

الإشتراطات البلدية والفنية للمجمعات والمراكز التجارية

مقدمة

في ظل النهضة الاقتصادية التي تشهدها المملكة العربية السعودية نتيجة السياسات الحكيمة التي تنتهجها حكومة خادم الحرمين الشريفين بهدف توفير الرفاهية للمواطن وتهينة كل سبل الحياة الكريمة له بكل متطلباتها ، ونظرا لما لوحظ خلال السنوات القليلة الماضية من ازدياد مضطرد طرأ على رغبة المستثمرين في إقامة مشاريع المجمعات والمراكز التجارية بكافة مستوياتها ، وهذه الزيادة وان دلت على شئ فإنما تدل على مدى الانتعاش الذي تعيشه الأسواق في جميع مدن المملكة نتيجة التخطيط الاقتصادي المدروس والانفتاح اللامحدود على الأسواق العالمية.

ومن هذا المنطلق كان لابد لوزارة الشؤون البلدية والقروية في سياق سعيها الدائم لتطوير الخدمات البلدية ومساعدة الأمانات والبلديات والجهات ذات العلاقة على أداء مهامها الوطنية على الوجه الأكمل أن تقوم بتحديد وتوحيد الضوابط والمعايير التي يتعين الالتزام بها كحد أدنى عند الترخيص بإقامة وتشغيل المجمعات والمراكز التجارية، وذلك من خلال إصدار كتيب الإشرطات الفنية والبلدية للمجمعات والمراكز التجارية . وتشتمل هذه الإشرطات على متطلبات الموقع وعلاقته بالشوارع المحيطة والمجاورين وإشرطات الترخيص وجميع النواحي البلدية والفنية بدءا من مرحلة التصميم وانتهاء بأعمال التشغيل والصيانة والحفاظ على سلامة ونظافة المنشأ.

والوزارة بإصدارها لهذه الإشرطات ليحدوها الأمل أن يجد فيها المواطن والمستثمر ما يساعده على المساهمة الفعالة في خدمة قطاعات التنمية العمرانية والاقتصادية وتحقيق الراحة والرفاهية لأبناء هذا الوطن .

١ - تعريفات

أ - المجمعات التجارية:

هي الأسواق الكبيرة المغلقة التي عادة تكون عبارة عن مبنى كبير مكون من أكثر من دور و تحتوي على عدد كبير ومختلف النشاطات من المحلات التجارية وأماكن الترفيه ومطاعم الوجبات الخفيفة والتي عادة ما يطلق عليها اسم المول (MALL)

ب - المراكز التجارية:

عبارة عن أسواق تجارية مفتوحة تشتمل على عدد من المحلات التجارية مجمعة في موقع واحد وقد تكون ذات نشاط واحد أو متعددة الأنشطة .

٢ - أهداف ومجالات التطبيق

في إطار اهتمام وزارة الشؤون البلدية والقروية بأن تجسد المشروعات العامة والخاصة ما تنعم به المملكة من نمو وازدهار في شتى المجالات .. ومنها النمو الاقتصادي الذي صاحبه ازدياد إقبال المستثمرين على إقامة المراكز والمجمعات التجارية ..تم إعداد هذه الإشرطات بهدف تحديد الحد الأدنى من المتطلبات الأساسية الفنية والبلدية التي يجب توافرها في مشاريع المجمعات والمراكز التجارية بما يسهل عمل الجهات المختصة بالأمانات والبلديات في دراسة وترخيص مثل هذه المشروعات وفق أسس علمية سليمة يتم التقيد بها وتطبيقها على المراكز والمجمعات التجارية عند الترخيص بها وبعد الإنشاء والتشغيل كما أن

من أهم أهداف هذه الاشتراطات هو التسهيل علي المواطنين والمستثمرين الراغبين في الاستثمار في مثل هذه المشروعات من خلال إحاطتهم علماً بالحد الأدنى من الاشتراطات المطلوبة والتي يجب توافرها قبل البدء في تنفيذ مثل هذه المشروعات والأخذ بها عند إعداد دراسات الجدوى لمثل هذه المشروعات .. وذلك وصولاً إلى أن تكون المجمعات التجارية التي سيجري إقامتها ذات مظهر معماري وحضاري يواكب ما تشهده المملكة من تقدم وازدهار في شتى المجالات وتستثنى المشاريع القائمة قبل صدور هذه الاشتراطات من بعض اشتراطات الموقع مثل المساحة والارتدادات شريطة ألا يؤثر ذلك على السلامة العامة وتعطى مهلة لمدة سنتين لتصحيح أوضاعها وفقاً لهذه الاشتراطات قدر الامكان .

٣ - اشتراطات الموقع:

3-1-الموقع:

3-1-1

أن يكون الموقع مخصصاً للاستخدام التجاري وعلى شارع تجاري رئيسي أو ضمن مراكز الحي الفرعية أو في المواقع الأستثمارية للبلديات.

3-1-2

أن يكون الموقع بعيداً عن محطات الوقود وأماكن بيع الغاز أو أية منشآت قد تنتج عنها خطورة بحيث يفصل بين موقع المشروع وأي من هذه المنشآت شارع لا يقل عرضه عن ٢٥ متراً أو قطعة أرض لا يقل عرضها عن ٢٥ متر.

3-1-3

أن تكون حركة الدخول والخروج من جهة الشارع التجاري فقط (مخارج الطوارئ يمكن فتحها على الشوارع الفرعية) ولا يسمح بعمل مداخل أو مخارج عند تقاطعات الشوارع وألا تقل المسافة بين ركن الموقع عند التقاطع الرئيسي إلى محور المدخل أو المخرج عن ٣٥ متر لمنع التسبب في إعاقة المرور عند التقاطع.

3-1-4

أخذ موافقة الجهة صاحبة الصلاحية علي المواقع الغير مخصصة للاستعمالات كمراكز تجارية في المخططات الهيكلية للمدن والقرى وذلك حسب التعليمات المنظمة لذلك.

3-1-5

طول واجهة الأرض على الشوارع التجارية لا يقل عن (٥٠ م) خمسين متراً.

3-1-6

يتم إعداد دراسة جدوى للمشروع توضح الأهداف والنتائج المتوقعة (للمشاريع الكبيرة التي لا يقل مساحة موقعها عن ١٠٠٠٠ م^٢).

2-3 المساحات والارتدادات:

3-2-1

الحد الأدنى لمساحة الموقع لا يقل عن ٣٠٠٠ م^٢ (ثلاثة آلاف متر مربع)

3 - 2 - 2

تكون نسب البناء والارتفاعات وفقاً لنظام البناء المعمول به في المنطقة التي يقع فيها موقع المجمع أو المركز التجاري.

3 - 2 - 3

ارتدادات البناء علي الشوارع المحيطة طبقاً للمسافات المسموح بها في نظام البناء المعمول به في المنطقة وعن المجاورين (٣م) ثلاثة أمتار كحد أدنى.

3 - 3 - 3 مواقف السيارات:

3 - 3 - 1

توفير موقف سيارة لكل محل بالمجمع أو المركز التجاري.

3 - 3 - 2

توفير مواقف سيارات لمرتادي المركز بواقع موقف سيارة لكل ٢م^{٥٠} من المساحة الإجمالية المخصصة للاستعمال التجاري بالمركز.

3 - 3 - 3

تخصيص مواقف لسيارات المعاقين بواقع ٥% من المواقف العامة وبعدها أدنى موقفين على أن تكون قريبة من مداخل السوق مع تمييز مواقف المعاقين بالشعار الخاص بهم وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة المعاق عن ٢٥ متر مربع طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

3 - 3 - 4

سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.

3 - 3 - 5

في حالة عمل مواقف سيارات بالقبو لا يقل ارتفاع سقف المدخل وسقف القبو عن 2.5 متر.

3 - 3 - 6

عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقاً للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

ب - المراكز التجارية:

عبارة عن أسواق تجارية مفتوحة تشتمل على عدد من المحلات التجارية مجمعة في موقع واحد وقد تكون ذات نشاط واحد أو متعددة الأنشطة .

٤ - اشتراطات عامة:

4 - 1	لا يسمح بعمل سكن للعاملين داخل السوق.
4 - 2	تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع ما يلزم من أدوات (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.
4 - 3	لا يسمح باستخدام دور القبو لأغراض النشاطات التجارية أو الترفيهية أو كمستودعات وإنما يستخدم دور القبو كمواقف للسيارات فقط.
4 - 4	لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المركز التجاري أو العاملين فيه.
4 - 5	لا يسمح بوجود أية فتحات بالمركز تطل على المجاورين عدا مخارج الطوارئ.
4 - 6	مراعاة الاشتراطات الفنية الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية في النواحي التالية :- أ - الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين. ب - الاشتراطات الفنية لمواقف السيارات. ج - الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والاعلانية. د - العزل الحراري في المباني. هـ - دليل تدقيق المخططات الهندسية للمباني السكنية والتجارية.

٥ - الاشتراطات والمتطلبات الفنية:

5 - 1 - 1	5 - 1 - 1
أن يكون التصميم المعماري للمركز أو المجمع التجاري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.	

5 - 1 - 2

أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.

5 - 1 - 3

أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفرغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.

5 - 1 - 4

أن يراعي التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكل من السلع المعروضة وللمترددين علي المركز أو المجمع التجاري.

5 - 1 - 5

أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.

5 - 1 - 6

عدد أدوار المجمع أو المركز التجاري طبقاً لاشتراطات نظام البناء في المنطقة.

5 - 1 - 7

تخصيص أماكن للصلاة في المجمعات والمراكز التجارية تتناسب مع حجمها يخصص قسم منفصل منها للنساء مع توفير أماكن وضوء مناسبة ومنفصله للرجال والنساء.

5 - 1 - 8

مداخل ومخارج المجمعات والمراكز التجارية على الشوارع الرئيسية فقط عدا (مخارج الطوارئ.)

5 - 1 - 9

مصاعد تحميل البضائع تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها المتسوقين.

5 - 1 - 10

فصل مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل المتسوقين.

5 - 1 - 11

أن تطبق بالتصميم المعماري الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة .. الخ.

5 - 1 - 12

توفير عدد مناسب ومنفصل من دورات المياه داخل المركز للرجال والنساء بمعدل دورة مياه لكل (٢٥٠٠ م)
وبحد أدنى (٢) دورة للرجال ، وعدد (٢) دورة للنساء.

5 - 1 - 13

توفير عدد مناسب من مخارج الطوارئ بحد أدنى مخرجين في كل دور بحيث لا يزيد البعد الطولي بينهما عن
٣٠ م . ط.

5 - 1 - 14

اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.

5 - 1 - 15

يمنع تماما استخدام خامة الاسبستوس (asbestos) أو أي مادة يدخل الاسبستوس في تركيبها طبقا للقرار
الوزاري رقم ١٦١٢/٤/٥/٥٠١٨/٩/١٨ هـ

5 - 1 - 16

أن تكون المواد المستخدمة في انهاء الأرضيات بالمحلات والممرات مانعة للانزلاق ، وان تكون زوايا وحواف
الحوائط والأعمدة غير حادة.

5 - 1 - 17

أن تكون اللوحات الدعائية للمحلات طبقا لاشتراطات اللوحات الدعائية والاعلانية الصادرة عن الوزارة.

5 - 1 - 18

توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة علي الشارع وتكون فتحات
التهوية ومداخل الغرفة علي الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات علي الشارع .

2 - 5 اشتراطات تنسيق الموقع:

5 - 2 - 1

الاهتمام بتنسيق الموقع العام الخارجي للمشروع من رصف وطرق داخلية وممرات مشاة وإضاءة وتشجير
ومجسمات جمالية .. وخلافه.

3 - 5 اشتراطات مواقف السيارات:

5 - 3 - 1

تكون طبقا لما ورد بالفقرة رقم (٣-٣) ووفقا لاشتراطات مواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون
الفنية.

4 - 5 اشتراطات تنسيق الموقع:

5 - 4 - 1

أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.

5 - 4 - 2

يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع وتقديم نسخة من نتائج اختبارات التربة وتحليل المياه الجوفية (أن وجدت) والتوصيات على أن تتم هذه الأعمال من قبل جهة متخصصة في هذا المجال وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.

5 - 4 - 3

يراعي في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.

5 - 4 - 4

تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامه تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة وطرق الخلط والدك والترطيب ومدة بقاء الشدات وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة ... الخ.

5 - 4 - 5

تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية

5 - 4 - 6

عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخته كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.

5 - 4 - 7

عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات لمياه والمطابخ وما شابهها بعازل ماني مناسب.

5 - 4 - 8

استخدام الاسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونه بالتربة.

5 - 4 - 9

في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري ومن ثم اعتمادها من الجهة المختصة بالبلدية.

5 - 5 الاشتراطات الكهربائية:

5 - 5 - 1

أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية علي أساس أن جهد التغذية ١٢٧/٢٢٠ فولت أو 380/220 فولت (حسب

جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، ٦٠ ذبذبة/ثانية.

5 - 5 - 2

جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

5 - 5 - 3

فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبنى من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والمواقف عن الإنارة الداخلية.

5 - 5 - 4

فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوي وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها.

5 - 5 - 5

تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوي من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار (Earth Leakage Circuit Breaker).

5 - 5 - 6

جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.

5 - 5 - 7

يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
أ - وحدات إنارة طوارئ.

ب- علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ

ج- شبكة للكشف والإنذار عن الحريق .

د- غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن ٤٠٠ أمبير ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول علي مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).

5 - 5 - 8

تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:

أ- مولد احتياطي يغذي حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.

ب- بطاريات مع جهاز شاحن أوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.

5 - 5 - 9

تطبيق نظام التأريض علي جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار

الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.. علي أن يشمل نظام التأريض ما يلي:
أ- تأريض حديد تسليح أساسات المباني.
ب- تأريض جميع الأجزاء المعدنية الغير حاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي ..الخ.
ج- تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوي والإنارة وخلافه.

5 - 5 - 10

تزويد المشروع بمناعة صواعق مناسبة.

5 - 5 - 11

يراعي حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلي عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.

5 - 5 - 12

إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

6 - 5 الاشتراطات الميكانيكية:

5 - 6 - 1

يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت اشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.

5 - 6 - 2

يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وان يراعى فيها توفير الراحة والأمان لمرتادي المركز.

5 - 6 - 3

تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:
أ- أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف والإنذار ومكافحة الحريق ..الخ.
ب- اخذ احتياطات السلامة اللازمه عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

7 - 5 اشتراطات الأعمال الصحية:

5 - 7 - 1

تشمل الأعمال الصحية كافة التركيبات وجميع المواد المستخدمة في تمديدات المياه والصرف الصحي والتهوية ودورات المياه والمطابخ.

5 - 7 - 2

تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها .

5 - 7 - 3

تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً " للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب " الصادره عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

5 - 8 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

5 - 8 - 1

استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبني من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.

5 - 8 - 2

يجب توفير مخارج للطوارئ علي مسافات مناسبة وتؤدي إلي مناطق أمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.

5 - 8 - 3

تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع علي أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني .

5 - 8 - 4

يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى .

5 - 8 - 5

وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبني ليتم إتباعه من قبل مرتادي المبني في حالة الحريق .

5 - 8 - 6

أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع .

5 - 9 اشتراطات العزل الحراري:

5 - 9 - 1

استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع وأتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية.

5 - 10 اشتراطات عزل الصوت:

5 - 10 - 1

في حالة وجود نشاطات يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع مثل صالات الألعاب للأطفال فيجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المشروع.

11 - 5 اشتراطات المخططات التنفيذية للمشروع:

1 - 11 - 5

يتم تسليم المخططات التنفيذية بمقياس رسم مناسب حسب حجم المبنى بحيث لا يقل عن 1/100.

2 - 11 - 5

جميع المخططات يكتب عليها اسم المالك واسم الاستشاري ورقم قطعة الأرض ورقم المخطط واسم الحي. ويتم ختم جميع اللوحات بخاتم المكتب الاستشاري المصمم.

3 - 11 - 5

تحتوي المخططات التنفيذية المطلوبة لاعتماد المشروع علي ما يلي:
(يجب تقديم نسخة من جميع المخططات على قرص مدمج (CD)

1 - 11 - 3 - 5 المخططات المعمارية

- لوحات منظوريه للمشروع أو مجسم يوضح الفكرة المعمارية للمشروع
- مخطط الموقع العام بمقياس رسم لا يقل عن (1/200) موضحا عليه موقع المبنى ومواقف السيارات وطرق الدخول والخروج للموقع والشوارع المحيطة والمجاورين والارتدادات ومبينا عليه كافة المقاسات والأبعاد والمناسيب .
- مخططات المساقط الأفقية للأدوار المختلفة بمقياس رسم مناسب لا يقل عن (1/100) موضحا عليها التقسيمات الداخلية والأعمدة أو أية دعائم أخرى حاملة للمبنى .
- واجهات المبنى بمقياس رسم لا يقل عن (1/100) موضحا عليها كافة المناسيب والأبعاد والارتفاعات ومواد التشطيب والفتحات .
- قطاعان رأسيان كاملان علي الأقل للمبنى بمقياس رسم لا يقل عن (1/100) موضحا عليها كافة الأبعاد والمناسيب والارتفاعات ومبينا عليها كذلك نوعية الإنشاء والأسقف والحوائط والأرضيات .
- قطاعات تفصيلية مختلفة وتفصيل السلالم بمقياس رسم (1/200)
- مساقط أفقية تفصيلية وقطاعات للمداخل الرئيسية بمقياس رسم (1/200)
- مساقط أفقية للأسقف المستعارة بمقياس رسم (1/100)
- تفاصيل نماذج الأبواب والشبابيك والفتحات (1/200)

2 - 11 - 3 - 5 المخططات الإنشائية

- مخطط المحاور والأعمدة بمقياس رسم لا يقل عن (1/100)
- مخطط القواعد والأساسات بمقياس رسم لا يقل عن (1/100)
- مخططات الميدات بمقياس رسم لا يقل عن (1/100)
- مخططات المساقط الأفقية لأسقف الأدوار المختلفة بمقياس رسم لا يقل عن (1/100)
- مخططات تفاصيل الأعمدة والقواعد بمقياس رسم لا يقل عن (1/200)

- مخططات تفاصيل السلالم وكمرات الأسقف بمقياس رسم لا يقل عن (٢٠/١)
- مخططات جداول التسليح للعناصر المختلفة
- أية تفاصيل أخرى مثل منحدرات وحوائط البدروم وفواصل التمدد .. الخ (٢٠/١)
- نسخة من الحسابات الإنشائية.

3 - 3 - 11 - 5 مخططات أعمال التكييف والتهوية

- مخططات المساقط الأفقية المختلفة للمبني التي توضح أعمال التكييف والتهوية بمقياس رسم لا يقل عن (١٠٠/١)
- مخطط ماكينات التكييف حسب نوعه (مركزي، مجزأ) بمقياس رسم لا يقل عن (١٠٠/١)
- مخططات تفاصيل أعمال التكييف وتمديداته وفتحات التغذية والراجع .. الخ.
- مذكرة حسابية لأعمال التكييف والتهوية وقدرة الماكينات.

4 - 3 - 11 - 5 مخططات الأعمال الصحية

- موقع عام يوضح الربط مع شبكات المياه والصرف الصحي العمومية بمقياس رسم لا يقل عن (١٠٠/١)
- مساقط أفقية للأدوار المختلفة تبين أنظمة التغذية بالمياه (بارد – ساخن) بمقياس رسم لا يقل عن (١٠٠ / ١)
- مساقط أفقية للأدوار المختلفة تبين أنظمة الصرف الصحي بمقياس رسم لا يقل عن (١٠٠/١)
- مسقط أفقي للسطح وصرف مياه الأمطار بمقياس رسم لا يقل عن (١٠٠/١)
- تفاصيل المطابخ والحمامات (صرف وتغذية) بمقياس رسم لا يقل عن (٥٠/١)
- تفاصيل خزانات المياه الأرضية والعلوية بمقياس رسم لا يقل عن (٢٠/١)
- مخططات الصواعد والهوابط لشبكات المياه والصرف الصحي
- مذكرة الحسابات الخاصة بسعة الخزانات وأقطار المواسير للصرف والتغذية.

5 - 3 - 11 - 5 مخططات الأعمال الكهربائية

- مخططات الصواعد (القوي، إنذار الحريق، الهاتف، أنظمة الأمن والكابلات ..)
- مخططات توزيع القوي (S.L.D) والحمل الكهربائي المطلوب صيفاً.
- مخططات لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وأحمالها وأرقامها ومواقعها.
- مخططات جداول الأحمال الكهربائية.
- مخططات المساقط الأفقية لجميع الأدوار لجميع الأعمال الكهربائية (الإنارة والقوي وإنذار الحريق) بمقياس رسم لا يقل عن (١٠٠ / ١)
- تفصيلات غرفة الكهرباء والمحولات ومكان غرفة تفتيش الضغط المتوسط للمبني بمقياس رسم لا يقل عن (٥٠/١)
- مخططات الرموز والتفصيلات والملاحظات والكود المستخدم.
- الحمل الكهربائي الكلي المطلوب للمبني.

6 - 3 - 11 - 5 مخططات السلامة ومقاومة الحريق

- مخططات أفقية للأدوار المختلفة توضح أنظمة إطفاء الحريق سواء بالرشاشات

الأتوماتيكية أو بطفايات الحريق اليدوية الكيماوية.

- مخطط خزان مياه الحريق وملحقاته
- مخططات توضح مخارج الطوارئ وخطة الإخلاء (مخطط هروب) في حالات الطوارئ.
- يراعى أن تكتب البيانات الخاصة بمخططات الأمن والسلامة باللغة العربية وتعتمد من إدارة الدفاع المدني بالمنطقة .

12 - 5 اشتراطات عزل الصوت:

1 - 12 - 5

في حالة وجود نشاطات يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع مثل صالات الألعاب للأطفال فيجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المشروع.

13 - 5 اشتراطات عزل الصوت:

1 - 13 - 5

في حالة وجود نشاطات يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع مثل صالات الألعاب للأطفال فيجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المشروع.

٦ - إجراءات واشتراطات الترخيص:

1 - 6

يتقدم صاحب المشروع للجهة المختصة بالبلدية بطلب إقامة مركز أو مجمع تجاري طبقاً لاستمارة الترخيص المعدة من قبل البلدية مع إرفاق صورة من صك الملكية (مع الأصل للمطابقة) أو الموافقة علي تأجير الأرض موثقة من الجهة المختصة وصورة من بطاقة الأحوال الشخصية للحصول على موافقة البلدية على الموقع.

2 - 6

تعد كامل المخططات التصميمية للمشروع من قبل مكتب استشاري هندسي معتمد.

3 - 6

تقديم المخططات الابتدائية للمشروع والمعتمدة من قبل المكتب الاستشاري وبمقياس رسم مناسب يوضح فكرة المشروع لأخذ موافقة الجهة المختصة في البلدية على التصميم وفكرة المشروع علي أن تشمل هذه المخططات كحد أدنى علي ما يلي:

- مخطط عام يوضح الموقع والشوارع والمباني المحيطة والارتدادات.
- جدول يوضح المساحة الكلية والمبنية ونسب البناء والارتدادات والمناسيب والاستعمالات.
- المساقط المعمارية
- الواجهات والقطاعات الرئيسية.

- منظور أو أكثر أو مجسم معماري يوضح الفكرة المعمارية والشكل العام للمشروع.
- تقديم دراسة جدوى اقتصادية للمشاريع الكبيرة (حسب ماترأة الجهة المختصة بالأمانة أو البلدية) .

6 - 4

بعد اعتماد المخططات الابتدائية والموافقة علي فكرة المشروع يتم تقديم المخططات النهائية التنفيذية بمقياس رسم مناسب حسب حجم المشروع علي أن تشتمل المخططات علي ما يلي:

- المخططات المعمارية ومخططات تنسيق الموقع العام.
- المخططات الإنشائية.
- المخططات الكهربائية.
- المخططات الميكانيكية.
- المخططات الصحية
- مخططات الأمن والسلامة.
- مخططات تفصيلية للأجزاء المهمة بالمشروع.

علي أن تكون تلك المخططات شاملة لكافة أجزاء المشروع من مبان رئيسية وملحقات بالإضافة إلي جميع الجداول والاشتراطات التصميمية والتنفيذية والملاحظات الفنية الخاصة ومواصفات مواد البناء المقترح استخدامها بالمشروع وكذلك يجب أن تشتمل هذه المخططات علي متطلبات الأمن والسلامة بعد التنسيق مع الدفاع المدني.

*لا تعني موافقة الأمانات أو البلديات على المخططات أو اعتمادها إخلاء لمسئولية المكتب لاستشاري المصمم بل تظل مسئوليته القانونية والفنية عن صحة الرسومات ومطابقتها للأصول الهندسية والفنية قائمة.

٧ - الإشراف علي التنفيذ:

7 - 1

يكون تنفيذ هذا النوع من المشاريع تحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد يكون من واجباته.:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ المالك بأي خطأ يكون موجود بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم والتي تساعد علي إتمام العمل علي الوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد لمخططات الصنع وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشاكل التي قد تظهر أثناء التنفيذ وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- إجراء التغييرات والتعديلات الغير جوهرية في المشروع والتي من شأنها تخطي المشاكل والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة بشرط أن لا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير علي المقاول وان يتم اخذ موافقة المالك عليها مسبقاً وعند حدوث زيادة ضرورية أو نقص

- في التكلفة يتم اخذ موافقة المالك على الزيادة وخصم الوفر على المقاول .
- تدقيق المستخلصات الدورية التي يقدمها المقاول واعتمادها.
 - المشاركة في الاستلام الابتدائي للمشروع وإعداد الحصر النهائي لكميات الأعمال المنفذة واعتماد المستخلص الختامي له.

٨ - التشغيل والصيانة:

8 - 1

التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجالات النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة والمعدات والماكينات.. الخ الموجودة بالمركز مثل المصاعد، السلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف وأجهزة نظام إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ودورات المياه.. الخ.

8 - 2

أن تخضع جميع أجزاء المشروع لأنظمة وتعليمات السلامة المعمول بها من قبل الدفاع المدني بما يكفل سلامة مرتادي هذه المراكز.

8 - 3

ضرورة تواجد عدد من الأفراد المدربين بكفاءة علي مواجهة حالات الطوارئ والقدرة علي استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبني في حالات الطوارئ والقيام بعمل الإسعافات الأولية وحفظ الأمن والتنسيق مع الجهات المختصة .

8 - 4

تواجد عدد من الأفراد يمثلون إدارة السوق طوال فترات الدوام.