

## كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة مصنع وسكن عمال ومستودع ومكاتب  
إدارية للقطعة (ت ٦٢ + ت ٦٣ + ت ٦٤ + ت ٦٥) بالمخطط رقم  
٤/١٠٨٢ بمصانع الطابوق والخرسانة

## الفهرس

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	٣
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	٤
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	٤
.١	مقدمة	٦
.٢	وصف الموقع	٧
.٣	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	٨
.٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	١١
.٥	ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٢
.٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	١٣
.٧	الاشتراطات العامة	١٤
.٨	الاشتراطات الخاصة	١٩
.٩	الاشتراطات الفنية	٢٤
.١٠	الغرامات والجزاءات	٣٥
.١١	المرفقات	٣٦

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

علي المستثمر مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الالكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية فرص باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل - في ظرف مغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع أرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار إليه.

م	المستند	مرفق	موقع
١.	نموذج العطاء موقع من المستثمر.		
٢.	تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).		
٣.	تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص (إثبات أن المسئول عن المؤسسة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع).		
٤.	صورة سارية المفعول من السجل التجاري.		
٥.	صورة إثبات العنوان الوطني.		
٦.	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (١٨٠) مائة وثمانون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي.		
٧.	صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.		
٨.	سجل تجاري مع إرفاق الأنشطة التجارية المسموحة في السجل.		
٩.	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.		
١٠.	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.		
١١.	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.		
١٢.	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها موقعة من المستثمر.		
١٣.	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 (١٨٠) مائة وثمانون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

## ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد (مصنع وسكن عمال ومستودع ومكاتب إدارية)
العقار	هو أرض تحدد الأمانة موقعها والتي يقام عليها المشروع
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان
الأمانة	أمانة محافظة الأحساء
الإدارة	الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات
المستثمر	هو الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
الجهات ذات العلاقة	جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها.
مقدم العطاء	هو فرد أو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وتشغيل وصيانة مثل هذه المشروعات.
كود البناء السعودي	مجموعة الاشتراطات والمتطلبات وما يتبعها من أنظمة ولوائح تنفيذية وملاحق متعلقة بالبناء والتشييد لضمان السلامة العامة.
الارتدادات	المسافات الفاصلة بين حدود المبنى وحدود ملكية الموقع.
دور القبو	هو دور أو أكثر يكون أسفل حدود الدور الأرضي فقط، ولا يزيد منسوب أعلى سقفه عن (١.٢٠ م من منسوب منتصف رصيف الواجهة التي فيها المدخل الرئيسي)، ولا يقل المدخل عن (٢.٥ م).
دور الميزانين	هو دور متوسط بين أرضية وسقف أي فراغ، ولا تتجاوز مساحته ثلث مساحة الطابق الموجود به، ويسمح بزيادة هذه المساحة إلى نصف مساحة الطابق الذي يتوفر به نظام إطفاء آلي وإنذار صوتي معتمد.
الترخيص البلدي	وثيقة نظامية تصدر عن الجهة المختصة بالوزارة، تجيز تشغيل ومزاولة النشاط بالمنشأة بعد استيفاء الشروط المطلوبة، ولمدة زمنية محددة.
المواصفات القياسية المعتمدة	هي المواصفات المعتمدة في المملكة العربية السعودية من جهات الاختصاص كالهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة والهيئة العامة للغذاء والدواء وغيرها كل فيما يخصه.
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.



تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية ( فرص ) .	المنافسة الإلكترونية
كراسة الشروط والمواصفات.	الكراسة

### ت. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

التاريخ	التاريخ المحدد	البيانات
	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
	بعد البت في الترسية وفحص العروض وتحليلها والمفاوضة	موعد الإخطار بالترسية
	خلال ( ٣٠ ) يوماً من تاريخ إشعاره بالترسية فأن لم يراجع يتم اتخاذ الإجراءات النظامية وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية	تاريخ توقيع العقد
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم الموقع
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر علي محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار ويسجل في النظام من ذلك التاريخ. بحيث لا تزيد المدة بين تسليم الموقع وتوقيع العقد عن شهر فقط	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى

### ١. مقدمة:

ترغب أمانة محافظة الأحساء في طرح منافسة عامة بين المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية وذلك لإنشاء وتشغيل وصيانة وسكن عمال ومستودع ومكاتب إدارية للقطعة (ت ٦٢ + ت ٦٣ + ت ٦٤ + ت ٦٥) بالمخطط رقم



٤/١٠٨٢ بمصانع الطابوق والخرسانة وفق التفاصيل الميينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة. وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها.

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

- التوجه إلى الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات - المبرز - طريق عين نجم وتقديم الاستفسار.
- أو تلفون: (٠١٣٥٨٥٠٩٣٠) فاكس: (٠١٣٥٨٢٥٠٣٦).
- أو من خلال الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa)
- أو البريد الإلكتروني: [invest@alhasa.gov.sa](mailto:invest@alhasa.gov.sa)
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " .



## ٢. وصف الموقع:

الموقع	الهفوف	الحي	مصانع الطابوق والخرسانة
القطعة	٦٢ت+٦٣ت+٦٤ت+٦٥ت	المخطط	٤/١٠٨٢
الموقع الفلكي	Y		٢٥.٢٦٨٧١٢
	X		٤٩.٨٢٥١٨٠
حدود الموقع	شمالاً: طريق عرض ٣٠ م بطول: ١٦٣		
	جنوباً: القطعة ٦٦ و القطعة ٦٧ بطول: ١٦٣		
	شرقاً: طريق عرض ٤٠ م بطول: ١٣٣.٣		
	غرباً: طريق عرض ٣٠ م بطول: ١٣٣.٣		
النشاط	مصنع وسكن عمال ومستودع ومكاتب إدارية		
	- يحق للأمانة إلزام المستثمر بإضافة أي مكون من مكونات النشاط للمشروع في حال رغبتها ذلك في أي وقت طيلة مدة العقد. - في حال رغبة المستثمر إضافة أي عنصر لمكونات المشروع بعد اعتماد التصميم ضرورة أخذ الموافقة الخطية المسبقة من الأمانة.		
نسبة وارتفاع البناء	حسب نظام البناء المعمول به في المنطقة.		
نوع الموقع:	أرض فضاء		
المساحة	٢١٧٢٧٠٩ م٢		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشترطات كود البناء السعودي وأن يقوم بدراسة وافيه وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية.</li> <li>• المساحة المذكورة أعلاه تقريبية تخضع للعجز أو الزيادة وفقاً لاستلام الموقع على الطبيعة.</li> <li>• لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال، ويجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.</li> <li>• يجب على المستثمر إزالة المباني القائمة وتسوية الموقع وإنشاء وتصميم الموقع وفق المتطلبات والاشتراطات البلدية للنشاط.</li> <li>• يلتزم المستثمر باعتماد التصاميم المعمارية والإنشائية للمشروع من الأمانة قبل البدء في تنفيذ المشروع.</li> <li>• يلتزم المستثمر بتوزيع الموقع العام للمشروع على أن يكون ذلك وفق أعلى المعايير التخطيطية ومناسبة لجميع مكونات المشروع وملائمتها مع بعضها البعض كما يجب عليه الالتزام بجميع ما ورد بالشروط الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في المساكن الجماعية للأفراد الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم ٤٥٠٠٧٦٣٢٤٥/١ وتاريخ ٩/١١/١٤٤٥هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.</li> </ul>			

- يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بالاشتراطات الفنية للمستودع والمخازن الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ والمبلغه بتعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ، والمعدلة بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٤٥٤٧٦١/١) وتاريخ ١٤٤٤/٠٧/٢٨ هـ.

### ٣. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

#### ٣/١ من يحق له دخول المنافسة:

- يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لها وإدارة وتشغيل المصانع والمستودعات الصناعية التقدم لهذه المنافسة ما عدا الممنوعين من التعامل نظاما أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، 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.
- يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

#### ٣/٢ لغة العطاء:

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

#### ٣/٣ مكان تقديم العطاءات:

- تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، 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 ١٩٩٠٤٠٠ أو عن طريق البريد الإلكتروني [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) أو عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

#### ٣/٤ موعد تقديم العطاءات:

- يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية، وبوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد.

#### ٣/٥ تقديم العطاء:

- يُقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.
- في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يُقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم

المنافسة ورقمها واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال على الرقم (١٩٩٠٩٩) أو عن طريق البريد الإلكتروني (inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

- على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.
- 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 مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصدوبا بوكالة شرعية.

### ٣/٦ كتابة الأسعار:

يجب على مقدم العطاء عند إعداد عطائه أن يراعي التالي:

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

### ٣/٧ مدة سريان العطاء:

- يكون العطاء ساري لمدة (١٨٠ يوماً) (مائة وثمانون يوماً) من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الحاجة لذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير قابل الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء أو حتى سريان تعديده.

### ٣/٨ الضمان:

- يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي لا يقل قيمته عن ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وسارياً وغير قابل للإلغاء إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي.
- يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر أو أن يكون الضمان ساري المفعول لمدة أقل من (١٨٠) مائة وثمانون يوماً من التاريخ المحدد لموعد فتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

### ٣/٩ موعد الإفراج عن الضمان:

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

### ٣/١٠ سرية المعلومات:

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

### ٣/١١ مستندات العطاء:

#### يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية:

- نموذج العطاء موقع من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر.
- تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص لإثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- صورة من اثبات العنوان الوطني.
- خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه).
- صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.
- سجل تجاري مع إرفاق الأنشطة التجارية المسموحة في السجل.
- صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.
- 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.
- نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة.
- كراسة الشروط والمواصفات للمنافسة وملحقاتها موقعة من المستثمر تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، وكذلك صورة من ايصال شراء كراسة الشروط والمواصفات.
- الرقم الضريبي للمنشأة.



#### ٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

##### ٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

- على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات.

##### ٤/٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

٤/٣ في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على مقدم العطاء الاستفسار من الأمانة إلكترونياً عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، على أن تكون الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص".

##### ٤/٤ معاينة العقار:

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

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



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

### ١. إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للأمانة إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين، ولا يحق لهم الاعتراض على ذلك.

### ٢. تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

### ٣. سحب العطاء:

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

### ٤. تعديل العطاء:

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

### ٥. حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، ويجب أن يكون المندوب المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة على الإجراءات التي تقوم بها اللجنة وفقاً للنظام وليس له الحق في الاعتراض على النتائج والتوصيات التي يتم اتخاذها من قبل اللجان المختصة بذلك ويطبّق عليه اللائحة طبقاً للنظام.



## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### ١. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع:

- بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء أو المفاوضة.
- يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة خلال (٣٠) يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية.
- يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة إن لم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- 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.
- يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ 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 المفاوضة مع المتنافسين.
- 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 عملاً بما جاء بتعميم سمو وزير الشؤون البلدية والقروية ( في حينه) رقم (٢٨٦٥١) في ١/٦/١٤٣٥هـ 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. تسليم الموقع:

- تحتسب مدة العقد اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار، او من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار.



- في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ولا يحق للمستثمر الاعتراض على ذلك ما لم يوجد عوائق لدي الأمانة تمنع تسليم العقار.

## ٧. الاشتراطات العامة

### ٧/١ توصيل الخدمات للموقع:

٧/٢ 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 الصلة، ولا يترتب على الأمانة أية التزامات في حال تأخر المستثمر في إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو أية عقبات يواجهها حيال ذلك.

### ٧/٣ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل الخاصة بمواقف المعدات والشاحنات وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من الأمانة والمدة المحددة، مع ضرورة أخذ الموافقات الختية المسبقة من قبل الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات على كافة أعمال الإنشاءات والتصاميم.

### ٧/٤ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص اللازمة من الأمانة وكافة الجهات الأخرى ذات العلاقة.

### ٧/٥ تنفيذ الأعمال:

- يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع وكامل مرافقه إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة.
- 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 ٩/٢١/١٤٣٩هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للأمانة.
- يجب على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل من قبل وزارة البلديات والإسكان وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليها ووفق اشتراطات الأمانة.

### ٧/٦ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجودا بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقا 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 تلافى 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 مسبقا، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

#### V/V حق الأمانة في الإشراف:

- 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.
- يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم 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.
- 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.
- 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.
- يكون للجان المشكلة من وزارات (البلديات والإسكان- الصحة- الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية- الداخلية-) القيام بكافة مهام الرقابة والتفتيش على المشروع للتأكد من مدى التزام المستثمر بتطبيق كافة الشروط الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في المشروع، وعلى المستثمر تسهيل كافة المهمات لهذه اللجان وفي حالة امتناعه عن تسهيل المهمات سيتم تطبيق الإجراءات النظامية حيال ذلك.



- كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على المنشآت، كما يحق للأمانة إلزام المستثمر بعمل تأمين على المشروع بما فيه من منشآت ثابتة ومتحركة تكون لازمة لأداء المشروع للدور المنوط به لدى إحدى شركات التأمين الوطنية المعتمدة من قبل وزارة المالية.

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

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

#### ٧/٩ استخدام العقار للغرض المخصص له:

- لا يجوز استخدام العقار لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة (مصنع ومستودع ومكاتب إدارية) 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 بتغيير النشاط، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادرة بالتعميم الوزاري رقم ٤٣٠٠١٠١٢٢٤ وتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٢٢هـ.

#### ٧/١٠ التآجير 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.

#### ٧/١١ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم 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 والاربعون "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 ١٤٣١/١١/١٨هـ، وما يُستجد عليهما من تعديلات أو قرارات لاحقة.

#### ٧/١٢ 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 وما تقرره 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.

### ٧/١٣ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- يكون المستثمر مسؤولاً مسئولاً كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياجات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحدة كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس للأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق.
- وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.
- 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 المشروع وتجهيزاته.
- الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ٢٠/١٢/٢٠١٤هـ وتعديلاته.
- يلتزم المستثمر بعدم الإضرار بالطرف 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.
- (٥٦٦١٠) وتاريخ ٢٨/١١/٢٠١٤هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- يجب على المستثمر تزويد الجهات الحكومية المختصة بمحتوى الكاميرات عند طلبها بشكل رسمي.
- يلتزم المستثمر بربط كافة الموقع بغرفة العمليات بأقرب مركز شرطة مع إعداد خطة أمنية للسيطرة على التجمعات عند الحاجة حسب تعليمات الأمن العام.

### ٧/١٤ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

- يحق للأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة إلغاء أو فسخ العقد وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض، وفي حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون



تنفيذ المشروع فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر إذا كان يستحق التعويض بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد، وإعادة القيمة التجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة.

#### ٧/١٥ 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:

- 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، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- 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.
- إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى (٤٥) خمسة وأربعون 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.
- إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة للحصول على العقد.
- إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
- إذا توفى المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

#### ٧/١٦ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة مع انتهاء مدة العقد:

- قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة.
- 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 فلأمانة ومن يمثلها في ذلك حق تكليف المستثمر بإجراء الإصلاحات اللازمة والا قامت 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.
- ٧/١٧ أحكام عامة:**

١. جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
٢. التاريخ الهجري هو المعمول به في العقد.
٣. ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم أثناء أو بعد تقديم عطاءه.
٤. تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة على وجه خاص:
  - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
  - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٤٤٣/٠٣/١٢هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر عام ١٤٤٤هـ - ٢٠٢٣م، وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
  - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٤٢٠٠٠٤٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
  - تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٢٨٦٥١) وتاريخ ١٤٣٣/٠٦/٠١هـ بشأن المواقع الاستثمارية والذي ينص على "في حال طرأ - بعد الترسية - أي عوائق تحول دون التنفيذ فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد.
  - كافة الأنظمة واللوائح والاشتراطات البلدية والقواعد والأدلة المتعلقة بالمشروع محل المنافسة، والصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية والمركز الوطني للالتزام البيئي والدفاع المدني.
  - يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.
  - الشروط الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في المساكن الجماعية للأفراد الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم ٤٥٠٠٧٦٣٢٤٥/١ وتاريخ ١٤٤٥/٠٩/١١هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
  - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٢٠٠٠٤٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
  - دليل الاشتراطات الصحية للمساكن الجماعية للأفراد الصادر عن هيئة الصحة العامة (وقاية).



- الاشتراطات الفنية للمستودعات والمخازن الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ والمبلغه بتعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ، والمعدلة بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٤٥٤٧٦١/١) وتاريخ ١٤٤٤/٠٧/٢٨ هـ.

## ٨. الاشتراطات الخاصة

### ٨/١ مدة العقد:

- مدة العقد (٢٥ سنوات) (خمسة وعشرون 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.

### ٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء:

- يمنح المستثمر فترة زمنية غير مدفوعة بنسبة (١٠٪) (٣٠ شهراً) - (ثلاثون شهراً) من فترة العقد للتجهيز والإنشاء، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعلياً في هذه الحالة سداد قيمة عطاءه المالي عن هذه الفترة.
- وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها لتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد وسداد كامل المبلغ.

### ٨/٣ النشاط الاستثماري المسموح به:

- النشاط الاستثماري المسموح به هو "مصنع وسكن عمال ومستودع ومكاتب إدارية" ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير هذا النشاط،

### ٨/٤ المحافظة على البيئة: يلتزم المستثمر بما يلي:

- أخذ كافة الاحتياطات الصحية والبيئية لمنع انتشار الغبار بهواء الموقع والمناطق المجاورة له، ومنع انتشار الغازات الملوثة للهواء وللبيئة والتلوث بالضوضاء.
- دراسة التقييم البيئي للمصنع عند الإنشاء والتشغيل، وأن تكون نشاطات التصنيع وسط موقع المصنع.
- أن تكون مناطق تخزين الركام مسقوفة ومحمية لمنع انتشار الغبار، وتجنب تأثير العوامل الجوية عليها.
- لا يسمح بتسرب المخلفات الناتجة عن غسيل المعدات، والخلاطات المركزية، والشاحنات، ومضخات الإسمنت، وغيرها من المياه إلى التربة والمياه الجوفية، أو تسربها إلى الوديان القريبة.
- توفير مصفاة التنقية (Filter) الخاصة بالإسمنت وتشغيلها طيلة مدة العمل.
- توفير مصفاة للتنقية على محطة التعبئة المركزية في حالة الخلط الجاف للخرسانة (dry batch plant) وتشغيلها طيلة مدة العمل.



- سفلة طرق الموقع بالكامل، وعمل أرضيات خرسانية لنقل الخلطات المركزية وأماكن تنظيف الشاحنات، وكافة الأماكن التي يمكن أن يتسرب منها الماء المخلوط بالإسمنت، وربط هذه الأرضيات بقنوات لتصريف المياه السطحية ومياه الأمطار.
- يمنع منعاً باتاً التخلص من المخلفات، أو غسيل الشاحنات الخلطة على الطرق العامة، أو خارج موقع المصنع.
- التخلص من مخلفات المواد في المشروع بعد التفريغ، بحيث تجمع هذه المخلفات في أحواض يتم التخلص من محتوياتها في الأماكن وبالطريقة التي تحددها الأمانة وحسب توجيهاتها.
- تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (١١٥٥٧/١/٨) وتاريخ ١٤٣٥/٥/٢هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء ومقاييس جودة المياه ومقاييس الضوضاء.

#### ٨/٥ معايير الأجهزة والمعدات والموازن:

- يتعهد المستثمر قبل تشغيل المصنع بالحصول على شهادات معايير للموازن والأجهزة بالمشروع من فروع وزارة التجارة، أو من جهات استشارية معتمدة للتأكد من أنها تعمل بصورة سليمة؛ وذلك حماية للمستهلكين، وفي حالة عدم الالتزام يحق للأمانة إغلاق نشاط المصنع بعد إنذاره بذلك.

#### ٨/٦ مواقف السيارات: يلتزم المستثمر بما يلي:

- توفير مواقف سيارات وفقاً للاشتراطات البلدية ومكونات المشروع والاستعمالات المخصصة، على أن تكون متوافقة مع اشتراطات تنفيذ وتصميم مواقف السيارات الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، ويجب مراعاة الاشتراطات الصادرة أو التي تصدر مستقبلاً فيما يتعلق بمواقف السيارات.
- تخصيص مواقف لسيارات الأشخاص ذوي الإعاقة بواقع ٥٪ من المواقف العامة وبحد أدنى موقفين على أن تكون قريبة من مداخل المبنى مع تمييز مواقف الأشخاص ذوي الإعاقة بالشعار الخاص بهم وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة الشخص ذوي الإعاقة عن ٢٥ متر مربع طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة.
- لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المشروع أو العاملين فيه.
- سهولة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.
- يجب على المستثمر تشجير محيط الموقع والمواقف بالمشروع كحد أدنى:

- أن تكون من الأشجار الظليلة المحلية والتي توفر من استهلاك المياه المستخدمة في الري.
- ألا تكون معيقة لحركة المشاة.
- لا تكون ذات روائح نفاثة.

- يجب أن تكون المواقف متوافقة مع دليل تصميم مواقف السيارات الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٤٢٦٨٤٠/١) وتاريخ ٢٠٠٥/٠٢/٢٠١٤هـ وما يستجد عليه من تعديلات، ولا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات لمرتادي المشروع أو العاملين فيه.

#### ٨/٧ اشتراطات التشغيل والصيانة: يلتزم المستثمر بما يلي:

- استخراج التراخيص النظامية من الجهات ذا العلاقة.
- يكون المستثمر هو المسؤول أمام الأمانة والجهات المختصة في حال تعدد مستأجري وحدات الموقع المنتفعين بها كسكن جماعي للأفراد.
- يجب ألا تزيد بأي حال من الأحوال عدد الأفراد في السكن عن الطاقة الاستيعابية المحددة في الترخيص التشغيلي.
- الالتزام بوضع الترخيص البلدي في مكان بارز.
- يجب على المستثمر تقديم شهادة إشغال مبنى (إتمام البناء)
- يجب أن يكون بالمشروع مشرف سعودي الجنسية متفرغ للعمل ومسؤول عن السكن ولديه صلاحية الوصول إلى جميع مرافق السكن وتتوفر لديه المعرفة باشتراطات السكن الجماعي للأفراد وإجراءات الطوارئ.
- القيام بأعمال الصيانة الدورية للمصنع ومبانيه وأجهزته المختلفة، وكذلك أجهزة وماكينات ومرآح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وصيانة دورية عامة ومعايرة جميع الأجهزة والمعدات والموازن وفقاً لتعليمات جهات التصنيع والهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس، وأي جهة معتمدة من قبلها.
- أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ستة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت وتقديم تقرير للجهات ذات العلاقة في حال تطلب الأمر ذلك.
- تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد في حالات الطوارئ، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- فحص جميع التوصيلات والآلات الكهربائية في الموقع والآلات المستخدمة في مثل هذه الأنشطة دورياً للتأكد من سلامتها وإصلاح أي خلل.
- إجراء فحوصات يومية واختبارات شهرية ودورية وصيانة جميع المنشآت والإنشاءات الميكانيكية والكهربائية ووسائل ومعدات السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء، وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً.
- تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء.
- تأمين عدد الأفراد يمثلون إدارة المصنع طوال فترة الدوام.
- مراعاة القوانين والنظم الخاصة بحماية البيئة، والتي تهدف إلى تقليل التأثيرات البيئية السلبية التي تقع على المنطقة المجاورة إلى الحد الأدنى.

#### ٨/٨ المواصفات والجودة:

- تخضع جميع المواد المستخدمة والخلطات المنتجة لضبط الجودة والنوعية وفقاً للمواصفات القياسية المعتمدة، والتعليمات التي تحددها الأمانة، وتطبق لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية في



حالة عدم الالتزام بها، ويحف للأمانة إغلاق المصنع في حالة عدم الالتزام بالاشتراطات المتعلقة بالجودة، وذلك بعد إنذاره واتخاذ الإجراءات النظامية.

- الالتزام ببرامج المراقبة الفنية لجودة المواد المنتجة المطبقة حالياً والمعتمدة لدى الأمانة.  
**٨/٩ الجهاز الفني والإداري للمصنع:**

يلتزم المستثمر بتوفير جهاز إداري وفني ذو كفاءة عالية لتشغيل المشروع وذلك بالأعداد الكافية المطلوبة والمؤهلات المناسبة، مع ضرورة التدريب المستمر لأفراد هذا الجهاز على أحدث الأساليب الإدارية والتكنولوجية، ويلتزم المستثمر بأن يكون الجهاز الفني المسئول عن تشغيل المصنع مؤهلاً في مجال المصانع والمستودعات والمكاتب ، على أن يضم الجهاز الفني التخصصات التالية كحد أدنى:

العدد	التخصص
٣	مهندس مواد
٥	فني تقنية مواد
٥	فني مختبر
٤	مراقب استقبال وتنسيق عمليات الشاحنات
٤	فني مستودعات
٤	إداريين

#### ٨/١٠ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

يلتزم المستثمر بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين.

#### ٨/١١ الاشتراطات الأمنية: يلتزم المستثمر بما يلي:

- جميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٤) وتاريخ ١٤٤٤/٠٣/٠٧هـ وجميع الأحكام والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- تفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم (٥٦٦١٠) وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/٠١/٠٧هـ.
- تركيب بوابات دخول هيدروليكية، وأن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.
- تركيب بوابات خروج مزودة بأمشاط تفجير الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول.
- أن يكون هناك عدد كاف من الحراسات الأمنية المدنية.
- تركيب كاميرات داخل المصنع بها خاصية التسجيل الرقمية.



## ٨/١٢ اللوحات التعريفية:

يجب على المستثمر أن يضع لوحات تعريفية تحمل اسم المصنع، وأن يلتزم بجميع ما ورد باشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (١/٧٩٤٧٥/٢٠٠٠٤٢) وتاريخ ٢٦/٢/١٤٤٢هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

## ٨/١٣ متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة: يلتزم المستثمر بما يلي:

- تحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات السعودي العام (SBC-201) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.

- يراعي في تصميم المشروع متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقررته الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بالتعميم رقم (٧/هـ/١٤٠٢) وتاريخ ٢١/١/١٤٠٢هـ وما صدر بعدها.

## ٨/١٤ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة: يلتزم المستثمر بما يلي:

- تطبيق متطلبات الاستدامة (استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة) في جميع مراحل المشروع ابتداء من مرحلة التصميم ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل.

- تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC-201).

- عزل أسطح المباني ضد الرطوبة والحرارة وكذلك معالجة الحوائط الخارجية بتطبيق لتوفير العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) والفصل (٧٠٢) من كود البناء السعودي ال عام (SBC-201).

## ٨/١٥ الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني:

يجب على المستثمر الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني وكذا لائحة شروط السلامة والوقاية من الحريق الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم (١/١٢/١٥/د/١٥) وتاريخ ٨/٠٨/١٤٢٥هـ وما صدر بعدها وما يُستجد عليها من تعديلات.

## ٨/١٦ تأمين إسعافات أولية:

على المستثمر تأمين كافة الإسعافات الأولية وجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان) وأن يتم تدريب العاملين بالموقع لعمل الإسعافات الأولية اللازمة وقت الحاجة.

## ٨/١٧ الغرامات والجزاءات البلدية:

في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ٥/٢/١٤٤٢هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٢/٣/١٤٤٣هـ المبلّغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات



البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر عام ٤٤٤هـ - ٢٠٢٣م وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد، وفي حالة عدم شمول اللائحة لأي مخالفة فإن للبلدية الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة.

## ٩. الاشتراطات الفنية

### ٩/١ كود البناء السعودي:

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 (٦٨٢٠١٣٠٠٤١٠) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ بشأن الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية وما يستجد عليها من تعديلات. ويجب مراعاة الاشتراطات التي تصدر عن الجهات ذات العلاقة، ومنها على سبيل المثال؛ اللوائح والاشتراطات الصادرة عن الجهات ذات العلاقة وفق الجدول التالي:

م	التاريخ المحدد	التاريخ
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	الجهات المختصة ذات العلاقة.	
٦	كود البناء السعودي وملاحقه الآتية:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• كود البناء السعودي اصدار (SBC-201)</li> <li>• Saudi Construction Code (SBC 301-306)</li> <li>• Saudi Electrical Code (SBC-401)</li> <li>• Saudi Mechanical Code (SBC-501)</li> <li>• Saudi Energy Code (SBC-601)</li> <li>• Saudi Sanitary Code (SBC-701-702)</li> <li>• Saudi Fire Code (SBC-801) خلال شهر من توقيع العقد</li> </ul>	

## ٩/٢ 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 الاختيارية والأساسية وكامل المكونات حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من الإدارات المعنية بالأمانة.

## ٩/٣ الأعمال المطلوبة من المستثمر: يلتزم المستثمر بما يلي:

- مراجعة استشاري الأمانة لاستلام الموقع على الطبيعة وتحديد حدوده الخارجية بواسطة مسامير وبتر على الطبيعة قبل البدء في التنفيذ حسب المخطط المعتمد(المرفق).
- تثبيت البتر الخرسانية للقطع بموجب المخطط وذلك عن طريق استشاري الأمانة.
- يتحمل المستثمر أتعاب الاستشاري المستحقة عن تبئير قطعة الأرض.
- القيام بأعمال تمهيد القطعة وسفلة وإنارة ورصف الشوارع المحيطة بالقطعة حسب المواصفات الفنية وبإشراف الأمانة.
- تسوير كامل الموقع.
- التعاقد مع مكتب استشاري متخصص ومعتمد لدى الأمانة وذلك لإعداد مخططات هندسية تنفيذية لمبنى المصنع وأية مباني أخرى ملحق بها وفق أحدث المعايير الهندسية واعتمادها من الجهة المختصة بالأمانة.
- التقيد بأنظمة البناء المعتمدة من حيث الارتفاعات والارتدادات لمثل هذا النشاط.
- يتم تصميم وتنفيذ المنشآت بالمشروع طبقاً للشروط والمواصفات القياسية الصادرة من الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس وإدارة التشييد والبناء أو المواصفات العالمية المعتمدة من الجهات ذات العلاقة، مع الأخذ في الاعتبار عند تخطيط موقع المشروع إجراءات مواجهة الكوارث والأوبئة، واتخاذ الإجراءات الكفيلة بعمليات الإخلاء الجماعي وفقاً لاشتراطات الدفاع المدني ووزارة الصحة.
- التقيد بالاشتراطات الفنية المذكورة أدناه كحد أدنى لإقامة مصانع خرسانة ومواد البناء بالمنطقة بالإضافة إلى التقيد بما صدر من الأمانة والجهات الحكومية ذات العلاقة من اشتراطات ومعايير فنية خاصة بالنشاط المطلوب وغيرها من الاشتراطات والاحتياجات البيئية لها ومراعاة اشتراطات السلامة والصيانة الدورية لها.
- يجب أن تكون الخدمات الأساسية للمشروع مثل الكهرباء والمياه والهاتف والصرف الصحي باسم المستثمر ويلتزم المستثمر بالتنازل عنها بعد انتهاء العقد.
- في حالة عدم شغل قطعة الأرض بالكامل وفقاً لشروط البناء فإن للأمانة الحق في استقطاع الجزء المتبقي الغير مشغول من القطعة والتصرف فيه دون أدنى مسؤولية على الأمانة.

## ٩/٤ الاشتراطات الفنية لإقامة المصنع يلتزم المستثمر بما يلي:

- أن تكون مساحة الموقع متناسبة مع الطاقة الإنتاجية بحيث يحتوي الموقع على العناصر التالية كحد أدنى:

- مباني الإدارة.

- مختبر الجودة.
- أماكن تخزين الركام الخشن والناعم.
- خزانات أرضية لتخزين الماء.
- أجهزة الخلاطة المركزية وملحقاتها ومحطة التعبئة المركزية.
- أماكن وقوف الشاحنات.
- أماكن خاصة لغسيل الشاحنات.
- مستودعات عامة لآلات التحميل ومواد التخزين.
- ورشة صيانة المعدات والشاحنات.
- مباني المولدات الكهربائية.
- مسجد وسكن للعمال والخدمات المساندة.
- أن تكون أرضية المصنع مرصوفة بمواد رصف مناسبة.
- استخدام فلاتر لأوعية الاسمنت.
- توفير نظام لتصريف ماء الغسيل تضمن عدم تداخله مع ماء الخلط أو بقاءه راكداً على الأرض.
- توفير مكان مخصص للتخلص من المنتجات الغير مرغوب فيها والمرفوضة.
- توفير أنظمة واحتياطات السلامة داخل المصنع.
- توفير نظام اتصال داخلي لربط محطات الخلط بالأقسام الأخرى داخل المصنع.
- توفير أجهزة ونظام إطفاء الحرائق.
- إحاطة المنشأة بسور من الأشجار لتنقية الهواء من الغبار والملوثات التي قد تحملها ولتكون مصد للرياح والعواصف.
- الاهتمام بالنظافة المستمرة داخل الموقع بتجميع الغبار في أماكن محددة ونقله في الظروف الجوية المناسبة لتفادي تراكم الأتربة وإقلال تأثيرها عند هبوب الرياح والعواصف.
- رش المياه والمواد البترولية المستعملة في بعض الأماكن لتثبيت الغبار ومنع تطايره..
- تخصيص مكان للمواد الأولية الداخلة في التصنيع من اسمنت - رمل - بحص وما في حكمها بحيث يكون مغطى بالكامل لمنع تصاعد الغبار.
- إيجاد آلية للاستفادة مما تبقى من مواد البناء وإعادة تصنيعها وعدم التخلص منها في الأراضي الفضاء.
- تخصيص مكان داخل المصنع لغسيل المعدات والآليات والسيارات المستخدمة في النقل مزوداً ذلك بخزان لصرف المياه الناتجة عن عمليات الغسيل.
- الحفاظ على نظافة وسلامة الشوارع المجاورة والمؤدية للموقع بعدم تصريف مياه الغسيل أو الرش إليها أو تساقط الأتربة والجص .
- التزام العاملين داخل المصنع باشتراطات الصحة والسلامة من ارتداء الملابس الواقية والكمامات والقفازات والخوذة الواقية والحذاء الخاص للعمل والتشديد عليهم في احترام سلامة المكان ونظافة بيئة تساهم في الحد من التلوث.



- التخلص من مسببات التلوث في حالة ظهورها ومعالجة التسربات إن وجدت أو الضوضاء أو تصاعد الغبار.
- عمل محطة تقنية ومعالجة للمياه الناتجة عن الغسيل داخل الموقع وإن لم تسمح المساحة والإمكانات بذلك فيتم التخلص من المياه العادمة أو الناتجة عن عمليات التصنيع والغسيل عن طريق الشركات المتخصصة في ذلك وإن يتم في المواقع المخصصة لها من قبل الأمانة.
- إحاطة الموقع بسور مسلح وبارتفاع لا يقل عن (٣) أمتار وعمل هنجر فوق السور لتقليل الآثار الناجمة عن الغبار.

#### ٩/٥ الاشتراطات المعمارية: يلتزم المستثمر بما يلي:

- تقديم تصاميم ابتدائية معمارية لكامل المشروع بمقاييس رسم مناسب معتمد من مكتب هندسي استشاري مرخص له من واقع الكمية الإنتاجية المخطط لها، وذلك لأخذ موافقة الجهة المختصة في البلدية، ويجب أن تتضمن المخططات الأولية لعناصر المشروع المسطحات المناسبة للعناصر التالية:
  - أماكن تخزين الركام الخشن والناعم.
  - خزانات أرضية لتخزين الماء.
  - أماكن إيواء الشاحنات وأماكن تنظيفها.
  - مباني الإدارة.
  - ورشة صيانة أولية للمعدات والشاحنات.
  - مباني المولدات الكهربائية.
- يجب أن تشمل مباني المصنع على ما يلي:
  - مكتب للإدارة لا تقل مساحته الإجمالية عن (١٨ م<sup>٢</sup>).
  - مسجد للصلاة لا تقل مساحته عن (٢٥٠ م<sup>٢</sup>) خمسين متر مربع.
  - تخصيص مساحة لمناورة السيارات في الدخول والخروج من وإلى الموقع.
  - دورات مياه وأحواض بمعدل دورة مياه وحوض لكل ٣٠ فرداً من الموارد البشرية العاملة بالمصنع.
  - غرفة بخدماتها للحارس بحيث لا تقل مساحتها مع الخدمات عن (٢٢٠ م<sup>٢</sup>).
  - مخزن مغلق للمواد والأغراض الخفيفة لا تقل مساحته عن (٢٣٠ م<sup>٢</sup>).
  - إذا كان هناك سكن للعمال فيجب تزويده بالمنافع الكافية من مطابخ ودورات مياه وصلات جلوس بالعدد الكافي، على أن يكون موقع سكن العمال في مكان بعيد عن مبنى الإدارة ولا يؤثر فيه الغبار الخارج من تشغيل المصنع وبعيدا عن أماكن التشغيل والتشوين وخزانات الوقود.
  - في حالة وجود مطابخ لتجهيز وجبات العمال، فيجب أن يراعى فيه كافة الشروط الفنية المتعلقة بالمطابخ والمطاعم وما في حكمها.
- يراعى أن يكون الدخول والخروج من وإلى المصنع من بوابة واحدة، إضافة إلى مخارج الطوارئ.

#### ٩/٦ الاشتراطات الإنشائية: يلتزم المستثمر بما يلي:

- 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 واعتمادها من قبل الأمانة.
  - أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
  - يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
  - يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
  - تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة...الخ.
  - تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
  - عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتلوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
  - عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.
  - 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 بورتلاندي عادي مع إضافات.
  - 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.
  - يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع وإتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
- ٩/٧ الاشتراطات الكهربائية: يلتزم المستثمر بما يلي:**
- 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.
  - 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



مشملاً على متطلبات العزل اللازمة للكابلات والأسلاك، والفصل رقم (٧١٨) الخاص بالمطاعم في حال وجودها.

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- الالتزام بتوفير وسائل فصل الكهرباء عن المعدات الميكانيكية والمساعدات الكهربائية (وتشمل مفاتيح الفصل وقواطع الدائرة الكهربائية وغيرها، بغرض توفر الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة الميكانيكية اللازمة لها، طبقاً لمتطلبات البند رقم ٥٣-٦٠٣ من كود البناء السعودي (SBC-401).
- الالتزام بأن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع، داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع.
- 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.
- الالتزام بتأريض المقابس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية المكشوفة مثل المواسير المعدنية وحاويات الأجهزة واللوحات الكهربائية وحوامل الكابلات والمحولات.
- الالتزام بفصل اللوحات والتمديدات الكهربائية الخاصة بأنظمة الطوارئ) بما يشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق ومصعد مكافحة الحريق (عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفر مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي اللازم في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي.
- يلزم تقديم شهادة تنسيق من مقدم الخدمة الكهربائية موضحاً بها التاريخ المتوقع لإيصال الخدمة ومقدار الطاقة الكهربائية المطلوبة ومتطلبات التغذية مع تحديد مواقع ومساحة غرف الكهرباء المطلوبة مع الالتزام بتصميم شبكات وأنظمة الجهد المنخفض ولوحات التوزيع بجهد ٣ أطوار ٢٣٠-٤٠٠ فولت والتردد ٦٠ هرتز إلا إذا تطلب توفير جهد مختلف من مقدم الخدمة الكهربائية.



- في حالة وجود مصاعد (DUMB-WAITER) يلزم تطبيق المتطلبات الواردة بكود البناء السعودي ودليل المصاعد والسلالم الكهربائية الصادرة عن الوزارة.
- فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبنى من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والمواقف عن الإنارة الداخلية.
- فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحات التكييف.
- تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار ( Earth leakage circuit breaker).
- أن تكون جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- يجب تجهيز المصنع بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
  - وحدات إنارة طوارئ.
  - علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
  - شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
  - غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن ٤٠٠ أمبير ومرعاة 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:
  - مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
  - بطاريات مع جهاز شاحن أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
- تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.. على أن يشمل نظام التأريض ما يلي:
  - تأريض حديد تسليح أساسات المباني.
  - تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...الخ.
  - تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.
- تزويد المشروع بمناعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
- يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.



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

#### ٩/٨ الاشتراطات الميكانيكية: يلتزم المستثمر بما يلي:

- 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).
- الالتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها، ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة، وذلك تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
- 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.
- يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
- يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توافر الراحة والأمان المشروع.
- 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... الخ.
- أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

#### ٩/٩ اشتراطات الأعمال الصحية: يلتزم المستثمر بما يلي:

- 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.
- تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.



- استخدام صنابير المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (٣) لترات.
- في حالة وجود خزانات لمياه الشرب يتم الالتزام بتطبيق الاشتراطات الميكانيكية الواردة في دليل الهندسة البيئية.
- تطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-701) فيما يخص التمديدات الصحية وبالخصوص الجدول رقم (٤٠٣.١) متضمناً الحد الأدنى للتجهيزات الصحية بالمباني التجارية، والجدول رقم (٧٠٩.١) متضمناً وحدات الصرف للتركيبات الصحية.

#### ٩/١٠ الاشتراطات الخاصة بالتسهيلات (Facilities) والعمليات الفنية: يلتزم المستثمر بما يلي:

- متطلبات تخزين ومناولة المواد:

##### (أ) الإسمنت:

- وضع البيانات أو العلامات الخاصة بكل.
- أن تكون الأوعية محكمة الغلق وتسمح بحرية الحركة عند فتحة التفريغ.

##### (ب) الركام:

- يتم تخزين الركام بطريقة تمنع حدوث انفصال حبيبي له أو تكسرات.
- وضع حوائط تفصل بين أنواع الركام المختلفة ومقاساته.
- وضع فواصل 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 انفصال حبيبي للركام.
- توفر أوعية bins مستقلة لكل نوع من أنواع الركام تكفي لمنع وجود تداخل بينها.

##### (ت) الماء:

- ضرورة توفر مصدر كافٍ للماء بحيث يتم ضخه إلى محطة الخلط بطريقة لا تؤثر على دقة القياس.

##### (ث) الإضافات:

- يتم تخزين الإضافات بطريقة تضمن حمايتها من التلوث.
- حماية أوعية تخزين الإضافات من أشعة الشمس.

#### ٩/١١ متطلبات محطة التعبئة المركزية والخلاطة المركزية:

##### (أ) طريقة الخلط:

- تكون طريقة الخلط إما بالخلط أو بالخلط في الشاحنة.

##### (ب) نظام التحكم في عملية الخلط: يراعى ما يلي:

- توفر نظام آلي للتحكم في الأوزان.
- توفر نظام آلي للتحكم في الأحجام.



- ضرورة توافر أجهزة تسجيل في محطة التعبئة المركزية قادرة على حفظ سجل دائم لكميات المواد (الإسمنت، الركام، الماء) التي تم قياسها في أي دفعة من المواد المنتجة.

### ت) الموازين ودقة قياس المواد:

- أن تكون دقة الموازين في حدود ٠.٢٪ من سعة الميزان.
- وجود أوزان معيارية لفحص دقة الموازين (٢٥٠ كجم كحد أدنى).
- أن تكون عدادات ومؤشرات الأجهزة واضحة وكبيرة ومغلقة ومحمية من الغبار بحيث يستطيع مشغل الخلاطة قراءتها بسهولة من موقعه المعتاد.
- تكون دقة قياس كميات المواد بالموازين وفقاً لما يلي:
  ١. ٢٪ من الوزن المطلوب للركام في حالة الموازين المستقلة لكل نوع من الركام.
  ٢. ١٪ من الوزن المطلوب لكل نوع في حالة استخدام ميزان واحد لجميع أنواع الركام.
  ٣. ١٪ لقياس حجم أو وزن الماء من إجمالي الكمية المطلوبة.
  ٤. ٣٪ من الكمية المطلوبة للإضافات أو \* حجم الحد الأدنى للجرعة لكل ١٠٠ كجم من الإسمنت أيهما أعلى.

### ث) طريقة إصدار الفواتير:

- ضرورة توفر النظام المناسب لإصدار الفواتير، بحيث تشمل الفاتورة على ما يلي كحد أدنى:
  - اسم المصنع أو علامته التجارية أو كليهما.
  - الرقم المسلسل لسند الاستلام والفاتورة.
  - التاريخ ورقم الشاحنة.
  - اسم المشتري واسم الموقع ومكانه.
  - صنف المنتج.
  - قابلية التشكيل المحددة.
  - حجم المنتج بالمتر المكعب للشاحنة الواحدة.
  - خانة خاصة بتوقيع العميل وتاريخ ووقت التوقيع.
  - الفترة الزمنية المسموح بها بين زمن الخلط في المصنع وزمن الصب في الموقع.
  - اسم المواصفة الفنية المعمول بها.

### ٩/١٢ اشتراطات السلامة والصيانة الدورية والوقاية من الحريق: يلتزم المستثمر بما يلي:

- أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- توفير مخارج للطوارئ في مباني المصنع المختلفة.
- تغطية السلالم والمنحدرات بمادة تقاوم الانزلاق مع وضع حواجز الأمن حولها ومراعاة أن تكون المنحدرات ذات ميول آمنة.
- وضع أمدشاش الطوارئ أو أمدشاش غسيل العيون في حالة استخدام مواد كيميائية في عمليات التصنيع.
- تنظيم حركة المرور داخل الموقع ووضع الارشادات والتعليمات والإشارات المرورية اللازمة.

- وجود غرفة إسعافات أولية في مكان مناسب من المصنع على أن تتوفر فيها أدوات ومواد الإسعافات الأولية تحت إشراف شخص مدرب تدريباً كافياً على القيام بالإسعافات الأولية.
- اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات -
- توفير جميع وسائل السلامة للمعدات والعمالين بالمصنع ومنها:
  - وضع الحماية اللازمة لجميع المعدات المتحركة الخطرة مثل (السيور - التروس - البكرات، وغيرها).
  - التزام العاملين بارتداء الخوذات والكمادات والأحذية والقفازات والنظارات الواقية أثناء العمل.
  - توفير الإسعافات الأولية ومعدات وأدوات إطفاء الحريق في الموقع وتدريب العاملين على استخدامها.
  - تنظيم الحركة المرورية داخل المصنع ووضع الإرشادات والتعليمات المرورية اللازمة بالموقع.
  - أن تخضع جميع عناصر المصنع وأماكن التخزين والعمالين بالمصنع لأنظمة وتعليمات السلامة العامة التي يجري العمل بها من قبل الدفاع المدني.
- يتم بصفة دورية صيانة عامة ومعايرة جميع الأجهزة والمعدات والموازن وفقاً لتعليمات الصيانة من جهات التصنيع، ومن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس أو أي جهة معتمدة من قبلها.
- يجب الحصول على شهادة معايرة للموازن والأجهزة الخاصة بتصنيع الخرسانة من فرع وزارة التجارة أو من جهات استشارية معتمدة للتأكد من أنها تعمل بصورة سليمة وذلك لحماية المستهلكين.

### ٩/١٣ مواصفات المواد وجودة التنفيذ:

- يجب مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق كما وردت بكود البناء السعودي العام (SBC201).
- 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.
- اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ المباني طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات اختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكاتب استشارية مؤهلة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
- تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفر السقالات، والسلالم، وضمان التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.

### ٢. الاشتراطات الخاصة بسكن العمال:

#### أولاً: المطبخ وصالة الطعام

أن يكون المطبخ وتجهيزاته طبقاً لما ورد في لائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادر بقرار معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان برقم (٥/٥٤٧١/وف) وتاريخ ١٠/١١/١٤١٣هـ والمعدلة بقرار معاليه رقم (٥/٤١٦١٢/وف) وتاريخ ١٨/٩/١٤٢١هـ المبني على الأمر السامي الكريم رقم (٦٧) وتاريخ ١١/٤/١٤١١هـ كما يجب أن يراعى في المطبخ وصالة الطعام الآتي:

- أن تكون صالة الطعام على اتصال مباشر بالمطبخ أو قريبة منه.
- يجب أن يلحق بصالة الطعام مكان مناسب لغسل الأيدي وبعدد كاف.
- أن تكسى أرضية المطبخ ببلاط مناسب.
- أن تكون جدران المطبخ ملساء وقابلة للتنظيف.
- أن يطل السقف والجزء العلوي من جدران المطبخ وجدران صالة الطعام بطلاء أملس قابل للتنظيف والغسيل بالماء والمنظفات.
- صرف مخلفات المطبخ السائلة عبر نظام صرف صحي مناسب.
- أن يزود المطبخ بأحواض (غير قابلة للصدأ) لغسل الأواني والأدوات.
- أن تغطي النوافذ بسلك شبكي ضيق الفتحات لمنع دخول القوارض والحشرات.
- أن تكون الأبواب ذاتية الغلق والخارجي منها مزود بسلك شبكي ضيق الفتحات.
- يجب أن يلحق بالمطبخ مستودع مستقل للمواد الغذائية يراعى فيه الاشتراطات الصحية اللازمة لنقل وتخزين وتداول المواد الغذائية مثل درجة الحرارة ونسبة الرطوبة وطريقة التخزين وأن تتوافر به شروط السلامة وفقاً لمتطلبات الدفاع المدني.

#### ثانياً: اشتراطات العاملين بالمطبخ

- مع عدم الإخلال بما ورد في الفصل الثالث (اشتراطات العاملين) من الباب الثاني من لائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها فإنه يجب أن يتوافر في العاملين في مطبخ السكن ما يلي:
- حصول العاملين على شهادات صحية سارية المفعول تثبت خلوهم من الأمراض المعدية.
- يحصن جميع العاملين ضد التيفوئيد والحمى الشوكية وأي تحصينات أخرى تراها الجهات الصحية المختصة يراعى أن يكن جميع العاملين حسني المظهر مع العناية التامة بنظافة ابدانهم وتقليم أظافرهم باستمرار.
- عدم استخدام المطبخ ومرافقه للنوم.
- يجب ارتداء العمال زياً موحداً نظيفاً وقت العمل.
- يجب إبعاد أي عامل عن المطبخ تظهر عليه أي أعراض مرضية أو تظهر في يديه بثور أو جروح أو تقرحات جلدية، أو يتضح مخالطته لمريض مصاب بمرض معدوي ويجب على المسئول عن العمل إبلاغ الجهات الصحية المختصة في حالة ظهور أي من الأمراض المعدية على أي عامل لدية.
- يجوز للجهات المختصة إبعاد أي عامل عن العمل إذا رأت في اشتغاله خطراً على الصحة العامة.
- منع التدخين في أماكن العمل والابتعاد عن العادات السيئة والضارة.



### ثالثاً: التجهيزات:

- يجب أن يجهز المطبخ بطاولات لإعداد الطعام مغطاة بسطح صلد قابل للغسيل والتنظيف والتركب به مراوح شفط مناسبة.
- يجب أن تجهز صالة تقديم الطعام بالعدد الكافي من الطاولات والكراسي القابلة للغسيل وتزود بعدد كافي من برادات المياه ويفضل أن تكون الكاسات المستخدمة للشرب من النوع الذي يستعمل لمره واحدة.
- يجب أن يتوفر العدد الكافي من مصائد الحشرات والقوارض في كل من المطبخ وصالة الطعام.
- يجب أن تتناسب مساحة صالة الطعام مع عدد العمل المرتادين لهذه الصالة.
- يجب أن تغسل أواني المطبخ قبل وبعد الاستخدام.
- يجب أن يحفظ الطعام المعد لتقديمه للعمال على درجة حرارة لا تقل عن (٦٤ م) وتحفظ الأطعمة التي تحتاج إلى تبريد في ثلاجات.
- يجب أن تؤمن حاويات محكمة الغلق لتجميع مخلفات الأطعمة بها والتخلص منها أولاً بأول.
- الاهتمام بنظافة الأرضيات والحاويات والطاولات في المطبخ وصالة الطعام.
- يجب أن تستخدم المبيدات الحشرية ومبيدات القوارض بحذر شديد حسب القواعد الصحية تحت اشراف فني مختص أو شركة مختصة وفي غير أوقات إعداد أو تقديم الطعام ويخصص لها مستودع مستقل.

### رابعاً: الأبواب والنوافذ:

- يجب أن تكون الأبواب والنوافذ طبقاً للأصول الفنية المتعارف عليها مع تركيب سلك شبكي على النوافذ على أن تكون الأبواب والنوافذ ذات أسطح يسهل تنظيفها، ومحكمة الغلق.

### خامساً: دورات المياه:

يجب توافر العدد المناسب من دورات المياه وأماكن الاستخدام بما يتناسب مع عدد العاملين بالسكن وفقاً لما يلي:

عدد العمال	عدد المراحيض	عدد مغاسل اليد	عدد أماكن الاستحمام
من (١ - ١٠)	(١)	(١)	(١)
أكثر من (١١)	واحد لكل (١٥) عامل إضافي	واحد لكل (١٥) عامل إضافي	واحد لكل (١٥) عامل إضافي

### سادساً: مياه الشرب:

- يجب أن تتوافر مياه الشرب بكمية كافية ومن مصدر صحي مأمون سواء من الشبكة العامة أو غيرها وأن تكون صالحة للاستهلاك الآدمي ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية رقم (٧٠١/٢٠٠٠م) الخاصة بمياه الشرب وفي حالة وجود خزانات مياه يجب أن تكون غير قابلة للصدأ والتفاعل والتنظيف دورياً وإذا كانت الخزانات أرضية يجب أن تكون جدرانها ملساء وغير قابلة للرشح منها وإليها.

### سابعاً: تصريف الفضلات والمياه:

- يتم تصريف الفضلات والمياه إلى شبكة الصرف الصحي أو إلى حفرة امتصاص (بيارة) تكون بعيدة عن الخزانات الأرضية لمياه الشرب بمسافة لا تقل عن عشرة أمتار وفي مستوى أقل منها بنصف متر.
  - يجب أن تكون جميع فتحات الصرف الصحي ذات أغطية محكمة ويجب عدم تركها مفتوحة.
- ثامناً: النظافة العامة والصيانة:**

- الالتزام بنظافة وصيانة جميع مرافق السكن.
- يجب طلاء الأجزاء المصنوعة من الحديد بأي مادة مانعة للصدأ قبل طلاؤها بدهان زيتي.
- يجب المحافظة على سلامة الأرضيات ونظافتها.
- عدم رمي المخلفات أمام السكن بل توضع في أكياس بلاستيك في أوعية النفايات ويتم التخلص منها بطريقة صحيحة وسليمة في المرمى الخاص بالنفايات البلدية.
- استخدام المظهرات مرتين اسبوعياً في نظافة دورات المياه ومره اسبوعياً في نظافة صالات الطعام والطبخ.

### تاسعاً: أجهزة السلامة

- يجب توافر اشتراطات السلامة حسب تعليمات الدفاع المدني ويجب توفير خزانة إسعافات أولية.

### عاشراً: الكهرباء:

- يجب أن تكون جميع التوصيلات الكهربائية منفذة طبقاً للمواصفات والأصول الفنية في هذا المجال.
- الحادي عشر: المسجد**

- في حالة عدم توافر مسجد قرب موقع السكن يلزم توفير مكان مناسب للصلاة يتسع للمصلين.
٣. اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

- استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
- يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.

- 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.

- 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.

- وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم اتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة الحريق.

- أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.



- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

## 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 الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ، والقرار الوزاري رقم ٤٥٢٦ / ٤٣٠٠٢٠ في ١٢/٠٣/١٤٤٣هـ 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.

## ١١. المرفقات

### ١. نموذج تقديم العطاء:

سعادة أمين محافظة الأحساء " حفظه الله "

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف وبوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" بتاريخ / / ١٤هـ المتضمن رغبتكم إنشاء وتشغيل وصيانة مصنع وسكن عمال ومستودع ومكاتب إدارية للقطع (٦٢ + ٦٣ + ٦٤ + ٦٥) بالمخطط رقم ٤/١٠٨٢ بمصانع الطابوق والخرسانة ، وحيث تم شراؤنا لكراسة 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 هذا حسب الأسعار الموضحة في الجداول التالية:

### قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل الضريبة

رقماً	كتابة

### قيمة الأجرة السنوية (ريال) شامل الضريبة

رقماً	كتابة



						شمالاً
						شرقاً
						جنوباً
						غرباً

ممثّل الأمانة

المستثمر: .....

الإدارة: .....

الاسم: .....

البلدية: .....

التوقيع: .....

اعتماد: .....

### ٣. 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 ٩/٢٠١٤هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٥٦١٨٨٣/٢٢/١٤٤١هـ، والتعاميم والقرارات ذات الصلة.
  - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ٥/٢/١٤٤٢هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٢/٣/١٤٤٣هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٩٠٥٨٥٤/١) وتاريخ ١١/٢٦/١٤٤٤هـ، 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.



- كافة الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان ومنها ما ورد بالتعميم الوزاري رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ بشأن الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية وما يستجد عليها من تعديلات.
- الشروط الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في المساكن الجماعية للأفراد الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم ٤٥٠٠٧٦٣٢٤٥/١ وتاريخ ١٤٤٥/٠٩/١١هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٢٠٠٠٤٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- دليل الاشتراطات الصحية للمساكن الجماعية للأفراد الصادر عن هيئة الصحة العامة (وقاية).
- الاشتراطات الفنية للمستودعات والمخازن الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ والمبلغه بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ والمعدلة بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٤٥٤٧٦١/١) وتاريخ ١٤٤٤/٠٧/٢٨هـ.
- تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٢٨٦٥١) وتاريخ ١٤٣٣/٠٦/٠١هـ بشأن المواقع الاستثمارية والذي ينص على "في حال طرأ - بعد الترسية - أي عوائق تحول دون التنفيذ فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد.
- كافة الأنظمة واللوائح والاشتراطات البلدية والقواعد والأدلة المتعلقة بالمشروع محل المنافسة، والصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية والمركز الوطني للالتزام البيئي والدفاع المدني.
- يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.
- 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.
- يقر المستثمر بضرورة أخذ الموافقة الخطية المسبقة من الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات على كافة التصاميم المتعلقة بالمشروع قبل التنفيذ والبدء في الأعمال وفي حالة مخالفة ذلك سيتم تطبيق الأنظمة والتعليمات النظامية المقررة لذلك.
- 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 أي من العناوين المذكورة وفي حالة تغيير أي منها يتم إخطار الأمانة بخطاب مسجل.



٣- عاين الموقع المعروض معاينة تامة نافية للجهالة والمخصص لإنشاء وتشغيل وصيانة مصنع وسكن عمال ومستودع ومكاتب إدارية للقطع (ت٦٢+ت٦٣+ت٦٤+ت٦٥) بالمخطط رقم ٤/١٠٨٢ بمصانع الطابوق والخرسانة .  
٤- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة:

الاسم:	الهوية	
رقم الجوال:	رقم الهاتف:	
التوقيع:	التاريخ:	