



## كراستة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة مدينة سكن عمال

بمدينة بيش



## فهرس المحتويات

٤	أ-قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة .....
٥	ب-تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات .....
٦	ج-الجدول الزمني المتوقع لإجراء المناقصة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى .....
٧	١. مقدمة.....
٨	٢ وصف الموقع .....
٩	٣-اشترطات دخول المناقصة والتقديم .....
٩	٣-١ من يحق له دخول المناقصة:.....
٩	٣-٢ لغة العطاء:.....
٩	٣-٣ مكان تقديم العطاءات:.....
٩	٣-٤ موعد تقديم العطاءات.....
٩	٤-٣ موعد فتح المظاريف:.....
١٠	٤-٤ تقديم العطاء:.....
١٠	٤-٥ كتابة الأسعار:.....
١٠	٤-٦ مدة سريان العطاء:.....
١٠	٤-٧ الضمان:.....
١١	٤-٨ موعد الإفراج عن الضمان:.....
١١	٤-٩ مستندات العطاء:.....
١١	٤-١٠ سرية المعلومات:.....
١٢	٤-١١ واجبات المستثمر قبل إعداد العرض .....
١٢	٤-١٢ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:.....
١٢	٤-١٣ الاستفسار حول بيانات المناقصة:.....
١٢	٤-١٤ معاينة العقار:.....
١٣	٤-١٥ ما يحق للأمانة / للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف .....
١٣	٤-١٦ إلغاء المناقصة وتعديل الشروط والمواصفات:.....
١٣	٤-١٧ تأجيل موعد فتح المظاريف:.....
١٣	٤-١٨ سحب العطاء:.....
١٣	٤-١٩ تعديل العطاء:.....
١٣	٤-٢٠ حضور جلسة فتح المظاريف:.....
١٤	٤-٢١ الترسية والتعاقد وتسليم الموقع .....
١٤	٤-٢٢ الترسية والتعاقد:.....
١٤	٤-٢٣ تسليم الموقع:.....
١٥	٤-٢٤ الاشتراطات العامة .....
١٥	٤-٢٥ توصيل الخدمات للموقع:.....
١٥	٤-٢٦ البرنامج الزمني للتنفيذ:.....
١٥	٤-٢٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:.....
١٥	٤-٢٨ تنفيذ الأعمال:.....
١٥	٤-٢٩ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:.....
١٦	٤-٣٠ حق الأمانة / البلدية في الإشراف:.....
١٦	٤-٣١ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:.....
١٦	٤-٣٢ استخدام العقار لغرض المخصص له:.....
١٦	٤-٣٣ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:.....
١٧	٤-٣٤ موعد سداد الأجرة السنوية:.....
١٧	٤-٣٥ متطلبات السلامة والأمن:.....
١٧	٤-٣٦ إلغاء العقد للمصلحة العامة:.....
١٧	٤-٣٧ تسليم الموقع للأمانة / للبلدية / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:.....
١٨	٤-٣٨ أحكام عامة:.....

٢٠	٨- الاشتراطات الخاصة
٢٠	٨-١ مدة العقد
٢٠	٨-٢ فترة التجهيز والإنشاء
٢٠	٨-٣ النشاط الاستثماري المسموح به
٢٠	٨-٤ ضوابط البناء لسكن العمال
٢١	٨-٥ توفير المرافق العامة
٢١	٨-٦ آلية حل التزاعات وتنوعية العمال
٢١	٨-٧ الاشتراطات الأمنية
٢١	٨-٨ اشتراطات التشغيل والصيانة
٢١	٨-٩ تأمين غرفة اسعاف أولية
٢١	٨-١٠ دراسة تقييم الأثر السلبي
٢٢	٨-١١ العاملون بالمشروع
٢٢	٨-١٢ متطلبات المعاينين
٢٢	٨-١٣ اللوحات الإعلانية
٢٣	٨-١٤ الالتزام بالاشتراطات الصحية
٢٣	٨-١٥ الغرامات والجزاءات
٢٣	٨-١٦ موافق السيارات
٢٣	٨-١٧ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة
٢٣	٨-١٨ القيمة المضافة
٢٣	٨-١٩ نسبة العائد السنوي
٢٤	٩- الاشتراطات الفنية
٢٤	٩-١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء
٢٤	٩-٢ الاشتراطات التنظيمية
٢٤	٩-٣ اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع
٢٥	٩-٤ الاشتراطات المعمارية
٢٥	٩-٥ الاشتراطات الإنسانية
٢٥	٩-٦ الاشتراطات الكهربائية
٢٦	٩-٧ معايير تصميم سكن العمال
٢٧	٩-٨ المعايير التصميمية للمباني السكنية للإداريين والمهندسين
٢٧	٩-٩ الاشتراطات الميكانيكية
٢٨	٩-١٠ التخلص من المخلفات
٢٨	٩-١١ اشتراطات الأمن والسلامة
٢٨	٩-١٢ اشتراطات الأعمال الصحية
٢٩	١٠ المرفقات "الملحق"
٢٩	١٠-١ نموذج عطاء يقدم في منافسة بالطرف المختار (نموذج ٦/٧)
٣٠	١٠-٢ كروكي الموقع
٣١	١٠-٣ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٦/٣)
٣١	٤- إقرارات المستثمر

## أ-قائمة تدقيق مقدمي 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 "فرص" باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هو اتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

على المستثمر قبل إغلاق الظرف أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (صح) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختوماً إذا كان ذلك مطلوباً.

المستند	م	هل مختوم؟	هل مرفق؟
نموذج العطاء	1		
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (موقعة من المستثمر)	2		
توكيل رسمي موقّع (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر)	3		
إثبات أن المسؤول عن الشركة أووكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات)	4		
صورة الهوية الشخصية للمستثمر	5		
صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)	6		
صورة سارية المفعول من اشتراك الغرفة التجارية	7		
أصل خطاب الضمان البنكي من أحد البنوك المعتمدة لدى البنك المركزي السعودي وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة إيجار السنة الأولى ، وساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وقابل للتمديد.	8		
صورة شهادة تسديد الزكاة الضريبية	9		
صورة شهادة تحقيق النسبة النظمية لتوطين الوظائف من مكتب العمل (شهادة السعودية)	10		
صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي	11		
صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية	12		
صورة إثبات العنوان الوطني	13		

ملحوظة: سيتم استبعاد العروض التي تتضمن ضمان بنكي ساري لمدة أقل من المدة المطلوبة بهذه الكراسة

## بـ- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

هو (إنشاء وتشغيل وصيانة مدينة سكن عمال بمدينة بيش) المراد إقامته وتشغيله وإدارته وصيانته من المستثمر بالموقع المحدد.	المشروع
هو موقع تابع ملكيته للأمانة / للبلدية والتي يقام عليه النشاط المحدد له	العقار
جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها	الجهات ذات العلاقة
بلدية محافظة بيش	المالك
هو شركة أو مؤسسة أو فرد متقدم لاستئجار موقع لإقامة وتشغيل وصيانة سكن عمال.	المستثمر
يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.	مقدم العطاء
هي طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل منافسة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة / البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة	المنافسة
يقدم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة بإحدى الطرق الآتية: 1- عن طريق الموقع الإلكتروني 2- عن طريق منصة "فرص". <a href="http://furas.momra.gov.sa">furas.momra.gov.sa</a>	المنافسة الإلكترونية
كراسة الشروط والمواصفات.	الكراسة

### ج- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المناقصة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

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

## ١. مقدمة

- ترغب بلدية محافظة بيش في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير موقع مخصص (إنشاء وتشغيل وصيانة مدينة سكن عمال بمدينة بيش)
- وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.
- وتهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة / للبلدية أهدافها
- وترحب الأمانة / البلدية بالرد على أيه استفسارات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات بإحدى الطرق التالية:
  - التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة / البلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:
  - بلدية محافظة بيش - إدارة قسم الاستثمار.
  - ص.ب: ( ) تليفون: ( ) فاكس: ( )
  - البريد الإلكتروني:
  - الموقع الإلكتروني: [www.jazan.sa](http://www.jazan.sa)

## 2 وصف الموقع

نوع النشاط	مدينة سكن عمال.
مكونات النشاط	سكن عمال مع الخدمات المساعدة له.
موقع العقار	بيش
المدينة	بيش
حدود العقار	حسب الكروكي المعتمد في صفحة ( )
نوع العقار	أرض فضاء
المساحة الإجمالية	

ملاحظات الموقع:

- يتم استخراج التراخيص على البيانات الموضحة أعلاه، وفي حال مخالفة ذلك للتراخيص وકود البناء والاشتراطات فيتم التقييد بالاشتراطات والأنظمة البلدية.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة.
- يجب على المستثمر الإطلاع على الموقع بما عليه من انشغالات وعليه تسوية الموقع على حسابه في حالة وجود انشغالات عليه.
- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حاليه وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي والاشتراطات الخاصة بإقامة المشروع.

### 3-اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

#### 3-1 من يحق له دخول المنافسة:

٢/١-٣ يحق للشركات والمؤسسات الدخول على هذه المزايدة ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة

المنع من التعامل، ويحق للأمانة / للبلدية استبعاد المستثمرين ممن يثبت أن عليهم مستحقات ومتاخرات للأمانة / للبلدية

أو من يثبت تعسرهم، أو كانوا ممن يتأخرن في سداد الأجراة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشئون البلدية والقروية  
والاسكان والمو افقة على استبعاده.

٢/٢-٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

#### 3-2 لغة العطاء:

٢/٣-٣ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع

المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة  
بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

٢/٤-٣ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر من خلال مكتب ترجمة معتمد،  
ويعتبر النص العربي هو المعمول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمن.

#### 3-3 مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية والمواصفات الكترونياً عبر منصة فرص، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة  
الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم موعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه في المنافسة الإلكترونية 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:

لجنة بلدية محافظة بيش - إدارة الاستثمار

ص.ب: ( ) :تلفون: ( ) :فاكس: ( )

البريد الإلكتروني: [www.jazan.sa](http://www.jazan.sa)

#### 3-3 موعد تقديم العطاءات

يجب تقديم العطاءات حسب المعدل المحدد بالإعلانات الرسمية، ومنصة فرص.

#### 3-4 موعد فتح المظاريف:

المعدل المحدد لفتح المظاريف كما هو موضح في الإعلان الرسمية، ومنصة فرص.

### 3- تقديم العطاء:

- تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم موعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل طرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع الالتزام بالآتي:
- على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزام، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
  - يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.
  - يقدم العطاء المالي داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.
  - يدفع المستثمر بدل إيجار سنوي للأمانة / للبلدية يتم تحديده في هذه المنافسة مقابل استخدامه للأرض على أن تعود ملكية كافة المعدات والمنشآت والآليات للأمانة / للبلدية بعد انتهاء فترة العقد.
  - يقدم العطاء الفني داخل مظروف مغلق مختوم بختم الشركة ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

### 3- كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:

- أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ ٦/١-٣
- عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابه (حروف) بالريال السعودي. ٦/٢-٣
- لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد ٦/٣-٣
- بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

### 7- مدة سريان العطاء:

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

### 8- الضمان:

- يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل (٢٥%) من قيمة إيجار سننة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة / البلدية ٨/١-٣
- دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من تاريخ فتح المظاريف.

- يستبعد كل عطاء لا يرقق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (٢٥%) من قيمة إيجار سننة واحدة، ٨/٢-٣
- أو يكون خطاب الضمان مقدمًا بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

### ٣-٩ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد دفع أجراة السنة الأولى.

### ٣-١٠ مستندات العطاء:

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات المذكورة في الفقرة (أ) قائمة تدقيق مقدمي العطاءات صفحة ٤
- جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة تتمتع بكمال السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم موعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً من قبل الأمانة / البلدية

### ٣-١١ سرية المعلومات:

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

#### 4- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

##### 4-1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

##### 4-2 الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة / البلدية 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 أدناه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

##### 4-3 معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق بطاقة الوصف المرفقة في الكراسة وأن يتعرف تماماً على الأوضاع السائدة به واحتياطات ونظام البناء بالمنطقة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديم عطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

وعلى المستثمر التعرف التام على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانية توصيل الخدمات والتي تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة وفي حال وجود شوائب أو عوائق أو إشكالات فيتعين بتسويتها ومعالجتها وتمهيد الموقع على نفقة الخاصة.

## 5- ما يحق للأمانة / للبلدية المستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### 1- إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للأمانة / للبلدية بعدأخذ موافقة صاحب الصالحية إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك.

ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

كما يجوز للجنة الاستثمار التوصية بـإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتية بيانها:

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.

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

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

### 2- تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

### 3- سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر بعد تقديم عطائه بسحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

### 4- تعديل العطاء:

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

### 5- حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبة حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لسماع قراءة محتوياتها، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصححوباً بوكالة شرعية أو تفویض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق لمن لم يحضر الجلسة أن يعترض عما ورد بها.

## 6- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### 6-1 الترسية والتعاقد:

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

يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة / البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطاره النهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة / البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في الاستثمار وحق للأمانة / للبلدية مصادرة الضمان. ١/٢-٦

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

### 6-2 تسليم الموقع:

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

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

## 7- الاشتراطات العامة

### 7-1 توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء. مياه. صرف صحي. هاتف.... وغيرها وكافة الخدمات الالزمة للمشروع) على مسئوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة / البلدية ومع الجهات ذات العلاقة.

### 7-2 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة / للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل، على أن يكون البرنامج الزمني للكامل مدة المشروع ومتواافق مع مدة العقد المحددة بكراسة الشروط والمواصفات.

### 7-3 الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع (إنشاء وتشغيل وصيانة مدينة سكن عمال) قبل الحصول على ٣/١٧

الموافقات والترخيص من الأمانة / البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة / البلدية ، ليقوم مهندس الأمانة / البلدية بالمعاينة، وعمل ٣/٢٧

محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

### 7-4 تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة الإنشاء وتشغيل وصيانة السكن إلى مقاول لديه أعمال مشابهة إنشائياً. كما يجب على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندي مؤهل قد قام بالأشراف على تنفيذ مثل هذه الأنشطة وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه، ويحق له في حالة التعديل أن يتقدم بطلب موافقة خطية من الأمانة / البلدية .

إعداد التصميمات المعمارية والإنشائية والصحية الخاصة بالمشروع وتقديم تصوّر وتقرير كامل وشامل عن المشروع من حيث العناصر والمواصفات والرسومات وكافة الأعمال المتعلقة بالمشروع.

### 7-5 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مسؤولية الإشراف على التنفيذ إلى مكتب استشاري معتمد مسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة / البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترنات الخاصة بمعالجة الخطأ.

- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات الازمة لحلها.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة.

## 6- حق الأمانة / البلدية في الإشراف:

للأمانة / للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً ٦/١-٧

للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

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

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

## 7- تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

- بعد الانتهاء 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 مسؤوليهما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات.
- يلتزم المستثمر بالتعاقد مع مكتب هندسي لتقديم تقرير نصف سنوي طوال مدة المشروع.

## 8- استخدام العقار لغير الغرض المخصص له:

لا يحق للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وأي مخالفة لذلك يتربّع عليها فسخ العقد، وسحب  
العقار من المستثمر، وفي حال رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة  
التحيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة، يتم أخذ موافقة  
صاحب الصلاحية قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

## 9- التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

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

## 7- موعد سداد الأجرة السنوية:

1. 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 هجرية ، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الهجرية .

2. في حالة تأخراً المستثمر عن سداد الأجرة السنوية أو أي مستحقات مالية خاصة بالمشروع وعدم استجابته للإنذارات المرسلة له حسب الأنظمة والتعليمات، فللأمانة / للبلدية إدراج اسم المستثمر في القوائم الخاصة بالشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (رسمية ويتتحمل المستثمر كافة النتائج والأضرار التي قد تحدث عن هذه الخطوة دون أدنى مسؤولية على الأمانة / البلدية وذلك لتقصيده في أداء التزاماته التعاقدية.

## 7-11 متطلبات السلامة والأمن:

يلزム المستثمر بما يلي:

اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو البيئة الأعمالي، أو الممتلكات العامة والخاصة. ١١/١-٧

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

الالتزام العاملين بارتداء وسائل الأمان والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ. ١١/٣-٧

يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال، والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، 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. ١١/٤-٧

الالتزام بما ورد بنظام حماية المراقبة العامة الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (٦٢) وتاريخ ٢٠/١٤٠٥ هـ وتعديلاته.. ١١/٥-٧

## 7- إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة / للبلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع بحسب الأنظمة المالية المتبعة إن استحق تعويض، وإعادة قيمة الإيجار المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

## 7-13 تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم الأمانة / البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، ويتم استلام الموقع منه بموجب حضور استلام الموقع

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

كما يحق للأمانة / للبلدية إلزام المستثمر بتقديم الخدمة محل العقد لحين الطرح وإنتهاء إجراءات الترسية بذات القيمة الإيجار المتفق عليها.

وفي حال تأخر المستثمر عن تسليم العقار للأمانة / للبلدية يحق للأمانة / للبلدية المطالبة بسداد قيمة الإيجار بعد انتهاء مدة العقد ويتم تقدير قيمة الإيجار المستحقة من قبل الأمانة / البلدية وفقاً للأسعار السائدة بالسوق وإلزامه بها.

#### 7-14 أحكام عامة:

- جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة / للبلدية بمجرد تقديمها. ١٤/١-٧
- التقويم الهجري هو المعمول به في العقد. ١٤/٢-٧
- ليس ملزماً تقديم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة / البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أورسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله. ١٤/٣-٧
- تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/٦/١٤٤١ هـ ١٤/٤-٧
- الالتزام بتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية رقم ٥٨١٢٨ في ٤/١٢/١٤٣٢ هـ المشار فيه إلى الأمر السامي الكريم رقم ١٦٧٢ م/٢٦٢٠ هـ والقاضي في الفقرة (ثانياً) على وزارة النقل والإدارة العامة للدفاع المدني / وجميع الجهات الأخرى تزويد الامانات والبلديات والمكاتب الاستشارية والهندسية بمعايير البناء التي تتطلبها وذلك لضمان سرعة اعتماد سرعة تلك المخططات وأصدر الرخص كما اشير إلى خطاب معالي مدير عام الدفاع المدني رقم ٦٥٥٨ وتاريخ ٢/٧/١٤٣٢ هـ ومشفوعة بيان بالأنظمة واللوائح المعتمدة التي تتطلبها الادارة العامة للدفاع المدني على قرص مدمج (cd) لاعتماد المخططات السكنية والتجارية. ١٤/٥-٧
- الالتزام بتعميم وزير المالية رقم ١٤١٢١٩ وتاريخ ٢٦/١٢/١٤٣٥ هـ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم ١٤٣٥/٧/٣٠ وتاريخ ٢٤٧/١٤٣٥ هـ بشأن اعتماد مجلس ادارة الهيئة عدداً من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم ٢٠١٢٦٦٣/٢٠١٢٦٦٣) الخاصة بمتطلبات بطاقة الطاقة والحدود الدنيا لكافية استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم ٢٨٥٦/٢٠١٢٨٥٦) الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني السكنية) (المواصفة رقم ١٤٧٣/٢٠١٤) الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية - المراحيض الغربية). ١٤/٦-٧
- الالتزام بتعميم رقم ١/٧٥٦ وتاريخ ٤/٥/١٤٠٤ هـ القاضي بتأمين عقود اشراف على المباني من قبل مكاتب هندسية على المشاريع الكبيرة التي تتطلب اشرافاً مباشراً ودقيقاً من قبل مهندس مختص لضمان سلامة بناءها. ١٤/٧-٧
- الالتزام بتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية والاسكان رقم ٢٨٦٥١ بتاريخ ١٤٣٣/٦/١ هـ بخصوص المواقع الاستثمارية والذي ينص على " في حال طرأ - بعد الترسية - أي عائق تحول دون التنفيذ فإن على الأمانة / البلدية إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لألغاء المنافسة أو العقد ". ١٤/٨-٧
- الاشتراطات البلدية للمباني والمجمعات الترفيهية الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية والاسكان. ١٤/٩-٧

لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب تو افراها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن الملاهي

١٤١٠-٧

وألعاب الأطفال الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية رئيس مجلس الدفاع المدني رقم ١٠/ب/و/٢/د ف

في ١٤١٠/٤/٢٤هـ وما يستجد عليها من تعديلات.

١٤١١-٧

اللوائح والضوابط والمعايير والمتطلبات الفنية الصادرة عن الهيئة العامة للترفيه واشتراطات وزارة الثقافة

الالتزام بجميع ما ورد بالترتيبات الخاصة بتأجير أراضي الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٤٣٣/١٠/١٨هـ والتعديلات الصادرة عليه

بقرار مجلس الوزراء رقم ٢٦٢ وتاريخ ١٤٤٠/٠٥/١٦هـ

## 8- الاشتراطات الخاصة

### 8-1 مدة العقد:

مدة العقد (٢٥ سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقارات من الأمانة / البلدية بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم الموقع يتم إشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر وبالتالي محضر التسلیم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ملاحمه.

### 8-2 فترة التجهيز والإنشاء:

مدة التجهيز: يمنح المستثمر فترة (٥٥ %) كحد أقصى من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموحة بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

### 8-3 النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو **(سكن عمال)** "ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير هذا النشاط حسب الفكرة التصميمية لأعمال التطوير التي سيقوم بها المستثمر واعتراضها.

### 8-4 ضوابط البناء لسكن العمال:

#### ١\_نسبة تغطية الأرض بالمباني

- الحد الأقصى لنسبة تغطية الأرض بالمباني (٥٥ %) وتشمل المساحات المبنية لسكن العمال والفنين والأداريين وابنية الإدارات والخدمات والمرافق العامة (شامل ارتداد المباني داخل قطعة الأرض)
- الحد الأدنى لنسبة المساحات غير المبنية (٥٥ %) وتشمل الشوارع والمناطق المفتوحة والملاعب الرياضية ومواقف السيارات.

#### ٢\_ارتفاعات المباني:

- الحد الأقصى لارتفاع المباني ٤ أدوار.
- لا يقل ارتفاع الغرفة ٢٢ م ل توفير التهوية السليمة وتقليل درجة الحرارة.
- الحد الأدنى لارتفاع الأسوار المحيطة بالمبني ٤ أمتار.

#### ٣\_معامل البناء:

- الحد الأقصى لمعامل البناء (٢)

#### ٤\_كتافة التطوير:

يخصص للعامل الواحد ١٢ متر تقريباً بحيث يكون التباعد الجسدي ولا يؤدي إلى نقل العدوى.

#### ٥\_ارتداد المباني:

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

#### ٦-خصوصية المناطق السكنية:

- المحافظة على خصوصية المجاوريين بحلول معمارية أصلية.

#### ٧-المداخل والمخارج:

- يجب توفير مدخلين ومخرجين لسيارات الطوارئ.

- يجب ان يكون المدخل والمخرج على الشارع الرئيسي.

- يجب الا يقل عرض المدخل والمخرج 6 متر.

- يجب توفير طاقم أمني على جميع المداخل والمخارج الرئيسية.

#### ٨-التحميل والتنزيل:

يجب تخصيص مساحة كافية لتحميل وتنزيل العمال والبضائع الخاصة بهم.

#### ٩-تصميم ممرات المشاة والشوارع الداخلية:

- يجب ان تتحقق الممرات الداخلية والشوارع الداخلية سهولة الوصول لجميع أجزاء الموقع.

- يجب ان تكون الشوارع مصممة وفق اشتراطات السلامة المرورية لتسهيل حركة السيارات.

#### ٨-٤- توفير المرافق العامة:

يلتزم المستثمر بالتنسيق مع الجهات المسؤولة عن المرافق العامة مع تنفيذ كامل البنية التحتية الالزام للمشروع. والالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (٦٢) وتاريخ ١٤٢٠/٥/٢٠ وتعديلاته.

#### ٨-٥ آلية حل النزاعات وتوعية العمال:

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

- وضع خطط سهلة وبسيطة لحل النزاعات بين العمال او بين العمال والموظفيين.

- اعلام وتوعية العمال بالآلية لتقديم الشكاوى

#### ٨-٦ الاشتراطات الأمنية:

- يلتزم المستثمر بربط كافة الموقع بغرفة عمليات بأقرب شرطة مع اعداد خطة امنية للسيطرة على التجمعات عند الحاجة.

- الالتزام بتفعيل أجهزة المراقبة والكاميرات وأجهزة التفتيش وفق الأنظمة المطلوبة وتأمين حراسة المشاة.

#### ٨-٧ اشتراطات التشغيل والصيانة:

- يلتزم المستثمر بالمحافظة على نظافة الموقع والمنشآت بصفة مستمرة.

- يجب على المستثمر اجراء صيانة دورية للمشروع، وجميع أجزاءه، وأدواته، وكافة تجهيزاته من كهرباء وتكييف وتركيبات صحية ومعدات وأنظمة السلامة، وذلك باستعمال الطرق الفنية السليمة المحددة لكل منها.

- يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة / للبلدية تقريراً دوريًّا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة / البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستدلالات المنفذة.

- يحق للأمانة / للبلدية بالاتفاق مع المستثمر اجراء التعديلات أو الإضافات على البرنامج المقترن من المستثمر والمتعلق بالفكرة التصميمية، وخطة تنمية المشروع، والبرنامج الزمني للتنفيذ، وخطة التشغيل والصيانة، إذا كان ذلك في صالح المشروع.

#### ٨-٩ تأمين غرفة اسعاف أولية:

على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات الالزام (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشئون البلدية والقروية) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة

#### ٨-١٠ دراسة تقييم الأثر السلي:

يجب على المستثمر أن يعد دراسة تقييم بيئي شامل عن طريق أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة والمؤهلة من المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي، وأحد مراكز البحوث المعتمدة، ويجب أن تشمل هذه الدراسة:

- وصف المشروع وأهدافه.

- وصف الوضع الراهن للبيئة المحيطة بالموقع.
- تقييم التأثيرات البيئية للمشروع.
- إجراءات التخفيف من التأثيرات البيئية.
- يجب على المستثمر أن يتأكد أن عملية التقييم البيئي.
- مراعاة الطاقة الاستيعابية للمشروع لتلافي الآثار الناجمة عن الازدحام.
- يجب مراعاة التالي في المشروع:
  - عدم تغيير طبيعة الأرض وتضاريسها والمتماشي معها في التصميم مع المحافظة على ما بها من معالم طبيعية كالأشجار والصخور.
  - ضرورة إنشاء محطة لمعالجة مياه الصرف الصحي بالمشروع أو توصيل المشروع بشبكة الصرف الصحي الحكومية.

#### ٨- العاملون بالمشروع:

- يجب على المستثمر أن يلتزم بما يلي:
  ١. حصول العاملين على شهادات صحية سارية المفعول تثبت خلوهم من الأمراض المعدية.
  ٢. حصول جميع العاملين على شهادات صحية تثبت تلقهم للقاح (COVID 19)
  ٣. تحصين جميع العاملين ضد التيفويد والحمى الشوكية، وأي تحصينات أخرى تراها الجهة المختصة.
  ٤. إبعاد أي عامل تظهر عليه أعراض مرضية، أو تظهر في بيده بثور أو جروح أو تقرحات جلدية، أو يتضمن مخالطته لمريض مصاب بمرض معدى.
  ٥. إبلاغ الجهات المختصة في حال ظهور أي من الأمراض المعدية على عامل لديه.
  ٦. أن يكون جميع العاملين حسني المظهر، والتأكد عليهم بنظافة أبدانهم، وغسل أيديهم بالمطهرات والمعقمات.
  ٧. ارتداء العمال زي موحد نظيف وقت العمل.
  ٨. ارتداء قفازات صحية من النوع الذي يستخدم مرة واحدة وكمامة لتغطية الأنف والفم عند العمل في التنظيف.
  ٩. الامتناع تماماً عن التدخين أثناء العمل.
- توفير العدد المناسب من العاملين في المشروع.
- يجب تركيب كاميرات داخل المركز، بها خاصية التسجيل الرقمية.
- يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المركز
- يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية.
- يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.

#### ٩- متطلبات المعاقين:

يراعي في تصميم المشروع متطلبات المعاقين وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية بالتعيم رقم 7/هـ 1402/01/21 وتاريخ 1402/01/21 هـ ويجب أن يتم توفير موقع للمعاقين حسب النسب المعتمدة لذلك.

#### أعمال السلامة العامة:

- يلتزم المستثمر باتباع شروط السلامة العامة طبقاً لاشتراطات الجهات صاحبة العلاقة لكل بنود المشروع من عاملين ومعدات ومنشآت وعمل الاختبارات الدورية.
- يلتزم المستثمر بتوفير مستلزمات الاسعافات الأولية في الموقع والآليات التابعة تحت إشراف شخص متخصص في الإسعافات الأولية في حالة الطوارئ.

#### ١٠- اللوحات الإعلانية:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلدية والشئون القروية والاسكان فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمشروع والتي تقام أمامه، هذا بالإضافة إلى توفير لوحات إرشادية داخل الموقع، وينطبق عليها ما ورد بالاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية والاسكان.

#### ٨-١٤ الالتزام بالاشتراطات الصحية:

١- تطبيق لوائح وزارة الصحة المحدثة وتحديثاتها فيما يتعلق بـ (COVID-19). وفايروس كورونا المتحور.

#### ٨-١٥ الغرامات والجزاءات:

يلتزم المستثمر بترميم وتشغيل وصيانة المباني وفقاً للشروط والمواصفات التي تفرضها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر، في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء المؤرخ رقم (٩٢) وتاريخ ٠٥/٠٢/١٤٤٢هـ، والقرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦ في ١٢/٠٣/١٤٤٣هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية ، والقرار الوزاري رقم ٤٢٠٠٢٠٤٤٩٧ في ١٢/٠٣/١٤٤٣هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية ، وفي حالة عدم شمول اللائحة لأية مخالفة فإن للبلدية الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة وأي تحديثات وأنظمة ذات صلة.

#### ٨-١٦ موافق السيارات:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- توفير موقف سيارة لكل نشاط بالمركز.
- توفير موافق سيارات لمرتادي المركز السياحي الواقع موقف سيارة لكل ٢٥٠ م٢ من المساحة الإجمالية المخصصة لاستعمال المركز
- لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كموافق لسيارات مرتادي المركز أو العاملين به.
- تخصيص موافق لسيارات المعاين الواقع ٥% من المواقف العامة، وبعد أدنى موقفين، على أن تكون قريبة من مداخل المركز مع تمييز موافق المعاين بالشعار الخاص بهم، وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة المعاين عن ٢٥ متراً مربعاً طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاين الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.
- سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى الموافق بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.
- عند تصميم وتنفيذ موافق السيارات تكون وفقاً للاشتراطات الفنية لموافق السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

#### ٨-١٧ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- تطبيق متطلبات الاستدامة (استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعاجلة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة (في جميع مراحل المشروع الجديد ابتداء من مرحلة التصميم ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخلاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (٢٠١-٢/٧/٨). ) (SBC). الالتزام بعزل أسطح المباني ضد الرطوبة والحرارة وكذلك معاجلة الحوائط الخارجية بتطبيق لتوفر العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني السكنية (٦٠١SBC-٢٠٢) (الفصل ٢٠٢ من كود البناء السعودي العام (٢٠١-٢).

#### ٨-١٨ القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للأمانة / للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

#### ٨-١٩ نسبة العائد السنوي:

يلتزم المستثمر بزيادة العائد السنوي بنسبة ٥% كل خمس سنوات.

## ٩- الاشتراطات الفنية

### ١- ٩- كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي لعام ٢٠١٨ م وملحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالأمانة / البلدية، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

### ٢- الاشتراطات التنظيمية:

- يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الأمانة / البلدية التي يقع فيها موقع المشروع، وهي:
  - الارتفاع المسموح به (حسب الاشتراطات الفنية)
  - نسب البناء (حسب الاشتراطات الفنية)
  - ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة (حسب الاشتراطات الفنية البلدية) وعلى المجاورين (حسب الاشتراطات الفنية)

### ٣- اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع:

- يلتزم المستثمر باعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على التنفيذ لكامل المشروع ومرافقاته التي يتم إنشاءها من قبل مكتب استشارية مؤهلة لد وزارة الشئون البلدية والقروية والسكان، وكذلك مقاولين مؤهلين ومعتمدين من الهيئة السعودية للمهندسين، وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا موافقة خطية مسبقة من الأمانة / البلدية على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي كحد أدنى:
  - ١- يتم الالتزام بالتصاميم المعمارية والإنسانية الخالصة بالمشروع وملحقاته
  - ٢- التصميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء- الهاتف - الصرف الصحي)
  - ٣- عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج .
  - ٤- واجهات لكامل عناصر المشروع مناظري للمشروع
  - ٥- تقديم تقرير في موضحًا ببيان بمساحات ومكونات المشروع مشتمل على كافة العناصر
  - ٦- رفع مساحي للموقع شاملًا الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ لكامل مساحة المشروع والمساحة المجاورة
  - ٧- عمل جلسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير في موضح به التوصيات الإنسانية للمباني
  - ٨- المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع

### ● يجب الأخذ بالاعتبار للمحددات التصميمية الآتية:

١. دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع
٢. استخدام الواقع بكفاءة وفعالية لتحقيق الاستفادة القصوى منه.
٣. تحديد معايير التصميم لكل أنظمة خدمات المشروع.

### ● اعداد التصميم الأولية على ان تشمل الاتي:

١. مخطط عام للموقع ملونا شاملاً أعمال التنسيق للموقع العام
٢. مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
٣. مخطط ملون للمساقط الافقية لجميع الأدوار.
٤. واجهات وقطاعات ملونة ومناظير خارجية لجميع الواجهات.
٥. تقديم تقرير في يوضح وصف تفصيلي لاستخدامات المقرحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة ومخططات المشروع.
٦. مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري للمباني وذلك وفقاً لمعايير وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

#### ٤- الاشتراطات المعمارية:

١. أن تكون تصميمات الموقع ذو تصميم متميز وواجهات تمثل معلماً حضارياً بالمدينة.
٢. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
٣. أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
٤. اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ الأمانة / البلدية والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
٥. توفير غرف للإدارة ومصلى.
٦. توفير غرفة إسعافات أولية في مكان واضح.
٧. يمنع إقامة الأبواب الدوارة كمدخل أو مخارج.
٨. توفير دورات المياه بعدد مناسب للطاقة الاستيعابية المتوقعة وتكون مجهزة تجهيزاً كاملاً من مواد عالية الجودة ويتم عمل صيانة دورية لها بصفة مستمرة.
٩. الالتزام بالاشتراطات الفنية الخاصة بالمعوقين مثل: إيجاد موافق خاصة بهم، وتوفير ممرات مناسبة للكراسي المتحركة، وإقامة دورات مياه خاصة لهم، وغيرها، طبقاً للاشتراطات الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية.
١٠. تنفيذ موافق السيارات وفقاً لما ورد بالاشتراطات الفنية لموافق السيارات الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية.
١١. تسويق وإضاءة الموقع وتشجيره.

#### ٥- الاشتراطات الإنسانية:

- أن يكون البناء من عناصر إنسانية مقاومة للحرق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية.
- يراعي في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.
- يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتقديرات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنسانية.
- تدون على المخططات الإنسانية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادي والمسلحة، وطرق الخلط والدك والتقطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسلیح في العناصر الإنسانية المختلفة ... إلخ.
- تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل واللاحظات الإنسانية.
- عند استخدام نظام إنشائي من المبني الحديدي يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات الازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحرق.
- عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادي أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالترية أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه وما شابهها بغاز مائي مناسب.
- لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالترية إلا بعد إجراء الاختبارات الازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
- في حالة إدخال آلية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنسانية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنسانية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة / البلدية .
- يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة الشئون البلدية والقروية.

#### ٦- الاشتراطات الكهربائية:

- يجب أن تصمم جميع الأعمال الكهربائية طبقاً للمواصفات الصادرة عن الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس أو أية مواصفات عالمية معتمدة.
- يجب اعتبار درجة حرارة الجو المحيطة (٥٠ درجة مئوية) وذلك في حسابات تصميم الأعمال الكهربائية للكابلات وأجهزة الحماية.
- يجب أن تكون جميع مستويات الإضاءة مناسبة مع أماكن الاستخدام وحسب المواصفات العالمية.
- يجب تأرضي جميع التوصيلات والأجهزة الكهربائية ولوحات التوزيع وكذلك تأرضي جميع الأعمدة والدعائم المعدنية.

- يجب وصف نظام الحماية الأرضي ومكوناته ومواصفات المواد المستخدمة وذكر المقاومة المسموحة بها لمجموعة التأرض.
- يجب ذكر المعلومات الخاصة بطريقة التسلیک وأية معلومات إضافية أخرى عن لوحات التوزيع (جداول رموز مع ذكر تفاصيل أية تركيبات خاصة).
- يجب الاستعانة بجداول مواصفات شركة الكابلات السعودية عند تحديد ساعات الكابلات الكهربائية إلا أنه يمكن للمصمم الاستعانة بأية مواصفات أخرى معتمدة شريطة تقديم بيانات وافية وجداول ساعات الكابلات وبلد الصنع والعوامل المختلفة التي تؤثر على سعة الكابلات.

#### ٩-معايير تصميم سكن العمال:

تشمل معايير التصميم لمباني سكن العمال على النحو التالي:

- المعايير التصميمية لمباني السكنية للعمال:

يجب أن تشمل المباني السكنية للعمال على: (غرف نوم، دورات مياه وحمامات، مفاسل أيدي، مخازن وغرف أدوات نظافة، صالات توزيع، ممرات، ممرات بين الغرف، درج) وذلك حسب المعايير التالية:

#### غرف النوم:

- يجب ألا يتتجاوز عدد العمال في الغرفة الواحدة عن ٨ عمال.
- لا يقل نصيب العامل الواحد عن (٤) أمتار مربعة من مسطح أرضية غرف النوم.
- الحد الأدنى لعرض الغرفة (٤) أمتار.
- الحد الأدنى لارتفاع سقف الغرفة (٣) م ل توفير التهوية السليمة وتقليل درجة الحرارة.
- المساحة بين السرير والسرير الآخر لا تقل عن (١٢) م.
- توفير دولاب للملابس لكل عامل لا يقل ارتفاعه عن مترين.
- توفير رف للأحذية خارج الغرفة.
- عدم الطييخ أو وضع أدوات طييخ في غرف النوم.
- يجب توفير مكيفات هواء.
- مراعاة ضوابط واحتياطات الدفاع المدني بما يحقق سلامة السكان.

#### دورات المياه:

- تتكون دورة المياه من مغسلة أيدي ومروش للاستحمام، والحمامات من مراحيض.
- يجب ألا تقل مساحة دورة المياه عن (٥٠٠ م٢) لكل عامل.
- كل دورة مياه يجب أن تزود بـ\_مغسلة أيدي واحدة، ومروش للاستحمام مع حاجز متحرك.
- ـ توفر مصادر مياه حارة وباردة بكل دورة مياه وألا تقل مساحة دورة المياه الواحدة عن (٢٢) م٢.
- ـ توفر حمام (يحتوي على مرحاض) لكل ثمانية عمال (٤٤، ٠، لكل عامل) وأقل عرض للحمام (١) م والحد الأدنى لمساحة الحمام ٣٥ متر مربع مع الحركة.
- ـ الأرضيات والأسقف يجب أن تبقى من مواد صلبة سهلة التنظيف.
- ـ يجب أن يكون موقع دورات المياه منفصلًا عن أماكن الطعام.
- ـ تغطية جدران دورات المياه والحمامات بمراوح شفط وإنارة.
- ـ تزود الحمامات بصناديق طرد (سيفون) وشطاف.

#### مدخل المباني:

- يجب ألا يقل عرض مدخل المباني السكنية عن (٣) م ومساحة لا تقل عن ١٢ متر مربع
- الممرات الخارجية بين غرف النوم:
  - الحد الأدنى لعرض الممرات الموزعة للغرف لا يقل مساحتها عن ١٢ متر مربع
  - ـ مخزن وغرف وأدوات النظافة:
    - يجب تخصيص مخزن وغرفة أدوات النظافة لكل طابق ولا يقل مساحتها عن ١٢ متر مربع
- الأبواب والنوافذ والتهوية:
  - ـ يجب أن تكون الأبواب والنوافذ طبقاً للأصول الفنية المتعارف عليها، مع تركيب سلك شبك على النوافذ، على أن تكون الأبواب والنوافذ ذات أسطح يسهل تنظيفها ومحكمة الغلق.
  - ـ جميع غرف النوم يجب أن تكون بها نافذة / نوافذ ويجب أن تتناسب مساحة النوافذ مع مساحة الفراغات التي تخدمها.

يجب أن تكون (٦٥٪) من مساحة النوافذ قابلة للفتح.

يجب أن تكون المباني بجميع مراقيبها جيدة التهوية، وتستخدم التهوية الاصطناعية في المناطق الحارة بالإضافة

إلى التهوية الطبيعية

يجب عدم وضع عوازل حديدية على نوافذ المباني.

• **المناور:**

الحد الأدنى المساحة وعرض المناور:

النوع	المساحة (م٢)	الطول (م)	العرض (م)
مناور غرف النوم	٦	٢	أقل ضلع هو ٢ متر
مناور دورات المياه	٣	٢	٥
مناور للاستخدامات المشتركة	مساحة الاستخدام الأكثـر		

في حال عدم توفير مناور للمبنى يتم تقديم مخططات توضح طريقة التهوية الموجودة في المبنى.

**٩-٨ المعايير التصميمية للمباني السكنية للإداريين والمهندسين:**

يجب أن تشمل المباني السكنية للإداريين والمهندسين على مدخل المبنى وصالة الاستقبال، شقق، مخزن وغرفة أدوات نظافة وصالة توزيع ودرج وذلك حسب المعايير التالية:

• **الحد الأدنى للمساحة ١٢ متر مربع لكل طابق.**

**الشقة:**

- شقة لكل موظف إداري أو مهندس بحد أدنى (٢٠٥٠)، تشمل على غرفة نوم لشخص واحد بمساحة لا تقل (٢١٢)، صالة، مطبخ، دورات ميا لا تقل مساحتها عن (٢٦م٢).

**الأبواب والنوافذ والتهوية:**

- يجب أن تكون الأبواب والنوافذ ذات أسطح يسهل تنظيفها ومحكمه الغلق.
- تكوم الأبواب والنوافذ ذات أسطح يسهل تنظيفها ومحكمه الغلق.

• جميع غرف النوم يجب أن يكون بها نافذة / نوافذ ويجب أن تتناسب مساحة النوافذ مع مساحة الفراغات التي تخدمها.

• يجب أن تكون (٥٥٪) من مساحة النوافذ قابلة للفتح.

• يجب أن يكون المبنى بجميع مراقيبها جيد التهوية، وتستخدم التهوية الاصطناعية في المناطق الحارة بالإضافة إلى التهوية الطبيعية

• يجب عدم وضع عوازل حديدية على نوافذ المبنى.

**مغسلة ملابس:**

يجب تخصيص مساحة (١٥٪) متر مربع لكل عامل لمغسلة الملابس الآوتوماتيكية

يجب توفير مغسلة آوتوماتيكية للملابس بمعدل مغسلة آوتوماتيكية واحدة لكل ١٥ عامل

• جميع الأرضيات والأسقف يجب أن يتم بناؤها من مواد صلبة سهلة التنظيف

إذا تم وضع مغسلة الملابس الآوتوماتيكية في مبنى منفصل. فيجب أن يتم وضعها على مسافة لا تقل عن (٦م) من غرف النوم.

**الرافق الطبي (مركز صحي):**

يجب الاتقل مساحة المركز الصحي عن (٢٦٠م٢)

تعين كوادر طبية مناسبة ومؤهلة تكون موجودة بالمشروع في جميع الأوقات وفقاً لشروط وزارة الصحة

توفير غرفة حجر صحي ليتم فيها حجر أي عامل يصاب بمرض معد.

**المسجد وملحقاته:**

في حالة عدم توافر مسجد قرب موقع السكن يلزم توفير مساحة (٢٠١) لكل مصلى (١٠٪) من تخصص للمسجد ومرافقه (دورات مياه)

**٩-٩ الاشتراطات الميكانيكية:**

يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندي استشاري معتمد.

يتم تنفيذ أعمال المصاعد حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان للنزلاء. ترئيس مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي: أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف وإنذار ومكافحة الحريق...الخ.أخذ احتياطات السلامة الالزمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

#### ٩-٩ التخلص من المخلفات:

- يراعى أن يقوم استشاري متخصص بدراسة أنساب طرق وأنظمة التخلص من المخلفات السائلة والتي تناسب مع المشروع.
- ضرورة تصميم وتنفيذ شبكات معالجة وإعادة استخدام للمياه الرمادية بشكل ملائم.
- ضرورة إدراج تجميع ونقل مخلفات البناء إلى خارج موقع المشروع، والتخلص الآمن منها كأحد بنود التعاقد مع شركة المقاولات المنفذة للمشروع.
- في حالة عمل مرمى نفايات خاص بالمشروع يفضل أن يكون الموقع معزولاً وبعيداً عن مسار الحيوانات، وبعيداً عن المجاري المائية، وعن مسارات السيول، وأمن بالنسبة للمياه الجوفية.
- منع وصول الحيوانات أو الطيور لأماكن تجميع أو معالجة القمامه والمخلفات يجب استخدام الحواجز المختلفة من أسوار أو أسقف خفيفة..

#### ٩-١٠ اشتراطات الأمان والسلامة:

- استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال.
- العمل على تدريب العاملين بالمشروع على سبل الوقاية ومواجهة حالات الطوارئ والقيام بالإسعافات الأولية.
- يجب أن يحتوي مركز الإسعافات الأولية على مخزون إسعافات أولية كافي، وإمدادات الإسعافات الأولية الأساسية مثل الضمادات والقفزات والمطهرات وما إلى ذلك، ماء بارد وماء ساخن، سرير الإسعافات الأولية، وأسطوانة الأكسجين، نقالة المجلس (Immobilization Trauma Board) (Immobilization Trauma Board)، وغيرها من أدوات الإسعاف.
- الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

#### ٩-١١ اشتراطات الأعمال الصحية:

- تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (١١٥٥٧/١٨) وتاريخ ١٤٣٥/٥/٢ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.
- تكون المواد المستخدمة في جميع التمدييدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- استخدام صناییر الماء وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (٣) لترات.
- في حالة وجود خزانات لمياه الشرب يتم الالتزام بتطبيق الاشتراطات الميكانيكية الواردة في دليل الهندسة البيئية.
- الالتزام بتطبيق متطلبات كود الصرف الصحي الخاص السعودي ((SBC-702))
- الالتزام بتطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (٢٠١-SBC-٢٠١) وعلى وجه الخصوص الفصل رقم (٢٩) والجدول رقم (٢١٠٢).
- يوصى بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية في المباني الجديدة التي تحتاج إلى مياه ساخنة للمستخدمين.

## 10 المرفقات "الملحق"

10-1 نموذج عطاء يقدم في منافسة بالطرف المختوم (نموذج ٦/٧)

حفظه الله.

سعادة/رئيس محافظة بيش

إشارة إلى إعلانكم بمنصة فرص بتاريخ / / ١٤ ه المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة (بيش)

### (إنشاء وتشغيل وصيانة مدينة سكن عمال بمدينة بيش)

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

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بـإيجار سنوي شامل الضريبة ( ) ( ) ريال كما نلتزم بزيادة

العائد السنوي بنسبة ٦٥٪ كل خمس سنوات وتتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بني عادل (٢٥٪) من قيمة إيجار سنة واحدة، وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

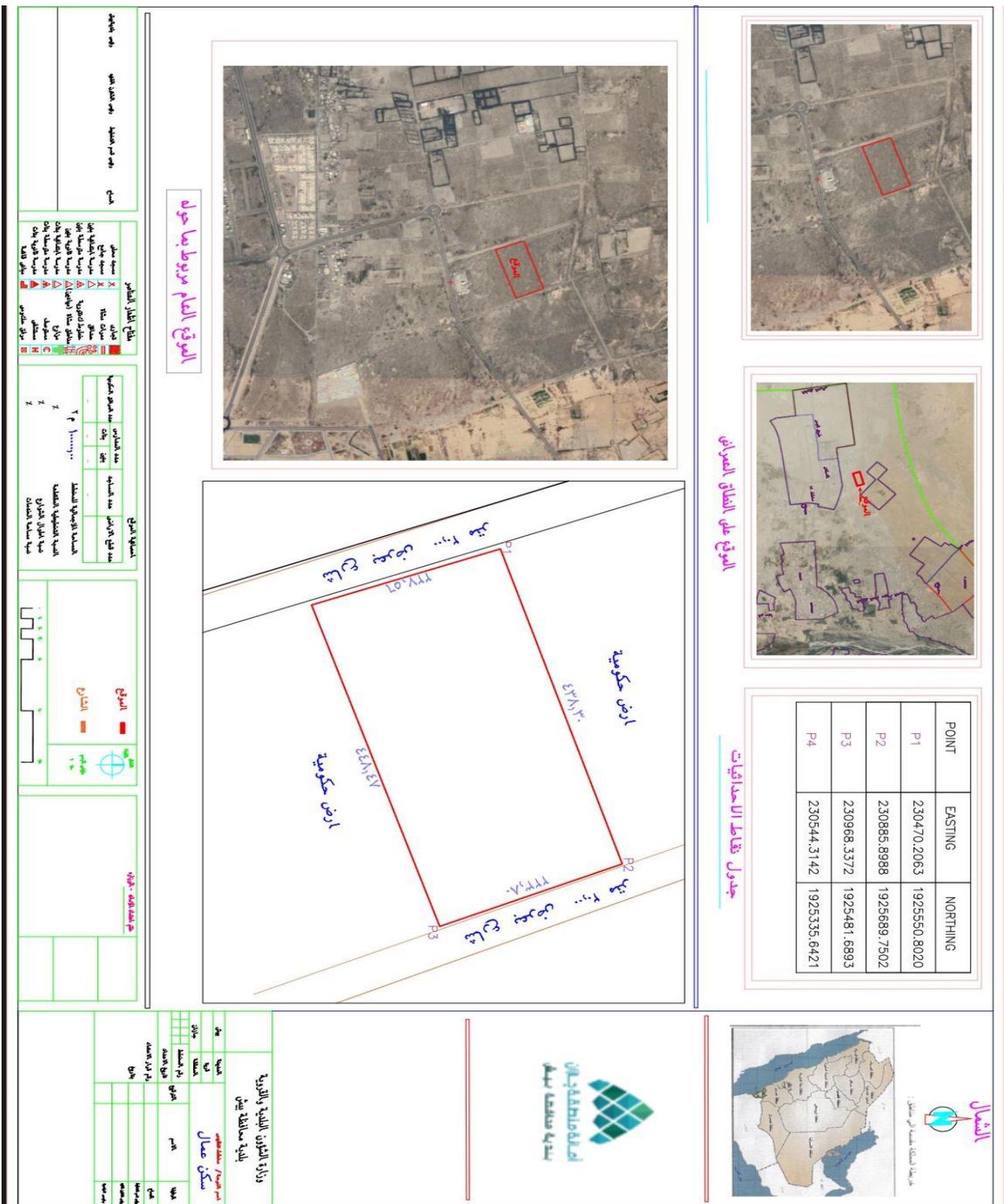
اسم الشركة		
رقم السجل التجاري		
صادرة من		
نوع النشاط		
جوال:	فاكس:	هاتف:
الرمز	ص.ب	

العنوان: .....

الختم الرسمي

التوقيع  
التاريخ

## 10- كروكي الموقع



#### ٤- إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

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

اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:

لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/٦/١٤٤١ هـ  
شروط ومواصفات وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١ هـ  
والقرارات والتعاميم ذات الصلة.

الشروط والمواصفات الفنية لتنفيذ مشاريع التسجيل الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

إنشاء ملاعب الأطفال الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن ملاهي  
وألعاب الأطفال الصادرة من مجلس الدفاع المدني بوزارة الداخلية.

اشتراطات اللوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بالقرار الوزاري رقم  
(١٤٣٠٠٥٤٤٦٧) وتاريخ ٢٨/٧/١٤٤٣ هـ

عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الاسم:

الوظيفة:

التوقيع:

التاريخ:

الختم

التوقيع