



بلدية محافظة سميراء
تنمية الإستثمار

كراسة شروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة قصر افراح بقرية عقلة بن داني بمحافظة
سميراء بمنطقة حائل بمساحة قدرها (٩٩٨٤ م٢) .

تحتوي كراسة الشروط والمواصفات على بند ضريبة القيمة المضافة

كراسة شروط ومواصفات قصور الأفراح

| الصفحة | المحتويات | م |
|--------|--|----|
| ٥ | أ قائمة تدقيق يقدم العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة. | ١ |
| ٦ | ب تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات. | ٢ |
| ٧ | ج الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى | ٣ |
| ٨ | ١ مقدمة | ٤ |
| ١٠ | ٢ وصف العقار | ٥ |
| ١٢ | ٣ اشتراطات دخول المزايدة والتقديم | ٦ |
| ١٣ | ١/٣ من يحق له دخول المزايدة | ٧ |
| ١٣ | ٢/٣ مكان تقديم العطاءات | ٨ |
| ١٣ | ٣/٣ موعد تقديم العطاءات | ٩ |
| ١٣ | ٤/٣ موعد فتح المظاريف | ١٠ |
| ١٣ | ٥/٣ تقديم العطاء | ١١ |
| ١٤ | ٦/٣ كتابة الأسعار | ١٢ |
| ١٤ | ٧/٣ مدة سريان العطاء | ١٣ |
| ١٤ | ٨/٣ الضمان | ١٤ |
| ١٤ | ٩/٣ موعد الإفراج عن الضمان | ١٥ |
| ١٤ | ١٠/٣ مستندات العطاء | ١٦ |
| ١٦ | ٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء | ١٧ |
| ١٧ | ١/٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة | ١٨ |
| ١٧ | ٢/٤ الاستفسار حول بيانات المزايدة | ١٩ |
| ١٧ | ٣/٤ معاينة العقار | ٢٠ |
| ١٨ | ٥ ما يحق للأمانة/للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف | ٢١ |
| ١٩ | ١/٥ إلغاء وتعديل الشروط والمواصفات | ٢٢ |
| ١٩ | ٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف | ٢٣ |
| ١٩ | ٣/٥ سحب العطاء | ٢٤ |
| ١٩ | ٤/٥ تعديل العطاء | ٢٥ |
| ١٩ | ٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف | ٢٦ |

كراسة شروط ومواصفات
قصور الأفراح

| الصفحة | المحتويات | م |
|--------|---|---|
| ٢٠ | ٦ الترسية والتعاقد وتسليم الموقـع | |
| ٢١ | ٦/٦ الترسية والتعاقد | |
| ٢١ | ٦/٧ تسليم الموقـع | |
| ٢٢ | ٧ الاشتراطـات العامة | |
| ٢٣ | ٧/٦ توصيل الخدمات للموقـع | |
| ٢٣ | ٧/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ | |
| ٢٣ | ٧/٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة | |
| ٢٣ | ٧/٤ تنفيذ الأعمال | |
| ٢٣ | ٧/٥ مسؤولية الأشراف على التنفيذ لدى المستثمر | |
| ٢٤ | ٧/٦ حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ | |
| ٢٤ | ٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري | |
| ٢٤ | ٧/٨ استخدام العقار لغرض المخصص له | |
| ٢٤ | ٧/٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد | |
| ٢٤ | ٧/١٠ موعد سداد الأجرة السنوية | |
| ٢٤ | ٧/١١ متطلبات السلامة والأمن | |
| ٢٥ | ٧/١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة | |
| ٢٥ | ٧/١٣ تسليم الموقـع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد | |
| ٢٥ | ٧/١٤ أحكام عامة | |
| ٢٨ | ٨ الاشتراطـات الخاصة | |
| ٢٩ | ٨/١ مدة العقد | |
| ٢٩ | ٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء | |
| ٢٩ | ٨/٣ وقت ومدة التشغيل اليومية | |
| ٢٩ | ٨/٤ المسئولية عند المخالفات | |
| ٢٩ | ٨/٥ تأمين الحراسـات | |

| | |
|----|------------------------|
| ٢٩ | ٦/٨ أماكن تجهيز الطعام |
| ٢٩ | ٧/٨ مواقف السيارات |
| ٣٠ | ٨/٨ اشتراطات الصيانة |

كراسة شروط ومواصفات قصور الأفراح

| الصفحة | المحتويات | م |
|--------|--|----|
| ٣٠ | ٩/٨ الدارسة التحليلية للتأثيرات المرورية | |
| ٣١ | الاشتراطات الفنية | ٩ |
| ٣٢ | ١/٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء | |
| ٣٢ | ٢/٩ الاشتراطات المعمارية | |
| ٣٣ | ٣/٩ الاشتراطات الإنسانية | |
| ٣٤ | ٤/٩ الاشتراطات الكهربائية | |
| ٣٦ | ٥/٩ الاشتراطات الميكانيكية | |
| ٣٧ | ٦/٩ الاشتراطات الأعمال الصحية | |
| ٣٧ | ٧/٩ اشتراطات السلامة (الوقاية من الحرائق) | |
| ٣٨ | ٨/٩ اشتراطات تركيبات الغاز | |
| ٤٢ | المرفقات (اللاحق) | ١٠ |
| ٤٣ | ١٠/١ نموذج العطاء | |
| ٤٤ | ١٠/١٢ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع) | |
| ٤٥ | ١٠/٣ نموذج محضر تسليم العقار | |
| ٤٦ | ١٠/٤ إقرار المستثمر | |

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

يتعين على المستثمر مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الإلكترونية وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص) باستثناء اصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الاصل في طرف مختوم ومغلق من المستثمر او من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وارقام هواتفه ورقم الفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار اليه .

| المستند | م | هل مختوم؟ | هل مرفق؟ |
|---|---|-----------|----------|
| نموذج العطاء | ١ | | |
| توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء) | ٢ | | |
| إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع | ٣ | | |
| صورة سارية المفعول من السجل التجاري | ٤ | | |
| صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة قصور الأفراح. | ٥ | | |
| خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي | ٦ | | |
| كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها | ٧ | | |

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

| | |
|-----------------------------|--|
| المشروع: | هو قصر الأفراح المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد. |
| العقارات: | هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها ، والتي يقام عليها قصر الأفراح. |
| المستثمر: | هو شركة أو مؤسسة يرغب في الاستثمار في نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل قصور الأفراح. |
| مقدم العطاء: | يقصد به الشركة أو المؤسسة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة |
| قصر الأفراح: | هو مبني أو جزء من مبني مخصص لإقامة الأفراح أو الحفلات بأنواعها ، ومصمم لاستقبال عدد كبير من الأشخاص في وقت واحد. |
| المنافسة: | هي طريقة لإثارة التناقض بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، ويتبعها الجهاز البلدي عند تأجير العقارات والأنشطة |
| مصطلح المنافسة الإلكترونية: | هو تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص) . |

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

| البيان | التاريخ | كيفية تحديد التاريخ |
|---|--------------|--|
| تاريخ الإعلان | 2025/12/16 م | التاريخ الذي تم فيه النشر |
| آخر ميعاد لتقديم العطاءات | 2026/02/17 م | كما هو محدد في الإعلان |
| موعد فتح المظاريف | 2026/02/17 م | كما هو محدد في الإعلان |
| إعلان نتيجة المزايدة | | تحده الأمانة / البلدية |
| موعد الإخطار بالترسية | | تحده الأمانة / البلدية |
| تاريخ توقيع العقد من ترسو عليه المزايدة | | خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً . |
| تاريخ تسليم العقار | | خلال شهر من توقيع العقد |
| بداية سريان مدة العقد | | من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة/ البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار. |
| موعد سداد أجرة السنة الأولى | | عند توقيع العقد |

المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان



كراسة شروط ومواصفات
قصور الأفراح

١. مقدمة



١. مقدمة

ترغب بلدية محافظة سميراء في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية لتأجير موقع مخصص لإقامة وتشغيل وإدارة قصر أفراح بقرية عقلة بن داني وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومرااعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .

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

١. التوجه إلى الإداره المذكورة أدناه بالأمانة/بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة الاستثمارات

٠١٦/٥٢١٠٠٧٦ تليفون:

٠١٦/٥٢١٠٠٨٧ أو على فاكس:

المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان



كراسة شروط ومواصفات
قصور الأفراح

٢. وصف العقار



٢. وصف العقار

| ٣. نوع النشاط | قصر افراح |
|-----------------------------------|--|
| موقع العقار | المدينة / قرية عقلة بن داني |
| الشارع : طريق عقلة بن داني - حائل | احداثيات الموقع : E: 042 03 091 N: 26 47 861 |
| حدود العقار | رقم المخطط : ١٢.س |
| مساحة المبني | شماليًّاً: مواقف بعرض ٢٠ متر ثم يليه شارع عرض ٨٠ متر |
| عدد الأدوار | جنوبيًّا: شارع عرض ٢٠ م ثم يليه ارض فضاء |
| نوع البناء | شرقاً: شارع عرض ٢٠ م ثم يليه ارض فضاء |
| نوع الاستثمار | غربيًّا: شارع عرض ٢٠ م ثم يليه ارض فضاء |
| مساحة الأرض | ارتفاع موقع الاستثمار |
| مساحة المبني | ٢٩٩٨٤ |
| عدد الأدوار | |
| نوع البناء | |

الخدمات بالعقار

بيانات أخرى

المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان



كراسة شروط ومواصفات
قصور الأفراح

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



٤. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

١/٣ من يحق له دخول المزايدة :

يحق للأفراد و الشركات والمؤسسات الراغبة في الاستثمار في مجال إنشاء وإدارة قصور الأفراح التقدم في هذه المزايدة. ما عدا المنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرا عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

٢/٣ مكان تقديم العطاءات :

تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة / البلدية والمختومة بختامها باسم سعادة رئيس بلدية محافظة سميراء وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة الاستثمار في البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:

بلدية محافظة سميراء
مدينة
ص. ب الرمز البريدي ٥٣٣٤٤

٣/٣ موعد تقديم العطاءات :

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه الثلاثاء ٢٩/٠٨/١٤٤٧ هـ هجرية الموافق ١٧/٠٢/٢٠٢٦ ميلادية ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٤/٣ موعد فتح المظاريف :

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة (١٠:٠٠) العاشرة صباحاً يوم الثلاثاء الموافق ٢٩/٠٨/١٤٤٧ هـ - الموافق ١٧/٠٢/٢٠٢٦ ميلادية .

٥/٣ تقديم العطاء :

١/٥/٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزامية، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٢/٥/٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوقيع عليها من مقدم العطاء نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه.



٣/٥/٣ وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٤/٥/٣ في حال تعدد تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة ، واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة .

٦/٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:

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

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

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

٧/٣ مدة سريان العطاء:

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

٨/٣ الضمان:

١/٨/٣ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة ٢٥٪ من إيجار سنة واحدة ، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلًا للتتجديد عند الحاجة.



٢/٨/٣ يستبعد كل عطاء لا يرافق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة ٢٥٪ من إيجار سنة واحدة ، أو يكون خطاب الضمان مقدما بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٩/٣ موعد الإفراج عن الضمان :
يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.

١٠/٣ مستندات العطاء :
يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره :
نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومحفوظاً
بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
٢/١٠/٣ توكيل رسمي موثقا من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام
بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء.
وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو
وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن
الشركة.

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

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

٥/١٠/٣ جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة
الإلكترونية تتمتع بكمال السرية ، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع
عليها سوى في يوم موعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى
الأمانة / البلدية .

٦/١٠/٣ تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ، ويتم إرفاق كل المستندات
المطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات الكترونياً.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
قصور الأفراح

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض



٥. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

١/٤

دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

٢/٤

الاستفسار حول بيانات المزايدة :

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

٣/٤

معاينة العقار :

على المستثمر قبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة ، وفق الحدود المعتمدة ، وأن يتعرف تماماً على الأوضاع السائدة به .
ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه ، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان

المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان



كراسة شروط ومواصفات
قصور الأفراح

٥. ما يحق للأمانة/ للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف



٦. ما يحق للأمانة/البلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١/٥ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف :

يحق للأمانة/البلدية تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة/البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

٣/٥ سحب العطاء :

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

٤/٥ تعديل العطاء:

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

٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف :

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

المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان



كراسة شروط ومواصفات
قصور الأفراح

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



٧. الترسية والتعاقد وتسليم الموقـع

١/٦ الترسية والتعاقد:

- ١/١/٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- ٢/١/٦ يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- ٣/١/٦ يجوز للأمانة/ للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٢/٦ تسلیم الموقـع:

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

المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان



كراسة شروط ومواصفات
قصور الأفراح

٧. الاشتراطات العامة



٨. الاشتراطات العامة

١/٧ توصيل الخدمات للموقع :

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

٢/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ :

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

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

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

٤/٧ تنفيذ الأعمال:

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

٥/٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر :

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

• مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.

• المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

• توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم ، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل، وإخبار المقاول والمستثمر خطياً عن أي مخالفات تحدث وطلب إزالتها

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

• دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.



٦/٧ حق الأمانة/البلدية في الإشراف :

- ١/٦/٧ للأمانة/ 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 الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٣/٦/٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/ للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ٤/٦/٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة/البلدية، ليقوم مهندس الأمانة/البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ قصر الأفراح ومطابقتها للمواصفات.

٨/٧ استخدام العقار لغير الغرض المخصص له :

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

٩/٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد :

لا يحق للمستثمر تأجير كل أو جزء من العقار، ولا التنازل عن العقد لغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف ، على أن تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

١٠/٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

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



١١/٧ متطلبات السلامة والأمن :

يلتزم المستثمر بما يلي :

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

٢/١١/٧ يجب على المستثمر أن يعد خطة لمواجهة حالات الطوارئ تشمل تدريب أشخاص مؤهلين على إخلاء الأفراد من المبنى ، و استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية ، وحفظ الأمن ، والتسيير مع الجهات المختصة.

٣/١١/٧ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأى من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارأة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

١٢/٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

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

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

٢/١٣/٧ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة /البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.

١٤/٧ أحكام عامة :

١/١٤/٧ جميع المستدات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.

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

٣/١٤/٧ ليس ملزماً العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان

تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب
الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ٢٩/٦/١٤٤١ هـ

المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان



كراسة شروط ومواصفات
قصور الأفراح

٨. الاشتراطات الخاصة



٩. الاشتراطات الخاصة

١/٨ مدة العقد:

مدة العقد (٢٠ سنة) (عشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.

٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (١٠ %) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

٣/٨ وقت ومدة التشغيل اليومية:

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

٤/٨ المسئولية عن المخالفات:

يكون المستثمر مسؤولاً مسئولية كاملة أمام الجهات المختصة بما ينتج من مخالفات عند استخدام القصر، ويعين أحد الأفراد يكون متواجداً في القصر بصفة مستمرة.

٥/٨ تأمين الحراسات:

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

٦/٨ أماكن تجهيز الطعام:

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

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

٧/٨ مواقف السيارات :

يلتزم المستثمر بما يلي:

١/٧/٨ توفير مواقف سيارات لمرتادي قصر الأفراح بواقع موقف سيارة لكل ٢٥٠ م من مسطحات المبني.



- ٢/٧/٨ مراعاة سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.
- ٣/٧/٨ لا يسمح باستخدام مواقف تحت المبنى، وعند الحاجة لاستخدام مواقف تحت الأرض أو متعددة الأدوار داخل حدود الموقع، يجب ألا يقل البعد بين المواقف ومبني قصر الأفراح عن خمسة أمتار، وألا يزيد ارتفاع أدوار المواقف عن دورين فقط فوق سطح الأرض.
- ٤/٧/٨ عند تصميم وتفيذ مواقف السيارات تكون وفقاً للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

اشتراطات الصيانة: ٨/٨

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

٢/٨/٨ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة /للبلدية تقريراً دوريًا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

٩/٨ **الدراسة التحليلية للتأثيرات المروية:**
يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المروية الناتجة عن إقامة قصر الأفراح ، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة / البلدي

المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان



كراسة شروط ومواصفات
قصور الأفراح

٩. الاشتراطات الفنية



١٠. الاشتراطات الفنية

١/٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء :

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

٢/٩ الاشتراطات المعمارية:

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

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

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

جدول رقم (١) معايير تصميم العناصر الرئيسية للأفراح

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

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

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

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



- الاهتمام بتصميم أماكن خدمة الصالات (رجال - نساء) من أماكن غسيل ودورات مياه بما يسهل الخدمة ويتناسب مع عدد المدعوين ويحقق الخصوصية. ٧/٢/٩
- يراعى فصل مداخل النساء عن مداخل الرجال، وألا يقل عدد المداخل الرئيسية للمبنى عن ثلاثة مداخل (عدا مخارج الطوارئ) هي كالتالي:
▪ مدخل خاص بالرجال.
▪ مدخل خاص بالنساء.
▪ مدخل خاص بالخدمة. ٨/٢/٩
- تحدد موقع المداخل الأساسية في المشروع ومخارج الطوارئ بحيث تكون بعيدة عن مصادر الخطير كالمطبخ وغرف ولوحات الكهرباء. ٩/٢/٩
- تصمم أبواب المداخل الرئيسية بحيث تفتح للخارج، ولا تسبب أية إعاقة لدى استعمالها في حالات الطوارئ. ١٠/٢/٩
- يجب ألا يقل عرض أي مدخل عن ٢ متر، وفي حالة زيادة الطاقة الاستيعابية عن ٣٠٠ شخص (ثلاثين شخص) يزداد عرض المدخل بمقدار ٥٠٠٥ متر لـ كل عشرة أشخاص. ١١/٢/٩
- ضرورة مراعاة الخصوصية عند تصميم عناصر المشروع الداخلية، وكذلك بالنسبة للمشروع والمباني المجاورة. ١٢/٢/٩
- الاهتمام بالنواحي الجمالية للمشروع وإبراز الطابع العمراني المحلي للمنطقة. ١٣/٢/٩
- الأخذ في الاعتبار عند التصميم احتياجات المعوقين في العناصر المختلفة من المشروع. ١٤/٢/٩
- اختيار مواد البناء المناسبة التي توفر بها شروط السلامة والملائمة لمناخ المنطقة ولأسلوب التصميم. ١٥/٢/٩
- استخدام مواد العزل الحراري المناسبة في المشروع، وتطبيق لائحة العزل الحراري لدول مجلس التعاون الخليجي. ١٦/٢/٩
- ضرورة عزل الصوت بتلك المشاريع لما يصدر عنها من أصوات عالية تستلزم حماية المجاورين من آثارها، وأخذ الاحتياطات التصميمية والتنفيذية لها ، وكذلك عزل الصوت داخل فراغات المشروع ، والتي يصدر عنها أصوات عالية كصالات النساء والمكان المخصص للفنون الشعبية على أن يراعى ما يلي: ١٧/٢/٩



- أ. تصميم مباني المشروع بطريقة تحقق الوقاية المناسبة من الضوابط.
- ب. تصميم صالات الأفراح بحيث لا تنتقل الضوابط إلى المجاورين.
- ج. لا يسمح باستخدام مكبرات الصوت في الساحات الخارجية المخصصة للاحتفال.

الاشتراطات الإنثائية:

٣/٩

- ١/٣/٩ أن يكون البناء من الخرسانة المسلحة.
- ٢/٣/٩ أن تكون مواد البناء المستعملة في الإنشاء مقاومة للحرق ومطابقة للاشتراطات.
- ٣/٣/٩ في حالة استخدام الحديد في الإنشاء: يجب اتخاذ كافة إجراءات السلامة والوقاية من الصدأ والتآكل والحرق.
- ٤/٣/٩ أن يعد تقرير لترية موقع المشروع ويتم تحليل للمياه الجوفية (إن وجدت) من قبل جهة مختصة، وأخذ النتائج في الاعتبار عند الدراسة الإنثائية.
- ٥/٣/٩ ألا يقل حساب الأحمال الحية لصالات الأفراح عن القيمة الأكبر المحددة لها بالمواصفات القياسية السعودية أو تلك المحددة بكود البناء الموحد.
- ٦/٣/٩ يراعي في الدراسات الإنثائية تأثير الكوارث الطبيعية أو انهيار التربة أو الزلازل وغيرها.
- ٧/٣/٩ تقديم مذكرة إنثائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل واللاحظات الإنثائية للجهة المختصة بالبلدية.
- ٨/٣/٩ عزل الخرسانة المعرضة للمياه العادمة أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة وخرسانات الأسطح، وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها.
- ٩/٣/٩ يستعمل الأسمنت المقاوم للكلبريتات في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة في المبني.
- ١٠/٣/٩ في حالة إدخال أيه تعديلات مستقبلًا على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنثائية ومعمارية لها، وكذلك تقديم التفاصيل الازمة لمقاومة مواد البناء المستعملة للحرق من قبل مكتب هندسي استشاري إلى الجهة المختصة بالبلدية للحصول على موافقتها، ويتم تنفيذ هذه التعديلات تحت إشراف مكتب هندسي استشاري، وبعد الانتهاء من التنفيذ يتم تقديم شهادة من المقاول والمكتب الاستشاري المشرف على التنفيذ تفيد مسؤوليتهم



ال الكاملة عن تفاصيل التعديلات المطلوبة ومقاومة المنشآت للحرائق حسب متطلبات الدفاع المدني، وذلك قبل السماح لصاحب القصر بإعادة تشغيله.
١١/٣/٩ في حالة ترميم العناصر الإنشائية أو أعمال الديكورات لا يسمح باستخدام مواد كيميائية مصنعة أو غير مقاومة للحرائق.

٤/٩ **الاشتراطات الكهربائية:**

- ١/٤/٩ يتم التصميم على أساس أن جهد التغذية ١٢٧/٢٢٠ فولت أو ٢٢٠/٣٨٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثة الأطوار أربعة أسلاك ٦٠ ذبذبة/ ثانية.
- ٢/٤/٩ تكون جميع المواد والتركيبات الكهربائية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة الصناعة والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لأحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- ٣/٤/٩ فصل الإنارة الخارجية - وتشمل إنارة المبنى من الخارج والزينات والموقع العام والحدائق والأسوار - عن الإنارة الداخلية.
- ٤/٤/٩ فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها.
- ٥/٤/٩ تكون القواطع الكهربائية لخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار .Earth Leakage Circuit Breaker
- ٦/٤/٩ جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- ٧/٤/٩ لا يقل ارتفاع مفاتيح الإنارة والمقابس الكهربائية عن ١,٤٠ متر.
- ٨/٤/٩ لا يقل الحد الأدنى لشدة الإنارة في عناصر المبنى عما هو موضح بالجدول رقم (٢) التالي :

جدول رقم (٢)

شدة الإضاءة المطلوبة في عناصر المبنى

| الفراغ | شدة الإنارة |
|-------------------------------|-------------|
| صالات الجلوس والطعام والممرات | ٣٠٠ لوكس |
| المطبخ | ٧٠٠ لوكس |
| المغاسل ودورات المياه | ٣٠٠ لوكس |
| الموقع الخارجي | ٥٠ لوكس |



٩/٤/٩ يجهز المبنى بالمتطلبات الآتية :

أ. وحدات إنارة للطوارئ.

ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ وغيرها.

ج. شبكة للكشف والإندار عن الحريق.

د.

غرفة لمحولات شركة الكهرباء، وذلك في حالة تجاوز الحمل الكلى للمبنى عن ٤٠٠ أمبير، ومراعاة أن تكون لها واجهة واحدة على الأقل على الشارع، وأن تكون فتحة التهوية ومدخل الغرفة جهة الشارع، ويتم الحصول على مخطط وتصميم الغرفة من شركة الكهرباء المحلية.

ه.

مولد كهرباء احتياطي بقدرة كافية لإمداد المبنى بالتيار الكهربائي اللازم للإنارة والدوائر الأخرى المهمة في حالة انقطاع

تيار شركة الكهرباء.

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

أ. تأريض حديد تسليح أساسات المشروع.

ب. جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار كمواسير المياه الرئيسية أو المواسير المعدنية للصرف الصحي...إلخ.

ج. اللوحات الرئيسية ولوحات التوزيع الفرعية وحديد تسليح الكابلات ودوائر القوى والإنارة وخلافه.

١١/٤/٩ تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة.

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

٥/٩ الاشتراطات الميكانيكية :

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

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

أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية التالية :



- ١/١٥/٩ التقييد بالاشتراطات الفنية والمواصفات القياسية عند تصميم وتركيب أي نظام من أنظمة التكييف والتهوية، حسب الأصول الفنية، وتحت إشراف مكتب هندي معتمد، وذلك بما يخدم الهدف من الاستخدام.
- يراعى عند تركيب المكيفات أن تكون إما سقفية أو جدارية بارتفاع مناسب.
- ٢/١٥/٩ في حالة استخدام المكيفات الصحراوية يراعى أن تكون تمديدات المياه من النوع الجيد لضمان عدم تسرب المياه، وأن تكون غير ظاهرة ولا يسمح باستخدام المكيفات الصحراوية في المناطق التي تزيد نسبة الرطوبة بها عن ٥٠٪.
- ٣/١٥/٩ في حالة استخدام مكيفات نوع شباك Window Type أو وحدات منفصلة Split Unit فيجب تركيب مراوح تهوية مناسبة لأهمية تجديد الهواء داخل الفراغ.
- ٤/١٥/٩ التهوية (شفط / طرد) Ventilation ويقصد بها التهوية الصناعية باستخدام مراوح التهوية للسماح بتجدد الهواء داخل الفراغات، ويشترط لذلك ما يلي :

- أ. يجب أن تتضمن تصميمات أعمال التهوية فتحات لتقية الهواء حسب الأصول الفنية ومتطلبات النظام المقترن استعماله.
- ب. تستخدم مراوح التهوية في المطابخ ودورات المياه والمستودعات، وتركيب على ارتفاع لا يقل عن ٢ م من سطح الأرض.

ج. تحسب سعة مروحة التهوية كالتالي :

١. دورات المياه :

$$\text{حجم دورة المياه} = \text{الطول} \times \text{العرض} \times \text{الارتفاع} = S \text{ (م}^3\text{)}$$

- سعة مروحة التهوية تكون $A_s = \frac{S}{3}$ م²/ساعة لدورات المياه الخاصة أو ما يقارب ذلك.

- سعة مروحة التهوية تكون $15 \text{ م}^3/\text{ساعة}$ لدورات المياه المجمعة.

٢. المطابخ والمستودعات :

$$\text{يكون تصميم سعة مروحة التهوية } 30 \text{ م}^3/\text{دقيقة}$$



٢/٥/٩ المولد الاحتياطي :Standby Generator

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

٩/٥/٣/١ ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة والدوائر الأخرى المهمة مثل مضخات المياه ودوائر شبكة الكشف والإنذار ومكافحة الحريق والثلاجات إلخ.

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

٩/٥/٣/٣ يوضع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.
اشتراطات الأعمال الصحية :

٦/٩ وتشمل كافة التركيبات ، وجميع المواد المستخدمة في تمديدات المياه والصرف الصحي والتقوية وأجهزة المطابخ ودورات المياه وأماكن الغسيل ، وكذلك مواد تكسية الهوائط الداخلية لها ، ويشرط ما يلي :

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

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

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

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

٧/٩ اشتراطات السلامة (الوقاية من الحرائق):

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

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



- ٢/٧/٩ توفير مخارج على امتداد حوائط الصالات (الرجال - النساء - الطعام) تؤدى إلى مناطق آمنة (بحيث يتم تكسية أرضيات المخارج بممواد مناسبة لا تسبب انزلاق).
- ٤/٧/٩ تركيب نظام الإنذار التلقائي للحرائق إذا زادت مسطحات المبنى عن ٢م٢٠٠٠ وكذلك شبكات الرش التلقائي إذا زادت المسطحات عن ٢م٥٠٠٠.
- ٥/٧/٩ ضرورة توفير أجهزة إطفاء الحريق المناسبة حسب الاشتراطات الفنية لذلك بحيث تكون في أماكن يسهل الوصول إليها ورؤيتها.
- ٦/٧/٩ تفصيل الصالات (الرجال - النساء - الطعام) عن غرف التخزين وأية فراغات أخرى بواسطة حوائط وأرضيات وأبواب ذات مقاومة للحرائق لمدة لا تقل عن ٦٠ دقيقة، وأن تشكل قطاعات حريق مستقلة.
- ٧/٧/٩ أن يفصل المطبخ وملحقاته عن بقية الفراغات بحواجز مقاومة للحرائق.
- ٨/٧/٩ أن تكون طرق النجاة قصيرة وواضحة، وأن تشكل المرات ومناطق التوزيع قطاعات حريق مستقلة، وتكون جزءاً من طريق النجاة.
- ٩/٧/٩ أن يتم تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات والخدمات بحيث تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة إلى أخرى.
- ١٠/٧/٩ أن يوضع مخطط لإخلاء في حالة الحريق في أماكن بارزة وواضحة لمرتادي مبني المشروع.
- ١١/٧/٩ يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- ٨/٩ اشتراطات تركيبات الغاز :
- في حالة الحاجة لاستعمال الغاز في هذه المشاريع سواء للطهي أو خلافه فيجب الالتزام بكل دقة بالشروط الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية وأخذ كافة احتياطات السلامة عند تركيب خزانات الغاز مع مراعاة ما يلي :
- ١/٨/٩ يجب ألا تقل المسافة الفاصلة بين خزان الغاز وأي مبني أو منشأة مجاورة عن ٣ أمتار.
- ٢/٨/٩ في حالة تركيب الخزان في باطن الأرض تتبع الاشتراطات التالية :
- ٢/٨/٩/١ تتم عملية الدفن في غرفة من الخرسانة المسلحة طبقاً لشروط ومخططات شركة الغاز والتصنيع الأهلية



٢/٨/٢٠١٩ يكون الخزان بعيداً عن مسار حركة السيارات، وألا تقل المسافة بين سطح الخزان وسطح الأرض عن ١٥ سم، وأن يراعي

ما يلي :

- أ. أن يترك فراغ حول الخزان لا يقل عن ٣٠ سم من جميع الجهات.
- ب. تقام حوائط خرسانية حول الخزان بسمك لا يقل عن ١٠ سم.
- ج. ألا يقل سmek القاعدة الخرسانية التي يركب فوقها الخزان عن ١٥ سم.
- د. تعزل الحوائط والأرضية بمادة عازلة مناسبة لمنع تسرب الرطوبة إلى مناطق الخزان.
- ه. يملاً الفراغ حول الخزان برمel ناعم جاف حتى أعلى سطح الخزان ويشرط عدم طمر فتحة التفتيش والتعبئة.
- و. أن يكون سقف غرفة الخزان من الخرسانة المسلحة، وألا يقل سmekه عن ١٠ سم وب أحجام يمكن رفعها بسهولة.

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

- أ. ألا تقل المسافة بين سطح الأرض وسطح الخزان عن ٦٠ سم.
- ب. أن يكون سقف الخزان من الخرسانة المسلحة وبسمك لا يقل عن ١٥ سم.

٤/٨/٩ أن تكون مواسير التهوية طبقاً لما هو وارد بالمواصفات القياسية السعودية (أسس واشتراطات تخزين الغازات البترولية المسالة في خزانات التركيب والتجهيز للتشغيل).

المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان



كراسة شروط ومواصفات
قصور الأفراح

١٠. المرفقات (الملاحق)



١٠ نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالطرف المختوم (نموذج ٦/٧)

المحترم.

سعادة رئيس بلدية:

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤٢٠ هـ المتضمن رغبتكم تأجير
موقع في مدينة لاستثماره في إقامة وإدارة وتشغيل قصر أفراح بقرية عقلة بن
داني.

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

نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ()
() ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من
قبلنا وضمانبنكي يعادل ٢٥٪ منأجرة سنة كاملة وكافة المستدات المطلوبة في كراسة
الشروط والمواصفات.

| | | | | | | | | | |
|-------------------|--|--|---------------|--|--|--|--|--|--|
| اسم المستثمر | | | | | | | | | |
| رقم بطاقة الأحوال | | | | | | | | | |
| صادرة من | | | | | | | | | |
| هاتف | | | فاكس | | | | | | |
| ص.ب | | | الرمز البريدي | | | | | | |
| العنوان: | | | | | | | | | |

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

الخطم الرسمي

الاسم

التوقيع

التاريخ



٢/١٠ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)





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

| | |
|---|------------------|
| محضر تسليم عقار | |
| الرقم: | |
| التاريخ: | / / ١٤٢٤ |
| العقار رقم: | |
| بلدية: | |
| تاریخه: | رقم عقد التأجير: |
| | اسم المستثمر: |
| إقرار | |
| أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه في يوم بتاريخ / / ١٤٢٤ هـ لاستخدامه في إقامة وتشغيل وإدارة قصر أفراح بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة/بلدية وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته علي حالي في تاريخ استلامه. | |
| (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع | |
| التوقيع الختم | الختم |
| رئيس بلدية | |
| التوقيع | |
| — صورة ملف العقار | |



٤/٤ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
 ٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
 - أ. لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم(٤٠١٥٢) في
- ٢٩/٦/١٤٤١ هـ
- ب. الاشتراطات الفنية لإقامة قصور الأفراح الصادرة من وزارة البلديات والاسكان .
 ٢. عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع