



# كراسة شروط ومواصفات المناطق الصناعية





## تطوير المناطق الصناعية

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



كراسة شروط ومواصفات  
تطوير المناطق الصناعية

م	المحتويات	الصفحة
٥/٤	تعديل العطاء	٢١
٥/٥	حضور جلسة فتح المظاريف	٢١
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٢٢
٦/١	الترسية والتعاقد	٢٣
٦/٢	تسليم الموقع	٢٣
٧	الاشتراطات الخاصة	٢٥
٧/١	مدة العقد	٢٦
٧/٢	فترة التجهيز والإنشاء	٢٦
٧/٣	أعمال التطوير المطلوبة من المستثمر	٢٦
٧/٤	أراضي الخدمات العامة	٢٨
٧/٥	الالتزام بالمواصفات الفنية	٢٨
٧/٦	الالتزام بالمخططات المعتمدة من الأمانة والبلدية	٢٩
٧/٧	تمديد شبكة الصرف الصحي	٢٩
٧/٨	تمديد شبكة المياه	٢٩
٧/٩	الإيجار ومقابل التشغيل والصيانة	٣٠
٧/١٠	الدراسة الفنية	٣٠
٧/١١	دراسة الجدوى الاقتصادية	٣٢
٧/١٢	خطة التشغيل والصيانة	٣٣
٧/١٣	دراسة تقييم الأثر البيئي لإنشاء المنطقة الصناعية	٣٣
٨	الاشتراطات العامة	٣٤
٨/١	توصيل الخدمات للموقع	٣٥
٨/٢	البرنامج الزمني للتنفيذ	٣٥
٨/٣	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٣٥
٨/٤	تنفيذ الأعمال	٣٥



## كراسة شروط ومواصفات تطوير المناطق الصناعية

م	المحتويات	الصفحة
	٨/٦ حق الأمانة/البلدية في الإشراف	٣٧
	٨/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	٣٧
	٨/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له	٣٧
	٨/٩ توفير الخدمات للمستفيدين	٣٧
	٨/١٠ التنازل عن العقد	٣٨
	٨/١١ الحق في التأجير والإدارة	٣٨
	٨/١٢ موعد سداد الأجرة السنوية	٣٨
	٨/١٣ متطلبات السلامة والأمن	٣٨
	٨/١٤ إلغاء العقد للمصلحة العامة	٣٩
	٨/١٥ تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	٣٩
	٨/١٦ أحكام عامة	٣٩
٩	<b>الاشتراطات الفنية</b>	٤٠
	٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	٤١
	٩/٢ أسس وضوابط ومعايير تصميم المنطقة الصناعية	٤١
	٩/٣ اشتراطات البناء	٤١
	٩/٤ المناطق الخضراء والمفتوحة بالمنطقة الصناعية	٤٢
	٩/٥ شبكة الطرق في المنطقة الصناعية	٤٢
	٩/٦ تصميم شبكات إنارة الطرق	٤٢
	٩/٧ معايير وأسس تصميم مواقف انتظار السيارات	٤٢
	٩/٨ مواقف التحميل والتفريغ	٤٥
	٩/٩ أسس تصميم شبكة المياه ومقاومة الحريق	٤٥
	٩/١٠ شبكة تصريف الأمطار	٤٦
	٩/١١ شبكة الصرف الصحي	٤٦
	٩/١٢ شبكة الاتصالات	٤٦



٤٨	٩/١٣ شبكة توزيع الكهرباء
٤٩	٩/١٤ الأمن والسلامة بالمنطقة الصناعية
٥١	١٠ جداول الكميات

كراسة شروط ومواصفات  
تطوير المناطق الصناعية

الصفحة	المحتويات	م
٥٨	المرفقات	١١
٥٩	١١/١ نموذج العطاء	
٦٠	١١/٢ الرسم الكروكي للموقع	
٦١	١١/٣ نموذج تسليم العقار	
٦٢	١١/٤ إقرار المستثمر	
٦٣	١١/٥ نموذج العقد	



## ١- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات

### للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

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

#### ١-الظرف الفني:

مسلسل	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
٢	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
٣	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
٤	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٥	صورة رخصة تطوير المناطق الصناعية.		
٦	صور شهادات الخبرة الخاصة بتطوير المناطق الصناعية		
٧	كراسة الشروط ومواصفات وملحقاتها		
٨	البرنامج الزمني لإنشاء المنطقة الصناعية		
٩	آخر ميزانيتين معتمدتين		
١٠	مخططات المنطقة الصناعية		



٢- الطرف المالي:

هل مختوم؟	هل مرفق؟	المستند	مسلسل
		نموذج العطاء	١
		خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي	٢



## ب-تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط ومواصفات

**المشروع:** هو المنطقة الصناعية المراد تطويرها من المستثمر بالموقع المحدد..  
**المستثمر:** هو شركة أو مؤسسة تتولى تطوير المناطق  
مقدم الصناعية.  
**العطاء:** يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً  
لدخول المزايدة.

**العقار:** هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها المنطقة الصناعية (مصنع النسيج والخياطة).  
**المناطق الصناعية:** هي عبارة عن مناطق مخصصة للورش والمصانع الصناعية، وتم اختيار موقعها بناء على دراسات اقتصادية وعمرانية واجتماعية وبيئية.  
**المنافسة:** هي طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة.  
**الكراسة:** كراسة الشروط ومواصفات.



ج-الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
٢٠٢٤/٩/١٢م	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
٢٠٢٤/١١/٣م	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
٢٠٢٤/١١/٤م	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
٢٠٢٤/١١/٧م	تحده الأمانة/ البلدية	إعلان نتيجة المزايمة
٢٠٢٤/١١/١٢م	تحده الأمانة/ البلدية	موعد الإخطار بالترسية
بعد اعتماد الفرصة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً .	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايمة
بعد اعتماد الفرصة	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
بعد اعتماد الفرصة	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة/ البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على	بداية سريان مدة العقد



	محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	
بعد اعتماد الفرصة	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولي

المملكة العربية  
السعودية  
وزارة الشؤون البلدية  
والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
تطوير المناطق الصناعية

١. مقدمة



## ١- مقدمة

ترغب أمانة / بلدية ثادق في طرح مزايمة عامة عن طريق الظرف المختوم بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لتطوير منطقة صناعية وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايمة .

وتهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد ، والتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق للأمانة / البلدية أهدافها

وترحب الأمانة/ البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايمة ، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

١- لتوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بالبلدية وتقديم

الاستفسار مكتوبا: إدارة: الإستثمار

تليفون: ٠١٦٤٤٣٩٦٠٠

فاكس: ٠١٦٤٤٣٩٣٤٨



المملكة العربية  
السعودية  
وزارة الشؤون البلدية  
والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
تطوير المناطق الصناعية

٢. وصف العقار



## ٢- وصف العقار

نوع النشاط		ورشة منجرة	
موقع العقار	المدينة: ثادق		رقم المخطط: ٢٩٨
	الحي: صناعية ثادق		
حدود العقار	شمالاً: قطعة رقم ٥١		القطعة رقم: ٥٢
	جنوباً: مواقف سيارات وشارع عرض ٢٠ م		
	شرقاً: قطعة رقم ٥٤		
	غرباً: قطعة رقم ٥٠		
	بطول: ٢٥ م		
نوع العقار		ورشة منجرة	
مساحة الأرض		١٠٠٠ م <sup>٢</sup>	

### الخدمات بالعقار:

.....

.....

.....

.....

### بيانات أخرى:



المملكة العربية  
السعودية  
وزارة الشؤون البلدية  
والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
تطوير المناطق الصناعية

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



## ٣/١ من يحق له دخول المزايدة :

٣/١/١ يحق للأفراد والمستثمرين السعوديين وغير السعوديين الذين لديهم خبرة في مجال تطوير المناطق الصناعية التقدم في هذه المزايدة، ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

٣/١/٢ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

## ٣/٢ لغة العطاء:

٣/٢/١ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

٣/٢/٢ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

## ٣/٣ مكان تقديم العطاءات :

تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة / البلدية والمختومة بختمها باسم / سعادة رئيس بلدية / ثادق.



وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة الإستثمار في الأمانة /  
البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة  
التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان  
التالي:

أمانة/ بلدية ثادق

مدينة ثادق

ص. ب ١٣ الرمز البريدي ١١٩٥٣

#### ٣/٤ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه ٢٠٢٤/١١/٣م  
ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد ، أو يسلم لغير الجهة  
المحددة أعلاه.

#### ٣/٥ موعد فتح المظاريف :

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة ٩ صباحاً يوم ٢٠٢٤/٥/١٤٤٦  
هـ الموافق ٤ / ١١ / ٢٠٢٤ ميلادية.

#### ٣/٦ تقديم العطاء:

١/٦/٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة  
اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما  
تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط ومواصفات  
وملحقاتها.

٢/٦/٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من  
مقدم المستثمر، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك  
ختمها بخاتمه.

وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل  
التفويض مصدقا من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات ، أو  
مصحوبا بوكالة شرعية للمؤسسات.

٣/٦/٣ يقدم العطاء داخل طرفين أحدهما للعرض الفني،  
ويحتوي على المستندات المتعلقة بالمتطلبات الفنية



المحددة من الأمانة /البلدية، ولا يذكر فيه قيمة العطاء،  
ويكون مغلقاً ومختوماً. والآخر للعرض المالي، ويكون مغلقاً  
ومختوماً.

٤/٦/٢ يوضع الظرفان داخل ظرف مغلق بطريقة محكمة مختوم  
بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة،  
واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

### ٣/٧ كتابة الأسعار :

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي :  
٣/٧/١ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط  
والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ  
عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو  
مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

٣/٧/٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابةً (حروفاً) بالريال  
السعودي.

٣/٧/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي  
تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من  
جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

### ٣/٨ مدة سريان العطاء :

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

### ٣/٩ الضمان :

٣/٩/١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة إيجار سنة  
واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد  
لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير



مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان ساريًا لمدة لا تقل عن ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلًا للتمديد عند الحاجة، وكل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان سيتم استبعاده.

٣/٩/٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان ، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدما بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

### ٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان :

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايمة ، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية .

### ٣/١١ مستندات العطاء :

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره :

### الطرف الفني:

١/١١/٣ توكيل رسمي موثقا من الغرفة التجارية ، أو وكالة شرعية ، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر.



وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن  
المسئول عن الشركة أو وكيلها الذى وقع على العطاء  
ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة  
٢/١١/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.  
٣/١١/٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها  
المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي ، موقعا عليها  
من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر  
المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع  
الذى تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.  
٤/١١/٣ البرنامج الزمني لإنشاء المنطقة الصناعية.  
٥/١١/٣ آخر ميزانيتين معتمدتين للشركة /للمؤسسة.  
٦/١١/٣ مخططات المنطقة الصناعية.

### الظرف المالي:

٩/١١/٣ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن  
يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.  
١٠/١١/٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد  
العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣  
أعلاه).

المملكة العربية  
السعودية  
وزارة الشؤون البلدية  
والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
تطوير المناطق الصناعية

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض



## ٤- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

### ١/٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

### ٢/٤ الاستفسار حول بيانات المزايدة :

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

### ٣/٤ معاينة العقار :

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



المملكة العربية  
السعودية  
وزارة الشؤون البلدية  
والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
تطوير المناطق الصناعية

٥. ما يحق للأمانة/البلدية والمستثمر  
قبل وأثناء فتح المظاريف



## ٥- ما يحق للأمانة/البلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

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

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

### ٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف :

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

### ٣/٥ سحب العطاء :

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف

### ٤/٥ تعديل العطاء :

لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إدعاء 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 لسماع قراءة محتوياتها، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف



سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير  
الشركة أو المؤسسة مصدقا من الغرفة التجارية.

المملكة العربية  
السعودية  
وزارة الشؤون البلدية  
والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
تطوير المناطق الصناعية

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



## ٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### ١/٦ الترسية والتعاقد:

١/١/٦ تقوم لجنة الاستثمار بفتح العرض الفني أولاً لدراسته وتقييمه وفقاً لجدول عناصر التقييم الفني المحددة، والوارد في الصفحة التالية، وذلك لتأهيل المستثمرين الذين تنطبق عليهم الشروط، ولا يعتبر المستثمر مؤهلاً ما لم يحصل على ٧٠ درجة على الأقل، ثم يتم فتح العروض المالية للمستثمرين المؤهلين فنياً فقط، وتقديم التوصية بما تراه.

٢/١/٦ يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

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

### ٢/٦ تسليم الموقع:

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



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



### جدول (١) عناصر التقييم الفني

مسلسل	العنصر الرئيسي	العناصر الفرعية	الدرجة	معايير إعطاء الدرجة
١	خبرة المستثمر وملاءته المالية وقدراته الإدارية	١- خبرة المستثمر أو الشريك المتحالف معه في تطوير المناطق الصناعية	١٥	٣ مشاريع فأكثر مشروعان مشروع واحد لا يوجد ١٠ ٦ ٣ صفر
		٢- الملاءة المالية للمستثمر	١٥	ملاءة عالية ملاءة جيدة ملاءة متوسطة ملاءة ضعيفة ١٥ ١٠ ٥ صفر
		٣- حجم وخبرات الجهاز الإداري وكوادر القوى العاملة المخصصة للمشروع	١٠	حجم كاف وخبرات عالية حجم كاف وخبرات متوسطة حجم غير كاف وخبرات عالية حجم غير كاف وخبرات متوسطة ١٠ ٥ ٥ صفر
٢	الفكرة التصميمية	١- الدراسة التحليلية الهندسية	١٠	التزام كلي التزام جزئي عدم التزام ١٠ ٥ صفر
		٢- المخطط العام للمدينة الصناعية	١٠	التزام كلي بالعناصر التزام جزئي عدم التزام ١٠ ٥ صفر
		٣- لوحات المخططات والخرائط العامة المبدئية	١٠	التزام كلي بالعناصر التزام جزئي بالعناصر عدم التزام ١٠ ٥ صفر
		٤- خطة الإدارة والإنشاء	٥	التزام كلي بالعناصر التزام جزئي عدم التزام بالعناصر ٥ ٣ صفر
		٥- خطة التشغيل والصيانة	١٠	التزام كلي بالعناصر التزام جزئي عدم التزام بالعناصر ١٠ ٥ صفر
		٧- الجدوى الاقتصادية للمشروع	٥	التزام كلي بالعناصر التزام جزئي عدم التزام بالعناصر ٥ ٣ صفر

ملحوظة: يعتبر المستثمر مؤهلاً إذا حصل على ٧٠ درجة فأكثر.

المملكة العربية  
السعودية  
وزارة الشؤون البلدية  
والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
تطوير المناطق الصناعية

٧. الاشتراطات الخاصة



## ٧- الاشتراطات الخاصة

### ١/٧ مدة العقد :

مدة العقد ( ٥ ) ( خمس سنوات قابلة للتجديد ) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/ البلدية.

### ٢/٧ فترة التجهيز والإنشاء :

يمنح المستثمر فترة ( ٠% ) ( صفر ) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

### ٣/٧ أعمال التطوير المطلوبة من المستثمر

تشمل أعمال التطوير المطلوبة من المستثمر الجوانب التالية:  
٧/٣/١ تصميم وإنشاء وحدات النشاط من ورش ومعامل ومستودعات ومباني تجارية حسب المخطط وفق التفصيل التالي:

١. الورش الصناعية الخاصة بالنجارة والحدادة والألومنيوم والميكانيكا وصناعة الأثاث.الورش الخفيفة والتي تشمل: ورش تنفيذ أعمال الديكور ، وورش أعمال النيون والإعلانات، وورش تركيب زجاج السيارات، وورش فرش السيارات، وورش التبريد والتكييف، وورش صناعة الإلكترونيات.

٢. مراكز خدمة السيارات وتشمل: ورش ميكانيكا السيارات، وورش كهرباء السيارات، وورش سمكرة



- ودهان السيارات، وورش ردياتيرات السيارات، وورش  
تصليح إطارات السيارات، ومغاسل السيارات.
٣. الورش الصناعية المتخصصة: وهي التي تضم عدداً  
من الورش داخل مجمع واحد، وتقوم بأعمال الصيانة  
العامة للسيارات، كما تضم مراكز الصيانة التابعة  
لوكالات السيارات.
٤. مراكز تشليح السيارات.
٥. صالات العرض ومعارض السيارات.
٦. المستودعات.
- ٧/٣/٢ تصميم وإنشاء مباني الخدمات الإجتماعية التي  
تشمل:
١. الخدمات الصحية (مراكز أسعاف - عيادات مركزية -  
وحدات خدمات صحية).
٢. خدمات تجارية (مطاعم - كافيتيريات - سوبر ماركتات  
ومحلات تجارية).
٣. المساجد.
٤. خدمات الترفيه والتجميل (الحدائق والمناطق الخضراء  
المفتوحة - عمليات تجميل الشوارع والطرق)
- ٧/٣/٣ تصميم وإنشاء مباني الخدمات العامة والمتنوعة  
وتشمل:
١. الخدمات المصرفية (فروع البنوك)
٢. خدمات الأمن والإطفاء (مراكز الشرطة - مراكز الدفاع  
المدني)



٣. الخدمات الإدارية (الإدارة العامة للمنطقة الصناعية)  
٤. الخدمات المتنوعة (محطات الوقود - مراكز الاجتماعات)

- ٧/٣/٤ تصميم وتنفيذ شبكة المرافق العامة.  
١. تمديدات شبكة المياه (المياه العذبة للشرب - للري - للورش - لمقاومة الحريق)  
٢. تمديد شبكة الصرف الصحي ومحطات المعالجة.  
٣. شبكة تصريف الأمطار.  
٤. شبكة القوى الكهربائية.  
٥. شبكة الاتصالات.  
٦. شبكة الغاز.  
٧. التخلص من النفايات الصلبة.  
٧/٣/٥ رصف وسفلة شبكة الطرق وتنفيذ أعمال إنارتها.  
٧/٣/٦ تنفيذ مواقف انتظار السيارات  
٧/٣/٧ يدخل ضمن أعمال التطوير المطلوبة من المستثمر  
صيانة ونظافة المنطقة الصناعية طوال مدة العقد، ويمكن له أن يقوم بذلك من خلال التعاقد مع شركات متخصصة في أعمال الصيانة والنظافة.

## ٤/٧ أراضي الخدمات العامة:

- يلتزم المستثمر بإقامة مباني وانشاءات الخدمات العامة (شرطة - دفاع مدني - مساجد - ..... الخ) وتسلم إلى الجهات ذات



العلاقة بدون مقابل، والتي سوف تتولى إدارة وتشغيل هذه الخدمات.

### **٥/٧ الالتزام بالموصفات الفنية:**

يراعي المستثمر في تمديد شبكات الكهرباء والمياه والهاتف، وتنفيذ شبكة الطرق بما فيها شبكة تصريف الأمطار وإنارة الشوارع أن يتم ذلك طبقاً للمواصفات الفنية المعتمدة من الأجهزة المعنية بهذه الشبكات على أن تخضع لمراجعة الأمانة/البلدية، وذلك بعد التنسيق مع الجهات ذات العلاقة.

### **٦/٧ الالتزام بالمخططات المعتمدة من الأمانة/البلدية:**

يراعي المستثمر أن تتم عملية التطوير وفقاً للمواصفات والمساحات المحددة بالمخططات التي وضعتها الأمانة/البلدية، ولا يجوز للمستثمر تقسيم القطعة الواحدة إلى أجزاء أصغر.

### **٧/٧ تمديدات شبكة الصرف الصحي:**

٧/٧/١ يلتزم المستثمر بتمديد شبكة الصرف الصحي وتزويدها بنظام معالجة أولية للمخلفات الصناعية، 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.

٧/٧/٢ في حالة عدم وجود شبكة عامة للصرف الصحي يلتزم المستثمر بحفر بيارات للتخلص من مياه الصرف الصحي، ويلتزم المستثمر بتطبيق لائحة الاشتراطات الفنية للتخلص من مياه الصرف الصحي غير المعالجة.



٧/٧/٢ يلتزم المستثمر بعمل شبكة للصرف الصحي بالمنطقة الصناعية مستقبلاً في حالة إقامة شبكة عامة للصرف الصحي.

### ٨/٧ تمديدات شبكة المياه:

٧/٨/١ يجب على المستثمر أن يعمل على توفير المياه الكافية لخدمة المنطقة الصناعية وفقاً للمعايير الحاكمة التي تضعها وكالة الوزارة لتخطيط المدن التابعة لوزارة الشؤون البلدية والقروية.

٧/٨/٢ على المستثمر تنفيذ التمديدات الخاصة بشبكة المياه اللازمة للأغراض المختلفة (للشرب - للري - للورش - لمقاومة الحريق) وبما يخدم كل القطع.

٧/٨/٣ يلتزم المستثمر في حالة عدم توافر مياه بالموقع بأن يقوم بعمل خزانات أرضية لكل وحدة سعتها..... متر مكعب ويقوم بعمل تمديدات شبكة المياه مستقبلاً متى توافرت المياه بالموقع إذا ما تم ذلك أثناء تنفيذ المشروع.

٧/٨/٤ عند توفير مياه الشرب يلتزم المستثمر بعدم تخطي الحدود الدنيا من المواد الضارة بالصحة، والتي تحددها المعايير الصادرة من الرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة والواردة بالنظام العام للبيئة ولائحته التنفيذية.

٧/٨/٥ يتم تركيب عدادات تبين الكميات المستهلكة للوحدات ويتم تقدير قيمة الاستهلاك اعتماداً على نتيجة قراءة هذه



العدادات، وإذا لم يتم تركيب عدادات تحدد قيمة المياه بمبلغ سنوي مقطوع بعد احتساب متوسط الاستهلاك.

### ٩/٧ الإيجار ومقابل التشغيل والصيانة:

تحدد قيمة الإيجار ومقابل التشغيل والصيانة التي يتقاضاها المستثمر من مستأجري الورش وفقاً لما تقرره لجنة التقدير.

### ١٠/٧ الدراسة الفنية :

علي المستثمر تقديم دراسة فنية متكاملة لتطوير المشروع تقدم مع العرض الفني، وتتضمن البنود التالية :

### ١/١٠/٧ الدراسة التحليلية الهندسية:

يقدم المستثمر دراسة تحليلية هندسية توضح توافق التربة، والمياه الجوفية، وملاءمة الأرض مع طبيعة التطوير الصناعي المقترح للأرض.

### ٢/١٠/٧ المخطط العام للمنطقة الصناعية ويشمل :

أ- تحديد المساحات المطلوبة وفقاً للأسس والمعايير وأسس التصميم.

ب- وضع برنامج لعناصر ومكونات المنطقة الصناعية متضمناً :

- أنواع الورش المقترحة.
- احتياجات هذه الورش من الأراضي.
- احتياجات هذه الورش من الخدمات والمرافق.
- أسس تصميم الورش.
- أسس تصميم كل نوع من أنواع الخدمات والمرافق المطلوبة.



ج- الأفكار والبدايل التخطيطية (فكرة توزيع الخدمات وشبكة الطرق والاستخدامات).

### ٣/١٠/٧ لوحات المخططات والخرائط العامة المبدئية

- أ- لوحة موقع عام توضح الموقع وتوضح الاستخدامات المقترحة كما توضح الاستخدامات المحيطة بالموقع.
- ب- لوحة موقع عام توضح علاقة المخطط بشبكة البنية الأساسية المقترحة ووحدات المرافق الفنية (شبكة الطرق- شبكة الكهرباء- شبكة الهاتف- شبكة المياه - شبكة الصرف الصحي- محطات الكهرباء- محطات المعالجة...).
- ج- لوحة استخدامات الأراضي للمخطط العام مع بيان نسب استخدامات الأراضي والتحليل باستخدام الأشكال البيانية وجداول النسب المئوية.
- د- لوحة شبكة الطرق والممرات.
- هـ- لوحات شبكة البنية التحتية (تصريف السيول - المياه والصرف الصحي والكهرباء والاتصالات- مواقع محطات المحولات- محطات المعالجة وخزانات المياه).

### ٤/١٠/٧ خطة التنفيذ المقترحة :

- على أن تتضمن هذه الخطة:
- أ- جدول التنفيذ المقترح للمشروع بأكمله ولكل مرحلة من مراحله الرئيسية.
  - ب- الإجراءات المقترحة للإسراع في التنفيذ.
  - ج- قائمة بالمرافق والخدمات والبنية التحتية المرتبطة بإنجاز خطة التطوير المقترحة.
  - د- وصف للأعمال التي سيقدمها المستثمر عن طريق مقاولين من الباطن.

### ٥/١٠/٧ الخبرات الإدارية للمستثمر:

يجب على المستثمر أن يرفق الهيكل التنظيمي للشركة أو المؤسسة ، مع بيان ملخص للمؤهلات وخبرات كوادر



القوى العاملة التي يحتاجها المشروع لإنجاز خطة التطوير.

### ١١/٧ دراسة الجدوى الاقتصادية:

يجب على المستثمر أن يقدم في عرضه دراسة جدوى اقتصادية تثبت مقدرته الفنية والمالية لتنفيذ المشروع متضمنة:

١/١١/٧ بيان يوضح رأس المال المتوقع تخصيصه للمشروع والمبالغ المتوقعة اقتراضها لتنفيذ المشروع.

٢/١١/٧ بيان الجهات الممولة من مقرضين ، وممولين ( إن وجدوا) والذين سيتعاونون معه في إنجاز المشروع .

٣/١١/٧ قائمة تدفق نقدي تقديرية عن تكاليف وإيرادات المنطقة الصناعية المقترحة ( لمدة خمس سنوات على الأقل).

### ١٢/٧ خطة التشغيل والصيانة :

ويجب أن تتضمن ما يلي :

أ- وصف كيفية متابعة الورش التي ستنشأ بالمنطقة لتحديد مدى التزامها بالخطط الموضوعة للإنشاء والتشغيل.

ب- وصف خطط الطوارئ مثل مكافحة الحرائق وإخلاء المنطقة الصناعية.

ج- شرح تفصيلي لإجراءات تشغيل كلٍ مما يلي :

- الإمداد بالمياه ومعالجة الصرف الصحي والصناعي.
- إدارة المخلفات الصلبة والخطرة والتخلص منها.
- الحد من الانبعاثات في الهواء.



## ١٣/٧ دراسة تقييم الأثر البيئي لإنشاء المنطقة الصناعية :

يجب علي المستثمر أن يقدم دراسة توضح :

- الآثار السلبية والإيجابية المتوقعة نتيجة لإقامة المنطقة الصناعية، علي أن يتم تحديد الآثار المتوقعة لكل عامل من العوامل البيئية علي حدة.
- كيفية إجراء التخفيف من الآثار البيئية المتوقعة متضمنة :
  - وصف طرق تخفيف الآثار البيئية المتوقعة.
  - إعداد خطة الطوارئ التي يجب اتباعها أثناء الطوارئ.
  - إنشاء نظام رصد وقياس ومراقبة بيئية يكون من مهامه الأساسية مراقبة التلوث البيئي من هواء ومياه وتربة، وتغير في شكل المنطقة مثل : مخلفات المباني، وإشغالات الطرق، والحزام الأخضر، والتخطيط العمراني للمدينة، والتلوث البصري، والتلوث الصناعي.
  - تسجيل القياسات والشواهد بسجل الحالة البيئية للمنطقة الصناعية.

المملكة العربية  
السعودية  
وزارة الشؤون البلدية  
والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
تطوير المناطق الصناعية

٨. الاشتراطات العامة



## ٨- الاشتراطات العامة

### ٨/١ توصيل الخدمات للموقع :

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

### ٨/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ :

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/بلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل، ويقدم مع العطاء بالظرف الفني.

### ٨/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتطوير المنطقة الصناعية قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

### ٨/٤ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة تطوير المنطقة الصناعية إلى مقاولين متخصصين لديهم خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاولين معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديتهم للأعمال التي التزموا بها، وكذلك شهادة التصنيف الخاصة بالمقاولين.

### ٨/٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر :

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

١/٥/٨ أعمال التصميم:



١١/٥/٨ تقديم فكرة التصميم والإشراف على تنفيذ مع العرض  
المقدم من المستثمر متضمناً شرحاً موجزاً للمشروع الابتدائي  
والذي بموجب الموافقة عليه يتم تقديم المشروع بصفته النهائية.

٢/١/٥/٨ يراعي الاستشاري في التصميم ما يلي:

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

٢/٥/٨ أعمال الإشراف والمتابعة:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة التصاميم مخططات 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 يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ، ويكون الاستشاري مسئولاً عن صحة المخططات والمواصفات المقدمة ويتحمل نتيجة أي خطأ في التصميم ، ولا يعفيه من المسؤولية استلام الأمانة/البلدية للمشروع النهائي.



- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم ، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع ، والتي من شأنها تلافي المشكلات ، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية ، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.
- تقديم تقارير شهرية من بداية الشهر الثاني توضح مدى التقدم في سير العمل ومدى انتظامه.
- تنتهي مهمة الاستشاري عند انتهاء وتنفيذ المشروع واستلامه من الأمانة/ البلدية رسمياً

## ٨/٦ حق الأمانة/البلدية في الإشراف :

٨/٦/١ للأمانة/ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.



٨/٦/٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٨/٦/٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/ للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

#### ٨/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المنطقة الصناعية ومطابقته للمواصفات.

#### ٨/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له :

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

#### ٨/٩ توفير الخدمات للمستفيدين:

يلتزم المستثمر بتوفير الخدمات للمستفيدين بالمنطقة الصناعية والوارد بيانها بالشروط الفنية من هذه الكراسة، والتي تمكنهم من أداء أعمالهم بكفاءة وفاعلية

#### ٨/١٠ التنازل عن العقد :

١/٩/٧ لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد للغير إلا بعد لظروف قاهرة، الحصول على موافقة خطية من الأمانة/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها، على أن يتوافر في المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.



## ٨/١١ الحق في التأجير والإدارة:

يحق للمستثمر ما يلي:

٨/١١/١ تأجير الورش لمزاولة الأنشطة المسموح بها ويراعي المستثمر في عقود التأجير مع المستأجرين أن تتضمن ما يلي:

- شروط تمنع أي تغيير في المباني دون أخذ إذن بذلك.
- قصر المباني على الاستعمالات التي حددتها عقود الإيجار
- عدم وضع علامات على المبنى دون الحصول على إذن مسبق

- عدم استخدام سطح الورشة للتخزين وخاصة المخلفات
  - المحافظة على المباني وإبقائها في حالة جيدة وصيانتها.
- ٨/١١/٢ وضع القواعد والإجراءات لتطوير وتشغيل المنطقة الصناعية على ألا تتعارض هذه القواعد والإجراءات مع الاشتراطات والضوابط الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- ٨/١١/٣ التعاقد مع جهات مؤهلة لتوفير الخدمات.

## ٨/١٢ موعد سداد الأجرة السنوية:

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

## ٨/١٣ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

٨/١٣/١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.



٨/١٣/٢ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٨/١٣/٣ يكون المستثمر مسئولاً مسئولية 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.

#### ٨/١٤ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

#### ٨/١٥ تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة/البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة / البلدية.

#### ٨/١٦ أحكام عامة:

٨/١٦/١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايمة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.  
٨/١٦/٢ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.  
٨/١٦/٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.



٨/١٦/٤ تخضع هذه المزايمة للائحة التصرف بالعقارات البلدية  
وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم  
رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ١٤٢٣/٩/٢٤ هـ.

المملكة العربية  
السعودية  
وزارة الشؤون البلدية  
والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
تطوير المناطق الصناعية

٩ . الاشتراطات الفنية



## ٩- الاشتراطات الفنية

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

يجب علي المستثمر مراعاة الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقة، وكذلك الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالأمانة/ البلدية فيما يتعلق بالتفاصيل المرتبطة بهذا المشروع.

### ٢/٩ أسس وضوابط ومعايير تصميم المنطقة الصناعية:

يلتزم المستثمر باتباع الأسس والضوابط والمعايير الصادرة من وكالة وزارة تخطيط المدن بوزارة الشؤون البلدية والقروية فيما يتعلق بجميع جوانب تصميم المدينة الصناعية، والتي تتضمن ما يلي:

١- الخدمات اللازمة للمنطقة الصناعية.

٢- تصميم شبكة الطرق

٣- تصميم مواقف انتظار السيارات.

٤- تصميم المرافق العامة.

٥- متطلبات الأمن والسلامة.

٦- أية جوانب أخرى .

### ٣/٩ اشتراطات البناء:

#### ١/٣/٩ اشتراطات البناء للورش:

١- يراعي المستثمر الالتزام بالاشتراطات التي تضعها الأمانة/البلدية والخاصة بالجوانب التالية: أسلوب البناء، ونسب الإشغال، والارتفاعات، والارتدادات، والأرضيات، والمداخل والمخارج، والبوابات، وفتحات النوافذ، والأرضيات، واللوحات الإعلانية.

٢- تكون مباني منشآت الورش الصناعية والمعارض من الهناجر الحديدية وحسب المخططات المعتمدة.

٣- يسمح ببناء غرفة للإدارة بكل ورشة أو معرض، ويمنع استخدام هذه الغرفة كسكن.

٤- يجب توفير غرفة للحراسة الليلية يشغلها شخص ملم بأسلوب الإطفاء ، ومدرب تدريباً جيداً من قبل الدفاع المدني.



٥- يجب تزويد كل ورشة بمغسلة ودورة مياه لكل ٢٠٠ متر مربع من مساحة الورشة، أو لكل ٢٥ عاملاً.



## ٢/٣/٩ اشتراطات البناء لمباني الخدمات الاجتماعية والخدمات المتنوعة:

- ١- تكون مباني الخدمات الاجتماعية ومباني الخدمات المتنوعة من الخرسانة المسلحة.
- ٢- يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري، كما يجب اتباع الإرشادات الواردة بكتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.

## ٤/٩ المناطق الخضراء والمفتوحة بالمنطقة الصناعية:

- يراعى في مواصفات وأنواع الأشجار الواجب استخدامها ما يلي :
- ١- أن تكون الأشجار دائمة الخضرة وليست من الأشجار المتساقطة الأوراق؛ لإزالة وتخفيف أضرار التلوث الناتجة عن الورش بكافة أنواعها علي مدار السنة.
  - ٢- أن تكون هذه الأشجار والنباتات ذات خاصية مقاومة للمساوي الناتجة عن الورش.
  - ٣- أن تكون هذه الأشجار من الأنواع التي تنمو في الأراضي الرملية وتتحمل الملوحة.

## ٥/٩ شبكة الطرق في المنطقة الصناعية :

- ١- يراعى في تصميم شبكة الطرق بالمنطقة الصناعية اتباع الأسس والضوابط التي تضعها وكالة الوزارة لتخطيط المدن بوزارة الشؤون البلدية والقروية.
- ٢- يراعى أن يتم رصف وسفلتة الطرق طبقاً للمواصفات التي تحددها الأمانة/ البلدية.

## ٦/٩ تصميم شبكات إنارة الطرق :

- ١- يتم تصميم الإنارة وتحديد مستوياتها طبقاً للمواصفة القياسية السعودية م ق س ٣٣٥.
- ٢- تفضل مصابيح الهاليد المعدني (وتكون مطابقة للمواصفات القياسية) عن مثيلاتها المحتوية علي البخار المعدني النقي لأنها ذات لون إنارة أفضل وكفاءة أعلى.



- 
- ٣- يتم ضبط أعمدة الإنارة بحيث تكون متعامدة علي مستوي سطح الأرض وتثبت جيداً علي قواعدها.
- ٤- تزود أعمدة الإنارة المدفونة بشريط عازل واق ضد الصدأ يمتد بطول ٢٠٠مم فوق وتحت منسوب الأرض.



## ٧/٩ معايير وأسس تصميم مواقف انتظار السيارات :

عند تحديد أماكن انتظار السيارات المقترحة للاستعمالات المختلفة في المنطقة الصناعية يلاحظ ما يلي :

١- عندما يكون عدد المواقف المطلوبة منسوبا إلي مساحة المبني، يجب أن تقاس مساحة الأدوار الإجمالية مع استبعاد المساحة الواقعة داخل المباني، وتستعمل كمواقف للسيارات أو كمساحات تحميل.

٢- عندما يكون عدد المواقف منسوبا إلي عدد الموظفين، يجب بيان عدد الموظفين الذين يشغلون في المصنع.

٣- تجبر الكسور الموقوف أو المساحة المطلوبة إلى موقف كامل.

ويمكن الاسترشاد بالمعدلات الواردة في الجدول التالي:

جدول رقم (٢) أماكن انتظار السيارات حسب استعمالات الأراضي

الاستعمال	الحد الأدنى لعدد المواقف الواجب تأمينها خارج الشوارع
- مسجد	- موقف واحد لكل ٢٠-٥٠ مصلياً أو موقف واحد لكل ٢٥م <sup>٢</sup> من المساحة المعدة للصلاة.
- مركز صحي محلي	- موقف لعشر سيارات.
- مراكز إدارية وبريد	- ٠,٧٥ مكان لكل موظف.
- مباني المكاتب	- موقف واحد لكل ٤٠-٦٠م <sup>٢</sup> من إجمالي مساحة الأدوار.
- البنوك والمكاتب المهنية	- موقف واحد لكل ٢٥-٣٠م <sup>٢</sup> من إجمالي مساحة الأدوار أو ٠,٣٣ مكان لكل مكتب + ٠,٢٥ مكان لكل موظف
- مصنع	- موقف واحد لكل ١-٣ موظف أو ٠,٢٥ مكان لكل



موظف + إضافات حسب الطلب. - موقف واحد لكل ٣٠-٢٥٠م <sup>٢</sup> من إجمالي مساحة الأدوار.	
- موقف سيارة واحد لكل ٥٠ م <sup>٢</sup> من مساحة الأرضية أو ٣٣،٠ مكان لكل مقعد +٥،٠ مكان لكل موظف.	-مطعم

ويبين الجدول التالي عدد أماكن انتظار السيارات لمباني الورش:

جدول رقم (٣) أماكن انتظار السيارات لمباني الورش

عدد أماكن انتظار السيارات المطلوبة	مساحة مبنى الورشة
٤	أقل من ١١٦ م <sup>٢</sup>
٥	١١٦-٢٢٢ م <sup>٢</sup>
٦	٢٢٢-٤٦٥ م <sup>٢</sup>
٧	٤٦٦-٦٧٩ م <sup>٢</sup>
٨	٦٧٩-٩٢٩ م <sup>٢</sup>
يزاد عدد المواقف بمقدار موقف واحد	كل زيادة في مساحة الورشة بمقدار ١١٦ م <sup>٢</sup>

وعند تصميم أماكن انتظار السيارات فإن العربات داخل المنطقة الصناعية يتوقف حجمها حسب زاوية الانتظار- كما في الجدول (٤) الذي يبين الأماكن المطلوبة وأبعاد العربات لمواقف انتظار السيارات



للمنطقة الصناعية وحيث تستهلك أماكن الانتظار والمناورة للسيارات  
مساحة ملحوظة من أراضي المنطقة الصناعية.

جدول (٤) الأماكن المطلوبة بأبعاد العربات لمواقف انتظار السيارات داخل

#### المنطقة الصناعية

زاوية الانتظار	عرض المكان الواحد (متر)	عرض العربة (متر)	عمق الوحدة لموقف انتظار السيارات (متر)	عرض المكان الواحد للعربة (متر)
٩٠	٣,٠٠	٧,٣م	١٨,٩م	٣,٠٠م
٩٠	٢,٧٥	٧,٩م	١٩,٥م	٢,٧٥م
٦٠	٢,٧٥	٥,٥م	١٦,٥م	٣,٠٠م
٥٣	٢,٧٥	٥,٥م	١٦,١م	٣,٢٥م

#### ٨/٩ مواقف التحميل والتفريغ:

١- يجب أن يتم التحميل والتفريغ داخل القطع بما لا يتعارض مع حركة المرور بالطرق.

٢- يتم تخصيص مناطق التحميل والتفريغ من الواجهات الخلفية.

٣- يخصص موقف واحد لكل ٢٣٠٠٠م من إجمالي مساحة الأدوار.

٤- في المباني والأماكن التي يكون الاستعمال السائد بها تسليم أو بيع البضائع بالقطاعي (المستودعات) يلزم توفير مكان واحد على الأقل للتحميل إذا كان مجموع مساحة الطوابق من ٣٠٠٠م إلى ١٠٠٠٠م مع إضافة مكان واحد لكل ١٠٠٠م إضافية.

٥- في المباني والأماكن التي تكون معدة للصناعة أو الإصلاحات أو البيع بالجملة، يلزم توفير مكان واحد للتحميل إذا كان مجموع مساحة الطوابق يتراوح من ١٠٠٠م إلى ١٠٠٠٠م مربع، مع إضافة مكان واحد لكل ١٠٠٠م إضافية.



٦- يجب أن تقام مواقف التحميل والتفريغ على نفس قطعة الورشة ولا تقترب أكثر من ١٢ متر عن الجار، أو ٧,٥ متر من أي مساحة عامة مفتوحة، ولا يجوز أن يقل عرض أي موقف تحميل وتفريغ عن ٣ أمتار، ولا يقل الطول عن ٧,٥ متر باستثناء الممرات والفراغات اللازمة للمناورة والحركة، كما يجب أن يكون له خلوص رأسي مقداره ٤,٥ متر على أقل تقدير.

٧- يجب تصميم كل موقف تحميل بعيداً عن الشارع بحيث يتوفر له طريق ملائم للوصول إلى شارع ما بعيداً عن تقاطع شارعين، ولا يجوز السماح بإجراءات تصليح للسيارات أو خدمتها أو أية استعمالات أخرى مهما كان نوعيتها على مواقف تحميل السيارات.

## ٩/٩ أسس تصميم شبكة المياه ومقاومة الحريق :

### ١/٩/٩ شبكة المياه:

يجب أن يراعى في شبكة المياه في المنطقة الصناعية الأسس والاشتراطات التالية:

- ١- تغطي شبكة المواسير كل المنطقة بأقطار كافية لمقابلة احتياجات الورش.
- ٢- يجب أن يكون لكل موقع تقام عليه ورشة وصلة لشبكة المياه.
- ٣- توضع خطوط مواسير المياه في باطن الأرض في حرم الطريق - بعيدة بقدر الإمكان عن خطوط مواسير المجاري لمنع احتمال تلوث المياه (المسافة لا تقل عن ٣ متر).
- ٤- تكون خطوط مواسير المياه في مستوي أعلي من مستوي خطوط مواسير المجاري (الصرف) حتى لا يترتب علي ذلك تسرب المياه من خطوط المجاري وتلوث المياه النقية.



## ٢/٩/٩ حنفيات الحريق :

- ١- يجب وضع حنفيات الحريق علي شبكة المواسير علي مسافة مناسبة (لا تقل عن ١٠٠ متر) تسمح بخدمة كل الورش التي تقع في دائرتها، وهذه الأسس والاشتراطات يجب أن تكون مطابقة لاشتراطات ومواصفات الدفاع المدني.
- ٢- توضع صمامات الحريق علي الشبكة العمومية وعلي المسافة التي تحددها الاشتراطات البلدية.

## ١٠/٩ شبكة تصريف الأمطار :

- ١- يتم تجميع مياه الأمطار بواسطة شبكة من الانحدار أو قنوات يتم تنفيذها في الطرق الرئيسية، وبحيث لا يتعدى أقصى سير للمياه ٢٠٠ م
- ٢- يجب أن يراعى في تصميم هذه الشبكة الأسس التي تحددها الاشتراطات البلدية

## ١١/٩ شبكة الصرف الصحي :

يلتزم المستثمر في تصميم وتنفيذ شبكة الصرف الصحي بالمواصفات التي تضعها الأمانة/البلدية والتي تحدد مواصفات مواسير الانحدار ، وغرف التفتيش، وأماكن إنشائها، ووزن الأغذية المستعملة، ومواصفات مواسير الطرد.

## ١٢/٩ شبكة الاتصالات :

١/١٢/٩ يجب أن يراعى الأسس التالية في تصميم شبكة الاتصالات:

- ١- يتم القيام بتنفيذ عملية إنشاء البنية التحتية والتي تشمل على أعمال الحفريات وتمديد قنوات PVC مواسير بلاستيك عادية وبمقاسات مختلفة حسب التصاميم المعتمدة من شركة الاتصالات السعودية وتحت إشرافها.



- ٢- تتضمن الأعمال إنشاء فتحات التفتيش وعمل شبكة متكاملة من القنوات الفارغة، بحيث تصل إلي كل قطعة في المخطط.
- ٣- القيام بأعمال تمديد وسحب الكوابل داخل هذه القنوات الفارغة عند طلب خدمة الاتصالات من قبل المستثمر.
- ٤- تركيب عناصر شبكة الاتصالات من كبائن ونقاط توزيع وعلب توصيل الخدمة.
- ٥- ربط المخطط بشبكة الاتصالات الرئيسية ويشمل ذلك أعمال الحفريات والكوابل.

٢/١٢/٩ المواصفات الفنية للتمديدات الداخلية التي يجب مراعاتها عند التصميم الداخلي :

١. يجب أن تكون جميع تمديدات الأسلاك داخل المبني مخفية داخل إنشاءات المبني، وأن يتم تمديدها في قنوات (أنابيب) مناسبة، وأن تكون كافية لمقابلة احتياجات الورش من خدمة الاتصالات الحالية والمستقبلية.
٢. تكون تمديدات أسلاك خدمة الاتصالات في قنوات منفصلة، ويجب عدم وضع الأسلاك الكهربائية أو أي أسلاك أخرى داخل نفس القناة التي تحتوي علي أسلاك الاتصالات، حيث يتعذر إيصال خدمة الاتصالات إلي مثل هذه التمديدات من قبل شركة الاتصالات السعودية.
٣. غير مسموح استخدام دوائر خدمات أخرى (غير الاتصالات) مشتركة في سلك أو كابل واحد مع دوائر الاتصالات.
٤. يتم عمل اللحامات علي الأسلاك - إن كان ضرورياً- في العلب التي تستخدم لسحب الأسلاك، ويجب تجنب وجود هذه اللحامات داخل جزء من مسار القنوات الواقع بين العلب.
٥. تقوم الاتصالات السعودية بتوصيل نهايات سلك الخدمة المدفون أو نهايات أزواج الكيبل الثانوي وعمل التوصيلات اللازمة عند صندوق توصيل المشترك.



٦. الاتصالات السعودية غير مسؤولة عن توفير أسلاك أو كوابل لتوصيل أجهزة أو معدات المشترك بعد نقطة التوصيلات في صندوق توصيل المشترك.
٧. يقوم المستثمر باستخدام القنوات المصنوعة من مادة كلوريد متعدد الفينيل (PVC) المتوفرة تجارياً، بقطر ٣٠-٥٠ ملم لتغطية الاحتياجات المستقبلية من أسلاك وكوابل اتصالات، وتخصص هذه القنوات لهذا الغرض فقط.
٨. يجب استخدام الأسلاك الخاصة بخدمة الاتصالات حسب المواصفات المعتمدة من قبل الاتصالات السعودية.
٩. يجب أن تكون مخارج خدمة الاتصالات من نوع المقابس القياسية المعتمدة بالاتصالات السعودية، التي يستخدم معها قوابس ذات الأربعة مسامير، أو المقابس النمطية المدمجة، (نوع آر جي ١١)، وتستخدم متساوية مع الحائط علي صناديق مخارج الخدمة المثبتة داخل الجدار.
١٠. يجب أن تكون القوابس والمقابس المستخدمة من النوع المصنع لخدمة الاتصالات، ولا يجوز تحت أي ظرف من الظروف استخدام القوابس والمخارج المصنعة للطاقة الكهربائية.

### ٣/١٢/٩ قواعد عامة :

- ١- يتم تمديد أنابيب (بي في سي) قطر ٣٠-٥٠ ملم علي كل غرفة.
- ٢- لا تحتوي الأنابيب أي أسلاك غير أسلاك الاتصالات.
- ٣- يجب عدم تمديد أسلاك موصلة داخل القنوات.
- ٤- يتم عمل ووضع توصيلات الأسلاك داخل علب السحب.
- ٥- يجب وضع صناديق سحب في القنوات بطول أكثر من ١٥ متراً وفي الانحناءات.
- ٦- يتم عمل تجويف علي الواجهة الخارجية لحائط السور وعمل مجري (قناة مفتوحة) من التجويف حتى سطح الأرض وتمديد قناة PVC بقطر داخلي ١٠٠ ملم من نهاية المجري إلي عمق ٣٠ سم داخل الأرض وحتى ١٥ سم خارج حدود الملكية.



## ١٣/٩ شبكة توزيع الكهرباء

عند توفير الكهرباء للمنطقة الصناعية يجب أن يؤخذ في الاعتبار ما يلي :

- ١- أن توفر الكهرباء باستمرار وانتظام بالكميات الكافية اللازمة للورش، وعلى أن يعتمد على أكثر من مصدر للإمداد بالكهرباء اللازمة لضمان توفيرها بصفة مستمرة في حالة انقطاع التغذية من أحد المصادر.
- ٢- تزويد كل قطعة بكابلات أرضية للكهرباء بجهد ١١ كيلو فولت ، أو ٤، ٠ كيلو فولت ضغط عال، كما يجب تزويد كل قطعة بمفتاح فصل كهربائي.
- ٣- يجب أن تصمم الأعمال الكهربائية طبقاً للمواصفات السعودية القياسية الصادرة من الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس أو أي مواصفات قياسية عالمية أخرى.
- ٤- يجب اعتبار حرارة الجو المحيطة (50م) وذلك في حسابات تصميم الأعمال الكهربائية للكابلات وأجهزة الحماية.
- ٥- تتولي الشركة السعودية للكهرباء إمداد المناطق الصناعية بالطاقة الكهربائية اللازمة (نوصي بأن يتصل المصمم بفرع الشركة المختصة للتنسيق في كيفية تغذية المنطقة الصناعية بالكهرباء)، مع ذكر بيان تقديرات الأحمال الكهربائية.
- ٦- يجب وصف نظام الحماية الأرضية ومكوناته ومواصفات المواد المستخدمة وذكر المقاومة القصوى المسموح بها لمجموعة التأسيس.



## ١٤/٩ الأمن والسلامة بالمنطقة الصناعية :

١- عند تقديم مخططات المنطقة الصناعية للحصول علي الموافقة يستوجب الالتزام بنظم البناء وتوضيح مكان المشروع والمباني المجاورة ومجالات استخدامها، وذكر أسماء الشوارع المحيطة بالموقع، وتراعي سهولة وصول سيارات ومعدات الدفاع المدني إلي أقرب نقطة ممكنة من البناء، كما يراعي عند تركيز تعدد المباني- كالمجمعات- ما يلي :

- ضرورة توفير الشوارع الداخلية الكافية.
- ضرورة وصول سيارات الدفاع المدني للمباني بسهولة.
- ضرورة توفير مداخل ومخارج كافية للسيارات.
- ضرورة توزيع مضخات الحريق الأرضية حول المباني.
- يترك عشرون بالمائة (٢٠%) من مساحة المناطق الصناعية لاستغلالها في أعمال الوقاية من الحريق ويجري ذلك بموافقة الدفاع المدني عن طريق إنشاء فواصل طبيعية بين مباني القسيمة الواحدة (المربع الواحد) أو بين مباني القسيمة ومباني القسائم المجاورة.

٢- توفر الطرق والشوارع الكافية لوصول سيارات الدفاع المدني والمعدات المساعدة إلي المسافة المطلوبة من البناء.

٣- يشترط في الشارع أو الطريق الصالح لمرور سيارات الدفاع المدني ما يلي:

- ألا يقل عرضه الصافي عن ٤ أمتار.
- توفر مساحة مناورة كافية لا يقل قطرها عن ١٨ متراً.
- ألا يقل ارتفاع بوابات ومداخل الطرق والشوارع عن ٤,٥ متر.



- تنشأ أرضية الشارع أو أغطية غرف التفتيش بحيث تتحمل نقل سيارات الدفاع المدني بأنواعها.
  - يحسب البعد اللازم بين حدود البناء وأقرب نقطة يجب أن تصل إليها سيارات الدفاع المدني.
- ٤- ويتم الأخذ في الاعتبار عند تخطيط المنطقة الصناعية إجراءات مواجهة الكوارث والأوبئة والتي قد تنجم من تسرب غازات أو إشعاع واتخاذ الإجراءات الكفيلة بعمليات الإخلاء الجماعي وفقاً لاشتراطات الدفاع المدني ووزارة الصحة.

المملكة العربية  
السعودية  
وزارة الشؤون البلدية  
والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
تطوير المناطق الصناعية

١٠. جداول الكميات



جدول الكميات لأعمال  
المباني والانشاءات  
للخدمات الاجتماعية والعامه والمتنوعة

الكميات	الأعمال



جدول الكميات لأعمال  
الورش الصناعية

الكميات	الأعمال



جدول الكميات لأعمال  
شبكات المرافق

الكميات	أعمال المرافق
	أعمال شبكة المياه
	أعمال شبكة الصرف الصحي



"تابع" جدول الكميات لأعمال  
شبكات المرافق

الكميات	أعمال المرافق
	أعمال شبكة تصريف الأمطار
	أعمال شبكة القوى الكهربائية



"تابع" جدول الكميات لأعمال  
شبكات المرافق

الكميات	أعمال المرافق
	أعمال شبكة الاتصالات
	أعمال شبكة الغاز



جدول الكميات لأعمال  
رصف وسفلة وانارة الطرق

الكميات	الأعمال
	أعمال الرصف والسفلة
	أعمال الانارة



"تابع" جدول الكميات لأعمال  
شبكات المرافق

الكميات	الأعمال

المملكة العربية  
السعودية  
وزارة الشؤون البلدية  
والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
تطوير المناطق الصناعية

١١. المرفقات (الملاحق)



## ١/١١- نموذج عطاء يقدم في مزيدة بالظرف المختوم (نموذج ٦/ ٧)

سعادة رئيس بلدية:.....المحترم،  
إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ  
المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة  
لاستثماره  
في تطوير منطقة صناعية بمدينة.....  
وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب  
الإيصال المرفق صورته واطلعنا علي كافة الاشتراطات الخاصة بهذه  
المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية  
للجهالة .  
نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة  
سنوية قدرها ( )  
( ) ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد  
توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل أجرة سنة  
كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط  
والمواصفات.

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

العنوان: .....



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية

---

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ



## ٢/١١ - المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)



## ٣/١١- نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر ( نموذج ٢/٦ )

<b>محضر تسليم عقار</b>	
<b>الرقم:</b>	
<b>التاريخ:</b>	١٤ / / هـ
<b>العقار رقم:</b>	
<b>بلدية</b>	
<b>رقم عقد التأجير:</b>	<b>تاريخه:</b>
<b>اسم المستثمر:</b>	
<b>إقرار</b>	
<p>أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في .....</p> <p>بتاريخ / / ١٤ هـ، لاستخدامه في تطوير منطقة صناعية بمدينة بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية/ أمانة ..... وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته علي حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع</p> <p style="text-align: right;"><b>التوقيع</b> ..... <b>الختم</b> .....</p> <p style="text-align: right;"><b>رئيس بلدية</b> .....</p>	



التوقيع .....

صورة لملف العقار

## ١١/٤- إقرار من المستثمر

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 المزايدة وعلى وجه خاص لائحة التصرف

بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم

رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ٢٤/٠٩/١٤٢٣هـ.

٣- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع





## ٥/١١ - نموذج العقد



اسم الأمانة/ البلدية رقم العقد

تاريخ العقد

عقد تأجير

الموافق / /

إنه في يوم

فيما بين كل من :

١- اسم الأمانة/ البلدية

ومقرها

ويمثلها في التوقيع على هذا العقد

بصفته

طرف أول

العنوان:

فاكس:

هاتف:

المنطقة:

ص.ب:

الرمز البريدي:

البريد الإلكتروني:

٢- اسم المستثمر:

شركة / مؤسسة:

سجل تجاري رقم:

صادر من :

بتاريخ /

ويمثلها:

بصفته:

وينوب عنه في التوقيع :

بالتفويض رقم:

طرف ثانى

العنوان:

فاكس:

هاتف:

المنطقة:

ص.ب:

الرمز البريدي:

البريد الإلكتروني:



بناء على الإجراءات المنتهية بخطاب ..... رقم  
..... في / / القاضي بقبول الطلب المقدم من  
الطرف الثاني لاستثمار العقار الموضحة بياناته، فقد اتفق الطرفان  
على ما يلي :

- المادة الأولى**  
الموقع : تعريف لمفردات العقد.  
الموقع : هي الأرض المملوكة للأمانة والمحددة  
أماكنها في هذا العقد.  
العقار : هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في  
وصف العقار.  
المشروع : هو المنطقة الصناعية المراد تطويرها  
من قبل المستثمر على الموقع  
المحددة بياناته كما هو موضح أدناه.  
الجهات ذات العلاقة : هي الجهات الحكومية وغير الحكومية  
ولها علاقة بالمشروع من الناحية  
التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي  
تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.  
الكراسة : كراسة الشروط ومواصفات.

- المادة الثانية** : مستندات العقد  
المستندات التالية مكتملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي  
تشكل مستندات العقد:  
١- كراسة الشروط ومواصفات الفنية وملحقاتها.  
٢- نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.  
٣- الرسومات ومواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.





الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لتطوير منطقة صناعية، ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصصة له.

#### المادة الخامسة : مدة العقد

مدة العقد ( ) ( ) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/ البلدية، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.

#### المادة السادسة : فترة التجهيز والإنشاء

يعطى المستثمر فترة ( ) ( ) للتجهيز والإنشاء، وهى تعادل 5% من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهى فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.

#### المادة السابعة : الإيجار السنوى

الإيجار السنوى للعقار ريال ( ) ريال ( ) فقط) ويتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها فى بداية كل سنة، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة،

#### المادة الثامنة : التزامات المستثمر

يلتزم الطرف الثانى المستثمر بموجب هذا العقد بما يلى :  
١- الحصول على التراخيص اللازمة من الأمانة/ البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء فى تنفيذ المشروع.  
٢- تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.



- ٣- توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
- ٤- تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.
- ٥- الحصول على موافقة الأمانة/البلدية على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع، والتأكد من تنفيذه وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المتفق عليها.
- ٦- الحصول على الموافقة الخطية من الأمانة/البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.
- ٧- سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.
- ٨- تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من الأمانة/البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.
- ٩- سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.

#### **المادة التاسعة : الرقابة على تنفيذ العقد**

للأمانة/البلدية والجهات ذات العلاقة الحق في الرقابة على المشروع في أي وقت خلال مدة العقد. ويلتزم الطرف الثاني بجميع تعليمات الجهة المشرفة على التنفيذ المعينة من الطرف الأول.

#### **المادة العاشرة : الالتزام بالنشاط المحدد**



لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له والوارد في المادة الرابعة من هذا العقد.

### المادة الحادية عشر : التنازل عن العقد

لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من الأمانة/ البلدية.

### المادة الثانية عشر : الغرامات والجزاءات

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ في ٦/٨/١٤٢٢هـ والتعميم الوزاري رقم ٤/٥٣٦٧/ و ف في ٢٥/١/١٤٢٣هـ. ويحق للأمانة/للبلدية تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة، لما لم يرد منها بلائحة الغرامات والجزاءات.

### المادة الثالثة عشر : فسخ العقد

يجوز فسخ العقد مع بقاء حق الأمانة/البلدية في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية :

١- إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.

٢- إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الأمانة/البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.



- ٣- إذا تأخر فى تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- ٤- إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر فى رشوة أحد موظفي الأمانة/البلدية للحصول على العقد.
- ٥- إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
- ٦- إذا توفى المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار فى تنفيذ العقد.

#### المادة الرابعة عشر : إلغاء العقد

يجوز للأمانة/البلدية بعد موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية إلغاء العقد، قبل انتهاء مدة التأجير أو الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.

#### المادة الخامسة عشر : المنشآت المقامة على العقار

يلتزم المستثمر بأن تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار هي من حق للأمانة/ للبلدية بعد انتهاء مدة العقد، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بكاملها، يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين.

#### المادة السادسة : مرجع العقد

عشر



فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسرى أحكام لائحة التصرف  
بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم ٣/ب/٢٨٣١٣ في  
١٤٢٣/٩/٢٣ هـ

### المادة السابعة عشر : الفصل في النزاع بين الطرفين

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن  
ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه بموجب المادة الثالثة  
عشر من التعليمات التنفيذية للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة  
بالقرار الوزاري رقم ٧٣٦٧١ في ١٤٢٦/١٢/٢٤ هـ.

### المادة الثامنة عشر : شروط أخرى

الشروط الخاصة  
.....  
.....  
.....

### المادة التاسعة عشر :

يقر الطرفان أن العنوان الموضح بصدر هذا العقد، هو العنوان الذي  
يمكن للطرف الأول أن يرسل عليه المراسلات والمكاتبات إلى الطرف  
الثاني بخصوص هذا العقد، ويكون الطرف الثاني قد استلمها بمجرد  
إرسالها إليه على العنوان المذكور، وفي حالة تغييره يتم إخطار  
الطرف الأول بخطاب مسجل.

**والله ولي التوفيق،،،**

حرر هذا العقد بتاريخ / / من ثلاث نسخ أصلية سُلمت منها  
نسخة للطرف الثاني واحتفظ الطرف الأول بنسختين.



الطرف الثاني

الطرف الأول