومنها صالات عرض وبيع السيارات ، الأمر الذي دعا وكالة الوزارة للشئون الفنية للقيام بإعداد هذه الاشتراطات الفنية الخاصة بالبلديات بهدف مسايرة التطور الذي تشهده المملكة .

وتتناول هذه الاشتراطات الفنية متطلبات إنشاء صالات عرض وبيع السيارات وأنواعها سواء كانت معارض السيارات (الجراج) أو الصالات المنفصلة كمشروع متكامل أو الصالات أسفل المباني ، وقد تم فيها تحديد الحد الأدنى من المساحة اللازمة لكل نوع ، ونسبة البناء ، وعدد الأدوار والارتدادات المطلوبة ، توفير مواقف السيارات اللازمة ، وتناولت أيضاً المتطلبات الكهربائية والميكانيكية ومتطلبات التهوية والسلامة الواجب توافرها في مثل هذه المشاريع .

ولعل من الطبيعي الإشارة إلى أن تحقيق ذلك يتوقف بالدرجة الأولى على مقدار وعي المواطن ودوره الذي لا نشك في تفهمه وحرصه على المساهمة في كل ما من شأنه خدمة وطنه من خلال التزامه بتنفيذ ما تضمنته هذه الاشتراطات ، وكذلك المسئول الذي من واجباته التحقق من ذلك .

والله من وراء القصد

### هدف الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى لإيضاح المتطلبات العامة لإنشاء صالات عرض وبيع السيارات .

### ١ - تعريف :

يقصد بصالات عرض وبيع السيارات هي معارض (جراج) السيارات في المخططات المعتمدة ، والصالات المخصصة لعرض وبيع السيارات كمشروع متكامل منفصل (سواء كانت وكالة سيارات أو غير وكالة) والصالات الموجودة أسفل المباني .

### ٢- أنواع صالات بيع السيارات :

يمكن تصنيف صالات عرض وبيع السيارات إلى الآتي :

١-٢- معارض (جراج) السيارات في المخططات المعتمدة .

٢-٢- صالات عرض وبيع السيارات كمشروع متكامل منفصل .

٣-٢- الصالات أسفل المباني .

### ٣ - متطلبات إنشاء صالات عرض وبيع السيارات :

١-٣- متطلبات إنشاء معارض (جراج) السيارات في المخططات المعتمدة .

١-٣-١- أن يكون الموقع في المخططات المعتمدة والمخصصة لذلك .

١-٣-٢- ألا تقل المساحة عن ٢١٦٠٠ م<sup>٢</sup> بحيث لا يقل طول الواجهة على الشارع الرئيسي عن ٤٠ م .

- ٣-١-٣- ألا يزيد نسبة البناء عن ٥% من المساحة .
- ٣-١-٤- ألا يزيد عدد الأدوار عن دور واحد (أرضي فقط) ولا يزيد ارتفاع البناء عن ٣,٥ متر .
- ٣-١-٥- الارتداد الأمامي ١/٥ خمس الشارع بحيث لا يقل عن ٦ أمتار والارتداد الجانبي والخلفي بدون ارتداد .
- ٣-١-٦- توفير مواقف للسيارات بمعدل موقف لكل ١٠٠م<sup>٢</sup> من مساحة الأرض الكلية .
- ٣-١-٧- لا تحسب المساحات المغطاة بالمظلات ضمن نسبة البناء ، ولا يزيد ارتفاع المظلة عن ٦ أمتار ، وأن تكون المظلة من مواد مقاومة للحريق .
- ٣-١-٨- أن يكون مستوى الأرضية مرتفعاً عن منسوب الشارع ب ٣٠سم على الأقل .
- ٣-١-٩- تغطي الأرضيات الخارجية بطبقة إسفلتية بسمك ٧سم أو ترابيع خرسانية .
- ٣-٢-٢- متطلبات إنشاء صالات عرض وبيع السيارات كمشروع متكامل منفصل .
- ٣-٢-١- أن يكون الموقع على شوارع رئيسية تجارية على ألا يقل عن شارعين .
- ٣-٢-٢- ألا تقل مساحة الموقع عن ١٦٠٠م<sup>٢</sup> .
- ٣-٢-٣- ألا تزيد نسبة البناء عن ٤٠% من المساحة تشتمل على صالة العرض والإدارة وخلافه .
- ٣-٢-٤- أن تكون المداخل والمخارج من الشارع التجاري فقط .
- ٣-٢-٥- يلزم مراجعة الجهات ذات الاختصاص في إدارة المرور والدفاع المدني للحصول على التراخيص بالنشاط قبل الترخيص بالبناء .
- ٣-٢-٦- توفير مواقف للسيارات بواقع موقف سيارة واحدة لكل ١٠٠م<sup>٢</sup> من مساحة الموقع .
- ٣-٢-٧- التقيد بالارتدادات النظامية للمنطقة .
- ٣-٢-٨- ألا يتجاوز الارتفاع الصافي للصالة عن ٦ أمتار .
- ٣-٢-٩- الأرضيات ومواد النهو تكون من مواد مناسبة مطابقة للمواصفات القياسية المعتمدة .
- ٣-٢-١٠- تقديم مخططات هندسية معتمدة من أحد المكاتب الهندسية الاستشارية المرخصة من قبل وزارة التجارة .

- ٣-٢-١١- في حالة اشتغال الصالة على ورشة ومستودعات بيع قطع الغيار يراعى الآتي :
- أن يكون للورشة والمستودعات مداخل ومخارج مستقلة من الشارع الرئيسي .
- أن تؤخذ التدابير اللازمة والاحتياطات المناسبة بعدم إحداث أي أضرار أو ضوضاء على السكان المجاورين

### ٣-٣- متطلبات إنشاء الصالات أسفل المباني .

- ٣-٣-١- يجب أن تكون على شارع تجاري رئيسي .
- ٣-٣-٢- يجب أن تكون المساحة أسفل المباني تتناسب مع عدد السيارات المعروضة .
- ٣-٣-٣- عدم استخدام الأرصفة والساحات المجاورة لعرض السيارات .
- ٣-٣-٤- توفير اشتراطات السلامة حسب تعليمات الدفاع المدني .

### ٤ - المتطلبات الكهربائية :

ويشترط الآتي :

- ٤-١- أن تكون الكابلات والأسلاك من الأنواع والأقطار المناسبة ، وأن تكون معزولة جيداً ، وممددة داخل مواسير ، وأن يراعى تطبيق المواصفات القياسية الخاصة بالوان الأسلاك ، وأن يتم تأريض جميع الدوائر بدون استثناء .
- ٤-٢- يتم تأريض أساسات المبنى .
- ٤-٣- أن تكون المعدات والأجهزة الكهربائية (مثل الدفايات - مواقد الطهي والأفران - التلاجات - مكيفات الهواء ، وكافة المعدات) من الأنواع المعتمدة ، والمأمونة الاستخدام ومطابقة للمواصفات العالمية .

٤-٤- ٤- ٤- يراعى توفير التوصيلات الأرضية للأجهزة ، والتركييبات والدوائر الكهربائية طبقاً للمواصفات القياسية السعودية .

٤-٥- ٤- يراعى لإحكام غلق الفتحات ، والفجوات ، المخصصة للخدمات بحواجز وقائية .

٤-٦- ٤- توفير قواطع التيار الكهربائي المناسبة والمؤمنة ضد أخطار التسرب الأرضي للتيار في الأماكن المبتلة .

٤-٧- ٤- يتم تركيب أجهزة التدفئة التي تزيد قوتها على (١٠٠٠) كيلووات داخل تطويقات من مادة غير قابلة للاشتعال .

٤-٨- ٤- أن تكون الإضاءة كافية في جميع أجزاء الصالة ، كما يجب أن تكون المصابيح من الأنواع المثبتة وغير القابلة للانفجار على أن تكون المصابيح داخل حافظ مناسب ، ويمنع استخدام المصابيح المدلاة بسلك .

٤-٩- ٤- توفير مصدر احتياجي للطاقة الكهربائية لإضاءة إشارات المخارج وطرق النجاة بصفة مستمرة ، وأن تكون من النوع الذي يعمل تلقائياً عند انقطاع التيار الرئيسي .

٤-١٠- ٤- يتم تركيب جميع التمديدات ، والتجهيزات الكهربائية بمعرفة جهة فنية متخصصة كما يجب المرور عليها ، وإجراء الصيانة اللازمة لها بصفة دورية كل فترة للتأكد من صلاحيتها ، وتلافي ما قد يوجد من عيوب ، ويتم ذلك بمعرفة فنيين متخصصين .

## ٥ - المتطلبات الميكانيكية، ومتطلبات التهوية :

٥-١- ٤- توفير وسائل التهوية الطبيعية والميكانيكية بما يكفل تجديد الهواء بكافة الأماكن ، وعدم تراكم الأنجزة أو الغازات .

٥-٢- ٤- يراعى أن يتم تصميم ، وتركيب ، وصيانة كافة أنظمة التهوية الميكانيكية والتكييف ومجاري التهوية طبقاً للمواصفات الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس بحيث لا تؤدي إلى انتشار الدخان والغازات الساخنة من جزء لآخر بالمبنى .

٥-٣- ٤- يجب ألا تستخدم سلالم النجاة والردهات كطرق إرجاع لأنظمة التهوية ، وفي حالة استخدام فراغ السقف كفراغ للإرجاع فيجب ألا يتجاوز امتداده حدود حواجز الحريق الرأسية ما لم تكن هذه المناطق مزودة بكواشف للدخان متصلة بنظام إنذار آلي للحريق ، إعطاء تحذير مبكر بتسرب الدخان ، وإغلاق نظام سحب الهواء .

٥-٤- ٤- تصمم نظم التهوية الميكانيكية كأنظمة مستقلة بالنسبة لسلالم النجاة .

٥-٥- ٤- تزود وحدات التكييف المركبة في الحوائط الخارجية للمبنى بإطار خارجي من ألواح الصلب لمنع سقوطها للخارج في حالة حدوث حريق .

٥-٦- ٤- يمكن تهوية مباني الصالات التي تزيد مساحة أرضيتها على ٢٦٠٠ م<sup>٢</sup> والتي تقع في مستوى سطح الأرض أو أعلى منه عن طريق فتحات تؤدي إلى الهواء الخارجي على الجانبين المتقابلين . وأن تكون إجمالي مساحة هذه الفتحات ٢٥،٠% من مساحة الأرضية على الأقل .

## ٦ - متطلبات السلامة :

مراعاة متطلبات السلامة في صالات عرض وبيع السيارات طبقاً لمتطلبات السلامة المطلوبة من الدفاع المدني