

## كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة مستودع للقطعة رقم (٥) بالمخطط رقم

١٢٠٧/٤ بالمبرز

٢٠٢٤ م - ١٤٤٥ هـ



الصفحة	المحتويات	م
٤	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	أ
٥	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	ب
٦	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتي إيجار السنة الأولى	ج
٧	مقدمة	١
٨	وصف العقار	٢
٩	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	٣
٩	من يحق له دخول المنافسة	٣/١
٩	لغة العطاء	٣/٢
٩	مكان تقديم العطاءات	٣/٣
٩	موعد تقديم العطاءات	٣/٤
٩	تقديم العطاء	٣/٥
١٠	كتابة الأسعار	٣/٦
١٠	مدة سريان العطاء	٣/٧
١٠	الضمان	٣/٨
١٠	موعد الإفراج عن الضمان	٣/٩
١٠	سرية المعلومات	٣/١٠
١١-١٠	مستندات العطاء	٣/١١
١٢	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	٤
١٢	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	٤/١
١٢	الاستفسار حول بيانات المنافسة	٤/٢
١٢	معاينة العقار	٤/٣
١٣	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	٥
١٣	إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	٥/١
١٣	تأجيل موعد فتح المظاريف	٥/٢
١٣	تعديل العطاء	٥/٣
١٣	حضور جلسة فتح المظاريف	٥/٤
١٤	الترسية والتعاقد وتسليم العقار	٦
١٤	الترسية والتعاقد	٦/١
١٤	تسليم الموقع	٦/٢
١٥	الاشتراطات العامة	٧
١٥	توصيل الخدمات للموقع	٧/١
١٥	البرنامج الزمني للتنفيذ	٧/٢
١٥	الحصول علي الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٧/٣
١٥	تنفيذ الأعمال	٧/٤
١٥	مسئولية الإشراف علي التنفيذ لدي المستثمر	٧/٥
١٦	حق الأمانة في الإشراف	٧/٦
١٦	تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	٧/٧
١٦	استخدام العقار للغرض المخصص له	٧/٨
١٦	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٧/٩
١٦	موعد سداد الأجرة السنوية	٧/١٠



١٧	متطلبات السلامة والأمن	٧/١١
١٧	إلغاء العقد للمصلحة العامة	٧/١٢
١٧	تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد	٧/١٣
١٨	أحكام عامة	٧/١٤
١٩	الاشتراطات الخاصة	٨
١٩	مدة العقد	٨/١
١٩	فترة التجهيز والإنشاء	٨/٢
١٩	انشطة المستودع	٨/٣
١٩	أسلوب وطريقة التخزين	٨/٤
١٩	مواقف السيارات	٨/٥
١٩	متطلبات الاشخاص ذوي الاعاقة	٨/٦
١٩	الصيانة	٨/٧
٢٠	الاشتراطات المكانية للمستودعات	٨/٨
٢١	مخططات السلامة ومكافحة الحريق	٨/٩
٢٢	الاشتراطات الامن والسلامة	٩
٢٢	الاجراءات الوقائية	٩/١
٢٢	تأمين معدات الحريق وأنظمة الإنذار	٩/٢
٢٢	اللوحات الإرشادية	٩/٣
٢٢	ملابس العاملين وامهمات الوقائية	٩/٤
٢٢	خطة الطوارئ	٩/٥
٢٢	تدريب العاملين	٩/٦
٢٢	تأمين مستلزمات الإسعاف	٩/٧
٢٢	الالتزام بتعليمات الدفاع المدني	٩/٨
٢٢	مخططات السلامة ومكافحة الحريق	٩/٩
٢٣	المسئولية عن حوادث العمل	٩/١٠
٢٤	الاشتراطات الفنية	١٠
٢٤	كود البناء السعودي	١٠/١
٢٤	الاشتراطات المعمارية	١٠/٢
٢٥	المخططات المعمارية	١٠/٣
٢٦	متطلبات الاستدامة	١٠/٤
٢٦	متطلبات الوصول الشامل	١٠/٥
٢٧	لاشتراطات الانشائية	١٠/٦
٢٧	المخططات الانشائية	١٠/٧
٢٧	اشتراطات الاعمال الصحية	١٠/٨
٢٨	اشتراطات الاعمال الكهربائية	١٠/٩
٢٩	مخططات الاعمال الكهربائية	١٠/١٠
٣٠	الغرامات والجزاءات	
٣١	نموذج العطاء	١١
٣٢	الرسم الكروكي للموقع	١٢
٣٣	نموذج تسليم العقار	١٣
٣٤	إقرار المستثمر	١٤

أ) قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة علي المستثمر يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونيا ، وذلك عن طريق الموقع الالكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية فرص باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي ، فيقدم الأصل - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس ، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع أرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار إليه .

م	المستند	مرفق ؟	مختوم ؟
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع علي العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع علي العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
٤	صورة السجل التجاري سارية المفعول		
٥	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٦	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدي البنك المركزي السعودي ساري المفعول لا يقل قيمته عن ٢٥ % من قيمة العطاء السنوي		
٧	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
٨	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
٩	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية		
١٠	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة		
١١	نسخة من الإعلان		
١٢	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		

(ب) تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المستودع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.
العقار	هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها مستودع.
الوزارة	وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
الأمانة	أمانة الأحساء
المستثمر	هو فرد أو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل مثل هذه الأنشطة
مقدم العطاء	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات ويمكن تضامن بعض الشركات ذات الخبرة
المستودع	هو الذي يستخدم لأغراض التخزين.
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل منافسة بهدف الحصول علي أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية ( فرص ) .

ج) الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتي إيجار السنة الأولي

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيانات
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحده الأمانة	إعلان نتيجة المنافسة
	بعد البت في الترسية وفحص العروض وتحليلها والمفاوضة	موعد الإخطار بالترسية
	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 توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر علي محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار ويسجل في النظام من ذلك التاريخ . بحيث لاتزيد المدة بين تسليم الموقع وتوقيع العقد عن شهر فقط	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى

أمانة الأحساء  
ALAHSA MUNICIPALITY



(١) مقدمة

ترغب أمانة الأحساء في طرح منافسة عامة عن طريق المنافسة بين إنشاء وتشغيل وصيانة مستودع للقطعة رقم (٥) بالمخطط رقم ١٢٠٧/٤ بالمبرز ، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب علي المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وعلي المستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف علي جميع الاشتراطات والمواصفات ، والجوانب القانونية لها، والتزامات المستثمر بما يمكنه من تقديم عطاء يمكنه بالفوز بهذه المنافسة والاستفادة منها بشكل كبير و يحقق أهداف الأمانة من طرح مثل تلك المشاريع .

وتعد الأمانة بالرد علي أية استفسارات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة قبل وبعد الترسية ، ويمكن للمتقدمين الاستفسار من خلال الآتي :

○ (الإدارة العامة لتنمية الاستثمارات ) بأمانة الأحساء

○ تليفون : (٠١٣٥٨٥٠٩٣٠) .

○ فاكس : (٠١٣٥٨٢٥٠٣٦) .

○ البريد الإلكتروني: [invest@alahsa.gov.sa](mailto:invest@alahsa.gov.sa)

أمانة الأحساء  
ALAHSA MUNICIPALITY



(٢) وصف العقار

مستودع		نوع النشاط
المدينة : المبرز	البلدية : المبرز	موقع العقار
الحي : الامانه	الشارع : طريق الملك سلمان بن عبدالعزيز	
رقم المخطط : ١٢٠٧/٤	رقم القطعة : ٥	
أرض فضاء		نوع الموقع
شمالا :	بطول :	حدود الموقع
جنوبا : -	بطول :	
شرقا :	بطول :	
غربا :	بطول :	
(٧٥٧٧,٩)		مساحة الموقع
		الاحداثيات
٢٥,٣٥٧٢١٥	٤٩,٥٣١٨١٨	

ملاحظات:

- المساحة المذكورة أعلاه تقريبية .
- يجب على المستثمر عمل رفع مساحي للموقع الاستثماري من مكتب هندسي معتمد قبل استلام الموقع .
- علي المستثمر التعرف علي الموقع والحصول علي كافة المعلومات والبيانات ومدي إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر علي الجدوي الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة .
- يجب علي المستثمر الإطلاع علي الموقع بما عليه من اشغالات وعليه تسوية الموقع علي حسابه في حالة وجود اشغالات عليه .
- علي مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو علي حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشترطات كود البناء السعودي .

٣) اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

٣/١ من يحق له دخول المنافسة :

- يحق للأفراد للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والقدرة في مجال إنشاء وتطوير وتشغيل المستودعات التقدم لهذه المنافسة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتي تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للأمانة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان والموافقة علي استبعادهم
- يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٣/٢ لغة العطاء :

- اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلي مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات ، بما في ذلك العطاء ، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة والمصطلحات التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية .
- في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلي اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون .

٣/٣ مكان تقديم العطاءات :

- في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، تُقدم العطاءات علي النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة والمختومة بختمها باسم أمين/ أمانة الاحساء وبحيث يتم تسليمها باليد للجنة فتح المظاريف في الأمانة ، والحصول علي إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ٩٤٠ أو عن طريق البريد الإلكتروني [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) ، وتقديم ما يثبت ذلك من تعثره في إدخال البيانات بالموقع .

٣/٤ موعد تقديم العطاءات :

- الموعد المحدد لتقديم العطاء من الساعة ..... حتي الساعة ..... صباحاً يوم ..... الموافق ..... هـ وفتح المظاريف هو الساعة ..... ظهراً يوم ..... هـ الموافق ..... ميلادية ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد

٣/٥ تقديم العطاء :

- تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً .
- يقدم أصل خطاب الضمان البنكي ، فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس ، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه
- علي مقدم العطاء استيفاء نموذج العطاء المرفق ، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضي به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من صاحب الشركة أو المؤسسة، أو الشخص المفوض من قبله،. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية .
- في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية ، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن 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 .



٣/٨ كتابة الأسعار :

- يجب علي مقدم العطاء عند إعداد عطائه أن يراعي التالي:
- أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها .
- تدون الأسعار في العطاء رقماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- لا يجوز للمستثمر الكشط، أو الشطب أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في نموذج العطاء يجب أن تعاد كتابته بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه من قبل مقدم العطاء أو المفوض بالتوقيع.

٣/٧ مدة سريان العطاء :

- يكون العطاء ساري لمدة (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الحاجة لذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير قابل الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء أو حتي سريان تمديده.

٣/٨ الضمان :

- يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان لا يقل قيمته عن ٢٥ % من قيمة العطاء السنوي ، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدي البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وسارياً وغير قابل للإلغاء إلي حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة ، دون الحاجة إلي إنذار أو حكم قضائي .
- يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة ٢٥ % من قيمة العطاء السنوي ، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض علي الاستبعاد.

٣/٩ موعد الإفراج عن الضمان :

- يرد الضمان البنكي لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية علي العرض الفائز بالترسية، كما يرد لصاحب العطاء المقبول بعد تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد واستلام الموقع من الامانة .

٣/١٠ سرية المعلومات :

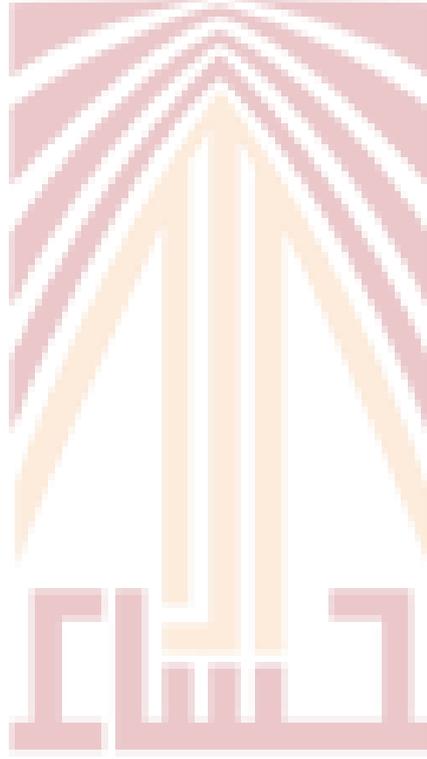
- جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية تتمتع بكامل السرية ، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوي في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدي الامانة / البلدية

٣/١١ مستندات العطاء :

- يجب علي مقدم العطاء ارفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره :
- نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك،
- صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية للمفوض. وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع علي العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة .
- صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
- صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
- صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية .
- صورة من شهادة الالتزام بالسعودية.
- خطاب ضمان من بنك معتمد لدي البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣).



- كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي ، موقعا عليها من المستثمر ، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه .



أمانة الأحساء  
ALAHSA MUNICIPALITY



٤) واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

- ٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:  
- علي المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات .
- ٤/٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة :  
- في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب علي المستثمر الاستفسار من الأمانة خطياً للحصول علي الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، ولا تقبل الاستفسارات التي تقدم للأمانة قبل عشرة أيام من فتح المظاريف . وستقوم الأمانة بالرد علي الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في التوقيت نفسه ، ولن يعول علي أية استفسارات أو إجابات شفوية.
- ٤/٣ معاينة العقار :  
- علي المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع علي الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً علي الأوضاع السائدة به والتعرف علي اشتراطات ونظام البناء بالمنطقة قبل التقدم بعطائه . ويعتبر المستثمر قد استوفي هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به ، ويجب علي المتقدم الذي يتم الترسية عليه أن يقوم بإزالة المخالفات ( إن وجدت ) الموجودة بالموقع .
- يكون للأمانة الحق المطلق في التفتيش علي الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة النشاط الذي يمارسه المستثمر للتأكد من تنفيذه لبنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات. كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة بالدخول والتفتيش علي المنشآت .

أمانة الأحساء  
ALAHSA MUNICIPALITY



٥) ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

- ٥/١ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات :
- يجوز للأمانة إلغاء المنافسة 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 يرسل إلي جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء الكراسة ، وذلك قبل موعد فتح المظاريف ، علي أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط وملزماً لجميع المتنافسين.
- ٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف :
- يحق للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلي ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل ولها الحق في تأجيل فتح المظاريف في الحالات الطارئة والمفاجأة كالسيول والكوارث الطبيعية والزلازل وغيرها.
- ٥/٣ تعديل العطاء :
- لا يجوز لمقدم العطاء إجراء أي تعديل علي عطاءه أو أن يقوم بسحب العطاء بعد تقديمه ولن يلتفت إلي أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه ويعتبر العطاء ملكاً للأمانة..
- ٥/٤ حضور جلسة فتح المظاريف :
- يحق للمستثمر أو مندوبة حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد ، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقا من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر جلسة فتح المظاريف وليس له الحق في الاعتراض علي النتائج والتوصيات التي يتم اتخاذها من قبل اللجان المختصة بذلك ويطبق عليه اللائحة طبقاً للنظام.

٦) الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

- ٦/١ الترسية والتعاقد:
- بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلي لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
  - يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطي مهلة خمسة عشر يوماً أخري، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
  - يجوز في حالة استبعاد اعلي العروض لأي سبب بموجب احكام اللائحة التفاوض مع صاحب العرض الذي يليه حسب ماتنص عليه المادة السابعة عشر من لائحة التصرف بالعقارات البلدية علي ان تتم الترسية بعد موافقة الوزير
  - يجوز الغاء ترسية المنافسة اذا تأخر المستثمر عن مراجعة البلدية لالغاء اجراءات التعاقد مدة شهر من تاريخ اشعاره بالترسية وللبلدية في هذه الحالة مصادرة الضمان المقدم من المستثمر ، ويجوز بموافقة الوزير ما يأتي :
    - ترسية المنافسة علي العرض الذي يليه بنفس قيمة العرض الأول
    - الغاء المنافسة واعادة طرحها من جديد
  - يجوز للجنة الاستثمار التوصية لإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الاتي بيانها :
    - اذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار
    - اذا تبين للجنة ان جميع العروض المقدمة غير مناسبة
    - اذا لم يتوصل الي نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين
- ٦/٢ تسليم الموقع:
- تحتسب مدة العقد اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار ، او من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع علي محضر تسلم العقار .
  - في حال تأخر المستثمر عن التوقيع علي محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد ، يتم ارسال إشعار خطي للمستثمر علي عنوانه وفقاً للنموذج المعتمد والاجراءات المحددة في التعليمات التنفيذية ولا يحق للمستثمر الاعتراض علي ذلك ما لم يوجد عوائق لدي الأمانة تمنع تسليم العقار

أمانة الأحساء  
ALAHSA MUNICIPALITY



٧) الاشتراطات العامة

- ٧/١ توصيل الخدمات للموقع:
- يتولي المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - ... وغيرها) علي مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلي المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات العلاقة . ولا يترتب علي الأمانة أية التزامات اتجاه المستثمر في حالة تأخر إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو أي عقبات يوجهها حيال ذلك .
  - ٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ :
  - يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل .
  - ٧/٣ الحصول علي الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :
  - يلتزم المستثمر بالحصول علي الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.
  - الحصول علي موافقة البلدية علي الجهة الاستشارية المكلفة من قبل المستثمر بالإشراف علي المشروع للتأكد من تنفيذ المشروع وفق المواصفات والمخططات والشروط المتفق عليها ، وللبلدية الحق في متابعة سير العمل أثناء تنفيذ المشروع وذلك بعد الحصول علي تراخيص المنشآت .
  - ٧/٤ تنفيذ الأعمال:
  - يجب على المستثمر أن يسند مهمة المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها .
  - ٧/٥ مسؤولية الإشراف علي التنفيذ لدي المستثمر :
  - يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد يكون من واجباته:
  - الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
  - مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجودا بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
  - المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
  - توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم ، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
  - التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
  - دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
  - إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع ، والتي من شأنها تلافي المشكلات ، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية ، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٧/٦ حق الأمانة في الإشراف:

- للأمانة الحق الكامل في الإشراف علي التنفيذ بجميع مراحلہ للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة والتراخيص من الجهات ذات العلاقة .
- يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد الموافقة الخطية الأمانة ، وفي حالة الموافقة يتعين علي المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول علي الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة ، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة وذلك بالاشتراك مع استشاري المشروع .

٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

- بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف علي التنفيذ تقريراً إلي الأمانة بكتاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع وكامل مرفقاته ومطابقتها للمواصفات والرخص والاعتمادات الخاصة بالمشروع..

٧/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له:

- لايجوز استخدام العقار البلدي المستثمر لغير النشاط الذي خصص من أجله في اعلان المنافسة العامة ، وفي حال رغبة المستثمر تغير النشاط بسبب تغيير أوضاع السوق ، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط ، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار ، وفي حالي قبول المستثمر بقيمة الاستثمار الجديدة ، يتم اخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

٧/٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

- لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد للغير أو التأجير من الباطن إلا بعد الحصول علي موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء علي تقديرها للموقف علي أن تنطبق علي المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي ، علي أن يظل المستثمر هو المسئول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد ويتحمل أي مخالفة يقوم بها المستأجر من الباطن ويجب أن يكون المستأجر من الباطن ليس عليه ملاحظات أو مخالفات للأنظمة ويتم تنفيذ بنود العقد وعدم مخالفة النشاط.

٧/١٠ موعد سداد الأجرة السنوية:

- تسدد أجرة السنة الأولي عند توقيع العقد، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفي حالة عدم السداد يتم اتخاذ الاجراءات النظامية بحق المستثمر حسب النظام بالمادة السادسة والاربعون الفصل الرابع بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٨) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨ هـ ، واللائحة التنفيذية المعدلة رقم ٩٠١ وتاريخ ١٤٣٩/٢/٢٤ هـ .

٧/١١ متطلبات السلامة والأمن:

- يلتزم المستثمر بما يلي :
- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو العمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- عدم شغل الطرق، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- يكون المستثمر مسئولاً مسئولاً كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمرارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس علي الأمانة أدني مسؤولية عن ذلك .
- الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠هـ وتعديلاته ، وقرار معالي وزير النقل رقم ( ١١/٠١ ) وتاريخ ١٤٤٠/٠١/٢٠هـ .

٧/١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

- يحق للأمانة إلغاء أو فسخ العقد لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض وفي حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن علي الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ونسبة أهلاك المباني ، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلي تاريخ انتهاء السنة التعاقدية ويجب التقيد بما جاء بتعميم سمو الوزير رقم (٢٨٦٥١) في ١٤٣٥/٠٦/٠١هـ والخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العمل وعلي المستثمر أن يقبل ذلك وبمجرد دخوله المنافسة أنه اطلع علي التعميم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات وقبل بذلك.

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

- قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بتاريخ انتهاء العقد وتحديد موعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من إنشاءات مع انتهاء العقد، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً عند انتهاء العقد، وإشعار المستثمر بذلك.
- تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة علي العقار بعد انتهاء مدة العقد إلي الأمانة ، وعلي المستثمر تسليمها بحالة جيدة صالحة للاستخدام .
- في حالة تأخر المستثمر عن تسليم العقار للأمانة يحق للأمانة المطالبة بسداد قيمة الإيجار بعد انتهاء مدة العقد ويتم تقدير قيمة الإيجار المستحقة من قبل الأمانة وفقاً للأسعار السائدة بالسوق وإلزامه بها .

٧/١٤ أحكام عامة:

- جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها من قبل المستثمر وليس له حق المطالبة بها نهائياً.
- التاريخ الهجري هو المعمول به في هذا العقد.
- ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلي الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم أثناء أو بعد تقديم عطاءه.
- تخضع هذه المنافسة للأئحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ( ٤٠١٥٢ ) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ وكافة التعاميم الصادرة بهذا الخصوص والمتعلقة بنفس النشاط .
- الالتزام بتعميم وزير المالية رقم ١٤١٦٩ وتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٦هـ المشار فيه إلي خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم ١٠٠٠/٢٤٧/١٤٣ بتاريخ ١٤٣٥/٠٧/٣٠هـ

أمانة الأحساء  
ALAHSA MUNICIPALITY



٨) الاشتراطات الخاصة

- ٨/١ مدة العقد:
- مدة العقد (٥ سنة) (خمسة عشر سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للموقع 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 العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه ويتم حساب الأجرة وبداية سريان العقد من هذا التاريخ وليس للمستثمر حق الاعتراض علي ذلك..
  - ٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء:
  - يمنح المستثمر فترة زمنية غير مدفوعة بنسبة (7%) من فترة العقد - للتجهيز والإنشاء ، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة .
  - ، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبداية في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها لتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد .
  - ٨/٣ أنشطة المستودع:
  - تستخدم المستودعات لأغراض التخزين.
  - لا يسمح بإقامة سكن للعمال داخل المستودع.
  - ٨/٤ أسلوب وطريقة التخزين:
  - يلتزم المستثمر باتباع الأسلوب السليم في التخزين طبقاً لتعليمات الشركة المصنعة للمواد المخزنة، وحسب قدرة تحمل أرضية المستودع.
  - ضرورة ترك ممرات مناسبة بين كتل المواد المخزنة لتسهيل حركة العاملين وآليات التحميل بأمان.
  - يراعى دائماً خلو الطرقات والممرات من أي معوقات.
  - ٨/٥ مواقف السيارات:
  - يلتزم المستثمر بتأمين مواقف سيارات وفقاً لما تقرره البلدية حسب النظام.
  - تهيئة الارتدادات جهة الشارع كمواقف سيارات بدون أسوار.
  - ٨/٦ متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة:
  - يراعى في تصميم المشروع متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية بالتعميم رقم (١٤٠٢/هـ/٧) وتاريخ ١٤٠٢/١/٢١هـ.
  - ٨/٧ الصيانة:
  - يلتزم المستثمر بما يلي:
  - إجراء فحوصات واختبارات دورية (كل ثلاثة أشهر) وصيانة لمبنى المخزن، والأجهزة، والتركيبات الكهربائية والميكانيكية، وجميع وسائل السلامة، ومعدات الإطفاء والمراقبة والإنذار وإصلاح أي خلل فوراً.
  - إجراء صيانة ومعايرة دورية لأجهزة إنذار وإطفاء الحريق سواء الآلية أو اليدوية طبقاً لتعليمات المديرية العامة للدفاع المدني.
  - تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة.
  - تقديم تقرير دوري (كل ثلاثة أشهر) البلدية من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.



- يحق للبلدية إغلاق المستودع في حالة عدم التزام المستثمر بإجراء أعمال الصيانة والمعايرة الدورية.
- يجب إجراء الصيانة الدورية والوقائية على كافة التجهيزات والتمديدات والتوصيلات والمعدات من كهرباء وتكييف وتركيبات صحية وأنظمة السلامة، وذلك من قبل فنيين مختصين، حسب توصيات الشركات المصنعة واشتراطات السلامة، على أن يحتفظ بتقارير الصيانة في سجلات خاصة بالمنشأة، واعتماد المتعلق منها بالسلامة من قبل طرف ثالث معتمد لدى المديرية العامة للدفاع المدني.
- الالتزام بتعليمات الأمن والسلامة طبقاً لكود الحريق السعودي (SBC-801).
- توفير الحد الأدنى من تقنيات التخزين والتشغيل والمناولة وتحديد جميع خطوات هذه العمليات في كتيبات إرشادات العمل، وتحديد المعدات المستخدمة في ذلك، بما يضمن الأمن والسلامة المهنية للعاملين.
- التدريب على خطة الإخلاء أثناء الحريق أو الطوارئ بالمستودعات والورش والمخازن المستقلة.
- ٨/٨ الإشتراطات المكانية للمستودعات :
- تطبق الإشتراطات المكانية التالية عند بناء أو تعديل أو توسعة المستودعات بخصوص تحديد الموقع وعلاقته بالمواقع المجاورة .

"جدول يوضح الإشتراطات المكانية للمستودعات"

العنصر	مستودعات خطورة متوسطة (S1)	مستودعات خطورة منخفضة (S2)
مساحة الموقع (كحد أدنى*)	٢م٤٠٠	٢م٣٠٠
نسبة البناء	لا تزيد عن ٥٠%	لا تزيد عن ٥٥%
الارتدادات	٦م أمامي جهة المجاورين ٣م من الجوانب والخلف	٦م أمامي لا يوجد ارتداد من الجوانب والخلف
الارتفاع	لا يقل عن ٨م، ولا يزيد عن ٢٤م	الحد الأدنى ٨م الحد الأعلى غير محدد

- لا يحتسب ارتفاع العناصر الثانوية مثل: الهوائيات والمدخن ضمن الارتفاع الأقصى المحدد
- توفير مساحات كافية لمناورة مركبات الإطفاء داخل الموقع بناءً على تخطيط الموقع المعتمد.
- يسمح بعمل ميزانين داخلي على مساحة لا تزيد عن ٣٠% من مساحة المستودع، ويستخدم لنفس نوع الاستخدام الأصلي للمستودع.
- يسمح بعمل مكاتب إدارية بما لا يزيد عن ٣٠% من مساحة الموقع (أرضي + دور أول) مع مراعاة تطبيق كافة اشتراطات السلامة بها طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي الصادر برقم (SBC 201) لعام ٢٠١٨ وملاحقه .
- الالتزام بأن تكون الأسوار من النوع النافذ في المناطق الصناعية ومناطق المستودعات وتكون بارتفاع ٢,٤م.
- لا يسمح بمواقف السيارات أو اصطافها على الشوارع المحيطة خارج مساحة الموقع.
- الالتزام بتوفير موقف سيارة على الأقل لكل ٧٠ م ٢ من مساحة المكاتب الإدارية.
- الالتزام بتوفير مواقع لتحميل وتفريغ الشاحنات مثل أرصفة الشحن والتفريغ والتحميل وخلجان التحميل والتفريغ أو المساحات المخصصة للتفريغ والتحميل، بمعدل موقف شاحنة لكل ٣٠٠ م ٢ من المستودع.



إشتراطات الامن والسلامة

- ٩/١ الإجراءات الوقائية :
- يلتزم المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
  - لا يسمح باستخدام أي مصادر للهب، أو أي مصادر حرارية داخل المستودع.
  - التأكد من فاعلية مكافحة الحريق في جميع المستودعات والمخازن والورش طبقاً لمتطلبات كود الحريق السعودي (٨٠١-SBC) وحسب تصنيف الخطورة للمنشأة (F-2. F-1. S-1. S-2) المعتمد بكود البناء السعودي (٢٠١-SBC).
  - الالتزام بأن يكون تصميم أنظمة الوقاية والحماية من الحريق وكذلك التركيب والتنفيذ والصيانة من مكتب هندسي مؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.
- ٩/٢ تأمين معدات الحريق وأنظمة الإنذار:
- يجب على المستثمر أن يزود المستودع بعدد من طفايات الحريق اليدوية، وحنفيات الحريق (محابس الإطفاء) وبكرات خراطيم الإطفاء، ومصادر المياه، وأنظمة الإنذار والإطفاء التلقائي.
- ٩/٣ اللوحات الإرشادية:
- يجب وضع لوحات إرشادية تبين الإجراءات الواجب اتباعها في حالات الطوارئ، وأخرى تحذيرية تفيد منع التدخين، أو إحداث شرر داخل المستودع، وكذلك وضع لوحات في أماكن بارزة يدون عليها أرقام هواتف الدفاع المدني، وخدمات الطوارئ.
- ٩/٤ ملابس العاملين والمهمات الوقائية:
- على المستثمر أن يوفر للعاملين بالمستودع الملابس والتجهيزات التي تتطلبها طبيعة العمل ومخاطره لحمايتهم، ويلزمهم بارتدائها واستخدامها في أداء العمل.
- ٩/٥ خطة الطوارئ:
- يجب على المستثمر وضع خطة لإخلاء المستودع في أوقات الطوارئ، وإيضاح الإجراءات التي يجب على العاملين اتخاذها لحين حضور فريق الدفاع المدني.
- ٩/٦ تدريب العاملين:
- يجب تدريب جميع العاملين بالمستودع على كيفية استخدام طفايات الحريق، وما يجب اتباعه في حالة نشوب حريق أو حالة طوارئ.
- ٩/٧ تأمين مستلزمات الإسعاف:
- يجب توفير صندوق إسعافات أولية مجهز لعلاج الجروح البسيطة، مع ضرورة تدريب شخص واحد على الأقل على القيام بمثل هذه الإسعافات.
- ٩/٨ الالتزام بتعليمات الدفاع المدني:
- الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات
  - تعتمد مخططات السلامة ومكافحة الحريق من المكاتب الهندسية المؤهلة من المديرية العامة للدفاع المدني .
- ٩/٩ مخططات السلامة ومكافحة الحريق :
- يجب ان تكتب جميع البيانات الخاصة بمخططات السلامة باللغة العربية.
  - مخطط هروب عن اندلاع الحريق بين أماكن مخارج الطوارئ.
  - مخطط إطفاء الحريق بواسطة الرشاشات الأتوماتيكية للمستودعات الكبيرة (حسب متطلبات الدفاع المدني).
  - مخطط توزيع طفايات الحريق مع بيان عددها وأنواعها وأحجامها.
  - مخطط يوضح نظام الكشف وإنذار الحريق.



٩/١٠ المسؤولية عن حوادث العمل:

- يكون المستثمر مسئولاً مسئولاً 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 الامانة أو البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.
- تقع مسؤولية التركيب والصيانة والمحافظة على أنظمة مكافحة الحريق داخل المباني على المستثمر، ويكون المستخدم مسئول عن إزالة العوائق من ممرات الهروب، والمحافظة على فاعلية أنظمة مكافحة الحريق في الجزء المسئول عنه مع وجوب التحقق الدوري من صلاحية المعدات، وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات
- يجب تقديم تصور فني بعد الترسية.

أمانة الأحساء  
ALAHSA MUNICIPALITY



٩) الاشتراطات الفنية

١٠/١ كود البناء السعودي:

- يجب علي المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي الصادر حديثاً رقم ( SBC 201 ) لعام ٢٠١٨ وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، والالتزام بالارتفاع المسموح به والارتدادات بالمنطقة وعليه الحصول علي التراخيص اللازمة قبل البدء بالتنفيذ.

١٠/٢ الاشتراطات المعمارية :

- الارتدادات:
- الارتدادات للقطع التي مساحتها ٢٥٠٠ متر مربع تكون كالتالي:
  - الارتداد الأمامي ١٠ متر طولي.
  - الارتدادات الجانبية ٥ متر طولي.
- الارتدادات لقطع الأراضي التي مساحتها أكبر من ٢٥٠٠ متر مربع تكون كالتالي:
  - الارتداد الأمامي ١٥ متر طولي.
  - الارتداد الخلفي ١٠ متر طولي.
  - الارتداد الجانبي ٥ متر طولي.
- الارتدادات لقطع الأراضي التي مساحتها اقل من ٢٥٠٠ متر مربع تكون كالتالي:
  - الارتداد الأمامي لا يقل عن ٨ متر طولي.
  - الارتدادات الأمامية والخلفية لا تقل عن ٣,٥ متر طولي .
- الحد الأقصى للارتفاع لا يزيد عن ثمانية أمتار شاملاً الميزانين إن وجد.
- يسمح بعمل ميزانين داخلي على مساحة لا تزيد عن ٣٠% من مساحة المستودع، ويستخدم لنفس نوع الاستخدام الأصلي للمستودع.
- يسمح بعمل مكاتب إدارية بما لا يزيد عن ٣٠% من مساحة الموقع (أرضي + دور أول)، مع مراعاة تطبيق كافة اشتراطات السلامة بها طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي.
- توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لجميع الفراغات المستخدمة بالمستودع أو المخزن أو الورشة حسب متطلبات كود البناء السعودي، ويجوز استخدام الإضاءة والتهوية الصناعية حسب متطلبات التشغيل.
- توفير دورة مياه من مرحاض (١) وحوض غسيل أيدي واحد لكل ٥٠ عاملاً بالمستودعات والمخازن والورش (حد أدنى مرحاض واحد وحوض غسيل واحد) طبقاً للباب (٢٩) من كود البناء السعودي العام (SBC-2).
- يمكن إقامة غرفة بمنافعها للحارس بحيث لا تزيد مساحتها مع المنافع عن ٢٥ متراً مربعاً.
- يجب أن يتم توفير أماكن للتفريغ والتحميل متناسب مع استخدام المستودع. ويمكن أن تكون أماكن التفريغ والتحميل مغطاة وبارتفاع لا يقل عن خمسة أمتار.
- يجب عمل رصيف خارجي وبارتفاع مناسب للشحن والتفريغ على ألا يؤثر ذلك على مواقف السيارات الكائنة في الارتدادات.
- يجب ألا يقل ارتفاع جلسات الشبايك في الطابق الأرضي عن ١٩٠سم من سطح الرصيف.
- يجب أن تفتح الأبواب الرئيسية على الشارع الرئيسي فقط فيما عدا أبواب الطوارئ فيمكن أن تفتح على الشوارع الفرعية.
- يجب وجود مخرجين على الأقل، لا تقل المسافة بينهما عن ١٥متراً ويجب أن تفتح أبواب المخرج جهة الشارع الرئيسي.
- منع استخدام أي مواد قابلة للاشتعال أو ذات أضرار صحية مثل انبعاث غازات سامة أو مثل مادة الأسبستوس(ASBESTOS) في البناء.



- في حالة وجود سور محيط بالمبني فيجب أن تكون الأجزاء المقابلة منه للشارع الرئيسي من الحوائط الطوب أو المصبات المعدنية الزخرفية ولا يقل ارتفاعه عن ثلاثة أمتار.
- عمل أرضيات المناطق المكشوفة و الأرصفة الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن ٢٪ لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.
- توفير الأدوات اللازمة لإجراء الإسعافات الأولية، مع توضيح مكانها باستخدام لوحات إرشادية توضع في مكان ظاهر.
- يحظر استخدام مسالك وممرات الهروب لوضع أجهزة أو معدات وإن كانت مرتفعة عن الأرض أو بارزة من الحوائط.
- الالتزام بتخزين كل نوع من المواد على حدة حتى يسهل تحديد الوسائل المناسبة لمكافحة الحريق.
- استخدام زجاج الأمان ( Safety Glass ) بالنوافذ والأبواب بجميع المستودعات والمخازن والورش، أو ألواح البولي كاربونيت (Poly-Carbonate) سمك مناسب في الفتحات العلوية.
- الالتزام بتزويد جميع المنشآت بالأنظمة اللازمة للوقاية من ومكافحة الحريق ومنع انتشار اللهب بالحيز المبني و بالموقع حسب متطلبات الكود السعودي الحماية من الحريق ( -SBC 801 )، والباب التاسع من كود البناء السعودي العام مع تحديد جميع سبل الهروب والخروج والدخول والبوابات والمسارات والمنحدرات والسلالم اللازمة.
- توضيح نوعية الهيكل الإنشائي للمبنى.
- توضيح جميع المحاور الأفقية والرأسية على المخططات.
- توفير العزل الصوتي اللازم بالحوائط الخارجية طبقاً لمستويات الضوضاء الموضحة بإصدارات الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة كما هو موضح بالجدول التالي :

"جدول الحدود المسموح بها من الضوضاء الخارجية للحقل الحر بالنسبة لضوضاء المجتمع"

المسمى	نهاراً (ديسيل)	مساءً (ديسيل)	ليلاً (ديسيل)
مستودعات ومخازن	٥٥	٥٠	٤٥

١٠/٣ المخططات المعمارية :

- مخطط الموقع العام موضحا عليه موقع مبنى المستودع والملحقات والاسوار والشوارع المحيطة والمجاورين بمقياس رسم مناسب لا يقل عن ٢٠٠/١
- مخططات المساقط الأفقية للمبنى موضحاً عليها جميع الأبعاد والمناسيب والأعمدة وأي دعائم أخرى حاملة بمقياس رسم ١٠٠/١
- مخططات الواجهات توضح جميع واجهات المبنى موقعاً عليها جميع الفتحات والأبعاد والمناسيب ومواد التشطيب بمقياس رسم لا يقل عن ١٠٠/١
- مخططات القطاعات (قطاعات رأسية للمبنى لا تقل عن قطاعين) موضحاً عليها جميع الارتفاعات والمناسيب ونوع الإنشاء ومواد التشطيب والأسقف والأرضيات ومواد العزل الحراري وعزل الرطوبة بمقياس رسم لا يقل عن ١٠٠/١
- مخططات السقف العلوي موضحا عليه طبقات التغطية والمناسيب وميول صرف مياه الأمطار بمقياس رسم لا يقل عن ١٠٠/١
- مخططات مساقط وقطاعات وواجهة أية ملحقات مثل غرفة الحارس أو الأسوار أو غرفة الكهرباء
- مخططات تفصيلية للأجزاء المهمة بالمشروع بمقياس رسم ٢٠/١
- جداول التشطيبات وجدول الأبواب والشبابيك

متطلبات الاستدامة:

- الالتزام بتطبيق متطلبات الاستدامة ( ترشيد استخدام الطاقة والمياه وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة بالبيئة) في جميع مراحل



- المشروع ابتداءً من مرحلة التصميم، ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، كما يجب تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد استخدام الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC-201).
- الالتزام بتطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني الغير السكنية ( SBC-601 ) وكذلك الفصل ( ٧٢٠ ) من كود البناء السعودي العام (SBC-201).
  - يحظر صرف الزيوت والشحوم ومياه الغسيل إلى الشبكة الأرضية للصرف الصحي حسب الاشتراطات الميكانيكية من هذا الإصدار.
- ١٠/٥ متطلبات الوصول الشامل :
- تحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم، وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخداماتهم طبقاً لمتطلبات الفصل (١٠٠٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي العام (SBC-201) وحسب الدليل الصادر عن مركز الملك سلمان لشؤون الإعاقة.
  - استخدام اللوحات الإرشادية لتوجيه العمال والموظفين في المواقف والممرات والمساحات طبقاً لما ورد بالفصل (٩١٠،٩-١٠٠٩) من كود البناء السعودي العام (SBC-201)، كما يجب استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مسالك الهروب ومساحات التجمع، طبقاً لما ورد بالفصل (١٠١٣) من كود البناء السعودي العام (SBC-201).
  - يلزم توفير مواقف سيارات للأشخاص ذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية بالأعداد والنسب الموضحة بالجدول رقم ( ٥-٢ ) التالي طبقاً لكود البناء السعودي العام (SBC-201).
  - توفير ٥% من عدد المراحيض وأحواض غسيل الأيدي لاستخدام الأشخاص ذوي الإعاقة بما لا يقل عن مرحاض واحد وحوض واحد، وضرورة توفير حوض إضافي في حالة وجود حوض واحد فقط ويقع داخل دورة مياه للأشخاص ذوي الإعاقة طبقاً لمتطلبات الباب (١١) من كود البناء السعودي العام (SBC-201).

"جدول يوضح عدد مواقف سيارات الأشخاص ذوي الإعاقة"

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

الاشتراطات الإنشائية:

- عمل جسات للتربة وإجراء الاختبارات اللازمة لتحديد نوعيتها ومحتواها والجهد التصميمي لها وعمق التأسيس ونوع الأساسات والتوصيات الخاصة بالبناء على الموقع.



- يدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل: نسب خلط الخرسانات العادية والمسوحة، وطرق الخلط والدك والترطيب والمعالجة، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع حديد التسليح في البلاطات والكمرات المستمرة والمنتهية، وطريقة تثبيت عناصر المنشأ المعدني بعضها ببعض بالنسبة للهياكل الرئيسية وما يعلوها من وحدات ثانوية، وما يتخذ لسلامة المبنى من احتياطات مقاومة الرياح والحرارة واحتمالات فرق الهبوط...إلخ.
- عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة والبلاطات الخرسانية لدورات المياه وما شابهها بعازل مائي مناسب.
- لا يجب استخدام الإسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الإسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام إسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
- تصمم الأرضيات الخرسانية للمستودعات لتتحمل أقصى ثقل من المواد متوقع تخزينه على المتر المربع من الأرضية، وكذلك تحمل ثقل وحركة الرافعات الشوكية في حال استخدامها وذلك بناء على نتائج تقرير دراسة وفحص التربة للموقع.
- عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يلزم تقديم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة لهذه المباني من إعداد الشركة المزمع استخدام نظام المباني الحديدية الخاص بها.

#### ١٠/٧ المخططات الانشائية :

- مخططات المساقط الأفقية للأساسات موضحا عليها المحاور (على ان تكون متطابقة مع المحاور الموجود على المخططات المعمارية) وموضحا عليها رموز القواعد والاعمدة وتفاصيل كاملة للقواعد والاعمدة وكافة وعناصر الاساسات مبينا الابعاد والتسليح واجهادات الخرسانات ونوع الاسمنت المستخدم فى الاساسات والاجزاء الخرسانية أسفل منسوب سطح الارض وكذلك اجهاد التربة المراعي فى تصميم الاساسات والاحمال المتحركة والرياح المأخوذة فى التصميم (بمقياس رسم لا يقل عن ١/١٠٠).
- مخططات المساقط الأفقية وتفاصيل الانشاءات على الاساسات وموضحا عليها الهياكل والاسقف والجسور الرأسية والثانوية اين كانت (معدنية - خرسانية) على ان تشمل هذه المخططات على جداول الابعاد والتسليح والقطاعات التفصيلية والفواصل الإنشائية (بمقياس رسم لا يقل عن ١/١٠٠ للمساقط عن ٢٠/١ للتفاصيل).
- مخططات انشائية للأسوار وغرفة الحارس وكل الملحقات الاخرى الموجودة بالتصميم بمقياس رسم مناسب.

#### ١٠/٨ اشتراطات الأعمال الصحية:

- إضاءة وتهوية دورات المياه إضاءة وتهوية طبيعية.
- ضرورة الفصل بين خطوط التغذية بالمياه وخطوط الصرف الصحي وترك مسافة مناسبة بينهما ما أمكن ذلك.
- الالتزام بتطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي ( SBC-701 ) فيما يخص التمديدات الصحية وبالأخص الفصل رقم (٤)، والجدول رقم (٤٠٣،١) متضمناً الحد الأدنى للتجهيزات الصحية بالمستودعات، والفقرة رقم ( ٤١ ) الخاصة بتركيب أدشاش الطوارئ أو أدشاش غسيل العيون في حالة استخدام مواد كيماوية، والفصل العاشر الفقرة رقم (١٠٣،٤) متضمناً فواصل الزيوت المطلوبة في الورش، مع ضرورة معالجة مياه الصرف، ومطابقتها لمتطلبات الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.
- الالتزام بتطبيق متطلبات كود الصرف الصحي الخاص السعودي (SBC-70).



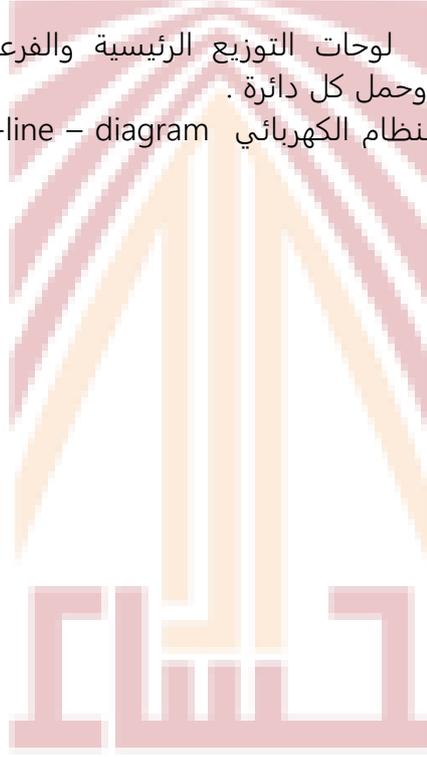
- الالتزام بتطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-201) وخاصة الفصل رقم (٢٩)، والجدول رقم (٢٩٠٢.١) .
- يوصى بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية في المباني الجديدة التي تحتاج إلى مياه ساخنة للمستخدمين .
- مخططات الاعمال الصحية:
- مخطط موقع عام يوضح طريقة الصرف الصحي وصرف مياه الامطار بمقياس رسم لا يقل عن ٢٠٠/١.
- مخطط يبين طرق الصرف والتغذية بالمياه (بارد - ساخن) للخدمات بمقياس رسم لا يقل عن ١٠٠/١
- مخطط يوضح كيفية صرف مياه الامطار للسطح.
- ١٠/٩ اشتراطات الأعمال الكهربائية :
- الأخذ في الاعتبار أن جهد التوزيع للمناطق الصناعية هو ٣ فاز، ٢٢٠/٣٨٠ فولت، ٦٠ هرتز، ٤ أسلاك.
- تصمم الأعمال الكهربائية طبقاً للمواصفات القياسية السعودية الصادرة عن الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس أو أية مواصفات قياسية عالمية معتمدة.
- اعتبار درجة حرارة الجو المحيطة (٥٠ درجة مئوية) وذلك في حسابات تصميم الأعمال الكهربائية للكابلات وأجهزة الحماية.
- أن تكون مستويات الإضاءة مناسبة مع أماكن الاستخدام وحسب المواصفات الدولية.
- وصف نظام الحماية الأرضي ومكوناته ومواصفات المواد المستخدمة وذكر المقاومة القصوى المسموح بها لمجموعة التأريض.
- تأريض جميع الدوائر الكهربائية (إنارة - قوى) والأجهزة الكهربائية، كما يجب عمل أرضي ل لوحات التوزيع، وكذلك تأريض جميع الأعمدة والدعائم الحديدية المستخدمة.
- ذكر كافة المعلومات الخاصة عن طريقة التسليك وأية معلومات إضافية عن لوحات التوزيع وجداول الرموز مع ذكر تفاصيل أية تركيبات خاصة.
- الاستعانة بجداول مواصفات شركة الكابلات السعودية عند تحديد مقاسات الكابلات ويمكن للمصمم الاستعانة بأية مواصفات أخرى شريطة تقديم بيانات وافية وجداول ساعات الكابلات وبلد المصنع والعوامل المختلفة التي تؤثر على ساعات الكابلات.
- الالتزام بتطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي مشتملاً على:
- المتطلبات الكهربائية للأمن والسلامة الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-201) بما يشمل البند رقم (٩٠٧) الخاص بنظام الكشف وإنذار الحريق، والبند رقم (١٠٠٨) الخاص بإضاءة مسارات الهروب، والفقرات رقم (١٠١٣,٣ و ١٠١٣,٥ و ١٠١٣,٦) الخاصة بإضاءة علامات الهروب.
- متطلبات الكود الكهربائي (SBC-401) بما يشمل البند الفصل رقم (٥٤) الخاص بنظام التأريض، والفصل رقم (٨٢) الخاص بنظام الحماية من الصواعق، والفصل رقم (٧١٨) الخاص بالورش، والقسم الرابع الخاص بمتطلبات الحماية والسلامة ، والقسم الخامس الخاص بتصميم وتنفيذ الأعمال والتركيبات الكهربائية مشتملاً على متطلبات العزل اللازمة للكابلات والأسلاك ومتطلبات جودة التنفيذ للوقاية من حدوث الشرر الكهربائي.
- الأخذ في الاعتبار متطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الكهربائية الواردة في كود ترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) مع التوصية باستخدام ألواح الطاقة الشمسية لتوفير جزء من الطاقة الكهربائية المطلوبة.
- الالتزام بأن تصمم كافة الأعمال والأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف لتحمل العمل المستمر في الظروف المناخية المحيطة، وحسب متطلبات القسم الخامس من كود البناء



- السعودي ( SBC- 401 ) مع الاسترشاد بالجدول رقم ( ١١,١ ) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي ( SBC-601 ). بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات الكهربائية المقدمة.
- الالتزام بأن تكون المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة ( SASO )، وأن يتم توضيح ذلك في المواصفات المقدمة.
  - الالتزام بوضع المولدات الكهربائية وخزانات الوقود في أماكن أو غرف مخصصة بحيث يضمن عدم التعامل معها من قبل الأفراد غير المختصين لتجنب تعرضهم للخطر.
  - الالتزام بتوفير حماية ضد التسرب الأرضي للتيار ( RCD ) بحساسية ( ٣٠ ) مللي أمبير في حالة استخدام المقاييس المعدة للاستخدام العام بواسطة الأفراد غير المختصين طبقاً لمتطلبات الفقرات رقم ( ٤١ - ١,٣,٣ و ٥٥ - ٦,٤,١,٢ ) من كود البناء السعودي (SBC-401) .
  - الالتزام بتوفير وسائل أو مفاتيح فصل الكهرباء عن المعدات والمحركات الكهربائية بغرض توفير الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة الميكانيكية اللازمة لها، طبقاً لمتطلبات البند رقم ( ٥٣ - ٦,٣ ) من كود البناء السعودي (SBC-401) .
  - الالتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة، ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة، أو أن تكون بداخل غرف مقفلة، على أن يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف، أما اللوحات الخارجية فينبغي أن تكون بداخل صناديق مناسبة ومحمية من استخدام الأفراد غير المصرح لهم.
  - الالتزام بتأريض المقاييس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية الظاهرة مثل المواسير المعدنية وحاويات الأجهزة واللوحات الكهربائية وحوامل الكابلات والمحولات والمولدات الكهربائية (إن توفرت) طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي (SBC-401).
  - الالتزام بفصل اللوحات والتمديدات الخاصة بأنظمة الطوارئ (وتشمل اضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق) عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفير مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية وغيرها في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي.
  - الالتزام بالتحقق الدوري من صلاحية الأجهزة واللوحات الخاصة بأنظمة الطوارئ وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.
  - في حالة المستودعات والمخازن والورش المنفصلة ينبغي تقديم شهادة تنسيق من مقدم الخدمة الكهربائية موضحاً بها التاريخ المتوقع لإيصال الخدمة، ومقدار الطاقة الكهربائية المطلوبة، ومتطلبات التغذية، مع الالتزام بتصميم شبكات وأنظمة الجهد المنخفض ولوحات التوزيع على أساس جهد التوزيع ٣ أطوار ٤٠٠ \ ٢٣٠ - فولت والتردد ٦٠ هرتز، إلا إذا تطلب توفير جهد توزيع مختلف من قبل مقدم الخدمة الكهربائية على أن يكون ذلك واضحاً في المستندات المقدمة.
  - الالتزام بأن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية والخاصة بتغذية المشروع، داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع.

١٠/١٠ مخططات الاعمال الكهربائية :

- مخطط الانارة الداخلية لمبنى المستودع موضحا عليه وصف وحدات ودوائر الانارة ودوائر التغذية وخلافه بمقياس رسم مناسب لا يقل عن ١/١٠٠.
- مخطط الانارة الخارجية للموقع والاسوار والمحلات موضحا عليه نقاط الانارة ودوائر التغذية ومسارات الكابلات.
- مخططات تبين تفاصيل لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية ومقاسات اجهزة الحماية ومقاسات اقطار الكابلات وحمل كل دائرة .
- مخططات أحادي الخط للنظام الكهربائي single-line – diagram (صاعد القوى – الخط الكهربائي المفرد) .

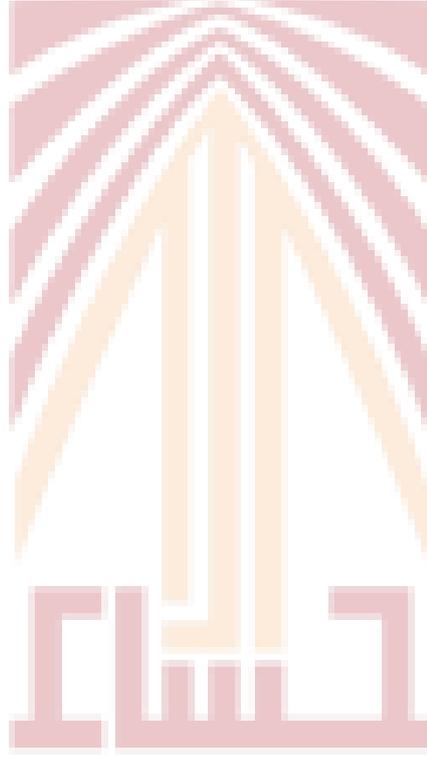


أمانة الأحساء  
ALAHSA MUNICIPALITY



١٠) الغرامات والجزاءات

يلتزم المستثمر إنشاء و تطوير وتشغيل مستودعات وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر، فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ بتاريخ ١٤٢٣/٨/٦هـ، وما يستجد عليها من تعديلات وفي حال عدم وجود بند باللائحة يتم تقديرها من قبل الأمانة .



أمانة الأحساء  
ALAHSA MUNICIPALITY



نموذج تقديم العطاء إنشاء وتشغيل وصيانة مستودع للقطعة رقم (0) بالمخطط رقم ١٢٠٧/٤ بالمبرز  
سعادة أمين الأحساء

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ ...../...../١٤٤٥هـ المتضمن رغبة الأمانة إنشاء وتشغيل وصيانة مستودع للقطعة رقم (0) بالمخطط رقم ١٢٠٧/٤ بالمبرز ، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا علي كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار علي الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة ، ويتم قبولنا للعقار علي حالته .

نتقدم لمعاليتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي :

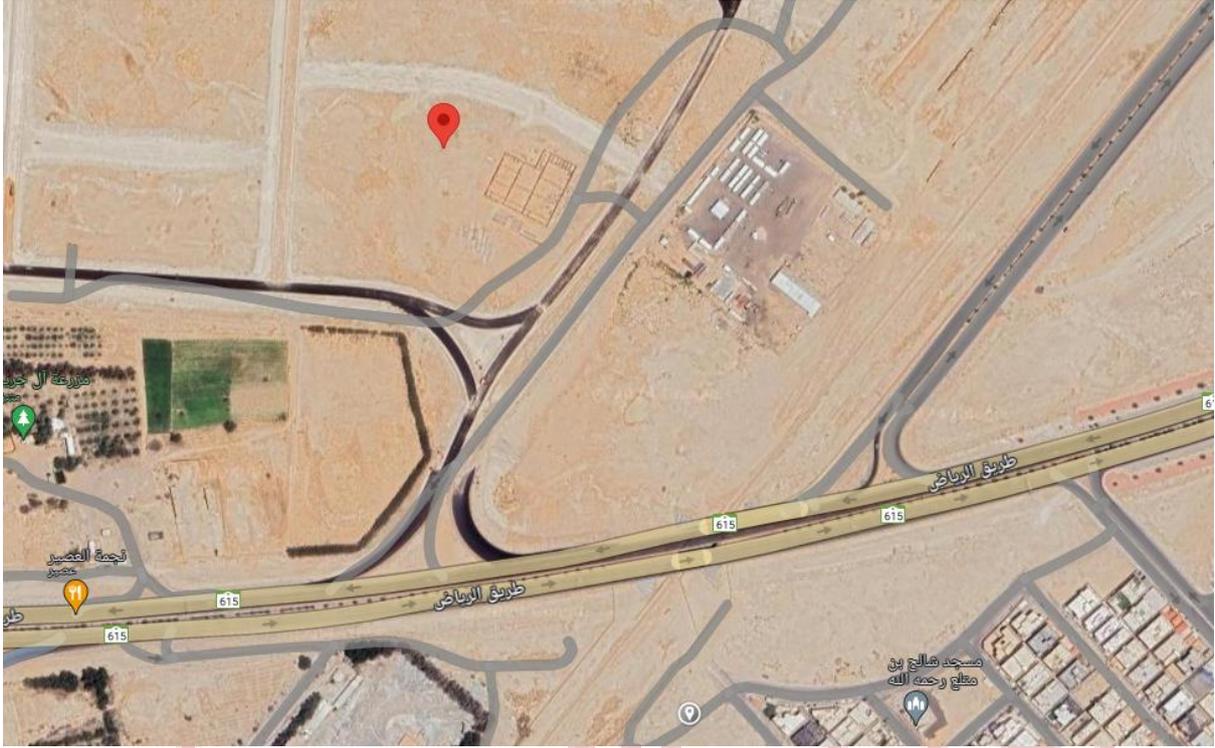
قيمة الأجرة السنوية (ريال) شامل الضريبة	
رقماً	كتابة
قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل الضريبة	
رقماً	كتابة

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي لا يقل عن ٢٥٪ من الأجرة السنوية وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات

اسم المستثمر	
اسم الشركة	
رقم بطاقة الأحوال	
صادرة من :	
هاتف :	
ص.ب :	
العنوان الوطني :	
البريد الإلكتروني :	
رقم السجل التجاري	
بتاريخ :	
جوال :	فاكس :
تاريخ التقديم :	الرمز البريدي :

(١) المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)

صورة فضائية للموقع



أمانة الأحساء  
ALAHSA MUNICIPALITY

محضر تسليم عقار

	رقم العقد :		تاريخ العقد :
	وصف العقار :		النشاط (المزاول / المصرح) :
	اسم المستثمر :		رقم السجل (مدني / تجاري / صناعي) :

إنه بناءً علي المادة الخامسة من العقد المدونة معلوماته بهذا المحضر التي تنص علي:  
[ أن احتساب مدة العقد تبدأ من تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم العقار علي أن يقوم المستثمر بمراجعة الأمانة خلال (٣٠) يوماً من تاريخ توقيع العقد معه لإنهاء إجراءات تسليم الموقع له ، ولا يترتب علي الأمانة أية التزامات حيال تأخر المستثمر عن استلام العقار ] . وبموجب هذا المحضر المدون أنني قد استلمت العقار المذكور ببياناته أعلاه بعد أن عاينته معاينه تامه نافية للجهالة وأنتي قابلته علي حالته في تاريخ استلامه في يوم : ..... الموافق :  
...../...../.....

مندوب الأمانة / البلدية

الإسم : ..... التوقيع : ..... التاريخ : ...../...../.....  
الختم الرسمي : .....

المستثمر أو مندوب المستثمر

الإسم : ..... التوقيع : ..... التاريخ : ...../...../.....  
الختم الرسمي : .....

أمانة الأحساء  
ALAHSA MUNICIPALITY



(١٢) إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع علي كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- اطلع علي جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلي وجه خاص:
  - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ
- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة :

- الاسم : .....
- الوظيفة : .....
- التوقيع : .....
- التاريخ : .....

الختم

التوقيع

أمانة الأحساء  
ALAHSA MUNICIPALITY

