

كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة ميناء جاف شرق مدينة بريدة

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	٤
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	٥
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	٦
١	مقدمة	٨
٢	وصف الموقع	٩
٣	اشتراطات دخول المنافسة	١١
١/٣	من يحق له دخول المنافسة	١١
٢/٣	لغة العطاء	١١
٣/٣	مكان تقديم العطاءات	١١
٤/٣	موعد تقديم العطاءات	١١
٥/٣	موعد فتح المظاريف	١١
٦/٣	تقديم العطاء	١٢
٧/٣	كتابة الأسعار	١٢
٨/٣	مدة سريان العطاء	١٢
٩/٣	الضمان	١٢
١٠/٣	موعد الافراج عن الضمان	١٣
١١/٣	مستندات العطاء	١٣
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	١٤
١/٤	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٤
٢/٣	الاستفسار حول بيانات المنافسة	١٤
٣/٤	معاينة العقار	١٤
٥	ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٥
١/٥	إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	١٥
٢/٥	تأجيل موعد فتح المظاريف	١٥
٤/٥	سحب العطاء	١٥
٥/٥	تعديل العطاء	١٥
٥/٥	حضور جلسة فتح المظاريف	١٥
٦/٥	سرية المعلومات	١٥
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	١٦
١/٦	الترسية والتعاقد	١٦
٢/٦	تسليم الموقع	١٦
٧	الاشتراطات العامة	١٩
١/٧	توصيل الخدمات للموقع	١٩
٢/٧	البرنامج الزمني للتنفيذ	١٩
٣/٧	الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة	١٩
٤/٧	تنفيذ الأعمال	٢٠
٥/٧	مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٢٠
٦/٧	حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	٢١

م	المحتويات	الصفحة
٧/٧	استخدام العقار للغرض المخصص له	٢٢
٨/٧	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٢٢
٩/٧	موعد سداد الأجرة السوية	٢٣
١٠/٧	ضريبة القيمة المضافة	٢٣
١١/٧	متطلبات السلامة والأمن	٢٣
١٢/٧	إلغاء العقد للمصلحة العامة	٢٤
١٣/٧	تقرير المقاول والمكتب الهندسي	٢٤
١٤/٧	تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد	٢٥
١٥/٧	فسخ العقد	٢٥
١٦/٧	الزيادة الدورية للأجرة السنوية	٢٥
١٦/٧	احكام عامة	٢٥
٨	الاشتراطات الخاصة	٢٨
١/٨	مدة العقد	٢٨
٢/٨	فترة التجهيز والإنشاء	٢٨
٣/٨	النشاط الاستثماري المسموح به	٢٨
٤/٨	توفير الجهاز الإداري والفني	٢٩
٥/٨	مواقع الخدمات	٢٩
٦/٨	الالتزام بالمواصفات الفنية	٢٩
٧/٨	الالتزام بالمخططات المعتمدة من الأمانة	٢٩
٨/٨	تمديدات شبكة الصرف الصحي	٣٠
٩/٨	تمديد شبكة المياه	٣٠
١٠/٨	تمديد شبكة الكهرباء	٣٠
١١/٨	دراسة تقييم الأثر البيئي لإنشاء الميناء الجاف	٣٠
١٢/٨	اشتراطات التشغيل والصيانة	٣١
١٣/٨	الاشتراطات الأمنية	٣٦
١٤/٨	الامتثال للوائح	٣٧
١٥/٨	متطلبات ذوي الإعاقة	٣٧
١٦/٨	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	٣٨
١٧/٨	اللافتات الإرشادية والعلامات الأرضية	٣٨
٩	الاشتراطات الفنية	٣٩
١/٩	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	٣٩
٢/٩	الاشتراطات التنظيمية	٣٩
٣/٩	اعتماد التصميم الابتدائي	٤٠
٤/٩	الاشتراطات المعمارية والإنشائية	٤١
٥/٩	الاشتراطات الكهربائية	٤٥
٦/٩	الاشتراطات الميكانيكية	٤٧
٧/٩	اشتراطات الأعمال الصحية	٤٩
٨/٩	اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	٥٠
٩/٩	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	٥٢
١٠/٩	الإحصاءات والبيانات اللازمة للتصميم	٥٢
١٠	الغرامات والجزاءات	٥٣
١١	المرفقات	٥٤
١/١١	نموذج العطاء	٥٤
٢/١١	بطاقة وصف الموقع - القرار المساحي للموقع	٥٦-٥٥
٣/١١	محضر تسليم موقع	٥٧
٤/١١	إقرار من المستثمر - النموذج	٦٣-٥٨

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 تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

م	المستند	مرفق؟	موقع؟
ملف العرض المالي ويحتوي على			
١	١-١ نموذج العطاء موقع من مقدم العطاء موضح به السعر.		
	٢-١ أصل خطاب الضمان البنكي من أحد البنوك المعتمدة لدى البنك المركزي السعودي وأن يكون بقيمة لا تقل عن ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي وساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف.		
ملف العرض الفني ويحتوي على			
٢	١-٢ عقد الشركة أو اتفاقية التضامن وجميع قرارات الشركاء بالتعديل عليه.		
	٢-٢ تفويض أو توكيل داخل بوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).		
	٣-٢ تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص (إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع).		
	٤-٢ صورة سارية المفعول من السجل التجاري للشركة/ المؤسسة.		
	٥-٢ صورة شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.		
	٦-٢ صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.		
	٧-٢ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان مقدم العطاء غير سعودي.		
	٨-٢ صورة إثبات العنوان الوطني.		

٩-٢	نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة (التوطين).	
١٠-٢	آخر ميزانيتين معتمدتين للشركة/للمؤسسة.	
١١-٢	بيان بالمشاريع المنفذة في أنشطة مماثلة خلال السنوات السابقة (مشروعان على الأقل).	
١٢-٢	سجل تجاري مع إرفاق الأنشطة التجارية المسموح بها في السجل، وصورة من شهادات التراخيص اللازمة لمزاولة نشاط الأنشطة التجارية ومثل هذه المشروعات.	
١٣-٢	الهيكل الإداري والتنظيمي للشركة.	
١٤-٢	التقرير الفني والبرنامج الزمني المقترح لإدارة وتشغيل وصيانة المشروع.	
١٥-٢	صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول	
١٦-٢	أصل كراسة الشروط والمواصفات للمنافسة وملحقاتها موقعة من المستثمر، وإرفاق صورة من إيصال سداد شراء كراسة الشروط والمواصفات.	
١٧-٢	نسخة من إعلان المنافسة.	
١٨-٢	الرقم الضريبي للمنشأة	

- ملحوظة: يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان 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.

- يجب على المستثمر مراعاة ضرورة الاطلاع على جدول عناصر التقييم الفني لتأهيل المتنافسين والتعرف على عناصر التقييم مع أهمية تقديم المستندات التي تمكن من التحقق من معايير التقييم الفنية للمستثمرين حتى لا تؤثر في درجة التقييم التي يحصل المتنافس عليها حال عدم تقديمها والتي قد تؤدي إلى عدم تأهيله فنياً وبالتالي خروجه من المنافسة.

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته إدارته من قبل المستثمر حسب النشاط المحدد (ميناء جاف وفقاً للمكونات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات).
الموقع	هو الأرض العائد ملكيتها للأمانة والتي يقام عليها النشاط المحدد لها.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان
الأمانة	أمانة منطقة القصيم
الجهات ذات العلاقة	جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها.
مقدم العطاء	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات
المستثمر	هو الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
الميناء الجاف	مناطق لوجستية يتم فيها إدارة البضائع والمنتجات من المصنع حتى المستهلك، تشمل تقديم الخدمات ذات العلاقة بالمنتج من جرد، تخزين، تغليف ونقل وخدمات مساندة لها وفق الأنظمة واللوائح.
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 ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ، 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 "
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات

ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد على بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" مع مراعاة التمديد	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد على بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" مع 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 العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة - السنة الأولى

١. مقدمة

ترغب أمانة منطقة القصيم في طرح منافسة عامة عن طريق المنافسة الإلكترونية من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" عن طريق التأهيل الفني للمستثمرين المتقدمين على هذه المنافسة وذلك بغرض (إنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة ميناء جاف شرق مدينة بريدة)، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط ومواصفات، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

ونظراً لأهمية المشروع التي تركز على معايير عالمية ومواصفات يجب التقيد بها عند تقديم العطاءات وأن جميع عناصر المشروع تعتبر مكملة وتدعم مبادرات عديدة، فإن على المستثمر الذي ترسو عليه المنافسة أن يقوم بتنفيذ كافة عناصر المشروع وفقاً لأعلى المعايير العالمية وأن يتقيد بكافة عناصره ليحقق الغرض من المشروع، وأن يكون المتقدم لديه تراخيص للأنشطة المزمع إقامتها.

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

وترحب الأمانة بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات أو أفكار تدعم المشروع من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

- التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:
- الإدارة العامة للاستثمارات- أمانة منطقة القصيم
- هاتف: ٠١٦٣٢٦٥٠٠٠ - فاكس: ٠١٦٣٢٥١٥٥٠ - ص.ب: ١١١٩ - الرمز البريدي: ٥١٤٣١
- أو من خلال الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "
- أو من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"

٢. وصف الموقع

النشاط		إنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة ميناء جاف شرق مدينة بريدة
منطقة الميناء		
ميناء جاف -مكاتب إدارة الميناء	منطقة تخليص جمركي — إدارة الجمارك	
مكاتب — ساحات فحص إلخ	منطقة إيداع	
منطقة الشحن الداخلي والدولي		
مكاتب شركات الشحن ووكلاء التخليص الجمركي	أجهزة الفحص الإشعاعي -مستودعات التغليف	
منطقة الأعمال		
مكاتب إدارية	معارض وساحات بيع	
محلات تجارية	مطاعم — كافيهات	
مكاتب الخطوط الحديدية	بوابات الدخول والخروج	
المنطقة الخاصة بالمرافق		
مكاتب فرعية للجهات والهيئات الحكومية	مكاتب بنوك	
صرافات آلية	مكاتب قسم التحري	
منطقة المستودعات		
مستودعات جافه	مستودعات مبردة	
مواقف الشاحنات والمعدات والبضائع		
الخدمات الأساسية	الخدمات الاختيارية	
مسجد ودورات مياه، دورات مياه عامة، مكاتب إدارية الموقع، نظام مراقبة الكتروني لكامل الموقع العام ونظام تحكم آلي في بوابات الدخول والخروج وبوابات الطوارئ	قطع غيار للشاحنات، تشحيم وتغيير زيوت، ميكانيكا خفيفة، كهرباء شاحنات بيع وإصلاح إطارات، غسيل شاحنات، صراف آلي، محل قهوة وتموينات، مطعم (وفق اشتراطات الأمانة والدفاع المدني) ، آليات نقل السيارات المعطلة، نشاطات ترفيهية وتجارية أخرى ، ساحة لتبادل الحمولات الغير خطرة، فنادق الطرق (الموتيلات) ، استراحة مفروشة ، سكن للعاملين في المواقف)	

شرق مدينة بريدة	موقع الأرض
الحي: حي الطرفية	
رقم المخطط: ق/ب/٨٠٩٤	
أرض فضاء	نوع الموقع
(٢١,٠٨٤,٢٧٢.٥٧م ^٢)	مساحة الموقع

- على المستثمر التقيد بالاشتراطات واللوائح والتعليمات والتعاميم الصادرة من وزارة البلديات والإسكان وجميع الجهات ذات العلاقة بكافة الأنشطة، وعليه الحصول على كافة التراخيص اللازمة لجميع الأنشطة.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانية توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة.
- المشروع من المشاريع الهامة في أمانة منطقة القصيم وترغب الأمانة في أن يكون المشروع رائداً يُضاف إلى مشاريع المنطقة ويتوافق مع التوجه الاستراتيجي للدولة، لذا ترغب الأمانة في أن يكون المستثمر على دراية تامة بأهمية الموقع وأن يدرس كافة جوانبه وأن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات البناء وكود البناء السعودي والاشتراطات الخاصة بالمشروع والارتفاعات والاستخدامات الخاصة بالموقع، وأن يقدم دراسة وافيه وشاملة في عرضه الفني وتصور كامل عن الموقع وتوزيع الأنشطة والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية.
- يجب على المستثمر مراعاة أن تكون الخدمات الأساسية والاختيارية التي يسمح بها في مواقع الشاحنات والمعدات والبضائع متناسبة مع مساحة ساحة وقوف الشاحنات والمعدات والبضائع، وعلى أن تكون منفصلة عن المواقع المخصصة للشاحنات والمعدات، وتتكامل مع بعضها البعض وفق الاشتراطات الخاصة بالسلامة واشتراطات الموقع العام التي تصدر وفقاً للأدلة والاشتراطات النظامية.
- يجب على المستثمر الالتزام بجميع الاشتراطات الواردة في المشروع وتطبيق جميع الاشتراطات الفنية والمعدلات المعيارية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان ووزارة النقل والخدمات اللوجستية والجهات ذات العلاقة بما يمكنه من إدارة المشروع بطريقة تمكنه من أداء وظيفته بطريقة سليمة.
- يحق للأمانة إلزام المستثمر بإضافة أو إلغاء أي مكون من مكونات المشروع حسب ما تراه مناسباً.
- في حالة رغبة المستثمر إضافة أي مكون لمكونات المشروع يجب عليه أخذ الموافقة الخطية المسبقة من الأمانة.
- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في البدء في تنفيذ المشروع، ويجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والأمانة غير ملزمة بذلك.
- يجب على المستثمر إنشاء وتشغيل وصيانة المشروع واستثماره وفق أعلى المعايير العالمية.
- يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات لكل نشاط على حدي وفقاً للاشتراطات البلدية الخاصة بذلك، ويجب الحصول على كافة التراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة قبل البدء بالتنفيذ.
- يلتزم المستثمر باعتماد التصاميم المعمارية والإنشائية لكامل المشروع وما به من خدمات أساسية واختيارية من الأمانة قبل البدء في تنفيذ المشروع

٣. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

١ / ٣ من يحق له دخول المنافسة:

١ / ١ / ٣ يحق لشركات ومؤسسات التطوير العقاري والعمراني وشركات الخدمات اللوجستية، التقدم في هذه المنافسة ويحق للأمانة 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 يحق للمتنافس التضامن مع غيره من المستثمرين المهتمين بالدخول لهذه المنافسة على أن يكون هو المسؤول أمام الأمانة.

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

٢ / ٣ 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 الكتالوجات 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 عبر بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه في المنافسة الإلكترونية داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة بمقر الإدارة العامة للاستثمارات وفق العنوان التالي:

- أمانة منطقة القصيم- القصيم- بريدة- طريق الملك عبدالعزيز
- هاتف : ٠١٦٣٢٦٥٠٠٠- فاكس: ٠١٦٣٢٥١٥٥٠ - ص.ب: ١١١٩- الرمز البريدي: ٥١٤٣١

٤ / ٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالصحف الرسمية، وبوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"

٥ / ٣ موعد فتح المظاريف :

موعد فتح المظاريف حسب الموعد المحدد بالإعلان بالصحف الرسمية، وبوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص".



٦ / ٣ تقديم العطاء :

١ / ٦ / ٣ يُقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية ، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

٢ / ٦ / ٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال على الرقم ١٩٩٠٤٠ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٣ / ٦ / 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 / ٦ / ٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٧ / ٣ كتابة الأسعار :

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

١ / ٧ / ٣ أن يقدم السعر 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 الظرف المخالف لذلك.

٢ / ٧ / ٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (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 .

٨ / ٣ مدة سريان العطاء :

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة 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.

٩ / ٣ الضمان:

١ / ٩ / ٣ يجب أن يُقدم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي، 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 (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

٢ / ٩ / ٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان أقل من (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

١٠ / ٣ موعِد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المناسب، كما
يرد لصاحب العطاء المقبول فور تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد.

١١ / ٣ مستندات العطاء :

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية بملف العرض الفني: -

- ١ / ١١ / ٣ عقد الشركة أو اتفاقية التضامن وجميع قرارات الشركاء بالتعديل عليه.
- ٢ / ١١ / ٣ تفويض أو توكيل داخل بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص)، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر.
- ٣ / ١١ / 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 / ١١ / ٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري للشركة/ المؤسسة.
- ٥ / ١١ / ٣ صورة شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.
- ٦ / ١١ / 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 / ١١ / ٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٨ / ١١ / ٣ صورة إثبات العنوان الوطني.
- ٩ / ١١ / ٣ آخر ميزانيتين معتمدتين للشركة/ المؤسسة.
- ١٠ / ١١ / ٣ بيان بالمشاريع المنفذة خلال الخمس سنوات السابقة في إدارة وتشغيل المشروعات المماثلة.
- ١١ / ١١ / ٣ سجل تجاري مع إرفاق الأنشطة التجارية المسموحة في السجل.
- ١٢ / ١١ / ٣ الهيكل الإداري والتنظيمي للشركة.
- ١٣ / ١١ / ٣ صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.
- ١٤ / ١١ / ٣ التقرير الفني والبرنامج الزمني المقترح لإدارة وتشغيل وصيانة وتطوير المشروع.
- ١٥ / ١١ / ٣ نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة (التوطين)
- ١٦ / ١١ / ٣ الرقم الضريبي للمنشأة.
- ١٧ / ١١ / ٣ أي مستندات أخرى تطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص".

ويجب أن يحتوي ملف العرض المالي على المستندات التالية:

- ١٨ / ١١ / ٣ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- ١٩ / ١١ / 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 العطاء المقدم، وأن يكون ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لموعد فتح المظاريف، (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه)، ويستبعد العرض المخالف بما ورد أعلاه ولا يحق لمقدم العطاء في تلك الحالة الاعتراض على الاستبعاد.

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

١ / ٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على مقدم العطاء دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض المالي والفني وفقاً لما تقتضي 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 مقدم العطاء الاستفسار من الأمانة خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطاءه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه عشرة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، كما يمكن لمقدم العطاء تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص".

٣ / ٤ معاينة الموقع:

على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية وكود البناء السعودي وأن يقدم دراسة وافية وشاملة في عرضه الفني وتصور كامل عن الموقع وتوزيع الأنشطة والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية، ويجب على المستثمر الالتزام بتنفيذ كل نشاط على حده وفقاً للاشتراطات البلدية الخاصة بذلك ولا يعني كتابة الأنشطة أعلاه أنها موافقة من الأمانة على تلك الأنشطة ولا يترتب على الأمانة أي التزامات في حالة عدم الموافقة على بعض الأنشطة حيث أن الأنشطة المذكورة يجب أن يتم تنفيذها وفقاً للأوامر السامية والاشتراطات والتعاميم الخاصة بتلك الأماكن.

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 أو لدواعي التخطيط. 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 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 تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل إلكترونياً عبر بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص".

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 ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه.

٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

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

٦/٥ 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.

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

١/٦ الترسية والتعاقد:

جميع الإجراءات تتم إلكترونياً عبر بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"

- 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 بإرسال خطاب إلكتروني للمتنافسين المجتازين فنياً عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص.
- ٤ / ١ / ٦ يتم فتح المظاريف المالية للمتنافسين المجتازين فنياً من قبل لجنة فتح المظاريف في الزمان المحدد لها وإعلان النتائج.
- ٥ / ١ / ٦ تقوم لجنة تحليل العروض الفنية بفتح مظروف العروض الفنية لدراساتها 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 (وهو ما يعادل ١٤٠ درجة)، ثم يتم فتح العروض المالية لمقدمي العطاءات المجتازين فنياً ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

جدول عناصر التقييم لمقدمي العطاءات

العناصر الرئيسية	العناصر الفرعية (معايير التقييم)	الدرجات	التقييم
خبرة المستثمر وأهليته وقدرته المالية (٥٠ درجة)	خبرة المستثمر في المشاريع المشابهة (١٥ درجات)	٨ ٧	- عدد المشاريع المماثلة التي نفذها المستثمر. - إجمالي قيمة المشاريع التطويرية خلال الخمس سنوات الأخيرة.
	القدرة المالية للمستثمر (٢٠ درجة) في الخمس سنوات الأخيرة	٥ ٥ ٥ ٥	- رأس المال لا يقل عن خمسمائة ألف ريال. - نسبة السيولة لا تقل عن خمسة مليون ريال. - نسبة الربحية لا تقل عن ١٥ % حسب القوائم المالية المدققة - نسبة المديونية لا تزيد عن ٢٠.٥ % حسب القوائم المالية.
	أهلية المستثمر (١٥ درجات)	١٠ ٥	- التزام المستثمر بالسداد في الميعاد لأعمال سابقة مع الأمانة. - عدم وجود متأخرات عن أعمال سابقة مع الأمانة.

	٢٥ ٢٥ ٢٥ ٢٥	فهم المستثمر للمشروع ومتطلباته (١٠٠ درجة) - تحليل الموقع (عرض). - مراعاة المتطلبات البيئية (عرض). - الابتكار في التصميم وإيجاد حلول تناسب البيئة المناخية للمدينة (تحسين المناخ البيئي للمشروع) (عرض). - الخدمات المقدمة بالمشروع (عرض).	المعايير الفنية (١٠٠ درجة)
	٥ ٥ ٥ ٥	الجهاز الإداري والفني للمشروع. - خبرة الشركة المسند إليها إنشاء وتجهيز وتشغيل المشروع. - مدى تناسب البرنامج الزمني مع فترة الإنشاء والتشغيل. - المكتب الاستشاري الهندسي المشرف على المشروع.	خطة المشروع (٢٠ درجة)
	١٥ ١٥	- الشركة المسند إليها مهام الصيانة والتشغيل والنظافة. - خطة الاحلال والتجديد (عرض)	التشغيل والصيانة (٣٠ درجة)
- يجب رفع جميع الأوراق على منصة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) حسب الموضح بالكراسة - يعتبر المستثمر مؤهلاً إذا حصل على نسبة (٧٠ %) وهو ما يعادل (١٤٠ درجة من مجموع الدرجات)			

٦ / ١ / ٦ يتم إخطار من رست عليه المنافسة إلكترونياً لاستكمال الإجراءات عبر المنصة خلال المدة النظامية وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة خلال المدة النظامية وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

٧ / ١ / ٦ يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول (عن طريق المفاوضة)، الذي رست عليه المنافسة إن لم يستكمل 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.

١ / ١ / ٦ في حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع وكان العائق بسبب الأمانة وثبت ذلك نظاماً فإن على الأمانة إعادة ما دفعة المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ونسبة اهلاك المباني ، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية وذلك إعمالاً بما جاء بتعميم سمو وزير الشؤون البلدية والقروية (في حينه) رقم (٢٨٦٥١) في ١٤٣٥/٦/١هـ الخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العقد أو المشروع وعلى المستثمر أن يقبل بذلك وبمجرد دخوله المنافسة أنه أطلع على التعميم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات قبل وبعد ذلك .

٢ / ١ / ٦ كما يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات

البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ

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 بشرط 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 تسليم 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 الموقع من قبل الأمانة.

٧. الاشتراطات العامة

١ / ٧ توصيل الخدمات للموقع :

١ / ١ / ٧ يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف..... وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء والماء والصرف الصحي وكافة الخدمات الأخرى، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة والجهات ذات العلاقة، ولا يترتب على الأمانة أية التزامات في حال تأخر المستثمر في إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو أية عقبات يواجهها حيال ذلك.

٢ / ١ / ٧ يلتزم المستثمر بالتنسيق مع الجهات المسؤولة عن المرافق العامة والأمانة على أن يقوم بإعداد وتنفيذ الطرق المؤدية للموقع وشبكة الطرق كاملة على نفقته الخاصة مع تنفيذ كامل البنية التحتية اللازمة للمشروع والتي تشمل السفلة والإنارة والتشجير والرصف إضافة إلى تمديد شبكات الطرق والكهرباء والمياه والاتصالات والصرف الصحي وتصريف السيول وتنفيذ المحطات اللازمة وذلك حسب المواصفات من الجهات المعنية، ويكون ذلك على نفقته الخاصة، كما يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير.

٢ / ٧ البرنامج الزمني للتنفيذ :

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل الخاصة بالميناء وكامل مكوناته وجميع الاستعمالات بالمشروع وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من الأمانة والمدة المحددة، مع ضرورة أخذ الموافقات الخطية المسبقة من قبل الإدارة العامة للاستثمارات بالأمانة على كافة أعمال الإنشاءات والتصاميم.

٣ / ٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة وكافة الجهات ذات العلاقة (وزارة النقل والخدمات اللوجستية والهيئة العامة للنقل) (وزارة التجارة والصناعة — الدفاع المدني — شرطة وأمن الطرق — شركة الكهرباء السعودية — شركة المياه الوطنية — الغرفة التجارية- الخطوط الحديدية السعودية، إلخ). كما يجب على المستثمر استخراج شهادة إتمام (بناء) لكامل الموقع ومرافقاته من وزارة البلديات والإسكان.

٤ / ٧ تنفيذ الأعمال:

١ / ٤ / ٧ يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة.

٢ / ٤ / ٧ يجب على المستثمر 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 المباني والإنشاءات الهيكلية بعد استخدامها، وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٢١هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للأمانة.

٣ / ٤ / ٧ يجب على المستثمر إعداد التصميمات المعمارية والإنشائية والصحية الخاصة بالمشروع وتقديم تصور وتقرير كامل وشامل عن المشروع من حيث العناصر والمواصفات والرسومات وكافة الأعمال المتعلقة بالمشروع وتكون عن طريق مكتب استشاري هندسي معتمد وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب يتضمن الالتزام بتنفيذ تلك المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليها، وعليه في حالة الرغبة في التعديل أن يتقدم بطلب موافقة خطية من الأمانة.

٤ / ٤ / ٧ يجب على المستثمر وضع البدائل التصميمية للمخطط العام للموقع بكامل المساحة وبوابات الدخول والخروج ومناطق الشاحنات وباقي عناصر المشروع بناء على الدراسة البيئية والعمرانية والتنسيق الحضري وتنسيق الموقع العام.

٥ / ٤ / ٧

٥ / ٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ لكامل الموقع إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون ومؤهل من وزارة البلديات والإسكان ويكون من واجباته:

• أعمال التصميم:

- 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.

• يراعي الاستشاري في التصميم ما يلي:

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

• أعمال الإشراف والمتابعة:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة التصميمات 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 بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ، ويكون الاستشاري مسؤولاً عن صحة المخططات والمواصفات المقدمة وتحمل نتيجة أي خطأ في التصميم، ولا يعفيه من المسؤولية استلام الأمانة للمشروع النهائي.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطائه 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 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 رسمياً

٦ / ٧ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ :

- ١ / ٦ / ٧ يكون لهيئة النقل العام الحق الكامل في الإشراف على التشغيل والتزام المستثمر المرخص له من الهيئة بالتشغيل طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة في اللوائح المنظمة لنشاط تشغيل مواقف الشاحنات الصادرة بقرار معالي وزير النقل رقم ١٢٢-٤١-١هـ وتاريخ ١٤٤١/٠٥/٠٧هـ) والمعدلة بقرار معالي رئيس الهيئة العامة للنقل رقم ٣٥-٤٦-١هـ وتاريخ ١٤٤٦/٠٣/١٥هـ وكافة اللوائح المنظمة لنقل البضائع ما يستجد عليها من تعديلات.
- ٢ / ٦ / ٧ للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة والتراخيص من الجهات ذات العلاقة.
- ٣ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.



٤ / ٦ / ٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٥ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء للمشروع بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط والمخططات المعتمدة من الأمانة والجهات ذات العلاقة.

٦ / ٦ / ٧ يكون للأمانة الحق الكامل في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة الأنشطة التي يمارسها المستثمر للتأكد من مدى التزامه بتنفيذ بنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات واللوائح، كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على المنشآت.

٧ / ٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له :

لا يجوز استخدام العقار لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة (ميناء جاف وفق المكونات والشروط الواردة بالكراسة، وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغير النشاط، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغير النشاط الصادرة بالتعميم الوزاري رقم ٤٣٠١٠١٢٢٤ وبتاريخ ٢٢/٠٢/١٤٤٣هـ.

٨ / ٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير الموقع 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، وفي حال تمت موافقة الأمانة بالتأجير على الغير يلتزم المستثمر بأن يقوم بإبرام عقد إيجار مع المستأجر من الباطن وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات، وعليه تزود الأمانة بنسخة من تلك العقود على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد، وفي جميع الأحوال تنتهي العقود المبرمة بين المستثمر والمستأجرين من الباطن بانتهاء العقد الأصلي بين المستثمر والأمانة، على أن ينص في عقود تأجير المواقع 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
- المحافظة على المباني وإبقائها في حالة جيدة وصيانتها.

- وضع القواعد والإجراءات لتطوير وتشغيل المشروع على ألا تتعارض هذه القواعد والإجراءات مع الاشتراطات والضوابط الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.
- التعاقد مع جهات مؤهلة لتوفير الخدمات
- تنتهي العقود المبرمة بين المستثمر والمستأجرين من الباطن بانتهاء العقد الأصلي بين المستثمر والأمانة.
- لا تضمن الأمانة بأي حال من الأحوال أي خلاف ينشأ بين المستثمر والمستأجرين من الباطن وعلى المتضرر اللجوء للجهات المختصة.

٩ / ٧ موعّد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، في حالة عدم التزام المستثمر بالسداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية ضده وفق ما جاءت به المادة السادسة والأربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم ٩٠١ وتاريخ ١٤٣٩/٠٢/٢٤هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٨/م) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨ هـ، وما يُستجد عليهما من تعديلات أو قرارات لاحقة.

١٠ / ٧ ضريبة القيمة المضافة :

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية ، على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي ، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد. علماً بأن الأجرة السنوية المقدمة بعبء المستثمر لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

١١ / ٧ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ١١ / ٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٢ / ١١ / ٧ التعاقد مع شركات متخصصة في الحراسات الأمنية مع تركيب نظام لكاميرات المراقبة داخلي وخارجي (حسب ما تراه الجهات المختصة)
- ٣ / ١١ / ٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات والشاحنات للحوادث والأضرار

٤ / ١١ / ٧ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

٥ / ١١ / ٧ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٦٢ وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠هـ وتعديلاته ، بالإضافة إلى قرار هيئة النقل العام رقم (١١/٠١) وتاريخ ١٤٤٠/١/٢٠هـ

٦ / ١١ / ٧ تطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

٧ / ١١ / 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.

٨ / ١١ / ٧ يلتزم المستثمر 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.

١٢ / ٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

١٣ / ٧ 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، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقتها للمواصفات.

١٤ / ٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

١ / ١٤ / ٧ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيباً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفيز على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة.

٢ / ١٤ / ٧ بعد انتهاء مدة العقد ستؤول ملكية الموقع وجميع المنشآت المقامة عليه إلى الأمانة وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافتها بعد اعتماد الأمانة ستؤول ملكيتها للأمانة، كما يلتزم المستثمر بتسليم الموقع للأمانة بحالة جيدة وفي حال وجود ملاحظات فللأمانة ومن يمثلها في ذلك حق تكليف المستثمر بإجراء الإصلاحات اللازمة والإقامة بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على أن يتحمل المستثمر نفقة تلك الإصلاحات.

يحق للأمانة مطالبة المستثمر بالبقاء بالموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة.

في حال تم طرح الموقع ستقوم الأمانة بإشعار المستثمر بالمنافسة الخاصة بالمشروع على بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" حتى يتسنى له التقدم في المنافسة.

١٥ / ٧ فسخ العقد:

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

- ١ / ١٥ / ٧ إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
- ٢ / ١٥ / ٧ 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، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- ٣ / ١٥ / ٧ إذا أخل المستثمر بأي من أحكام العقد أو الشروط والمواصفات الواردة بالكراسة أو الشروط والمواصفات الصادرة من الجهات ذات العلاقة والمتعلقة بنشاط المنافسة ولم يتجاوب مع الأمانة لتصحيح الوضع خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- ٤ / ١٥ / ٧ إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى (٤٥) خمسة وأربعين يوماً من تاريخ إخطاره بالأشعار الأول ومدته (٣٠) يوم عمل، والإنذار النهائي ومدته (١٥) خمسة عشر يوم عمل وفقاً لنظام إيرادات الدولة ولائحته التنفيذية وما يُستجد عليهما من تعديلات.
- ٥ / ١٥ / ٧ إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة للحصول على العقد.
- ٦ / ١٥ / ٧ إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
- ٧ / ١٥ / ٧ إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

١٦ / ٧ الزيادة الدورية للأجرة السنوية:

يلتزم المستثمر بزيادة الأجرة السنوية بشكل متدرج كل خمس سنوات بنسبة ٥% من قيمة آخر أجرة سنوية مستحقة.

١٧ / ٧ أحكام عامة:

- جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها. ١ / ١٧ / ٧
- ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله. ٢ / ١٧ / ٧
- تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة على وجه خاص: ٣ / ١٧ / ٧
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ، والتعاميم والقرارات ذات الصلة.
 - لائحة المنظمة لنشاط نقل البضائع وتأجير الشاحنات على الطرق البرية الصادرة بقرار معالي وزير النقل والخدمات اللوجستية رقم ١/٤١/١٢٢ وتاريخ ١٤٤١/٠٥/٠٧هـ وتعديلاتها.
 - لائحة المنظمة لنشاط وسيط الشحن (الخدمات اللوجستية) الصادرة بقرار معالي وزير النقل والخدمات اللوجستية رقم ٥٤٨ وتاريخ ١٤٤٣/٠٣/٠٨هـ والمعدلة بقرار معالي رئيس الهيئة العامة للنقل رقم ١/٤٦/٣٥ وتاريخ ١٤٤٦/٠٣/١٥هـ.
 - لائحة المنظمة لنشاط النقل الخفيف للبضائع على الطرق الصادرة بقرار معالي وزير النقل والخدمات اللوجستية رقم ١٦٩٣ وتاريخ ١٤٤٢/١٢/٠٣هـ والمعدلة بقرار معالي رئيس الهيئة العامة للنقل رقم ١/٤٦/٣٥ وتاريخ ١٤٤٦/٠٣/١٥هـ.
 - لائحة المنظمة لنشاط تشغيل مواقف الشاحنات الصادرة بقرار معالي وزير النقل رقم ١-٤١-١٢٣ وتاريخ ١٤٤١/٠٥/٠٧هـ والمعدلة بقرار معالي رئيس الهيئة العامة للنقل رقم ٣٥-٤٦-١ وتاريخ ١٤٤٦/٠٣/١٥هـ وما يُستجد عليها من تعديلات.
 - 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 لللائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٩٠٥٨٥٤/١) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦هـ، والغرامات والجزاءات الواردة في (المادة التاسعة عشرة) من (الفصل السادس) (المخالفات والعقوبات) من اللائحة المنظمة لنشاط تشغيل مواقف الشاحنات وما يستجد عليهما من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
 - تنظيم المناطق الخاصة اللوجستية الصادر بموجب الأمر السامي الكريم رقم (١٧/١) وتاريخ ١٤٤٠/٠٢/٠١هـ والموافق عليها بقرار مجلس الوزراء رقم ٥٤٧٤ رقم ١٤٤٠/٠٢/٠٢هـ.

- كافة الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان والتي لها علاقة بالمشروع ومنها ما ورد بالتعميم الوزاري رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١١/٠٤/١٤٤١هـ بشأن الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية وما يستجد عليها من تعديلات.
 - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٢٠٠٠٤٩٤٧٥/١) وتاريخ ٢٦/٠٢/١٤٤٢هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.

٤ / ١٧ / ٧



٨. الاشتراطات الخاصة

١/٨ مدة العقد :

مدة العقد (٥٠ سنة) (خمسون سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار، أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم إرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه.

٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يُمنح المستثمر فترة (١٠٪) من أصل مدة العقد للتجهيز والإنشاء للمشروع وكامل المرافق به، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة. وإذا لم يكمل المستثمر الإنشاء فعليه - في هذه الحالة - سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

٣/٨ النشاط الاستثماري المسموح به :

النشاط الاستثماري المسموح به هو " إنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة ميناء جاف شرق مدينة بريدة" وفق المكونات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات على الأرض المحددة من قبل الأمانة وعلى المستثمر الذي سترسو عليه المنافسة تطوير الفكرة المبدئية (المقدمة في مرحلة التقييم الفني) من قبل مكتب استشاري معتمد من الهيئة السعودية للمهندسين وشرح فكرة التصميم واستخدام التقنيات الحديثة مع العرض الوافي الواضح مشتملاً على برنامج زمني بكامل مراحل المشروع من بدء التصميم وحتى نهاية التنفيذ وأن تشمل على جميع المعلومات الفنية المطلوبة وتتمثل أعمال التطوير المطلوبة من المستثمر على سبيل المثال لا الحصر:

- تصميم وإنشاء كامل وحدات ومكونات الميناء الجاف حسب المخطط المعتمد
- تصميم وإنشاء مباني الخدمات كاملة بالمشروع.
- تصميم وإنشاء مباني الخدمات العامة والمتنوعة.
- تصميم وتنفيذ شبكة المرافق العامة.
- تنفيذ وتصميم شبكة الكهرباء والمياه والصرف الصحي.
- رصف وسفلة شبكة الطرق وتنفيذ أعمال إنارتها.
- تنفيذ مواقف انتظار السيارات.
- يدخل ضمن أعمال المشروع صيانة ونظافة كامل المشروع وكافة مرافقة طوال مدة العقد، ويمكن له أن يقوم بذلك من خلال التعاقد مع شركات متخصصة في أعمال الصيانة والنظافة.

٤/٨ توفير الجهاز الإداري والفني:

يلتزم المستثمر بما يلي :

- ١ / ٤ / ٨ يجب على المستثمر توفير الجهاز الإداري والفني الكفاء اللازم لتشغيل المشروع بالأعداد الكافية المطلوبة والمؤهلات المناسبة، مع ضرورة التدريب المستمر لأفراد هذا الجهاز على أحدث الأساليب الإدارية والتكنولوجية.
- ٢ / ٤ / ٨ يجب تعيين مدراء مناوبين لكل فترة من فترات العمل على مدار الساعة يكون مسؤول عن تنفيذ أية ملاحظات تطلب منه ومسؤول عن متابعة جميع الأنشطة في مواقع الشاحنات والمعدات الثقيلة.
- ٣ / ٤ / ٨ يتعهد المستثمر بتنفيذ القرار الوزاري رقم (٦٤٩١٤/م/س) في ١٥/٠٤/١٤٢٦هـ بشأن توظيف السعوديين في المؤسسات الخاصة شريطة أن يتم تخصيص الوظائف الإشرافية لهم، وما يستجد عليه من تعديلات.
- ٤ / ٤ / ٨ يلتزم المستثمر بتعليمات وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية بخصوص العمالة والتوظيف والسعودة لكافة الوظائف.
- ٥ / ٤ / ٨ يجب على المستثمر أن يوفر للعاملين بالمواقع الملابس والتجهيزات التي تتطلبها طبيعة العمل ومخاطره لحمايتهم، ويلزمهم بارتدائها واستخدامها في أداء العمل.

٥/٨ مواقع الخدمات العامة:

يلتزم المستثمر بإقامة مباني وإنشاءات الخدمات العامة وفقاً لما ورد بالبند رقم (٢) (وصف الموقع) مكاتب للجهات الحكومية — دفاع مدني — مساجد -..... الخ) وتسلم إلى الجهات ذات العلاقة بدون مقابل، والتي سوف تتولى تنظيم هذه الخدمات.

٦/٨ الالتزام بالمواصفات 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، وذلك بعد التنسيق مع الجهات ذات العلاقة.

٧/٨ الالتزام بالمخططات المعتمدة من الأمانة:

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



٨/٨ تمديدات شبكة الصرف الصحي:

- ١ / ٨ / ٨ يلتزم المستثمر بتمديد 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.
- ٢ / ٨ / ٨ 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.
- ٣ / ٨ / ٨ يلتزم المستثمر بعمل شبكة للصرف الصحي بالموقع مستقبلاً في حالة إقامة شبكة عامة للصرف الصحي.

٩/٨ تمديدات شبكة المياه:

- ١ / ٩ / ٨ يجب على المستثمر أن يعمل على توفير المياه الكافية لخدمة المنطقة وفقاً للمعايير الحاكمة التي تضعها وكالة الوزارة لتخطيط المدن التابعة لوزارة الشؤون البلدية والقروية.
- ٢ / ٩ / ٨ على المستثمر تنفيذ التمديدات الخاصة بشبكة المياه اللازمة للأغراض المختلفة (للشرب — للري — لمقاومة الحريق) وبما يخدم كل القطع.
- ٣ / ٩ / ٨ يلتزم المستثمر في حالة عدم توافر مياه بالموقع بأن يقوم بعمل خزانات أرضية لكل وحدة ويقوم بعمل تمديدات شبكة المياه مستقبلاً متى توافرت المياه بالموقع إذا ما تم ذلك أثناء تنفيذ المشروع.
- ٤ / ٩ / ٨ 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.

١٠/٨ تمديدات شبكة الكهرباء :

تتولي الشركة السعودية للكهرباء يتولى المستثمر توصيل وإمداد كامل المشروع بالطاقة الكهربائية اللازمة وبالجهد اللازم وعليه أن ينسق في ذلك مع الشركة السعودية للكهرباء (ونوصي بأن يعي جيداً طرق كيفية تغذية المنطقة بالكهرباء) ومعرفة ر بيان تقديرات الأحمال الكهربائية.

١١/٨ دراسة تقييم الأثر البيئي لإنشاء الميناء الجاف :

يجب علي المستثمر أن يقدم دراسة توضح :

- ١ / ١١ / ٨ الآثار السلبية والإيجابية المتوقعة نتيجة لإقامة الميناء الجاف، علي أن يتم تحديد الآثار المتوقعة لكل عامل من العوامل البيئية علي حدة.

٨ / ١١ / ٢ 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، ، والتخطيط العمراني للمنطقة، والتلوث والتشوه البصري، والتلوث الصناعي.
- تسجيل القياسات والشواهد بسجل الحالة البيئية للمنطقة.

٨/١٢ اشتراطات التشغيل والصيانة:

يلتزم المستثمر بما يلي :

- ٨ / ١٢ / ١ التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات...الخ، الموجودة في المشروع مثل: المصاعد والسلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه...الخ.
- ٨ / ١٢ / ٢ إجراء الصيانة العامة لجميع المرافق بما في ذلك المراحيض والحفاظ على النظافة العامة لجميع مرافق المشروع وجميع مرافق مواقف الشاحنات بعناية والتخلص من النفايات بصفة مستمرة وبطريقة سليمة وصحية للحفاظ على الصحة العامة.
- ٨ / ١٢ / ٣ التدريب على خطة مواجهة الإخلاء أثناء الكوارث والحريق.
- ٨ / ١٢ / ٤ عدم التحميل والتزليل خارج حدود المشروع.
- ٨ / ١٢ / ٥ على المستثمر تأمين صناديق إسعافات أولية موجودة بعدد كاف وموزعة في أنحاء المشروع ويتم تحديثها بصفة مستمرة ومجهزة بجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان) وتحت إشراف شخص مدرب علي إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.
- ٨ / ١٢ / ٦ تدريب جميع العاملين على كيفية استخدام طفايات الحريق، وما يجب إتباعه في حالة نشوب حريق أو حالة طوارئ.
- ٨ / ١٢ / ٧ يتم تشغيل الحواجز المتحركة على مداخل ومخارج ومواقف السيارات آلياً أو بواسطة عامل.

- ٨ / ١٢ / ٨ يتم وضع اللافتات الإرشادية التي تحدد السرعة بالموقع والدالة على الاتجاهات والمنعطفات والمنحدرات ومخارج الطوارئ والارتفاعات ودورات المياه ويتم تشغيل العلامات المضيئة الإرشادية آلياً أو عن طريق غرفة التحكم، ويتم تشغيل إشارات الطوارئ آلياً.
- ٩ / ١٢ / ٨ يتواجد مراقبون للإشراف على تشغيل المشروع تكون من مسؤولياته التأكد من عدم استخدام المشروع لغير الغرض الذي أنشئ من أجله.
- ١٠ / ١٢ / ٨ تسجل أرقام لوحات الشاحنات والسيارات التي تبقى بالموقف أكثر من ٢٤ ساعة مع إبلاغ المرور والشرطة عنها ما لم يكن هناك تفاهم مسبق عليها.
- ١١ / ١٢ / ٨ تشغيل المرافق بالوسائل الأكثر اقتصادية وفاعلية لأجل خفض استهلاك الطاقة والمياه إلى حدها الأدنى دون التأثير على مستوى الخدمات المقدمة.
- ١٢ / ١٢ / ٨ تشغيل الأنظمة وتقديم التعليمات والتدريب لأفراد صاحب العمل المعيّنين لذلك.
- ١٣ / ١٢ / ٨ الكشف اليومي لضمان عمل كافة التجهيزات الإلكترونية في الموقع والإبلاغ عن أي أعطال لفرق الصيانة.
- ١٤ / ١٢ / ٨ صيانة جميع اللافتات الإرشادية ومصابيح الإنارة وتبديل التالف منها وصيانة اللافتات المضيئة.
- ١٥ / ١٢ / ٨ تنظيف المشروع من الأتربة والنفائيات بصفة دائمة.
- ١٦ / ١٢ / ٨ دهان الخطوط الموجودة بأرضية بالموقع دورياً وبصفة خاصة مواقف الشاحنات.
- ١٧ / ١٢ / ٨ أداء صيانة وقائية تقويمية على الأنظمة ومكوناتها وفقاً لتعليمات وتوصيات الشركات المصنعة وأفضل الممارسات الخاصة بالتشغيل والصيانة بعد اعتمادها من قبل الجهة المشرفة.
- ١٨ / ١٢ / ٨ اختبار وصيانة الحواجز المتحركة على مداخل ومخارج المشروع.
- ١٩ / ١٢ / ٨ صيانة فواصل التمدد والفواصل الإنشائية الموجودة في المشروع.
- ٢٠ / ١٢ / ٨ الاحتفاظ بالسجلات الخاصة بأعمال الصيانة الوقائية والتصحيحية.
- ٢١ / ١٢ / ٨ جمع النفائيات في أماكن خاصة ثم نقلها ودفنها بالأماكن المخصصة لذلك حسب الاشتراطات البيئية التي تحددها الجهة المختصة.
- ٢٢ / ١٢ / ٨ عدم نقل البضائع المحظورة والخطرة الغير مسموح بها في المملكة العربية السعودية.
- ٢٣ / ١٢ / ٨ إجراء صيانة مستمرة لأسوار الموقع من وضع شبكة بلاستيكية خضراء على السياج للحد من الأوساخ التي تحملها العواصف الترابية.

٨ / ١٢ / ٢٤ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ستة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدلات التي نفذت.

٨ / ١٢ / ٢٥ التعاون مع الأمانة والجهات ذات العلاقة في تقديم أي دعم فني في الحفاظ على مستويات المحتويات وقطع الغيار والمواد ومستوى التخزين.

٨ / ١٢ / ٢٦ الالتزام بأعمال النظافة ونقل النفايات إلى أقرب مكان صحي نظامي مخصص لذلك حفاظاً على الصحة العامة

٨ / ١٢ / ٢٧ يجب صيانة سياج الموقع بصورة مستمرة مع وضع شبك بلاستيك أخضر على السياج للحد من الأوساخ التي تنقلها العواصف الترابية.

٨ / ١٢ / ٢٨ إجراء الصيانة الدورية على كافة المباني وساحات اصطاف الشاحنات وكافة تجهيزاتها من كهرباء وإنارة وتبريد وتجهيزات صحية وأرصعة وساحات وأنظمة السلامة والرقابة وخلافه.

٨ / ١٢ / ٢٩ يجب على المستثمر تمكين الجهات الرقابية من الإطلاع على سجلات المنشأة أو تزويده بالمعلومات أو المستندات ذات العلاقة بالنشاط.

٨ / ١٢ / ٣٠ يجب عدم التوقف عن ممارسة النشاط دون أخذ موافقة الأمانة والهيئة العامة للنقل وبمدة لا تقل عن (٦٠) ستين يوماً.

٨ / ١٢ / ٣١ يجب عدم تخزين البضائع أو المواد البترولية والخطرة بتاتاً في مواقف الشاحنات.

٨ / ١٢ / ٣٢ أن يكون هناك تحكم لخروج الشاحنات من المواقف بدلاً من الخروج بأعداد كبيرة في وقت واحد واتخاذ ما يلزم لضبط عملية الخروج.

٨ / ١٢ / ٣٣ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

٨ / ١٢ / ٣٤ يلتزم المستثمر بإجراء 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 الإطلاع عليها لضمان السلامة والصحة العامة في جميع الأوقات وعدم التأثير الضار على المنشأة أو المجاورين.

٨ / ١٢ / ٣٥ يجب على المستثمر إجراء صيانة دورية للمشروع، وجميع أجزائه، وأدواته، وكافة تجهيزاته من كهرباء وتكييف وتركيبات صحية ومعدات وأنظمة السلامة، وذلك باستعمال الطرق الفنية السليمة المحددة لكل منها.

٨ / ١٢ / ٣٦ إجراء عمليات التفتيش الشهرية والاختبارات الدورية لمعدات السلامة وإطفاء الحريق وصيانة المباني وجميع التجهيزات الميكانيكية والكهربائية وكذلك جميع وسائل السلامة ومعدات إطفاء الحريق وتحديد الأعطال على الفور .

٨ / ١٢ / ٣٧ الاحتفاظ بسجلات التفتيش الشهرية بإدارة مواقف الشاحنات بحيث تكون تحت تصرف الهيئات التنظيمية في جميع الأوقات.

٨ / ١٢ / ٣٨ جمع النفايات في أماكن خاصة ثم نقلها ودفنها حسب الاشتراطات البيئية خارج المدينة بداخل حفر خاصة تحددها الجهة المختصة.

٨ / ١٢ / ٣٩ إجراء الصيانة العامة لجميع المرافق بما في ذلك المراحيض والحفاظ على النظافة العامة لجميع مرافق المشروع وجميع مرافق مواقف الشاحنات بعناية والتخلص من النفايات بصفة مستمرة وبطريقة سليمة وصحية للحفاظ على الصحة العامة.

٨ / ١٢ / ٤٠ إجراء صيانة مستمرة لأسوار الموقع من وضع شبكة بلاستيكية خضراء على السياج للحد من الأوساخ التي تحملها العواصف الترابية.

٨ / ١٢ / ٤١ يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المباني في حالات الطوارئ، والتنسيق مع الجهات المختصة.

٨ / ١٢ / ٤٢ يلتزم المستثمر بتنظيف وتعقيم خزانات المياه بصورة دورية باستخدام محلول الكلور.

٨ / ١٢ / ٤٣ ضرورة التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط وامدادات الصرف الموجودة في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل هذه الأماكن.

٨ / ١٣ / ١ يشترط في المداخل والمخارج لمواقف الشاحنات والمعدات ما يلي:

■ وضع لوحات إرشادية على مداخل ومخارج المواقف تحدد الدخول والخروج بالإضافة إلى توضيح حركة الدخول والخروج بالعلامات المرورية الأرضية وفق الاشتراطات الصادرة من الجهات ذات العلاقة لهذا الغرض.

■ تركيب لوحة إرشادية تدل على مداخل مواقف الشاحنات على الطرق الإقليمية المؤدية لها تعتمد من الأمانة والهيئة العامة للنقل.

- تركيب لافتات ضوئية على المداخل في المشروع لتوضح توافر أماكن انتظار من عدمه.
- لافتات إرشادية للتمييز بين الأقسام والأدوار المختلفة داخل المشروع والاستعانة بعلامات ملونة وأرقام وحروف على الأعمدة والجدران لتأكيد هذا التمييز.
- تركيب لافتات مضيئة لمخارج الأفراد للإرشاد في الظروف الطارئة كحالة اندلاع حريق.
- يتم استخدام العلامات الأرضية لإرشاد السائق لاتجاه حركة السير ضمن دور المواقف .كما تستخدم العلامات الأرضية لتحديد حدود المواقف.
- ولرسم العلامات الأرضية في المواقف يمكن استخدام الدهان العادي، أو العلامات الدائرية البارزة (متوسط قطر الوحدة ١٠ سنتيمتر) والمثبتة في أرضية المواقف والمصنوعة من المواد المناسبة. وتستخدم العلامات الدائرية البارزة بطريقة متصلة أو متقطعة، وتتميز العلامات البارزة بانها تقوم بتبنيه السائق إذا تخطى الحيز المسموح بالدخول فيه.
- يجب وضع لوحات إرشادية تبين الإجراءات الواجب اتباعها في حالات الطوارئ، وأخرى تحذيرية تفيد منع التدخين، أو إحداث شرر داخل المواقف. وكذلك وضع لوحات في أماكن بارزة يدون عليها أرقام هواتف الأمانة والهيئة العامة للنقل والدفاع المدني، وخدمات الطوارئ.

٨ / ١٢ / ٤٤ تنظيم المدخل والمخرج للخدمات المرفقة بالمشروع بطريقة تحد من التعارض في حركة السير للمركبات والشاحنات داخل المشروع، بطريقة انسيابية، وبدون تعارض بين الدخول والخروج مع التحكم في هذه الحركة وتكون هذه الحركة مخططة مرورياً باللوحات

٨ / ١٢ / ٤٥ يجب على المستثمر مراعاة أن تكون الخدمات الأساسية والإختيارية التي يسمح بها في مواقف الشاحنات متناسبة مع مساحة ساحة وقوف الشاحنات والمعدات، وعلى أن تكون منفصلة عن المواقف المخصصة للشاحنات والمعدات، وتتكامل مع بعضها البعض وفق الاشتراطات الخاصة بالسلامة واشتراطات الموقع العام التي تصدر وفقاً للأدلة والاشتراطات النظامية.

٨ / ١٢ / ٤٦ يجب على المستثمر الالتزام في جميع مكونات المشروع بما ورد بالاشتراطات الفنية والمعدلات المعيارية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان والجهات ذات العلاقة بما يمكنه من إدارة المشروع بطريقة تمكنه من أداء وظيفته بطريقة سليمة.

٨ / ١٢ / ٤٧ يحق للأمانة إلزام المستثمر بإضافة أو إلغاء أي خدمة من الخدمات الإختيارية أو الأساسية حسب ما تراه مناسباً.

٨ / ١٢ / ٤٨ في حالة رغبة المستثمر إضافة أي خدمة من الخدمات الاختيارية أو الأساسية يجب عليه أخذ الموافقة الخطية المسبقة من الأمانة.

٨ / ١٢ / ٤٩ يجب أن تكون كل الحوائط جهة المجاورين مصمتة ولا يسمح بعمل أي فتحات بها.

١٣/٨ الاشتراطات الأمنية:

٨ / ١٣ / ٢ يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي الكريم رقم م/٣٤ وتاريخ ١٤٤٤/٠٣/٠٧ هـ وأي قرارات ذات صلة.

٨ / ١٣ / ٣ الالتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفيتش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم ٥٦٦١٠ وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨ هـ بخصوص تلك الاشتراطات .

٨ / ١٣ / ٤ يجب تركيب بوابات خروج مزودة بأمشاط تفجير الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول.

٨ / ١٣ / ٥ استيفاء كافة متطلبات الجهات ذات العلاقة بالمشروع.

٨ / ١٣ / ٦ تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/١/٧ هـ.

٨ / ١٣ / ٧ ضرورة وضع المطبات السريعة قبل بوابة الخروج وإعداد بوابة ومحطة مراقبة توقف الشاحنات مع توفير اتصال مباشر مع موظفي الشاحنات.

٨ / ١٣ / ٨ نظام مراقبة إلكتروني لكامل الموقع ونظام تحكم آلي في بوابات الدخول والخروج وبوابات الطوارئ.

٨ / ١٣ / ٩ يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية.

٨ / ١٣ / ١٠ يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.

٨ / ١٣ / ١١ يجب أن يكون هناك غرف تحكم داخل المشروع

٨ / ١٣ / ١٢ 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.

٨ / ١٣ / ١٣ الالتزام بتوفير سلالم آمنة للسطح حال وجود معدات أعلاه لإجراء أعمال الصيانة

المطلوبة مع توفير التجهيزات اللازمة لتصريف الأمطار .

٨ / ١٣ / ١٤ عمل أراضي المناطق المكشوفة والأرصعة الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن ٢ % لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.

٨ / ١٣ / ١٥ عدم استخدام الارصفة العامة أو مناطق الارتداد كجلسات خارجية للمطاعم ويلتزم المستثمر بتوفير مكان مخصص للجلسات الداخلية وفق مكونات النشاط والتصميم الذي سيقدم من قبل المستثمر.

٨ / ١٣ / ١٦ توفير تجهيزات الإسعاف الطبية الأولية ، ووضع لوحات إرشادية في أماكن مناسبة توضح طرق الإسعاف الصحيحة في حالات الانقاذ من الغرق والإصابات

٨ / ١٣ / ١٧ توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لجميع الفراغات داخل المباني ويجب ألا تقل مساحة النوافذ عن ٨% من مساحة أرضية الفراغ الذي يتم إضاءته وتهويته مع تطبيق اشتراطات الباب الثاني عشر من كود البناء السعودي SBC601 كما يجوز استخدام الإضاءة والتهوية الصناعية حال تطلبت ظروف التشغيل ذلك.

٨ / ١٣ / ١٨ توفير العزل الصوتي اللازم بالحوائط الخارجية حسب الجدول التالي وطبقاً لمستويات الضوضاء الصادرة عن الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة .

١٤/٨ الامتثال للوائح:

٨ / ١٤ / ١ يتعين على المستثمر التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيله متوافق مع كل من اللوائح والاشتراطات والأنظمة والتعليمات الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان منها على سبيل المثال لا الحصر الاشتراطات الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم (١٣٠٦٨٢/٤١٠٠) وتاريخ ١١/٠٤/١٤٤١هـ بشأن الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية وكافة تحديثاتها وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية وكافة الاشتراطات المشار إليها في بند (الأحكام العامة) بالكراسة.

٨ / ١٤ / ٢ الالتزام بشروط التراخيص والأنظمة والتعليمات التي تحكم الخدمات في المشروع ومتطلبات السلامة والبيئة والصحة العامة.

١٥/٨ متطلبات المعوقين:

يراعي في المشروع متطلبات المعوقين وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية بالتعميم رقم (٧/هـ/١٤٠٢) وتاريخ ٢١/١/١٤٠٢هـ، كما يلتزم المستثمر يلزم بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (١٠٠٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي العام (SBC-201) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان-حفظه الله لأبحاث الإعاقة.

١٦/٨ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة :

يلتزم المستثمر بما يلي :

- ١ / ١٦ / ٨ تطبيق متطلبات الاستدامة (استخدام الطاقة واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة) في جميع مراحل المشروع ، وكذلك أثناء التشغيل ، ويلتزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC-201)
- ٢ / ١٦ / ٨ الالتزام بتطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني (SBC-601) والفصل (٧٠٢) من كود البناء السعودي العام (SBC-201).

١٧/٨ اللافتات الإرشادية والعلامات الأرضية:

- ١ / ١٧ / ٨ يشترط في المداخل والمخارج للمشروع وكامل مرفقاته ما يلي:
- وضع لوحات إرشادية على مداخل ومخارج المواقف تحدد الدخول والخروج بالإضافة إلى توضيح حركة الدخول والخروج بالعلامات المرورية الأرضية وفق الاشتراطات الصادرة من الجهات ذات العلاقة لهذا الغرض.
 - تركيب لوحة إرشادية تدل على مداخل مواقف الشاحنات والمعدات الثقيلة والبضائع على الطرق الإقليمية المؤدية لها تعتمد من الأمانة والهيئة العامة للنقل.
 - تركيب لافتات ضوئية على المداخل في المشروع لتوضح توافر أماكن انتظار من عدمه.
 - لافتات إرشادية للتمييز بين الأقسام والأدوار المختلفة داخل المشروع والاستعانة بعلامات ملونة وأرقام وحروف على الأعمدة والجدران لتأكيد هذا التمييز.
 - تركيب لافتات مضيئة لمخارج الأفراد للإرشاد في الظروف الطارئة كحالة اندلاع حريق.
 - يتم استخدام العلامات الأرضية لإرشاد السائق لاتجاه حركة السير ضمن دور المواقف . كما تستخدم العلامات الأرضية لتحديد حدود المواقف.
 - ولرسم العلامات الأرضية يمكن استخدام الدهان العادي، أو العلامات الدائرية البارزة (متوسط قطر الوحدة 10 سنتيمتر) والمثبتة في أرضية المواقف والمصنوعة من المواد المناسبة. وتستخدم العلامات الدائرية البارزة بطريقة متصلة أو متقطعة، وتتميز العلامات البارزة بأنها تقوم بتنبيه السائق إذا تخطى الحيز المسموح بالدخول فيه.
 - يجب وضع لوحات إرشادية تبين الإجراءات الواجب اتباعها في حالات الطوارئ، وأخرى تحذيرية تفيد منع التدخين، أو إحداث شرر داخل المواقف. وكذلك وضع لوحات في أماكن بارزة يدون عليها أرقام هواتف الأمانة والهيئة العامة للنقل والدفاع المدني، وخدمات الطوارئ.

٩. الاشتراطات الفنية

١ / ٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء في جميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، والاشتراطات الفنية الواردة بكراسة الشروط والمواصفات، وكذلك بالتعميم الصادر عن وزارة البلديات والإسكان رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ بشأن الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية وما يستجد عليها من تعديلات، واللوائح المنظمة لنشاط تشغيل مواقف الشاحنات والمعدات والبضائع الصادرة بقرار معالي وزير النقل رقم ١٢٢-٤١-١ وتاريخ ١٤٤١/٠٥/٠٧ هـ والمعدلة بقرار معالي رئيس الهيئة العامة للنقل رقم ٣٥-٤٦-١ وتاريخ ١٤٤٦/٠٣/١٥ هـ وما يُستجد عليها من تعديلات، وكافة الاشتراطات المشار إليها في بند (الأحكام العامة) بالكراسة. ويجب مراعاة الاشتراطات التي تصدر عن الجهات ذات العلاقة، ومنها على سبيل المثال؛ اللوائح والاشتراطات الصادرة عن الجهات ذات العلاقة وفق الجدول التالي:

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 الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان - حفظه الله - لأبحاث الإعاقة.
٤	اللوائح الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان وتحديثاتها وملاحقها.
٥	الاشتراطات التي تصدر عن وزارة النقل والخدمات اللوجستية، والهيئة العامة للنقل
٥	تنظيم المناطق الخاصة اللوجستية المتكاملة الصادر بموجب الأمر السامي الكريم رقم (١٧/أ) وتاريخ ١٤٤٠/٠٢/٠١ هـ والموافق عليها بقرار مجلس الوزراء رقم ٥٤٧٤ ١٤٤٠/٠٢/٠٢ هـ
٦	كود البناء السعودي وملاحقه الآتية:
	• كود البناء السعودي اصدار (SBC-201) • (SBC 301-306) Saudi Construction Code • (SBC-401) Saudi Electrical Code • (SBC-501) Saudi Mechanical Code • (SBC-601) Saudi Energy Code • (SBC-701-702) Saudi Sanitary Code • (SBC-801) Saudi Fire Code

٢ / ٩ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المشروع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية فيما يخص مكونات المشروع حسب نظام البناء المعمول به بالمنطقة والمحددة من الأمانة والجهات ذات العلاقة.

٣ / ٩ اعتماد التصميم الابتدائي:

١ / ٣ / ٩ على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وإشراف 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 بالموقع وملحقاته.
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 للمشروع.
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.

٢ / ٣ / ٩ 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.

٣ / ٣ / ٩ 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 بالمبنى وذلك وفقاً لتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان 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.

٩ / ٣ / ٤ اعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:

١. التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - جداول الأبواب والشبابيك - تفاصيل الأرضيات - الفرش الداخلي الخ).
٢. التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح - قطاعات الأعمدة - التفاصيل الإنشائية - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنشائية لكافة عناصر المشروع)
٣. التصميمات الكهربائية والالكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام - مخطط تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية - مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام - مخطط تمديدات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع الإضاءة - مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحريق - مخطط الاتصال والتحكم - نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال اللازمة).
٤. التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهوية والتكييف - مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي - تفاصيل أنظمة مكافحة الحريق - مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة).
٥. المواصفات الفنية وجدول الكميات لكافة عناصر المشروع.

٩ / ٤ الاشتراطات المعمارية والإنشائية:

يلتزم المستثمر بما يلي:

٩ / ٤ / ١ يجب على المستثمر توزيع عناصر المشروع حسب ماورد بالنند رقم (٢) (وصف الموقع) بالكراسة وفقاً للمخطط العام للموقع وأن يكون متوافق مع كافة الأنظمة واللوائح والاشتراطات.

٩ / ٤ / ٢ يجب على المستثمر أن يلتزم بالاشتراطات التالية في المواقع المخصصة للشاحنات والمعدات الثقيلة ونقل البضائع:

- يجب أن يكون تصميم الساحات المخصصة لمواقف الشاحنات والمعدات الثقيلة والبضائع وفقاً للمواصفات القياسية السعودية لأبعاد الشاحنات ومراعاة خصوصية أبعاد ناقلات السيارات والمعدات الثقيلة.

- في حال تبادل الحمولات يجب تخصيص ساحة خاصة لهذا الغرض ويقتصر استخدامها على البضائع الغير خطرة.
- تصميم أرضية مواقف السيارات لتحمل الأحمال المحورية وفقاً للمواصفات القياسية السعودية لأبعاد وأوزان الشاحنات
- أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً حضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة، وأن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع، وأكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.
- أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكافة مرتادي المشروع.
- أن يكون الحد الأدنى لمساحة الموقع (لكل شاحنة) ٣٠٠ م^٢ شاملة مباني الخدمات والممرات والخ.
- يشترط في مواقف الشاحنات والمعدات دورات مياه عامة في الموقع وتكون موزعة بشكل وحدات تخدم ساحة اصطاف الشاحنات والمعدات وفقاً لما يلي :
 - دورات مياه موزعة بما لا يقل عن دورة مياه واحدة لكل (١٠) عشرة شاحنات.
 - أن تتوفر في كل وحدة من دورات المياه العدد المناسب من مغاسل الأيدي وتزويدها بالمياه الحارة والباردة وسلال المخلفات.
- يتم اختيار مواد البناء والتشطيب بحيث مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
- الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة...الخ.
- بخصوص سكن العاملين بالمشروع والاستراحة والشقق والموتيل المذكورة في البند رقم (٢) وصف الموقع والخاصة بالخدمات الاختيارية يجب على المستثمر الالتزام بجميع ما ورد بالشروط الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في المساكن الجماعية للأفراد الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم ٤٥٠٧٦٣٢٤٥/١ وتاريخ ١١/٠٩/١٤٤٥هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- يجب مراعاة انسيابية حركة الشاحنات داخل الموقع وأثناء الدخول والخروج من وإلى الموقع.
- عدم إنشاء إضافة أي إنشاءات في حرم طرق الدخول والخروج إلا بموافقة الأمانة ووزارة النقل والخدمات اللوجستية والجهات ذات العلاقة.
- أن تزود ساحات اصطاف الشاحنات بمخارج طوارئ وإخلاء حسب اشتراطات وتعليمات المديرية الدفاع المدني وتستخدم فقط لإخلاء الشاحنات ووصول فرق الانقاذ في حالات الطوارئ

- يشترط أن يحتوي الموقع العام لمواقف الشاحنات والمعدات على جلسات خارجية مظلة لمستخدمي مواقف الشاحنات والمعدات.
- يجب توزيع الأرصفة التي تحدد الساحات وحركة المشاة والسير بطريقة مناسبة مع دهان البردورات باللون المناسبة.
- يجب إحاطة كامل الموقع بسياج بارتفاع لا يقل عن (٢) مترين وربطه بسياج حرم الطريق على أن يكون السياج قابل للإزالة في الحالات الطارئة لدخول معدات وآليات الدفاع المدني.
- يجب إضاءة مواقف الشاحنات والمعدات الثقيلة بأعمدة الإنارة.
- توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذلك العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

٣ / ٤ / ٩

- يجب على المستثمر أن يراعي الاشتراطات التالية في بوابات الدخول والخروج:
- يجب فصل بوابات الدخول بالكامل عن حرم الطريق ، وتكون الطرق المتصلة بالموقع في عمليات الدخول والخروج مفضلة ولا تقل عن مدخلين في المداخل والمخارج.
- يتم توفير ممرات التسارع والتباطؤ وفقاً للتصميم التخطيطي المعتمد لتسهيل عملية الدخول والخروج للشاحنات من وإلى الطرق الرئيسية بطريقة آمنة وسهلة.
- يجب أن تكون بعيدة عن حرم الطريق بمسافة لا تقل عن (١٠٠ متر).
- يجب مراقبة حركة تدفق الشاحنات بالموقع أثناء الدخول والخروج.
- يجب أن يكون هناك مراقبة وتنظيم لحركة الشاحنات المغادرة للمواقف لمنع تكديسها بالخروج في وقت واحد ، ويجب اتخاذ الإجراءات اللازمة للسيطرة على عملية الخروج.

٤ / ٤ / ٩

- يجب على المستثمر أن يراعي الاشتراطات التالية في مواقف التحميل والتفريغ :
- يجب أن يتم التحميل والتفريغ داخل القطع بما لا يتعارض مع حركة المرور بالطرق.
- يتم تخصيص مناطق التحميل والتفريغ من الواجهات الخلفية.
- يخصص موقف واحد لكل ٣٠٠٠م^٢ من إجمالي مساحة الأدوار.
- 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^٢ إلى ١٠٠٠٠م^٢ مع إضافة مكان واحد لكل ١٠٠٠م^٢ إضافية.
- في المباني والأماكن التي تكون معدة للصناعة أو الإصلاحات أو البيع بالجملة، يلزم توفير مكان واحد للتحميل إذا كان مجموع مساحة الطوابق يتراوح من ١٠٠٠ إلى ١٠٠٠٠ متر مربع، مع إضافة مكان واحد لكل ١٠٠٠م^٢ إضافية.

- يجب أن تقام مواقف التحميل والتفريغ على نفس القطع 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.

- 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 خدماتها أو أية استعمالات أخرى مهما كان نوعيتها على مواقف تحميل السيارات.
- عند إنشاء المسجد وأي مصلى داخل المشروع يجب مراعاة معايير التخطيط والتصميم الصادرة عن وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية.

٥ / ٤ / ٩

يلتزم استشاري المستثمر أثناء التصميم والتنفيذ بإتباع كافة اشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي الأجزاء الإنشائية (SBC-301-306) في جميع الأعمال الملزمة من فحص واختبارات التربة وحساب الأحمال والتصميم الإنشائي في للمشروع بكامل خدماته وبناءً على تعهد الاستشاري المتعمد من قبل وزارة البلديات والإسكان.

الالتزام بتطابق التصميم الإنشائي للتصميم المعماري ومتطلبات التخصصات الأخرى من الأعمال الكهربائية والميكانيكية.

٦ / ٤ / ٩

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

٧ / ٤ / ٩

أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق.

٨ / ٤ / ٩

يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.

٩ / ٤ / ٩

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

١٠ / ٤ / ٩

تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٨١٨٦) وتاريخ ١٤٣٤/٠٢/٢٦هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س ٣٠٠) (SBC300).

١١ / ٤ / ٩

تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية المسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة...الخ.

١٢ / ٤ / ٩

تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.

١٣ / ٤ / ٩

عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.

١٤ / ٤ / ٩

عزل المواد المستخدمة في إنشاء المشروع المعرضة للمياه العادية أو الجوفية بعازل مائي مناسب.

١٥ / ٤ / ٩

- ١٦ / ٤ / ٩ لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندى عادى مع إضافات.
- ١٧ / ٤ / ٩ 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.
- ١٨ / ٤ / ٩ يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان

٥ / ٩ الاشتراطات الكهربائية:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ٥ / ٩ تطبيق متطلبات الفصل رقم (٧١٨) من كود البناء السعودي (SBC-401) لضمان توفير الإضاءة الصناعية الكافية للخروج الآمن والسيطرة على تحركات الافراد لوجود أعداد كبيرة من الالتزام بتطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي مشتملاً على:
- ٢ / ٥ / ٩ المتطلبات الكهربائية للأمن والسلامة الواردة في كود البناء العام (SBC-201) بما يشمل البند رقم (٩٠٧) الخاص بنظام كشف وإنذار الحريق، والبند رقم (١٠٠٨) الخاص بإضاءة مسارات الهروب، والفقرات (١٠١٣.٣ و ١٢٠٥.٣) الخاصة بالإضاءة الاصطناعية.
- ٣ / ٥ / ٩ المتطلبات الكهربائية للأمن والسلامة الواردة في كود البناء العام (SBC-201) بما يشمل البند رقم (٩٠٧) الخاص بنظام كشف وإنذار الحريق، والبند رقم (١٠٠٨) الخاص بإضاءة مسارات الهروب، والفقرات (١٠١٣.٣ و ١٢٠٥.٣) الخاصة بالإضاءة الاصطناعية.
- ٤ / ٥ / ٩ متطلبات الكود الكهربائي (SBC-401) بما يشمل الفصل رقم (٥٤) الخاص بنظام التأريض، والفصل رقم (٨٣) الخاص بمتطلبات التركيبات الكهربائية لأنظمة الكشف والحماية من الحريق والقسم الرابع بمتطلبات الحماية والسلامة، والقسم الخامس الخاص بتصميم وتنفيذ الأعمال والتركيبات الكهربائية مشتملاً على متطلبات العزل اللازمة للكابلات والأسلاك.
- ٥ / ٥ / ٩ الأخذ في الاعتبار متطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الكهربائية الواردة في كود ترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) بما يشمل الفصول رقم (UM-SECTION9G9) الخاص بنظام الإضاءة.
- ٦ / ٥ / ٩ تصميم كافة الأعمال والأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف لتحمل العمل المستمر في الظروف المناخية المحيطة وحسب متطلبات كود البناء السعودي رقم (SBC-401) مع الاسترشاد بالجدول رقم (١١.١) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC-601) بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات الكهربائية المقدمة.

- ٧ / ٥ / ٩ أن تحتوي المستندات الكهربائية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية ومواصفات الفنية للمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف، وتكون معتمدة من مكتب هندسي معتمد من المديرية العامة للدفاع المدني.
- ٨ / ٥ / ٩ أن تكون المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO وأن يتم توضيح ذلك في المواصفات المقدمة.
- ٩ / ٥ / ٩ الالتزام بتوفير وسائل فصل الكهرباء عن المعدات الميكانيكية والمساعدات الكهربائية (وتشمل مفاتيح الفصل وقواطع الدائرة الكهربائية وغيرها، بغرض توفير الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة الميكانيكية اللازمة لها، طبقاً لمتطلبات البند رقم ٥٣-٦.٣ من كود البناء السعودي (SBC-401).
- ١٠ / ٥ / ٩ الالتزام بأن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع، داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع.
- ١١ / ٥ / ٩ الالتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة، ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة، على أن يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف.
- ١٢ / ٥ / ٩ يتم توفير الإنارة في مناطق وقوف السيارات بواسطة تجهيزات مقاومة للتآكل والعوامل الجوية مثل الغبار والحرارة والرطوبة، وتكون مصنوعة من قطعة واحدة من معدن الألمنيوم المدهون أو من البلاستيك المقوى بالزجاج.
- ١٣ / ٥ / ٩ تتم إنارة الممرات المنحدرة باستخدام وحدات إنارة مناسبة مثبتة بالسقف أو على الجدران مباشرة، أو تجهيزات غائرة في الجدران من الصاج المدهون
- ١٤ / ٥ / ٩ عند توفير الكهرباء بالمشروع يجب مراعاة التالي:
- أن توفر الكهرباء باستمرار وانتظام بالكميات الكافية اللازمة للمشروع، وعلى أن يعتمد على أكثر من مصدر للإمداد بالكهرباء اللازمة لضمان توفيرها بصفة مستمرة في حالة انقطاع التغذية من أحد المصادر.
 - تزويد كل قطعة بكابلات أرضية للكهرباء بجهد ١١ كيلو فولت ، أو ٠,٤ كيلو فولت ضغط عال، كما يجب تزويد كل قطعة بمفتاح فصل كهربائي.
 - يجب أن تصمم الأعمال الكهربائية طبقاً للمواصفات السعودية القياسية الصادرة من الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس أو أي مواصفات قياسية عالمية أخرى.
 - يجب اعتبار حرارة الجو المحيطة (50م) وذلك في حسابات تصميم الأعمال الكهربائية للكابلات وأجهزة الحماية.

- تتولى الشركة السعودية للكهرباء إمداد المشروع بالطاقة الكهربائية اللازمة (نوصي بأن يتصل المصمم بفرع الشركة المختصة بالتنسيق في كيفية تغذية المنطقة بالكهرباء)، مع ذكر بيان تقديرات الأحمال الكهربائية.
- يجب وصف نظام الحماية الأرضية ومكوناته ومواصفات المواد المستخدمة وذكر المقاومة القصوى المسموح بها لمجموعة التأريض.

٦ / ٩ الاشتراطات الميكانيكية:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٦ / ٩ 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).

٢ / ٦ / ٩ الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمتطلبات كود البناء السعودي والمواصفات القياسية المجازة من "الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO)، ومراعاة الظروف المناخية والبيئية في جميع الأعمال، والاسترشاد بالجدول (١١-١) من (SBC-601) ومتطلبات كفاءة الطاقة بالمباني غير السكنية (SBC-601).

٣ / ٦ / ٩ الالتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصي أن تكون من الخرسانة المسلحة ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.

٤ / ٦ / ٩ الالتزام بأن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة وتكون معتمدة من مكتب هندسي معتمد ومؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.

٥ / ٦ / ٩ يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.

٦ / ٦ / ٩ يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توافر الراحة والأمان المشروع.

٧ / ٦ / ٩ تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:

أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف 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.

٨ / ٦ / ٩ يجب مراعاة الأسس التالية في تصميم شبكة الاتصالات:

- 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.
- تتضمن الأعمال إنشاء فتحات التفتيش وعمل شبكة متكاملة من القنوات الفارغة، بحيث تصل إلى كل قطعة في المخطط.
- القيام بأعمال تمديد وسحب الكوابل داخل هذه القنوات الفارغة عند طلب خدمة الاتصالات من قبل المستثمر.

- تركيب عناصر شبكة الاتصالات من كبائن ونقاط توزيع وعلب توصيل الخدمة.
- ربط المخطط بشبكة الاتصالات الرئيسية ويشمل ذلك أعمال الحفريات والكوابل.

٩ / ٦ / ٩ المواصفات الفنية للتمديدات الداخلية التي يجب مراعاتها عند التصميم الداخلي :

- يجب أن تكون جميع تمديدات الأسلاك داخل المبنى مخفية داخل إنشآت المباني، وأن يتم تمديدها في قنوات (أنابيب) مناسبة، وأن تكون كافية لمقابلة احتياجات المشروع من خدمة الاتصالات الحالية والمستقبلية.
- تكون تمديدات أسلاك خدمة الاتصالات في قنوات منفصلة، ويجب عدم وضع الأسلاك الكهربائية أو أي أسلاك أخرى داخل نفس القناة التي تحتوي على أسلاك الاتصالات، حيث يتعذر إيصال خدمة الاتصالات إلى مثل هذه التمديدات من قبل شركة الاتصالات السعودية.
- غير مسموح استخدام دوائر خدمات أخرى (غير الاتصالات) مشتركة في سلك أو كيبيل واحد مع دوائر الاتصالات.
- يتم عمل اللحامات على الأسلاك — إن كان ضرورياً— في العلب التي تستخدم لسحب الأسلاك، ويجب تجنب وجود هذه اللحامات داخل جزء من مسار القنوات الواقع بين العلب.
- تقوم الاتصالات السعودية بتوصيل نهايات سلك الخدمة المدفون أو نهايات أزواج الكيبيل الثانوي وعمل التوصيلات اللازمة عند صندوق توصيل المشترك.
- الاتصالات السعودية غير مسئولة عن توفير أسلاك أو كوابل لتوصيل أجهزة أو معدات المشترك بعد نقطة التوصيلات في صندوق توصيل المشترك.
- 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.

- يجب استخدام الأسلاك الخاصة بخدمة الاتصالات حسب المواصفات المعتمدة من قبل الاتصالات السعودية.
- 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.
- يجب أن تكون القوابس والمقابس المستخدمة من النوع المصنع لخدمة الاتصالات، ولا يجوز تحت أي ظرف من الظروف استخدام القوابس والمخارج المصنعة للطاقة الكهربائية.
- يتم تمديد أنابيب (بي في سي) قطر ٣٠-٥٠ ملم علي كل غرفة.
- لا تحتوي الأنابيب أي أسلاك غير أسلاك الاتصالات.
- يجب عدم تمديد أسلاك موصلة داخل القنوات.
- يتم عمل ووضع توصيلات الأسلاك داخل علب السحب.
- يجب وضع صناديق سحب في القنوات بطول أكثر من ١٥ متراً وفي الانحناءات.
- 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.

٧ / ٩ اشتراطات الأعمال الصحية:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ٧ / ٩ 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 / ٧ / ٩ تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- ٣ / ٧ / ٩ تكون خزانات المياه مطابقة "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
- ٤ / ٧ / ٩ استخدام صناديق المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (٣) لترات.
- ٥ / ٧ / ٩ في حالة وجود خزانات لمياه الشرب يتم الالتزام بتطبيق الاشتراطات الميكانيكية الواردة في دليل الهندسة البيئية.
- ١٥ / ٥ / ٩ تطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-701) فيما يخص التمديدات الصحية وبالأخص الجدول رقم (403.1) متضمناً الحد الأدنى للتجهيزات الصحية بالمباني التجارية، والجدول رقم (709.1) متضمناً وحدات الصرف للتركيبات الصحية.



- ٦ / ٧ / ٩ تطبيق متطلبات كود الصرف الصحي الخاص السعودي (SBC-701).
- ١٦ / ٥ / ٩ تطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-201) وعلى وجه الخصوص الفصل رقم (29) والجدول رقم (2902.1).
- ١٧ / ٥ / ٩ في حال قيام المستثمر بتركيب ألواح الطاقة الشمسية للمشروع يجب عليه الالتزام بجميع ما ورد باشتراطات ألواح الطاقة الشمسية الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم ١٤٥٠١٩١٠٨٥/١ وتاريخ ١٤٤٦/٠٤/٠٧هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- ١٨ / ٥ / ٩ يتم تجميع مياه الأمطار بواسطة شبكة من الانحدار أو قنوات يتم تنفيذها في الطرق الرئيسية، وبحيث لا يتعدى أقصى سير للمياه ٢٠٠ مم.
- ١٩ / ٥ / ٩ يجب أن يراعى في تصميم هذه الشبكة الأسس التي تحددها الاشتراطات البلدية
- ٢٠ / ٥ / ٩ يلتزم المستثمر في تصميم وتنفيذ شبكة الصرف الصحي بالمواصفات التي تضعها الأمانة والتي تحدد مواصفات مواسير الانحدار ، وغرف التفطيش، وأماكن إنشائها، ووزن الأغذية المستعملة، ومواصفات مواسير الطرد.
- ٢١ / ٥ / ٩ تغطي شبكة المواسير كل المنطقة بأقطار كافية لمقابلة احتياجات المشروع.
- ٢٢ / ٥ / ٩ يجب أن يكون لكل موقع تقام وصلة لشبكة المياه.
- ٢٣ / ٥ / ٩ 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 ٣متر).
- ٢٤ / ٥ / ٩ تكون خطوط مواسير المياه في مستوى أعلى من مستوى خطوط مواسير المجاري (الصرف) حتى لا يترتب على ذلك تسرب المياه من خطوط المجاري وتلوث المياه النقية
- ٨ / ٩ **اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:**
- يلتزم المستثمر بما يلي:**
- ١ / ٨ / ٩ يجب على المستثمر 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.
- ٢ / ٨ / ٩ توفير متطلبات الأمن والسلامة في مواقف الشاحنات والمعدات على مدار اليوم
- ٣ / ٨ / ٩ تطبيق تعليمات السلامة والتقييد بالأنظمة والتعليمات الصادرة عن المديرية العامة للدفاع المدني
- ٤ / ٨ / ٩ تطبيق متطلبات التحديدات والتجهيزات SBC-201 ومتطلبات الصرف الصحي SBC-702.
- ٥ / ٨ / ٩ مراعاة الظروف البيئية والمناخية لضمان عمل الأنظمة ٢٤ ساعة.
- ٦ / ٨ / ٩ تطبيق متطلبات مستلزمات وأنظمة المكافحة حسب درجة خطورة الاستخدام على أن تكون مسؤولية التصميم والتركيب على اعتماد استشاري معتمد من المديرية العامة للدفاع المدني وتحت إشرافه.

- ٧ / ٨ / ٩ تركيب أنظمة سحب العوادم والرافعات الميكانيكية إن لزم في مراكز التقييم حسب الأصول اللازمة في كود الميكانيكا السعودي، ومنع أي انبعاثات صوتية أو عوادم خارج الموقع.
- ٨ / ٨ / ٩ تقع مسؤولية التركيب والصيانة والمحافظة في أنظمة مكافحة الحريق داخل المباني على المستثمر، ويكون مسؤولاً عن إزالة العوائق من ممرات الهروب، والمحافظة على فاعلية أنظمة مكافحة الحريق في الجزء المؤجر له، مع أهمية التحقق الدوري من صلاحية المعدات، وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.
- ٩ / ٨ / ٩ الالتزام بأن يكون تصميم أنظمة مكافحة الحريق من قبل مكتب هندسي معتمد في مجال الوقاية من الحريق من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.
- ١٠ / ٨ / ٩ استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المشروع من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
- ١١ / ٨ / ٩ يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
- ١٢ / ٨ / ٩ 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.
- ١٣ / ٨ / ٩ 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.
- ١٤ / ٨ / ٩ وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من مباني المشروع ليتم إتباعه من قبل النزلاء والعمال في حالة الحريق.
- ١٥ / ٨ / ٩ أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- ١ / ١٧ / ٩ تطبيق تعليمات السلامة والالتزام بالأنظمة والتعليمات الصادرة من الإدارة العامة للدفاع المدني بشأن كافة مكونات المشروع وتوقف الشاحنات والأنشطة المرتبطة بها.
- ١٦ / ٨ / ٩ يجب أن تتم دراسة وتنفيذ شبكة درء وتصريف السيول للموقع وفق الأنظمة والمعايير الخاصة والمعتمدة بالأمانة ووزارة الشؤون البلدية والقروية.
- ١٧ / ٨ / ٩ توفر الطرق والشوارع الكافية لوصول سيارات الدفاع المدني والمعدات المساعدة إلى المسافة المطلوبة من البناء.
- ١٨ / ٨ / ٩ 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.
- ويتم الأخذ في الاعتبار عند إجراءات مواجهة الكوارث والأوبئة والتي قد تتجم من تسرب غازات أو إشعاع واتخاذ الإجراءات الكفيلة بعمليات الإخلاء الجماعي وفقاً لاشتراطات الدفاع المدني ووزارة الصحة.
- ١٩ / ٨ / ٩ يجب وضع حنفيات الحريق علي شبكة المواسير علي مسافة مناسبة (لا تقل عن ١٠٠ متر) تسمح بخدمة كل المكونات التي تقع في دائرتها، وهذه الأسس والاشتراطات يجب أن تكون مطابقة لاشتراطات ومواصفات الدفاع المدني.
- ٢٠ / ٨ / ٩ توضع صمامات الحريق علي الشبكة العمومية وعلي المسافة التي تحددها الاشتراطات البلدية.
- ٩ / ٩ مواصفات المواد وجودة التنفيذ:
- يلتزم المستثمر بما يلي:
- ١ / ٩ / ٩ مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق كما وردت بكود البناء السعودي العام (SBC201).
- ٢ / ٩ / 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 / ٩ / 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 البلديات والإسكان.
- ٤ / ٩ / ٩ تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفير السقالات، والسلالم، وضمان التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.
- ٥ / ٩ / ٩ في جميع الأحوال يجب أخذ موافقة الأمانة على الشكل النهائي والمواد المستخدمة في التنفيذ وللأمانة إلزام المستثمر بما تراه مناسباً.
- ١٠ / ٩ الإحصاءات والبيانات اللازمة للتصميم :
- للحصول على الإحصاءات والبيانات الخاصة بأحجام النقل للشاحنات والبضائع وأي بيانات أخرى يتم الرجوع إلى موقع وزارة النقل والخدمات اللوجستية.

١٠. الغرامات والجزاءات

- في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء المؤقر رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ، والقرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦ في ١٤٤٣/٠٣/١٢هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان لعام ١٤٤٤هـ-٢٠٢٣م وما يُستجد عليه من تعليمات وقرارات ذات صلة.
- فيما لا يرد به نص في لائحة الغرامات والجزاءات البلدية المذكورة فسوف يكون المستثمر ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها الأمانة والجهات ذات العلاقة، وذلك وفقاً للغرامات والجزاءات الواردة في (المادة التاسعة عشرة) من (الفصل السادس) (المخالفات والعقوبات) من اللائحة المنظمة لنشاط تشغيل مواقف الشاحنات الصادرة بقرار معالي وزير النقل رقم ١٢٢-٤١-١ بتاريخ ١٤٤١/٠٥/٠٧هـ والمعدلة بقرار معالي رئيس الهيئة العامة للنقل رقم ٣٥-٤٦-١ بتاريخ ١٤٤٦/٠٣/١٥هـ وما يُستجد عليها من تعديلات .
- مع مراعاة ما لسلطات الجهات الرقابية الأخرى من الأمانة وغيرها من جهات ومالها من اختصاصات، فيكون لهيئة النقل العام صلاحية الرقابة والتفتيش وتقييم الأداء وضبط المخالفات واتخاذ الإجراء للتأكد من الالتزام بالشروط والمواصفات وضمان تقديم الخدمات بجودة عالية، وله على سبيل المثال الاطلاع على السجلات والبيانات ذات العلاقة بمزاولة النشاط.
- إذا حدث عطل أو خلل ذو درجة عالية من الخطورة يهدد سلامة الأرواح والممتلكات يجب أن يغلق كامل الموقع فوراً الجزء العالي خطورة منها فوراً ويرفع إلى صاحب الاختصاص الذي يجب عليه فوراً اتخاذ الإجراءات اللازمة لإغلاق الموقع أو جزء منها حتى يصلح العطل أو الخلل ويعد أي إهمال أو تقصير في هذا الصدد من قبيل الإهمال الجسيم الذي يعرض صاحبه للمساءلة الجنائية علاوة على العقوبات والجزاءات المنصوص عليها.

١١. المرفقات

١ / ١١ نموذج تقديم العطاء لمنافسة إنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة ميناء جاف شرق مدينة بريدة

(١٤٤٦هـ)

حفظه الله

سعادة أمين منطقة القصيم

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف وبوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" المتضمن رغبتكم إنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة ميناء جاف شرق مدينة بريدة وحيث تم شراؤنا لكراصة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة، نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة		قيمة الضريبة المضافة للرقم (٣١٠٥١٩٣٧١٢٠٠٠٣)	
رقماً	كتابة	رقماً	كتابة

** قيمة الأجرة السنوية غير معفية من ضريبة القيمة المضافة.

وتجدون برفقه كراصة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا ضمان بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراصة الشروط والمواصفات.

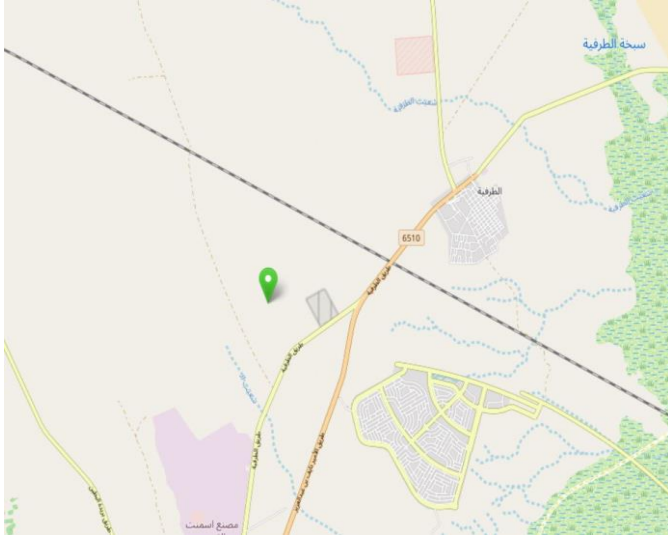
										اسم الشركة / المؤسسة:
										رقم السجل التجاري:
				بتاريخ:						صادر من:
				جوال:						هاتف:
				الرمز البريدي:						ص.ب:
				تاريخ التقديم						فاكس:
										العنوان:

الإسم:

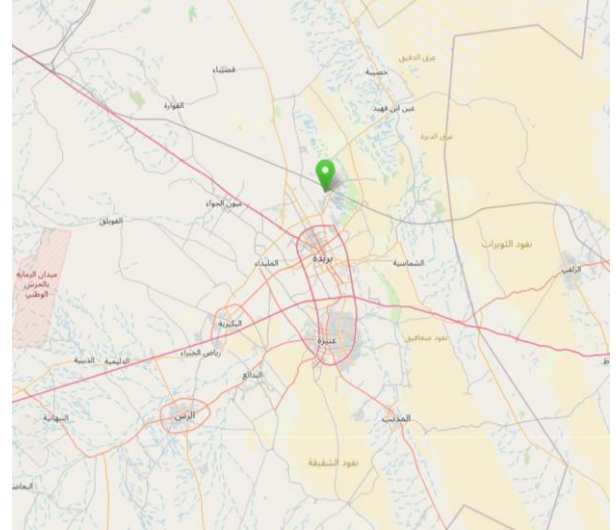
التوقيع:

٢/١١ بطاقة وصف- الرفع المساحي للموقع

١/٢/١١ بطاقة وصف الموقع:



الموقع على الدليل الخرائطي



الموقع بالنسبة لمدينة بريدة



الموقع على الطبيعة



الموقع على المصور الجوي

[illegible]

٣/١١ محضر تسليم موقع

اسم المستأجر: النشاط: ميناء جاف وفق المكونات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

وصف الموقع: شرق مدينة بريدة

مساحة الموقع (.....) ٢م

(إقرار)

حيث أجرت أمانة منطقة القصيم على المستأجر الموقع الموضح معلومات عنه أعلاه بغرض استخدامه في نشاط ميناء جاف وفق المكونات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات بموجب عقد الإيجار المبرم معه.

علية أقر أنا الموقع أدناه / بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر الموقع المذكور في يوم بتاريخ/...../..... ١٤هـ بعد أن قمت بمعاينة الموقع معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وأني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع .

أمانة منطقة القصيم

الإدارة العامة للاستثمارات

اعتماد:

المستثمر:

الاسم:

التوقيع:

٤/١١ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- ١- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- ٢- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
 - 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، والتعاميم والقرارات ذات الصلة.
 - اللائحة المنظمة لنشاط نقل البضائع وتأجير الشاحنات على الطرق البرية الصادرة بقرار معالي وزير النقل والخدمات اللوجستية رقم ١/٤١/١٢٢ وتاريخ ١٤٤١/٠٥/٠٧ هـ وتعديلاتها.
 - اللائحة المنظمة لنشاط وسيط الشحن (الخدمات اللوجستية) الصادرة بقرار معالي وزير النقل والخدمات اللوجستية رقم ٥٤٨ وتاريخ ١٤٤٣/٠٣/٠٨ هـ والمعدلة بقرار معالي رئيس الهيئة العامة للنقل رقم ١/٤٦/٣٥ وتاريخ ١٤٤٦/٠٣/١٥ هـ.
 - اللائحة المنظمة لنشاط النقل الخفيف للبضائع على الطرق الصادرة بقرار معالي وزير النقل والخدمات اللوجستية رقم ١٦٩٣ وتاريخ ١٤٤٢/١٢/٠٣ هـ والمعدلة بقرار معالي رئيس الهيئة العامة للنقل رقم ١/٤٦/٣٥ وتاريخ ١٤٤٦/٠٣/١٥ هـ.
 - اللائحة المنظمة لنشاط تشغيل مواقف الشاحنات الصادرة بقرار معالي وزير النقل رقم ١٢٣-٤١-١ وتاريخ ١٤٤١/٠٥/٠٧ هـ والمعدلة بقرار معالي رئيس الهيئة العامة للنقل رقم ١-٤٦-٣٥ وتاريخ ١٤٤٦/٠٣/١٥ هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
 - 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 لللائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٩٠٥٨٥٤/١) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦ هـ، والغرامات والجزاءات الواردة في (المادة التاسعة عشرة) من (الفصل السادس) (المخالفات والعقوبات) من اللائحة المنظمة لنشاط تشغيل مواقف الشاحنات وما يستجد عليهما من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
 - تنظيم المناطق الخاصة اللوجستية الصادر بموجب الأمر السامي الكريم رقم (١٧/أ) وتاريخ ١٤٤٠/٠٢/٠١ هـ والموافق عليها بقرار مجلس الوزراء رقم ٥٤٧٤ ١٤٤٠/٠٢/٠٢ هـ.
 - كافة الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان والتي لها علاقة بالمشروع ومنها ما ورد بالتعميم الوزاري رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ بشأن الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية وما يستجد عليها من تعديلات.
 - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٢٠٠٠٤٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- ٣- يقر المستثمر بأن ملتزم بكافة الاشتراطات الفنية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان فيما يخص الخدمات الأساسية والاختيارية بالمشروع وما يورد عليها من تحديثات وكذلك الأدلة التي تصدر عن الجهات ذات العلاقة ولها علاقة بالمشروع وأنه ملتزم بجميع ما ورد بها في تشغيل كامل المشروع.
- ٤- يقر المستثمر بضرورة أخذ الموافقة الخطية المسبقة من الإدارة العامة للاستثمارات بأمانة منطقة القصيم على كافة التصاميم المتعلقة بالمشروع قبل التنفيذ والبدء في الأعمال وفي حالة مخالفة ذلك سيتم تطبيق الأنظمة والتعليمات النظامية المقررة لذلك.

- ٥- يقر المستثمر بأن العناوين وأرقام الهاتف والفاكس والجوال والبريد الإلكتروني الموضحة في نموذج العطاء الوارد ضمن الشروط والمواصفات والمدرجة على بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" هي العناوين التي يمكن للأمانة أن يرسل عليها المراسلات والمكاتبات والرسائل الإلكترونية إلى المستثمر بخصوص هذا العقد، ويكون المستثمر قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على أيّ من العناوين المذكورة وفي حالة تغيير أي منها يتم إخطار الأمانة بخطاب مسجل.
- ٦- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- ٧- أقر بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة :
الاسم :
التوقيع :



١١/ نموذج تفويض بالاستعلام البنكي

أفوض وأصرح أنا الموقع أدناه / بصفتي ممثلاً قانونياً عن شركة / مؤسسة

..... لأمانة منطقة القصيم بالحصول على ما يفيد الحالة المالية للشركة/

المؤسسة ومقدرتها المالية على تمويل وتشغيل مشروع إنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة ميناء جاف شرق مدينة

بريدة ، محل المنافسة رقم (لعام ١٤٤٦ هـ والمعلن عنها بتاريخ / / ١٤٤٥ هـ

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 حدى.

التوقيع

اسم البنك



٦/١١ 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.



١١/٧ الهيكل التنظيمي للشركة.

[illegible]