المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الجوف – بلدية زلوم
الإدارة العامة لتنمية الاستثمارات

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

فرص
ملتقى الاستثمار البلدي
FURAS | Municipal Investments Forum

كراسة شـــروط ومواصفات

سكن عمال

وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة الاستثمار
بلدية زلوم

كراسة شروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة سكن عمال

م	المحتويات	الصفحة
أ	**قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.**	٥
ب	**تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.**	٦
ج	**الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولي**	٧
١	**مقدمة**	٨
٢	**وصف العقار**	١٠
٣	**اشتراطات دخول المزايدة والتقديم**	١٢
٣/١	من يحق له دخول المزايدة	١٣
٣/٢	مكان تقديم العطاءات	١٣
٣/٣	موعد تقديم العطاءات	١٣
٣/٤	موعد فتح المظاريف	١٣
٣/٥	تقديم العطاء	١٣
٣/٦	كتابة الأسعار	١٤
٣/٧	مدة سريان العطاء	١٤
٣/٨	الضمان	١٤
٣/٩	موعد الإفراج عن الضمان	١٤
٣/١٠	مستندات العطاء	١٤
٤	**واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء**	١٦
٤/١	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٧
٤/٢	الاستفسار حول بيانات المزايدة	١٧
٤/٣	معاينة العقار	١٧
٥	**ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف**	١٨
٥/١	إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات	١٩
٥/٢	تأجيل موعد فتح المظاريف	١٩
٥/٣	سحب العطاء	١٩
٥/٤	تعديل العطاء	١٩
٥/٥	حضور جلسة فتح المظاريف	١٩
٦	**الترسية والتعاقد وتسليم الموقع**	٢٠
٦/١	الترسية والتعاقد	٢١
٦/٢	تسليم الموقع	٢١

بلدية زلوم
تاسست عام ١٤٣٠هـ

كراسة شروط ومواصفات
إنشاء وتشغيل وصيانة سكن عمال

م	المحتويات	الصفحة
٧	**الاشتراطات العامة**	٢٢
٧/١	توصيل الخدمات للموقع	٢٣
٧/٢	البرنامج الزمني للتنفيذ	٢٣
٧/٣	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٢٣
٧/٤	تنفيذ الأعمال	٢٣
٧/٥	مسئولية الأشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٢٣
٧/٦	حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	٢٤
٧/٧	تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	٢٤
٧/٨	استخدام العقار للغرض المخصص له	٢٤
٧/٩	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٢٤
٧/١٠	موعد سداد الأجرة السنوية	٢٥
٧/١١	متطلبات السلامة والأمن	٢٥
٧/١٢	إلغاء العقد للمصلحة العامة	٢٥
٧/١٣	تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	٢٥
٧/١٤	أحكام عامة	٢٥
٨	**الاشتراطات الخاصة**	٢٦
٨/١	مدة العقد	٢٧
٨/٢	فترة التجهيز والإنشاء	٢٧
٨/٣	النشاط الاستثماري المسموح به.	٢٧
٨/٤	ضوابط البناء لمجمعات لسكان العمال	٢٧
٨/٥	توفير المرافق العامة.	٢٨
٨/٦	آلية حل النزاعات وتوعية العمال :	٢٨
٨/٧	الإدارة الأمنية.	٢٨
٨/٨	التنسيق مع الجهات قبل البدء في تنفيذ المشروع.	٢٩
٨/٩	اشتراطات التشغيل والصيانة .	٢٩
٨/١٠	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية.	٣٠
٩	**الاشتراطات الفنية**	٣٠
٩/١	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	٣١
٩/٢	الاشتراطات التنظيمية.	٣١
٩/٣	اعتماد التنظيم الابتدائي.	٣١

بلدية زلوم
تأسست عام ١٤٠٠هـ
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة الاستثمار
بلدية زلوم

٩/٤	الاشتراطات المعمارية.	٣٢
٩/٥	الاشتراطات الإنشائية.	٣٢
٩/٦	معايير تصميم سكن العمال .	٣٢
٩/٧	الاشتراطات الكهربائية	٣٣
٩/٨	الاشتراطات الميكانيكية.	٣٣
٩/٩	اشتراطات الأعمال الصحية.	٣٤
٩/١٠	اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق.	٣٤
٩/١١	اشتراطات أخرى.	٣٤

كراسة شروط ومواصفات
إنشاء وتشغيل وصيانة سكن عمال

م	المحتويات	الصفحة
١٠	**المرفقات**	٣٢
١٠/١	نموذج العطاء	٣٣
١٠/٢	الرسم الكروكي للموقع	٣٤
١٠/٣	نموذج تسليم العقار	٣٥
١٠/٤	إقرار المستثمر	٣٦
١٠/٥	نموذج العقد	٣٧

وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة الاستثمار
بلدية زلوم

بلدية زلوم
تاسست عام ١٤٣٠هـ

أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات
للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الالكتروني Furas.momra.gov.saأو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار إليه.

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر)		
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٥	صور الهوية الشخصية (للأفراد)		
٧	صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة سكن عمال.		
٨	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي		
٩	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		

بلدية زلوم
تاريخ العام ١٤٣٠هـ

وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة الاستثمار
بلدية زلوم

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع:	هو المشروع المراد إقامته وتشغيله وإدارته وصيانته من المستثمر بالموقع المحدد.(سكن عمال)
العقار :	هو أرض تحدد البلدية موقعها ، والتي يقام عليها النشاط المحدد.
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرد.
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة.
المنافسة الالكترونية:	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة الالكترونية عن طريق الموقع الالكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص ".
الكراسة:	كراسة الشروط والمواصفات
اللائحة	لائحة التصرف بالعقارات البلدية صدرت بالأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٦/٢٩ هـ

بلدية زلوم
تاسست عام ١٤٣٠هـ

وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة الاستثمار
بلدية زلوم

ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة

حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

البيـــــــــــان	كيفية تحديد التـــاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	حسب التاريخ المحدد بمنصة فرص
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	حسب التاريخ المحدد بمنصة فرص
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	حسب التاريخ المحدد بمنصة فرص
إعلان نتيجة المزايدة	تحدده البلدية	
موعد الإخطار بالترسية	تحدده البلدية	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد	

بلدية زلوم
تاسست عام ١٤٣٠هـ

وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة الاستثمار
بلدية زلوم

المملكة العربية السعودية

وزارة الشئون البلدية والقروية والاسكان

أمانة منطقة الجوف – بلدية زلوم

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

كراسة شروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة سكن

عمال

١. مقـــدمة

بلدية زلوم

تاسست عام ١٤٣٠هـ

وزارة الشؤون البلدية والقروية

إدارة الاستثمار

بلدية زلوم

١ . مقـــدمة

ترغب بلدية زلوم في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص **لإنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة سكن عمال** وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد ، والتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق للبلدية أهدافها

وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة ، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

١. ١ لتوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوبا:

إدارة: إدارة الاستثمارات

تليفون: ٠٠٩٦٦١٤٦٢٣٦٥١٦

البريد الالكتروني: Municipalitzaloom@amanataljouf.gov.sa

بلدية زلوم
تاسست عام ١٤٣٠هـ

المملكة العربية السعودية

وزارة الشئون البلدية والقروية والاسكان

أمانة منطقة الجوف – بلدية زلوم

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

كراسة شروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة سكن عمال

٢. وصف العقار

بلدية زلوم

تاسست عام ١٤٣٠هـ

وزارة الشؤون البلدية والقروية

إدارة الاستثمار

بلدية زلوم

٢ . وصف العقـــار

نوع النشاط	إنشاء وتشغيل وصيانة سكن عمال	
مكونات النشاط	سكن عمال بكامل مرافقه الخدمية والترفيهية	
موقع العقـار	المدينة : زلوم	الحي :
	الشارع :	
	رقم المخطط :	رقم العقار : ١
حـدود العقار	شمالاً : أرض فضاء	بطول : ١٠٠ م
	جنوباً : أرض فضاء	بطول : ١٠٠ م
	شرقاً : طريق زراعي	بطول : ١٣٠م
	غرباً : أرض فضاء	بطول : ١٣٠م
نوع العقار	أرض حكومية مساكن للعمال –استثمارات بلدية	
مساحة الأرض	١٣٠٠٠م٢	
مساحة المباني	٥٠٪ من مساحة الأرض	
عدد الأدوار	دورين وملحق	
نوع البناء	وفق كود البناء السعودي	

الخدمات بالعقار

بيانات أخرى

في حال وجود مخلفات أو ردم أو اختلاف متاسيب الأرضية فإن الأمانة غير ملزمة برفع المخلفات أو القيام بتسوية وتمهيد الموقع.

و في حال وجود أعمال إنشائية ظاهرة أو غير ظاهرة (أسفل الأرض) يحق للمستثمر استخدامها و استكمالها ضمن أعمال الإنشاء الجديدة وفي حال عدم رغبته لذلك يمكن إزالتها على حسابه الخاص

وزارة الشئون البلدية والقروية
إدارة الاستثمار
بلدية زلوم

المملكة العربية السعودية

وزارة الشئون البلدية والقروية والاسكان

أمانة منطقة الجوف – بلدية زلوم

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

كراسة شروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة سكن

عمال

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

بلدية زلوم

تاسست عام ١٤٣٠هـ

وزارة الشؤون البلدية والقروية

إدارة الاستثمار

بلدية زلوم

٣ . اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣/١ من يحق له دخول المزايدة:

يحق للأفراد و المستثمرين السعوديين التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاما أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشئون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

٣/٢ مكان تقديم العطاءات :

تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية، ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً. تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من البلدية والمختومة بختمها باسم رئيس بلدية زلوم وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة الاستثمار في البلدية ، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:

أمانة منطقة الجوف – بلدية زلوم

مدينة: زلوم

ص. ب ١٢٤

٣/٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه حسب التاريخ المحدد بمنصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٣/٤ موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة الحادية عشر حسب التاريخ المحدد بمنصة فرص

٣/٥ تقديم العطاء:

٣/٥/١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضي به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٣/٥/٢ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه.

٣/٥/٣ وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

٣/٥/٤ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم و موعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال

بلدية زلوم
تأسست عام ١٤٣٠هـ
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة الاستثمار
بلدية زلوم

الـــوطني علـــى الـــرقم ١٩٩٠٩٩ أو عـــن طريـــق البريـــد الالكترونـــي inv@momra.gov.saوتقديم ما يثبت ذلك عن طريق تقديم العطاء ورقياً.

٣/٦ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلى:

٣/٦/١ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

٣/٦/٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

٣/٦/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٣/٧ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

٣/٨ الضمان :

٣/٨/١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي بنسبة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي ، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

٣/٨/٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من نسبة (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدما بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣/٩ موعد الإفراج عن الضمان :

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.

٣/١٠ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

٣/١٠/١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

٣/١٠/٢ توكيل رسمي موثقا من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر. وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذى وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة الاستثمار
بلدية زلوم

٣/١٠/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

٣/١٠/٤ صورة الهوية الشخصية

٣/١٠/٥ صورة من الرخصة الخاصة بتشغيل وإدارة سكن عمال

٣/١٠/٦ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقا للشروط الواردة في البند ٣/٨ أعلاه).

٣/١٠/٧ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي ، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها ، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذى تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

١١/٣ سرية المعلومات:

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى البلدية.

بلدية زلوم
تاسست عام ١٤٣٠هـ

وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة الاستثمار
بلدية زلوم

المملكة العربية السعودية

وزارة الشئون البلدية والقروية والاسكان

أمانة منطقة الجوف – بلدية زلوم

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

كراسة شروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة سكن

عمال

٤.واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

بلدية زلوم

تاسست عام ١٤٣٠هـ

وزارة الشؤون البلدية والقروية

إدارة الاستثمار

بلدية زلوم

٤ . واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقا لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للبلدية في استبعاد العطاء.

٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

٤/٣ معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

بلدية زلوم
تاسست عام ١٤٣٠هـ

وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة الاستثمار
بلدية زلوم

المملكة العربية السعودية

وزارة الشئون البلدية والقروية والاسكان

أمانة منطقة الجوف – بلدية زلوم

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

كراسة شروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة سكن

عمال

٥. ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

بلدية زلوم

تاسست عام ١٤٣٠هـ

وزارة الشؤون البلدية والقروية

إدارة الاستثمار

بلدية زلوم

٥ . ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف :

يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

٥/٣ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

٥/٤ تعديل العطاء:

لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمه.

٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف :

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقا من الغرفة التجارية ،ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

بلدية زلوم
تاسست عام ١٤٣٠هـ

وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة الاستثمار
بلدية زلوم

المملكة العربية السعودية

وزارة الشئون البلدية والقروية والاسكان

أمانة منطقة الجوف – بلدية زلوم

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

كراسة شروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة سكن

عمال

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

بلدية زلوم

تاسست عام ١٤٣٠هـ

وزارة الشؤون البلدية والقروية

إدارة الاستثمار

بلدية زلوم

٦ . الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦/١ الترسية والتعاقد:

٦/١/١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء

٦/١/٢ يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفى حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

٦/١/٣ يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٦/٢ تسليم الموقع:

٦/١/١ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

٦/١/٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

بلدية زلوم
تاسست عام ١٤٣٠هـ

وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة الاستثمار
بلدية زلوم

المملكة العربية السعودية

وزارة الشئون البلدية والقروية والاسكان

أمانة منطقة الجوف – بلدية زلوم

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

كراسة شروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة سكن

عمال

٧. الاشتراطات العامة

بلدية زلوم

تاسست عام ١٤٣٠هـ

وزارة الشؤون البلدية والقروية

إدارة الاستثمار

بلدية زلوم

٧ . الاشتراطات العامة

٧/١ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء ـ مياه ـ صرف صحي ـ هاتف ـ وغيرها) على مسئوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.

٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.

٧/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع سكن العمال قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٧/٤ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء سكن العمال إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

٧/٥ مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر :

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى 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 البلدية بأي خطأ يكون موجودا بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقا لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية

وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة الاستثمار
بلدية زلوم

زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقا، وعند حدوث زيادة ضرورية ، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٧/٦ حق البلدية في الإشراف:

٧/٦/١ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧/٦/٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة

٧/٦/٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية، وفى حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٧/٦/٤ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة

٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريرا إلى البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسئوليتهما عن تنفيذ سكن عمال ومطابقته للمواصفات.

٧/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له :

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة إلا بعد أخذ موافقة البلدية واتخاذ كافة الإجراءات لذلك وفقاً لصحيح النظام .

٧/٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها وفق النظام.

٧/١٠ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية ، كما يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة وفقاً للنسبة التي يحددها

النظام ، كما يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة وفقاً للنسبة التي يحددها النظام.

٧/١١ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي :

٧/١١/١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٧/١١/٢ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

٧/١١/٣ يكون المستثمر مسئولاً مسئولية 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 البلدية أدنى مسئولية عن ذلك.

٧/١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للبلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة.

٧/١٣ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

٧/١٣/١ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

٧/١٣/٢ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابيا، وإشعار المستثمر بذلك.

٧/١٤ أحكام عامة:

٧/١٤/١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.

٧/١٤/٢ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٧/١٤/٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٧/١٤/٤ تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي البرقي الكريم رقم ٤٠١٥٢ وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ.

وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة الاستثمار
بلدية زلوم

المملكة العربية السعودية

وزارة الشئون البلدية والقروية والاسكان

أمانة منطقة الجوف – بلدية زلوم

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

كراسة شروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة سكن

عمال

٨. الاشتراطات الخاصة

بلدية زلوم

تاسست عام ١٤٣٠هـ

وزارة الشؤون البلدية والقروية

إدارة الاستثمار

بلدية زلوم

٨ . الاشتراطات الخاصة

مقدمة

انفاذاً للأمر السامي الكريم رقم ٤٧٨٤١ وتاريخ ١٤١٤/٠٨/١٢هـ القاضي في الفقرة (٤) قيام وزارة الشؤون البلدية والقروية والمركز الوطني للوقاية من الأمراض ومكافحتها "وقاية" بتحديث لائحة الشروط الصحية لمساكن العمال داخل العمران لتتوافق مع متطلبات الجائحة الحالية لفيروس كرونا المستجد COVID-19.

فقد تم تحديث هذه الشروط لتشمل اشتراطات الموقع، والمبنى، ومرافقه وتجهيزاته والإجراءات الاحترازية التي تتوافق مع متطلبات مكافحة فيروس كورونا، وأحكام ومراقبة تنفيذ هذه الاشتراطات، حيث تهدف إلى توفير السكن الصحي المناسب للعمالة ومن هذا المنطلق ندعو جميع الجهات التابعة للوزارة والجهات الحكومية الأخرى والقطاع الخاص بالتعاون من أجل تطبيق هذه الشروط للمحافظة على الصحة العامة.

٨/١ مدة العقد:

مدة العقد (٢٥) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية شريطة أن يتم التسليم خلال مدة لا تزيد عن شهر من تاريخ توقيع العقد.

٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (١٠٪) (عشرة بالمائة) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد ، ويجب عليه سداد كافة المستحقات المالية عن هذه الفترة.

٨/٣ النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو " سكن عمال بكامل مرافقه الخدمية والترفيهية " ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط إلا بعد أخذ موافقة البلدية واتخاذ كافة الإجراءات لذلك وفقاً لصحيح النظام .

٨/٤ ضوابط البناء لسكن العمال:

٨/٤/١ نسبة تغطية الأرض بالمباني :

- الحد الأقصى لنسبة تغطية الأرض بالمباني (٥٠٪) وتشمل المساحات المبنية لسكن العمال الفنيين والإداريين وأبنية الإدارة والخدمات والمرافق العامة (شامل ارتدادات المباني داخل قطعة الأرض) .

- الحد الأدنى لنسبة المساحات غير المبنية (٥٠٪) وتشمل الشوارع والمناطق المفتوحة والملاعب الرياضية المفتوحة ومواقف السيارات وغيرها من المرافق .

٢/٤/٨ ارتفاعات المباني :

- الحد الأقصى لارتفاعات المباني (٢) دور وملحق (وفق ماتسمح به استعمالات المخطط) .
- ارتفاع الدور السكني يتراوح من (٣) الى (٤) أمتار .
- الحد الأدنى لارتفاع الأسوار المحيطة بالسكن يتراوح من (٣) الى (٤) أمتار.

٣/٤/٨ معامل البناء :

- الحد الأقصى لمعامل البناء (٢) .

٤/٤/٨ كثافة التطوير :

- يجب تخصيص (١٢) متر مربع لكل عامل كحد أدنى من المساحة المبنية

٥/٤/٨ ارتداد المباني :

- الحد الأدنى لارتداد مباني سكن العمال من الأسوار المحيطة (٥/١) خمس عرض الشارع .
- الحد الأدنى للارتداد بين المباني (٦) أمتار.

٦/٤/٨ خصوصية المناطق السكنية :

- المحافظة على خصوصية المجاورين بحلول معمارية أصيلة .

٧/٤/٨ المداخل والمخارج :

- يجب توفير مدخل ومخرج لسيارات الطوارئ.
- يجب أن يكون المدخل والمخرج على الشارع الرئيسي .
- يجب أن لا يقل عرض المداخل والمخارج عن (٦) أمتار.
- يجب أن تكون المداخل والمخارج واضحة وليست بها أي عوائق .
- يجب توفير طاقم أمني في جميع المداخل والمخارج الرئيسية .
- يجب توفير كاميرات مراقبة بالمداخل والمخارج والممرات والشوارع الداخلية بين المباني.

٨/٤/٨ مواقف الحافلات والسيارات :

- جميع مواقف السيارات يجب أن تكون بالداخل.
- توفير سيارة واحدة لكل موظف وإداري.
- توفير موقف حافلة لكل (٥٠) عامل .

٨/٤/٩ اللوحات الإرشادية :

- يجب وضع لوحات إرشادية توضح الاستعمالات والمداخل والمخارج ومواقف السيارات وفقاً للمعايير .

٨/٤/١٠ التحميل والتنزيل :

- يجب تخصيص مساحات مناسبة لتحميل وتنزيل العمال والبضائع الخاصة بالموقع.

٨/٤/١١ تصميم ممرات المشاة والشوارع الداخلية :

- يجب أن يحقق تصميم ممرات المشاة والشوارع الداخلية سهولة الوصول لجميع أجزاء الموقع .
- يجب أن تكون الشوارع مصممة وفقاً لمعايير السلامة لتسهيل حركة سيارات الإطفاء بما يتناسب مع اشتراطات الدفاع المدني .

٨/٥ توفير المرافق العامة:

يلتزم المستثمر بالتنسيق مع الجهات المسئولة عن المرافق العامة مع تنفيذ كامل البنية التحتية اللازمة للمشروع والتي تشمل السفلتة والإنارة والتشجير والرصف إضافة إلى تمديد شبكات الكهرباء والمياه والاتصالات والصرف الصحي وتصريف السيول وتنفيذ المحطات اللازمة وذلك حسب المواصفات من الجهات المعنية.

٨/٦ آلية حل النزاعات وتوعية العمال:

- وضع سهلة وبسيطة لحل النزاعات بين العمال أو بين العمال والموظفين داخل المشروع.
- إعلام وتوعية العمال بآلية تقديم الشكاوي.

٨/٧ الادارة الأمنية:

- يلتزم المستثمر بربط المنشأه بنظام شموس الأمني عن طريق التحريات والبحث الجنائي مع إشتراط تأمين التحصينات الأمنية للسيطرة على الموقع عند الحاجة .
- الالتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم ٥٦٦١٠ وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨ هـ بخصوص تلك الاشتراطات.

وزارة الشئون البلدية والقروية
إدارة الاستثمار
بلدية زلوم

- يلتزم المستثمر بتطبيق نظام الحراسات الأمنية المدنية الخاصة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٢٤) في ١٤٢٦/٧/٨هـ ولائحته التنفيذية للنظام الصادر بالقرار الوزاري رقم (١٧٠/ح/د) في ١٤٢٧/٥/٥هـ وتذويد (البلدية بمشهد من (شرطة المنطقة /المحافظة)يتضمن تحقيق الأشتراطات الأمنية المطلوبة.

٨/٨ التنسيق مع الجهات التالية قبل البدء في تنفيذ المشروع:

- أمانة منطقة الجوف .
- الدفاع المدني لتطبيق معايير السلامة.
- الشركة السعودية للكهرباء فيما يخص الكهرباء.
- شركة المياه الوطنية فيما يخص المياه.
- شرطة منطقة الجوف فيما يخص النواحي الأمنية.
- شركة الغاز والتصنيع الأهلية فيما يخص الغاز.

٨/٩ اشتراطات التشغيل والصيانة والنظافة العامة:

- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للمباني وأجهزتها المختلفة وكذلك أجهزة وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق ، وخزانات ودورات المياه ..... إلخ والمحافظة عليها بحالة جيدة بصفة مستمرة.
- يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريرا دوريا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية ومسجل لدي الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت بالمشروع ، مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

٨/١٠ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة مشروع سكن العمال وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدي الهيئة السعودية للمهندسين.

وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة الاستثمار
بلدية زلوم

المملكة العربية السعودية

وزارة الشئون البلدية والقروية والاسكان

أمانة منطقة الجوف – بلدية زلوم

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

كراسة شروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة سكن

عمال

٩. الاشتراطات الفنية

بلدية زلوم
تاسست عام ١٤٣٠هـ

وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة الاستثمار
بلدية زلوم

٩ . الاشتراطات الفنية

٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

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

٩/٢ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المزايدة من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل إدارة رخص البناء بالبلدية .

الموقع

ويجب أن يراعى في اختيار الموقع مايلي: -

- يجب أخذ موافقة البلدية أو البلدية المختصة على إنشاء أو استئجار سكن العمال.
- ألا يتسبب في إيذاء المجاورين وألا يكون مجاوراً لمساكن عائلات إذا كان خاصاً بالعزاب.
- أن يكون مبنى سكن العمال وخاصة العزاب على طريق رئيسي محيط بالحي وبعيد عن مدارس البنات وسكن الطالبات ونحوها بمسافة لا تقل عن ٥٠٠م.
- أن يتحقق فيه التمتع بالعوامل الصحية والطبيعية، مثل أشعة الشمس والهواء النقي والخالي من الأتربة والغازات والدخنة والروائح الكريهة.
- ان يوضع عند مدخل المسكن لوحة يوضح فيها معلومات عن الشركة أو المؤسسة التابع لها العاملون مثل الإسم والعنوان.
- أن يكون منسجماً مع استخدامات الأرض الحالية والمستقبلية في المنطقة وبعيداً عن المقابر.
- أن تكون أرضية الموقع مرتفعة وغير معرضة للغمر بالمياه.
- ان تتوافر فيه مصادر الكهرباء والمياه الصالحة للإستهلاك الآدمي.

وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة الاستثمار
بلدية زلوم

- أن يكون داخل حدود النطاق العمراني.
- ان يكون بعيداً عن أماكن العمل التي تصدر عنها ملوثات الجو مثل الغازات والأتربة والدخان والمخلفات السائلة أو الصلبة أو كل مايسبب ازعاجاً ،او ضجيجاً،أو ضرراً بالصحة كما يراعى عدم إنشاء المساكن في مسار الرياح السائدة المارة بأماكن العمل سافة الذكر.

٩/٣ اعتماد التصميم الابتدائي:

١/٣/٩ على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من البلدية على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدني):

- إعداد التصاميم المعمارية والإنشائية الخاصة بالموقع وملحقاته.
- إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه – الكهرباء - الهاتف – الصرف الصحي)
- عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
- واجهات لكامل عناصر المشروع.
- مناظير للمشروع.
- تقديم تقرير فني موضحاً به بيان ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
- رفع الموقع مساحياً شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
- عمل جسات استرشاديه للموقع من قبل مكتب هندسي منخصص بفحص التربة لإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.
- المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.

٢/٣/٩ يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمة التالية:

- دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
- استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.

- تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.

٣/٣/٩ إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدني:

- مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال التنسيق العام للموقع.
- مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
- مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
- واجهات وقطاعات ملونة.
- مناظير خارجية ملونة لجميع الواجهات.
- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وغيرها.
- مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبني وذلك وفقاً لتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية رقم (٥٢٩٧) وتاريخ ١٤٢٥/١/٢٨هـ والتعميم الإلحاقي رقم (٢٣٨٩٣) وتاريخ ١٤٣٥/٠٥/٠٥هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.

٤/٣/٩ إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدني:

- التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات –قطاعات – تفاصيل معمارية – جداول التشطيبات – الفرش الداخلي – تفاصيل الأرضيات .....إلخ).
- التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح – مخططات الهيكل الخرساني – التفاصيل الإنشائية – كامل الحسابات الإنشائية للمشروع.....إلخ).
- التصميمات الكهربائية.
- التصميمات الميكانيكية.
- المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

بلدية زلوم
تأسست عام ١٤٣٠هـ

وزارة الشئون البلدية والقروية
إدارة الاستثمار
بلدية زلوم

٩/٤ الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

٩/٤/١ يحظر استخدام المباني الخشبية أو الخيام داخل المشروع .

٩/٤/٢ يحظر استخدام سطح المباني لسكن العمال ويجب عدم تأجير سطح المبنى لغرض السكن.

٩/٤/٣ يجب أن يكون البناء من المواد المتعارف عليها لهذا الاستخدام مثل الطوب والخرسانة المسلحة والألومنيوم والألياف الزجاجية وما يماثلها من حيث الجودة والمظهر ويمنع منعاً باتاً استخدام أي مادة يدخل في تركيبها الأسبيستوس ويمكن أستخدام الاسقف المعدنية المستعارة ، على أن تكون ملساء سهلة التنظيف ،أو مدهونة بطلاء زيتي قابل للتنظيف.

٩/٤/٤ العزل الحراري الخارجي للمبني بالكامل.

٩/٤/٥ استخدام أسطح غير عاكسة للتقليل من التلوث البصري.

٩/٤/٦ يجب أن تكون الارضيات من مواد غير منفذة للماء ملساء سهلة التنظيف والغسيل وغير زلقة ولا تتأثر بالمنظفات الصناعية أو الأحماض المستخدمة في النظافة العامة ، وتكون ذات سطح مستوي خال من التقشفات والحفر .

٩/٤/٧ جميع المنافذ بما في ذلك أطباق الهوائيات وخزانات المياه يجب أن توضع فوق الأسطح وتكون محجوبة الرؤية.

٩/٤/٨ توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل العرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

٩/٤/٩ لايجوز عمل حواجز حول المبنى تقلل من الإضاءة أو التهوية.

٩/٤/١٠ عدم وجود أي شقوق بالسكن بجميع مرافقه لتجنب دخول الحشرات.

٩/٤/١١ أن يكون السقف جيداً وغير منفذ لمياه الأمطار وله نظام تصريف بعيداً عن المبنى ،وأن تكون درجة عزلة للحرارة مناسبة.

بلدية زلوم
تأسست عام ١٤٣٠هـ
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة الاستثمار
بلدية زلوم

٩/٥ الاشتراطات الإنشائية:

١/٥/٩ يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.

٢/٥/٩ أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخري لها نفس الخاصية.

٣/٥/٩ يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.

٤/٥/٩ يراعي في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.

٥/٥/٩ تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالي في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحي السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية رقم (٨١٨٦) وتاريخ ١٤٣٤/٢/٢٦ هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س ٣٠٠) (SBC٣٠٠).

٦/٥/٩ تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدلك والترطيب ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة.

٧/٥/٩ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.

٨/٥/٩ عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.

٩/٥/٩ عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعزل مائي مناسب.

١٠/٥/٩ لا يجب استخدام الاسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة الا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة ،

بلدية زلوم
تأسست عام ١٤٣٠هـ
وزارة الشئون البلدية والقروية
إدارة الاستثمار
بلدية زلوم

والتأكد من أن الإسمنت المقاوم للكبريتات مناسب ، أو استخدام أسمنت بورتلاندى عادي مع إضافات .

٩/٥/١١ في حالة إخال أي تعديلات مستقبلاً على المشروع فأنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات ، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الانشائية ، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالبلدية.

٩/٦ معايير تصميم مدينة سكن العمال:

تشمل معايير التصميم لمباني مدينة سكن العمال على النحو التالي :

٩/٦/١ المعايير التصميمية للمباني السكنية للعمال :

يجب أن تشتمل المباني السكنية للعمال على :

(غرف نوم ، دورات مياه وحمامات ، مغاسل أيدي ، مخازن وغرف أدوات نظافة ، صالات توزيع ، ممرات ، ممرات بين الغرف ، ودرج ، غرفة إسعافيه تحتوي على المواد الاسعافية) وذلك حسب المعايير التالية :

- **غرف النوم :**
  - يجب أن لا يتجاوز عدد العمالة في الغرفة الواحدة عن ٤ عمال .
  - تخصيصي مساحة (٤,٥م٢) لكل عامل .
  - الحد الأدنى لعرض الغرفة (٤) أمتار.
  - الحد الأدنى لارتفاع سقف الغرف (٣م) لتوفير التهوية السليمة وتقليل درجة الحرارة.
  - يجب ان يكون السرير مكون من دور واحد لكل عامل
  - المساحة بين السرير والسرير الآخر لا تقل عن (١م٢) .
  - توفير دولاب للملابس لكل عامل لا يقل ارتفاعه عن مترين.
  - توفير رف للأحذية خارج الغرفة .
  - توفير ستارة فاصلة بين أسرة النوم.
  - عدم الطبخ أو وضع أدوات طبخ في غرف النوم.
  - يجب توفير مكيفات هواء.
  - مراعاة ضوابط واشتراطات الدفاع المدني بما يحقق سلامة السكان.

بلدية زلوم تأسست عام ١٤٣٠هـ

وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة الاستثمار
بلدية زلوم

- **دورات المياه :**

- تتكون دورة المياه من مغسلة أيدي ومروش للاستحمام ، والحمامات من مراحيض.
- يجب ألا تقل مساحة دورة المياه عن (٠,٥ م٢) لكل عامل ٠
- كل دورة مياه يجب أن تزود بـــ :

١ . مغسلة أيدي واحدة ، ومروش للاستحمام مع حاجز متحرك من اللكسان.

٢ . توفير مصادر مياه حارة وباردة بكل دورة مياه وأن لا تقل مساحة دورة المياه. الواحدة عن (٢X٢) (٤م٢) .

- توفير حمام (يحتوي على مرحاض) لكل خمسة عمال (٠,٥م٢ لكل عامل) وأقل عرض للحمام (١,٢٠ م) والحد الأدنى لمساحة الحمام (٤ متر مربع مع الحركة.
- جميع الأرضيات والأسقف يجب أن تبنى من مواد صلبة سهلة التنظيف.
- يجب أن يكون مواقع دورات المياه منفصلاً عن أماكن الطعام وتزود بمواد النظافة والمطهرات .
- تغطية جدران دورات المياه والحمامات الى السقف بمادة أو دهان مناسب سهل التنظيف .
- يجب أن تزود دورات المياه بمراوح شفط وإنارة.
- تزود الحمامات بصندوق طرد (سيفون) وشطاف.

- **مدخل المبنى :**

- يجب ألا يقل عرض مدخل المبنى السكني عن (٣م) وبمساحة لا تقل عن ١٢ متر مربع.

- **الممرات الخارجية بين غرف النوم:**

الحد الأدنى لعرض الممرات الموزعة للغرف لا يقل عرضها عن (٢ متر) .

- **مخزن وغرفة أدوات النظافة :**

يجب تخصيص مخزن وغرفة أدوات نظافة لكل طابق لا يقل مساحتها عن ١٢ متر مربع .

بلدية زلوم
تأسست عام ١٤٣٠هـ
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة الاستثمار
بلدية زلوم

- **الأبواب والنوافذ والتهوية :**
  - يجب أن تكون الأبواب والنوافذ طبقاً للأصول الفنية المتعارف عليها ، مع تركيب سلك شبكي على النوافذ ، على أن تكون الأبواب والنوافذ ذات أسطح يسهل تنظيفها ومُحكمة الغلق.
  - جميع غرف النوم يجب أن تكون بها نافذة / نوافذ ويجب أن تتناسب مساحة النوافذ مع مساحة الفراغات التي تخدمها.
  - يجب أن تكون (٥٠٪) من مساحة النوافذ قابلة للفتح .
  - يجب أن يكون المبنى بجميع مرافقه جيد التهوية ، وتستخدم التهوية الاصطناعية في المناطق الحارة بالإضافة إلى التهوية الطبيعية وتزويد السكن بالأجهزة اللازمة لمتابعة وقياس وجودة الهواء.
  - يجب عدم وضع عوازل حديدية على نوافذ المبنى.

- **المناور :**

الحد الأدنى لمساحة وعرض المناور :

النوع	المساحة (م٢)	الطول (م٢)	العرض (م٢)
مناور غرف النوم	٦	أقل ضلع هو ٢ متر	
مناور الحمامات ودورات المياه	٣	٢	٥
مناور لاستخدامات مشتركة	مساحة الاستخدام الأكبر		

في حالة عدم توفير مناور للمباني يمكن تقديم مخططات توضح التهوية للمباني والفراغات.

٢/٦/٩ المعايير التصميمية للمباني السكنية للإداريين والمهندسين :

يجب أن تشمل المباني السكنية للإداريين والمهندسين على مدخل المبنى وصالة الاستقبال ، شقق ، مخزن وغرفة أدوات نظافة وصالة توزيع ودرج وذلك حسب المعايير التالية :

- **مدخل المبنى وصالة الاستقبال :**
  - يجب ألا يقل عرض مدخل المبنى السكني عن (٣م) وبمساحة لا تقل عن (١٢م).

بلدية زلوم
تأسست عام ١٤٣٠هـ
وزارة الشئون البلدية والقروية
إدارة الاستثمار
بلدية زلوم

- **الشقة :**
  - شقة لكل موظف إداري أو مهندس بحد أدنى (٥٠م٢) ، تشتمل على ٢غرفة نوم بمساحة لا تقل (١٢م٢) وصالة لاتقل عن ١٢ م٢ ، مطبخ لايقل عن ٨م٢ ، ودورة ميا لا تقل مساحتها عن (٤م٢).
- **مخزن وغرفة أدوات للنظافة :**
  - الحد الأدنى للمساحة ١٢ متر مربع لكل طابق .
- **الأبواب والنوافذ والتهوية :**
  - يجب أن تكون الأبواب والنوافذ طبقاً للأصول الفنية المتعارف عليها مع تركيب سلك شبكي على النوافذ ، على أن تكوم الأبواب والنوافذ ذات أسطح يسهل تنظيفها ومُحكمة الغلق.
  - جميع غرف النوم يجب أن يكون بها نافذه / نوافذ ويجب أن تتناسب مساحة النوافذ مع مساحة الفراغات التي تخدمها.
  - يجب أن تكون (٥٠٪) من مساحة النوافذ قابلة للفتح.
  - يجب أن يكون المبنى بجميع مرافقه جيد التهوية ، وتستخدم التهوية الاصطناعية في المناطق الحارة بالإضافة إلي التهوية الطبيعية وتزويد السكن بالأجهزة اللازمة لمتابعة وقياس وجودة الهواء.
  - يجب عدم وضع عوازل حديدية على نوافذ المبنى.
- **المناور :**

الحد الأدنى لمساحة وعرض المناور :

النوع	المساحة (م٢)	الطول (م٢)	العرض (م٢)
مناور غرف النوم	٦	أقل ضلع هو ٢ متر	
مناور الحمامات ودورات المياه	٣	٢	٥
مناور المطبخ	٤	٢	٢
مناور لاستخدامات مشتركة	مساحة الاستخدام الأكبر		

في حالة عدم توفير مناور للمباني يمكن تقديم مخططات توضح التهوية للمباني والفراغات.

٣/٦/١ المعايير التصميمية لمباني الإدارة والخدمات :

يجب أن تشمل مباني الإدارة والخدمات على مباني إدارة السكن (مدخل المبنى ،قسم هندسي للصيانة ، قسم إداري ، قسم الأمن والمراقبة) غرفة الحارس ، مخازن لخدمة السكن ، مباني الخدمات (مطبخ مركزي مع صالة الطعام وملحقاتها ، مغسلة ملابس ، عيادة وملحقاتها ، صيدلية، مسجد وملحقاته ، صالة متعددة الأغراض مع صالة للألعاب الرياضية ، بقالة (سوبر ماركت) ،صندوق بريد ، ومخزن لأدوات النظافة ، محل حلاقة ، صرافة آلية) وذلك حسب المعايير التالية :

- **إدارة السكن :**
  - يجب أن لا يقل عرض مدخل مبنى إدارة السكن عن (٣م) وبمساحة لا تقل عن (١٢م٢).
  - يجب أن تشمل الإدارة على قسم هندسي للصيانة وقسم إداري وقسم المراقبة والأمن ، صالة استقبال ، مع دورة مياه وحمام ومخزن صغير لأدوات النظافة ، والحد الأدنى لمساحة إدارة السكن ١٢٠ متر مربع.
- **غرفة الحارس :**
  - يجب أن تشتمل غرفة الحارس على سريرين لشخصين مع دورة مياه وحمام ومخزن صغير لأدوات النظافة لا تقل مساحة الغرفة عن (٥٠م٢) .
- **مباني الخدمات :**

مطبخ مركزي مع صالة طعام وملحقاتها :

- يجب أن يكون المطبخ وصالة الطعام في مبنى منفصل ، وأن يبعد المبنى عن سكن العمال بما لا يقل عم (٦) متر أو أكثر.
- يجب أن لا تقل مساحة صالة الطعام عن(٠,٥ م٢) لكل عامل .
- يجب توفير مغسلة أيدي واحدة لكل عشرة عمال .
- يجب أن لا تقل مساحة المطبخ عن (٣٣٪) من مساحة صالة الطعام شاملة مستودع الأغذية والثلاجات وإعداد الطعام وغسيل الأواني والغرفة الخاصة بالنفايات.
- ن يكون المطبخ وتجهيزاته طبقاً لما ورد في لائحة الاشتراطات الصحية الواجب توفرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادر بقرار من معالي وزير الشئون البلدية والقروية برقم (٥/٥٤٧١/وف) وتاريخ ١٤١٣/١٠/١١هـ والمعدلة بقرار

بلدية زلوم
تأسست عام ١٤٣٠هـ
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة الاستثمار
بلدية زلوم

معاليه رقم (٥/٤١٦١٢/وف) وتاريخ ١٤٢١/٠٩/١٨هـ المبني على الأمر السامي رقم (٦٧) وتاريخ ١٤١١/٤/١١هـ كما يجب أن يراعي في المطبخ وصالة الطعام الآتي :

١ . أن تكون صالة الطعام على اتصال مباشر بالمطبخ أو قريبة منه.

٢ . يجب أن يلحق بصالة الطعام مكان مناسب لغسل الأيدي وبعدد كاف.

٣ . أن تكسي أرضية وجدران المطبخ حتى السقف بسيراميك أبيض مقاوم للبكتيريا.

٤ . أن يطلي السقف ببلاط أبيض أملس قابل للتنظيف .

٥ . صرف مخلفات المطبخ السائلة عبر نظام صرف صحي مناسب.

٦ . أن يزود المطبخ بأحواض (غير قابلة للصدأ) لغسل الأواني والأدوات .

٧ . أن تغطى النوافذ بسلك شبكي ضيق الفتحات لمنع دخول القوارض والحشرات.

٨ . أن تكون الأبواب ذاتية الغلق والخارجي منها مزود بسلك شبكي ضيق الفتحات وان تركب على الباب الخارجي الستارة الهوائية.

- يجب أن يلحق بالمطبخ مستودع مستقل للمواد الغذائية يراعي فيه الاشتراطات الصحية اللازمة لنقل وتخزين وتداول المواد الغذائية مثل درجة الحرارة ونسبة الرطوبة وطريقة التخزين مزودة بالثلاجات والبرادات المناسبة ،وأن تتوافر به شروط السلامة وفقاً لمتطلبات الدفاع المدني ، مع عدم الاخلال بما ورد في لائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها.

اشتراطات العاملين بالمطبخ

بلدية زلوم
تأسست عام ١٤٣٠هـ
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة الاستثمار
بلدية زلوم

مع عدم الإخلال بماورد في الفصل الثالث (اشتراطات العاملين)من اللائحة والأشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها فأنه يجب أن يتوافرفي العاملين في مطبخ السكنمايلي

-حصول العاملين على شهادة صحية سارية المفعول تثبت خلوهم من الأمراض المعديه.

-يحصن جميع العاملين ضد التيفوئيد والحمى الشوكية،وأي تحصينات أخرى تراها الجهات الصحية المختصة.

-يرعى أن جميع العاملين حسبي المظهر مع العناية التامة بنظافة أبدانهم وتقليم أظافرهم باستمرار.

-عدم أستخدام المطبخ ومرافقه للنوم.

-يجب أرتداء العمال زياً موحداً نظيفاً وقت العمل.

-يجوز للجهات المختصة إبعاد أي عامل عن العمل إذا رأت في اشتغاله خطراً على الصحة العامة.

-منع التدخين في أماكن العمل والابتعاد عن العادات السيئة والضارة.

-يجب ابعاد أي عامل عن المطبخ تظهر عليه أي أعراض مرضية،أو تظهر في يديه بثور أو جروح أو تقرحات جلدية، أو يتضح مخالطة لمريض مصاب بمرض معدي،ويجب على المسؤول عن العمل إبلاغ الجهات الصحية المختصة في حال ظهور أي من الأمراض المعدية على أي عامل لديه.

التجهيزات

- يجب أن يجهز المطبخ بطاولات لإعداد الطعام مغطاة بسطح صلب قابل للغسيل والتنظيف،وأن تركب به مراوح شفط مناسبة.

- يجب أن تجهز صالة تقديم الطعام بالعدد الكافي من الطاولات والكراسي القابلة للغسيل والتعقيم وأن يوضع كرسي واحد فقط لكل طاولة وأن يكون بين كل طاولة واخرى مسافة ٢متر"، وتزود بعدد كافي من برادات المياه،ويفضل أن تكون الكاسات المستخدمة في الشرب من النوع الذي يستعمل لمره واحدة.

بلدية زلوم
تأسست عام ١٤٣٠هـ
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة الاستثمار
بلدية زلوم

- يجب ان يتوافر العدد الكافي من مصائد الحشرات والقوارض في كل من المطبخ وصالة الطعام.
- يجب أن تتناسب مساحة صالة الطعام مع عدد العمال المرتادين لهذه الصالة.
- يجب أن تغسل أواني المطبخ قبل وبعد الاستعمال.
- حفظ الطعام المعد لتقديمه للعمال على درجة حرارة لا تقل عن ٦٤ درجة مئوية وتحفظ الأطعمة التي تحتاج الى تبريد في ثلاجات.
- تؤمن حاويات محكمة الغلق لتجميع مخلفات الأطعمة والتخلص منها أولاً بأول.
- الإهتمام بنظافة الأرضيات والحاويات والطاولات في المطبخ وصالة الطعام.
- يجب أن تستخدم المبيدات الحشرية ومبيدات القوارض بحذر شديد حسب القواعد الصحية وتحت إشراف فني متخصص أو شركة مختصة وفي غير أوقات إعداد أو تقديم الطعام ويخصص لها مستودع مستقل.

- **مغسلة الملابس :**
  - يجب تخصيص مساحة (٠,١٥) متر مربع لكل عامل لمغسلة الملابس الاوتوماتيكية .
  - يجب توفير مغسلة أوتوماتيكية للملابس بمعدل مغسلة أوتوماتيكية واحدة لكل ١٥ عامل .
  - جميع الأرضيات والأسقف يجب أن يتم بناؤها من مواد صلبة سهلة التنظيف .
  - إذا تم وضع مغسلة الملابس الاتوماتيكية في مبنى منفصل ـ فيجب أن يتم وضعها على مسافة لا تقل عن (٦م) من غرف النوم.

- **المرافق الطبية (عيادة صحية) :**
  - يجب ألا تقل مساحة العيادة الصحية ومرفقاتها عن (٦٠م٢).
  - تعيين كوادر طبية مناسبة ومؤهلة تكون موجودة بالسكن في جميع الأوقات وفقاً لشروط وزارة الصحة.

بلدية زلوم
تأسست عام ١٤٣٠هـ

- توفيرغرف حجر صحي ليتم فيها حجر أي عامل يصاب بمرض معدٍ وذلك حسب رؤية الإدارة المختصة بالبلدية.

- **المسجد وملحقاته :**

في حالة عدم توافر مسجد قرب موقع السكن يلزم توفير مكان مناسب للصلاة يتسع للمصلين بمساحة (١م٢) لكل مصلى (١٠٪ من مجموع السكان) وتخصص دورات مياه ومغاسل ايدي لهذا المكان المخصص للصلاة ،وأن توقف صلاة الجماعة في المسجد حتى تنتهي الإجراءات الإحترازية لمنع تفشي فيروس كرونا المستجد أو أية اجراءات احترازية أخرى .

صالة متعددة الاستخدامات ومركز تسوق :

يجب تخصيص (١) متر مربع لكل عامل مع إضافة ٢٠٪ من المساحة للحركة لاستعمالها صالة متعددة الاستخدامات (صالة مغلقة للألعاب الرياضية ، غرفة القراءة ، دورات مياه ، حمامات) ومركز تسوق يشتمل على بقالة (سوبر ماركت) ، صراف آلي ، صيدلية ، صندوق بريد ، حلاق ، انترنت ، مخزن لأدوات النظافة.

- **المنطقة الترفيهية والمفتوحة :**

- توفير مساحة مناسبة لبعض المرافق الترفيهية ومناطق لممارسة الأنشطة الرياضية مثل كرة القدم والسلة والطائرة ومسبح ومسطحات خضراء.
- يراعي عند اختيار الأشجار والنباتات أن تكون من بيئة المنطقة

- **الأبواب والنوافذ والتهوية :**

- يجب أن تكون الأبواب والنوافذ طبقاً للأصول الفنية المتعارف عليها ، مع تركيب سلك شبكي على النوافذ ، على أن تكون الأبواب والنوافذ ذات أسطح يسهل تنظيفها ، ومُحكمة الغلق.
- جميع غرف النوم يجب أن يكون بها نافذة / نوافذ ويجب أن تتناسب مساحة النوافذ مع مساحة الفراغات التي تخدمها.
- يجب ان تكون (٥٠٪) من مساحة النوافذ قابلة للفتح.
- يجب عدم وضع عوازل حديدية على نوافذ المباني .

- يجب أن يكون المبنى بجميع مرافقه جيد التهوية ، وتستخدم التهوية الاصطناعية في المناطق الحارة بالإضافة إلى التهوية الطبيعية وتزويد السكن بالأجهزة اللازمة لمتابعة وقياس وجودة الهواء.

- المناور :

الحد الأدنى لمساحة وعرض المناور :

النوع	المساحة (م٢)	الطول (م٢)	العرض (م٢)
مناور المطبخ	٤	٢	٢
مناور الحمامات ودورات المياه	٣	٣	١,٥
مناور لاستخدامات مشتركة	مساحة الاستخدام الأكبر		

- في حالة عدم توفير مناور للمباني يمكن تقديم مخططات توضح التهوية للمباني والفراغات.

٩/٧ الاشتراطات الكهربائية:

١/٧/٩ أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ١٢٧/٢٢٠ فولت أو ٣٨٠/٢٢٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، ٦٠ ذبذبة/ثانية.

٢/٧/٩ جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية والأصول الفنية في هذا المجال وطبقاً لنظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

٣/٧/٩ فصل الإنارة الخارجية عن الإنارة الداخلية.

٤/٧/٩ فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها ، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.

٥/٧/٩ تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.

٦/٧/٩ جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.

٧/٧/٩ يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:

- وحدات إنارة طوارئ.
- علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
- شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
- 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 على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
- 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:
- بطاريات مع جهاز شاحن أتوماتيكي تعمل تلقائيا لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
- مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادى الأخطار.
- استخدام وحدات الإمداد بالطاقة غير المتقطعة.

٨/٧/٩ تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة على أن يشمل نظام التأريض ما يلي:

- تأريض حديد تسليح أساسات المباني.
- تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير حاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...إلخ.
- تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.

٩/٧/٩ تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.

١٠/٧/٩ يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.

١١/٧/٩ إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

بلدية زلوم
تأسست عام ١٤٣٠هـ

١٢/٧/٩ العمل على تشجيع استخدام الطاقة الشمسية في سكن العمال لترشيد استهلاك الطاقة.

١٣/٧/٩ **الإضاءة:**

- تصمم الإضاءة والتركيبات الخاصة بها بطريقة تسهل تنظيفها وتمنع تراكم الأوساخ عليها.
- توفير كل من الإضاءة الطبيعية والصناعية في جميع أنحاء المسكن.
- تكون مصابيح الإضاءة ضد الكسر أو محمية بأغطية في المناطق المكشوفة مباشرة على مكان تجهيز الطعام أو تقديمه.

٩/٨ الاشتراطات الميكانيكية:

١/٨/٩ يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.

٢/٨/٩ تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:

- أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحريق...إلخ.
- أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

٩/٩ اشتراطات الأعمال الصحية:

١/٩/٩ تطبيق الإجراءات الإحترازية للحد من جائحة كرونا COVID-19 وتشمل مايلي:

- انشاء غرفة تعقيم واعتمادها كمدخل ومخرج وحيد لكافة مرتادي السكن،وتعقيم جميع العاملين زيهم الكامل من خلال هذه الغرفة.
- تركيب اجهزة تعقيم داخل جميع باصات العمال لإستخدامها بعد الصعود للباصات.
- أبواب دخول السكن الخارجية تفتح وتغلق بشكل أتوماتيكي ومزود ستارة هوائية.

بلدية زلوم
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة الاستثمار

- توفير غرف عزل منفصلة وتخصص للعمالة القادمة حديثاً من خارج المملكة أو العمالة التي تظهر عليها أية علامات مرضية.
- توفر المطهرات وادوات التعقيم في كافة مرافق السكن.
- توفر الكمامات والقفازات الواقية الصحية أستخدام مرة واحدة.
- التعاقد مع شركة متخصصة لمكافحة آفات الصحة داخل السكن.
- وجود فريق متخصص للإشراف على نظافة وصيانة وتطهير وتعقيم السكن.
- التعاقد مع شركة متخصصة للنظافة وجمع النفايات داخل السكن ونقلها للمردم البلديي.
- الفحص الدوري لحرارة الأفراد بواسطة ميزان الحرارة الليزري بعد التعقيم.
- جدول يوضح تطهير الأسطح بالمطهرات بشكل دوري.
- جدول لمتابعة تنظيف وتطهير دورات المياة.
- صنابير دورات المياه والمغاسل تعمل بشكل تقنية الاستشعار.

2/9/9 تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (١١٥٥٧/١/٨) وتاريخ ١٤٣٥/٠٥/٢هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء ، ومقاييس جودة المياه ، ومقاييس الضوضاء .

3/٩/٩ تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

٤/٩/٩ يجب أن تراعى اشتراطات الجهة المعنية والمواصفات القياسية السعودية أو المواصفات القياسية العالمية المعتمدة مثل نظام (International Plumbing code)

٥/٩/٩ يجب أن تتوافر مياه الشرب بكمية كافية ومن مصدر صحي مأمون سواء من الشبكة العامة أو غيرها ، وأن تكون صالحة للاستهلاك الآدمي ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية رقم (٢٠٠٠/٧٠١م) الخاصة بمياه الشرب ، وفي حالة وجود خزانات مياه يجب أن تكون غير قابلة للصدأ أو التفاعل وتنظيف دورياً وإذا كانت وجود خزانات أرضية يجب أن تكون جدرنها ملساء وغر قابلة للرشح منها أو إليهاويجب إجراء التحاليل المخبرية للمياة في سكن العمال وبشكل مستمر للتأكد من سلامتها للإستخدام الآدمي .

بلدية زلوم
تأسست عام ١٤٣٠هـ

٦/٩/٩ يتم تحديد حجم خزانات المياه بحيث يؤمن مجموع احتياطي كاف لمدة ثلاثة أيام بشكل عام ، على أن لا يقل عن يوم واحد في الحالات الاستثنائية (معيار الاستهلاك للعامل الواحد هو (١٥٠) لتر يومياً).

٧/٩/٩ استخدام صنابير المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (٣) لترات .

٨/٩/٩ خزانات المياه الأرضية :

- يكون خزان مياه الاستعمال مركزياً للمشروع .
- يكون خزان مياه الاستعمال والشرب منفصل عن خزان مياه مكافحة الحريق ويجب مراعاة شروط ومتطلبات الدفاع المدني .
- يقسم خزان المياه إلى حجرتين كحد أدنى وذلك للسماح بتنظيف كل حجرة بدون حصول أي انقطاع لخدمة إمداد المياه للمبنى.
- يلزم إبعاد مصادر التلوث عن الخزان وعزل الحوائط عن المحيط الخارجي جيداً.
- يجب تزويد كل خزان بفتحة لا تقل عن ٦٠x٦٠سم وتثبيت سلم ألمونيوم بجدار الخزان تحت الغطاء مباشرة لصيانة ونظافة الخزان.
- منسوب سطح الخزان لا يقل عن نصف متر أعلى من مستوى الأرض المحيطة به.

٩/٩/٩ خزانات المياه العلوية :

- يقسم خزان المياه إلى حجرتين كحد أدنى وذلك للسماح بتنظيف كل حجرة بدون حصول أي انقطاع لخدمة امداد المياه للمبنى إذا كان الخزان من الخرسانة ، أما إذا كان الخزان من الفايبر جلاس فيلزم أن يكون العدد (٢) .
- عزل الخزان العلوي بشكل كامل عن البيئة الخارجية.
- تزويد الخزان بفتحة لا تقل عن ٦٠x٦٠ سم وبسلم ألمونيوم للدخول إلى الخزان للصيانة والنظافة إذا كان الخزان خرسانياً.

وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة الاستثمار
بلدية زلوم

١٠/٩/٩ يجب أن يتم ربط الموقع بشبكة صرف صحي معتمده ومرخصة وفقاً لاشتراطات وزارة المياه والكهرباء وشركة المياه الوطنية ويجب أن يتم سحب مياه الصرف الصحي ونقلها إلى محطة معالجة مرخصة.

١١/٩/٩ على المستثمر أن يلتزم بإنشاء محطة للمعالجة إذا توفرت الظروف التالية:

- عدم توصيل الموقع بشبكة الصرف الصحي العامة.
- إذا تجاوز استهلاك الموقع من المياه (١٢٠) متر مكعب .

١٢/٩/٩ خزانات الصرف الصحي (البيارة) :

- يتطلب أن يكون لكل مبنى من المباني السكنية خزان صرف صحي (بيارة) مستقل عن المباني الأخرى ، ويسمح في حالة المباني الصغيرة بتوصيل أكثر من مبنى إلى خزان.
- يجب أن تكون بعيدة عن الخزانات الأرضية لمياه الشرب بمسافة لا تقل عن عشرة أمتار وفي مستوى أقل منها بنصف متر .
- يجب أن ينشأ خزان الصرف الصحي داخل حدود الملكية فقط وبارتداد لا يقل عن (٢) متر عن سور الموقع والمباني داخل المشروع.
- لا يقل صافي عمق خزان الصرف الصحي عن(٣,٥) متر ولا يقل ارتفاع منسوب سقفه عن مستوى الأسفلت للشارع القريب منه عن (١) متر .
- يجب أن تكون البيارة من النوع المصمت الذي لا يسرب المياه إلى التربة المحيطة.
- في حالة وجود شبكة صرف صحي يجب التنسيق مع الجهات المعنية لتحديد المخرج ويجب أن تكون جميع فتحات الصرف الصحي ذات أغطية محكمة ويجب عدم تركها مفتوحة.

٩/١٠ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

١/١٠/٩ يجب تزويد المشروع بخدمات طوارئ شاملة وتعيين موظفين على درجة عالية من التدريب والتأهيل وفقاً لاشتراطات ومتطلبات الدفاع المدني .

٢/١٠/٩ يلزم توفير سلالم هروب من الحريق في أي مبنى وذلك حسب الاشتراطات الخاصة بالدفاع المدني .

وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة الاستثمار
بلدية زلوم

٩/١٠/٣ يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني .

٩/١٠/٤ يلزم تأمين سلمين هروب إذا زادت المسافة بين أى نقطة وسلم الهروب عن (٣٠) متر.

٩/١٠/٥ وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم اتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة الحريق.

٩/١٠/٦ يتم تزويد سلالم الهروب من الحريق بمراوح لضغط الهواء ، تتصل بشبكة إنذار الحريق ، فتعمل آلياً عند حدوث أى حريق بالمبنى لتمنع تسرب الدخان إلى هذه السلالم وبذلك توفر ممرات هروب آمنة

٩/١٠/٧ استخدام لوحات وأسهم إرشادية وأضواء للطوارئ لتسهيل الوصول إلى سلم الهروب.

٩/١٠/٨ يجب أن يصل سلم الهروب من الحريق إلى مستوى الأرض والسطح ويجب أن تكون النوافذ بأبعاد مناسبة بحيث تسمح لأي شخص بالهرب من الأدوار العلوية أثناء الحريق.

٩/١٠/٩ توفير مخارج للطوارئ بعدد كافي ومقاسات مناسبة وخالية من أى عوائق.

٩/١٠/١٠ جدران القواطع تكون مقاومة للحرارة (الحريق) لمدة لا تقل عن ساعة.

٩/١٠/١١ تزود الممرات بطفايات حريق وأجهزة إنذار مناسبة.

٩/١٠/١٢ استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه

٩/١٠/١٣ 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.

٩/١٠/١٤ يكون خزان مياه مكافحة الحريق منفصل عن خزان مياه الاستعمال والشرب ويجب مراعاة اشتراطات ومتطلبات الدفاع المدني.

٩/١٠/١٥ يجب أن تكون السعة الاحتياطية الكاملة الضرورية لعملية إطفاء الحريق متوفرة في الخزان بصفة دائمة.

٩/١٠/١٦ يرعي عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.

٩/١٠/١٧ أخذ موافقة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات الأمن والسلامة التي يجب تأمينها في المشروع.

٩/١٠/١٨ يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

٩/١١ اشتراطات أخرى:

٩/١١/١ يجب أن يكون هناك نظام لتصريف مياه الأمطار من المشروع لمنع تراكم المياه لتفادي الفيضانات وفقاً لاشتراطات ومتطلبات أمانة منطقة الجوف .

٩/١١/٢ يجب تزويد المشروع بمرافق اتصالات تحتوي على خدمة خطوط الهاتف وخدمات الانترنت وفقاً لاشتراطات هيئة الاتصالات السعودية.

٩/١١/٣ وضع شبكة تليفزيونية في جميع غرف المشروع تحتوى على عدد من القنوات الفضائية التي تلبي مختلف الجنسيات المستهدفة بالسكن بدون الإخلال بالأنظمة المتبعة في المملكة بحيث يمنع أي ساكن تركيب صحون البث الفضائي بشكل شخصي.

٩/١١/٤ يجب إضاءة الموقع ليلاً وذلك لضمان تحرك العمال بصورة آمنة وفقاً لاشتراطات ومتطلبات أمانة الجوف .

٩/١١/٥ النظافة العامة والصيانة والنفايات الصلبة .

- الألتزام بنظافة وصيانة جميع مرافق السكن.
- يجب طلاء الأجزاء المصنوعة من الحديد بأي مادة مانعة للصدأقبل طلائها بدهان زيتي.
- يجب المحافظة على سلامة الأرضيات ونظافتها.
- عدم رمي المخلفات أمام السكن بل توضع في أكياس بلاستيك في أوعية النفايات ويتم التخلص منها بطريقة صحية وسليمة في المرمى الخاص بالنفايات البلدية.
- استخدام المطهرات مرتين أسبوعياً في نظافة دورات المياه ومرة أسبوعياً في نظافة صالات الطعام والمطبخ

- يجب إنشاء مرافق تجميع النفايات بالمشروع وفقاً لعدد العمال وذلك وفقاً لاشتراطات ومتطلبات أمانة منطقة الجوف .
- تجمع النفايات الصلبة في حاويات مخصصة لها .
- يجب أن تكون حاويات تخزين النفايات بأعداد وأحجام كافية لاستيعاب كميات النفايات التي يمكن توقعها مع الأخذ في الاعتبار تردد عملية التجمع الموضوعة أو المخصصة ، ويحدد عدد وحجم هذه المستوعبات وفقاً لكمية النفايات المنتجة التي تقدر ب(١٠) لتر للفرد الواحد / اليوم
- يتم اختيار حاويات / مستوعبات تخزين النفايات ذات سعة أكثر من (١٠٠٠) لتر مع أغطية من أجل خفض الروائح المنبعثة منها والحد من مخاطر الصحة العامة المرتبطة بانبعاثات وانتشار النفايات ، وتكون هذه النفايات مصنوعة من مادة مانعة للتسرب ويمكنها أن تتحمل التآكل الناتج عن العوامل الطبيعية وخصوصاً التعرض لفترات طويلة لأشعة الشمس .
- يجب اختيار حاويات / مستوعبات تخزين النفايات وفقاً لملائمة مركبات تجميع النفايات المخصصة لها من أجل تسهيل عملية التفريغ.
- يجب وضع مستوعبات تجميع وتخزين النفايات في أماكن يسهل الوصول إليها من قبل مركبات تجميع ونقل النفايات ، ويفضل أن يكون موقع هذه الحاويات محجوباً عن الأنظار على قدر الامكان وعلى مسافة لا تقل عن (١٠) متر عن المباني السكنية.
- توفير شركة متخصصة لنقل النفايات من داخل السكن وخارجه بالتنسيق مع أمانة الجوف .

٦/١١/٩ اشتراطات المساكن المستأجرة

في حالة كون مساكن العمال مستأجرة فيطبق عليها ما ورد في هذه الشروط السابقة.

٧/١١/٩ مسؤولية صاحب العمل

يجب على صاحب العمل أن يلتزم بتوفير الشروط الصحية في المساكن التي يقوم بتأمينها لعمالته طبقاً لما ورد في هذه الشروط ،وأن يقوم بتسكينهم في

المجمعات السكنية الخاصة بالعمل في حال توفيرها.

٩/١٠/٨ العقوبات الجزائية: -

- مع عدم الإخلال بأي عقوبات أشد يعاقب صاحب العمل ـ سواء اكان شخصاً ذات صفة طبيعية أو معنوية ـ بغرامة مالية لا تقل عن خمسة آلاف ريال ولا تزيد عن عشرة آلاف ريال عند مخالفة أي شرط من الشروط الصحية لمساكن العمال داخل العمران والمشار أليها في الفقرة رقم (٢) من تصحيح المخالفة، وتعدد الغرامة بتعدد المخالفة ،ويجوز مضاعفة الحد الأعلى للمخالفة في حال تكرار ارتكابها ،والموافق عليها بقرار مجلس الوزراء رقم ٤٢ ةتاريخ ١٤٢٢/٢/٦هـ والمعدلة بقرار المجلس رقم ٥٣٥ وتاريخ ١٤٣٧/١٢/٤هـ.

٩/١١/٩ الأحكام

أولاً: دائرة تطبيق هذه الشروط:

- تطبق هذه الشروط على جميع مساكن العمال داخل النطاق العمراني وخارجه.

١٠/١١/٩ مراقبة تنفيذ هذه الشروط:

- تخصص اللجان المشكلة في المناطق والمحافظات، ومن يراه وزير الشؤون البلدية والقروية بمراقبة تنفيذ هذه الشروط في جميع مساكن العمال داخل النطاق العمراني وخارجة للمدن في جميع انحاء المملكة.

١١/١١/٩ يجب تزويد سكن العمال بالأثاث الضروري

١٢/١١/٩ يجب توفير وحدات للعمال الرجال وأخرى للعاملات على أن يكون كل منهما منفصلاً عن الآخر سواء كانت جميع وحدات السكن ملكاً لصاحب العمل ،أو مستأجرة.

بلدية زلوم
تاسست عام ١٤٣٠هـ

المملكة العربية السعودية

وزارة الشئون البلدية والقروية والاسكان

أمانة منطقة الجوف – بلدية زلوم

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

كراسة شروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة سكن

عمال

١٠. المرفقات (الملاحق)

بلدية زلوم

تاسست عام ١٤٣٠هـ

وزارة الشؤون البلدية والقروية

إدارة الاستثمار

بلدية زلوم

١/١٠ نموذج عطاء

سعادة رئيس بلدية: المحترم.

إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف و بموقع فرص بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة لاستثماره في إنشاء وتشغيل وصيانة سكن عمال.

وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا علي كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة .

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لإستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها( ) غير شامل للضريبة ( ) ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم المستثمر										
رقم بطاقة الأحوال										
صادرة من						بتاريخ				
هاتف				فاكس				جوال		
ص.ب				الرمز البريدي				تاريخ التقديم		

العنوان: .....

اسم الشركة										
رقم السجل التجاري										
صادرة من						بتاريخ				
نوع النشاط										
هاتف				فاكس				جوال		
ص.ب						الرمز				

العنوان: .....

التوقيع الختم الرسمي

التاريخ

بلدية زلوم
تاسست عام ١٤٣٠هـ
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة الاستثمار
بلدية زلوم

٢/١٠ المخطط العام للموقع
(الرسم الكروكي للموقع)

بطاقة وصف الفرصة الاستثمارية

المملكة العربية السعودية
أمانة منطقة الجوف - بلدية زلوم
الإدارة العامة لتنمية الاستثمارات

النشاط
سكن عمال
المساحة 13000 متر مربع

تمييز الموقع
زلوم

الموقع الفلكي

المخطط العام

المصور الفضائي

صور المشروع

تاسست عام ١٤٣٠هـ

وزارة الشئون البلدية والقروية
إدارة الاستثمار
بلدية زلوم

٣/١٠ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

محضر تسليم عقار
الرقم: التاريخ: / / ١٤هـ العقار رقم: بلدية
رقم عقد التأجير: تاريخه: اسم المستثمر:
إقـــرار أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكور بياناته عاليه في يوم ..... بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في إنشاء وتشغيل وصيانة سكن عمال بموجب عقد إيجار المبرم مع أمانة.....وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته علي حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخري) وعليه أوقع التوقيع ..... الختم ..... رئيس بلدية ..... التوقيع ..... صورة لملف العقار

بلدية زلوم
تاسست عام ١٤٣٠هـ

٤/١٠ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١ . اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.

٢ . اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:

أ. لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٦/٢٩ هـ

ب. الاشتراطات البلدية لسكن العمال الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية.

٣ . عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

التوقيع **الختم**

بلدية زلوم
تاسست عام ١٤٣٠هـ

وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة الاستثمار
بلدية زلوم