



أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات

الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات

بلدية: محافظة الجبيل

## كراسة الشروط ومواصفات

### إنشاء وتشغيل وصيانة

### مدينة عمالية فئة ( ب )

رقم المخطط (ش ج ٣١٤) - رقم القطعة ( بدون )

المساحة (٣٣,٢١،٠٩١٧،٠٢١ م<sup>٢</sup>)

رقم المناقصة ( ..... ) لعام ١٤٤٦ هـ

يقدم المستثمر عطاءاتهم في المناقصة بإحدى الطرق الآتية:

١- عن طريق الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa)

٢- عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"

٣- لن يقبل أي عطاء لم يتم تقديمه إلكترونياً

وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المناقصة الإلكترونية لأسباب فنية فيقدم العطاء عن طريق الظرف المختوم باليد في موعد وتاريخ فتح المطاريف المعلن عنه شريطة تقديم ما يثبت وجود مشكلة فنية أثناء التقديم على المناقصة الإلكترونية مع ضرورة تقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم (١٩٩٠٤٠).



## فهرس محتوى الكراسة:

الصفحة	المحتويات	م
٤	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	أ
٦	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	ب
٧	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المناقسة حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار	ج
٨	مقدمة	١
١٠	وصف العقار	٢
١٢	اشتراطات دخول المناقسة والتقديم	٣
١٣	من يحق له دخول المناقسة	١,٣
١٣	لغة العطاء	٢,٣
١٣	مكان تقديم العطاءات	٣,٣
١٣	موعد تقديم العطاءات	٤,٣
١٣	موعد فتح المظاريف	٥,٣
١٣	تقديم العطاء	٦,٣
١٤	سرية المعلومات	٧,٣
١٤	كتابة الأسعار	٨,٣
١٤	مدة سريان العطاء	٩,٣
١٤	الضمان	١٠,٣
١٤	موعد الإفراج عن الضمان البنكي	١١,٣
١٤	مستندات العطاء	١٢,٣
١٦	واجبات المستثمر قبل إعداد العرض	٤
١٧	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١,٤
١٧	الاستفسار حول بيانات المناقسة	٢,٤
١٧	معاينة الموقع	٣,٤
١٨	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	٥
١٩	إلغاء المناقسة وتعديل الشروط والمواصفات	١,٥
١٩	تأجيل موعد فتح المظاريف	٢,٥
١٩	سحب العطاء	٣,٥
١٩	تعديل العطاء	٤,٥
١٩	حضور جلسة فتح المظاريف	٥,٥
٢٠	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٦
٢١	الترسية والتعاقد	١,٦
٢٢	تسليم الموقع	٢,٦
٢٣	الاشتراطات العامة	٧
٢٤	توصيل الخدمات للموقع	١,٧
٢٤	البرنامج الزمني للتنفيذ	٢,٧





٢٤	متطلبات تجهيز الموقع	٣,٧
٢٤	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٤,٧
٢٤	تنفيذ الأعمال	٥,٧
٢٤	مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٦,٧
٢٥	حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	٧,٧
٢٥	تقرير المقاول والمكتب الهندسي	٨,٧
٢٥	استخدام الموقع للغرض المخصص له	٩,٧
٢٦	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	١٠,٧
٢٦	موعد سداد الأجرة السنوية	١١,٧
٢٦	الزيادة الدورية للأجرة السنوية	١٢,٧
٢٦	ضريبة القيمة المضافة	١٣,٧
٢٦	فسخ العقد	١٤,٧
٢٦	إلغاء العقد للمصلحة العامة	١٥,٧
٢٧	تسليم الموقع للبلدية بعد إنتهاء مدة العقد	١٦,٧
٢٧	أحكام عامة	١٧,٧
٢٨	<b>الاشتراطات الخاصة</b>	<b>٨</b>
٢٩	مدة العقد	١,٨
٢٩	فترة التجهيز والإنشاء	٢,٨
٢٩	النشاط الاستثماري المسموح به	٣,٨
٢٩	تصنيف السكن الجماعي داخل المدينة العمالية	٤,٨
٣٠	متطلبات الترخيص	٥,٨
٣٠	ضوابط البناء للمدينة العمالية	٦,٨
٣١	توفير المرافق العامة	٧,٨
٣١	مواقف سيارات	٨,٨
٣١	متطلبات الأشخاص ذوي العلاقة	٩,٨
٣١	اشتراطات التشغيل والصيانة	١٠,٨
٣٢	اشتراطات التنظيم المكاني	١١,٨
٣٣	الأنشطة الإضافية داخل مرافق المدينة العمالية	١٢,٨
٣٣	الإلتزام باللوائح	١٣,٨
٣٤	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	١٤,٨
٣٤	الغرامات والجزاءات	١٥,٨
٣٤	اللوحات الإعلانية	١٦,٨
٣٤	الاشتراطات الأمنية	١٧,٨
٣٥	<b>الاشتراطات الفنية</b>	<b>٩</b>
٣٦	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	١,٩
٣٦	أعمال مطلوبة من المستثمر	٢,٩





٣٦	الاشتراطات التنظيمية	٣,٩
٣٦	اعتماد التصميم الابتدائي	٤,٩
٣٨	الاشتراطات المعمارية	٥,٩
٣٨	الاشتراطات الإنشائية	٦,٩
٣٩	متطلبات الأمن والصحة والسلامة	٧,٩
٤٠	معايير تصميم المدينة العمالية	٨,٩
٤٥	المعايير التصميمية للمباني السكنية للإداريين والمهندسي	٩,٩
٤٦	متطلبات تشغيل السكن الجماعي للأفراد داخل المدينة العمالية	١٠,٩
٤٩	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	١١,٩
٤٩	متطلبات الوصول الشامل	١٢,٩
٥٠	اشتراطات الأعمال الكهربائية	١٣,٩
٥١	متطلبات السلامة الكهربائية	١٤,٩
٥١	الاشتراطات الميكانيكية	١٥,٩
٥٢	اشتراطات العمال الصحية	١٦,٩
٥٢	متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية	١٧,٩
٥٢	متطلبات المواد الخطرة	١٨,٩
٥٣	اشتراطات تجهيز الموقع	١٩,٩
٥٣	التزامات أخرى على المستثمر	٢٠,٩
٥٣	اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحريق	٢١,٩
٥٤	متطلبات التخطيط للطوارئ	٢٢,٩
٥٤	متطلبات أنظمة الحماية من الحريق	٢٣,٩
٥٥	متطلبات التخزين والنظافة العامة	٢٤,٩
٥٥	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	٢٥,٩
٥٦	المرفقات	١٠
٥٧	نموذج العطاء	١,١٠
٥٨	المخطط العام للموقع (كروكي للموقع)	٢,١٠
٦٠	نموذج محضر تسليم الموقع	٣,١٠
٦٠	إقرار من المستثمر	٤,١٠
٦١	عقد الإيجار	٥,١٠





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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني [furas.momra.gov.sa](http://furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" أو من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل في ظرف مغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعين عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

م	المستند	مرفق؟	موقع؟
١	<b>مظروف العرض المالي ويحتوي على</b>		
	١-١	نموذج العطاء موقع من مقدم العطاء موضح به السعر.	
٢-١	أصل خطاب الضمان البنكي من أحد البنوك المعتمدة لدى البنك المركزي السعودي وأن يكون بقيمة لا تقل عن ٢٥ % من قيمة العطاء السنوي وساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف.		
٢	<b>مظروف العرض الفني ويحتوي على</b>		
	١-٢	عقد الشركة أو اتفاقية التضامن وجميع قرارات الشركاء بالتعديل عليه.	
	٢-٢	تفويض أو توكيل داخل بوابة الاستثمار في المدن فرص (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).	
	٣-٢	تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص (إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع).	
	٤-٢	صورة سارية المفعول من السجل التجاري للشركة/ المؤسسة.	
	٥-٢	صورة شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.	
	٦-٢	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.	
	٧-٢	صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان مقدم العطاء غير سعودي.	
	٨-٢	صورة إثبات العنوان الوطني.	
	٩-٢	نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة (التوطين).	
	١٠-٢	آخر ميزانيتين معتمدتين للشركة/ للمؤسسة.	
	١١-٢	بيان بالمشاريع المنفذة في أنشطة مماثلة خلال السنوات السابقة (مشروعان على الأقل).	
	١٢-٢	سجل تجاري مع إرفاق الأنشطة التجارية المسموح بها في السجل، وصورة من شهادات التراخيص اللازمة لمزاولة نشاط الأنشطة التجارية ومثل هذه المشروعات.	
١٣-٢	الهيكل الإداري والتنظيمي للشركة.		
١٤-٢	التقرير الفني والبرنامج الزمني المقترح لإدارة وتشغيل وصيانة المشروع.		
١٥-٢	صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول		





		أصل كراسة الشروط والمواصفات للمنافسة وملحقاتها موقعة من المستثمر، وإرفاق صورة من إيصال سداد شراء كراسة الشروط والمواصفات.	١٦-٢	
		نسخة من إعلان المنافسة.	١٧-٢	
		الرقم الضريبي للمنشأة	١٨-٢	

#### ملحوظة:

يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان أقل من (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدما بغير اسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد. يجب على المستثمر مراعاة ضرورة الإطلاع على جدول عناصر التقييم الفني لتأهيل المتنافسين والتعرف على عناصر التقييم مع أهمية تقديم المستندات التي تمكن من التحقق من معايير التقييم الفنية للمستثمرين حتى لا تؤثر في درجة التقييم التي يحصل المتنافس عليها حال عدم تقديمها والتي قد تؤدي إلى عدم تأهيله فنياً وبالتالي خروجه من المنافسة.





## ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط ومواصفات:

المصطلح	التعريف
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان
الأمانة/ البلدية	شخصية اعتبارية ذات استقلال مالي وإداري تمارس الوظائف الموكلة إليها بموجب نظام البلديات والقرى ولوائحه التنفيذية.
الجهة المشرفة	الجهة المنظمة للأنشطة الإضافية داخل السكن الجماعي للأفراد.
العقار	هو الأرض العائد ملكيتها للبلدية والتي يقام عليها النشاط المحدد لها.
المستثمر	الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
مقدم العطاء	هو الشركة أو المؤسسة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة الإلكترونية عن طريق (فرص).
المشروع	هو المشروع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد (وهو إنشاء وتشغيل وصيانة مدينة عمالية المراد إقامتها من المستثمر بالموقع المحدد).
السكن الجماعي للأفراد	هو منشأة تقدم خدمة السكن الجماعي للعمالة والعاملات والعزاب والتي تستوعب (٢٠) فرد فأكثر أيًا كانت فترة إقامتهم ذكوراً أو إناثاً) في أماكن داخل العمران أو خارجه ويحتوي على عدد من المرافق والخدمات الأساسية والاختيارية.
تصنيف السكن الجماعي	يصنف السكن الجماعي للأفراد إلى ثلاث فئات وفقاً للحد الأقصى للطاقة الاستيعابية وطبيعة المرافق والخدمات الأساسية والاختيارية.
فئة (أ) المبنى السكني	هو المبنى المكون من دور فأكثر، ولا يزيد ارتفاعه الكلي عن ٢٣ م من سطح الأرض ويحتوي على عدد من الوحدات السكنية، وتتوفر فيه المرافق والخدمات الأساسية والاختيارية.
فئة (ب) المجمع السكني	هو مجموعة من المباني السكنية المستقلة (عمائر، فلل) محاطة بسور خارجي له بوابات أمنية للدخول والخروج وحراسة، وتتوفر فيه المرافق والخدمات الأساسية والاختيارية.
فئة (ج) الكباثن المتنقلة	هي وحدات سكنية تقام داخل المشاريع ويمكن حملها ونقلها من مكان إلى آخر، تستخدم بشكل مؤقت في مواقع المشاريع للعاملين داخل المشروع وترتبط مدة الترخيص التشغيلي الصادر لها بنهاية المشروع أو سنة بحد أقصى قابلة للتجديد على أن يلتزم منفذ المشروع بالحصول على الترخيص بشرط أن يكون مصرح له بمزاولة نشاط إدارة وتشغيل السكن الجماعي للأفراد، ويمكن التعاقد مع منشأة متخصصة ومصرح لها بمزاولة نشاط إدارة وتشغيل السكن الجماعي للأفراد، وتتوفر فيها المرافق والخدمات الأساسية والاختيارية.
الترخيص الانشائي	موافقة مكتوبة من الجهة المختصة في الوزارة على إنشاء السكن الجماعي للأفراد وفق الاشتراطات والمطلبات المنظمة له.
الترخيص التشغيلي	موافقة مكتوبة من الجهة المختصة في الوزارة على ممارسة نشاط السكن الجماعي للأفراد وفق الاشتراطات والمطلبات المنظمة له
كود البناء السعودي	هو مجموعة الاشتراطات والمطلبات من أنظمة ولوائح تنفيذية وملاحق متعلقة بالبناء والتشييد لضمان السلامة والصحة العامة.
الكود العمراني	سلسلة من الإرشادات التوجيهية لشرح عناصر التصميم التي تراعي الخصائص والهوية العمرانية المحلية المأمول تحقيقها في التنمية العمرانية.
الإرتدادات	هي المسافة الفاصلة بين حدود المبنى وحدود ملكية الموقع، ويتم احتساب الإرتداد من بداية حد الملكية
متطلبات التنظيم المكاني	الاشتراطات البلدية التي توضح الإرتدادات والإرتفاعات ونسبة البناء ومواقف السيارات، والأسوار، ونحوها.
مساحة الموقع	المساحة الكلية لأي قطعة أرض والمحصورة داخل حدودها.
عرض الشارع	هي المسافة الأفقية بين حدود الملكية على جانبي الشارع.
صافي الإرتفاع الداخلي للدور	صافي المسافة الرأسية من مستوى أرضية الطابق حتى منسوب السطح السفلي لسقفه الظاهر.
نسبة البناء	هي النسبة المئوية لنتاج قسمة مساحة الحد الأقصى المسموح البناء عليه بالدور الأرضي بالمتر المربع على مساحة الموقع الإجمالية بالمتر المربع بعد التنظيم، ولا يدخل في هذه النسبة المناور والأفنية الداخلية المكشوفة، ولا مساحات البروزات المسموح بها على الشوارع المحيطة بقطعة الأرض، ولا غرف الكهرباء.
دور القبو	هو دور أو أكثر يكون أسفل الدور الأرضي، ولا يزيد منسوب أعلى سقفه عن ١.٢٠ متر من منسوب منتصف رصيف الواجهة التي فيها المدخل الرئيسي.





الدور الأرضي	هو الدور الذي لا يزيد ارتفاعه منسوب أرضيته (وجه بلاط الأرضية) عن ١.٢٠ متر من منسوب منتصف رصيف الواجهة التي فيها المدخل الرئيسي.
الدور المتكرر	هو الدور الذي يتكرر في المبنى بنفس التصميم والمساحة، ويكون عادة فوق الدور الأرضي أو الأول.
دور الميزانين	هو دور واحد أو جزء من دور يكون متوسط بين الطابق الأرضي والأدوار الرئيسية ويتم تحديد ارتفاعه ومساحته وفق كود البناء السعودي.
الإرتفاع الكلي للمبنى	المسافة الرأسية المقاسة من منسوب الرصيف أمام المدخل الرئيسي حتى منسوب ظهر بلاطة سطح المبنى.
إرتفاع الدور الكلي	المسافة الرأسية من منسوب أرضية الدور الى منسوب أرضية الدور الذي يعلوه.
الموزع	عنصر الحركة الأفقية بين الفراغات داخل الوحدة السكنية والذي يمكن من خلاله التنقل بينها.
صالة التوزيع	هي فراغ يتوسط مجموعة من العناصر، تفتح عليه مباشرة، ويستخدم للتنقل فيما بينها.
المنور	هو فراغ رأسي يخترق قطاع المبنى، ويتم من خلاله انتقال الهواء والضوء إلى عناصر المبنى المختلفة.
سترة السطح	هي جدار يعلو حافة المبنى المستوي، للمحافظة على مياه الأمطار على السطح وحماية الواجهات ويستفاد منه أيضا لتثبيت حافة العازل المائي، كما يمكن رفعه ليكون ساترا لمستخدمي السطح.
الحمام	هو المكان الذي يحتوي على المرافق الصحية الأساسية، بالإضافة إلى تجهيزات الاستحمام واستخدامات المياه الأخرى المتعلقة.
دورة مياه	هو المكان الذي يحتوي على المرافق الصحية الأساسية لقضاء الحاجة فقط.
الممر	عنصر الحركة الذي يمكن من خلاله الانتقال من فراغ لآخر.
البروز	هو أي عنصر خارج عن حد واجهة البناء.
ذوي الإعاقة	كل شخص لديه اضطراب أو قصور طويل الأمد في الوظائف الجسدية، أو العقلية، أو الذهنية، أو الحسية، أو النفسية، قد يمنعه عند تعامله مع مختلف التحديات من المشاركة بصورة كاملة وفاعلة في المجتمع على قدم المساواة مع الآخرين.
اجمالي مساحة البناء	مجموع مساحة أدوار المبنى وتشمل مساحة جميع المباني المسقوفة، باستثناء المناور والأفنية الداخلية المكشوفة، والمظلات المفتوحة وأدوار الميزانين وأدوار مواقف السيارات تحت الأرض (القبو).
المنافسة	هي فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والقرارات الصادرة تنفيذاً لها.
المنافسة الإلكترونية	يقدم المستثمرين عطاءهم بالمنافسة بإحدى الطرق التالية: ١- عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa ٢- عن طريق تطبيق (فرض) بالأجهزة الذكية
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

### ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار:

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص (يتم مراعاة التمديد)	آخر موعد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص (يتم مراعاة التمديد)	موعد فتح المظاريف
	تحده البلدية.	إعلان نتيجة المنافسة
	تحده البلدية.	موعد الإخطار بالترسية
	خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطى مهلة إضافية خمسة عشر.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم الموقع
	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.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى
	في بداية كل سنة إيجارية	موعد سداد أجرة السنوات التالية



## مقدمة





## مقدمة:

ترغب بلدية محافظة الجبيل في طرح منافسة عامة عن طريق المنافسة الإلكترونية من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" وعن طريق التأهيل الفني للمستثمرين المتقدمين على هذه المنافسة وذلك بغرض إقامة وإنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مدينة عمالية بالمخطط رقم (ش ج ٣١٤) بمدينة الجبيل وذلك وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراجعتها عند تقديم عطاءهم لهذه المنافسة. وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، وإلتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للبلدية أهدافها وترحب البلدية بالرد على أي استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

- من خلال الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa)
- أو من خلال تطبيق الأجهزة الإلكترونية "فرص"





## وصف العقار





## ٢ وصف العقار:

مدينة عمالية				نوع النشاط
إنشاء وتشغيل وصيانة مدينة عمالية				مكونات النشاط
الجبيل	البلدية	الجبيل	المدينة	موقع العقار
-	الحي	شرق طريق مجلس التعاون مدينة الجبيل	الشارع	
-	رقم القطعة	ش ج ٣١٤	رقم المخطط	
				باركود الموقع
٢٠٠٠,١ م	بطول	أرض فضاء	شمالاً	حدود العقار
١٩٢٠,١٩ م	بطول	أرض فضاء	جنوباً	
٩٩٩,٩٨ م	بطول	أرض فضاء	شرقاً	
٩٦٠,٥٥ م	بطول	أرض فضاء	غرباً	
أرض فضاء				نوع العقار
(١,٩١٧,٠٣٣,٣١) مليون وتسعمائة وسبعة عشر ألف وثلاثة وثلاثون متر مربع وواحد وعشرون سنتيمتر).				مساحة الموقع
٢٦,٧٦٩١٢٧	دائرة عرض	٤٩,٧١٩٧٩١	خط طول	إحداثيات الموقع
حسب اللوائح والاشتراطات النظامية والتنظيمية والتخطيطية المعمول بها في المنطقة				مساحة المباني
حسب اللوائح والاشتراطات النظامية والتنظيمية والتخطيطية المعمول بها في المنطقة				عدد الأدوار
حسب اللوائح والاشتراطات النظامية والتنظيمية والتخطيطية المعمول بها في المنطقة				نوع البناء

## الخدمات بالعقار:

.....

.....

## بيانات أخرى:

- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة لنافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالاشتراطات المكانية والتخطيطية والتنظيمية واشتراطات كود البناء السعودي وأن يقوم بدراسة وافيه وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات والضوابط البلدية.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات وعلى كافة المؤثرات والعوامل التي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة.



# اشتراطات دخول المنافسة والتقديم





### ٣ اشتراطات دخول المنافسة والتقديم:

#### ١,٣ من يحق له دخول المنافسة:

١,١,٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لهم في مجال إدارة وتشغيل المجمعات السكنية التقدم في هذه المنافسة، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل.

٢,١,٣ ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.

٣,١,٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

#### ٢,٣ لغة العطاء:

١,٢,٣ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الإلتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته وبياناته ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

٢,٢,٣ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمته معتمد ويعتبر النص العربي هو المعمول عليه في حال الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

#### ٣,٣ مكان تقديم العطاءات:

تقدم العطاءات عن طريق الموقع الإلكتروني: [furas.momra.gov.sa](http://furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وفي حال تعذر 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 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 الرقم ١٩٩٠٤٠ أو عن طريق البريد الإلكتروني: [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

#### ٤,٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية أو منصة (فرص) الإلكترونية وبوابة الاستثمار البلدي ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

#### ٥,٣ موعد فتح المظاريف:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية أو منصة فرص مع مراعاة التأجيل والتמיד.

#### ٦,٣ تقديم العطاء:

١,٦,٣ يتم تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية بمنصة (فرص) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" ويتم إرفاق كامل المستندات المطلوبة بكراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

٢,٦,٣ في حال تعذر 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 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 الرقم ١٩٩٠٤٠ أو عن طريق البريد الإلكتروني: [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٣,٦,٣ يتم تقديم أصل خطاب الضمان البنكي في ظرف مغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم





المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس.  
٤,٦,٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والإلتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.  
٥,٦,٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات، أو مصحوبا بوكالة شرعية.  
٦,٦,٣ في حالة رفع البيانات وتقديم المرفقات على المنصة فإنه لا يمكن التعديل أو الإضافة عليها بعد ذلك.

### ٧,٣ سرية المعلومات:

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

### ٨,٣ كتابة الأسعار:

**يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:**  
١,٨,٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات.  
٢,٨,٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.  
٣,٨,٣ 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.

### ٩,٣ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) 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.

### ١٠,٣ الضمان:

١,١٠,٣ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥%)، من قيمة العطاء السنوي ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلًا للتמיד عند الحاجة.  
٢,١٠,٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة (٢٥%) قيمة العطاء السنوي. أو يكون خطاب الضمان مقدما بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

### ١١,٣ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة فور قرار الترسية.

### ١٢,٣ مستندات العطاء :

**يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية بملف العرض الفني:**  
١,١٢,٣ عقد الشركة أو اتفاقية التضامن وجميع قرارات الشركاء بالتعديل عليه.  
٢,١٢,٣ تفويض أو توكيل داخل بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص)، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر.  
٣,١٢,٣ تفويض أو توكيل داخل بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) لإثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.





- ٤,١٢,٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري للشركة/ المؤسسة.
- ٥,١٢,٣ صورة شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.
- ٦,١٢,٣ صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع إلتزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.
- ٧,١٢,٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٨,١٢,٣ صورة إثبات العنوان الوطني.
- ٩,١٢,٣ آخر ميزانيتين معتمدتين للشركة/ المؤسسة.
- ١٠,١٢,٣ بيان بالمشاريع المنفذة خلال الخمس سنوات السابقة في إدارة وتشغيل المشروعات المماثلة.
- ١١,١٢,٣ سجل تجاري مع إرفاق الأنشطة التجارية المسموحة في السجل.
- ١٢,١٢,٣ الهيكل الإداري والتنظيمي للشركة.
- ١٣,١٢,٣ صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.
- ١٤,١٢,٣ التقرير الفني والبرنامج الزمني المقترح لإدارة وتشغيل وصيانة وتطوير المشروع.
- ١٥,١٢,٣ نسخة من شهادة الإلتزام بالسعودية (التوطين)
- ١٦,١٢,٣ الرقم الضريبي للمنشأة.
- ١٧,١٢,٣ أي مستندات أخرى تطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص".
- ١٨,١٢,٣ ويجب أن يحتوي ملف العرض المالي على المستندات التالية:
- نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.
  - أصل خطاب الضمان البنكي على أن يكون من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، غير مشروط وغير قابل للإلغاء ويكون قابل للتمديد بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء المقدم، وأن يكون ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لموعد فتح المظاريف، (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه)، ويستبعد العرض المخالف بما ورد أعلاه ولا يحق لمقدم العطاء في تلك الحالة الاعتراض على الاستبعاد.





## واجبات المستثمر قبل إعداد العرض





#### ٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العرض:

##### ١,٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

##### ٢,٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على مقدم العطاء (المستثمر) الاستفسار من البلدية إلكترونياً عن طريق منصة فرص 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 إلكترونياً لكل من اشترى كراسة الشروط ومواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، كما يمكن لمقدم العطاء تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني: [furas.momra.gov.sa](http://furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"

##### ٣,٤ معاينة الموقع:

١,٣,٤ على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع محل المنافسة معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الإدعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع واشتراطاته ونظام البناء والأعمال المتعلقة به.

٢,٣,٤ على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة.

٣,٣,٤ يجب على المستثمر معاينة الموقع على الطبيعة والشخص والوقوف عليه والتعرف عليه، وعليه إزالة الأشغالات على الموقع، وتمهيدته على حسابه دون تحمل البلدية لأي تكاليف مهما كانت.

٤,٣,٤ المساحة المذكورة أعلاه تقريبية تخضع للعجز والزيادة حسب استلام الموقع على الطبيعة.

٥,٣,٤ لا يحق للمستثمر إقامة صراف آلي أو برج اتصالات داخل الموقع إلا بعد الرجوع إلى الأمانة / البلدية وتحقيق الاشتراطات والتعاقد بخصوصها.





# ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف





## 0 ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف:

### إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات: 1,0

يحق للبلدية إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك أو لدواعي التخطيط. 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 جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

### كما يجوز للجنة الاستثمار التوضيحية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:

**الأولى:** إذا اقتضت المصلحة العامة وفقاً للأئحة التصرف بالعقارات البلدية.

**الثانية:** إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.

**الثالثة:** إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضات مع المتنافسين.

### تأجيل موعد فتح المظاريف: 2,0

يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، على أن يكون ذلك قبل موعد فتح المظاريف، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل إلكترونياً عبر بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص".

### سحب العطاء: 3,0

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

### تعديل العطاء: 4,0

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

### حضور جلسة فتح المظاريف: 0,0

يحق لمقدم العطاء (المستثمر) أو مندوبة حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، 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 على الإجراءات التي تقوم بها اللجنة وفقاً للنظام.





# الترسية والتعاقد وتسليم الموقع





## ٦ الترسية والتعاقد وتسليم الموقع:

### ١,٦ الترسية والتعاقد:

- ١,٦,٦ يتم استلام العطاءات المقدمة للمنافسة من قبل لجنة فتح المظاريف في الزمان والمكان المحددين لها ويتم استكمال باقي الإجراءات النظامية.
- ٢,١,٦ تحال العروض الفنية إلى لجنة تحليل العروض الفنية لتحليلها وتأهيل المستثمرين الذين تنطبق عليهم الشروط ورفع التوصية بمقدمي العطاءات المجتازين فنياً.
- ٣,١,٦ بعد اعتماد تأهيل المستثمرين فنياً تقوم الأمانة ممثلة بإرسال خطاب إلكتروني للمتنافسين المجتازين فنياً عن طريق البريد المسجل وتحديد الزمان والمكان لفتح المظاريف المالية.
- ٤,١,٦ يتم فتح المظاريف المالية للمتنافسين المجتازين فنياً فقط من قبل لجنة فتح المظاريف في الزمان والمكان المحدد لها وإعلان النتائج.
- ٥,١,٦ تقوم لجنة تحليل العروض الفنية بفتح م ظروف العروض الفنية لدراستها وتقييمها وفقاً لجدول عناصر التقييم الفني المحدد والوارد أدناه، وذلك لتأهيل المستثمرين الذين تنطبق عليهم الشروط، ولا يعتبر المستثمر مؤهلاً فنياً ما لم يحصل على (٧٠%) من الدرجات على الأقل (وهو ما يعادل ١٤٠ درجة)، ثم يتم فتح العروض المالية لمقدمي العطاءات المجتازين فنياً فقط، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

### جدول عناصر التقييم لمقدمي العطاءات

العناصر الرئيسية	العناصر الفرعية (معايير التقييم)	الدرجات	التقييم
خبرة المستثمر وأهليته وقدرته المالية (٥٠ درجة)	خبرة المستثمر في المشاريع المشابهة (١٥ درجات) <ul style="list-style-type: none"><li>عدد المشاريع المماثلة التي نفذها المستثمر.</li><li>إجمالي قيمة المشاريع التطويرية خلال الخمس سنوات الأخيرة.</li></ul>	٨ ٧	
	القدرة المالية للمستثمر (٢٠ درجة) في الخمس سنوات الأخيرة <ul style="list-style-type: none"><li>رأس المال لا يقل عن خمسمائة ألف ريال.</li><li>نسبة السيولة لا تقل عن خمسة مليون ريال.</li><li>نسبة الربحية لا تقل عن ١٥% حسب القوائم المالية المدققة</li><li>نسبة المديونية لا تزيد عن ٢,٥% حسب القوائم المالية.</li></ul>	٥ ٥ ٥ ٥	
المعايير الفنية (١٠٠ درجة)	أهلية المستثمر (١٥ درجات) <ul style="list-style-type: none"><li>إلتزام المستثمر بالسداد في الميعاد لأعمال سابقة مع الأمانة.</li><li>عدم وجود متأخرات عن أعمال سابقة مع الأمانة.</li></ul>	١٠ ٥	
	فهم المستثمر للمشروع ومتطلباته (١٠٠ درجة) <ul style="list-style-type: none"><li>تحليل الموقع (عرض).</li><li>مراعاة المتطلبات البيئية (عرض).</li><li>الابتكار في التصاميم وإيجاد حلول تناسب البيئة المناخية للمدينة (تحسين المناخ البيئي للمشروع) (عرض).</li><li>الخدمات المقدمة بالمشروع (عرض).</li></ul>	٢٥ ٢٥ ٢٥ ٢٥	
خطة المشروع (٢٠ درجة)	الجهاز الإداري والفني للمشروع. <ul style="list-style-type: none"><li>خبرة الشركة المسند إليها إنشاء وتجهيز وتشغيل المشروع.</li><li>مدى تناسب البرنامج الزمني مع فترة الإنشاء والتشغيل.</li><li>المكتب الاستشاري الهندسي المشرف على المشروع.</li></ul>	٥ ٥ ٥ ٥	





10	10	الشركة المسند إليها مهام الصيانة والتشغيل والنظافة. خطة الاحلال والتجديد (عرض)	التشغيل والصيانة (٣٠ درجة)
يجب رفع جميع الأوراق على منصة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) حسب الموضح بالكراسة يعتبر المستثمر مؤهلاً إذا حصل على نسبة (٧٠%) وهو ما يعادل (١٤٠ درجة من مجموع الدرجات)			

٦,١,٦ يتم إخطار من رست عليه المنافسة إلكترونياً لاستكمال الإجراءات عبر المنصة خلال المدة النظامية وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

٧,١,٦ يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة إن لم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٨,١,٦ يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.

٩,١,٦ في حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع وكان العائق بسبب الأمانة وثبت ذلك نظاماً فإن على الأمانة إعادة ما دفعة المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ونسبة اهلاك المباني، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ إنتهاء السنة التعاقدية وذلك إعمالاً بما جاء بتعميم سمو وزير البلديات والإسكان ( في حينه) رقم (٢٨٦٥١) في ١٤٣٥/٦/١ هـ الخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العقد أو المشروع وعلى المستثمر أن يقبل بذلك وبمجرد دخوله المنافسة أنه إطلع على التعميم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات قبل وبعد ذلك.

١٠,١,٦ كما يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:

- الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.
- الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.
- الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

#### ٢,٦ تسليم الموقع:

١,٢,٦ 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.

٢,٢,٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ما لم توجد عوائق تمنع تسليم العقار من قبل البلدية.





# الاشتراطات العامة





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات

## ٧ الاشتراطات العامة:

### ١,٧ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف، وغيرها) زيادة عن الخدمات الكائنة فإن ذلك يكون تحت مسؤوليته الخاصة ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، على أن يتم التنسيق مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة لاستخراج كافة التراخيص اللازمة لتشغيل المشروع.

### ٢,٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل والصيانة الخاصة بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من البلدية.

### ٣,٧ متطلبات تجهيز الموقع:

١,٣,٧ تسوير الموقع ووضع لافتته باسم المشروع.

٢,٣,٧ عمل الرفع المساحي للأرض.

٣,٣,٧ إزالة الأشغالات من الموقع.

٤,٣,٧ نقل المخلفات وإزالة النفايات.

٥,٣,٧ يجب على المستثمر الحصول على جميع التراخيص والموافقات اللازمة من جميع الجهات المختصة والتي لها علاقة بكافة الأنشطة بالمشروع.

٦,٣,٧ يلتزم المستثمر بأن يكون الدخول والخروج من البوابات الرئيسية للموقع مع الالتزام بالتنظيم الأمني وحركة الدخول والخروج من خلال كوادر مخصصة لذلك وبتقنية عالية في ذلك.

٧,٣,٧ يلتزم المستثمر بالمعالجة الفورية لكافة الملاحظات وتطبيق مفاهيم أسنة المدن ومعالجة التشوه البصري وتحسين المشهد الحضري والوصول الشامل والحرص على نظافة الموقع وسلامة البيئة وتطوير الخدمات المرتبطة به.

٨,٣,٧ الالتزام بنظام البناء بالنسبة للإرتدادات وعدد الأدوار ونسبة البناء للأدوار والدخول والخروج.

٩,٣,٧ يراعي في تصميم الواجهات بصورة عصرية جمالية مع الالتزام بتوفير الخصوصية جهة المجاور السكني.

### ٤,٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة على سبيل المثال (وزارة التجارة والصناعة، والدفاع المدني، ... وغيرها).

### ٥,٧ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء وتنفيذ مشروع المدينة العمالية إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، وأن يوقع معه عقد تنفيذ المشروع ويتم اعتماد هذا العقد من البلدية قبل تسليم المستثمر ترخيص البناء، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي يلتزم بها، كما يجب على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المشروع بعد مباشرته وتشغيله، سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك إعمالاً لما ورد بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ١٤٣٩/٩/٢١ هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للبلدية.

### ٦,٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد ومرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين على أن يكون من واجباته:

١,٦,٧ الإشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

٢,٦,٧ التنسيق والمتابعة مع المقاول وإعداد برنامج زمني لتنفيذ أعمال المشروع حسب المواصفات المعتمدة





والأصول الفنية وطبقاً لمدة التنفيذ المحددة.  
٣,٦,٧ مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.  
٤,٦,٧ المتابعة المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.  
٥,٦,٧ توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل وإخطار المقاول والمستثمر خطياً عن أي مخالفات تحدث وطلب إزالتها.  
٦,٦,٧ التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.  
٧,٦,٧ دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.  
٨,٦,٧ إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في إيه زيادة في تكلفة المشروع أو نقص في التكاليف ويتم موافقة البلدية على الزيادة وخضم الوفر على المقاول.

#### ٧,٧ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ:

١,٧,٧ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.  
٢,٧,٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.  
٣,٧,٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.  
٤,٧,٧ يلتزم المستثمر بعد الإنتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية ليقوم المهندس المسؤول بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.  
٥,٧,٧ يلتزم المستثمر بوضع لوحة تعريفية للمشروع فور استلام الموقع من البلدية أثناء فترة تجهيز المشروع (أعمال الإنشاء) إلى الإنتهاء من فترة التجهيز والبدء بتشغيل المشروع.  
٦,٧,٧ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً كل ثلاثة أشهر من مكتب هندسي معتمد عن أعمال الإنشاءات التي تمت موضعاً خط سير العمل بالمشروع ومدى تطابقه بالجدول الزمني.

#### ٨,٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

بعد الإنتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة / البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع (مدينة عمالية) ومطابقته للمواصفات.

#### ٩,٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغير النشاط، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغير النشاط الصادر بالتعميم الوزاري رقم (٤٣٠٠١٠٢٢٤/١) وتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٢٢ هـ، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات

## ١٠,٧ التآجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير الموقع أو جزءاً منه، ولا التنازل عن العقد للغير الا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية ، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حال رغبة المستثمر بالتأجير على الغير يلزم أن يقوم بإبرام عقد إيجار مع المستأجر من الباطن وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد البلدية بنسخة من العقد على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد، وفي جميع الأحوال تنتهي العقود المبرمة بين المستثمر والمستأجرين من الباطن بإنهاء العقد الأصلي بين المستثمر والبلدية.

## ١١,٧ 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 سداده في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفي حال عدم التزام المستثمر بالسداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية ضده وفق ما نصت عليه المادة السادسة والأربعون "الفصل الرابع من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم ٩٠١ وتاريخ ٢٤/٢/١٤٣٩ هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٨/م) وتاريخ ١٨/١١/١٤٣١ هـ وما يستجد عليهما من تعديلات أو قرارات أو تعاميم خاصه لاحقة.

## ١٢,٧ الزيادة الدورية للأجرة السنوية:

يلتزم المستثمر بالزيادة الدورية المتدرجة للأجرة السنوية والتي بنسبة ( ١٠ %) عشرة في المائة كل خمس سنوات من قيمة آخر أجرة سنوية.

## ١٣,٧ ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة القيمة المضافة ويتم تحديد نسبة الضريبة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد، علماً بأن الأجرة السنوية المقدمة بعطاء المستثمر لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

## ١٤,٧ فسخ العقد:

إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.  
١,١٤,٧ إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.  
٢,١٤,٧

إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى (٤٥) خمسة وأربعون يوماً من تاريخ إخطاره بالإشعار الأول ومدته (٣٠) يوم عمل، والإنذار النهائي ومدته (١٥) خمسة عشر يوم عمل.  
٣,١٤,٧

إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد.  
٤,١٤,٧

إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.  
٥,١٤,٧

إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.  
٦,١٤,٧

## ١٥,٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للبلدية بعد موافقة وزير البلديات والإسكان إلغاء العقد، قبل إنتهاء مدة التآجير أو الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة أو لدواعي التخطيط، بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء





ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.

#### ١٦,٧ تسليم الموقع للبلدية بعد إنتهاء مدة العقد:

١,١٦,٧ قبل إنتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيائياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسئولية على البلدية.

٢,١٦,٧ يحق للبلدية تمديد العقد للمستثمر والبقاء في الموقع لفترة لا تزيد عن سنة تعاقدية لحين الإنتهاء من إعادة الطرح أو الترسية.

٣,١٦,٧ في حالة وجود عقود أو إلتزامات كمحلات تجارية أو ما في حكمها تعتبر مدة إنتهاء عقودها هي مدة إنتهاء العقد الاستثماري (بحيث تعتبر جميع العقود لاغية مع إنتهاء مدة العقد الاصلية) وللبلدية الحق في تمديدتها حسب ما تراه مناسباً.

٤,١٦,٧ تؤول ملكية الموقع والمنشأة الثابتة والتجهيزات المقامة على العقار بعد إنتهاء مدة العقد إلى البلدية دون تعويض وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

#### ١٧,٧ أحكام عامة:

١,١٧,٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المناقصة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها وتعد كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد، وأي إخلال بها يعد إخلالاً بالعقد.

٢,١٧,٧ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.  
٣,١٧,٧ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٤,١٧,٧ الإلتزام بالأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن الأجهزة الحكومية ذات العلاقة بالنشاط .  
٥,١٧,٧ يلتزم المستثمر بدفع أي رسوم يفرضها النظام أو تصدر بها أوامر سامية أو غيرها.  
٦,١٧,٧ تلغي هذه الاشتراطات كل ما يتعارض معها من أحكام وردت في لوائح أو قرارات أو تعليمات أو اشتراطات قد أصدرتها الوزارة.

٧,١٧,٧ تخضع هذه الاشتراطات للتحديث أو الإضافة إذا دعت الضرورة، وتصبح كل التعديلات أو الإضافات جزءاً لا يتجزأ من هذه الاشتراطات، ويكون لها نفس قوة ونفاذ هذه الاشتراطات بعد اعتمادها.

٨,١٧,٧ تخضع هذه المناقصة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ والتعاميم والقرارات ذات الصلة.

٩,١٧,٧ تخضع هذه المناقصة للائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) وتاريخ ١٤٤٣/٠٣/١٢ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان لعام ١٤٤٤ هـ - ٢٠٢٣ م وما يستجد به من تعديلات.





# الاشتراطات الخاصة





## ٨ الاشتراطات الخاصة:

### ١,٨ مدة العقد:

مدة العقد (٢٥) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسليم الموقع من البلدية للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسليم الموقع يتم إشعاره خطي وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن من ملاحظه.

### ٢,٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة تعادل (١٠%) عشرة في المائة من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بإنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء فعليه في هذه الحالة سداد قيمة فترة التجهيز والإنشاء وفسخ العقد.

### ٣,٨ النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو مدينة عمالية حسب الوارد بجدول مكونات النشاط بالكراسة ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.

### ٤,٨ تصنيف السكن الجماعي داخل المدينة العمالية:

#### ١,٤,٨ فئة (ب) المبنى السكني:

هو مجموعة من المباني السكنية المستقلة (عمائر، فلل) محاطة بسور خارجي له بوابات أمنية للدخول والخروج وحراسة، وتتوفر فيه المرافق والخدمات الأساسية والاختيارية.  
المرافق والخدمات لتصنيف السكن الجماعي للأفراد فئة (ب):

الفئة	المجمع السكني (ب)
الحد الأقصى للطاقة الاستيعابية	١٠,٠٠٠ فرد
المرافق والخدمات الأساسية	<ul style="list-style-type: none"><li>وجود مشرف سعودي الجنسية متفرغ للعمل ومسؤول عن السكن ولديه صلاحية الوصول إلى جميع مرافق السكن وتتوفر لديه المعرفة باشتراطات السكن الجماعي للأفراد وإجراءات الطوارئ.</li><li>مساحة الفرد في غرف النوم لا تقل عن ٢م٤ وبحد أقصى ١٠ أفراد في غرفة النوم - الواحدة.</li><li>الحد الأدنى لعدد الحمامات بمعدل (١ مرحاض + امغسلة يد + ١ مكان استحمام) لكل ٨ أفراد.</li><li>توفير خدمة الإعاشة أو مطبخ مركزي أو عدة مطابخ بحد أدنى مطبخين لكل دور في المباني مع تيسير وصول جميع الأفراد إليها.</li><li>غرفة مشتركة أو أكثر معدة للاستراحة والطعام بمساحة لا تقل عن ٢م٠,٧ لكل فرد.</li><li>غرفة للعزل الصحي مجهزة.</li><li>غرفة لغسيل الملابس أو توفير خدمة غسيل الملابس.</li><li>يلزم توفير غرفة إسعافات للحالات الطارئة بها ممرض لديه ترخيص ساري من الهيئة السعودية للتخصصات الصحية وذلك للمساكن التي تزيد طاقتها الاستيعابية عن ١٠٠٠ فرد وعيادة طبية تقدم الخدمات الطبية وخدمات الصحة والسلامة المهنية بها طبيب وممرض لديهما ترخيص ساري للمساكن التي تزيد طاقتها الاستيعابية عن ٥٠٠٠ فرد.</li><li>توفر شبكة لتصريف المياه.</li><li>توفير وسائل التكييف للتبريد والتدفئة في غرف النوم.</li><li>توفير مياه الشرب من مصدر صحي وآمن وكافي.</li></ul>





▪ توفير خدمة النظافة والصيانة ومكافحة الحشرات. ▪ يلزم توفير مصلى يتسع للمصلين.	
▪ أنشطة ترفيهية. ▪ صالات رياضية. ▪ مسطحات خضراء. ▪ أنشطة تجارية ويلزم أخذ موافقة الجهة ذات العلاقة قبل ممارسة النشاط . ▪ خدمة الانترنت.	<b>المرافق والخدمات الاختيارية</b>

### 0,8 متطلبات الترخيص:

- 0,8 إجراءات الإصدار والتجديد والتعديل والإيقاف والإلغاء للترخيص الإنشائي تتم وفق نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية.
- 2,0,8 يلزم عند إنشاء سكن جماعي للأفراد الحصول على الترخيص الإنشائي وتطبيق متطلبات التنظيم المكاني والمتطلبات الفنية ومتطلبات الوقاية والحماية من الحرائق الواردة بدليل الشروط الصحية والفنية والسلامة الواجب توافرها في المساكن الجماعية للأفراد بموجب القرار الوزاري رقم (٤٥٠٠٧٦٣٢٤٥/١) وتاريخ ١٤٤٥/٠٩/١١ هـ.
- 3,0,8 يلزم عند التقدم للحصول على الترخيص التشغيلي توفير ما يلي:
- يجب تقديم سجل تجاري ساري المفعول يحتوي على نشاط السكن الجماعي للأفراد.
  - تتوفر في السكن متطلبات التنظيم المكاني.
  - تتوفر في السكن متطلبات تشغيل السكن الجماعي للأفراد الواردة بدليل الشروط الصحية والفنية والسلامة الواجب توافرها في المساكن الجماعية للأفراد بموجب القرار الوزاري رقم (٤٥٠٠٧٦٣٢٤٥/١) وتاريخ ١٤٤٥/٠٩/١١ هـ.
  - يجب الحصول على موافقة الدفاع المدني قبل إصدار الترخيص.
- 4,0,8 يمنع استخدام الترخيص لغير الغرض المخصص له.
- 0,0,8 يجب إلغاء الترخيص التشغيلي واستخراج ترخيص جديد في حال انتقال النشاط إلى موقع آخر.
- ### 1,8 ضوابط البناء للمدينة العمالية:
- 1,1,8 فيما يتعلق بنسبة البناء والإرتدادات المطلوبة والإرتفاع المسموح به، يجب التقيد بنظام البناء المعتمد في المنطقة الواقعة بها النشاط، وعدم استخدام مناطق الإرتداد في استخدامات غير المخصصة لها وتشمل المساحات المبنية لسكن العمال الفنيين والإداريين وأبنية الإدارة والخدمات والمرافق العامة (شامل إرتدادات المباني داخل قطعة الأرض).
- 2,1,8 ألا تقل المساحات المفتوحة عن (٢٠%) من إجمالي مساحة الأرض.
- 3,1,8 المحافظة على خصوصية المجاورين بطول معمارية أصيلة.
- 4,1,8 توفير مدخلين ومخرجين لسيارات الطوارئ، وأن تكون المداخل والمخارج على الشارع الرئيسي وألا يقل عرض المداخل والمخارج عن (٦) أمتار ، وأن تكون المداخل والمخارج واضحة وليس بها أي عوائق، ويجب توفير طاقم أمني في جميع المداخل والمخارج الرئيسية.
- 0,1,8 توفير مواقف للحافلات والسيارات وأن تكون المواقف بالداخل، وتوفير موقف سيارة موظف إداري، وتوفير موقف حافلة لكل (٥٠) عامل.
- 1,1,8 يجب تخصيص مساحات مناسبة لتحميل وتنزيل العمال والبضائع الخاصة بالموقع.
- ٧,1,8 تصميم ممرات المشاة والشوارع الداخلية ويجب أن يحقق تصميم ممرات المشاة والشوارع الداخلية سهولة الوصول لجميع أجزاء الموقع، وأن تكون الشوارع مصممة وفقاً لمعايير السلامة لتسهيل حركة سيارات الأطفال بما يتناسب مع اشتراطات الدفاع المدني.
- ٨,1,8 تشجير محيط الموقع والمواقف كحد أدنى، وأن تكون من الأشجار الظلية، وألا تكون معيقة لحركة المشاة، وألا تكون ذات روائح نفاثة، وضرورة زراعة الأشجار والنباتات التي تساعد في الحفاظ على نسبة





الأوكسجين في المنطقة المحيطة.  
٩,٦,٨ إعداد آلية لتقديم الشكاوى وحل النزاعات بين العمال داخل السكن، وذلك من خلال وضع آلية سهلة وبسيطة لحل النزاعات بين العمال أو بين العمال والموظفين داخل المشروع، وأن تكون هناك توعية للعمال بآلية تقديم الشكاوى.

#### ٧,٨ توفير المرافق العامة:

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

#### ٨,٨ مواقف سيارات:

##### يلتزم المستثمر بما يلي:

١,٨,٨ عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات بالمشروع تكون وفقاً للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

٢,٨,٨ توفير مواقف سيارات وفقاً للاشتراطات البلدية ومكونات المشروع، على أن تكون متوافقة مع دليل تصميم مواقف السيارات الصادر عن وزارة البلديات والإسكان، ومراعاة الاشتراطات التي تصدر مستقبلاً في هذا الشأن.

٣,٨,٨ تخصيص مواقف لسيارات الأشخاص ذوي الإعاقة بواقع (٥٠٪) من المواقف العامة وبعد أدنى موقوفين على أن تكون قريبة من مداخل المبنى مع تمييز مواقف الأشخاص ذوي الإعاقة بالشعار الخاص بهم وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة الشخص ذوي الإعاقة عن ٢٥ متر مربع طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة.

٤,٨,٨ لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المحلات التجارية أو العاملين فيها.

#### ٩,٨ متطلبات الأشخاص ذوي العلاقة:

يلتزم المستثمر بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (١٠٠٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي العام (٢٠١-SBC) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان - حفظه الله للأبحاث والإعاقة.

#### ١٠,٨ اشتراطات التشغيل والصيانة:

١,١,٨ يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة والمعدات والماكينات .... إلخ الموجودة بالمشروع مثل : الماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ... إلخ.

٢,١,٨ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة / البلدية تقريراً دورياً (كل ستة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة / البلدية ومسجل لدي الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات التي نفذت.

٣,١,٨ يجب إجراء الصيانة الدورية والوقائية على كافة التجهيزات والتمديدات والتوصيلات والمعدات من كهرباء وتكييف وتركيبات صحية وأنظمة السلامة، وذلك من قبل فنيين مختصين، حسب توصيات الشركات المصنعة واشتراطات السلامة، على أن يحتفظ بتقارير الصيانة في سجلات خاصة بالمنشأة، واعتماد المتعلق منها بالسلامة من قبل طرف ثالث معتمد لدى المديرية العامة للدفاع المدني.

٤,١,٨ على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المشروع طوال فترة الدوام.  
٥,١,٨ أن تخضع جميع أجزاء المشروع لأنظمة وتعليمات السلامة المعمول بها من قبل الدفاع المدني بما يكفل





- سلامة مرتادي الموقع.
- ٦,١٠,٨ الإلتزام بتعليمات الأمن والسلامة طبقاً لكود الحريق الحريق السعود (٨٠١-SBC).
- ٧,١٠,٨ إجراء صيانة ومعايرة دورية لأجهزة إنذار وإطفاء الحريق سواء الآلية أو اليدوية طبقاً لتعليمات المديرية العامة للدفاع المدني.
- ٨,١٠,٨ توفير الحد الأدنى من تقنيات التخزين والتشغيل والمناولة وتحديد جميع خطوات هذه العمليات في كتيبات إرشادات العمل وتحديد المعدات المستخدمة في ذلك، بما يضمن الأمن والسلامة المهنية للعاملين.
- ٩,١٠,٨ إجراء صيانة دورية للمشروع ومرافقه بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دورياً، ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك.
- ١٠,١٠,٨ التأكد من عدم وجود تسريب اعمدة ( مواسير) السقوط ومدادات الصرف في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل المبنى.
- ١١,١٠,٨ أن تكون المياه المستخدمة من المورد العمومي للمياه أو من مصدر معروف ومأمون صحياً ثبتت صلاحيته للاستهلاك البشري بناء على تحاليل مخبرية ويتم التأكد من صلاحية المياه دورياً.
- ١٢,١٠,٨ يجب أن تكون خزانات المياه بعيدة عن مصادر التلوث وتؤخذ منها المياه عن طريق شبكة مواسير إلى أماكن استخدامها، ويتم تنظيفها وتعقيمها بصفة دورية، وتكون هذه الخزانات معزولة عن الخارج عزلاً تاماً ومعتمة من الداخل، ومن الضروري صيانة هذه الخزانات بشكل دائم لضمان جودة الماء الذي بداخلها، وأن يتم تنظيف وتعقيم خزان المياه بصورة دورية باستخدام مطول الكلور.

## ١١,٨ اشتراطات التنظيم المكاني:

### متطلبات التنظيم المكاني للمجمعات السكنية:

- ضمن المواقع المخصصة للاستخدام التجاري أو التجاري / السكني.
- يجب أن يكون موقع المدينة محاطاً بالشوارع من جميع الجهات على أن يكون أحدها شارع رئيسي (تجاري) ويكون الشارع التجاري والشوارع الفرعية معتمد من قبل الأمانة / البلدية المختصة والمحدد عرضة في منصة بلدي، على أنه لا يمكن إقامة الموقع ضمن ما يلي:
- أ. ضمن حدود مخططات (الورش المستودعات الصناعي الخفيف، ومعارض السيارات) ويكون موقع مستقل ومفصول تخطيطياً بشكل كامل ويبتعد بمسافة آمنة عن أماكن الخطورة.
- ب. ضمن المناطق الزراعية كمكون من مكونات المشروع الزراعي المخصص للعاملين فيه.
- ج. ضمن المستشفى كمرفق من مرافق المستشفى.
- ألا يكون الموقع على الطرق والشوارع والمناطق الحيوية أو السيادية المحددة في منصة بلدي من قبل الأمانة أو البلدية المختصة ويراعى عدم تكديس الأفراد في مناطق وأحياء محددة.
- أن يكون منسجماً مع استخدامات الأراضي المعتمدة.
- أن يكون بعيداً عن أماكن العمل التي تصدر عنها ملوثات الجو مثل الغازات والأتربة والدخان والمخلفات السائلة والصلبة أو كل ما يسبب ضرراً بالصحة.
- أن يبتعد الموقع عن المدارس والمستشفيات بمسافة لا تقل عن ٣٠٠ م.
- مراعاة الخصوصية وعدم كشف الجوار.
- أن تبعد عن الأراضي غير المناسبة التي تكون في مناطق خطرة أو في مجاري السيول أو منطقة آثار أو ذات أهمية بيئية مثل المحميات الطبيعية ونحو ذلك، وتحدد الأمانة والبلدية المختصة المسافات اللازمة لذلك.
- يجب أن يتوافر في مواقع المباني السكنية متطلبات التنظيم المكاني الواردة في الجدول أدناه.





### جدول متطلبات التنظيم المكاني للمجمعات السكنية:

التصنيف	فئة السكن
المساحات المفتوحة	المجمع السكني
دراسة الحركة المرورية	لا تقل عن ٢٠ % من مساحة الموقع يتطلب تقديم دراسة مرورية لتقييم تأثير الحركة المرورية للمجمعات السكنية ويكون فيها إجمالي مساحة البناء ٣٧ ألف ٢م فأكثر، معدة من قبل مكتب هندسي مصنف من قبل الوزارة وموافق على نتائجها من قبل الجهات ذات الاختصاص.
التشجير	تشجير محيط الموقع والمواقف كحد أدنى بحيث: ▪ تكون من الأشجار الظلية المحلية والتي توفر من استهلاك المياه المستخدمة في الري. ▪ لا تكون معيقة لحركة المشاة. ▪ لا تكون ذات روائح نفاثة.
الإرتدادات المطلوبة	حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها
نسبة البناء	حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها
المواقف المطلوبة	▪ تخصيص عدد (١) موقف لكل (١٥٠) ٢م من إجمالي مساحة البناء على أن يكون هناك عدد (١) موقف مخصص للحافلات لكل (٥) مواقف. ▪ تخصيص مواقف سيارات لذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية والمصاعد.
المساحة	يحدد نصيب الفرد والمساحات الخاصة للمرافق في متطلبات الطاقة الاستيعابية.

### ١٢,٨ الأنشطة الإضافية داخل مرافق المدينة العمالية:

يسمح بإقامة الأنشطة الإضافية داخل مرافق المدينة العمالية بفئة المجمع السكني حسب الجدول أدناه. ١,١٢,٨  
يلزم توفير المتطلبات الخاصة لكل نشاط وأخذ موافقة الجهة المشرفة عليه. ٢,١٢,٨  
يسمح بممارسة أي نشاط تجاري لم يذكر في الجدول أدناه بشرط موافقة الجهة المشرفة والجهات ذات الاختصاص. ٣,١٢,٨

### جدول الأنشطة الإضافية داخل السكن الجماعي للأفراد:

النشاط	النشاط الإضافي	الحد الأدنى للمساحة
السكن الجماعي للأفراد	صالون رجالي	٢م ١٢
	صالون نسائي	٢م ٢٤
	مطعم	٢م ٢٤
	كوفي شوب	٢م ٢٤
	صالة رياضية	٢م ٢٤
	بقالة	٢م ٢٤
	مكائن الخدمة الذاتية	—
	مغسلة ملابس	٢م ٢٤

### ١٣,٨ الإلتزام باللوائح:

يتعين على مقدمي العطاءات التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متوافق مع كل من لوائح البناء في وزارة البلديات والإسكان والضوابط المعمول بها. ١,١٣,٨  
الإلتزام بشروط التراخيص والأنظمة والتعليمات التي تحكم الخدمات المقدمة في المشروع ومتطلبات السلامة والبيئة والصحة العامة. ٢,١٣,٨





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات

## ١٤,٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

تقديم دراسة مرورية شاملة تقوم على حصر حركة المرو على الشوارع المحيطة وتكون معدة من قبل مكتب هندسي مصنف من الوزارة في مجال العمل المناسب، لتقييم مستوى الخدمة عليها، وحساب الزيارات الناتجة عن المشروع، وتوزيعها على شبكة الطرق المحيطة، وتقدير حجم الطلب على أماكن انتظار المركبات مع تقييم الوضع الراهن، ووضع الطرق بعد إنشاء المشروع (المدينة العمالية) وتتطلب موافقة الجهات ذات الاختصاص بالبلدية والجهات ذات العلاقة.

## ١٥,٨ الغرامات والجزاءات:

في حال حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقرها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) وتاريخ ١٤٤٣/٠٣/١٢ هـ - المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٩٠٥٨٥٤/١) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦ هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال مدة العقد مع تطبيق الغرامات والجزاءات أو ما يصدر لاحقاً.

## ١٦,٨ اللوحات الإعلانية:

١,١٦,٨ يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان (في حينه) رقم (٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية واشتراطات اللوحات الدعائية والإعلانية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٥٤٤٦٧/١) وتاريخ ١٤٤٣/٠٧/٢٨ هـ. ٢,١٦,٨ على المستثمر أثناء التنفيذ تكسيه المشروع من الخارج بسور قابل للإزالة وتركيب اللوحات التعريفية بالمشروع لتحسين المشهد الحضري للمدينة. ٣,١٦,٨ التقييد بالكود العمراني وفي حال عدم وجوده فيتم الالتزام باشتراطات اللوحات التجارية الصادرة من الوزارة.

## ١٧,٨ الاشتراطات الأمنية:

١,١٧,٨ يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية والصادرة بالمرسوم الملكي الكريم رقم م/٣٤ وتاريخ ١٤٤٤/٠٣/٠٧ هـ، وأي قرارات ذات صلة. ٢,١٧,٨ الالتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم (٥٦٦١٠) وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨ هـ بخصوص تلك الاشتراطات ٣,١٧,٨ تأمين حراسة على المبنى وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان (وزارة البلديات والإسكان حالياً) رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/٠١/٠٧ هـ. ٤,١٧,٨ يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المدينة.





# الاشتراطات الفنية





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات

<b>الاشتراطات الفنية:</b>	<b>٩</b>
<b>كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:</b>	<b>١,٩</b>
الإلتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي، والمعايير والمتطلبات الفنية الموضحة أدناه، مع تنفيذ جميع الأعمال والتجهيزات والمواد طبقاً للمواصفات القياسية السعودية.	<b>١,١,٩</b>
الإلتزام باعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على تنفيذ تلك الأنشطة (المدينة العمالية) التي يتم إنشاؤها من قبل مكاتب هندسية ومقاولين معتمدين لدى الوزارة.	<b>٢,١,٩</b>
<b>أعمال مطلوبة من المستثمر:</b>	<b>٢,٩</b>
يجب الإلتزام بالاشتراطات والمعايير التصميمية الواردة بدليل تصميم مواقف السيارات الصادر عن الوزارة.	<b>١,٢,٩</b>
يجب أن تكون السلاالم الخارجية ومدخل السيارات والمنحدرات ضمن حدود ملكية الموقع.	<b>٢,٢,٩</b>
يجب معالجة الواجهات بما يتوافق مع الكود العمراني للمنطقة الواقع بها المبنى.	<b>٣,٢,٩</b>
لا يسمح بعمل سواتر من أي نوع فوق الاسوار لزيادة إرتفاع السور عن المسموح به، وفي حال عمل سواتر أعلى السور وضمن الإرتفاع المسموح به فيجب مراعاة الناحية المعمارية الجمالية في تصميم وتنفيذ هذه السواتر بما يتماشى مع الواجهات المعمارية للمبنى.	<b>٤,٢,٩</b>
لا يسمح بإقامة التراس أو البلكونة الخارجية في الإرتدادات ولا يسمح بوضع أجهزة التكييف أو مستقبلات الأقمار الصناعية داخلها.	<b>٥,٢,٩</b>
مراجعة البلدية لاستلام الموقع على الطبيعة وتحديد حدوده الخارجية بواسطة مسامير وبتر على الطبيعة قبل البدء في التنفيذ حسب المخطط المعتمد المرفق.	<b>٦,٢,٩</b>
تثبيت البتر الخرسانية للقطع بموجب المخطط وذلك عن طريق المختصين لدى البلدية.	<b>٧,٢,٩</b>
يتحمل المستثمر الأتعب المستحقة عن تبثير قطعة الأرض.	<b>٨,٢,٩</b>
القيام بأعمال تمهيد القطعة وسفلة وإنارة ورصف الشوارع المحيطة بالقطعة حسب المواصفات الفنية وإشراف البلدية.	<b>٩,٢,٩</b>
على المستثمر الذي تتم ترسية العطاء عليه التعاقد مع مكتب استشاري متخصص ومعتمد لدى البلدية وذلك لإعداد مخططات هندسية تنفيذية للموقع وأية مباني أخرى ملحق بها وفق أحدث المعايير الهندسية واعتمادها من الجهة المختصة بالبلدية.	<b>١٠,٢,٩</b>
التقيد بأنظمة البناء المعتمدة من حيث الإرتفاعات والإرتدادات لمثل هذا النشاط.	<b>١١,٢,٩</b>
يتم تصميم وتنفيذ المنشآت بالمشروع طبقاً للشروط والمواصفات القياسية الصادرة من الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس وإدارة التشييد والبناء أو المواصفات العالمية المعتمدة من الجهات ذات العلاقة، مع الأخذ في الاعتبار عند تخطيط موقع المشروع إجراءات مواجهة الكوارث والأوبئة واتخاذ الإجراءات الكفيلة بعمليات الإخلاء الجماعي وفقاً لاشتراطات الدفاع المدني ووزارة الصحة.	<b>١٢,٢,٩</b>
يجب أن تكون الخدمات الأساسية للمشروع مثل الكهرباء والمياه والهاتف والصرف الصحي باسم المستثمر ويلتزم المستثمر بالتنازل عنها بعد إنتهاء العقد.	
<b>الاشتراطات التنظيمية:</b>	<b>٣,٩</b>
يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المشروع موضوع المنافسة من حيث الإرتفاع المسموح به ونسب البناء والإرتدادات النظامية حسب ، نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل إدارة رخص البناء بالأمانة / بالبلدية.	
<b>اعتماد التصميم الابتدائي:</b>	<b>٤,٩</b>
على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الإلتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الأمانة / البلدية على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):	<b>١,٤,٩</b>





- إعداد التصاميم المعمارية والإنشائية الخاصة بالموقع وملحقاته.
- إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء - القائمة 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 إسترشاديه للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.
- المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.
- يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية التالية : **٢,٤,٩**
- 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 والكهرباء وغيرها من الأعمال.
- إعداد التصاميم الأولية على أن تشمل على الآتي كحد أدنى: **٣,٤,٩**
- مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال التنسيق العام للموقع.
- مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
- مخطط ملون للمساقل 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 الشؤون البلدية والقروية والإسكان (وزير البلديات والإسكان حالياً) رقم (٥٢٧٩) وتاريخ ٢٨/٠١/١٤٢٥هـ والتعميم الإلحاقى رقم (٢٣٨٩٣) وتاريخ ٠٥/٠٥/١٤٣٥هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.
- إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الإبتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى: **٤,٤,٩**
- التصميمات المعمارية (مساقل - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - جداول الأبواب والشبابيك - تفاصيل الأرضيات - الفرش الداخلي ... إلخ).
- التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح - قطاعات الأعمدة - التفاصيل الإنشائية - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة كامل الحسابات الإنشائية لكافة عناصر المشروع).
- التصميمات الكهربائية والإلكترونية مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام - مخطط تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية - مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام - مخطط تمديدات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع الإضاءة - مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحريق - مخطط الاتصال والتحكم - نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال اللازمة).
- التصميمات الميكانيكية مخطط التدفئة والتهوية والتكييف مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي - تفاصيل أنظمة مكافحة الحريق - مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة).
- المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.





<b>الاشتراطات المعمارية:</b>	<b>0,9</b>
أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.	<b>1,0,9</b>
أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع وأكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب المتغيرة.	<b>2,0,9</b>
أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية للعمال.	<b>3,0,9</b>
يجب أن يكون البناء من المواد المتعارف عليها لهذا الاستخدام مثل الطوب والخرسانة المسلحة والألمونيوم وما يماثلها من حيث الجودة والمظهر ويمنع منعاً باتاً استخدام أي مادة يدخل في تركيبها الأسبستوس، وتكون المواد مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والإهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.	<b>4,0,9</b>
توفير طريقة وصول آمنة للسطح حال وجود معدات لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة، مع توفير التجهيزات اللازمة لتصريف مياه الأمطار، ويحظر استخدام سطح المباني لسكن العمال.	<b>0,0,9</b>
يجب تغطية جميع فتحات تصريف المياه، وأن تكون مزودة بغطاء شبكي ومحكمة الغلق.	<b>1,0,9</b>
يجب أن تكون الأرضيات مقاومة للانزلاق ذات سطح مستوي خالي من التشقق والحفر، من مواد غير منفذة للماء وتكون سهلة التنظيف والغسل ومصنوعة من مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية.	<b>7,0,9</b>
يجب تحديد مواقع للخدمات ( حاويات النظافة - تحميل وتنزيل البضائع).	<b>8,0,9</b>
يلزم توفير حاويات النظافة مخصصة لفرز النفايات.	<b>9,0,9</b>
الإلتزام بتشطيب الجدران والأرضيات بالمشروع والممرات بمواد مناسبة لا تؤثر على الصحة العامة وتكون سهلة التنظيف وموانعة للانزلاق.	<b>10,0,9</b>
توفير العزل الصوتي اللازم بالحوائط الخارجية حسب اللائحة التنفيذية للضوضاء الصادرة بموجب المرسوم الملكي رقم (م/ 110) وتاريخ 19/11/1441 هـ الصادرة من وزارة البيئة والمياه والزراعة، واستخدام أسطح غير عاكسة للتقليل من التلوث البصري.	<b>11,0,9</b>
يحظر استخدام المباني الخشبية أو الخيام داخل المشروع.	<b>12,0,9</b>
توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذلك المعدات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع، ولا يسمح بها ضمن الإرتدادات على الشارع.	<b>13,0,9</b>
<b>الاشتراطات الإنشائية:</b>	<b>1,9</b>
الإلتزام بتطبيق اشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي - الأجزاء الإنشائية (9-301-SBC) في جميع الأعمال الملزمة من فحص واختبارات التربة وحساب الأحمال والتصميم الإنشائي للمباني السكنية.	<b>1,1,9</b>
يجب عمل جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع من قبل جهة متخصصة في هذا المجال وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.	<b>2,1,9</b>
أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية. يمنع استخدام مادة الاسبستوس (Asbestos) أو أي مادة يدخل في تركيبها.	<b>3,1,9</b>
يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.	<b>4,1,9</b>
تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان (وزير البلديات والإسكان حالياً) رقم (8186) وتاريخ 26/02/1434 هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س 300) (SBC300).	<b>0,1,9</b>





- ١,٦,٩ تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة وطرق الخلط والدك والترطيب ومدة بقاء الشدات وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة...إلخ.
- ٧,٦,٩ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية 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.
- ٨,٦,٩ عزل الخرسانة المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كـ (الخرسانة المدفونة بالتربة - خرسانة الأسطح - البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها) بعازل مائي مناسب.
- ٩,٦,٩ لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
- ١٠,٦,٩ في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة / البلدية.
- ١١,٦,٩ يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع وإتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.
- ١٢,٦,٩ الإلتزام بتقديم كافة التصميمات والحسابات والمخططات المعتمدة للمباني الخرسانية والمعدنية، على أن تكون مطابقة لكود البناء السعودي (SBC-٣٠٦) أو ما يكافئه من الكودات الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة في حال عدم تضمين أحد الأنواع الخاصة من هذه المباني بالكود السعودي مع قيام مكتب استشاري معتمد من وزارة البلديات والإسكان بأعمال التصميم والإشراف على التنفيذ.
- ١٣,٦,٩ تطبيق عزل الحريق لمدة ساعتين على الأقل في العناصر المعدنية.
- ١٤,٦,٩ يتعهد الاستشاري المعتمد بأن تكون هناك مقاومة للأحمال التناوبية في وصلات المنشآت وهياكل مقاومة الأحمال العرضية المعدنية مع الأخذ بالاعتبار الأحمال الثابتة والمتحركة للمكائن بصورة دقيقة من نتائجها.
- ٧,٩ متطلبات الأمن والصحة والسلامة:**
- ١,٧,٩ الإلتزام بتزويد جميع المنشآت بالأنظمة اللازمة للوقاية من ومكافحة الحريق ومنع انتشار اللهب بالحيز المبني وبالموقع حسب متطلبات الكود السعودي الحماية من الحريق (SBC-٨٠١)، والباب التاسع من كود البناء السعودي العام مع تحديد جميع سبل الهروب والخروج والدخول والبوابات والمسارات والمنحدرات والسلالم اللازمة.
- ٢,٧,٩ منع استخدام أي مواد قابلة للاشتعال أو ذات أضرار صحية مثل إنبعاث غازات سامة أو مثل مادة الأسبستوس (ASBESTOS) في البناء.
- ٣,٧,٩ توفير العزل الصوتي اللازم بالحوائط الخارجية طبقاً لمستويات الضوضاء الموضحة بإصدارات الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.
- ٤,٧,٩ عمل أرضيات المناطق المكشوفة والأرصفة الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن ٢% لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.
- ٥,٧,٩ توفير الأدوات اللازمة لإجراء الإسعافات الأولية، مع توضيح مكانها باستخدام لوحات إرشادية توضع في مكان ظاهر.
- ٦,٧,٩ تزويد الموقع بكاميرات مراقبة تغطي كامل مساحة المدينة للأغراض الأمنية.
- ٧,٧,٩ لا يقل إرتفاع درابزين السلالم المفتوحة عن ٩٠ سم، ويلزم أن يكون الدرابزين مصمماً بطريقة تمنع





- سقوط الأشياء ذات الأقطار أكثر من ١٠ سم. **٨,٧,٩**  
ألا يقل إرتفاع جلسة النوافذ عن ٩٠ سم في الأدوار العلوية ويسمح أن تكون الجلسة كجزء ثابت من نفس مادة تشطيب النافذة.  
يكون إرتفاع سترة السطح من ١,٥ م كحد أدنى إلى ٢,١ م كحد أعلى، مع عدم وضوع فتحات على السور تسمح للرؤية. **٩,٧,٩**  
عمل أرضيات المناطق المكشوفة والأرصفة الخارجية بمواد مقاومة للانزلاق وبميول في اتجاه الصرف لا يقل عن ١% ولا يزيد عن ٢% لتصريف الامطار ومياه الغسيل. **١٠,٧,٩**

### معايير تصميم المدينة العمالية: **٨,٩**

- مساحات الغرف والفراغات السكنية: **١,٨,٩**  
لا يقل مسطح أي غرفة من غرف المبنى أو مرافقه عن الحدود الدنيا للأبعاد والمساحات وفق الجدول الموضح أدناه:

اسم الفراغ	الحد الأدنى للمساحة (م <sup>٢</sup> )	الحد الأدنى للعرض (م)
غرف المجلس أو الطعام او الصالة	١١,٢	٢,٨
غرف النوم	٦,٥	٢,١
المطبخ	٥	١,٨
الحمام	٢,٨	١,٤
دورة المياه	٢	١,٢
غرفة الحارس أو غرفة السائق أو غرفة العاملة المنزلية	٦,٥	٢,١
الممرات الداخلية	-	٠,٩٠

- إرتفاعات الأدوار والفراغات الداخلية: **٢,٨,٩**
- يجب الإلتزام بالحد الأدنى لصفحي الإرتفاع الداخلي للدور الواحد مقاساً من مستوي السطح النهائي للأرضية حتى بطنية سقفه الظاهر في جميع الأدوار وفق متطلبات واشتراطات كود البناء السعودي العام (٢٠١-SBC) والكود السعودي للمباني السكنية (١١٠٢-١١٠١-SBC).
  - الحد الأقصى لإرتفاع أرضية الدور الأرضي السكني عن منسوب منتصف الرصيف أمام مدخل المبنى هو ١,٢٠ م ، ولا يقل الحد الأدنى له عن ٣٠ سم من منسوب منتصف الرصيف أمام المبنى.
  - البهو يمكن أن يكون بإرتفاع دورين او دور واحد فقط.
  - لا يتضمن حساب إرتفاع المبنى إرتفاع الملحق العلوي أو مرافق الخدمات العامة (غرف المصاعد - بيت الدرج - خزانات المياه) والتي يكون إرتفاعها ستة أمتار كحد أقصى، ولا يسمح باستخدامها لأي أغراض مخالفة لخدمات المبنى.
  - لا يزيد إرتفاع الدور الأرضي الكلي بالعمارات السكنية التجارية عن ٦م.
- غرف النوم: **٣,٨,٩**
- يجب ألا يتجاوز عدد العمالة في الغرفة الواحدة (٤) عمال.
  - تخصيص مساحة (٤,٥ م<sup>٢</sup>) لكل عامل، وألا تقل المسافة بين السرير والسرير الآخر عن (١ م).
  - الحد الأدنى لعرض الغرفة (٤ م) ، والحد الأدنى لإرتفاع سقف الغرفة (٣ م) لتوفير التهوية السليمة وتقليل درجة الحرارة بالغرف.
  - توفير دولايب للملابس (دولايب لكل عامل) وألا يقل إرتفاع الدولايب عن مترين.
  - توفير ستارة فاصلة بين أسرة النوم، ورف للأحذية يكون خارج غرف النوم.
  - توفير أجهزة التكييف اللازمة داخل الغرف يحظر الطبخ أو وضع أدوات المطبخ داخل غرف النوم.
  - مراعاة ضوابط واشتراطات الدفاع المدني بما يحقق سلامة السكان.
- دورات المياه: **٤,٨,٩**





- توفير حمام يحتوي على مرحاض لكل ثمانية عمال وأقل عرض للحمام (١ م) والحد الأدنى لمساحة الحمام ٥.٣ 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.
- تغطية جدران دورات المياه والحمامات بمراوح شفط وإنارة.
- تزود الحمامات بصندوق طرد (سيفون) وشطاف.
- مدخل المبنى: **٥,٨,٩**
- يجب ألا يقل عرض مدخل المبنى السكني عن (٣ م) وبمساحة لا تقل عن (١٢ م<sup>٢</sup>).
- الممرات الخارجية بين غرف النوم: **٦,٨,٩**
- الحد الأدنى لعرض الممرات الموزعة للغرف لا يقل عرضها عن (٢,٥ م).
- مخزن وغرفة أدوات النظافة: **٧,٨,٩**
- يجب تخصيص مخزن وغرفة أدوات نظافة لكل طابق لا يقل مساحتها عن (١٢ م<sup>٢</sup>).
- الأبواب والنوافذ والتهوية: **٨,٨,٩**
- 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 ومحكمة الإغلاق.
- يجب توفير نافذة / نوافذ بجميع الغرف على أن تتناسب مساحة النوافذ مع مساحة الفراغات التي تخدمها.
- يجب أن يكون (٥٠٪) من مساحة النوافذ بالغرف قابلة للفتح.
- يجب أن يكون المباني بجميع مرافقها جيدة التهوية وتستخدم التهوية الاصطناعية في المناطق الحارة بالإضافة إلى التهوية الطبيعية.
- يجب عدم وضع عوازل حديدية على نوافذ المبنى.
- المناور: **٩,٨,٩**
- يجب ألا تقل مساحة المناور المخصصة لإنارة وتهوية غرف المبنى ومرافقه عن الحدود الدنيا للأبعاد الموضحة الجدول أدناه:

إرتفاع ونوع المنور	الحد الأدنى للعرض	الحد الأدنى للطول
منور بإرتفاع دور واحد يحتوي على نوافذ تفتح من جهة واحدة أو جهتين غير متقابلتين.	٠,٩٠ م	١,٨ م
منور بإرتفاع دور واحد يحتوي على نوافذ تفتح من جهتين غير متقابلتين أو على جميع الجهات	١,٥ م	١,٨ م
منور بإرتفاع دورين يحتوي على نوافذ تفتح من جهة واحدة أو جهتين غير متقابلتين.	١,٢ م	١,٨ م
منور بإرتفاع دورين يحتوي على نوافذ تفتح من جهتين غير متقابلتين أو على جميع الجهات.	١,٨ م	١,٨ م
منور بإرتفاع (٣ أدوار) يحتوي على نوافذ تفتح من جهة واحدة أو جهتين غير متقابلتين	١,٥ م	٢,٤ م
منور بإرتفاع (٣ أدوار) يحتوي على نوافذ تفتح من جهتين غير متقابلتين أو على جميع الجهات.	٢,١ م	٢,٤ م
منور بإرتفاع (٤ أدوار) يحتوي على نوافذ تفتح من جهة واحدة أو جهتين غير متقابلتين	١,٨ م	٣,٠٠ م
منور بإرتفاع (٤ أدوار) يحتوي على نوافذ تفتح من جهتين غير متقابلتين أو على جميع الجهات.	٤,٢ م	٣,٠٠ م

المناور التي يزيد إرتفاعها عن (٤ أدوار) يلزم زيادة مساحتها بمعدل ٣٠سم للعرض و٦٠سم للطول وذلك لكل دور إضافي حتى ١٤ دور





- يسمح بالتهوية الميكانيكية للحمامات ودورات المياه ولا يشترط وجود فناور.
- يجب أن يزود كل منور بباب في منسوب أرضيته بغرض إجراء أعمال النظافة والصيانة المطلوبة.
- يجب أن يبقى المنور مكشوفاً لكل الأدوار ولا يسمح بتغطيته أو البناء فوقه بأي ارتفاع.
- يجب أن يزود كل منور أو فناء مكشوف بالتجهيزات اللازمة لصرف مياه الأمطار والغسيل.
- يجب ألا يقل ارتفاع سترة المنور عن ٩٠ سم إذا كانت تقع على الأسطح المستخدمة (للحماية من السقوط)، ولا يقل ارتفاعها عن ٢٠ سم في الأسطح غير المستخدمة (مثل سطح الملحق العلوي وسطح الإرتداد الجانبي للدور الأرضي) ويمكن ان تكون سترة المنور من الدرابزين أو الحديد المشغول.
- يجب ان يتم دهان جدران المناور بألوان فاتحة لزيادة اضاءه الفراغ.
- المداخل: ١٠,٨,٩
- فصل مدخل السكن الجماعي للأفراد عن مداخل المباني الأخرى.
- الحد الأدنى لعرض المدخل ٠,٨٠ م.
- يتم الإلتزام بدليل مواقف السيارات في المباني السكنية.
- يسمح بعمل درج أو منحدر لمداخل المباني السكنية ضمن الإرتدادات النظامية، بما لا يعيق تصميم المواقف السطحية للسيارات، ويتماشى مع الأرصفة.
- يسمح بإقامة مظلات للسيارات - داخل حدود الملكية - من المواد الحديثة التي تنفذ من قبل شركات متخصصة.
- القبو: ١١,٨,٩
- ١. يسمح بإقامة القبو على كامل مسطح الأرض.
- ٢. يسمح باستخدام القبو للاستعمالات التالية
- مواقف السيارات.
- الخدمات الملحقة الكهربائية والميكانيكية.
- ٣. يجب أخذ كافة الاحتياطات اللازمة لعزل القبو ضد الرطوبة، ومنع تسرب المياه للقبو سواء من الجدران الخارجية أو الأسطح، وتزويد القبو بالوسائل اللازمة لتصريف المياه.
- ٤. يجب توفير مدخل ومخرج لدور/ أدوار المواقف أسفل سطح الأرض، ويسمح بتوفير منحدر واحد بعرض لا يقل عن ٤م بالمواقف التي لا تزيد سعتها عن ٢٥ موقف، أما في حال زيادة عدد المواقف عن ٢٥ موقف، فيلزم توفير مدخل ومخرج منفصلين لا يقل عرض أي منهما عن ٣,٥٠ م وفق ما ورد بدليل تصميم مواقف السيارات الصادر عن الوزارة.
- ٥. يجب أن يكون مدخل القبو ضمن واجهة المبنى جهة الشارع الرئيسي أو ضمن حدود العمق التجاري للشوارع الفرعية.
- ١٢,٨,٩ دور التسوية:
- يسمح بإنشاء دور التسوية عندما يكون الموقع على شارعين أو أكثر يوجد بينهما فروق مناسبة تزيد عن ١,٢٠ م ويحدد منسوب أرضية الدور الأرضي من منتصف تشطيب رصيف الشارع الأعلى، بما لا يزيد عن ١,٢٠ م من منسوب الرصيف امام المدخل.
- يسمح بإنشاء دور التسوية عندما يكون الموقع على شارع واحد فرق المنسوب فيه ٣ م فأكثر.
- لا يعد دور التسوية من أدوار المبنى حال استخدامه كمواقف للسيارات الخاصة بالموقع ذاته.
- يمكن معالجة المناسيب المختلفة من خلال الأخذ بالإرتفاع المسموح به على جهة كل شارع (الأمامية والخلفية) بحسب المخطط المعتمد، بحيث يتدرج الإرتفاع لكتلة المبنى طبقاً لتدرج المنسوب الطبيعي (خطوط الكنتور - التضاريس) بشكل متدرج لأدوار المبنى في الكتلة الرابطة من المبنى للجهتين.
- في جميع الحالات التي يتطلب فيها إنشاء دور تسوية يتم دراسة ظروف الموقع والمناسيب المختلفة للشوارع والجوار لتقرير الوضع الأنسب والعرض على الأمانة / البلدية المعنية للموافقة.





- الواجهات الخارجية: **١٣,٨,٩**
- مراعاة الواجهات التصميمية للهويات العمرانية للمنطقة أو المدينة إن وجدت، وخصوصاً للمباني التي تقام بالمناطق التاريخية.
  - استخدام مواد تشطيب وتكسيات مقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية، وأن يتم استعمالها وتركيبها حسب تعليمات الشركة المصنعة.
  - يوصى أن تكون الواجهات المطلية على الشوارع موازية لخط تنظيم الشارع على أن تدرس الواجهات وموازاتها للشوارع بعد دراسة واجهات المباني المحيطة سواء للشوارع القائمة أو المقترحة للمحافظة على النسق العام للمباني.
  - يمنع وضع وحدات التكيف والتمديدات بكافة أنواعها على الواجهات الواقعة على الطرق والشوارع الرئيسية.
  - معالجة مواقع الخزانات العلوية وغرف المصاعد وأطباق الاستقبال (الساتلايت) معمارياً من حيث الشكل واختيار الموقع المناسب لها ضمن التكوين العام للواجهات.
  - يراعى في التصميم المعماري اختيار مكان مناسب لوضع عدادات الكهرباء والمياه وتكون داخل حدود الملكية على واجهة السور ومتوافقة مع واجهة المبنى.
- البروزات: **١٤,٨,٩**
- لا يسمح بالبروز على شوارع أو ممرات مشاة بعرض أقل من ١٠م، ويسمح بالبروز فقط على الشوارع بعرض ١٠م فأكثر، على ألا يزيد البروز عن ١,٢٥م، وبما لا يتجاوز نسبة البناء المسموح بها في الأدوار العلوية.
  - يكون احتساب البروز جهة الشارع في الأدوار العلوية بما لا يتجاوز الحد الأدنى للإرتداد النظامي (١,٢٥م) ويمكن أن يزيد البروز عن ١,٢٥م بشرط ألا يكون داخل حيز الإرتداد النظامي.
  - لا يسمح بعمل بروزات داخل حيز الإرتداد الجانبي أو الخلفي باستثناء كرايش ديكور في حدود ٢٥ سم كحد أقصى.
  - لا يسمح بعمل بروز لبسطة الدرج أو قلبه الدرج خارج حد الملكية، ويسمح ببروزها ضمن حدود الإرتداد مسافة لا تزيد عن (١,٠٠م) على ألا يقل صافي الإرتفاع أسفل البروز عن (٢,١٠م)، ولا يزيد عرض الدرج البارز عن (٢,٨م)، ولا يسمح بعمل فتحات لجدار الدرج المواجه للجار حال البروز داخل حدود الإرتداد الجانبي أو الخلفي.
- الدرج: **١٥,٨,٩**
- يسمح بعمل أكثر من درج في المبنى الواحد حسب متطلبات التصميم على أن يكون أحدهما رئيسي والآخر فرعي.
  - الحد الأدنى لصافي عرض الدرج الرئيسي والبسطة (١,١٠م) ويسمح بعرض (٠,٩٠م) بالسلاالم التي تخدم عدد مستخدمين أقل من (٥٠) ويجب أن يكون عرض البسطة مساوياً لعرض الدرج أو أكبر.
  - الحد الأقصى لإرتفاع الدرجة الواحدة (القائم)، والحد الأدنى لعرض الدرجة (النائمة) وفق متطلبات واشتراطات كود البناء السعودي العام (٢٠١-SBC) والكود السعودي للمباني السكنية (٢٠٢-١١٠١-SBC).
  - يجب توفير التهوية والإضاءة الطبيعية الكافية للدرج سواء عن طريق وضعه على الواجهات الخارجية أو بتأمين مناور نظامية بالمساحات والأبعاد.
- الملحق العلوي: **١٦,٨,٩**
- يسمح بإقامة ملحق علوي يستخدم كوحدة أو وحدات سكنية منفصلة أو متصلة مع وحدة في الدور أسفله أو كخدمات مساندة لسطح المبنى ويلزم توفير موقف سيارة له في حال استخدامه كوحدة سكنية منفصلة.
  - يجب ألا تزيد مساحة الملحق العلوي بدور السطح عن ٥٠% من مساحة الدور الذي بأسفله، غير شامل لعناصر الحركة الرأسية (السلاالم والمصاعد) ونسبة البناء لعناصر الحركة الرأسية بالملحق العلوي إضافية





- بحد أقصى ١٠% وما زاد عن ذلك يتم احتسابه من ضمن نسبة البناء للملحق العلوي، وبما لا يخالف المخططات ووثائق البناء المعتمدة.
- يجب ألا تزيد سترة سطح الملحق العلوي عن (٨٠ سم)، ولا يسمح باستمرار درج المبنى إلى سطح الملحق العلوي.
  - لا يسمح بإقامة الملحق العلوي جهة الشارع الرئيسي ويسمح بإقامته في الجهة الخلفية للمبنى أو وسط المبنى، وفي حال تعدد الشوارع يكون الإرتداد جهة الشارع الأكبر عرضاً.
  - لا يسمح بعمل فتحات أو شيايبك مباشرة جهة المجاورين ويمكن إنارة وتهوية فراغات الملحق العلوي عن طريق فتحات مطلة على إرتداد السطح أو مناور أو عن طريق السقف إنارة سماوية (sky light).
  - يجب عزل السطح الأثير للملحق العلوي للحماية من نفاذ المياه والأمطار وكذلك درجات الحرارة العالية. التهوية والإضاءة الطبيعية: ١٧,٨,٩
  - يجب توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لكافة فراغات المبنى من خلال الفتحات المباشرة على الواجهات وعلى المناور والفتحات العلوية أو الإنارات السماوية (sky light) مع الإلتزام بالحد الأدنى للفناء / المنور ويسمح بالتهوية الميكانيكية للحمامات ودورات المياه.
  - يجب تأمين الإضاءة والتهوية الطبيعية لكافة غرف ومرافق البناء، بحيث يكون لكل غرفة سكنية ومرفق من مرافق البناء فتحة أو عدة فتحات للتهوية والإضاءة الطبيعية لا تقل مساحتها الكلية عن (٨%) من مساحة أرضية الغرف المخصصة للسكن.
  - لا تقل مساحة الزجاج المستخدم للإضاءة الطبيعية عن (٨%) من مساحة أرضية الغرفة، ولا يقل الجزء القابل للفتح عن (٤%) من مساحة الغرفة (التهوية الطبيعية).
  - لا تقل مساحة نوافذ دورات المياه والحمامات عن (٣٠، ٠ م) ويكون نصفها قابل للفتح.
  - يجب اتصال الفتحة بالهواء الخارجي بكامل مساحتها، ولا تعتبر أي فتحة مقترنة بجهاز آلي أو بجهاز تكييف فتحة تهوية.
  - في حالة تعدد الفتحات تحسب مساحة الفتحة اللازمة على أساس مجموع مساحات الفتحات وبشرط ألا يقل مسطح الفتحة الواحدة عن نصف متر مربع بغرف السكن وأبار السلالم وعن ربع متر مربع بالنسبة لمرافق البناء.
  - يجوز عمل فتحات التهوية والإضاءة الطبيعية بالسقف إنارة سماوية (sky light) بشرط أن تكون هذه الفتحات متصلة بالهواء الخارجي مباشرة ومزودة بوسائل فتح وإغلاق مناسبة.
  - يجوز أن تكون المطابخ جزءاً من فراغ صالة المعيشة بشرط توفير التهوية المطلوبة لصالة المعيشة والمطبخ وطرد الأدخنة بطريقة فعالة. خزانات المياه الأرضية: ١٨,٨,٩
  - يكون خزان المياه المستعمل مركزياً للمبنى.
  - أن يكون خزان المياه المخصص للاستعمال والشرب منفصل عن خزان المياه المخصص لمكافحة الحريق، ويجب مراعاة اشتراطات ومتطلبات الدفاع المدني.
  - يقسم خزان المياه إلى قسمين 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.
  - تزويد كل خزان بفتحة لا تقل عن (٦٠ × ٦٠ سم) وأن تكون مغلقة بشكل محكم، 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. خزانات المياه العلوية: ١٩,٨,٩
  - 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 فيجب أن يكون العدد





- (٢) خزان.
- عزل الخزان العلوي بشكل كامل عن البيئة الخارجية.
- تزويد كل خزان بفتحة لا تقل عن (٦٠ × ٦٠سم) وأن تكون مغلقة بشكل محكم، وسلم ألمونيوم من أجل صيانة ونظافة الخزان وذلك إذا كان الخزان خرسانياً.
- يجب أن يتم ربط الموقع بشبكة صرف صحي معتمدة ومرخصة وفقاً لاشتراطات وزارة البيئة والمياه والزراعة وشركة المياه الوطنية.
- على المستثمر الالتزام بسحب مياه الصرف الصحي ونقلها إلى الأماكن المخصصة لذلك والمرخصة من الجهات ذات العلاقة وذلك في حالة عدم توصيل الموقع بشبكة الصرف الصحي العامة، وأما في حالة وجود شبكة صرف صحي يجب التنسيق مع الجهات المعنية لتحديد المخرج.
- الشطافات: **٢٠,٨,٩**
- يلزم تنفيذ الشطافات على زوايا الأراضي التي تقع على شارعين وفق المخطط المعتمد بحد أدنى خمس عرض الشارع على ألا تقل الشطفة عن (٣ م × ٣ م).
- لا يسمح بعمل مداخل السيارات في الشطافات.
- لا يتم حسم مساحة الشطفة من مساحة الأرض عند حساب نسب البناء في الدور الأرضي.
- الضوضاء: **٢١,٨,٩**
- الالتزام بحدود الضوضاء المسموح بها في المناطق السكنية والتجارية وفق اللائحة التنفيذية للضوضاء الصادرة عن وزارة البيئة والمياه والزراعة.
- النفائيات: **٢٢,٨,٩**
- إنشاء مرافق تجميع النفائيات بالموقع وفقاً لعدد العمال وذلك وفقاً لاشتراطات ومتطلبات الأمانة / البلدية.
- تجميع النفائيات الصلبة في حاويات مخصصة لها.
- أن تكون حاويات تخزين النفائيات بإعداد وأحجام كافية لاستيعاب كميات النفائيات التي يمكن توقعها مع الأخذ في الاعتبار تردد عملية التجميع المخصصة، ويحدد عدد وحجم هذه المستوعبات وفقاً لكمية النفائيات المنتجة التي تقدر ب (١٠) لتر للفرد الواحد يومياً.
- اختيار حاويات / مستوعبات تخزين النفائيات ذات سعة أكثر من (١٠٠٠) لتر مع أغطية محكمة، من أجل خفض الروائح المنبعثة منها والحد من مخاطر الصحة العامة المرتبطة بانبعثات وانتشار النفائيات، وتكون هذه النفائيات مصنوعة من مادة مانعة للتسرب ويمكنها أن تتحمل التآكل الناتج عن العوامل الطبيعية وخصوصاً التعرض لفترات طويلة لأشعة الشمس.
- اختيار حاويات مستوعبات تخزين النفائيات وفقاً لملائمة مركبات تجميع النفائيات المخصصة لها من أجل تسهيل عملية التفريغ.
- يجب وضع مستوعبات تجميع وتخزين النفائيات في أماكن يسهل الوصول إليها من قبل مركبات تجميع ونقل النفائيات، ويفضل أن يكون موقع هذه الحاويات محجوباً عن الأنظار قدر الإمكان وعلى مسافة لا تقل عن (١٠ م) عن المباني السكنية.
- توفير شركة متخصصة لنقل النفائيات من داخل المشروع وخارجه بالتنسيق مع الأمانة / البلدية.
- ٩,٩** **المعايير التصميمية للمباني السكنية للإداريين والمهندسين:**
- يجب أن تشمل المباني السكنية للإداريين والمهندسين على (مدخل المبنى - صالة الاستقبال - شقق - مخزن وغرفة لأدوات النظافة - صالة توزيع - درج) وذلك حسب المعايير الآتية:**
- مدخل المبنى: **١,٩,٩**
- يجب ألا يقل عرض مدخل المبنى السكني عن (٣ م) وبمساحة لا تقل عن (١٢ م<sup>٢</sup>).
- الشقق: **٢,٩,٩**





- يجب توفير شقة لكل موظف إداري / مهندس بحد أدنى (٥٠ م<sup>٢</sup>) ، تشتمل على (غرفة نوم لشخص واحد بمساحة لا تقل عن (١٢ م<sup>٢</sup>) - صالة - مطبخ ودورة مياه لا تقل مساحتها عن (٦ م<sup>٢</sup>).  
مخزن وغرفة أدوات النظافة: **٣,٩,٩**
- يجب تخصيص مخزن وغرفة أدوات نظافة لكل طابق لا يقل مساحتها عن (١٢ م<sup>٢</sup>).  
الأبواب والنوافذ والتهوية: **٤,٩,٩**
- 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 ومحكمة الغلق.
  - يجب توفير نافذة / نوافذ بجميع الغرف على أن تتناسب مساحة النوافذ مع مساحة الفراغات التي تخدمها.
  - يجب أن يكون (٥٠%) من مساحة النوافذ بالغرف قابلة للفتح.
  - يجب أن يكون المبنى بجميع مرافقه جيد التهوية، وتستخدم التهوية الاصطناعية في المناطق الحارة بالإضافة إلى التهوية الطبيعية.
  - يجب عدم وضع عوازل حديدية على نوافذ المبنى.

#### **١٠,٩ متطلبات تشغيل السكن الجماعي للأفراد داخل المدينة العمالية:**

- متطلبات عامة: **١,١٠,٩**
١. يلزم استخراج الترخيص التشغيلي للسكن الذي تكون طاقته الاستيعابية ٢٠ فرد فأكثر.
  ٢. يلتزم مالك المنفعة عند تشغيل السكن بالحصول على الترخيص التشغيلي على أن يكون مصرحاً له بمزاولة نشاط إدارة وتشغيل السكن الجماعي للأفراد ويحدد مالك المنفعة كما يلي:
    - هو مالك المجمع السكني في حالة تعدد مستأجري وحدات العقار المنتفعين بها كسكن جماعي للأفراد.
    - هو المستأجر في حال استئجار المجمع السكني بالكامل.
  ٣. يمكن لمالك المنفعة التعاقد مع منشأة متخصصة لإدارة وتشغيل السكن الجماعي للأفراد على أن يكون مصرحاً لها بمزاولة النشاط.
  ٤. يمنع البدء بتشغيل السكن قبل الحصول على الترخيص التشغيلي.
  ٥. ألا يزيد بأي حال عدد الأفراد في السكن عن الطاقة الاستيعابية المحددة في الترخيص التشغيلي.
  ٦. الإلتزام بعرض الترخيص البلدي في موقع بارز بالسكن.
  ٧. يجب تقديم شهادة إشغال مبنى (إتمام بناء).
  ٨. وجود مشرف سعودي الجنسية متفرغ للعمل ومسؤول عن السكن ولديه صلاحية الوصول إلى جميع مرافق السكن وتتوفر لديه المعرفة باشتراطات السكن الجماعي للأفراد وإجراءات الطوارئ.
  ٩. وجود سجل بالمنشآت وبيانات الساكنين وعدد الأفراد لكل منشأة وبيانات التأمين الطبي لكل ساكن أو أهلية العلاج.
- متطلبات اللوحة: **٢,١٠,٩**
- وضع لوحة تجارية يتم فيها التقييد بالكود العمراني للمنطقة الواقعة بها النشاط، وفي حال عدم وجوده يتم الإلتزام بالدليل التنظيمي الصادر من الأمانة وفي حال عدم وجودهما يتم الإلتزام باشتراطات اللوحات التجارية الصادرة من الوزارة.
  - وضع لوحة إسترشادية على مدخل السكن يوضح فيها اسم صاحب الرخصة ورقم اتصال للمشرف على السكن والطاقة الاستيعابية للسكن وعنوان السكن.
- متطلبات الطاقة الاستيعابية: **٣,١٠,٩**
- الإلتزام بالمساحة المحددة لكل فرد (لا تقل عن ٤م<sup>٢</sup> للفرد الواحد في غرف النوم) وبحد أقصى ١٠ أفراد في غرفة النوم الواحدة.





- يجب توفير الحد الأدنى من الحمامات النظيفة والصالحة للاستخدام بمعدل (١ مرحاض + امغسلة يد + ١ مكان استحمام) لكل ٨ أفراد أو اقل.  
متطلبات المبنى ومواصفات الفنية: **٤,١٠,٩**
- أن تكون الأرضيات من المواد المتعارف عليها مثل الرخام أو السيراميك أو البلاط سهلة التنظيف وذات سطح مستوي خال من التشققات والحفر الذي تظهر طبقة البناء أسفل الأرضية.
- ينبغي ان تكون ارضيات الحمامات وأماكن الاستحمام مصنوعة من مواد صلبة قابلة للغسيل مضادة للانزلاق ومقاومة للرطوبة وأن يكون هناك تصريف جيد.
- يجب أن تكون الأبواب سليمة ومن المواد المتعارف عليها مثل الخشب او الحديد على مدخل السكن وجميع غرف النوم والحمامات ويسمح بالألمنيوم للحمامات وبالزجاج لمدخل السكن.
- يجب أن تكون جدران وأسقف السكن خالية من التشققات أو التصدعات أو تسربات السباكة وأي عيوب إنشائية أخرى.
- يلزم وجود شبكة تصريف للمياه الناتجة عن استعمالات المسكن ومياه الأمطار مع الإلتزام بنظافة وصيانة الشبكة مع ضرورة وجود أغطية محكمة على فتحات الصرف الصحي.
- يجب أن تكون خزانات المياه نظيفة ومقاومة للصدأ أو التفاعل ومغلقة بإحكام، وأن تكون جدرانها ملساء وغير قابلة للتسريب منها أو إليها مع الإلتزام بتنظيفها وتعقيمها كل ستة أشهر.
- يلزم تغطي جدران المطابخ والحمامات إلى السقف بمادة مناسبة سهلة التنظيف مثل البلاط أو السيراميك أو الدهان.
- يجب أن تكون جميع التمديدات الكهربائية بداخل الجدران وغير ظاهرة سواء من داخل العقار أو خارجه.  
متطلبات الإضاءة والتهوية: **٥,١٠,٩**
- يلزم توفير وسائل التكييف للتبريد والتدفئة في غرف النوم والأمانة من نقل الميكروبات والغبار وان تحتوي على فلاتر إضافية لتنقية الهواء.
- يجب توفير الإضاءة الطبيعية والصناعية في جميع أنحاء السكن.
- يجب توفير التهوية الطبيعية في جميع أنحاء السكن.
- يجب توفير مراوح شفط للمطابخ والحمامات.
- يمنع وضع حواجز حول المبنى تقلل من الاضاءة والتهوية.  
متطلبات الصحة العامة: **٦,١٠,٩**
- صناديق إسعافات أولية موجودة بعدد كاف وموزعة في أنحاء السكن ويتم تحديثها بصفة مستمرة من قبل المختصين.
- الإلتزام بنظافة وصيانة جميع مرافق السكن وتخصيص موظفين لذلك مع وجود سجل يومي أو التعاقد مع شركة متخصصة لتنظيف وصيانة وتطهير وتعقيم الوحدات السكنية ومرافقها وإبراز ما يثبت ذلك.
- استخدام المبيدات الحشرية ومبيدات القوارض حسب الحاجة وتوفير فني مختص لذلك مع تخصيص مستودع لتخزين هذه المبيدات أو التعاقد مع شركة مكافحة الحشرات لتطهير مرافق السكن وإظهار ما يثبت ذلك، ويجوز استخدام الأجهزة فوق الصوتية لمكافحة الآفات.
- توفير العدد الكافي من حاويات القمامة محكمة الغلق والإلتزام بإفراغها وتنظيفها على أساس منتظم.
- يتوجب على المشرف المسؤول عن إدارة السكن في حال وجود حالات صحية تستوجب الإبلاغ عنها مثل تفشي الامراض المعدية او حالات التسمم الغذائي وغيرها من الحالات اتباع الإجراءات الصحية الخاصة بذلك.
- يجب على المشرف المسؤول التأكد من تلقي أي فرد مصاب أيأ كانت إصابته الرعاية الصحية اللازمة.
- ينبغي توفر خطط واضحة ويدرب العاملين بالسكن عليها عن استمرارية الأعمال في حالات الأمراض المعدية مثل حمى الضنك وفيروس كورونا أو التسمم الجماعي وغيرها.





- غرفة للعزل مجهزة للسكان الذين تظهر عليهم أعراض المرض وتوفيرها بشكل كافي في حالات انتشار الأوبئة التي تتطلب ذلك.
- تزويد جميع غرف النوم والاستراحة وتحضير وتناول الطعام والحمامات بنوافذ سليمة مصممة بطريقة تمنع تراكم الأتربة والغبار وتطل مباشرة على الهواء الطلق ومزوده بشبك معدني دقيق لمنع دخول الحشرات والبعوض الناقل للأمراض.
- توعية السكان المستمرة عن اشتراطات السكن مثل المساحة المخصصة وضرورة الإلتزام بها وعن طرق الإصابة والوقاية من الأمراض المعدية.
- وضع ملصقات توعوية عن طريقة غسل الأيدي والسلامة الغذائية.
- الاسترشاد بدليل الاشتراطات الصحية للمساكن الجماعية للأفراد (الصادر عن هيئة الصحة العامة) في هذا الشأن
- متطلبات المرافق والخدمات: **٧,١٠,٩**
- توفير مصادر الكهرباء مع الإلتزام بالأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن الأجهزة الحكومية بهذا الشأن.
- توفير مياه الشرب بكمية كافية ومن مصدر صحي آمن سواء من الشبكة العامة أو غيرها.
- لوحة أو ملصق إرشادي يوضع بكل وحدة سكنية يتضمن أرقام الإسعاف والشرطة وبلاغات البلدية والدفاع المدني.
- يجب أن تحتوي غرف النوم على سرير بمستلزماته من أغطية ومفارش مع خزانة ملابس لكل فرد قابلة للإغلاق ولا يسمح باستخدام الأسرة ذات الطوابق.
- يجب وضع غرفة مخصصة لغسيل الملابس تكون مجهزة بغسالة ومياه حارة وباردة ومكان لتصريف المياه أو توفير خدمة لغسيل الملابس.
- يجب توفير مواد النظافة والمطهرات بشكل كافي في مرافق السكن.
- يجب أن تكون أبواب الحمامات قابلة للقفل وتزود الحمامات بصناديق طرد (سيفون) للمراحيض وسخانات مياه مناسبة.
- توفير خدمة الإعاشة أو مطبخ مركزي أو عدة مطابخ بحد أدنى مطبخين لكل دور في مباني المجمعات السكنية وتوفير مطبخين بحد أدنى في كل دور في المباني السكنية، مع تيسير وصول جميع الأفراد إليها.
- يجب أن تكون المطابخ مزودة بحوض غسيل ذو مساحة ملائمة ومقاوم للصدأ، وطاولة مناسبة بمساحة كافية لإعداد الطعام، ومكان ملائم لتخزين المواد الغذائية وتجهيزات الطعام المختلفة، وثلاجة بحجم مناسب لحفظ الأطعمة والمشروبات وموقد يعمل على الغاز أو الكهرباء أو كليهما تتوفر فيه شروط السلامة الكافية، وسخانات مياه مناسبة.
- وجود شهادات صحية سارية للعاملين في المطابخ المركزية إن وجدت.
- غرفة مشتركة أو أكثر معدة للاستراحة والطعام بمساحة لا تقل عن ٧٠م<sup>٢</sup> لكل فرد.
- يلزم توفير غرفة إسعافات للحالات الطارئة بها ممرض لديه ترخيص ساري من الهيئة السعودية للتخصصات الصحية وذلك للمساكن التي تزيد طاقتها الاستيعابية عن ١٠٠٠ فرد وعيادة طبية تقدم الخدمات الطبية وخدمات الصحة والسلامة المهنية بها طبيب وممرض لديهما ترخيص ساري للمساكن التي تزيد طاقتها الاستيعابية عن ( ٥٠٠٠ فرد).
- توفير كاميرات المراقبة الأمنية حسب نظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية ولوائحه التنفيذية.
- يجب أن يكون سكن الرجال مفصول عن سكن النساء، بحيث يكون مدخل السكن مستقل والمرافق مستقلة ولا يوجد أي تداخل.
- يلزم تخصيص مواقف سيارات لذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية والمساعد بالإعداد والنسب طبقاً لكود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١)، مع الإلتزام بالأبعاد والمواصفات الموضحة بدليل مواقع





- السيارات الصادر عن الوزارة.
- يجب تحقيق متطلبات ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد المناسبة لاستخدامهم سواء بالمواقف أو المنحدرات أو الفراغات المختلفة طبقاً لكود البناء السعودي (SBC ٢٠١) ، والدليل الإرشادي للوصول الشامل الصادر عن مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة. والدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت الصادر عن الوزارة.
- يجب وضع مانعات الانزلاق على عتبات الدرج وما يلزمها من تحذيرات مرئية وحسية.
- يمنع استغلال أسطح المبنى والممرات أو القبو لإيواء الأفراد بما يخالف نظام البناء المعتمد أو البناء العشوائي أو لأغراض أخرى غير مرخص لها.
- يلزم توفير مصلى يتسع للمصلين في المجمعات السكنية، وفي المباني السكنية يلزم توفير المصلى في حال عدم توفر مسجد قرب موقع السكن.
- يمنع استخدام مواقد الطبخ أو أجهزة الغسيل داخل غرف النوم أو في الممرات.

#### 11,9 متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

- 11,9 تطبيق متطلبات الاستدامة (ترشيد استخدام الطاقة والمياه وإعادة استخدام المياه المعالجة واستخدام الخامات والمواد المناسبة وغير الضارة بالبيئة) في جميع مراحل المشروع الجديد ابتداء من مرحلة التصميم ثم التنفيذ وكذلك اثناء التشغيل، كما يجب تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد استخدام الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC-٢٠١) والتي ترتبط بكود ترشيد الطاقة السعودي (SBC-٦٠٢).
- ٢,١١,٩ يوصى باستخدام ألواح الطاقة الشمسية لتوفير جزء من استهلاك الطاقة الكهربائية.
- ٣,١١,٩ يجب عزل أسطح المباني ضد الرطوبة والحرارة وكذلك معالجة الحوائط الخارجية لتوفير العزل الحراري المطلوب طبقاً للمتطلبات الخاصة بأعمال العزل الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC - ٢٠١) ، والكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني السكنية (SBC-٦٠٢).

#### ١٢,٩ متطلبات الوصول الشامل:

- ١,١٢,٩ استخدام اللوحات الإرشادية، كما يجب استخدام اللوحات التحذيرية من أخطار الحريق للتوجيه إلى مسالك الهروب وساحات التجمع.
- ٢,١٢,٩ يجب تحقيق متطلبات ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد المناسبة لاستخدامهم سواء بالمواقف أو المنحدرات أو الفراغات المختلفة طبقاً لكود البناء السعودي (SBC ٢٠١) ، والدليل الإرشادي للوصول الشامل الصادر عن مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة والدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت الصادر عن الوزارة.
- ٣,١٢,٩ الإلتزام باستخدام اللوحات الإرشادية لتوجيه المرتادين في المواقف والممرات والمساحات طبقاً لما ورد في الفصل (١٠٠٩-١٠) من كود البناء السعودي العام (SBC٢٠١).
- ٤,١٢,٩ يلزم استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مخارج الطوارئ وساحات التجمع طبقاً لما ورد بالفصل (١٠١٣) من كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١).
- ٥,١٢,٩ يلزم تخصيص مواقف سيارات لذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية والمساعد بالإعداد والنسب الموضحة بالجدول رقم (٥) طبقاً لكود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١)، مع الإلتزام بالأبعاد والمواصفات الموضحة بدليل مواقف السيارات الصادر عن الوزارة.

إجمالي عدد المواقف	الحد الأدنى للموقف المطلوبة
٢٥-١	١
٥٠-٢٦	٢
٧٥-٥١	٣





٤	١٠٠-٧٦
٥	١٥٠-١٠١
٦	٢٠٠-١٥١
٧	٣٠٠-٢٠١
٨	٤٠٠-٣٠١
٩	٥٠٠-٤٠١
٢ % من مجموع المواقف	١٢٠٠٠-٥٠١
٢٠ موقفاً بالإضافة الى موقف واحد لكل ١٠٠ موقف بعد ال ١٠٠٠ موقف	أكثر من ١٠٠٠ موقف

### ١٣,٩ اشتراطات الأعمال الكهربائية:

**تطبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف للمباني والمنشآت المحددة ضمن نطاق هذا الإصدار:**

١,١٣,٩ الإلتزام بتطبيق متطلبات واشتراطات كود البناء السعودي متضمنة كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١) والكود السعودي الكهربائي (SBC-٤٠١) وكود الحماية من الحرائق (SBC-٨٠١) بما يشمل التمديدات والتركيبات الداخلية والخارجية والقواطع، ومتطلبات الأمن والسلامة وكشف وإنذار وتغذية مضخات ونظم الحماية من الحريق، وإضاءة علامات ومسارات الهروب، ونظم تغذية الطوارئ، والتأريض والإضاءة الاصطناعية، والحماية من الصواعق.

٢,١٣,٩ الإلتزام بتطبيق متطلبات واشتراطات كفاءة الطاقة الكهربائية الواردة في الكود السعودي للترشيد الطاقة للمباني السكنية (SBC-٦٠٢).

٣,١٣,٩ الإلتزام بأن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع، داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع وتحديد أماكنها بما لا يسبب تشوه بصري، وأن تكون مقفلة ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة أو أن تكون بداخل غرف مقفلة، على أن يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف، ويجب أن تكون اللوحات الخارجية بداخل حاويات مناسبة ومحمية من التلامس العرضي للأفراد غير المصرح لهم.

٤,١٣,٩ المتطلبات الكهربائية للأمن والسلامة الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١) بما يشمل البند رقم (٩٠٧) الخاص بنظام الكشف وإنذار الحريق، والبند رقم (١٠٠٨) الخاص بإضاءة مسارات الهروب والفقرات رقم (١٠١٣,٣) و (١٠١٣,٥) و (١٠١٣,٦) الخاصة بإضاءة علامات الهروب.

٥,١٣,٩ الإلتزام بأن تصمم كافة الأعمال والأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف لتحمل العمل المستمر في الظروف المناخية المحيطة، وحسب متطلبات القسم الخامس من كود البناء السعودي (SBC-٤٠١) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC-٦٠١) بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات الكهربائية المقدمة.

٦,١٣,٩ الإلتزام بأن تكون المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO)، وأن يتم توضيح ذلك في المواصفات المقدمة.

٧,١٣,٩ الإلتزام بوضع المولدات الكهربائية وخزانات الوقود في أماكن أو غرف مخصصة بحيث يضمن عدم التعامل معها من قبل الأفراد غير المختصين لتجنب تعرضهم للخطر.

٨,١٣,٩ الإلتزام بتوفير حماية ضد التسرب الأرضي للتيار (RCD) بحساسية (٣٠) مللي أمبير في حالة استخدام المقابس المعدة للاستخدام العام بواسطة الأفراد غير المختصين طبقاً لمتطلبات الفقرات رقم (١,٣,٣-٤١) و (٦,٤,١,٢-٥٥) من كود البناء السعودي (SBC-٤٠١).

٩,١٣,٩ الإلتزام بتوفير وسائل أو مفاتيح فصل الكهرباء عن المعدات والمحركات الكهربائية بغرض توفير الأمان





- للأفراد عند إجراء الصيانة الميكانيكية اللازمة لها، طبقاً لمتطلبات البند رقم (٦,٣,٥٣) من كود البناء السعودي.(SBC-٤٠١).
- ١٠,١٣,٩ الإلتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة، ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة أو أن تكون بداخل غرف مقفلة، على أن يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف، أما اللوحات الخارجية فينبغي أن تكون بداخل صناديق مناسبة ومحمية من استخدام الأفراد غير المصرح لهم.
- ١١,١٣,٩ الإلتزام بتأريض المقابس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية الظاهرة مثل المواسير المعدنية وحاويات الأجهزة واللوحات الكهربائية وحوامل الكابلات والمحولات والمولدات الكهربائية (إن توفرت) طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي (SBC-٤٠١).
- ١٢,١٣,٩ الإلتزام بفصل اللوحات والتمديدات الخاصة بأنظمة الطوارئ وتشمل اضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الإلتزام بتوفير مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية وغيرها في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي. الإلتزام بالتحقق الدوري من صلاحية الأجهزة واللوحات الخاصة بأنظمة الطوارئ وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.
- ١٣,١٣,٩ الإلتزام بأن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية والخاصة بتغذية المشروع داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع.
- ١٤,٩ متطلبات السلامة الكهربائية:**
- ١,١٤,٩ التوصيلات الكهربائية من النوع القطبي أو النوع الأرضي ومحمية من التيارات العالية ومدرجة حسب (UL ١٣٦٣).
- ٢,١٤,٩ التوصيلات الكهربائية موصلة بشكل مباشر وآمن بمقبس مثبت في الجدار.
- ٣,١٤,٩ التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر وآمن بمقبس مثبت في الجدار.
- ٤,١٤,٩ التمديدات الكهربائية مستخدمة في توصيل الأجهزة الكهربائية المحمولة فقط.
- ٥,١٤,٩ توفر خط أرضي في التمديدات الكهربائية.
- ٦,١٤,٩ سمك سلك التمديدات مناسب للأجهزة الموصلة بها.
- ٧,١٤,٩ مساحة العمل الخاصة بصيانة معدات الخدمات الكهربائية مطابقة للأبعاد المطلوبة.
- ٨,١٤,٩ علب التوزيع والمآخذ والمفاتيح مزودة بأغطية.
- ٩,١٤,٩ الأجهزة والتمديدات الكهربائية مختبرة من قبل جهة معتمدة.
- ١٠,١٤,٩ المحركات الكهربائية نظيفة وفي حالة جيدة.
- ١١,١٤,٩ الأسلاك المؤقتة لتركيبات الطاقة الكهربائية وتجهيزات الإضاءة تتوافق مع الكود.
- ١٢,١٤,٩ المحولات متعددة المآخذ مطابقة للمواصفات المعتمدة.
- ١٣,١٤,٩ غرف لوحة التحكم الكهربائية مزودة بلوحة دالة عليها وظاهرة بشكل جيد.
- ١٤,١٤,٩ أبواب الغرف الكهربائية مزودة بذراع فتح بالدفع (Panic Hardware) يفتح باتجاه خروج الأشخاص.
- ١٥,٩ الاشتراطات الميكانيكية:**
- تطبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة، والأجهزة، والتركيبات الخاصة بالأعمال الميكانيكية للمباني والمنشآت المحددة ضمن نطاق هذا الإصدار:**
- ١,١٥,٩ الإلتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد لتكون بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصى أن تكون من الخرسانة المسلحة، ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.
- ٢,١٥,٩ يوصى عند التصميم مراعاة عزل المعدات الميكانيكية الرئيسية ضد انخفاض درجة الحرارة.





الإلتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO).	٣,١٥,٩
الإلتزام بأن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على تفاصيل ومعلومات التصميم والمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الميكانيكية.	٤,١٥,٩
الإلتزام بتطبيق الاشتراطات والمتطلبات الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني السكنية (SBC-٦٠٢) وتطبيق المتطلبات الميكانيكية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١)	٥,١٥,٩
يوصى بتجميع مياه التكثيف في المباني التي تزيد حمولة التبريد بها عن (٣٥٠ KW) واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراحيض.	٦,١٥,٩
<b>اشتراطات الأعمال الصحية:</b>	<b>١٦,٩</b>
الإلتزام بتطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-٧٠١) فيما يخص التمديدات الصحية متضمناً الحد الأدنى للتجهيزات الصحية.	١,١٦,٩
الإلتزام بتطبيق متطلبات كود الصرف الصحي الخاص السعودي (SBC-٧٠٢) متضمناً خزانات الصرف الصحي.	٢,١٦,٩
الإلتزام بتطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١).	٣,١٦,٩
يوصى بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية في المباني الجديدة التي تحتاج إلى مياه ساخنة للمستخدمين.	٤,١٦,٩
يجب عزل الخزان العلوي بشكل كامل عن البيئة الخارجية، كما يجب أن تكون سعة خزان مياه الشرب العلوي والأرضي للمبنى كافية لسد الاحتياجات لمدة لا تقل عن ٥ أيام، كما يجب تطبيق كافة الاشتراطات والمعايير الواردة بلائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها بخزانات مياه الشرب.	٥,١٦,٩
يجب ان لا تقل المسافة بين الخزان والبيارة عن ٢ م.	٦,١٦,٩
يجب أن تبعد البيارة عن حدود الجار بما لا يقل عن (٢ م)، وعن الشارع (١ م).	٧,١٦,٩
الإلتزام بإنشاء خزانات الصرف الصحي (في حالة عدم وجود شبكة صرف داخل حدود الملكية فقط طبقاً للإرتدادات الواردة في الكود السعودي للصرف الصحي (SBC-٧٠٢).	٨,١٦,٩
الإلتزام بتوصيل شبكة الصرف الصحي بالدور الأرضي بشكل منفصل إلى الخط الرئيسي مباشرة، ولا يتم توصيلها على نفس التمديدات الرأسية الخاصة بالأدوار العليا.	٩,١٦,٩
<b>متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية:</b>	<b>١٧,٩</b>
يحظر استخدام الأشجار الطبيعية المقطوعة باستثناء إذا كان الموقع محمي بمرشحات حريق.	١,١٧,٩
في حال تم استخدام الديكورات والفواصل القابلة للاحتراق يجب أن تكون ضمن النطاق المحدد للسلامة.	٢,١٧,٩
عند استخدام الستائر ومنسوجات الزينة المعقلة القابلة للاحتراق فيتم حسب متطلبات الكود.	٣,١٧,٩
<b>متطلبات المواد الخطرة:</b>	<b>١٨,٩</b>
يجب تخزين المواد الخطرة الغير متوافقة بشكل آمن حسب الكود.	١,١٨,٩
أن تكون رفوف تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق منظمة.	٢,١٨,٩
يجب تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق التي تزيد عن ٣٨ لتر في خزانات مخصصة.	٣,١٨,٩
يجب تخزين أسطوانات الغاز المسال متوافق مع الكود وفق الأبعاد المحددة.	٤,١٨,٩
يلزم عدم وجود مصادر اشتعال.	٥,١٨,٩
أن تكون التهوية مناسبة.	٦,١٨,٩
يلزم وجود علامات تحذيرية للتعريف بالمواد الخطرة.	٧,١٨,٩
أن تكون بيانات سلامة المواد الخطرة (MSDS) متاحة بسهولة.	٨,١٨,٩
أن يلزم ضوابط وجود المركبات داخل المبنى متوافقة مع الكود.	٩,١٨,٩
استخدام الدفايات الخارجية المحمولة التي تعمل بالغاز أن تكون ضمن الحدود الآمنة والمسافات المحددة.	١٠,١٨,٩





١٩,٩	<b>اشتراطات تجهيز الموقع:</b>
	يتم تجهيز الموقع بما يتناسب مع الأنشطة المقرر مزاولتها وحسب الخطة المقدمة من المستثمر بعد اعتمادها من البلدية.
٢٠,٩	<b>التزامات أخرى على المستثمر:</b>
١,٢٠,٩	يجب أن يكون هناك نظام لتصريف مياه الأمطار من المشروع لمنع تراكم المياه لتفادي الفيضانات وفقاً لاشتراطات ومتطلبات البلدية.
٢,٢٠,٩	يجب تزويد المشروع بمرافق اتصالات تحتوي على خدمة خطوط الهاتف وخدمات الانترنت وفقاً لاشتراطات هيئة الاتصالات السعودية.
٣,٢٠,٩	وضع شبكة تلفزيونية في جميع غرف السكن تحتوي على عدد من القنوات الفضائية التي تلبي مختلف الجنسيات المستهدفة بالسكن بدون الإخلال بالأنظمة المتبعة في المملكة بحيث يمنع أي ساكن تركيب أطباق استقبال البث التلفزيوني بشكل شخصي.
٤,٢٠,٩	يجب إضاءة الموقع ليلاً وذلك لضمان تحرك العمال بصورة آمنة وفقاً للاشتراطات.
٢١,٩	<b>اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحريق:</b>
١,٢١,٩	يجب تزويد المشروع بخدمات طوارئ شاملة وتعيين موظفين على درجة عالية من التدريب والتأهيل وفقاً لاشتراطات ومتطلبات الدفاع المدني.
٢,٢١,٩	توفير سلالم هروب من الحريق في المبنى، ومخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات واشتراطات الدفاع المدني.
٣,٢١,٩	يلزم تأمين عدد (٢) سلم هروب إذا زادت المسافة بين أي نقطة وسلم الهروب عن (٣٠ م).
٤,٢١,٩	يجب وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) ووضعها في أماكن واضحة من المبنى ليتم اتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة الطوارئ.
٥,٢١,٩	تزويد سلالم الهروب بمرواح لدخول الهواء، تتصل بشبكة إنذار الحريق بحيث تعمل ألياً عند حدوث أي حريق بالمبنى لمنع تسرب الدخان إلى هذه السلالم وبذلك توفر ممرات هروب آمنة.
٦,٢١,٩	استخدام لوحات وأسهم إرشادية وأضواء للطوارئ لتسهيل الوصول إلى سلم الهروب، ويجب أن يصل سلم الهروب من الحريق إلى مستوى الأرض والسطح، ويجب أن تكون النوافذ بأبعاد مناسبة بحيث تسمح لأي شخص بالهروب من الأدوار العلوية أثناء الحريق.
٧,٢١,٩	توفير مخارج للطوارئ بعدد كاف ومقاسات مناسبة وأن تكون سبل الهروب سالكة وخالية من العوائق، وأن تزود الممرات بطفايات حريق وأجهزة إنذار مناسبة.
٨,٢١,٩	يجب أن تكون اللوحات الإرشادية لمخارج الطوارئ مضيئة ويمكن رؤيتها بسهولة وتعمل في حال انقطاع التيار الكهربائي لمدة (٩٠) دقيقة، ويجب أن تكون سبل الهروب مضاءة ومزودة بطاقة احتياطية وتعمل عند انقطاع التيار الكهربائي لمدة (٩٠) دقيقة.
٩,٢١,٩	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.
١٠,٢١,٩	تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذا نظام إطفاء الحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب اشتراطات وتعليمات الدفاع المدني.
١١,٢١,٩	يجب أن تكون السعة الاحتياطية الكاملة الضرورية لعملية إطفاء الحريق متوفرة في الخزان بصفة دائمة.
١٢,٢١,٩	يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وإنتشاره من منطقة لأخرى.
١٣,٢١,٩	الإلتزام باشتراطات ومتطلبات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات ويجب الحصول على موافقة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات الأمن والسلامة التي يجب تأمينها في المشروع.





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات

## ٢٢,٩ متطلبات التخطيط للطوارئ:

- ١,٢٢,٩ الالتزام بتقديم خطة معتمدة للإخلاء والسلامة والوقاية من الحريق من مكتب هندسي استشاري مرخص من قبل الدفاع المدني.
- ٢,٢٢,٩ الرسم التخطيطي للإخلاء ودليل الطوارئ متوفر.
- ٣,٢٢,٩ تدريب الموظفين على خطط الإخلاء وإجراءات السلامة والوقاية من الحريق.
- ٤,٢٢,٩ يتم إجراء تدريبات الإخلاء بشكل دوري بما يتوافق مع متطلبات الكود.

## ٢٣,٩ متطلبات أنظمة الحماية من الحريق:

- ١,٢٣,٩ طفايات الحريق موزعة على المبنى بحيث لا تزيد المسافة بين طفاية وأخرى عن ٢٣ م.
- ٢,٢٣,٩ طفايات الحريق في مواقع بارزة يمكن الوصول إليها بسهولة.
- ٣,٢٣,٩ تركيب طفايات الحريق بشكل صحيح.
- ٤,٢٣,٩ صيانة طفايات الحريق بشكل دوري.
- ٥,٢٣,٩ أجهزة ومعدات الطبخ محمية بطفايات حريق وأنظمة إطفاء أوتوماتيكية.
- ٦,٢٣,٩ أنظمة إطفاء شفاطات المطبخ تتم صيانتها بشكل دوري.
- ٧,٢٣,٩ خاصية إيقاف إمداد أجهزة الطبخ بالوقود أو الكهرباء متوفرة.
- ٨,٢٣,٩ نظام الرش الآلي.
- ٩,٢٣,٩ الأنابيب الرئيسية وخرطوم المياه.
- ١٠,٢٣,٩ نظام الإنذار من الحريق.
- ١١,٢٣,٩ أنظمة الإطفاء والإنذار تعمل ويتم صيانتها بشكل دوري.
- ١٢,٢٣,٩ لوحة تحكم الإنذار من الحريق مرتبطة بصمامات إمدادات المياه للمرشات والمضخات والخزانات ومفاتيح ضغط الهواء وتدفق المياه.
- ١٣,٢٣,٩ الغرف التي تحتوي على أدوات التحكم الخاصة بأنظمة تكييف الهواء والصمامات وصواعد نظام الرش وغيرها من أنظمة الإطفاء والإنذار مثبت عليها لوحات إرشادية للدلالة عليها.
- ١٤,٢٣,٩ أبواب الحريق بحالة جيدة ويتم فحصها سنويا.
- ١٥,٢٣,٩ أبواب الحريق تغلق بشكل تلقائي.
- ١٦,٢٣,٩ متطلبات سبل الهروب:

- يجب أن تكون سبل الهروب سالكة وخالية من العوائق.
- يجب ألا يقل عرض أبواب مخارج الطوارئ عن (٨٠ سم) ولا يقل عرض الممرات عن ٢١ م.
- يجب ألا يقل عرض الممرات عن (٩٠ سم) في حال كان عدد شاغلي المبنى اقل من ٥٠ شخص.
- يجب ألا يقل الحد الأدنى لعرض ممر الوصول، لاستخدام الأنظمة الميكانيكية والكهربائية والأنابيب أو المعدات عن ٦٠ سم.
- يجب ألا توجد معوقات تعيق الحد الأدنى لعرض الممرات أو السعة المطلوبة.
- يجب ألا يقل عدد المخارج عن ٢ عندما يكون عدد شاغلي المبنى في الطابق الواحد بين ٥٠٠-١ شخص.
- يسمح بمخرج واحد للمباني المكونة من طابق واحد أو القبو. عندما لا يزيد عدد شاغلي كل طابق عن ٤٩ شخص ولا تتجاوز المسافة بين إبعاد نقطة في الطابق وباب المخرج عن ٢٣ م، وفي حال كان المبنى محمي بمرشات الحريق يمكن زيادة مسافة الانتقال بحيث لا تتجاوز ٣٠ م.
- يسمح بمخرج واحد للمباني المكونة من طابقين عندما لا يزيد عدد شاغلي كل طابق عن ٢٩ شخص ولا تتجاوز المساحة بين إبعاد نقطة في الطابق وباب المخرج عن ٢٣ م.
- يجب أن تكون أبواب الخروج تفتح باتجاه خروج الأشخاص إذا كان عدد الأشخاص (٥٠) أو أكثر.
- يجب أن تكون أبواب الخروج قابلة للفتح بدون مفاتيح أو جهد.
- يجب أن تكون اللوحات الإرشادية لمخارج الطوارئ مضيئة ويمكن رؤيتها بسهولة وتعمل في حال انقطاع التيار الكهربائي لمدة (٩٠) دقيقة.
- يجب أن تكون سبل الهروب مضاءة ومزودة بطاقة احتياطية وتعمل عند انقطاع التيار الكهربائي لمدة (٩٠) دقيقة.





- يجب أن تكون لوحة الطاقة الاستيعابية معلقة.
- يجب أن يكون هناك لوحات لسلاسل الدرج حسب متطلبات كود البناء السعودي.
- 17,23,9 متطلبات الكشف الخارجي:
- يجب أن يكون عنوان المبنى وأضح ومقروء.
- يجب أن تتوفر مخططات معتمدة لمتطلبات الوقاية والحماية من الحريق تشير إلى توافيقها مع متطلبات كود البناء وتوافقها كذلك مع وثائق التشييد، وان تتوافق المخططات مع متطلبات الفصل 9 من كود الحريق.
- يجب أن تشير وثائق التشييد الخاصة بأنظمة الإنذار من الحريق إلى الموقع وطبيعة العمل القائم عليها بالتفصيل الذي يضمن موافقتها لمتطلبات كود البناء السعودي واللوائح والقوانين ذات العلاقة.
- يجب أن يكون طريق وصول سيارات الإطفاء خالي من العوائق.
- يجب ألا تقل المسافة من جميع الاتجاهات حول محيط حنفيات الحريق عن 90 سم.
- 24,9 **متطلبات التخزين والنظافة العامة:**
- يجب أن يكون الموقع نظيف وخالي من تراكم المواد القابلة للاحتراق.
- يجب أن يكون التخزين منظم ومرصوص بشكل مستقر.
- يجب أن تكون المواد القابلة للاحتراق مخزنة ومفصولة بمسافة آمنة عن أجهزة التسخين ومصادر الاشتعال الأخرى.
- يحظر التخزين الخارجي للمواد القابلة للاحتراق ضمن مسافة 3م من المبنى المجاور .
- يجب أن تكون حاويات القمامة وعربات جمع الغسيل من مواد غير قابلة للاحتراق.
- يحظر تخزين المواد في المخارج وسلاسل الدرج والمنحدرات والغرف الميكانيكية والكهربائية.
- أن يكون شفاط ومرابح ودكات الطبخ نظيفة.
- التخزين في المساحات العلوية والفرغات المخفية متوافق مع متطلبات الكود.
- 25,9 **مواصفات المواد وجودة التنفيذ:**
- 1,25,9 تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ، بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل توفير الحواجز للسقالات والسلاسل، وضمان التقيد بوسائل السلامة للأمن الصناعي من خوذة، وأحذية واقية.
- 2,25,9 تطبيق سياسة مراجعة التصميم قبل التنفيذ وإجراء التفتيش من جهات مؤهلة معتمدة حسب لأحة التفتيش والاعتماد لكود البناء السعودي.
- 3,25,9 مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق الواردة بكود البناء السعودي العام (201-SBC) للفئة (R) من الاستخدامات السكنية، ويسمح باستخدام أنظمة الطلاء المقاوم للحريق للوصول للمتطلبات المحددة بالكود.
- 4,25,9 اعتماد جميع أعمال الاشراف على التنفيذ طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات واختبارات التربة متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل استشاريين مؤهلين لدى وزارة البلديات والإسكان.
- 5,25,9 الإلتزام بتطبيق أصول الصناعة وجودة التنفيذ طبقاً للمواصفات العامة لتنفيذ المباني الصادرة من وزارة البلديات والإسكان في جميع البنود وتشمل ما يلي:
- أعمال- الحفر والردم والتسويات بالموقع.
- أعمال الخرسانات والشدات وحديد التسليح.
- أعمال البناء بالبلوك.
- أعمال العزل المائي والعزل الحراري.
- أعمال المنشآت المعدنية.
- 6,25,9 عدم الإضرار بالطرق والمرافق المتواجدة والمحيطة بالموقع أو المجاورين وإرجاع الشيء الى أصله في حال حدوث أي تلفيات وتدعيم جوانب الحفر وتأمينها مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- 7,25,9 تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل توفير الحواجز للسقالات والسلاسل، وضمان التقيد بالمستلزمات والمهمات الشخصية للأمان الصناعي من خوذة وأحذية ونظارات واقية وكمامات وقفازات الحماية من الحرارة والكهرباء.





# المرفقات





## ١٠ المرفقات:

### ١,١٠ نموذج عطاء يقدم إلكترونياً في المنافسة (نموذج ١٦/٧):

سعادة رئيس بلدية الجبيل :  
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم بتأجير موقع لإنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مدينة عمالية وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته وإطلعنا على 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) غير شامل ضريبة القيمة المضافة.

القيمة الإجمالية لكامل المدة العقد		قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة	
رقماً	كتابة	رقماً	كتابة

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من العطاء السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

العنوان:

.....  
.....

التاريخ

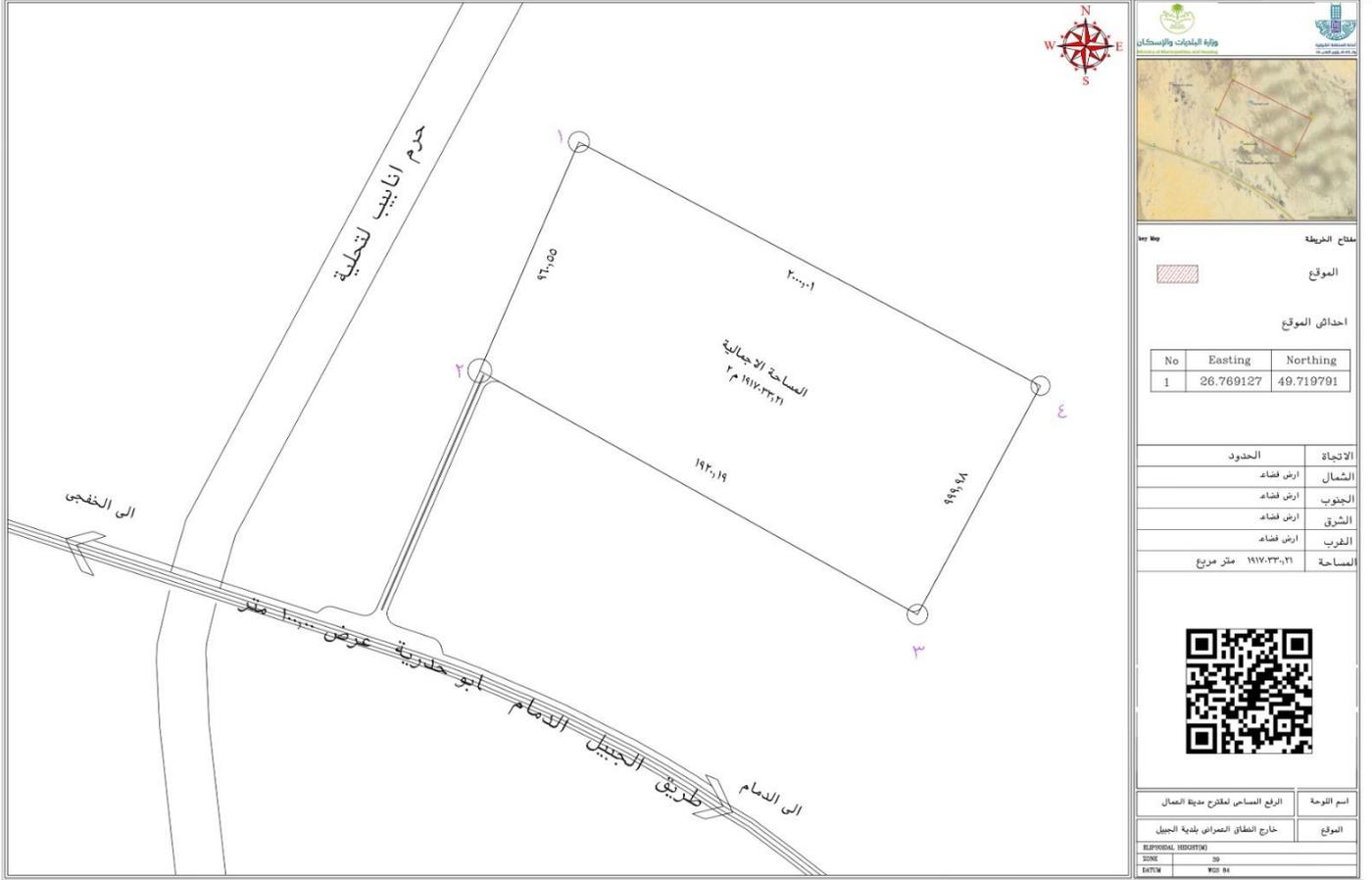
الختم الرسمي

التوقيع





٢,١٠ المخطط العام للموقع:





### بيانات الموقع

اسم البلدية	بلدية الجبيل	اسم الحي	بدون
رقم المخطط	ش ج 314	اسم الموقع	مقترح مدينة عمالية
رقم القطعة	بدون	النشاط المقترح	مدينة عمالية
النشاط الاستثماري	تجاري	رمز الاستخدام	بدون
دوائر العرض	26.769127	خطوط الطول	49.719791
المساحة م <sup>2</sup>	1917033.21 متر مربع		
رابط الموقع	<a href="https://maps.app.goo.gl/3thtuH1UykYhAVwj6">https://maps.app.goo.gl/3thtuH1UykYhAVwj6</a>		

### الموقع حسب المخطط المعتمد

الاتجاه	الحدود	الاطوال
شمالا	أرض فضاء	2000.01 متر
جنوبا	أرض فضاء	1920.19 متر
شرقا	أرض فضاء	999.98 متر
غربا	أرض فضاء	960.55 متر

### صورة المستكشف الجغرافي



### المصور الفضائي





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:	
إقرار أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية ..... بتاريخ / / ١٤هـ لاستخدامه في إقامة وإدارة وتشغيل مشروع مدينة عمالية بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية ..... وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أذري) وعليه أوقع التوقيع ..... الختم ..... رئيس بلدية ..... التوقيع ..... صورة لملف العقار	

٤,١٠ إقرار من المستثمر:

يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط ومواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- يحق للبلدية تقدير قيمة العائد الاستثماري لمشروع المدينة العمالية وفقاً للأسعار السائدة للسوق العقاري.
- اطلع على لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- اطلع على لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٢/٠٣/١٤٤٣هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة عام ١٤٤٤هـ - ٢٠٢٣م وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
- اطلع على اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع





0,10 نموذج العقد:

رقم العقد: .....

تاريخ العقد: .....

## عقد تأجير

- إنه في يوم.....الموافق...../...../.....تم هذا العقد بين كل من:
1. بلدية.....وعنوانها الرئيس الموضح إذناه ويمثلها في التوقيع على هذا العقد بصفته.....  
والمشار إليه بعد بالطرف الأول أو البلدية:  
عنوان الطرف الأول  
العنوان: .....
- هاتف: .....
- فاكس: .....
- ص.ب:.....
- المدينة:.....
- الرمز البريدي:.....
- البريد الإلكتروني:.....
2. وهو.....برقم.....بتاريخ.....وعنوانه الرئيس الموضح إذناه ويمثلها  
في التوقيع على هذا العقد برقم هوية..... والمشار إليه فيما بعد ب الطرف الثاني أو  
المستثمر.  
عنوان الطرف الثاني  
العنوان: .....
- هاتف: .....
- فاكس: .....
- ص.ب:.....
- المدينة:.....
- الرمز البريدي:.....
- البريد الإلكتروني:.....
- بناء على الإجراءات الإلكترونية المنتهية بقرار لجنة الاستثمار رقم..... وتاريخ...../...../.....القاضي  
بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار الموضحة بياناته، فقد اتفق الطرفان على ما  
يلي:





المادة الأولى	تعريف لمفردات العقد.
الموقع	هو الأرض المملوكة للبلدية والمحددة أماكنها في هذا العقد
العقار	هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.
المشروع	هو إنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة مدينة عمالية من قبل المستثمر بالموقع المحدد وحسب النشاط المحدد.
الجهات ذات العلاقة	هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات
المادة الثانية	مستندات العقد
	المستندات التالية مكتملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد: ١. كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها. ٢. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني. ٣. الرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني. المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد
المادة الثالثة	وصف العقار
	بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناتها فيما يلي: المدينة: الحبي الشارع: رقم المخطط: رقم القطعة: حدود العقار: مساحة العقار: المساحة الإجمالية: متر مربع مساحة المباني
المادة الرابعة	الغرض من العقد
	الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة مشروع مدينة عمالية ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصصة له.
المادة الخامسة	مدة العقد
	مدة العقد ( ) سنة / سنين تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة / البلدية، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر إستلام العقار.
المادة السادسة	فترة التجهيز والإنشاء
	يعطى المستثمر فترة ( ) للتجهيز والإنشاء، وهي تعادل % من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطاءه المالي عن هذه الفترة.
المادة السابعة	الإيجار السنوي وضريبة القيمة المضافة
	يلتزم المستثمر بسداد الآتي لصالح الطرف الأول: أ. مبلغ الإيجار السنوي للعقار ريال ( ريال فقط) على أن يتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة، ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة. ب. مبلغ ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات السارية ذات العلاقة.
المادة الثامنة	إلتزامات المستثمر
	يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي: ١. الحصول على التراخيص اللازمة من البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.





٢. تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.	
٣. توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامه حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.	
٤. تنفيذ المشروع وفقاً للشروط ومواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.	
٥. الحصول على موافقة البلدية على اسم الجهة الاستشارية المكلّفة بالإشراف على تنفيذ المشروع، والتأكد من تنفيذه وفقاً للشروط ومواصفات والمخططات المتفق عليها.	
٦. الحصول على الموافقة الخطية من البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.	
٧. سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.	
٨. تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط ومواصفات المحددة من البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.	
٩. سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.	
<b>المادة التاسعة</b>	<b>الرقابة على تنفيذ العقد</b>
	للبلدية والجهات ذات العلاقة الحق في الرقابة على المشروع في أي وقت خلال مدة العقد. ويلتزم الطرف الثاني بجميع تعليمات الجهة المشرفة على التنفيذ المعينة من الطرف الأول
<b>المادة العاشرة</b>	<b>الإلتزام بالنشاط المحدد</b>
	لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له والوارد في المادة الرابعة من هذا العقد.
<b>المادة الحادية عشر</b>	<b>التنازل عن العقد</b>
	لا يحق للمستثمر تأجير الموقع المؤجر له على الغير، أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من البلدية.
<b>المادة الثانية عشر</b>	<b>الغرامات والجزاءات</b>
	في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الجزاءات البلدية والصادرة بموجب لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٩٢ في ١٤٤٣/٢/٥ هـ، وما يستجد عليها من تعليمات وأوامر ذات صلة.
<b>المادة الثالثة عشر</b>	<b>فسخ العقد</b>
	يجوز فسخ العقد مع بقاء حق البلدية في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية: ١. إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها. ٢. إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار. ٣. إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار. ٤. إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد. ٥. إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.





6. إذا توفى المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.	
<b>إلغاء العقد</b>	<b>المادة الرابعة عشر</b>
يجوز للبلدية بعد موافقة وزير البلديات والإسكان إلغاء العقد، قبل انتهاء مدة التأجير أو الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.	
<b>المنشآت المقامة على العقار</b>	<b>المادة الخامسة عشر</b>
تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بكاملها، يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين.	
<b>مرجع العقد</b>	<b>المادة السادسة عشر</b>
فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسري أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية المحدثه الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتحديثاتها المعدلة بتاريخ ١٤٤٢/٠٧/١٨ هـ ورقم (٤٨٨٤٣) وتاريخ ١٤٤٢/٠٨/٢٦ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ.	
<b>الفصل في النزاع بين الطرفين</b>	<b>المادة السابعة عشر</b>
في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه.	
<b>شروط أخرى</b>	<b>المادة الثامنة عشر</b>
يقر الطرفان أن العنوان الموضح بصدر هذا العقد، هو العنوان الذي يمكن للطرف الأول أن يرسل عليه المراسلات والمكاتبات إلى الطرف الثاني بخصوص هذا العقد، ويكون الطرف الثاني قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على العنوان المذكور، وفي حالة تغييره يتم إخطار الطرف الأول بخطاب مسجل	<b>المادة التاسعة عشر</b>

### والله ولي التوفيق،،،

حرر هذا العقد بتاريخ / / من ثلاث نسخ أصلية سلمت منها نسخة للطرف الثاني واحتفظ الطرف الأول بنسختين.

الطرف الأول

الطرف الثاني

