

## كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء واستثمار وتشغيل وتطوير البنية التحتية

للمنطقة الأولى من المخطط المعتمد رقم (ش د ٩٩٧) غرب مدينة الدمام  
(مستودعات - ورش - صناعات خفيفة - أنشطة خدمية وخدمات مساندة)

**(المنافسة على أعلى عائد سنوي يستحق للأمانة من دخل المشروع  
على ألا يقل عن الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة والمنصوص  
عليه في كراسة الشروط والمواصفات)**

**يقدم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة بأحد الطرق الآتية :**

- ١- عن طريق الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa)
- ٢- عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".
- ٣- لن يقبل أي عطاء لم يتم تقديمه إلكترونياً.

وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية  
لأسباب فنية فيقدم العطاء عن طريق الطرف المختوم باليد في  
موعد وتاريخ فتح المظاريف المعلن عنه شريطة تقديم ما يثبت وجود  
مشكلة فنية أثناء التقديم على المنافسة الإلكترونية .

## فهرس المحتويات:

الصفحة	المحتويات	م
٥	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	أ
٧	تعريف المضردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	ب
٩	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	ج
١٠	مقدمة	١
١١	وصف الموقع وبيان القطع	٢
١٣	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	٣
١٣	١ / ٣ من يحق له دخول المنافسة	
١٣	٢ / ٣ لغة العطاء	
١٣	٣ / ٣ مكان تقديم العطاءات	
١٣	٤ / ٣ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف	
١٤	٥ / ٣ تقديم العطاء	
١٤	٦ / ٣ كتابة الأسعار	
١٤	٧ / ٣ مدة سريان العطاء	
١٥	٨ / ٣ الضمان	
١٥	٩ / ٣ موعد الإفراج عن الضمان	
١٥	١٠ / ٣ مستندات العطاء	
١٦	١١ / ٣ سرية المعلومات	
١٧	٤ واجبات المستثمر (المطور) قبل إعداد العطاء	
١٧	١ / ٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	
١٧	٢ / ٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة	
١٧	٣ / ٤ معاينة الموقع	
١٨	٥ ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	
١٨	١ / ٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	
١٨	٢ / ٥ تأجيل موعد فتح المظاريف	
١٨	٣ / ٥ سحب العطاء	
١٨	٤ / ٥ تعديل العطاء	
١٨	٥ / ٥ حضور جلسة فتح المظاريف	
١٩	٦ الترسية والتعاقد وتسليم الموقع وطريقة المفاضلة بين العروض	
١٩	١ / ٦ الترسية والتعاقد	
٢٠	٢ / ٦ تسليم الموقع	
٢٥	٣ / ٦ نموذج الاستثمار وآلية المفاضلة بين العروض والتقييم	
٢٥	٧ الاشتراطات العامة	
	١ / ٧ توصيل الخدمات للموقع	
	٢ / ٧ البرنامج الزمني للتنفيذ	

٢٥	الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة	٢/٧
٢٦	تنفيذ الأعمال	٤/٧
٢٦	مسؤولية الاشراف على التنفيذ لدى المستثمر (المطور)	٥/٧
٢٧	حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	٦/٧
٢٨	تقرير المقاول والمكتب الهندسي	٧/٧
٢٨	استخدام الموقع للغرض المخصص له	٨/٧
٢٨	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٩/٧
٢٨	موعد سداد العائد السنوي	١٠/٧
٢٩	ضريبة القيمة المضافة	١١/٧
٢٩	الالتزام بعدم التعديل أو التغيير في المخطط المعتمد	١٢/٧
٣٠	متطلبات الأمن والسلامة	١٣/٧
٣١	إلغاء العقد للمصلحة العامة	١٤/٧
٣٢	تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد	١٥/٧
٣٢	توفير الخدمات للمستفيدين	١٦/٧
٣٢	الحق في التأجير والإدارة	١٧/٧
٣٣	أحكام عامة	١٨/٧
٣٥	<b>الاشتراطات الخاصة</b>	<b>٨</b>
٣٥	مدة العقد	١/٨
٣٥	فترة التطوير والتجهيز والانشاء	٢/٨
٣٥	النشاط الاستثماري المسموح به	٣/٨
٣٥	أعمال الإنشاءات ومكونات المشروع والتطوير المطلوبة	٤/٨
٣٦	قيمة استهلاك الكهرباء	٥/٨
٣٦	الالتزام بالموصفات الفنية	٦/٨
٣٧	الالتزام بالمخططات المعتمدة من الأمانة	٧/٨
٣٧	تمديد شبكة الصرف الصحي	٨/٨
٣٧	تمديدات شبكة المياه	٩/٨
٣٨	الدراسة الفنية	١٠/٨
٣٩	خطة التشغيل والصيانة	١١/٨
٤١	التزامات أخرى على المستثمر	١٢/٨
٤٢	دراسة تقييم الأثر البيئي لإنشاء المجمع الخدمي الاستثماري	١٣/٨
٤٢	الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام	١٤/٨
٤٣	توفير المرافق العامة	١٥/٨
٤٥	اشتراطات التشغيل والصيانة	١٦/٨
٤٥	الاشتراطات الأمنية	١٧/٨
٤٥	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	١٨/٨
٤٥	اللوحات الإعلانية والإرشادية	١٩/٨



٤٦	متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة	٢٠ / ٨
٤٦	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	٢١ / ٨
٤٦	المناطق الخضراء والمفتوحة بالمنطقة	٢٢ / ٨
٤٦	الغرامات والجزاءات البلدية	٢٣ / ٨
٤٧	اشتراطات الأمن والسلامة	٩
٤٧	الإجراءات الوقائية	١ / ٩
٤٧	تأمين معدات الحريق وأنظمة الإنذار	٢ / ٩
٤٧	اللوحات الإرشادية	٣ / ٩
٤٧	ملابس العاملين والمهمات الوقائية	٤ / ٩
٤٧	خطة الطوارئ	٥ / ٩
٤٧	تدريب العاملين	٦ / ٩
٤٨	الالتزام بتعليمات الدفاع المدني	٧ / ٩
٤٨	المسؤولية عن حوادث العمل	٨ / ٩
٤٩	الاشتراطات الفنية	١٠
٤٩	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	١ / ١٠
٤٩	الاشتراطات التنظيمية	٢ / ١٠
٥٠	اعتماد التصميم الابتدائي	٣ / ١٠
٥١	الاشتراطات المعمارية	٤ / ١٠
٥٣	الاشتراطات الإنشائية	٥ / ١٠
٥٤	الاشتراطات الكهربائية	٦ / ١٠
٥٦	الاشتراطات الميكانيكية	٧ / ١٠
٥٧	اشتراطات الأعمال الصحية	٨ / ١٠
٥٧	اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	٩ / ١٠
٥٨	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	١٠ / ١٠
٥٩	المرافق (الملاحق)	١١
٥٩	نموذج تقديم العطاء للمنافسة	١ / ١١
٦٠	المخطط العام للموقع	٢ / ١١
٦١	كروكي الموقع	٣ / ١١
٦٢	محضر تسليم الموقع	٤ / ١١
٦٤	إقرار من المستثمر (المطور)	٥ / ١١
٦٥	نموذج تفويض بالاستعلام البنكي	٦ / ١١
٦٦	بيان بالمشاريع المنفذة خلال الخمس سنوات السابقة	٧ / ١١
٦٧	الهيكل التنظيمي للشركة (نموذج ٨)	٨ / ١١
٦٨	قائمة بأعضاء الإدارة التنفيذية للشركة	٩ / ١١
٦٩	بيان بالقطع في المنطقة الأولى من المخطط	١٠ / ١١

## أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة:

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية "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 إرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

م	المستند	مرفق؟	موقع؟
	مستندات المظروف المالي ويحتوي على:		
١	١-١ نموذج العطاء موقع من المستثمر أو ممن يفوضه لذلك، مع اثبات تاريخ التوقيع.		
	٢-١ أصل خطاب الضمان البنكي من أحد البنوك المعتمدة لدى البنك المركزي السعودي وأن يكون بقيمة لا تقل عن ٢٥% من قيمة الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة المنصوص عليه في كراسة الشروط والمواصفات، وساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف.		
	مستندات مظروف العرض الفني ويحتوي على:		
٢	١-٢ عقد الشركة أو اتفاقية التضامن والتحالف وجميع قرارات الشركاء بالتعديل.		
	٢-٢ تفويض أو توكيل داخل بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص)، إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر.		
	٣-٢ تفويض أو توكيل داخل بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص)، لإثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.		
	٤-٢ صورة سارية المفعول من السجل التجاري للشركة/ المؤسسة.		
	٥-٢ صورة شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.		

		صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيه أن الشركة/ المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.	٦-٢	
		صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.	٧-٢	
		صورة إثبات العنوان الوطني.	٨-٢	
		آخر ميزانيتين معتمدتين للشركة/ للمؤسسة.	٩-٢	
		بيان بالمشاريع المنفذة خلال الخمس سنوات السابقة في المشروعات المماثلة.	١٠-٢	
		سجل تجاري مع إرفاق الأنشطة التجارية المسموحة في السجل.	١١-٢	
		الهيكل الإداري والتنظيمي للشركة.	١٢-٢	
		صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.	١٣-٢	
		التقرير الفني والبرنامج الزمني المقترح لإدارة وتشغيل وصيانة وتطوير المشروع.	١٤-٢	
		صورة شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الكوادر السعودية سارية المفعول (شهادة السعودية الصادرة من مكتب العمل).	١٥-٢	
		أصل كراسة الشروط والمواصفات للمنافسة وملحقاتها موقعة من المستثمر، وصورة إيصال شراء كراسة الشروط والمواصفات.	١٦-٢	
		نسخة من إعلان المنافسة.	١٧-٢	
		الرقم الضريبي للمنشأة	١٨-٢	

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



## ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو "إنشاء واستثمار وتشغيل وتطوير البنية التحتية للمنطقة الأولى من المخطط المعتمد رقم (ش د ٩٩٧) غرب مدينة الدمام (مستودعات - ورش - صناعات خفيفة - أنشطة خدمية، وخدمات مساندة)".
الموقع	هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها المشروع، والموضح ببياناتها وموقعها وحدودها عدد القطع ومساحتها ومكوناتها بكراسة الشروط والمواصفات.
الوزارة	وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
الأمانة	الأمانة أو البلدية بحسب الأحوال - أمانة المنطقة الشرقية (مالك الموقع).
الوكالة	وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات.
الجهات ذات العلاقة	جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها.
المستثمر	الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة سواء كانت شركة / مؤسسة أو فرداً.
المجمع الاستثماري والخدمي	مجمع يحتوي على قطع أراضي تتوافق مع اشتراطات البناء (ص٢) يتم فيها عمليات تجميع وتركيب منتجات خدمية، أو شبه خدمية أو تجارية، أو تُجرى فيها عمليات الصيانة والإصلاح ومواقف للنقل والمعدات وإقامة المستودعات والصناعات الخفيفة.
كود البناء السعودي	مجموعة من الاشتراطات والمتطلبات وما يتعلق بها من أنظمة ولوائح تنفيذية وملاحق تخص البناء والتشييد لضمان السلامة والصحة العامة.
قطع الأراضي:	هي المساحات المخصصة للاستثمار والتنمية حسب المخطط ورخصة البناء المعتمدة.
نسبة البناء:	النسبة المئوية لنتاج قسمة مساحة الحد الأقصى المسموح البناء عليه بالدور الأرضي للمنطقة الشرقية بالمتربع على مساحة الموقع الإجمالية بالمتربع بعد التنظيم.
الارتدادات:	هي المسافات الفاصلة بين حدود المباني وحدود ملكية الموقع.



الدور الأرضي	هو الدور الذي لا يزيد ارتفاع منسوب أرضيته (النهائي) (وجه بلاط الأرضية) عن ١,٢٠ متر من منسوب منتصف رصيف الواجهة التي فيها المدخل الرئيسي.
دور الميزانين	هو دور متوسط بين أرضية وسقف أي فراغ ولا تتجاوز مساحته ثلث مساحة الطابق الموجود به، ويُسمح بزيادة هذه المساحة إلى نصف مساحة الطابق الذي يتوفر به نظام إطفاء آلي وإنذار صوتي معتمد.
إجمالي مساحة البناء	مجموع مساحة أدوار المبنى وتشمل مساحة جميع المباني المسقوفة، باستثناء المناور والأفنية الداخلية المكشوفة، والمظلات المفتوحة، وأدوار الميزانين وأدوار مواقف السيارات تحت الأرض (أدوار القبو).
الارتفاع الكلي للمبنى	المسافة الرأسية المقاسة من منسوب الرصيف أمام المدخل الرئيسي حتى منسوب ظهر بلاطة سطح المبنى.
المتطلبات الفنية للتنفيذ	هي الحد الأدنى الواجب تنفيذها من حيث مطابقة المواد والتأكد من جودة التنفيذ.
المواصفات القياسية السعودية	هي المواصفات القياسية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.
المنافسة العامة	فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/٠٦/١٤٤١ هـ، والتعليمات التنفيذية لها وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة.
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"، أو من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).
دخل المشروع	الإيراد الذي يحققه المشروع محل العقد.
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالفرصة الاستثمارية وملحقاتها والتي أطلع عليها المستثمر وقبل بها.



## ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى:

التاريخ	التاريخ المحدد	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) (مراعاة التمديد).	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) (مراعاة التمديد).	موعد فتح المظاريف
	تحده الأمانة	إعلان نتيجة المنافسة
	تحده الأمانة	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة 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 الموقع
	من تاريخ تسليم الموقع بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة والمستثمر (المطور) ، وإذا لم يتم توقيع المستثمر (المطور) على محضر تسليم الموقع يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد العائد السنوي المضمون (للسنة الأولى)

## ١- مقدمة

ترغب أمانة المنطقة الشرقية في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية وذلك لإنشاء واستثمار وتشغيل وتطوير البنية التحتية للمنطقة الأولى من المخطط المعتمد رقم (ش د ٩٩٧) غرب مدينة الدمام لنشاط (مستودعات - ورش - صناعات خفيفة - أنشطة خدمية - خدمات مساندة) في منافسة عامة على المستثمرين والتي تمت الموافقة عليها بموجب خطاب الوزارة رقم (٤٤٠٠٩٣٧٧٧٢/١) وتاريخ ١٤/٠١/١٤٤٥هـ (على أن تكون المنافسة على أعلى عائد سنوي يستحق للأمانة من دخل المشروع، على ألا يقل عن الحد الأدنى المنصوص عليه في كراسة الشروط والمواصفات)، وذلك حسب الاستخدامات والأنشطة المعتمدة بالمنطقة والمخطط والتفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين المتقدمين بالعروض على المنافسة الاستثمارية الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب الأمانة بالمستثمرين المتقدمين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية، والتزامات المستثمر (المطور)، وطرق المفاضلة بين المتنافسين بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية، ويحقق للأمانة أهدافها. وترحب الأمانة بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة،

ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

- التوجه إلى الوكالة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:
- وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات - الدمام - شارع الملك عبد العزيز.
- ص.ب: (٢٨٧٠) الرمز البريدي: (٣١١٤٦) تليفون: (٠١٣٨٣٤١٠٠٠) فاكس: (٠١٣٨٣٣٩٩٧٧).
- مركز التميز الاستثماري: واتس (٥٠٠٣٩٨٥٥٢ ٩٦٦٦+) - ايميل (inv@momra.gov.sa)
- أو من خلال الموقع الالكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa)
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".
- أو من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).





كود البناء السعودي والاشتراطات الخاصة بإقامة المشروع حسب الأنشطة المحددة بالكراسة، وأن يقوم بدراسة وافيه وشاملة وتصور كامل عن المشروع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية.

- يجب على المستثمر (المطور) الالتزام بالأنشطة المعتمدة بالموقع والمخطط المعتمد، كما يجب عليه التقييد بالحد الأدنى للمساحة الخاصة بكل نشاط حسب الأنظمة واللوائح الخاصة بذلك مع مراعاة نسبة البناء المسموح بها داخل الموقع.
- على المستثمر (المطور) التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة .
- على المستثمر (المطور) تطوير وإنشاء وترميم الطرق والشوارع القائمة، وإنشاء ورصف الطرق المعتمدة بالمخطط والغير منفذة، وتطوير وإنشاء الخدمات والمرافق العامة المعتمدة بالموقع.

## ٣ - اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

### ١ / ٢ من يحق له دخول المنافسة:

- ١ / ١ / ٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لهم في إنشاء وتطوير البنية التحتية وإدارة وتشغيل الأنشطة الخدمية والخدمات المساندة التقدم في هذه المنافسة، ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.
- ٢ / ١ / ٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

### ٢ / ٢ لغة العطاء:

- ١ / ٢ / ٣ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلي مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته، وبياناته ويستثنى من ذلك الكتلوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
- ٢ / ٢ / ٣ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى غير العربية يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

### ٣ / ٣ مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية والمواصفات إلكترونياً، وفي حال تعذر تقديم العطاء إلكترونياً لأسباب فنية، يُقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه في المنافسة الإلكترونية داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر بداخله مظروفين مختومين بالشمع الأحمر أحدهما للعرض الفني والآخر للعرض المالي، ويكتب عليهما من الخارج اسم المنافسة ورقمها واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة بمقر وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات.

- أمانة المنطقة الشرقية - الدمام - ص.ب: (٢٨٧٠) - الرمز البريدي: (٣١١٤٦).
- تليفون: (٨٣٤١٠٠٠) - فاكس: (٨٣٣٩٩٧٧).

### ٤ / ٣ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية، وبوابة الاستثمارات في المدن السعودية (فرص) مع مراعاة فترات التمديد.



## ٥ / ٣ تقديم العطاء:

١ / ٥ / ٣ يُقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

٢ / ٥ / ٣ في حال تعذر التقديم إلكترونياً لأسباب فنية يُقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه في المنافسة الإلكترونية داخل مظروفين مختومين بالشمع الأحمر أحدهما للعرض الفني والأخر للعرض المالي ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال على الرقم (١٩٩٠٩٩) أو عن طريق البريد الإلكتروني (inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

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

٤ / ٥ / ٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر (المطور) بنفسه، أو من الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

## ٦ / ٣ كتابة الأسعار: يجب على المستثمر (المطور) عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

١ / ٦ / ٣ أن يُقدم السعر (النسبة من دخل المشروع) بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات ولا يجوز له إجراء أي تعديل أو ابداء تحفظ عليها أو القيام بشطب بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها ويستبعد الطرف المخالف لذلك.

٢ / ٦ / ٣ تُدون الأسعار (النسبة من دخل المشروع) في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً)، ويعتد بالكتابة في حال اختلافها عن الأرقام.

٣ / ٦ / ٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في النسبة المقدمة يجب أن تعاد كتابتها من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليها والختم.

## ٧ / ٣ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوم) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة الحق في طلبها في حال الحاجة إليها. ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.



## ٨ / ٣ الضمان:

١ / ٨ / ٣ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة المنصوص عليه في كراسة الشروط والمواصفات هذه، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

٢ / ٨ / ٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (٢٥٪) من قيمة الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر أو أن يكون الضمان ساري لمدة أقل من (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

## ٩ / ٣ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المناسب، كما يرد لصاحب العطاء المقبول فور سداد العائد السنوي المضمون للأمانة عن السنة الأولى وتوقيع العقد.

## ١٠ / ٣ مستندات العطاء:

### • يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية بالمظروف الفني:

- ١ / ١٠ / ٣ عقد الشركة أو اتفاقية التضامن والتحالف وجميع قرارات الشركاء بالتعديل.
- ٢ / ١٠ / ٣ تفويض أو توكيل داخل بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص)، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر.
- ٣ / ١٠ / ٣ تفويض أو توكيل داخل بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) لإثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- ٤ / ١٠ / ٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري للشركة / المؤسسة.
- ٥ / ١٠ / ٣ صورة شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.
- ٦ / ١٠ / ٣ صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/ المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها.
- أو إرفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.
- ٧ / ١٠ / ٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٨ / ١٠ / ٣ صورة إثبات العنوان الوطني.



آخر ميزانيتين معتمدتين للشركة / المؤسسة.	٩ / ١٠ / ٣
بيان بالمشاريع المنفذة خلال الخمس سنوات السابقة في إدارة وتشغيل المشروعات المماثلة.	١٠ / ١٠ / ٣
سجل تجاري مع إرفاق الأنشطة التجارية المسموحة في السجل.	١١ / ١٠ / ٣
الهيكل الإداري والتنظيمي للشركة.	١٢ / ١٠ / ٣
صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.	١٣ / ١٠ / ٣
التقرير الفني والبرنامج الزمني المقترح لإدارة وتشغيل وصيانة وتطوير المشروع.	١٤ / ١٠ / ٣
نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة (التوطين)	١٥ / ١٠ / ٣
أصل كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها موقعة من المستثمر تأكيداً للالتزام	١٦ / ١٠ / ٣
المستثمر المطلق بما ورد بها، صورة من إيصال سداد شراء كراسة الشروط والمواصفات.	
نسخة من إعلان المنافسة.	١٧ / ١٠ / ٣
الرقم الضريبي للمنشأة.	١٨ / ١٠ / ٣

**- على المستثمر أن يقدم نسخة من نموذج العطاء موضحاً به النسبة المحددة للأمانة من دخل المشروع على أوراقه الرسمية وعلى نموذج العطاء المدرج بكراسة الشروط والمواصفات، وذلك ضمن المستندات المرفوعة من قبله على بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).**

• ويجب أن يحتوي الظرف المالي على المستندات التالية:

نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.	١٩ / ١٠ / ٣
أصل خطاب الضمان البنكي على أن يكون من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، غير مشروط وغير قابل للإلغاء ويكون قابل للتمديد بقيمة لا تقل عن (٢٥ %) من قيمة الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة والمنصوص عليه في كراسة الشروط والمواصفات، وأن يكون ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لموعد فتح المظاريف، (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه)، ويستبعد العرض المخالف بما ورد أعلاه ولا يحق لمقدم العطاء في تلك الحالة الاعتراض على الاستبعاد.	٢٠ / ١٠ / ٣

**١١ / ٣ سرية المعلومات:**

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



## ٤- واجبات المستثمر (المطور) قبل إعداد العطاء

### ١ / ٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على مقدم العطاء (المستثمر المطور) دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء المقدم.

### ٢ / ٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر (المطور) الاستفسار من الأمانة خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لفتح المظاريف، وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات عن طريق بوابة فرص، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، كما يمكن للمستثمر تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "بوابة الاستثمار في المدن السعودية" فرص.

### ٣ / ٤ معاينة الموقع:

على المستثمر (المطور) وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع محل المنافسة معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على أوضاعه السائدة به والتعرف على كافة الاشتراطات ذات العلاقة ونظام البناء بالمنطقة قبل التقدم بعطائه، ويعتبر المستثمر (المطور) قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الإدعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع وأنظمة البناء والأعمال المتعلقة به.

- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي، وأن يقدم دراسة وافية وشاملة في عرضه الفني وتصور كامل عن الموقع العناصر بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية.

## ٥ - ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### ١ / ٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للأمانة إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك، ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل موعد 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، ولا يحق لهم الاعتراض على ذلك، ويلتزم المستثمر بتقديم كراسة الشروط والمواصفات النهائية للمنافسة.

### ٢ / ٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإنه سوف يتم إخطار جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص)، وللأمانة الحق في تأجيل فتح المظاريف في الحالات الطارئة والمفاجئة كالتسيول والكوارث الطبيعية والزلازل وغيرها، ويجب على المستثمر الذي قام بشراء كراسة الشروط والمواصفات أن يتابع بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) بشكل دوري ويومي للتعرف على أية تغييرات أو إضافات أو تعديلات على شروط المنافسة.

### ٣ / ٥ سحب العطاء:

لا يحق لمقدم العطاء سحب عطاءه بعد تقديمه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

### ٤ / ٥ تعديل العطاء:

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

### ٥ / ٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، ويجب أن يكون المندوب المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير هيئة المنطقة الشرقية للشؤون البلدية والقروية والإسكان، ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة الاستثمارات وتنمية الإيرادات. الإجراءات التي تقوم بها اللجنة وفقاً للنظام.



## ٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع وطريقة المفاضلة بين العروض

### ١/٦ الترسية والتعاقد:

- ١/١/٦ يتم استلام العطاءات المقدمة للمنافسة من قبل لجنة فتح المظاريف في الزمان والمكان المحددين لها ويتم استكمال باقي الإجراءات النظامية.
- ٢/١/٦ تحال العروض الفنية إلى لجنة تحليل العروض الفنية لتحليلها وتأهيل المستثمرين الذين تنطبق عليهم الشروط ورفع التوصية بمقدمي العطاءات المجتازين فنياً.
- ٣/١/٦ بعد اعتماد تأهيل المستثمرين فنياً تقوم الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات بإرسال خطاب للمتنافسين المجتازين فنياً عن طريق البريد المسجل وتحديد الزمان والمكان لفتح المظاريف المالية ومخاطبة المتنافسين غير المجتازين فنياً لتسلموا المظاريف المالية الخاصة بهم.
- ٤/١/٦ يتم فتح المظاريف المالية للمتنافسين المجتازين فنياً فقط من قبل لجنة فتح المظاريف في الزمان والمكان المحدد لها وإعلان النتائج.
- ٥/١/٦ تقوم لجنة الاستثمار بفتح العروض الفنية أولاً لدراستها وتقييمها وفقاً لجدول عناصر التقييم الفني المحدد والوارد أدناه، وذلك لتأهيل المستثمرين الذين تنطبق عليهم الشروط، ولا يعتبر المستثمر مؤهلاً فنياً ما لم يحصل على (٧٠٪) من الدرجات على الأقل ثم يتم فتح العروض المالية للمستثمرين المجتازين فنياً فقط، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- ٦/١/٦ يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة (١٥) خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في استثمار الموقع ومصادرة الضمان.
- ٧/١/٦ يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة إن لم يستكمل صاحب العطاء الأول الإجراءات خلال المدة المحددة.
- ٨/١/٦ يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.
- ٩/١/٦ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية وتنمية الإيرادات لإلغاء المنافسة.



**١٠/١/٦** **يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي 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 المفاوضات مع المتنافسين.

**٢/٦ تسليم الموقع:**

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

**٢/٢/٦** في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ما لم توجد عوائق تمنع تسليم العقار من قبل الأمانة.

**٣/٦ نموذج الاستثمار وآلية المفاضلة بين العروض والتقييم:**

**١/٣/٦** باعتبار هذا المشروع من المشاريع المميزة وفقاً للبنود والآلية المحددة في المادة (١٢) الثانية عشرة من لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ والتعليمات التنفيذية الخاصة بها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠١٨٦٥٣٤/١) وتاريخ ١٤٤٤/٠٥/١٨هـ، الطريقة الثالثة الحالة الأولى، والتي يتم فيها تثبيت المدة الزمنية للاستثمار وتكون المنافسة فيها على أعلى عائد سنوي يستحق للأمانة من دخل المشروع، ويجب ألا تقل نسبة العائد عن الحد الأدنى، فإن المنافسة ستكون على أعلى عائد سنوي يستحق للأمانة من دخل المشروع،

**٢/٣/٦** تكون المفاضلة بين العروض حسب العرض الأعلى في النسبة المئوية للأمانة من دخل المشروع، على أن يكون الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة مبلغ وقدره (٣,١١٦,٣٧٢ ريال) (ثلاثة مليون ومائة وستة عشرة ألف وثلاثمائة واثنان وسبعون ريال سعودي)، غير شامل ضريبة القيمة المضافة ولا توجد منافسة عليه بين المتقدمين، وسيتم فتح العروض الفنية للمتقدمين

أولاً، وبعد ذلك يتم فتح العروض المالية لمقدمي العطاءات التي اجتازت عروضهم التقييم الفني، على أن يتم تقييم العروض المقدمة والمفاضلة فيما بينهما بناء على معايير التقييم الموضحة في اللائحة، وسوف يتم تقييم العروض على ثلاث مراحل وتشمل:

**٣/٣/٦**



- التقييم العام لمستندات مقدمي العطاءات:
- التقييم الفني:
- المفاضلة بين العروض المالية.

### المرحلة الأولى: التقييم الفني:

تقوم لجنة تحليل المعايير الفنية بفتح مظاريف المعايير الفنية أولاً لدراسته وتقييمه وفقاً لجدول عناصر التقييم الفني المحددة والوارد أدناه، وذلك لانتقال المستثمرين الذين تنطبق عليهم الشروط إلى مرحلة المفاضلة بين العروض المالية، ولا يعتبر مقدم العطاء مؤهلاً ما لم يحصل على ٧٠٪ من الدرجات على الأقل (وهو ما يعادل ١٤٠ درجة)، ثم يتم فتح المظاريف المالية لمقدمي العطاءات المجتازين فنياً فقط، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

جدول عناصر التقييم لمقدمي العطاءات			
التقييم	الدرجات	العناصر الفرعية (معايير التقييم)	العناصر الرئيسية
	٨	خبرة المستثمر (المطور) في تطوير المشاريع المشابهة (١٥ درجات)	
	٧	عدد المشاريع المماثلة التي نفذها المستثمر. إجمالي قيمة المشاريع التطويرية خلال الخمس سنوات الأخيرة.	
	٥	القدرة المالية للمستثمر (٢٠ درجة) في الخمس سنوات الأخيرة	خبرة المستثمر وأهليته وقدرته المالية (٥٠ درجة)
	٥	رأس المال لا يقل عن خمسمائة ألف ريال.	
	٥	نسبة السيولة لا تقل عن خمسة مليون ريال.	
	٥	نسبة الربحية لا تقل عن ١٥٪ حسب القوائم المالية المدققة	
	٥	نسبة المديونية لا تزيد عن ٢,٥٪ حسب القوائم المالية.	
	١٠	أهلية المستثمر (١٥ درجات)	
	٥	التزام المستثمر بالسداد في الميعاد لأعمال سابقة مع الأمانة. عدم وجود متأخرات عن أعمال سابقة مع الأمانة.	
	٢٥	فهم المستثمر للمشروع ومتطلباته (١٠٠ درجة)	المعايير الفنية (١٠٠ درجة)
	٢٥	١. تحليل الموقع (عرض)	
	٢٥	٢. مراعاة المتطلبات البيئية (عرض)	
	٢٥	٣. الابتكار في التصاميم وإيجاد حلول تناسب البيئة المناخية للمدينة (تحسين المناخ البيئي للمشروع) (عرض)	
	٢٥	٤. الخدمات المقدمة بالمشروع (عرض)	



٥	الجهاز الإداري والفني للمشروع.	خطة المشروع (٢٠ درجة)
٥	خبرة الشركة المسند إليها إنشاء وتجهيز وتشغيل المشروع.	
٥	مدى تناسب البرنامج الزمني مع فترة الإنشاء والتشغيل.	
٥	المكتب الاستشاري الهندسي المشرف على المشروع.	
١٥	الشركة المسند إليها مهام الصيانة والتشغيل والنظافة.	التشغيل والصيانة (٣٠ درجة)
١٥	خطة الاحلال والتجديد (عرض)	
يعتبر المستثمر مؤهلاً إذا حصل على نسبة (٧٠٪) وهو ما يعادل (١٤٠ درجة من مجموع الدرجات)		

**ملحوظة:** يلتزم المستثمر بتقديم مستندات المعايير الفنية على ملف (بوربوينت) أو بصيغة (PDF) ونسخة ورقية ونسخة على ذاكرة فلاش ميموري للجنة تحليل المعايير الفنية قبل خمسة أيام عمل من يوم فتح المظاريف المعلن عنه في الصحف وبوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص)، ولا يعفى تزويد اللجنة من رفع جميع الأوراق على بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) حسب الموضح بالكراسة، ويعتبر المستثمر مجتازاً مرحلة التقييم الفني إذا حصل على (٧٠٪) من الدرجات.

- سيتم فتح المظاريف المالية للعروض التي اجتازت العرض الفني، وستتم المفاضلة بين العروض المالية.
- على المستثمر تقديم نسبة (٪) من دخل المشروع للبلدية مع ضمان الحد الأدنى السنوي المستحق للأمانة.
- الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة والبالغ مبلغ وقدره (٣,١١٦,٣٧٢ ريال) (ثلاثة مليون ومائة وستة عشرة ألف وثلثمائة واثنان وسبعون ريال سعودي)، غير شامل ضريبة القيمة المضافة ولا تتم المنافسة عليه بين المتقدمين.

مثال توضيحي (جميع الأرقام والنسب الواردة أدناه لغرض الإيضاح فقط):		
البند	العرض الأول	العرض الثاني
النسبة المئوية للبلدية من العائد السنوي من دخل المشروع	٤٠٪	٣٠٪
ترتيب العروض (أفضلية)	أفضل عرض	ثاني أفضل عرض

- قيمة العوائد السنوية من دخل المشروع حسب النسبة المحددة من قبل المستثمر بنموذج العطاء غير معفية من ضريبة القيمة المضافة وسيتم احتسابها وإضافتها حسب اللوائح والتعليمات في هذا الشأن.  
٤ / ٣ / ٦ زيادة العائد السنوي:

يلتزم المستثمر بزيادة نسبة العائد السنوي المستحق للأمانة من دخل المشروع (النسبة المئوية للأمانة من دخل المشروع) بنسبة (٥٪) بعد خمس سنوات من مدة العقد (بدءاً من السنة التعاقدية السادسة) وذلك زيادة دورية كل (٥) خمس سنوات.



مثال توضيحي للزيادة في العائد السنوي (جميع الأرقام الواردة لغرض الإيضاح فقط):				
البند / السنوات	من (٦- ١٠)	من (١١- ١٥)	من (١٦- ٢٠)	من (٢١- ٢٥)
النسبة المئوية للعائد السنوي للأمانة من دخل المشروع	٤٢%	٤٤,١٠%	٤٦,٣٠%	٤٨,٦١%

٥ / ٣ / ٦ آلية احتساب العوائد السنوية المستحقة للأمانة: يتم احتساب العائد السنوي للأمانة من دخل المشروع كما يلي:

١. في حال كانت النسبة المئوية للعائد السنوي للأمانة من دخل المشروع أعلى من الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة والمنصوص عليه في كراسة الشروط والمواصفات: يكون المبلغ المستحق هو قيمة النسبة المئوية للعائد السنوي للأمانة مضافاً إليه ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات.

٢. في حال كانت النسبة المئوية للعائد السنوي للأمانة من دخل المشروع أقل من أو تساوي الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة والمنصوص عليه في كراسة الشروط والمواصفات: يكون المبلغ المستحق هو الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة المنصوص عليه في كراسة الشروط والمواصفات يُضاف إليه ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات.

٣. يلتزم المستثمر بتسديد كامل قيمة الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة والمنصوص عليه في كراسة الشروط والمواصفات أو قيمة النسبة المئوية للعائد السنوي للأمانة من دخل المشروع - أيهما أعلى - في تواريخها المستحقة وفقاً لهذه الكراسة وملحقاتها.

٤. يقوم المستثمر بسداد مبلغ الحد الأدنى السنوي المنصوص عليه في كراسة الشروط والمواصفات عند بداية كل سنة تعاقدية، وذلك بحد أقصى (١٠) عشرة أيام من بداية السنة التعاقدية، وفي حال عدم التزام المستثمر بسداد المبلغ المستحق في السنة التعاقدية الأولى يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر.

٥. يلتزم المستثمر خلال (٩٠) تسعون يوماً من نهاية السنة المالية في كل عام بتقديم كافة التقارير

المالية المدققة الخاصة بالمشروع موضعاً بها قيمة النسبة المئوية المستحقة للأمانة من دخل المشروع عن العام المالي السابق، وفي حال تجاوزت هذه القيمة الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة في السنة السابقة: فيقوم المستثمر بتسديد قيمة الفرق، وذلك بحد أقصى عشرة أشهر من تاريخ انتهاء الربع الأول للعام المالي في كل سنة تعاقدية.



٦. يلتزم المستثمر بتعيين مدقق حسابات خارجي معتمد للمشروع لتدقيق كافة القوائم والعقود والتقارير المالية السنوية خلال كامل مدة المشروع، ويتحمل المستثمر كافة تكاليف ذلك، على أن يتم أخذ موافقة الأمانة قبل تعيين المدقق الخارجي، وللأمانة الحق في تغييره إذا رأت ذلك.

٧. يلتزم المستثمر بأن يتيح للأمانة جميع السجلات والدفاتر والمستندات المالية ودفاتر الحسابات والعقود وغيرها من الوثائق ذات الصلة بالمشروع عند الطلب في أي وقت.

٨. يحق للأمانة المتابعة الدورية بعد تشغيل المشروع والاطلاع على كافة المؤشرات المالية من خلال مؤشرات لقياس الأداء.

٩. لا تتعهد الأمانة بأي حال من الأحوال بأي تعهدات مالية متعلقة بالمستثمر مع أي بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، ولا تضمن المستثمر في أي قروض مالية أو تعامل مالي من أي نوع يترتب عليه التزامات مالية أو غير مالية، والأمانة غير مسؤولة أمام الجهات العلاقة بهذا الصدد. ١٠. لا تتحمل الأمانة أي مسؤولية تجاه أي شخص عن أي تكاليف أو مصاريف متعلقة بالمشروع أو بتقديم العطاء أو لأي دراسة أو معاملة مالية سواء اكتملت أو لم تكتمل أو تم العمل بها أو سوف يُعمل بها.

## ٧- الاشتراطات العامة

### ١ / ٧ توصيل الخدمات للموقع: يلتزم المستثمر (المطور) بما يلي:

١. تطوير وتجهيز وتمهيد ورصف وايصال جميع الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف..... وغيرها) لكامل المساحة بالمنطقة الأولى من المخطط المعتمد رقم (ش د ٩٩٧) غرب مدينة الدمام، والتي تبلغ (١,٥٥٨,١٨٦ م<sup>٢</sup>) والتي تمثل كامل المساحة المستهدفة للتطوير والمحددة في بطاقة وصف العقار والمخطط والكروكي وكروت الوصف المرفقة بكراسة الشروط والمواصفات وذلك على مسؤوليته الخاصة.

٢. يتحمل المستثمر (المطور) كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بكل ما يتعلق بالتطوير والتجهيز والتمهيد والرصف وايصال جميع الخدمات، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء، وعليه أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة والجهات ذات الصلة.

٣. تطوير وتجهيز كامل نطاق المشروع بالمنطقة الأولى من المخطط المعتمد رقم (ش د ٩٩٧) غرب مدينة الدمام والشوارع المطلة عليه ومراكز الخدمات وفقاً لما هو وارد بالشروط والمواصفات العامة والخاصة، ولا يحق للمستثمر (المطور) تأجير الأنشطة أدناه والموضحة مساحتها بالمخطط المعتمد:

- المساجد.
- الخدمات الحكومية.
- الطرق والأرصفة وممرات المشاة.
- الحدائق والمسطحات الخضراء.
- مواقف السيارات.

### ٢ / ٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر (المطور) أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للتطوير والتجهيز والإنشاء الخاصة بالمنطقة الأولى محل المنافسة وفقاً للمواصفات المعتمدة من الأمانة، على أن يكون البرنامج الزمني لكامل مدة المشروع متوافق مع المدة المحددة بكراسة الشروط والمواصفات.

### ٣ / ٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة: يلتزم المستثمر (المطور) بالآتي:

١ / ٣ / ٧ عدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة وجميع الجهات الأخرى ذات العلاقة.

٢ / ٣ / ٧ بعد الانتهاء من أعمال التطوير والتجهيز والتمهيد والرصف وايصال جميع الخدمات للمنطقة المحددة بكراسة الشروط والمواصفات، أن يقوم بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعنى



وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وتعليمات الجهة المشرفة على المشروع وكافة الاشتراطات البلدية المتعلقة بالمشروع.

#### ٤ / ٧ تنفيذ الأعمال: يلتزم المستثمر (المطور) بالآتي:

١. أن يسند مهمة إنشاء وتطوير البنية التحتية بالمنطقة وتجهيز المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة والمشروعات.

٢. أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها، مع ضرورة إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في التطوير والمباني والإنشاءات بعد استخدامها سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ٢١/٠٩/١٤٣٩هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للبلدية.

#### ٥ / ٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر (المطور):

يجب أن يسند المستثمر (المطور) مهمة الإشراف على التنفيذ لكامل الموقع إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين ومعتمد من الأمانة ويجب أن توافق الأمانة على المكتب الاستشاري ويكون من واجباته:

#### ١ / ٥ / ٧ أعمال التصميم:

▪ تقديم فكرة التصميم والإشراف على تنفيذه مع العرض المقدم من المستثمر (المطور) متضمناً شرحاً موجزاً للمشروع الابتدائي والذي بموجب الموافقة عليه يتم تقديم المشروع بصفته النهائي.

#### ٢ / ٥ / ٧ يراعي الاستشاري في التصميم ما يلي:

١. إجراء أعمال التصميم طبقاً للكود السعودي.
٢. عدم إجراء تعديلات على المخطط المعتمد من الأمانة وفي حالة إجراء أي تعديل أثناء التنفيذ لابد من موافقة واعتماد الأمانة/البلدية عليه.
٣. عدم استخدام أو اعتماد مواد تؤدي تحت أي ظرف إلى أخطار انبعاث أدخنة أو غازات سامة أو استخدام أنشطة إشعاعية أو تلويث للبيئة.

#### ٣ / ٥ / ٧ أعمال الإشراف والمتابعة:

١. الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
٢. مراجعة التصاميم ومخططات ومواصفات الأعمال وقائمة الكميات قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها والتأكد من مطابقتها لكود البناء السعودي والمواصفات العالمية المعتمدة من الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ موجودا بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ، ويكون المستثمر (المطور) والمقاول وتنمية الإيرادات



3. المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
4. توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
5. التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
6. دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
7. 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/الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.
8. تقديم تقارير شهرية من بداية الشهر الثاني توضح مدى التقدم في سير العمل ومدى الانتظام في تنفيذ الأعمال.
9. تنتهي مهمة الاستشاري عند انتهاء وتنفيذ المشروع واستلامه من الأمانة/البلدية رسمياً وللأمانة الحق في تكليف المستثمر (المطور) بتمديد عقد المكتب الاستشاري لحين انتهاء الحاجة الكاملة من وجود المكتب الاستشاري حسب تقدير الأمانة في ذلك.

#### ٦/٧ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

- ١/٦/٧ للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر (المطور) بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة والأنشطة المعتمدة بالمنطقة.
- ٢/٦/٧ لا يجوز للمستثمر (المطور) إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر (المطور) أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ٣/٦/٧ يلتزم المستثمر (المطور) بعد الانتهاء من أعمال التطوير والإنشاء والتجهيز للمشروع بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- ٤/٦/٧ يلتزم المستثمر (المطور) في حال طلب الأمانة وعلى نفقته الخاصة عمل مجسم باسم المستثمرات وتنمية الإيرادات



٥ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر (المطور) بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٦ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر (المطور) بتوثيق سير الأعمال بالصور الفوتوغرافية في جميع مراحل المشروع انشاء وتطوير البنية التحتية وتنفيذ واكمال وتسليم المشروع) ومشاركة المكتب الاستشاري الهندسي المكلف من قبل المستثمر والذي وافقت عليه الأمانة .

#### ٧ / ٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر (المطور)، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقة التنفيذ للمواصفات والشروط ويكون المستثمر (المطور) مسؤولاً عن كافة الأعمال والتجهيزات بالمشروع.

#### ٨ / ٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر (المطور) استخدام الموقع لغرض المخصص له في إعلان المنافسة، ويجب عليه التقيد بالأنشطة المعتمدة بالمخطط ورمز الاستخدام، وفي حالة رغبة المستثمر (المطور) تغيير نشاط بسبب تغيير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر (المطور) لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

#### ٩ / ٧ التاجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر (المطور) تأجير العقار أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي (المطور)، ويلتزم المستثمر (المطور) في حال رغبته بالتأجير على الغير لأي نشاط من أنشطة المشروع بعد موافقة الأمانة أن يقوم بإبرام عقود ايجار مع كل مستأجر من الباطن على حدة وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد الأمانة بنسخة من تلك العقود على أن يظل المستثمر الأصلي (المطور) هو المسؤول أمام الأمانة عن مخالفة نصوص العقد، وفي جميع الأحوال تنتهي العقود المبرمة من قبل المستثمر (المطور) مع المستأجرين منه من الباطن بانتهاء العقد الأصلي بين المستثمر (المطور) مع الأمانة.

#### ١٠ / ٧ موعد سداد العائد السنوي: يلتزم المستثمر (المطور) بما يلي:

١ / ١٠ / ٧ يقوم المستثمر بسداد مبلغ الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة والمنصوص عليه الشروط والمواصفات للسنة الأولى عند توقيع العقد، كما يقوم بتسديد الحد الأدنى السنوي



المضمون للأمانة للسنوات التالية في بداية سنة تعاقدية، وذلك ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة التعاقدية، وفي حالة عدم التزام المستثمر بسداد مبلغ الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة في السنة التعاقدية الأولى يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية وفقاً لنظام إيرادات الدولة ولأئحته التنفيذية.

٢/١٠/٧ يلتزم المستثمر خلال (٩٠) تسعون يوماً من نهاية السنة المالية في كل عام بتقديم كافة التقارير المالية المدققة الخاصة بالمشروع موضعاً بها قيمة النسبة المئوية المستحقة للأمانة من دخل المشروع عن العام المالي السابق، وفي حال تجاوزت هذه القيمة الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة؛ فيقوم المستثمر بتسديد قيمة الفرق، وذلك بحد أقصى عشرة أيام من تاريخ انتهاء الربع الأول للعام المالي في كل سنة تعاقدية.

٢/١٠/٧ يلتزم المستثمر بزيادة العائد السنوي المستحق للأمانة من دخل المشروع (النسبة المئوية للأمانة من دخل المشروع) بنسبة (٥%) بعد خمس سنوات من مدة العقد (بدءاً من السنة التعاقدية السادسة وحتى نهاية العقد) وذلك زيادة دورية كل (٥) خمس سنوات.

#### ١١ / ٧ ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي العائد السنوي من دخل المشروع، ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون سدادها في وقت سداد العائد السنوي المضمون للبلدية، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد العائد السنوي حسب بنود العقد بالإضافة إلى أي عقوبات أخرى ينص عليها في أي من الأنظمة والتعليمات المتعلقة بهذا الشأن.

#### ١٢ / ٧ الالتزام بعدم التعديل أو التغيير في المخطط المعتمد:

لا يحق للمستثمر (المطور) تغيير أو تعديل المخطط المعتمد من الأمانة والذي سيتم بموجبه تسليم موقع المشروع، ويمارس المستثمر (المطور) أنشطته دون تغيير في أبعاد القطع أو الممرات والشوارع أو الممرات، ويحق له بعد تنفيذ المخطط على الطبيعة وعند التأجير دمج أكثر من قطعة في قطعة واحدة بشرط ألا يكون بينهم فاصل شارع أو ممر.

#### ١٣ / ٧ متطلبات الأمن والسلامة: يلتزم المستثمر (المطور) بما يلي:

١ / ١٣ / ٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص والأشياء والأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

- ٢ / ١٣ / ٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٣ / ١٣ / ٧ يكون المستثمر (المطور) مسئولاً مسئولية 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 باحتياجات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحدة كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسئولية عن ذلك.
- ٤ / ١٣ / ٧ وضع الإشارات التنظيمية والإرشادية والتحذيرية، إشارات وعلامات مناطق العمل، وإشارات اتجاهات السير بالطرق.
- ٥ / ١٣ / ٧ وضع اللوحات الإرشادية وأعمال السلامة المرورية حسب مواصفات وزارة النقل والبلدية.
- ٦ / ١٣ / ٧ وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق.
- ٧ / ١٣ / ٧ وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.
- ٨ / ١٣ / ٧ توفير طفايات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراء الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مرافق المباني وتجهيزاتها.
- ٩ / ١٣ / ٧ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠هـ وتعديلاته.
- ١٠ / ١٣ / ٧ يلتزم المستثمر (المطور) بعدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة وغيرها) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- ١١ / ١٣ / ٧ الالتزام بتزويد جميع المنشآت بالأنظمة اللازمة للوقاية من مكافحة الحريق ومنع انتشار اللهب حسب متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-801) والباب التاسع من كود البناء السعودي العام (SBC-201) مع تحديد جميع سبل الهروب والمسارات والمنحدرات والسلالم اللازمة، واستخدام مواد بناء غير قابلة للاشتعال ومقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية.
- ١٢ / ١٣ / ٧ الالتزام بتوفير سلالم آمنة للسطح حال وجود معدات أعلاه لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة مع توفير التجهيزات اللازمة لتصريف الأمطار.
- ١٣ / ١٣ / ٧ عمل أرضيات المناطق المكشوفة والأرصفة الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن ١٪ لتسهيل وتصريف الأمطار ومياه الغسيل.

١٤ / ١٣ / ٧ يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بمتطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC801) على

وجه الخصوص :

- متطلبات الكشف الخارجي
- متطلبات سبل الهروب
- متطلبات التخطيط للطوارئ.
- متطلبات أنظمة الحماية من الحريق.
- متطلبات التخزين والنظافة العامة.
- متطلبات السلامة الكهربائية.
- متطلبات الديكور والتشطيبات العامة.
- متطلبات المواد الخطرة.

١٥ / ١٣ / ٧ يلتزم المستثمر (المطور) بأن يتم مراعاة السلامة المرورية داخل الطرق والشوارع بالمخطط وعمل

لوحات إرشادية داخل المخطط توضح توزيع الأنشطة وأسهم للخدمات المقدمة وأماكن الإدارة ومبنى البلدية وأرقام التواصل والطوارئ والأمن ..... إلخ.

١٤ / ٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

**أولاً: حالات إلغاء العقد قبل استلام الموقع من الأمانة:**

يحق للأمانة إلغاء العقد أو المنافسة مع المستثمر قبل تاريخ تسليمه للموقع وذلك لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة أو أي قرارات من صاحب الصلاحية وسيتم إعادة المبالغ التي دفعها المستثمر عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

**ثانياً: حالات إلغاء العقد بعد استلام الموقع من الأمانة:**

يحق للأمانة إلغاء العقد مع المستثمر أثناء سريانه وذلك في الحالات التالية:

١. إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ بدون عذر مقبول خلال فترة التجهيز والإنشاء.
٢. إذا أخل المستثمر بأي من أحكام العقد أو الشروط والمواصفات ولم يتجاوب مع الأمانة لتصحيح الوضع خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
٣. إذا تأخر المستثمر عن دفع المقابل المالي المستحقة خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.

٤. إذا أغفل أو طلب إشهار إفلاسه أو أثبت إعساره.

٥. إذا كان مؤسسة أو شركة طلب حلها أو تصفيتها.

٦. لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة (بعد الحصول على موافقة صاحب الصلاحية نظاماً) الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.



## ١٥ / ٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

١. بعد انتهاء مدة أو مدد العقد يلتزم المستثمر (المطور) بتسليم الموقع وما عليه من منشآت ومباني أقامها بنفسه أو أقامها أحد من المستأجرين منه من الباطن إلى الأمانة بحالة جيدة، ويجب أن تتضمن عقود المستثمر (المطور) مع المستأجرين منه من الباطن نصاً صريحاً على الالتزام بتسليم كافة المباني والمنشآت التي تم إنشاؤها إلى الأمانة بحالة صالحة للاستخدام، وذلك بعد انتهاء أو إنهاء العقد، ويتم التسليم بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات الموقع ويوقع من الطرفين وفي حال وجود أي ملاحظات فللأمانة حق تكليف المستثمر (المطور) بإجراء الإصلاحات اللازمة وإلا قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستثمر (المطور).
٢. يحق للأمانة مطالبة المستثمر (المطور) بالبقاء في الموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة بعد إعادة تقدير النسبة من الدخل للمشروع من قبل لجنة الاستثمار، وتعتبر هذه الفترة مستغلة بنسبة جديدة يتم تقديرها من قبل لجنة الاستثمار.

## ١٦ / ٧ توفير الخدمات للمستفيدين:

- يلتزم المستثمر (المطور) بتوفير جميع الخدمات للمستفيدين بالمنطقة المحددة بالمنافسة والوارد ببيانها بالشروط الفنية من هذه الكراسة، والتي تمكنهم من أداء أعمالهم بكفاءة وفعالية.

## ١٧ / ٧ الحق في التآجير والإدارة: يحق للمستثمر (المطور) ما يلي:

- التآجير لمزاولة الأنشطة المسموح بها والمعتمدة بالمخطط، ويراعي المستثمر (المطور) في عقود التآجير مع المستأجرين من الباطن أن تتضمن ما يلي:
١. شروط تمنع أي تغيير في المباني دون أخذ إذن مسبق من الأمانة على ذلك.
  ٢. قصر المباني على الاستعمالات التي حددتها عقود الإيجار.
  ٣. عدم وضع علامات على المباني دون الحصول على إذن مسبق من الأمانة.
  ٤. عدم استخدام أسطح المباني بالمخطط للتخزين وخاصة المخلفات.
  ٥. المحافظة على المباني والمنشآت وإبقائها في حالة جيدة وصيانتها.
  ٦. وضع القواعد والإجراءات لتطوير البنية التحتية وإدارة وتشغيل الأنشطة المعتمدة بالمخطط على ألا تتعارض هذه القواعد والإجراءات مع الاشتراطات والضوابط الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
  ٧. التعاقد مع جهات مؤهلة للتطوير وتوفير وإيصال الخدمات.
  ٨. عدم تغيير النشاط المحدد مع المستثمر الأصلي (المطور).
  ٩. عدم تشغيل العمالة المخالفة بالموقع.

١٠. الحصول على كافة التراخيص اللازمة من جميع الجهات ذات العلاقة.
- يلتزم المستثمر (المطور) بعدم البدء بالتأجير على الغير إلا بعد الانتهاء من تطوير كامل مساحة التطوير المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وايصال جميع الخدمات وتمهيد ورصف الطرق والشوارع والممرات بالموقع، ويمكن البدء بالتأجير على الغير بعد الانتهاء من تطوير جزء من المساحة شرط الحصول على الموافقة الخطية من الأمانة على ذلك.
- التأكيد على المستأجرين من الباطن بإزالة التشوهات البصرية والمحافظة على الموقع والمنظر العام والخدمات العامة بالموقع وعدم إحداث أي تغييرات على المباني أو المخطط .

### ١٨ / ٧ أحكام عامة:

- ١ / ١٨ / ٧ جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
- ٢ / ١٨ / ٧ ليس للمستثمر (المطور) الحق في الرجوع على الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- ٣ / ١٨ / ٧ تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة على وجه خاص:
  ١. لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
  ٢. لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٤٤٣/٠٣/١٢ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر عام ١٤٤٤ هـ - ٢٠٢٣ م وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
  ٣. التعميم رقم (ع/١/٧٥٦) وتاريخ ١٤٠٤/٠٥/٠٤ 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.
  ٤. الالتزام بتعميم وزير المالية رقم (١٤١٢١٩) وتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٦ هـ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم (١٠٠٠/٢٤٧/١٤٣) بتاريخ ١٤٣٥/٠٧/٣٠ هـ بشأن اعتماد مجلس إدارة الهيئة عدداً من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم (٢٠١٢/٢٦٦٣) الخاصة بمتطلبات الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة).



- للمكيفات) ( المواصفة رقم ٢٠١/٢٨٥٦ ) الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني ( المواصفة رقم ٢٠١٤/١٤٧٣) الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية – المراحيض الغربية).
٥. تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٢٨٦٥١) وتاريخ ١٤٣٣/٠٦/٠١ هـ بشأن المواقع الاستثمارية والذي ينص على "في حال طرأ - بعد الترسية - أي عوائق تحول دون التنفيذ فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد.
٦. كافة الأنظمة واللوائح والاشتراطات البلدية لجميع الأنشطة بالمشروع والصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية والمركز الوطني للالتزام البيئي والدفاع المدني.
٧. يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر (المطور) ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة عند انتهاء العلاقة التعاقدية ، ويجب أن تتضمن عقود المستثمر (المطور) مع المستأجرين منه من الباطن حكماً ينص صراحة على تسليم الخدمات بالمواقع المؤجرة عليهم للأمانة بعد سداد كامل المستحقات لكافة الجهات ذات العلاقة بتلك الخدمات.
٨. يجب على المستثمر (المطور) أن يقوم بتعيين شركة نظافة وأمن على الموقع طوال مدة العقد.

## ٨ - الاشتراطات الخاصة

### ١ / ٨ مدة العقد:

مدة العقد (٢٥ سنة) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر (المطور) للمواقع بالمنطقة الأولى من المخطط رقم (ش د ٩٩٧) غرب مدينة الدمام، أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر (المطور) عن التوقيع على محضر تسلم الموقع، وفي حال تأخر المستثمر (المطور) عن التوقيع على محضر تسلم الموقع أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم إرسال إشعار خطي للمستثمر (المطور) على عنوانه.

### ٢ / ٨ فترة التطوير والتجهيز والإنشاء:

يُمنح المستثمر (المطور) فترة (٣٠ شهر) (ثلاثون شهراً) (تُمثل ما نسبته ١٠٪) من أصل مدة العقد للتطوير والإنشاء والتجهيز وايصال جميع الخدمات للمنطقة المحددة بالكراسة، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة، وإذا لم يُكمل المستثمر (المطور) تطوير وايصال جميع الخدمات وإنشاء وتجهيز الموقع خلال تلك الفترة فعليه - في هذه الحالة - أن يدفع للأمانة (الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة والمنصوص عليه في كراسة الشروط والمواصفات).

### ٣ / ٨ النشاط الاستثماري المسموح به :

النشاط الاستثماري المسموح به هو (مجمع خدمي استثماري) (مستودعات - ورش - صناعات خفيفة - أنشطة خدمية وخدمات مساندة) وفق الشروط والمكونات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير هذه الأنشطة.

### ٤ / ٨ أعمال الإنشاءات ومكونات المشروع والتطوير المطلوبة: يلتزم المستثمر (المطور) بما يلي:

- ١ / ٤ / ٨ إيصال جميع الخدمات إلى كامل مساحة الموقع المحدد في كراسة الشروط والمواصفات.
- ٢ / ٤ / ٨ يجب أن تكون جميع المباني حسب الأنشطة المعتمدة بالمخطط وتكون وفق المعايير والضوابط القياسية.
- ٣ / ٤ / ٨ تصميم وتنفيذ شبكة المرافق العامة بالموقع.

١. تمديد شبكة المياه (المياه الصالحة للشرب - للري - للمباني - لمقاومة الحريق).

٢. تمديد شبكة الصرف الصحي ومحطات المعالجة.

٣. شبكة تصريف الأمطار.

٤. شبكة القوى الكهربائية.

٥. شبكة الاتصالات (الجوال).

٦. التخلص من النفايات الصلبة.

- ٤ / ٤ / ٨ تسوية وتمهيد الطرق ورصف وسفلتة شبكة الطرق بمواصفات عالية توافق عليها الجهات ذات العلاقة وتنفيذ أعمال إنارتها.
- ٥ / ٤ / ٨ تنفيذ مواقف السيارات وفقاً لدليل تصميم وتنفيذ مواقف السيارات الصادر من قبل الوزارة.
- ٦ / ٤ / ٨ إنشاء مباني الخدمات والمرافق الموجودة في التصميم المعتمد من الأمانة بالموقع ويكون ملتزماً بتشغيلها وصيانتها.
- ٧ / ٤ / ٨ صيانة ونظافة الموقع طوال مدة العقد ، ويمكن القيام بذلك من خلال التعاقد مع شركات متخصصة في أعمال الصيانة والنظافة.
- ٨ / ٤ / ٨ توفير كافة مواقع الخدمات من (مسجد + غرف كهرباء + نقاط تجمع .....إلخ).
- ٩ / ٤ / ٨ يلتزم المستثمر (المطور) بالمخطط المعتمد للموقع وتقسيماته والأنشطة المحددة والمعتمدة به.
- ١٠ / ٤ / ٨ الردم والدك للمواقع بمواد غير قابلة للاشتعال ويجب أن توافق عليها الأمانة.
- ١١ / ٤ / ٨ أن يسند أعمال التطوير إلى مقاولين لديهم خبرة في مثل هذه الأعمال وأن يكلف مكتب استشاري هندسي للإشراف على كامل أعمال التطوير.
- ١٢ / ٤ / ٨ أن يُخصص مكتب للبلدية ضمن المخطط ويكون في مكان مميز وواضح ويقوم بإنشائه وتجهيزه في حال طلب الأمانة.
- ١٣ / ٤ / ٨ أن يقوم بعمل بوابات للدخول والخروج في حال طلب الأمانة ، ويحق له عمل سور على كامل الموقع.
- ١٤ / ٤ / ٨ توفير الخدمات بالموقع من مطاعم ومحلات تجارية وقطع غيار وورش وبوفيهات ومحلات صيانة ، ملتزماً في ذلك بالأنشطة المعتمدة بالمخطط.
- ١٥ / ٤ / ٨ عند تطوير الطرق والشوارع والممرات المؤدية إلى القطع التي عليها عقود قائمة أن يقوم بتوفير بدائل من الطرق والشوارع والممرات لكي يتمكن المستثمرين الحاليين (المتعاقدين مع الأمانة) من الوصول إلى مواقعهم بسهولة ودون تعطيل لمصالحهم أو التأثير عليها ، ويتحمل المستثمر (المطور) الأضرار المترتبة على تعطيل مصالح المستثمرين الحاليين.

#### ٥ / ٨ قيمة استهلاك الكهرباء:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة استهلاك التيار الكهربائي في حال كان توصيل التيار الكهربائي من إحدى شبكات الأمانة و / أي جهة أخرى.

#### ٦ / ٨ الالتزام بالمواصفات الفنية:

يراعي المستثمر (المطور) في تمديد شبكات الكهرباء والمياه والهاتف ، وتنفيذ شبكة الطرق بما فيها شبكة تصريف الأمطار وإنارة الشوارع أن يتم ذلك طبقاً للمواصفات الفنية المعتمدة من الجهات المختصة بالاستثمارات وتنمية الإيرادات. وهذه الشبكات على أن تخضع لمراجعة الأمانة ، وذلك بعد التنسيق مع الجهات ذات العلاقة.



## ٧ / ٨ الالتزام بالمخططات المعتمدة من الأمانة:

يلتزم المستثمر (المطور) بأن تتم عملية التطوير والانشاء والتجهيز وفقاً للمواصفات والمساحات المحددة بالمخطط التي وضعتها الأمانة ولا يجوز للمستثمر (المطور) أو المستأجرين منه من الباطن إجراء أي تعديل على المخططات إلا بعد الرجوع للأمانة وللأمانة الحق في الموافقة على التعديل من عدمه.

## ٨ / ٨ تمديدات شبكة الصرف الصحي: يلتزم المستثمر (المطور) بما يلي:

١. تمديد شبكة الصرف الصحي وتزويدها بنظام معالجة أولية للمخلفات، قبل أن يتم تصريفها على الشبكة العامة، وأن تكون هذه المعالجة مطابقة للمعايير التي تحددها لائحة الاشتراطات الفنية لمحطات معالجة مياه الصرف الصحي الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
٢. عمل شبكة للصرف الصحي بالمشروع مستقبلاً في حالة إقامة شبكة عامة للصرف الصحي بجوار الموقع.
٣. في حالة عدم وجود شبكة عامة للصرف الصحي يلتزم المستثمر (المطور) بحفر بيارات للتخلص من مياه الصرف الصحي، ويلتزم المستثمر (المطور) بتطبيق لائحة الاشتراطات الفنية للتخلص من مياه الصرف الصحي غير المعالجة.

## ٩ / ٨ تمديدات شبكة المياه: يلتزم المستثمر (المطور) بما يلي:

١. توفير المياه الكافية لخدمة المنطقة المحددة وكافة ملحقاتها وفقاً للمعايير الحاكمة التي تضعها وكالة الوزارة لتخطيط المدن التابعة لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
٢. المحافظة على الأماكن المخصصة لآبار المياه إن وجدت، على أن يقوم بتطويرها وإنشاؤها حسب المخطط المعتمد، مع مراعاة الامدادات والأعمال المستقبلية بها وعدم التعرض لأي جهة مخولة بتنفيذ أعمال لها، ويجب التنسيق مع الأمانة والجهات ذات العلاقة في ذلك.
٣. تنفيذ التمديدات الخاصة بشبكة المياه اللازمة للأغراض المختلفة (للشرب - للري - للمباني - لمقاومة الحريق) وبما يخدم المنطقة.
٤. عمل خزانات أرضية لكل وحدة في حالة عدم توافر مياه بالمنطقة، ويقوم بعمل تمديدات شبكة المياه مستقبلاً متى توافرت المياه بالمخطط إذا ما تم ذلك أثناء تنفيذ المشروع أو وقت سريان العقد.
٥. عدم تخطي الحدود الدنيا من المواد الضارة بالصحة في مياه الشرب، والتي تحددها المعايير الصادرة من الرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة والواردة بالنظام العام للبيئة ولائحته التنفيذية.
٦. تركيب عدادات تبين الكميات المستهلكة للوحدات ويتم تقدير قيمة الاستهلاك اعتماداً على النتيجة التي تظهرها عدادات هذه العدادات، وإذا لم يتم تركيب عدادات تحدد قيمة المياه بمبلغ سنوي مقطوع بعد احتساب متوسط الاستهلاك بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة.

## ١٠ / ٨ الدراسة الفنية:

على المستثمر (المطور) تقديم دراسة فنية متكاملة لمراحل تطوير وإنشاء وتجهيز المشروع، تقدم مع العرض الفني، وتتضمن البنود التالية:

### ١ / ١٠ / ٨ الدراسة التحليلية الهندسية:

يقدم المستثمر (المطور) دراسة تحليلية هندسية توضح توافق التربة، والمياه الجوفية، وملاءمة الأرض مع طبيعة إنشاء وتجهيز وتطوير المشروع المقترح للأرض.

### ٢ / ١٠ / ٨ المخطط العام للمشروع ويشمل:

- تحديد المساحات المطلوبة وفقاً للأسس والمعايير وأسس التصميم.
- وضع برنامج لعناصر ومكونات المجمع الخدمي الاستثماري المتكامل متضمناً:
  ١. احتياجات هذه المكونات من الأراضي.
  ٢. الاحتياجات من الخدمات والمرافق.
  ٣. أسس تصميم المباني بالمشروع.
  ٤. أسس تصميم كل نوع من أنواع الخدمات والمرافق المطلوبة.
  ٥. الأفكار والبدائل التخطيطية (فكرة توزيع الخدمات وشبكة الطرق والاستخدامات).

### ٣ / ١٠ / ٨ لوحات المخططات والخرائط العامة المبدئية:

١. لوحة موقع عام توضح الموقع والاستخدامات المقترحة كما توضح الاستخدامات المحيطة بالموقع.
٢. لوحة موقع عام توضح علاقة الموقع بشبكة البنية الأساسية المقترحة ووحدات المرافق الفنية (شبكة الطرق - شبكة الكهرباء - شبكة الهاتف - شبكة المياه - شبكة الصرف الصحي - محطات الكهرباء - محطات المعالجة.....إلخ).
٣. لوحة استخدامات الأراضي للمخطط العام مع بيان نسب استخدامات الأراضي والتحليل باستخدام الأشكال البيانية وجداول النسب المئوية.
٤. لوحة (تصميم) لواجهات المباني ومواقع الخدمات المراد إنشائها والتي تتناسب مع بيئة المشروع.
٥. لوحة شبكة الطرق والممرات التي سيتم إنشاؤها من قبل المستثمر (المطور).
٦. لوحات شبكة البنية التحتية (تصريف السيول - المياه والصرف الصحي والكهرباء والاتصالات - مواقع محطات المحولات - محطات المعالجة وخزانات المياه) التي سيتم إنشاؤها من قبل المستثمر.

### ٤ / ١٠ / ٨ خطة التنفيذ المقترحة: على أن تتضمن هذه الخطة على ما يلي:



١. جدول التنفيذ المقترح للمشروع تطوير المخطط وايصال جميع الخدمات والطرق وتمهيدها وتسويتها وورصفها (انشاء وتطوير البنية التحتية واستثمار المنطقة الأولى من المخطط رقم (ش د ٩٩٧) غرب مدينة الدمام) بأكمله ولكل مرحلة من مراحل الرئيسية.
  ٢. الإجراءات المقترحة للإسراع في التنفيذ.
  ٣. قائمة بالمرافق والخدمات والبنية التحتية المرتبطة بإنجاز خطة التطوير للموقع.
  ٤. الإنشاءات المقترحة.
  ٥. وصف للأعمال التي سيقدمها المستثمر (المطور) عن طريق مقاولين من الباطن.
- ٥ / ١٠ / ٨ الخبرات الإدارية للمستثمر (المطور):

يجب على المستثمر (المطور) أن يرفق الهيكل التنظيمي للشركة أو المؤسسة، مع بيان ملخص للمؤهلات وخبرات كوادر القوى العاملة التي يحتاجها المشروع لإنجاز خطة التطوير للموقع وانشاء وتجهيز وتشغيل المشروع.

#### ٦ / ١٠ / ٨ دراسة الجدوى الاقتصادية:

يجب على المستثمر (المطور) أن يقدم في عرضه دراسة جدوى اقتصادية تثبت مقدرته الفنية والمالية لتطوير المواقع بالمنطقة المحددة بكراسة الشروط والمواصفات، وايصال جميع الخدمات وتنفيذ المشروع (انشاء وتشغيل وصيانة مجمع خدمي استثماري متكامل) متضمنة:

١. بيان يوضح رأس المال المتوقع تخصيصه للمشروع والمبالغ المتوقع اقتراضها لتنفيذ المشروع.
٢. بيان الجهات الممولة من مقرضين، وممولين (إن وجدوا) والذين سيتعاونون معه في إنجاز المشروع.
٣. قائمة تدفق نقدي تقديرية عن تكاليف وإيرادات المشروع المقترحة (لمدة خمس سنوات على الأقل).

#### ١١ / ٨ خطة التشغيل والصيانة: يلتزم المستثمر (المطور) بالآتي:

##### ١ / ١١ / ٨ يجب أن تتضمن خطة التشغيل والصيانة ما يلي:

١. وصف كيفية متابعة المنشآت التي ستنشأ بالموقع لتحديد مدى التزام المستثمر (المطور) بالمخطط الموضوعة للتطوير والانشاء والتشغيل والصيانة.
٢. وصف خطط الطوارئ مثل مكافحة الحرائق وإخلاء كامل المجمع في حال وقوع ذلك.
٣. شرح تفصيلي لإجراءات تشغيل كل مما يلي:
  - الإمداد بالمياه ومعالجة الصرف الصحي.
  - إدارة المخلفات الصلبة والخطرة والتخلص منها.
  - الحد من الانبعاثات في الهواء.

- ٢ / ١١ / ٨ إجراء الصيانة الدورية والوقائية على العناصر الإنشائية وكافة التجهيزات والتمديدات والتوصيلات والمعدات من كهرباء وأنظمة سلامة ومتابعتها ضمن خطة زمنية تحفظ بسجلات المنشأة ويحق لمنسوبي الأمانة الاطلاع عليها لضمان السلامة والصحة العامة في جميع الأوقات وعدم التأثير الضار على المنشأة أو المجاورين.
- ٣ / ١١ / ٨ المحافظة على نظافة الموقع المطور وأن يتعاقد مع شركة نظافة وصيانة تتولى عملية النظافة والصيانة لكافة مرافق المخطط المطور.
- ٤ / ١١ / ٨ التعاقد مع شركات متخصصة في مجال الصيانة للقيام بأعمال الفحص والصيانة الوقائية والدورية والطائرة للمباني الرئيسية وكافة مرافق المشروع والمناطق المحيطة بالمباني والتي تشمل صيانة الأعمال (المدنية – والإنشائية والكهربائية والميكانيكية والصحية وشبكات الصرف الصحي والخزانات العلوية والأرضية وأجهزة الإطفاء ونظام مكافحة الحريق والمعدات، والماكينات ..... إلخ) والموجودة بالمباني مثل المصاعد وماكينات ومراوح التكييف ودورات المياه بما يحافظ عليها بحالة جيدة وبصفة مستمرة مع قيامه (المستثمر المطور) بتحمل توريد القطع اللازمة للإصلاح والاستبدال وأعمال الترميمات والدهانات.
- ٥ / ١١ / ٨ التعاقد مع احدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة للقيام بأعمال نظافة المباني والواجهات وجميع مرافق المشروع والمناطق المحيطة ما عدا داخل المحلات المؤجرة بالموقع في حالة تأجيرها وفق الضوابط المذكورة ( فيتولى المستأجرين من الباطن نظافتها وترحيل المخلفات للحاويات التي يؤمنها المستثمر (المطور) وأعمال النظافة تشمل ( الكنس – الالتقاط – الغسيل – المسح – الجلي وغيرها من الأعمال التي تستلزم تشغيل كافة الأنشطة بكل المواقع) مع تأمين الحاويات المناسبة وتفريغ ما فيها في منطقة معزولة يتم تخصيصها لذلك بالتنسيق مع الإدارة العامة للنظافة.
- ٦ / ١١ / ٨ تقديم برنامج وعقود الصيانة والنظافة والأمن الخاصة بمرافق المشروع للأمانة لاعتمادها والالتزام بها طوال مدة سريان العقد على أن يتم ضمان القيام بتلك الأعمال على الوجه المطلوب والذي يرقى لتطلعات الأمانة.
- ٧ / ١١ / ٨ تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المباني داخل كافة المشروع في حالات الطوارئ، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- ٨ / ١١ / ٨ وضع لوحات إرشادية داخل المشروع وفق ما تراه الجهات المشرفة.
- ٩ / ١١ / ٨ توفير زي موحد لجميع العاملين بالمشروع بما فيهم عمالة الشركات المتعاقدة معها لأعمال النظافة والصيانة والأمن.

- ١٠/ ١١/ ٨ كافة الاجراءات التي تطلبها الأمانة فيما يتعلق بنجاح تطوير المخطط وتشغيل المشروع.
- ١١/ ١١/ ٨ حصول جميع العمال في المشروع على تراخيص من البلدية/الأمانة تفيد خلوهم من الأمراض المعدية تتجدد دورياً حسب الأنظمة السارية (الشهادات الصحية).
- ١٢/ ١١/ ٨ اتخاذ كافة الاحتياطات الضرورية لحماية الغير في أشخاصهم أو ممتلكاتهم ويتحمل وحده التعويض عن الأضرار.
- ١٣/ ١١/ ٨ مكافحة تكاثر القوارض والحشرات والقطف والبكتيريات والفطريات والتي ترتبط تكاثرها بنوعية الأنشطة داخل المشروع.
- ١٤/ ١١/ ٨ التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط ومدادات الصرف الموجودة في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل هذه الأماكن.
- ١٥/ ١١/ ٨ إنشاء وتشغيل وصيانة الحدائق والمسطحات الخضراء والمعتمدة بالمخطط.
- ١٦/ ١١/ ٨ إنشاء وتشغيل وصيانة المساجد المعتمدة بالمخطط.
- ١٧/ ١١/ ٨ عمل سور على كامل المخطط على أن لا يقل عن ٣ أمتار وتحديد أماكن الدخول والخروج ووضع نظام مراقبة إلكترونية على كامل الموقع.
- ١٨/ ١١/ ٨ إنشاء وتهيئة مواقف السيارات والأرصفة وممرات المشاة المعتمدة بالمخطط.
- ١٩/ ١١/ ٨ إنشاء وتنفيذ المحلات التجارية المعتمدة بالمخطط لخدمة المخطط ويحق له استثمار حصته من المساحة المحددة والمبينة بكراسة الشروط والمواصفات.
- ٢٠/ ١١/ ٨ يحق للمستثمر (المطور) استثمار مواقع أبراج الاتصالات المعتمدة والتي تقع على نطاق حصته من مساحة المخطط والمحددة بكراسة الشروط والمواصفات على أن يحصل على الموافقات اللازمة من الأمانة والتصاريح من الجهات ذات العلاقة.
- ٢١/ ١١/ ٨ يحق للمستثمر (المطور) استثمار الخدمات التجارية التي تقع ضمن نطاق حصته من المساحة المذكورة بكراسة الشروط والمواصفات.
- ١٢/ ٨ **التزامات أخرى على المستثمر (المطور): يلتزم المستثمر (المطور) بالآتي:**
- ١/ ١٢/ ٨ الإبقاء على المستثمرين الحاليين بمواقع عقودهم حتى نهاية العقود المبرمة معهم من قبل الأمانة، وعدم التعرض لهم أو تحصيل إيرادات منهم وعدم تحصيل أي مبالغ من هؤلاء المستثمرين مقابل أعمال التطوير والخدمات التي تتم في الموقع من قبل المستثمر (المطور).
- ٢/ ١٢/ ٨ لا يحق للمستثمر (المطور) إجبار أي من المستثمرين المؤجرين من قبل الأمانة ترك مواقعهم بأي طريقة سواء بواسطة مستأجرين من الباطن، وبعد انتهاء العقود مع المستأجرين من قبل الأمانة.

للأمانة حق التصرف في المواقع القائم عليها العقود الحالية وذلك بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/٠٦/١٤٤١ هـ.

٣/١٢/٨ تطوير كامل القطع التي عليها عقود سارية وذلك فور انتهاء أو إنهاء أو فسخ أو الغاء العقد أو العقود أو سحب أو استعادة الموقع أو المواقع وأن نسبة الأمانة من العائد السنوي لتلك القطع تكون نفس النسبة المئوية من العائد السنوي التي سيتم تخصيصها للأمانة من قبل مقدم العطاء الذي تتم عليه ترسية المناقصة للقطع الشاغرة البالغة (١٠٩ قطعة).

٤/١٢/٨ تنفيذ جميع طلبات الأمانة فيما يتعلق بالقطع المخصصة للمصانع، ويجب أخذ الموافقات اللازمة على ذلك قبل التنفيذ والحصول على كافة التراخيص بعد أن يقوم بعملية التطوير للقطع.

٥/١٢/٨ مراعاة المواقع المجاورة للمخطط وأن يلتزم بكافة تعليمات الجهة في ذلك.

٦/١٢/٨ تسليم نسخة من مستندات التطوير النهائية ونسخة من التصاميم إلى الأمانة.

٧/١٢/٨ يجب أن يشمل السعر المقدم من المستثمر (المطور) جميع المساحة المطورة مخصص منها المساحة المحددة للأمانة من قبل المستثمر (المطور).

٨/١٢/٨ يلتزم المستثمر بتطوير الشوارع والطرق والممرات الخاصة بقطع العقود بالمنطقة الأولى من المخطط رقم (ش د ٩٩٧) غرب مدينة الدمام، وذلك دون مقابل وتحسب من تكلفة التطوير عند دراسته للموقع ووضع النسبة المئوية من العائد السنوي المستحق للأمانة من دخل المشروع.

### ١٣ / ٨ دراسة تقييم الأثر البيئي لإنشاء المجمع الخدمي الاستثماري:

يجب على المستثمر (المطور) أن يقدم دراسة توضح الآثار السلبية والإيجابية المتوقعة نتيجة لإقامة المجمع الخدمي الاستثماري المتكامل، على أن يتم تحديد الآثار المتوقعة لكل عامل من العوامل البيئية على حدة.

#### ■ كيفية إجراء التخفيف من الآثار البيئية المتوقعة متضمنة:

١. وصف طرق تخفيف الآثار البيئية المتوقعة.
٢. إعداد خطة الطوارئ التي يجب اتباعها أثناء الطوارئ.
٣. إنشاء نظام رصد وقياس ومراقبة بيئية يكون من مهامه الأساسية مراقبة التلوث البيئي من هواء ومياه وتربة، وتغيير في شكل المنطقة مثل: مخلفات المباني، وإشغالات الطرق، والحزام الأخضر، والتخطيط العمراني للمدينة، والتلوث البصري، والتلوث الصناعي.
٤. تسجيل القياسات والشواهد بسجل الحالة البيئية للمشروع.

### ١٤ / ٨ الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام: يجب على المستثمر (المطور) الالتزام بما يلي:

١. تطبيق المعايير التالية في استخدامات ومكونات المجمع:

٢. أن لا تزيد نسبة البناء عن النسبة المحددة لكل نشاط من الجهات المختصة.
٣. أن لا تقل مساحة الوحدة الواحدة عن ١٠٠م / وحدة أو نشاط.
٤. يسمح بمساحة كلية كمكاتب في كل وحدة بحد أقصى ٢٠٪ من مساحة الوحدة.
٥. عمل أسوار نافذه من الواجهة الأمامية، ومصمته (غير نافذة) في الجوانب والخلف لا يقل ارتفاعها عن ٢,٤ م وذلك على كامل الموقع.
٦. لا يسمح بسكن العمالة داخل مباني المجمع والمحلات أو داخل مراكز الصيانة المتخصصة، ويجب أن يقوم المستثمر بإنشاء سكن العمالة بالموقع حسب المخطط المعتمد.
٧. الالتزام بكافة الاشتراطات البلدية لجميع الأنشطة بالمشروع الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
٨. يحظر مزاوله أي نشاط آخر غير المرخص به داخل المجمع الخدمي الاستثماري، وتتم جميع الأنشطة داخل حيز مباني المجمع، ولا يسمح بإجراء أية أعمال خارجها أو باستخدام الأرصفة في ذلك.
٩. توفير أماكن لحاويات النفايات لتجميع المخلفات الناتجة عن الأنشطة بالموقع ونقلها بطريقة آمنة تمهيداً للتخلص منها.
١٠. تخصيص مواقف للمركبات ولا يسمح بوقوف المركبات خارج المجمع على الأرصفة أو الطرقات.
١١. لا يسمح بتخزين المخلفات التي تمثل خطورة متوسطة مثل الإطارات المستخدمة، والبطاريات الصلبة القديمة بشكل دائم بالموقع، ويتم التخلص منها دورياً.

#### ١٥ / ٨ توفير المرافق العامة:

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

#### ١٦ / ٨ اشتراطات التشغيل والصيانة: يجب على المستثمر (المطور) الالتزام بما يلي:

١. التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والمكينات .... إلخ الموجودة بالمجمع مثل: المكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ..... إلخ.
٢. أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ستة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة ومسجل لدى الهيئة العامة للمنطقة الشرقية، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات التي نفذت.

٣. في حالة تخزين مواد أولية بالمجمع فيجب مراعاة الاسلوب السليم في التخزين حسب تعليمات الشركة المصنعة.
٤. توفير أنظمة السلامة واطفاء الحريق حسب تعليمات الدفاع المدني.
٥. تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من الموقع في حالات الطوارئ، والتنسيق مع الجهات المختصة.
٦. ألا تتجاوز مواعيد العمل بالمجمع الخدمي عن المواعيد الرسمية المحددة من قبل الجهات المختصة وفي حال الرغبة في تمديد مواعيد العمل يجب الحصول على اذن مسبق من الجهات ذات العلاقة.
٧. القيام بأعمال الصيانة الدورية لكامل المشروع وجميع مرافقه، وللمباني، وشبكات الصرف، وخزانات ودورات المياه، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وجميع المرافق الموجودة، بما يحافظ عليها بحالة جيدة بصفة مستمرة.
٨. المحافظة المستمرة على نظافة الموقع وما عليه، والمحافظة على نظافة وتعقيم خزانات المياه بصورة دورية باستخدام محلول الكلور.
٩. التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط ومدادات الصرف الموجودة في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل هذه الأماكن.
١٠. تخصيص سجلات تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة.
١١. أن تكون المياه المستخدمة من المورد العمومي للمياه إن وجد أو من مصدر معروف ومأمون صحياً ثبتت صلاحيته للاستهلاك البشري بناء على تحاليل مخبرية ويتم التأكد من صلاحية المياه بصفة دورية.
١٢. يجب أن يكون خزان المياه بعيداً عن مصادر التلوث وتؤخذ منه المياه عن طريق شبكة مواسير إلى أماكن استخدامها، ويتم تنظيفه وتعقيمه بصفة دورية، ويكون هذا الخزان معزولاً عن الخارج عزلاً تاماً ومعقم من الداخل. من الضروري صيانة هذا الخزان بشكل دائم لضمان جودة الماء الذي بداخله.
١٣. تصريف الصرف الصحي والمياه إلى شبكة الصرف الصحي الخاصة بالأمانة حصراً، وتكون شبكة الصرف الصحي بعيدة عن الخزانات الأرضية لمياه الشرب.
١٤. أن تكون جميع فتحات الصرف الصحي ذات أغطية محكمة. ويجب عدم تركها مفتوحة.
١٥. وضع حاويات أو صناديق لتجميع القمامة والمخلفات، على أن يراعى أن يتم تجميع القمامة والمخلفات ووضعها في أكياس قبل وضعها في الصناديق أو الحاويات.
١٦. التأكد من أن دورات المياه الملحقة، مجهزة بكافة الضروريات من ورق تواليت، ومياه نظيفة للاستخدام، ومناديل ورقية، وتجهيز دورات المياه بخراطوم أو أواني تصلح لأغراض النظافة والغسيل.

## ١٧ / ٨ الاشتراطات الأمنية: يلتزم المستثمر (المطور) بما يلي:

١. جميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/ ٣٤) وتاريخ ١٤٤٤/٠٣/٠٧ هـ وجميع القرارات والتعاميم ذات الصلة.
٢. تفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم (٥٦٦١٠) وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨ هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
٣. تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/٠١/٠٧ هـ.
٤. يجب تركيب كاميرات داخل المجمع، بها خاصية التسجيل الرقمية.
٥. يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المجمع.

## ١٨ / ٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

يجب على المستثمر (المطور) القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان والمرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين، لتحديد مواقع الدخول والخروج وعدد المواقع اللازمة حسب الأنشطة بالمشروع، ومدى التأثير على شبكة الطرق المحيطة والوصولية لموقع المشروع.

## ١٩ / ٨ اللوحات الإعلانية والإرشادية:

يلتزم المستثمر (المطور) بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الإعلانية والدعائية الصادرة بالتعميم الوزاري رقم (٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦ هـ وما يُستجد عليها من تعديلات مستقبلية فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمشروع.

## ٢٠ / ٨ متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة: يلتزم المستثمر (المطور) بما يلي:

١. تحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم، وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخداماتهم طبقاً لمتطلبات الفصل (1009) والباب (11) من كود البناء السعودي العام (SBC-201) وحسب الدليل الصادر عن مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.
٢. يراعي في المشروع متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بالتعميم رقم (١٤٠٢/٠١/٢١) وتاريخ ١٤٠٢/٠١/٢١ هـ وما لحقه من تعاميم وقرارات.



٣. 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 (11) من كود البناء السعودي (SBC-201).
٤. استخدام اللوحات الإرشادية لتوجيه العمال والموظفين في المواقف والممرات والمساحات طبقاً لما ورد بالفصل 9,10,11 من كود البناء السعودي العام (SBC-201)، كما يجب استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مسالك الهروب ومساحات التجمع، طبقاً لما ورد بالفصل (1013) من كود البناء السعودي العام.

### ٢١ / ٨ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة: يلتزم المستثمر (المطور) بما يلي:

١. تطبيق متطلبات الاستدامة (ترشيد استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة) في جميع مراحل المشروع ابتداء من مرحلة التصميم ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل.
٢. تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي العام، والالتزام بتطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) والفصل (702) من كود البناء السعودي العام (SBC-201).

### ٢٢ / ٨ المناطق الخضراء والمفتوحة بالمنطقة: يراعى في مواصفات وأنواع الأشجار الواجب استخدامها ما يلي:

١. أن تكون الأشجار دائمة الخضرة وليست من الأشجار المتساقطة الأوراق؛ لإزالة وتخفيف أضرار التلوث بكافة أنواعها على مدار السنة.
٢. أن تكون الأشجار من الأنواع التي تنمو في الأراضي الرملية وتحمل الملوحة.

### ٢٣ / ٨ الغرامات والجزاءات والبلدية:

- في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٢/٠٣/١٤٤٣هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر عام ١٤٤٤هـ - ٢٠٢٣م وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد، وفي حالة عدم شمول اللائحة لأي مخالفة فإن للبلدية الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة.



## ٩- اشتراطات الأمن والسلامة

### ١ / ٩ الإجراءات الوقائية:

يجب على المستثمر (المطور) اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

### ٢ / ٩ تأمين معدات الحريق وأنظمة الإنذار:

يجب على المستثمر (المطور) أن يوفر طفايات حريق بمعدل طفاية لكل ١٠٠ متر مربع، تكون من الأنواع بودرة كيميائية جافة (١٢ كجم)، ثاني أكسيد الكربون زنة (١٠ كجم) مع مراعاة أن توضع طفايات الحريق أو تعلق قريباً من الأبواب والمخارج في أماكن ظاهرة يسهل الوصول إليها لاستخدامها عند اللزوم.

### ٣ / ٩ اللوحات الإرشادية:

يجب على المستثمر (المطور) وضع لوحات إرشادية تبين الإجراءات الواجب اتباعها في حالات الطوارئ، وأخرى تحذيرية، وكذلك وضع لوحات في أماكن بارزة يدون عليها أرقام هواتف الدفاع المدني، وخدمات الطوارئ، ويحق للمستثمر (المطور) تركيب لوحة إرشادية في الموقع للتعريف بالخدمات الموجودة داخل المخطط ويجب أخذ موافقة الأمانة على ذلك وأن يقوم بالحصول على الموافقات وإصدار التراخيص اللازمة.

### ٤ / ٩ ملابس العاملين والمهمات الوقائية:

على المستثمر (المطور) أن يوفر للعاملين بالمواقع الملابس والتجهيزات التي تتطلبها طبيعة العمل ومخاطره لحمايتهم، ويلزمهم بارتدائها واستخدامها في أداء العمل، ويجب تضمين عقود التأجير بين المستثمر (المطور) والمستأجرين منه من الباطن نصاً يلزم المستأجرين بهذا البند.

### ٥ / ٩ خطة الطوارئ:

يجب على المستثمر (المطور) وضع خطة لإخلاء المواقع في أوقات الطوارئ، وإيضاح الإجراءات التي يجب على العاملين اتخاذها لحين حضور فريق الدفاع المدني، ويجب تضمين عقود التأجير بين المستثمر (المطور) والمستأجرين منه من الباطن نصاً يلزم المستأجرين بهذا البند.

### ٦ / ٩ تدريب العاملين:

يجب تدريب جميع العاملين على كيفية استخدام طفايات الحريق، وما يجب اتباعه في حالة نشوب حريق  
أو حالة طوارئ.



## ٧ / ٩ الالتزام بتعليمات الدفاع المدني:

الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات، ويجب أن تتضمن عقود التأجير بين المستثمر (المطور) والمستأجرين منه من الباطن نصاً يلزم المستأجرين بهذا البند.

## ٨ / ٩ المسؤولية عن حوادث العمل:

يكون المستثمر الأصلي (المطور) مسئولاً 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.

## ١٠- الاشتراطات الفنية

### ١ / ١٠ كود البناء السعودي واشتراطات البناء:

يجب على المستثمر (المطور) الالتزام بتطبيق جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، والاشتراطات الفنية الواردة بكراسة الشروط والمواصفات، وكذلك الالتزام بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١١/٠٤/١٤٤١ هـ بشأن الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية، كما تخضع المنافسة للتصنيف الوطني للأنشطة الاقتصادية الرابع (ISIC) الصادر عن الهيئة العامة للإحصاء.

م	الدليل أو الكود
١	إصدارات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO).
٢	المقاييس البيئية - مقاييس مستويات الضوضاء - الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.
٣	الدليل الارشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.
٤	اللوائح الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وتحديثاتها وملاحقها.
٥	الجهات المختصة ذات العلاقة.
٦	كود البناء السعودي وملاحقه الآتية:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ كود البناء السعودي اصدار (SBC-201)</li> <li>▪ Saudi Construction Code (SBC 301-306)</li> <li>▪ Saudi Electrical Code (SBC 401)</li> <li>▪ Saudi Mechanical Code (SBC 501)</li> <li>▪ Saudi Energy Code(SBC 601)</li> <li>▪ Saudi Sanitary Code (SBC 701-702)</li> <li>▪ Saudi Fire Code (SBC 801)</li> </ul>

### ٢ / ١٠ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع محل المنافسة من حيث الارتفاعات المسموح بها ونسبة البناء الشريفة والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة ولكل نشاط من الأنشطة بالمشروع والمحددة من قبل إدارة رخص البناء بالأمانة.



## ٣ / ١٠ اعتماد التصميم الابتدائي:

على المستثمر (المطور) أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الأمانة على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

١. إعداد التصاميم المعمارية والإنشائية الخاصة بمواقع المنطقة وملحقاتها.
  ٢. إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء - الهاتف - الصرف الصحي)
  ٣. عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
  ٤. واجهات لكامل عناصر المشروع.
  ٥. مناظير لكافة عناصر المشروع.
  ٦. تقديم تقرير فني موضحاً به بيان ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
  ٧. رفع الموقع مساحياً شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
  ٨. عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.
  ٩. المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.
- يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية التالية:
١. دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
  ٢. استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
  ٣. تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.
  - إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:
  ١. مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال التنسيق العام للموقع.
  ٢. مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
  ٣. مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
  ٤. واجهات وقطاعات ملونة.
  ٥. مناظير خارجية ملونة لجميع الواجهات.

٦. تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وغيرها.

٧. مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبني وذلك وفقاً لتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٢٩٧) وتاريخ ١٤٢٥/٠١/٢٨ هـ والتعميم الإلحاقى رقم (٢٣٨٩٣) وتاريخ ١٤٣٥/٠٥/٠٥ هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.

إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:

١. التصميمات المعمارية (مساقط- واجهات -قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - الفرش الداخلي - تفاصيل الأرضيات .....إلخ).
٢. التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - التفاصيل الإنشائية - كامل الحسابات الإنشائية للمشروع.....إلخ).
٣. التصميمات الكهربائية.
٤. التصميمات الميكانيكية.
٥. المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

#### ٤ / ١٠ الاشتراطات المعمارية: يلتزم المستثمر (المطور) بما يلي:

١. أن تكون التصميم المعمارية لكافة عناصر المشروع متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
٢. أن تحقق التصميم المعمارية أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.
٣. أن تحقق التصميم المعمارية إضفاء أكبر قدر ممكن من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
٤. التقيد بالاشتراطات المعمارية الواردة في المعايير التصميمية للمجمع يتناسب مع المنشآت المراد إقامتها داخل الموقع.
٥. تتم جميع الأنشطة داخل حيز مباني المجمع، ولا يسمح بإجراء أية أعمال خارجها أو باستخدام الأرصفة في ذلك.

٦. تكون الحوائط والأسوار جهة الجوار غير الصناعي مصممة ولا يسمح بعمل أي فتحات بها.



٧. توفير أماكن لحاويات النفايات لتجميع المخلفات الناتجة عن الأنشطة بالموقع ونقلها بطريقة آمنة تمهيداً للتخلص منها.
٨. يحاط المجمع بسور مصمت لا يقل ارتفاعه عن ثلاثة أمتار جهة الشوارع الفرعية.
٩. أن تستغل الارتدادات على الشوارع الفرعية بزراعة أشجار مناسبة يتعدى ارتفاعها السور المطل على هذه الشوارع، وأن يتم تشجير وتنسيق الموقع بشكل عام لتشتمل على مناطق خضراء وأحواض زهور مع المحافظة عليها وصيانتها.
١٠. يراعى فصل المباني والمواقف عن مباني المجمع الخاصة بالسيارات بحيث لا يمكن وصول الغازات أو عادم السيارات أو الروائح من المجمع إليها.
١١. ألا يزيد ارتفاع المنشآت الخاصة بورش السيارات داخل المجمع عن ستة أمتار ويراعى توزيع هذه المنشآت بشكل متناسق داخل المركز.
١٢. مراعاة التأكد من سلامة حركة المرور داخل المركز مع توضيح اتجاهات السير.
١٣. أن يكون الدخول والخروج من خلال الشارع التجاري فقط ولا يسمح بالدخول أو الخروج من الشوارع الفرعية.
١٤. سفلتة الممرات الخاصة بالسيارات وعمل الأرصفة وإضاءة لها.
١٥. تغطى الأرضيات الخاصة داخل المجمع بترايبع من الخرسانة المسلحة بتسليح خفيف أو أي مادة أخرى، وبحيث لا تزيد أبعاد البلاطة الواحدة عن ٢,٠٠ × ٢,٠٠ متر مع عمل فواصل بين هذه البلاطات.
١٦. تكون المظلات على قوائم خرسانية أو قطاعات حديدية مكسية ومطلية بنفس اللون.
١٧. الالتزام بتزويد جميع المنشآت بالأنظمة اللازمة للوقاية من ومكافحة الحريق ومنع انتشار اللهب بالحيز بالمباني وبالموقع حسب متطلبات الكود السعودي الحماية من الحريق (٨٠١-SBC)، والباب التاسع من كود البناء السعودي العام مع تحديد جميع سبل الهروب والخروج والدخول والبوابات والمسارات والمنحدرات والسلالم اللازمة.
١٨. توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لجميع الفراغات المستخدمة بالمجمع حسب متطلبات كود البناء السعودي، ويجوز استخدام الإضاءة والتهوية الصناعية حسب متطلبات التشغيل.
١٩. الالتزام بتخزين كل نوع من المواد على حدة حتى يسهل تحديد الوسائل المناسبة لمكافحة الحريق.
٢٠. يحظر استخدام مسالك وممرات الطوارئ لوضع أجهزة أو معدات وإن كانت مرتفعة عن الأرض أو بارزة من الحوائط.
٢١. توفير دورة مياه من مرحاض (١) وحوض غسيل أيدي واحد لكل (٥٠) عاملاً بالوحدة الواحدة الواقعة بالمنطقة الشرقية



٢٢. عمل أرضيات المناطق المكشوفة والأرصفة الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن ٢% لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.

٢٣. توفير الأدوات اللازمة لإجراء الإسعافات الأولية، مع توضيح مكانها باستخدام لوحات إرشادية توضع في مكان ظاهر.

### ٥ / ١٠ الاشتراطات الإنشائية: يلتزم المستثمر (المطور) بما يلي:

١. يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.

٢. الالتزام بمعايير مناسيب الأرض وارتفاعات المباني ونسبتها والأنشطة المحددة بالمخطط المعتمد وأن تتوافق عقود التأجير من الباطن والرخص البلدية مع المخطط المعتمد وعلى البلدية المختصة التأكد من ذلك.

٣. أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.

٤. عند استخدام نظام معين من المباني الحديدية يلزم تقديم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة لهذه المباني من إعداد الشركة المزمع استخدام نظام المباني الحديدية الخاص بها.

٥. يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.

٦. يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.

٧. تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالي في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٨١٨٦) وتاريخ ١٤٣٤/٠٢/٢٦ هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س 300) (SBC-300).

٨. تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدلك والترطيب ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في البلاطات والكاميرات المستمرة والمنتهية وطريقة تثبيت عناصر المنشأ المعدني بعضها ببعض بالنسبة للهيكل الرئيسية وما يعلوها من وحدات ثانوية وما يتخذ مساندة الموقع من احتياطات مقاومة الرياح والحرارة واحتمالات فرق الهبوط.



٩. تصميم الأرضيات الخرسانية للمواقع لتحمل أقصى ثقل من المواد المتوقع تخزينها على المتر المربع من الأرضية وكذلك تحمل ثقل وحركة الرافعات الشوكية في حال استخدامها وذلك بناء على نتائج وتقارير فحص التربة للموقع.
١٠. تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
١١. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.
١٢. 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 أسمنت بورتلاندى عادى مع إضافات.
١٣. يجب عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.
١٤. في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة.

#### ٦/١٠ الاشتراطات الكهربائية: يلتزم المستثمر (المطور) بما يلي:

١. تطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي مشتملاً على:
  - المتطلبات الكهربائية للأمن والسلامة الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-201) الخاص بنظام الكشف وإنذار الحريق، والبند رقم (1008) الخاص بإضاءة مسارات وممرات الطوارئ.
  - متطلبات الكود الكهربائي (SBC-401) بما يشمل البند الفصل رقم (54) الخاص بنظام التآريض، والفصل رقم (82) الخاص بنظام الحماية من الصواعق، والفصل رقم (718)، 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.
٢. 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.



٣. تُصمم 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) 11.1 بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC-601) بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات الكهربائية المقدمة.
٤. تكون المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO وأن يتم توضيح ذلك في المواصفات المقدمة.
٥. وضع المولدات الكهربائية وخزانات الوقود في أماكن أو غرف مخصصة بحيث يضمن عدم التعامل معها من قبل الأفراد غير المختصين لتجنب تعرضهم للخطر.
٦. توفير حماية ضد التسرب الأرضي للتيار RCD بحساسية 30 مللي أمبير في حالة استخدام المقابس المعدة للاستخدام العام بواسطة الأفراد غير المختصين طبقاً كود البناء السعودي.
٧. توفير وسائل أو مفاتيح فصل الكهرباء عن المعدات والمحركات الكهربائية بغرض توفير الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة الميكانيكية اللازمة لها.
٨. أن 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.
٩. تأريض المقابس 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).
١٠. فصل 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 وغيرها في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي.
١١. التحقق الدوري من صلاحية الأجهزة واللوحات الخاصة بأنظمة الطوارئ وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.
١٢. أن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية والخاصة بتغذية المشروع، داخل حدود أمانة المنطقة الشرقية والموقع الخاص بالمشروع.



١٣. تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.

١٤. 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 3 أطوار 230 / 400 فولت والتردد 60 هرتز، إلا إذا تطلب توفير جهد توزيع مختلف من قبل مقدم الخدمة الكهربائية على أن يكون ذلك واضحاً في المستندات المقدمة.

٧ / ١٠ الاشتراطات الميكانيكية: يلتزم المستثمر (المطور) بما يلي:

١ / ٧ / ١٠ تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.

٢ / ٧ / ١٠ يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توافر الراحة والأمان لمرتادي المركز التجاري.

٣ / ٧ / ١٠ تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:

- أن يكون المولد الكهربائي ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإضاءة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحريق...إلخ.
- أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

٤ / ٧ / ١٠ التأكد من كفاءة أنظمة التهوية والسلامة للعمل المستمر 24 ساعة عند درجة حرارة لا تقل عن درجات الحرارة DB MAX المدرجة بالجدول رقم 11.1 بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC-601).

٥ / ٧ / ١٠ تصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد لتكون بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصى أن تكون من الخرسانة المسلحة، ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.

٦ / ٧ / ١٠ يوصى عند التصميم مراعاة عزل المعدات الميكانيكية الرئيسية ضد انخفاض درجة الحرارة في المخازن المبردة.

٧ / ٧ / ١٠ أن تكون جميع الم ا وصفات الفنية لأنظمة الميكانيكية مطابقة لم ا وصفات الهيئة السعودية للاستثمارات وتنمية الإيرادات للمواصفات والجودة (SASO).



٨ / ٧ / ١٠ أن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على تفاصيل ومعلومات التصميم والمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الميكانيكية.

٨ / ١٠ اشتراطات الأعمال الصحية: يلتزم المستثمر (المطور) بما يلي:

١ / ٨ / ١٠ تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (١١٥٥٧/١/٨) وتاريخ ١٤٣٥/٠٥/٠٢ هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.

٢ / ٨ / ١٠ تطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-701) فيما يخص التمديدات الصحية.

٣ / ٨ / ١٠ تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

٤ / ٨ / ١٠ تكون خزانات المياه مطابقة "للاشراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب".

٥ / ٨ / ١٠ استخدام صنابير المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (٣) لترات.

٦ / ٨ / ١٠ يوصى بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية في المباني الجديدة التي تحتاج إلى مياه ساخنة للمستخدمين.

٩ / ١٠ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق : يلتزم المستثمر (المطور) بما يلي:

١ / ٩ / ١٠ استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات مباني المشروع ومرافقه من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.

٢ / ٩ / ١٠ توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.

٣ / ٩ / ١٠ تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء

للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.

٤ / ٩ / ١٠ يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها

من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.

٥ / ٩ / ١٠ أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.



- ٦/٩/١٠ تصميم وتنفيذ وتركيب وصيانة أنظمة مكافحة الحريق بواسطة مكتب هندسي مؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني، كما يجب على المستثمر التأكد من خلو ممرات الهروب من أية عوائق ووجوب التحقق الدوري من صلاحية المعدات، وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.
- ٧/٩/١٠ تطبيق متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-801) فيما يخص مستلزمات مكافحة الحريق وذلك يشمل ولا يقتصر على البنود التالية: الفصل التاسع فيما يخص أنظمة مكافحة الحريق المختلفة التي يتم تحديدها وفقاً لدرجة الخطورة الخاصة بالفراغات المختلفة حسب التصنيف المعتمد بكود البناء السعودي.
- ١٠/١٠ مواصفات المواد وجودة التنفيذ: يلتزم المستثمر (المطور) بما يلي:
- ١/٨/٩ يجب مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق كما وردت بكود البناء السعودي العام (SBC201).
- ٢/٨/٩ عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع، ممرات المشاة، المسارات المخصصة للدراجات الهوائية أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- ٣/٨/٩ اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ المباني طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات اختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكاتب استشارية مؤهلة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
- ٤/٨/٩ تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفر السقالات، والسلالم، وضمان التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.
- ٥/٨/٩ في جميع الأحوال يجب أخذ موافقة الأمانة على الشكل النهائي والمواد المستخدمة في التنفيذ.
- ٧/٨/١٠ يوصى بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية في المباني الجديدة التي تحتاج إلى مياه ساخنة للمستخدمين.

## ١١ - المرفقات

١ / ١١ نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (.....) لعام ١٤٤٥ هـ الخاصة بإنشاء واستثمار وتشغيل وتطوير البنية التحتية للمنطقة الأولى من المخطط المعتمد رقم (ش د ٩٩٧) غرب مدينة الدمام في أنشطة خدمية وخدمات مساندة.

حفظه الله

معالي أمين المنطقة الشرقية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ ..... / ..... / ١٤٤٥ هـ المتضمن رغبتكم إنشاء واستثمار وتشغيل وتطوير البنية التحتية للمنطقة الأولى من المخطط المعتمد رقم (ش د ٩٩٧) غرب مدينة الدمام في أنشطة خدمية وخدمات مساندة، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة الموقع على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة. نتقدم لمعاليتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

النسبة المئوية للأمانة من العائد السنوي من دخل المشروع (..... %)	
رقماً	كتابةً

- تم تحديد الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة بمبلغ (٣,١١٦,٣٧٢ ريال) (ثلاثة مليون ومائة وستة عشرة ألف وثلاثمائة واثنان وسبعون ريال سعودي) غير شامل الضريبة، ولا توجد مفاضلة عليه بين المتنافسين.
  - قيمة العوائد السنوية (النسبة من الدخل) أعلاه غير معفية من ضريبة القيمة المضافة.
  - يتم إضافة قيمة استهلاك التيار الكهربائي في حال كان التيار الكهربائي من إحدى شبكات الأمانة.
- وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العائد السنوي المضمون للبلدية المنصوص عليه في كراسة الشروط والمواصفات (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

	اسم الشركة/ المؤسسة:
	رقم السجل التجاري:
	صادر من:
	هاتف:
	ص.ب:
	فاكس:
	العنوان:
	اسم:
	التوقيع:



٢ / ١١ المخطط العام للموقع:

بطاقة وصف موقع استثماري

بيانات الموقع			
اسم البلدية	اسم الحي	غرب الدمام	حي الخدمات المساندة
رقم القطعة	رقم المخطط	المنطقة الأولى	ش د 997
المساحة (متر مربع)	رمز الاستخدام	1558186	حسب الاستخدام المعتمد بالمخطط
النشاط الرئيسي	النشاط المقترح	حسب الأنشطة المعتمدة بالمخطط	حسب الأنشطة المعتمدة بالمخطط
X	Y	49.921216	26.213118
رابط الوصول			<a href="https://goo.gl/maps/nqFDcyjKHDxi2iT36">https://goo.gl/maps/nqFDcyjKHDxi2iT36</a>

الموقع على المستكشف الجغرافي

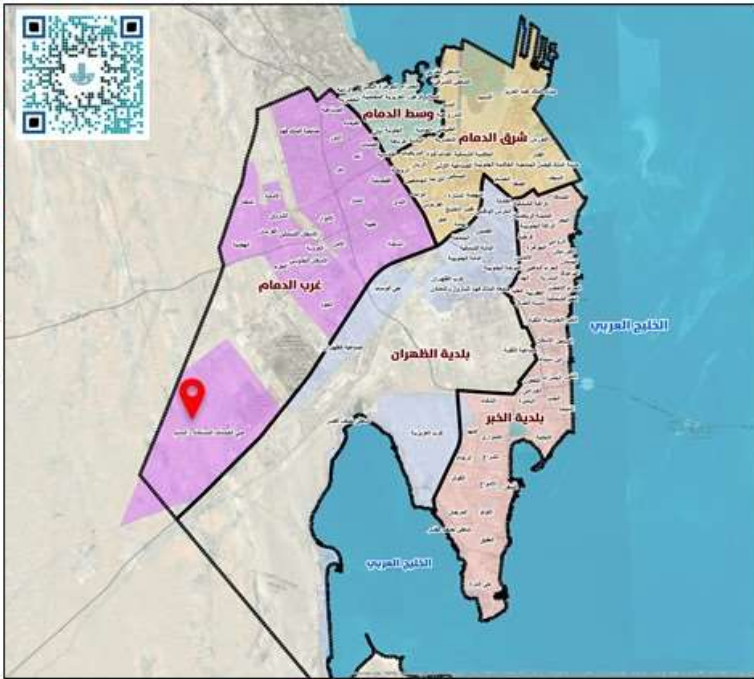


كروكي توضيحي للموقع



المساحة: 1558186 م<sup>2</sup>

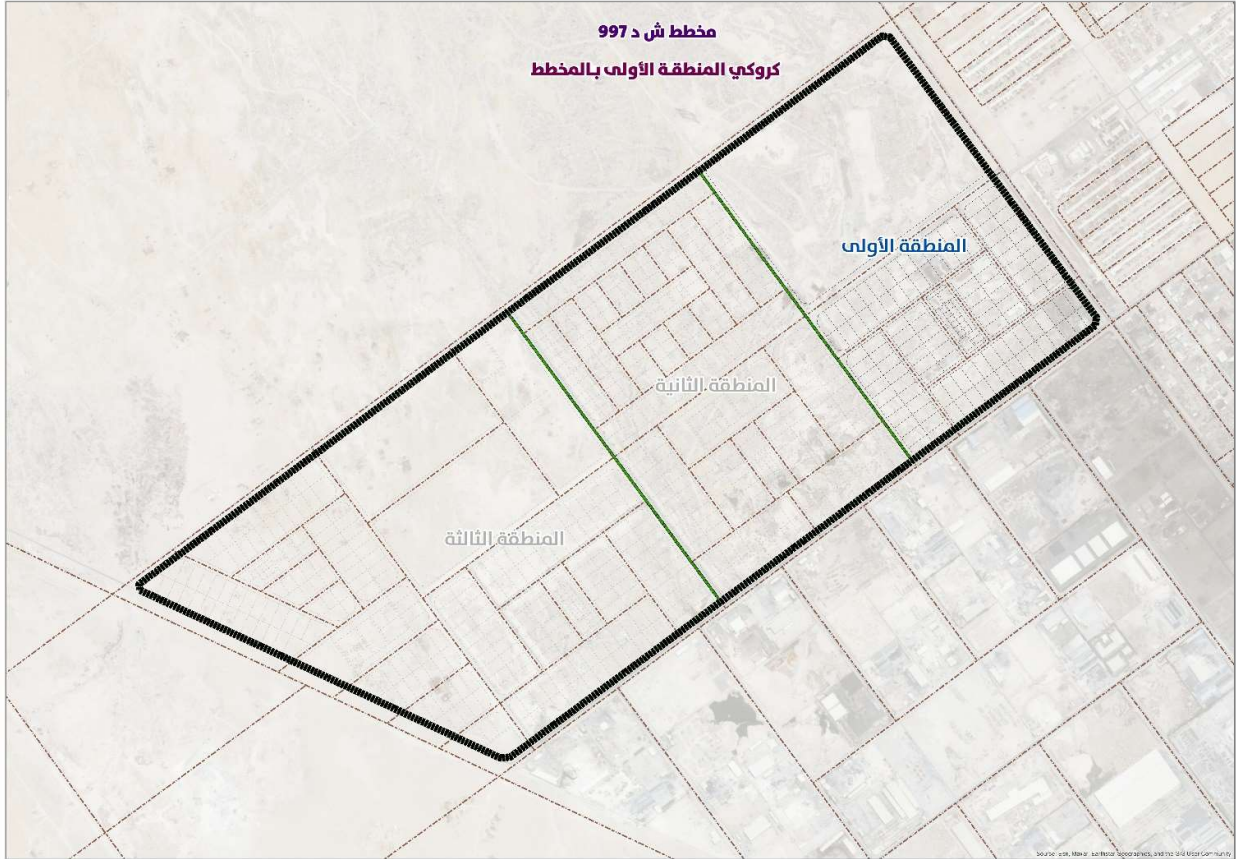
الموقع بالنسبة لمحافظة الدمام

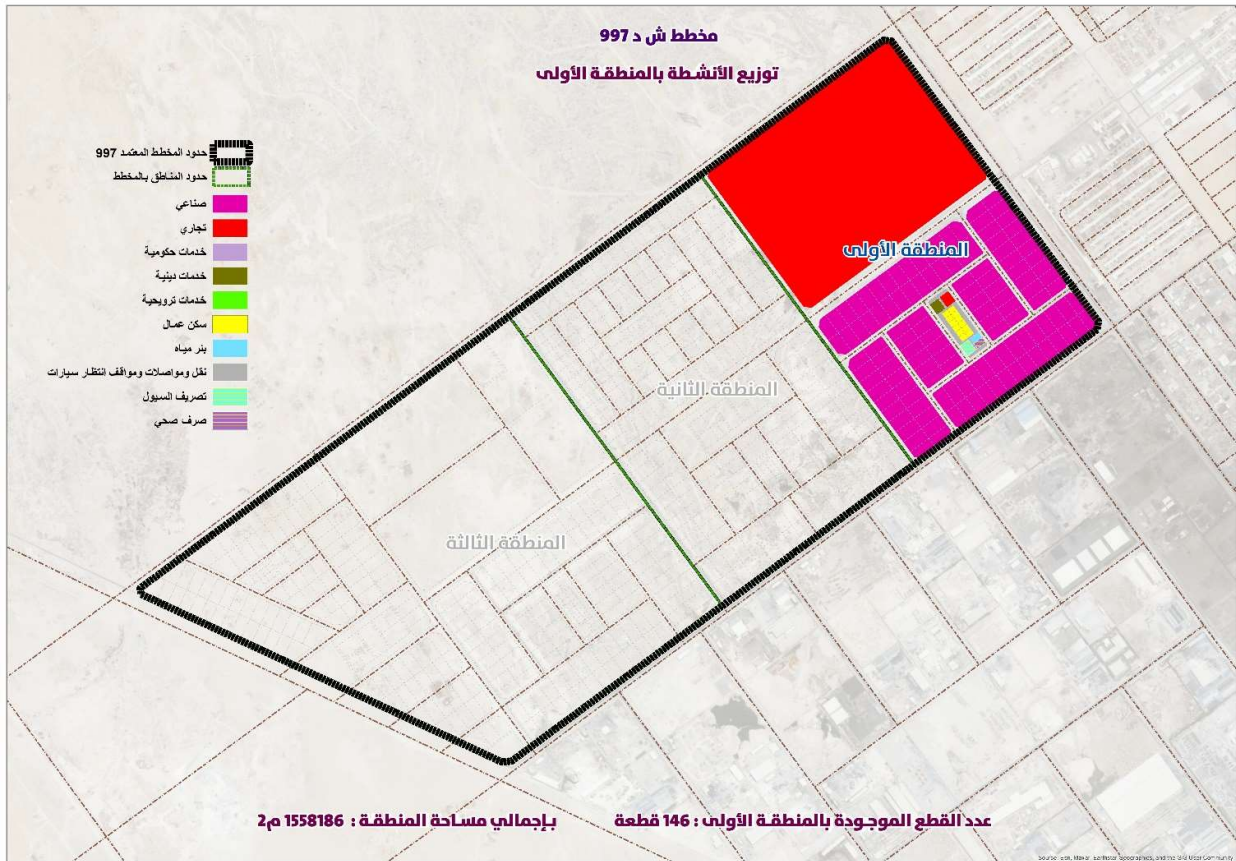


صور من الموقع والطبيعة



## ٣ / ١١ كروكي الموقع العام: (المنطقة الأولى)





## ١١ / ٤ محضر تسليم عقار

حيث أجرت أمانة المنطقة الشرقية على المستأجر..... العقار الموضح معلومات عنه أعلاه بغرض استخدامه في نشاط إنشاء واستثمار وتشغيل وتطوير البنية التحتية للمنطقة الأولى من المخطط المعتمد رقم (ش د ٩٩٧) غرب مدينة الدمام في أنشطة خدمية وخدمات مساندة، بموجب عقد الإيجار المبرم معه.

علية أقر أنا الموقع أدناه / ..... بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكور في يوم ..... بتاريخ ...../...../١٤٤٥ هـ بعد أن قمت بمعاينة الموقع معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وأني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع.

حدود الموقع:

الاتجاه	حسب الطبيعة	بطول	حسب الصك	بطول	حسب المخطط	بطول
شمالاً						
شرقاً						
جنوباً						
غرباً						

متر مربع)

(٢م)

مساحة الموقع: )

ممثل الأمانة

الإدارة: .....

البلدية: .....

اعتماد: .....

المستثمر: .....

الاسم: .....

التوقيع: .....

## ١١ / ٥ إقرار من المستثمر (المطور): يقر المستثمر بما يلي:

- ١- اطلع على كراسة الشروط ومواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- ٢- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
- ٣- تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة على وجه خاص:
  - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
  - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٤٤٣/٠٣/١٢هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر عام ١٤٤٤هـ - ٢٠٢٣م وما يستجد عليه من تعديلات.
  - تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٢٨٦٥١) وتاريخ ١٤٣٣/٠٦/٠١هـ بشأن المواقع الاستثمارية والذي ينص على "في حال طرأ - بعد الترسية - أي عوائق تحول دون التنفيذ فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد.
  - كافة الأنظمة واللوائح والاشتراطات والقواعد والأدلة المتعلقة بالمشروع محل المنافسة والعناصر والأنشطة المحددة والمعتمدة التي تقع ضمن نطاق المشروع.
- ٤- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- ٥- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة:

الاسم: .....

رقم الجوال: .....

التوقيع: .....



## ٦ / ١١ نموذج تفويض بالاستعلام البنكي

أفوض وأصرح أنا الموقع أدناه / ..... بصفتي ممثلاً قانونياً عن شركة /  
مؤسسة ..... لأمانة المنطقة الشرقية بالحصول على ما يفيد الحالة المالية  
للشركة/ المؤسسة ومقدرتها المالية على تمويل وتشغيل مشروع إنشاء واستثمار وتشغيل وتطوير البنية التحتية  
للمنطقة الأولى من المخطط المعتمد رقم (ش د ٩٩٧) غرب مدينة الدمام في أنشطة خدمية وخدمات مساندة  
محل المنافسة، رقم ( ) لعام ١٤٤٥هـ والمعلن عنها بتاريخ / / ١٤٤٥هـ وكذا  
السمعة المالية من خلال تعاملها مع البنوك، وذلك دون التطرق إلى تفاصيل الحسابات والأرصدة المالية  
للشركة.

الاسم: .....

الصفة: .....

التوقيع: .....

التاريخ: .....

ملحوظة: يجب التصديق على التوقيع من كل من البنوك المتعامل معها على حدة.



التوقيع

اسم البنك

## ٧ / ١١ بيان بالمشاريع المنفذة خلال الخمس سنوات السابقة

اسم الشركة / المؤسسة: .....

بيان بالمشاريع المنفذة خلال الخمس سنوات السابقة في مجال المشروعات المماثلة

م	اسم المشروع	جهة التعاقد	قيمة العقد السنوية	مدة العقد	تاريخ البداية	تاريخ النهاية
١						
٢						
٣						
٤						
٥						

مصادقة المحاسب القانوني:

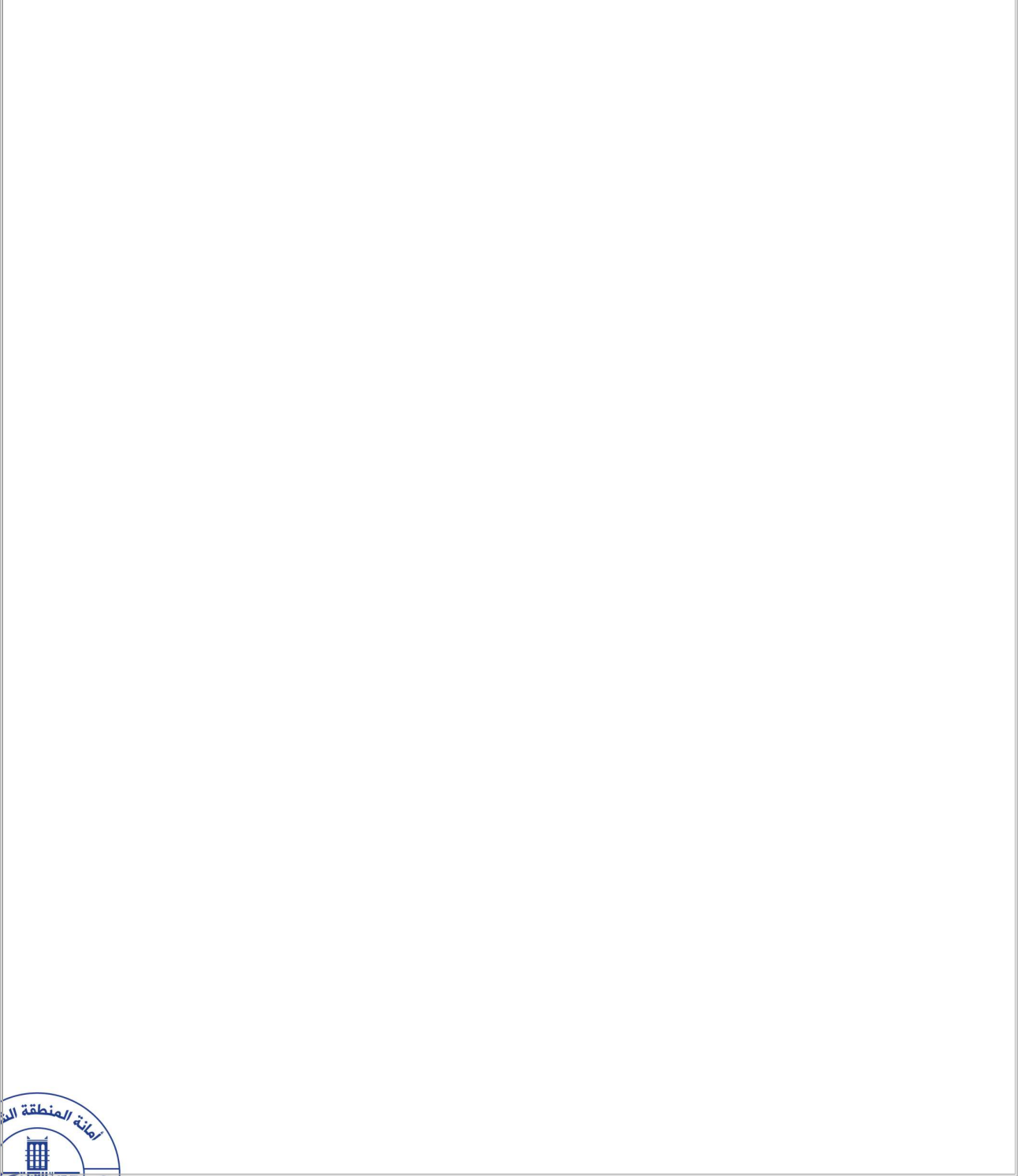
الاسم:

التوقيع:



يتم نسخ هذا النموذج وتملاً بيانات المشاريع المنفذة.

## ١١ / ٨ الهيكل التنظيمي للشركة (نموذج ٨).





## ١٠ / ١١ بيان بالقطع في المنطقة الأولى من المخطط المعتمد رقم (ش د ٩٩٧):

- بيان بالقطع الشاغرة في المنطقة الأولى من المخطط رقم (ش د ٩٩٧) غرب مدينة الدمام وعددها (١٠٩) قطعة والتي يتم تطويرها من قبل المستثمر (المطور) وايصال جميع الخدمات وتمهيد وتسوية الطرق بها.

م	رقم القطعة	الاستخدام الرئيسي	الاستخدام الفرعي	Y	X	المساحة م <sup>٢</sup>
١	١	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٦١٣٤	٤٩,٩٢٤٧٤٦	٤٧٩٤
٢	٢	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٥٦٦٢	٤٩,٩٢٣٩٧٧	٤٧٩٤
٣	٣	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٥٧٦٨	٤٩,٩٢٥٠٥٤	٥١٠٧
٤	٤	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٥٢٦٩	٤٩,٩٢٤٢٤١	٥١٠٧
٥	٥	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٥٣٧٩	٤٩,٩٢٥٣٤٧	٥١٠٧
٦	٦	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٤٨٨١	٤٩,٩٢٤٥٣٤	٥١٠٧
٧	٧	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٤٩٩١	٤٩,٩٢٥٦٣٩	٥١٠٧
٨	٨	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٤٤٩٣	٤٩,٩٢٤٨٢٧	٥١٠٧
٩	٩	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٤٦٠٣	٤٩,٩٢٥٩٣٢	٥١٠٧
١٠	١٠	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٤١٠٤	٤٩,٩٢٥١١٩	٥١٠٧
١١	١١	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٤٢١٥	٤٩,٩٢٦٢٢٥	٥١٠٧
١٢	١٢	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٣٧١٦	٤٩,٩٢٥٤١٢	٥١٠٧
١٣	١٣	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٣٨٢٧	٤٩,٩٢٦٥١٨	٥١٠٧
١٤	١٤	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٣٣٢٨	٤٩,٩٢٥٧٠٥	٥١٠٧
١٥	١٥	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٣٤٣٨	٤٩,٩٢٦٨١٠	٥١٠٧
١٦	١٦	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٢٩٤٠	٤٩,٩٢٥٩٩٧	٥١٠٧
١٧	١٧	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٣٠٥٠	٤٩,٩٢٧١٠٣	٥١٠٧
١٨	١٨	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٢٥٥٢	٤٩,٩٢٦٢٩٠	٥١٠٧
١٩	١٩	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٢٦٥٧	٤٩,٩٢٧٣٦٧	٤٧٩٤
٢٠	٢٠	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٢١٦٤	٤٩,٩٢٦٥٨٣	٥٠٩٤
٢١	٢٧	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١١١٨٦	٤٩,٩٢٦٧٨٧	٥٤٥٠
٢٢	٢٨	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٠٤٣٩	٤٩,٩٢٧٣٥٠	٥٤٥٠
٢٣	٢٩	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٠٩٠٩	٤٩,٩٢٦٣٣٦	٥٤٥٠
٢٤	٣٠	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٠١٦٢	٤٩,٩٢٦٨٩٩	٥٤٥٠
٢٥	٣١	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٠٦٣٢	٤٩,٩٢٥٨٨٥	٥٤٥٠
٢٦	٣٢	التصنيع	صناعي	٢٦,٢٠٩٨٨٦	٤٩,٩٢٦٤٤٧	٥٤٥٠
٢٧	٣٥	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٠٠٧٩	٤٩,٩٢٤٩٨٣	٥٤٥٠
٢٨	٣٦	التصنيع	صناعي	٢٦,٢٠٩٣٣٢	٤٩,٩٢٥٥٤٥	٥٤٥٠
٢٩	٣٧	التصنيع	صناعي	٢٦,٢٠٩٨٠٢	٤٩,٩٢٤٥٣٢	٥٤٥٠
٣٠	٣٨	التصنيع	صناعي	٢٦,٢٠٩٠٥٦	٤٩,٩٢٥٠٩٤	٥٤٥٠
٣١	٣٩	التصنيع	صناعي	٢٦,٢٠٩٥٢٥	٤٩,٩٢٤٠٨٠	٥٤٥٠



م	رقم القطعة	الاستخدام الرئيسي	الاستخدام الفرعي	Y	X	المساحة م <sup>2</sup>
٣٢	٤٠	التصنيع	صناعي	٢٦,٢٠٨٧٧٩	٤٩,٩٢٤٦٤٣	٥٤٥٠
٣٣	٤١	التصنيع	صناعي	٢٦,٢٠٩٢٤٩	٤٩,٩٢٣٦٢٩	٥٤٥٠
٣٤	٤٢	التصنيع	صناعي	٢٦,٢٠٨٥٠٢	٤٩,٩٢٤١٩٢	٥٤٥٠
٣٥	٤٣	التصنيع	صناعي	٢٦,٢٠٨٩٧٢	٤٩,٩٢٣١٧٨	٥٤٥٠
٣٦	٤٤	التصنيع	صناعي	٢٦,٢٠٨٢٢٥	٤٩,٩٢٣٧٤١	٥٤٥٠
٣٧	٤٥	التصنيع	صناعي	٢٦,٢٠٨٦٩٥	٤٩,٩٢٢٧٢٧	٥٤٥٠
٣٨	٤٦	التصنيع	صناعي	٢٦,٢٠٧٩٤٩	٤٩,٩٢٣٢٩٠	٥٤٥٠
٣٩	٤٧	التصنيع	صناعي	٢٦,٢٠٨٤١٦	٤٩,٩٢٢٢٧٥	٥٥٠١
٤٠	٤٨	التصنيع	صناعي	٢٦,٢٠٧٦٩٥	٤٩,٩٢٢٨٣٢	٥٢٠١
٤١	٤٩	التصنيع	صناعي	٢٦,٢٠٦٩٧٤	٤٩,٩٢٢١٠٠	٤٨٩٣
٤٢	٥٠	التصنيع	صناعي	٢٦,٢٠٦٥٠٢	٤٩,٩٢١٣٣٠	٤٨٩٣
٤٣	٥١	التصنيع	صناعي	٢٦,٢٠٧٣٧٤	٤٩,٩٢١٨٢٩	٥٢٠٥
٤٤	٥٢	التصنيع	صناعي	٢٦,٢٠٦٨٧٦	٤٩,٩٢١٠١٧	٥٢٠٥
٤٥	٥٣	التصنيع	صناعي	٢٦,٢٠٧٧٧٠	٤٩,٩٢١٥٣١	٥٢٠٥
٤٦	٥٤	التصنيع	صناعي	٢٦,٢٠٧٢٧١	٤٩,٩٢٠٧١٨	٥٢٠٥
٤٧	٥٥	التصنيع	صناعي	٢٦,٢٠٨١٦٦	٤٩,٩٢١٢٣٣	٥٢٠٥
٤٨	٥٦	التصنيع	صناعي	٢٦,٢٠٧٦٦٧	٤٩,٩٢٠٤٢٠	٥٢٠٥
٤٩	٥٧	التصنيع	صناعي	٢٦,٢٠٨٥٦١	٤٩,٩٢٠٩٣٤	٥٢٠٥
٥٠	٥٨	التصنيع	صناعي	٢٦,٢٠٨٠٦٢	٤٩,٩٢٠١٢١	٥٢٠٥
٥١	٥٩	التصنيع	صناعي	٢٦,٢٠٨٩٥٧	٤٩,٩٢٠٦٣٦	٥٢٠٥
٥٢	٦٠	التصنيع	صناعي	٢٦,٢٠٨٤٥٨	٤٩,٩١٩٨٢٣	٥٢٠٥
٥٣	٦١	التصنيع	صناعي	٢٦,٢٠٩٣٥٢	٤٩,٩٢٠٣٣٨	٥٢٠٥
٥٤	٦٢	التصنيع	صناعي	٢٦,٢٠٨٨٥٤	٤٩,٩١٩٥٢٥	٥٢٠٥
٥٥	٦٣	التصنيع	صناعي	٢٦,٢٠٩٧٤٨	٤٩,٩٢٠٠٣٩	٥٢٠٥
٥٦	٦٤	التصنيع	صناعي	٢٦,٢٠٩٢٤٩	٤٩,٩١٩٢٢٦	٥٢٠٥
٥٧	٦٥	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٠٤٤	٤٩,٩١٩٧٤١	٥٢٠٥
٥٨	٦٦	التصنيع	صناعي	٢٦,٢٠٩٦٤٥	٤٩,٩١٨٩٢٨	٥٢٠٥
٥٩	٦٧	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٠٥٣٨	٤٩,٩١٩٤٤٢	٥١٩٣
٦٠	٦٨	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٠٠٤٥	٤٩,٩١٨٦٥٨	٤٨٩٣
٦١	٦٩	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١١٣٦٧	٤٩,٩١٧٣٨٣	٤٩٢٥
٦٢	٧٠	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٠٦٩٥	٤٩,٩١٧٨٩٠	٥١٧٧
٦٣	٧١	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١١٦٥٨	٤٩,٩١٧٨١٣	٥١٧٧
٦٤	٧٢	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٠٩٤٩	٤٩,٩١٨٣٤٨	٥١٧٧
٦٥	٧٣	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١١٩٣٥	٤٩,٩١٨٢٦٤	٥١٧٧



م	رقم القطعة	الاستخدام الرئيسي	الاستخدام الفرعي	Y	X	المساحة م <sup>2</sup>
٦٦	٧٤	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١١٢٢٥	٤٩,٩١٨٧٩٩	٥١٧٨
٦٧	٧٥	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٢٢١١	٤٩,٩١٨٧١٥	٥١٧٧
٦٨	٧٦	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١١٥٠٢	٤٩,٩١٩٢٥٠	٥١٧٨
٦٩	٧٧	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٢٤٨٨	٤٩,٩١٩١٦٦	٥١٧٧
٧٠	٧٨	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١١٧٧٩	٤٩,٩١٩٧٠١	٥١٧٧
٧١	٧٩	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٢٧٦٥	٤٩,٩١٩٦١٧	٥١٧٧
٧٢	٨٠	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٢٠٥٦	٤٩,٩٢٠١٥٢	٥١٧٧
٧٣	٨١	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٣٠٤٢	٤٩,٩٢٠٠٦٨	٥١٧٧
٧٤	٨٢	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٢٣٣٢	٤٩,٩٢٠٦٠٣	٥١٧٨
٧٥	٨٣	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٣٣١٨	٤٩,٩٢٠٥١٩	٥١٧٧
٧٦	٨٤	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٢٦٠٩	٤٩,٩٢١٠٥٤	٥١٧٧
٧٧	٨٥	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٣٥٩٥	٤٩,٩٢٠٩٧٠	٥١٧٧
٧٨	٨٦	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٢٨٨٦	٤٩,٩٢١٥٠٥	٥١٧٧
٧٩	٩٩	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٣٠٥١	٤٩,٩٢٤٤٢٢	٤٩٩٢
٨٠	١٠٠	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٢٥٥٣	٤٩,٩٢٣٦٠٩	٤٩٩٢
٨١	١٠١	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٢٦٧٢	٤٩,٩٢٤٧٠٨	٤٩٩٢
٨٢	١٠٢	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٢٧١٣	٤٩,٩٢٣٨٩٥	٤٩٩٢
٨٣	١٠٣	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٢٢٩٣	٤٩,٩٢٤٩٩٤	٤٩٩٢
٨٤	١٠٤	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١١٧٩٤	٤٩,٩٢٤١٨١	٤٩٩٢
٨٥	١٠٥	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١١٩١٣	٤٩,٩٢٥٢٨٠	٤٩٩٢
٨٦	١٠٦	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١١٤١٤	٤٩,٩٢٤٤٢٧	٤٩٩٢
٨٧	١٠٨	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١١٠٣٦	٤٩,٩٢٤٧٥٤	٤٩٨١
٨٨	١٠٩	التصنيع	صناعي	٢٦,٢٠٩٧٧٤	٤٩,٩٢٢٦٩٨	٤٩٨١
٨٩	١١٠	التصنيع	صناعي	٢٦,٢٠٩٢٧٧	٤٩,٩٢١٨٨٧	٤٩٨١
٩٠	١١١	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٠١٥٤	٤٩,٩٢٢٤١٣	٤٩٩٢
٩١	١١٢	التصنيع	صناعي	٢٦,٢٠٩٦٥٥	٤٩,٩٢١٦٠١	٤٩٩٢
٩٢	١١٣	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٠٥٣٣	٤٩,٩٢٢١٢٧	٤٩٩٢
٩٣	١١٤	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٠٠٣٥	٤٩,٩٢١٣١٤	٤٩٩٢
٩٤	١١٥	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٠٩١٣	٤٩,٩٢١٨٤١	٤٩٩٢
٩٥	١١٦	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٠٤١٤	٤٩,٩٢١٠٢٨	٤٩٩٢
٩٦	١١٧	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١١٢٩٢	٤٩,٩٢١٥٥٥	٤٩٩٢
٩٧	١١٨	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٠٧٩٤	٤٩,٩٢٠٧٤٢	٤٩٩٢
٩٨	١١٩	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١١٦٧١	٤٩,٩٢١٢٦٨	٤٩٨١
٩٩	١٢٠	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١١١٧٣	٤٩,٩٢٠٤٥٧	٤٩٨١



م	رقم القطعة	الاستخدام الرئيسي	الاستخدام الفرعي	Y	X	المساحة م <sup>٢</sup>
١٠٠	٥٦٢	تجاري	استثماري	٢٦,٢١٢٣١٣	٤٩,٩٢٢٦١٤	٢٥٠٧
١٠١	٢٠٣٩	تجاري	تجاري	٢٦,٢١٧٣٢٥	٤٩,٩١٨٥٠٨	٧٣٣٠٨٨
١٠٢	<Null>	المرافق العامة والنقل والاتصالات	المواصلات	٢٦,٢١٩٤٣	٤٩,٩٢٢٥٦٦	٤٨٠
١٠٣	<Null>	المرافق العامة والنقل والاتصالات	المواصلات	٢٦,٢١٠٥٢٥	٤٩,٩٢٣٦٣١	٤٣٦
١٠٤	<Null>	المرافق العامة والنقل والاتصالات	المواصلات	٢٦,٢١٢١٧٧	٤٩,٩٢٢٣٨٩	٤٣٦
١٠٥	<Null>	المرافق العامة والنقل والاتصالات	المواصلات	٢٦,٢١٠٧٦٥	٤٩,٩٢٣٤٥٥	٤٨٠
١٠٦	م ١	المرافق العامة والنقل والاتصالات	المواصلات	٢٦,٢١٢٤٣٥	٤٩,٩٢٢١٩٦	١٤٧٥
١٠٧	م ٢	المرافق العامة والنقل والاتصالات	المواصلات	٢٦,٢١١٥٥٦	٤٩,٩٢٣٣٤٢	٣٣٢٠
١٠٨	م ٣	المرافق العامة والنقل والاتصالات	المواصلات	٢٦,٢١١١٥٠	٤٩,٩٢٢٦٨٠	٣٣٢٠
١٠٩	م ٤	المرافق العامة والنقل والاتصالات	المواصلات	٢٦,٢١٠٢٧٢	٤٩,٩٢٣٨٢٧	١٤٧٥

- على المستثمر (المطور) أن يقوم بإنشاء ورصف وتطوير جميع الطرق والشوارع والممرات بالمنطقة (المساحة المستهدفة للتطوير) بما في ذلك الطرق والشوارع والممرات التي تقع ضمن نطاق قطع العقود السارية.
- ثانياً: بيان بقطع الخدمات الحكومية بالمنطقة الأولى من المخطط (ش د ٩٩٧) غرب مدينة الدمام وعددها (٤) قطع والتي يجب على المستثمر (المطور) أن يقوم بتطويرها وتسليمها إلى الأمانة وفقاً لما خصصت له، علماً بأنه يحق للأمانة إضافة تلك القطع للعقد مستقبلاً مع احتساب المقابل المالي الخاص بها.

م	رقم القطعة	الاستخدام الرئيسي	الاستخدام الفرعي	Y	X	المساحة م <sup>٢</sup>
١	خ ١	خدمات عامة	خدمات دينية	٢٦,٢١٢٠٣٨	٤٩,٩٢٢١٨٣	٢٥٠٧
٢	خ ٢	المرافق العامة والنقل والاتصالات	المياه	٢٦,٢١٠٧٦٩	٤٩,٩٢٣٧٧٩	١٢٥٤
٣	خ ٣	المرافق العامة والنقل والاتصالات	صرف صحي	٢٦,٢١٠٥٦٦	٤٩,٩٢٣٩٣٢	١٢٥٤
٤	خ ٤	المرافق العامة والنقل والاتصالات	تصريف السيول	٢٦,٢١٠٣٩٣	٤٩,٩٢٣٤٠٨	٢٥٠٧

- بيان بالقطع التي عليها عقود سارية بالمنطقة الأولى من المخطط رقم (ش د ٩٩٧) غرب مدينة الدمام وعددها (٣٣) قطعة والتي يجب على المستثمر (المطور) أن يقوم بتطوير الشوارع والطرق والممرات وفقاً للمخطط المعتمد لها.



م	رقم القطعة	الاستخدام الرئيسي	الاستخدام الفرعي	Y	X	المساحة م <sup>2</sup>
١	٢١	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١١٩٩٥	٤٩,٩٢٨١٣٩	٥٢٠١
٢	٢٢	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١١٢٩١	٤٩,٩٢٨٦٧٤	٥٢٠١
٣	٢٣	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١١٧٤٢	٤٩,٩٢٧٦٨٤	٥٤٥٠
٤	٢٤	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١١٠٠١	٤٩,٩٢٨٢٣٧	٥٤٥٠
٥	٢٥	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١١٤٧٤	٤٩,٩٢٧٢٣٥	٥٤٥٠
٦	٢٦	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٠٧٣٣	٤٩,٩٢٧٧٩٣	٥٤٥٠
٧	٣٣	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٠٣٧٢	٤٩,٩٢٥٤٥٢	٥٤٥٠
٨	٣٤	التصنيع	صناعي	٢٦,٢٠٩٦٠٧	٤٩,٩٢٥٩٨٩	٥٤٥٠
٩	٨٧	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٣٨٦٩	٤٩,٩٢١٤١٣	٥١٧٨
١٠	٨٨	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٣١٧١	٤٩,٩٢١٩٧	٥١٧٧
١١	٨٩	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٤٤٥	٤٩,٩٢١٨٧١	٥١٧٨
١٢	٩٠	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٣٤٥١	٤٩,٩٢٢٤٠٨	٥١٧٧
١٣	٩١	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٤٤٢١	٤٩,٩٢٢٣٤	٥١٧٨
١٤	٩٢	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٣٧٢٢	٤٩,٩٢٢٨٦١	٥١٧٧
١٥	٩٣	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٤٧٢	٤٩,٩٢٢٧٦١	٥١٧٨
١٦	٩٤	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٤٠١٢	٤٩,٩٢٣٢٩٧	٥١٧٧
١٧	٩٥	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٤٩٥٨	٤٩,٩٢٣٢٥٧	٤٩٢٥
١٨	٩٦	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٤٢٧٤	٤٩,٩٢٣٧٧٧	٥٢٢٥
١٩	٩٧	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٣٤٣٧	٤٩,٩٢٤١٣٢	٤٩٨٠
٢٠	٩٨	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١٢٩٣٩	٤٩,٩٢٣٣١٦	٤٩٨٠
٢١	١٠٧	التصنيع	صناعي	٢٦,٢١١٥٣٦	٤٩,٩٢٥٥٦٢	٤٩٨١
٢٢	٥٥٠	سكني	سكني	٢٦,٢١٠٨١٣	٤٩,٩٢٣٢٥٢	٧٥٠
٢٣	٥٥١	سكني	سكني	٢٦,٢١٠٩٦٨	٤٩,٩٢٣٤٧٨	٧٥٠
٢٤	٥٥٢	سكني	سكني	٢٦,٢١١٠٠٣	٤٩,٩٢٣٠٩١	٧٥٠
٢٥	٥٥٣	سكني	سكني	٢٦,٢١١١٥٣	٤٩,٩٢٣٣٥	٧٥٠
٢٦	٥٥٤	سكني	سكني	٢٦,٢١١٨٨	٤٩,٩٢٢٩٥٧	٧٥٠
٢٧	٥٥٥	سكني	سكني	٢٦,٢١١٣٣٨	٤٩,٩٢٣٢	٧٥٠
٢٨	٥٥٦	سكني	سكني	٢٦,٢١١٣٨٣	٤٩,٩٢٢٨٢٨	٧٥٠
٢٩	٥٥٧	سكني	سكني	٢٦,٢١١٥٤٣	٤٩,٩٢٣٠٦	٧٥٠
٣٠	٥٥٨	سكني	سكني	٢٦,٢١١٥٥٩	٤٩,٩٢٢٦٦٨	٧٥٠
٣١	٥٥٩	سكني	سكني	٢٦,٢١١٧٠٤	٤٩,٩٢٢٩٣٧	٧٥٠
٣٢	٥٦٠	سكني	سكني	٢٦,٢١١٧٤٩	٤٩,٩٢٢٥٣٩	٧٥٠
٣٣	٥٦١	سكني	سكني	٢٦,٢١١٨٨٩	٤٩,٩٢٢٧٧١	٧٥٠



- على المستثمر (المطور) أن يقوم بتطوير كامل القطع الموضحة أعلاه والتي عليها عقود سارية وذلك فور انتهاء أو إنهاء أو فسخ أو الغاء العقد أو العقود أو سحب أو استعادة الموقع أو المواقع.
- يلتزم المستثمر (المطور) عند تطوير الطرق والشوارع والممرات المؤدية إلى القطع التي عليها عقود قائمة أن يقوم بتوفير بدائل من الطرق والشوارع والممرات لكي يتمكن المستثمرين الحاليين (المتعاقدين مع الأمانة) من الوصول إلى مواقعهم بسهولة ودون تعطيل أو التأثير على مصالحهم، ويتحمل المستثمر (المطور) الأضرار المترتبة على تعطيل مصالح المستثمرين الحاليين.