



كراسة شروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة مصنع غسيل رمال، القطعة رقم (19)
ضمن المخطط رقم (859/ت/1419) على طريق أبو ذر المالكي



لماذا أستثمر مع أمانة منطقة المدينة المنورة؟

البعد الديني والتاريخي

تتمتع المدينة المنورة بمكانة دينية وتاريخية عظيمة، حيث تعد ثاني أقدس مدن الإسلام بعد مكة المكرمة، ومقرًا لأهم الأحداث الإسلامية التي شكلت التاريخ الإسلامي.

البعد السياحي

حصلت المدينة المنورة على الوجهة الأولى سياحيًا في المملكة العربية السعودية لعام 2024.

ثاني المدن
السعودية في
متوسط الهجرة
للسكن والعمل

10 أيام
ارتفاع متوسط
إقامة الزائر
لعام 2023

18+ مليون
زائر
خلال 2024

7 عالميًا
في مؤشر
الأداء السياحي

النهضة الحضارية

تقدمت المدينة المنورة 11 مرتبة عالميًا في مؤشر IMD للمدن الذكية 2024

المركز 7 عربيًا

المركز 74 عالميًا

مستقبل مشرق

تراث المدينة
AL MADINAH HERITAGE

شركة داون تاون
السعودية
Downtown Company

رؤى المدينة القابضة
Rua Al Madinah Holding

السيرة
alsirah

SEVEN
مشاريع الترفيه السعودية
SAUDI ENTERTAINMENT VENTURES

مدينة المعرفة الاقتصادية
Knowledge Economic City



الملخص التنفيذي للفرصة:

الموقع	القطعة رقم (19) - مخطط الأمانة رقم (859/ت/1419) - طريق أبو ذر المالكي
مساحة الموقع	8,047.85 م ² (ثمانية آلاف وسبعة وأربعون متراً مربعاً تقريباً)
مدة العقد	(10) عشرة سنوات
فترة التجهيز والإنشاء	10%
قيمة الكراسة	(3000) ثلاثة آلاف ريال السداد من خلال نظام سداد وذلك وفق التعليمات المذكورة في بوابة الاستثمار البلدي "فرص"

طريق التقديم:

1. يتم تقديم عطاءات المنافسة من قبل المستثمرين عن طريق الموقع الإلكتروني <https://furas.momah.gov.sa>.
2. تقديم أصل الضمان البنكي:
 - في ظرف مختوم ومغلق بالتعليمات المنصوص عليها في الكراسة والتقيّد بالموعد والمكان المحدد، مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع المشار إليه عند تقديم العطاء.
 - لا يقل سريان مفعول الضمان البنكي عن (90) تسعون يوماً من تاريخ فتح المظاريف وألا تقل قيمته عن (25%) من قيمة العطاء المقدم.
 - في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق الموقع الإلكتروني لأسباب فنية فيقدم العطاء عن طريق الظرف المختوم باليد في موعد وتاريخ فتح المظاريف المعلن عنه شريطة تقديم ما يثبت وجود مشكلة فنية برفع بلاغ عبر منصة فرص.

الموقع على الخارطة:

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



فهرس المحتويات:

٤ القسم الأول: مقدمة ووصف العقار
٩ القسم الثاني: اشتراطات المنافسة والتقديم
١٢ القسم الثالث: واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء
١٣ القسم الرابع: ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف
١٤ القسم الخامس: الترسية والتعاقد وتسليم العقار
١٥ القسم السادس: الاشتراطات العامة
١٩ القسم السابع: الاشتراطات الخاصة
٢٢ القسم الثامن: الاشتراطات الفنية
٢٦ القسم التاسع: المرفقات

القسم الأول: مقدمة ووصف العقار

١- تعريفات:

العقار	المشروع
هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد له.	هو المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته 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 غسيل رمل
المنافسة الإلكترونية	الوزارة
تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa 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 التصريف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (40152) وتاريخ 1441/06/29هـ 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 غسيل رمال، القطعة رقم (19) ضمن المخطط رقم (859/ت/1419) على طريق أبو ذر المالكي، ووفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، 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:



بيانات مركز خدمة المستثمرين بأمانة منطقة المدينة المنورة:

inv@amana-md.gov.sa

920022940

0148217187

للوصول لقنوات مركز خدمة المستثمرين من خلال مسح رمز QR التالي:



٣- وصف العقار:

إنشاء وتشغيل وصيانة مصنع غسيل رمال				نوع النشاط
مصنع غسيل رمال				مكونات النشاط
العقيق	البلدية	المدينة المنورة	المدينة	موقع العقار
أبو ذر المالكي	الشارع	أبو مرخة	الحي	
19	القطعة	1419/ت/859	المخطط	
الحدود والأبعاد والأطوال الخاصة بالموقع المستثمر تكون وفقاً لبطاقة وصف المشروع المرفقة بالكراسة				حدود العقار
8,047.85 م ² (ثمانية آلاف وسبعة وأربعون متراً مربعاً تقريباً)				مساحة المشروع
مخطط المصانع				معالم قريبة

بيانات أخرى:

١. 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.
٢. المساحة المذكورة أعلاه تخضع للعجز أو الزيادة وفقاً لاستلام الموقع على الطبيعة.
٣. 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				القطعة رقم 19 على طريق أبو ذر المالكى بمخطط الأمانة 859\ت1419 بمصانع الأسمت والرمل	
رابط الوصول للموقع	المدينة المنورة			المساحة	8047.85 م
	19			رقم المخطط	1419\ت859
	العقيق	اسم البلدية	حي ابوخرخة	اسم الحي	غير متوفر
Date : 2025-03-27 Time : 28:02:46	طويل الاجل			نوع التأجير	مصنع غسيل رمل



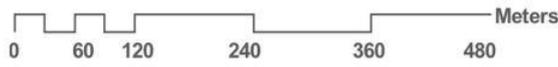








مقياس الرسم 1:2000



Coordinate system :

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



٥- المواعيد المتعلقة بالفرصة:

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 ثلاثون يوماً من تاريخ الترسية.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم، وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ التسليم، وفي حال تأخر المستثمر عن استلام الموقع يتم إشعاره على عنوانه الوطني الذي تم تقديمه ضمن مستندات العطاء، وتحسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار	بداية سريان مدة العقد
عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة - السنة الأولى

القسم الثاني: اشتراطات المنافسة والتقديم

١. من يحق له دخول المنافسة:

- يحق للشركات أو المؤسسات أو الأفراد ذات الخبرة في مجال إدارة وتشغيل النشاط محل الكراسة 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.
- يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٢. لغة العطاء:

- 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.
- في حال التقدم بمسند 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:

- تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المختومة بختم الأمانة باسم المنافسة الاستثمارية ورقمها بمنصة فرص.

٤. موعد تقديم العطاءات:

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

٥. موعد فتح المظاريف:

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

٦. تقديم العطاء:

- يُقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.
- على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.
- يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٧. كتابة الأسعار:

- يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:
- أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات.
- تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي وفي حال الاختلاف يؤخذ بالسعر المدون كتابةً.
- 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:

- مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، يجوز للأمانة تمديد مدة سريان العروض لمدة (90) يوماً أخرى، وعلى من يرغب من المتنافسين بالاستمرار في المنافسة تمديد مدة سريان ضمانه الابتدائي. ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.



٩. الضمان البنكي:

- يجب أن يُقدم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (25%) 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 (90) تسعون يوم من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.
- يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان أقل من (25%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.
- يتم تسليم الضمان البنكي باليد في مركز خدمة المستثمرين بأمانة منطقة المدينة المنورة، كما يمكن إرسال الضمان البنكي بالبريد قبل موعد فتح المظاريف ب 5 خمسة أيام عمل على العنوان التالي:
(المدينة المنورة، وكالة الاستثمار، مالك ابن عمير 6097 ، حي المبعوث 3558 ، الرمز البريدي 42367)

١٠. مستندات العطاء:

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

م	المستند	تم الارقاق	تم التوقيع
1	نموذج العطاء		
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
3	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
4	صورة السجل التجاري سارية المفعول		
5	صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
6	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (90) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي.		
7	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
8	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
9	صورة من شهادة التأمينات الاجتماعية سارية المفعول		
10	صورة من شهادة التوطين سارية المفعول		
11	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها مختومة وموقعة		
12	العنوان الوطني للمستثمر وتقديم العنوان الوطني للشركة في حال التقديم بمسمى الشركة		
13	صورة من الهوية الوطنية لمقدم العطاء والوكيل - إن وجد من ابشر		
14	نموذج إقرار بيانات مقدم العطاء (مرفق رقم 4)		

١١. موعد الإفراج عن الضمان:

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

١٢. سرية المعلومات:

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

القسم الثالث: واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

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 للأمانة في استبعاد العطاء.

٢. الاستفسار حول بيانات المنافسة:

- في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يتيح للمستثمرين الاستفسار من الأمانة خطياً أو عن طريق منصة فرص ولا تقبل الاستفسارات الخطية التي تقدم للأمانة قبل عشرة أيام من موعد فتح المظاريف.

٣. معاينة الموقع:

- على المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة وكافية وناحية للجهة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

القسم الرابع: ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١. إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

- 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 جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

٢. تأجيل موعد فتح المظاريف:

- يحق للأمانة تأجيل موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابةً أو عن طريق المنصة.

٣. سحب العطاء:

- لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

٤. 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. حضور جلسة فتح المظاريف:

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

٦. إعلان الفائز:

- تعلن الأمانة عن العرض الفائز في المزايدة وتبلغ صاحبه بذلك، ويتضمن الإعلان المعلومات الآتية بحد أدنى:
 - مقدم العطاء الفائز.
 - معلومات عن المزايدة.
 - القيمة الإجمالية للعرض الفائز.
 - مدة تنفيذ العقد ومكانه.
- يُبلغ مقدمي العطاءات الآخرون بنتائج المزايدة، وأسباب استبعادهم بما في ذلك الدرجات الفنية لعروضهم.

القسم الخامس: الترسية والتعاقد وتسليم العقار

١. الترسية والتعاقد:

- بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء.
- يتم إخطار من رست عليه المنافسة لاستكمال الإجراءات توقيع العقد وتسليم الموقع، وإذا لم يستكمل الإجراءات خلال ثلاثون يوماً من تاريخ الترسية، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- 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.
- يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض في الحالات التالية:
 - إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض.
 - إذا اقترن أعلى العروض بتحفز أو تحفظات.
 - إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.
- 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. فترة التوقف:

- إعلان الأمانة عن فترة توقف – تحددها الأمانة بحيث لا تقل عن 5 خمسة أيام ولا تزيد عن 10 عشرة أيام – وذلك بعد صدور قرار الترسية والإعلان عنه، ولا يتم اعتماد الترسية أو توقيع العقد خلال هذه الفترة حتى يتمكن المتنافسين من التظلم من قرار الترسية ولا يجوز قبول أي تظلم بعد انتهاء هذه الفترة.

٣. تسليم الموقع:

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

القسم السادس: الاشتراطات العامة

١. توصيل الخدمات للموقع:

- يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف..... وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك هذه الخدمات، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع مقدمي هذه الخدمات
- وبإمكان المستثمر استخدام مصادر الطاقة البديلة في حالة رغبته في ذلك.

٢. البرنامج الزمني للتنفيذ:

- يلتزم المستثمر بتقديم جدول زمني مفصل يتضمن المراحل الزمنية اللازمة للانتهاء من جميع أعمال المشروع خلال فترة التجهيز والإنشاء بحيث يكون المشروع جاهزاً للتشغيل عند نهاية فترة التجهيز والإنشاء.
- يلتزم المستثمر الذي يتم ترسيته العقد عليه وخلال شهر من تاريخ الترسية بتقديم برنامج زمني مفصل، يتضمن المراحل الزمنية اللازمة للانتهاء من جميع أعمال المشروع خلال فترة التجهيز والإنشاء بحيث يكون المشروع جاهزاً للتشغيل عند نهاية فترة التجهيز والإنشاء.
- يعد البرنامج الزمني الذي سيقدمه المستثمر ملزماً له في حال إقراره أو بعد التعديل عليه من قبل الأمانة، ويعد من مستندات العقد الإلزامية.
- يلتزم المستثمر بتقديم تقرير فني عن كل مرحلة من مراحل التجهيز والإنشاء وفقاً للبرنامج الزمني المعتمد، موضحاً به نسبة الإنجاز، وحالة الأعمال بالموقع، وأي تفاصيل أخرى تطلبها الأمانة.
- في حال مخالفة المستثمر للبرنامج الزمني المعتمد أو التأخير عن تنفيذ أحد مراحلته تقوم الأمانة بإخطار المستثمر لتصحيح الوضع وتدارك التأخير خلال مدة تحددها الأمانة في إخطارها، لا تقل عن أسبوع.
- إذا انقضت المدة المحددة في الإخطار ولم يقيم المستثمر بتصحيح الوضع وتدارك التأخير ولم يقدم للأمانة مبررات معتبرة تقبل بها الأمانة، فيعتبر ذلك إخلالاً من المستثمر، وفي حال التكرار يحق للأمانة فسخ العقد.
- يحق للأمانة فسخ العقد خلال فترة التجهيز والإنشاء -وبشرط عدم وجود سبب خارج عن إرادة المستثمر- في الحالات التالية:
- إذا لم يبدأ المستثمر في تنفيذ المشروع وفوات (25%) من فترة التجهيز والإنشاء.
- إذا تكررت حالات مخالفة البرنامج الزمني المقدم من المستثمر والمعتمد من الأمانة مرتين متتاليتين أو ثلاث مرات متفرقة وذلك بعد إخطار المستثمر.
- عدم الانتهاء من تنفيذ أعمال المشروع وجاهزيته للتشغيل الفعلي عند انتهاء فترة التجهيز والإنشاء، وعدم تقديم مبررات توافق عليها الأمانة.
- في حال فسخ العقد خلال فترة التجهيز والإنشاء يلتزم المستثمر بسداد عطاءه المالي عن هذه الفترة، وتسليم الموقع بما عليه من انشاءات للأمانة، ولا يحق له المطالبة بمقابل مالي عن هذه الانشاءات، لتسببه في تعطيل التنمية وتوطين الخدمة المستهدفة بالموقع.

٣. الموافقات والتراخيص:

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

٤. تنفيذ الأعمال:

- يجب على المستثمر في حال عدم قيامه بإنشاء المباني بنفسه أن يسند مهمة إنشاء المبنى 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. 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 ومعتمد لدى الأمانة لا تقل فئته عن (A)، وللإطلاع على قائمة المكاتب يمكن زيارة موقع أمانة منطقة المدينة عبر الرابط التالي: <https://www.amana-md.gov.sa>

٦. حق الأمانة في الإشراف:

- للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة ووفقاً للرفوعات المساحية المعتمدة من الأمانة.
- يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في 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.
- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعينة، وعمل محضر- يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

٧. تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

- بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يقران فيه بمسؤوليتهما عن تنفيذ الأعمال ومطابقتها للمواصفات.

٨. استخدام العقار للغرض المخصص له:

- لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وطبقاً لرخصة التشغيل الصادرة من الأمانة، وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصحة التخطيط، يتم الالتزام بضوابط تعديل استخدام العقار البلدي للمستثمر لغرض النشاط الذي خصص من أجله ويعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة أصحاب الصلاحية قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

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 الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها، على أن تنطبق على التنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي وبسماح للمستثمر في حالة رغبته بأن يقوم بالتأجير على الغير لمكونات وعناصر المشروع المختلفة أن يقوم بإبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حدة وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد الأمانة بنسخة من تلك العقود قبل إبرامها لاعتمادها على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد.
- لا يُسمح للمستثمر بالتأجير من الباطن لأي طرف ثالث، إلا بعد التشغيل الفعلي للنشاط ويُشترط في جميع الأحوال الحصول على موافقة خطية مسبقاً من الأمانة، وأي إجراء يتم خلافاً لهذا البند يعد لاغياً وغير نافذ قانونياً، مع حق الأمانة في اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة، بما في ذلك فسخ العقد واسترداد الموقع الاستثماري دون أي تعويض للمستثمر،

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 أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه وبحد أقصى ثلاثين يوم من بداية السنة الإيجارية.
- إذا تأخر المستثمر عن دفع الإيجار السنوي يحق للأمانة منعه من مزاولة النشاط وليس له حق الاعتراض ولا يتم السماح له بذلك إلا بعد سداد الإيجارات المستحقة أو المترتبة عليه

١١. ضريبة القيمة المضافة:

- يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية.

١٢. إلغاء العقد للمصلحة العامة:

- يجوز للأمانة إلغاء العقد إذا اقتضت دواعي التخطيط أو المصلحة العامة، مثل عدم وجود بديل للموقع الاستثماري لدى الأمانة أو عدم وجود حلول تخطيطية أخرى أو وجود نزاع على ملكية موقع العقد، أو تنفيذ مشروع، أو خدمة أو مرفق عام بالموقع، أو وجود حالة عاجلة أو طارئة يستلزم مواجهتها استعمال موقع العقد كلياً أو جزئياً، وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.

١٣. فسخ العقد:

- يحق للأمانة فسخ وإلغاء العقد مع المستثمر وذلك في الحالات التالية:
- إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء ما لم يتقدم المستثمر للأمانة بمبررات معتبرة مرفق بها جدول زمني لإنهاء إنشاء المشروع وتوافق عليه الأمانة وعلى أن تكون تلك الفترة الجديدة مدفوعة الأجر، وفي حالة عدم الالتزام بها من قبل المستثمر فيتم فسخ العقد من قبل الأمانة.
- إذا أخل المستثمر بأي من مواد العقد أو بالشروط والمواصفات ولم يتجاوب مع الأمانة لتصحيح الوضع خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار.
- إذا تأخر المستثمر عن دفع الإيجار في بداية كل سنة إيجارية لمدة 30 ثلاثون يوم عن بداية السنة.
- إذا أظهر المستثمر تقاعساً أو تقصيراً في التشغيل رغم إخطاره من الأمانة وعدم تشغيل المشروع خلال الفترة التي تحددها الأمانة.
- إذا انسحب المستثمر من العمل أو ترك الموقع أو أخل بأي شرط من الشروط الواردة في العقد أو كراسة الشروط والمواصفات 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.
- وفاة المستثمر -إذا كان شخصاً طبيعياً- وعدم تقدم الورثة خلال 90 تسعون يوماً من وفاته بطلب خطي للأمانة للاستمرار بتنفيذ العقد.

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

- يجب على المستثمر أن يسلم جميع مباني ومنشآت الموقع بحالة صالحة وجاهزة للاستعمال وبشكل توافق عليه الأمانة، وفي حال انتهاء مدة المهلة الممنوحة له بعد فسخ العقد أو انتهائه ولم يقيم المستثمر بتسليم الموقع فإنه يحق للأمانة سحب الموقع وطرحه للاستثمار وفق الأنظمة والتعليمات دون أن تتحمل الأمانة أدنى مسؤولية بخصوص الموجودات.
- في حال انتهاء أو إنهاء مدة العقد أو فسخه يلتزم المستثمر بإخلاء الموقع وتسليمه للأمانة بموجب محضر رسمي خلال مدة أقصاها (15) خمسة عشر يوماً، وفي حال إخلاله بذلك وقيام الأمانة باستلام الموقع جبراً يعتبر ذلك إقراراً من المستثمر بتحملة أجرة استغلال الموقع من تاريخ الإنهاء أو الانتهاء أو الفسخ وحتى تاريخ استلام الأمانة للموقع مع تحمله كافة التكاليف والمسؤولية عن الأضرار الناشئة عن تأخره في إخلاء وتسليم الموقع.
- يلتزم المستثمر بإجراء جميع أعمال الصيانة اللازمة للمباني لضمان جاهزيتها وصلاحياتها للاستخدام قبل التسليم. كما يتعين عليه تقديم شهادة معتمدة بصلاحية المباني في حال تضمن محضر الاستلام ملاحظات تستوجب من المستثمر القيام بأي إصلاحات أو ترميمات في الموقع الاستثماري فيلزم من المستثمر الوفاء بها كاملة خلال مدة تحددها الأمانة، علماً بأن أي مدة إضافية خارج مدة العقد سوف تعطى للمستثمر لعمل إصلاحات أو ترميم لا تعفيه من دفع أجرة الموقع أثناء تلك الفترة.
- يتعهد المستثمر بتسليم المخططات النهائية (كما تم التنفيذ أو التعديل) وجميع المستندات الفنية اللازمة، بما في ذلك كتيبات التشغيل والصيانة وشهادات الضمان. ويتم توقيع محضر استلام رسمي بعد التحقق من استيفاء جميع المستندات والمتطلبات الفنية.

١٥. الغرامات:

- في حالة حدوث أي مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) بتاريخ 1442/02/05هـ، وما يستجد عليها من تعليمات وأوامر ذات صلة، وفيما لم يرد به نص في لائحة الغرامات والجزاءات فسوف يكون المستثمر ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها الأمانة.
- على المستثمر بذل جميع الجهود وتوفير الإمكانيات الفنية والتقنية لتقديم عمل صحيح، ونظراً لأهمية تنفيذ تلك الأعمال بشكل صحيح فإن أي تقصير من المستثمر ينتج عن أضرار بيئية وحوادث إشكال يكون المستثمر هو المتسبب فيه فإنه سوف تطبق عليه غرامات وجزاءات حسب نوع تلك الأخطاء والقصور، وهذا ويتم تسديد الغرامات للأمانة خلال شهر من تاريخ المخالفة وإفادة الجهة المشرفة من قبل الأمانة بذلك.

١٦. متطلبات السلامة والأمن:

- يلتزم المستثمر بما يلي:
- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- يكون المستثمر مسؤولاً ومسؤولية 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 إنشاء المشروع 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.
- الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة وما يستجد عليه من تعديلات.
- يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- الالتزام بتأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق الضوابط والاشتراطات المنظمة لذلك
- يلتزم المستثمر بعدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة وغيرها) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.

١٧. أحكام عامة:

- جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
- التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- 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.
- تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/06/29هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4100561883 وتاريخ 1441/12/22هـ وما يطرأ عليهما من تعديل.
- يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.

القسم السابع: الاشتراطات الخاصة

١. مدة العقد:

- مدة العقد (10) عشرة سنوات، تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسليم الموقع للمستثمر.

٢. فترة التجهيز والإنشاء:

- يمنح المستثمر فترة (10%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعلياً في هذه الحالة سداد قيمة عطاءه المالي عن هذه الفترة، دون أدنى مسؤولية قانونية أو مالية على الأمانة ناتجة عن ذلك، ولا يتم تعويض المستثمر عما انشأه وجهزه في العقار.

٣. العائد السنوي وموعد سداده:

- يكون العائد السنوي للأمانة هو إيجار سنوي ثابت.
- 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.

٤. النشاط الاستثماري المسموح به:

- النشاط الاستثماري المسموح به هو (مصنع غسيل رمال) ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.

٥. الاشتراطات الخاصة بالهوية العمرانية:

- يلتزم المستثمر بتنفيذ جميع التصاميم المعمارية وفق الموجهات التصميمية للهوية العمرانية المعتمدة في المدينة المنورة وبما يعكس الطابع العمراني الخاص بالمدينة المنورة والالتزام بالضوابط الصادرة من الجهات المعنية.

٦. المسؤولية عن المخالفات:

- المستثمر مسؤول مسؤولية تامة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات أثناء تشغيل الأنشطة في الموقع.

٧. اشتراطات التشغيل والصيانة:

- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال الصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات إلخ الموجودة بالمشروع مثل: الماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه إلخ.
- يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة في حال طلبها تقريراً دورياً من مكتب هندسي معتمد من الأمانة ومسجل لدي الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات التي نفذت.
- 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.
- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة للقيام بأعمال نظافة الموقع.
- توفير أماكن لحاويات النفايات لتجميع المخلفات الصناعية ونقلها بطريقة آمنة تمهيداً للتخلص منها.
- يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبني في حالات الطوارئ، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد الأفراد يمثلون إدارة المشروع طوال فترة الدوام.

٨. الاشتراطات الأمنية:

- الالتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم 56610 وتاريخ 1437/11/28هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (538) وتاريخ 1434/01/07هـ.

٩. تأمين غرفة إسعافات أولية:

- على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

١٠. اللوحات الإعلانية:

- يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الإعلانية والدعائية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمبنى والتي تقام أمامه.

١١. الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

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

١٢. متطلبات ذوي الإعاقة:

- يراعى في تصميم المشروع متطلبات ذوي الإعاقة وفقاً لنظام حقوق الأشخاص ذوي الإعاقة ودليل الوصول الشامل للأشخاص ذوي الإعاقة.

١٣. المحافظة على البيئة:

- يتم اتخاذ كافة الاحتياطات الصحية والبيئية 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.
- دراسة التقييم البيئي للمصنع عند الإنشاء والتشغيل، وأن تكون جميع النشاطات وسط الموقع.
- أن تتوفر بالمصنع وسائل التهوية الطبيعية بما في ذلك تركيب مراوح الشفط التي تساعد على تغيير الهواء داخل المصنع إضافة إلى توفر التهوية الصناعية التي تخفض درجة الحرارة الداخلية.
- 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 الانتاج.
- 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.
- أن تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية مطابقة للمواصفات الفنية لصنعتها 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 الصادرة عن مصلحة الأرصاد وحماية البيئة.
- لا يسمح بتسرب المخلفات الناتجة عن غسيل المعدات، والخلاطات المركزية، والشاحنات، ومضخات الإسمت، وغيرها من المياه إلى التربة والمياه الجوفية، أو تسربها إلى الوديان القريبة.
- تنظيم عملية الحركة المرورية داخل وخارج موقع المصنع مع عمل الإرشادات المرورية اللازمة لذلك.
- أن تكون مناطق تخزين الركام في الموقع مسقوفة ومحمية لمنع انتشار الغبار وتجنب تأثير العوامل الجوية عليها.

- لا يسمح بتسرب المخلفات الناتجة عن غسيل المعدات والخلاطات والشاحنات ومضخات الإسمنت وغيرها من المعدات إلى التربة والمياه الجوفية أو تسريبها إلى الوديان القريبة.
- 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.
- تطبيق مقاييس نظام البيئة الصادر بموجب القرار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/165) بتاريخ 1441/11/19هـ، على أن تكون الدراسة من مقدم خدمة مرخص من المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي.

القسم الثامن: الاشتراطات الفنية

١. الأنظمة واللوائح والأدلة والأكواد المرجعية:

يلتزم المستثمر بمراعاة واستيفاء جميع الأنظمة واللوائح والشروط والمتطلبات الواردة بالأدلة والأكواد المرجعية من ضمنها ما يلي:

- الأنظمة واللوائح التنفيذية والفنية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان <https://momah.gov.sa/ar>
- نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية الصادر من وزارة البلديات والإسكان.
- الأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.
- المقاييس البيئية، مقاييس مستويات الضوضاء، الصادرة عن المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي.
- الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت.
- الأنظمة واللوائح الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية www.hrsd.gov.sa
- الأنظمة واللوائح الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني.
- اشتراطات الطراز المعماري للهوية العمرانية الصادر من العمارة السعودية.
- اشتراطات التصميم المعمارية وفق الموجهات التصميمية للهوية العمرانية المعتمدة في إدارة التراخيص الإنشائية بأمانة منطقة المدينة المنورة
- كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي www.sbc.gov.sa وخصوصاً إصداراته التالية:
 - كود البناء السعودي العام (SBC201)
 - مجموعة الأكواد الإنشائية (SBC301-306)
 - الكود السعودي الكهربائي (SBC401)
 - الكود السعودي الميكانيكي (SBC501)
 - الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC601)
 - الكود السعودي الصحي (SBC701-702)
 - الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC801)
- الالتزام بالاشتراطات الصحية والمعمارية والإنشائية والكهربائية والميكانيكية.
- الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح المتعلقة بالنشاط محل الكراسة وما تبعه من أنشطة تابعة

أو من خلال مسح الكود التالي:



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

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

٢. الاشتراطات التنظيمية:

- يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل إدارة التراخيص الإنشائية بالأمانة.

٣. الأعمال المطلوبة من المستثمر:

- مراجعة استشاري الأمانة لاستلام الموقع على الطبيعة وتحديد حدوده الخارجية بواسطة مسامير وبتير على الطبيعة قبل البدء في التنفيذ حسب المخطط المعتمد (المرفق).
- تثبيت البتر الخرسانية للقطع بموجب المخطط وذلك عن طريق استشاري الأمانة.
- يتحمل المستثمر أتعاب الاستشاري المستحقة عن تبتير قطعة الأرض.
- القيام بأعمال تمهيد القطعة وسفلتة وإنارة ورصف الشوارع المحيطة بالقطعة حسب المواصفات الفنية وبإشراف الأمانة.
- تسوير كامل الموقع.

- 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.
- التقيد بأنظمة البناء المعتمدة من حيث الارتفاعات والارتدادات لمثل هذا النشاط.
- 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.
- التقيد بالاشتراطات الفنية المذكورة أدناه كحد أدنى لإقامة مصانع غسل الرمل بالمدينة المنورة بالإضافة إلى التقيد بما صدر من الأمانة والجهات الحكومية ذات العلاقة من اشتراطات ومعايير فنية خاصة بمصانع الرمل مثل مساحة مصنع غسل الرمل وغيرها من الاشتراطات والاحتياجات البيئية لها ومراعاة اشتراطات السلامة والصيانة الدورية لها.
- يجب أن تكون الخدمات الأساسية للمشروع مثل الكهرباء والمياه والهاتف والصرف الصحي باسم المستثمر ويلتزم المستثمر بالتنازل عنها بعد انتهاء العقد.
- في حالة عدم شغل قطعة الأرض بالكامل وفقاً لشروط البناء فإن للأمانة الحق في استقطاع الجزء المتبقي الغير مشغول من القطعة والتصرف فيه.

٤. الاشتراطات المعمارية:

- يجب أن يراعى الاشتراطات المعمارية التالية:
- توضيح الهيكل الإنشائي لمبنى المصنع ومبنى الإدارة والخدمات (خرساني - معدني) مع تأمين كافة التكنولوجيات والرسومات للهيكل الحديدي في حال استعماله.
- عمل رصيف حول هناجر التصنيع لا يقل عن 50 سم وكذلك عمل رصيف بعرض 50 سم للسور الخارجي من الداخل.
- توفر الإضاءة والتهوية الطبيعية لصالات المصنع والمبنى الإداري وخدمات العمال والمباني الأخرى.
- توضيح المداخل والمخارج اللازمة للعمال والمواد الأولية والمواد المنتجة مع بيان كامل لأبعاد فتحات المداخل والمخارج.
- الأخذ في الاعتبار سهولة حركة السيارات والشاحنات داخل موقع المصنع وتوفير المسافات اللازمة لدوران الشاحنة بطريقة آمنة.

٥. الاشتراطات الإنشائية:

- 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.
- أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
- تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة... الخ.
- تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
- عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من التكنولوجيات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
- عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.
- لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.

- في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة.
- يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع وإتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.

٦. الاشتراطات الكهربائية:

- أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية (220/127 فولت) أو (380/220 فولت) "حسب جهد شركة الكهرباء المحلية" ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، 60 ذبذبة/ثانية.
- جميع المواد والتركيبات 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.
- فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبنى من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والمواقف عن الإنارة الداخلية.
- فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحات التكييف.
- تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
- جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- 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 400 أمبير ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
- تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:
 - مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
 - بطاريات مع جهاز شاحن أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
- تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة. على أن يشمل نظام التأريض ما يلي:
 - تأريض حديد تسليح أساسات المبنى.
 - تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي... الخ.
 - تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.
- تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
- يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
- إضاءة الطوارئ واللوحات المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

٧. الاشتراطات الميكانيكية:

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

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

8. اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

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

**نموذج تقديم عطاء للفرصة رقم (01-25-003001-23001) الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة مصنع غسيل
رمال، القطعة رقم (19) ضمن المخطط رقم (859/ت/1419) على طريق أبو ذر المالكي - مرفق رقم (1)**

سعادة رئيس لجنة فتح المظاريف

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

إشارة إلى الفرصة الاستثمارية الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة مصنع غسيل رمال، القطعة رقم (19) ضمن المخطط رقم (859/ت/1419) على طريق أبو ذر المالكي المطروحة بموقع فرص والمعلن عنها في الصحف بتاريخ 1446/10/17هـ، 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 للجحالة.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

القيمة الإجمالية لكامل مدة العقد (ريال)		قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شاملة قيمة الضريبة المضافة	
رقماً	كتابةً	رقماً	كتابةً

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

الشركة/المؤسسة									
السجل التجاري									
صادر من					بتاريخ				
هاتف					جـ ووال (1)				
فاكس					جـ ووال (2)				
ص.ب.					الرمز البريدي				
العنوان									
البريد الإلكتروني									
الإسم					التوقيع				



يمكنكم مسح رمز QR التالي للوصول إلى جميع المرفقات:

مرفق (٢): إقرار من المستثمر:

يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) في 1441/06/29هـ، وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22هـ.
- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

التوقيع



أمانة منطقة
المدينة المنورة
Madinah Regional Municipality