



# كراسة شروط ومواصفات معامل الخرسانة والطوب





## كراسة شروط ومواصفات معامل الخرسانة والطوب

الصفحة	المحتويات	م
5	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	أ
6	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	ب
7	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	ج
8		1
10		2
12	اشترات دخول المزايدة والتقديم	3
13	من يحق له دخول المزايدة	3/1
13	لغة العطاء	3/2
13	مكان تقديم العطاءات	3/3
13	موعد تقديم العطاءات	3/4
13	موعد فتح المظاريف	3/5
14	تقديم العطاء	3/6
14	كتابة الأسعار	3/7
14	مدة سريان العطاء	3/8
14	الضمان	3/9
15	موعد الإفراج عن الضمان	3/10
15	مستندات العطاء	3/11
16	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	4
17	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	4/1
17	الاستفسار حول بيانات المزايدة	4/2
17	معاينة العقار	4/3
18	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل واثناء فتح المظاريف	5
19	إلغاء وتعديل الشروط والمواصفات	5/1
19	تأجيل موعد فتح المظاريف	5/2
19	سحب العطاء	5/3
19	تعديل العطاء	5/4
19	حضور جلسة فتح المظاريف	5/5
20	الترسيمة والتعاقد وتسليم الموقع	6
21	الترسيمة والتعاقد	6/1
21	تسليم الموقع	6/2



## كراسة شروط ومواصفات معامل الخرسانة والطوب

الصفحة	المحتويات	م
22	الاشتراطات العامة	7
23	توصيل الخدمات للموقع	7/1
23	البرنامج الزمني للتنفيذ	7/2
23	الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	7/3
23	تنفيذ الأعمال	7/4
23	مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	7/5
24	حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	7/6
24	تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	7/7
24	استخدام العقار لغرض المخصص له	7/8
24	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	7/9
25	موعد سداد الأجرة السنوية	7/10
25	متطلبات السلامة والأمن	7/11
25	إلغاء العقد للمصلحة العامة	7/12
25	تسليم الموقّع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	7/13
26	أحكام عامة	7/14
28	الاشتراطات الخاصة	8
29	مدة العقد	8/1
29	فترة التجهيز والإنشاء	8/2
29	المحافظة على البيئة	8/3
30	معايير الأجهزة والمعدات والموازين	8/4
30	اشتراطات التشغيل والصيانة	8/5
30	المواصفات والجودة	8/6
30	الجهاز الفني للمصنع	8/7
31	الدراسة التحليلية للتاثيرات المرورية	8/8
32	الاشتراطات الفنية	9
33	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	9/1
33	الاشتراطات المعمارية	9/2
33	الاشتراطات الإنسانية	9/3
34	الاشتراطات الكهربائية	9/4
36	الاشتراطات الميكانيكية	9/5
36	اشتراطات الأعمال الصحية	9/6

## كراسة شروط ومواصفات معامل الخرسانة والطوب

الصفحة	المحتويات	م
36	الاشتراطات الخاصة بالتسهيلات والعمليات الفنية	9/7
40	اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق	9/8
42	المرافق	10
43	نموذج العطاء	10/1
44	الرسم الكروكي للموقع	10/2
45	نموذج تسليم العقار	10/3





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

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

مسلسل	المستند	هل مختوم؟ هل مرفق؟
1	نموذج العطاء	
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)	
3	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع	
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري	
5	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي	
6	صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة مصانع الخرسانة الجاهزة.	
7	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي	
8	كراسة الشروط ومواصفات وملحقاتها	



## ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

هو مصنع الخرسانة الجاهزة المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.	المشروع:
هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها مصنع الخرسانة الجاهزة.	العقار:
هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مصانع الخرسانة الجاهزة.	المستثمر:
يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة.	مقدم العطاء:
هو مصنع يقوم بإنتاج الخرسانة جاهزة الخلط، والتي تستخدم في المشروعات الإنسانية.	مصنع الخرسانة الجاهزة:
هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/ البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة	المنافسة:
كراسة الشروط والمواصفات.	الكراسة:



## ج. الحدود الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

ال التاريخ حسب الإعلان	كيفية تحديد التاریخ التاريخ الذي تم فيه النشر كما هو محدد في الإعلان كما هو محدد في الإعلان تحده الأمانة/ البلدية تحده الأمانة/ البلدية	اليوم تاریخ الإعلان آخر ميعاد لتقديم العطاءات موعد فتح المظاريف إعلان نتیجة المزايدة موعد الإخطار بالترسية
حسب الإعلان	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة
حسب الإعلان تاريخ استلام الموقع	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
من تاريخ الاستلام	من تاريخ تسليم العقار بموجب حضور تسليم موقع من الأمانة/ البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على حضور تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى

كراسة شروط ومواصفات  
معامل الخرسانة والطوب

1. مقدمة



## 1. مقدمة

ترغب أمانة / بلدية في طرح مزايدة عامة عن طريق الظرف المختوم بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإقامة وتشغيل وإدارة مصنع خرسانة جاهزة وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة وتهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد ، والتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق للأمانة / البلدية أهدافها

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

1. التوجه إلى الإداره المذكورة أدناه بالأمانة/بلدية وتقديم الاستفسار مكتوبا:

إدارة: .....  
تلفون: .....  
2. فاكس: .....

كراسة شروط ومواصفات  
معامل الخرسانة والطوب

## 2. وصف العقار



## 2. وصف العقار

نوع النشاط	إنشاء وتشغيل مصنع بلاك خرساني
مكونات النشاط	مصنع بلاك خرساني
موقع العقار	المدينة معشوقة
الشارع الأمير حسام بن سعود	الحي معشوقة
حدود العقار	رقم العقار
شمالا : حسب المخطط	بطول حسب المخطط
جنوبا : حسب المخطط	بطول حسب المخطط
شرقا : حسب المخطط	بطول حسب المخطط
غربا : حسب المخطط	بطول حسب المخطط
نوع العقار	ارض
مساحة الأرض	2482 م <sup>2</sup>
مساحة المباني	
نوع البناء	

## الخدمات بالعقار :

## بيانات أخرى

كراسة شروط ومواصفات  
معامل الخرسانة والطوب

### 3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



### 3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

#### 3/1 من يحق له دخول المزايدة:

3/1/1 يحق للأفراد والشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لها بتشغيل وإدارة مصانع الخرسانة الجاهزة التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا من يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

3/1/2 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

#### 3/2 لغة العطاء:

3/2/1 لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرافقه، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية. 3/2/2 في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعيول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمنون.

#### 3/3 مكان تقديم العطاءات:

تقديم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة / البلدية والمختومة بختمتها باسم معالي أمين / سعادة رئيس بلدية ..... وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة ..... في الأمانة / البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي: ..... أمانة ..... / بلدية ..... ..... مدينة ..... ..... ص. ب ..... الرمز البريدي .....

#### 3/4 موعد تقديم العطاءات:

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

#### 3/5 موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة ..... يوم ..... / ..... هجرية  
الموافق ..... / ..... ميلادية.

#### 3/6 تقديم العطاء:

3/6/1 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزمه، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

3/6/2 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوفيق عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.



- 3/6/3 يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.
- 3/7 كتابة الأسعار:  
3/7/1 يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلى :  
3/7/2 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.  
3/7/3 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابه (حروف) بالريال السعودي.  
3/7/4 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل فى عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوفيق عليه وختمه.
- 3/8 مدة سريان العطاء:  
3/8/1 مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة/ البلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.
- 3/9 الضمان:  
3/9/1 يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابل للتمديد عند الحاجة.  
3/9/2 يستبعد كل عطاء لا يرافق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.
- 3/10 موعد الإفراج عن الضمان:  
يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.
- 3/11 مستندات العطاء:  
3/11/1 يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:  
3/11/2 نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوفيق.  
3/11/3 توكيل رسمي مؤقتاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقته شخص غير مقدم العطاء.  
3/11/4 وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقته لديه الصلاحية للتوفيق نيابة عن الشركة.  
3/11/5 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.  
3/11/6 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.  
3/11/7 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 9/3 أعلاه).  
3/11/8 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي ، وقعا عليها من المستثمر ومحفوظة بختمه، تأكيداً للالتزام المستثمر



المطلوب بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة  
الشروط والمواصفات بموجبه.

كراسة شروط ومواصفات  
معامل الخرسانة والطوب

#### 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء



#### 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

##### دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

4/1

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

##### الاستفسار حول بيانات المزايدة:

4/2

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

##### معاينة العقار:

4/3

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

كراسة شروط ومواصفات  
معامل الخرسانة والطوب

5. ما يحق للأمانة / للبلدية وللمستثمر  
قبل وأثناء فتح المظاريف



## 5. ما يحق للأمانة/البلدية للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات: 5/1

يجوز للأمانة/البلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات 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.

### تأجيل موعد فتح المظاريف: 5/2

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

### سحب العطاء: 5/3

لا يحق للمستثمر بسحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

### تعديل العطاء: 5/4

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

### حضور جلسة فتح المظاريف: 5/5

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

كراسة شروط ومواصفات  
معامل الخرسانة والطوب

## 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموق



## 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقّع

### 6/1 الترسية والتعاقد:

- 6/1/1 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه .  
6/1/2 يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرته الضمان .  
6/1/3 يجوز للأمانة/البلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

### 6/2 تسليم الموقّع:

- 6/2/1 يتم تسليم الموقّع للمستثمر بموجب محضر تسلیم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة/البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد .  
6/2/2 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلیم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

كراسة شروط ومواصفات  
معامل الخرسانة والطوب

## 7. الاشتراطات العامة



## 7. الاشتراطات العامة

- 7/1 توصيل الخدمات للموقع:**  
يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - ...) وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة/بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- 7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ:**  
يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.
- 7/3 الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :**  
يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع مصنع الخرسانة الجاهزة قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- 7/4 تنفيذ الأعمال:**  
يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء مصنع الخرسانة الجاهزة إلى مقاول لديه خبرة و سابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة ثبتت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.
- 7/5 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر :**  
يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندي استشاري معتمد يكون من واجباته:
  - الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
  - مراجعة و مطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقررات الخاصة بمعالجة الخطأ.
  - المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
  - توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم ، والتي تساعده على إتمام العمل علىوجه 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 إلا تتسبب في آية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، و عند حدوث زيادة ضرورية ، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة، و خصم الوفر على المقاول.
- 7/6 حق الأمانة/البلدية في الإشراف:**  
7/6/1 للأمانة/البلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات و المواصفات الواردة بكراسة الشروط و المواصفات و المخططات المعتمدة.



يلتزم المستثمر بتنبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.	7/6/2
لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.	7/6/3
يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة/البلدية، ليقوم مهندس الأمانة/البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.	7/6/4
<b>تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:</b> 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 مسؤوليتهم عن تنفيذ مصنع الخرسانة الجاهزة ومتابقته للمواصفات.	7/7
<b>استخدام العقار للغرض المخصص له:</b> لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأى مخالفة لذلك يتربّع عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.	7/8
<b>التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:</b> لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تتطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.	7/9
<b>موعد سداد الأجرة السنوية:</b> تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أمّا إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.	7/10
<b>متطلبات السلامة والأمن:</b> يلتزم المستثمر بما يلي :	7/11
7/11/1      وضع الحماية الازمة لجميع المعدات المتحركة الخطيرة مثل: السيور، والتروس، والبكرات، وغيرها.	
7/11/2      توفير الإسعافات الأولية، ومعدات، وأدوات إطفاء الحرائق في الموقع، وتدريب العاملين عليها.	
7/11/3      إلزام العاملين بارتداء الخوذات، والكمامات، والأحذية، والقفازات، والنظارات الواقية أثناء العمل.	
7/11/4      تنظيم الحركة المرورية داخل وخارج الموقع، ووضع الإرشادات والتعليمات المرورية الازمة.	
7/11/5      أن تخضع جميع عناصر المصنع وأماكن التخزين والعاملين بالمصنع لأنظمة وتعليمات السلامة العامة التي يجري العمل بها من قبل الدفاع المدني.	
7/11/6      يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأى 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 أى تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

**7/12 إلغاء العقد للمصلحة العامة:**

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

**7/13 تسليم الموقع والمنشآت المقاومة عليه للأمانة/ للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:**

7/13/1 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة / البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.

7/13/2 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقاومة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/ البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

**7/14 أحكام عامة:**

7/14/1 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.

7/14/2 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

7/14/3 ليس ل يقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

7/14/4 تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 3/ب/38313 في 1423/9/24هـ.



كراسة شروط ومواصفات  
معامل الخرسانة والطوب

## 8. الاشتراطات الخاصة

### 8. الاشتراطات الخاصة

- مدة العقد:** 8/1  
مدة العقد (5 سنوات) (خمس سنوات) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من  
الأمانة/البلدية.
- فترة التجهيز والإنشاء:** 8/2  
يمنح المستثمر فترة (3 أشهر) (ثلاثة أشهر) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه  
الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال  
الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.
- المحافظة على البيئة:** 8/3



1. يجبأخذ كافة الاحتياطات الصحية والبيئية لمنع انتشار الغبار وذرات الأسمنت بهواء الموقع والمناطق المجاورة له، ومنع انتشار الغازات الملوثة للهواء وللبيئة والتلوث بالضوساء.
  2. دراسة التقييم البيئي للمنشأة عند الإنشاء والتشغيل، وأن تكون جميع النشاطات وسط الموقع.
  3. أن تكون مناطق تخزين الركام مسقوفة ومحمية لمنع انتشار الغبار، وتجنب تأثير العوامل الجوية عليها.
  4. لا يسمح بتسرب المخلفات الناتجة عن غسيل المعدات، والخلاطات المركزية، والشاحنات، ومضخات الأسمنت، وغيرها من المياه إلى التربة والمياه الجوفية، أو تسربها إلى الوديان القريبة.
  5. توفير مصفاة التقية filter الخاصة بالأسمنت وتشغيلها طيلة مدة العمل.
  6. توفير مصفاة للتقية على محطة التعبئة المركزية في حالة الخلط الجاف للخرسانة dry batch plant وتشغيلها طيلة مدة العمل.
  7. سفلة طرق الموقع بالكامل، وعمل أرضيات خرسانية لنقل الخلاطات المركزية وأماكن تنظيف الشاحنات، وكافة الأماكن التي يمكن أن يتسرّب منها الماء المخلوط بالأسمنت، وربط هذه الأرضيات بقنوات لتصريف المياه السطحية ومياه الأمطار.
  8. حماية الطرق العامة من تسرب مواد الركام والأسمنت والخرسانة، ونقل الخرسانة المصنعة حديثاً في شاحنات (خلاطة) مخصصة لذلك معأخذ الاحتياطات الضرورية لمنع سقوط الخلطة في الشوارع العامة.
  9. يتم التخلص من مخلفات الخرسانة في المصنع بعد التفريغ، وغسل وعاء خلط الخرسانة الخاص بالشاحنات، كما يتم التخلص من كافة المخلفات الأسمنتية الأخرى التي تنشأ في المصنع، بحيث تجمع هذه المخلفات في أحواض يتم التخلص من محتوياتها في الأماكن وبالطريقة التي تحددها الأمانة/البلدية وحسب توجيهاتها.
  10. يمنع منعاً باتاً التخلص من المخلفات، أو غسيل الشاحنات الخلطة على الطرق العامة، أو خارج موقع المصنع.
  11. التقيد بمقاييس حماية البيئة الصادرة عن مصلحة الأرصاد وحماية البيئة وايصدر عنها لاحقاً من تعليمات.
- معايير الأجهزة والمعدات والموازين:** 8/4
- يتعهد المستثمر قبل تشغيل المصنع بالحصول على شهادات معايرة للموازين والأجهزة الخاصة بتصنيع الخرسانة من فروع وزارة التجارة، أو من جهات استشارية معتمدة للتأكد من أنها تعمل بصورة سليمة؛ وذلك حماية للمستهلكين، وفي حالة عدم الالتزام يحق للأمانة/البلدية إغلاق نشاط المصنع بعد إنذاره بذلك.
- اشتراطات التشغيل والصيانة:** 8/5
- 8/5/1 تجري بصفة دورية صيانة عامة ومعايير جميع الأجهزة والمعدات والموازين وفقاً لتعليمات جهات التصنيع، والهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس، أو أي جهة معتمدة من قبلها.
  - 8/5/2 يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- المواصفات والجودة:** 8/6
- 8/6/1 تكون متطلبات الخلطة الخرسانية وفقاً للمواصفات القياسية المتبعة من ناحية تدرج الركام، وخصائص الفيزيائية، وكمية ونوع الأسمنت المستخدم في الخلطة.



- 8/6/2 تخضع جميع المواد المستخدمة والخلطات المنتجة لضبط الجودة والنوعية وفقاً للمواصفات القياسية المعتمدة ، والتعليمات التي تحددها الأمانة/ البلدية، وتطبق لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية في حالة عدم الالتزام بها، ويحق للأمانة/للبليدة إغلاق المصنع في حالة عدم الالتزام بالاشتراطات المتعلقة بالجودة، وذلك بعد إنذاره واتخاذ الإجراءات النظامية.
- 8/6/3 الالتزام ببرامج المراقبة الفنية لجودة الخرسانة المنتجة المطبقة حالياً والمعتمدة لدى الأمانة/ البلدية.
- 8/7 **الجهاز الفني للمصنع:** يكون الجهاز الفني المسئول عن تشغيل المصنع مؤهلاً في مجال تصنيع وبيع الخرسانة، على أن يضم الجهاز الفني التخصصات التالية كحد أدنى:
- | العدد | الشخص                                |
|-------|--------------------------------------|
| 1     | مهندس مواد                           |
| 2     | فني تقنية خرسانة                     |
| 2     | فني مختبر                            |
| 1     | مراقب استقبال وتنسيق عمليات الشاحنات |
- 8/8 **الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:** يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة مصنع الخرسانة الجاهزة وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة/ البلدية.

كراسة شروط ومواصفات  
معامل الخرسانة والطوب

## 9. الاشتراطات الفنية



## 9. الاشتراطات الفنية

### 9/1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع اشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملحقيه، وكذلك جميع اشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

#### الاشتراطات المعمارية:

### 9/2

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

9/2/1 يجب أن تشمل مباني مصنع الخرسانة الجاهزة على ما يلي:

- مكتب للإدارة لا تقل مساحته الإجمالية عن (100م<sup>2</sup>) مائة متر مربع.
- مسجد للصلوة لا تقل مساحته عن (50م<sup>2</sup>) خمسين متر مربع.
- ورشة مسقوفة لصيانة المعدات وشاحنات الخرسانة لا تقل مساحتها عن (200م<sup>2</sup>) بالإضافة إلى تخصيص مساحة لمناورة السيارات في الدخول والخروج من المحطة.
- دورات مياه وأحواض بمعدل دوره مياه وحوض لكل 30 فرداً من الموارد البشرية العاملة بالمصنع.
- غرفة بخدماتها للحراس بحيث لا تقل مساحتها مع الخدمات عن (20م<sup>2</sup>)

مخزن مغلق للمواد والأغراض الخفيفة لا تقل مساحته عن (30م<sup>2</sup>) إذا كان هناك سكن للعمال فيجب تزويده بالمنافع الكافية من مطابخ ودورات مياه وصالات جلوس بالعدد الكافي، على أن يكون موقع سكن العمال في مكان بعيد عن مبنى الإدارة، ولا يؤثر فيه الغبار الخارج من تشغيل المصنع.

في حالة وجود مطابخ لتجهيز وجبات العمال، فيجب نيراعي فيه كافة الشروط الخاصة بالمطابخ والمطاعم.

9/2/2 يراعي أن يكون الدخول والخروج من وإلى المصنع من بوابة واحدة، إضافة إلى مخارج الطوارئ.

#### الاشتراطات الإنسانية:

### 9/3

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

2. أن يكون البناء من عناصر إنسانية مقاومة للحرق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.

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

4. يراعي في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.

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

6. تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.



7. عند استخدام نظام إنشائي من المبني الحديدي يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات الازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
8. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادمة أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بغاز مائي مناسب.
9. لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات الازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
10. في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات ، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة/البلدية.
11. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمبني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.

9/4

#### الاشتراطات الكهربائية:

1. أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية 127/220 فولت أو 380/220 فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، 60 ذبذبة/ثانية.
2. جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديبات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعميم الصادر عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعتمد بها.
3. فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبني من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والموافق عن الإنارة الداخلية.
4. فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.
5. تكون القواطع الكهربائية لخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
6. جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
7. يجب تجهيز المبني بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
  - أ. وحدات إنارة طوارئ.
  - ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
  - ج. شبكة للكشف والإذار عن الحريق.
8. غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبني عن 400 أمبير ومراجعة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
- تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:
  - أ. مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
  - ب. بطاريات مع جهاز شاحن أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.



9. تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنبًا للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.. على أن يشمل نظام التأريض ما يلي :

أ. تأريض حديد تسليح أساسات المباني.

ب. تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...الخ.

ج. تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.

10. تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.

11. يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.

12. إضاءة الطوارئ واللوحات المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

#### 9/5 الاشتراطات الميكانيكية:

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

2. يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلام المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان لمرتادي المجمع.

3. تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي :

أ. أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحرائق...الخ.

ب.أخذ احتياطات السلامة الالزامية عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

#### 9/6 اشتراطات الأعمال الصحية:

1. تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعتمدة بها.

2. تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً لـ"الاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

#### 7/9 الاشتراطات الخاصة بالتسهيلات facilities والعمليات الفنية:

##### 9/7/1 متطلبات تخزين ومناولة المواد:

###### 1. الأسمنت:

ضرورة توفير وعاء silo مستقل لكل نوع من الأسمنت.

- 

وضع البيانات أو العلامات الخاصة بكل وعاء توضح نوع الأسمنت.

- 

أن تكون الأواعية ممحكة الغلق وتسمح بحرية الحركة عند فتحة التفريغ.

- 

###### 2. الركام:

يتم تخزين الركام بطريقة تمنع حدوث انفصال حبيبي له أو تكسرات.

- 

وضع حوائط تفصل بين أنواع الركام المختلفة ومقاساته.

- 

وضع فوائل أو حواجز كافية لمنع تداخل أنواع الركام المختلفة.

-



- أن تكون تشوينات الركام على قاعدة صلبة.
  - العمل على عدم تعرض الركام للتلوث والأتربة.
  - أن يتم نقل ومناولة الركام بطريقة لا تسبب حدوث انصال حبيبي للركام.
  - توفر أوعية bins مستقلة لكل نوع من أنواع الركام تكفي لمنع وجود تداخل بينها.
3. الماء: ضرورة توفر مصدر كافٍ للماء بحيث يتم ضخه إلى محطة الخلط بطريقة لا تؤثر على دقة القياس.
- 4. الإضافات: يتم تخزين الإضافات بطريقة تضمن حمايتها من التلوث.
  - حماية أوعية تخزين الإضافات من أشعة الشمس.
- 9/7/2 متطلبات محطة التعبئة المركزية والخلاطة المركزية:
- أ: طريقة الخلط:
- تكون طريقة الخلط إما بالخلط أو بالخلط في الشاحنة
- ب: نظام التحكم في عملية الخلط:
- يراعي ما يلي:
1. توفر نظام آلي للتحكم في الأوزان.
  2. توفر نظام آلي للتحكم في الأحجام.
  3. ضرورة توافر أجهزة تسجيل في محطة التعبئة المركزية قادرة على حفظ سجل دائم لكميات المواد (الأسمدة، الركام، الماء) التي تم قياسها في أي دفعة من الخرسانة المنتجة.
- ج: الموازين ودقة قياس المواد:
1. أن تكون دقة الموازين في حدود 0.2% من سعة الميزان.
  2. وجود أوزان معيارية لفحص دقة الموازين (250 كجم كحد أدنى)
  3. أن تكون عدادات ومؤشرات الأجهزة واضحة وكبيرة ومغلفة ومحمية من الغبار بحيث يستطيع مشغل الخلطة قراءتها بسهولة من موقعه المعتمد.
4. تكون دقة قياس كميات المواد بالموازين وفقاً لما يلي:
- $\pm 2\%$  من الوزن المطلوب للركام في حالة الموازين المستقلة لكل نوع من الركام.
  - $\pm 1\%$  من الوزن المطلوب لكل نوع في حالة استخدام ميزان واحد لجميع أنواع الركام.
  - $\pm 1\%$  لقياس حجم أو وزن الماء من إجمالي الكمية المطلوبة.
  - $\pm 3\%$  من الكمية المطلوبة للإضافات أو  $\pm$  حجم الحد الأدنى للجرعة لكل 100 كجم من الأسمدة أيهما أعلى.
- د: طريقة إصدار الفواتير:
- ضرورة توفر الطريقة المناسبة لإصدار الفواتير، بحيث تشمل الفاتورة الحد الأدنى من المتطلبات التالية:
1. اسم المصنع أو علامته التجارية أو كليهما.
  2. الرقم الممدد لسند الاستلام و الفاتورة.
  3. التاريخ ورقم الشاحنة.



- |   |   |  |
|---|---|--|
| 4. اسم المشتري واسم الموقع ومكانه.  | 5. صنف الخرسانة.  | 6. قابلية التشكيل المحددة.   |
| 7. حجم الخرسانة بالمتر المكعب للشاحنة الواحدة.                              | 8. النسبة الوزنية أو الحجمية لمركبات الخلطات الخرسانية. | 9. نوع الأسمنت المستخدم.   |
| 10. نوع وأقصى مقاس للركام.  | 11. أنواع الإضافات Admixtures إن وجدت.                  | 12. وقت الخلط.   |
| 13. وقت التحميل ووقت الوصول.  | 14. اسم سائق الشاحنة.                                   | 15. خانة خاصة بتوقيع العميل وتاريخ ووقت التوقيع.   |
| 16. الفترة الزمنية المسموح بها بين زمن الخلط في المصنع وזמן الصب في الموقع. | 17. اسم الموصفة الفنية المعتمد بها.                     | 18. نتائج الاختبارات التي تجري في الموقع قبل الصب لقوام الخرسانة مثل اختبار الهبوط slump test أو غيره. |

#### 9/7/3 متطلبات شاحنات خلط ونقل الخرسانة:

1. يجب أن تكون الشاحنات الناقلة للخرسانة الجاهزة في حالة جيدة وخالية من تراكم الأسمنت والخرسانة عليها، وألا تتحمل هذه الشاحنات بأكثر من الحمولة المسموح بها على الطرق، أو الحمولة المسموح بها للشاحنة أيهما أقل وذلك لضمان السلامة العامة.

2. أن يكون سطح القمع والزلاق chute أملس ونظيفاً.
3. وجود رقم واضح أو أمر لكل شاحنة.
4. وجود اسم وشعار المصنع بشكل واضح على الشاحنة.
5. أن يعمل عداد دوران برميل الشاحنة بشكل سليم.
6. أن يكون عداد الماء بحالة جيدة.

#### 9/7/4 احتياطات إنتاج الخرسانة في الجو الحار:

1. وجود مبرد ماء على الأقل في المصنع يعمل بصورة جيدة لتبريد المستخدم في الخلطات الخرسانية، وذلك لمنع ارتفاع حرارة الخرسانة الجاهزة عن الحدود المسموح بها خصوصاً في فصل الصيف.
2. تنسف تشوينات الركام للحماية من أشعة الشمس.
3. وضع رشاشات ماء فوق تشوينات الركام.
4. يستحسن توفر مصنع ثلج في المصنع.
5. توفر خزان ماء مستقل ومعزول للماء البارد.
6. أن تكون أنابيب نقل الماء البارد إلى محطة الخلط مدفونة أو معزولة حرارياً.
7. طلاء أو عية الأسمنت باللون الأبيض و الفاتح.
8. طلاء براميل نقل الخرسانة باللون الأبيض أو الفاتح.

#### 9/7/5 متطلبات مختبر الجودة والتجهيزات الخاصة به:

- أ : أن تكون المساحة كافية ل القيام بجميع أنشطة المختبر وبشكل منظم، بحيث يؤخذ في الاعتبار توافر أماكن مخصصة لتخزين العينات والمسطحات، التي يحتاج إليها كسر العينات وغرف أحواض المعالجة واختبارات الخرسانة المتصلة، وكذلك اختبارات تحليل المياه واختبارات الركام



والأسمنت (الكيميائية والميكانيكية) واختبارات المواد المضافة والأماكن المخصصة للعاملين في المختبر وغيرها من أعمال المختبر.  
ب : توافر الأجهزة الضرورية والتجهيزات الأساسية والإضافية في المختبر مثل:

1. ماكينة كسر عينات الخرسانة.
  2. جهاز تقسيم العينات.
  3. مجموعة مناخل قياسية ومنها منخل رقم 200
  4. مجموعة قياس الكثافة النوعية للركام.
  5. جهاز لوس أنجلوس.
  6. جهاز تعين نسبة الفراغات.
  7. ميزان دقة 1 جرام وميزان 0.1 جرام.
  8. فرن تجفيف.
  9. وعاء تعين وحدة الوزن.
  10. أحواض ماء للمعالجة.
  11. مكعبات قياسية (15×15×15 سم)
  12. مجموعة مكعبات قياسية (2×2×2 بوصة)
  13. قوالب أسطوانية قياسية (6×12 بوصة)
  14. جهاز قياس الهبوط *slump*
  15. جهاز قياس درجة الحرارة.
  16. جهاز قياس زمن الشك للأسمنت.
  17. جهاز قياس زمن الشك للخرسانة.
  18. ماكينة أخذ عينات قلب الخرسانة.
  19. أجهزة اختبار غير متنقلة للخرسانة.
  20. خلاطة لعمل الخلطات التجريبية.
- ج : أن يكون المختبر مكيناً وجيد التهوية ومنظماً بشكل جيد.

8/9

**اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:**

1. أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
2. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات - ملحق رقم (3).



كراسة شروط ومواصفات  
معامل الخرسانة والطوب

10. المرفقات "الملاحق"



## 1/10 نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالظرف المختوم (نموذج 7/6)

سعادة رئيس بلدية: إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ 14 / / ١٤٢٤هـ المتضمن رغبتكم لاستثماره في إقامة وتشغيل وإدارة مصنع تأجير موقع في مدينة خرسانة جاهزة. وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معالجنة العقار على الطبيعة معالجنة تامة نافية للجهالة. نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( ) ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمانبنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

العنوان: .....  
التوقيع .....  
الختم الرسمي .....  
التاريخ .....



2/11 المخطط العام للموقع  
(الرسم الكروكي للموقع)



### 11/3 نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3/6)

محضر تسليم عقار			
الرقم:	14	/	التاريخ: / العقار رقم: بلدية
رقم عقد التأجير:	تاریخه:	اسم المستثمر:	
إقرار			
أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم			
بتاريخ / / 14 هـ لاستخدامه في إقامة وتشغيل وإدارة مصنع خرسانة			
جاهزة بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية/أمانة			
وقد قمت بمعاينته تامة			
نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه.			
(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)			
وعليه أوقع			
التوقيع	.....	الختم	.....
رئيس بلدية	.....		.....
التوقيع	.....		.....
- صورة لملف العقار			

### 11/4 إقرار من المستثمر

- يقر المستثمر بما يلي:  
1. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.



2. اطلع على جميع النظم السعودية المعتمد بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 38313/ب/3 في 24/09/1423هـ
  - الاشتراطات والمعايير والفتية لإقامة مصانع بيع الخرسانة الجاهزة الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية.
3. عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية

## 5/11 نموذج العقد



رقم العقد .....  
تاريخ العقد .....  
عقد تأجير

تم الاتفاق بين ..... الموافق ..... / ..... / .....  
إنه في يوم .....  
كل من :

1. اسم .....  
الأمانة/البلدية .....  
هذا ..... التوقيع ..... في ..... ويعتبرها .....  
بصفته ..... العقد ..... طرف أول .....  
العنوان .....  
.....

هاتف .....  
فاكس .....  
.....

ص.ب .....  
الرمز البريدي .....  
البريد .....  
الإلكتروني .....  
.....

2. اسم .....  
المستأجر .....  
.....

شركة .....  
مؤسسة .....  
/ .....  
.....

سجل .....  
تجاري .....  
رقم .....  
بتاريخ ..... / ..... / .....  
هذا ..... التوقيع ..... في ..... ويعتبرها .....  
بصفته ..... العقد ..... طرف ثان .....  
وينوب ..... عنه ..... رقم .....  
بالتفويض ..... التوقيع ..... في ..... العنوان .....  
.....

هاتف .....  
فاكس .....  
.....

ص.ب .....  
الرمز .....  
المدينة .....  
ص.ب .....  
البريدي .....  
البريد .....  
الإلكتروني .....  
.....



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

**المادة الأولى الموقعة على عقد تعارف لمفردات العقد:**

**العقد:** هو الأرض المملوكة للأمانة/ للبلدية والمحددة أماكنها في هذا العقد.

**العقار:** هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.  
**المشروع:** هو مصنع الخرسانة الجاهزة المراد إقامته من قبل المستثمر على الموقع المحدد بياناته كما هو موضح أدناه.  
**الجهات ذات العلاقة:** هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.

**الكراسة:** كراسة الشروط والمواصفات

**المادة الثانية:** مستندات العقد

المستندات التالية مكملة ومتتمة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:

1. كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.
2. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
3. الرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
4. المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.

**المادة الثالثة:** وصف العقار

بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناته فيما يلي:

**موقع العقار:** -  
**المدينة:** -  
**الحي:** -  
**الشارع:** -  
**رقم المخطط:** -  
**رقم العقار:** -  
**حدود العقار:** (حسب الكروكي المرفق) -

**بطول شمالاً:** -  
**مترًا:** -

**بطول جنوباً:** -  
**مترًا:** -

**بطول شرقاً:** -  
**مترًا:** -

**بطول غرباً:** -  
**مترًا:** -

**مساحة العقار:** -  
**المساحة الإجمالية:** ( ) -

**مساحة المبني:** -  
**متر مربع**

**المادة الرابعة:** الغرض من العقد



الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإنشاء وإدارة وتشغيل مصنع خرسانة جاهزة ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصصة له.

**المادة الخامسة : مدة العقد**

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

**المادة السادسة : فترة التجهيز والإنشاء**

يعطى المستثمر فترة ( ) تعادل 95% من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.

**المادة السابعة : الإيجار السنوي**

إيجار السنوي للعقار ( ريال فقط ) ويتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة،

**المادة الثامنة : التزامات المستثمر**

يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلى :

1. الحصول على التراخيص الازمة من الأمانة/البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.

2. تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.

3. توفير وسائل الأمن والسلامة الازمة لحماية الأشخاص والمتاحف الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.

4. تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.

5. الحصول على موافقة الأمانة/البلدية على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع، والتأكد من تنفيذه وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المنعقد عليها.

6. الحصول على الموافقة الخطية من الأمانة/البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.

7. سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.

8. تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من الأمانة/البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.

9. الالتزام بالاشتراطات والمعايير الفنية لإقامة مصنع بيع الخرسانة الجاهزة الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية

10. سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.

**المادة التاسعة : الرقابة على تنفيذ العقد**

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

**المادة العاشرة : الالتزام بالنشاط المحدد**

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

**المادة الحادية عشرة : التنازل عن العقد**



## عشر

لا يحق للمستثمر تأجير الموقع المؤجر له على الغير، أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من الأمانة/البلدية.

## المادة الثانية : الغرامات والجزاءات عشر

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 218 في 6/8/1422هـ والتعيم الوزاري رقم 4/5367 وف في 25/1/1423هـ. وللأمانة/البلدية الحق في تقيير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة بالنسبة للمخالفات غير الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات، ويحق للأمانة/البلدية إغلاق المصنع في حالة عدم الالتزام بالاشتراطات المتعلقة بجودة الخرسانة المنتجة بعد إنذاره واتخاذ الإجراءات النظامية.

## المادة الثالثة : فسخ العقد عشر

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

- إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
- إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الأمانة/البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإذار.
- إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإذار.
- إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة/البلدية للحصول على العقد.
- إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
- إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

## المادة الرابعة : إلغاء العقد عشر

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

## المادة الخامسة : المنشآت المقامة على العقار عشر

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

## المادة السادسة : مرجع العقد عشر

فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسرى أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم 3/ب 38313 في 23/9/1423هـ



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

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه بموجب المادة الثالثة عشر من التعليمات التنفيذية لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 73671 في 24/12/1426هـ.

**المادة الثامنة : شروط أخرى عشر**

روط الخاص

الش

**المادة التاسعة عشر**

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

وأ والله ولـى التوفيق،،،  
من ثلاثة نسخ أصلية سـلمـت منها نسخة للطرف الثاني  
حرر هذا العقد بتاريخ / /  
واحتفظ الطرف الأول بـنـسـخـتـيـنـ.

الطرف الأول

الطرف الثاني