



بلدية محافظة حقل (قسم الاستثمارات)

كراسة الشروط والمواصفات الخاصة انشاء وتشغيل وصيانة واستثمار قطعة
أرض فضاء بمخطط رقم (٤١٠ / ت / ح) لإقامة نشاط (سكن عمال)



وزارة الشؤون
البلدية والقروية

فرص



م	المحتويات
٥	أ قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.
٦	ب تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
٧	ج الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى إيجار السنة الأولى
٨	١ مقدمة
١٠	٢ وصف الموقع
١٢	٣ اشتراطات دخول المزايمة والتقديم
١٣	3 / 1 من يحق له دخول المزايمة
١٣	3 / 2 لغة العطاء
١٣	3 / 3 مكان تقديم العطاءات
١٣	3 / 4 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف
١٣	3 / 5 تقديم العطاء
١٤	3 / 6 كتابة الأسعار
١٤	3 / 7 مدة سريان العطاء
١٤	3 / 8 الضمان
١٥	3 / 9 موعد الإفراج عن الضمان
١٥	3 / 10 مستندات العطاء
١٥	3 / 11 سرية المعلومات
١٦	٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء
١٧	4 / 1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة
١٧	4 / 2 الاستفسار حول بيانات المزايمة
١٧	4 / 3 معاينة الموقع
١٨	٥ ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف
١٩	5 / 1 إلغاء المزايمة وتعديل الشروط والمواصفات
١٩	5 / 2 تأجيل موعد فتح المظاريف
١٩	5 / 3 تعديل العطاء
١٩	5 / 4 حضور جلسة فتح المظاريف
٢٠	٦ الترسية والتعاقد وتسليم الموقع
٢١	6 / 1 الترسية والتعاقد
٢١	6 / 2 تسليم الموقع

م	المحتويات	الصفحة
٧	الاشتراطات العامة	٢٢
	1 / 7 توصيل الخدمات للموقع	٢٣
	2 / 7 البرنامج الزمني للتنفيذ	٢٣
	3 / 7 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٢٣
	4 / 7 تنفيذ الأعمال	٢٣
	5 / 7 حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	٢٣
	6 / 7 حق البلدية في الإشراف	٢٤
	7 / 7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	٢٤
	8 / 7 استخدام للغرض المخصص له	٢٥
	9 / 7 التأجير الباطن أو التنازل عن العقد.	٢٥
	10 / 7 موعد سداد الأجرة السنوية	٢٥
	11 / 7 متطلبات السلامة	٢٥
	12 / 7 حالات إلغاء العقد	٢٦
	13 / 7 تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء العقد	٢٦
	14 / 7 أحكام عامة	٢٦
٨	الاشتراطات الخاصة	٢٨
	1 / 8 مدة العقد	٢٩
	2 / 8 فترة التجهيز والإنشاء	٢٩
	3 / 8 النشاط الاستثماري المسموح به	٢٩
	4 / 8 مساحة السكن	٢٩
	5 / 8 مواقف السيارات	٢٩
	6 / 8 قيمة العقد	٣٠
	7 / 8 استبدال موقع بموقع بديل	٣٠
	8 / 8 التشغيل والصيانة	٣٠
	9 / 8 الاشتراطات الأمنية	٣١
	10 / 8 تأمين غرفة اسعافات أولية	٣١
	11 / 8 اللوحات الاعلانية	٣١
	12 / 8 الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	٣١

م	المحتويات	الصفحة
٩	الاشتراطات الفنية	٣٢
	1 / 9 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	٣٣
	2 / 9 الاشتراطات التنظيمية	٣٣
	3 / 9 الاشتراطات المعمارية	٣٣
	4 / 9 الاشتراطات الانشائية	٣٤
	5 / 9 الاشتراطات الكهربائية	٣٥
	6 / 9 الاشتراطات الميكانيكية	٣٦
	7 / 9 الاشتراطات الأعمال الصحية	٣٦
	8 / 9 الاشتراطات الخاصة بسكن العمال	٣٧
	9 / 9 نوعية السكن والمساحات	٤٢
	10 / 9 اشتراطات المساكن المستأجرة	٤٢
	11 / 9 مسؤولية صاحب العمل	٤٢
	12 / 9 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	٤٢
	13 / 9 إجراءات احترازية	٤٣
١٠	الغرامات والجزاءات	٤٤
١١	المرفقات	٤٦
	1 / 11 نموذج العطاء	٤٧
	2 / 11 الرسم الكروكي للموقع	٤٨
	3 / 11 نموذج تسليم الموقع	٤٩
	4 / 11 إقرار من المستثمر.	٥٠

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 أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع أرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه. على المستثمر قبل إغلاق الظرف أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (√) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختوماً إذا كان ذلك مطلوباً

مسلسل	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
٥	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٦	صورة شهادات الخبرة الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة سكن العمال		
٧	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي ساري المفعول لقيمه لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي		
٨	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
٩	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
١٠	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية		
١١	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة		
١٢	نسخة من الإعلان		
١٣	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		
١٤	صورة الهوية الشخصية (في حال الافراد)		

ب - تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو منطقة سكن عمال المراد أقامتها وتشغيلها وأدارتها من المستثمر بالموقع المحدد.
العقار	هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي يقام عليها منطقة سكن العمال
الوزارة	وزارة الشؤون القروية والبلدية والإسكان
البلدية	– بلدية محافظة حقل
القسم	إدارة الاستثمارات
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات ويمكن تضامن بعض الشركات ذات الخبرة
مقدم العطاء	يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة.
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق "فرص"
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات

ج - الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

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



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة تبوك
بلدية محافظة حقل
قسم الاستثمارات

١-مقدمة

1. مقدمة

ترغب بلدية محافظة حقل في طرح منافسة عامة بين المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية انشاء وتشغيل وصيانة واستثمار قطعة أرض فضاء بمخطط رقم ت/ح/٤١٠ لأقامه لنشاط (سكن العمال) متكامل الخدمات، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين المتقدمين الإحاطة بها ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بهذه الفرصة الاستثمارية والاستفادة منها بشكل سليم وفي ذات الوقت يحقق أهداف البلدية من المشروع.

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

1. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار إلى:
(إدارة الاستثمارات)

2. فاكس : ٠١٤٤٢١٧٧١٥ تحويلة : ٤٠٢٤



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة تبوك
بلدية محافظة حقل
قسم الاستثمارات

٢- وصف الموقع

1. وصف الموقع

نوع النشاط	سكن عمال
مكونات النشاط	مبنى أو مباني لسكن عمال بمساحات مناسبة حسب الاشتراطات.
موقع العقار	المدينة : حقل
	الحي : حي الشروق
حدود الموقع	شمالاً: طريق بعرض ١٢ متر
	شرقاً : مواقف سيارات
	جنوباً: طريق بعرض ٣٠ متر
	غرباً: طريق بعرض ١٢ متر
نوع الموقع	أرض فضاء
مساحة الأرض	(٢م ٤٣,٦١٨,٥٢) مترا مربعا
مساحة المباني	حسب الاشتراطات وضوابط البناء الخاصة بالمنطقة مع التقيد باشتراطات وضوابط سكن العمال
عدد الأدوار	حسب الاشتراطات وضوابط البناء الخاصة بالمنطقة مع التقيد باشتراطات وضوابط سكن العمال
نوع البناء	خرسانة



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة تبوك
بلدية محافظة حقل
قسم الاستثمارات

٣- اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣- اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

1 / 3 من يحق له دخول المزايدة:

1 / 1 / 3 يحق للشركات والمؤسسات السعودية المرخص لها بمزاولة بتشغيل سكن العمال التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل ويحق للأمانة استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للأمانة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان والموافقة على استبعاده.

2 / 1 / 3 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

2 / 3 لغة العطاء:

1 / 2 / 3 لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

2 / 2 / 3 في حال التقدم بمسند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

3 / 3 مكان تقديم العطاءات:

تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً او عن طريق تطبيق "فرص"

وفي حال تعذر تقديم العطاءات عبر المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد محدد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه اسم المنافسة كراسة الشروط والمواصفات الخاصة انشاء وتشغيل وصيانة واستثمار قطعة أرض فضاء بمخطط رقم ت/ح/٤١٠ لأقامه لنشاط (سكن العمال) 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 علة الرقم ١٩٩٠٩٩ او عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa

وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

4 / 3 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

الموعد المحدد لتقديم العطاء بمشيئة الله هو يوم/١٤٤٦ هجرية ، والموعد المحدد لفتح المظاريف هو / ١٤٤٦ هجرية ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد

5 / 3 تقديم العطاء:

١ / ٥ / ٢ تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً او عن طريق تطبيق "فرص" ويقدم أصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع في الموعد المحدد والمكان المحدد المعلن عنه لفتح المظاريف مع أرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار اليه.

٢ / ٥ / ٢ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.
٢ / ٥ / ٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، والشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

6 / 3 كتابة الأسعار:

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

7 / 3 مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة 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.

8 / 3 الضمان:

1 / 8 / 3 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان لا يقل عن قيمة ٢٥%، من قيمة العطاء السنوي ويقدم بشكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠) تسعين يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.
2 / 8 / 3 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة ٢٥%، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

9 / 3 موعد الإفراج عن الضمان البنكي:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايمة بالترسية على العرض المناسب، كما سيرد لصاحب العطاء المقبول فور توقيع العقد وتسديد أجره السنة الأولى من العقد.

10 / 3 مستندات العطاء:

- 1 / 10 / 3 يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- 2 / 10 / 3 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.
- 3 / 10 / 3 إذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- 4 / 10 / 3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري
- 5 / 10 / 3 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- 6 / 10 / 3 صورة شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل سكن العمال
- 7 / 10 / 3 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه).
- 8 / 10 / 3 صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
- 9 / 10 / 3 صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
- 10 / 10 / 3 صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت بأنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.
- 11 / 10 / 3 صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.
- 12 / 10 / 3 نسخة من الإعلان.
- 13 / 10 / 3 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي ، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.

١٤/١٠/٣ صورته من الهوية الشخصية إذا كان المتقدم فرداً

١١ / ٣ سرية المعلومات:

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



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة تبوك
بلدية محافظة حقل
قسم الاستثمارات

٤- واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

1 / 4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

2 / 4 الاستفسار حول بيانات المزايدة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من وكالة الاستثمارات للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن سبعة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات.

3 / 4 معاينة الموقع:

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



المملكة العربية السعودية

وزارة البلديات والإسكان

أمانة منطقة تبوك

بلدية محافظة حقل

قسم الاستثمارات

٥- ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥. ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥ / ١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

٥ / ٢ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل خطياً.

٥ / ٣ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف

٥ / ٤ تعديل العطاء:

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

٥ / ٤ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبة حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون المندوب المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية. ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة فتح المظاريف وليس له الحق في الاعتراض على النتائج والتوصيات التي يتم اتخاذها من قبل اللجان المختصة بذلك ويطبق عليه اللائحة طبقاً للنظام.



المملكة العربية السعودية

وزارة البلديات والإسكان

أمانة منطقة تبوك

بلدية محافظة حقل

قسم الاستثمارات

٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

1 / 6 الترسية والتعاقد:

1 / 1 / 6 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

2 / 1 / 6 يتم إخطار من رست عليه المزايدة لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات والتعاقد، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

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

٤ / ١ / ٦ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المزايدة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد البلدية للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

2 / 6 تسليم الموقع:

1 / 2 / 6 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، وبشروط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

2 / 2 / 6 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة تبوك
بلدية محافظة حقل
قسم الاستثمارات

٧- الاشتراطات العامة

٧. الاشتراطات العامة

1 / 7 توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (الكهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف .. وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء طبقاً لما تحدده الشركة المختصة، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع شركة الكهرباء ولا يترتب على البلدية اية التزامات اتجاه المستثمر في حالة تأخر إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو أي عقبات يوجهها حيال ذلك.

2 / 7 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتركيب والتشغيل، وضرورة موافقة البلدية على هذا البرنامج.

3 / 7 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بالتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

4 / 7 تنفيذ الأعمال:

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

٧ / ٥ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ:

1 / 5 / 7 يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري

معتمد ومرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين ويتم اعتماد هذا العقد من الجهة المختصة بالبلدية، وذلك قبل تسليم المستثمر الترخيص اللازم لإقامة المشروع.

2 / 5 / 7 يكون من واجبات المكتب الهندسي الاستشاري التي يجب أن يتضمنها العقد ما يلي:

3 / 5 / 7 مراقبة التنفيذ لجميع مراحل المشروع والتأكد من الأداء يتم بمستوى الجودة المطلوب.

4 / 5 / 7 التأكد من أن الأعمال التنفيذية التي يقوم بها المقاول مطابقة للمخططات التنفيذية والرسومات التفصيلية، وللأحكام والاشتراطات الواردة باشتراطات سكن العمالة الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.

5 / 5 / 7 اعتماد جميع المواد والأدوات والأجهزة قبل استخدامها في المشروع وإجراء الاختبارات الميدانية والمعملية على ما يلزم.

6 / 5 / 7 التأكد من سلامة التنفيذ ومطابقة المواد والأدوات والأجهزة المستخدمة للعينات المعتمدة، والتأكد من صحة استخدامها طبقاً للمواصفات والأصول الفنية.

7 / 5 / 7 إبلاغ البلدية بموجب اشعار كتابي عن أي مخالفات تحدث في حينها.

- 8 / 5 / 7 تحمل تبعية أي مخالفات قد تحدث أثناء التنفيذ.
- 9 / 5 / 7 إعداد تقارير أسبوعية وشهرية عن سير العمل بالمشروع وتقديم نسخ منها لكل من الإدارة العامة للاستثمار.
- 10 / 5 / 7 الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- 11 / 5 / 7 مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- 12 / 5 / 7 المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- 13 / 5 / 7 توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- 14 / 5 / 7 التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- 15 / 5 / 7 دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

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

٦ / ٧ حق البلدية في الإشراف:

- 1 / 6 / 7 للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- 2 / 6 / 7 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 3 / 6 / 7 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- 4 / 6 / 7 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧ / ٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

- بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع وكامل مرفقاته ومطابقتها للمواصفات والرخص والاعتمادات الخاصة بالمشروع.

٨ / ٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وطبقاً لرخصة التشغيل الصادرة من البلدية وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب الموقع من المستثمر وفي حال رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغيير أوضاع السور وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصحة التخطيط فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم اخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بسماع بتغيير النشاط.

٩ / ٧ التآجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تآجير الموقع أو جزء منها، ولا التنازل عن العقد للغير إلا 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.

١٠ / ٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه وبعد أقصى خمسة عشر يوماً من بداية السنة الإيجارية. وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، وسيتم تطبيق لائحة التصرف بالعقارات البلدية ووفق الإجراءات النظامية بالمادة السادسة والأربعون من الفصل الرابع من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٩٠١) تاريخ ٢٤ / ٢ / ١٤٣٩ هـ.

١٠ / ٧ - يلتزم المستثمر بزيادة الأجرة السنوية بنسبة ٥% من الأيجار السنوي (بدءاً من السنة التعاقدية السادسة وحتى نهاية العقد) وذلك زيادة دورية كل (٥ سنوات) وتحسب من قيمة آخر أجرة مستحقة وقت الزيادة

١١ / ٧ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

11/1/ 7 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

12/1/ 7 عدم شغل الطرق، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

13/1/ 7 إلزام العاملين بارتداء الخوذات، والأحذية، والقفازات، والنظارات الواقية، وجميع متطلبات السلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

14/1/7 يكون المستثمر مسئولاً مسئولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسئولية عن ذلك.

١٢ / ٧ حالات إلغاء العقد:

1 / 12 / 7 حالات إلغاء العقد قبل استلام الموقع من البلدية:

يحق للبلدية إلغاء العقد مع المستثمر قبل البدء في الموقع وذلك لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة أو لطلب أي من الجهات المعنية ذلك وسترد البلدية للمستثمر قيمة ما سدده من أجره عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

2 / 12 / 7 حالات إلغاء العقد بعد استلام الموقع من البلدية:

- يحق للبلدية إلغاء العقد مع المستثمر أثناء سريانه وذلك في الحالات التالية:
- إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ بدون عذر مقبول خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء.
- إذا أخل المستثمر بأي من مواد هذا العقد أو بالشروط والمواصفات ولم يتجاوب مع البلدية لتصحيح الوضع خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار.
- إذا تأخر المستثمر عن دفع الإيجار خلال الخمسة عشر يوماً الأولى من بداية السنة العقدية.
- طلب من البلدية لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يتم إعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية والتقدير بما جاء بتعميم سمو الوزير رقم (٢٨٦٥١) في ٠١/٠٦/١٤٣٥هـ.
- إذا أفلس أو طلب إشهار إفلاسه أو أثبت إعساره.
- إذا كان مؤسسة أو شركة طلب حلها أو تصفيتها.

١٣ / ٧ تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

١/٩/٧ قبل الانتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بأشعار المستثمر بتاريخ انتهاء العقد وتحديد موعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من إنشاءات مع انتهاء العقد، وفي حال عدم الحضور يتم استلام الموقع غيابياً عند انتهاء العقد، وأشعار المستثمر بذلك والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤوليه على البلدية ٩/٧/ تؤول ملكية المنشأة والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقار مدة العقد الى البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة وصالحة للاستخدام.

١٤ / ٧ أحكام عامة:

- 1 / 14 / 7 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.
- 2 / 14 / 7 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- 3 / 14 / 7 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.

4 / 14 / 7 تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ.

5 / 14 / 7 يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الأيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تفرره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

٦ / ١٤ / ٧ يلتزم المستثمر بكافة الشروط ومواصفات والالتزامات الواردة بمستندات عقد المشروع والموضحة أدناه والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقد ويفسر بعضها بعضاً ويتممه وأي إخلال بها يعتبر إخلالاً بشروط ومواصفات العقد وهذه المستندات هي:

- وثيقة العقد الأساسية.
- كراسة الشروط ومواصفات.
- المخططات والرسومات ومواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
- خطاب قبول العرض والترسية.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة تبوك
بلدية محافظة حقل
قسم الاستثمارات

٨- الاشتراطات الخاصة

٨- الاشتراطات الخاصة

1 / 8 مدة العقد:

مدة العقد (٢٥ سنة) (خمس وعشرون سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من البلدية بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم الموقع يتم إشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

2 / 8 فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (٣٠) شهر (ثلاثون) شهراً تمثل ما نسبته (١٠%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة. وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم الرفع لصاحب الصلاحية بطلب فسخ العقد.

٣ / ٨ النشاط المسموح به:

- يشمل المشروع على عدد من الغرف بمساحات مناسبة بغرض استخدامها سكن للعمال مع توفير كافة الخدمات المساندة من مواقف السيارات ومصلى ومكتب إدارة وأمن ... الخ.
- لا يسمح باستخدام دور القبو لأغراض الأنشطة التجارية أو الترفيهية أو التخزين (مستودعات) وإنما يستخدم مواقف سيارات فقط وحسب نظام البناء بالمنطقة.

٤ / ٨ مساحة السكن:

يجب على المستثمر أن يوفر مساحات مناسبة لسكن العمال. على أن يراعي فيها الاشتراطات الصحية والفنية التي تتطلبها كل وحدة سكنية.

٥ / ٨ مواقف السيارات:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- توفير موقف سيارة لكل وحدة سكنية واحدة.
- لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي السكن أو القاطنين فيه
- يكون قريب من مداخل المشروع، مع تمييز مواقف الأشخاص ذوي الإعاقة بالشعار الخاص بهم، والا تقل المساحة لسيارة المعاق عن ٢٥ متراً مربعاً طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
- سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.
- في حالة عمل مواقف السيارات بالقبو لا يقل ارتفاع سقف المدخل وسقف القبو عن ٥.٢ متر.

- عند التصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقا للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
- تجهز المواقف الداخلية والخارجية ببوابات تحكم مع كاميرات (CCTV) مع عداد إرشادي يحدد عدد المواقف الشاغرة والمستخدمة.

٦ / ٨ قيمة العقد:

تشمل قيمة العقد البنود التالية:

1. القيمة الإيجارية.

٧ / ٨ استبدال موقع بموقع بديل:

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

- إذا كان الموقع المتعاقد عليه يؤثر على الحركة المرورية.
 - إجراء تنظيم أو صيانة للموقع.
 - الموقع المتعاقد عليه ملكية خاصة.
- وفي كل الحالات يلتزم المستثمر بالنقل إلى الموقع البديلة. ويتحمل كافة تكاليف النقل، كما يلتزم المستثمر بتسوية وإصلاح الموقع السابق لضمان حسن المظهر.

٨ / ٨ التشغيل والصيانة:

1 / 8 يقوم المستثمر بالتنسيق مع البلدية للحصول على التراخيص المهنية لتشغيل عناصر المشروع بعد استيفاء متطلبات ذلك. على أن يكون العقد الإيجار ساري مدته ولا يوجد أيه التزامات مالية مستحقة أو مخالفات.

2 / 8 يحق للمستثمر بعد حصوله على موافقة البلدية لتأجير المنشأة القائمة أو التي يقيمها لتشغيل البرنامج الوظيفي للمشروع من قبل الغير حسب الأنشطة المعتمدة ضمن بنود العقد والمخططات الصادرة بهذا الخصوص على أن يكون المستثمر والمشغل متضامنين في تنفيذ بنود الإيجار المبرم مع البلدية.

3 / 8 يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات... الخ الموجودة بالمشروع مثل: المصاعد، والسلالم المتحركة وماكينات ومرابح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه.. الخ.

4 / 8 يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريرا دوريا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبينا تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

5 / 8 يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الافراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات أطفاء الحريق واخلاء

الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية وحفظ الأمان والتنسيق مع الجهات المختصة.
٦/٨ على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المشروع طوال فترة الدوام.

٩/٨ الاشتراطات الأمنية:

- ١ / ٩ / ٨ يجب تركيب بوابات دخول هيدروليكية.
- ٢ / ٩ / ٨ يجب تركيب بوابات خروج مزودة بأمشاط تفجير الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول.
- ٣ / ٩ / ٨ يجب أن يكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة والأناة وكاميرات المراقبة.
- ٤ / ٩ / ٨ يجب تركيب كاميرات داخل المشروع السكني، بها خاصية التسجيل الرقمي.
- ٥ / ٩ / ٨ يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المشروع السكني.
- ٦ / ٩ / ٨ يجب أن يكون هناك عدد كاف من الحراسة الأمنية المدنية.
- ٧ / ٩ / ٨ يجب أن تكون الإضاءة الداخلية والخارجية كافية.
- ٨ / ٩ / ٨ يجب تركيب أجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول.

١٠/٨ تأمين غرفة اسعافات أولية:

- على المستثمر تأمين غرفة اسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الجهات المتخصصة) وتحت اشراف متخصصين في المجال الطبي واجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

١١ / ٨ اللوحات الاعلانية:

- يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والاعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمشروع والتي تقام امامه وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمشروع وبحسب المخطط المعتمد.

١٢/٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

- يجب على المستثمر القيام بأجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع السكني وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى البلدية.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة تبوك
بلدية محافظة حقل
قسم الاستثمارات

٩- الاشتراطات الفنية

٩- الاشتراطات الفنية

١/٩ كود البناء السعودي:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي رقم (SBC 201) لعام ٢٠١٨ وملاحقه وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، والالتزام بالارتفاع المسموح به والارتدادات بالمنطقة وعليه الحصول على التراخيص اللازمة قبل البدء بالتشغيل.

٢/٩ الاشتراطات التنظيمية:

- يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المشروع.

٣ / ٩ الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

١/٣/٩ أن يكون التصميم المعماري للمشروع متميزا ويشكل نموذجا ومعلما معماريا وحضاريا يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.

٢/٣/٩ أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.

٣ / ٣ / ٩ أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو التعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض أو الطلب.

٤/٣/٩ أن يراعي التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكل قاطني المشروع.

٥/٣/٩ أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.

٦/٣/٩ تخصص أماكن للصلاة في المشروع متناسب مع حجمه مع توفير أماكن منفصلة للوضوء ودورات المياه.

٧ / ٣ / ٩ مداخل ومخارج المشروع السكني على الشوارع الرئيسية فقط عدا (مخارج الطوارئ).

٨ / ٣ / ٩ الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات

ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية. مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة... الخ.

٩ / ٣ / ٩ توفير عدد مناسب من دورات المياه داخل المشروع بمعدل دورة مياه لكل (٢٥٠٠م) و بحد أدنى (٤) دورة المياه.

١٠ / ٣ / ٩ توفير عدد مناسب من مخارج الطوارئ بحد أدنى مخرجين في كل دور بحيث لا يزيد البعد بينهما عن ٣٠ مترا.

١١ / ٣ / ٩ اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.

١٢ / ٣ / ٩ أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الارضيات المشروع والممرات مانعة للانزلاق. وأن تكون زوايا وحواف الحوائط غير حادة.

١٣ / ٣ / ٩ توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

١٤ / ٩ الاشتراطات الإنشائية:

- يجب عمل عمده جسات للتربية 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 - 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 أو أي مادة يدخل في تركيبها.

- يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل التيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها

- تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، وعمدة بقاء الشدات ، وطريقة توزيع ورط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة . الخ

- 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 - عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة او خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.

- لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندى عادى مع إضافات.
- في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلا على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، توم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الادارة المختصة بالبلدية.
- يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.

٥/٩ الاشتراطات الكهربائية:

- أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ٢٢٠/١٢٧ فولت أو ٢٢٠/٣٨٠ فولت (حسب مجلة شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، ٦٠ ذبذبة / ثانية .
- جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات. الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة الميني من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والمواقف عن الإنارة الداخلية
- فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوي وتعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.
- تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوي من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker Y
- جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم العوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية
- ١- وحدات إنارة طوارئ
- ٢- علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
- ٣- شبكة للكشف والانذار عن الحريق.
- غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن ٤٠٠ أمبير ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية) .
- تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحدة أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:

- ١- مولد احتياطي يغذي حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
٢. بطاريات مع جهاز شحن أتماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف .
- تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة على أن يشمل نظام التأريض ما يلي:
 - ١- تأريض حديد تسليح أساسات المباني.
 ٢. تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي ... إلخ
 - ٣- تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة المنطقة وخلافه.
- تزويد المشروع بمناعة صواعق مناسبة تكون مطابقه للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية متعمده
- يراعي حسن اختيار موقع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية
- اضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر الطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي)

٦/٩ الاشتراطات الميكانيكي:

- يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب استشاري معتمد.
- يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وان يراعى فيها توفير الراحة والأمان لمرتادي المشروع.
- تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:

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

٧/٩ اشتراطات الأعمال الصحية:

أولاً : الموقع :

يجب أن يراعى في اختيار الموقع ما يلي:

- ان لا يتسبب في إيذاء المجاورين وأن لا يكون مجاوراً لمسكن عائلات إذا كان خاصاً بالعزاب.
- أن يتحقق فيه التمتع بالعوامل الصحية الطبيعية مثل اشعة الشمس والهواء النقي الخالي من الأتربة والغازات والأدخنة والروائح الكريهة.

- ان يكون بعيدا عن أماكن العمل التي تصدر عنها ملوثات الجو مثل الغارات والأتربة والدخان والمخلفات السائلة أو الصلبة أو كل ما يسبب إزعاجا ، أو ضجيجا ، أو ضرراً بالصحة ، كما يراعى عدم انشاء المساكن في مسار الرياح السائدة المارة بأماكن العمل سالفة الذكر.
- أن يكون مبنى سكن العمال وخاصة على طريق رئيسي محيط بالحي ويعيدا عن مدارس البنات وسكن الطالبات ونحوها بمسافة لا تقل عن ٥٠٠ م.
- أن تكون أرضية الموقع مرتفعة وغير معرضة للغمر بالمياه.
- ان تتوفر فيه مصادر الكهرباء والمياه الصالحة للاستهلاك الآدمي.
- ان يكون داخل حدود النطاق العمراني.
- عدم تأجير سطح المبنى لغرض السكن.
- أن يوضع عند مدخل المسكن لوحه فيها معلومات عن الشركة / المؤسسة مثل الاسم والعنوان.
- أن يكون منسجما مع استخدامات الأرض الحالية والمستقبلية في المنطقة وبعيدا عن المقابر.
- أن تتوفر فيه مصادر الكهرباء والمياه الصالحة للاستهلاك الآدمي.

ثانيا: المبنى:

- أن تتوفر في المبنى متطلبات واشتراطات الكود البناء السعودي
- يجب أن يكون البناء من المواد المتعارف عليها لذا الاستخدام مثل الطوب والخرسانة المسلحة والألمنيوم والألياف الزجاجية وما مثلها من حيث الجودة والمظهر ويمنع منعاً باتاً استخدام أي مادة يدخل في تركيبها الأسبستوس ويمكن استخدام الأسقف المعدنية المستعارة على أن تكون ملساء سهلة التنظيف أو مدهونة بطلاء زيتي قابل للتنظيف.
- يجب أن تكون الأرضيات من مواد غير منفذه للماء، ملساء غير ماصة سهلة التنظيف والغسيل وغير زلقة ولا تتأثر بالمنظفات الصناعية أو الأحماض المستخدمة النظافة العامة وتكون ذات سطح مستوى خال من التشققات والحفر.
- لا يجوز عمل حواجز حول المبنى تقلل من الاضاءة أو التهوية.
- عدم وجود أية شقوق بالسكن بجميع مرافقة لتجنب دخول الحشرات.
- أن يكون السقف جيداً وغير منفذ لمياه الأمطار وله نظام تصريف للأمطار بعيدا عن المبنى وأن تكون درجة عزلة الحرارة مناسبة أن لا يقل ارتفاع سقف الغرف عن (٢.٢٠ م) لتوفير التهوية السليمة وتقليل درجة الحرارة .
- أن لا يقل ارتفاع سقف الغرفة عن ٢,٢٠م لتوفير التهوية السليمة وتقليل درجة الحرارة.

ثالثا: الإضاءة:

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

رابعا: التهوية:

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

٨/٩ الاشتراطات الخاصة بسكن العمال

: اولا : المطبخ وصالة الطعام:

أن يكون المطبخ وتجهيزاته طبقا لما ورد من لائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم و المطابخ ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادر بقرار معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان برقم (٥٤٧١/٥/وف) وتاريخ ١٠/١١/١٤١٣ هـ والمعدلة بقرار معاليه رقم (٤٧١٤/٥/وف) وتاريخ ١٨/٩/١٤٢١ هـ المبني على الأمر السامي الكريم رقم (٤٧) وتاريخ ١١/٤/١٤١١ هـ كما يجب أن يراعي في المطبخ و صالة الطعام الآتي:

- ان تكون صالة الطعام على اتصال مباشر بالمطبخ أو قريبة منه.
- يجب ان يلحق بصالة الطعام مكان مناسب لغسل الأيدي وبعدد كاف.
- تكسى ارضيه المطبخ ببلاط مناسب
- أن تكون جدران المطبخ ملساء وقابلة للتنظيف.
- أن يطلي السقف والجزء العلوي من جدران المطبخ وجدران صالة الطعام بطلاء أملس قابل للتنظيف والغسيل بالماء والمنظفات.
- صرف مخلفات المطبخ السائلة عبر نظام صرف صحي مناسب.
- أن يزود المطبخ بأحواض (غير قابلة للصدأ) لغسل الأواني والأدوات.
- أن تغطي النوافذ بسلك شبكي ضيق الفتحات لمنع دخول القوارض والحشرات.
- أن تكون الأبواب ذاتية الغلق والخارجي منها مزود بسلك شبكي ضيق الفتحات.
- يجب أن يلحق بالمطبخ مستودع مستقل للمواد الغذائية يراعي فيه الاشتراطات الصحية اللازمه من النقل وتخزين وتداول المواد الغذائية مثل درجة الحرارة ونسبة الرطوبة وطريقة التخزين مزود بالثلاجات والبرادات المناسبة. وأن تتوافر به الأمن شروط السلامة وفقا لمتطلبات الدفاع المدني.

ثانياً: اشتراطات العاملين بالمطبخ:

مع عدم الإخلال بما ورد في الفصل الثالث (اشتراطات العاملين) من الباب الثاني من لائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها فإنه يجب أن يتوافر في العاملين فن مطبخ السكن بما يلي :

- حصول العاملين على شهادات صحية سارية المفعول تثبت خلوهم من الأمراض المعدية
- يحصن جميع العاملين ضد التيفوئيد والحمى الشوكية واي تحصيلات اخرى تراها الجهات الصحية المختصة
- يراعى أن يكن جميع العاملين حسني المظهر مع العناية التامة بنظافة ابدانهم وتقليم أظافرهم باستمرار.

- عدم استخدام المطبخ ومرافقة للنوم.
- يجب ارتداء العمال زيا موحدًا نظيفًا وقت العمل.
- يجب إبعاد أي عامل عن المطبخ تظهر عليه أي أعراض مرضية أو تظهر بين يديه يثور أو جروح أو تقرحات جلدية، أو يتضح مخالطته لمريض مصاب بمرض معدي ويجب على المسئول عن العمل إبلاغ الجهات الصحية المختصة في حالة ظهور أي من الأمراض المعدية على أي عامل لديه.
- يجوز للجهات المختصة إبعاد أي عامل عن العمل إذا رأت واشتغاله خطراً على الصحة العامة
- منع التدخين في أماكن العمل والابتعاد عن العادات السيئة والضارة.

ثالثاً: التجهيزات:

- يجب أن يجهز المطبخ بطاولات لإعداد الطعام مغطاة بسطح صلب قابل للغسيل والتنظيف و، تركيب به مراوح شفط مناسبة.
- يجب أن تجهز صالة تقديم الطعام بالعدد الكافي من الطاولات والكراسي القابلة للغسيل والتعقيم وأن يوضع كرسي واحد فقط لكل طاولة وان يكون بين كل طاولة وأخرى مسافة ٢ متر وتزود بعدد كافي برادات المياه ويفضل أن تكون الكاسات المستخدمة للشرب من النوع الذي يستعمل لمرة واحدة.
- العدد الكافي من مصائد الحشرات والقوارض وكل من المطبخ وصالة الطعام.
- يجب أن تتناسب مساحة صالة الطعام مع عدد العمل المترادين لهذه الصالة.
- يجب أن تغسل أواني المطبخ قبل وبعد الاستخدام.
- يجب أن يحفظ الطعام المعد لتقديمه للعمال على درجة حرارة لا تقل عن (٦٤م) وتحفظ الأطعمة التي تحتاج إلى تبريد في ثلاجات.
- يجب أن تؤمن حاويات محكمة الغلق لتجميع مخلفات الأطعمة بها والتخلص منها أولاً بأول.
- الاهتمام بنظافة الأرضيات والحاويات والطاولات المطبخ وصالة الطعام.
- يجب أن تستخدم المبيدات الحشرية ومبيدات القوارض بحذر شديد حسب القواعد الصحية تحت اشراف فني مختص أو شركة مختصة وفي غير أوقات إعداد أو تقديم الطعام ويخصص لها مستودع مستقل.

رابعاً: غرف النوم:

- يجب أن يتضمن كل مسكن دائم يخصص لأقامه السكن الجماعي للأفراد مساحات وفق الجدول التالي:

عدد الأفراد	المساحة المخصصة بالغرفة (متر مربع)
١	٤
٢	٨
٣	١٢

إضافة عدد ٤ متر لكل فرد إضافي

أكثر من ٣

- كما يجب تخصيص خزانة لكل فرد لوضع ملابس وادواته الخاصة وترك مسافة لا تقل عن ٨٠ سم بين السرير والآخر.

خامسا: الأبواب والنوافذ:

- يجب أن تكون الأبواب والنوافذ طبقا للأصول الفنية المتعارف عليها مع تركيب سلك شبكي على النوافذ على أن تكون الأبواب والنوافذ ذات أسطح يسهل تنظيفها، ومحكمة الغلق

سادسا: دورات المياه:

يجب توافر العدد المناسب من دورات المياه واماكن الاستخدام بما يتناسب مع عدد العاملين بالسكن وفقا لما يلي

عدد العمال	عدد المراحيض	عدد مغاسل اليد	عدد أماكن الاستحمام
١-٥	١	١	١
٥-١٠	٢	٢	٢
أكثر من ١٠	إضافه عدد(١) لكل ١٠ عمال إضافيين		

- يجب أن يكون موقع دورات المياه منفصلا عن أماكن الطعام.
- تغطية جدران دورات المياه الى السقف بمادة أو دهان مناسب سهل التنظيف.
- تزود بمراوح الشفط وإنارة.
- تزود بصندوق الطرد (سيفون)
- يجب أن تزود بمصدر للمياه الساخنة.
- تزود دورات المياه بمواد النظافة والمطهرات.

سابعاً: مياه الشرب

- يجب أن تتوافر مياه الشرب بكمية كافية ومن مصدر صحي مأمون سواء من الشبكة العامة أو غيرها وأن تكون صالحة للاستهلاك الآدمي ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية رقم (٧٠١/٢٠٠٠م) الخاصة بمياه الشرب وفي حالة وجود خزانات مياه يجب أن تكون غير قابلة للصدأ والتفاعل والتنظيف دورية وإذا كانت الخزانات أرضية يجب أن تكون جدرانها ملساء وغير قابلة للرشح منها وإليها ويجب اجراء التحاليل المخبرية للمياه في سكن العمال بشكل مستمر للتأكد من سلامتها للاستخدام الآدمي.

ثامنا: الصرف الصحي

-يتم تصريف الفضلات والمياه إلى شبكة الصرف الصحي أو إلى حفرة امتصاص (بيارة) تكون بعيدة عن الخزانات الأرضية المياه الشرب بمسافة لا تقل عن عشرة أمتار وفي مستوى أقل عنها بنصف متر -يجب أن تكون جميع فتحات الصرف الصحي ذات أغطية محكمة ويجب عدم تركها مفتوحة.

تاسعا: الخدمات الطبية والأسعافية للعمال:

- يجب أن تتوفر في السكن غرفة اسعافية على الأقل للحالات الطارئة يتم توفيرها من قبل الجهة المشغلة للسكن يعمل بها ممارس صحي مؤهل تحتوي على المواد الإسعافية وأجهزة قياس التقصي السريع مثل أجهزة قياس الحرارة.

عاشرا: النظافة العامة والصيانة:

-الالتزام بنظافة وصيانة جميع مرافق السكن.
-يجب طلاء الأجزاء المصنوعة من الحديد بأي مادة مانعة للصدأ قبل طلائها بدهان زيتي -يجب المحافظة على سلامة الأرضيات، ونظافتها.
-عدم رمي المخلفات أمام السكن بل توضع في أكياس بلاستيك وأوعية النفايات ويتم التخلص منها بطريقة صحيحة وسليمة في المرمى الخاص بالنفايات البلدية.
- استخدام المطهرات مرتين أسبوعيا في نظافة دورات المياه ومره اسبوعيا ونظافة صالات الطعام والمطبخ.

الحادي عشر: أجهزة السلامة:

يجب توافر اشتراطات السلامة حسب تعليمات الدفاع المدني ويجب توفير خزانة إسعافات أولية.

الثانية عشر: الكهرباء:

- يجب أن تكون جميع التوصيلات الكهربائية منفذة طبقا للمواصفات والأصول الفنية في هذا المجال.

الثالثة عشر: المرافق الترفيهية ومواقف السيارات

-توفير مساحات مناسبة لبعض المرافق الترفيهية ومناطق لممارسة الأنشطة الرياضية ومساحات خضراء وتوفير مواقف المسجد حتى تنتهي الإجراءات الاحترازية لمنع تفشي فيروس كورونا المستجد أو ايت إجراءات احترازية أخرى.

٩/٩ نوعية السكن والمساحات :

يجب أن يتوافر فيها الآتي:

- وحدات العمل للعزاب، وأخرى للعمال ذوي العائلات على أن يكون كل منها منفصلاً عن الآخر سواء كانت جميع وحدات السكن ملكاً لصاحب العمل، أو مستأجرة
- يخصص لعامل الواحد من مساكن العزاب مساح لا تقل عن (١٢ م^٢) تشمل نصيبه من مساحات صالة الطعام وصالة الاستقبال وغرفة النوم ودورات المياه والمطبخ والممرات) شريطة ألا يقل نصيب العامل الواحد عن (٢٤م^٢) من سطح أرضية غرف النوم..
- يجب تزويد مساكن العمال العزاب بالأثاث الضروري ولصاحب العمل أن يلزم العامل بدفع تكاليف إصلاح ما أتلفه نتيجة سوء الاستعمال.
- أن يخصص لكل أسرة مكونة من زوجين غرفة نوم لا تقل مساحتها عن (١٢ م^٢) وغرفة استقبال وتناول الطعام مسطحها لا يقل عن (١٦ م^٢) وطبخ مسطحة لا يقل عن (٦ م^٢) ودورة مياه مستقلة مسطحها (٢٣م^٢) على الأقل فإذا زاد عدد أفراد الأسرة عن الزوجين فإنه يجب أن تضاف غرفة نوم مماثلة لغرفة النوم المذكورة الكل ثلاثة أشخاص أو أقل

١٠/٩ اشتراطات المساكن المستأجرة :-

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

١١/٩ مسؤولية صاحب العمل:

يجب على صاحب العمل أن يلتزم بتوفير الشروط الصحية والمساكن التي يقوم بتأمينها لعمالة طبقاً لما ورد في هذه الشروط وأن يقوم بتسكينهم في المجمعات السكنية الخاصة بالعمال في حال توفرها.

١٢/٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

- 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.
- يجب توفير مخرج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.

- تركيب نظام متطور للانداز عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء الحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني
- يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخامات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
- وضع مخطط (مخطط هروب) من أماكن واضحة من المبنى ليتم اتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة الحريق.
- أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع - يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

١٣/٩ إجراءات احترازية .

- انشاء غرفة تعقيم واعتمادها كمدخل ومخرج وحيد لكافة مرتادي السكن وتعقيم جميع العاملين زيهم الكامل من خلال هذه الغرفة.
- تركيب أجهزة تعقيم داخل جميع باصات العمال لاستخدامها بعد الصعود للباصات.
- أبواب دخول السكن الخارجية تفتح وتغلق بشكل أوتوماتيكي ومزود بستارة هوائية.
- توفر غرف غزل منفصلة وتخصص للعمال القادمة حديثا من خارج المملكة أو العاملة التي تظهر عليها أية علامات مرضية.
- توفر مطهرات وأدوات التعقيم في كافة مرافق السكن.
- توفر الكمادات والقفازات الواقية الصحية استخدام مرو واحدة.
- التعاقد مع شركة متخصصة لمكافحة افات الصحة داخل السكن.
- وجود فريق متخصص للإشراف على نظافة وصيانة وتطهير وتعقيم السكن.
- التعاقد مع شركة متخصصة للنظافة وجميع النفايات داخل السكن ونقلها للمردم البلدي.
- الفحص الدوري لحرارة الأفراد بواسطة ميزان الحراري الليزري بعد التعقيم.
- جدول يوضح تطهير الاسطح بالمطهرات بشكل دوري.
- جدول متابعة لتنظيف وتطهير دورات المياه
- صنابير دورات المياه والمغاسل تعمل بشكل تقنية الاستشعار



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة تبوك
بلدية محافظة حقل
قسم الاستثمارات

١٠- الغرامات والجزاءات

١٠- الغرامات والجزاءات

يلتزم المستثمر إنشاء وتطوير وتشغيل مناطق سكنية متكاملة للعماله وفقا للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر، فإنه سيكون ملتزما بدفع الغرامات التي تقرها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ بتاريخ ١٤٢٣/٨/٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات وحال عدم وجود بند للائحة يتم تقديرها من قبل البلدية.

الفصل الأول: العقوبات الجزائية:

مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد يعاقب صاحب العمل سواء أكان شخصا طبيعيا أو معنويا بغرامة مالية لا تقل عن خمسة الالف ريال ولا تزيد عن عشرة الالف ريال عن مخالفة أي شرط من الشروط الصحية لمسكن العمال داخل العمران والمشار إليها في الفقرة (٢) مع تصحيح المخالفة وتعدد الغرامة بتعدد المخالفة ويجوز مضاعفة الحد الأعلى للمخالفة في حال تكرار ارتكابها والموافق عليها بقرار مجلس الوزراء رقم (٤٢) وتاريخ ١٤٢٢/٢/٦هـ والمعدلة بقرار المجلس رقم ٥٣٥ وتاريخ ١٤٣٧ /١٢/٤ هـ

الفصل الثاني: الأحكام

أولا: دائرة تطبيق هذه الشروط:

- تطبق هذه الشروط على جميع مساكن العمال داخل العمران المملوكة والمستأجرة.
- بالنسبة لمساكن العمال داخل العمران القائمة قبل صدور هذه الشروط فيطبق عليها جميع ما ورد في هذه الشروط بعد مضي سنه من تاريخ اعتمادها.

ثانيا: مراقبة تنفيذ هذه الشروط:

- تختص وزراء الشؤون البلدية والقروية ممثلة في الأمانات والبلديات والمجمعات القروية بمراقبة تنفيذ هذه الشروط في جميع مساكن العمال داخل المدن في جميع أنحاء المملكة
- في حالة وجود مخالفات لهذه الشروط المذكورة تستدعي الحاجة إلى التحقيق فيها يتم إحالة المخالفات إلى اللجنة المشكلة بموجب المادة (٥-ب) من قرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٤٢) وتاريخ ١٤٢٢/٢/٦هـ والمكونة من الجهات التالية: (وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، وزارة العمل والشؤون الاجتماعية، وزارة الصحة) للتحقيق فيها واقتراح العقوبة المناسبة لذلك.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة تبوك
بلدية محافظة حقل
قسم الاستثمارات

١١ - المرفقات "الملاحق"

١/١١ نموذج تقديم العطاء بأنشاء وتشغيل وصيانة واستثمار موقع أرض على الطريق الدائري الخلفي

بمخطط رقم ت / ح / ٤١٠ / لأقامه لنشاط (سكن العمال) لعام ١٤٤٦ هـ

حفظه الله

سعادة رئيس بلدية محافظة حقل

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته:

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم بأنشاء وتشغيل وصيانة واستثمار موقع أرض على الطريق الدائري الخلفي بمخطط الشروق رقم ت / ح / ٤١٠ لأقامه لنشاط (سكن العمال) من خلال المنافسة، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا علي كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة الموقع على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نتقدم لمعاليتكم بعرضنا لاستئجار الموقع لاستثمارها بالسعر الموضح في الجدول التالي :

قيمة الأجرة السنوية (ريال)		إيجار المتر المربع ريال / سنة
رقماً	كتابة	الإيجار السنوي
		قيمة الأجرة السنوية بعد إضافة الضريبة

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي ساري المفعول بقيمة لا يقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

التوقيع

الختم الرسمي

الاسم

التاريخ

٣/١١ نموذج محضر تسليم موقع للمستثمر (نموذج ٣)

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	١٤ / / هـ
العقار رقم:	
بلدية	
رقم عقد التأجير:	تاريخه:
اسم المستثمر:	
إقرار	
<p>أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه في يوم بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في إقامة انشاء وتشغيل وصيانة واستثمار سكن العمال بموجب عقد إيجار المبرم مع أمانة تبوك وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته علي حالته في تاريخ استلامه. وعليه أوقع التوقيع الختم</p> <p>أمين منطقة تبوك</p> <p>التوقيع</p>	
صورة لملف العقار	



المملكة العربية السعودية

وزارة البلديات والإسكان

أمانة منطقة تبوك

بلدية محافظة حقل

قسم الاستثمارات

٤/١٠ إقرار من المستثمر (نموذج ٤)

يقر المستثمر بما يلي:

- 1- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- 2- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ
- 3- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- 4- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة:

الاسم :

الوظيفة :

التوقيع :

التاريخ :

الختم

التوقيع