

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة العقيق  
ادارة تنمية الإستثمار

## إنشاء وتشغيل إستراحة مناسبات



الرقم : .....  
التاريخ : .....  
المرفقات : .....  
الموضوع : .....



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة العقيق

## كراسة شروط ومواصفات ( إنشاء وتشغيل إستراحة مناسبات )

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	5
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	6
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى إيجار السنة الأولى	7
1	مقدمة	8
2	وصف العقار	10
3	اشتراطات دخول المزايمة والتقديم	12
	3/1 من يحق له دخول المزايمة	13
	3/2 مكان تقديم العطاءات	13
	3/3 موعد تقديم العطاءات	13
	3/4 موعد فتح المظاريف	13
	3/5 تقديم العطاء	13
	3/6 كتابة الأسعار	14
	3/7 مدة سريان العطاء	14
	3/8 الضمان	14
	3/9 موعد الإفراج عن الضمان	14
	3/10 مستندات العطاء	14
4	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	16
	4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة	17
	4/2 الاستفسار حول بيانات المزايمة	17
	4/3 معاينة العقار	17
5	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	18
	5/1 إلغاء وتعديل الشروط والمواصفات	19
	5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف	19
	5/3 سحب العطاء	19
	5/4 تعديل العطاء	19
	5/5 حضور جلسة فتح المظاريف	19



الرقم : .....  
التاريخ : .....  
المرفقات : .....  
الموضوع : .....



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة العقبة

## كراسة شروط ومواصفات

م	المحتويات	الصفحة
6	الموقع الترسية والتعاقد وتسليم	20
	6/1 الترسية والتعاقد	21
	6/2 تسليم الموقع	21
7	الاشتراطات العامة	22
	7/1 توصيل الخدمات للموقع	23
	7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ	23
	7/3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	23
	7/4 تنفيذ الأعمال	23
	7/5 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	23
	7/6 حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	24
	7/7 استخدام العقار للغرض المخصص له	24
	7/8 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	24
	7/9 موعد سداد الأجرة السنوية	24
	7/10 متطلبات السلامة والأمن	24
	7/11 إلغاء العقد للمصلحة العامة	25
	7/12 تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	25
	7/13 أحكام عامة	25
8	الاشتراطات الخاصة	26
	8/1 مدة العقد	27
	8/2 فترة التجهيز والإنشاء	27
	8/3 أنشطة المركز	27
	8/4 المسؤولية عن المخالفات	27
	8/5 مواقف سيارات	27
	8/6 اشتراطات الصيانة	27
	8/7 مواقف السيارات	27
	8/8 الدراسة التحليلية	28
	8/9 الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	28



الرقم : .....  
التاريخ : .....  
المرفقات : .....  
الموضوع : .....



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة العقيق

## كراسة شروط ومواصفات

م	المحتويات	الصفحة
9	الاشتراطات الفنية	29
	9/1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات أنظمة البناء	30
	9/2 الاشتراطات المعمارية	30
	9/3 الاشتراطات الإنشائية	31
	9/4 الاشتراطات الكهربائية	31
	9/5 الاشتراطات ميكانيكية	32
	9/6 الاشتراطات الصحية	34
	9/7 اشتراطات السلامة	34
	9/8 اشتراطات تركيب الغاز	35
10	المرفقات	36
	10/1 نموذج العطاء	37



الرقم : .....  
التاريخ : .....  
المرفقات : .....  
الموضوع : .....



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة العقيق

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

على المستثمر قبل إغلاق الظرف أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (✓) أمام كل مستند إن كان ذلك مرفقا ومختوما وأن كان ذلك مطلوباً.

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
1	نموذج العطاء		
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر)		
3	إثبات أن المسئول الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
5	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي		
6	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		



الرقم :  
التاريخ :  
المرفقات :  
الموضوع :



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة العقيق

## ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	إكمال وتشغيل قاعة مناسبات
العقار	هو مبنى تحت الإنشاء تحدد البلدية موقعه
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة أو فرد يرغب في الاستثمار في نشاط إكمال وتشغيل قاعة مناسبات
مقدم العطاء	يقصد به الشركة أو المؤسسة أو الفرد التي تقدم عرضا لدخول المزايدة
قاعة مناسبات	هو مبنى مخصص لأقامة المناسبات بأنواعها، ومصمم لاستقبال عدد كبير من الأشخاص في وقت واحد
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، ويتبعها الجهاز البلدي عند تأجير العقارات والأنشطة



الرقم :  
التاريخ :  
المرفقات :  
الموضوع :



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة العقيق

### ج.الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
2024/05/05م	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
2024/07/09م	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
2024/07/10م	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المطاريف



الرقم :  
التاريخ :  
المرفقات :  
الموضوع :



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة العقيق

# مقدمة



الرقم : .....  
التاريخ : .....  
المرفقات : .....  
الموضوع : .....



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة العقيق

## 1. المقدمة

ترغب بلدية محافظة العقيق في طرح مزايده عامة عن طريق المنافسة الإلكترونية من خلال بوابة الاستثمار البلدي (فرص) لـ إنشاء وتشغيل قاعة مناسبات وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايده.

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

وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايده، ويمكن للمستثمرين التقديم بإحدى الطرق الآتية:

1. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً.

إدارة: تنمية الاستثمار

تليفون 0177291155

أو على فاكس: 0177290262



الرقم :  
التاريخ :  
المرفقات :  
الموضوع :



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة العقيق

# وصف العقار



الرقم :  
التاريخ :  
المرفقات :  
الموضوع :



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة العقبة

## 2. وصف العقار

المدينة	الباحة - العقبة
الحي	مخطط الملك عبدالله
نوع العقار	مبنى
المساحة	2م3566



الرقم :  
التاريخ :  
المرفقات :  
الموضوع :



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة العقيق

## اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



الرقم : .....  
التاريخ : .....  
المرفقات : .....  
الموضوع : .....



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة العقيق

### 3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

#### 3/1 من يحق له دخول المزايدة :

يحق للأفراد والشركات والمؤسسات الراغبة في الاستثمار في إنشاء وتشغيل قاعة مناسبات في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

#### 3/2 مكان تقديم العطاءات :

تقدم إلكترونياً من خلال بوابة الاستثمار البلدي (فرص)، ويمكن التواصل على العنوان التالي:

بلدية محافظة العقيق

مدينة الباحة

0177291155

#### 3/3 موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه 2024/07/09م.

#### 3/4 موعد فتح المظاريف :

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو 2024/07/10م.

#### 3/5 تقديم العطاء:

3/5/1 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

3/5/2 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

3/5/3 يقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية من خلال بوابة الاستثمار البلدي (فرص).

3/5/4 في حال تعثر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم

وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من



الرقم : .....  
التاريخ : .....  
المرفقات : .....  
الموضوع : .....



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة العقبة

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 الوطني على 199099 أو عن طريق البريد الإلكتروني [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

### 3/6 كتابة الأسعار :

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي :

- 3/6/1 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أى تعديل، أو إبداء أى تحفظ عليها، أو القيام بشطب أى بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- 3/6/2 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- 3/6/3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

### 3/7 مدة سريان العطاء :

مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة / البلدية 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.

### 3/8 الضمان :

- 3/8/1 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة (25%) من إيجار سنة واحدة ، 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 الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتعميد عند الحاجة.
- 3/8/2 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان ، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة 25% من إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

### 3/9 موعد الإفراج عن الضمان :

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

### 3/10 مستندات العطاء :



الرقم : .....  
التاريخ : .....  
المرفقات : .....  
الموضوع : .....



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة العقيق

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره :

- 3/10/1 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- 3/10/2 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- 3/10/3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- 3/10/4 صورة الهوية الشخصية إذا كان المتقدم فرداً.
- 3/10/5 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 3/8 أعلاه).
- 3/10/6 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.



الرقم :  
التاريخ :  
المرفقات :  
الموضوع :



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة العقيد

## واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء



الرقم : .....  
التاريخ : .....  
المرفقات : .....  
الموضوع : .....



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة العقيق

#### 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

- 4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:**  
على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء.
- 4/2 الاستفسار حول بيانات المزايمة:**  
في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايمة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات. وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف ، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.
- 4/3 معاينة العقار:**  
على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة.  
ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



الرقم : .....  
التاريخ : .....  
المرفقات : .....  
الموضوع : .....



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة العقيق

# ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف



الرقم :  
التاريخ :  
المرفقات :  
الموضوع :



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة العقيق

## 5. ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

- 5/1 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:**  
يجوز للأمانة إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعدة 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.
- 5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف:**  
يحق للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.
- 5/3 سحب العطاء:**  
لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.
- 5/4 تعديل العطاء:**  
لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إدعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه.
- 5/5 حضور جلسة فتح المظاريف:**  
يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون المندوب المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية. ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.



الرقم :  
التاريخ :  
المرفقات :  
الموضوع :



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة العقيق

# الترسية والتعاقد وتسليم العقار



الرقم : .....  
التاريخ : .....  
المرفقات : .....  
الموضوع : .....



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة العقبة

## 6. الترسية والتعاقد وتسليم العقار

6/1

### الترسية والتعاقد:

- 6/1/1 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- 6/1/2 يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات والتعاقد، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- 6/1/3 يجوز للأمانة 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.

6/2

### تسليم الموقع:

- 6/2/1 يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- 6/2/2 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلّم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



الرقم :  
التاريخ :  
المرفقات :  
الموضوع :



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة العقيد

## الاشتراطات العامة



## 7. الاشتراطات العامة

7/1

### توصيل الخدمات للموقع:

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

7/2

### البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

7/3

### الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة

7/4

### تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند المهمة 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.

7/5

### مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد يكون من واجباته:

- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطائه 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 زيادة في تكلفة المشروع أو توفير



على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

• التنسيق بين المستثمر والمقاول والجهات الرسمية فيما يتعلق بالمشروع.

#### 7/6 حق الأمانة/البلدية في الإشراف :

7/6/1 للأمانة/ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

7/6/2 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

7/6/3 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/ للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

#### 7/7 استخدام العقار للغرض المخصص له :

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

#### 7/8 التاجير 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 الأمانة/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

#### 7/9 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 إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

• يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من اجمالي الإيجار السنوي الذي تم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية على أن يكون سدادها في وقت الإيجار السنوي وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

#### 7/10 متطلبات السلامة والأمن :

7/10/1 يلتزم المستثمر باتخاذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أية حوادث أو أضرار قد تلحق برواد المشروع أثناء ممارسة النشاط.

7/10/2 يلتزم المستثمر بوضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.

الرقم : .....  
التاريخ : .....  
المرفقات : .....  
الموضوع : .....



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة العقبة

7/10/3 تقوم إدارة المركز بإعداد خطة لمواجهة حالات الطوارئ تشمل تدريب العاملين على طرق إخلاء الأفراد من المبنى، واستخدام معدات الطوارئ الموجودة فيه، وعمل الإسعافات الأولية ، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.

7/10/4 يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

7/10/5 يكون المستثمر مسئولاً عن أية حوادث أو إصابات تلحق بالأشخاص أو بالملكيات أيا كان نوعها ، وعليه تعويض المتضرر عما لحق به من أضرار أو إصابات.

#### 7/11 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة / البلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع وما عليه من تجهيزات، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

#### 7/12 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

7/12/1 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/البلدية ، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

7/12/2 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة / البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.

#### 7/13 أحكام عامة :

7/13/1 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.

7/13/2 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

7/13/3 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.

7/13/4 تخضع هذه المزايدة لللائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم 40152 وتاريخ 1441/6/29 هـ .



الرقم :  
التاريخ :  
المرفقات :  
الموضوع :



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة العقيد

## الاشتراطات الخاصة



الرقم : .....  
التاريخ : .....  
المرفقات : .....  
الموضوع : .....



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة العقبة

## 8. الاشتراطات الخاصة

### 8/1 مدة العقد :

مدة العقد ( 25 ) سنة تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية.

### 8/2 فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (10%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبداية في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

### 8/3 وقت ومدة التشغيل اليومية:

يلتزم المستثمر بتطبيق الأنظمة والتعليمات الصادرة من الجهات الحكومية المختصة حول تشغيل قاعة المناسبات، والتنسيق معها لتحديد وقت ومدة التشغيل اليومية.

### 8/4 المسؤولية عن المخالفات:

يكون المستثمر مسؤولاً ومسؤولية كاملة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات عند استخدام قاعة المناسبات، ويعين أحد الأفراد يكون متواجداً في القاعة بصفة مستمرة.

### 8/5 تأمين الحراسات:

يلتزم المستثمر بتوفير الحراسات اللازمة لمداخل صالات النساء من الخارج ومن داخل الصالة، وتنظيم عملية الاتصال عند خروج المدعوين من العوائل.

### 8/6 أماكن تجهيز الطعام:

8/6/1 يراعى المستثمر العناية التامة بالمتطلبات الصحية والاهتمام بالنظافة في القاعة بصفة عامة وفي أماكن تجهيز الطعام بصفة خاصة، والالتزام في ذلك بالتعليمات البلدية المتعلقة بالمطاعم والمطابخ.

8/6/2 إذا كان لصاحب القاعة محلات تغذية معتمدة ومرخصة من البلدية ، فيمكنه أن يشترط على صاحب المناسبة أن يقوم بالطبخ في محلاته حسب الأسعار التي يتفق عليها ، وعلى صاحب القاعة توفير الأنواع والمستويات حسب الطلب.

### 8/7 مواقف السيارات :

يلتزم المستثمر بما يلي:

8/7/1 توفير مواقف سيارات لمرتادي قاعة المناسبات بواقع موقف سيارة لكل 2م50 من مسطحات المباني.

8/7/2 مراعاة سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة



الرقم : .....  
التاريخ : .....  
المرفقات : .....  
الموضوع : .....



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة العقبة

المرور في الشوارع المحيطة.  
لا يسمح باستخدام مواقف تحت المبنى، وعند الحاجة لاستخدام مواقف تحت الأرض أو متعددة الأدوار داخل حدود الموقع، يجب ألا يقل البعد بين المواقف وقاعة المناسبات عن خمسة أمتار، وألا يزيد ارتفاع أدوار المواقف عن دورين فقط فوق سطح الأرض.  
عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقا للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

#### 8/8 اشتراطات الصيانة:

8/8/1 يجب على المستثمر إجراء صيانة دورية لمبنى القاعة وكافة تجهيزاتها من: كهرباء، وتكييف، وتركيبات صحية، ومعدات، وأثاث، وأنظمة السلامة، وغيرها.  
8/8/2 يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة /للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

#### 8/9 الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة قاعة مناسبات ، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة / البلدية.



الرقم :  
التاريخ :  
المرفقات :  
الموضوع :



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة العقيق

## الاشتراطات الفنية



## 9. الاشتراطات الفنية

### 9/1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء :

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

### 9/2 الاشتراطات المعمارية:

- 9/2/1 ألا يزيد المبنى عن دور واحد، وألا يتجاوز أقصى ارتفاع للفراغ الداخلي عن 6 أمتار.
- 9/2/2 يمكن الاستفادة من الارتفاع المسموح به في الفقرة السابقة لتوفير عناصر ثانوية تخدم المشروع، كما يمكن استخدام مستوى تحت سطح الأرض لنفس الغرض، على ألا يكون ذلك أعلى أو أسفل العناصر الرئيسية للمشروع (صالة الرجال – صالة النساء- صالات الطعام).
- 9/2/3 ألا تزيد نسبة البناء عن النسبة المسموح بها في المنطقة.
- 9/2/4 يمكن استحداث عناصر ثانوية تكون مكملة للعناصر الرئيسية وتخدم احتياجات المشروع.
- 9/2/5 مراعاة علاقة عناصر المشروع ببعضها وسهولة الحركة داخلها بما يخدم الهدف ويتناسب مع عدد المدعوين.
- 9/2/6 الاهتمام بتصميم أماكن خدمة الصالات (رجال – نساء) من أماكن غسل ودورات مياه بما يسهل الخدمة ويتناسب مع عدد المدعوين ويحقق الخصوصية.
- 9/2/7 يراعى فصل مداخل النساء عن مداخل الرجال، وألا يقل عدد المداخل الرئيسية للمبنى عن ثلاثة مداخل (عدا مخارج الطوارئ) هي كالتالي:
- مدخل خاص بالرجال.
  - مدخل خاص بالنساء.
  - مدخل خاص بالخدمة.
- 9/2/8 تحدد مواقع المداخل الأساسية في المشروع ومخارج الطوارئ بحيث تكون بعيدة عن مصادر الخطر كالمطبخ وغرف ولوحات الكهرباء.
- 9/2/9 تصمم أبواب المداخل الرئيسية بحيث تفتح للخارج، ولا تسبب أية إعاقة لدى استعمالها في حالات الطوارئ.
- 9/2/10 يجب ألا يقل عرض أي مدخل عن 2 متر، وفي حالة زيادة الطاقة الاستيعابية عن 300 شخص (ثلاثمائة شخص) يزداد عرض المدخل بمقدار 0.05 متر لكل عشرة أشخاص.
- 9/2/11 ضرورة مراعاة الخصوصية عند تصميم عناصر المشروع الداخلية، وكذلك بالنسبة للمشروع والمباني المجاورة.
- 9/2/12 الاهتمام بالنواحي الجمالية للمشروع وإبراز الطابع العمراني المحلي للمنطقة.
- 9/2/13 الأخذ في الاعتبار عند التصميم احتياجات المعوقين في العناصر المختلفة من المشروع.
- 9/2/14 اختيار مواد البناء المناسبة التي تتوفر بها شروط السلامة والملائمة لمناخ المنطقة ولأسلوب التصميم.

الرقم : .....  
التاريخ : .....  
المرفقات : .....  
الموضوع : .....



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة العقبة

9/2/15 استخدام مواد العزل الحراري المناسبة في المشروع، وتطبيق لائحة العزل الحراري لدول مجلس التعاون الخليجي.

9/2/16 ضرورة عزل الصوت بتلك المشاريع لما يصدر عنها من أصوات عالية تستلزم حماية المجاورين من أثارها، وأخذ الاحتياطات التصميمية والتنفيذية لها ، وكذلك عزل الصوت داخل فراغات المشروع ، والتي يصدر عنها أصوات عالية كصالة النساء والمكان المخصص للفنون الشعبية على أن يراعى ما يلي:  
أ. تصميم مباني المشروع بطريقة تحقق الوقاية المناسبة من الضوضاء.  
ب. تصميم صالات الأفراح بحيث لا تنتقل الضوضاء إلى المجاورين.  
ج. لا يسمح باستخدام مكبرات الصوت في الساحات الخارجية المخصصة للاحتفال.

### الاشتراطات الإنشائية:

9/3

9/3/1 أن يكون البناء من الخرسانة المسلحة.

9/3/2 أن تكون مواد البناء المستعملة في الإنشاء مقاومة للحريق ومطابقة للاشتراطات.

9/3/3 في حالة استخدام الحديد في الإنشاء: يجب اتخاذ كافة إجراءات السلامة والوقاية من الصدأ والتآكل والحريق.

9/3/4 أن يعد تقرير لترتبة موقع المشروع ويتم تحليل للمياه الجوفية (إن وجدت) من قبل جهة مختصة، وأخذ النتائج في الاعتبار عند الدراسة الإنشائية.

9/3/5 ألا يقل حساب الأحمال الحية لصالات الأفراح عن القيمة الأكبر المحددة لها بالموصفات القياسية السعودية أو تلك المحددة بكود البناء الموحد.

9/3/6 يراعى في الدراسات الإنشائية تأثير الكوارث الطبيعية أو انهيار التربة أو الزلازل وغيرها.

9/3/7 تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية للجهة المختصة بالبلدية.

9/3/8 عزل الخرسانة المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة وخرسانات الأسطح، وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها.

9/3/9 يستعمل الأسمنت المقاوم للكبريتات في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة في المبنى.

9/3/10 في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لها، وكذلك تقديم التفاصيل اللازمة لمقاومة مواد البناء المستعملة للحريق من

قبل مكتب هندسي استشاري إلى الجهة المختصة بالبلدية للحصول على موافقتها، ويتم

تنفيذ هذه التعديلات تحت إشراف مكتب هندسي استشاري، وبعد الانتهاء من التنفيذ يتم

تقديم شهادة من المقاول والمكتب الاستشاري المشرف على التنفيذ تفيد مسؤوليتهما

الكاملة عن تنفيذ التعديلات المطلوبة ومقاومة المنشأ للحريق حسب متطلبات الدفاع

المدني، وذلك قبل السماح لصاحب القصر بإعادة تشغيله.

9/3/11 في حالة ترميم العناصر الإنشائية أو أعمال الديكورات لا يسمح باستخدام مواد كيميائية

مصنعة أو غير مقاومة للحريق.

### الاشتراطات الكهربائية:

9/4

9/4/1 يتم التصميم على أساس أن جهد التغذية 127/220 فولت أو 220/380 فولت (حسب



- جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار أربعة أسلاك 60 ذبذبة/ ثانية.
- 9/4/2 تكون جميع المواد والتركيبات الكهربائية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة الصناعة والكهرباء والتعميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- 9/4/3 فصل الإنارة الخارجية- وتشمل إنارة المبنى من الخارج والزينات والموقع العام والحدائق والأسوار- عن الإنارة الداخلية.
- 9/4/4 فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها.
- 9/4/5 تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth Leakage Circuit Breaker.
- 9/4/6 جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- 9/4/7 ألا يقل ارتفاع مفاتيح الإنارة والمقابس الكهربائية عن 1.40 متر.
- أ. وحدات إنارة للطوارئ.
- ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ وغيرها.
- ج. شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
- د. غرفة لمحولات شركة الكهرباء، وذلك في حالة تجاوز الحمل الكلي للمبنى عن 400 أمبير، ومراعاة أن تكون لها واجهة واحدة على الأقل على الشارع، وأن تكون فتحة التهوية ومدخل الغرفة جهة الشارع، ويتم الحصول على مخطط وتصميم الغرفة من شركة الكهرباء المحلية.
- هـ. مولد كهرباء احتياطي بقدرة كافية لإمداد المبنى بالتيار الكهربائي اللازم للإنارة والدوائر الأخرى المهمة في حالة انقطاع تيار شركة الكهرباء.
- 9/4/8 الالتزام بما صدر من تعليمات حول نظام التأريض على جميع المنشآت للتقليل من الحوادث والمحافظة على سلامة الأرواح والممتلكات من المخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية على أن يشمل نظام التأريض بالمشروع ما يلي :
- أ. تأريض حديد تسليح أساسات المشروع.
- ب. جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار كمواسير المياه الرئيسية أو المواسير المعدنية للصرف الصحي...إلخ.
- ج. اللوحات الرئيسية ولوحات التوزيع الفرعية وحديد تسليح الكابلات ودوائر القوى والإنارة وخلافه.
- 9/4/9 تزويد المشروع بمناعة صواعق مناسبة.
- 9/4/10 يفضل إيجاد مكان مستقل بمساحة مناسبة يخصص لوضع لوحة التوزيع الرئيسية به لتوزيع الكهرباء إلى العناصر المختلفة في المبنى ويتم تحديدها على المخطط وكيفية تغذية اللوحات الفرعية ومواقعها.
- 9/5 الاشتراطات الميكانيكية :
- يقصد بالأعمال الميكانيكية أنظمة التبريد والتدفئة، والتهوية، والمولدات الاحتياطية :

- 9/5/1 أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية. يجب مراعاة الاشتراطات العامة لاستخدام أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية التالية :
- 9/5/1/1 التقيد بالاشتراطات الفنية والمواصفات القياسية عند تصميم وتركيب أي نظام من أنظمة التكييف والتهوية، حسب الأصول الفنية، وتحت إشراف مكتب هندسي معتمد، وذلك بما يخدم الهدف من الاستخدام.
- 9/5/1/2 يراعى عند تركيب المكيفات أن تكون إما سقفية أو جدارية بارتفاع مناسب.
- 9/5/1/3 في حالة استخدام المكيفات الصحراوية يراعى أن تكون تمديدات المياه من النوع الجيد لضمان عدم تسرب المياه، وأن تكون غير ظاهرة ولا يسمح باستخدام المكيفات الصحراوية في المناطق التي تزيد نسبة الرطوبة بها عن 50%.
- 9/5/1/4 في حالة استخدام مكيفات نوع شبك Window Type أو وحدات منفصلة Split Unit فيجب تركيب مراوح تهوية مناسبة لأهمية تجديد الهواء داخل الفراغ.
- 9/5/2 التهوية (شفط / طرد) Ventilation ويقصد بها التهوية الصناعية باستخدام مراوح التهوية للسماح بتجديد الهواء داخل الفراغات، ويشترط لذلك ما يلي :
- أ. يجب أن تتضمن تصميمات أعمال التهوية فتحات لتفوية الهواء حسب الأصول الفنية ومتطلبات النظام المقترح استعماله.
- ب. تستخدم مراوح التهوية في المطابخ ودورات المياه والمستودعات، وتركب على ارتفاع لا يقل عن 2م من سطح الأرض.
- ج. تحسب ساعة مروحة التهوية كالتالي :
1. دورات المياه :
    - حجم دورة المياه = الطول × العرض × الارتفاع = س (3م)
    - ساعة مروحة التهوية تكون 6س/3 ساعة لدورات المياه الخاصة أو ما يقارب ذلك.
    - ساعة مروحة التهوية تكون 15 س/3 ساعة لدورات المياه المجمعة.
  2. المطابخ والمستودعات :
    - يكون تصميم ساعة مروحة التهوية 30س/3 دقيقة
- 9/5/3 المولد الاحتياطي Standby Generator : ضرورة توفر مولد احتياطي للمشروع قابل للتشغيل في أي وقت ينقطع فيه التيار الكهربائي عن المشروع، ويشترط فيه ما يلي :
- 1/3/5/9 ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة والدوائر

الأخرى المهمة مثل مضخات المياه ودوائر شبكة الكشف والإنذار  
ومكافحة الحريق والثلاجات... إلخ.

اتخاذ احتياطات السلامة اللازمة في موقع المولد وخزان الوقود. 2/3/5/9

يوضع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت. 3/3/5/9

#### 9/6 اشتراطات الأعمال الصحية :

وتشمل كافة التركيبات ، وجميع المواد المستخدمة في تمديدات المياه والصرف الصحي والتهوية  
وأجهزة المطابخ ودورات المياه وأماكن الغسيل ، وكذلك مواد تكسية الحوائط الداخلية لها، ويشترط  
ما يلي :

9/6/1 تخضع التصميمات والمواد والأجهزة المستخدمة للمواصفات السعودية أو المواصفات  
العالمية المعمول بها.

9/6/2 التمديدات الخارجية والداخلية من خطوط تغذية وصرف صحي تكون حسب التصاميم  
المعتمدة والطرق الفنية لذلك.

9/6/3 المواد المستعملة في تكسية حوائط وأرضيات وأسقف كل من المطابخ والمغاسل  
ودورات المياه وما في حكمها تكون مناسبة للاستعمال وسهلة التنظيف كالسيراميك  
والقيشاني ونحوهما.

9/6/4 يتم تحديد عدد المغاسل بواقع مغسلة لكل 20 شخص (رجل- امرأة) على ألا يقل عدد  
المغاسل عن 8 مغاسل بالمشروع لكل فئة (رجال- نساء).

#### 9/7 اشتراطات السلامة (الوقاية من الحريق):

9/7/1 أن تكون المواد المستخدمة داخلياً (التكسيات الداخلية) وكذلك الأثاث ومحتويات المبنى  
من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ  
ودورات المياه.

9/7/2 توفير مخارج طوارئ إذا زادت مسافة الانتقال إلى منطقة آمنة عن 15 متر.

9/7/3 توفير مخارج على امتداد حوائط الصالات (الرجال- النساء- الطعام) تؤدي إلى مناطق  
آمنة (بحيث يتم تكسية أرضيات المخارج بمواد مناسبة لا تسبب انزلاق).

9/7/4 تركيب نظام الإنذار التلقائي للحريق إذا زادت مسطحات المبنى عن 2000م<sup>2</sup> وكذلك  
شبكات الرش التلقائي إذا زادت المسطحات عن 5000م<sup>2</sup>.

9/7/5 ضرورة توفر أجهزة إطفاء الحريق المناسبة حسب الاشتراطات الفنية لذلك بحيث تكون  
في أماكن يسهل الوصول إليها ورؤيتها.

9/7/6 تفصل الصالات (الرجال- النساء- الطعام) عن غرف التخزين وأية فراغات أخرى  
بواسطة حوائط وأرضيات وأبواب ذات مقاومة للحريق لمدة لا تقل عن 60 دقيقة، وأن  
تشكل قطاعات حريق مستقلة.

9/7/7 أن يفصل المطبخ وملحقاته عن بقية الفراغات بحواجز مقاومة للحريق.

9/7/8 أن تكون طرق النجاة قصيرة وواضحة، وأن تشكل الممرات ومناطق التوزيع قطاعات  
حريق مستقلة، وتكون جزءاً من طريق النجاة.

9/7/9 أن يتم تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من

الرقم : .....  
التاريخ : .....  
المرفقات : .....  
الموضوع : .....



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة العقبة

التجهيزات والخدمات بحيث تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة إلى أخرى.

9/7/10 أن يوضع مخطط للإخلاء في حالة الحريق في أماكن بارزة وواضحة لمرتادي مبنى المشروع.

9/7/11 يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

#### 9/8 اشتراطات تركيبات الغاز :

في حالة الحاجة لاستعمال الغاز في هذه المشاريع سواء للطهي أو خلافه فيجب الالتزام بكل دقة بالشروط الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية وأخذ كافة احتياطات السلامة عند تركيب خزانات الغاز مع مراعاة ما يلي :

9/8/1 يجب ألا تقل المسافة الفاصلة بين خزان الغاز وأي مبنى أو منشأة مجاورة عن 3 أمتار.

9/8/2 في حالة تركيب الخزان في باطن الأرض تتبع الاشتراطات التالية :

9/8/2/1 تتم عملية الدفن في غرفة من الخرسانة المسلحة طبقاً لشروط ومخططات شركة الغاز والتصنيع الأهلية

9/8/2/2 أن يكون الخزان بعيداً عن مسار حركة السيارات، وألا تقل المسافة بين سطح الخزان وسطح الأرض عن 15سم، وأن يراعى ما يلي :

أ. أن يترك فراغ حول الخزان لا يقل عن 30سم من جميع الجهات.

ب. تقام حوائط خرسانية حول الخزان بسمك لا يقل عن 10سم.

ج. ألا يقل سمك القاعدة الخرسانية التي يركب فوقها الخزان عن 15سم.

د. تعزل الحوائط والأرضية بمادة عازلة مناسبة لمنع تسرب الرطوبة إلى مناطق الخزان.

هـ. يملأ الفراغ حول الخزان برمل ناعم جاف حتى أعلى سطح الخزان ويشترط عدم طمر فتحة التفتيش والتعبئة.

و. أن يكون سقف غرفة الخزان من الخرسانة المسلحة، وألا يقل سمكه عن 10سم وبأحجام يمكن رفعها بسهولة.

9/8/3 إذا كان الخزان مركباً في مسار حركة السيارات فيتم التركيب كما هو وارد بالبند السابق مع مراعاة ما يلي :

أ. ألا تقل المسافة بين سطح الأرض وسطح الخزان عن 60سم.

ب. أن يكون سقف الخزان من الخرسانة المسلحة وبسمك لا يقل عن 15سم.

9/8/4 أن تكون مواسير التهوية طبقاً لما هو وارد بالمواصفات القياسية السعودية (أسس واشتراطات تخزين الغازات البترولية المسالة في خزانات التركيب والتجهيز للتشغيل).



الرقم :  
التاريخ :  
المرفقات :  
الموضوع :



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة العقيق

## المرفقات "الملاحق"



الرقم : .....  
التاريخ : .....  
المرفقات : .....  
الموضوع : .....



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة العقيق

## 10. نموذج يقدم مع العطاء (نموذج 7/6)

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 2023م المتضمن رغبتكم تأجير مبنى في مدينة الباحة محافظة العقيق بغرض استثماره في ( ) من خلال المنافسة.

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 لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( )

( ) ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل (25%) من أجرة السنة الواحدة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم المستثمر	
رقم السجل المدني / التجاري	
بتاريخ	صادرة من
نوع النشاط	
فاكس	هاتف
جوال	ص.ب
الرمز	العنوان:

الاسم:

التوقيع:

الختم الرسمي

التاريخ:

