

كراسة الشروط والمواصفات
انشاء وتشغيل وصيانة سكن عمال
المنطقة الصناعية
القطعة ٣٦٥ - ٣٦٦



كراسة شروط ومواصفات

انشاء وتشغيل وصيانة سكن عمال المنطقة الصناعية القطعة ٣٦٥ - ٣٦٦

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	٠٥
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	٠٦
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى.	٠٦
١	مقدمة.	٠٧
٢	وصف العقار.	٠٨
٣	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم.	٠٩
	١/٣ من يحق له دخول المنافسة.	٠٩
	٢/٣ لغة العطاء.	٠٩
	٣/٣ مكان تقديم العطاءات.	٠٩
	٤/٣ موعد تقديم العطاءات.	٠٩
	٥/٣ موعد فتح المظاريف.	٠٩
	٦/٣ تقديم العطاء.	١٠-٩
	٧/٣ كتابة الأسعار.	١٠
	٨/٣ مدة سريان العطاء.	١٠
	٩/٣ الضمان.	١٠
	١٠/٣ موعد الإفراج عن الضمان.	١٠
	١١/٣ مستندات العطاء.	١١
	١٢/٣ سرية المعلومات .	١١
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء.	١٢
	١/٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة.	١٢
	٢/٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة.	١٢
	٣/٤ معاينة العقار.	١٢
٥	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف.	١٣
	١/٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات.	١٣
	٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف.	١٣
	٣/٥ سحب العطاء.	١٣
	٤/٥ تعديل العطاء.	١٣
	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف.	١٣
٦	الترسية والتعاقد وتسليم العقار.	١٤
	١/٦ الترسية والتعاقد.	١٤
	٢/٦ تسليم الموقع.	١٤



كراسة شروط ومواصفات

انشاء وتشغيل وصيانة سكن عمال المنطقة الصناعية القطعة ٣٦٥ - ٣٦٦

م	المحتويات	الصفحة
٧	<u>الاشتراطات العامة</u>	
١٥	١/٧ توصيل الخدمات للموقع	
١٥	٢/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ.	
١٥	٣/٧ الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة.	
١٥	٤/٧ تنفيذ الأعمال	
١٥	٥/٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	
١٦	٦/٧ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ.	
١٦	٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي.	
١٦	٨/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له.	
١٦	٩/٧ التأجير من الباطن والتنازل عن العقد.	
١٦	١٠/٧ موعد سداد الأجرة السنوية.	
١٧	١١/٧ متطلبات السلامة والأمن.	
١٧	١٢/٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة.	
١٧	١٣/٧ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد.	
١٧	١٤/٧ أحكام عامة.	
١٨	<u>الاشتراطات الخاصة</u>	
١٨	١/٨ مدة العقد.	
١٨	٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء.	
١٨	٣/٨ النشاط الاستثماري المسموح به.	
١٨-١٩	٤/٨ ضوابط البناء لمجمعات لسكان العمال.	
١٩	٥/٨ توفير المرافق العامة.	
١٩	٦/٨ آلية حل النزاعات وتوعية العمال .	
٢٠	٧/٨ الإدارة الأمنية.	
٢٠	٨/٨ التنسيق مع الجهات التالية قبل البدء في تنفيذ المشروع.	
٢٠	٩/٨ اشتراطات التشغيل والصيانة .	
٢٠	١٠/٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية.	



كراسة شروط ومواصفات

انشاء وتشغيل وصيانة سكن عمال المنطقة الصناعية القطعة ٣٦٥ - ٣٦٦

م	المحتويات	الصفحة
٩	<u>الاشتراطات الفنية.</u>	٢١
	١/٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء.	٢١
	٢/٩ الاشتراطات التنظيمية.	٢١
	٣/٩ اعتماد التنظيم الابتدائي.	٢٢-٢١
	٤/٩ الاشتراطات المعمارية.	
٢٢-٢٣	٥/٩	الاشتراطات الإنشائية.
٢٣		
	٦/٩ معايير تصميم سكن العمال .	٢٦-٢٤
	٧/٩ الاشتراطات الكهربائية.	٢٧-٢٦
	٨/٩ الاشتراطات الميكانيكية.	٢٨
	٩/٩ اشتراطات الأعمال الصحية.	٢٩-٢٨
	١٠/٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق.	٢٩
	١١/٩ اشتراطات أخرى.	٣١-٣٠
١٠	<u>المرفقات.</u>	٣٢
	١/١٠ نموذج العطاء.	٣٢
	٢/١٠ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي)	٣٤-٣٣
	٣/١٠ نموذج تسليم العقار.	٣٥
	٤/١٠ إقرار من المستثمر.	٣٥



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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً ، وذلك عن طريق الموقع الالكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي ، فيقدم الأصل – في ظرف مختوم ومغلق – من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هوائيه ورقم الفاكس ، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار إليه .

مسلسل	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 مؤسسة النقد العربي 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		



ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد (سكن عمال)
العقار	هو أرض تحدد البلدية موقعها ، والتي يقام عليها النشاط المحدد له
البلدية	بلدية محافظة بدر
مقدم العطاء	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات .
المنافسة العامة	فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والقرارات الصادرة تنفيذاً لها
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات.

ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

اليوم	كيفية تحديد التاريخ	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	تحده البلدية	
موعد الإخطار بالترسية	تحده البلدية	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة	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/ 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	



١. مقدمة

ترغب بلدية محافظة بدر في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية انشاء وتشغيل وصيانة سكن عمال المنطقة الصناعية القطعة ٣٦٥ - ٣٦٦ ، ووفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للبلدية أهدافها. وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

■ التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوبا:

إدارة الاستثمار – بلدية محافظة بدر

فاكس: ٠

هاتف: ٠١٤٣٣٢٠٤٨٣



٢. وصف العقار

نوع النشاط	سكن عمال
مكونات النشاط	
موقع العقار	المدينة : محافظة بدر الحي : الصناعية رقم المخطط : ب / ١ / ١٤٠٧ البلدية : بدر الشارع : ٠ رقم العقار : ٣٦٥ - ٣٦٦
حدود الموقع	الحدود والابعاد والاطوال حسب بطاقة وصف المشروع المرفق بالكراسة
نوع الموقع	أرض فضاء
المساحة الإجمالية	٢٤٢٥ (م ٢)

الخدمات بالموقع:

.....

.....

.....

.....

بيانات أخرى:

.....

.....

.....



٣. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

١/٣ من يحق له دخول المنافسة:

١ / ١ / ٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال انشاء وإدارة وتشغيل سكن العمال التقدم في هذه المنافسة، ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية ، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٢/٣ لغة العطاء:

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

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

٣/٣ مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من البلدية والمختومة بختمها باسم إدارة الاستثمار وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة الاستثمار ببلدية محافظة بدر، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:
محافظة بدر – بلدية محافظة بدر .

٤/٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية ، ومنصة فرص.

٥/٣ موعد فتح المظاريف:

موعد فتح المظاريف وفق الموعد المحدد في الإعلان بالجريدة الرسمية ، ومنصة فرص.

٦/٣ تقديم العطاء:

١ / ٦ / ٣ يقدّم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

٢ / ٦ / ٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية ، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة ، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٣ / ٦ / ٣ 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 / ٣ 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 مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.



٧/٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

- ١ / ٧ / ٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات.
٢ / ٧ / ٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
٣ / ٧ / ٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه .

٨/٣ مدة سريان العطاء:

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

٩/٣ الضمان:

- ١ / ٩ / ٣ 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 مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية ، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.
٢ / ٩ / ٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان أقل من (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

١٠/٣ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة فور تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد.

١١/٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

- ١ / ١١ / ٣ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك ، مع إثبات تاريخ التوقيع.
٢ / ١١ / ٣ توكيل رسمي موثقاً 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 المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
٣ / ١١ / ٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
٤ / ١١ / ٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).
٥ / ١١ / ٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
٦ / ١١ / ٣ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
٧ / ١١ / ٣ صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.
٨ / ١١ / ٣ 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 إرفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.
٩ / ١١ / ٣ نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة.



٣ / ١١ / ١٠ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي موقعة من المستثمر ، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.

١٢/٣ سرية المعلومات:

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 البلدية.

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

١/٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

٢/٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على 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 البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط ومواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

٣/٤ معاينة العقار:

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



٥. ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١/٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للبلدية 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 ملحقاتها 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.

٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

٣/٥ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

٤/٥ تعديل العطاء:

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

٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

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



٦. الترسية والتعاقد وتسليم العقار

١ / ٦ الترسية والتعاقد:

- ١ / ١ / ٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء
- ٢ / ١ / ٦ يتم إخطار من رست عليه المنافسة 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، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- ٣ / ١ / ٦ يجوز للبلدية 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 / ٦ يجوز للبلدية 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 / ٦ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد البلدية للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

٢ / ٦ تسليم الموقع:

- ١ / ٢ / ٦ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- ٢ / ٢ / ٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



٧. الاشتراطات العامة

١/٧ توصيل الخدمات للموقع:

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 بالبلدية ومع شركة الكهرباء.

٢/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

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

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

٤/٧ تنفيذ الأعمال:

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

٥/٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ .
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٦/٧ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ:

١/٦/٧ للبلدية 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 البلدية.



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

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

٤/٦/٧ 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.

٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية بكتاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات.

٨/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وطبقاً لرخصة التشغيل الصادرة من البلدية، 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 بتغيير النشاط.

٩/٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف، على أن تنطبق على التنازل 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 البلدية بنسخة من تلك العقود قبل إبرامها لاعتمادها على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد.

١٠/٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

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

١١/٧ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١/١١/٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٢/١١/٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٣/١١/٧ يلتزم المستثمر بوضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.

٤/١١/٧ يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

٥/١١/٧ 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 راجعاً لخطأ في تنفيذ المشروع أو نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل،



ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

٦/١١/٧ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٦٢ وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠ هـ وتعديلاته

١٢/٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

بطلب من البلدية لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.

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

١/١٣/٧ قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على البلدية.

٢/١٣/٧ بعد انتهاء مدة العقد ستؤول ملكية الموقع وجميع المنشآت الثابتة التي أقامها المستثمر على الموقع إلى البلدية دون تعويض وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافتها بعد اعتماد البلدية ستؤول ملكيتها للبلدية.

١٤/٧ أحكام عامة:

١/١٤/٧ جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.

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

٣/١٤/٧ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.

٤/١٤/٧ تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ

١٥/٧ ضريبة القيمة المضافة :

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للبلدية 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.



٨. الاشتراطات الخاصة

١/٨ مدة العقد:

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

٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء :

يمنح المستثمر فترة (٥٠%) 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.

٣/٨ النشاط الاستثماري المسموح به:

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

٤/٨ ضوابط البناء لسكن العمال :

١ / ٤ / ٨ 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 .

٢/٤/٨ ارتفاعات المباني :

- الحد الأقصى لارتفاعات المباني (٤) أدوار .
- ارتفاع الدور السكني الواحد يتراوح ما بين ٣ متر إلى ٣,٥ متر .
- الحد الأدنى لارتفاع الأسوار المحيطة بالسكن ٤ أمتار.

٣/٤/٨ معامل البناء :

- الحد الأقصى لمعامل البناء (٢) .

٤/٤/٨ كثافة التطوير :

- يجب تخصيص (١٥) متر مربع لكل عامل كحد أدنى من المساحة المبنية .

٥/٤/٨ ارتداد المباني :

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

٦/٤/٨ خصوصية المناطق السكنية :

- المحافظة على خصوصية المجاورين بحلول معمارية أصيلة .

٧/٤/٨ المداخل والمخارج :

- يجب توفير مدخلين ومخرجين لسيارات الطوارئ.
- يجب أن يكون المدخل والمخرج على الشارع الرئيسي.
- يجب أن لا 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 .

٨/٤/٨ مواقف الحافلات والسيارات :

- جميع مواقف السيارات يجب أن تكون بالداخل.

- توفير سيارة واحدة لكل موظف وإداري.

- توفير موقف حافلة لكل (٥٠) عامل .

٩/٤/٨ اللوحات الإرشادية :

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

١٠/٤/٨ التحميل والتنزيل :

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

١١/٤/٨ 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 .

٥/٨ توفير المرافق العامة :

يلتزم المستثمر بالتنسيق مع الجهات المسؤولة 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.

٦/٨ آلية حل النزاعات وتوعية العمال :

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

- وضع سهولة وبسيطة لحل النزاعات بين العمال أو بين العمال والموظفين داخل المشروع.

- إعلام وتوعية العمال بالآلية تقديم الشكاوي.

٧/٨ الإدارة الأمنية :

١/٧/٨ يلتزم المستثمر بربط كافة الموقع بغرفة العمليات بأقرب شرطة مع إعداد خطة أمنية للسيطرة على التجمعات عند الحاجة .

٢/٧/٨ 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.

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

- بلدية محافظة بدر .

- الدفاع المدني لتطبيق معايير السلامة.

- الشركة السعودية للكهرباء فيما يخص الكهرباء.

- شركة المياه الوطنية فيما يخص المياه.

- شرطة محافظة بدر فيما يخص النواحي الأمنية.

- شركة الغاز والتصنيع الأهلية فيما يخص الغاز.

٩/٨ اشتراطات التشغيل والصيانة:



١/٩/٨ يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للمباني وأجهزتها المختلفة وكذلك أجهزة ومكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق ، وخزانات ودورات المياه إلخ والمحافظة عليها بحالة جيدة بصفة مستمرة.

٢/٩/٨ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت بالمشروع ، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

١٠/٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة مشروع سكن العمال وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين.

٩. الاشتراطات الفنية

١/٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

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.

٢/٩ الاشتراطات التنظيمية:

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 بالبلدية.

٣/٩ اعتماد التصميم الابتدائي:

١/٣/٩ 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 البلدية على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

- إعداد التصاميم المعمارية والإنشائية الخاصة بالموقع وملحقاته.
- 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 مساحياً 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.

٢/٣/٩ يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية 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.

٣/٣/٩ 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.
- مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
- واجهات وقطاعات ملونة.
- مناظر خارجية ملونة لجميع الواجهات.

- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وغيرها.

- مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبني وذلك وفقاً لتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٢٩٧) وتاريخ ١٤٢٥/١/٢٨ هـ والتعميم الإلحائي رقم (٢٣٨٩٣) وتاريخ ١٤٣٥/٥/٠٥ هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.

٤/٣/٩ 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 - كامل الحسابات الإنشائية للمشروع..... إلخ).
- التصميمات الكهربائية.
- التصميمات الميكانيكية.
- المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

٤/٩ الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

- ١/٤/٩ يحظر استخدام المباني الخشبية أو الخيام داخل المشروع .
- ٢/٤/٩ يحظر استخدام سطح المباني لسكن العمال.
- ٣/٤/٩ 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 الأسبستوس.

٤/٤/٩ العزل الحراري الخارجي للمبني بالكامل.

٥/٤/٩ استخدام أسطح غير عاكسة للتقليل من التلوث البصري.



- ٦/٤/٩ 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 التقشقات والحفر .
- ٧/٤/٩ جميع المنافذ بما في ذلك أطباق الهوائيات وخزانات المياه يجب أن توضع فوق الأسطح وتكون محجوبة الرؤية.
- ٨/٤/٩ 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.
- ٥/٩ الاشتراطات الإنشائية:
- ١/٥/٩ 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.
- ٢/٥/٩ أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- ٣/٥/٩ يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- ٤/٥/٩ يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
- ٥/٥/٩ 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 رقم (٨١٨٦) وتاريخ ١٤٣٤/٢/٢٦ هـ — وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س ٣٠٠) (٣٠٠ SBC).
- ٦/٥/٩ 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.
- ٧/٥/٩ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
- ٨/٥/٩ عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتلوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
- ٩/٥/٩ عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعزل مائي مناسب.
- ١٠/٥/٩ 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 .
- ١١/٥/٩ في حالة إخال أي تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات ، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية ، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالبلدية.

٦/٩ معايير تصميم سكن العمال :

تشمل معايير التصميم لمباني سكن العمال على النحو التالي :



١/٦/٩ المعايير التصميمية للمباني السكنية للعمال :

يجب أن تشمل 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 أن لا يتجاوز عدد العمالة في الغرفة الواحدة عن ٨ عمال .
- تخصيص مساحة (٢٤,٥ م^٢) لكل عامل .
- الحد الأدنى لعرض الغرفة (٤) أمتار.
- الحد الأدنى لارتفاع سقف الغرفة (٣م) لتوفير التهوية السليمة وتقليل درجة الحرارة.
- المساحة بين السرير والسرير الآخر لا تقل عن (٢م^١) .
- توفير دولاب للملابس لكل عامل لا يقل ارتفاعه عن مترين.
- توفير رف للأحذية خارج الغرفة .
- توفير ستارة فاصلة بين أسرة النوم.
- 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 (٢٠,٥ م^٢) لكل عامل ٠
- كل دورة مياه يجب أن تزود بـ :
 ١. مغسلة أيدي واحدة ، ومروش للاستحمام مع حاجز متحرك من اللكسان.
 ٢. توفير مصادر مياه حارة وباردة بكل دورة مياه وأن لا تقل مساحة دورة المياه الواحدة عن (٢x٢) (٢م^٢) .
- 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 المبنى :**

- يجب ألا يقل عرض مدخل المبنى السكني 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 .

• **الأبواب والنوافذ والتهوية :**

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



- جميع غرف النوم يجب أن تكون بها نافذة / نوافذ ويجب أن تتناسب مساحة النوافذ مع مساحة 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 إلى التهوية الطبيعية.
- يجب عدم وضع عوازل حديدية على نوافذ المبنى.

• المناور :

الحد الأدنى لمساحة وعرض المناور :

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

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

٢/٦/٩ المعايير التصميمية للمباني السكنية للإداريين والمهندسين :

يجب أن تشمل المباني السكنية للإداريين والمهندسين على مدخل المبنى وصالة الاستقبال ، شقق ، 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 :

- شقة لكل موظف إداري أو مهندس بحد أدنى (٢٥٠م^٢) ، تشتمل على غرفة نوم لشخص واحد ومساحة لا تقل (١٢م^٢) ، صالة ، مطبخ ، ودورة مياه لا تقل مساحتها عن (٢٦م^٢).

• مخزن وغرفة أدوات للنظافة :

- الحد الأدنى للمساحة ١٢ متر مربع لكل طابق .

• الأبواب والنوافذ والتهوية :

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

- جميع غرف النوم يجب أن يكون بها نافذه / نوافذ ويجب أن تتناسب مساحة النوافذ مع مساحة 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 إلى التهوية الطبيعية.

- يجب عدم وضع عوازل حديدية على نوافذ المبنى.

• المناور :



الحد الأدنى لمساحة وعرض المناور :

النوع	المساحة (م ^٢)	الطول (م ^٢)	العرض (م ^٢)
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.

٧/٩ الاشتراطات الكهربائية:

١/٧/٩ 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.

٢/٧/٩ جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

٣/٧/٩ فصل الإنارة الخارجية عن الإنارة الداخلية.

٤/٧/٩ فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.

٥/٧/٩ تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.

٦/٧/٩ جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.

٧/٧/٩ يجب تجهيز المبنى 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 أتماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.

• مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.

• استخدام وحدات الإمداد بالطاقة غير المتقطعة.

٨/٧/٩ 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.
- ٩/٧/٩ تزويد المشروع بمناعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
- ١٠/٧/٩ يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
- ١١/٧/٩ إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).
- ١٢/٧/٩ العمل على تشجيع استخدام الطاقة الشمسية في سكن العمال لترشيد استهلاك الطاقة.

٨/٩ الاشتراطات الميكانيكية:

- ١/٨/٩ يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
- ٢/٨/٩ 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.

٩/٩ اشتراطات الأعمال الصحية:

- ١/٩/٩ تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (١١٥٥٧/١/٨) وتاريخ ١٤٣٥/٠٥/٢ هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء ، ومقاييس جودة المياه ، ومقاييس الضوضاء .
- ٢/٩/٩ تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- ٣/٩/٩ يجب أن تراعى اشتراطات الجهة المعنية والمواصفات القياسية السعودية أو المواصفات القياسية العالمية المعتمدة مثل نظام (International Plumbing code)
- ٤/٩/٩ يجب أن تتوافر مياه الشرب بكمية كافية ومن مصدر صحي مأمون سواء من الشبكة العامة أو غيرها ، وأن تكون صالحة للاستهلاك الآدمي ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية رقم (٢٠٠٠/٧٠١ م) الخاصة بمياه الشرب ، وفي حالة وجود خزانات مياه يجب أن تكون غير قابلة للصدأ أو التفاعل وتنظيف دورياً وإذا كانت وجود خزانات أرضية يجب أن تكون جدرانها ملساء و غير قابلة للرشح منها أو إليها .
- ٥/٩/٩ يتم تحديد حجم خزانات المياه بحيث يؤمن مجموع احتياطي كاف لمدة ثلاثة أيام بشكل عام ، على أن لا يقل عن يوم واحد في الحالات الاستثنائية (معيار الاستهلاك للعامل الواحد هو (١٥٠) لتر يومياً).



٦/٩/٩ استخدام صناديق المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (٣) لترات .

٧/٩/٩ خزانات المياه الأرضية :

- يكون خزان مياه الاستعمال مركزياً للمشروع .
- يكون خزان مياه الاستعمال والشرب منفصل عن خزان مياه مكافحة الحريق ويحب مراعاة شروط ومتطلبات الدفاع المدني .
- يقسم خزان المياه إلى حجرتين كحد أدنى وذلك للسماح بتنظيف كل حجرة بدون حصول أي انقطاع لخدمة إمداد المياه للمبنى.
- يلزم إبعاد مصادر التلوث عن الخزان وعزل الحوائط عن المحيط الخارجي جيداً.
- يجب تزويد كل خزان بفتحة لا تقل عن ٦٠x٦٠ سم وتثبيت سلم ألومنيوم بجدار الخزان تحت الغطاء مباشرة لصيانة ونظافة الخزان.
- منسوب سطح الخزان لا يقل عن نصف متر أعلى من مستوى الأرض المحيطة به.

٨/٩/٩ خزانات المياه العلوية :

- يقسم خزان المياه إلى حجرتين كحد أدنى وذلك للسماح بتنظيف كل حجرة بدون حصول أي انقطاع لخدمة امداد المياه للمبنى إذا كان الخزان من الخرسانة ، أما إذا كان الخزان من الفايبر جلاس فيلزم أن يكون العدد (٢) .
 - عزل الخزان العلوي بشكل كامل عن البيئة الخارجية.
 - تزويد الخزان بفتحة لا تقل عن ٦٠x٦٠ سم وبسلم ألومنيوم للدخول إلى الخزان للصيانة والنظافة إذا كان الخزان خرسانياً.
- ٩/٩/٩ يجب أن يتم ربط الموقع بشبكة صرف صحي معتمده ومرخصة وفقاً لاشتراطات وزارة المياه والكهرباء وشركة المياه الوطنية ويجب أن يتم سحب مياه الصرف الصحي ونقلها إلى محطة معالجة مرخصة.

١٠/٩/٩ على المستثمر أن يلتزم بإنشاء محطة للمعالجة إذا توفرت الظروف التالية:

- عدم توصيل الموقع بشبكة الصرف الصحي العامة.
- إذا تجاوز استهلاك الموقع من المياه (١٢٠) متر مكعب .

١١/٩/٩ خزانات الصرف الصحي (البيرة) :

- يتطلب أن يكون لكل مبنى من المباني السكنية خزان صرف صحي (بيرة) مستقل عن المباني الأخرى ، ويسمح في حالة المباني الصغيرة بتوصيل أكثر من مبنى إلى خزان.
- يجب أن تكون بعيدة عن الخزانات الأرضية لمياه الشرب بمسافة لا تقل عن عشرة أمتار وفي مستوى أقل منها بنصف متر .
- يجب أن ينشأ خزان الصرف الصحي داخل حدود الملكية فقط وبارتداد لا يقل عن (٢) متر عن سور الموقع والمباني داخل المشروع.
- لا يقل صافي عمق خزان الصرف الصحي عن (٣,٥) متر ولا يقل ارتفاع منسوب سقفه عن مستوى الأسفلت للشارع القريب منه عن (١) متر .
- يجب أن تكون البيرة من النوع المصمت الذي لا يسرب المياه إلى التربة المحيطة.
- في حال وجود شبكة صرف صحي يجب التنسيق مع الجهات المعنية لتحديد المخرج.

١٠/٩/٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

١/١٠/٩ يجب تزويد المشروع بخدمات طوارئ شاملة وتعيين موظفين على درجة عالية من التدريب والتأهيل وفقاً لاشتراطات ومتطلبات الدفاع المدني .



- ٢/١٠/٩ يلزم توفير سلالم هروب من الحريق في أي مبنى وذلك حسب الاشتراطات الخاصة بالدفاع المدني .
- ٣/١٠/٩ يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني .
- ٤/١٠/٩ يلزم تأمين سلمين هروب إذا زادت المسافة بين أي نقطة وسلم الهروب عن (٣٠) متر.
- ٥/١٠/٩ وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم اتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة الحريق.
- ٦/١٠/٩ يتم تزويد سلالم الهروب من الحريق بمراوح لضغط الهواء ، تتصل بشبكة إنذار الحريق ، فتعمل آلياً عند حدوث أي حريق بالمبنى لمنع تسرب الدخان إلى هذه السلالم وبذلك توفر ممرات هروب آمنة
- ٧/١٠/٩ استخدام لوحات وأسهم إرشادية وأضواء للطوارئ لتسهيل الوصول إلى سلم الهروب.
- ٨/١٠/٩ يجب أن يصل سلم الهروب من الحريق إلى مستوى الأرض والسطح ويجب أن تكون النوافذ بأبعاد مناسبة بحيث تسمح لأي شخص بالهرب من الأدوار العلوية أثناء الحريق.
- ٩/١٠/٩ توفير مخارج للطوارئ بعدد كافٍ ومقاسات مناسبة وخالية من أي عوائق.
- ١٠/١٠/٩ جدران القواطع تكون مقاومة للحرارة (الحريق) لمدة لا تقل عن ساعة.
- ١١/١٠/٩ تزود الممرات بطفايات حريق وأجهزة إنذار مناسبة.
- ١٢/١٠/٩ استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه
- ١٣/١٠/٩ تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان ، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه ، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
- ١٤/١٠/٩ يكون خزان مياه مكافحة الحريق منفصل عن خزان مياه الاستعمال والشرب ويجب مراعاة اشتراطات ومتطلبات الدفاع المدني.
- ١٥/١٠/٩ يجب أن تكون السعة الاحتياطية الكاملة الضرورية لعملية إطفاء الحريق متوفرة في الخزان بصفة دائمة.
- ١٦/١٠/٩ يرعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
- ١٧/١٠/٩ أخذ موافقة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات الأمن والسلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- ١٨/١٠/٩ يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- ١١/٩ اشتراطات أخرى :
- ١/١١/٩ يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بالشروط الصحية لمساكن العمال في ظل ظروف انتشار فيروس كورونا COVID 19 الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية ، وكذا لائحة شروط المساكن والمخيمات المخصصة للعمال ومواصفاتها لعام ١٤٢٨ هـ ولائحة الضوابط الصحية لمساكن العمال داخل العمران لعام ١٤٢٢ هـ والتعديلات الصادرة عليه بقرار مجلس الوزراء رقم ٥٣٥ وتاريخ ١٤٣٧/١٢/٠٤ هـ وما يستجد عليهم من تعديلات.
- ٢/١١/٩ يجب أن يكون هناك نظام لتصريف مياه الأمطار من المشروع لمنع تراكم المياه لتفادي الفيضانات وفقاً لاشتراطات ومتطلبات بلدية محافظة بدر.



٣/١١/٩ يجب تزويد المشروع بمرافق اتصالات تحتوي على خدمة خطوط الهاتف وخدمات الانترنت وفقاً لاشتراطات هيئة الاتصالات السعودية.

٤/١١/٩ وضع شبكة تليفزيونية في جميع غرف المشروع تحتوى على عدد من القنوات الفضائية التي تلبي مختلف الجنسيات المستهدفة بالسكن بدون الإخلال بالأنظمة المتبعة في المملكة بحيث يمنع أي ساكن تركيب صحن البث الفضائي بشكل شخصي.

٥/١١/٩ يجب إضاءة الموقع ليلاً وذلك لضمان تحرك العمال بصورة آمنة وفقاً لاشتراطات ومتطلبات بلدية محافظة بدر .

٦/١١/٩ النفايات الصلبة :

- يجب إنشاء مرافق تجميع النفايات بالمشروع وفقاً لعدد العمال وذلك وفقاً لاشتراطات ومتطلبات بلدية محافظة بدر.
- تجمع النفايات الصلبة في حاويات مخصصة لها .
- 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
- 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 .
- يجب اختيار حاويات / مستوعبات تخزين النفايات وفقاً لملائمة مركبات تجميع النفايات المخصصة لها من أجل تسهيل عملية التفريغ.
- 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.
- توفير شركة متخصصة لنقل النفايات من داخل المشروع وخارجه بالتنسيق مع بلدية محافظة بدر.



١٠ / ١ نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (...) لعام ١٤٤٥ هـ الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة سكن عمال المنطقة الصناعية القطعة ٣٦٥ - ٣٦٦ (نموذج ١)

سعادة رئيس بلدية محافظة بدر

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم بإنشاء وتشغيل وصيانة سكن عمال المنطقة الصناعية القطعة ٣٦٥ - ٣٦٦ ، 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 شامل ضريبة القيمة المضافة		القيمة الإجمالية لكامل مدة العقد	
رقماً	كتابة	رقماً	كتابة

**** قيمة الأجرة السنوية غير معفية من ضريبة القيمة المضافة.**

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

										اسم الشركة/المؤسسة:
										رقم السجل التجاري:
				بتاريخ:						صادر من:
				جوال:						هاتف:
				الرمز البريدي:						ص.ب:
				تاريخ التقديم						فاكس:
										العنوان:

الاسم:

التوقيع:



٢/١٠ المخطط العام للموقع والقرار المساحي

١/٢/١٠ كروكي الموقع :



سكن عمال - المنطقة الصناعية

اسم المدينة	محافظة بدر - الصناعية
مساحة الموقع	٢٤٢٥ م٢
الاستخدام المعتمد	استثماري
النشاط المقترح	سكن عمال
اسم الحي	الصناعية
رقم القطع	٣٦٥ - ٣٦٦



٣/١٠ محضر تسليم عقار

الرقم:م:		التاريخ:خ:	
اسم المستثمر:		رقم العقار:	
رقم العقد:		تاريخ العقد:	

إقرار

أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه في يوم بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في نشاط سكن عمال بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية محافظة بدر وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وقبلته على حالته في تاريخ استلامه (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى).

و عليه أوقع،

المستثمر: رئيس البلدية:

التوقيع: التوقيع:

.....

٤/١٠ 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 المنافسة وعلى وجه خاص لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

التوقيع

