أمانة منطقة المدينة المنورة
Madinah Regional Municipality
وكالة الاستثمار

فرص
بوابة الاستثمار في المدن السعودية
FURAS | Saudi Cities Investment Gate

كراسة شروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة مدينة سكن عمال على طريق عبادة بن الصامت شمال شرق المخطط رقم (859/ت/1419)

الملخص التنفيذي للفرصة رقم 01-25-003001-3002

مساحة المشروع:

23,452.12 م^2

الحي: أبو مرخة

على طريق عبادة بن الصامت
وطريق مبارك بن عبد المحسن بن باز

النشاط:

مدينة
سكن عمال

مدة العقد (25) سنوات:

فترة التجهيز والإنشاء (5 %)

الموقع على الخارطة:

(امسح رمز QR)
أو اضغط هنا للوصول للموقع

قيمة الكراسة:

(3000 ريال)

طريقة التقديم:

تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني
furas.momra.gov.sa
أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"
وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية لأسباب فنية فيقدم العطاء عن طريق الظرف المختوم باليد في موعد وتاريخ فتح المظاريف المعلن عنه شريطة تقديم ما يثبت وجود مشكلة فنية أثناء التقديم على المنافسة الإلكترونية

تقديم أصل الضمان المالي

في ظرف مختوم ومغلق بالتعليمات المنصوص عليها في الكراسة والتقيد بالموعد والمكان المحدد مع إرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار إليه.
لا يقل سريان مفعول الضمان عن (90) يوماً من تاريخ فتح المظاريف. وألا تقل قيمته عن (25%) من قيمة العطاء السنوي.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات ٣
القسم الأول: مقدمة ووصف العقار ٥
القسم الثاني: لماذا أستثمر مع أمانة منطقة المدينة المنورة؟ ١١
القسم الثالث: اشتراطات المنافسة والتقديم ١٣
القسم الرابع: واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء ١٧
القسم الخامس: ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف ١٩
القسم السادس: الترسية والتعاقد وتسليم العقار ٢١
القسم السابع: الاشتراطات العامة ٢٣
القسم الثامن: الاشتراطات الخاصة ٢٨
القسم التاسع: الاشتراطات الفنية ٣٤
القسم العاشر : المرفقات ٤٦

القسم الأول:

مقدمة وَ وصف العقار

القسم الأول: مقدمة ووصف العقار

١. التعريفات:

المشروع	**العقار**
هو المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع.	هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد له.
الأمانة	**مقدم العطاء**
أمانة منطقة المدينة المنورة.	هو المؤسسة، أو الشركة، أو الجمعية أو المؤسسة الخيرية التي تقدم عرضاً لدخول هذه المنافسة.
النشاط	**الكراسة**
مدينة سكن عمّال	كراسة الشروط والمواصفات.
الوزارة	**المنافسة الإلكترونية**
وزارة البلديات والاسكان	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص

المنافسة العامة
فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (40152) وتاريخ 1441/06/29هـ والتعليمات التنفيذية لها والقرارات ذات الصلة.

٢. مقدمة:

ترغب أمانة منطقة المدينة المنورة في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لإنشاء وتشغيل وصيانة مدينة سكن عمال على طريق عبادة بن الصامت شمال شرق المخطط رقم (٨٥٩/ت/١٤١٩)، ووفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

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

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

- التوجه إلى مقر وكالة الاستثمار في مبنى غرفة المدينة المنورة التجارية

الرقم الموحّد: 920022940 هاتف: 0148217187

واتس آب: 0148217187 بريد إلكتروني: inv@amana-md.gov.sa

- أو من خلال الموقع الالكتروني https://furas.momra.gov.sa/ar
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "

٣. وصف العقار:

نوع النشاط	مدينة سكن عمال	
مكونات النشاط	سكن عمال	
موقع العقار	المدينة: المدينة المنورة	البلدية: العقيق
	الحي: أبو مرخه	الشارع: عبادة بن الصامت وطريق مبارك بن عبدالمحسن بن باز
	القطعة:	المخطط:
حدود العقار	الحدود والأبعاد والأطوال الخاصة بالموقع المستثمر تكون وفقاً لبطاقة وصف المشروع المرفقة بالكراسة	
نوع الموقع	أرض فضاء	
مساحة الموقع	23,452.13 م2 (ثلاثة وعشرون ألف وأربعمائة واثنان وخمسون متراً مربعاً تقريباً)	

الخدمات بالموقع:

- على المستثمر الذي ترسو عليه المنافسة إيصال كافة الخدمات اللازمة للموقع والتي تمكن المشروع من أداء الأهداف المنشودة منه على أكمل وجه، ويتحمل المستثمر وحده كافة التكاليف والرسوم الخاصة بإيصال كافة الخدمات من (كهرباء - ماء - اتصالات - صرف... إلخ).

بيانات أخرى:

- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة، وأن يقبله كما هو على حالته، وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي، وأن يقوم بدراسة وافية وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية.
- المساحة المذكورة أعلاه تخضع للعجز أو الزيادة وفقاً لاستلام الموقع على الطبيعة.
- لا يؤثر وجود إشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال، ويجب على المستثمر في حال وجود اشغالات على الموقع معالجتها قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص، والأمانة غير ملزمة بذلك، ولن تتحمل الأمانة أية تكاليف مهما كانت.

أمانة منطقة المدينة المنورة
وكالة الإستثمار

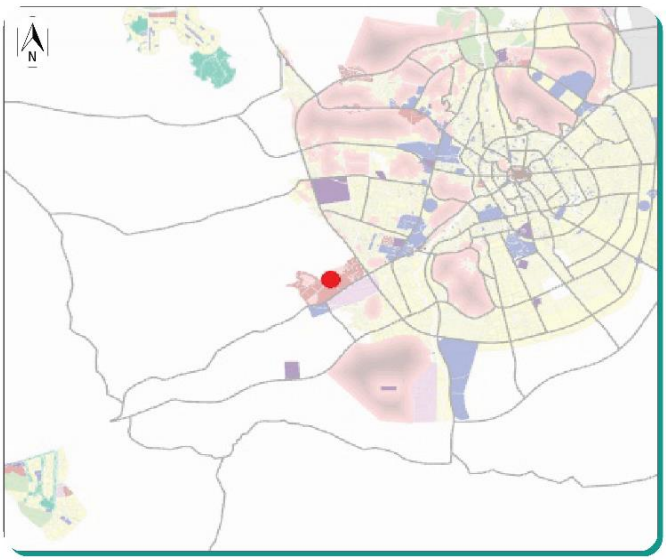
٤. بطاقة وصف المشروع:

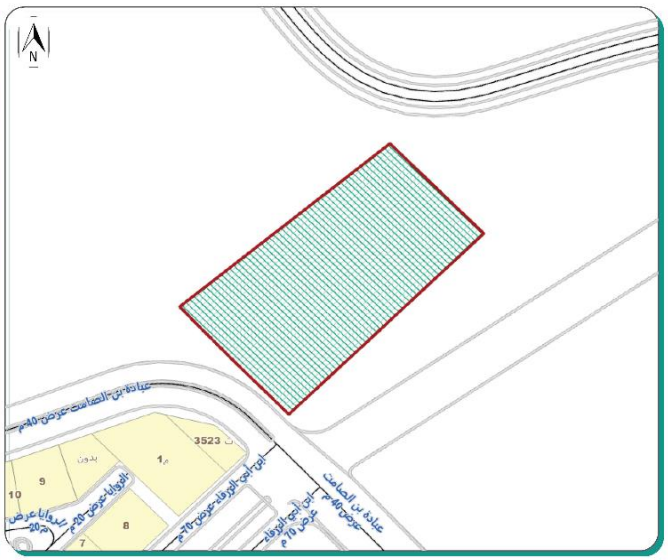
أمانة منطقة المدينة المنورة
Madinah Regional Municipality

بطاقة وصف مشروع

موقع على طريق عبادة بن الصامت وطريق مبارك بن عبد المحسن بن باز شرق مخطط 859-ت-1419

المساحة	23452.12 م	اسم المدينة	المدينة المنورة	رابط الوصول للموقع	
رقم المخطط		رقم القطعة			
الاستخدام المعتمد	غير متوفر	اسم الحي	حي ابومرخة	اسم البلدية	بلدية العقيق
النشاط المقترح	سكن عمال	نوع التأجير	طويل الاجل	Date : 2025-01-13 Time : 28:02:46	





فرص
بوابة الاستثمار البلدي

مقياس الرسم 1:2000

0 60 120 240 360 480 Meters

Coordinate system :
Projection:
Universal Transverse Mercator (UTM)
Datum: WGS 1984
Zone : 37N

٥. قيمة الكراسة:

قيمة الكراسة		آلية الدفع
3000 ريال	ثلاثة الاف ريال	السداد من خلال نظام سداد وذلك وفق التعليمات المذكورة في بوابة الاستثمار البلدي " فرص"

٦. المواعيد المتعلقة بالمنافسة:

البيـــــــان	كيفية تحديد التـاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	
إعلان نتيجة المنافسة	تحدده الأمانة	
موعد الإخطار بالترسية	تحدده الأمانة	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً، وإذا لم يحضر لتوقيع العقد خلال هذه المهلة ينهى التعاقد معه بقرار من بداية سريان مدة الصلاحية، ويصادر الضمان النهائي دون إخلال بحق الأمانة في الرجوع على المتعاقد معه بالتعويض عما لحق بها من ضرر.	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة/ البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	
موعد سداد أجرة - السنة الأولى	عند توقيع العقـــد	

٧. السجلات والتراخيص النظامية:

١/٧ نموذج العطاء (مرفق رقم "1") يعبّأ يدوياً ويوقّع ويختّم، وترفع صورة منه في منصة فرص عند تقديم العطاء.

٢/٧ توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).

٣/٧ إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.

٤/٧ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

٥/٧ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٦/٧ خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول:

- لا يقل سريان مفعول الضمان عن (90) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف.
- أن تكون قيمة الضمان لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي.

٧/٧ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.

٨/٧ صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.

٩/٧ صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.

١٠/٧ صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.

١١/٧ صورة من العنوان الوطني

١٢/٧ كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٨. مكان التسليم:

١/٨ يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وذلك عن طريق:

- الموقع الالكتروني Furas.momra.gov.sa
- تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"

٢/٨ باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل الورقي – في ظرف مختوم ومغلق – من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار إليه.

٩. نظام المنافسة:

١/٩ لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (40152) في 1441/06/29هـ والتعليمات التنفيذية والقرارات الوزارية التابعة لها.

أمانة منطقة المدينة المنورة
وكالة الإستثمار

القسم الثاني:

لماذا أستثمر مع أمانة منطقة المدينة المنورة؟

القسم الثاني: لماذا أستثمر مع أمانة منطقة المدينة المنورة؟

تنوع الفرص الاستثمارية لدى الأمانة وتميز مواقعها بأكثر من 1,800 موقع استثماري لدى الأمانة

فترات سماح قد تصل إلى 10% من مدة العقد تمكن المستثمر من بدء المشروع دون تكاليف خلال فترة السماح

منطقة المدينة المنورة ذات موقع جغرافي مميز ولها مخططات طموحة لاستقبال 30 مليون زائر للمنطقة ومن المتوقع وصوله بشكل سنوي بحلول عام 2030

تجربة رقمية في كثير من الإجراءات الاستثمارية مثل تقديم العطاءات واستلام المواقع وغيرها

القسم الثالث:

اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

القسم الثالث: اشتراطات المنافسة والتقديم

١. من يحق له دخول المنافسة:

١/١ يحق للمؤسسات والشركات ذات الخبرة في مجال إدارة وتشغيل المشروعات التجارية والإدارية والايواء والمقاولات التقدم في هذه المنافسة، ويحق للأمانة استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.

٢/١ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٢. لغة العطاء:

١/٢ 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 ويستثني من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

٢/٢ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخري يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣. مكان تقديم العطاءات:

١/٣ تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة والمختومة بختمها باسم مدير إدارة المحافظ الاستثمارية. وبحيث يتم تسليمها باليد لمقر وكالة الاستثمار في مبنى غرفة المدينة المنورة التجارية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:
(المدينة المنورة ـ أمانة منطقة المدينة المنورة ـ ص.ب ٤٩٥٢ ـ الرمز البريدي ٤١٤١٢).

٤. موعد تقديم العطاءات:

١/٤ يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية، ومنصة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).

٥. موعد فتح المظاريف:

١/٥ موعد فتح المظاريف وفق الموعد المحدد في الإعلان بالجريدة الرسمية، ومنصة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).

٦. تقديم العطاء:

١/٦ يُقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

٢/٦ 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 199040 أو عن طريق البريد الالكتروني inv@momra.gov.saوتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٣/٦ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.

٤/٦ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

٧. كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:

١/٧ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات.

٢/٧ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

٣/٧ 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.

٨. مدة سريان العطاء:

١/٨ مدة سريان العطاء (٩٠ يوما) تسعون يوما من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، يجوز للأمانة تمديد مدة سريان العروض لمدة (٩٠) يوماً أخرى، وعلى من يرغب من المتنافسين في الاستمرار في المنافسة تمديد مدة سريان ضمانه الابتدائي. ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

٩. الضمان:

١/٩ يجب أن يُقدم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠) يوم من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

٢/٩ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدما بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

أمانة منطقة المدينة المنورة وكالة الإستثمار

١٠. موعد الإفراج عن الضمان:

١/١٠ يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد تسديد أجرة السنة الأولي وتوقيع العقد.

١١. مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

١/١١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر أو ممن يفوضه لذلك مع إثبات تاريخ التوقيع، بحيث يتم تقديم جدول العطاء لكامل مدة العقد (٢٥ سنة) خمسة وعشرون سنة.

٢/١١ توكيل رسمي موثقا من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر. وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

٣/١١ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

٤/١١ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقا للشروط الواردة في البند التاسع أعلاه).

٥/١١ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٦/١١ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.

٧/١١ صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول إذا كان المستثمر شركة أو مؤسسة

٨/١١ صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو ارفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.

٩/١١ نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة.

١٠/١١ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي موقعة ومختومة من المستثمر على أن يتم تحميلها بمنصة فرص، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

١١/١١ نسخة العنوان الوطني.

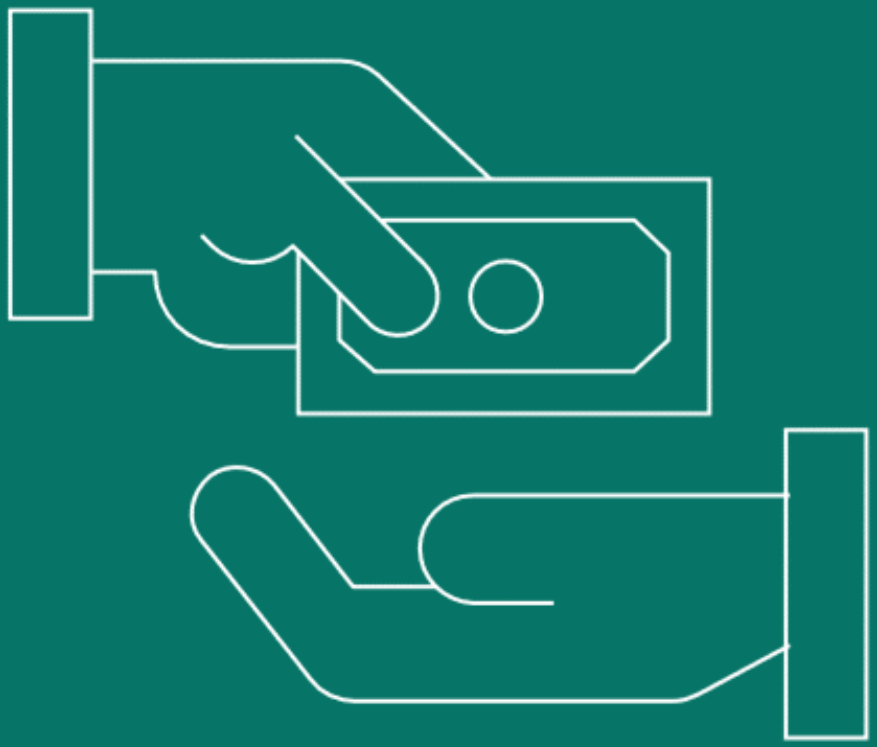
١٢. سرية المعلومات:

١/١٢ جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة.

أمانة منطقة المدينة المنورة وكالة الإستثمار

القسم الرابع:

واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء



القسم الرابع: واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

١. دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

١/١ على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقا لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء.

٢. الاستفسار حول بيانات المنافسة:

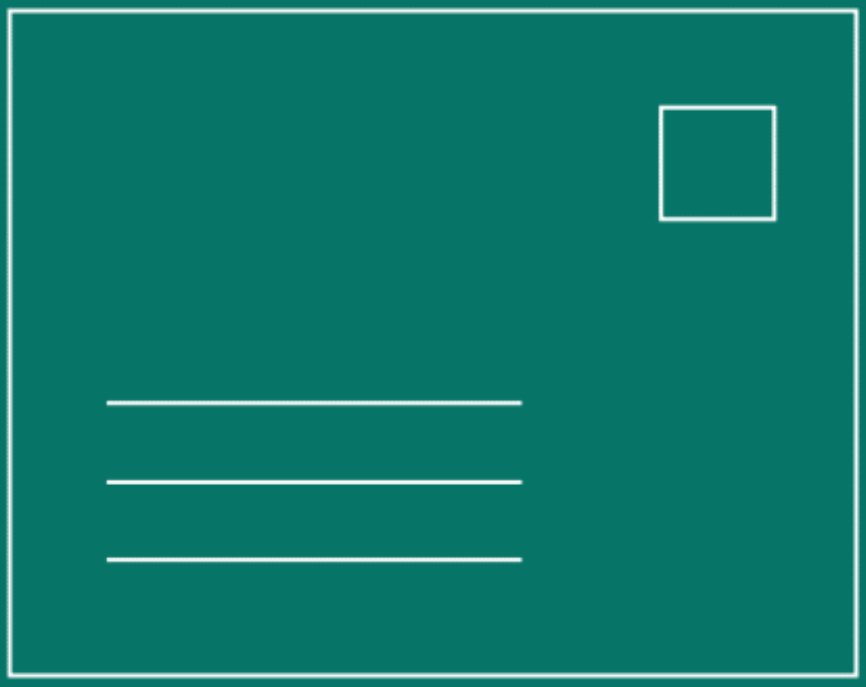
١/٢ في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمرين الاستفسار من الأمانة خطياً ولا تقبل الاستفسارات التي تقدم للأمانة قبل عشرة أيام من موعد فتح المظاريف.

٣. معاينة العقار:

١/٣ على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على أوضاعه السائدة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

القسم الخامس:

ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف



القسم الخامس: ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١. إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

١/١ يجوز للأمانة إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

٢. تأجيل موعد فتح المظاريف:

١/٢ يحق للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

٣. سحب العطاء:

١/٣ لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

٤. تعديل العطاء:

١/٤ 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. حضور جلسة فتح المظاريف:

١/٥ يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون المندوب المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية. ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

أمانة منطقة المدينة المنورة وكالة الإستثمار

القسم السادس:

الترسية والتعاقد وتسليم العقار

القسم السادس: الترسية والتعاقد وتسليم العقار

١. الترسية والتعاقد:

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

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

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

٤/١ 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.

٥/١ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

٢. فترة التوقف:

١/٢ إعلان الأمانة عن فترة توقف – تحددها الأمانة بحيث لا تقل عن ٥ أيام ولا تزيد عن ١٠ أيام – وذلك بعد صدور قرار الترسية والإعلان عنه، ولا يتم اعتماد الترسية أو توقيع العقد خلال هذه الفترة حتى يتمكن المتنافسين من التظلم من قرار الترسية ولا يجوز قبول أي تظلم بعد انتهاء هذه الفترة.

٣. تسليم الموقع:

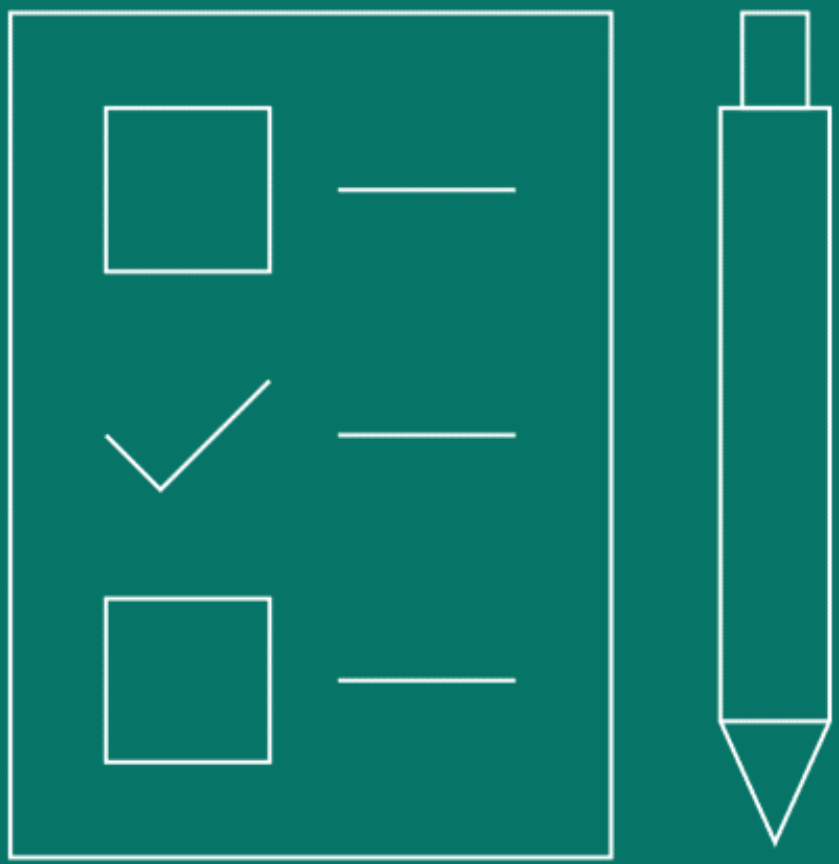
١/٣ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

٢/٣ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

أمانة منطقة المدينة المنورة
وكالة الإستثمار

القسم السابع:

الاشتراطات العامة



القسم السابع: الاشتراطات العامة

١. توصيل الخدمات للموقع:

١/١ يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف .....وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع شركة الكهرباء.

٢. البرنامج الزمني للتنفيذ:

١/٢ يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل الخاصة بالموقع محل المنافسة.

٣. الموافقات والتراخيص:

١/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة / البلدية والجهات ذات العلاقة قبل القيام بتنفيذ المشروع.

٤. تنفيذ الأعمال:

١/٤ يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المباني 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.

٢/٤ يجب على المستثمر أن يسند مهمة إعداد التصاميم والمخططات والإشراف على تنفيذ وإنشاء المشروع والتقدم بطلب الرخصة إلى أحد المكاتب الهندسية المؤهلة والمعتمدة لدى الأمانة وبشرط ألا يقل تصنيف المكتب عن الفئة (B). وللاطلاع على قائمة المكاتب يمكن زيارة الرابط التالي: https://www.amana-md.gov.sa/

٥. مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدي المستثمر:

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

١/٥ الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

٢/٥ مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي ملاحظات يكون موجودا بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.

٣/٥ المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقا لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

٤/٥ توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

٥/٥ التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

٦/٥ دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

أمانة منطقة المدينة المنورة
وكالة الإستثمار

٧/٥ 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 الأمانة عليها مسبقا، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٦. حق الأمانة في الإشراف:

١/٦ للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة ووفقاً للرفوعات المساحية المعتمدة من الأمانة.

٢/٦ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

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

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

٧. تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

١/٧ بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريرا إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يقران فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المباني ومطابقتها للمواصفات.

٨. استخدام العقار للغرض المخصص له:

١/٨ لا يجوز استخدام العقار لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة وهي مدينة سكن عمال، 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.

٩. التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

١/٩ لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف, على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي ويسمح للمستثمر في حالة رغبته بأن يقوم بالتأجير على الغير للوحدات والمحلات التجارية أن يقوم بإبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حدة وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد الأمانة بنسخة من تلك العقود قبل إبرامها لاعتمادها على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد.

١٠. موعد سداد الأجرة السنوية:

١/١٠ تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أمـــا أجـور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الايجارية.

١١. ضريبة القيمة المضافة:

١/١١ يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

١٢. متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١/١٢ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضـــرار أو حوادث تصـــيب الأشـــخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٢/١٢ عدم شـــغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والســـلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٣/١٢ يلتزم المستثمر بوضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.

٤/١٢ يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

٥/١٢ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، سواء كان ذلك راجعا لخطأ في إنشاء المشروع أو نتيجة عدم التزامه باحتياطات الســـلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضـــات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

٦/١٢ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصـــادر بالمرســـوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠هـ وتعديلاته.

٧/١٢ الالتزام بالاشتراطات والمتطلبات الخاصة بالمديرية العامة للدفاع المدني لترخيص المكاتب الإدارية رقم (٣/٢٧٢).

١٣. فسخ العقد:

يحق للأمانة فسخ وإلغاء العقد مع المستثمر وذلك في الحالات التالية:

١/١٣ إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء ما لم يتقدم المستثمر للأمانة بمبررات معتبرة مرفق بها جدول زمني لإنهاء إنشـــاء المشـــروع وتوافق علية الأمانة وعلى ان تكون تلك الفترة الجديدة مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم الالتزام بها من قبل المستثمر فيتم فسخ العقد من قبل الأمانة.

٢/١٣ إذا أخل المستثمر بأي من مواد هذا العقد أو بالشروط والمواصفات ولم يتجاوب مع الأمانة لتصحيح الوضع خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الإنذار.

٣/١٣ إذا تأخر المستثمر عن دفع الإيجار في بداية السنة التعاقدية.

٤/١٣ بطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعوض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.

٥/١٣ إذا تأخر المستثمر عن دفع الإيجار السنوي يحق للأمانة منعه من مزاولة النشاط وليس له حق الاعتراض ولا يتم السماح له بذلك إلا بعد سداد الإيجارات المستحقة أو المترتبة عليه وذلك حسب تعميم وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان المؤرخ في ١٤١٠/٠٢/٠٦هـ المشار فيه إلى خطاب وزارة المالية والاقتصاد الوطني رقم ١٣٣٦/٤ في ١٤١٠/٠١/١١هـ بأنه لا مانع من قفل المحل أو العقار المؤجر من قبل الأمانة دون اعتراض من قبل المستثمر إذا لم يسدد المبلغ المستحق عليه بالكامل خلال شهرين من تاريخ استحقاقه.

٦/١٣ للأمانة الحق في سحب الموقع وإلغاء العقد إذا قام المستأجر بتغيير النشاط دون موافقة الأمانة الخطية أو إذا قام بتأجير الموقع من الباطن وفي هذه الحالة يحق للأمانة تأجير الموقع حسبما تراه لمصلحتها.

٧/١٣ وفاة المستثمر وعدم تقدم الورثة خلال شهرين من وفاته بطلب خطي للأمانة للاستمرار بتنفيذ العقد.

١٤. تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

١/١٤ قبل انتهاء مدة العقد بسنة تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابيا، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة.

٢/١٤ بعد انتهاء مدة العقد ستؤول ملكية الموقع وجميع المنشآت الثابتة التي أقامها المستثمر على الموقع إلى الأمانة دون تعويض وأية إضافات او تحسينات سيقوم المستثمر بإضافتها بعد اعتماد الأمانة ستؤول ملكيتها للأمانة.

١٥. أحكام عامة:

١/١٥ جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.

٢/١٥ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.

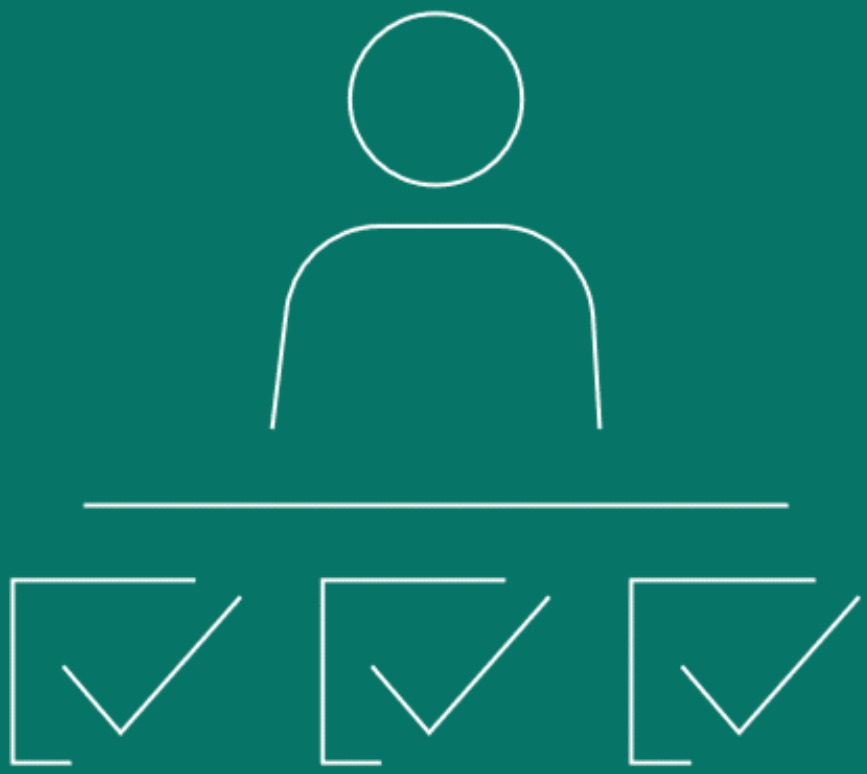
٣/١٥ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه (كقيمة كراسة الشروط والمواصفات، أو رسوم اصدار الضمان البنكي) في حالة عدم قبوله.

٤/١٥ تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ١٤٤١/٠١٢/٢٢هـ وما يطرأ عليهما من تعديل.

أمانة منطقة المدينة المنورة وكالة الإستثمار

القسم الثامن:

الاشتراطات الخاصة



القسم الثامن: الاشتراطات الخاصة

١. مدة العقــد:

١/١ مدة العقد (25 سنة) خمسة وعشرون سنة، تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار، أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم إرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه.

٢. فترة التجهيز والإنشاء:

١/٢ يمنح المستثمر فترة (5%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه – في هذه الحالة – سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة، وتعتبر غير معفية من الأجرة السنوية.

٢/٢ تبدأ فترة السماح المتعلقة بالتجهيز والإنشاء من السنة الثانية.

٣. النشاط الاستثماري المسموح به:

١/٣ النشاط الاستثماري المسموح به هو "سكن عمال" ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.

٢/٣ يسمح للمستثمر تركيب لوحات إعلانية على واجهات المباني شريطة الحصول على الموافقات من أحد المستثمرين المتعاقدين مع أمانة منطقة المدينة المنورة في مجال الإعلانات

لمزيد من المعلومات عن الأنظمة واللوائح الخاصة بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، نأمل زيارة الرابط التالي: https://www.momrah.gov.sa/ar/regulations?pageNumber=1	أو من خلال مسح الكود التالي:

٤. ضوابط البناء لسكن العمال:

١/٤ نسبة تغطية الأرض بالمباني:

- الحد الأقصى لنسبة تغطية الأرض بالمباني (٥٠٪) وتشمل المساحات المبنية لسكن العمال الفنيين والإداريين وأبنية الإدارة والخدمات والمرافق العامة (شامل ارتدادات المباني داخل قطعة الأرض).
- الحد الأدنى لنسبة المساحات غير المبنية (٥٠٪) وتشمل الشوارع والمناطق المفتوحة والملاعب الرياضية المفتوحة ومواقف السيارات.

٢/٤ ارتفاعات المباني:

- الحد الأقصى لارتفاعات المباني (٤) أدوار.
- لا يقل ارتفاع سقف الغرفة عن ٢,٢٠ م لتوفير التهوية السليمة وتقليل درجة الحرارة.
- الحد الأدنى لارتفاع الأسوار المحيطة بالسكن ٤ أمتار.

٣/٤ معامل البناء:

- الحد الأقصى لمعامل البناء (٢).

٤/٤ كثافة التطوير:

- يُخصص للعامل الواحد من السكن حوالي ١٢ متراً مربعاً بحيث يكون التباعد الجسدي ولا يؤدي إلى نقل العدوى.

٥/٤ ارتداد المباني:

- الحد الأدنى لارتداد مباني سكن العمال من الأسوار المحيطة (١٥) متر
- الحد الأدنى للارتداد بين المباني (٦) أمتار.

٦/٤ خصوصية المناطق السكنية:

- المحافظة على خصوصية المجاورين بحلول معمارية أصيلة.

٧/٤ المداخل والمخارج:

- يجب توفير مدخلين ومخرجين لسيارات الطوارئ.
- يجب أن يكون المدخل والمخرج على الشارع الرئيسي.
- يجب ألا يقل عرض المداخل والمخارج عن (٦) أمتار.
- يجب أن تكون المداخل والمخارج واضحة وليست بها أي عوائق.
- يجب توفير طاقم أمني في جميع المداخل والمخارج الرئيسية.

٨/٤ مواقف الحافلات والسيارات:

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

٩/٤ اللوحات الإرشادية:

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

١٠/٤ التحميل والتنزيل:

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

١١/٤ تصميم ممرات المشاة والشوارع الداخلية:

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

٥. توفير المرافق العامة:

١/٥ يلتزم المستثمر بالتنسيق مع الجهات المسئولة عن المرافق العامة مع تنفيذ كامل البنية التحتية اللازمة للمشروع والتي تشمل السفلتة والإنارة والتشجير والرصف إضافة إلى تمديد شبكات الكهرباء والمياه والاتصالات والصرف الصحي وتصريف السيول وتنفيذ المحطات اللازمة وذلك حسب المواصفات من الجهات المعنية.

أمانة منطقة المدينة المنورة
وكالة الإستثمار

٦. آلية حل النزاعات وتوعية العمال:

يجب على إدارة المشروع إعداد آلية لتقديم الشكاوى وحل النزاعات بين العمال داخل المشروع وذلك من خلال الآتي:

١/٦ وضع خطة سهلة وبسيطة لحل النزاعات بين العمال أو بين العمال والموظفين داخل المشروع.

٢/٦ إعلام وتوعية العمال بآلية تقديم الشكاوى.

٧. الاشتراطات والإدارة الأمنية:

١/٧ يلتزم المستثمر بربط كافة الموقع بغرفة العمليات بأقرب شرطة مع إعداد خطة أمنية للسيطرة على التجمعات عند الحاجة.

٢/٧ الالتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم ٥٦٦١٠ وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨ هـ بخصوص تلك الاشتراطات.

٣/٧ تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/١/٧هـ.

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

١/٨ أمانة منطقة المدينة المنورة.

٢/٨ الدفاع المدني لتطبيق معايير السلامة.

٣/٨ الشركة السعودية للكهرباء فيما يخص الكهرباء.

٤/٨ شركة المياه الوطنية فيما يخص المياه.

٥/٨ شرطة منطقة المدينة المنورة فيما يخص النواحي الأمنية.

٦/٨ شركة الغاز والتصنيع الأهلية فيما يخص الغاز.

٩. اشتراطات التشغيل والصيانة:

١/٩ يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للمباني والأجهزة والمعدات والماكينات .... إلخ الموجودة بالمباني مثل: المصاعد والسلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ودورات المياه .... إلخ والمحافظة عليها بصفة مستمرة.

٢/٩ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريرا دوريا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة ومسجل لدي الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

٣/٩ على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد الأفراد يمثلون إدارة الموقع طوال فترة الدوام.

أمانة منطقة المدينة المنورة
وكالة الإستثمار

١٠. تأمين غرفة إسعافات أولية:

١/١٠ على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

١١. الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

١/١١ يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة مدينة سكن عمال وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدي الهيئة السعودية للمهندسين.

١٢. متطلبات المعوقين:

١/١٢ الالتزام بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات السعودي العامSBC-201 وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل – مركز الملك سلمان لأبحاث.

٢/١٢ يراعي في تصميم المشروع متطلبات المعوقين وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بالتعميم رقم (٧/هـ/١٤٠٢) وتاريخ ١٤٠٢/١/٢١هـ.

١٣. الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني:

١/١٣ يجب على المستثمر الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني وكذا لائحة شروط السلامة والوقاية من الحريق وما يُستجد عليها من تعديلات.

١٤. اشتراطات أخرى:

١/١٤ يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بالشروط الصحية لمساكن العمال في ظل ظروف انتشار فيروس كورونا COVID 19 الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية ، وكذا لائحة شروط المساكن والمخيمات المخصصة للعمال ومواصفاتها لعام ١٤٢٨هـ ولائحة الضوابط الصحية لمساكن العمال داخل العمران لعام ١٤٢٢هـ والتعديلات الصادرة عليه بقرار مجلس الوزراء رقم ٥٣٥ وتاريخ ١٤٣٧/١٢/٠٤ هـ وما يستجد عليهم من تعديلات.

٢/١٤ يجب أن يكون هناك نظام لتصريف مياه الأمطار من المشروع لمنع تراكم المياه لتفادي الفيضانات وفقاً لاشتراطات ومتطلبات أمانة منطقة المدينة المنورة.

٣/١٤ يجب تزويد المشروع بمرافق اتصالات تحتوي على خدمة خطوط الهاتف وخدمات الانترنت وفقاً لاشتراطات هيئة الاتصالات السعودية.

٤/١٤ وضع شبكة تليفزيونية في جميع غرف المشروع تحتوي على عدد من القنوات الفضائية التي تلبي مختلف الجنسيات المستهدفة بالسكن بدون الإخلال بالأنظمة المتبعة في المملكة بحيث يمنع أي ساكن تركيب صحون البث الفضائي بشكل شخصي.

٥/١٤ يجب إضاءة الموقع ليلاً وذلك لضمان تحرك العمال بصورة آمنة وفقاً لاشتراطات ومتطلبات أمانة المدينة المنورة.

أمانة منطقة المدينة المنورة
وكالة الإستثمار

١٥. النفايات الصلبة:

١/١٥ يجب إنشاء مرافق تجميع النفايات بالمشروع وفقاً لعدد العمال وذلك وفقاً لاشتراطات ومتطلبات أمانة منطقة المدينة المنورة.

٢/١٥ تجمع النفايات الصلبة في حاويات مخصصة لها.

٣/١٥ يجب أن تكون حاويات تخزين النفايات بأعداد وأحجام كافية لاستيعاب كميات النفايات التي يمكن توقعها مع الأخذ في الاعتبار تردد عملية التجمع الموضوعة أو المخصصة، ويحدد عدد وحجم هذه المستوعبات وفقاً لكمية النفايات المنتجة التي تقدر ب(١٠) لتر للفرد الواحد / اليوم.

٤/١٥ يتم اختيار حاويات / مستوعبات تخزين النفايات ذات سعة أكثر من (١٠٠٠) لتر مع أغطية من أجل خفض الروائح المنبعثة منها والحد من مخاطر الصحة العامة المرتبطة بانبعاثات وانتشار النفايات، وتكون هذه النفايات مصنوعة من مادة مانعة للتسرب ويمكنها أن تتحمل التآكل الناتج عن العوامل الطبيعية وخصوصاً التعرض لفترات طويلة لأشعة الشمس.

٥/١٥ يجب اختيار حاويات / مستوعبات تخزين النفايات وفقاً لملائمة مركبات تجميع النفايات المخصصة لها من أجل تسهيل عملية التفريغ.

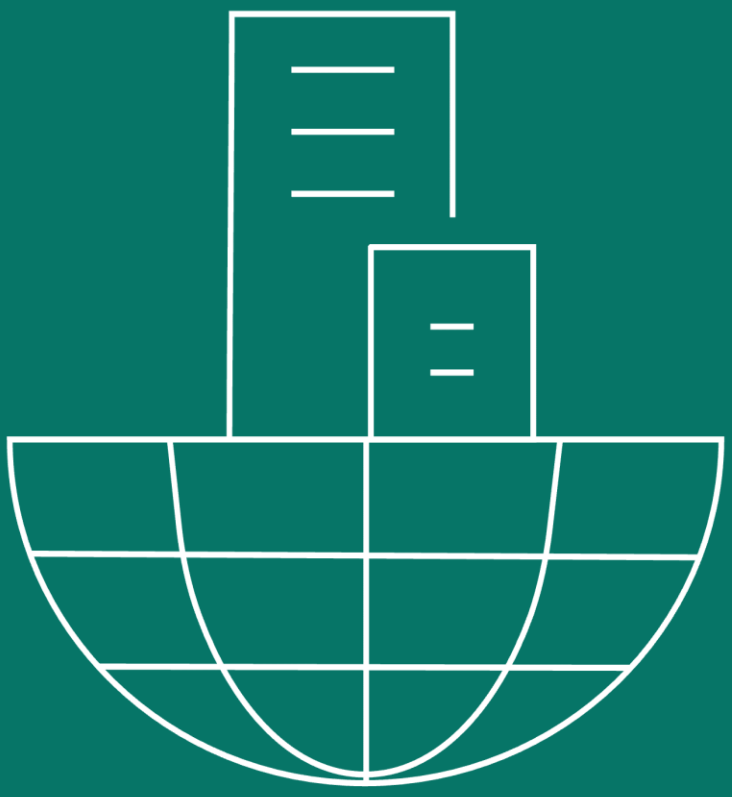
٦/١٥ يجب وضع مستوعبات تجميع وتخزين النفايات في أماكن يسهل الوصول إليها من قبل مركبات تجميع ونقل النفايات، ويفضل أن يكون موقع هذه الحاويات محجوباً عن الأنظار على قدر الامكان وعلى مسافة لا تقل عن (١٠) متر عن المباني السكنية.

٧/١٥ توفير شركة متخصصة لنقل النفايات من داخل المشروع وخارجه بالتنسيق مع أمانة المدينة المنورة.

أمانة منطقة المدينة المنورة
وكالة الإستثمار

القسم التاسع:

الاشتراطات الفنية



القسم التاسع: الاشتراطات الفنية

١. كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

١/١ يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

٢. الاشتراطات التنظيمية:

١/٢ يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل إدارة رخص البناء بالأمانة.

٣. اعتماد التصميم الابتدائي:

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

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

٢/٣ يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمة التالية:

- دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
- استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
- تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.

٣/٣ إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:

- مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال التنسيق العام للموقع.
- مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.

أمانة منطقة المدينة المنورة وكالة الإستثمار

- مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
- واجهات وقطاعات ملونة ومناظير 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 بالمباني وذلك وفقاً لتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٥٢٩٧) وتاريخ ١٤٢٥/١/٢٨هـ والتعميم الإلحاقي رقم (٢٣٨٩٣) وتاريخ ١٤٣٥/٠٥/٠٥هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.

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

- التصميمات المعمارية (مساقط- واجهات –قطاعات – تفاصيل معمارية –جداول التشطيبات – الفرش الداخلي – تفاصيل الأرضيات .....إلخ).
- التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح – مخططات الهيكل الخرساني – التفاصيل الإنشائية – جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح – وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنشائية للمشروع.....إلخ).
- التصميمات الكهربائية والالكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام– مخطط تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية – مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام – مخطط تمديدات الشبكات الداخلية – 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 – مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية – جداول المواد والأجهزة)
- المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

٤. الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

١/٤ أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضاريا يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.

٢/٤ أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.

٣/٤ اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.

٤/٤ أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات بالمحلات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.

٥/٤ توفير غرف مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكوم فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

٦/٤ يحظر استخدام المباني الخشبية أو الخيام داخل المشروع.

٧/٤ يحظر استخدام سطح المباني لسكن العمال.

٨/٤ يجب أن يكون البناء من المواد المتعارف عليها لهذا الاستخدام مثل الطوب والخرسانة المسلحة والألومنيوم وما يماثلها من حيث الجودة والمظهر ويمنع منعاً باتاً استخدام أي مادة يدخل في تركيبها الأسبيستوس.

أمانة منطقة المدينة المنورة وكالة الإستثمار

٩/٤ العزل الحراري الخارجي للمبني بالكامل.

١٠/٤ استخدام أسطح غير عاكسة للتقليل من التلوث البصري.

١١/٤ يجب أن تكون الارضيات من مواد غير منفذة للماء ملساء سهلة التنظيف والغسيل وغير زلقة ولا تتأثر بالمنظفات الصناعية أو الأحماض المستخدمة في النظافة العامة، وتكون ذات سطح مستوي خال من التقشفات والحفر.

١٢/٤ جميع المنافذ بما في ذلك أطباق الهوائيات وخزانات المياه يجب أن توضع فوق الأسطح وتكون محجوبة الرؤية.

١٣/٤ توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل العرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

٥. الاشتراطات الإنشائية:

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

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

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

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

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

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

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

٨/٥ يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

٩/٥ 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.

١٠/٥ عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعزل مائي مناسب.

١١/٥ لا يجب استخدام الاسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة الا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الإسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندى عادي مع إضافات.

١٢/٥ في حالة إدخال أي تعديلات مستقبلاً على المشروع فأنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الانشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة.

أمانة منطقة المدينة المنورة وكالة الإستثمار

٦. معايير تصميم سكن العمال:

تشمل معايير التصميم لمباني سكن العمال على النحو التالي:

١/٦ المعايير التصميمية للمباني السكنية للعمال:

يجب أن تشتمل المباني السكنية للعمال على: (غرف نوم، دورات مياه وحمامات، مغاسل أيدي، مخازن وغرف أدوات نظافة، صالات توزيع، ممرات، ممرات بين الغرف، ودرج) وذلك حسب المعايير التالية:

غرف النوم:

- يجب ألا يتجاوز عدد العمالة في الغرفة الواحدة عن ٨ عمال.
- ألا يقل نصيب العامل الوحد عن (٤) أمتار مربعة من مسطح أرضية غرف النوم
- الحد الأدنى لعرض الغرفة (٤) أمتار.
- الحد الأدنى لارتفاع سقف الغرف (٣م) لتوفير التهوية السليمة وتقليل درجة الحرارة.
- المساحة بين السرير والسرير الآخر لا تقل عن (١م٢).
- توفير دولاب للملابس لكل عامل لا يقل ارتفاعه عن مترين.
- توفير رف للأحذية خارج الغرفة.
- عدم الطبخ أو وضع أدوات طبخ في غرف النوم.
- يجب توفير مكيفات هواء.
- مراعاة ضوابط واشتراطات الدفاع المدني بما يحقق سلامة السكان.

دورات المياه:

- تتكون دورة المياه من مغسلة أيدي ومروش للاستحمام، والحمامات من مراحيض.
- يجب ألا تقل مساحة دورة المياه عن (٠,٥ م٢) لكل عامل.
- كل دورة مياه يجب أن تزود بـ:
  - مغسلة أيدي واحدة، ومروش للاستحمام مع حاجز متحرك من اللكسان.
  - توفير مصادر مياه حارة وباردة بكل دورة مياه وألا تقل مساحة دورة المياه. الواحدة عن (٢x٢) (٤م٢).
- توفير حمام (يحتوي على مرحاض) لكل ثمانية عمال (٠,٤٤ لكل عامل) وأقل عرض للحمام (١ م) والحد الأدنى لمساحة الحمام ٣,٥ 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 المباني:

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

الممرات الخارجية بين غرف النوم:

- الحد الأدنى لعرض الممرات الموزعة للغرف لا يقل عرضها عن (٢,٥ متر).

مخزن وغرفة أدوات النظافة:

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

أمانة منطقة المدينة المنورة
وكالة الإستثمار

الأبواب والنوافذ والتهوية:

- يجب أن تكون الأبواب والنوافذ طبقاً للأصـول الفنية المتعارف عليها، مع تركيب سـلك شـبكي على النوافذ، على أن تكون الأبواب والنوافذ ذات أسطح يسهل تنظيفها ومُحكمة الغلق.
- جميع غرف النوم يجب أن تكون بها نافذة / نوافذ ويجب أن تتناسـب مسـاحة النوافذ مع مسـاحة الفراغات التي تخدمها.
- يجب أن تكون (٥٠٪) من مساحة النوافذ قابلة للفتح.
- يجب أن تكون المباني بجميع مرافقها جيدة التهوية، وتستخدم التهوية الاصطناعية في المناطق الحارة بالإضافة إلى التهوية الطبيعية.
- يجب عدم وضع عوازل حديدية على نوافذ المباني.
- في حالة عدم توفير مناور للمباني يمكن تقديم مخططات توضح التهوية للمباني والفراغات.

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

يجب أن تشـمل المباني السـكنية للإداريين والمهندسـين على مدخل المبنى وصـالة الاسـتقبال، شـقق، مخزن وغرفة أدوات نظافة وصالة توزيع ودرج وذلك حسب المعايير التالية:

مدخل المبنى وصالة الاستقبال:

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

الشقة:

- شـقة لكل موظف إداري أو مهندس بحد أدنى (٥٠م٢)، تشـتمل على غرفة نوم لشـخص واحد بمسـاحة لا تقل (١٢م٢)، صالة ، مطبخ ، ودورة ميا لا تقل مساحتها عن (٦م٢).

مخزن وغرفة أدوات للنظافة:

- الحد الأدنى للمساحة ١٢ متر مربع لكل طابق.

الأبواب والنوافذ والتهوية:

- يجب أن تكون الأبواب والنوافذ طبقاً للأصـول الفنية المتعارف عليها مع تركيب سـلك شـبكي على النوافذ، على أن تكوم الأبواب والنوافذ ذات أسطح يسهل تنظيفها ومُحكمة الغلق.
- جميع غرف النوم يجب أن يكون بها نافذه / نوافذ ويجب أن تتناسـب مسـاحة النوافذ مع مسـاحة الفراغات التي تخدمها.
- يجب أن تكون (٥٠٪) من مساحة النوافذ قابلة للفتح.
- يجب أن يكون المبنى بجميع مرافقه جيد التهوية، وتستخدم التهوية الاصطناعية في المناطق الحارة بالإضافة إلي التهوية الطبيعية.
- يجب عدم وضع عوازل حديدية على نوافذ المبنى.

المناور:

- الحد الأدنى لمساحة وعرض المناور:

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

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

أمانة منطقة المدينة المنورة وكالة الإستثمار

٣/٦ **المعايير التصميمية لمباني الإدارة والخدمات:**

يجب أن تشمل مباني الإدارة والخدمات على مباني إدارة المشروع (مدخل المبنى ،قسم هندسي للصيانة ، قسم إداري ، قسم الأمن والمراقبة) غرفة الحارس ، مخازن لخدمة المشروع ، مباني الخدمات (مطبخ مركزي مع صالة الطعام وملحقاتها ، مغسلة ملابس ، مركز صحي ، مسجد وملحقاته ، صالة متعددة الأغراض مع صالة للألعاب الرياضية ، مركز تسويق يتضمن صرافة آلية ومكتب بريد ومخزن لأدوات النظافة ، حلاق) وذلك حسب المعايير التالية:

إدارة المشروع:

- يجب ألا يقل عرض مدخل مبنى إدارة المشروع عن (٣م) وبمساحة لا تقل عن (١٢م٢).
- يجب أن تشمل الإدارة على قسم هندسي للصيانة وقسم إداري وقسم المراقبة والأمن، صالة استقبال، مع دورة مياه وحمام ومخزن صغير لأدوات النظافة، والحد الأدنى لمساحة إدارة المشروع ١٢٠ متر مربع.

غرفة الحارس:

- يجب أن تشتمل غرفة الحارس على سريرين لشخصين مع دورة مياه وحمام ومخزن صغير لأدوات النظافة لا تقل مساحة الغرفة عن (٤٠م٢).

مطبخ مركزي مع صالة طعام وملحقاتها:

- يجب أن يكون المطبخ وصالة الطعام في مبنى منفصل، وأن يبعد المبنى عن سكن العمال بما لا يقل عم (٦) متر أو أكثر.
- يجب ألا تقل مساحة صالة الطعام عن (٠,٥ م٢) لكل عامل.
- يجب توفير مغسلة أيدي واحدة لكل عشرة عمال.
- يجب ألا تقل مساحة المطبخ عن (٣٣٪) من مساحة صالة الطعام شاملة مستودع الأغذية والثلاجات وإعداد الطعام وغسيل الأواني والغرفة الخاصة بالنفايات.
- أن يكون المطبخ وتجهيزاته طبقاً لما ورد في لائحة الاشتراطات الصحية الواجب توفرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادر بقرار من معالي وزير الشئون البلدية والقروية برقم (٥/٥٤٧١/وف) وتاريخ ١٤١٣/١٠/١١هـ والمعدلة بقرار معاليه رقم (٥/٤١٦١٢/وف) وتاريخ ١٤٢١/٠٩/١٨هـ المبني على الأمر السامي رقم (٦٧) وتاريخ ١٤١١/٤/١١هـ كما يجب أن يراعي في المطبخ وصالة الطعام الآتي:

١. أن تكون صالة الطعام على اتصال مباشر بالمطبخ أو قريبة منه.
٢. يجب أن يلحق بصالة الطعام مكان مناسب لغسل الأيدي.
٣. أن تكسي أرضية وجدران المطبخ حتى السقف بسيراميك أبيض مقاوم للبكتيريا.
٤. أن يطلي السقف ببلاط أبيض أملس قابل للتنظيف.
٥. صرف مخلفات المطبخ السائلة عبر نظام صرف صحي مناسب.
٦. أن يزود المطبخ بأحواض (غير قابلة للصدأ) لغسل الأواني والأدوات.
٧. أن تغطى النوافذ بسلك شبكي ضيق الفتحات لمنع دخول القوارض والحشرات.
٨. أن تكون الأبواب ذاتية الغلق والخارجي منها مزود بسلك شبكي ضيق الفتحات.

أمانة منطقة المدينة المنورة
وكالة الإستثمار

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

مغسلة الملابس:

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

المرافق الطبية (مركز صحي):

- يجب ألا تقل مساحة المركز الصحي عن (٦٠م٢).
- تعيين كوادر طبية مناسبة ومؤهلة تكون موجودة بالمشروع في جميع الأوقات وفقاً لشروط وزارة الصحة.
- توفير غرفة حجر صحي ليتم فيها حجر أي عامل يصاب بمرض معدٍ.

المسجد وملحقاته:

- في حالة عدم توافر مسجد قرب موقع السكن يلزم توفير مساحة (١م٢) لكل مصلى (١٠٪ من مجموع السكان) تخصص للمسجد ومرافقه (دورات مياه).

صالة متعددة الاستخدامات ومركز تسوق:

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

المنطقة الترفيهية والمفتوحة:

- توفير منطقة ترفيهية مفتوحة مزودة بملاعب رياضية لممارسة الالعاب مثل كرة القدم والسلة والطائرة ومسبح لا يقل عن (٢٥م) طول و(١٢م) عرض مع توفير لا يقل عن ٤ مراوش خارجية للمسبح.
- يراعي عند اختيار الأشجار والنباتات أن تكون من بيئة المنطقة.

٧. الاشتراطات الكهربائية:

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

٢/٧ جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

٣/٧ فصل الإنارة الخارجية عن الإنارة الداخلية.

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

وكالة منطقة المدينة المنورة للاستثمار

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

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

٧/٧ يجب تجهيز المباني بالمتطلبات الكهربائية الآتية:

- وحدات إنارة طوارئ.
- علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
- شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
- غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن ٤٠٠ أمبير، ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
- تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:
- بطاريات مع جهاز شاحن أتوماتيكي تعمل تلقائيا لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
- مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادى الأخطار.
- استخدام وحدات الإمداد بالطاقة غير المتقطعة.

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

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

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

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

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

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

٨. الاشتراطات الميكانيكية:

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

٢/٨ يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توافر الراحة والأمان لمرتادي المباني.

أمانة منطقة المدينة المنورة وكالة الإستثمار

٣/٨ تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:

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

٩. اشتراطات الأعمال الصحية:

١/٩ تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (١١٥٥٧/١/٨) وتاريخ ١٤٣٥/٥/٢ هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه ، ومقاييس الضوضاء.

٢/٩ تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

٣/٩ تكون خزانات المياه مطابقة "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

٤/٩ استخدام صنابير المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (٣) لترات.

١٠. اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

١/١٠ استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المباني من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال ومناسبة لنوعية الاستخدام.

٢/١٠ يجب توفير مخارج للطوارئ طبقا للمواصفات التي تحددها إدارة الدفاع المدني على ألا يقل عرض المخرج عن متر ونصف وتفتح للخارج وتؤدي إلى ساحات للتجمع، ويجب ألا يكون المخرج حلزونيا.

٣/١٠ يجب تركيب لوحات إرشادية تدل على المخارج، وتركيب كشافات إضاءة للطوارئ.

٤/١٠ تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك تركيب شبكة إطفاء مرتبطة بمضخة للحريق تعمل تلقائيا بالكهرباء والديزل معا بقوة ٧ بار وتصريف ٢٥٠ جالون/دقيقة.

٥/١٠ يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.

٦/١٠ يجب التأكد من سلامة التمديدات الكهربائية ووضعها داخل مواسير عازلة.

٧/١٠ يجب تركيب أجراس إنذار للحريق في جميع أجزاء المبنى.

٨/١٠ تأمين طفايات حريق في الممرات من نوع البودرة وثاني أكسيد الكربون.

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

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

أمانة منطقة المدينة المنورة
وكالة الإستثمار

١١. متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

١/١١ الالتزام بتطبيق متطلبات الاستدامة (ترشيد استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد المناسبة وغير الضارة للبيئة)في جميع مراحل المشروع ابتداءً من مرحلة التصميم، ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، كما

٢/١١ يجب تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمة لترشيد استخدام الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي العام201-SBC

٣/١١ الالتزام بتطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية SBC-601 والفصل 720 من كود البناء السعودي العام201-SBC

٤/١١ زراعة الأشجار والنباتات التي تساعد في الحفاظ على نسبة الأوكسجين في المنطقة المحيطة بالمجمع الطبي بنسبة لا تقل عن ٥٠ % من مساحة الفراغات الخارجية، مع تبليط الممرات والأرصفة بمواد يكون مؤشر الانعكاس الشمسي (SRI) يساوي/ أو أكثر من (٢٩) للحد من تأثير الجزر الحرارية الحضرية التي تنشأ جراء امتصاص الإشعاع الشمسي وانتقاله عن طريق التوصيل والحمل إلى المناطق المحيطة مرة أخرى.

١٢. تصحيح العروض:

١/١٢ على لجنة الاستثمار مراجعة الأسعار الواردة في العرض - سواء في مفرداتها أو مجموعها - وإجراء التصحيحات الحسابية اللازمة في العرض.

٢/١٢ إذا وجد اختلاف بين السعر المبين كتابة والسعر المبين بالأرقام، يؤخذ بالسعر المبين كتابة، وإذا وجد اختلاف بين سعر الوحدة وسعر مجموعها، فيؤخذ بسعر الوحدة.

٣/١٢ إذا وجدت دلائل تؤكد عدم صحة السعر وفقاً لأسلوب التصحيح الوارد في ثانياً من هذه الفقرة، فيحق للجنة بعد التأكد من التوازن المالي لأسعار البنود ومقارنة السعر مع أمثاله في العرض والعروض الأخرى والأسعار التقديرية، الأخذ بالسعر الوارد في العرض الذي يثبت لها صحته، ويستبعد المتنافس عند رفضه لهذا السعر.

٤/١٢ يجوز للجنة الاستثمار التوصية باستبعاد العرض إذا تجاوزت الأخطاء الحسابية في الأسعار بعد تصحيحها وفقاً لأحكام هذه الفقرة أكثر من (١٠٪) من قائمة الأسعار أو إجمالي قيمة العرض زيادةً أو نقصاً.

١٣. إعلان الفائز:

١/١٣ تعلن الأمانة عن العرض الفائز في المزايدة وتبلغ صاحبه بذلك، ويتضمن الإعلان المعلومات الآتية بحد أدنى:

- مقدم العطاء الفائز.
- معلومات عن المزايدة.
- القيمة الإجمالية للعرض الفائز.
- مدة تنفيذ العقد ومكانه.

٢/١٣ يُبلغ مقدمي العطاءات الآخرون بنتائج المزايدة، وأسباب استبعادهم بما في ذلك الدرجات الفنية لعروضهم.

أمانة منطقة المدينة المنورة وكالة الإستثمار

القسم العاشر:

المرفقات

نموذج تقديم عطاء للمنافسة رقم (3002-003001-25-01) الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة مدينة سكن عمال على طريق عبادة بن الصامت شمال شرق المخطط رقم (859/ت/1419) – (مرفق "1")

سعادة وكيل الأمين للاستثمار

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

إشارة إلى إعلانكم المنشور في الصحف بتاريخ 1446/07/14هـ المتضمن رغبتكم في طرح مشروع إنشاء وتشغيل وصيانة مدينة سكن عمال على طريق عبادة بن الصامت شمال شرق المخطط رقم (859/ت/1419)، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته، واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شاملة ضريبة القيمة المضافة		القيمة الإجمالية لكامل مدة العقد (ريال)	
رقماً	كتابةً	رقماً	كتابةً

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (25%) 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...

الشركة / المؤسسة										
السجل التجاري										
صادر من		بتاريخ								
هاتف		جوال (١)								
فاكس		جوال (٢)								
ص. ب.		الرمز البريدي								
العنوان										

الاسم: .....

التوقيع: .....

أمانة منطقة المدينة المنورة وكالة الإستثمار

مرفق (٢): محضر تسليم عقار

الرقـــــم:		التاريـــــخ:	
اسم المستثمر:		رقـم العـقــار:	
رقـم العـقـد:		تاريخ العقد:	

إقــرار

أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم ..... بتاريخ / / ١٤٤٦ هـــ لاستخدامه في نشاط (مدينة سكن عمال) بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة منطقة المدينة المنورة وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شـــرعاً وقبلته على حالته في تاريخ اســـتلامه (ويشـــمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى).

وعليه أوقع،،،

المستثمر: ..... رئيس البلدية: .....

التوقيع: ..... التـوقيـــــع: .....

مرفق (٣): إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- اطلع على جميع النظم الســعودية المعمول بها ذات الصــلة بموضــوع المنافســة وعلى وجه خاص لائحة التصــرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٠٦/٢٩هـــ والتعليمات التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ
- الالتزام بجميع ما ورد بالاشـــتراطات الفنية للمطاعم والمطابخ الصـــادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ والمبلغة لنا بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ بشأن اعتمادات اصدارات وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

التوقيع

أمانة منطقة المدينة المنورة وكالة الإستثمار

مرفق (٤): قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من كل المستندات المطلوبة

م	المستند	هل مرفق ؟	هل موقع ؟
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 من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٦	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي.		
٧	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
٨	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
٩	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية		
١٠	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة		
١١	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها مختومة وموقعة		
١٢	العنوان الوطني		

أمانة منطقة المدينة المنورة
وكالة الإستثمار

AMAANAALMADINAH AMAANA-MD.GOV.SA