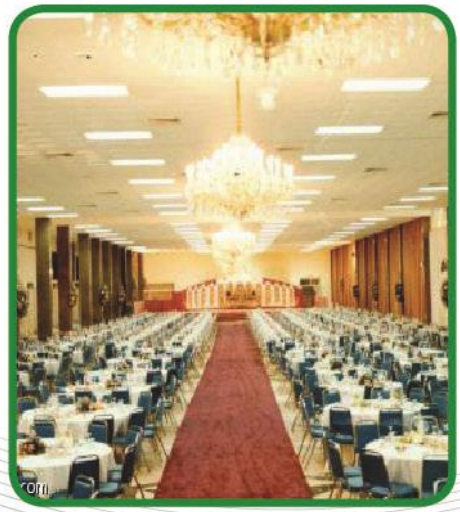
المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
وكالة الوزارة للتخطيط والبرامج
الإدارة العامة لشئية الاستثمارات

كراسة شـــروط ومواصفات

قصور الأفراح



٢	**وصف العقار**	١٠
٣	**اشتراطات دخول المزايدة والتقديم**	١٢
	٣/١ من يحق له دخول المزايدة	١٣
	٣/٢ مكان تقديم العطاءات	١٣
	٣/٣ موعد تقديم العطاءات	١٣
	٣/٤ موعد فتح المظاريف	١٣
	٣/٥ تقديم العطاء	١٣
	٣/٦ كتابة الأسعار	١٤
	٣/٧ مدة سريان العطاء	١٤
	٣/٨ الضمان	١٤
	٣/٩ موعد الإفراج عن الضمان	١٤
	٣/١٠ مستندات العطاء	١٤
٤	**واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء**	١٦
	٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٧
	٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة	١٧
	٤/٣ معاينة العقار	١٧
٥	**ما يحق للأمانة/للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف**	١٨
	٥/١ إلغاء وتعديل الشروط والمواصفات	١٩
	٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف	١٩
	٥/٣ سحب العطاء	١٩
	٥/٤ تعديل العطاء	١٩
	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف	١٩

كراسة شــروط ومواصفات
قصور الأفراح

م	المحتويات	الصفحة
٦	**الترسية والتعاقد وتسليم الموقع**	٢٠
	٦/١ الترسية والتعاقد	٢١
	٦/٢ تسليم الموقع	٢١
٧	**الاشتراطات العامة**	٢٢
	٧/١ توصيل الخدمات للموقع	٢٣
	٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ	٢٣
	٧/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٢٣
	٧/٤ تنفيذ الأعمال	٢٣
	٧/٥ مسئولية الأشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٢٣
	٧/٦ حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	٢٤
	٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	٢٤
	٧/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له	٢٤
	٧/٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٢٤
	٧/١٠ موعد سداد الأجرة السنوية	٢٤

	٧/١١ متطلبات السلامة والأمن	٢٤
	٧/١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة	٢٥
	٧/١٣ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	٢٥
	٧/١٤ أحكام عامة	٢٥
٨	**الاشتراطات الخاصة**	٢٨
	٨/١ مدة العقد	٢٩
	٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء	٢٩
	٨/٣ وقت ومدة التشغيل اليومية	٢٩
	٨/٤ المسئولية عند المخالفات	٢٩
	٨/٥ تأمين الحراسات	٢٩
	٨/٦ أماكن تجهيز الطعام	٢٩
	٨/٧ مواقف السيارات	٢٩
	٨/٨ اشتراطات الصيانة	٣٠

كراسة شــروط ومواصفات
قصور الأفراح

م	المحتويات	الصفحة
	٨/٩ الدارسة التحليلية للتأثيرات المرورية	٣٠
٩	**الاشتراطات الفنية**	٣١
	٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	٣٢
	٩/٢ الاشتراطات المعمارية	٣٢
	٩/٣ الاشتراطات الإنشائية	٣٣
	٩/٤ الاشتراطات الكهربائية	٣٤
	٩/٥ الاشتراطات الميكانيكية	٣٦
	٩/٦ الاشتراطات الأعمال الصحية	٣٧
	٩/٧ اشتراطات السلامة (الوقاية من الحريق)	٣٧
	٩/٨ اشتراطات تركيبات الغاز	٣٨
١٠	**المرفقات (الملاحق)**	٤٢
	١٠/١نموذج العطاء	٤٣
	١٠/٢المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)	٤٤
	١٠/٣نموذج محضر تسليم العقار	٤٥
	١٠/٤إقرار المستثمر	٤٦
	١٠/٥نموذج العقد	٤٧

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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة أو المطلوبة في كراسته الشروط والمواصفات الكرتونياً بالإضافة الى صورة الضمان البنكي ، وذلك عن طريق الموقع الكرتوني sa.gov.momra.Furas أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية" فرص " ، كما يقدم أصل خطاب الضمان البنكي في ظرف مختوم ومغلق – من المستثمر او من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه وارقم الفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف.

م	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 (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٥	صور شهادات الخبرة الخاصة بإنشاء وإدارة مدفن نفايات.		
٦	خطاب ضمان بنكي معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي		
٧	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		
٨	صورة رخصة الاستثمار الاجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٩	صورة الهوية الشخصية للمستثمر		
١٠	صورة سارية المفعول معتمد لدى من اشتراك الغرفة التجارية		

ب ـ تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشـــــــــــروع:	. إقامة وإدارة وتشغيل وصيانة قصر أفراح بالحقو
العقـــــــار :	. هو أرض تـحدد البلدية موقعها، والتي يقام عليها قصر الأفراح.
المستثمـــر:	هو شركة أو مؤسسة يرغب في الاستثمار في نشاط إنشاء وتشطيب وإدارة وتشغيل قصور الأفراح.
مقدم العطاء	يقصد به الشركة أو المؤسسة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة
قصر الأفراح:	هو مبنى أو جزء من مبنى مخصص لإقامة الأفراح أو الحفلات بأنواعها، ومصمم لاستقبال عدد كبير من الأشخاص في وقت واحد.
المنافســـــــة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، ويتبعها الجهاز البلدي عند تأجير العقارات والأنشطة
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الاجهزة الذكية " فرص"

جـ ـ الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

البيـــــــــــــــان	كيفية تحديد التـــــاريخ	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 المزايدة	تحدده البلدية	
موعد الإخطار بالترسية	تحدده البلدية	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً .	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد	

المملكة العربية الســـعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانه منطقة جازان
بلدية الحقو
إدارة الاستثمار

كراسة شـروط ومواصفات قصور الأفراح

١. مقـــدمة

١ . مقدمة

ترغب بلدية الحقو في طرح مزايدة عامة عن طريق الظرف المختوم بين المستثمرين لتأجير موقع قصر الافراح المراد إقامته إدارته و تشغيله وصيانته في الحقو وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .

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

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

- التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوبا:

إدارة: إدارة الاستثمار

إدارة: .....تنميـــــــــــــــة الاســـــــــــــــتثمارات بالبلدية.....

تليفون: ..../٠١٧٣١٣٥٣٩٥.....

١.أو على الفاكس:.....٠١٧٣١٣٥٣٢٦.....

المملكة العربية الســـعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانه منطقة جازان
بلدية الحقو
إدارة الاستثمار

كراسة شـروط ومواصفات قصور الأفراح

٢. وصف العقار

٢. وصف العقار

نوع النشاط	إقامة وإدارة وتشغيل وصيانة قصر أفراح بالحقو	
مكونات النشاط		
موقع العقـــار	المدينة / بيش	الحي/ الحقو
	الشارع العام	
	رقم المخطط : ١	رقم العقار :
حـدود الـعقار	شمالاً : ساحة شعبي وشارع عرض ١٥ متر	بطول: ١٠٦متر
	جنوباً : شارع عرض ٢٥ متر	بطول: ١٠٠,٦٧ متر
	شرقاً : ساحة شعبي	بطول: ٨٨ متر
	غرباً : ارض فضاء	بطول: ٨٦ متر
نوع العقار	أرض فضاء	
مساحة الأرض	حسب الكروكي المرفق(٩٢١٢,٠٠م٢)	
مساحة المباني	٢٧٢٦,١٣م٢	
عدد الأدوار	دور واحد	
نوع البناء	مسلح	

ملاحظة : يتم إصدار الرخص حسب الأنظمة والتعليمات من جميع الجهات الحكومية ذات الإختصاص وعلى المستثمر التأكد من الإشتراطات قبل الدخول بالمنافسة (الإدارة العامة للطرق – المرور – الدفاع المدني ...إلخ) .

بيانات أخرى

المملكة العربية الســـعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانه منطقة جازان
بلدية الحقو
إدارة الاستثمار

كراسة شـروط ومواصفات قصور الأفراح

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣/١ من يحق له دخول المزايدة :

يحق الشركات والمؤسسات الراغبة في الاستثمار في مجال إنشاء وإدارة قصور الأفراح التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاما أو بحكم قضائى حتى تنتهى مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشئون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

٣/٢ مكان تقديم العطاءات :

قدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط الكترونياً ويجب على المستثمر تقديم نسخه مطبوعة من العطاء وكروسة الشروط والمواصفات والضمان البنكي الاصل في ظرف مختوم في أخر يوم لتقديم العطاء علماً بأن الاصل في تقديم العطاء هو الكرتونيا ولايعتمد غيره ويسلم لدى بلدية الحقو والمختومة بختم المؤسسة ويقدم باسم / سعادة رئيس بلدية الحقو وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة الاستثمار / بلدية الحقو، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم

٣/١ يجب أن تقدم العطاءات في الموعد المحدد بمصة فرص ولن تقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد ، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه..

٣/٢ موعد فتح المظاريف :

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة الحادية عشر حسب الاعلان

٣/٣ تقديم العطاء:

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

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

٣م٤ قدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط الكترونياً ويجب على المستثمر تقديم نسخه مطبوعة من العطاء وكروسة الشروط والمواصفات والضمان البنكي في ظرف مختوم في أخر يوم لتقديم العطاء علماً بأن الاصل في تقديم العطاء هو الكرتونيا ولايعتمد غيره.

٣/٥ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:

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

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

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

٣/٦ مدة سريان العطاء:

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

٣/٧ الضمان:

٣/٨/١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة 25% من إيجار سنة واحدة، ويقدم فى شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربى السعودى، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

٣/٨/٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدما بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣/٨ موعد الإفراج عن الضمان :

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

٣/٩ مستندات العطاء :

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره :

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

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

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

٣/١٠/٤ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي ، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذى تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

المملكة العربية الســـعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانه منطقة جازان
بلدية الحقو
إدارة الاستثمار

كراسة شـروط ومواصفات قصور الأفراح

٤.واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة :

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

٤/٣ معاينة العقار :

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة ، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به.

ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

المملكة العربية الســـعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانه منطقة جازان
بلدية الحقو
إدارة الاستثمار

كراسة شـروط ومواصفات قصور الأفراح

٥.ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥. ما يحق للبلدية وللمستثمر قبـــل وأثناء فتـــح المـــــظاريف

٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:
يجوز للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف :
يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

٥/٣ سحب العطاء :
لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

٥/٤ تعديل العطاء:
لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إدعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمه.

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

المملكة العربية الســـعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانه منطقة جازان
بلدية الحقو
إداره الاستثمار

كراسة شـروط ومواصفات قصور الأفراح

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦/١ الترسية والتعاقد:

٦/١/١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

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

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

٦/٢ تسليم الموقع:

٦/٢/١ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة/البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

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

المملكة العربية الســـعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانه منطقة جازان
بلدية الحقو
إدارة الاستثمار

كراسة شـروط ومواصفات قصور الأفراح

٧. الاشتراطات العامة

٧. الاشـــــتراطات العامة

٧/١ توصيل الخدمات للموقع :

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

٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ :

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

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

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

٧/٤ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء قصر الأفراح إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، وأن يوقع معه عقد تنفيذ المشروع ، ويتم اعتماد هذا العقد من البلدية قبل تسليم المستثمر ترخيص البناء ،كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

٧/٥ مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر :

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

- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجودا بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقا لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم ، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل،وإخطار المقاول والمستثمر خطيا عن أي مخالفات تحدث وطلب إزالتها
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

٧/٦ حق االبلدية في الإشراف :

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

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

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

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

٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

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

٧/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له :

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

٧/٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد :

لا يحق للمستثمر تأجير كل أو جزء من العقار، 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.

٧/١٠ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

٧/١١ متطلبات السلامة والأمن :

يلتزم المستثمر بما يلي :

٧/١١/١ اتخـاذ كافـة الإجـراءات والاحتياطـات اللازمـة لمنـع وقـوع أضـرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٧/١١/٢ يجـب علـى المسـتثمر أن يعـد خطـة لمواجهـة حـالات الطـوارئ تشـمل تـدريب أشـخاص مـؤهلين علـى إخـلاء الأفـراد مـن المبنـى ، و اسـتخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.

٧/١١/٣ يكون المستثمر مسئولاً مسئولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التى قد تلحق بأى من العمال والموظفين أثنـاء قيـامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامـه باحتياطـات السلامة أثنـاء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أى تكـاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسئولية عن ذلك.

٧/١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق البلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفـي هذه الحالـة يـتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع ، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

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

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

٧/١٣/٢ قبـل انتهـاء مـدة العقد بثلاثـة أشـهر تقوم البلديـة بإشـعار المسـتثمر بموعـد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابيـا، وإشعار المستثمر بذلك.

٧/١٤ أحكام عامة :

٧/١٤/١ جميع المستندات والمخططات ووثـائق العطـاء المتعلقـة بهذه المزايدة هـي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.

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

٧/١٤/٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بـالتعويض عمـا تحملـه مـن مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٤٫١٫٧ تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات بلدية وتعليماتها التنفيذية بموجب الامـور السـامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ القاضي بالموافقة علـى تحـديث للائحـة التصـرف بالعقارات وتعليماتها التنفيذية الصادرة برقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ١٤٢٣/٩/٢٤هـ.

٤٫١٫٧٫١ أنه يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضـافة للبلديـة محسـوبة علـى النسـبة المقـررة مـن إجمـالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسـبة ضـريبة القيمـة المضـافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهـات المعنيـة بالمملكـة العربيـة السـعودية ويـتم سـدادها في وقـت سـداد الإيجـار السـنوي وفي حـال التـأخير يـتم إتخـاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

المملكة العربية الســـعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانه منطقة جازان
بلدية الحقو
إدارة الاستثمار

كراسة شـروط ومواصفات قصور الأفراح

٨ ـ الاشتراطات الخاصة

٨. الاشتراطات الخاصة

٨/١ مدة العقد:

مدة العقد (٢٥سنه) (خمسة وعشرون سنه) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية.

٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (٥%) ( ) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفى حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

٨/٣ وقت ومدة التشغيل اليومية:

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

٨/٤ المسئولية عن المخالفات:

يكون المستثمر مسئولا مسئولية كاملة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات عند استخدام القصر، ويعين أحد الأفراد يكون متواجدا في القصر بصفة مستمرة.

٨/٥ تأمين الحراسات:

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

٨/٦ أماكن تجهيز الطعام:

٨/٦/١ يراعى المستثمر العناية التامة بالمتطلبات الصحية والاهتمام بالنظافة في القصر بصفة عامة وفي أماكن تجهيز الطعام بصفة خاصة، والالتزام في ذلك بالتعليمات البلدية المتعلقة بالمطاعم والمطابخ.

٨/٦/٢ إذا كان لصاحب القصر محلات تغذية معتمدة ومرخصة من البلدية ، فيمكنه أن يشترط على صاحب المناسبة أن يقوم بالطبخ في محلاته حسب الأسعار التي يتفق عليها ، وعلى صاحب القصر توفير الأنواع والمستويات حسب الطلب.

٨/٧ مواقف السيارات :

يلتزم المستثمر بما يلي:

٨/٧/١ توفير مواقف سيارات لمرتادي قصر الأفراح بواقع موقف سيارة لكل ٥٠م٢ من مسطحات المباني.

٨/٧/٢ مراعاة سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.

٨/٧/٣ لا يسمح باستخدام مواقف تحت المبنى، وعند الحاجة لاستخدام مواقف تحت الأرض أو متعددة الأدوار داخل حدود الموقع، يجب ألا يقل البعد بين المواقف ومبنى قصر الأفراح عن خمسة أمتار، وألا يزيد ارتفاع أدوار المواقف عن دورين فقط فوق سطح الأرض.

٨/٧/٤ عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقا للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

٨/٨ اشتراطات الصيانة:

٨/٨/١ يجب على المستثمر إجراء صيانة دورية لمبنى القصر وكافة تجهيزاته من: كهرباء، وتكييف، وتركيبات صحية، ومعدات، وأثاث، وأنظمة السلامة، وغيرها.

٨/٨/٢ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريرا دوريا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

٨/٩ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

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

المملكة العربية الســـعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانه منطقة جازان
بلدية الحقو
إدارة الاستثمار

كراسة شـروط ومواصفات قصور الأفراح

٩. الاشتراطات الفنية

٩. الاشتراطات الفنية

٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء :

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

٩/٢ الاشتراطات المعمارية:

٩/٢/١ ألا يزيد المبنى عن دور واحد، وألا يتجاوز أقصى ارتفاع للفراغ الداخلي عن ٦ أمتار.

٩/٢/٢ يمكن الاستفادة من الارتفاع المسموح به في الفقرة السابقة لتوفير عناصر ثانوية تخدم المشروع، كما يمكن استخدام مستوى تحت سطح الأرض لنفس الغرض، على ألا يكون ذلك أعلى أو أسفل العناصر الرئيسية للمشروع (صالة الرجال – صالة النساء- صالات الطعام).

٩/٢/٣ يتم تصميم عناصر المشروع حسب المعايير التصميمية الموضحة بالجدول رقم (١).

جدول رقم(١) معايير تصميم العناصر الرئيسية للأفراح

العنصر	المعيار التصميمي
صالة الرجال	١,٦٥ م٢/رجل
صالة النساء بما فيها المنصة Stage	١,٨٠ م٢/ امرأة
صالة الطعام	٠,٨٠ م٢/ وجبة (امرأة أو رجل)
المطبخ	٠,٢٠ م٢/ (امرأة + رجل)
دورات المياه	دورة واحدة لكل ٤٠ رجل أو امرأة

٩/٢/٤ ألا تزيد نسبة البناء عن النسبة المسموح بها في المنطقة.

٩/٢/٥ يمكن استحداث عناصر ثانوية تكون مكملة للعناصر الرئيسية وتخدم احتياجات المشروع.

٩/٢/٦ مراعاة علاقة عناصر المشروع ببعضها وسهولة الحركة داخلها بما يخدم الهدف ويتناسب مع عدد المدعوين.

٩/٢/٧ الاهتمام بتصميم أماكن خدمة الصالات (رجال – نساء) من أماكن غسيل ودورات مياه بما يسهل الخدمة ويتناسب مع عدد المدعوين ويحقق الخصوصية.

٩/٢/٨ يراعى فصل مداخل النساء عن مداخل الرجال، وألا يقل عدد المداخل الرئيسية للمبنى عن ثلاثة مداخل (عدا مخارج الطوارئ) هي كالتالي:

- مدخل خاص بالرجال.
- مدخل خاص بالنساء.
- مدخل خاص بالخدمة.

٩/٢/٩ تحدد مواقع المداخل الأساسية في المشروع ومخارج الطوارئ بحيث تكون بعيدة عن مصادر الخطر كالمطبخ وغرف ولوحات الكهرباء.

٩/٢/١٠ تصمم أبواب المداخل الرئيسية بحيث تفتح للخارج، ولا تسبب أية إعاقة لدى استعمالها في حالات الطوارئ.

٩/٢/١١ يجب ألا يقل عرض أي مدخل عن ٢ متر، وفي حالة زيادة الطاقة الاستيعابية عن ٣٠٠ شخص (ثلاثمائة شخص) يزاد عرض المدخل بمقدار ٠,٠٥ متر لكل عشرة أشخاص.

٩/٢/١٢ ضرورة مراعاة الخصوصية عند تصميم عناصر المشروع الداخلية، وكذلك بالنسبة للمشروع والمباني المجاورة.

٩/٢/١٣ الاهتمام بالنواحي الجمالية للمشروع وإبراز الطابع العمراني المحلي للمنطقة.

٩/٢/١٤ الأخذ في الاعتبار عند التصميم احتياجات المعوقين في العناصر المختلفة من المشروع.

٩/٢/١٥ اختيار مواد البناء المناسبة التي تتوفر بها شروط السلامة والملائمة لمناخ المنطقة ولأسلوب التصميم.

٩/٢/١٦ استخدام مواد العزل الحراري المناسبة في المشروع، وتطبيق لائحة العزل الحراري لدول مجلس التعاون الخليجي.

٩/٢/١٧ ضرورة عزل الصوت بتلك المشاريع لما يصدر عنها من أصوات عالية تستلزم حماية المجاورين من آثارها، وأخذ الاحتياطات التصميمية والتنفيذية لها ، وكذلك عزل الصوت داخل فراغات المشروع ، والتي يصدر عنها أصوات عالية كصالة النساء والمكان المخصص للفنون الشعبية على أن يراعى ما يلي:

أ. تصميم مباني المشروع بطريقة تحقق الوقاية المناسبة من الضوضاء.

ب. تصميم صالات الأفراح بحيث لا تنتقل الضوضاء إلى المجاورين.

ج. لا يسمح باستخدام مكبرات الصوت في الساحات الخارجية المخصصة للاحتفال.

٩/٣ الاشتراطات الإنشائية:

٩/٣/١ أن يكون البناء من الخرسانة المسلحة.

٩/٣/٢ أن تكون مواد البناء المستعملة في الإنشاء مقاومة للحريق ومطابقة للاشتراطات.

٩/٣/٣ في حالة استخدام الحديد في الإنشاء: يجب اتخاذ كافة إجراءات السلامة والوقاية من الصدأ والتآكل والحريق.

٩/٣/٤ أن يعد تقرير لتربة موقع المشروع ويتم تحليل للمياه الجوفية (إن وجدت) من قبل جهة مختصة، وأخذ النتائج في الاعتبار عند الدراسة الإنشائية.

٩/٣/٥ ألا يقل حساب الأحمال الحية لصالات الأفراح عن القيمة الأكبر المحددة لها بالمواصفات القياسية السعودية أو تلك المحددة بكود البناء الموحد.

٩/٣/٦ يراعى في الدراسات الإنشائية تأثير الكوارث الطبيعية أو انهيار التربة أو الزلازل وغيرها.

٩/٣/٧ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية للجهة المختصة بالبلدية.

٩/٣/٨ عزل الخرسانة المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة وخرسانات الأسطح، وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها.

٩/٣/٩ يستعمل الأسمنت المقاوم للكبريتات في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة في المبنى.

٩/٣/١٠ في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لها، وكذلك تقديم التفاصيل اللازمة لمقاومة مواد البناء المستعملة للحريق من قبل مكتب هندسي استشاري إلى الجهة المختصة بالبلدية للحصول على موافقتها، ويتم تنفيذ هذه التعديلات تحت إشراف مكتب هندسي استشاري، وبعد الانتهاء من التنفيذ يتم تقديم شهادة من المقاول والمكتب الاستشاري المشرف على التنفيذ تفيد مسئوليتهما الكاملة عن تنفيذ التعديلات المطلوبة ومقاومة المنشأ للحريق حسب متطلبات الدفاع المدني، وذلك قبل السماح لصاحب القصر بإعادة تشغيله.

٩/٣/١١ في حالة ترميم العناصر الإنشائية أو أعمال الديكورات لا يسمح باستخدام مواد كيميائية مصنعة أو غير مقاومة للحريق.

٩/٤ الاشتراطات الكهربائية:

٩/٤/١ يتم التصميم على أساس أن جهد التغذية ١٢٧/٢٢٠ فولت أو ٢٢٠/٣٨٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار أربعة أسلاك ٦٠ ذبذبة/ ثانية.

٩/٤/٢ تكون جميع المواد والتركيبات الكهربائية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة الصناعة والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

٩/٤/٣ فصل الإنارة الخارجية- وتشمل إنارة المبنى من الخارج والزينات والموقع العام والحدائق والأسوار- عن الإنارة الداخلية.

٩/٤/٤ فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها.

٩/٤/٥ تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth Leakage Circuit Breaker.

٩/٤/٦ جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.

٩/٤/٧ ألا يقل ارتفاع مفاتيح الإنارة والمقابس الكهربائية عن ١,٤٠ متر.

٩/٤/٨ ألا يقل الحد الأدنى لشدة الإنارة في عناصر المبنى عما هون موضح بالجدول رقم (٢) التالي :

جدول رقم (٢)
شدة الإضاءة المطلوبة في عناصر المبنى

الفـراغ	شـدة الإنارة
صالات الجلوس والطعام والممرات	٣٠٠ لـوكس
المطـابخ	٧٠٠ لـوكس
المغاسل ودورات المياه	٣٠٠ لـوكس
المـوقع الخارجي	٥٠ لـوكس

٩/٤/٩ يجهز المبنى بالمتطلبات الآتية :

أ. وحدات إنارة للطوارئ.
ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ وغيرها.
ج. شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
د. غرفة لمحولات شركة الكهرباء، وذلك في حالة تجاوز الحمل الكلى للمبنى عن ٤٠٠ أمبير، ومراعاة أن تكون لها واجهة واحدة على الأقل على الشارع، وأن تكون فتحة التهوية ومدخل الغرفة جهة الشارع، ويتم الحصول على مخطط وتصميم الغرفة من شركة الكهرباء المحلية.
ه. مولد كهرباء احتياطي بقدرة كافية لإمداد المبنى بالتيار الكهربائي اللازم للإنارة والدوائر الأخرى المهمة في حالة انقطاع تيار شركة الكهرباء.

٩/٤/١٠ الالتزام بما صدر من تعليمات حول نظام التأريض على جميع المنشآت للتقليل من الحوادث والمحافظة على سلامة الأرواح والممتلكات من المخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية على أن يشمل نظام التأريض بالمشروع ما يلي :

أ. تأريض حديد تسليح أساسات المشروع.
ب. جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار كمواسير المياه الرئيسية أو المواسير المعدنية للصرف الصحي...إلخ.
ج. اللوحات الرئيسية ولوحات التوزيع الفرعية وحديد تسليح الكابلات ودوائر القوى والإنارة وخلافه.

٩/٤/١١ تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة.

٩/٤/١٢ يفضل إيجاد مكان مستقل بمساحة مناسبة يخصص لوضع لوحة التوزيع الرئيسية به لتوزيع الكهرباء إلى العناصر المختلفة في المبنى ويتم تحديدها على المخطط وكيفية تغذية اللوحات الفرعية ومواقعها.

٩/٥ الاشتراطات الميكانيكية :

يقصد بالأعمال الميكانيكية أنظمة التبريد والتدفئة، والتهوية، والمولدات الاحتياطية :

٩/٥/١ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية. يجب مراعاة الاشتراطات العامة لاستخدام أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية التالية :

٩/٥/١/١ التقيد بالاشتراطات الفنية والمواصفات القياسية عند تصميم وتركيب أي نظام من أنظمة التكييف والتهوية، حسب الأصول الفنية، وتحت إشراف مكتب هندسي معتمد، وذلك بما يخدم الهدف من الاستخدام.

٩/٥/١/٢ يراعى عند تركيب المكيفات أن تكون إما سقفية أو جدارية بارتفاع مناسب.

٩/٥/١/٣ في حالة استخدام المكيفات الصحراوية يراعى أن تكون تمديدات المياه من النوع الجيد لضمان عدم تسرب المياه، وأن تكون غير ظاهرة ولا يسمح باستخدام المكيفات الصحراوية في المناطق التي تزيد نسبة الرطوبة بها عن ٥٠%.

٩/٥/١/٤ في حالة استخدام مكيفات نوع شباك Window Type أو وحدات منفصلة Split Unit فيجب تركيب مراوح تهوية مناسبة لأهمية تجديد الهواء داخل الفراغ.

٩/٥/٢ التهوية (شفط / طرد) Ventilation

ويقصد بها التهوية الصناعية باستخدام مراوح التهوية للسماح بتجديد الهواء داخل الفراغات، ويشترط لذلك ما يلي :

أ. يجب أن تتضمن تصميمات أعمال التهوية فتحات لتنقية الهواء حسب الأصول الفنية ومتطلبات النظام المقترح استعماله.

ب. تستخدم مراوح التهوية في المطابخ ودورات المياه والمستودعات، وتركب على ارتفاع لا يقل عن ٢م من سطح الأرض.

ج. تحسب سعة مروحة التهوية كالتالي :

١. دورات المياه :

- حجم دورة المياه = الطول × العرض × الارتفاع = س (م٣)
- سعة مروحة التهوية تكون ٦س م٣/ ساعة لدورات المياه الخاصة أو ما يقارب ذلك.
- سعة مروحة التهوية تكون ١٥ س م٣/ ساعة لدورات المياه المجمعة.

٢. المطابخ والمستودعات :

- يكون تصميم سعة مروحة التهوية ٣٠س م٣/ دقيقة

٩/٥/٣ المولد الاحتياطي Standby Generator:

ضرورة توفر مولد احتياطي للمشروع قابل للتشغيل في أي وقت ينقطع فيه التيار الكهربائي عن المشروع، ويشترط فيه ما يلي :

١/٣/٥/٩ ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة والدوائر الأخرى المهمة مثل مضخات المياه

ودوائر شبكة الكشف والإنذار ومكافحة الحريق والثلاجات ...إلخ.

٩/٣/٥/٢ اتخاذ احتياطات السلامة اللازمة في موقع المولد وخزان الوقود.

٩/٣/٥/٣ يوضع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

٩/٦ اشتراطات الأعمال الصحية :

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

٩/٦/١ تخضع التصميمات والمواد والأجهزة المستخدمة للمواصفات السعودية أو المواصفات العالمية المعمول بها.

٩/٦/٢ التمديدات الخارجية والداخلية من خطوط تغذية وصرف صحي تكون حسب التصاميم المعتمدة والطرق الفنية لذلك.

٩/٦/٣ المواد المستعملة في تكسية حوائط وأرضيات وأسقف كل من المطابخ والمغاسل ودورات المياه وما في حكمها تكون مناسبة للاستعمال وسهلة التنظيف كالسيراميك والقيشاني ونحوهما.

٩/٦/٤ يتم تحديد عدد المغاسل بواقع مغسلة لكل ٢٠ شخص (رجل- امرأة) على ألا يقل عدد المغاسل عن ٨ مغاسل بالمشروع لكل فئة (رجال- نساء).

٩/٧ اشتراطات السلامة (الوقاية من الحريق):

٩/٧/١ أن تكون المواد المستخدمة داخلياً (التكسيات الداخلية) وكذلك الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.

٩/٧/٢ توفير مخارج طوارئ إذا زادت مسافة الانتقال إلى منطقة آمنة عن ١٥ متر.

٩/٧/٣ توفير مخارج على امتداد حوائط الصالات (الرجال- النساء- الطعام) تؤدى إلى مناطق آمنة (بحيث يتم تكسية أرضيات المخارج بمواد مناسبة لا تسبب انزلاق).

٩/٧/٤ تركيب نظام الإنذار التلقائي للحريق إذا زادت مسطحات المبنى عن ٢٠٠٠م٢ وكذلك شبكات الرش التلقائي إذا زادت المسطحات عن ٥٠٠٠م٢.

٩/٧/٥ ضرورة توفر أجهزة إطفاء الحريق المناسبة حسب الاشتراطات الفنية لذلك بحيث تكون في أماكن يسهل الوصول إليها ورؤيتها.

٩/٧/٦ تفصل الصالات (الرجال- النساء- الطعام) عن غرف التخزين وأية فراغات أخرى بواسطة حوائط وأرضيات وأبواب ذات مقاومة للحريق لمدة لا تقل عن ٦٠ دقيقة، وأن تشكل قطاعات حريق مستقلة.

٩/٧/٧ أن يفصل المطبخ وملحقاته عن بقية الفراغات بحواجز مقاومة للحريق.

٩/٧/٨ أن تكون طرق النجاة قصيرة وواضحة، وأن تشكل الممرات ومناطق التوزيع قطاعات حريق مستقلة، وتكون جزءاً من طريق النجاة.

٩/٧/٩ أن يتم تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات والخدمات بحيث تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة إلى أخرى.

٩/٧/١٠ أن يوضع مخطط للإخلاء في حالة الحريق في أماكن بارزة وواضحة لمرتادي مبنى المشروع.

٩/٧/١١ يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

٩/٨ اشتراطات تركيبات الغاز :

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

٩/٨/١ يجب ألا تقل المسافة الفاصلة بين خزان الغاز وأي مبنى أو منشاة مجاورة عن ٣ أمتار.

٩/٨/٢ في حالة تركيب الخزان في باطن الأرض تتبع الاشتراطات التالية :

٩/٨/٢/١ تتم عملية الدفن في غرفة من الخرسانة المسلحة طبقا لشروط ومخططات شركة الغاز والتصنيع الأهلية

٩/٨/٢/٢ أن يكون الخزان بعيداً عن مسار حركة السيارات، وألا تقل المسافة بين سطح الخزان وسطح الأرض عن ١٥سم، وأن يراعى ما يلي :

أ. أن يترك فراغ حول الخزان لا يقل عن ٣٠سم من جميع الجهات.

ب. تقام حوائط خراسانية حول الخزان بسمك لا يقل عن ١٠سم.

ج. ألا يقل سمك القاعدة الخرسانية التي يركب فوقها الخزان عن ١٥سم.

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

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

و. أن يكون سقف غرفة الخزان من الخرسانة المسلحة، وألا يقل سمكه عن ١٠سم وبأحجام يمكن رفعها بسهولة.

٩/٨/٣ إذا كان الخزان مركباً في مسار حركة السيارات فيتم التركيب كما هو وارد بالبند السابق مع مراعاة ما يلي :

أ. ألا تقل المسافة بين سطح الأرض وسطح الخزان عن ٦٠سم.

ب. أن يكون سقف الخزان من الخرسانة المسلحة وبسمك لا يقل عن ١٥سم.

٩/٨/٤ أن تكـون مواسـير التهويـة طبقـاً لمـا هـو وارد بالمواصـفات القياسـية السـعودية (أسـس واشـتراطات تخـزين الغـازات البتروليـة المسـالة فـي خزانات التركيب والتجهيز للتشغيل).

المملكة العربية الســـعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية

كراسة شــروط ومواصفات
قصور الأفراح

١٠. المرفقات (الملاحق)

١٠/١ نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالظرف المختوم (نموذج٦ /٧)

سعادة رئيس بلدية: الحقو

المحترم.

إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة بيش (الحقو)لاستثماره في إقامة وإدارة وتشغيل وصيانة قصر أفراح.

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

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( ) ( ) ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي يعادل ٢٥% من أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

العنوان: .....

التوقيع الختم الرسمي

التاريخ

المخطط العام للموقع (حسب الكروكي المرفق)

١٠/٢

نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

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

١٠/٣ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

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

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

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

ب. الاشتراطات الفنية لإقامة قصور الأفراح الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية.

٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

التوقيع **الختم**