



جامعة أم القرى
UMM AL-QURA UNIVERSITY

كراسة الشروط والمواصفات الخاصة
أنشطة المحلات التجارية للبيع بالتجزئة
(خدمات)

إعداد
إدارة الاستثمار
٢٠٢٤-١٤٤٦

تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

م	الاسم	الوصف
١	المشروع	أنشطة المحلات التجارية للبيع بالتجزئة - خدمات
٢	العقارات الجامعية	العقارات التي تملكها الجامعة وفق الأنظمة والتعليمات.
٣	المستثمر	الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
٤	مقدم الطلب	يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم بطلب موقع.
٥	الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

١. مقدمة

ترغب جامعة أم القرى في إنشاء وتشغيل وصيانة (أنشطة المحلات التجارية للبيع بالتجزئة - خدمات) وذلك وفق الأسس والمعايير المحلية والعالمية التي تساهم في تحقيق الارتقاء بجودة البيئة الجامعية وفي إطار من التوافق والالتزام بما يرد في كراسة الشروط والمواصفات من اشتراطات وتعليمات يجب على المستثمرين الإحاطة بها ومراعاتها عند التقديم ، وتهييب جامعة أم القرى بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم طلبه بعد دراسة دقيقة لكل ما ورد بالشروط والمواصفات وبما يحقق للجامعة أهدافها من هذا المشروع. قنوات التواصل للمستثمرين لتقديم استفساراتهم من خلال:

Investment@uqu.edu.sa		البريد الإلكتروني
٠١٢/٥٢٧٠٠٠	تحويلة (٦٠٩٢) (٦٠٩٨)	سنترال العابدية
٠١٢/٥٥٨٥٧١١		واتساب (WhatsApp) هاتفياً أو جوال

٢. وصف الموقع

م	البيانات	الوصف
١.	نوع النشاط	أنشطة المحلات التجارية للبيع بالتجزئة
٢.	وصف النشاط	خدمات
٣.	موقع العقار	حسب الكروكيات المرفقة مع الالتزام بالمساحة المحددة للوحدة
٤.	المدينة	مكة المكرمة موقع رقم (١٤٤) بريع ذاخر
٥.	نوع العقار	مبنى خرساني
٦.	مساحة الأرض	(٢٥,٨٤) خمسة وعشرون فاصل أربعة وثمانون متر مربع
٧.	مساحة المباني	حسب أنظمة وضوابط البناء المعتمدة من أمانة العاصمة المقدسة
٨.	عدد الأدوار	حسب أنظمة وضوابط البناء المعتمدة من أمانة العاصمة المقدسة
٩.	نوع البناء	منشآت ثابتة

٣. الاشتراطات العامة

١-٣ توصيل الخدمات للموقع:

يتحمل المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي وغيرها) الإضافية على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالجامعة والجهات ذات الصلة.

٢-٣ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للجامعة برنامجاً زمنياً للتنفيذ فور استلام الموقع، متضمناً المراحل المختلفة من التصميم واستخراج الموافقات والإنشاء والتشغيل وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة (ان لزم).

٣-٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من الجامعة والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الجامعة والجهات الأخرى ذات العلاقة، مع تحمل كافة تكاليف أي رسوم لأي إجراء.

• إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة الجامعة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الجامعة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٤-٣ حق جامعة أم القرى في الإشراف على التنفيذ:

١-٤-٣	لجامعة أم القرى الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
٢-٤-٣	يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الجامعة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لكل ما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
٣-٤-٣	لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الجامعة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للجامعة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة والترخيص اللازم.
٤-٤-٣	يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار جامعة أم القرى، ليقوم مهندس الجامعة بالمعينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات والمعتمدة.

٥-٣ استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض المخصص له أو النشاط الذي أخذت الموافقة عليه من قبل جامعة أم القرى، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر دون أي مطالبات من قبله أو اعتراضات.

٦-٣ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير أو تشغيل كل أو جزء من العقار، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة من جامعة أم القرى، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف، على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حال تأجير وحدات أو محال أو إبرام أي عقود للمشروع يجب على المستثمر تزويد جامعة أم القرى بصورة من هذه العقود وبيانات المستأجرين، ويظل المستثمر هو المسؤول أمام الجامعة والجهات الأخرى عن أي مخالفة.

٧-٣ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى دفعة واحدة عند توقيع العقد، يضاف إليها ضريبة القيمة المضافة والخدمات، ويعطى المستثمر مهلة لمدة (١٥) خمسة عشر يوماً من بداية تاريخ توقيع العقد وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، وإيجار السنوات التالية فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

٨-٣ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١-٨-٣	اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال أو الممتلكات العامة والخاصة والتنسيق مع الجهات المختصة إذا تطلب الأمر ذلك.
٢-٨-٣	يجب على المستثمر أن يعد خطة لمواجهة حالات الطوارئ تشمل تدريب أشخاص مؤهلين على إخلاء الأفراد من المبنى واستخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن والتنسيق مع الجهات المختصة.
٣-٨-٣	عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
٤-٨-٣	يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الجامعة أدنى مسؤولية عن ذلك.
٥-٨-٣	على المستثمر التعاقد مع الشركات المتخصصة في الحراسات الأمنية مع تركيب نظام مراقبة بكاميرات رقمية عالية الجودة داخلية وخارجية تعمل على مدار الساعة ويكون للجامعة والجهات المختصة الحق في الرجوع لها.
٦-٨-٣	يطبق على المستثمر المخالفات الواردة في لائحة المخالفات بوزارة الشؤون البلدية والقروية.

٩-٣ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للجامعة فسخ العقد للمصلحة العامة، أو لأي سبب تراه الجامعة سواء لأسباب تخطيطية أو تنظيمية أو إدارية.

١٠-٣ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه لجامعة أم القرى بعد انتهاء مدة العقد:

١-١٠-٣	تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار الأساسية أو المعدلة والمثبتة بمحضر التسليم بعد انتهاء مدة العقد إلى جامعة أم القرى، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، وفي حال وجود ملاحظات أو إصلاحات على المنشآت التي سيتم تسليمها في نهاية العقد فإن لجامعة أم القرى الحق في تكليف المستثمر بالإصلاحات اللازمة أو تكليف من تراه الجامعة مناسباً على نفقة المستثمر.
٢-١٠-٣	قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الجامعة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.

٣-١٠-٣	يحق للجامعة تمديد العقد للمستثمر لفترة لا تزيد عن سنة تعاقدية لحين الانتهاء من إعادة الطرح أو لأي سبب آخر بحيث تقدر هذه السنة من قبل إدارة الاستثمار.
٤-١٠-٣	في حالة وجود عقود والتزامات سواء كمحلات تجارية أو ما في حكمها تعتبر مدة انتهائها هي مدة العقد الاستثماري (بحيث تعتبر جميع العقود لاجية مع انتهاء مدة الاستثمار الأصلية) وللجامعة الحق في إلغائها أو تمديدها حسب ما تراه مناسباً، وقيام المستثمر بإغلاق المحال أو الوحدات أو سواها وعدم إخلائها، فإن للجامعة الحق في فتح المحل بموجب محضر معد لذلك وحصر الموجودات والتصرف فيها ويسقط حق المستثمر في المطالبة بها بعد شهر من تاريخ انتهاء العقد ويتم استلام الموقع غيائياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما بها دون أدنى مسؤولية على الجامعة.

١١-٣ الاشتراطات البيئية:

تحقيق متطلبات الحفاظ على البيئة وذلك وفق قرار مجلس الوزراء رقم (٧٢٩) بتاريخ ١٦/٠١/١٤٤١هـ، وإلى المرسوم الملكي رقم (م / ١٦٥) بتاريخ ١٩/١١/١٤٤١هـ، والذي ينص على ان يلتزم المستثمر بما يلي:

- عدم إلقاء مياه الصرف وأي مكونات سائلة – غير معالجة – وتصريفها، أو حقنها، في الآبار الجوفية، أو في أي وسط بيئي، أو في أي منطقة من مناطق المنكشفات الصخرية للطبقات المائية، لأي سبب كان.
- عدم التخلص من النفايات الخطرة في الأوساط البيئية.

١٢-٣ أحكام عامة:

١-١٢-٣	جميع المستندات والمخططات المتعلقة بهذا الطلب ملك لجامعة أم القرى بمجرد تقديمها.
٢-١٢-٣	التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
٣-١٢-٣	ليس لمقدم الطلب الحق في الرجوع إلى جامعة أم القرى للمطالبة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم طلبه في حالة عدم قبوله.
٤-١٢-٣	يخضع هذا الاستثمار لجميع الأنظمة والتعليمات الصادرة من الجهات والوزارات الأخرى وما يستجد فيها.
٥-١٢-٣	يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة لجامعة أم القرى محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية، ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.
٦-١٢-٣	يلزم المستثمر بإضافة قيمة الخدمات (ماء-كهرباء-امن-لوحات إرشادية..) إلى قيمة الإيجار السنوية بما نسبته ٢٥%.

٤. الاشتراطات الخاصة

١-٤ مدة العقد:

تكون مدة هذا العقد عدد (١) سنة ميلادية واحدة بحد أدنى و(٣) ثلاث سنوات ميلادية كحد أقصى شاملة فترة التجهيز والانشاء من تاريخ استلام المستثمر للعقار من جامعة أم القرى، أو من تاريخ ارسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار.

٢-٤ فترة التجهيز والتشغيل:

يمنح المستثمر فترة (١٥) خمسة عشر يوماً من مدة العقد لتسليم العقار، وتكون هذه الفترة مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال فترة زمنية تعيق الغرض الذي أقيم لأجله النشاط، فإنه يحق للجامعة فسخ العقد واحتساب المدة السابقة كإيجار مستحق لها.

٣-٤ المسؤولية عن المخالفات:

يكون المستثمر مسئولاً مسئولية كاملة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات عند استخدام المشروع، ويعين أحد الأفراد يكون متواجداً في المشروع بصفة مستمرة.

٤-٤ اللوحات التعريفية بالمشروع:

يلتزم المستثمر بعمل لوحات تعريف المشروع بالموقع بعد توقيع العقد واستلام الموقع مباشرة، موضحاً اسم المشروع واسم المستثمر، وبعد تشغيل وافتتاح المشروع يتم عمل لوحات باسم المشروع وشعار جامعة أم القرى وإدارة الاستثمار عليه ويجب على المستثمر أن ينسق مع الجامعة فيما يخص تصميم اللوحة ومطابقة لشروط وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

٥-٤ الدراسات:

يجب على المستثمر القيام بإجراء الدراسات اللازمة (إن لزم الأمر) بعد أخذ الموافقات من الجهات والإدارات المختصة وذلك على النحو التالي:

- دراسة للتأثيرات الناتجة عن إقامة المشروع، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى جامعة أم القرى.
- دراسة بيئية معتمدة من الجهات المختصة.
- دراسات السلامة وما في حكمها معتمدة من مكاتب استشارية متخصصة ومعتمدة بعد عرضها على الجهات المختصة وموافقتهم عليها.
- أو أي دراسة أخرى يتطلبها المشروع.

٦-٤ استبدال الموقع بموقع بديل:

يحق للجامعة استبدال الموقع المحدد بمراسلة الشروط والمواصفات وملحقاتها بموقع آخر في الحالات التالية:

- إذا كان الموقع المتعاقد عليه يؤثر على الحركة المرورية.
- إجراء تنظيم أو صيانة للموقع.
- تعذر توصيل الخدمات للموقع.
- إذا استحدثت مشاريع أخرى طارئة تتطلب الاستفادة من الموقع بشكل أفضل.

٧-٤ وصف الفرصة الاستثمارية:

المشروع عبارة عن محل تجاري في مبنى خرساني معد ليكون أنشطة المحلات التجارية للبيع بالتجزئة (بقالة) داخل حدود نطاق مواقع الاستثمار حسب ما هو موضح بالفقرة الثانية الخاصة بوصف العقار والكروكيات

المرفقة بعد أخذ الموافقات من الجهات المختصة إن لزم الأمر، كما يستوجب على المستثمر إن لزم الأمر توفير ما يلزم.

٨-٤ عناصر المشروع الإلزامية:

- يلتزم المستثمر بتأهيل الموقع من الداخل والخارج حسب الاشتراطات والمواصفات الفنية المعتمدة، مع التأكد من الصيانة الدورية بصفة مستمرة.
- يلتزم المستثمر بتأمين كاميرات مراقبة وربطها بالجهات المختصة.
- يلتزم المستثمر في الموقع المحدد بكراسة الشروط، مع الالتزام بالمساحة وأن يراعي فيها الاشتراطات التي يتطلبها النشاط.
- يلتزم المستثمر بتأمين حاويات النظافة بالموقع.
- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد ليها من تعديلات والتعاقد مع مكتب سلامة مختص وتزويدنا بصورة من العقد والالتزام بكود البناء للدفاع المدني.

٥. الاشتراطات الفنية

١-٥ الاشتراطات الفنية العامة:

- يجب على المستثمر الالتزام بكافة الاشتراطات والمواصفات الفنية لدى الجامعة الفرعية التابع لها الموقع الاستثماري وذلك فيما يتعلق بكافة تفاصيل ومراحل تصميم واعتماد وتنفيذ أعمال الموقع الاستثماري.
- يلتزم المستثمر بمراعاة كافة الشروط والمواصفات ومتطلبات الجهة المانحة للتراخيص.
- يجب أن تكون التصاميم المعمارية للموقع الاستثماري ذات طابع عمراني مميز، ويحق لجامعة أم القرى الموافقة عليها أو تعديلها دون اخلال بالغرض الأساسي من طرح المشروع أو جودته وعناصره الإلزامية.
- يجب أن يكون المشروع المقدم من قبل المستثمر مراعيًا للخدمة وملائمة للمشروع مع عناصر الموقع المحيطة.

٢-٥ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

٣-٥ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المبنى من حيث الارتفاع المسموح به ونسبة البناء وارتداد البناء على الشوارع المحيطة وعلى المجاورين حسب اشتراطات جامعة أم القرى.

٤-٥ الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

١-٤-٥	الالتزام بما جاء بالأمر السامي الكريم رقم (٦٩٢٧/م ب) بتاريخ ١٤٣١/٩/٢٢هـ، القاضي بالموافقة على تطبيق العزل الحراري بشكل إلزامي على جميع المباني الجديدة سواء السكنية والتجارية، أو أية منشآت أخرى أسوة بالمنشآت الحكومية في المدن الرئيسية بمناطق المملكة.
٢-٤-٥	يجب أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لمرتادي المبنى مع مراعاة التصاميم المعمارية الحديثة الموائمة للتطور الحاصل وأن يكون التصميم موافق عليه من الإدارة المختصة بجامعة أم القرى ولها الحق في رفض التصاميم التي لا تكون على مستوى عالي من الإخراج.
٣-٤-٥	الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات الجامعية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة الشؤون الجامعية والقروية والإسكان، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة... الخ
٤-٤-٥	أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.

٥-٤-٥	أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.
٦-٤-٥	اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
٧-٤-٥	تحقيق اعلي درجة امان وكفاءة.
٨-٤-٥	تحقيق متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة يلتزم المستثمر بما يلي: <ul style="list-style-type: none"> • تطبيق متطلبات الاستدامة في جميع مراحل المشروع ابتداء من مرحلة التصميم ثم التنفيذ وكذلك أثناء التشغيل ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (201 SBC) و (SBC 601). • الالتزام بتطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC 601) والفصل (٧٠٢) من كود البناء السعودي العام.

٥-٥ الاشتراطات الإنشائية (ان لزم):

١-٥-٥	يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع ، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، و أخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصاميم الإنشائية.
٢-٥-٥	أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
٣-٥-٥	يراعى في التصاميم الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والسيول وغيرها.
٤-٥-٥	تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
٥-٥-٥	تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
٦-٥-٥	لا يجب استخدام الإسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الإسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام إسمنت بورتلاند عادي مع إضافات.
٧-٥-٥	يجب استخدام مواد جيدة للعزل المائي والحراري لمباني المشروع .
٨-٥-٥	في حالة إدخال اية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالجامعة.

٦-٥ الاشتراطات الكهربائية (ان لزم):

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي مشتملاً على:
المتطلبات الكهربائية للأمن والسلامة الواردة في كود البناء العام (SBC-٢٠١) والتأكيد على توافر الاشتراطات التالية:

- أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية حسب متطلبات الشركة السعودية للكهرباء والمديرية العامة للدفاع المدني.

- جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ومطابقة لكود البناء السعودي.
- يجب ان تتكون تمديدات الكابلات المغذية من مصدر الكهرباء حتى موقع الصراف الآلي بطريقة مخفية ضمن مواسير مثبتة تثبيثاً جيداً.
- يجب تمديد الكابلات الكهربائية بين أقرب نقطة للصراف الآلي ونقطة الاتصال الكهربائية في مواسير مرنة.
- يجب استخدام كابلات من مادة مناسبة معزولة جيداً (مرنة) ذات مواصفات فنية مناسبة لظروف المنطقة من حيث درجة الحرارة المحيطة.
- جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الامطار.
- يجب اختيار نوعيات وحدات الإضاءة من الأنواع المحمية ضد الأتربة والأمطار.
- تخضع جميع المتطلبات والاشتراطات لكود البناء السعودي وما يصدر من أنظمة وتعليمات، وكذلك الدفاع المدني والجهات ذات العلاقة.

٧-٥ الاشتراطات الميكانيكية:

١-٧-٥	يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
٢-٧-٥	الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمتطلبات كود البناء السعودي والمواصفات القياسية المجازة من "الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO"، ومراعاة الظروف المناخية والبيئية في جميع الأعمال والاسترشاد بالجدول (١١-١) من (SBC 601) ومتطلبات كفاءة الطاقة بالمباني غير السكنية (SBC 601).

٨-٥ اشتراطات الأعمال الصحية:

١-٨-٥	تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية
٢-٨-٥	تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

٩-٥ اشتراطات عامة لتشغيل والصيانة:

١-٩-٥	يجب على المستثمر إجراء فحوصات شهرية واختبارات دورية (كل ثلاثة أشهر) للمشروع ولجميع المعدات والتركيبات الكهربائية والميكانيكية ، وكذلك لجميع وسائل السلامة ومعدات الإطفاء، وإصلاح العطل أو الخلل فوراً، وأن يقدم للجامعة تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من أعمال الصيانة التي تمت مبيناً به تفاصيل الإصلاحات مكتب هندسي معتمد من جامعة أم القرى عن والتعديلات التي نفذت.
٢-٩-٥	يجب على المستثمر إجراء الصيانة العامة لجميع المرافق بما فيها دورات المياه والعناية بالنظافة العامة لجميع مرافق المشروع، والتخلص من النفايات أولاً بأول بطريقة صحية وسليمة حفاظاً على الصحة العامة.

٣-٩-٥	يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة والمعدات والماكينات... الخ، الموجودة بالمشروع مثل: الماكينات ومراوح التكييف وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.
٤-٩-٥	على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن والتنسيق مع الجهات المختصة.

١٠-٥ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

١-١٠-٥	استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال ومناسبة لنوعية الاستخدام.
٢-١٠-٥	يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
٣-١٠-٥	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 على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
٤-١٠-٥	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.
٥-١٠-٥	وضع مخطط للإخلاء ونقطة تجمع وفقاً لتعليمات الدفاع المدني.
٦-١٠-٥	أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
٧-١٠-٥	يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

١١-٥ تعليمات وزارة الداخلية:

يجب الالتزام بالتعليمات والقرارات الصادرة من وزراء الداخلية على سبيل المثال لا الحصر (كاميرات المراقبة - أوقات العمل -) .