

# كراسة الشروط والمواصفات لإنشاء وتشغيل وصيانة سكن عمال القريات

القطعه رقم ( ١ ) بالمخطط رقم ٤٣-٨-٢-١٤٤١

غرب الفحص الدوري



كراسة شروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة سكن عمال

| م | المحتويات  | الصفحة |
|---|--|--------|
| أ | قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة. | ٥      |
| ب | تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط ومواصفات.                     | ٦      |
| ج | الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى       | ٧      |
| ١ | مقدمة  | ٨      |
| 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   | ١٥     |
|   | ٣/١٠ مستندات العطاء  | ١٥     |
|   | ٣/١١ سرية المعلومات  | ١٦     |
| ٤ | واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء                                   | ١٧     |
|   | ٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة                                  | ١٨     |
|   | ٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة                                  | ١٨     |
|   | ٤/٣ معاينة العقار  | ١٨     |
| ٥ | ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف                   | ١٩     |
|   | ٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط ومواصفات                          | ٢٠     |
|   | ٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف  | ٢٠     |
|   | ٥/٣ سحب العطاء   | ٢٠     |
|   | ٥/٤ تعديل العطاء   | ٢٠     |
|   | ٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف   | ٢٠     |



|    |   |   |
|----|---|---|
| ٢١ | الترسية والتعاقد وتسليم الموقع                                    | ٦ |
| ٢٢ | ٦/١ الترسية والتعاقد  |   |
| ٢٢ | ٦/٢ تسليم الموقع  |   |
| ٢٣ | الاشتراطات العامة   | ٧ |
| ٢٤ | ٧/١ توصيل الخدمات للموقع  |   |
| ٢٤ | ٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ                                       |   |
| ٢٤ | ٧/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة |   |
| ٢٤ | ٧/٤ تنفيذ الأعمال   |   |
| ٢٤ | ٧/٥ مسئولية الأشراف على التنفيذ لدى المستثمر                      |   |
| ٢٥ | ٧/٦ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ                             |   |
| ٢٥ | ٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري                               |   |
| ٢٥ | ٧/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له                                |   |
| ٢٥ | ٧/٩ التآجير من الباطن أو التنازل عن العقد                         |   |
| ٢٥ | ٧/١٠ موعد سداد الأجرة السنوية                                     |   |
| ٢٦ | ٧/١١ متطلبات السلامة والأمن                                       |   |
| ٢٦ | ٧/١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة                                   |   |
| ٢٦ | ٧/١٣ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد                    |   |
| ٢٦ | ٧/١٤ أحكام عامة   |   |
| ٢٧ | الاشتراطات الخاصة   | ٨ |
| ٢٨ | ٨/١ مدة العقد   |   |
| ٢٨ | ٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء   |   |
| ٢٨ | ٨/٣ النشاط الاستثماري المسموح به.                                 |   |
| ٢٨ | ٨/٤ ضوابط البناء لمجمعات لسكان العمال                             |   |
| ٢٨ | ٨/٥ توفير المرافق العامة.   |   |
| ٢٨ | ٨/٦ آلية حل النزاعات وتوعية العمال.                               |   |
| ٢٨ | ٨/٧ الإدارة الأمنية.  |   |
| ٢٩ | ٨/٨ التنسيق مع الجهات التالية قبل البدء في تنفيذ المشروع.         |   |
| ٢٩ | ٨/٩ اشتراطات التشغيل والصيانة.                                    |   |
| ٣٠ | ٨/١٠ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية.                        |   |



|    |  |      |                   |
|----|--|------|-------------------|
| ٣١ |  | ٩    | الاشتراطات الفنية |
| ٣٢ | كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء | ٩/١  |                   |
| ٣٢ | الاشتراطات التنظيمية.                    | ٩/٢  |                   |
| ٣٣ | اعتماد التنظيم الابتدائي.                | ٩/٣  |                   |
| ٣٤ | الاشتراطات المعمارية.                    | ٩/٤  |                   |
| ٣٥ | الاشتراطات الإنشائية.                    | ٩/٥  |                   |
| ٣٦ | معايير تصميم سكن العمال.                 | ٩/٦  |                   |
| ٤٤ | الاشتراطات الكهربائية                    | ٩/٧  |                   |
| ٤٦ | الاشتراطات الميكانيكية.                  | ٩/٨  |                   |
| ٤٦ | اشتراطات الأعمال الصحية.                 | ٩/٩  |                   |
| ٤٩ | اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق.     | ٩/١٠ |                   |
| ٥٠ | اشتراطات أخرى.                           | ٩/١١ |                   |
| ٥٤ |  | ١٠   | المرفقات          |
| ٥٥ | نموذج العطاء                             | ١٠/١ |                   |
| ٥٦ | الرسم الكروكي للموقع                     | ١٠/٢ |                   |
| ٥٧ | نموذج تسليم العقار                       | ١٠/٣ |                   |
| ٥٨ | إقرار المستثمر                           | ١٠/٤ |                   |
| ٥٩ | نموذج العقد                              | ١٠/٥ |                   |



## أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات

### للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

على المستثمر مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات الكترولونيا وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa) او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية ( فرص ) باستثناء اصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الأصل - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمرين او من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس في الموعد والمكان المعين عنه لفتح المطاريف مع ارفاق صورته من الضمان البنكي في الموقع المشار اليه.

| م                  | المستند  | هل مرفق؟ | هل مختوم؟ |
|--------------------|--|----------|-----------|
| ١                  | نموذج العطاء   |          |           |
| ٢                  | توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر)                                    |          |           |
| 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 الهوية الشخصية (للأفراد)   |          |           |
| ٦                  | صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة سكن عمال.   |          |           |
| ٧                  | صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول  |          |           |
| ٨                  | كراسة الشروط ومواصفات وملحقاتها مختومة و موقعة من المستثمر   |          |           |
| ٩                  | صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول  |          |           |
| ١٠                 | صورة من شهادة الالتزام بالسعودة  |          |           |
| ١١                 | صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية   |          |           |
| ١٢                 | ضمان بنكي من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي.         |          |           |
| ١٣                 | عرض موقع ومختوم من المستثمر بقيمة الإيجار السنوي للمشروع وكتابة القيمة بالأرقام والحروف حسب النموذج المرفق |          |           |
| مرفقات تابعة للعقد |  |          |           |
| ١                  | نموذج محضر تسليم المشروع   |          |           |
| ٢                  | نموذج عطاء   |          |           |



## ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

|             |   |
|-------------|---|
| المشروع:    | هو المشروع المراد إقامته وتشغيله وإدارته وصيانته من المستثمر بالموقع المحدد. (سكن عمال)   |
| العقار:     | هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد.   |
| مقدم العطاء | يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرد.  |
| المنافسة:   | تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني <a href="http://Furas.momra.gov.sa">Furas.momra.gov.sa</a> او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص). |
| الكراسة:    | كراسة الشروط والمواصفات.  |
| اللائحة     | لائحة التصرف بالعقارات البلدية صدرت بالأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٦/٢٩ هـ  |



ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة  
حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

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





كراسة شروط ومواصفات  
سكن عمال

١. مقدمة



## ١ . مقدمة

ترغب بلدية محافظة القريات في طرح مزايده عامة عن طريق المنافسة الإلكترونية بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة سكن عمال 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 للبلدية أهدافها وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

١ . التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة: الاستثمارات

تليفون: ٠١٤٦٤٢٢٨١٥

٢ . على فاكس: ٠١٤٦٤٢١٩٧٠





كراسة شروط ومواصفات  
سكن عمال

## ٢. وصف العقار



## ٢ . وصف العقار

|                                      |  |   |
|--------------------------------------|--|---|
| النشاط                               |  | إنشاء وتشغيل وصيانة سكن عمال غرب الفحص الدوري<br>استثماري ١   |
| مكونات النشاط<br>المسموح بها بالموقع |  | ١ - سكن عمال<br>٢ - خدمات سكن العمال (دورات المياه مطبخ مركزي مع صالة الطعام وملحقاتها، مغسلة ملابس، عيادة وملحقاتها، صيدلية، مسجد وملحقاته، صالة متعددة الأغراض مع صالة للألعاب الرياضية، بقالة (سوبر ماركت)، ومخزن لأدوات النظافة، محل حلاقة، ) |
| موقع العقار                          |  | المدينة: القريات<br>الشارع: الطريق الدولي   |
| رقم المخطط:                          |  | ١٤٤١/٢/٨/٤٣   |
| رقم العقار:<br>استثماري (١)          |  |   |
| حدود العقار                          |  | شمالاً: شارع ٢٥ بطول: ٢٢٦,٥٨<br>جنوباً: شارع ٢٥ م بطول: ٢٢٢,٠٨ م<br>شطفه ٥,٦٨ م<br>شرقاً: شارع عرض ٢٥ متر بطول: ٧٥ متر<br>غرباً: شارع عرض ٣٠ متر بطول: ٧١ متر   |
| نوع العقار                           |  | سكن عمال  |
| مساحة الارض                          |  | ٢١٦٩٦٦,٨ م  |



- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 

الخدمات بالعقار

بيانات أخرى





كراسة شروط ومواصفات  
سكن عمال

### ٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

#### ٣ . اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

١ □ من يحق له دخول المزايدة:

يحق للأفراد والمستثمرين السعوديين في هذه المزايدة. ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

٢ □ مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من البلدية والمختومة بختمها باسم سعادة رئيس بلدية محافظة القريات وبحيث يتم تسليمها باليد للإدارة الاستثمار في البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي: الاستثمارات  
بلدية محافظة القريات مدينة القريات ص. ب ٥٩٥

٣ □ موعد تقديم العطاءات:

كما هو محدد في الاعلان

#### ٣٥٤ موعدا فتح المظاريف:

كما هو محدد بالإعلان

#### تقديم العطاء:

٣٥١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة

بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط ومواصفات وملحقاتها.

٣٥٢ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو

الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه.

٣٥٣ وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة

التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

٣٥٤ تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات

المطلوبة

٣٥٥ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية يقدم

العطاء داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم

المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس مع ضمان 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](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند

تقديم العطاء ورقيا.

#### ٣٥٥ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

٣٥٦١ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له

إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو

مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

٣٥٦٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.



٣ □ ٦ □ 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 وختمه.

٣ □ ٦ □ 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.

٣ □ ٧ □ ٣ الضمان:

٣ □ ٨ □ ١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي 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 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 (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣ □ ٨ □ ٣ موعد الإفراج عن الضمان:

٣ □ ٩ □ ٣ يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة إلكترونياً بعد صدور قرار الترسية بخطاب الكتروني صادر من منصة فرص ويرسل الى الأيميل المسجل بالمنصة من قبل المستثمر ولا يحق للمستثمر المطالبة بالإفراج عن الضمانات خلاف ذلك.

٣ □ ١٠ □ ٣

٣ □ ١١ □ ٣ 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.

٣١٠٢ 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 المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

٣١٠٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

٣١٠٤ صورة الهوية الشخصية

٣١٠٥ صورة من الرخصة الخاصة بتشغيل وإدارة سكن عمال

٣١٠٦ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقا للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه).

٣١٠٧ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيدا لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

### ١١/٣ سرية المعلومات:

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







كراسة شروط ومواصفات  
سكن عمال

## ٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض



### ٤ . واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

٤ □ ١

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

الاستفسار حول بيانات المزايدة:

٤ □ ٢

كراسة شروط ومواصفات  
سكن عمال

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 البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط ومواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

### معاينة العقار:

٣ □ ٤

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً 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.





كراسة شروط ومواصفات  
سكن العمال

٥. ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف



## ٥ . ما يحق للبلدية وللمستثمر

### قبل وأثناء فتح المظاريف

#### إلغاء المزايدة وتعديل الشروط ومواصفات:

٥□١

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 ومواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط ومواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط ومواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

#### تأجيل موعد فتح المظاريف:

٥□٢

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

#### سحب العطاء:

٥□٣

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

#### تعديل العطاء:

٥□٤

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

#### حضور جلسة فتح المظاريف:

٥□٥

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 مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.





كراسة شروط ومواصفات  
سكن عمال

## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



## الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦ .

### ٦١ الترسية والتعاقد:

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

٦١١١

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، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

٦١١٢

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

٦١١٣

### ٦٢ تسليم الموقع:

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.

٦٢١١

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

٦٢١٢





كراسة شروط ومواصفات  
سكن عمال

## ٧. الاشتراطات العامة



## الاشتراطات العامة

٧

### ٧□١ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء- مياه- صرف صحي- هاتف- ... وغيرها) على مسؤوليته 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 سكن العمال قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

### ٧□٤ تنفيذ الأعمال:

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

### ٧□٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد 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.



## ٧٠٦ حق البلدية في الإشراف:

٧٠٦٠١ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧٠٦٠٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧٠٦٠٣ 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.

٧٠٦٠٤ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة

## ٧٠٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

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

## ٧٠٨ استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض المخصص له في إعلان المزايدة، إلا بعد أخذ موافقة البلدية واتخاذ كافة الإجراءات لذلك وفقاً لصحيح النظام ..

## ٧٠٩ التاجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

## ٧٠١ التاجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد والحصول 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.  
لا يسمح بالتنازل عن العقار أو التاجير بالباطن إلا بعد إصدار شهادة اشغال صادرة من منصة بلدي

## ٧٠١٠ 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 إيجاريه، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الأيجارية، كما يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة وفقاً للنسبة التي يحددها النظام.

#### ٧١١ متطلبات السلامة والامن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ٧١١١١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٧١١١٢ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- ٧١١١٣ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولاً كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

#### ٧١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للبلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

#### ٧١٣ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

- ٧١٣١ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.
- ٧١٣٢ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.

#### ٧١٤ أحكام عامة:

- ٧١٤١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.
- ٧١٤٢ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- ٧١٤٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- ٧١٤٤ تخضع هذه المزايدة للأئحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٦/٤١٤١هـ.





كراسة شروط ومواصفات  
سكن عمال

## ٨. الاشتراطات الخاصة



## الاشتراطات الخاصة

. ٨

### مقدمة

انفاذاً للأمر السامي الكريم رقم ٤٧٨٤١ وتاريخ ١٢/٠٨/١٤١٤ هـ القاضي في الفقرة (٤) قيام وزارة الشؤون البلدية والقروية والمركز الوطني للوقاية من الأمراض ومكافحتها "وقاية" بتحديث لأئحة الشروط الصحية لمساكن العمال داخل العمران لتوافق مع متطلبات الجائحة الحالية لفيروس كورونا المستجد COVID-19.

فقد تم تحديث هذه الشروط لتشمل اشتراطات الموقع، والمبنى، ومرافقه وتجهيزاته والإجراءات الاحترازية التي تتوافق مع متطلبات مكافحة فيروس كورونا، واحكام ومراقبة تنفيذ هذه الاشتراطات، حيث تهدف إلى توفير السكن الصحي المناسب للعمال ومن هذا المنطلق ندعو جميع الجهات التابعة للوزارة والجهات الحكومية الأخرى والقطاع الخاص بالتعاون من أجل تطبيق هذه الشروط للمحافظة على الصحة العامة.

### ٨ □ ١ مدة العقد:

مدة العقد (١٥) (خمسة عشر) سنة تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية.

### ٨ □ ٢ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (٥٪) (خمسة بالمائة) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد، ويجب عليه سداد كافة المستحقات المالية عن هذه الفترة.

### ٨ □ ٣ النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو "سكن عمال بكامل مرافقه الخدمية والترفيهية" ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط إلا بعد أخذ موافقة البلدية واتخاذ كافة الإجراءات لذلك وفقاً لصحيح النظام.

### ٨ □ ٤ ضوابط البناء لسكن العمال

٨ / ٤ / ١ 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 وغيرها من المرافق.

٢/٤/٨ ارتفاعات المباني:

- الحد الأقصى لارتفاعات المباني (٢) دور وملحق (وفق ما تسمح به استعمالات المخطط).

- ارتفاع الدور السكني يتراوح من (٣) الى (٤) أمتار.
- الحد الأدنى لارتفاع الأسوار المحيطة بالسكن يتراوح من (٣) الى (٤) أمتار.

٣/٤/٨ معامل البناء:

- الحد الأقصى لمعامل البناء (٢).

٤/٤/٨ كثافة التطوير:

- يجب تخصيص (١٢) متر مربع لكل عامل كحد أدنى من المساحة المبنية

٥/٤/٨ ارتداد المباني:

- الحد الأدنى لارتداد مباني سكن العمال من الأسوار المحيطة (٥/١) خمس عرض الشارع.

- 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 مدخل ومخرج 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.
- يجب توفير كاميرات مراقبة بالمداخل والمخارج والممرات والشوارع الداخلية بين المباني.

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 والمدخل 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.

٨٥ □ توفير المرافق العامة:

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

٨٦ □ آلية حل النزاعات وتوعية العمال:

- وضع سهلة وبسيطة لحل النزاعات بين العمال أو بين العمال والموظفين داخل المشروع.
- إعلام وتوعية العمال بآلية تقديم الشكاوى.

٨٧ □ الإدارة الأمنية:

- يلتزم المستثمر بربط المنشأة بنظام شמוש الأمني عن طريق التحريات والبحث الجنائي مع اشتراط تأمين التحصينات الأمنية للسيطرة على الموقع عند الحاجة.
- الالتزام بتنفيذ الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم ٥٦٦١٠ وتاريخ ١١/٢٨/١٤٣٧ هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- يلتزم المستثمر بتطبيق نظام الحراسات الأمنية المدنية الخاصة الضوابط بالمرسوم الملكي رقم (م/٢٤) في ٨/٧/١٤٢٦ هـ ولأئحته التنفيذية للنظام الصادر بالقرار الوزاري رقم (١٧٠/ح/د) في ٥/٥/١٤٢٧ هـ وتدويد البلدية بمشهد من (شرطة المحافظة) يتضمن تحقيق الاشتراطات الأمنية المطلوبة.

٨٨ □ التنسيق مع الجهات التالية قبل البدء في تنفيذ المشروع:

- بلدية محافظة القريات.
- الدفاع المدني لتطبيق معايير السلامة.
- الشركة السعودية للكهرباء فيما يخص الكهرباء.
- شركة المياه الوطنية فيما يخص المياه.
- شرطة محافظة القريات فيما يخص النواحي الأمنية.
- شركة الغاز والتصنيع الأهلية فيما يخص الغاز.

#### ٨٩ □ اشتراطات التشغيل والصيانة والنظافة العامة:

- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للمباني وأجهزتها المختلفة وكذلك أجهزة وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات ودورات المياه ..... إلخ والمحافظة عليها بحالة جيدة بصفة مستمرة.
- 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 والاستدلالات التي نفذت.

#### ٨١٠ □ 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.





كراسة شروط ومواصفات  
سكن عمال

## ٩. الاشتراطات الفنية



## الاشتراطات الفنية

٩

٩١

### 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.

٩٢

### الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المزايدة من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل إدارة رخص البناء بالبلدية.

### الموقع

ويجب أن يراعى في اختيار الموقع ما يلي:-

- يجب أخذ موافقة البلدية المختصة على إنشاء أو استئجار سكن العمال.
- ألا يتسبب في إيذاء المجاورين وألا يكون مجاوراً لمساكن عائلات إذا كان خاصاً بالعزاب.
- أن يكون مبنى سكن العمال وخاصة العزاب على طريق رئيسي محيطة بالحي وبعيد عن مدارس البنات وسكن الطالبات ونحوها بمسافة لا تقل عن ٥٠٠ م.
- أن يتحقق فيه التمتع بالعوامل الصحية والطبيعية، مثل أشعة الشمس والهواء النقي والخالي من الأتربة والغازات والدخنة والروائح الكريهة.
- ان يوضع عند مدخل المسكن لوحة يوضح فيها معلومات عن الشركة أو المؤسسة التابع لها العاملون مثل الاسم والعنوان.
- أن يكون منسجماً مع استخدامات الأرض الحالية والمستقبلية في المنطقة وبعيداً عن المقابر.
- أن تكون أرضية الموقع مرتفعة وغير معرضة للغمر بالمياه.
- ان تتوافر فيه مصادر الكهرباء والمياه الصالحة للاستهلاك الأدمي.
- أن يكون داخل حدود النطاق العمراني.
- ان يكون بعيداً عن أماكن العمل التي تصدر عنها ملوثات الجو مثل الغازات والأتربة والدخان والمخلفات السائلة أو الصلبة أو كل ما يسبب ازعاجاً، او ضجيجاً أو ضرراً بالصحة كما يراعى عدم إنشاء المساكن في مسار الرياح السائدة المارة بأماكن العمل سالفة الذكر.



### ٩٣ 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 من قبل مكتب هندسي متخصص بفحص التربة لإعداد 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.
- مناظير خارجية ملونة لجميع الواجهات.

- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وغيرها.
- مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبنى وذلك وفقاً لتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٢٩٧) وتاريخ ٢٨/١/١٤٢٥ هـ والتعميم الإلحاقى رقم (٢٣٨٩٣) وتاريخ ٠٥/٠٥/١٤٣٥ هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.
- إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع ٤/٣/٩ 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.

#### ٩ □ ٤ الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

- |  |       |
|--|-------|
| يحظر استخدام المباني الخشبية أو الخيام داخل المشروع.   | ١/٤/٩ |
| يحظر استخدام سطح المباني لسكن العمال ويجب عدم تأجير سطح المبنى لغرض السكن.   | ٢/٤/٩ |
| يجب أن يكون البناء من المواد المتعارف عليها لهذا الاستخدام مثل الطوب والخرسانة المسلحة والألومنيوم والألياف الزجاجية وما يماثلها من حيث الجودة والمظهر ويمنع منعاً باتاً استخدام أي مادة يدخل في تركيبها الأسبستوس ويمكن استخدام الاسقف المعدنية المستعارة، على أن تكون ملساء سهلة التنظيف، أو مدهونة بطلاء زيتي قابل للتنظيف. | ٣/٤/٩ |
| العزل الحراري الخارجي للمبني بالكامل.  | ٤/٤/٩ |
| استخدام أسطح غير عاكسة للتقليل من التلوث البصري.   | ٥/٤/٩ |
| 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 التشققات والحفر.   | ٦/٤/٩ |



- 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.
- ٩/٤/٩ لا يجوز عمل حواجز حول المبنى تقلل من الإضاءة أو التهوية.
- ١٠/٤/٩ عدم وجود أي شقوق بالسكن بجميع مرافقه لتجنب دخول الحشرات.
- ١١/٤/٩ أن يكون السقف جيداً وغير منفذ لمياه الأمطار وله نظام تصريف بعيداً عن المبنى، وأن تكون درجة عزلة للحرارة مناسبة.

#### ٩٥ □ اشتراطات 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) (SBC ٣٠٠).
- 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 الكتاالوجات 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 وتسري على هذه  
التعديلات كافة بنود الاشتراطات الانشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالبلدية.

#### ٩٦ مربع معايير تصميم مدينة سكن العمال:

تشمل معايير التصميم لمباني مدينة سكن العمال على النحو التالي:

١/٦/٩ 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 غرفة اسعافية تحتوي على المواد الاسعافية) وذلك  
حسب المعايير التالية:

#### • غرف النوم:

- يجب ألا يتجاوز عدد العمالة في الغرفة الواحدة عن ٤ عمال.
- تخصيص مساحة (٢٤,٥ م<sup>٢</sup>) لكل عامل.
- الحد الأدنى لعرض الغرفة (٤) أمتار.
- الحد الأدنى لارتفاع سقف الغرفة (٣م) لتوفير التهوية السليمة وتقليل درجة الحرارة.
- يجب ان يكون السرير مكون من دور واحد لكل عامل
- المساحة بين السرير والسرير الآخر لا تقل عن (١م<sup>٢</sup>)
- 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 (٠,٥ م<sup>٢</sup>) لكل عامل
- 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 وألا تقل مساحة دورة المياه الواحدة عن (٢x٢) (٢م<sup>٤</sup>).
- توفير حمام (يحتوي على مرحاض) لكل خمسة عمال (٠,٥ م<sup>٢</sup> لكل عامل) وأقل عرض للحمام (١,٢٠ م) والحد الأدنى لمساحة الحمام (٤) مترمربع مع الحركة.
- جميع الأرضيات والأسقف يجب أن تبنى من مواد صلبة سهلة التنظيف.
- يجب أن يكون مواقع دورات المياه منفصلاً عن أماكن الطعام وتزود بمواد النظافة والمطهرات.
- تغطية جدران دورات المياه والحمامات الى السقف بمادة أو دهان مناسب سهل التنظيف.
- يجب أن تزود دورات المياه 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 متر).

• مخزن وغرفة أدوات النظافة:

يجب تخصيص مخزن وغرفة أدوات نظافة لكل طابق لا يقل مساحتها عن ١٢ مترمربع.



• 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 وتزويد السكن بالأجهزة اللازمة لمتابعة وقياس وجودة الهواء.
- يجب عدم وضع عوازل حديدية على نوافذ المبنى.

#### • المناور:

الحد الأدنى لمساحة وعرض المناور:

| النوع                        | المساحة (م <sup>٢</sup> ) | الطول (م <sup>٢</sup> ) | العرض (م <sup>٢</sup> ) |
|------------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 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 (٢م<sup>٥٠</sup>) ، تشتمل على ٢ غرفة نوم بمساحة لا تقل (٢م<sup>١٢</sup>) وصالة لا تقل عن ١٢ م<sup>٢</sup> ، مطبخ لا يقل عن ٨م<sup>٢</sup> ، ودورة مياه لا تقل مساحتها عن (٤م<sup>٢</sup>).

• 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 تكوم 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 وتزويد السكن بالأجهزة اللازمة لمتابعة وقياس وجودة الهواء.
- يجب عدم وضع عوازل حديدية على نوافذ المبنى.

• المناور:

الحد الأدنى لمساحة وعرض المناور:

| النوع                        | المساحة (م <sup>٢</sup> ) | الطول (م <sup>٢</sup> ) | العرض (م <sup>٢</sup> ) |
|------------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 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.

٣/٦/٩ المعايير التصميمية لمباني الإدارة والخدمات:

يجب أن تشمل مباني الإدارة والخدمات على مباني إدارة السكن (مدخل المبنى) ، قسم هندسي للصيانة ، قسم إداري ، قسم الأمن والمراقبة) غرفة الحارس ، مخازن لخدمة السكن ، مباني الخدمات (مطبخ مركزي مع صالة الطعام وملحقاتها ، مغسلة ملابس ، عيادة وملحقاتها ، صيدلية ، مسجد وملحقاتها ، صالة متعددة الأغراض مع صالة للألعاب الرياضية ، بقالة (سوبر ماركت) ، صندوق بريد ، ومخزن لأدوات النظافة ، محل حلاقة ، صرافة آلية) وذلك حسب المعايير التالية:

• إدارة السكن:

- يجب ألا يقل عرض مدخل مبنى إدارة السكن عن (٣م) وبمساحة لا تقل عن (٢١٢م<sup>٢</sup>).

- 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 السكن 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 (٢٥٠م<sup>٢</sup>).

#### • مباني الخدمات:

##### 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) متراً أو أكثر.
- يجب ألا تقل مساحة صالة الطعام عن (٥,٥ م<sup>٢</sup>) لكل عامل.
- يجب توفير مغللة 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 الشؤون البلدية والقروية برقم (٥٤٧١/٥/٥/٥) وتاريخ ١١/١٠/١٤١٣هـ والمعدلة بقرار معاليه رقم (٤١٦١٢/٥/٥/٥) وتاريخ ١٨/٠٩/١٤٢١هـ المبني على الأمر السامي رقم (٦٧) وتاريخ ١١/٤/١٤١١هـ 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 وبعده كاف.
- ٣ . أن تكسي أرضية جدران 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 وان تركيب على الباب الخارجي الستارة الهوائية.
- 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 مزودة بالثلاجات والبرادات المناسبة، وأن تتوافر به شروط السلامة وفقاً لمتطلبات الدفاع المدني، مع عدم الإخلال بما ورد في لائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها.

#### اشتراطات العاملين بالمطبخ

- مع عدم الإخلال بما ورد في الفصل الثالث (اشتراطات العاملين) من اللائحة والاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها فإنه يجب أن يتوافر في العاملين في مطبخ السكن ما يلي
- حصول العاملين على شهادة صحية سارية المفعول تثبت خلوهم من الأمراض المعدية.
- يحصن جميع العاملين ضد التيفوئيد والحمى الشوكية وأي تحصينات أخرى تراها الجهات الصحية المختصة.
- يراعى أن جميع العاملين حسب المظهر مع العناية التامة بنظافة أبدانهم وتقليم أظفارهم باستمرار.
- عدم استخدام المطبخ ومرافقه للنوم.
- يجب ارتداء العمال زياً موحداً نظيفاً وقت العمل قسم الإستشارات في أمانة منطقة الجوف
- يجوز للجهات المختصة إبعاد أي عامل عن العمل إذا رأيت في اشتغاله خطراً على الصحة العامة.
- منع التدخين في أماكن العمل والابتعاد عن العادات السيئة والضارة.
- يجب إبعاد أي عامل عن المطبخ تظهر عليه أي أعراض مرضية أو تظهر في يديه بثور أو جروح أو تقرحات جلدية، أو يتضح مخالطة لمريض مصاب بمرض معدي



ويجب على المسؤول عن العمل إبلاغ الجهات الصحية المختصة في حال ظهور أي من الأمراض المعدية على أي عامل لديه.

### التجهيزات

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

### • مغسلة الملابس:

- يجب تخصيص مساحة (١٥,٠) متر مربع لكل عامل لمغسلة الملابس الأوتوماتيكية.
- 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. فيجب أن يتم وضعها على مسافة لا تقل عن (٦م) من غرف النوم.

### • المرافق الطبية (عيادة صحية):

- يجب ألا تقل مساحة العيادة الصحية ومرفقاتها عن (٦٠م<sup>٢</sup>).

- تعيين كوادر طبية مناسبة ومؤهلة تكون موجودة بالسكن في جميع الأوقات وفقاً لشروط وزارة الصحة.
- توفير غرف حجر صحي ل يتم فيها حجر أي عامل يصاب بمرض معدٍ وذلك حسب رؤية الإدارة المختصة بالبلدية.

#### • المسجد وملحقاته:

- في حالة عدم توافر مسجد قرب موقع السكن يلزم توفير مكان مناسب للصلاة يتسع للمصلين بمساحة (٢م<sup>١</sup>) لكل مصلى (١٠٪ من مجموع السكان) وتخصص دورات مياه ومغاسل ايدي لهذا المكان المخصص للصلاة
- ، وأن توقف صلاة الجماعة في المسجد حتى تنتهي الإجراءات الاحترازية لمنع تفشي فيروس كورونا المستجد أو أية إجراءات احترازية أخرى.
- 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، صندوق بريد، حلاق، انترنت، مخزن لأدوات النظافة.

#### • المنطقة الترفيهية والمفتوحة:

- توفير مساحة مناسبة لبعض المرافق الترفيهية ومناطق لممارسة الأنشطة الرياضية مثل كرة القدم والسلة والطائرة ومسبح ومسطحات خضراء.
- يراعي عند اختيار الأشجار والنباتات أن تكون من بيئة المنطقة

#### • 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 نافذة / نوافذ ويجب أن تتناسب مساحة النوافذ مع مساحة الفراغات التي تخدمها.
- يجب ان تكون (٥٠٪) من مساحة النوافذ قابلة للفتح.
- يجب عدم وضع عوازل حديدية على نوافذ المباني.
- يجب أن يكون المبنى بجميع مرافقه جيد التهوية، وتستخدم التهوية الاصطناعية في المناطق الحارة بالإضافة إلى التهوية الطبيعية وتزويد السكن بالأجهزة اللازمة لمتابعة وقياس وجودة الهواء.



• المناور:

الحد الأدنى لمساحة وعرض المناور:

| النوع                        | المساحة (م <sup>٢</sup> ) | الطول (م <sup>٢</sup> ) | العرض (م <sup>٢</sup> ) |
|------------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
| مناور المطبخ                 | ٤                         | ٢                       | ٢                       |
| مناور الحمامات ودورات المياه | ٣                         | ٣                       | ١,٥                     |
| مناور لاستخدامات مشتركة      | مساحة الاستخدام الأكبر    |                         |                         |

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

٩٠٧ 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 والأصول الفنية في هذا المجال وطبقاً لنظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم 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 أتوماتيكي 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 بمانعة 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.
- ١٣/٧/٩ الإضاءة:
  - تصمم الإضاءة والتركييبات الخاصة بها بطريقة تسهل تنظيفها وتمنع تراكم الأوساخ عليها.
  - توفير كل من الإضاءة الطبيعية والصناعية في جميع أنحاء المسكن.
  - تكون مصابيح الإضاءة ضد الكسر أو محمية بأغطية في المناطق المكشوفة مباشرة على مكان تجهيز الطعام أو تقديمه.



## ٩٨ □ 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...الخ.
- أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

## ٩٩ □ اشتراطات الأعمال الصحية:

١/٩/٩ تطبيق الإجراءات الاحترازية للحد من جائحة كورونا COVID-19 وتشمل ما يلي:

- انشاء غرفة تعقيم واعتمادها كمدخل ومخرج وحيد لكافة مرطادي السكن وتعقيم جميع العاملين زبهم الكامل من خلال هذه الغرفة.
- تركيب اجهزة تعقيم داخل جميع باصات العمال لاستخدامها بعد الصعود للباصات.
- أبواب دخول السكن الخارجية تفتح وتغلق بشكل أوماتيكي ومزود بستارة هوائية.
- توفير غرف عزل منفصلة وتخصص للعمالة القادمة حديثاً من خارج المملكة أو العمالة التي تظهر عليها أية علامات مرضية.
- توفر المطهرات وادوات التعقيم في كافة مرافق السكن.
- توفر الكمادات والقفازات الواقية الصحية استخدام مرة واحدة.
- التعاقد مع شركة متخصصة لمكافحة آفات الصحة داخل السكن.
- وجود فريق متخصص للإشراف على نظافة وصيانة وتطهير وتعقيم السكن.
- التعاقد مع شركة متخصصة للنظافة وجمع النفايات داخل السكن ونقلها للممرد البلدي.
- الفحص الدوري لحرارة الأفراد بواسطة ميزان الحرارة المليزري بعد التعقيم.
- جدول يوضح تطهير الأسطح بالمطهرات بشكل دوري، القريات
- جدول لمتابعة تنظيف وتطهير دورات المياه.
- صنابير دورات المياه والمغاسل تعمل بشكل تقنية الاستشعار.



- 2/9/9 تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (١١٥٥٧/١/٨) وتاريخ ٢/٥/١٤٣٥ هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء ، ومقاييس جودة المياه ، ومقاييس الضوضاء.
- 3/9/9 تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- ٤/٩/٩ يجب أن تراعى اشتراطات الجهة المعنية والمواصفات القياسية السعودية أو المواصفات القياسية العالمية المعتمدة مثل نظام (International Plumbing code)
- ٥/٩/٩ 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 (٢٠٠٠/٧٠١م) الخاصة بمياه الشرب ، وفي حالة وجود خزانات مياه يجب أن تكون غير قابلة للصدأ أو التفاعل وتطهير دورياً وإذا كانت وجود خزانات أرضية يجب أن تكون جدرانها ملساء و غير قابلة للرشح منها أو إليها ويجب إجراء التحاليل المخبرية للمياه في سكن العمال وبشكل مستمر للتأكد من سلامتها للاستخدام الآدمي.
- ٦/٩/٩ يتم تحديد حجم خزانات المياه بحيث يؤمن مجموع احتياطي كاف لمدة ثلاثة أيام بشكل عام ، على ألا يقل عن يوم واحد في الحالات الاستثنائية (معياري الاستهلاك للعامل الواحد هو (١٥٠) لتر يومياً).
- ٧/٩/٩ استخدام صناديق المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (٣) لترات.
- ٨/٩/٩ 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 للمساح بتتظيف 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 ٦٠ X ٦٠ سم وتثبيت سلم أمنيوم بجدار الخزان تحت الغطاء مباشرة لصيانة ونظافة الخزان.
  - منسوب سطح الخزان لا يقل عن نصف متر أعلى من مستوى الأرض المحيطة به.
- ٩/٩/٩ 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 ألوينيوم للدخول إلى الخزان للصيانة والنظافة إذا كان الخزان خرسانياً.
- ١٠/٩/٩ 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.
- ١١/٩/٩ 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.
- ١٢/٩/٩ خزانات الصرف الصحي (البيارة):
- يتطلب أن يكون لكل مبنى من المباني السكنية خزان صرف صحي (بيارة) 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 البيارة من النوع المصمت الذي لا يسرب المياه إلى التربة المحيطة.
  - في حالة وجود شبكة صرف صحي يجب التنسيق مع الجهات المعنية لتحديد المخرج ويجب أن تكون جميع فتحات الصرف الصحي ذات أغطية محكمة ويجب عدم تركها مفتوحة.



## ٩١٠ 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 يرعي 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.

### ٩١١ اشتراطات أخرى:

١/١١/٩ يجب أن يكون هناك نظام لتصريف مياه الأمطار من المشروع لمنع تراكم المياه لتفادي الفيضانات وفقاً لاشتراطات ومتطلبات بلدية محافظة القريات.

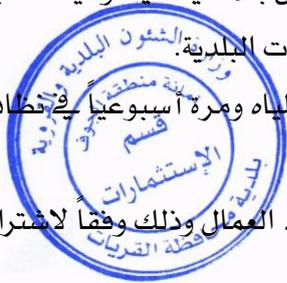
٢/١١/٩ يجب تزويد المشروع بمرافق اتصالات تحتوي على خدمة خطوط الهاتف وخدمات الانترنت وفقاً لاشتراطات هيئة الاتصالات السعودية.

٣/١١/٩ وضع شبكة تليفزيونية في جميع غرف المشروع تحتوي على عدد من القنوات الفضائية التي تلبى مختلف الجنسيات المستهدفة بالسكن بدون الإخلال بالأنظمة المتبعة في المملكة بحيث يمنع أي ساكن تركيب صحن البث الفضائي بشكل شخصي.

٤/١١/٩ يجب إضاءة الموقع ليلاً وذلك لضمان تحرك العمال بصورة آمنة وفقاً لاشتراطات ومتطلبات بلدية محافظة القريات.

٥/١١/٩ النظافة العامة والصيانة والنفايات الصلبة.

- الالتزام بنظافة وصيانة جميع مرافق السكن.
- يجب طلاء الأجزاء المصنوعة من الحديد بأي مادة مانعة للصدأ قبل طلائها بدهان زيتي.
- يجب المحافظة على سلامة الأرصيات ونظافتها.
- عدم رمي المخلفات أمام السكن بل توضع في أكياس بلاستيك في أوعية النفايات ويتم التخلص منها بطريقة صحية وسليمة في المرمى الخاص بالنفايات البلدية.
- استخدام المطهرات مرتين أسبوعياً في نظافة دورات المياه ومرة أسبوعياً في نظافة صالات الطعام والمطبخ
- يجب إنشاء مرافق تجميع النفايات بالمشروع وفقاً لعدد العمال وذلك وفقاً لاشتراطات ومتطلبات بلدية محافظة القريات.
- 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 بانبعثات 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 السكن وخارجه بالتنسيق مع بلدية محافظة القريات.

٦/١١/٩ اشتراطات المساكن المستأجرة

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

٧/١١/٩ مسؤولية صاحب العمل

يجب على صاحب العمل أن يلتزم بتوفير الشروط الصحية في المساكن التي يقوم بتأمينها لعماله طبقاً لما ورد في هذه الشروط ، وأن يقوم بتسكينهم في المجمعات السكنية الخاصة بالعمل في حال توفيرها.

٨/١١/٩ العقوبات الجزائية :-

- مع عدم الإخلال بأي عقوبات أشد يعاقب صاحب العمل - سواء اكان شخصاً ذات صفة طبيعية أو معنوية - بغرامة مالية لا تقل عن خمسة آلاف ريال ولا تزيد عن عشرة آلاف ريال عند مخالفة أي شرط من الشروط الصحية لمساكن العمال داخل العمران والمشار إليها في الفقرة رقم (٢) من تصحيح المخالفة ، وتعدد الغرامة بتعدد المخالفة ، ويجوز مضاعفة الحد الأعلى للمخالفة في حال تكرار ارتكابها ، والموافق عليها بقرار مجلس الوزراء رقم ٤٢ وتاريخ ١٤٣٧/١٢/٤ هـ. و١٤٢٢/٢/٦ هـ والمعدلة بقرار المجلس رقم ٥٣٥ وتاريخ ١٤٣٧/١٢/٤ هـ.

٩/١١/٩ الأحكام

أولاً: دائرة تطبيق هذه الشروط:

• تطبق هذه الشروط على جميع مساكن العمال داخل النطاق العمراني وخارجه.

١٠/١١/٩ مراقبة تنفيذ هذه الشروط:

• تخصص اللجان المشكلة في المناطق والمحافظات، ومن يراه وزير الشؤون البلدية والقروية بمراقبة تنفيذ هذه الشروط في جميع مساكن العمال داخل النطاق العمراني وخارجة للمدن في جميع انحاء المملكة.

١١/١١/٩ يجب تزويد سكن العمال بالأثاث الضروري

١٢/١١/٩ يجب توفير وحدات للعمال الرجال وأخرى للعاملات على أن يكون كل منهما منفصلاً عن

الآخر سواء كانت جميع وحدات السكن ملكاً لصاحب العمل، أو مستأجرة.





كراسة شروط ومواصفات  
سكن عمال

١٠. المرفقات (الملاحق)



## ١/١٠ نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج ٦ / ٧)

سعادة رئيس بلدية محافظة القريات المحترم،  
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة القريات لاستثماره في إقامة وإدارة سكن عمال بكامل مرافقه الخدمية والترفيهية 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 العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( ) ( ) ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

العنوان: .....

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ





٣/١٠ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

|  |           |
|--|-----------|
| محضر تسليم عقار  |           |
| الرقم:   |           |
| التاريخ:   | ١٤ / / هـ |
| العقار رقم:  |           |
| بلدية محافظة القريات   |           |
| رقم عقد التأجير:   | تاريخه:   |
| اسم المستثمر:  |           |
| إقرار  |           |
| <p>أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه في يوم .....</p> <p>بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في إقامة وإدارة سكن عمال بكامل مرافقه الخدمية والترفيهية بموجب عقد الإيجار مع بلدية محافظة القريات وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه.</p> <p>(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)</p> <p>وعليه أوقع</p> <p>التوقيع ..... الختم .....</p> <p>رئيس بلدية محافظة القريات</p> <p>التوقيع .....</p> |           |
| — صورة ملف العقار  |           |



## ٤/١٠ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- ١ - اطلع على كراسة الشروط ومواصفات 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 ٣٤٠١٥٢ في ٢٩/٦/١٤٤١ هـ  
(ب) الاشتراطات البلدية لسكن العمال الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- ٣ - عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع



٥/١٠ نموذج العقد



رقم العقد.....

تاريخ العقد.....

### عقد تأجير

إنه في يوم..... الموافق...../...../..... تم الاتفاق بين كل من:

١ . اسم البلدية..... ومقرها..... ويمثلها في التوقيع على هذا العقد..... بصفته..... طرف أول

العنوان.....

هاتف..... فاكس.....

ص.ب..... المدينة..... الرمز البريدي.....

البريد الإلكتروني.....

٢ . اسم المستثمر.....

رقم الهوية..... صادرة من..... بتاريخ..... / /

شركة / مؤسسة.....

سجل تجارى رقم..... صادر من..... بتاريخ...../...../.....

ويمثلها في التوقيع على هذا العقد..... بصفته.....

وينوب عنه في التوقيع..... بالتفويض رقم..... طرف ثاني

العنوان.....

هاتف..... فاكس.....

ص.ب..... المدينة..... الرمز البريدي.....

البريد الإلكتروني.....

بناء على الإجراءات المنتهية بخطاب..... رقم..... في...../...../..... القاضي بقبول

الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار الموضحة بياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:



## المادة الأولى : تعريف لمفردات العقد.

- الموقع : هو الأرض المملوكة للبلدية والمحددة مكانها في هذا العقد
- العقار : هو الأرض الموضحة ببياناتها أدناه في وصف العقار.
- المشروع : هو المركز الترفيهي المراد إقامته وتشغيله وإدارته من قبل المستثمر على الموقع المحددة ببياناته كما هو موضح أدناه.
- الجهات ذات العلاقة : هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.
- الكراسة : كراسة الشروط والمواصفات

## المادة الثانية : مستندات العقد

المستندات التالية مكتملة و متممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:

- ١ - كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.
- ٢ - نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
- ٣ - الرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
- ٤ - المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.

## المادة الثالثة : وصف العقار

- بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد ببياناته فيما يلي:

- موقع العقار:
- المدينة :
- الحي : الشارع :
- رقم المخطط: رقم العقار:
- حدود العقار: (حسب الكروكي المرفق)
  - شمالاً:
  - جنوباً:
  - شرقاً:
  - غرباً:
- مساحة العقار:
  - المساحة الإجمالية: ( )
  - مساحة المباني: متر مربع
  - عدد الأدوار : طباقاً



■ نوع البناء :

#### المادة الرابعة : الغرض من العقد

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإنشاء وإدارة وتشغيل سكن عمال بكامل مرافقه الخدمية والترفيهية ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصص له.

#### المادة الخامسة : مدة العقد

مدة العقد ( ) ( ) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.

#### المادة السادسة : فترة التجهيز والإنشاء

يعطى المستثمر فترة ( ) ( ) للتجهيز والإنشاء، وهي تعادل ٥% من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.

#### المادة السابعة : الإيجار السنوي

الإيجار السنوي للعقار ريال ( ) ريال فقط) ويتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة، ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة،

#### المادة الثامنة : التزامات المستثمر

يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:

- ١ - الحصول على التراخيص اللازمة من البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
- ٢ - تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
- ٣ - توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامه حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
- ٤ - تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.
- ٥ - الحصول على الموافقة الخطية من البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.
- ٦ - سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.
- ٧ - تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.
- ٨ - الالتزام بالاشتراطات البلدية سكن عمال الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- ٩ - سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.

#### المادة التاسعة : الرقابة على تنفيذ العقد

للبلدية والجهات ذات العلاقة الحق في الرقابة على المشروع في أي وقت خلال مدة العقد. ويلتزم الطرف الثاني بجميع تعليمات الجهة المشرفة على التنفيذ المعينة من الطرف الأول.

#### المادة العاشرة : الالتزام بالنشاط المحدد

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له والوارد في المادة الرابعة من هذا العقد.

### المادة الحادية عشر : التنازل عن العقد

لا يحق للمستثمر تأجير الموقع المؤجر له على الغير، أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من البلدية.

### المادة الثانية عشر : الغرامات والجزاءات

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بكراسة الشروط المرفقة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ في ٦/٨/٤٢٢ هـ والتعميم الوزاري رقم ٥٣٦٧/٤/ وفي ٢٥/١/٤٢٣ هـ. ولما لم يرد فيها وللبلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة لما لم يرد منها بلائحة الغرامات والجزاءات.

### المادة الثالثة عشر : فسخ العقد

يجوز فسخ العقد مع بقاء حق البلدية في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية:

- ١ - إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
- ٢ - إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- ٣ - إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- ٤ - إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد.
- ٥ - إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
- ٦ - إذا توفى المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

### المادة الرابعة عشر : إلغاء العقد

يجوز للبلدية بعد موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية إلغاء العقد، قبل انتهاء مدة التأجير أو الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.

### المادة الخامسة عشر : المنشآت المقامة على العقار

يلتزم المستثمر بأن تكون المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار هي من حق البلدية بعد انتهاء مدة العقد، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بكاملها، يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين.

### المادة السادسة عشر : مرجع العقد

فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسري أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ٢٣/٩/٤٢٣



**المادة السابعة عشر : الفصل في النزاع بين الطرفين**

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المطالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه بموجب المادة الثالثة عشر من التعليمات التنفيذية للألحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٧٣٦٧١ في ٢٤/١٢/١٤٢٦ هـ.

**المادة الثامنة عشر : شروط أخرى**

الشروط الخاصة .....

**المادة التاسعة عشر :**

يقر الطرفان أن العنوان الموضح بصدر هذا العقد، هو العنوان الذي يمكن للطرف الأول أن يرسل عليه المراسلات والمكاتبات إلى الطرف الثاني بخصوص هذا العقد، ويكون الطرف الثاني قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على العنوان المذكور، وفي حالة تغييره يتم إخطار الطرف الأول بخطاب مسجل.

**والله ولي التوفيق،**

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

الطرف الأول

الطرف الثاني

