



أمانة منطقة  
المدينة المنورة  
Madinah Regional Municipality  
وكالة الاستثمار

الاستثمار  
فورك

بوابة الاستثمار في المدن السعودية  
FURAS | Saudi Cities Investment Gate

كراسة شروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة مصنع بلك وخرسانة ومنتجات إسمنتية،  
القطعة رقم (90-91) ضمن المخطط رقم (859/ت/1419)



## الملخص التنفيذي للفرصة رقم 01-25-003001-5001



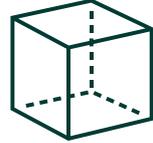
### النشاط:

مصنع بلك وخرسانة  
ومنتجات اسمنتية



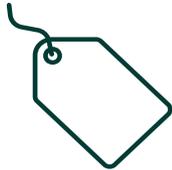
### الحي: أبو مرخة

تقاطع طريق التيسير  
مع طريق ابن أبي البر



### مساحة المشروع:

14,037.73 م<sup>2</sup>



### قيمة الكراسة:

(3000 ريال)



### الموقع على الخارطة:

( امسح رمز QR )  
أو اضغط [هنا](#) للوصول للموقع



### مدة العقد ( 25 ) سنة:

فترة التجهيز والإنشاء (10%)



### تقديم أصل الضمان المالي

في ظرف مختوم ومغلق بالتعليقات المنصوص عليها في الكراسة  
والتقيد بالموعد والمكان المحدد مع إرفاق صورة الضمان البنكي  
في الموقع الإلكتروني المشار إليه.  
لا يقل سريان مفعول الضمان عن (٩٠) يوماً من تاريخ فتح  
المظاريف. وألا تقل قيمته عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي.



### طريقة التقديم:

تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني  
furas.momra.gov.sa  
أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"  
وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية فيقدم العطاء عن  
طريق الظرف المختوم باليد في موعد وتاريخ فتح المظاريف المعلن عنه شريطة تقديم ما  
يثبت وجود مشكلة فنية أثناء التقديم على المنافسة الإلكترونية



## فهرس المحتويات

القسم الأول: مقدمة ووصف العقار.....	٥
القسم الثاني: لماذا استثمر مع أمانة منطقة المدينة المنورة؟.....	١٢
القسم الثالث: اشتراطات المنافسة والتقديم.....	١٤
القسم الرابع: واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء.....	١٨
القسم الخامس: ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف.....	٢٠
القسم السادس: الترسية والتعاقد وتسليم العقار.....	٢١
القسم السابع: الاشتراطات العامة.....	٢٤
القسم الثامن: الاشتراطات الخاصة.....	٣٠
القسم التاسع: الاشتراطات الفنية.....	٣٦
القسم العاشر: المرفقات.....	٤٣



# القسم الأول:

## مقدمة وَ وصف العقار



## القسم الأول: مقدمة ووصف العقار

### ١. التعريفات:

العقار	المشروع
هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد له.	هو المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانتته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع.
مقدم العطاء	الأمانة
هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.	أمانة منطقة المدينة المنورة.
الكراسة	النشاط
كراسة الشروط والمواصفات.	مصنع بلك وخرسانة ومنتجات اسمنتية
المنافسة الإلكترونية	الوزارة
تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني <a href="http://furas.momra.gov.sa">furas.momra.gov.sa</a> أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص	وزارة البلديات والإسكان
المنافسة العامة	

فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ والتعليمات التنفيذية لها والقرارات ذات الصلة.

## ٢. مقدمة:

ترغب أمانة منطقة المدينة المنورة في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لإنشاء وتشغيل وصيانة مصنع بلك وخرسانة ومنتجات اسمنتية، القطعة رقم (90-91) ضمن المخطط رقم (859/ت/1419) تقاطع طريق التيسير مع طريق ابن أبي البر، ووفق التفاصيل المبينة 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 مقر وكالة الاستثمار في مبنى غرفة المدينة المنورة التجارية

هاتف: 0148217187

الرقم الموحد: 920022940

بريد إلكتروني: inv@amana-md.gov.sa

واتس أب: 0148217187

- أو من خلال الموقع الإلكتروني <https://furas.momra.gov.sa/ar>

- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "



### ٣. وصف العقار:

مصنع بلك وخرسانة ومنتجات اسمنتية		نوع النشاط
بلدية البيداء	المدينة المنورة	موقع العقار
تقاطع طريق التيسير مع طريق ابن أبي البر	حي أبو مرخة	
المخطط رقم (859/ت/1419)	القطعة رقم (90-91)	
أرض فضاء		نوع الموقع
14,037.73 م <sup>2</sup> (أربعة عشر ألف وسبعة وثلاثون متراً مربعاً تقريباً)		مساحة الموقع

### الخدمات بالموقع:

- على المستثمر الذي ترسوا عليه المنافسة إيصال كافة الخدمات اللازمة للموقع والتي تمكن المشروع من أداء الأهداف المنشودة منه على أكمل وجه، ويتحمل المستثمر وحده كافة التكاليف والرسوم الخاصة بإيصال كافة الخدمات من (كهرباء - ماء - اتصالات - صرف... إلخ).

### بيانات أخرى:

- 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 والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية.
- المساحة المذكورة أعلاه تخضع للعجز أو الزيادة وفقاً لاستلام الموقع على الطبيعة.
- لا يؤثر وجود إشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال، ويجب على المستثمر في حال وجود إشغالات على الموقع معالجتها قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص، والأمانة غير ملزمة بذلك، ولن تتحمل الأمانة أية تكاليف مهما كانت.



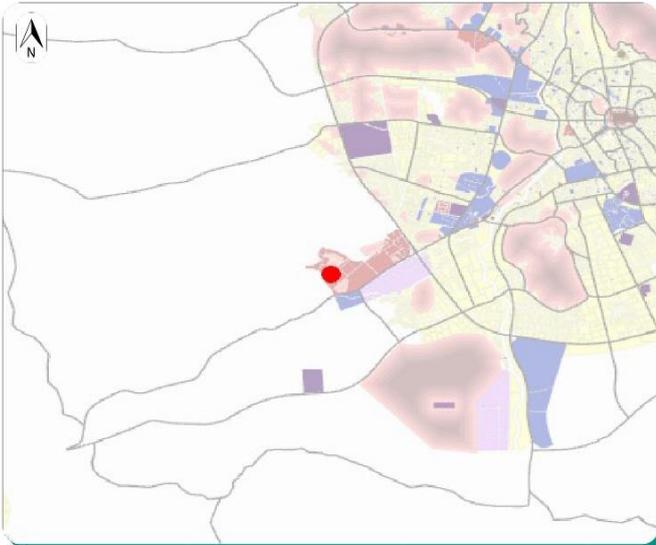
## ٤. بطاقة وصف المشروع:



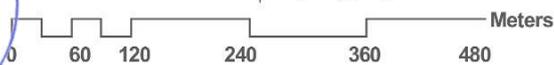
### بطاقة وصف مشروع

القطعتين رقم 90 و 91 بمخطط الامانة رقم 859 / ت / 1419 هـ تقاطع طريق التيسير مع طريق ابن أبي البر

المساحة	14037.73 م <sup>2</sup>	اسم المدينة	المدينة المنورة	رابط الوصول للموقع	
رقم المخطط	1419\ت\859	رقم القطعة	91&90		
الاستخدام المعتمد	تصنيع	اسم الحي	حي ابومرخة	اسم البلدية	بلدية العقيق
النشاط المقترح	مصنع خدمات المعادن و مواد البناء (بلوك و خرسانة)	نوع التأجير	طول الاجل	Date : 2025-01-19 Time : 28:02:46	



مقياس الرسم 1:2000



Coordinate system :

Projection:  
Universal Transverse Mercator (UTM)  
Datum: WGS 1984  
Zone : 37N

**٥. قيمة الكراسة:**

آلية الدفع	قيمة الكراسة	
السداد من خلال نظام سداد وذلك وفق التعليمات المذكورة في بوابة الاستثمار البلدي " فرص".	ثلاثة آلاف ريال	3000 ريال

**٦. المواعيد المتعلقة بالمنافسة:**

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

**٧. السجلات والتراخيص النظامية:**

- ١/٧ نموذج العطاء (مرفق رقم "1") يعبأ يدوياً ويوقع ويختّم، وترفع صورة منه في منصة فرص عند تقديم العطاء.
- ٢/٧ توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).
- ٣/٧ إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.
- ٤/٧ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- ٥/٧ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٦/٧ خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول:
  - لا يقل سريان مفعول الضمان عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف.
  - أن تكون قيمة الضمان لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي.
- ٧/٧ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
- ٨/٧ صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
- ٩/٧ صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.
- ١٠/٧ صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.
- ١١/٧ كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- ١٢/٧ نسخة من العنوان الوطني.

**٨. مكان التسليم:**

- ١/٨ يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق:
  - الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa)
  - تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"
- ٢/٨ باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل الورقي - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

**٩. نظام المنافسة:**

- ١/٩ لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ٢٩/٦/١٤٤١هـ والتعليمات التنفيذية والقرارات الوزارية التابعة لها.

# القسم الثاني:

لماذا أستثمر مع أمانة منطقة المدينة المنورة؟





## القسم الثاني: لماذا أستثمر مع أمانة منطقة المدينة المنورة؟

تنوع الفرص الاستثمارية لدى الأمانة وتميز مواقعها بأكثر من ١,٨٠٠ موقع استثماري لدى الأمانة



فترات سماح قد تصل إلى ٥% من مدة العقد تمكن المستثمر من بدء المشروع دون تكاليف خلال فترة السماح



منطقة المدينة المنورة ذات موقع جغرافي مميز ولها مخططات طموحة لاستقبال ٣٠ مليون زائر للمنطقة ومن المتوقع وصوله بشكل سنوي بحلول عام ٢٠٣٠



تجربة رقمية في كثير من الإجراءات الاستثمارية مثل تقديم العطاءات واستلام المواقع وغيرها



# القسم الثالث:

## اشتراطات دخول المنافسة والتقديم



## القسم الثالث: اشتراطات المنافسة والتقديم

### ١. من يحق له دخول المنافسة:

- ١/١ يحق للمؤسسات والشركات ذات الخبرة في مجال صناعة الخرسانة والبلك والمنتجات الأسمنتية التقدم في هذه المنافسة، ويحق للأمانة استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.
- ٢/١ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

### ٢. لغة العطاء:

- ١/٢ 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 والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
- ٢/٢ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

### ٣. مكان تقديم العطاءات:

- ١/٣ تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة والمختومة بختمها باسم مدير إدارة المحافظ الاستثمارية. ويتم تسليمها باليد للجنة فتح المظاريف بأمانة منطقة المدينة المنورة، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:  
(المدينة المنورة - أمانة منطقة المدينة المنورة - ص.ب ٤٩٥٢ - الرمز البريدي ٤١٤١٢).

### ٤. موعد تقديم العطاءات:

- ١/٤ يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية، ومنصة فرص.

### ٥. موعد فتح المظاريف:

- ١/٥ موعد فتح المظاريف وفق الموعد المحدد في الإعلان بالجريدة الرسمية، ومنصة فرص.

### ٦. تقديم العطاء:

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



- ٢/٦ 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 الوطني على الرقم (١٩٩٠٤٠) أو عن طريق البريد الإلكتروني ([inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa)) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.
- ٣/٦ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمدة، والالتزام التام بما تقتضيه البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.
- ٤/٦ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

## ٧. كتابة الأسعار:

- يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:
- ١/٧ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات.
- ٢/٧ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابةً (حروفاً) بالريال السعودي.
- ٣/٧ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه.

## ٨. مدة سريان العطاء:

- ١/٨ مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

## ٩. الضمان:

- ١/٩ يجب أن يُقدم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠) يوم من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.
- ٢/٩ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

## ١٠. موعد الإفراج عن الضمان:

- ١/١٠ يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد تسديد أجره السنة الأولى وتوقيع العقد.

## ١١. مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

- ١/١١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- ٢/١١ 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 المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابةً عن الشركة.
- ٣/١١ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- ٤/١١ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ١٩ أعلاه).
- ٥/١١ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٦/١١ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
- ٧/١١ صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول إذا كان المستثمر شركة أو مؤسسة.
- ٨/١١ 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 تخضع لأحكام هذا النظام.
- ٩/١١ نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة.
- ١٠/١١ إرفاق نسخة من العنوان الوطني.
- ١١/١١ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي موقعة من المستثمر ومختومة على أن يتم تحميلها بمنصة فرص، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

## ١٢. سرية المعلومات:

- ١/١٢ جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة.

# القسم الرابع:

واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء



## القسم الرابع: واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

### ١. دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

١/١ على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء.

### ٢. الاستفسار حول بيانات المنافسة:

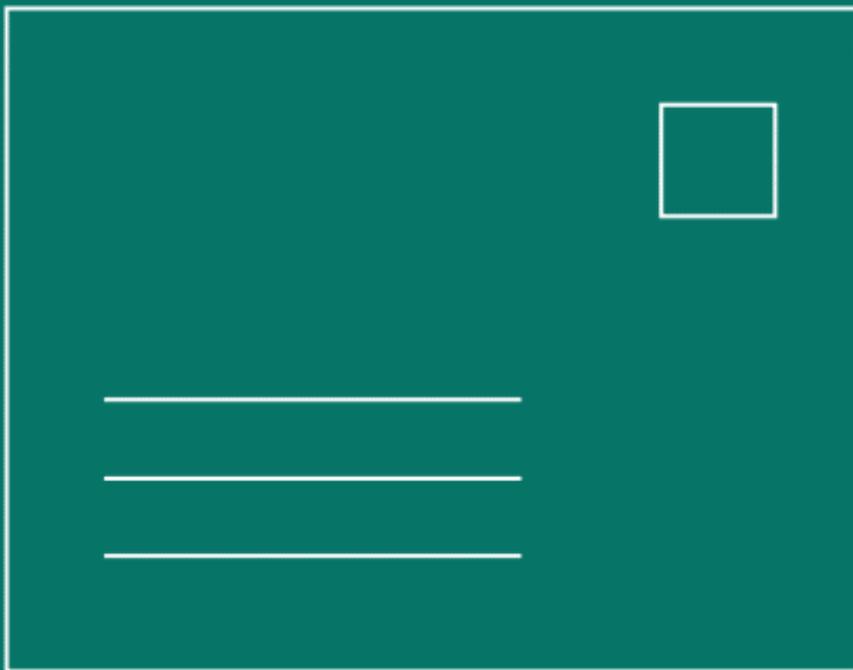
١/٢ في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمرين الاستفسار من الأمانة خطياً ولا تقبل الاستفسارات التي تقدم للأمانة قبل عشرة أيام من موعد فتح المظاريف.

### ٣. معاينة العقار:

١/٣ على المستثمر وقبل تقديم عطاءه 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 تقدمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

## القسم الخامس:

ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف



## القسم الخامس: ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١. **إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:**
  - ١/١ يجوز 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.
٢. **تأجيل موعد فتح المظاريف:**
  - ١/٢ يحق للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.
٣. **سحب العطاء:**
  - ١/٣ لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.
٤. **تعديل العطاء:**
  - ١/٤ 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. **حضور جلسة فتح المظاريف:**
  - ١/٥ 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.

# القسم السادس:

## الترسية والتعاقد وتسليم العقار



## القسم السادس: الترسية والتعاقد وتسليم العقار

### ١. الترسية والتعاقد:

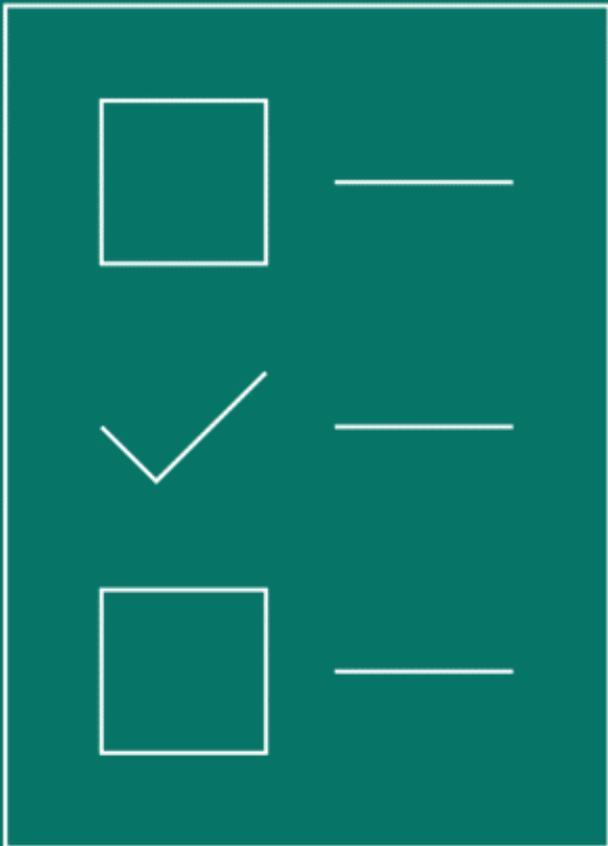
- ١/١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراساتها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء.
- ٢/١ يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- ٣/١ يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- ٤/١ 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.
- ٥/١ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

### ٢. تسليم الموقع:

- ١/٢ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك، وبشروط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- ٢/٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

# القسم السابع:

## الاشتراطات العامة



## القسم السابع: الاشتراطات العامة

### ١. توصيل الخدمات للموقع:

١/١ 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، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات العلاقة.

### ٢. البرنامج الزمني للتنفيذ:

١/٢ يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل الخاصة بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من الأمانة.

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

١/٣ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.

### ٤. تنفيذ الأعمال:

١/٤ يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع 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.

٢/٤ يجب على المستثمر أن يسند مهمة إعداد التصاميم والمخططات والإشراف على تنفيذ وإنشاء المشروع والتقدم بطلب الرخصة إلى أحد المكاتب الهندسية المؤهلة والمعتمدة لدى الأمانة وللإطلاع على قائمة المكاتب يمكن زيارة الرابط التالي: (<https://momrah.gov.sa/ar>) وبشرط ألا يقل تصنيف المكتب عن الفئة (A).

### ٥. 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 الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- ٢/٥ مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي ملاحظات تكون بها والمقترحات الخاصة بمعالجة تلك الملاحظات.
- ٣/٥ المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- ٤/٥ توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند الحاجة لذلك، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- ٥/٥ التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- ٦/٥ دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

٧/٥ 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 الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

#### ٦. حق الأمانة في الإشراف:

- ١/٦ للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة ووفقاً للرفوعات المساحية المعتمدة من الأمانة.
- ٢/٦ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٣/٦ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ٤/٦ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

#### ٧. تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

- ١/٧ 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 مصنع البلك والمنتجات الاسمنتية ومطابقتها للمواصفات.

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

- ١/٨ لا يجوز استخدام العقار لغرض المخصص له في إعلان المنافسة العامة، وطبقاً لرخصة التشغيل الصادرة من الأمانة، 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.

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

- ١/٩ لا يحق للمستثمر تأجير العقار 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.

**١٠. موعد سداد الأجرة السنوية:**

١/١٠ تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

**١١. ضريبة القيمة المضافة:**

١/١١ يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

**١٢. متطلبات السلامة والأمن:**

- ١/١٢ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٢/١٢ توفير الإسعافات الأولية، ومعدات، وأدوات إطفاء الحريق في الموقع، وتدريب العاملين عليها.
- ٣/١٢ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٤/١٢ يلتزم المستثمر بوضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة (مثل طرق مكافحة الحريق وإخلاء المكان عند الطوارئ).
- ٥/١٢ أن تخضع جميع عناصر المصنع وأماكن التخزين والعاملين بالمصنع لأنظمة وتعليمات السلامة العامة التي يجري العمل بها من قبل الدفاع المدني.
- ٦/١٢ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة (الخوذات، والكمامات، والأحذية، والقفازات، والنظارات الواقية ... وغيرها) أثناء العمل.
- ٧/١٢ يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- ٨/١٢ يكون المستثمر مسؤولاً ومسئولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، سواء كان ذلك راجعاً لخطأ في تنفيذ المبنى التجاري أو نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- ٩/١٢ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ٢٠/١٢/١٤٠٥ هـ وتعديلاته.

- ١٠/١٢ الالتزام بتزويد جميع المنشآت بالأنظمة اللازمة للوقاية من مكافحة الحريق ومنع انتشار اللهب حسب متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-801) والباب التاسع من كود البناء السعودي العام (SBC-201) مع تحديد جميع سبل الهروب والمسارات والمنحدرات والسلالم اللازمة واستخدام مواد بناء غير قابلة للاشتعال ومقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية.
- ١١/١٢ توفير التجهيزات اللازمة لتصريف الأمطار.
- ١٢/١٢ يلتزم المستثمر بعدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة وغيرها) أو المجاورين، وإرجاع الشيء الى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند وجوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- ١٣/١٢ 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.

### ١٣. فسخ العقد

- يحق للأمانة فسخ وإلغاء العقد مع المستثمر وذلك في الحالات التالية:
- ١/١٣ إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء.
- ٢/١٣ إذا أخل المستثمر بأي من مواد هذا العقد أو بالشروط والمواصفات ولم يتجاوب مع الأمانة لتصحيح الوضع خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار.
- ٣/١٣ إذا تأخر المستثمر عن دفع الإيجار في بداية السنة التعاقدية.
- ٤/١٣ بطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.
- ٥/١٣ للأمانة الحق في سحب الموقع وإلغاء العقد إذا قام المستأجر بتغيير النشاط دون موافقة الأمانة الخطية أو إذا قام بتأجير الموقع من الباطن وفي هذه الحالة يحق للأمانة تأجير الموقع حسبما تراه لمصلحتها.
- ٦/١٣ وفاة المستثمر وعدم تقدم الورثة خلال (٩٠) يوم من وفاته بطلب خطي للأمانة للاستمرار بتنفيذ العقد.

### ١٤. تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

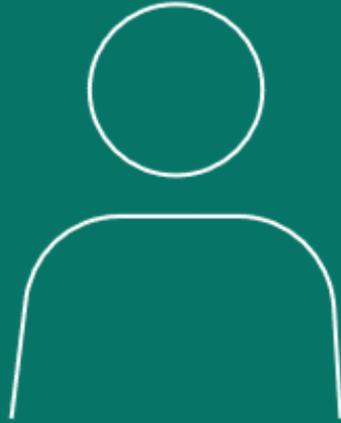
- ١/١٤ قبل انتهاء مدة العقد بسنة تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسئولية على الأمانة.
- ٢/١٤ بعد انتهاء مدة العقد ستؤول ملكية الموقع وجميع المنشآت الثابتة التي أقامها المستثمر على الموقع إلى الأمانة دون تعويض وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافتها بعد اعتماد الأمانة ستؤول ملكيتها للأمانة.

**١٥. أحكام عامة:**

- ١/١٥ جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
- ٢/١٥ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- ٣/١٥ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه (كقيمة كراسة الشروط والمواصفات، أو رسوم اصدار الضمان البنكي) في حالة عدم قبوله.
- ٤/١٥ تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ١٤٤١/٠١٢/٢٢ هـ وما يطرأ عليهما من تعديل.

القسم الثامن:

الاشتراطات الخاصة



## القسم الثامن: الاشتراطات الخاصة

### ١. مدة العقد:

١/١ مدة العقد (25 سنة) 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.

### ٢. فترة التجهيز والإنشاء:

١/٢ يمنح المستثمر فترة (10%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وتبدأ من السنة الثانية، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعلياً - في هذه الحالة - سداد قيمة عطاءه المالي عن هذه الفترة.

### ٣. النشاط الاستثماري المسموح به:

١/٣ النشاط الاستثماري المسموح به هو "مصنع بلك وخرسانة ومنتجات اسمنتية" ووفق المكونات الواردة في كراسة الشروط والمواصفات ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.

أو من خلال مسح الكود التالي:



لمزيد من المعلومات عن الأنظمة واللوائح الخاصة وزارة البلديات والإسكان، نأمل زيارة الرابط التالي:

<https://www.momrah.gov.sa/ar/regulations?pageNumber=1>

### ٤. مزاوله النشاط:

١/٤ يلتزم المستثمر بمزاوله النشاط داخل الموقع ويمنع منعاً باتاً مزاوله النشاط خارجه.

### ٥. المنطقة المحيطة بالموقع:

١/٥ يلتزم المستثمر بعدم استخدام الأرصفة والمناطق المحيطة بها بغرض الدعاية والإعلان، كما يلتزم بعدم وضع أي معروضات أو ثلاجات أو تخزين أي مواد خارج الموقع.

### ٦. المحافظة على البيئة:

١/٦ يتم اتخاذ كافة الاحتياطات الصحية والبيئة لمنع انتشار الغبار وذرات الإسمت بهواء المصنع والمناطق المجاورة له ومنع انتشار الغازات الملوثة للهواء والبيئة بتركيب مرشحات تقنية الهواء من الغبار الناتج عن هذه الصناعة  
٢/٦ دراسة التقييم البيئي للمصنع عند الإنشاء والتشغيل، وأن تكون جميع النشاطات وسط الموقع.  
٣/٦ أن تتوفر بالمصنع وسائل التهوية الطبيعية بما في ذلك تركيب مراوح الشفط التي تساعد على تغيير الهواء داخل المصنع إضافة الى توفر التهوية الصناعية التي تخفض درجة الحرارة الداخلية.

- ٤/٦ يراعى أن يكون استخدام مياه الشرب للأغراض المخصصة لها وليس لأغراض الغسيل والتبريد في مناطق الإنتاج مثلاً لذا يجب توضيح الطريقة الاقتصادية لاستخدام المياه والكميات اللازمة للمشروع إذا كانت هناك حاجة لاستخدام مياه الشرب في خط الإنتاج.
- ٥/٦ ألا تحتوي مياه الصرف الصحي على أية مواد أو مخلفات كيميائية تؤثر على شبكة الصرف الصحي بالمدينة الصناعية ولذا يجب على المستثمر استخدام معدات فصل المواد الكيماوية بالمصنع.
- ٦/٦ أن تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية مطابقة للمواصفات الفنية لصنعها وفي حالة وجود برك مائية لاستعمال الصناعة فيجب أن تنشأ جدرانها وأرضياتها من الخرسانة ثم تبطن بالسيراميك الأبيض ويعمل لها التصريف اللازم مع باقي مخلفات المصنع السائلة على بيرة مخصصة لهذا الغرض وبحيث يتم سحب مياهها المتجمعة والتخلص منها حسب تعليمات الأمانة، أما إذا كانت المياه تحتوي على أية مواد لها أضرار بيئية فيتم إخضاعها للتعليمات البيئية الصادرة عن مصلحة الأرصاد وحماية البيئة.
- ٧/٦ 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.
- ٨/٦ توفير مصفاة التنقية filter الخاصة بالإسمنت وتشغيلها طيلة مدة العمل.
- ٩/٦ توفير مصفاة للتنقية على محطة التعبئة المركزية في حالة الخلط الجاف للخرسانة Dry batch plant وتشغيلها طيلة العمل.
- ١٠/٦ سفلتة طرق الموقع بالكامل، وعمل أرضيات خرسانية لنقل الخلاطات المركزية وأماكن تنظيف الشاحنات، وكافة الأماكن التي يمكن أن يتسرب منها الماء المخلوط بالإسمنت، وربط هذه الأرضيات بقنوات لتصريف المياه السطحية ومياه الأمطار.
- ١١/٦ تنظيم عملية الحركة المرورية داخل وخارج موقع المصنع مع عمل الإرشادات المرورية اللازمة لذلك.
- ١٢/٦ يتم التخلص من مخلفات الخرسانة في المصنع بعد التفريغ، وكذلك غسيل وعاء خلط الخرسانة الخاص بالشاحنات، كما يتم التخلص من كافة المخلفات الأسمنتية الأخرى التي تنشأ في المصنع، بحيث تجمع هذه المخلفات في أحواض يتم التخلص من محتوياتها بالطريقة وفي الأماكن التي تحددها البلدية وحسب توجيهاتها.
- ١٣/٦ أن تكون مناطق تخزين الركام في الموقع مسقوفة ومحمية لمنع انتشار الغبار وتجنب تأثير العوامل الجوية عليها
- ١٤/٦ لا يسمح بتسرب المخلفات الناتجة عن غسيل المعدات والخلاطات والشاحنات ومضخات الإسمنت وغيرها من المعدات إلى التربة والمياه الجوفية أو تسربها إلى الوديان القريبة.
- ١٥/٦ يمنع منعاً باتاً التخلص من المخلفات الناتجة عن التصنيع على الطرق العامة أو خارج موقع المصنع ويتم التخلص من المخلفات الجافة بالأماكن التي تحددها الأمانة.
- ١٦/٦ تطبيق مقاييس نظام البيئة الصادر بموجب القرار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٦٥) بتاريخ ١٩/١١/١٤٤١هـ، على أن تكون الدراسة من مقدم خدمة مرخص من المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي.

## ٧. معايرة الأجهزة والمعدات والموازين:

- ١/٧ يتعهد المستثمر قبل تشغيل المصنع بالحصول على شهادات معايرة للموازين والأجهزة الخاصة بتصنيع البلوك ومواد البناء 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. اشتراطات التشغيل والصيانة:

- ١/٨ توفير أماكن لحاويات النفايات لتجميع المخلفات الصناعية ونقلها بطريقة آمنة تمهيداً للتخلص منها.
- ٢/٨ التعاقد مع شركات مختصة في رفع النفايات والمخلفات بأنواعها (التجارية - العادية)، والالتزام بالمحافظة على نظافة المنطقة في جميع الأوقات.
- ٣/٨ توحيد هوية بصرية للمخطط وذلك بعد التنسيق وأخذ إذن الجهات ذات العلاقة بالأمانة.
- ٤/٨ تجرى بصفة دورية صيانة عامة ومعايرة جميع الأجهزة والمعدات والموازين وفقاً لتعليمات جهات التصنيع، والهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس، أو أي جهة معتمدة من قبلها.
- ٥/٨ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- ٦/٨ تخصيص سجلات تدون فيها نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال لصيانة المنفذة.
- ٧/٨ وضع حاويات أو صناديق لتجميع القمامة والمخلفات، على أن يراعى أن يتم تجميع القمامة والمخلفات في أكياس قبل وضعها في أكياس قبل وضعها في الصناديق أو الحاويات.

## ٩. المواصفات والجودة:

- ١/٩ تكون متطلبات الخلطة الخرسانية وفقاً للمواصفات القياسية المتبعة من ناحية تدرج حبي، وخواصه الفيزيائية، وكمية ونوع الإسمنت المستخدم في الخلطة.
- ٢/٩ 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، ويحق للأمانة إغلاق المصنع في حالة عدم الالتزام بالاشتراطات المتعلقة بالجودة، وذلك بعد إنذاره واتخاذ الإجراءات النظامية.
- ٣/٩ الالتزام ببرامج المراقبة الفنية لجودة البلك المنتجة المطبقة حالياً والمعتمدة لدى الأمانة.

## ١٠. الجهاز الفني للمصنع:

- ١/١٠ يكون الجهاز الفني المسئول عن تشغيل المصنع مؤهلاً في مجال تصنيع وبيع البلك ومواد البناء، على أن يضم الجهاز الفني التخصصات التالية كحد أدنى:

العدد	التخصص
١	مهندس مواد
٢	فني تقنية خرسانة وبلك ومواد البناء
٢	فني مختبر
١	مراقب استقبال وتنسيق عمليات الشاحنات

**١١. متطلبات تخزين ومناولة المواد:**

- ١/١١ ضرورة توفر وعاء مستقل لكل نوع من انواع الأسمنت.
- ٢/١١ وضع البيانات أو العلامات الخاصة بكل وعاء توضح نوع الأسمنت.
- ٣/١١ أن تكون الأوعية محكمة الغلق، وتسمح بحرية الحركة عند فتحة التفريغ.
- ٤/١١ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:
- ٥/١١ يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة مصنع البلك أو مواد البناء وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة.

**١٢. الاشتراطات الأمنية:**

- ١/١٢ الالتزام بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية لعام ١٤٤٤هـ والصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٤) وتاريخ ١٤٤٤/٣/٧هـ وما تبعه من لوائح تنفيذية وقواعد وتعاميم ذات العلاقة.
- ٢/١٢ تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية ووزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/١/٧هـ.
- ٣/١٢ يجب تركيب كاميرات داخل المستودعات، بها خاصية التسجيل الرقمية.
- ٤/١٢ يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المباني.

**١٣. اللوحات الإعلانية:**

- ١/١٣ يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الإعلانية والدعائية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمستودعات والتي تقام أمامها.
- ٢/١٣ متطلبات المعوقين:
- ٣/١٣ يراعي في المشروع متطلبات المعوقين وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية بالتعميم رقم (١٤٠٢/٧/١٤٠٢) وتاريخ ١٤٠٢/١/٢١هـ.
- ٤/١٣ توفير ٥% من عدد المراحيض وأحواض غسيل الأيدي لاستخدام الأشخاص ذوي الإعاقة بما لا يقل عن مرحاض واحد وحوض واحد، وضرورة توفير حوض إضافي في حالة وجود حوض واحد فقط ويقع داخل دورة مياه للأشخاص ذوي الإعاقة طبقاً لمتطلبات الباب (١١) من كود البناء السعودي SBC-201.
- ٥/١٣ استخدام اللوحات الإرشادية لتوجيه العمال والموظفين في المواقف والممرات والساحات طبقاً لما ورد بالفصل 9,10,11-2009 من كود البناء السعودي العام SBC-201، كما يجب استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مسالك الهروب وساحات التجمع، طبقاً لما ورد بالفصل 1013 من كود البناء السعودي العام.
- ٦/١٣ تحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم، وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخداماتهم طبقاً لمتطلبات الفصل 1009 والباب 11 من كود البناء السعودي العام (SBC-201) وحسب الدليل الصادر عن مركز الملك سلمان لشؤون الإعاقة.

## ١٤. اشتراطات الأمن والسلامة:

- ١/١٤ الإجراءات الوقائية:  
يلتزم المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٢/١٤ تأمين معدات الحريق وأنظمة الإنذار:  
يجب على المستثمر أن يوفر طفايات حريق بمعدل طفاية لكل ١٠٠ متر مربع، تكون من الأنواع بودرة كيميائية مبردة (١٢ كجم)، ثاني أكسيد الكربون زنة (١٠ كجم) مع مراعاة أن توضع طفايات الحريق أو تعلق قريباً من الأبواب والمخارج في أماكن ظاهرة يسهل الوصول إليها لاستخدامها عند اللزوم.
- ٣/١٤ اللوحات الإرشادية:  
يجب وضع لوحات إرشادية تبين الإجراءات الواجب اتباعها في حالات الطوارئ، وأخرى تحذيرية تفيد منع التدخين، أو إحداث شرر داخل المواقع. وكذلك وضع لوحات في أماكن بارزة يدون عليها أرقام هواتف الدفاع المدني، وخدمات الطوارئ.
- ٤/١٤ ملابس العاملين والمهمات الوقائية:  
على المستثمر أن يوفر للعاملين بالمواقع الملابس والتجهيزات التي تتطلبها طبيعة العمل ومخاطرة حمايتهم، ويلزمهم بارتدائها واستخدامها في أداء العمل.
- ٥/١٤ خطة الطوارئ:  
يجب على المستثمر وضع خطة لإخلاء المواقع في أوقات الطوارئ، وإيضاح الإجراءات التي يجب على العاملين اتخاذها لحين حضور فريق الدفاع المدني.
- ٦/١٤ تدريب العاملين:  
يجب تدريب جميع العاملين على كيفية استخدام طفايات الحريق، وما يجب اتباعه في حالة نشوب حريق أو حالة طوارئ.
- ٧/١٤ الالتزام بتعليمات الدفاع المدني:  
الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- ٨/١٤ المسؤولية عن حوادث العمل:  
يكون المستثمر مسؤولاً مسؤلاً كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

# القسم التاسع:

## الاشتراطات الفنية



## القسم التاسع: الاشتراطات الفنية

### ١. كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

١/١ يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، وكذلك الاشتراطات الخاصة بالنشاط والصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية وغيرها من الجهات ذات العلاقة بالنشاط.

### ٢. الأعمال المطلوبة من المستثمر:

- ١/٢ مراجعة استشاري الأمانة لاستلام الموقع على الطبيعة وتحديد حدوده الخارجية بواسطة مسامير وبتر على الطبيعة قبل البدء في التنفيذ حسب المخطط المعتمد(المرفق).
- ٢/٢ تثبيت البتر الخرسانية للقطع بموجب المخطط وذلك عن طريق استشاري الأمانة.
- ٣/٢ يتحمل المستثمر أتعاب الاستشاري المستحقة عن تبتير قطعة الأرض.
- ٤/٢ القيام بأعمال تمهيد القطعة وسفلتة وإنارة ورصف الشوارع المحيطة بالقطعة حسب المواصفات الفنية وبإشراف الأمانة.
- ٥/٢ تسوير كامل الموقع.
- ٦/٢ على المستثمر الذي تتم ترسيه العطاء عليه 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.
- ٧/٢ التقيد بأنظمة البناء المعتمدة من حيث الارتفاعات والارتدادات لمثل هذا النشاط.
- ٨/٢ يتم تصميم وتنفيذ المنشآت بالمشروع طبقاً للشروط والمواصفات القياسية الصادرة من الهيئة العربية 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.
- ٩/٢ التقيد بالاشتراطات الفنية المذكورة أدناه كحد أدنى لإقامة مصانع البلك ومواد البناء بالمدينة المنورة بالإضافة إلى التقيد بما صدر من الأمانة والجهات الحكومية ذات العلاقة من اشتراطات ومعايير فنية خاصة بمصانع البلك ومواد البناء مثل مساحة مصنع بيع البلك ومواد البناء وغيرها من الاشتراطات والاحتياجات البيئية لها ومراعاة اشتراطات السلامة والصيانة الدورية لها.
- ١٠/٢ يجب أن تكون الخدمات الأساسية للمشروع مثل الكهرباء والمياه والهاتف والصرف الصحي باسم المستثمر ويلتزم المستثمر بالتنازل عنها بعد انتهاء العقد.
- ١١/٢ في حالة عدم شغل قطعة الأرض بالكامل وفقاً لشروط البناء فإن للأمانة الحق في استقطاع الجزء المتبقي الغير مشغول من القطعة والتصرف فيه.

### ٣. الاشتراطات الفنية لإقامة مصانع البلك ومواد البناء في المدينة المنورة:

- ١/٣ أن تتناسب مساحة الموقع مع حجم الانتاج بما يضمن سهولة وحرية الحركة وأمن وسلامة العاملين وأن يحتوي الموقع على العناصر التالية:
- أماكن تخزين المواد.
  - أجهزة إنتاج الخلطات الخرسانية.
  - أماكن إيواء الشاحنات وأماكن تنظيفها.
  - مباني الإدارة.
  - ورشة الصيانة.
  - مباني المولدات الكهربائية.
  - مختبرات وأحواض تخزين عينات البلك المطلوب اختيارها.
  - مستودعات عامة لآلات التحميل ومواد التخزين.
  - ورشة صيانة المعدات والشاحنات.
  - مباني المولدات الكهربائية.
  - يسمح بإقامة مكاتب وملاحق أرضية بنسبة لا تزيد عن (١٠٪) من مساحة الموقع.
  - تأمين عدد مناسب من مواقف الشاحنات داخل المصنع.
  - تأمين مواقف في مكان مناسب لسيارات العاملين بواقع (٦,٠) موقف/ موظف من مساحة الموقع.
- ٢/٣ أن يتم التصميم وإعداد المخططات ووثائق المشروع من قبل مكتب هندسي استشاري معتمد مع الإيضاح الكافي لكل الاجراءات المتبعة (الاتجاهات، المساحات، الطرق، المباني، الشوارع، الجداول، الرسم البياني، الأبواب، النوافذ، الكتالوجات، الرسم الهيكلي، المساقط ال، الجسور).....إلخ.
- ٣/٣ لا يقل الارتداد الأمامي من مباني المصنع أو ملحقاته وبين حدود الأرض عن (٥) م خمسة أمتار من كل جانب.
- ٤/٣ لا يقل الارتداد الأمامي للمباني والسور عن حد الشارع عن (٦)م ستة أمتار.
- ٥/٣ نسبة مساحة الارتداد إلى المساحة الإجمالية للأرض لا تقل عن (٣٠٪).
- ٦/٣ إقامة سور حول المصنع بالكامل على أن تكون أجزاء السور المواجهة للشارع منفذة بشكل لائق من البلك أو من البلك والحديد المشغول.
- ٧/٣ ارتفاع سقف مبنى المصنع ومباني الإدارة والخدمات يكون وفق نظام البناء بالمنطقة.
- ٨/٣ تأمين مصلى ومكان للوضوء بشكل لائق داخل الموقع على أن يتناسب حجمها مع عدد العاملين بالمصنع بمعدل (٨,٠) للمصلى وذلك ما كان أقرب مسجد يبعد أكثر من (٢٠٠) م.
- ٩/٣ تأمين غرفة إسعافات أولية بالمصنع وفق الأنظمة المتبعة.
- ١٠/٣ تأمين دورات مياه وأدشاش للعاملين بواقع دورة مياه ودش وحوض غسيل أيدي لكل (١٥) عامل.

### ٤. الاشتراطات المعمارية:

يجب أن يراعى الاشتراطات المعمارية التالية:

- ١/٤ توضيح الهيكل الإنشائي لمبنى المصنع ومبنى الإدارة والخدمات (خرساني - معدني) مع تأمين كافة الكتالوجات والرسومات للهيكل الحديدي في حال استعماله.



- ٢/٤ عمل رصيف حول هناجر التصنيع لا يقل عن ٥٠ سم وكذلك عمل رصيف بعرض ٥٠ سم للسور الخارجي من الداخل.
- ٣/٤ توفر الإضاءة والتهوية الطبيعية لصالات المصنع والمبنى الإداري وخدمات العمال والمباني الأخرى.
- ٤/٤ توضيح المداخل والمخارج اللازمة للعمال والمواد الأولية والمواد المنتجة مع بيان كامل لأبعاد فتحات المداخل والمخارج.
- ٥/٤ الأخذ في الاعتبار سهولة حركة السيارات والشاحنات داخل موقع المصنع وتوفير المسافات اللازمة لدوران الشاحنة بطريقة آمنة.

## ٥. الاشتراطات الإنشائية:

- ١/٥ يجب عمل عدة 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.
- ٢/٥ أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- ٣/٥ يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- ٤/٥ يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
- ٥/٥ 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.
- ٦/٥ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
- ٧/٥ عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتاوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
- ٨/٥ عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.
- ٩/٥ لا يجب استخدام الأسمت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
- ١٠/٥ 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.
- ١١/٥ يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع وإتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.

## ٦. الاشتراطات الكهربائية:

- ١/٦ أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ١٢٧/٢٢٠ فولت أو ٣٨٠/٢٢٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، ٦٠ ذبذبة/ثانية.
- ٢/٦ جميع المواد والتراكيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- ٣/٦ فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبنى من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والمواقف عن الإنارة الداخلية.
- ٤/٦ فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.
- ٥/٦ تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
- ٦/٦ جميع المواد والتراكيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- ٧/٦ يجب تجهيز المبنى 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 ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
- ٨/٦ 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.
- ٩/٦ 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.
- ١٠/٦ تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
- ١١/٦ يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
- ١٢/٦ إضاءة الطوارئ واللوحات المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

## ٧. الاشتراطات الميكانيكية:

- ١/٧ يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
- ٢/٧ يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان لمرتادي المجمع.
- ٣/٧ 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.

## ٨. اشتراطات الأعمال الصحية:

- ١/٨ تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- ٢/٨ تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

## ٩. الاشتراطات الخاصة بالتسهيلات facilities والعمليات الفنية:

### ١/٩ متطلبات تخزين ومناولة المواد:

#### الإسمنت:

- ضرورة توفر وعاء (silo) مستقل لكل نوع من الإسمنت.
- وضع البيانات أو العلامات الخاصة بكل وعاء توضح نوع الإسمنت.
- أن تكون الأوعية محكمة الغلق وتسمح بحرية الحركة عند فتحة التفريغ.

#### الركام:

- يتم تخزين الركام بطريقة تمنع حدوث انفصال حبيبي له وتكسرات.
- وضع حوائط تفصل بين أنواع الركام المختلفة ومقاساته.
- وضع فواصل أو حواجز كافية لمنع تداخل أنواع الركام المختلفة.
- أن تكون تشوينات الركام قاعدة صلبة.
- أخذ الاحتياطات اللازمة لعدم تعرض الركام للتلوث أو الأتربة.
- أن تتم طريقة نقل ومناولة الركام بحيث لا تسبب انفصال حبيبي للركام.
- توفر أوعية bins مستقلة لكل نوع من أنواع الركام تكفي لمنع وجود تداخل بينها.

#### الماء:

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

### الإضافات:

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

### متطلبات محطة التعبئة المركزية والخلطة المركزية:

٢/٩

### طريقة الخلط:

- تكون طريقة الخلط إما بالخلط أو بالخلط في الشاحنة.

### 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 الخرسانة المنتجة.

### 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 الخلطة قراءتها بسهولة من موقعه المعتاد.

- تكون دقة قياس كميات المواد بالموازين وفقاً لما يلي:

- + ٢٪ من الوزن المطلوب للركام في حالة الموازين المستقلة لكل نوع من الركام.
- + ١٪ من الوزن المطلوب لكل نوع في حالة استخدام ميزان واحد لجميع أنواع الركام.
- + ١٪ لقياس حجم أو وزن الماء من إجمالي الكمية المطلوبة.
- + ٣٪ من الكمية المطلوبة للإضافات أو + حجم الحد الأدنى للجرعة لكل ١٠٠ كجم من الإسمنت أيهما أعلى.

### طريقة إصدار الفواتير:

- ضرورة توفر الطريقة المناسبة لإصدار الفواتير، بحيث تشمل الفاتورة الحد الأدنى من المتطلبات التالية :
  - اسم المصنع أو علامته التجارية أو كليهما.
  - الرقم المسلسل لسند الاستلام والفاتورة.
  - التاريخ ورقم الشاحنة.
  - اسم المشتري واسم الموقع ومكانه.
  - صنف الخرسانة.
  - قابلية التشكيل المحددة.
  - حجم الخرسانة بالتر الكعب للشاحنة الواحدة.
  - النسبة الوزنية أو الحجمية لمركبات الخلطات الخرسانية
  - نوع الإسمنت المستخدم.
  - نوع وأقصى مقياس للركام.
  - أنواع الإضافات Admixtures إن وجدت
  - وقت الخلط.

- وقت التحميل ووقت الوصول.
- اسم سائق الشاحنة.
- 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.
- نتائج الاختبارات التي تجري في الموقع قبل الصب لقوام الخرسانة مثل اختبار الهبوط (Slump Test).

### ٣/٩ متطلبات شاحنات خلط ونقل الخرسانة:

- يجب أن تكون الشاحنات الناقلة للخرسانة الجاهزة في حالة جيدة وخالية من تراكم الإسمنت والخرسانة عليها، وألا تحمل هذه الشاحنات بأكثر من الحمولة المسموح بها على الطرق، أو الحمولة المسموح بها للشاحنة أيهما أقل وذلك لضمان السلامة العامة.
- أن يكون سطح القمع والزلاق Chute أملس ونظيفاً.
- وجود رقم واضح أو أمر لكل شاحنة.
- وجود اسم وشعار المصنع بشكل واضح على الشاحنة.
- أن يعمل عداد دوران برميل الشاحنة بشكل سليم.
- أن يكون عداد الماء بحالة جيدة.

### ٤/٩ إحتياجات إنتاج الخرسانة في الجو الحار:

- وجود مبرد ماء على الأقل في المصنع يعمل بصورة جيدة لتبريد المستخدم في الخلطات الخرسانية، وذلك لمنع ارتفاع حرارة الخرسانة الجاهزة عن الحدود المسموح بها خصوصاً في فصل الصيف.
- تسقف تشوينات الركام للحماية من أشعة الشمس
- وضع رشاشات ماء فوق تشوينات الركام.
- يستحسن توفر مصنع ثلج في المصنع.
- توفر خزان ماء مستقل ومعزول للماء البارد.
- أن تكون أنابيب نقل الماء البارد إلى محملة الخلط مدفونة أو معزولة حرارياً في ضحقة المدينة الكيف
- طلاء أوعية الإسمنت باللون الأبيض والفاتح.
- طلاء براميل نقل الخرسانة باللون الأبيض أو الفاتح.

### ٥/٩ متطلبات مختبر الجودة والتجهيزات الخاصة به:

- أن تكون المساحة كافية للقيام بجميع أنشطة المختبر وبشكل منظم، بحيث يؤخذ في الاعتبار توافر أماكن مخصصة لتخزين العينات والمسطحات، التي يحتاج إليها كسر العينات وغرف أحواض المعالجة واختبارات الخرسانة المتصلدة، وكذلك اختبارات تحليل المياه واختبارات الركام والإسمنت (الكيميائية والميكانيكية) واختبارات المواد المضافة والأماكن المخصصة للعاملين في المختبر وغيرها من أعمال المختبر.
- توافر الأجهزة الضرورية والتجهيزات الأساسية والإضافية في المختبر مثل:
  - ماكينة كسر عينات الخرسانة.
  - جهاز تقسيم العينات.
  - مجموعة مناخل قياسية ومنها منخل رقم ٢٠٠
  - مجموعة قياس الكثافة النوعية للركام.
  - جهاز لوس أنجلوس.

- جهاز تعيين نسبة الفراغات.
  - ميزان دقة ١ جرام وميزان ٠.١ جرام.
  - فرن تجفيف.
  - وعاء تعيين وحدة الوزن.
  - أحواض ماء للمعالجة.
  - مكعبات قياسية ( ١٥X١٥١٥ سم )
  - مجموعة مكعبات قياسية (٢x٢x٢ بوصة)
  - قوالب أسطوانية قياسية (٦x١٢ بوصة)
  - جهاز قياس الهبوط Slump.
  - جهاز قياس درجة الحرارة.
  - جهاز قياس زمن الشك للإسمنت
  - جهاز قياس زمن الشك للخرسانة.
  - ماكينة أخذ عينات قلب الخرسانة.
  - أجهزة اختبار غير متلفة للخرسانة.
  - خلاطه لعمل الخلطات التجريبية.
- أن يكون المختبر مكيفاً وجيد التهوية ومنظماً بشكل جيد.

#### ١٠. اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

- ١/١٠ أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- ٢/١٠ يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني. >تكررت في قسم سابق
- ٣/١٠ استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة ان يكون الأثاث ومحتويات المركز من مواد مناسبة للاستخدام
- ٤/١٠ تغطية السلالم والمنحدرات بمادة تقاوم الانزلاق مع وضع حواجز الأمن حولها ومراعاة أن تكون المنحدرات ذات ميول آمنة.
- ٥/١٠ وضع أدرشاش الطوارئ أو أدرشاش غسيل العيون في حالة استخدام مواد كيميائية في عمليات التصنيع.
- ٦/١٠ تنظيم حركة المرور داخل الموقع ووضع الارشادات والتعليمات والإشارات المرورية اللازمة.
- ٧/١٠ وجود غرفة إسعافات أولية في مكان مناسب من المصنع على أن تتوفر فيها أدوات ومواد الإسعافات الأولية تحت اشراف شخص مدرب تدريباً كافياً على القيام بالإسعافات الأولية.
- ٨/١٠ يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات .
- ٩/١٠ استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتغال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المركز من مواد مناسبة للاستخدام.



- ١٠/١٠ يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة في مباني المصنع المختلفة حسب تعليمات الدفاع المدني.
- ١١/١٠ تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء حريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
- ١٢/١٠ يراعي عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.



# القسم العاشر:

## المرفقات





**مرفق (٢): محضر تسليم عقار**

الرقم:	التاريخ:	
اسم المستثمر:	رقم العقار:	
رقم العقد:	تاريخ العقد:	

إقرار

أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه في يوم ..... بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في نشاط (مصنع بلك وخرسانة ومنتجات اسمنتية) بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة منطقة المدينة المنورة وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وقبلته على حالته في تاريخ استلامه (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى).

وعليه أوقع،،

المستثمر: ..... رئيس البلدية: .....

التوقيع: ..... التوقيع: .....

**مرفق (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 الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٠٦/١٤٤١ هـ والتعليمات التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١.
٣. استخراج التراخيص اللازمة للنشاط مثل الترخيص البيئي وغيرها من التراخيص.
٤. الاطلاع على الاشتراطات الفنية والبلدية لمصانع البلك والخرسانة والمنتجات الاسمنتية الصادرة عن وزارة البلديات والاسكان وأي جهة أخرى لها علاقة بالنشاط.
٥. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

التوقيع



**مرفق (٤): قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من كل المستندات المطلوبة**

مسلسل	المستند	هل مرفق؟	هل موقع؟
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
٣	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
٥	صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٦	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي.		
٧	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
٨	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
٩	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية		
١٠	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة		
١١	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها مختومة وموقعة		
١٢	العنوان الوطني		

أمانة منطقة  
المدينة المنورة  
Madinah Regional Municipality



AMAANAALMADINAH



AMAANA-MD.GOV.SA