



الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية
Saudi Industrial Property Authority

الأعمال التي يمكن القيام بها والتي يجب تجنبها

92 0000 425

modon.gov.sa |  @Modon_KSA



تم إعداد هذا الجزء من دليل التجهيزات كدليل مختصر لمساعدة المستأجر، مصممه، المهندس المعماري والمقاولين بارشادهم إلى الأمور التي يمكن القيام بها والأمور التي يجب تجنبها.

الحكومة / التصاريح / السلطات التي يتم التواصل معها:

يجب التأكد من أن يقوم كل من المستأجر ومقاول المستأجر و / أو استشاري المستأجر بإبرام العقود والقيام بوضع البروتوكولات واتباع الإجراءات اللازمة للحصول على التصاريح والإلزام والترخيص والمعينة وفقاً لما هو مطلوب في الاختصاص، كما يقع على عاتق المستأجر مسؤولية الحصول على كافة الموافقات التنظيمية المطلوبة قبل البدء في أي من الأعمال الخاصة بتجهيز العين المؤجره، ويلزم إرسال نسخة من هذه الموافقات التنظيمية إلى إدارة المصانع الجاهزة .

ولا تتحمل "مدن" أية مسؤولية في حالة فشل المستأجر و مقاوليه و / أو استشاري المستأجر في تقديم طلب الحصول على أي تصريح بالطريقه الصحيحه بالإضافة إلى الفشل في الحصول على كافة التصاريح اللازمة لإنجاز أعمال التجهيزات الخاصة بالمستأجر واللازمه للحصول على شهادة الإشغال النهائية والفشل في الحصول على أي تراخيص قد تكون مطلوبة لهذا الاختصاص والفشل في قيام المستأجر أو مقاول المستأجر في تجاوز أية معايينات من "مدن" تتعلق بالأعمال الخاصة بالمستأجر.

الأنشطة الميكانيكية / الكهربائية / الهيكلية:

فيما يلي إرشادات توجيهية خاصة بالأنظمة الميكانيكية / الكهربائية الخاصة بالمستأجر بالمصانع الجاهزة.

1- أجهزة التدفئة والتهوية وتكييف الهواء:

- الأعمال التي يمكن القيام بها:

يتعين على المستأجر تقديم كافة الأجزاء المتعلقة بأجهزة (التدفئة والتهوية وتكييف الهواء) وفقاً لما هو وارد على سبيل المثال لا الحصر في النماذج الواردة أدناه:

أ- تكييف الهواء من نوع (المجري/داكت، الكاسيت، المكيفات المثبتة في الحوائط، المكيفات المثبتة في الأرضيات، الاسبليت).

1) يمكن للمستأجر توريد وتركيب وحدة تكييف هواء سبليت من خلال أي من المقاولين المرخص لهم.

2) يتم تصميم أجهزة التدفئة والتهوية وتكييف الهواء الخاصة بالمستأجر وفقاً لاحتياجاته الخاصة من خلال مهندس (التدفئة والتهوية وتكييف الهواء) الخاص بالمستأجر كما يجب مراعاة أن يكون التصميم وفقاً للاستخدام المتوازن للطاقة الكهربائية.

3) يلزم تركيب الوحدة الخارجيه على الحوامل المدعمة على الأرضيات / المثبتة بالحوائط / المعلقة من خلال دعائم ملائمة لحمولاتها.

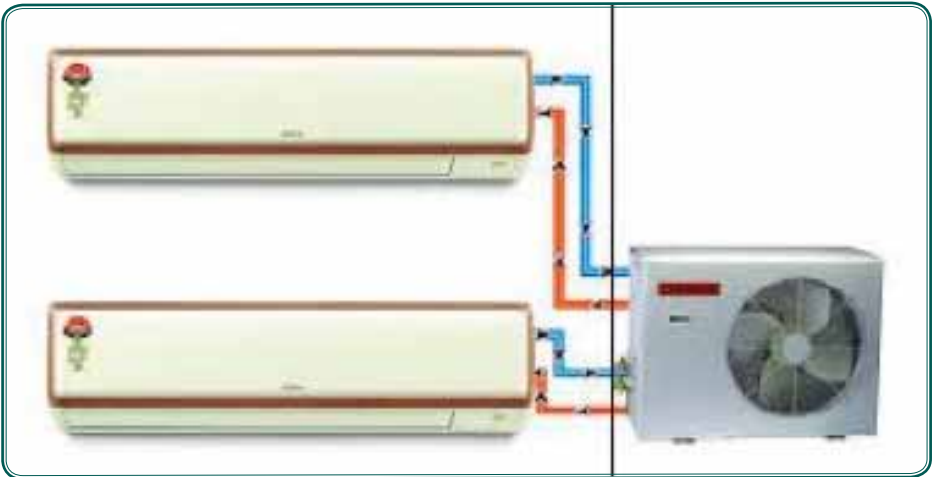
4) يتولى المستأجر مسؤولية حساب معدلات التبريد لتحديد معدلات التبريد الفعلية المرغوب بها.

5) يتولى المستأجر مسؤولية توصيل نظم الصرف/التكثيف للمكيفات، كما يجب إتمام أعمال خطوط الصرف داخل نطاق/حدود العين المؤجرة.

6) يتحمل المستأجر مسؤولية قيمة أي انحراف أو أضرار ناجمة عن عدم تركيب المستأجر لوحدة التكيف الخارجيه وحجم المعدات المستخدمة.

7) لا يسمح بأي عمل يؤدي بأي حال من الأحوال لاختراقات الأسطح أو اتلاف العزل الخاص بها.

النماذج الملائمة لوحدات تكييف الهواء:



يجب أن يكون الجزء الداخلي داخل المصنع

يجب أن يكون الجزء الخارجي خارج المصنع





يمكن تثبيت الوحدة الخارجية التي تزيد في الوزن والحجم عن سطح المنصة خارج المصنع.

ب- توزيع الهواء:

1) يجب تثبيت كاشف دخان بالمجري المخصص لعودة الهواء وفقاً لما يتطلبه الكود في حالة إذا ما كان معدل (CFM) أكثر مما هو مذكور في الهيئة المدنية المحلية.

ج- العوادم والمدخن

- 1) يتعين على المستأجر توفير وتركيب كافة مستلزمات شفاطات الهواء وأعمال مجري التكييف(الداكت) وأجهزة التحكم، الخ اللازمة لأجهزة تكييف الهواء.
- 2) أي تغيير أو تبديل على ما قدمه المستأجر من رسومات، مواصفات والتصميم الأساسي للمصنع يكون على نفقه المستأجر كاملة وذلك بعد حصوله على موافقة خطية من "مدن".
- 3) يتولى المستأجر مسؤولية تحقيق توازن الهواء لنظام التوزيع الخاص بأجهزة التكييف الخاصة به وأي من شفط أو تنقية الهواء.
- 4) يجب تركيب أي من أجهزه الشفط عن طريق مقاول أو شركة (التدفئة والتهوية وتكييف الهواء) معتمدة، متخصصة و تتمتع بخبرات كافية في مجال تركيب أجهزة التهوية التجارية.
- 5) يلزم تثبيت الشفاطات (المثبتة في الجدران) في جدار غير قابل للاحتراق مكون من دعائم وألواح من الأسمنت.

د- أجهزة التحكم

يتعين على المستأجر تركيب أجهزة التحكم الكهربائي وفقاً لما تتطلبه الشركات المصنعة / المورد لأجهزة تكييف الهواء مع أجهزة عوازل التيار الكهربائي اللازمة في محيط 3 متر.

• الأعمال التي يجب تجنب القيام بها:

يتعين على المستأجر عدم توفير أجهزة (التدفئة والتهوية وتكييف الهواء) الواردة على سبيل المثال لا الحصر في النماذج الواردة أدناه.

أ- جهاز تكييف الهواء (شباك).

ب- جهاز تكييف الهواء (باكيج).

ج- وحدة تكييف الهواء المركزية.



• حالات خاصة

يتعين على مهندسي "مدن" مراجعة أجهزته (التدفئة والتهوية وتكييف الهواء) البديلة الخاصة بالمستأجر وتقديم كافة التوصيات اللازمة وفقاً لما يرونه وحدهم دون سواهم كما يرجع لهم الحق في قبول أو رفض أي من الاقتراحات البديلة المقدمة من قبل المستأجر وذلك على حسب الحالة الواردة.

2- أجهزة السباكة وأنابيب الغاز:

• الأعمال التي يمكن القيام بها:

- 1) يجب إنهاء كافة توصيلات صرف الثلجات فى نطاق العين المؤجره.
- 2) يجب ضمان توفير التوصيلات اللازمة لمجري الصرف الصحي فى نطاق العين المؤجره وذلك لأغراض استخدامات المكاتب والمصنع فقط.
- 3) يمكن للمستأجر الاستفادة من نقاط التوصيل التي تقوم "مدن" بتوفيرها بشكل نموذجي داخل المصنع ويمكن للمستأجر الاستفادة منها بالشكل المطلوب لأغراض استخدام المكاتب والمصنع.
- 4) اذا كان نشاط المصنع متعلق بالمواد الغذائية فيتعين على المستأجر تركيب مصفى للزيوت و حاويات للتخلص من مخلفاتها.
- 5) يتعين على جميع المصانع ذات النشاط الغذائي والمستخدمه للزيوت توفير أجهزة التخلص من الزيوت والشحوم وذلك داخل حدود العين المؤجرة بموجب الشروط التالية:
 - * لا يمكن تركيب مصفى / الزيوت والشحوم في منطقة إعداد الطعام.
 - * توافر إمكانيه الوصول إلى مصيدة/ مصفى الزيوت والشحوم لتنظيفها.
 - * يجب ألا يزيد حجم أو سعة مصيدة/ مصفى الزيوت والشحوم عن خمسين جالون لكل دقيقة (50 جالون لكل دقيقة) كمعدل تدفق أو ما يزيد عن ذلك وفقاً لما يتطلبه الكود.

• الأعمال التي يجب تجنب القيام بها:

- 1) يجب عدم تركيب خزانات الغاز أو الوقود تحت الأرض دون الحصول على موافقات مسبقة من "مدن".
- 2) يجب عدم تركيب المعدات الخاصة بتوصيل الغاز دون إتباع إجراءات السلامة اللازمة وفقاً لما تتطلبه الجمعية الوطنية للوقاية من الحريق والتوصيات الواردة من المورد.
- 3) يجب عدم توصيل المجاري الكيميائية المحظورة من الناحية البيئية بخطوط الصرف.

3- الأعمال المتعلقة بهيكل المصنع والأسقف والأرضيات

- 1) تحتفظ "مدن" بحقها في رفض التصريح بالقيام بعمل أي فتحات إضافية والتي من الممكن أن تؤثر على هيكل المصنع، و / أو وفقاً لما تراه "مدن" قد تتعارض في المظهر مع المباني الخاصة "بمدن".
- 2) تحتفظ "مدن" بحقها في رفض تركيب أي من المعدات المثبتة في الأسطح أو الحوائط أو طلب فحصها في حالة، وفقاً لما تراه "مدن"، ما إذا كان يؤثر شكل تلك المعدات سلباً مع شكل المباني الخاصة ب"مدن" أو تتجاوز القدرة الاستيعابية للهيكلي الإنشائي الخاص بالمصنع.

3) يتعين على المستأجر القيام بإعادة عمل عزل السطح إذا حدث أي ضرر أو اختراق بالسطح ناجم عن قيام المستأجر بعمل تم الموافقة عليه مسبقاً.

4) أي عمل يتطلب أو ينجم عنه فتح/فتحات بالسقف أو الأرضيات بالعين المؤجرة يجب أن يتم اعتماده و الموافقة عليه من قبل "مدن" وقت إعداد خطة العمل.

طبقة مقاومة/عزل المياه

طبقة عزل المياه هي عبارة عن غشاء/طبقة عازلة ومقاومة لتسريب المياه وتتكون من مادة البوليمر إيثيلين الكلور الثقيل والبوليستر المطاطي الصناعي بسماكة ثلاثين (30) مللي والملائم لهذا الغرض.

أ) تتطلب أوراق مقاومة/عزل المياه الخصائص المادية التالية:

1- قوة الضغط = 2000 باسكال.

2- قوة الشد = 4000 باسكال.

3- غير قابل للاختراق.

4- غير قابل للاحتراق.

5- درجة الحرارة المطلوبة تتراوح ما بين 70 إلى 350 فيرنهايت.

ب) يتعين على المستأجر تقديم الدلائل اللازمة إلى "مدن" بأنه قد تم تنفيذ أعمال عزل و مقاومة تسريب المياه من خلال أحد المتخصصين المعتمدين لدى الشركة المصنعة إلى جانب أنواع ومواصفات المواد المستخدمة و شهادة الضمان عليها.

4- الأعمال الكهربائية:

• الأعمال التي يمكن القيام بها:

1) قامت "مدن" بتقديم لوحات توزيع الكهرباء متواجدة في المصنع الجاهز والتي يمكن تحميلها بنسبة تصل إلى 80% من سعة قاطع التيار.

2) قُم بتوزيع الطاقة من اللوحة وفقاً لتقسيم المكان وبما يتناسب مع نشاط المصنع.

3) يجب تركيب كافة المواد الكهربائية الجديدة والتي تحمل الحد الأدنى من النوعية المطلوبة وفقاً للأجهزة التنظيمية المحلية (الشركة السعودية للكهرباء).

4) يجب تمديد أسلاك الدوائر الفرعية في الأنابيب الكهربائية المعدنية أو الكابلات المصنعة المعتمدة من شركة الكهرباء السعودية.

5) يجب أن تكون كافة الموصلات مصنوعة من النحاس.

- 6) يلزم جلفنة منافذ الكهرباء و مخرجها وأعطيتها أو طلاؤها بالزنك من النوع المنقوص قطعة واحدة فقط.
- 7) يجب تركيب لوحات التوزيع و لوحات الإنارة وأجهزة تشغيل المحركات وأررار الضغط كما يجب تمييزها وتعريفها من خلال استخدام وتركيب ألواح الأسماء اللازمة.
- 8) يجب تركيب أجهزة إنارة المخارج والطوارئ اللازمة من جانب المستأجر وفقاً للكود الكهربائي الوطني من شركة الكهرباء السعودية وكافة أكواد سلامة الحياة المعمول بها حتى ولو لأغراض تنفيذ أعمال التجهيز المؤقتة.

• **الأعمال التي يجب تجنب القيام بها:**

- 1) تجنب زيادة الأحمال على لوحة الكهرباء.
- 2) تجنب العبث أو تعديل اللوحة الكهربائية أو حتى نظام التأريض الخاص بها.
- 3) يجب عدم تركيب أي من خطوط السوائل / خطوط السوائل المضغوطة أعلى أو داخل المساحة/المنطقة الآمنة للوحة الكهرباء.
- 4) يجب عدم توصيل أو توزيع الطاقة المخصصة للمصنع الجاهز إلى أي مستخدم/مصنع آخر.
- 5) لا يسمح باستخدام الأنابيب الكهربائية المعدنية في الأرض أو الخرسانة.
- 6) يجب عدم تركيب الكابلات دون الموصلات / الحوامل / قنوات الكابلات الموصى بها.

5- **طفايات الحريق:**

• **الأعمال التي يمكن القيام بها:**

- 1) يتعين على المستأجر توفير اسطوانات إطفاء الحرائق بالنوع والقدرة والمعدلات المطلوبة بموجب الأكواد والمراسيم المعمول بها من جانب الجهات الحكومية وفقاً لنشاط المصنع.
- 2) يطلب من المستأجرين توفير اسطوانات إطفاء حريق مؤقتة وذلك في الوقت الذي يتم فيه أعمال التجهيز للمصنع.

• **الأعمال التي يجب تجنب القيام بها:**

- 1) يجب عدم التصرف في اسطوانات إطفاء الحريق المقدمة من جانب "مدن".
- 2) يجب عدم الإهمال في الإبلاغ عن اسطوانات إطفاء الحريق المستخدمة في حالة استخدامها في أي حادث.

6- جهاز رش المياه لمكافحة الحرائق:

• الأعمال التي يمكن القيام بها:

- 1) يجب الاستفادة من نظام "مدن" فى تقسيم المساحات بالمصنع من جانب المستأجر.
- 2) يجب ضمان أن تكون خطوط الرش نشطة ومفعلة خلال عملية الإنشاء ويتطلب التأمين الخاص "بمدن" تفعيل أجهزة الرش في المناطق الإنشائية طوال الوقت باستثناء خلال الأوقات التي يتم فيها بالفعل تغيير الخطوط و / أو أجهزة الرش.
- 3) يكون نظام الرش غير نشيط فقط فى حاله تغيير الخطوط والأغطية لرشاشات المياه والتي تخضع للإشراف المباشر من جانب إدارة المصنع الجاهز.
- 4) إضافه رؤوس المياه أو نقل الرؤس الحالية بناء على طلب المستأجر يستلزم أن يتم عن طريق مفاولين معينين بأنظمة الرش بعد الحصول على موافقات مسبقة على التصميم.
- 5) في حالة ما إذا تم تركيب بعض أجزاء من جهاز الرش الخاص بالمستأجر قبل إنشاء المقار المستأجرة، فإن المستأجر يتحمل تكلفة تعديل جهاز الرش نظراً لأنه يتضمن التصميم الخاص بالمستأجر على سبيل المثال لا الحصر تكلفة الاستبدال أو إعادة التحجيم أو إضافة الأقسام الرئيسية أو الأغطية الخاصة بأجهزة الرش.

• الأعمال التي يجب تجنب القيام بها

- 1) تحتفظ "مدن" بحقها في رفض التصريح بتركيب أي من أجهزة الرش التي تزيد عن القدرة الواردة للأجهزة الرئيسية الخاصة "بمدن".
- 2) يجب عدم البدء في الإغلاق أو إدخال التعديلات اللازمة إلا خلال الوقت المسموح به بموقع العمل.

مكافحة الحرائق الخاصة / الإضافية:

- أ) يتعين على المستأجر توفير أجهزة مكافحة الحرائق من النوع الكيميائي الرطب المعد من قبل في أنابيب لكل هود كامل مع الجهاز والمجرى وفوهات/خراطيم البليينيوم وآليات المراقبة والاسطوانة الكيميائية الرطبة وكافة الملحقات التي يقوم المصنع بتركيبها في الكابينة .
- ب) تتضمن أجهزة مكافحة الحرائق الخاصة بالمستأجر أي من مقايض التشغيل اليدوي عن بعض التي توجد في طريق المخرج أو المنفذ وصمام إغلاق الغاز التقائي في حالة استخدام الغاز / الجازولين للمصنع.

7- اللوحات / اللافتات

• الأعمال التي يمكن القيام بها:

- 1) يعتبر النحاس أو الأكرليكية أو الورق الذهبي أو الخشبية أو الزجاجية والنيون أو أجهزة الإنارة المتوجهة أو مصابيح ال إي دي أو فلوريسينت أو المنشورية أو الكاثود البارد تعتبر من مواد اللوحات المقبولة متى تم استخدامها بالشكل الملائم وبما يتوافق مع المعالجات الميدانية المحيطة.
- 2) يتم تصنيع كافة اللافتات وتركيبها بما يتوافق مع أكواد البناء والأعمال الكهربائية المعمول بها.
- 3) تعتبر القرارات الصادرة من "مدن" بشأن التأشير نهائية وقاطعة.
- 4) يجب أن تتوافق اللافتات الخاصة بالمستأجر مع كافة اللوائح والقوانين الحكومية المعمول بها ومتطلبات المناطق وقيود الملكية الواردة في اتفاقية التأجير الخاصة بالمستأجر.
- 5) يلزم إتمام جميع عمليات التوصيل الكهربائي من خلال أي من الفنيين الكهربائيين المرخص لهم محلياً.

• الأعمال التي يجب تجنب القيام بها:

- 1- يتعين على المستأجر عدم تركيب اللافتات غير المعتمدة تحت أي ظرف من الظروف.
- 2- اللافتات و / أو اللاصقات الورقية واللافتات المؤقتة من أي نوع ولافتات الحوامل.
- 3- اللافتات من النوع الشفرات أو الدعامات ولافتات البيلون.
- 4- اللافتات الخارجية غير لافتات الهوية التي يتم تثبيتها فوق الأبواب أو المداخل من المصنع الجاهز.
- 5- اللافتات التي تسبب ضوضاء.
- 6- اللافتات المطلية بشكل غير ملائم.
- 7- اللافتات المثبتة بالأسطح.
- 8- ظهور الحوامل والصناديق و / أو المحولات الكهربائية والأغطية والموصلات و / أو كباثن اللوحات.
- 9- لافتات الإنارة فولريسننت ذات الأنابيب المكشوفة والحروف الشفافة.
- 10- اللافتات المنيرة للقنوات.
- 11- لافتات النيون المثبتة بأنابيب مكشوفة.

- 12- الخطوط المميزة التي تقوم بالإعلان عن الخدمات أو المنتجات أو الرموز أو القمم أو الحقائق أو الشعارات.
- 13- صناديق الإنارة المثبتة بالأسطح.
- 14- لافتات النطاق الخاصة بالمصنع الجاهز التي تمثل أوقات التخزين وبطاقات الائتمان.
- 15- أجهزة الإنارة المتوهجة أو المتحركة أو الإنارة المومضة أو الرسوم المتحركة أو إصدار الأصوات.
- 16- لا يمكن أن يزيد معدل طول حروف اللافتات الخاص بالمستأجر عن سبعين في المائة (70%) من الحروف الخاصة بالمصنع الجاهز.
- 17- لا يجب رؤية اسم وطابع الشركة المصنعة للافتة.

8- أحكام عامة:

• الأعمال التي يجب تجنب القيام بها:

- (1) لا يجوز استخدام الأسطح أو أجهزة العرض التي قد تشكل خطورة على مرور المارة بالمصنع الجاهز.
- (2) لا يسمح بأعمال الثقب سواء فى أرضيات أو سطح المصنع دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من "مدن".
- (3) لا يسمح باستخدام الأجهزة المثبتة بالحوائط إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من "مدن".
- (4) لا يفترض أن تزيد الأحمال عن النطاق المحدد فى دليل التجهيزات الخاصة بالمصنع.
- (5) يجب عدم البدء فى أعمال التجهيزات الخاصة بالمستأجر دون نقل عدادات الخدمات (المياه/ الكهرباء) باسمه وقت تسليم المصنع الجاهز.
- (6) يجب عدم إضافة أي تغييرات و / أو إضافات وإدخال أي تعزيزات على هيكل مدن لملائمة العمل الخاص بالمستأجر دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من "مدن".
- (7) لا يسمح بإقامة أي معسكرات / أماكن للإقامة داخل المصنع الجاهز.

ملحظة هامة:

- (1) يتعين على المستأجر ضمان الالتزام بكافة القوانين ذات الصلة والحصول على كافة الموافقات وسداد كافة الرسوم التي تتعلق بها ولا تعني موافقة "مدن" على الخطط والمواصفات القياسية الخاصة بالمستأجر الالتزام بالقانون.
- (2) يتولى المستأجر مسئولية ضمان الحصول على الأختام اللازمه، كما يكون مسئولاً عن أي من /جميع الأضرار التي تقع بالعين المؤجره والأماكن المجاورة لها كما يقع علي عاتقه أي من التعديلات التي يتم إدخالها بشكل دائم والتي لا يمكن الرجوع عنها بنهاية العقد.



