

كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة المناطق الصناعية

جدول محتويات

أ-	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	٤
ب-	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	٦
ج-	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى	٧
١.	مقدمة	٩
٢.	وصف العقار/النشاط	١١
٣.	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	١٤
٣. ١.	من يحق له دخول المزايدة:	١٤
٣. ٢.	لغة العطاء:	١٤
٣. ٣.	مكان تقديم العطاءات:	١٤
٣. ٤.	موعد تقديم العطاءات:	١٤
٣. ٥.	موعد فتح المظاريف:	١٤
٣. ٦.	تقديم العطاء:	١٥
٣. ٧.	كتابة الأسعار:	١٥
٣. ٨.	مدة سريان العطاء:	١٦
٣. ٩.	الضمان:	١٦
٣. ١٠.	موعد الإفراج عن الضمان:	١٦
٣. ١١.	مستندات العطاء:	١٦
٣. ١٢.	سرية المعلومات:	١٧
٤.	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	١٩
٤. ١.	دراسة الشروط الواردة بالكراسة:	١٩
٤. ٢.	الاستفسار حول بيانات المزايدة:	١٩
٤. ٣.	معاينة العقار:	١٩
٥.	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	٢١
٥. ١.	إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:	٢١
٥. ٢.	تأجيل موعد فتح المظاريف:	٢١
٥. ٣.	سحب العطاء:	٢١
٥. ٤.	تعديل العطاء:	٢١
٥. ٥.	حضور جلسة فتح المظاريف:	٢١
٦.	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٢٣
٦. ١.	الترسية والتعاقد:	٢٣
٦. ٢.	تسليم الموقع:	٢٣
٦. ٣.	عناصر التقييم الفني	٢٤
٧.	الاشتراطات العامة	٢٦
٧. ١.	توصيل الخدمات للموقع	٢٦

٢٦. ٧. البرنامج الزمني للتنفيذ: ٢٦.
٢٦. ٧. الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة: ٢٦.
٢٦. ٧. تنفيذ الأعمال: ٢٦.
٢٦. ٧. مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر: ٢٦.
٢٧. ٧. حق البلدية في الإشراف: ٢٧.
٢٧. ٧. تقرير المقاول والمكتب الاستشاري: ٢٧.
٢٨. ٧. استخدام العقار للغرض المخصص له: ٢٨.
٢٨. ٧. التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد: ٢٨.
٢٨. ٧. موعد سداد الأجرة السنوية: ٢٨.
٢٨. ٧. سداد الضريبة المضافة: ٢٨.
٢٨. ٧. متطلبات السلامة والأمن: ٢٨.
٢٩. ٧. إلغاء العقد للمصلحة العامة: ٢٩.
٢٩. ٧. تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد: ٢٩.
٢٩. ٧. أحكام عامة: ٢٩.
- ٨. الاشتراطات الخاصة** ٣٢.
٣٢. ٨. ١. مدة العقد: ٣٢.
٣٢. ٨. ٢. فترة التجهيز والانشاء: ٣٢.
٣٢. ٨. 3. المنهجية وطريقة العمل: ٣٢.
٣٢. ٨. ٤. إدارة المشروع والفنيين: ٣٢.
٣٣. ٨. ٥. المسؤولية عن المخالفات: ٣٣.
٣٣. ٨. ٦. الصيانة: ٣٣.
٣٣. ٨. ٧. الالتزام باشتراطات لوائح البلدية: ٣٣.
٣٣. ٨. ٨. الفكرة التصميمية: ٣٣.
٣٥. ٨. ٩. عناصر المشروع المطلوبة من المستثمر ٣٥.
٣٧. ٨. ١٠. أراضي الخدمات العامة: ٣٧.
٣٧. ٨. ١١. الالتزام بالموصفات الفنية: ٣٧.
٣٧. ٨. ١٢. الدراسة الفنية: ٣٧.
٣٩. ٨. ١٣. دراسة الجدوى الاقتصادية: ٣٩.
٣٩. ٨. ١٤. خطة التشغيل والصيانة: ٣٩.
٤٠. ٨. ١٥. دراسة تقييم الأثر البيئي لإنشاء المنطقة الصناعية: ٤٠.
٤٠. ٨. ١٦. اللوحات الإرشادية: ٤٠.
٤٠. ٨. ١٧. المسؤولية عن الحوادث: ٤٠.
- 9. الاشتراطات الفنية** ٤٢.
٤٢. ٩. ١. كود البناء السعودي ودليل اشتراطات وأنظمة البناء: ٤٢.
٤٢. ٩. ٢. الاشتراطات التنظيمية: ٤٢.
٤٢. ٩. ٣. اشتراطات البناء: ٤٢.
٤٣. ٩. ٤. المناطق الخضراء والمفتوحة بالمنطقة الصناعية: ٤٣.
٤٣. ٩. ٥. شبكة الطرق في المنطقة الصناعية: ٤٣.
٤٣. ٩. ٦. تصميم شبكات إنارة الطرق: ٤٣.
٤٤. ٩. ٧. معايير وأسس تصميم مواقف انتظار السيارات: ٤٤.

أ قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

➤ يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية * فرص * باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق – من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار إليه.

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري ومن شهادة التصنيف إذا كان المشروع يتطلب ذلك		
٥	ضمان بنكي لا تقل قيمته عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي		
٦	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
٧	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
٨	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية		
٩	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة		
١٠	نسخة من الإعلان		
١١	عرض موقع ومختوم من المستثمر بقيمة الإيجار السنوي للمشروع وكتابة القيمة بالأرقام والحروف حسب النموذج المرفق		
١٢	صور شهادات الخبرة		
١٣	كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع مختومة وملحقاتها وموقعة من المستثمر		

مرفقات تابعة للعقد		
١٤	نموذج محضر تسليم المشروع	
١٥	نموذج عطاء	

تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المنطقة الصناعية المراد تصميمها وإقامتها وتشغيلها وإدارتها وصيانتها من المستثمر بالموقع المحدد
العقار	هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي يقام عليها المشروع
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة أو فرد يتولى تصميم وإقامة وتشغيل وصيانة مناطق صناعية
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة
المناطق الصناعية	هي عبارة عن مناطق مخصصة للورش الصناعية، وتم اختيار موقعها بناء على دراسات اقتصادية وعمرانية واجتماعية وبيئية
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني Furas.momra.gov.sa او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية *فرص*
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات
الجهات ذات العلاقة	هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع
الأعمال (الخدمات)	يقصد بها مجموعة الالتزامات المختلفة والخدمات اللازمة لتنفيذ وإنجاز المشروع والملقى على عاتق المستثمر عبء الوفاء بها أثناء مدة العقد طبقاً لما تنص عليه أحكام العقد المبرم معه وسائر مستندات العقد الأخرى، على أن يشمل ذلك أيضاً كل ما يعبر من مستلزمات العقد بحكم النظام أو طبيعة التعامل العرف التجاري

1- مقدمة

١. مقدمة

- ترغب بلدية أحد ريفية في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير موقع مخصص لتصميم وإقامة منطقة صناعية مع تشغيلها وصيانتها ، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.
- وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للبلدية أهدافها.
- كما نود الإحاطة بأنه سيتم فتح المظاريف إلكترونياً ويلتزم عليكم متابعة طلباتكم عن طريق المنصة وانتهاء الإجراءات المطلوبة من خلالها
- وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:
- ❖ عن طريق منصة فرص من خلال الأيقونة للاستفسارات
- ❖ التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية أحد ريفية وتقديم الاستفسار
- ❖ التواصل على الأرقام بلدية محافظة أحد ريفية – إدارة الاستثمار وتنمية الإيرادات
- ❖ تليفون: ٠١٧٢٥٠٨٣٧٧
- ❖ أو فاكس: ٠١٧٢٥٠٨٣٣٧ – تحويلة ١٤٥

2- وصف العقار / النشاط

٢. وصف العقار/النشاط

الصورة الجوية

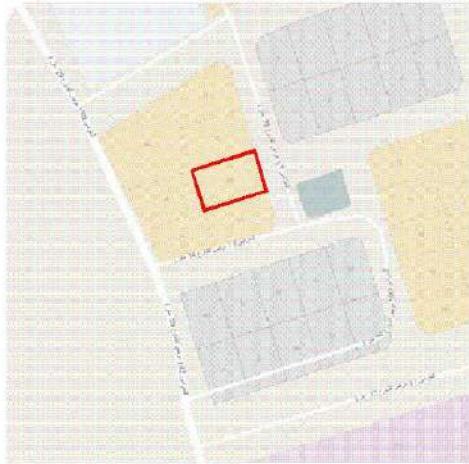


النشاط / ورشة
القطعة الاستثمارية رقم
د/٢٤
رقم المخطط
٦/ع/٤١٩/١٩٣
الموقع



محافظة احد رفيدة / الصناعية / طريق الامير سلطان
مساحة الموقع
٧٤٨,٠٠ م

صورة جزئية للمخطط



احداثيات الموقع

احداثيات جى - بى - اس

الشرقيات	الشماليات
265088.83	2011044.73

حدود العقار	شمال	قطعة استثماري رقم ٢٢	٣٤,٠٠ م
جنوب	قطعة استثماري رقم ٢٢	٣٤,٠٠ م	
شرق	شارع عرض ١٥,٠٠ متر	٢٢,٠٠ م	
غرب	قطعة استثماري رقم ٢٥	٢٢,٠٠ م	

الخدمات بالعقار:

بيانات أخرى:

3-إشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣. ١. من يحق له دخول المزايدة:

➤ يحق للمستثمرين السعوديين الراغبين في إقامة وتشغيل وإدارة مشروع منطقة صناعية في المنطقة المحددة التقدم في هذه المزايدة، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

٣. ٢. لغة العطاء:

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

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

٣. ٣. مكان تقديم العطاءات:

➤ تُقدم العطاءات المطبوعة من موقع فرص والمختومة بختم البلدية باسم سعادة رئيس بلدية أحد رفيدة وبحيث يتم تسليم الضمان البنكي (مع مراعاة ما ورد في البند ٣. ٦. ٣. والبند ٣. ٦. ٤) باليد لوكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات في بلدية أحد رفيدة بمدينة ابها.

٣. ٤. موعد تقديم العطاءات:

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

٣. ٥. موعد فتح المظاريف:

➤ الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة يوم / / هـ

٣. ٦. تقديم العطاء:

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

٣. ٦. ٢. يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع 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 بالنسبة للشركات، أو مصحوباً بوكالة شرعية للمؤسسات.

٣. ٦. ٣. تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

٣. ٦. ٤. في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية 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 الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الالكتروني INV@MOMRA.GOV.SA وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٣. ٧. كتابة الأسعار:

➤ يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:

٣. ٧. ١. أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

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

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

٣. ٨. مدة سريان العطاء:

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

٣. ٩. الضمان:

٣. ٩. ١. يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي لا تقل قيمته عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من 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، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

٣. ٩. ٢. 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، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣. ١٠. موعد الإفراج عن الضمان:

➤ يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.

٣. ١١. مستندات العطاء:

➤ يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

٣. ١١. ١. نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

٣. ١١. ٢. توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

٣. ١١. ٣. صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

٣. ١١. ٤. خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٣. ٩. أعلاه).

٣. ١١. ٥. كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي موقعاً من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

٣. ١٢. سرية المعلومات:

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

4- واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

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، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للبلدية في استبعاد العطاء.

٤. ٢. الاستفسار حول بيانات المزايدة:

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

٤. ٣. معاينة العقار:

➤ على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة.

➤ ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص منطقة العقار والأعمال المتعلقة بها.

5-مايحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥. ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١. ٥. إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

➤ يجوز للبلدية 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.

٢. ٥. تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

٣. ٥. سحب العطاء:

➤ لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

٤. ٥. تعديل العطاء:

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

٥. ٥. حضور جلسة فتح المظاريف:

➤ يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، 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.

6- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦. ١. الترسية والتعاقد:

٦. ١. ١. بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراساتها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

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

٦. ١. ٣. يجوز للبلدية 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.

٦. ٢. تسليم الموقع:

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

٦. ٢. ٢. في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلّم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

٦. ٣. عناصر التقييم الفني

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

7-الإشتراطات العامة

٧. الاشتراطات العامة

١. ٧. توصيل الخدمات للموقع

➤ يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - طرق - تجهيزات السيول... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة إذا تطلب الأمر، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.

٢. ٧. البرنامج الزمني للتنفيذ:

➤ يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.

٣. ٧. الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة.

➤ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٤. ٧. تنفيذ الأعمال:

➤ يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء منطقة صناعية إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

٥. ٧. مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

➤ يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:

١. ٥. ٧. الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

٢. ٥. ٧. مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.

٣. ٥. ٧. المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

٧. ٥. ٤. توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

٧. ٥. ٥. التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

٧. ٥. ٦. دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

٧. ٥. ٧. إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٧. ٦. حق البلدية في الإشراف:

٧. ٦. ١. للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧. ٦. ٢. يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧. ٦. ٣. لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٧. ٦. ٤. يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من الأعمال بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

٧. ٧. تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

➤ بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧. ٨. استخدام العقار للغرض المخصص له:

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

٧. ٩. التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

➤ لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف، على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

٧. ١٠. 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 إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

٧. ١١. سداد الضريبة المضافة:

➤ يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

٧. ١٢. متطلبات السلامة والأمن:

➤ يلتزم المستثمر بما يلي:

١. ١٢. ٧. اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٢. ١٢. ٧. عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٧. ١٢. ٣. إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

٧. ١٢. ٤. وضع لوحات ارشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.

٧. ١٢. ٥. إعداد خطة مواجهة لحالات الطوارئ تشمل تدريب العاملين على طرق إخلاء الأفراد أثناء الحوادث، واستخدام معدات الطوارئ، وعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.

٧. ١٢. ٦. تطبيق اشتراطات الامن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

٧. ١٢. ٧. يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

٧. ١٣. إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

٧. ١٤. تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

٧. ١٤. ١. قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.

٧. ١٤. ٢. تتوّل ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

٧. ١٥. أحكام عامة:

٧. ١٥. ١. جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.

٧. ١٥. ٢. التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٧. ١٥. ٣. ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٧. ١٥. ٤. تخضع هذه المزايدة لللائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٦/٢٩ هـ.

٧. ١٥. ٥. يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

٧. ١٥. ٦. يلتزم المستثمر بكافة الشروط والمواصفات والالتزامات الواردة بمستندات عقد المشروع والموضحة أدناه والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقد ويفسر بعضها بعضاً ويتممه وأي إخلال بها يعتبر إخلالاً بشروط ومواصفات العقد وهذه المستندات هي:

٧. ١٥. 6. 1. وثيقة العقد الأساسية.

٧. ١٥. 6. 2. كراسة الشروط والمواصفات.

٧. ١٥. 6. 3. المخططات والرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.

٧. ١٥. 6. 4. خطاب قبول العرض والترسية

8-الإشتراطات الخاصة

٨. الاشتراطات الخاصة

٨. ١. مدة العقد:

➤ مدة العقد (١٥) (خمسة عشر سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية.

٨. ٢. فترة التجهيز والانشاء:

➤ يمنح المستثمر فترة (٦%) من مدة العقد للتجهيز والانشاء وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدا في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والانشاء يتم فسخ العقد.

٨. ٣. المنهجية وطريقة العمل:

٨. ٣. ١. على مقدم العطاء تقديم شرح عن فهمه لمتطلبات العمل والنطاق.

٨. ٣. ٢. على مقدم العطاء توضيح الطريقة التي يتبعها لإنجازه الأعمال المطلوبة لتلبية أهداف المشروع.

٨. ٣. ٣. على مقدم العطاء تقديم شرح لأهم المخاطر والمشكلات وطريقة إدارتها وحلها.

٨. ٣. ٤. على مقدم العطاء تقديم الخطة الفنية لتنفيذ العمل والتي تعكس مدى استيعابه للمشروع وقدرته على التنفيذ

٨. ٤. إدارة المشروع والفنيين:

٨. ٤. ١. يجب أن يدير المشروع شخص سعودي الجنسية أو أكثر لا يقل عمره عن (٣٠ سنة) ثلاثين سنة والافضلية لمن له تخصص في كل نشاط من أنشطة المشروع، وأن يكون متواجداً باستمرار أثناء فترة الدوام، ويعتبر المحافظة على الأمن والنظام من أولويات مهامه.

٨. ٤. ٢. يجوز للبلدية استبعاد أي فني أو عامل يعمل بالمشروع إن رأت أنه سيء السلوك، أو غير كفء، أو غير مرغوب فيه، ولا يجوز استخدامه في أي عمل آخر بدون الموافقة الخطية من البلدية، وعلى المقاول استبداله بشخص آخر له نفس المؤهلات والخبرات.

٨. ٤. ٣. التزام المستثمر بتطبيق نظام السعودة للوظائف المتاحة بالمشروع.

٨. ٥. المسئولية عن المخالفات:

➤ المستثمر مسئول مسؤولية تامة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات أثناء تشغيل المشروع.

٨. ٦. الصيانة:

٨. ٦. ١. يلتزم المستثمر بالمحافظة على نظافة الموقع والمنشآت بصفة مستمرة.

٨. ٦. ٢. يجب على المستثمر إجراء صيانة دورية للمشروع، وجميع أجزائه، وأدواته، وكافة تجهيزاته من كهرباء وتكييف وتركيبات صحية ومعدات وأنظمة السلامة، وذلك باستعمال الطرق الفنية السليمة المحددة لكل منها.

٨. ٦. ٣. يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات المنفذة.

٨. ٧. الالتزام باشتراطات لوائح البلدية:

➤ يلتزم المستثمر بكافة الاشتراطات واللوائح الواردة فيما يخص المشروع وما في حكمها الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية، فيما لم يرد ذكره من اشتراطات في هذه الكراسة.

٨. ٨. الفكرة التصميمية:

➤ لما كانت المفاضلة بين العروض تعتمد في جانب منها على ما يقدمه المستثمر من فكرة تصميمية، لذا يجب على المستثمر أن يبرز في عطائه الفني ما يلي :

٨. ٨. ١. تحليل طبيعة الموقع وجغرافيته:

➤ يجب على المستثمر تقييم وحصر الإمكانيات والمزايا الطبيعية للموقع قبل الشروع في التصميم.

٨. ٨. ٢. خطة الاستغلال الأمثل لإمكانات الموقع:

➤ يجب على المستثمر أن يوضح كيفية الاستفادة من كل عنصر من العناصر البيئية المميزة للموقع، وانعكاس ذلك على التصميم، بما يحقق للمرتادين ما يسعون إليه من ترفيه وخدمات بالمشروع

٨. ٨. ٣. الطاقة الاستيعابية لعناصر المشروع:

➤ على المستثمر في ضوء دراسته للأسواق وللفرص والعوائق الخاصة بالموقع أن يقدر الطاقة الاستيعابية لعناصر المشروع المختلفة.

٨. ٨. ٤. المخططات والتصاميم العمرانية:

➤ يجب على المستثمر أن يرفق في عطائه الفني المخططات والتصاميم العمرانية متضمنة ما يلي :

٨. ٨. ٤. 1. لوحات منظورية للمشروع أو مجسم يوضح الفكرة المعمارية.

٨. ٨. ٤. 2. مخطط عام للموقع يظهر كافة استعمالات الأراضي ومواقع المنشآت المقترحة والخدمات على مقياس رسم مناسب.

٨. ٨. ٤. 3. تقرير فني عن النظام الإنشائي والمواد المستخدمة في البناء.

٨. ٨. ٤. 4. تقرير فني عن المرافق الأساسية والأنظمة الهندسية المطبقة فيها وذلك بالنسبة لأعمال الكهرباء والمياه والصرف الصحي والاتصالات وغيرها.

٨. ٨. ٥. خطة تنمية عناصر المشروع:

➤ يجب على المستثمر أن يوضح الخطة التي يتبعها لتنمية المشروع متضمنة:

٨. ٨. 5. 1. دراسة الأسواق المستهدفة.

٨. ٨. 5. 2. تحديد الفئات المستهدفة من الزوار.

٨. ٨. 5. 3. خطة التسويق السياحي والقنوات الترويجية.

٨. ٨. 5. 4. خطة مصادر الأموال استخداماتها.

٨. ٨. 5. 5. التنظيم المقترح للمشروع والفريق الإداري وخبراته في إنشاء وتشغيل وإدارة مشاريع مماثلة.

٨. ٨. ٦. العائد الاقتصادي والاجتماعي المتوقع من المشروع:

➤ على المستثمر أن يبين العوائد الاقتصادية والاجتماعية للتطوير بحيث تتضمن (على سبيل المثال لا الحصر) :

٨. ٦. ٨. ١. العدد الكلي للوظائف التي سيوفرها المشروع ونسبة السعوديين منهم.

٨. ٦. ٨. ٢. الفرص الاستثمارية التي ستيحها المشروع بالمنطقة.

٨. ٦. ٨. ٣. القيمة المضافة للمشروع.

٨. ٦. ٨. ٤. التأثير المتوقع للمشروع على المنطقة.

٨. ٩. عناصر المشروع المطلوبة من المستثمر

تشمل أعمال التطوير المطلوبة من المستثمر الجوانب التالية:

٨. ٩. ١. تصميم وإنشاء وحدات النشاط من ورش ومعامل ومستودعات ومباني تجارية حسب المخطط وفق التفصيل التالي:

٨. ٩. ٢. الورش الصناعية الخاصة بالنجارة والحدادة والألومنيوم والميكانيكا وصناعة الأثاث.

٨. ٩. ٣. الورش الخفيفة والتي تشمل: ورش تنفيذ أعمال الديكور ، وورش أعمال النيون والإعلانات، وورش تركيب زجاج السيارات، وورش فرش السيارات، وورش التبريد والتكييف، وورش صناعة الإلكترونيات.

٨. ٩. ٤. مراكز خدمة السيارات وتشمل: ورش ميكانيكا السيارات، وورش كهرباء السيارات، وورش سمكرة ودهان السيارات، وورش ردياتيرات السيارات، وورش تصليح إطارات السيارات، ومغاسل السيارات.

٨. ٩. ٥. الورش الصناعية المتخصصة: وهي التي تضم عدداً من الورش داخل مجمع واحد، وتقوم بأعمال الصيانة العامة للسيارات، كما تضم مراكز الصيانة التابعة لوكالات السيارات.

٨. ٩. ٦. مراكز تشليح السيارات.

٨. ٩. ٧. صالات العرض ومعارض السيارات.

٨. ٩. ٨. المستودعات.

٨. ٩. ٩. تصميم وإنشاء مباني الخدمات الاجتماعية التي تشمل:

٨. ٩. ٩. 1. الخدمات الصحية (مراكز أسعاف - عيادات مركزية - وحدات خدمات صحية).

٨. ٩. ٩. 2. خدمات تجارية (مطاعم - كافيتيريات - سوبر ماركتات ومحلات تجارية).

٨. ٩. ٩. 3. المساجد.

٨. ٩. ٩. 4. خدمات الترفيه والتجميل (الحدائق والمناطق الخضراء المفتوحة - عمليات تجميل الشوارع والطرق)

٨. ٩. ٩. 5. تصميم وإنشاء مباني الخدمات العامة والمتنوعة وتشمل:

٨. ٩. ٩. 6. الخدمات المصرفية (فروع البنوك)

٨. ٩. ٩. 7. خدمات الأمن والإطفاء (مراكز الشرطة - مراكز الدفاع المدني)

٨. ٩. ٩. 8. الخدمات الإدارية (الإدارة العامة للمنطقة الصناعية)

٨. ٩. ٩. 9. الخدمات المتنوعة (محطات الوقود - مراكز الاجتماعات)

٨. ٩. ١٠. تصميم وتنفيذ شبكة المرافق العامة.

٨. ٩. ١٠. 1. تمديدات شبكة المياه (المياه العذبة للشرب - للري - للورش - لمقاومة الحريق)

٨. ٩. ١٠. 2. تمديد شبكة الصرف الصحي ومحطات المعالجة.

٨. ٩. ١٠. 3. شبكة تصريف الأمطار.

٨. ٩. ١٠. 4. شبكة القوى الكهربائية.

8. 10. 9. 5. شبكة الاتصالات.

8. 10. 9. 6. شبكة الغاز.

8. 10. 9. 7. التخلص من النفايات الصلبة.

8. 10. 9. 8. رصف وسفلة شبكة الطرق وتنفيذ أعمال إنارتها.

8. 10. 9. 9. تنفيذ مواقف انتظار السيارات

8. 10. 9. 10. يدخل ضمن أعمال التنفيذ المطلوبة من المستثمر صيانة ونظافة المنطقة الصناعية طوال مدة العقد، ويمكن له أن يقوم بذلك من خلال التعاقد مع شركات متخصصة في أعمال الصيانة والنظافة.

٨. ١٠. أراضي الخدمات العامة:

يلتزم المستثمر بإقامة مباني وانشاءات الخدمات العامة (شرطة - دفاع مدني - مساجد - الخ) وتسلم إلى الجهات ذات العلاقة بدون مقابل، والتي سوف تتولى إدارة وتشغيل هذه الخدمات.

٨. ١١. الالتزام بالمواصفات الفنية:

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

٨. ١٢. الدراسة الفنية :

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

٨. ١٢. ١. الدراسة التحليلية الهندسية:

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

٨. ١٢. ٢. المخطط العام للمنطقة الصناعية ويشمل :

8. 12. 2. 1. تحديد المساحات المطلوبة وفقاً للأسس والمعايير وأسس التصميم.

8. 12. 2. 2. وضع برنامج لعناصر ومكونات المنطقة الصناعية متضمناً :

- أنواع الورش المقترحة.
- احتياجات هذه الورش من الأراضي.
- احتياجات هذه الورش من الخدمات والمرافق.
- أسس تصميم الورش.
- أسس تصميم كل نوع من أنواع الخدمات والمرافق المطلوبة.
- الأفكار والبدائل التخطيطية (فكرة توزيع الخدمات وشبكة الطرق والاستخدامات).
- لوحات المخططات والخرائط العامة المبدئية
- لوحة موقع عام توضح الموقع وتوضح الاستخدامات المقترحة كما توضح الاستخدامات المحيطة بالموقع.
- لوحة موقع عام توضح علاقة المخطط بشبكة البنية الأساسية المقترحة ووحدات المرافق الفنية (شبكة الطرق- شبكة الكهرباء- شبكة الهاتف- شبكة المياه - شبكة الصرف الصحي- محطات الكهرباء- محطات المعالجة...).
- لوحة استخدامات الأراضي للمخطط العام مع بيان نسب استخدامات الأراضي والتحليل باستخدام الأشكال البيانية وجداول النسب المئوية.
- لوحة شبكة الطرق والممرات.
- لوحات شبكة البنية التحتية (تصريف السيول - المياه والصرف الصحي والكهرباء والاتصالات- مواقع محطات المحولات- محطات المعالجة وخزانات المياه).

8. 12. 3. خطة التنفيذ المقترحة :

على أن تتضمن هذه الخطة:

8. 12. 3. 1. جدول التنفيذ المقترح للمشروع بأكمله ولكل مرحلة من مراحله الرئيسية.

8. 12. 3. 2. الإجراءات المقترحة للإسراع في التنفيذ.

8. 12. 3. 3. قائمة بالمرافق والخدمات والبنية التحتية المرتبطة بإنجاز خطة التطوير المقترحة.

8. 12. 3. 4. وصف للأعمال التي سيقدمها المستثمر عن طريق مقاولين من الباطن.

8. 12. 4. الخبرات الإدارية للمستثمر:

➤ يجب على المستثمر أن يرفق الهيكل التنظيمي للشركة أو المؤسسة ، مع بيان ملخص للمؤهلات وخبرات كوادر القوى العاملة التي يحتاجها المشروع لإنجاز خطة التطوير.

8. 13. دراسة الجدوى الاقتصادية:

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

8. 13. 1. بيان يوضح رأس المال المتوقع تخصيصه للمشروع والمبالغ المتوقع اقتراضها لتنفيذ المشروع.

8. 13. 2. بيان الجهات الممولة من مقرضين ، وممولين (إن وجدوا) والذين سيتعاونون معه في إنجاز المشروع .

8. 13. 3. قائمة تدفق نقدي تقديرية عن تكاليف وإيرادات المنطقة الصناعية المقترحة (لمدة خمس سنوات على الأقل).

8. 14. خطة التشغيل والصيانة :

ويجب أن تتضمن ما يلي :

8. 14. 1. وصف كيفية متابعة الورش التي ستنشأ بالمنطقة لتحديد مدي التزامها بالخطط الموضوعة للإنشاء والتشغيل.

8. 14. 2. وصف خطط الطوارئ مثل مكافحة الحرائق وإخلاء المنطقة الصناعية.

8. 14. 3. شرح تفصيلي لإجراءات تشغيل كل مما يلي :

8. 14. 3. 1. الإمداد بالمياه ومعالجة الصرف الصحي والصناعي.

8. 14. 3. 2. إدارة المخلفات الصلبة والخطرة والتخلص منها.

8. 14. 3. الحد من الانبعاثات في الهواء.

٨. ١٥. دراسة تقييم الأثر البيئي لإنشاء المنطقة الصناعية :

➤ يجب على المستثمر أن يقدم دراسة توضح :

٨. ١٥. ١. الآثار السلبية والإيجابية المتوقعة نتيجة لإقامة المنطقة الصناعية، علي أن يتم تحديد الآثار المتوقعة لكل عامل من العوامل البيئية علي حدة.

٨. ١٥. ٢. كيفية إجراء التخفيف من الآثار البيئية المتوقعة متضمنة :

8. 15. 1. 2. وصف طرق تخفيف الآثار البيئية المتوقعة.

8. 15. 2. 2. إعداد خطة الطوارئ التي يجب اتباعها أثناء الطوارئ.

8. 15. 3. 2. إنشاء نظام رصد وقياس ومراقبة بيئية يكون من مهامه الأساسية مراقبة التلوث البيئي من هواء ومياه وترربة، وتغير في شكل المنطقة مثل : مخلفات المباني، وإشغالات الطرق، والحزام الأخضر، والتخطيط العمراني للمدينة، والتلوث البصري، والتلوث الصناعي.

8. 15. 4. 2. تسجيل القياسات والشواهد بسجل الحالة البيئية للمنطقة الصناعية.

٨. ١٦. اللوحات الإرشادية:

➤ يلتزم المستثمر بتوفير لوحات إرشادية داخل الموقع، وينطبق عليها ما ورد بالاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.

٨. ١٧. المسؤولية عن الحوادث:

➤ يكون المستثمر مسئولاً مسؤولية كاملة عن حوادث الوفاة والإصابات، التي تلحق بالمرتادين أو العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

9-الإشتراطات الفنية

٩. الاشتراطات الفنية

٩. ١. كود البناء السعودي ودليل اشتراطات وأنظمة البناء:

➤ يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالبلدية ، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

٩. ٢. الاشتراطات التنظيمية:

٩. ٢. ١. يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المشروع، وهي:

٩. ٢. ٢. الارتفاع المسموح به (حسب الاشتراطات الفنية البلدية)

٩. ٢. ٣. نسب البناء (حسب الاشتراطات الفنية البلدية)

٩. ٢. ٤. ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة (حسب الاشتراطات الفنية البلدية) وعلى المجاورين (حسب الاشتراطات الفنية البلدية)

٩. ٣. اشتراطات البناء:

٩. ٣. ١. اشتراطات البناء للورش:

٩. ٣. ١. 1. يراعي المستثمر الالتزام بالاشتراطات التي تضعها البلدية/البلدية والخاصة بالجوانب التالية:
أسلوب البناء، ونسب الإشغال، والارتفاعات، والارتدادات، والأرضيات، والمداخل والمخارج، والبوابات، وفتحات النوافذ، والأرضيات، واللوحات الإعلانية.

٩. ٣. ١. 2. تكون مباني منشآت الورش الصناعية والمعارض من الهناجر الحديدية وحسب المخططات المعتمدة.

٩. ٣. ١. 3. يسمح ببناء غرفة للإدارة بكل ورشة أو معرض، ويمنع استخدام هذه الغرفة كسكن.

٩. ٣. ١. 4. يجب توفير غرفة للحراسة الليلية يشغلها شخص ملم بأسلوب الإطفاء ، ومدرّب تدريباً جيداً من قبل الدفاع المدني.

9. 1. 3. 5. يجب تزويد كل ورشة بمغسلة ودورة مياه لكل ٢٠٠ متر مربع من مساحة الورشة، أو لكل ٢٥ عاملاً.

اشتراطات البناء لمباني الخدمات الاجتماعية والخدمات المتنوعة:

9. 1. 3. 6. تكون مباني الخدمات الاجتماعية ومباني الخدمات المتنوعة من الخرسانة المسلحة.

9. 1. 3. 7. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري، كما يجب اتباع الإرشادات الواردة بكتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.

٩. ٤. المناطق الخضراء والمفتوحة بالمنطقة الصناعية:

➤ يراعى في مواصفات وأنواع الأشجار الواجب استخدامها ما يلي :

٩. ٤. ١. أن تكون الأشجار دائمة الخضرة وليست من الأشجار المتساقطة الأوراق؛ لإزالة وتخفيف أضرار التلوث الناتجة عن الورش بكافة أنواعها علي مدار السنة.

٩. ٤. ٢. أن تكون هذه الأشجار والنباتات ذات خاصية مقاومة للمساوي الناتجة عن الورش.

٩. ٤. ٣. أن تكون هذه الأشجار من الأنواع التي تنمو في الأراضي الرملية وتتحمل الملوحة.

٩. ٥. شبكة الطرق في المنطقة الصناعية :

٩. ٥. ١. يراعى في تصميم شبكة الطرق بالمنطقة الصناعية اتباع الأسس والضوابط التي تضعها وكالة الوزارة لتخطيط المدن بوزارة الشؤون البلدية والقروية.

٩. ٥. ٢. يراعى أن يتم رصف وسفلة الطرق طبقاً للمواصفات التي تحددها البلدية.

٩. ٦. تصميم شبكات إنارة الطرق :

٩. ٦. ١. يتم تصميم الإنارة وتحديد مستوياتها طبقاً للمواصفة القياسية السعودية م ق س ٣٣٥.

٩. ٦. ٢. تفضل مصابيح الهاليد المعدني (وتكون مطابقة للمواصفات القياسية) عن مثيلاتها المحتوية علي البخار المعدني النقي لأنها ذات لون إنارة أفضل وكفاءة أعلى.

٩. ٦. ٣. يتم ضبط أعمدة الإنارة بحيث تكون متعامدة علي مستوي سطح الأرض وتثبت جيداً علي قواعدها.

٩. ٦. ٤. تزود أعمدة الإنارة المدفونة بشريط عازل واق ضد الصدأ يمتد بطول ٢٠٠م فوق وتحت منسوب الأرض.

٩. ٧. معايير وأسس تصميم مواقف انتظار السيارات :

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

٩. ٧. ١. عندما يكون عدد المواقف المطلوبة منسوباً إلي مساحة المبني، يجب أن تقاس مساحة الأدوار الإجمالية مع استبعاد المساحة الواقعة داخل المباني، وتستعمل كمواقف للسيارات أو كمساحات تحميل.

٩. ٧. ٢. عندما يكون عدد المواقف منسوباً إلي عدد الموظفين، يجب بيان عدد الموظفين الذين يشغلون في المصنع.

٩. ٧. ٣. تجبر الكسور الموقوف أو المساحة المطلوبة إلى موقف كامل.

➤ ويمكن الاسترشاد بالمعدلات الواردة في الجدول التالي:

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

- موقف واحد لكل ٣٠-٢٥٠ م٢ من إجمالي مساحة الأدوار.	
- موقف سيارة واحد لكل ٥٠ م٢ من مساحة الأرضية أو ٠,٣٣ مكان لكل مقعد +٠,٥ مكان لكل موظف.	-مطعم

ويبين الجدول التالي عدد أماكن انتظار السيارات لمباني الورش:

عدد أماكن انتظار السيارات المطلوبة	مساحة مبنى الورشة
٤	أقل من ١١٦ م٢
٥	١١٦-٢٣٢ م٢
٦	٢٣٣-٤٦٥ م٢
٧	٤٦٦-٦٧٩ م٢
٨	٦٩٨-٩٢٩ م٢
يزاد عدد المواقف بمقدار موقف واحد	كل زيادة في مساحة الورشة بمقدار ١١٦ م٢

وعند تصميم أماكن انتظار السيارات فإن العربات داخل المنطقة الصناعية يتوقف حجمها حسب زاوية الانتظار- كما في الجدول التالي الذي يبين الأماكن المطلوبة وأبعاد العربات لمواقف انتظار السيارات للمنطقة الصناعية وحيث تستهلك أماكن الانتظار والمناورة للسيارات مساحة ملحوظة من أراضي المنطقة الصناعية

زاوية الانتظار	عرض المكان الواحد (متر)	عرض العربة (متر)	عمق الوحدة لموقف انتظار السيارات (متر)	عرض المكان الواحد للعربة (متر)
٩٠	٣,٠٠	٧,٣ م	١٨,٩ م	٣,٠٠ م
٩٠	٢,٧٥	٧,٩ م	١٩,٥ م	٢,٧٥ م
٦٠	٢,٧٥	٥,٥ م	١٦,٥ م	٣,٠٠ م
٥٣	٢,٧٥	٥,٥ م	١٦,١ م	٣,٣٥ م

٩. ٨. مواقف التحميل والتفريغ:

٩. ٨. ١. يجب أن يتم التحميل والتفريغ داخل القطع بما لا يتعارض مع حركة المرور بالطرق.
٩. ٨. ٢. يتم تخصيص مناطق التحميل والتفريغ من الواجهات الخلفية.
٩. ٨. ٣. يخصص موقف واحد لكل ٣٠٠٠ م^٢ من إجمالي مساحة الأدوار.
٩. ٨. ٤. في المباني والأماكن التي يكون الاستعمال السائد بها تسليم أو بيع البضائع بالقطاعي (المستودعات) يلزم توفير مكان واحد على الأقل للتحميل إذا كان مجموع مساحة الطوابق من ٣٠٠٠ م^٢ إلى ١٠٠٠٠ م^٢ مع إضافة مكان واحد لكل ١٠٠٠ م^٢ إضافية.
٩. ٨. ٥. في المباني والأماكن التي تكون معدة للصناعة أو الإصلاحات أو البيع بالجملة، يلزم توفير مكان واحد للتحميل إذا كان مجموع مساحة الطوابق يتراوح من ١٠٠٠ إلى ١٠٠٠٠ متر مربع، مع إضافة مكان واحد لكل ١٠٠٠ م^٢ إضافية.
٩. ٨. ٦. يجب أن تقام مواقف التحميل والتفريغ على نفس قطعة الورشة ولا تقترب أكثر من ١٢ متر عن الجار، أو ٧,٥ متر من أي مساحة عامة مفتوحة، ولا يجوز أن يقل عرض أي موقف تحميل وتفريغ عن ٣ أمتار، ولا يقل الطول عن ٧,٥ متر باستثناء الممرات والفراغات اللازمة للمناورة والحركة، كما يجب أن يكون له خلوص رأسي مقداره ٤,٥ متر على أقل تقدير.
٩. ٨. ٧. يجب تصميم كل موقف تحميل بعيداً عن الشارع بحيث يتوفر له طريق ملائم للوصول إلى شارع ما بعيداً عن تقاطع شارعين، ولا يجوز السماح بإجراءات تصليح للسيارات أو خدمتها أو أية استعمالات أخرى مهما كان نوعيتها على مواقف تحميل السيارات.

٩. ٩. أسس تصميم شبكة المياه ومقاومة الحريق :

٩. ٩. ١. شبكة المياه:

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

٩. ٩. ١. ١. تغطي شبكة المواسير كل المنطقة بأقطار كافية لمقابلة احتياجات الورش.

9. 1. 9. 2. يجب أن يكون لكل موقع تقام عليه ورشة وصلة لشبكة المياه.

9. 1. 9. 3. توضع خطوط مواسير المياه في باطن الأرض في حرم الطريق- بعيدة بقدر الإمكان عن خطوط مواسير المجاري لمنع احتمال تلوث المياه (المسافة لا تقل عن 3متر).

9. 1. 9. 4. تكون خطوط مواسير المياه في مستوى أعلى من مستوى خطوط مواسير المجاري (الصرف) حتى لا يترتب علي ذلك تسرب المياه من خطوط المجاري وتلوث المياه النقية.

٩. ١٠. حنفيات الحريق :

٩. ١٠. ١. يجب وضع حنفيات الحريق علي شبكة المواسير علي مسافة مناسبة (لا تقل عن ١٠٠ متر) تسمح بخدمة كل الورش التي تقع في دائرتها، وهذه الأسس والاشتراطات يجب أن تكون مطابقة لاشتراطات ومواصفات الدفاع المدني.

٩. ١٠. ٢. توضع صمامات الحريق علي الشبكة العمومية وعلي المسافة التي تحددها الاشتراطات البلدية.

٩. ١١. شبكة تصريف الأمطار :

٩. ١١. ١. يتم تجميع مياه الأمطار بواسطة شبكة من الانحدار أو قنوات يتم تنفيذها في الطرق الرئيسية، وبحيث لا يتعدى أقصى سير للمياه ٢٠٠ مم

٩. ١١. ٢. يجب أن يراعى في تصميم هذه الشبكة الأسس التي تحددها الاشتراطات البلدية

٩. ١٢. شبكة الصرف الصحي :

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

٩. ١٣. شبكة الاتصالات :

٩. ١٣. ١. يجب أن يراعى الأسس التالية في تصميم شبكة الاتصالات:

9. 13. 1. 1. يتم القيام بتنفيذ عملية إنشاء البنية التحتية والتي تشمل على أعمال الحفريات وتمديد قنوات PVC مواسير بلاستيك عادية وبمقاسات مختلفة حسب التصاميم المعتمدة من شركة الاتصالات السعودية وتحت إشرافها.
9. 13. 1. 2. تتضمن الأعمال إنشاء فتحات التفتيش وعمل شبكة متكاملة من القنوات الفارغة، بحيث تصل إلى كل قطعة في المخطط.
9. 13. 1. 3. القيام بأعمال تمديد وسحب الكوابل داخل هذه القنوات الفارغة عند طلب خدمة الاتصالات من قبل المستثمر.
9. 13. 1. 4. تركيب عناصر شبكة الاتصالات من كبائن ونقاط توزيع وعلب توصيل الخدمة.
9. 13. 1. 5. ربط المخطط بشبكة الاتصالات الرئيسة ويشمل ذلك أعمال الحفريات والكوابل.
9. 13. 2. المواصفات الفنية للتمديدات الداخلية التي يجب مراعاتها عند التصميم الداخلي :
9. 13. 2. 1. يجب أن تكون جميع تمديدات الأسلاك داخل المبني مخفية داخل إنشاءات المبني، وأن يتم تمديدتها في قنوات (أنابيب) مناسبة، وأن تكون كافية لمقابلة احتياجات الورش من خدمة الاتصالات الحالية والمستقبلية.
9. 13. 2. 2. تكون تمديدات أسلاك خدمة الاتصالات في قنوات منفصلة، ويجب عدم وضع الأسلاك الكهربائية أو أي أسلاك أخرى داخل نفس القناة التي تحتوي على أسلاك الاتصالات، حيث يتعذر إيصال خدمة الاتصالات إلى مثل هذه التمديدات من قبل شركة الاتصالات السعودية.
9. 13. 2. 3. غير مسموح استخدام دوائر خدمات أخرى (غير الاتصالات) مشتركة في سلك أو كيبل واحد مع دوائر الاتصالات.
9. 13. 2. 4. يتم عمل اللحامات على الأسلاك إن كان ضرورياً- في العلب التي تستخدم لسحب الأسلاك، ويجب تجنب وجود هذه اللحامات داخل جزء من مسار القنوات الواقع بين العلب.
9. 13. 2. 5. تقوم الاتصالات السعودية بتوصيل نهايات سلك الخدمة المدفون أو نهايات أزواج الكيبل الثانوي وعمل التوصيلات اللازمة عند صندوق توصيل المشترك.

9. 13. 2. 6. الاتصالات السعودية غير مسئولة عن توفير أسلاك أو كوابل لتوصيل أجهزة أو معدات المشترك بعد نقطة التوصيلات في صندوق توصيل المشترك.

9. 13. 2. 7. يقوم المستثمر باستخدام القنوات المصنوعة من مادة كلوريد متعدد الفينيل (PVC) المتوفرة تجارياً، بقطر ٣٠-٥٠ ملم لتغطية الاحتياجات المستقبلية من أسلاك وكوابل اتصالات، وتخصص هذه القنوات لهذا الغرض فقط.

9. 13. 2. 8. يجب استخدام الأسلاك الخاصة بخدمة الاتصالات حسب المواصفات المعتمدة من قبل الاتصالات السعودية.

9. 13. 2. 9. يجب أن تكون مخارج خدمة الاتصالات من نوع المقابس القياسية المعتمدة بالاتصالات السعودية، التي يستخدم معها قوابس ذات الأربعة مسامير، أو المقابس النمطية المدمجة، (نوع آر جي ١١)، وتستخدم متساطحة مع الحائط علي صناديق مخارج الخدمة المثبتة داخل الجدار.

9. 13. 2. 10. يجب أن تكون القوابس والمقابض المستخدمة من النوع المصنع لخدمة الاتصالات، ولا يجوز تحت أي ظرف من الظروف استخدام القوابس والمخارج المصنعة للطاقة الكهربائية.

٩. ١٣. ٣. قواعد عامة :

9. 13. 3. 1. يتم تمديد أنابيب (بي في سي) قطر ٣٠-٥٠ ملم علي كل غرفة.

9. 13. 3. 2. لا تحتوي الأنابيب أي أسلاك غير أسلاك الاتصالات.

9. 13. 3. 3. يجب عدم تمديد أسلاك موصلة داخل القنوات.

9. 13. 3. 4. يتم عمل ووضع توصيلات الأسلاك داخل علب السحب.

9. 13. 3. 5. يجب وضع صناديق سحب في القنوات بطول أكثر من ١٥ متراً وفي الانحناءات.

9. 13. 3. 6. يتم عمل تجويف علي الواجهة الخارجية لحائط السور وعمل مجري (قناة مفتوحة) من التجويف حتى سطح الأرض وتمديد قناة PVC بقطر داخلي ١٠٠ ملم من نهاية المجري إلي عمق ٣٠ سم داخل الأرض وحتى ١٥ سم خارج حدود الملكية.

٩. ١٤. شبكة توزيع الكهرباء

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

٩. ١٤. ١. أن توفر الكهرباء باستمرار وانتظام بالكميات الكافية اللازمة للورش، وعلى أن يعتمد على أكثر من مصدر للإمداد بالكهرباء اللازمة لضمان توفيرها بصفة مستمرة في حالة انقطاع التغذية من أحد المصادر.

٩. ١٤. ٢. تزويد كل قطعة بكابلات أرضية للكهرباء بجهد ١١ كيلو فولت ، أو ٠,٤ كيلو فولت ضغط عال، كما يجب تزويد كل قطعة بمفتاح فصل كهربائي.

٩. ١٤. ٣. يجب أن تصمم الأعمال الكهربائية طبقاً للمواصفات السعودية القياسية الصادرة من الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس أو أي مواصفات قياسية عالمية أخرى.

٩. ١٤. ٤. يجب اعتبار حرارة الجو المحيطة (٥٠م) وذلك في حسابات تصميم الأعمال الكهربائية للكابلات وأجهزة الحماية.

٩. ١٤. ٥. تتولي الشركة السعودية للكهرباء إمداد المناطق الصناعية بالطاقة الكهربائية اللازمة (نوصي بأن يتصل المصمم بفرع الشركة المختصة للتنسيق في كيفية تغذية المنطقة الصناعية بالكهرباء)، مع ذكر بيان تقديرات الأحمال الكهربائية.

٩. ١٤. ٦. يجب وصف نظام الحماية الأرضية ومكوناته ومواصفات المواد المستخدمة وذكر المقاومة القصوى المسموح بها لمجموعة التأريض.

٩. ١٥. الآمن والسلامة بالمنطقة الصناعية :

٩. ١٥. ١. عند تقديم مخططات المنطقة الصناعية للحصول على الموافقة يستوجب الالتزام بنظم البناء وتوضيح مكان المشروع والمباني المجاورة ومجالات استخدامها، وذكر أسماء الشوارع المحيطة بالموقع، وتراعي سهولة وصول سيارات ومعدات الدفاع المدني إلى أقرب نقطة ممكنة من البناء، كما يراعي عند تركيز تعدد المباني- كالمجمعات- ما يلي :

٩. ١٥. 1. 1. ضرورة توفير الشوارع الداخلية الكافية.

٩. ١٥. 2. 1. ضرورة وصول سيارات الدفاع المدني للمباني بسهولة.

9. 15. 1. 3. ضرورة توفير مداخل ومخارج كافية للسيارات.

9. 15. 1. 4. ضرورة توزيع مضخات الحريق الأرضية حول المباني.

9. 15. ٢. يترك عشرون بالمائة (٢٠%) من مساحة المناطق الصناعية لاستغلالها في أعمال الوقاية من الحريق ويجري ذلك بموافقة الدفاع المدني عن طريق إنشاء فواصل طبيعية بين مباني القسيمة الواحدة (المربع الواحد) أو بين مباني القسيمة ومباني القسائم المجاورة.

9. 15. ٣. توفر الطرق والشوارع الكافية لوصول سيارات الدفاع المدني والمعدات المساعدة إلى المسافة المطلوبة من البناء.

9. 15. ٤. يشترط في الشارع أو الطريق الصالح لمرور سيارات الدفاع المدني ما يلي:

9. 15. 1. 4. 1. ألا يقل عرضه الصافي عن ٤ أمتار.

9. 15. 2. 4. 2. توفر مساحة مناورة كافية لا يقل قطرها عن ١٨ متراً.

9. 15. 3. 4. 3. ألا يقل ارتفاع بوابات ومداخل الطرق والشوارع عن ٤,٥ متر.

9. 15. 4. 4. 4. تنشأ أرضية الشارع أو أغطية غرف التفتيش بحيث تتحمل نقل سيارات الدفاع المدني بأنواعها.

9. 15. 5. 4. 5. يحسب البعد اللازم بين حدود البناء وأقرب نقطة يجب أن تصل إليها سيارات الدفاع المدني.

➤ ويتم الأخذ في الاعتبار عند تخطيط المنطقة الصناعية إجراءات مواجهة الكوارث والأوبئة والتي قد تنجم من تسرب غازات أو إشعاع واتخاذ الإجراءات الكفيلة بعمليات الإخلاء الجماعي وفقاً لاشتراطات الدفاع المدني ووزارة الصحة

٩. ١٦. اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

9. 16. ١. يراعى أن يكون التجهيزات والاثاث المستخدم من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال.

9. 16. ٢. تدريب العاملين على سبل الوقاية ومواجهة حالات الطوارئ والقيام بالإسعافات الأولية.

٩. ١٦. ٣. تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة، وتكون تحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

٩. ١٦. ٤. وضع لافتات تحذيرية على المواقع الخطرة.

٩. ١٦. ٥. يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

10- جداول الكميات

١٠. جداول الكميات

➤ المباني والانشاءات للخدمات الاجتماعية والعامة والمتنوعة

الكميات	الأعمال

➤ الورش الصناعية

الكميات	الأعمال

➤ شبكات المرافق

الكميات	أعمال المرافق
	أعمال شبكة المياه
	أعمال شبكة الصرف الصحي

➤ شبكات المرافق

الكميات	أعمال المرافق
	أعمال شبكة تصريف الأمطار
	أعمال شبكة القوى الكهربائية

➤ شبكات المرافق

الكميات	أعمال المرافق
	أعمال شبكة الاتصالات
	أعمال شبكة الغاز

➤ رصف وسفلة وانارة الطرق

الكميات	الأعمال
	أعمال الرصف والسفلتة
	أعمال الإنارة

➤ شبكات المرافق

الكميات	الأعمال

11- المرفقات (الملاحق)

١١. المرفقات "الملاحق"

١. ١١. نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج ٧/٦)

المحترم.

سعادة رئيس بلدية أحد ريفية:

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة أبها بغرض استثماره في إقامة وإدارة وتشغيل وصيانة من خلال المنافسة.

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 لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ()

() ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل ٢٥% من قيمة الأجرة السنوية وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

أسم المستثمر	
رقم بطاقة الأحوال	
صادرة من	بتاريخ
هاتف	فاكس
ص. ب	الرمز البريدي
	تاريخ التقديم

العنوان

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

العنوان

الاسم

التوقيع

التاريخ

الختم الرسمي

١١. ٢. المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)

خريطة موقع
رسم كروكي للموقع / صور للموقع

١١. ٣. نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	١٤ / / هـ
العقار رقم:	
بلدية	
رقم عقد التأجير:	تاريخه:
اسم المستثمر:	
إقرار	
أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم بتاريخ ١٤ / / هـ لاستخدامه في بموجب عقد الإيجار المبرم مع البلدية.....وقد قمت بمعينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) و عليه أوقع التوقيع الختم رئيس بلدية أحد رفيدة التوقيع - صورة لملف العقار	

١١. ٤. إقرار من المستثمر

➤ يقر المستثمر بما يلي:

١. ٤. ١١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. ٤. ١١. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
1. 2. 4. 11. لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٦/٢٩ هـ
٣. ٤. ١١. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع

١١. ٥. نموذج العقد

رقم العقد

تاريخ العقد

عقد تأجير

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

١ - أسم البلدية / البلدية: ومقرها: ويمثلها في
التوقيع على هذا العقد: بصفته: طرف أول العنوان:
..... هاتف: فاكس: ص.ب.:
..... المدينة: الرمز البريدي: البريد الإلكتروني:
.....

٢ - أسم المستثمر: رقم
الهوية: صادرة من: بتاريخ / / شركة /
مؤسسة: سجل تجاري
رقم صادرة من: بتاريخ / / ويمثلها في التوقيع
على هذا العقد: بصفته: وينوب عنه في التوقيع:
..... بالتفويض رقم طرف ثاني العنوان:
..... هاتف: فاكس: ص.ب.:
..... المدينة: الرمز البريدي: البريد الإلكتروني:
.....

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

المادة الأولى : تعريف لمفردات العقد.	
الموقع	هو الأرض المملوكة للبلدية والمحدد أماكنها في هذا العقد.
العقار	هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.
المشروع	هو المراد إقامته من قبل المستثمر على الموقع المحددة بياناته كما هو موضح أدناه.
الجهات ذات العلاقة	هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.

الكراسة		كراسة الشروط والمواصفات	
المادة الثانية : مستندات العقد			
المستندات التالية مكمل ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد: كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني. الرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني. 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:			
نوع النشاط			
موقع العقار	المدينة	الحي	رقم المخطط
	الشارع	رقم العقار	
حدود العقار		(حسب الكروكي المرفق)	
	شمالا	جنوبا	شرقا
	بطول	بطول	بطول
مساحة العقار	مساحة المباني		عدد الادوار
			نوع البناء
ويكون موقع العقار حسب الكروكي المرفق بكراسة الشروط والمواصفات			
المادة الرابعة : الغرض من العقد			
الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإقامة وإدارة وتشغيل وصيانة ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصص له.			
المادة الخامسة : مدة العقد			
مدة العقد () () تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.			
المادة السادسة : فترة التجهيز والإنشاء			

يعطى المستثمر فترة () () () للتجهيز والإنشاء وهي تعادل () من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.
المادة السابعة : الإيجار السنوي
الإيجار السنوي للعقار ريال () 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 يلي: الحصول على التراخيص اللازمة من البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع. تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء. توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة. تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد. الحصول على الموافقة الخطية من البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع. سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل واستهلاك الخدمات للموقع. تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من البلدية ومن الجهات ذات العلاقة. تطبيق اللوائح الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والمرتبطة بالنشاط. سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.
المادة التاسعة : الرقابة على تنفيذ العقد
للبلدية 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 المواقع لغير الغرض المخصص له والوارد في المادة الرابعة من هذا العقد.
المادة الحادية عشر : التنازل عن العقد
لا يحق للمستثمر تأجير كل أو جزء من المواقع المؤجرة له على الغير، أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من البلدية.

المادة الثانية عشر :	الغرامات والجزاءات
في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ في ١٤٢٢/٨/٦ هـ — والتعميم الوزاري رقم ١٤٢٣/١/٢٥ هـ. وللبلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة لما لم يرد منها بلائحة الغرامات والجزاءات.	
المادة الثالثة عشر :	فسخ العقد
يجوز فسخ العقد مع بقاء حق 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 البلدية ، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.	
إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.	
إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي 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 عشر :	إلغاء العقد
يجوز للبلدية بعد موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية إلغاء العقد، قبل انتهاء مدة التأجير أو الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.	
المادة الخامسة عشر :	المنشآت المقامة على العقار
تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد من حق البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بكاملها، يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين.	
المادة السادسة عشر :	مرجع العقد

فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسري أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٦/٢٩ هـ.	
المادة السابعة عشر :	الفصل في النزاع بين الطرفين
في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه بموجب المادة الثالثة عشر من التعليمات التنفيذية للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٧٣٦٧١ في ١٤٢٦/١٢/٢٤ هـ.	
المادة الثامنة عشر :	شروط أخرى
الشروط الخاصة:	
المادة التاسعة عشر	
يقر الطرفان أن العنوان الموضح بصدر هذا العقد، هو العنوان الذي يمكن للطرف الأول أن يرسل عليه المراسلات والمكاتبات إلى الطرف الثاني بخصوص هذا العقد، ويكون الطرف الثاني قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على العنوان المذكور، وفي حالة تغييره يتم إخطار الطرف الأول بخطاب مسجل.	

والله ولي التوفيق،،،

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

الطرف الأول

الطرف الثاني