



أمانة المنطقة الشرقية

وكالة البلديات

الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات
بلدية محافظة النعيرية

كراسة الشروط والمواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكن عمال

اسم الحي (الصناعية) - رقم المخطط (ش ن ١٣٦) - رقم القطعة (٢٩٩+٢٩٨)

المساحة (٢٠٦٢,٥ م^٢)

رقم المنافسة (.....) لعام ١٤٤٦ هـ

يقدم المستثمر عطاءه في المنافسة بإحدى الطرق الآتية:

١- عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.monra.gov.sa

٢- عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "معرض"

٣- أن يقبل أي عطاء لم يتم تقديمه إلكترونياً

وفي حال إهدر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية فيقدم العطاء عن طريق الطريقة المذكورة باليد في موعد وأريخ فتح envelopes المعلن عنه بشرط تقديم ما يثبت وجود مشكلة فنية أثناء التقديم على المنافسة الإلكترونية مع ضرورة تقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الأعمال الوطني على الرقم (٨٠٠-٤٠٠٠)



فهرس محتوي الكراسة:

م	المحتويات	الصفحة
١	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	٤
٢	تعريف المقدمات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	٥
٣	الحدول الزمني المتوقع لإجراء المناقصة حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار	٧
١	مقدمة	٨
٢	وصف الموقع	١٠
٣	اشتراطات دخول المناقصة والتقديم	١٢
١,٣	من يحق له دخول المناقصة	١٣
٢,٣	نوع العطاء	١٣
٣,٣	مكان تقديم العطاءات	١٣
٤,٣	موعد تقديم العطاءات	١٣
٥,٣	موعد فتح المظاريف	١٣
٦,٣	تقديم العطاء	١٣
٧,٣	معرفة المعلومات	١٤
٨,٣	كتابة الأسعار	١٤
٩,٣	مدة سريان العطاء	١٤
١٠,٣	الضمان	١٤
١١,٣	موعد الإفراج عن الضمان البنكي	١٤
١٢,٣	مستندات العطاء	١٤
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العرض	١٦
١,٤	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٧
٢,٤	الاستفسار حول بيانات المناقصة	١٧
٣,٤	معاينة الموقع	١٧
٥	ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٨
١,٥	إلغاء المناقصة وتعديل الشروط والمواصفات	١٩
٢,٥	تأجيل موعد فتح المظاريف	١٩
٣,٥	سحب العطاء	١٩
٤,٥	تعديل العطاء	١٩
٥,٥	حضور جلسة فتح المظاريف	١٩
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٢٠
١,٦	الترسية والتعاقد	٢١
٢,٦	تسليم الموقع	٢١
٧	الاشتراطات العامة	٢٢
١,٧	توصيل الخدمات للموقع	٢٣



وزارة الإسكان
الهيئة العامة للإسكان
محافظة النعيرية

٢٣	البرنامج الزمني للتنفيذ	٢,٧
٢٣	الدخول على المواصفات والقراري من البلدية والجهات ذات العلاقة	٣,٧
٢٣	تعميد الأعمال	٤,٧
٢٣	مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٥,٧
٢٤	حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	٦,٧
٢٤	تقرير المقاول والمكتب الهندسي	٧,٧
٢٤	استخدام الموقع لغرض المخصص له	٨,٧
٢٤	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٩,٧
٢٥	موعد سداد الأجرة السنوية	١٠,٧
٢٥	الزيادة الدورية للأجرة السنوية	١١,٧
٢٥	ضريبة القيمة المضافة	١٢,٧
٢٥	سجل العقد	١٣,٧
٢٥	إلغاء العقد لمصلحة العامة	١٤,٧
٢٥	تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	١٥,٧
٢٦	أحكام عامة	١٦,٧
٢٧	الاشتراطات الخاصة	٨
٢٨	مدة العقد	١,٨
٢٨	فترة التجهيز والإنشاء	٢,٨
٢٨	النشاط الاستثماري المسموح به	٣,٨
٢٨	متطلبات الترخيص	٤,٨
٢٨	متطلبات تجهيز الموقع	٥,٨
٢٩	تصنيف السكن الجماعي للأفراد	٦,٨
٣٠	اشتراطات تنظيم المكان	٧,٨
٣١	الأنشطة الإقامية داخل مرافق السكن الجماعي للأفراد	٨,٨
٣١	قوابط البناء لسكن العمال	٩,٨
٣٢	توفير المرافق العامة	١٠,٨
٣٢	مواقف سيارات	١١,٨
٣٢	متطلبات الاختصاص ذوي العلاقة	١٢,٨
٣٢	اشتراطات التشغيل والصيانة	١٣,٨
٣٣	الالتزام بالتوازي	١٤,٨
٣٣	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	١٥,٨
٣٣	القرارات والجزاءات	١٦,٨
٣٣	التودعات التجارية	١٧,٨
٣٤	الاشتراطات الأمنية	١٨,٨
٣٥	الاشتراطات الفنية	٩
٣٦	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	١,٩





الهيئة العامة
للإسكان
والتخطيط العمراني
وحدة دراسات الإسكان
وحدة دراسات الإسكان

٢٩	إتزامات المستثمر	٣٦
٣٩	اعتماد التصميم الابتدائي	٣٦
٤٩	الاشتراطات المعمارية	٣٨
٥٩	الاشتراطات الإنشائية	٣٨
٦٩	اشتراطات الأعمال الكهربائية	٣٩
٧٩	متطلبات السلامة الكهربائية	٤١
٨٩	الاشتراطات الميكانيكية	٤١
٩٩	اشتراطات العمال الصحية	٤١
١٠٩	متطلبات الأمن والصحة والسلامة	٤٢
١١٩	معايير تصميم سكن العمال	٤٢
١٢٩	المعايير التصميمية للمباني السكنية للإداريين والمهندسين	٤٨
١٣٩	متطلبات تشغيل السكن الجماعي للأفراد	٤٩
١٤٩	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	٥٢
١٥٩	متطلبات الوصول الشامل	٥٢
١٦٩	اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحريق	٥٣
١٧٩	متطلبات التخطيط للطوارئ	٥٣
١٨٩	متطلبات أنظمة الحماية من الحريق	٥٣
١٩٩	متطلبات التخزين والنظافة العامة	٥٥
٢٠٩	تأمين إرساءات أولية	٥٥
٢١٩	اشتراطات الدفاع المدني	٥٥
٢٢٩	متطلبات الدخولات والنشيطيات الداخلية	٥٥
٢٣٩	متطلبات المواد الخطرة	٥٥
٢٤٩	مواصفات المواد وجودة التمديد	٥٦
١٠	المرفقات	٥٧
١١٠	نموذج إعطاء	٥٨
٢١٠	النموذج العام للموقع (كر وكي للموقع)	٥٩
٣١٠	نموذج دفتر تسليم الموقع	٦١
٤١٠	إقرار من المستثمر	٦٢
٥١٠	نموذج العقد (عقد الإيجار)	٦٣



**١. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة:**

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني: furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "قرص" أو من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية "قرص" باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل في ظرف مغلق - من المستثمر أو من يقوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هوائيه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف، مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

م	المستند	هل مرفق؟	هل موقع؟
١	نموذج العطاء من المستثمر.		
٢	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (مقدمة من المستثمر وإرفاق إعمال الدفع الذي تم به شراء الكراسة).		
٣	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مستثمر).		
٤	إثبات أن المستثمر من الشركة أو وكيلها الذي يقع على العطاء (أدلة الملائمة للتوظيف).		
٥	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي من ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي وفقاً للتدقيق عند الخدعة.		
٦	صورة من السجل التجاري ساري المفعول.		
٧	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.		
٨	صورة من شهادة الاشتراك بالهيئة التجارية سارية المفعول.		
٩	صورة من إثبات العنوان الوطني المنشأ صادر من البريد السعودي.		
١٠	صورة من الشهادة المادرة من مكتب التأمين الاجتماعي.		
١١	تقديم شهادة تدقيق المسحبة النظامية لتوظيف المواطنين السعوديين المادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (السعودية).		
١٢	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي (إذا كان المستثمر غير سعودي).		
١٣	صور شهادات الخبرة الخاصة في مجال المرافق والمجمعات السكنية.		
١٤	أي مستندات أخرى تطالبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية قرص.		
١٥	الرقم التجاري للشركة / المؤسسة.		

ملحوظة:

يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان البنكي أقل من (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.





ب. تعريف المقررات الواردة بكافة الشروط والمواصفات:

[illegible]



المجلة الدولية للتقنيات التعليمية
العدد 14، العدد 1
الطبعة الأولى، 2014
الطبعة الثانية، 2015

[illegible]



ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المناقصة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السلة الأولى:

التاريخ	التاريخ المحدد	البيان
	التاريخ الذي تم فيه الإعلان	إعلان الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان وبمراعاة الاستئذان في المدن السعودية ممن لهم مراعاة التصديق	آخر موعد لتقديم الطلبات
	كما هو محدد في الإعلان وبمراعاة الاستئذان في المدن السعودية ممن لهم مراعاة التصديق	موعد فتح المظاريف
	محددة الشدية	إعلان تأدية المناقصة
	محددة الشدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال ثلاثين يوماً من تاريخ نشر الإعلان المستلم بمراد منه، فإن تم توقيع العقد، لن يتم إعلان النتائج، ويحتمل حتمية حتمية على يوم	تاريخ توقيع العقد لمن أرسله عليه المناقصة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ استلام الموضع
	من تاريخ تسليم الموضع بموجب تسليم الموضع من المدينين والمدينين وإذا لم يتم تسليم الموضع، على صاحب الموضع الإعلان بأنه لن يتم دفعه ودفعه بدارنة من تاريخ العقد من تاريخ الإعلان	بداية سريان مدة العقد
	بعد توقيع العقد	موعد سداد أجرة السلة الأولى
	في بداية كل سنة إيجار	موعد سداد أجرة السنوات التالية





البلديات والتخطيط الحضري
الهيئة العامة للتخطيط الحضري
مبنى ومشاريع البصرة

مقدمة



**مقدمة:**

ترغب بلدية محافظة النعيرية في طرح فرصة استثمارية ضمن منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" يعرض إنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة مبنى سكن للعمال بحي (الصناعية) بالمخطط رقم (ش ن ١٣٦) على القطعة رقم (٢٩٩+٢٩٨) بمحافظه النعيرية وذلك وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراجعتها عند تقديم عطاءهم لهذه المنافسة.

وتهيب البلدية بالمستثمرين المراجعة المتأنية والحقيقية لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد والالتزامات المستمرة بها يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للبلدية أهدافها وترحب البلدية بالرد على أي استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

- من خلال الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa
- أو من خلال تطبيق الأجهزة الإلكترونية "فرص"





الهيئة العامة للتخطيط
والإسكان
الهيئة العامة للتخطيط
والإسكان
الهيئة العامة للتخطيط
والإسكان

وصف الموقع





٢- وصف الموقع:

نوع النشاط				الأنشطة الاجتماعية
مكونات النشاط				إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني للعمال
موقع العقار	المدينة	النعيرية	البلدية	التعيرية
	الشارع	الاحياء	الحبي	الصناعية
	رقم المخطط	١٣٦ ن	رقم القطعة	٢٩٩+٢٩٨
باركود الموقع				
حدود العقار	شمالاً	شارع عرض ٢٠,٠٠ م	بطول	٢٥,٠٠ م
	جنوباً	شارع عرض ٢٠,٠٠ م	بطول	٢٥,٠٠ م
	شرفاً	قطعة رقم ٢٩٧+٢٩٦	بطول	٢٥,٢٥ م
	غرباً	قطعة رقم ٣٠٠+٣٠١	بطول	٢٥,٢٥ م
نوع العقار				أرض خضراء
مساحة الموقع				(٢٠١٣,٥ م ^٢) (ألفان واثنتان وستون متراً مربعاً وخمسون سنتيمتراً مربعاً)
إحداثيات الموقع				خط طول ٤٨,٥٣٠٣٧١ دائرة عرض ٢٧,٥١٨٣٨٧
مساحة المياني				حسب التوائج والاشتراطات النظامية والتنظيمية وللخريطة المعمول بها في المنطقة
اشتراطات البناء				حسب التوائج والاشتراطات النظامية والتنظيمية وللخريطة المعمول بها في المنطقة
عدد الأدوار				حسب التوائج والاشتراطات النظامية والتنظيمية وللخريطة المعمول بها في المنطقة

الخدمات بالعقار:

بيانات أخرى:

- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة زامة تامة للجهالة وأن يفهمه كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالاشتراطات المكانية والتخطيطية والتنظيمية والاشتراطات كود البناء السعودي وأن يقوم بدراسة وافيه وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات والفوايط البلدية.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدي إمكانية توصيل الخدمات وعلى كافة المؤثرات والعوامل التي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة.
- يجب على المستثمر الالتزام بتنفيذ المشروع والتزامهم بالتوافق مع الكود السعودي والاشتراطات الفنية للأنشطة وتحقيق المشهد الحضري وعدم التسيب بالنشوهات البصرية وتحقيق أي اشتراطات ومواصفات تصدرها الجهات المختصة والالتزام بها.



الهيئة العامة للتخطيط
والبناء
الهيئة العامة للتخطيط
والبناء
الهيئة العامة للتخطيط
والبناء

اشتراطات دخول المنافسة والتقديم



**٣ اشتراطات دخول المنافسة والتقديم:****١,٣ من يحق له دخول المنافسة:**

١,٣,٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمركّض لهم في مجال المباني والمجمعات السكنية التقدم في هذه المنافسة، ما عدا المتنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل.

٢,١,٣ ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي ثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار تعالي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.

٣,١,٣ 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 الكتلوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

٢,٢,٣ في حال التقدم بمسند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمته معتمد ويعتبر النص العربي هو المعمول عليه في حال الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣,٣ مكان تقديم العطاءات:

تقدم العطاءات عن طريق الموقع الإلكتروني: furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرض" ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مغلوم بالشماريخ الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هوائيه ورقم الفاكس.

٤,٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية أو منصة (فرض) الإلكترونية وبوابة الاستثمار البلدي ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٥,٣ موعد فتح المظاريف:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية أو منصة فرض مع مراعاة التأجيل والتعديل.

٦,٣ تقديم العطاء:

١,٦,٣ يتم تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية بمنصة (فرض) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرض" ويتم إرفاق كامل المستندات المطلوبة بكراسة 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 مغلوم بالشماريخ الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هوائيه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الامتثال الوطني على الرقم ١٩٩-٤٠٠ أو عن طريق البريد الإلكتروني: inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٣,٦,٣ يتم تقديم أصل خطاب الضمان البنكي في ظرف مغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هوائيه ورقم الفاكس.

٤,٦,٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمحاسب، والالتزام



- التام بما تقضي به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- ٥,٦,٣** يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات، أو مصحوباً بوكالة شرعية.
- ٦,٦,٣** في حالة رفع البيانات وتقديم المرفقات على النمط فإنه لا يمكن التعديل أو الإضافة عليها بعد ذلك.
- ٧,٣ سرية المعلومات:**
- جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الإطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المحول لهم نظاماً لدى البلدية.
- ٨,٣ كتابة الأسعار:**
- يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعي ما يلي:
- ٨,٨,٣** أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات.
- ٩,٨,٣** تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- ١٠,٨,٣** لا يجوز للمستثمر الكشف أو المدح، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه.
- ٩,٩ 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 السعول وغير حائر الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.
- ١٠,٩ الضمان:**
- ١٠,٩,٣** يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة البنك المركزي 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 (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلًا للتقديم عند الحاجة.
- ١١,٩,٣** يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة (٢٥%) قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.
- ١١,٩ موعد الإفراج عن الضمان:**
- يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة ويزد لأصحاب العطاءات المقبولة فور قرار الترسية.
- ١٢,٣ مستندات العطاء :**
- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
- ١,١٢,٣ نموذج العطاء، والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.**
- ٢,١٢,٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المخطومة بختم البلدية الرسمي، موقعة عليها من المستثمر، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات به وجبه.**



- ٣,١٢,٣ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية إذا كان المتقدم شركة، أو وكالة شرعية إذا كان المتقدم مؤسسة، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.
- ٤,١٢,٣ إرفاق ما يثبت أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- ٥,١٢,٣ صورة من السجل التجاري ساري المفعول تشمل الأنشطة المسموح بممارستها.
- ٦,١٢,٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٧,١٢,٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ١٠/٣ أعلاه).
- ٨,١٢,٣ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
- ٩,١٢,٣ صورة من شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
- ١٠,١٢,٣ صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.
- ١١,١٢,٣ صورة من اثبات العنوان الوطني للمنشأة صادر من البريد السعودي.
- ١٢,١٢,٣ تقديم شهادة تحقيق النسبة النظامية للتوطين الوظائف الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (المعودة).
- ١٣,١٢,٣ صور شهادات الخبرة الخاصة في مجال المياني والمجمعات السكنية.
- ١٤,١٢,٣ الرقم الضريبي للمنشأة.
- ١٥,١٢,٣ يجب أن تكون جميع الوثائق المشار إليها في البند (١٢/٣) سارية المفعول عند فتح العطاء.





الهيئة العامة
للإسكان والتخطيط
البلدي
مبنى ومشاريع الإسكان

واجبات المستثمر قبل إعداد العرض



**٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العرض:****١,٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:**

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة واقعية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الإلزام بذلك يعطي الحق للبلدية في استبعاد العطاء.

٢,٤ الاستفسار حول بيانات المناقصة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المناقصة، يجب على مقدم العطاء (المستثمر) الاستفسار من البلدية إلكترونياً عن طريق منصة فرص للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطاءه وذلك بصفة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات إلكترونياً لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، كما يمكن لمقدم العطاء تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني: furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".

٣,٤ معاينة الموقع:

على المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة الموقع محل المناقصة معاينة تامة شاملة للجهة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الإدعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع واشتراطاته ونظام البناء والأعمال المتعلقة به.

٢,٣,٤ على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة.

٣,٣,٤ يجب على المستثمر معاينة الموقع على الطبيعة والشخص والوقوف عليه والتعرف عليه، وعليه إزالة الاشتغالات على الموقع، وتمهيدته على حسابه دون تحميل البلدية لأي تكاليف مهما كانت.

٤,٣,٤ المساحة المذكورة أعلاه تقريبية تخضع لتعديل والزيادة حسب استلام الموقع على الطبيعة.





ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف





0 ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف:

1.0 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للبلدية إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك أو لدواعي التخطيط ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من شروط كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وفلزمها لجميع المتنافسين.

كما يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وفقاً للأئحة التصرف بالعقارات البلدية.

الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.

الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

2.0 تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، على أن يكون ذلك قبل موعد فتح المظاريف، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل إلكترونياً عبر بوابة الاستثمار في المدن السعودية "مركز".

3.0 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

4.0 تعديل العطاء:

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

5.0 حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق لمقدم العطاء (المستثمر) أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، 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 على الإجراءات التي تقوم بها اللجنة وفقاً للنظام.





الهيئة العامة للتخطيط
والبلديات
الهيئة العامة للتخطيط
والبلديات
الهيئة العامة للتخطيط
والبلديات

الترسية والتعاقد وتسليم الموقع





٦ الترسية والتعاقد وتسليم الموقع:

٦.١ الترسية والتعاقد:

٦.١.١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستئجار لدراساتها، وتقديم التوصية لمصاحب الصلاحية بها لرام.

٢.١.٦ في حال تأخر المستثمر الذي رست عليه المنافسة عن مراجعة البلدية لإكمال إجراءات التعاقد أو التأخر على منصة عرض لإكمال إجراءات التعاقد لمدة شهر من تاريخ إشعاره بالترسية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان البنكي، وبحوزة موافقة الوزير ترسية المنافسة على العرض الذي يليه بنفس قيمة العرض الأول أو إلغاء المنافسة وإعادة طرحها وفق أحكام المادة (٣٤) من لائحة التصرف بالعقارات البلدية.

٣.١.٦ يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة، وتم 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 اقرن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير متناسبة مالياً.

٥.١.٦ في حال طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على البلدية إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ونسبة إهلاك الميزاني وإعادة القيمة التجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية وذلك إعمالاً بما جاء بتعميم سمي وزير الشؤون البلدية والقروية (وزير البلديات والإسكان حالياً) رقم (٢٨٦٥١) وتاريخ ١٤٣٥/٠٦/٠١ هـ الخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العقد أو المشروع وعلى المستثمر أن يقبل بذلك وبمجرد دخول المنافسة أنه اطلع على التعميم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات قبل وبعد ذلك.

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 بحول دون ذلك، وبشروط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

٢.٢.٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع لأكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ما لم توجد عوائق تمنع تسليم العقار من قبل البلدية.



الهيئة العامة
للإسكان والتخطيط
البلدي والمناطق الحضرية
بمحافظة العجوة

الاشتراطات العامة



**٧ الاشتراطات العامة:****١,٧ توصيل الخدمات للموقع:**

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، الاتصالات والهاتف، وغيرها) فإن ذلك يكون تحت مسؤوليته الخاصة ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، على أن يتم التنسيق مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة لاستخراج كافة التراخيص اللازمة لتشغيل المشروع ولا يترتب على البلدية أية التزامات في حال تأخر المستثمر في إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو أية عقبات يواجهها خلال ذلك.

٢,٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل والصيانة الخاصة بالموقع محل المناقصة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من البلدية.

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

١,٣,٧ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة على سبيل المثال (وزارة التجارة، والدفاع المدني، وغيرها).

٢,٣,٧ الحصول على موافقة البلدية على الجهة الاستشارية المكلفة من قبل المستثمر بالإشراف على المشروع للتأكد من تنفيذ المشروع وفق المواصفات والمخططات والشروط المتفق عليها، وللبلدية الحق في متابعة سير العمل أثناء تنفيذ المشروع وذلك بعد الحصول على التراخيص.

٤,٧ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء وتنفيذ مشروع المبنى السكني إلى مقاول يحمل شهادة انتماء إلى الهيئة السعودية للمقاولين وأديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، وأن يوقع معه عقد تنفيذ المشروع ويتم اعتماد هذا العقد من البلدية قبل تسليم المستثمر ترخيص البناء، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي إلزم بها، كما يجب على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المشروع بعد مباشرته وتشغيله، سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك إعمالاً لما ورد بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ١٤١٩/٠٩/٢١ هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للبلدية.

٥,٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

١,٥,٧ الإشراف في تسليم موقع المشروع للمقاول.

٢,٥,٧ التنسيق والمتابعة مع المقاول وإعداد برنامج زمني لتنفيذ أعمال المشروع حسب المواصفات المعتمدة والأصول الفنية وطبقاً لمدة التنفيذ المحددة.

٣,٥,٧ مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.

٤,٥,٧ المتابعة المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

٥,٥,٧ توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل وإخطار المقاول والمستثمر خطياً عن أي مخالفات تحدث وطلب إزالتها.

٦,٥,٧ التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.



٧,٥,٧ دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

٨,٥,٧ إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تسبب في إزاحة أو زيادة في تكلفة المشروع أو نقص في التكاليف يتم موافقة البلدية على الزيادة وخضوع الوضو على المقاول.

٦,٧ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ:

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

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

٣,٦,٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم 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 الإنتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية ليقوم المهندس المسؤول بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٥,٦,٧ يلتزم المستثمر بوضع لوحة تعريفية للمشروع فور استلام الموقع من البلدية أثناء فترة تجهيز المشروع (أعمال الإنشاء) إلى الإنتهاء من فترة التجهيز والبدء بتشغيل المشروع.

٦,٦,٧ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً كل ثلاثة أشهر من مكتب هندسي معتمد عن أعمال الإنشاءات التي تمت موضحاً خط سير العمل بالمشروع ومدى تطابقه بالجدول الزمني.

٧,٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

بعد الإنتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة / البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسئوليتيهما عن تنفيذ المشروع (مبنى سكني للعمال) ومطابقته للمواصفات.

٨,٧ استخدام الموقع لغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المناقصة العامة 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 أحد موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغير النشاط. شرطه أن تكون متوافقة مع ضوابط تغير النشاط الصادر بالتعميم الوزاري رقم (١٠٢١٤/١) (٤٣٠) وتاريخ ٢٢/٠٢/١٤٤٣ هـ، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العتار من المستثمر.

٩,٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير الموقع أو جزءاً 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 تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حال رغبة المستثمر بالتأجير على الغير يلزم أن يقوم بإبرام عقد إيجار مع المستأجر من الباطن وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد البلدية بنسخة من العقد على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد. وفي جميع الأحوال تنتهي العقود المبرمة بين المستثمر والمستأجرين من الباطن بإنهاء العقد الأصلي بين المستثمر والبلدية.



١٠,٧ موعّد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم إلزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سداؤه في بداية كل سنة إيجارية، ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفي حال عدم إلزام المستثمر بالسداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية ضده وفق ما نصت عليه المادة السادسة والأربعون "الفصل الرابع من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم ٩٠١ وتاريخ ٢٠٢٤/٠٢/١٤ هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٨) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨ هـ وما يستند عليهما من تعديلات أو قرارات أو تعاميم خاصة لاحقة.

١١,٧ الزيادة الدورية للأجرة السنوية:

يلتزم المستثمر بالزيادة الدورية المتدرجة للأجرة السنوية والتي بنسبة (١٠%) عشرة في المائة كل (٥) خمس سنوات من قيمة آخر أجرة سنوية.

١٢,٧ ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة القيمة المضافة ويتم تحديد نسبة الضريبة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون سداؤها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سداؤها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد، علماً بأن الأجرة السنوية المقدمة يعطى المستثمر لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

١٣,٧ فسخ العقد:

يحق للبلدية فسخ العقد مع بقاء حقها في المطالبة بأي مستحقات في الحالات التالية:

- ١,١٣,٧ إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها
- ٢,١٣,٧ إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً أو تآزل عنه للغير دون موافقة خطية من البلدية، وذلك بعد إنذاره بتصحيح الوضع، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- ٣,١٣,٧ إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره ومضي (٤٥) خمسة وأربعين يوماً من تاريخ إخطاره بالإشعار الأول ومدته (٣٠) يوم عمل، والإنذار النهائي ومدته (١٥) خمسة عشر يوم عمل.
- ٤,١٣,٧ إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بواسطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد.
- ٥,١٣,٧ إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرت حل الشركة ونصبتها.
- ٦,١٣,٧ إذا توفي المستثمر ولم يتقدم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال (٩٠) تسعون يوماً من تاريخ وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

١٤,٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للبلدية بعد موافقة وزير البلديات والإسكان إلغاء العقد قبل انتهاء مدة التأجير أو الاستئمان لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة أو لدواعي الخطر، بعد إشعار المسأجر أو المستثمر بذلك، وإشعاره ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.

١٥,٧ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

١,١٥,٧ قبل انتهاء مدة العقد بسنة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع عيانياً، وإشعار المستثمر بذلك، والاحتفاظ على ما به دون أدنى مسئولية على البلدية.

٢,١٥,٧ يحق للبلدية تمديد العقد للمستثمر والبقاء في الموقع لفترة لا تزيد عن سنة تعاقدية لحين الانتهاء من





- إعادة الطرح أو الترسية.
- ٣,١٥,٧** في حالة وجود عقود أو التزامات كمحلات تجارية أو ما في حكمها تعتبر مدة إنتهاء عقودها هي مدة إنتهاء العقد الاستثماري (بحيث تعتبر جميع العقود لأغية مع إنتهاء مدة العقد الأصلية) وللبلدية الحق في تمديدتها حسب ما تراه مناسباً.
- ٤,١٥,٧** تؤول ملكية الموقع والمنشأة الثابتة والتجهيزات المقامة على العقار بعد إنتهاء مدة العقد إلى البلدية دون تعويض وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة وفي حال وجود ملاحظات فيحق للبلدية أو من يمثلها في ذلك حق تكليف المستثمر بإجراء الإصلاحات اللازمة وفي حال قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه يتم تحميل المستثمر نفقة تلك الإصلاحات.
- ١٦,٧ أحكام عامة:**
- ١,١٦,٧** جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المناقصة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها وتعد كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد، وأي إخلال بها يعد إخلالاً بالعقد.
- ٢,١٦,٧** التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- ٣,١٦,٧** ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما لحقه من خسائر أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- ٤,١٦,٧** الالتزام بالأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن الأجهزة الحكومية ذات العلاقة بالنشاط.
- ٥,١٦,٧** يلتزم المستثمر بدفع أي رسوم يفرضها النظام أو تصدر بها أوامر سامية أو غيرها.
- ٦,١٦,٧** تخضع هذه المناقصة للآلية التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ٢٩/٦/١٤٤١ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٥١٠٠٥١٨٨٣) بتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١ هـ والنعامين والقرارات ذات الصلة.
- ٧,١٦,٧** تخضع هذه المناقصة للآلية الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء المؤرخ رقم (٩٢) بتاريخ ٥/٢/١٤٤٢ هـ والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) بتاريخ ١٢/٣/١٤٤٣ هـ. المتلغ به القواعد التنفيذية للآلية الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان رقم (٤٤٠٠٩٠٨٥٤/١) بتاريخ ٢٦/١١/١٤٤٤ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- ٨,١٦,٧** تخضع هذه المناقصة لشروط الصحة والسلامة والبيئة والسلامة اللازم توافرها في المساكن الجماعية للأفراد والمادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٥٠٠٧٦٣٢٤٥/١) بتاريخ ١١/٩/١٤٤٥ هـ.
- ٩,١٦,٧** يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للبلدية بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.



الاشتراطات الخاصة



**٨. الاشتراطات الخاصة:****١.٨ مدة العقد:**

مدة العقد (٢٠) (عشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسليم الموقع من البلدية للمستثمر. يقرر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسليم الموقع يتم إشعاره خطي وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن من ملاحقه.

٢.٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة تعادل (٥٠٪) خمسة في المائة من مدة العقد للتجهيز والإنشاء. وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة وفي حالة عدم قيام المستثمر بإنشاء المشروع خلال الفترة الرمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء فعليه في هذه الحالة سداد قيمة فترة التجهيز والإنشاء وفسخ العقد.

٣.٨ النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو مبنى سكني للعمال حسب الاشتراطات الواردة بالكراسة ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.

٤.٨ متطلبات الترخيص:

١.٤.٨ تتم إجراءات الإصدار والتجديد والتعديل والإيقاف والإلغاء للترخيص الإنشائي وفق نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية.

٢.٤.٨ يتم الالتزام عند إنشاء سكن جماعي للأفراد الحصول على الترخيص الإنشائي وتطبيق متطلبات التنظيم المكاني والمتطلبات الفنية ومتطلبات الوفاية والحماية من الحرائق الواردة بدليل الشروط الصحية والفنية والسلامة الواجب توافرها في المساكن الجماعية للأفراد بموجب القرار الوزاري رقم (٤٥٠٠٧١٣٢٤٥/١) وتاريخ ١٤٤٥/٩/١١ هـ.

٣.٤.٨ يلزم عند التقدم للحصول على الترخيص التشغيلي توفير ما يلي:

- يجب تقديم سجل تحاري ساري المفعول يحتوي على نشاط السكن الجماعي للأفراد.
- تتوفر في السكن متطلبات التنظيم المكاني.
- تتوفر في السكن متطلبات تشغيل السكن الجماعي للأفراد الواردة بدليل الشروط الصحية والفنية والسلامة الواجب توافرها في المساكن الجماعية للأفراد بموجب القرار الوزاري رقم (٤٥٠٠٧١٣٢٤٥/١) وتاريخ ١٤٤٥/٩/١١ هـ.

• يجب الحصول على موافقة الدفاع المدني قبل إصدار الترخيص.

٤.٤.٨ يمنع استخدام الترخيص لغرض المخصص له.

٥.٤.٨ يجب إلغاء الترخيص التشغيلي واستخراج ترخيص جديد في حال انتقال النشاط إلى موقع آخر.

٥.٨ متطلبات تجهيز الموقع:

١.٥.٨ تسوير الموقع ووضع لافتة باسم المشروع.

٢.٥.٨ عمل الرقع المساحي للأرض.

٣.٥.٨ إزالة الأشغالات من الموقع.

٤.٥.٨ نقل المخلفات وإزالة النفايات.

٥.٥.٨ يجب على المستثمر الحصول على جميع التراخيص والموافقات اللازمة من جميع الجهات المختصة والتي لها علاقة بكافة الأنشطة بالمشروع.

٦.٥.٨ يلتزم المستثمر بأن يكون الدخول والخروج من البوابات الرئيسية للموقع مع الالتزام بالتنظيم الأمني وحركة الدخول والخروج من خلال كوابر مخصصة لذلك وبطريقة عالية في ذلك.

٧.٥.٨ يلتزم المستثمر بالمعالجة الفورية لكافة الملاحظات وتطبيق صفاهيم أسس المدن ومعالجة التشوه



البصري وتحسين المشهد الحضري والوصول الشامل والحرس على نظام الموقع وسلامة البيئة وتطوير الخدمات المرتبطة به.

٨,٥,٨ الالتزام بنظام البناء بالنسبة للإرتدادات وعدد الأدوار ونسبة البناء للأدوار والدخول والخروج.

٩,٥,٨ براعي في تصميم الواجهات بصورة عصرية جمالية مع الالتزام بتوفير الخصوصية جهة المجاور السكني.

٦,٨ تصنيف السكن الجماعي للأفراد:

المرافق والخدمات لتصنيف السكن الجماعي للأفراد:

الفئة	المجمع السكني	المجمع السكني
الحد الأقصى للطاقة الاستيعابية	٥٠٠ فرد	١٠٠٠ فرد
المرافق والخدمات الأساسية	- وجود مشرف سعودي الجنسية متفرغ للعمل ومسؤول عن السكن ولديه صلاحية الوصول إلى جميع مرافق السكن وتتوفر لديه المعرفة باشتراطات السكن الجماعي للأفراد وإجراءات الطوارئ. - مساحة الفرد في غرف النوم لا تقل عن ٤م^٢ وبحد أقصى ١٠ أفراد في غرفة النوم - الواحدة. - الحد الأدنى لعدد الحمامات بمعدل (١) مرحاض + امسلة يد + ١ مكان استحمام لكل ٨ أفراد. - توفير خدمة الإغاثة أو مطبخ مركزي أو عدة مطابخ بحد أدنى بمطبخين لكل دور في المبنى مع توفير وصول جميع الأفراد إليها. - غرفة مشتركة أو أكثر معدة للاستراحة والطعام بمساحة لا تقل عن ٧٠ م^٢ لكل فرد. - غرفة للعزل الصحي مجهزة. - غرفة لغسيل الملابس أو توفير خدمة غسيل الملابس. - بلوزم توفير غرفة إسعافات للحالات الطارئة بها ممرض لديه ترخيص ساري من الهيئة السعودية للتخصصات الصحية وذلك للمساكن التي تزيد طاقتها الاستيعابية عن ١٠٠٠ فرد وعيادة طبية تقدم الخدمات الطبية وخدمات الصحة والسلامة المهنية بها طبيب وممرض لديهم ترخيص ساري للمساكن التي تزيد طاقتها الاستيعابية عن ٥٠٠٠ فرد. - توفر شركة للصرف المياه. - توفير وسائل التكييف السريع والتدفئة في غرف النوم. - توفير مياه الشرب من مصدر صحي وآمن وكاف. - توفير خدمة النظافة والصيانة ومكافحة الحشرات. - يلزم توفير مطبخ يتسع للمطبخين.	- وجود مشرف سعودي الجنسية متفرغ للعمل ومسؤول عن السكن ولديه صلاحية الوصول إلى جميع مرافق السكن وتتوفر لديه المعرفة باشتراطات السكن الجماعي للأفراد وإجراءات الطوارئ. - مساحة الفرد في غرف النوم لا تقل عن ٤م^٢ وبحد أقصى ١٠ أفراد في غرفة النوم - الواحدة. - الحد الأدنى لعدد الحمامات بمعدل (١) مرحاض + امسلة يد + ١ مكان استحمام لكل ٨ أفراد. - مطبخين بحد أدنى في كل دور مع توفير وصول جميع الأفراد إليها. - غرفة مشتركة أو أكثر معدة للاستراحة والطعام بمساحة لا تقل عن ٧٠ م^٢ لكل فرد. - غرفة للعزل الصحي مجهزة. - غرفة لغسيل الملابس أو توفير خدمة غسيل الملابس. - توفر شركة للصرف المياه وتوفير وسائل التكييف السريع والتدفئة في غرف النوم. - توفير مياه الشرب من مصدر صحي وآمن وكاف. - توفر خدمة النظافة والصيانة ومكافحة الحشرات. - في حال عدم توفر مسجد قريب موقع السكن يلزم توفير مكان مناسب للصلاة يتسع للمصلين.
المرافق والخدمات الاختيارية	- أنشطة ترفيهية. - خدمة الانترنت.	- أنشطة ترفيهية. - ملاعب رياضية. - مسطحات خضراء. - أنشطة تجارية وبارك أندية ومواقف الخدمة ذات العلاقة مثل ممارسة النشاط. - خدمة الانترنت.



٧.٨ اشتراطات التنظيم المكاني:

متطلبات التنظيم المكاني للمباني السكنية:

- ١,٧,٨ ضمن المواقع المخصصة للاستخدام التجاري أو التجاري / السكني.
- ٢,٧,٨ أن يكون الموقع على شارع تجاري معتمد من قبل الأمانة أو البلدية المختصة والمحدد عرضة في منصة بلدي على أن يكون مدخل الموقع على الشارع التجاري، كما أنه لا يمكن إقامة الموقع ضمن ما يلي:
 - ضمن حدود مخططات (الورش المستودعات الصناعي الخفيف، ومعارض السيارات) ويكون موقع مستقل ومفصول تخطيطياً بشكل كامل ويتبعد بمسافة آمنة عن أماكن الخطورة.
 - ضمن مرافق محطات الوقود فئة (أ) أو (ب) وفقاً لاشتراطات مراكز الخدمة المعتمدة.
 - ضمن المناطق الزراعية كمكون من مكونات المشروع الزراعي المخصص للعاملين فيه.
 - ضمن المستشفى كمرفق من مرافق المستشفى.
- ٣,٧,٨ ألا يكون الموقع على الطرق والشوارع والمناطق الحيوية أو السياحية المحددة في منصة بلدي من قبل الأمانة أو البلدية المختصة ويراعى عدم تكديس الأفراد في مناطق وأحياء محددة.
- ٤,٧,٨ أن يكون متسجماً مع استخدامات الأراضي المعتمدة.
- ٥,٧,٨ أن يكون بعيداً عن أماكن العمل التي تصدر عنها ملوثات الجو مثل الغازات والأتربة والدخان والمخلفات السائلة والصلبة أو كل ما يسبب ضرراً بالصحة.
- ٦,٧,٨ مراعاة الخصوصية وعدم كشف الجوار وألا يسبب تشوش بصري.
- ٧,٧,٨ أن يتبعد الموقع عن المدارس والمستشفيات بمسافة لا تقل عن ٣٠٠ م.
- ٨,٧,٨ أن تبعد عن الأراضي غير المناسبة التي تكون في مناطق خطرة أو في مجاري السيول أو منطقة آثار أو ذات أهمية بيئية مثل المحميات الطبيعية ونحو ذلك، وتحدد الأمانة والبلدية المختصة المسافات اللازمة لذلك.
- ٩,٧,٨ يجب أن يتوافر في مواقع المباني السكنية متطلبات التنظيم المكاني الواردة في الجدول أدناه.

جدول متطلبات التنظيم المكاني للمباني السكنية:

التصنيف	فئة السكن	
	المبنى السكني	المجمع السكني
المساحات المفتوحة	غير مطلب	لا تقل عن ٢٠ % من مساحة الموقع
دراسة الحركة المرورية	غير مطلب	يطلب تقديم دراسة مرورية لتقديم تأثير الحركة المرورية للمجمعات السكنية ويكون فيها إجمالي مساحة البناء ٣٧ ألف م٢ فأكثر، معتمدة من قبل مكتب هندسي معتمد عن قبل الوزارة وموافق على نتائجها من قبل الجهات ذات الاختصاص
التشجير	تشجير محيط الموقع والمواقف كحد أدنى بحيث: • تكون من الأشجار الظلية المحلية والتي توفر من استهلاك المياه المستخدمة في الري. • لا تكون معيقة لحركة المشاة. • لا تكون ذات روائح بzlame.	
الارتدادات المطبورة	حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها.	
زراعة البناء	حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها.	





المواقف المطلوبة	• تخصيص عدد (1) موقف لكل (100) م² من إجمالي مساحة البناء على أن يكون هناك عدد (1) موقف مخصص للحافلات لكل (5) مواقف. • تخصيص مواقف سيارات لذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية والمصاعد.
المساحة	يحدد نصيب الفرد والمساحات الخاصة للمرافق في متطلبات الطاقة الاستيعابية.

٨.٨ الأنشطة الإضافية داخل مرافق السكن الجماعي للأفراد:

- ١.٨.٨ يسمح بإضافة الأنشطة الإضافية داخل مرافق السكن الجماعي للأفراد بقائمة المجموع السكني حسب الجدول أدناه.
- ٢.٨.٨ يلزم توفير المتطلبات الخاصة لكل نشاط وأخذ موافقة الجهة المشرفة عليه.
- ٣.٨.٨ يسمح بممارسة أي نشاط تجاري لم يذكر في الجدول أدناه بشرط موافقة الأمانة / البلدية والجهة المشرفة والجهات ذات الاختصاص.

جدول الأنشطة الإضافية داخل السكن الجماعي للأفراد:

النشاط	النشاط الإضافي	الحد الأدنى للمساحة
السكن الجماعي للأفراد	مأطون رجالتي	٢٠م ²
	مأطون نسائي	٢٠م ²
	مطعم	٢٠م ²
	كوفي شوب	٢٠م ²
	صالة رياضية	٢٠م ²
	يوكا	٢٠م ²
	مكائن الخدمة الذاتية	-
	مغسلة ملابس	٢٠م ²

٩.٨ ضوابط البناء لسكن العمال:

- ١.٩.٨ فيما يتعلق بنسبة البناء والإرتدادات المطلوبة والإرتفاع المسموح به، يجب التقيد بنظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها النشاط وعدم استخدام مناطق الإرتداد في استخدامات غير المخصصة لها وتشمل المساحات المبنية لسكن العمال الفنيين والإداريين وأبنية الإدارة والخدمات والمرافق العامة (شامل إرتدادات المباني داخل قطعة الأرض).
- ٢.٩.٨ ألا تقل المساحات المفتوحة عن (٢٠%) من إجمالي مساحة الأرض.
- ٣.٩.٨ المحافظة على خصوصية المجاورين بحلول معمارية أصيلة.
- ٤.٩.٨ توفير مدخلين ومخرجين للسيارات الطوارئ، وأن تكون المداخل والمخارج على الشارع الرئيسي وألا يقل عرض المداخل والمخارج عن (٦) أمتار ، وأن تكون المداخل والمخارج واضحة وليس بها أي عوائق، ويجب توفير طاقم أمني في جميع المداخل والمخارج الرئيسية.
- ٥.٩.٨ توفير مواقف للحافلات والسيارات وأن تكون المواقف بالداخل، وتوفير موقف سيارة موظف إداري، وتوفير موقف حافلة لكل (٥٠) عامل.
- ٦.٩.٨ يجب تخصيص مساحات مناسبة لتحميل وتنزيل العمال والبضائع الخاصة بالموقع.
- ٧.٩.٨ تصميم ممرات المشاة والشوارع الداخلية ويجب أن يحقق تصميم ممرات المشاة والشوارع الداخلية سهولة الوصول لجميع أجزاء الموقع، وأن تكون الشوارع مصممة وفقاً لمعايير السلامة لتسهيل حركة سيارات الأطفال بما يتناسب مع اشتراطات الدفاع المدني.
- ٨.٩.٨ تشجير محيط الموقع والمواقف كحد أدنى، وأن تكون من الأشجار الظليلة وألا تكون معيقة لحركة المشاة، وألا تكون ذات روائح كريهة، وضرورة زراعة الأشجار والنباتات التي تساعد في الحفاظ على نسبة



الأوكسجين في المنطقة المحيطة.
٩,٩,٨ إعداد آلية لتقديم الشكاوى وحل النزاعات بين العمال داخل السكن، وذلك من خلال وضع آلية سهلة وبسيطة لحل النزاعات بين العمال أو بين العمال والموظفين داخل المشروع، وأن تكون هناك توعية للعمال بآلية تقديم الشكاوى، ويتم توثيق جميع الإجراءات وحفظها.

١٠,٨ توفير المرافق العامة:

يلتزم المستثمر بالتنسيق مع الجهات المسؤولة عن المرافق العامة مع الالتزام بتنفيذ كافة خدمات البنية التحتية اللازمة للمشروع والتي تشمل السفلتة والإنارة العامة والتشجير والرصف إضافة إلى تمديد شبكات الكهرباء، وشبكات المياه والصرف الصحي وشبكات الاتصالات والإنترنت وشبكات تصريف السيول وطرق الوصول للممرات وتنفيذ المحطات اللازمة وذلك حسب المواصفات من الجهات المعنية.

١١,٨ مواقف سيارات:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١,١١,٨ عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات بالمشروع تكون وفقاً للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

٢,١١,٨ توفير مواقف سيارات وفقاً للاشتراطات البلدية ومكونات المشروع، على أن تكون متوافقة مع دليل تصميم مواقف السيارات الصادر عن وزارة البلديات والإسكان، ومراعاة الاشتراطات التي تصدر مستقبلاً في هذا الشأن.

٣,١١,٨ تخصيص مواقف لسيارات الأشخاص ذوي الإعاقة بواقع (٥ %) من المواقف العامة ويحدد أدنى موقعين على أن تكون قريبة من مداخل المبنى مع تمييز مواقف الأشخاص ذوي الإعاقة بالشعار الخاص بهم وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة الشخص ذوي الإعاقة عن ٢,٥ متر مربع طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة.

٤,١١,٨ لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المحلات التجارية أو العاملين فيها.

١٢,٨ متطلبات الأشخاص ذوي العلاقة:

يلتزم المستثمر بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (٩-١٠) والباب (١١) من كود البناء السعودي العام (٢٠١٠-٢٠١٢) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان - حفظه الله لأبحاث الإعاقة.

١٣,٨ اشتراطات التشغيل والصيانة:

١,١٣,٨ يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة والمعدات والماكينات ... إلخ الموجودة بالمشروع مثل : الماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ... إلخ.

٢,١٣,٨ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة / البلدية تقريراً دورياً (كل ستة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة / البلدية ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات التي نفذت.

٣,١٣,٨ يجب إجراء الصيانة الدورية والوقائية على كافة التجهيزات والتوريدات والتوصيلات والمعدات من كهرباء وتكييف وتركيبات صحية وأنظمة السلامة، وذلك من قبل فنيين مختصين، حسب توصيات الشركات المصنعة واشتراطات السلامة، على أن يحتفظ بتقارير الصيانة في سجلات خاصة بالمنشأة، واعتماد المتعلق منها بالسلامة من قبل طرف ثالث معتمد لدى المديرية العامة للدفاع المدني.

٤,١٣,٨ على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المشروع طوال فترة الدوام.



- ٥,١٣,٨ أن تخضع جميع أجزاء المشروع لأنظمة وتعليمات السلامة المعمول بها من قبل الدفاع المدني بما يكفل سلامة مرئادي الموقع.
- ٦,١٣,٨ الالتزام بتعليمات الأمن والسلامة طبقاً لكتاب الحريق الحريق السعوي (٨٠١-SBC).
- ٧,١٣,٨ إجراء صيانة ومعايرة دورية لأجهزة إنذار وإطفاء الحريق سواء الآلية أو اليدوية طبقاً لتعليمات المديرية العامة للدفاع المدني.
- ٨,١٣,٨ توفير الحد الأدنى من تقنيات التخزين والتشغيل والمناولة وتحديد جميع خطوات هذه العمليات في كتيبات إرشادات العمل وتحديد المعدات المستخدمة في ذلك، بما يضمن الأمن والسلامة المهنية للعاملين.
- ٩,١٣,٨ إجراء صيانة دورية للمشروع ومراقبته بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دورياً، ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك.
- ١٠,١٣,٨ التأكد من عدم وجود تسريب اعمدة (مواسير) السقوط ومعدات الصرف في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل المبنى.
- ١١,١٣,٨ أن تكون المياه المستخدمة من المورد العمومي للمياه أو من مصدر معروف وآمن صحياً كئنت صلاحيته للاستهلاك البشري بناء على تحاليل مخبرية ويتم التأكد من صلاحية المياه دورياً.
- ١٢,١٣,٨ يجب أن تكون خزانات المياه بعيدة عن مصادر التلوث وتؤخذ منها المياه عن طريق شبكة مواسير إلى أماكن استخدامها، ويتم تنظيفها وتعقيمها بصورة دورية، وتكون هذه الخزانات معزولة عن الخارج عزلاً تاماً ومعتمدة من الداخل، ومن الضروري صيانة هذه الخزانات بشكل دائم لضمان جودة الماء الذي بداخلها، وأن يتم تنظيف وتعقيم خزان المياه بصورة دورية باستخدام محلول الكلور.
- ١٤,٨ الالتزام باللوائح:**
- ١,١٤,٨ يتعين على مقدمي العطاءات التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع وأموذج تشغيل الموقع متوافق مع كل من لوائح البناء في وزارة البلديات والإسكان والضوابط المعمول بها.
- ٢,١٤,٨ الالتزام بشروط التراخيص والأنظمة والتعليمات التي تحكم الخدمات المقدمة في المشروع ومتطلبات السلامة والبيئة والصحة العامة.
- ١٥,٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:**
- تقديم دراسة مرورية شاملة تقوم على حصر حركة المرور على الشوارع المحيطة وتكون معدة من قبل مكتب هندسي مستقل من الوزارة في مجال العمل المناسب، لتقييم مستوى الخدمة عليها، وحساب الزيارات الناتجة عن المشروع، وتوزيعها على شبكة الطرق المحيطة، وتقدير حجم الطلب على أماكن انتظار المركبات مع تقييم الوضع الراهن، ووضع الطرق بعد إنشاء المشروع (مبنى سكني للعمال) وتتطلب موافقة الجهات ذات الاختصاص بالبلدية والجهات ذات العلاقة.
- ١٦,٨ الغرامات والجزاءات:**
- في حال حدوث أية مخالفة من المستلزم فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقرها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء المؤرخ رقم (٩٢) وتاريخ ٢٠٠٥/٠٢/١٤ هـ والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٠٠٤٥٢٦) وتاريخ ٢٠١٢/٠٣/١٤ هـ - المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٩٠٥٨٥٤/١) وتاريخ ٢٠١٦/١١/٢٦ هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال مدة العقد مع تطبيق الغرامات والجزاءات أو ما يصدر لاحقاً.
- ١٧,٨ متطلبات اللوحات التجارية:**
- ١,١٧,٨ على المستلزم أثناء التنفيذ تكسيه المشروع من الخارج بسور قابل للإزالة وتركيب اللوحات التعريفية بالمشروع لتحسين المشهد الحضري للمدينة.



- ٣,١٧,٨ التقيد بالكود العمراني وفي حال عدم وجوده فيتم الالتزام بالاشتراطات اللوحات التجارية الصادرة من الوزارة.
- ٣,١٧,٨ يجب التقيد بمتطلبات اللوحات التجارية حسب نطاق تطبيقها ووفقاً لتسلسل الأولويات التالي:
- الكود العمراني أو الموجهات التصميمية للهويات العمرانية للمنطقة الواقع فيها النشاط (إن وجد).
 - الدليل التنظيمي الصادر من الأمانة / البلدية التي يقع النشاط في حدود نطاقها.
 - الدليل الإرشادي للوحات التجارية الصادر من الوزارة.
- ٤,١٧,٨ يجب أن تكون بيانات اللوحة مطابقة لبيانات الترخيص.
- ٥,١٧,٨ يجب إزالة اللوحات التجارية بعد إلغاء الترخيص وتسليم الموقع بحالة جيدة وإعادة الوضع كما كان عليه قبل التركيب.
- ١٨,٨ الاشتراطات الأمنية:**
- ١,١٨,٨ يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية والصادرة بالمرسوم الملكي الكريم رقم م/٣٤ وتاريخ ٧/٣/١٤٤٤ هـ، وأي قرارات ذات صلة.
- ٢,١٨,٨ الالتزام بتنفيذ الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم (٥٦٦٠) وتاريخ ٢٨/١١/١٤٣٧ هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- ٣,١٨,٨ تأمين حراسة على المبنى وذلك وفق تعميم بسعادة مدير عام الشئون المالية والإدارية بوزارة الشئون البلدية والقروية والإسكان (وزارة البلديات والإسكان حالياً) رقم (٥٣٨) وتاريخ ٧/١/١٤٣٤ هـ.
- ٤,١٨,٨ يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المبنى السكني.





وزارة الإسكان
والتخطيط العمراني
الهيئة العامة للإسكان
مكة المكرمة - الجوف

الاشتراطات الفنية



**٩ الاشتراطات الفنية:****١,٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:**

١,١,٩ الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي، والمعايير والمطلوبات الفنية الموضحة أدناه، مع تنفيذ جميع الأعمال والتجهيزات والمواد طبقاً للمواصفات القياسية السعودية.

٢,١,٩ الالتزام باعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على تنفيذ تلك الأنشطة (مبنى سكني للعمال) التي يتم إنشاؤها من قبل مكاتب هندسية ومقاولين معتمدين لدى الوزارة.

٢,٩ التزامات المستثمر:

١,٢,٩ اعتماد التصميم المبدئية لكافة الخدمات المساندة والأنشطة المقترحة وأخذ الموافقات اللازمة عليها، بما يتضمن تحديد الاحتياجات الفنية والهندسية وضمان توافق التصميم مع أهداف المشروع ومتطلباته التشغيلية، مع مراعاة الالتزام بالمعايير المعتمدة والإشراطات الواردة في الكراسة لتحقيق التكامل والتناغم مع الأنشطة الرئيسية للمشروع. كما يشترط الحصول على موافقة خطية من الأمانة / البلدية على الخدمات المساندة والأنشطة المقترحة من قبل المستثمر لضمان ملاءمتها للنشاط المشروع الرئيسي والأنظمة والاشتراطات المعمول بها.

٢,٢,٩ يجب الالتزام بالاشتراطات والمعايير التصميمية الواردة بدليل تصميم مواقف السيارات الصادر عن الوزارة، يجب أن تكون السلاالم الخارجية ومداخل السيارات والمتحدرات ضمن حدود ملكية الموقع.

٤,٢,٩ يجب معالجة الواجهات بما يتوافق مع الكود العمراني للمنطقة الواقعة بها المبنى.

٥,٢,٩ لا يسمح بعمل سواتر من أي نوع فوق الأسوار لزيادة ارتفاع السور عن المسموح به، وفي حال عمل سواتر أعلى أسوار ضمن الارتفاع المسموح به فيجب مراعاة الناحية المعمارية الجمالية في تصميم وتنفيذ هذه السواتر بما يتماشى مع الواجهات المعمارية للمبنى.

٦,٢,٩ لا يسمح بإقامة التراس أو التكوينة الخارجية في الارتدادات ولا يسمح بوضع أجهزة التكييف أو مستقبلات الأقمار الصناعية داخلها.

٧,٢,٩ مراجعة البلدية لاستلام الموقع على الطبيعة وتحديد حدوده الخارجية بواسطة مسامير وبتير على الطبيعة قبل البدء في التنفيذ حسب المخطط المعتمد المرفق.

٨,٢,٩ تثبيت البتر الخرسانية للقطع بموجب المخطط وذلك عن طريق المختصين لدى البلدية.

٩,٢,٩ يتحمل المستثمر الأتعاب المسحقة عن تبيير قطعة الأرض.

١٠,٢,٩ على المستثمر الذي يتم ترسية العطاء، عليه التعاقد مع مكتب استشاري متخصص ومعتمد لدى البلدية وذلك لإعداد مخططات هندسية تنفيذية للموقع وأية مبانى أخرى ملحق بها وفق أحدث المعايير الهندسية واعتمادها من الجهة المختصة بالبلدية.

١١,٢,٩ التقييد بأنظمة البناء المعتمدة من حيث الارتفاعات والارتدادات لمثل هذا النشاط.

١٢,٢,٩ يتم تصميم وتنفيذ المنشآت بالمشروع طبقاً للشروط والمواصفات القياسية الصادرة من الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس وإدارة التشييد والبناء، أو المواصفات العالمية المعتمدة من الجهات ذات العلاقة، مع الأخذ في الاعتبار عند تخطيط موقع المشروع إجراءات مواجهة الكوارث والأوبئة واتخاذ الإجراءات الكفيلة بعمليات الإخلاء الجماعي وفقاً لاشتراطات الدفاع المدني ووزارة الصحة.

١٣,٢,٩ يجب أن تكون الخدمات الأساسية للمشروع مثل الكهرباء والمياه والهاتف والصرف الصحي باسم المستثمر ويلتزم المستثمر بالنزول عنها بعد انتهاء العقد.

٣,٩ اعتماد التصميم الابتدائي:

١,٣,٩ على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وإعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الأمانة / البلدية على أن يتم



دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

- إعداد التصميم المعماري والإنشائي الخاصة بالموقع وملحقاته.
- إعداد التصميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (شبكات المياه والصرف الصحي، شبكات الكهرباء، شبكات الاتصالات والإنترنت، شبكات تصريف مياه الأمطار، طرق الوصول للممرات، الإنارة العامة وغيرها من الخدمات).
- 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 الطبوغرافية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنميد.
- عمل جسات إسترشادية 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 ومعالجة تحقق الاستفادة القصوى منه.
- تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهرباء والأنظمة الأمنية والصحية وغيرها من الأعمال.

٣,٣,٩ إعداد التصميم الأولية على أن تشمل على الآتي كحد أدنى:

- مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال التسيير العام للموقع.
- مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
- مخطط ملون للمساقل 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 والإسكان (وزير البلديات والإسكان حالياً) رقم (٥٢٧٩) وتاريخ ١٤٢٥/٠١/٢٨هـ والتعميم الإلحاحي رقم (٢٣٨٩٣) وتاريخ ١٤٣٥/٠٥/٠٥هـ بشأن الألية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.

٤,٣,٩ إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الإبداعي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:

- التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - جداول الأبواب والنشايك - تفاصيل الأرضيات - الفرش الداخلي... إلخ).
- التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح - قطاعات الأعمدة - التفاصيل الإنشائية - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة كامل الحسابات الإنشائية لكافة عناصر المشروع).
- التصميمات الكهربائية والإلكترونية مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام - مخطط لتحديدات شبكة الكهرباء الخارجية - مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام - مخطط لتحديدات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع الإضاءة - مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحريق - مخطط الاتصال



والتحكم - نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال اللازمة).

- التصميمات الميكانيكية مخطط التدفئة والتهوية والتكييف، مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي - تفاصيل أنظمة مكافحة الحريق - مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة).
- المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

٤.٩ الاشتراطات المعمارية:

- ١.٤.٩ أن يكون التصميم المعماري متميزاً وبشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
- ٢.٤.٩ أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع وأكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للأغراض والأششطة لمواجهة حركة العرض والطب المتغيرة.
- ٣.٤.٩ أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية للعمال.
- ٤.٤.٩ يجب أن يكون البناء من المواد المتعارف عليها بهذا الاستخدام مثل الطوب والخرسانة المسلحة والألمنيوم وما يماثلها من حيث الجودة والمظهر ويمنع منعاً باتاً استخدام أي مادة يدخل في تركيبها الأسبستوس، وتكون المواد مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالتوافق الجمالية لتواجهات والموقع العام.
- ٥.٤.٩ توفير طريقة وصول آمنة للسطح حال وجود معدات لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة، مع توفير التجهيزات اللازمة لتصريف مياه الأمطار، ويحظر استخدام سطح المباني لسكن العمال.
- ٦.٤.٩ يجب تغطية جميع فتحات تصريف المياه، وأن تكون مزودة بغطاء شبكي ومدمجة الغلق.
- ٧.٤.٩ يجب أن تكون الأرضيات مقاومة للانزلاق ذات سطح مستوي خالي من التشقق والحفر، من مواد غير منفذة للماء، وتكون سهلة التنظيف والغسل ومنوعة من مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية.
- ٨.٤.٩ يجب تحديد مواقع للخدمات (حاويات النظافة - تحميل وتوزيع البضائع).
- ٩.٤.٩ يلزم توفير حاويات النظافة مخصصة لفرز النفايات.
- ١٠.٤.٩ الإلزام بتشطيب الجدران والأرضيات بالمشروع والممرات بمواد مناسبة لا تؤثر على الصحة العامة وتكون سهلة التنظيف وموانعة للانزلاق.
- ١١.٤.٩ توفير العزل الصوتي اللازم بالحوائط الخارجية حسب اللائحة التنفيذية للوضاء الصادرة بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٦٥) وتاريخ ١٩/١١/١٤٤١ هـ الصادرة من وزارة البيئة والمياه والزراعة، واستخدام أسطح غير عاكسة لتقليل من التلوث البصري.
- ١٢.٤.٩ يحظر استخدام المباني الخشبية أو الخيام داخل المشروع.
- ١٣.٤.٩ توفير غرفة مناسبة لمخولات شركة الكهرباء، وكذلك المعدات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع، ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

٥.٩ الاشتراطات الإنشائية:

- ١.٥.٩ الالتزام بتطبيق اشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي - الأجزاء الإنشائية (٣٠٩-٣٠١ SBC) في جميع الأعمال المنزلة من فحص واختبارات التربة وحساب الأحمال والتصميم الإنشائي للمباني السكنية.
- ٢.٥.٩ يجب عمل جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع من قبل جهة متخصصة في هذا المجال وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
- ٣.٥.٩ أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من



مواد أخرى لها نفس الخاصية. يمنع استخدام مادة الأسبستوس (Asbestos) 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 الزلزالية في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان (وزير البلديات والإسكان حالياً) رقم (٨٨٦) وتاريخ ١٤٣٤/٠٢/٢٦ هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي للاشتراطات الإنشائية (ك ب س ٣٠٠) (SBC٣٠٠).

٦,٥,٩ تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخطات الخرسانية العادية والمسلحة وطرق الخلط والدك والترطيب ومدة بقاء الشدات وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة... إلخ.

٧,٥,٩ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.

٨,٥,٩ عزل الخرسانة المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كـ (الخرسانة المدفونة بالتربة - خرسانة الأسطح - البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها) بعزل مائي مناسب.

٩,٥,٩ لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.

١٠,٥,٩ في حالة إدخال أية 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 الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة / البلدية.

١١,٥,٩ يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع وإنباع إرشادات كتب العزل الحراري الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.

١٢,٥,٩ الالتزام بتقديم كافة التصميمات والحسابات والمخططات المعتمدة للمباني الخرسانية والمعدنية، على أن تكون مطابقة لكود البناء السعودي (SBC-٣٠١) أو ما يكافئه من الكودات الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة في حال عدم تضمين أحد الأنواع الخاصة من هذه المباني بالكود السعودي مع قيام مكتب استشاري معتمد من وزارة البلديات والإسكان بأعمال التصميم والإشراف على التنفيذ.

١٣,٥,٩ تطبيق عزل الحريق لمدة ساعتين على الأقل في العناصر المعدنية.

١٤,٥,٩ يتعهد الاستشاري المعتمد بأن تكون هناك مقاومة للأحمال التناوبية في وصلات المنشآت وهياكل مقاومة الأحمال العرضية المعدنية مع الأخذ بالاعتبار الأحمال الثابتة والمتحركة للمكان بصورة دقيقة من متغيراتها.

١,٩ اشتراطات الأعمال الكهربائية:

تطبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم وتلفيد وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف للمباني والمنشآت المحددة ضمن نطاق هذا الإصدار:

١,١,٩ الالتزام بتطبيق متطلبات واشتراطات كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١) والكود السعودي الكهربائي (SBC-٤٠١) وكود الحماية من الحرائق (SBC-٨٠١) بما يشمل التمديدات والتركيبات الداخلية والخارجية والقواطع، ومتطلبات الأمن والسلامة وكشف وإنذار وتغذية مضخات ونظم الحماية من



- الحريق، وإضاءة علامات ومسارات الهروب، وتنظم تغذية الطوارئ، والتأريض والإضاءة الاصطناعية، والحماية من الصواعق.
- ٢,٦,٩ الإلتزام بتطبيق متطلبات واشتراطات كفاءة الطاقة الكهربائية الواردة في الكود السعودي للتشييد الطاقة للمباني السكنية (SBC-٢٠٢).
- ٣,٦,٩ الإلتزام بأن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع، داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع وتحديد أماكنها بما لا يسبب تشوه بصري، وأن تكون مقفلة ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة أو أن تكون داخل غرف مقفلة، على أن يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف، ويجب أن تكون اللوحات الخارجية داخل حاويات مناسبة ومحمية من التلوث العرضي للأفراد غير المصرح لهم.
- ٤,٦,٩ المتطلبات الكهربائية للأمن والسلامة الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١) بما يشمل البند رقم (٩٠٧) الخاص بنظام الكشف وإنذار الحريق، والبند رقم (١٠٠٨) الخاص بإضاءة مسارات الهروب والفقرات رقم (١٠٣,٣ و ١٠٣,٥ و ١٠٣,٦) الخاصة بإضاءة علامات الهروب.
- ٥,٦,٩ الإلتزام بأن تصمم كافة الأعمال والأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف لتحمل العمل المستمر في الظروف المناخية المحيطة، وحسب متطلبات القسم الخامس من كود البناء السعودي (SBC-٤٠١) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC-٦٠١) بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات الكهربائية المقدمة.
- ٦,٦,٩ الإلتزام بأن تكون المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO). وأن يتم توضيح ذلك في المواصفات المقدمة.
- ٧,٦,٩ الإلتزام بوضع المولدات الكهربائية وحزانات الوقود في أماكن أو غرف مخصصة بحيث يفصلها عن أماكن التعامل معها من قبل الأفراد غير المختصين لتجنب تعرضهم للخطر.
- ٨,٦,٩ الإلتزام بتوفير حماية ضد التسرب الأرضي للتيار (RCD) بحساسية (٣٠) مللي أمبير في حالة استخدام المقاييس المعدة للاستخدام العام بواسطة الأفراد غير المختصين طبقاً لمتطلبات الفقرات رقم (٣,٣-٤١) و (٦,٤١,٣-٥٥) من كود البناء السعودي (SBC-٤٠١).
- ٩,٦,٩ الإلتزام بتوفير وسائل أو مفاتيح فصل الكهرباء عن المعدات والمحركات الكهربائية بغرض توفير الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة الميكانيكية اللازمة لها، طبقاً لمتطلبات البند رقم (٦,٣,٥٣) من كود البناء السعودي (SBC-٤٠١).
- ١٠,٦,٩ الإلتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة، ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة أو أن تكون داخل غرف مقفلة، على أن يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف، أما اللوحات الخارجية فينبغي أن تكون داخل صناديق مناسبة ومحمية من استخدام الأفراد غير المصرح لهم.
- ١١,٦,٩ الإلتزام بتأريض المقاييس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية الظاهرة مثل المواسير المعدنية وحاويات الأجهزة واللوحات الكهربائية وجوهر الكابلات والمحولات والمولدات الكهربائية (إن توفر) طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي (SBC-٤٠١).
- ١٢,٦,٩ الإلتزام بفصل اللوحات والمعدات الخاصة بأنظمة الطوارئ وتشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الإلتزام بتوفير مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية وغيرها في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي. الإلتزام بالتحقق الدوري من صلاحية الأجهزة واللوحات الخاصة بأنظمة الطوارئ وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.
- ١٣,٦,٩ الإلتزام بأن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية والخاصة بتغذية المشروع داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع.



٧,٩ متطلبات السلامة الكهربائية:

- ١,٧,٩ التوصيلات الكهربائية من النوع القطبي أو النوع الأرضي ومحمية من التيارات العالية ومدرجة حسب (١٣٦٣).
- ٢,٧,٩ التوصيلات الكهربائية موصلة بشكل مباشر وآمن بمقابس مثبتة في الجدار.
- ٣,٧,٩ التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر وآمن بمقابس مثبتة في الجدار.
- ٤,٧,٩ التمديدات الكهربائية مستخدمة في توصيل الأجهزة الكهربائية المحمولة فقط.
- ٥,٧,٩ توفر خط أرضي في التمديدات الكهربائية.
- ٦,٧,٩ سمك سلك التمديدات مناسب للأجهزة الموصلة بها.
- ٧,٧,٩ مساحة العمل الخاصة بصيانة معدات الخدمات الكهربائية مطابقة للأبعاد المطلوبة.
- ٨,٧,٩ غلب التوزيع والمآخذ والمفاتيح مزودة بأغطية.
- ٩,٧,٩ الأجهزة والتمديدات الكهربائية مختبرة من قبل جهة معتمدة.
- ١٠,٧,٩ المحركات الكهربائية نظيفة وفي حالة جيدة.
- ١١,٧,٩ الأسلاك المؤقتة لتركيبات الطاقة الكهربائية وتجهيزات الإضاءة تتوافق مع الكود.
- ١٢,٧,٩ المحولات متعددة المآخذ مطابقة للمواصفات المعتمدة.
- ١٣,٧,٩ غرف لوحة التحكم الكهربائية مزودة بلوحة دالة عليها وظاهرة بشكل جيد.
- ١٤,٧,٩ أبواب الغرف الكهربائية مزودة بذراع فتح بالدفع (Panic Hardware) يفتح باتجاه خروج الأشخاص.

٨,٩ الاشتراطات الميكانيكية:

- تطبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الخاصة بالأعمال الميكانيكية للمباني والمنشآت المحددة ضمن نطاق هذا الإصدار:
- ١,٨,٩ الالتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد لتكون بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها وبوصفي أن تكون من الخرسانة المسلحة. ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوارض الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كاتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.
 - ٢,٨,٩ بوصفي عند التصميم مراعاة عزل المعدات الميكانيكية الرئيسية ضد انخفاض درجة الحرارة.
 - ٣,٨,٩ الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والحدود (SASO).
 - ٤,٨,٩ الالتزام بأن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على تفاصيل ومعلومات التصميم والمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الميكانيكية.
 - ٥,٨,٩ الالتزام بتطبيق الاشتراطات والمتطلبات الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني السكنية (SBC-٢٠٢) وتطبيق المتطلبات الميكانيكية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١).
 - ٦,٨,٩ بوصفي يتجمع مياه التكثيف في المباني التي تزيد حمولة التبريد بها عن (٣٥٠ KW) واستخدامها لأغراض الري أو مياه دفيئ طرد المراحيض.

٩,٩ اشتراطات الأعمال الصحية:

- ١,٩,٩ الالتزام بتطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-٧:١) فيما يخص التمديدات الصحية متضمناً الحد الأدنى للتجهيزات الصحية.
- ٢,٩,٩ الالتزام بتطبيق متطلبات كود الصرف الصحي الخاص السعودي (SBC-٧:٢) متضمناً خانات الصرف الصحي.
- ٣,٩,٩ الالتزام بتطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١).
- ٤,٩,٩ بوصفي بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية في المباني الجديدة التي تحتاج إلى مياه ساخنة للمستخدمين.



- ٥,٩,٩ يجب عزل الخزان العلوي بشكل كامل عن البيئة الخارجية، كما يجب أن تكون سعة خزان مياه الشرب العلوي والأرضي للمبنى كافية لسد الاحتياجات لمدة لا تقل عن ٥ أيام، كما يجب تطبيق كافة الاشتراطات والمعايير الواردة بلائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها بخزانات مياه الشرب.
- ٦,٩,٩ يجب ان لا تقل المسافة بين الخزان والنبارة عن ٢ م.
- ٧,٩,٩ يجب أن تبعد البئارة عن حدود الجار بما لا يقل عن (٢ م)، وعن الشارع (١ م).
- ٨,٩,٩ الالتزام بإنشاء خزانات الصرف الصحي (في حالة عدم وجود شبكة صرف داخل حدود الملكية فقط طبقاً للإرتدادات الواردة في الكود السعودي للصرف الصحي (٧-٢-SBC).
- ٩,٩,٩ الالتزام بتوصيل شبكة الصرف الصحي بالدور الأرضي بشكل منفصل إلى الخط الرئيسي مباشرة، ولا يتم توصيلها على نفس التمديدات الرأسية الخاصة بالأدوار العليا.

١٠,٩ متطلبات الأمن والصحة والسلامة:

- ١١,٩,٩ الالتزام بتزويد جميع المنشآت بالأنظمة اللازمة للوقاية من ومكافحة الحريق ومنع انتشار النهب بالحيل المبنى وبالموقع حسب متطلبات الكود السعودي الحماية من الحريق (٨-١-SBC). والباب التاسع من كود البناء السعودي العام مع تحديد جميع سبل الهروب والتفويض والبوابات والمسارات والمخارج والسلامة اللازمة.
- ١٢,٩,٩ منع استخدام أي مواد قابلة للاشتعال أو ذات أضرار صحية مثل إنبعاث غازات سامة أو مثل مادة الأسبستوس (ASBESTOS) في البناء.
- ١٣,٩,٩ توفير العزل الصوتي اللازم بالحوائط الخارجية طبقاً لمستويات الضوضاء الموضحة بإصدارات الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.
- ١٤,٩,٩ عمل أرضيات المناطق المكشوفة والأرضية الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن ٢ % لتصرف الأمطار ومياه الغسيل.
- ١٥,٩,٩ توفير الأدوات اللازمة لإجراء الإسعافات الأولية، مع توضيح مكانها باستخدام لوحات إرشادية توضع في مكان ظاهر.
- ١٦,٩,٩ تزويد الموقع بكاميرات مراقبة تغطي كامل مساحة المبنى للأغراض الأمنية.
- ١٧,٩,٩ لا يقل ارتفاع حرايز السلالم المفتوحة عن ٩٠ سم، ويلزم أن يكون الحرايزين مصمماً بطريقة تمنع سقوط الأشياء ذات الأقطار أكثر من ١٠ سم.
- ١٨,٩,٩ ألا يقل ارتفاع جلسة النوافذ عن ٩٠ سم في الأدوار العلوية ويسمح أن تكون الجلسة كجزء ثابت من نفس مادة تشطيب النافذة.
- ١٩,٩,٩ يكون ارتفاع سترة السطح من ١,٥ م كحد أدنى إلى ٢,١ م كحد أعلى، مع عدم وضوع فتحات على السور تسمح لمرؤية.
- ٢٠,٩,٩ عمل أرضيات المناطق المكشوفة والأرضية الخارجية بمواد مقاومة للانزلاق وبميول في اتجاه الصرف لا يقل عن ١ % ولا يزيد عن ٢ % لتصرف الأمطار ومياه الغسيل.

٢١,٩ معايير تصميم سكن العمال:

٢٢,٩ مساحات الغرف والفراغات السكنية:

لا يقل مسطح أي غرفة من غرف المبنى أو مرافقه عن الحدود الدنيا للأبعاد والمساحات وفق الجدول الموضح أدناه:

اسم الفراغ	الحد الأدنى للمساحة (م ^٢)	الحد الأدنى للعرض (م)
غرف المدخل أو الطعام أو المائدة	١١,٢	٢,٨
غرف النوم	١,٥	٢,١
المطبخ	٥	١,٨



الحمام	١,٨	١,٨
دورة المياه	١,٧	١,٧
غرفة الحارس أو غرفة السائق أو غرفة العاملة المنزلية	١,٠	١,٠
الممرات الداخلية	٠,٩	٠,٩

٢,١١,٩ إرتفاعات الأدوار والفراغات الداخلية:

- يجب الالتزام بالحد الأدنى لارتفاع الأرضي للدور الواحد مقاساً من مستوى السطح النهائي للأرضية حتى بطنية سقفه الظاهر في جميع الأدوار وفق متطلبات واشتراطات كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١) والكود السعودي للمباني السكنية (SBC-١١٠١٠٢).
- الحد الأقصى لارتفاع أرضية الدور الأرضي السكني عن منسوب منتصف الرصيف أمام مدخل المبنى هو ١,٢٠ م ، ولا يقل الحد الأدنى له عن ٣٠ سم من منسوب منتصف الرصيف أمام المبنى.
- النهو يمكن أن يكون بارتفاع دورين أو دور واحد فقط.
- لا يتضمن حساب ارتفاع المبنى ارتفاع الملحق العلوي أو مرافق الخدمات العامة (غرف المصاعد - بيت الدرج - خزانات المياه) والتي يكون ارتفاعها ستة أمتار كحد أقصى، ولا يسمح باستخدامها لأي أغراض مخالفة لخدمات المبنى.
- لا يزيد ارتفاع الدور الأرضي الكلي بالعمارات السكنية التجارية عن ٦ م.

٣,١١,٩ عرف النوم:

- يجب ألا يتجاوز عدد العمالة في الغرفة الواحدة (٤) عامل.
- تخصيص مساحة (٤٥ م^٢) لكل عامل، ولأقل المسافة بين السرير والسرير الآخر عن (١ م).
- الحد الأدنى لعرض الغرفة (٤ م) ، والحد الأدنى لارتفاع سقف الغرف (٣ م) لتوفير التهوية السليمة وتقليل درجة الحرارة بالغرف.
- توفير دولاب للملابس (دولاب لكل عامل) ولأقل ارتفاع الدواب عن مترين.
- توفير ستارة فاصلة بين أسرة النوم، ورفق للأحذية يكون خارج غرف النوم.
- توفير أجهزة التكييف اللازمة داخل الغرف يحظر المطبخ أو وضع أدوات المطبخ داخل غرف النوم.
- مراعاة ضوابط واشتراطات الدفاع المدني بما يحقق سلامة السكان.

٤,١١,٩ دورات المياه:

- توفير حمام يحتوي على مرحاض لكل ثمانية عمال وأقل عرض للحمام (١ م) والحد الأدنى لمساحة الحمام ٣ متر مربع مع الحركة.
- جميع الأرضيات والأسقف يجب أن تبقى من مواد صلبة سهلة التنظيف.
- يجب أن يكون مواقع دورات المياه منفصلاً عن أماكن الطعام.
- تغطية جدران دورات المياه والحمامات بمراوح نشط وإزالة.
- توجد الحمامات بحدود طرد (سيفون) وشطاف.

0,119 مدخل المبنى:

- يجب ألا يقل عرض منحل القنبيل السكني عن (٣ م) وبمساحة لا تقل عن (٢٠ م^٢).
- ١,٨,٩ الممرات الخارجية بين غرف النوم
- الحد الأدنى لعرض الممرات الموزعة للغرف لا يقل عرضها عن (٢,٥ م).

٧,٨,٩ مخزن وعرفة أدوات النظام

- يجب تخصيص مخرج وغرفة أدوات نظافة لكل طابق لا يقل مساحتها عن (١٢ م^٢)
- 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 ومحاكمة الإغلاق.



- يجب توفير نافذة / نوافذ بجميع الغرف على أن تتناسب مساحة النوافذ مع مساحة الفراغات التي تخدمها.
 - يجب أن يكون (0-1٪) من مساحة النوافذ بالغرف قابلة للفتح.
 - يجب أن يكون المياني بجميع مرافقها جيدة التهوية وتستخدم التهوية الاصطناعية في المناطق الحارة بالإضافة إلى التهوية الطبيعية.
 - يجب عدم وضع عوازل حديدية على نوافذ المبنى.
- ٩.١.٩ المناور:**

- يجب ألا تقل مساحة المناور المخصصة للإضاءة وتهوية غرف المبنى ومرافقه عن الحدود الدنيا للأبعاد الموضحة الجدول أدناه:

إرتفاع ونوع المنور	الحد الأدنى للعرض	الحد الأدنى للطول
منور بإرتفاع دور واحد يحتوي على نوافذ تفتح من جهة واحدة أو جهتين غير متقابلتين.	٠,٩٠ م	١,٨ م
منور بإرتفاع دور واحد يحتوي على نوافذ تفتح من جهتين غير متقابلتين أو على جميع الجهات.	١,٠ م	١,٨ م
منور بإرتفاع دورين يحتوي على نوافذ تفتح من جهة واحدة أو جهتين غير متقابلتين.	١,٢ م	١,٨ م
منور بإرتفاع دورين يحتوي على نوافذ تفتح من جهتين غير متقابلتين أو على جميع الجهات.	١,٨ م	١,٨ م
منور بإرتفاع (٣ أدوار) يحتوي على نوافذ تفتح من جهة واحدة أو جهتين غير متقابلتين.	١,٠ م	٢,٤ م
منور بإرتفاع (٣ أدوار) يحتوي على نوافذ تفتح من جهتين غير متقابلتين أو على جميع الجهات.	٢,١ م	٢,٤ م
منور بإرتفاع (٤ أدوار) يحتوي على نوافذ تفتح من جهة واحدة أو جهتين غير متقابلتين.	١,٨ م	٣,٠ م
منور بإرتفاع (٤ أدوار) يحتوي على نوافذ تفتح من جهتين غير متقابلتين أو على جميع الجهات.	٢,٢ م	٣,٠ م

المناور التي يزيد ارتفاعها عن (٤ أدوار) يلزم زيادة مساحتها بمعدل ٣٠ سم للعرض و ١٠ سم للطول وذلك لكل دور إضافي حتى ١٤ دور.

- يسمح بالتهوية الميكانيكية للحمامات ودورات المياه ولا يشترط وجود مناور.
- يجب أن يزود كل منور باب في منسوب أرضيته بغرض إجراء أعمال النظافة والصيانة المطلوبة.
- يجب أن يفتح المنور مكشوفاً لكل الأدوار ولا يسمح بتغطيته أو البناء فوقه بأي ارتفاع.
- يجب أن يزود كل منور أو فناء مكشوف بالتهيزات اللازمة لعرف مياه الأمطار والغسيل.
- يجب ألا يقل إرتفاع سترة المنور عن ٩٠ سم إذا كانت تقع على الأسطح المستخدمة (الحماية من السقوط)، ولا يقل إرتفاعها عن ٢٠ سم في الأسطح غير المستخدمة (مثل سطح الملحق العلوي وسطح الإرتداد الجانبي لدور الأرضي) ويمكن أن تكون سترة المنور من الحديد المشغول.
- يجب أن يتم دهان جدران المناور بألوان فاتحة لزيادة إضاءة الفراغ.

١٠.١.٩ المداخل:

- فصل مدخل السكن الجماعي للأفراد عن مداخل المياني الأخرى.
- الحد الأدنى لعرض المدخل ٠,٨٠ م.
- يتم الإلتزام بدليل مواقف السيارات في المياني السكنية.
- يسمح بعمل درج أو منحدر لمداخل المياني السكنية ضمن الإرتدادات النظامية، بما لا يعيق تصميم المواقف السطحية للسيارات، ويتماسك مع الأرضية.



- يسمح بإقامة مقصات للسيارات - داخل حدود الملكية - من المواد الحديثة التي تتخذ من قبل شركات متخصصة.

١١,١,٩ القيو:

1. يسمح بإقامة القيو على كامل مسطح الأرض.
2. يسمح باستخدام القيو للاستعمالات التالية:
 - مواقف السيارات.
 - الخدمات الملحقة الكهربائية والميكانيكية.
3. يجب أخذ كافة الاحتياطات اللازمة لعزل القيو ضد الرطوبة، ومنع تسرب المياه للقيو سواء من الجدران الخارجية أو الأسطح، وتزويد القيو بالوسائل اللازمة لتصريف المياه.
4. يجب توفير مدخل ومخرج لدور / أدوار المواقف أسفل سطح الأرض، ويسمح بتوفير منحدر واحد يعرض لا يقل عن ٤م بالمواقف التي لا تزيد سعتها عن ٢٥ موقف، أما في حال زيادة عدد المواقف عن ٢٥ موقف، فيلزم توفير مدخل ومخرج منفصلين لا يقل عرض أي منهما عن ٣,٥٠ م وفق ما ورد بدليل تصميم مواقف السيارات الصادر عن الوزارة.
5. يجب أن يكون مدخل القيو ضمن واجهة المبنى جهة الشارع الرئيسي أو ضمن حدود العمق التجاري للشوارع الفرعية.

١٢,١,٩ دور التسوية:

- يسمح بإنشاء دور التسوية عندما يكون الموقع على شارعين أو أكثر يوحد بينهما فروق مناسب تزيد عن ١,٢٠ م ويحدد منسوب أرضية الدور الأرضي من منتصف تشطيط رصيف الشارع الأعلى، بما لا يزيد عن ١,٢٠ م من منسوب الرصيف امام المدخل.
- يسمح بإنشاء دور التسوية عندما يكون الموقع على شارع واحد فرق المنسوب فيه ١٢ م فأكثر.
- لا بعد دور التسوية من أدوار المبنى حال استخدامه كمواقف للسيارات الخاصة بالموقع ذاته.
- يمكن معالجة المناسيب المختلفة من خلال الأخذ بالارتفاع المسموح به على جهة كل شارع (الأمامية والخلفية) بحسب المخطط المعتمد، بحيث يتدرج الارتفاع لكتلة المبنى طبقاً للدرج المنسوب الطبيعي (خطوط الكنتور - التضاريس) بشكل متدرج لأدوار المبنى في الكتلة الرابطة من المبنى للجهتين.
- في جميع الحالات التي يتطلب فيها إنشاء دور تسوية يتم دراسة ظروف الموقع والمناسيب المختلفة للشوارع والدوار لتقرير الوضع الأنسب والعرض على الأمانة / البلدية المعنية للموافقة.

١٣,١,٩ الواجهات الخارجية:

- مراعاة الواجهات التصميمية للهويات العمرانية للمنطقة أو المدينة إن وجدت، وخصوصاً للمباني التي تقام بالمناطق التاريخية.
- استخدام مواد تشطيط وتكسيات مقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية، وأن يتم استعمالها وتركيبها حسب تعليمات الشركة المصنعة.
- يوصى أن تكون الواجهات المظلة على الشوارع موازية لخط التنظيم الشارع على أن تحرس الواجهات وموازلها للشوارع بعد دراسة واجهات المباني المحيطة سواء للشوارع القائمة أو المقترحة للمحافظة على التنسيق العام للمباني.
- يمنع وضع وحدات التكيف والتبريد على الواجهات الواقعة على الطرق والشوارع الرئيسية.
- معالجة مواقع الخزانات العلوية وغرف المضخات وأطواق الاستقبال (الساكنات) معمارياً من حيث الشكل واختيار الموقع المناسب لها ضمن التكوين العام للواجهات.
- يراعى في التصميم المعماري اختيار مكان مناسب لوضع عدادات الكهرباء والمياه وتكون داخل حدود الملكية على واجهة السور ومتوافقة مع واجهة المبنى.



١٤,١١,٩ البروزات:

- لا يسمح بالبروز على شوارع أو ممرات مشاة بعرض أقل من ١٠ م، ويسمح بالبروز فقط على الشوارع بعرض ١٠ م فأكثر، على ألا يزيد البروز عن ١,٢٥ م، وبما لا يتجاوز نسبة البناء المسموح بها في الأدوار العلوية.
- يكون احتساب البروز في اتجاه الشارع في الأدوار العلوية بما لا يتجاوز الحد الأدنى للإرتداد النظامي (١,٢٥ م) ويمكن أن يزيد البروز عن ١,٢٥ م بشرط ألا يكون داخل حيز الإرتداد النظامي.
- لا يسمح بعمل بروزات داخل حيز الإرتداد الجانبي أو الخلفي باستثناء كرايش ديكورية في حدود ٢٥ سم كحد أقصى.
- لا يسمح بعمل بروز لبسطة الدرج أو قلبه الدرج خارج حد الملكية، ويسمح ببروزها ضمن حدود الإرتداد مسافة لا تزيد عن (١,٠٠ م) على ألا يقل مافي الإرتداد أسفل البروز عن (٢,١٠ م)، ولا يزيد عرض الدرج البارز عن (٢,٨ م)، ولا يسمح بعمل فتحات لحدان الدرج المواجه للجار حال البروز داخل حدود الإرتداد الجانبي أو الخلفي.

١٥,١١,٩ الدرج:

- يسمح بعمل أكثر من درج في المبنى الواحد حسب متطلبات التصميم على أن يكون أحدهما رئيسي والأخر فرعي.
- الحد الأدنى لمافي عرض الدرج الرئيسي والبسطة (١,٢٠ م) ويسمح بعرض (٠,٩٠ م) بالسالم التي تستخدم عدد مستخدمين أقل من (٥٠) ويجب أن يكون عرض البسطة مساويا لعرض الدرج أو أكبر.
- الحد الأقصى لإرتفاع الدرجة الواحدة (العالم)، والحد الأدنى لعرض الدرجة (النائمة) وفق متطلبات واشتراطات كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١٦) والكود السعودي للمباني السكنية (SBC-١١٠١-٢٠١٦).
- يجب توفير التهوية والإضاءة الطبيعية الكافية للدرج سواء عن طريق وضعه على الواجهات الخارجية أو بتأمين مناور نظامية بالمساحات والأبعاد.

١٦,١١,٩ الملحق العلوي:

- يسمح بإقامة ملحق علوي يستخدم كوحدة أو وحدات سكنية منفصلة أو متصلة مع وحدة في الدور أسفل أو كخدمات مساعدة لسطح المبنى ويلزم توفير موقف سيارة له في حال استخدامه كوحدة سكنية منفصلة.
- يجب ألا تزيد مساحة الملحق العلوي بدور السطح عن ٥٠% من مساحة الدور الذي بأسفله، غير شامل لعناصر الحركة الرأسية (السالم والمصاعد) ونسبة البناء لعناصر الحركة الرأسية بالملحق العلوي إضافية بحد أقصى ١٠% وما زاد عن ذلك يتم احتسابه من ضمن نسبة البناء للملحق العلوي، وبما لا يخالف المخططات ووثائق البناء المعتمدة.
- يجب ألا تزيد سعة سطح الملحق العلوي عن (٨٠ سم)، ولا يسمح باستمرار درج المبنى إلى سطح الملحق العلوي.
- لا يسمح بإقامة الملحق العلوي جهة الشارع الرئيسي ويسمح بإقامته في الجهة الخلفية للمبنى أو وسط المبنى، وفي حال تعدد الشوارع يكون الإرتداد جهة الشارع الأكبر عرضا.
- لا يسمح بعمل فتحات أو شبايك مباشرة جهة المحاورين ويمكن إنارة وتهوية فراغات الملحق العلوي عن طريق فتحات مظلة على إرتداد السطح أو مناور أو عن طريق السقف إنارة سماوية (sky light).
- يجب عزل السطح الأخير للملحق العلوي للحماية من نفاذ المياه والأمطار وكذلك درجات الحرارة العالية.

١٧,١١,٩ التهوية والإضاءة الطبيعية:

- يجب توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لكافة فراغات المبنى من خلال الفتحات المباشرة على الواجهات وعلى المناور والفتحات العلوية أو الإنارات السماوية (sky light) مع الالتزام بالحد الأدنى للبناء / المتور ويسمح بالتهوية الميكانيكية للخدمات ودورات المياه.
- يجب تأمين الإضاءة والتهوية الطبيعية لكافة غرف ومرافق البناء، بحيث يكون لكل غرفة سكنية ومرفق



من مرافق البناء فتحة أو عدة فتحات للتهوية والإضاءة الطبيعية لا تقل مساحتها الكلية عن (٨ %) من مساحة أرضية الغرف المخصصة للسكن.

- لا تقل مساحة الزجاج المستخدم للإضاءة الطبيعية عن (٨ %) من مساحة أرضية الغرفة، ولا يقل الجزء القابل للفتح عن (٤ %) من مساحة الغرفة (التهوية الطبيعية).
- لا تقل مساحة نوافذ دورات المياه والحمامات عن (٣٠ م^٢) ويكون نصفها قابل للفتح.
- يجب اتصال الفتحة بالهواء الخارجي بكامل مساحتها، ولا تعتبر أي فتحة مقترنة بجهز آلي أو بجهز تكييف فتحة تهوية.
- في حالة تعدد الفتحات تحسب مساحة الفتحة اللازمة على أساس مجموع مساحات الفتحات وبشرط ألا يقل مسطح الفتحة الواحدة عن نصف متر مربع بغرف السكن وأبار السلالم وعن ربع متر مربع بالنسبة لمرافق البناء.
- يجوز عمل فتحات التهوية والإضاءة الطبيعية بالسقف إنارة سماوية (sky light) بشرط أن تكون هذه الفتحات متصلة بالهواء الخارجي مباشرة ومزودة بوسائل فتح وإغلاق مناسبة.
- يجوز أن تكون المطابخ جزءاً من فراغ صالة المعيشة بشرط توفير التهوية المطلوبة لصالة المعيشة والمطبخ وطرد الأدخنة بطريقة فعالة.

١٨,١١,٩ خزانات المياه الأرضية:

- يكون خزان المياه المستعمل مركزياً للمبنى.
- أن يكون خزان المياه المخصص للاستعمال والتشرب منفصل عن خزان المياه المخصص لمكافحة الحريق، ويجب مراعاة اشتراطات ومتطلبات الدفاع المدني.
- يقسم خزان المياه إلى قسمين 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.
- تزويد كل خزان بفتحة لا تقل عن (٦٠ × ٦٠ سم) وأن تكون مغلقة بشكل محكم، وتثبيت سلم المونيتورم بجدار الخزان تحت الغطاء مباشرة لصيانة ونظافة الخزان.
- منسوب سطح الخزان لا يقل عن نصف متر أعلى من مستوى الأرض المحيطة به.

١٩,١١,٩ خزانات المياه العلوية:

- يقسم خزان المياه إلى حجتين كحد أدنى وذلك للسماح بتنظيف كل حجرة بدون حصول أي انقطاع لخدمة إمداد المياه للمبنى إذا كان الخزان من الخرسانة أما إذا كان الخزان من الفايبر جلاس فيجب أن يكون العدد (٢) خزان.
- عزل الخزان العلوي بشكل كامل عن البيئة الخارجية.
- تزويد كل خزان بفتحة لا تقل عن (٦٠ × ٦٠ سم) وأن تكون مغلقة بشكل محكم، وسلم المونيتورم من أجل صيانة ونظافة الخزان وذلك إذا كان الخزان خرسانياً.
- يجب أن يتم ربط الموقع بشبكة صرف صحي معتمدة ومرخصة وفقاً لاشتراطات وزارة البيئة والمياه والزراعة وشركة المياه الوطنية.
- على المستثمر الالتزام بسحب مياه الصرف الصحي ونقلها إلى الأماكن المخصصة لذلك والمرخصة من الجهات ذات العلاقة وذلك في حالة عدم توفيق الموقع بشبكة الصرف الصحي العامة، وأما في حالة وجود شبكة صرف صحي يجب التنسيق مع الجهات المعنية لتحديد المخرج.

٢٠,١١,٩ الشططات:

- يلزم تنفيذ الشططات على زوايا الأراضي التي تقع على شارعين وفق المخطط المعتمد بحد أدنى خمس عرض الشارع على ألا تقل الشططة عن (٣ م × ٣ م).
- لا يسمح بعمل مداخل للسيارات في الشططات.
- لا يتم حسم مساحة الشططة من مساحة الأرض عند حساب نسب البناء في الدور الأرضي.



٢١,١١,٩ الضوابط:

الإلتزام بحدود الضوابط المسموح بها في المناطق السكنية والتجارية وفق اللائحة التنفيذية للضوابط الصادرة عن وزارة البيئة والمياه والزراعة.

٢٢,١١,٩ النفايات:

- إنشاء مرافق لجميع النفايات بالموقع وفقاً لعدد العمال وذلك وفقاً لاشتراطات ومتطلبات الأمانة / البلدية.
- تجميع النفايات المبلية في حاويات مخصصة لها.
- أن تكون حاويات تخزين النفايات بأعداد وأحجام كافية لاستيعاب كميات النفايات التي يمكن توقعها مع الأخذ في الاعتبار تردد عملية التجميع المخصصة، ويحدد عدد وحجم هذه المستوعبات وفقاً لكمية النفايات المنتجة التي تقدر ب (١٠) لتر للفرد الواحد يومياً.
- اختيار حاويات / مستوعبات تخزين النفايات ذات سعة أكثر من (١٠٠٠) لتر مع إعطية محكمة، من أجل خفض الروائح المبعثة 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.
- 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 قدر الإمكان وعلى مسافة لا تقل عن (١٠ م) عن المباني السكنية.
- توفير شركة مخصصة لنقل النفايات من داخل المشروع وخارجه بالتنسيق مع الأمانة / البلدية.

١٢,٩ المعايير التصميمية للمباني السكنية للإداريين والمهندسين:

يجب أن تشمل المباني السكنية للإداريين والمهندسين على (مدخل المبنى - صالة الاستقبال - شقق - مخزن وغرفة لأدوات النظافة - صالة توزيع - درج) وذلك حسب المعايير الآتية:

١,١٢,٩ مدخل المبنى:

يجب ألا يقل عرض مدخل المبنى السكني عن (٣ م) وبمساحة لا تقل عن (١٢ م^٢).

٢,١٢,٩ الشقق:

يجب توفير شقة لكل موظف إداري / مهندس بحد أدنى (٥٠ م^٢)، وتشتمل على (غرفة نوم لشخص واحد بمساحة لا تقل عن (١٢ م^٢) - صالة - مطبخ ودورة مياه لا تقل مساحتها عن (٦ م^٢).

٣,١٢,٩ مخزن وغرفة أدوات النظافة:

يجب تخصيص مخزن وغرفة أدوات نظافة لكل طابق لا يقل مساحتها عن (١٢ م^٢).

٤,١٢,٩ 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 ومحكمة الغلق.
- يجب توفير نافذة / نوافذ لجميع الغرف على أن تتناسب مساحة النوافذ مع مساحة الفراغات التي تخدمها.
- يجب أن يكون (٥٠ %) من مساحة النوافذ بالغرف قابلة للفتح.
- يجب أن يكون المبنى بجميع مرافقه جيد التهوية، وتستخدم التهوية الاصطناعية في المناطق الخارة بالإضافة إلى التهوية الطبيعية.
- يجب عدم وضع عوارض حديدية على نوافذ المبنى.



١٣,٩ متطلبات تشغيل السكن الجماعي للأفراد:

١,١٣,٩ متطلبات عامة:

١. يلزم استخراج الترخيص التشغيلي للسكن الذي تكون طاقته الاستيعابية ٢٠ فرد فأكثر.
٢. يلزم مالك المنفعة عند تشغيل السكن بالحصول على الترخيص التشغيلي على أن يكون مصدراً له بمزاولة نشاط إدارة وتشغيل السكن الجماعي للأفراد ويحدد مالك المنفعة كما يلي:
 - هو مالك المجمع السكني في حالة تعدد مستأجري وحدات العقار المستغلين بها سكن جماعي للأفراد.
 - هو المستأجر في حال استئجار المجمع السكني بالكامل.
٣. يمكن لمالك المنفعة التعاقد مع منشأة متخصصة لإدارة وتشغيل السكن الجماعي للأفراد على أن يكون مصدراً لها بمزاولة النشاط.
٤. يمنع البدء بتشغيل السكن قبل الحصول على الترخيص التشغيلي.
٥. ألا يزيد بأي حال عدد الأفراد في السكن عن الطاقة الاستيعابية المحددة في الترخيص التشغيلي.
٦. الالتزام بعرض الترخيص البلدي في موقع بارز بالسكن.
٧. يجب تقديم شهادة إشغال مبنى (إتمام بناء).
٨. وجود مشرف سعودي الجنسية منفرد للعمل ومسؤول عن السكن وإدارة صلاحية الوصول إلى جميع مرافق السكن وتوفر لديه المعرفة باشتراطات السكن الجماعي للأفراد وإجراءات الطوارئ.
٩. وجود سجل بالمنشآت وبيانات الساكنين وعدد الأفراد لكل منشأة وبيانات التأمين الطبي لكل ساكن أو أهلية العلاج.

٢,١٣,٩ متطلبات اللوحة:

- وضع لوحة تجارية يتم فيها التقيد بالكود العمراني للمنطقة الواقع بها النشاط، وفي حال عدم وجوده يتم الالتزام بالدليل التنظيمي الصادر من الأمانة وفي حال عدم وجودهما يتم الالتزام باشتراطات اللوحات التجارية الصادرة من الوزارة.
- وضع لوحة إسترشادية على مدخل السكن يوضح فيها اسم صاحب الرخصة ورقم اتصال للمشرف على السكن والطاقة الاستيعابية للسكن وعنوان السكن.

٣,١٣,٩ متطلبات الطاقة الاستيعابية:

- الالتزام بالمساحة المحددة لكل فرد (لا تقل عن ٢م^٤ للفرد الواحد في غرف النوم) ويحدد أقصى ١٠ أفراد في غرفة النوم الواحدة.
- يجب توفير الحد الأدنى من الحمامات النظيفة والصالحة للاستخدام بمعدل (١ مرحاض + مغسلة يد + ١ مكان استحمام) لكل ٨ أفراد أو أقل.

٤,١٣,٩ متطلبات المبنى والمواصفات الفنية:

- أن تكون الأرضيات من المواد المتعارف عليها مثل الرخام أو السيراميك أو البلاط سهلة التنظيف وذات سطح مستوي خال من التشققات والتضرر التي تظهر طريقة البناء أسفل الأرضية.
- ينبغي أن تكون أرضيات الحمامات وأماكن الاستحمام مصنوعة من مواد صلبة قابلة للغسل مضادة للانزلاق ومقاومة للرطوبة وأن يكون هناك تصريف جيد.
- يجب أن تكون الأبواب سليمة ومن المواد المتعارف عليها مثل الخشب أو الحديد على مدخل السكن وجميع غرف النوم والحمامات ويسمح بالأميوميوم للحمامات وبالزجاج لمدخل السكن.
- يجب أن تكون جدران وأسقف السكن خالية من التشققات أو التصدعات أو لسربات السباكة وأي عيوب إنشائية أخرى.
- يلزم وجود شبكة تصريف للمياه الناتجة عن استعمالات المسكن ومياه الأمطار مع الالتزام بنظام وصيانة الشبكة مع ضرورة وجود أنظمة محكمة على فتحات الصرف الصحي.



- يجب أن تكون خزانات المياه نظيفة ومقاومة للصدأ أو التفاعل ومغلقة بإحكام وأن تكون جدرانها ملساء وغير قابلة للتسرب منها أو إليها مع الإلتزام بتنظيفها وتعقيمها كل ستة أشهر.
- يلزم تغطية جدران المطابخ والحمامات إلى السقف بمادة مناسبة سهلة التنظيف مثل البلاط أو السيراميك أو الدهان.
- يجب أن تكون جميع التمديدات الكهربائية بداخل الجدران وغير ظاهرة سواء من داخل العقار أو خارجه.
- ٥,٣,٩ متطلبات الإضاءة والتهوية:**
- يلزم توفير وسائل التهوية والتبريد والتدفئة في غرف النوم والأمنية من نقل الميكروبات والغبار وان تحتوي على فلاتر إضافية لتنقية الهواء.
- يجب توفير الإضاءة الطبيعية والصناعية في جميع أنحاء السكن.
- يجب توفير التهوية الطبيعية في جميع أنحاء السكن.
- يجب توفير مراوح شفط للمطابخ والحمامات.
- يمنع وضع حواجز حول المبنى تقلل من الإضاءة والتهوية.
- ٦,٣,٩ متطلبات الصحة العامة:**
- صناديق إسعافات أولية موجودة بعدد كاف وموزعة في أنحاء السكن ويتم تحديثها بصفة مستمرة من قبل المختصين.
- الإلتزام بنظافة وصيانة جميع مرافق السكن وتخصيص موظفين لذلك مع وجود سجل يومي أو التعاقد مع شركة متخصصة لتنظيف وصيانة ونظهير وتعقيم الوحدات السكنية ومرافقها وإبراز ما ثبت ذلك.
- استخدام المبيدات الحشرية ومبيدات الفواض حسب الحاجة وتوفير فني مختص لذلك مع تخطيط مستودع لتخزين هذه المبيدات أو التعاقد مع شركة مكافحة الحشرات لنظهير مرافق السكن وإظهار ما ثبت ذلك، وبحول استخدام الأجهزة فوق الصوتية لمكافحة الآفات.
- توفير العدد الكافي من حاويات القمامة محكمة الغلق والإلتزام بإفراغها وتنظيفها على أساس منتظم.
- يتوجب على المشرف المسؤول عن إدارة السكن في حال وجود حالات صحية تستوجب الإبلاغ عنها مثل تفشي الأمراض المعدية أو حالات التسمم الغذائي وغيرها من الحالات اتباع الإجراءات الصحية الخاصة بذلك.
- يجب على المشرف المسؤول التأكد من تلقي أي فرد مصاب أياً كانت إصابة الرعاية الصحية اللازمة.
- ينبغي توفر خطط واضحة ويدير العاملون بالسكن عليها عن استمرارية الأعمال في حالات الأمراض المعدية مثل حمى التيفوئيد وفيروس كورونا أو التسمم الجماعي وغيرها.
- غرفة للعزل مجهزة للسكان الذين تظهر عليهم أعراض المرض ونوحيها بشكل كاف في حالات انتشار الأوبئة التي تتطلب ذلك.
- تزويد جميع غرف النوم والاستراحة وتخصير وتناول الطعام والحمامات بتوافد سليمة مصممة بطريقة تمنع تراكم الأتربة والغبار وتظل مباشرة على الهواء الطلق ومنزود بشبكة معدنية دقيقة لمنع دخول الحشرات والبعوض الناقل للأمراض.
- توعية السكان المستمرة عن اشتراطات السكن مثل المساحة المخصصة وضرورة الإلتزام بها وعن طرق الإطابة والوقاية من الأمراض المعدية.
- وضع منشقات توعوية عن طريقة غسل الأيدي والسلامة الغذائية.
- الاسترشاد بدليل الاشتراطات الصحية للمساكن الجماعية للأفراد (المصدر عن هيئة الصحة العامة) في هذا الشأن.
- ٧,٣,٩ متطلبات المرافق والخدمات:**
- توفير مصادر الكهرباء مع الإلتزام بالأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن الأجهزة الحكومية بهذا الشأن.



- توفير مياه الشرب بكمية كافية ومن مصدر صحي أس سوا من الشبكة العامة أو غيرها.
- لوحة أو ملصق إرشادي يوضع بكل وحدة سكنية يتضمن أرقام الإسعاف والشرطة وبلاغات البلدية والدفاع المدني.
- يجب أن تحتوي غرف النوم على سرير بمستلزماته من أغطية ومفارش مع حذالة ملابس لكل فرد قابلة للإغلاق ولا يسمح باستخدام الأسرة ذات الطوايق.
- يجب وضع غرفة مخصصة لغسل الملابس تكون مجهزة بغسالة ومياه حارة وباردة ومكان لتصريف المياه أو توفير خدمة لغسل الملابس.
- يجب توفير مواد النظافة والمطهرات بشكل كافٍ في مرافق السكن.
- يجب أن تكون أبواب الحمامات قابلة للقفل وتزود الحمامات بمضاديق طرد (سيفون) للمراحيض وسخانات مياه مناسبة.
- توفير خدمة الإعاشة أو مطبخ مركزي أو عدة مطابخ بحد أدنى مطبخين لكل دور في المباني المجمعات السكنية وتوفير مطبخين بحد أدنى في كل دور في المباني السكنية، مع تيسير وصول جميع الأفراد إليها.
- يمنع استعمال الهناجر.
- يجب أن تكون المطابخ مزودة بحوض غسيل ذو مساحة ملائمة ومقاوم للصدأ، وطاولة مناسبة بمساحة كافية لإعداد الطعام، ومكان ملائم لتخزين المواد الغذائية وتجهيزات الطعام المختلفة، وتلاجة بحجم مناسب لحفظ الأطعمة والمشروبات وموقد يعمل على الغاز أو الكهرباء أو كليهما تتوفر فيه شروط السلامة الكافية، وسخانات مياه مناسبة.
- وجود شهادات صحية سارية للعاملين في المطابخ المركزية إن وجدت.
- غرفة مشتركة أو أكثر معدة للاستراحة والطعام بمساحة لا تقل عن ٧٠-٢٠٠ م^٢ لكل فرد.
- يلزم توفير غرفة إسعافات للحالات الطارئة بها ممرض لديه ترخيص ساري من الهيئة السعودية للخدمات الطبية وخدمات الصحة والسلامة المهنية بها طبيب وممرض لديهم ترخيص ساري للمساكن التي تزيد طاقتها الاستيعابية عن ١٠٠٠ فرد وعيادة طبية تقدم الخدمات الطبية وخدمات الصحة والسلامة المهنية بها طبيب وممرض لديهم ترخيص ساري للمساكن التي تزيد طاقتها الاستيعابية عن (٥٠٠٠ فرد).
- توفير كاميرات المراقبة الأمنية حسب نظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية ولوائح التنفيذ.
- يجب أن يكون سكن الرجال مفصول عن سكن النساء، بحيث يكون مدخل السكن مستقل والمرافق مستقلة ولا يوجد أي تداخل.
- يلزم تخصيص مواقف سيارات لذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية والمساعد بالإعداد والنسب طبقاً لكود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١) ، مع الالتزام بالأبعاد والمواصفات الموضحة ي دليل مواقف السيارات الصادر عن الوزارة.
- يجب تحقيق متطلبات ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم ونهية الأوضاع والأبعاد المناسبة لاستخدامهم سواء بالمواقف أو المنحدرات أو الفراغات المختلفة طبقاً لكود البناء السعودي (SBC-٢٠١) ، والدليل الإرشادي للوصول الشامل الصادر عن مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة، والدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت الصادر عن الوزارة.
- يجب وضع مانعات الانزلاق على عتبات الدخول وما يلزمها من تحذيرات مرئية وحسية.
- يمنع استعمال أسطح المبنى والممرات أو القيو لأبواب الأفراد بما يخالف نظام البناء المعتمد أو البناء العشوائي أو لأغراض أخرى غير مخصص لها.
- يلزم توفير مصلى يتسع للمصلين في المجمعات السكنية، وفي المباني السكنية يلزم توفير المصلى في حال عدم توفر مسجد قرب موقع السكن.
- يمنع استخدام مواقف الطبخ أو أجهزة الغسيل داخل غرف النوم أو في الممرات.



١٤,٩ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

١,١٤,٩ تطبيق متطلبات الاستدامة (ترشيح استخدام الطاقة والمياه وإعادة استخدام المياه المعالجة واستخدام الخامات والمواد المناسبة وغير الضرورية بالبيئة) في جميع مراحل المشروع الجديد ابتداء من مرحلة التصميم ثم التنفيذ وكذلك أثناء التشغيل، كما يجب تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيح استخدام الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC-٢٠١) والتي ترقط بكود ترشيح الطاقة السعودي (SBC-٦٠٢)

٢,١٤,٩ يوصى باستخدام ألواح الطاقة الشمسية لتوفير جزء من استهلاك الطاقة الكهربائية.
٣,١٤,٩ يجب عزل أسطح المباني ضد الرطوبة والحرارة وكذلك معالجة الحوائط الخارجية لتوفير العزل الحراري المطلوب طبقاً للمتطلبات الخاصة بأعمال العزل الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١)، والكود السعودي لترشيح الطاقة للمباني السكنية (SBC-٦٠٢).

١٥,٩ متطلبات الوصول الشامل:

١,١٥,٩ استخدام اللوحات الإرشادية، كما يجب استخدام اللوحات التحذيرية من أخطار الحريق للتوجيه إلى مسالك الهروب وساحات التجمع.

٢,١٥,٩ يجب تحقيق متطلبات ذوي الإعاقة بهدف تسهيل وتسهيل حركتهم وتسهيل الأوضاع والأبعاد المناسبة لاستخدامهم سواء بالمواقف أو المنحدرات أو الفراغات المختلفة طبقاً لكود البناء السعودي (SBC ٢٠١)، والدليل الإرشادي للوصول الشامل الصادر عن مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة والدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت الصادر عن الوزارة.

٣,١٥,٩ الالتزام باستخدام اللوحات الإرشادية لتوجيه المراتدين في المواقف والممرات والمساحات طبقاً لما ورد في الفصل (١٠٩-١) من كود البناء السعودي العام (SBC ٢٠١).

٤,١٥,٩ يلزم استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مخارج الطوارئ وساحات التجمع طبقاً لما ورد بالفصل (١٠٣) من كود البناء السعودي العام (SBC ٢٠١).

٥,١٥,٩ يلزم تخصيص مواقف سيارات لذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية والمساعد بالإعداد والنسب الموضحة بالجدول أدناه طبقاً لكود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١)، مع الالتزام بالأبعاد والمواصفات الموضحة بدليل مواقف السيارات الصادر عن الوزارة.

إجمالي عدد المواقف	الحد الأدنى للموقف المطلوبة
٢٥-١	١
٢٦-٥٠	٢
٥١-٧٥	٣
٧٦-١٠٠	٤
١٠١-١٥٠	٥
١٥١-٢٠٠	٦
٢٠١-٣٠٠	٧
٣٠١-٤٠٠	٨
٤٠١-٥٠٠	٩
٥٠١-١٠٠٠	٢ % من مجموع المواقف
أكثر من ١٠٠٠ موقف	٢٠ مؤقفاً بالإضافة إلى موقف واحد لكل ١٠٠ موقف بعد أن ١٠٠٠ موقف



١٦,٩ اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحريق:

١,١٦,٩ يجب تزويد المشروع بخدشات طوارئ شاملة وتعيين موظفين على درجة عالية من التدريب والتأهيل وفقاً لاشتراطات ومتطلبات الدفاع المدني.

٢,١٦,٩ توفير سلالم هروب من الحريق في المبنى، ومخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات واشتراطات الدفاع المدني.

٣,١٦,٩ يلزم تأمين عدد (٢) سلم هروب إذا زادت المسافة بين أي نقطة وسلم الهروب عن (٣٠ م).

٤,١٦,٩ يجب وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) ووضع في أماكن واضحة من المبنى ليتم اتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة الطوارئ.

٥,١٦,٩ تزويد سلالم الهروب بمرواح لدخول الهواء، تتصل بشبكة إنذار الحريق بحيث تعمل ألياً عند حدوث أي حريق بالمبنى لمنع تسرب الدخان إلى هذه السلالم وبذلك توفر ممرات هروب آمنة.

٦,١٦,٩ استخدام لوحات وأسهم إرشادية وأضواء للطوارئ لتسهيل الوصول إلى سلم الهروب، ويجب أن يصل سلم الهروب من الحريق إلى مستوى الأرض والسطح، ويجب أن تكون اللوحات بأبعاد مناسبة بحيث تسمح لأي شخص بالهروب من الأدوار العلوية أثناء الحريق.

٧,١٦,٩ توفير مخارج للطوارئ بعدد كاف ومقاسات مناسبة وأن تكون سبل الهروب سالكة وخالية من العوائق، وأن تزود الممرات بطلايات حريق وأجهزة إنذار مناسبة.

٨,١٦,٩ يجب أن تكون اللوحات الإرشادية لمخارج الطوارئ مضبوطة ويمكن رؤيتها بسهولة وتعمل في حال انقطاع التيار الكهربائي لمدة (٩٠) دقيقة، ويجب أن تكون سبل الهروب مضاعة ومزودة بطاقة احتياطية وتعمل عند انقطاع التيار الكهربائي لمدة (٩٠) دقيقة.

٩,١٦,٩ استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الآثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.

١٠,١٦,٩ تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذا نظام إطفاء الحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب اشتراطات وتعليمات الدفاع المدني.

١١,١٦,٩ يجب أن تكون السعة الاحتياطية الكاملة الضرورية لعملية إطفاء الحريق متوفرة في الخزان بصفة دائمة، براعي عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.

١٢,١٦,٩ الالتزام باشتراطات ومتطلبات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستلزم عليها من تعديلات ويجب الحصول على موافقة الدفاع المدني بالمطابقة فيما يتعلق بمتطلبات الأمن والسلامة التي يجب تأمينها في المشروع.

١٧,٩ متطلبات التخطيط للطوارئ:

١,١٧,٩ الالتزام بتقديم خطة معتمدة للإخلاء والسلامة والوقاية من الحريق من مكتب هندسي استشاري مرخص من قبل الدفاع المدني.

٢,١٧,٩ الرسم التخطيطي للإخلاء ودليل الطوارئ متوفر.

٣,١٧,٩ تدريب الموظفين على خطط الإخلاء وإجراءات السلامة والوقاية من الحريق.

٤,١٧,٩ يتم إجراء تدريبات الإخلاء بشكل دوري بما يتوافق مع متطلبات الكود.

١٨,٩ متطلبات أنظمة الحماية من الحريق:

١,١٨,٩ طفايات الحريق موزعة على المبنى بحيث لا تزيد المسافة بين طفاية وأخرى عن ٢٣ م.

٢,١٨,٩ طفايات الحريق في مواقع بارزة يمكن الوصول إليها بسهولة.

٣,١٨,٩ تركيب طفايات الحريق بشكل صحيح.



- ٤,١٨,٩ صيانة طفايات الحريق بشكل دوري.
- ٥,١٨,٩ أجهزة ومعدات الطبخ محمية بطفايات حريق وأنظمة إطفاء أوتوماتيكية.
- ٦,١٨,٩ أنظمة إطفاء شفاطات المطبخ تتم صيانتها بشكل دوري.
- ٧,١٨,٩ خاصية إيقاف إمداد أجهزة الطبخ بالوقود أو الكهرباء متوفرة.
- ٨,١٨,٩ نظام الرش الآلي.
- ٩,١٨,٩ الأنابيب الرئيسية وخرطوم المياه.
- ١٠,١٨,٩ نظام الإنذار من الحريق.
- ١١,١٨,٩ أنظمة الإطفاء والإنذار تعمل ويتم صيانتها بشكل دوري.
- ١٢,١٨,٩ لوحة تحكم الإنذار من الحريق مرتبطة بصمامات إمدادات المياه للمرشات والمضخات والخزانات ومفاتيح ضغط الهواء وتدفق المياه.
- ١٣,١٨,٩ الغرف التي تحتوي على أدوات التحكم الخاصة بأنظمة تكييف الهواء والصمامات وصواعق نظام الرش وغيرها من أنظمة الإطفاء والإنذار مثبت عليها لوحات إرشادية للدلالة عليها.
- ١٤,١٨,٩ أبواب الحريق بحالة جيدة ويتم فحصها سنوياً.
- ١٥,١٨,٩ أبواب الحريق تغلق بشكل تلقائي.
- ١٦,١٨,٩ متطلبات سبل الهروب:
- يجب أن تكون سبل الهروب سالكة وخالية من العوائق.
 - يجب ألا يقل عرض أبواب المخارج الطوارئ عن (٨٠ سم) ولا يقل عرض الممرات عن ١٢١ م.
 - يجب ألا يقل عرض الممرات عن (٩٠ سم) وفي حال كان عدد شاغلي المبنى أقل من ٥٠ شخص.
 - يجب ألا يقل الحد الأدنى لعرض ممر الوصول، لاستخدام الأنظمة الميكانيكية والكهربائية والأنابيب أو المعدات عن ٦٠ سم.
 - يجب ألا توجد معوقات تعيق الحد الأدنى لعرض الممرات أو السعة المطلوبة.
 - يجب ألا يقل عدد المخارج عن ٢ عندما يكون عدد شاغلي المبنى في الطابق الواحد بين ٥٠٠٠١ شخص.
 - يسمح بمخرج واحد للمباني المكونة من طابق واحد أو القيو. عندما لا يزيد عدد شاغلي كل طابق عن ٤٩ شخص ولا تتجاوز المسافة بين أبعد نقطة في الطابق وباب المخرج عن ٢٣ م، وفي حال كان المبنى محمي بمرشات الحريق يمكن زيادة مسافة الانتقال بحيث لا تتجاوز ٣٠ م.
 - يسمح بمخرج واحد للمباني المكونة من طابقين عندما لا يزيد عدد شاغلي كل طابق عن ٢٩ شخص ولا تتجاوز المساحة بين أبعد نقطة في الطابق وباب المخرج عن ٢٣ م.
 - يجب أن تكون أبواب الخروج تفتح باتجاه خروج الأشخاص إذا كان عدد الأشخاص (٥٠) أو أكثر.
 - يجب أن تكون أبواب الخروج قابلة للفتح بدون مفاتيح أو جهد.
 - يجب أن تكون اللوحات الإرشادية لمخارج الطوارئ مثبتة ويمكن رؤيتها بسهولة وتعمل في حال انقطاع التيار الكهربائي لمدة (٩٠) دقيقة.
 - يجب أن تكون سبل الهروب مضاءة ومزودة بطاقة احتياطية وتعمل عند انقطاع التيار الكهربائي لمدة (٩٠) دقيقة.
 - يجب أن تكون لوحة الطاقة الاستيعابية معلقة.
 - يجب أن يكون هناك لوحات لسلام الدرع حسب متطلبات كود البناء السعودي.
- ١٧,١٨,٩ متطلبات الكشف الخارجي:
- يجب أن يكون عنوان المبنى واضح ومقروء.
 - يجب أن تتوفر مخططات معتمدة لمطلوبات الوقاية والحماية من الحريق تشير إلى توافقها مع متطلبات



كود البناء وتوافقها كذلك مع وثائق التشييد، وأن تتوافق المخططات مع متطلبات الفصل ٩ من كود الحريق.

- يجب أن تشير وثائق التشييد الخاصة بأنظمة الإنذار من الحريق إلى الموقع وطبيعة العمل القائم عليها بالتفصيل الذي يضمن موافقتها لمتطلبات كود البناء السعودي واللوائح والقوانين ذات العلاقة.
- يجب أن يكون طريق وصول سيارات الإطفاء خالي من العوائق.
- يجب ألا تقل المسافة من جميع الاتجاهات حول محيط حليقات الحريق عن ٩٠ سم.

١٩,٩ متطلبات التخزين والنظافة العامة:

- يجب أن يكون الموقع نظيف وخالي من تراكم المواد القابلة للاحتراق.
- يجب أن يكون التخزين منظم ومرصوص بشكل مستقر.
- يجب أن تكون المواد القابلة للاحتراق مخزنة ومغطاة بمسافة آمنة عن أجهزة التسخين ومصادر الاشتعال الأخرى.
- يحظر التخزين الخارجي للمواد القابلة للاحتراق ضمن مسافة ٣م من المبنى المجاور.
- يجب أن تكون حاويات القمامة وعربات جمع الغسيل من مواد غير قابلة للاحتراق.
- يحظر تخزين المواد في المخارج وسلاسل الدرج والمتحدرات والتعريف الميكانيكية والكهربائية.
- أن يكون شفاط ومراوح ودكات الطبخ نظيفة.
- التخزين في المساحات العلوية والفرعات المظفية متوافق مع متطلبات الكود.

٢٠,٩ تأمين إسعافات أولية:

على المستثمر تأمين كافة الإسعافات الأولية وجميع الأدوات اللازمة (طبقاً لاشتراطات الصحة والإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان) وأن يتم تدريب العاملين بالمبنى لعمل الإسعافات الأولية اللازمة وقت الحاجة.

٢١,٩ اشتراطات الدفاع المدني:

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

٢٢,٩ متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية:

- ١,٢٢,٩ يحظر استخدام الأشجار الطبيعية المقطوعة باستثناء إذا كان الموقع محمي بمشبات حريق.
- ٢,٢٢,٩ في حال تم استخدام الديكورات والفواصل القابلة للاحتراق يجب أن تكون ضمن النطاق المحدد للسلامة.
- ٣,٢٢,٩ عند استخدام الستائر ومنسوجات الزينة المعلقة القابلة للاحتراق فيتم حسب متطلبات الكود.

٢٣,٩ متطلبات المواد الخطرة:

- ١,٢٣,٩ يجب تخزين المواد الخطرة الغير متوافقة بشكل آمن حسب الكود.
- ٢,٢٣,٩ أن تكون رفوف تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق منظمة.
- ٣,٢٣,٩ يجب تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق التي تزيد عن ٣٨ لتر في خزانات مخصصة.
- ٤,٢٣,٩ يجب تخزين أسطوانات الغاز المسال متوافق مع الكود وفق الأبعاد المحددة.
- ٥,٢٣,٩ يلزم عدم وجود مصادر اشتعال.
- ٦,٢٣,٩ أن تكون التهوية مناسبة.
- ٧,٢٣,٩ يلزم وجود علامات تحذيرية للتعريف بالمواد الخطرة.
- ٨,٢٣,٩ أن تكون بيانات سلامة المواد الخطرة (MSDS) متاحة بسهولة.
- ٩,٢٣,٩ أن يلزم صواب وجود المركبات داخل المبنى متوافق مع الكود.



٢٤,٩ مواصفات المواد وجودة التنفيذ:

١,٢٤,٩ تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل توفير

الحواجز للسفالات والسلالم، وضمان التقيد بالمساحات والمهمات الشخصية للأمان الصناعي من خوذة وأحذية ونظارات واقية وكمامات ومقاربات الحماية من الحرارة والكهرباء.

٢,٢٤,٩ تطبيق سياسة مراجعة التصميم قبل التنفيذ وإجراء التفتيش من جهات مؤهلة معتمدة حسب لائحة التفتيش والاعتماد لكود البناء السعودي.

٣,٢٤,٩ مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق الواردة بكود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١) للفترة (R) من الاستخدام السكنية، ويسمح باستخدام أنظمة الطلاء المقاوم للحريق للوصول للمتطلبات المحددة بالكود.

٤,٢٤,٩ اعتماد جميع أعمال الإشراف على التنفيذ طبقاً للتعليمات والمخططات المعتمدة وتقرير جسات واختبارات التربة متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل استشاريين مؤهلين لدى وزارة البلديات والإسكان.

٥,٢٤,٩ الالتزام بتطبيق أصول الصناعة وجودة التنفيذ طبقاً للمواصفات العامة لتنفيذ المباني المأجرة من وزارة البلديات والإسكان في جميع البنود وتشمل ما يلي:

- أعمال - الحفر والردم والتسويات بالموقع
- أعمال الخرسانات والبسات وحديد التسليح
- أعمال البناء بالبلوك
- أعمال العزل المائي والعزل الحراري.
- أعمال المنشآت المعدنية

٦,٢٤,٩ عدم الإصرار بالطرق والمرافق المتواجدة والمحيطه بالموقع أو المجاورين وإرجاع الشيء إلى أصله في حال حدوث أي تلفيات وتدعيم جوانب الحفر وتأمينها مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال





شركة الإسكان العامة
والتخطيط العمراني
الهيئة العامة للإسكان والتخطيط
مدينة الرياض - المملكة العربية السعودية

المرفقات





١٠ المرفقات:

١.١ نموذج عطاء يقدم إلكترونياً في المنافسة:

المحترم،
سعادة رئيس بلدية محافظة النعيرية
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصفحة بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم بتأجير موقع لإنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مبنى سكن للعامل وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته وإطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة تامة للجهة،
لتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها () (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة.

قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة		القيمة الإجمالية لكامل المدة العقد غير شامل ضريبة القيمة المضافة	
رقم	كتابة	رقم	كتابة

وتحددون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بلكي بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من العطاء السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم الشركة			
رقم السجل التجاري			
مادة من		تاريخ	
نوع النشاط			
هاتف	فاكس	حوال	
العنوان الوطني	ص ب	الرمز البريدي	
البريد الإلكتروني			

العنوان:

.....
.....

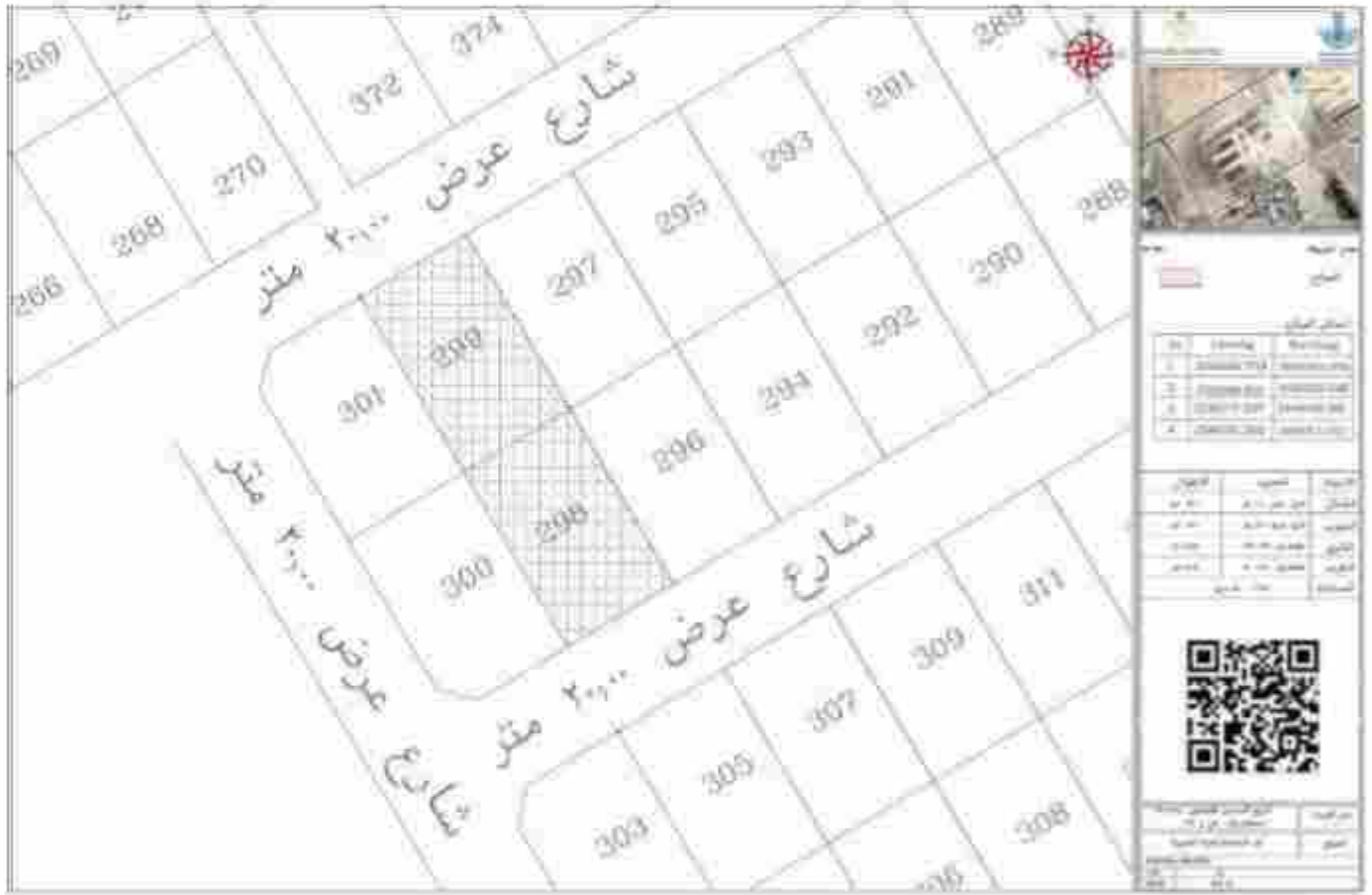
التاريخ

التوقيع





٢,١٠ الكروكي المساحي للموقع:





كارت الوصف:

بيانات الموقع			
المنفعة	اسم الحي	بلدية النعيرية	اسم البلدية
أرض فضاء	حالة الموقع	ش ن 131	رقم المخطط
سكن عمال	النشاط المقترح	٢٩٩+٢٩٨	رقم القطعة
ص-٢ - مناعات جديدة	رمز الاستخدام	تجاري	النشاط الاستثماري
٤٨,٥٣-٣٧٦	خطوط الطول	٢٧,٥١٨٣٨٧	دوائر العرض
	٢٠ 1٢,٥٠		المساحة م٢
			رابط الموقع
			https://maps.app.goo.gl/epY٣YplcAF١XP٤١TV

الموقع حسب المخطط المعتمد

الاتجاه	الحدود	الناطوال
شمالا	شارع عرض ٢٠,٠٠ م	٢٥,٠٠ م
جنوبا	شارع عرض ٢٠,٠٠ م	٢٥,٠٠ م
شرقا	قطعة رقم ٢٩٦+ ٢٩٧	٤١,٢٥ م
غربا	قطعة رقم ٣٠٠+ ٣٠١	٤١,٢٥ م

موقع المساكن في الجغرافيا



المصور الفضائي





الهيئة العامة
للإسكان والتخطيط
البلدي
محافظة النعيرية

٣.١٠ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر:

محضر تسليم عقار		
الرقم		
التاريخ: / / ١٤ هـ		
العقار رقم		
بلدية		
رقم عقد التأجير	تاريخه	
اسم المستثمر		
إقرار أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية بتاريخ: / / ١٤ هـ لاستخدامه في إقامة وإدارة وتشغيل مبنى سكن للعمال بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية محافظة النعيرية وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع التوقيع: رئيس بلدية: التوقيع: صورة لملف العقار		





٤.١٠ إقرار من المستثمر:

يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات للمشروع ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها والتي تعد جزءاً لا يتجزأ من العقد.
- يحق للبلدية تقدير قيمة العائد الاستثماري لمشروع المبنى السكني وفقاً للأسعار السائدة للسوق العقاري.
- اطلع على لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٥٦١٨٨٣) بتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- اطلع على لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء المؤرخ رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٢٠٤٥٢٦) بتاريخ ١٤٤٣/٠٣/١٢ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان رقم (٤٤٠٠٩٠٥٨٥٤/١) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- اطلع على الشروط الصحية والأمنية والسلامة اللازم توافرها في المساكن الجماعية للأفراد والصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٥٠٠٧٦٣٤٤٥/١) وتاريخ ١٤٤٥/٠٩/١١ هـ.
- الالتزام بالأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن الأجهزة الحكومية ذات العلاقة بالنشاط.
- يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للبلدية بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.
- غابن الموقع معينه تامة نافية للجهالة.

التوقيع



0.1- نموذج العقد

رقم العقد:

تاريخ العقد:

عقد تأجير

بمعون الله وتوفيقه، تم الإتفاق في هذا اليوم الموافق/...../..... على إبرام عقد الاستئجار هذا (ويشار إليه فيما بعد بـ "العقد") بين كل من:

1. بلدية وعنوانها الوطني الموضح أدناه ويمثلها في التوقيع على هذا العقد بصفته والمشار إليه فيما بعد بـ "مفوض بالتوقيع على العقد أو الطرف الأول"

العنوان:

هاتف:

فاكس:

ص ب:

المدينة:

الرمز البريدي:

البريد الإلكتروني:

2. وهو برقم بتاريخ وعنوانه الوطني الموضح أدناه ويمثلها في العقد برقم هوية بصفته والمشار إليه فيما بعد بـ "المستأجر الطرف الثاني أو المستأجر"

العنوان المختصر:

رقم المبنى:

اسم الشارع:

الحي:

المدينة:

الرمز البريدي:

الهاتف:

فاكس:

البريد الإلكتروني:

ويشار إليهما مجتمعين فيما بعد "الطرفان" أو "الطرفين" التمهيد

- لما كان للطرف الأول الرغبة في استثمار العقار الموضح وصفه وبياناته في هذا العقد والكراسة.
- ولما كان المستأجر قد اطلع على المستندات المبينة في هذا العقد وعين العقار محل العقد معاينة تامة نافية للجهالة والغرر، وتقدم بعرضه بموجب عطاءه وتاريخ المبين في مستندات العقد، للقيام باستثمار العقار المنصوص عليه في البند (الخامس).
- ولما كان المستأجر ملتزماً ومدركاً بخصوع العقد للأحكام التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (101) وبتاريخ 14/1/1441هـ وتعليماتها التنفيذية والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك والأحكام المنصوصة عليها في هذا العقد.
- ولما كان العطاء المقدم من المستأجر قد اقتزن بقبول الطرف الأول لاستثمار العقار طبقاً للكراسة وشائر وثائق العقد بموجب إشعار الترسية الصادرة من الطرف الأول برقم وتاريخ على الإجراءات المنتهية بقرار لجنة الاستثمار رقم وتاريخ القاضي بقبول الطلب المقدم من المستأجر لاستثمار ذلك العقار وفقاً لما ورد في الكراسة.
- وحيث أقر الطرفان بأهليتهما المعنوية شرعاً ونظاماً، فقد اتفقا على الآتي:



البند الأول	حكم التمهيد
	يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من العقد ومكملاً ومتكاملاً لأحكامه.
البند الثاني	تعريف لمفردات العقد.
الاستثمار	توظيف وتشغيل العقار محل العقد واستغلاله بهدف المداخلة عليه وتطويعه.
العقار	الأرض أو البناء أو العائد من كليهما للطرف الأول والموضحة ببياناتها وموقعها وحدودها ومساحتها ومكوناتها في البند (الرابع) من العقد وأي مكان ضامه خلال مدة العقد.
المشروع	النشاط المراد إقامته واستثماره على العقار والمحدد في البند (الخامس) من العقد.
تنفيذ المشروع	القيام بأعمال البناء أو الترميم أو غير ذلك وفق الشروط والمواصفات المحددة في الكراسة بحيث يكون المشروع جاهزاً للتشغيل.
الجهات ذات العلاقة	هي الجهات التي لها علاقة بالمشروع وتنفيذ أو لها حق الرقابة عليه من الناحية النظامية والفنية والمالية والتي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع، والتي تعد جزءاً لا يتجزأ من العقد.
فترة التجهيز والإنشاء	فترة زمنية محددة في الكراسة غير مدفوعة تحسب من مدة العقد الأصلية. وتمنح للمستثمر لغرض تجهيز وإنشاء المشروع.
البند الثالث	مستندات العقد
1- يتألف هذا العقد من المستندات الآتية: 2- تشكل هذه المستندات وحدة متكاملة وتعد كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد وأي إخلال بها يعد إخلالاً بالعقد. 3- في حال وجود اختلاف في مستندات العقد المحددة في الفقرة (1) من هذا البند فإن المستند المستخدم يسود على المستند الذي يليه وفقاً للترتيب الوارد فيها. 4- في حال وجود تعارض بين أحكام ونصوص هذا العقد وبين أحكام اللائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك، تكون أحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية هي الواجب تطبيقها.	المستندات التالية مكملة ومنظمة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد: 1- وثيقة العقد الأساسية (العقد). 2- الكراسة. 3- محضر تسليم العقار. 4- العطاء رقم بتاريخ وجميع مرفقاته. 5- إشعار الترسية رقم وتاريخ 6- المراسلات والطلبات الرسمية المتبادلة بين الطرفين في مرحلتها تقديم العروض وقبولها، والتي يتفق الطرفان كتابة على اعتبارها من ضمن مستندات العقد. 7- الضمان البنكي. 8- أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابة أنها من مستندات العقد إن وجدت. 9- سجل تجاري ساري المفعول. 10- الرقم الضريبي. 11- شهادة الركاة والدخل سارية المفعول. 12- شهادة الالتزام بالسعودية. 13- نموذج العطاء الأصلي المرفق بالكراسة. 14- شهادة الإشراف بالغرفة التجارية سارية المفعول. 15- نسخة من الإعلان. 16- نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني. 17- الرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.



البند الرابع	وصف الموقع						
1- يستثمر المستثمر العقار الموضح بياناته وموقعه وحدوده ومساحته كالتالي: 2- تعد البيانات المضافة في وصف العقار والموضحة في مستندات العقد جزءاً لا يتجزأ من الوصف ومكمل له.	وصف الموقع: المدينة: الحي: اسم الشارع: رقم المخطط: رقم القطعة: حدود الموقع: مساحة الموقع: المساحة الإجمالية: متر مربع مساحة المساني:						
البند الخامس	الغرض من العقد						
	الغرض من هذا العقد، قيام المستثمر باستثمار العقار لتنفيذ مشروع (.....) ولا يجوز استخدام العقار لغير هذا الغرض، إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول، وفقاً لأحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات التوجيهية الصادرة بشأن ذلك.						
البند السادس	مدة العقد						
	مدة العقد (.....) سنة / سنتين تبدأ من تاريخ تسليم المستثمر العقار من الطرف الأول بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين شرطاً أن يتم التسليم خلال مدة لا تزيد عن (شهر واحد) من تاريخ توقيع هذا العقد، وفي حال تأخر المستثمر عن توقيع المحضر يتم إشعاره من الطرف الأول على عنوانه المنصوص عليه في صدر هذا العقد أو أي وسيلة نظامية أخرى، وتحتسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار.						
البند السابع	قيمة العقد وألية الدفع						
	1- يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للطرف الأول لقيمة العقد وفق الأنظمة والتعليمات المتعلقة بها. 2- إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء المنصوص عليها في الكراسة فيلجأ سداد مبلغ العقد عن تلك الفترة دون أدنى مسؤولية قانونية أو مالية على الطرف الأول الناتجة عن ذلك، ولا يتم تعويض المستثمر عما أنشأه وذهره في العقار. 3- في تطبيق أحكام هذا البند، يعد مقدار النسبة التعاقدية (١٢) الناء عشر شهراً ميلادياً يبدأ احتسابها من تاريخ بدء مدة العقد المنصوص عليها في البند (السادس).						
	<table><tr><th>رقم الدفعة</th><th>تاريخ الدفعة</th><th>مبلغ الدفعة</th></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>	رقم الدفعة	تاريخ الدفعة	مبلغ الدفعة			
رقم الدفعة	تاريخ الدفعة	مبلغ الدفعة					
البند الثامن	التزامات المستثمر						
	1- الحصول على التراخيص اللازمة من الطرف الأول ومن الجهات ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع. 2- تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لعماله والأشخاص والمباني داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة. 3- تنفيذ وتشغيل العقار والمشروع وفقاً للكراسة والمخططات المرفقة بهذا العقد.						



الهيئة العامة للتخطيط
والتطوير العمراني
محافظة النعيرية

٤ - الحصول على موافقة الطرف الأول على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع.

٥ - أخذ الموافقة الخطية من الطرف الأول قبل عمل أي إضافة أو تعديل في العقار أو المشروع لم يرد في الكراسة براه المستثمر ضرورياً، ويعود تقدير الموافقة من عدها إلى الطرف الأول.

٦ - سداد أي رسوم أو ضرائب أو أي مقابل مالي يفرض من قبل الدولة على ذلك العقار أو المشروع، ويشمل ذلك لا الحصر - المتعلقة منها بإنشاء وتشغيل المشروع، وتحمل تكاليف إعمال واستهلاك الخدمات التي يحتاجها مثل الكهرباء، والماء، والهاتف والصرف الصحي وغير ذلك، ويعد هذا العقد تفويضاً من المستثمر إلى الطرف الأول بنقل القوائم الخاصة بإعمال الخدمات للمشروع باسم المستثمر.

٧ - تشغيل وصيانة العقار والمشروع بشكل دوري وفقاً للكراسة والشروط المحددة من قبل الطرف الأول أو الجهات ذات العلاقة معتمدة.

٨ - إزالة أي مخالفة لأحكام العقد والكراسة والرقعة، وتعديل الوضع بما يتواءم مع التزاماته التعاقدية.

٩ - عدم مخالفة الأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة، وتحمل المسؤولية أمام أي طرف بخلافه ضرر نتيجة خطأ أو تقصير أو غيره، وكذلك كافة التعويضات والمطالبات وأي تكاليف أخرى ناتجة عن هذا العقد.

البند التاسع	المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار
	بما لا يخل بما ورد في الفقرة (٦) من البند الثامن " قبول ملكية جميع المنشآت والتجهيزات الأساسية والثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار إلى الطرف الأول بعد انتهاء مدة العقد وتمديداته - إن وجدت دون أي تعويض عنها، وبما أنها المستثمر للطرف الأول بذات جودة وملائمة للاستعمال، ويتم استلام الموقع بموجب دفتر استلام موقع من الطرفين يذكر فيه كافة محتويات العقار.
البند العاشر	الرقابة على تنفيذ العقد
	لإماتة / البلدية والجهات ذات العلاقة - وفقاً لالتزاماتها - الحق في الرقابة على العقار أو المشروع في أي وقت خلال مدة العقد.
البند الحادي عشر	التعاقد من الباطن والتنازل عن العقد
	١ - لا يحق للمستثمر تأجير العقار من الباطن لكامل أو أي جزء منه للغير، أو التنازل عن العقد إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الطرف الأول.
	٢ - في الحالات التي يوافق فيها الطرف الأول للمستثمر على التأجير



من الباطن، يكون المستثمر مسؤولاً بالتزامن مع المستأجر من الباطن أمام الطرف الأول عن كامل مبلغ العقد والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد.	
فسخ العقد أو إنتهاء مدة العقد	البند الثاني عشر
أولاً، يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد مع رضاء حقه في الرجوع على المستثمر فيما لحقه من ضرر في أي من الحالات التالية: ١ - إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المخصصة له للتجهيز والإنشاء، ما لم يقدم المستثمر للأمانة / البلدية مبررات معقولة مرفق بها جدول زمني لإنهاء إنشاء المشروع وتوافق عليه الأمانة / البلدية، وعلى أن تكون تلك الفترة الجديدة مدفوعة الأجر، وفي حال عدم الالتزام بها من قبل المستثمر سيتم فسخ العقد من قبل الأمانة / البلدية بما لا يقلل بما ورد في البند السابع من العقد. ٢ - إذا أخل المستثمر بأي من بنود هذا العقد أو بالكراسة ولم يصحح ذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إذار الطرف الأول له بذلك. ٣ - في اشتراطات الصيانة والتشغيل إذا أخل المستثمر بأي بند من بنود هذا العقد أو بالكراسة المتعلقة بها، ولم يصحح ذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ إذار الطرف الأول له بذلك. ٤ - إذا تأخر المستثمر عن سداد مبلغ العقد وفق ما جاء في البند السابع مدة تزيد عن ثلاثين يوماً من بداية كل سنة إدارية. ٥ - وفاة المستثمر وعدم تقديم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال تسعين يوماً من وفاته بطلب خطي للأمانة البلدية بطلب الاستمرار بتنفيذ العقد واستكمال الإجراءات النظامية المتعلقة بذلك. ٦ - إذا أهمل المستثمر، أو طلب إشهار إفلاس، أو ثبت إعساره أو جرم جنائي أو شريكه، أو تصفيتها انقضاء، أو نظاماً، أو قضاء، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو تعيين حارس صفائي على موجوداته. ٧ - إذا تبين أن المستثمر قد شرع بفاسد أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الجهات الخاضعة لأحكام اللائحة أو حصل على العقد عن طريق الرشوة، أو الغش، أو التحايل، أو التزوير أو التلاعب أو مارس أياً من ذلك أثناء تنفيذ العقد. ٨ - أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابة أنها من مستندات العقد - إن وجدت. ثانياً، عند فسخ هذا العقد أو إنتهاء مدته يستلم المستثمر الطرف الأول الضمانات المتعلقة بتنفيذ المشروع وفق ما جاء في الكراسة. ثالثاً، على المستثمر عند فسخ أو إنتهاء مدة العقد إلقاء العقار فوراً وتسليمه للطرف الأول بموجب محضر تسليم يتضمن كافة الموجودات والتجهيزات، وفي حال عدم قيامه بذلك فيحق للطرف الأول اتخاذ كافة الإجراءات النظامية على أن تكون أجرة كل يوم تأخير منه في تسليم العقار بأجرة يومية مماثلة لأجرة اليومية لهذا العقد، من غير إدخال حق الطرف الأول بمطالبة المستثمر ما زاد على ذلك وفق الأنظمة والتعليمات ذات الصلة. رابعاً، للمستثمر طلب إلغاء عقده خلال مدة العقد ويعود تقدير الموافقة على ذلك من عدمه للأمانة / البلدية، على أنه في حال الموافقة ينتهي العقد بتسليم المستثمر العقار بموجب محضر تسليم يتضمن كافة الموجودات والتجهيزات موقع من الطرفين.	
تعديلات العقد	البند الثالث عشر





الهيئة العامة
للإسكان والتخطيط
البلدي
محافظة العجوة

لا يجوز تعديل نصوص هذا العقد إلا باتفاق الطرفين كتابة على ذلك التعديل	
البند الرابع عشر	النظام واجب التطبيق
	يخضع العقد والأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة في المملكة وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، لا سيما لأداء الطرفين بالتعليمات التنفيذية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٣) وتاريخ ١٤٤١/١/٢٩هـ، والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، ويجري تفسيرها وتنفيذها والفصل فيما ينشأ عنها من دعاوى أو مطالبات بموجبها.
البند الخامس عشر	الإخطارات والمراسلات
	١ - تتم الإخطارات والمراسلات بين الطرفين عن طريق العنوانين الموضحة أمام كل طرف بمصدر العقد، ويكون الإبلاغ عن طريقها منتجاً لأثاره النظامية من تاريخ الاستلام أو من تاريخ رفض المستلم استلامه بموجب محضر موقع من الطرف الأول. ٢ - إذا تغير عنوان الطرف الثاني المحدد في العقد، فيجب عليه إبلاغ الطرف الأول بذلك قبل سبعة أيام من تاريخ تغيير العنوان، فإن لم يتم الإبلاغ مبعد الإبلاغ على العنوانين المسجلة في هذا العقد أو المبلغ رسمياً للطرف الأول منتجاً لأثارها النظامية.
البند السادس عشر	الخلاف بين الطرفين
	الهيئة الإدارية هي الجهة المختصة بالفصل فيه في أي نزاع ينشأ بين الطرفين بشأن هذا العقد وتنفيذه.
البند السابع عشر	نسخ العقد
	حور هذا العقد من نسختين أصليتين باللغة العربية واستلم كل طرف نسخة منه للعمل بموجبها وتوثيقاً لما تقدم فقد حرص التوقيع عليه في اليوم والتسعة المبرتين في مقدمته.

والله ولي التوفيق ...

الطرف الأول

الطرف الثاني

