

وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing



الاشتراطات البلدية للمصانع

1447 هـ - 2025 م





قرار وزاري

إن وزير البلديات والإسكان
بناءً على الصلاحيات المخولة له نظاماً.

وبناءً على نظام إجراءات التراخيص البلدية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥٩) وتاريخ ١٤٣٥/٩/٢٣ هـ والمتضمن بالمادة الثالثة: "تختص الوزارة بإصدار التراخيص البلدية للأنشطة بجميع أنواعها، وتعديلها، وتجديدها، وإيقافها".

وبناءً على قرار مجلس الوزراء رقم ٥٣٣ وتاريخ ١٤٤٥/٧/٤ هـ بشأن معالجة وضع المصانع الواقعة خارج المواقع المخصصة للمدن الصناعية في مناطق المملكة.

يقرر ما يلي

أولاً: الموافقة على "الاشتراطات البلدية للمصانع" بالصيغة المرفقة.

ثانياً: تنشر هذه الاشتراطات على الموقع الإلكتروني للوزارة، ويعمل بها من تاريخ نشرها.

ثالثاً: تعطى المنشآت القائمة مهلة تصحيحية لمدة (سنة) من تاريخ النشر.

رابعاً: لا تسري متطلبات الموقع الواردة ضمن المتطلبات المكانية في هذه الاشتراطات على التراخيص

التجارية السارية - حال اختلافها عما سبق الترخيص له - حتى انتهاء مدة سريان الترخيص.

خامساً: يبلغ هذا القرار لمن يلزم لإنفاذه، ويلغى ما يتعارض معه من قرارات صدرت في موضوعه.

والله ولي التوفيق،،،
سراجي

المعظم

وزير البلديات والإسكان

ماجد بن عبدالله الحقييل

المحتويات

4	الباب الأول: المقدمة والتعريفات
5	1.1 المقدمة
5	1.2 الأهداف
5	1.3 نطاق التطبيق
6	1.4 المصطلحات والتعريفات
8	الباب الثاني: متطلبات الترخيص
9	2.1 متطلبات الترخيص
10	الباب الثالث: المتطلبات المكانية
11	3.1 متطلبات الموقع والمساحة
15	3.2 متطلبات الأنشطة الإضافية والمتجانسة
15	3.3 متطلبات اللوحات التجارية
16	الباب الرابع: المتطلبات الفنية
17	4.1 المتطلبات الفنية العامة
17	4.2 المتطلبات المعمارية
19	4.3 متطلبات الوصول الشامل
20	4.4 متطلبات الوقاية والحماية من الحريق
20	4.5 المتطلبات الإضافية الخاصة بالمخزن الملحق
21	4.6 متطلبات السلامة المهنية
22	الباب الخامس: المتطلبات التشغيلية
23	5.1 المتطلبات التشغيلية العامة
23	5.2 المتطلبات التشغيلية الخاصة بالنشاط
24	5.3 متطلبات اللوحات الداخلية
24	5.4 متطلبات كاميرات المراقبة الأمنية
25	5.5 متطلبات الصيانة العامة
28	5.6 متطلبات النظافة العامة
28	5.7 متطلبات التحكم في النفايات
29	5.8 المتطلبات الخاصة بالعمالين
29	5.9 متطلبات الدفع الإلكتروني (منافذ البيع)
30	الباب السادس: الأحكام العامة والتظلمات
31	6.1 الأحكام العامة
31	6.2 التظلمات والشكاوى
32	الباب السابع: الأدلة المرجعية
33	7.1 الأدلة المرجعية

الباب الأول

المقدمة والتعريفات

1.1 المقدمة

1.2 الأهداف

1.3 نطاق التطبيق

1.4 المصطلحات والتعريفات

المقدمة والتعريفات

1.1 المقدمة:

يأتي هذا الإعداد نتيجة العمل الذي تقوم به وزارة البلديات والإسكان من إعداد الاشتراطات البلدية الخاصة بنشاط المصانع لتشجيع الاستثمار وتسهيل الاشتراطات للمستثمرين والمستفيدين وذلك من خلال توفير البيئة النظامية المناسبة للاستثمار التجاري وضبط عملية التطوير مما سيكون له أثر إيجابي على البيئة العمرانية و النسيج 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 نطاق التطبيق:

تطبق هذه الاشتراطات على المصانع التي تنشأ في مواقع تحت إشراف وزارة البلديات والإسكان .

1.4

المصطلحات والتعريفات:

الوزارة:

وزارة البلديات والإسكان .

الأمانة/البلدية:

شخصية اعتبارية ذات استقلال مالي وإداري تمارس الوظائف الموكلة إليها بموجب الأنظمة واللوائح.

الترخيص البلدي:

موافقة مكتوبة من الأمانة / البلدية لشخص ذي صفة طبيعية أو اعتبارية لبناء أو فتح محل لأي نشاط على موقع معين وفق الشروط المحددة في النظام ونظام البلديات والقرى و اللوائح المتعلقة به ويشمل الترخيص التجاري والترخيص الانشائي .

كود البناء السعودي:

مجموعة الاشتراطات والمتطلبات من أنظمة ولوائح تنفيذية وملاحق متعلقة بالبناء والتشييد لضمان السلامة والصحة العامة.

متطلبات التنظيم المكاني:

الاشتراطات البلدية التي توضح الارتدادات، والارتفاعات، ونسبة البناء، ومواقف السيارات، والأسوار، ونحوها.

مساحة الموقع:

المساحة الكلية لموقع ممارسة النشاط والمحصورة داخل حدوده.

الارتدادات:

المسافات الفاصلة بين حدود المبنى وحدود ملكية الموقع.

المناطق والمدن الصناعية:

منطقة مرسمة (مسورة/مسيجة) تهدف إلى استضافة العديد من المصانع وتشمل عدداً من الأصول تخضع للوائح محددة (داخل المنطقة المرسمة) تحت مظلة جهة منفصلة .

المصنع:

كل منشأة يكون غرضها الأساسي تحويل الخامات إلى منتجات كاملة الصنع أو نصف مصنعة أو تحويل المنتجات النصف مصنعة إلى منتجات كاملة الصنع بما في ذلك أعمال المزج والفضل والتشكيل والتجميع والتعبئة والتغليف شريطة أن تتم كل أو معظم هذه العمليات بقوة آلية، والصناعات المعرفية والبيئية، و الصناعات الأخرى التي تحددها اللائحة التنفيذية للتنظيم الصناعي الموحد.

المعدات:

جميع الأصول الملموسة –وجميع المصالح والحقوق والالتزامات المتعلقة بها – التي توجد بشكل منفرد أو غير منفرد –وتستخدم على سبيل المثال – في الصناعة أو الإنتاج أو النقل أو المساعدة في عمليات التشغيل أو الأغراض الإدارية أو توريد الخدمات .

الكود العمراني:

هو مجموعة الضوابط التفصيلية والاشتراطات لتنظيم الشكل العمراني للمباني، وربطها بمحيطها العام من خلال هوية محددة، تساهم في رفع مستوى البيئة العمرانية، وتحقق أعلى درجات التوازن بين الإنسان والمباني والبيئة.

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.

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.

العامل:

كل شخص طبيعي - يعمل لمصلحة صاحب عمل وتحت إدارته أو إشرافه مقابل أجر، ولو كان بعيداً عن نظارته- المصرح له بالعمل بالنشاط.

المتطلبات الفنية للتنفيذ:

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

المواصفات القياسية السعودية:

هي المواصفات القياسية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.

مناطق التحميل والتفريغ:

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

نسبة البناء:

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

خلجان التحميل والتفريغ:

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

مواد منخفضة الخطورة:

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

دور القبو:

هو دور أو أكثر يكون أسفل حد الدور الأرضي فقط، ولا يزيد منسوب أعلى سقفه عن 1.20 متر من منسوب منتصف رصيف الواجهة التي فيها المدخل الرئيسي ولا يقل المدخل عن 2.5 م.

موقع تجاري

هو مبنى تجاري قائم أو مبنى مستقل من طابق واحد يقع ضمن المواقع المخصصة للاستخدام الصناعي او التجاري داخل النطاق العمراني.

بطاقة النشاط:

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

مناطق الخدمات المساندة:

مناطق ومواقع تحدد في مخططات استعمالات الأراضي للمناطق والمدن والقرى تضم أنشطة الورش والمستودعات والأعمال اليدوية والحرفية ومراكز الخدمات الفنية والتقنية وما في حكمها وتعد إحدى الاستعمالات الرئيسية فيها.

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).

العمارة السعودية:

مفهوم عمراني متكامل يهدف إلى التعريف بالعمارة الأصيلة والمتنوعة في مختلف مناطق المملكة العربية السعودية، وتعزيزها من خلال ضوابط وموجهات تصميمية تركز على تحقيق التوازن بين الأصالة والحداثة، بحيث تُوجّه عملية التصميم المعماري والعمراني نحو حلول معاصرة تعكس القيم الجمالية والتراثية للمملكة، مما يساهم في تطوير بيئة عمرانية حديثة ومتجذرة في الطابع المحلي.

الموجهات التصميمية للعمارة السعودية:

مجموعة من الارشادات والاشتراطات المعمارية والعمرانية، التي تساهم في توجيه عملية التصميم والتنظيم العمراني لتنسجم مع الطراز المعماري المحلي الأصيل لكل نطاق جغرافي على مستوى المملكة، وتطبق هذه الموجهات على تصميم وتطوير المباني والفراغات العامة.

الحاوية:

يستخدم لتجميع أو نقل المواد أو فرز النفايات وعادةً ما تكون مصنوعة من المواد المعدنية أو غيرها.

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 ولأحدثه التنفيذية.
2. يجب تقديم سجل تجاري ساري المفعول يحتوي على النشاط/الأنشطة المطلوب ترخيصها.
3. يجب تقديم الترخيص الصناعي من وزارة الصناعة والثروة المعدنية.
4. يجب تقديم تصريح بيئي من المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي (إنشائي/تشغيلي).
5. يجب الحصول على موافقة المديرية العامة للدفاع المدني وتقديم تقرير هندسي يثبت مناسبة المبنى لممارسة الأنشطة الصناعية وفقاً لمتطلبات الحماية من الحريق، واستيفاء المتطلبات اللازمة من الجهات ذات العلاقة.

The screenshot shows the 'رخصة نشاط تجاري' (Commercial Activity Licence) application form on the Balady portal. The form is divided into several sections:

- Header:** Balady logo and 'رخصة بناء' (Building License).
- License Details:** Fields for License Number, Issuance Date, and Renewal Date.
- Applicant Information:** Fields for Name, ID, and Nationality.
- Business Information:** Fields for Business Name, ID, and Description.
- Location:** Fields for Sub-Municipality, Municipality, and Street.
- Area and Boundaries:** Fields for Shop Sign Area and Shop Total Area.
- Table:** A table for 'الحدود والمساحات المرغبات بالترخيص' (Desired boundaries and areas for licensing) with columns for Area, Type, and Status.
- Additional Information:** Fields for License Type, Issuance Date, and Renewal Date.
- Footer:** Contact information including the phone number 199099 and the website www.balady.gov.sa.

الباب الثالث

المتطلبات المكانية

- 3.1 متطلبات الموقع والمساحة
- 3.2 متطلبات الأنشطة الإضافية والمتجانسة
- 3.3 متطلبات اللوحات التجارية

المتطلبات المكانية

3.1

متطلبات الموقع والمساحة :

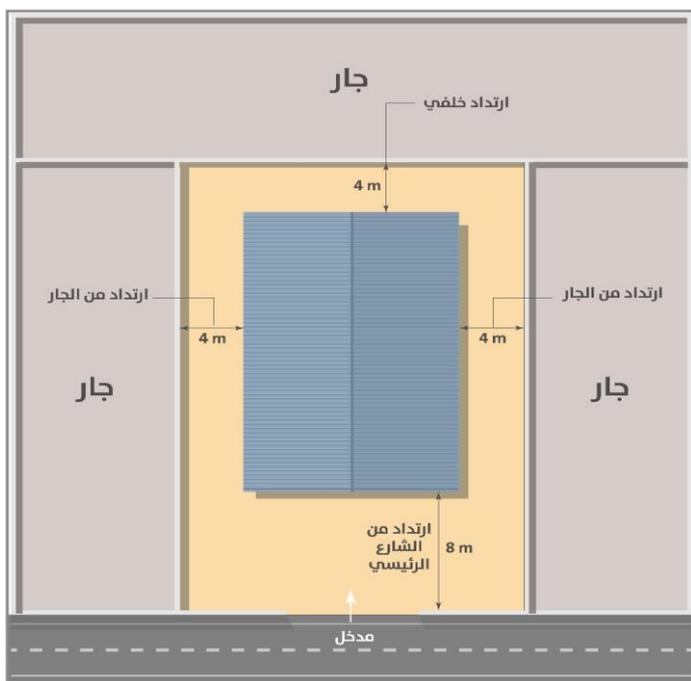
1. يسمح باستخدام المساحات الزائدة عن الحد الأدنى للارتدادات كمواقف للسيارات.
2. في حال كون المبنى ضمن مجموعة مباني متلاصقة يتم تطبيق الارتدادات ككتلة كاملة في مناطق الخدمات المساندة أو المخططات المعتمدة للمصانع.
3. يتم تحديد الأنشطة المسموح ممارستها خارج المواقع المخصصة للصناعة من خلال اللجنة المركزية المشكلة بقرار مجلس الوزراء رقم (533) وتاريخ 1445/07/04 هـ .
4. يجب الالتزام بالمتطلبات والمعايير التخطيطية في الجداول رقم (1) و (2) الموضحة أدناه .

جدول رقم (1)

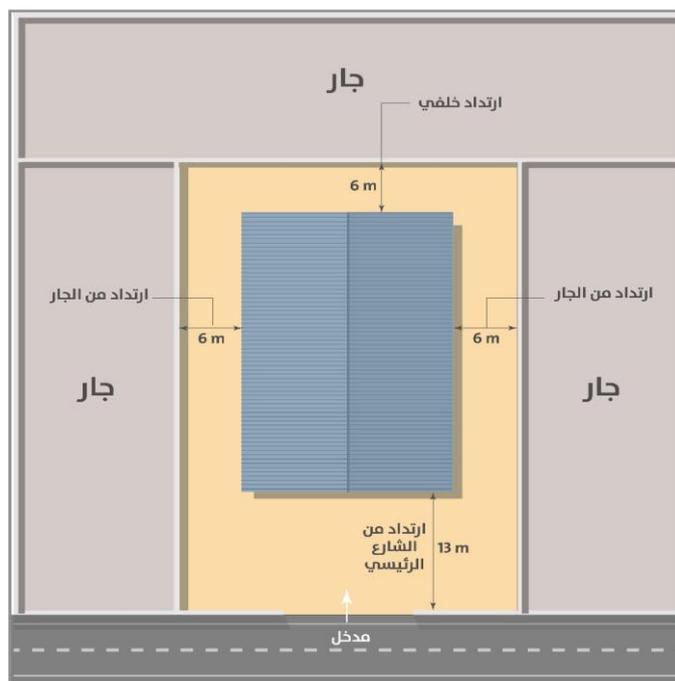
التصنيف	موقع تجاري
داخل النطاق العمراني	يجب أن يكون الموقع ضمن المواقع المخصصة للاستخدام الصناعي أو التجاري للأنشطة المسموح بها من قبل اللجنة المركزية.
خارج النطاق العمراني	لا ينطبق.
المنطقة / الشوارع	شارع تجاري بحد ادنى عرض 30 متر.
الارتدادات المطلوبة	حسب نظام البناء للمنطقة الواقع بها النشاط.
الارتفاعات المسموح بها	1. حسب نظام البناء للمنطقة الواقع بها النشاط. 2. ارتفاع العناصر الثانوية مثل: الهوائيات والمدخن لا يحتسب ضمن الارتفاع الأقصى المحدد.
التشجير	يجب تشجير الموقع وفق ضوابط واشتراطات سياسة التشجير المعتمدة من الوزارة.
مساحة الموقع المخصص للنشاط الصناعي	يجب أن ألا يقل عن 300م ² ولا يزيد عن 600 م ² .
المواقف المطلوبة (السيارة)	حسب نظام البناء المعتمد للمنطقة الواقعة بها النشاط وفي حال وجود منفذ بيع يطبق عليه اشتراطات النشاط المنظمة له.
المواقف المطلوبة (الشاحنة)	
متطلبات اخرى	1. يجب تقديم تصميم مقترح من مكتب هندسي معتمد للمراجعة والاعتماد من الأمانة/ البلدية. 2. يجب توضيح حركة تحميل المنتجات، وتفريغ المواد الخام، ومناورة الشاحنات والناقلات، وحركة السيارات (لكل من الموظفين والعملاء)، وحركة المشاة (وعلاقتها بالمداخل والمخارج) ونقاط المراقبة للموقع العام ضمن التصميم المقترح. 3. يُشترط أن يمارس النشاط على كامل واجهة الدور الأرضي للمبنى التجاري القائم. 4. يُشترط أن يمارس النشاط على كامل المبنى المستقل ذو الطابق الواحد. 5. أهمية الأخذ بالاعتبار الاشتراطات الصادرة من الجهات الأخرى ذات العلاقة.

جدول رقم (2)

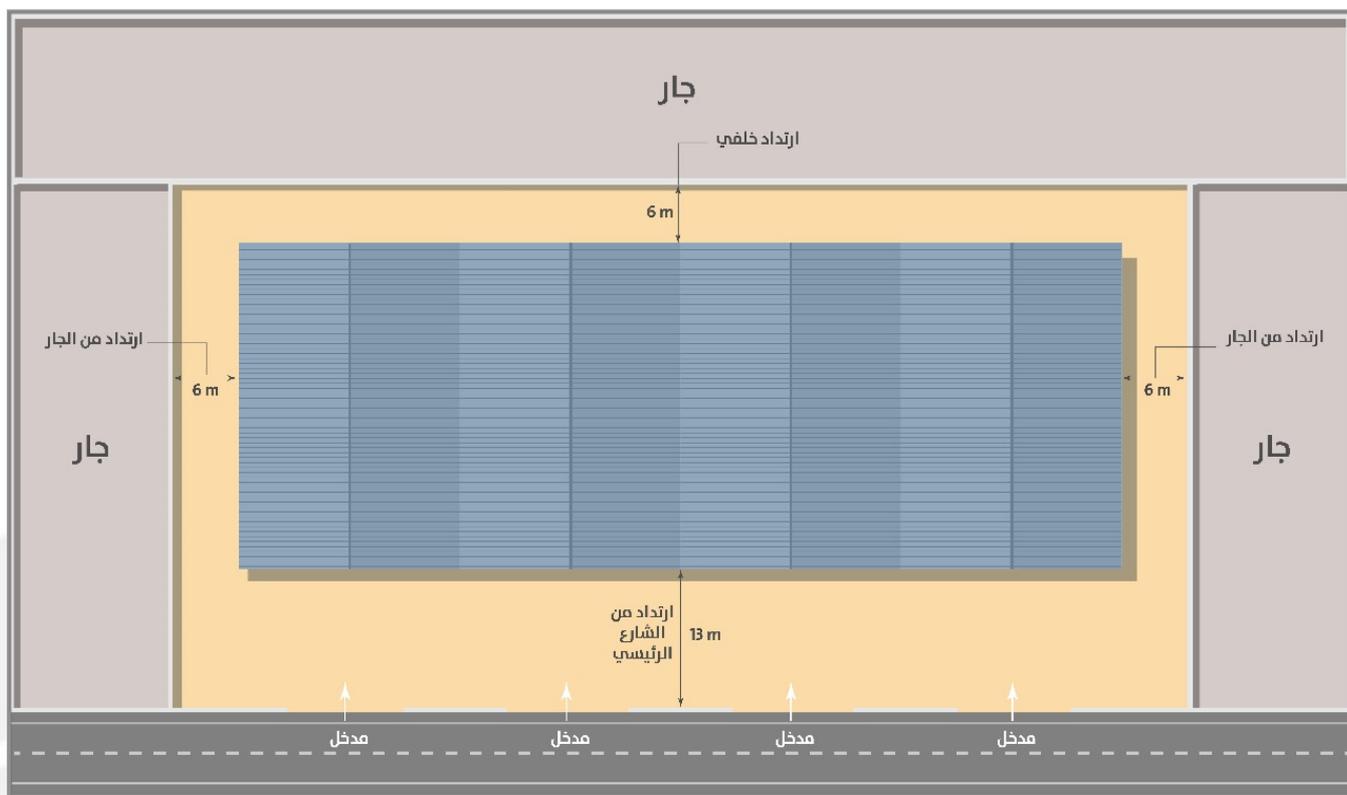
التصنيف	مناطق الخدمات المساندة	المخططات المعتمدة للمصانع
داخل النطاق العمراني	يجب أن يكون المصنع ضمن مناطق الخدمات المساندة للأنشطة الصناعية المسموح بها من قبل اللجنة المركزية مع أهمية مراعاة فصل المستودعات المستقلة عن المصانع ضمن المخطط الخاص بتقسيمات الأراضي والمعتمدة ضمن الاستخدامات الصناعية في المخطط الإرشادي / المحلي.	لا ينطبق.
خارج النطاق العمراني		يسمح بإقامة النشاط خارج النطاق العمراني أو على أطراف المدينة أو بالقرب من الموانئ أو المناطق الصناعية أو الخدمات اللوجستية ومراعاة توجهات التنمية العمرانية للمدينة.
المنطقة / الشوارع		لا ينطبق.
الارتدادات المطلوبة	يجب توفر ارتداد امامي لا يقل عن 8م، وارتداد من الجانبين والخلف لا يقل عن 4م.	يجب توفر ارتداد امامي لا يقل عن 13م، وارتداد من الجانبين والخلف لا يقل عن 6م.
الارتفاعات المسموح بها	1. يجب أن لا يقل عن 6م ولا يزيد عن 20م وفي حال الرغبة بزيادة الارتفاع، يجب أخذ موافقة خاصة من الجهة المشرفة على الموقع. 2. ارتفاع العناصر الثانوية مثل: الهوائيات والمداخن لا يحتسب ضمن الارتفاع الأقصى المحدد.	
التشجير		يجب تشجير الموقع وفق ضوابط واشتراطات سياسة التشجير المعتمدة من الوزارة.
مساحة الموقع		يجب ألا تقل عن 300م ² .
المواقف المطلوبة (السيارة)		حسب نظام البناء المعتمد للمنطقة الواقعة بها النشاط.
المواقف المطلوبة (الشاحنة)		
متطلبات اخرى	1. يجب تقديم تصميم مقترح من مكتب هندسي معتمد للمراجعة والاعتماد من الأمانة/ البلدية. 2. يجب توضيح حركة تحميل المنتجات، وتفريغ المواد الخام، ومناورة الشاحنات والناقلات، وحركة السيارات (لكل من الموظفين والعملاء)، وحركة المشاة (وعلاقتها بالمداخل والمخارج) ونقاط المراقبة للموقع العام ضمن التصميم المقترح. 3. أهمية الأخذ بالاعتبار الاشتراطات الصادرة من الجهات الأخرى ذات العلاقة.	



مثال (ب) يوضح الارتدادات لموقع مستقل في مناطق الخدمات المساندة



مثال (أ) يوضح الارتدادات في المواقع المعتمدة كمخططات للمصانع



مثال (ج) يوضح السماح بإقامة المصانع المتلاصقة في مناطق الخدمات المساندة

3.2

متطلبات الأنشطة الإضافية والمتجانسة:

1. يسمح بممارسة الأنشطة الإضافية المعتمدة من الوزارة وفقاً لما ورد باللائحة التنفيذية لنظام إجراءات التراخيص البلدية وفق الشروط التالية:
 - أن لا يتجاوز مجموع مساحات الأنشطة المضافة عن 50% من المساحة الإجمالية الواردة في الترخيص.
 - المحافظة على الحد الأدنى لمساحة النشاط الرئيسي.
 - أن لا 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:



3.3

متطلبات اللوحات التجارية:

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

المتطلبات الفنية

- 4.1 المتطلبات الفنية العامة
- 4.2 المتطلبات المعمارية
- 4.3 متطلبات الوصول الشامل
- 4.4 متطلبات الوقاية والحماية من الحريق
- 4.5 المتطلبات الإضافية الخاصة بالمخزن الملحق
- 4.6 متطلبات السلامة المهنية



المتطلبات الفنية

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، وغيرها) وجميع اشتراطات وزارة الصناعة والثروة المعدنية فيما يخص المصانع، مع تنفيذ جميع الأعمال والتجهيزات والمواد طبقاً للمواصفات القياسية المعتمدة.
2. الالتزام باعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على التنفيذ من قبل مكاتب هندسية معتمدة لدى الوزارة.

4.2

المتطلبات المعمارية:

4.2.1 المتطلبات المعمارية للمواقع التجارية:

4.2.1.1 المتطلبات المعمارية لمبنى تجاري قائم:

1. يجب أن يكون المصنع في الاستخدام التجاري فقط.
2. يجب عمل أرضيات المناطق المكشوفة والأرصفة الخارجية بميول في إتجاه الصرف لا تزيد عن 2% لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.
3. يجب توفير أماكن (مناطق مغلقة او مفتوحة) مخصصة لموظفي الإدارة، وأخرى للحراسة والأمن.
4. يجب توفير بوابة للدخول و الخروج للأفراد.
5. يسمح بتوفير مدخل ومخرج للعاملين.
6. يجب أن يكون جميع الجدران والاسقف والتشطيبات من دهانات وخلافة من مواد مقاومة للحريق وتضمن عدم إيواء الحشرات والقوارض بناءً على متطلبات الكود السعودي (SBC 801).
7. الالتزام بتوفير موقع لأجهزة التحكم والمراقبة الأمنية تكون بعيدة عن عبث الأشخاص غير المختصين.
8. يجب تصميم أنظمة فصل وتخزين للزيوت والشحوم تمنع تصريفها إلى شبكة الصرف الصحي.
9. يجب ألا تزيد مساحة المكاتب الإدارية عن 30% من مساحة المصنع.
10. توفير دورات المياه اللازمة للعاملين بناءً على متطلبات الكود السعودي (SBC 201).
11. يجب وجود قواطع حريق فاصلة بين الأشغالات مكتملة ومطابقة لمتطلبات الكود السعودي (SBC201).

4.2.1.2 المتطلبات المعمارية لموقع مستقل:

1. يجب تحقيق المتطلبات الواردة في 4.2.1.1.
2. يسمح بتركيب السقف المستعار واستخدام الأسقف المكشوفة والهيكل الحديدية والألواح المعدنية على أن يتم الأخذ بالاعتبار متطلبات الأمن والسلامة الخاصة بالأسقف.
3. يجب طلاء الألواح المعدنية أو الهياكل الحديدية عند استخدامها للأسقف.
4. يجب بناء سور خارجي لمحيط كامل محيط الموقع على ألا يقل الارتفاع عن 2.5م ويكون من الخرسانة أو الطوب الاسمنتي.
5. يجب توفير مواقع لتحميل وتفريغ الشاحنات مثل أرصفة الشحن والتفريغ والتحميل وخلجان التحميل والتفريغ أو المساحات المخصصة للتفريغ والتحميل.
6. يجب أن تكون مناطق التحميل والتنزيل داخل حدود الموقع.
7. يسمح بتخصيص مساحة محددة في الارتدادات الجانبية للنفايات على ألا تبعد مسافة 10 – 20 متر عن الواجهة الامامية للمصنع، مع مراعاة عدم عرقلة عملية دخول وخروج الشاحنات.
8. يسمح بإقامة دور قبو على أن يكون لاستخدام مواقف السيارات والمواد الكهروميكانيكية حسب موافقة الأمانة المختصة على رخصة البناء .

المتطلبات الفنية

4.2.2 المتطلبات المعمارية بالمناطق المساندة والمخططات المعتمدة:

1. يجب تحقيق المتطلبات الواردة في 4.2.1. بإستثناء استخدام المبنى أو الموقع.
2. يجب أن يكون المصنع من دور أرضي فقط أو أرضي ميزانين.
3. يجب بناء سور خارجي لمحيط كامل محيط الموقع على ألا يقل الارتفاع عن 2.5م ويكون من الخرسانة أو الطوب الاسمنتي أو الشبك المعدني المقوى أو من الاثنين معاً.
4. يجب توفير مساحات كافية لمناورة مركبات الإطفاء داخل الموقع بناءً على تخطيط الموقع المعتمد.

- **ملاحظة:** يمكن الرجوع للجدول رقم (508.4) الفصل المطلوب للاشغالات في كود البناء السعودي العام (SBC201).

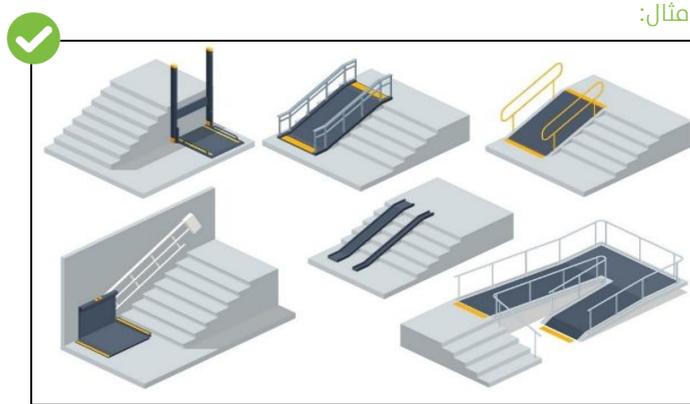
4.2.3 متطلبات المظهر العام للنشاط :

موقع مستقل	التصنيف
يجب تصميم واجهة المصنع بشكل مغلق واستخدام المواد والألوان التي تتناسب مع البيئة العمرانية مع توفير مداخل ومخارج للسيارات والشاحنات بما يتوافق مع الكود العمراني أو الموجهات التصميمية للعمارة السعودية للمنطقة التي يقع بها وفي حال عدم وجوده.	متطلبات الواجهة
يجب أن تكون السلالم الخارجية ومداخل السيارات ضمن حدود ملكية العقار .	متطلبات اخرى

4.3

متطلبات الوصول الشامل:

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



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 المصنع، ويستثنى من ذلك المصانع 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 المصنع أو المنحدر ضمن حدود المصنع.
6. يجب أن يخلو الدرج والأرصفة الخارجية ومنحدر للأشخاص ذوي الإعاقة من أي تركيبات أو معدات تعيق دخول المصنع أو الخروج منه أو الإخلاء السريع في حالات الحوادث أو الطوارئ أو الإصابات.
7. يجب الالتزام بالمعيار المسموح به -حسب معايير الوصول الشامل للمنشآت- لمنحدر الرصيف للأشخاص ذوي الإعاقة.

4.4

متطلبات الوقاية والحماية من الحريق:

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

مثال:



مثال:



4.5

المتطلبات الإضافية الخاصة بالمخزن الملحق:

- يسمح بتوفير مخزن لتخزين المواد (متوسطة ومنخفضة الخطورة) والمرتبطة بالنشاط على أن تحقق الشروط التالية:
1. أن لا تتجاوز مساحة المستودع 25% من المساحة الاجمالية الواردة في الترخيص أو 150م² أو ايهما أقل.
 2. يسمح بتجاوز الحد الأعلى المسموح به (150م²), ويحد أعلى 50% من المساحة الإجمالية على أن يتم الالتزام بالتالي:
 - إضافة نشاط المخازن كنشاط إضافي في الترخيص .
 - يجب الالتزام باشتراطات المستودعات والمخازن الصادرة من الوزارة على جميع مناطق التخزين في المصانع.



4.6

متطلبات السلامة المهنية:

1. يجب تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفير السقالات، والسلالم، وضمان التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.
2. يجب توفير صندوق للإسعافات الأولية.

مثال:



مثال:



مثال:



المتطلبات التشغيلية

- 5.1 المتطلبات التشغيلية العامة
- 5.2 المتطلبات التشغيلية الخاصة بالنشاط
- 5.3 متطلبات اللوحات الداخلية
- 5.4 متطلبات كاميرات المراقبة الأمنية
- 5.5 متطلبات الصيانة العامة
- 5.6 متطلبات النظافة العامة
- 5.7 متطلبات التحكم في النفايات
- 5.8 المتطلبات الخاصة بالعاملين
- 5.9 متطلبات الدفع الإلكتروني (منافذ البيع)

المتطلبات التشغيلية

5.1

المتطلبات التشغيلية العامة:

1. يجب الحصول على الترخيص البلدي قبل البدء في أعمال التشغيل.
2. يجب الحصول على ترخيص تشغيلي من الجهة المشرفة على النشاط ، قبل البدء في أعمال التشغيل.
3. يمنع ممارسة نشاط مخالف لما تم الترخيص له.
4. يمنع مزاولة النشاط بعد انتهاء الترخيص.
5. يمنع ممارسة أي نشاط إضافي غير مدرج في الترخيص.
6. يمنع ممارسة النشاط خارج حدود المصنع المرخص له أو استخدام الأرضة العامة أو مناطق الارتداد .
7. يمنع نزع أو تغطية ملصق إغلاق المصنع .
8. في حالة إغلاق المصنع من قبل الأمانة/البلدية، يمنع إعادة فتح المصنع لحين معالجة المخالفة وموافقة الأمانة/البلدية على استئناف ممارسة النشاط .
9. يمنع الاتصال أو النفاذ لمصنع مجاور آخر ما لم ينص ترخيص أي منهما على ذلك.
10. الالتزام باللائحة التنفيذية للضوءاء لنظام البيئة الصادرة بموجب المرسوم الملكي رقم (165/م) وتاريخ 1441/11/19 هـ الصادرة من وزارة البيئة والمياه والزراعة .

5.2

المتطلبات التشغيلية الخاصة بالنشاط:

يجب الالتزام بالأدلة والاشتراطات التشغيلية والأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة من الجهات المشرفة على النشاط .

5.3

متطلبات اللوحات الداخلية:

1. يجب وضع الرمز الإلكتروني الموحد QR على واجهة المصنع (معلق، لوحة) لاستعراض الوثائق النظامية مثل الترخيص والوثائق الحكومية، على أن يكون متاح الوصول له خارج أوقات العمل، ويسمح عرض الرمز في مكان ظاهر في وحدة المحاسبة أو منطقة خدمة العملاء، ولا يلزم طباعة الوثائق الموجودة في الرمز الموحد وتثبيتها أو عرضها داخل المصنع.
2. يجب أن يكون الرمز بحالة سليمة وخالي من العيوب.

مثال:



مثال:



3. في حال رغبة المستثمر عرض الوثائق والملصقات، كالإرشادات والتنبيهات (ارقام البلاغات، منع التدخين، إرشادات الدفاع المدني، أوقات العمل الرسمية، أي وثائق أخرى خاصة بالمصنع وغيرها) يجب عرضها على مستعرض لوحدي أو شاشة أو إطار واحد أو أكثر وأن تكون بحالة سليمة وخاليه من العيوب.

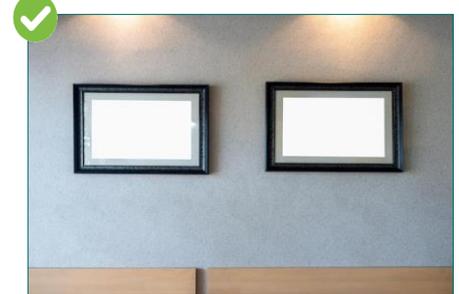
مثال:



مثال:



مثال:



5.4

متطلبات كاميرات المراقبة الأمنية:

يجب تركيب كاميرات مراقبة أمنية وفقاً لما ورد في نظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية ولأحدثه التنفيذية.

مثال:



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 .

مثال:



مثال:

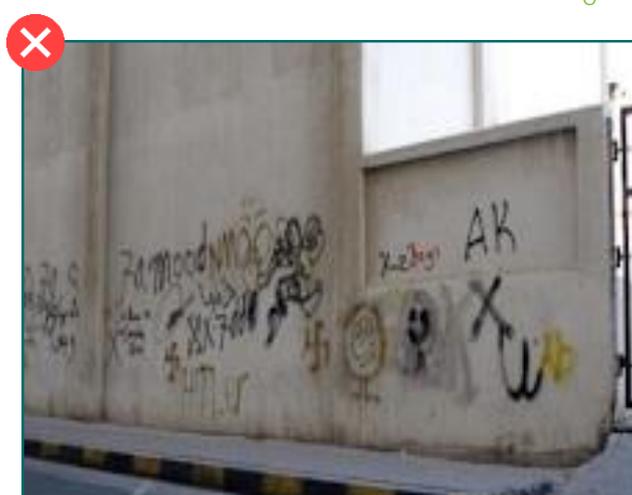


2. صيانة الجدران الخارجية المصنع ، والتأكد من خلوها من المملقات، والعيوب، والتشققات والشروخ الكبيرة الواضحة والمسببة للتشوه البصري.

مثال:



مثال:





3. صيانة الأرضيات والجدران الداخلية والأسقف والحفاظ على نظافتها والتأكد من خلوها من العيوب والتشققات الكبيرة الواضحة.

مثال:



مثال:



4. صيانة أجهزة التكييف والتأكد من فعاليتها وسلامة التمديدات وعدم وجود تسريبات منها، ويمنع تجميع المياه في أوعية مكشوفة.

مثال:



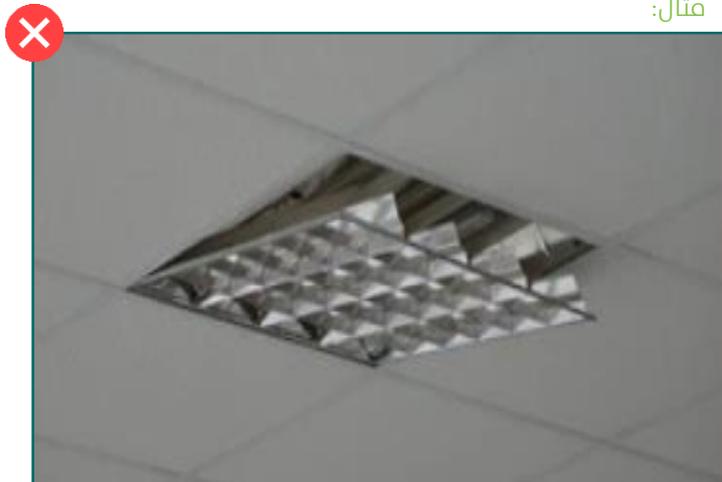
مثال:



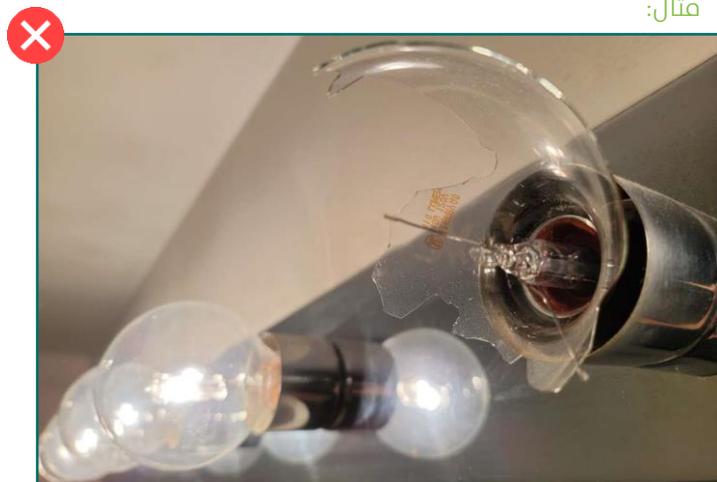


5. صيانة مصابيح الإضاءة بشكل دوري، والتأكد من عدم وجود مصابيح معطلة أو مكسورة.

مثال:



مثال:



6. صيانة تمديدات الخدمة بما فيها تمديدات الصرف الصحي والأسلاك الكهربائية، والتأكد من تغطيتها في جميع أجزاء المبنى الداخلية كالأسقف والجدران والأرضيات.

مثال:



مثال:



5.6

متطلبات النظافة العامة:

للمحافظة على النظافة العامة يوصى بالآتي :

1. الحفاظ على نظافة مكونات المصنع مثل (الأرضيات والأسقف والجدران والواجهات الخارجية والأرصفة المحاذية لواجهة المصنع والتأكد من خلوها من الأوساخ والأتربة المتراكمة أو البقع صعبة الإزالة.
2. توفير أوعية النفايات التي لا تفتح باليد مثل: ذات الفتح التلقائي أو التي تفتح بالقدم.
3. تفريغ الأوعية أو الحاويات الخاصة بالنفايات بشكل دوري، بما يضمن عدم تجاوزها لسعة الحاوية.
4. التأكد من عدم وجود قوارض أو حشرات داخل المصنع.

أمثلة:



5.7

متطلبات التحكم في النفايات:

1. يجب الالتزام بالمتطلبات والارشادات الصادرة من قبل المركز الوطني لإدارة النفايات والجهة المشرفة.

الباب السادس

الأحكام العامة والتظلمات

6.1 الأحكام العامة

6.2 التظلمات والشكاوى

الأحكام العامة والتظلمات

6.1

الأحكام العامة:

1. تختص الأمانات والبلديات بمراقبة تنفيذ هذه الاشتراطات وفق اختصاصها في جميع المصانع والمنشآت التجارية وإيقاع العقوبات بحق المخالفين.
2. بطاقات الأنشطة الموجودة على منصة بلدي هي جزء لا يتجزأ من هذه الاشتراطات بما لا يتعارض مع المتطلبات الواردة في هذا الاشتراط.
3. يلتزم صاحب الترخيص بالأنظمة والتعليمات الصادرة من قبل الجهات الحكومية الأخرى فيما يتعلق بمتطلبات النشاط المرخص له.

6.2

التظلمات والشكاوى:

يمكن التظلم من تطبيق الأحكام والضوابط الواردة في هذه الاشتراطات أمام لجان النظر في التظلمات والشكاوى في الأمانة/ البلدية المعنية، وفقاً لما ورد في نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية ووفقاً للائحة 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 والأكواد المرجعية

7.1

الأدلة والأكواد المرجعية :

1. الأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة . www.saso.gov.sa
2. معايير واشتراطات البناء بالمدن الصناعية www.modon.gov.sa
3. ضوابط ممارسة الأنشطة الصناعية خارج المناطق المخصصة للصناعة الصادرة من وزارة الصناعة والثروة المعدنية.
4. قانون (نظام) التنظيم الصناعي الموحد لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.
5. الأنظمة واللوائح التنفيذية والفنية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.
6. قرار مجلس الوزراء رقم (533) وتاريخ 1445/07/04 هـ.
7. الدليل الإرشادي لمعايير الوصول الشامل في البيئة العمرانية الصادر من مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.
8. متطلبات الوقائية للحماية من الحريق الصادرة من الدفاع المدني.
9. اللائحة التنفيذية لنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية.
10. لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية.
11. اللائحة التنفيذية لنظام الأنشطة المقلقة للراحة أو الخطرة أو المضرة بالصحة والبيئة .
12. اللائحة التنفيذية للضوء لنظام البيئة الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (1442/1/478038) وتاريخ 1442/09/01 هـ الصادرة من وزارة البيئة والمياه والزراعة .
13. دليل التنظيم الموحد لبيئة العمل في منشآت القطاع الخاص الصادر من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية.
14. نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية الصادر من وزارة البلديات والإسكان.
15. 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).
 - الكود السعودي للمباني القائمة (SBC 901).

