



أمانة منطقة جازان
بلدية محافظة الدرب

رؤية
VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



بوابة الاستثمار في المدن السعودية
FURAS | Saudi Cities Investment Gate



وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing

كراسة الشروط والمواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة مدينة تسوق لبيع مواد ومعدات البناء والأثاث وخدمات مساندة أمانة منطقة جازان بلدية محافظة الدرب

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	٤
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	٥
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	٦
١	مقدمة	٧
٢	وصف العقار	٨
٣	اشتراطات دخول المنافسة	٩
١/٣	من يحق له دخول المنافسة	١٠
٢/٣	لغة العطاء	١٠
٣/٣	مكان تقديم العطاءات	١٠
٤/٣	موعد تقديم العطاءات	١٠
٥/٣	موعد فتح المظاريف	١٠
٦/٣	تقديم العطاء	١٠
٧/٣	كتابة الأسعار	١٢
٨/٣	مدة سريان العطاء	١٢
٩/٣	الضمان	١٢
١٠/٣	موعد الافراج عن الضمان	١٢
١١/٣	مستندات العطاء	١٣
١٢/٣	سرية المعلومات	١٣
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	١٤
١/٤	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٤
٢/٣	الاستفسار حول بيانات المنافسة	١٤
٣/٤	معاينة العقار	١٤
٥	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٥
١/٥	إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	١٥
٢/٥	تأجيل موعد فتح المظاريف	١٥
٤/٥	سحب العطاء	١٥
٥/٥	تعديل العطاء	١٥
٥/٥	حضور جلسة فتح المظاريف	١٥
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	١٦
١/٦	الترسية والتعاقد	١٦
٢/٦	تسليم الموقع	١٦
٧	الاشتراطات العامة	١٧
١/٧	توصيل الخدمات للموقع	١٧
٢/٧	البرنامج الزمني للتنفيذ	١٧
٣/٧	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	١٧
٤/٧	تنفيذ الأعمال	١٧
٥/٧	مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	١٧
٦/٧	حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	١٧



م	المحتويات	الصفحة
٧/٧	تقرير المفاضل والمكتب الهندسي	١٨
٨/٧	استخدام العقار للغرض المخصص له	١٨
٩/٧	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	١٩
١٠/٧	موعد سداد الأجرة السوية	١٩
١١/٧	ضريبة القيمة المضافة	١٩
١٢/٧	إلغاء العقد للمصلحة العامة	١٩
١٣/٧	تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	١٩
١٤/٧	احكام عامة	٢٠
١٥/٧	الزيادة الدورية	٢١
٨	الاشتراطات الخاصة	٢٢
١ ٨	مدة العقد	٢٢
٢/٨	فترة التجهيز والإنشاء	٢٢
٣/٨	أعمال الإنشاء المطلوبة من المستثمر	٢٢
٤/٨	الالتزام بالموصفات الفنية	٢٣
٥/٨	الالتزام بالمخططات المعتمدة من البلدية	٢٣
٦/٨	خطة التشغيل والصيانة	٢٣
٧/٨	دراسة تقييم الأثر البيئي لإنشاء المشروع	٢٣
٨/٨	كيفية إجراء التخفيف من الآثار البيئية المتوقعة	٢٣
٩/٨	الاشتراطات الخاصة المتعلقة بمحلات مواد البناء	٢٣
١٠/٨	الاشتراطات الخاصة المتعلقة بالمستودعات	٢٥
١١/٨	مواقف السيارات	٢٦
١٢/٨	متطلبات المعوقين	٢٧
١٣/٨	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	٢٧
١٤/٨	الاشتراطات الأمنية	٢٧
١٥/٨	اللوحات الإعلانية	٢٩
١٦/٨	الامتثال للوائح	٢٩
١٧/٨	الغرامات والجزاءات البلدية	٢٩
٩	اشتراطات الأمن والسلامة	٣٠
١٠	الاشتراطات الفنية	٣١
١/١٠	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	٣١
٢/١٠	الاشتراطات التنظيمية	٣١
٣/١٠	اعتماد التصميم الابتدائي	٣١
٤/١٠	الاشتراطات المعمارية	٣٦
٥/١٠	الاشتراطات الإنشائية	٣٧
٦/١٠	الاشتراطات الكهربائية	٣٨
٧/١٠	الاشتراطات الميكانيكية	٤٠
٨/١٠	اشتراطات الأعمال الصحية	٤٠
٩/١٠	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	٤١
١١	المرفقات	٤٥
١/١١	نموذج العطاء	٤٥
٢/١١	بطاقة وصف الموقع	٤٦
٣/١١	محضر تسليم عقار	٤٦
٤/١١	إقرار من المستثمر	٤٧

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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً ، وذلك عن طريق الموقع الالكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي ، فيقدم الأصل - في ظرف 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 الالكتروني المشار إليه:

م	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 المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
٥	صورة من شهادات الخبرة الخاصة بإدارة وتشغيل المشاريع التجارية ومجمعات بيع مواد البناء والأثاث المستعمل		
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		

المشروع	هو المشروع المراد إنشاء وتشغيله وصيانته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد (مدينة تسوق لبيع مواد ومعدات البناء والأثاث وفق المكونات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات)
العقار	هو أرض تحدد البلدية موقعها ، والتي يقام عليها النشاط المحدد لها .
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان
الأمانة	أمانة منطقة جازان
البلدية	بلدية محافظة الدرب
مقدم العطاء	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات
المنافسة العامة	فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها.
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات

ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

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

١. مقدمة

ترغب بلدية محافظة الدرب في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لإنشاء وتشغيل وصيانة مدينة تسوق لبيع مواد ومعدات البناء والأثاث وخدمات مساندة أمانة منطقة جازان بلدية محافظة الدرب وفق التفصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب البلدية 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 للبلدية أهدافها.

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

■ التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

- الإدارة العامة لتنمية الاستثمارات - بلدية محافظة الدرب

- هاتف: ٠٥٥٩٤٢٧٧٧٨

- أو من خلال الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa

- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"

- أو من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"

٢. وصف العقار

الموقع:	الدرب	الحي:	الشارع العام
النشاط:	مدينة تسوق لبيع مواد ومعدات البناء والأثاث		
مكونات النشاط	تشتمل مكونات المشروع على ما يلي: ١. محلات ومعارض بيع مواد البناء: - بيع مواد ومعدات البناء والتشييد - بيع الأدوات الصحية وتمديداتها. - بيع مواد الأرضيات والبلاط. - بيع المواد المعدنية. - بيع الأدوات الكهربائية وتمديداتها. - بيع كافة ملحقات مواد البناء والتشييد. ٢. محلات ومعارض بيع الأثاث المستعمل. ٣. محلات لتأجير معدات البناء. ٤. مناطق متخصصة للمعارض والمزادات (حراج) ٥. ومخازن ٦. ساحات بيع مظلة ومغطاة - مستودعات عامة. - مستودعات مظلة أو مغطاة - سكن جماعي نموذجي - مكاتب إدارية وتجارية ٧. خدمات مساندة (مباني إدارية - مسجد - منطقة تحميل وتنزل - كافيتريا ومطعم - أرصفة للتحميل والتنزيل - دورات مياه - مواقف سيارات إلخ). ■ يحق للبلدية إلزام المستثمر بإضافة أي مكون من مكونات النشاط للمشروع في حال رغبتها ذلك. ■ في حال رغبة المستثمر إضافة أي عنصر لمكونات النشاط ضرورة أخذ الموافقة الخطية المسبقة من البلدية شريطة تقديم التصاميم المتعلقة بذلك.		
نوع الموقع:	أرض فضاء	المساحة:	٢م (١٠٠,٦٠٣,٨٨)
❖ على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية للموقع واشتراطات كود البناء السعودي ❖ يجب على المستثمر الالتزام بتوزيع الموقع العام والأنشطة التي سيضعها بالمشروع، كما يجب التقييد بالحد الأدنى للمساحة الخاصة بكل نشاط حسب الأنظمة واللوائح الخاصة بذلك مع مراعاة نسبة البناء المسموح بها داخل الموقع ويجب توزيع			

الأنشطة وفق أعلى المعايير التخطيطية ومناسبة جميع الأنشطة وملائمتها مع بعضها البعض وحسب ما جاء باشتراطات ومحلات بيع وتأجير معدات البناء ومحلات بيع مواد البناء الصادرة بالقرار الوزاري رقم ١٤٢٠٠٦٧٣٠٥ / ١ / ٢٢هـ. وما يستجد عليها من تعديلات

- ❖ فيما يخص مكونات المشروع يجب على المستثمر الالتزام بجميع ما ورد بالاشتراطات البلدية للأنشطة الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ والمبلغ لنا بتعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ، وما يستجد عليها من تعديلات وقرارات ذات صلة.
- ❖ لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في البدء في تنفيذ المشروع ويجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والأمانة غير ملزمة بذلك ويجب عليه إيصال جميع الخدمات والمواد للموقع.
- ❖ تحسب المساحة الفعلية حسب المعايير التصميمية لمكونات كل مستودع أو مخزن كما ورد في دليل متطلبات واشتراطات بناء المستودعات الخاص بالهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية (مدن) من حيث مساحة المستودع أو المخزن والمساحات المطلوبة للتخزين والنقل والمناولة، ومساحات خلجان وأرصعة التحميل والتفريغ، ومساحات المناورة، والبوابات، والأرصعة وحاويات النفايات، والمكاتب وخدمات العاملين بما لا يتعارض مع متطلبات كود البناء السعودي، ولا أنظمة البناء بالمخطط المعتمد للمنطقة.
- ❖ يلتزم المستثمر بتشجير محيط كل موقع ومحل مخصص لمعدات مواد البناء ومواقف السيارات بنسبة لا تقل عن ٥% كحد أدنى من مساحة المحل الواحد.
- ❖ يلتزم المستثمر بإعداد الفكرة التصميمية للمشروع وتقديمها للبلدية كما يجب على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من البلدية.
- ❖ يلتزم المستثمر بتوفير أماكن لحاويات النفايات لتجميع المخلفات ونقلها بطريقة آمنة تمهيداً للتخلص منها.
- ❖ حسب توجيه الرئيس عليكم إزالة جميع العوائق الموجودة في الطبيعة على نفقة المستثمر وعمل دراسة مخاطر ان تطلب

بطاقة وصف موقع المشروع محل المنافسة مرفقة بالبند رقم (٢/١٠)

٣ . اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

١ / ٣ من يحق له دخول المنافسة:

١ / ١ / ٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال إدارة مجمعات بيع مواد البناء والمعدات والتشييد والأثاث المستعمل التقدم في هذه المنافسة ، ويحق للبلدية 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 / ٣ يسري علي الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٢ / ٣ لغة العطاء :

١ / ٢ / ٣ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلي 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 / ٣ في حال التقدم بمسند بأي لغة أخرى غير العربية 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 / ٣ مكان تقديم العطاءات :

تقدم العطاءات على النماذج الأصلية المحملة على منصة فرص والمختومة بختم البلدية والإدارة العامة لتنمية الاستثمارات. وبحيث يتم تسليمها باليد للإدارة العامة لتنمية الاستثمارات ببلدية محافظة الدرب، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:

■ بلدية محافظة الدرب أمانة منطقة جازان

■ تليفون : ٠٥٥٩٤٢٧٧٧٨

٤ / ٣ موعد تقديم العطاءات:

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

٥ / ٣ موعد فتح المظاريف :

موعد فتح المظاريف حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية ، ومنصة فرص.

٦ / ٣ تقديم العطاء :

١ / ٦ / ٣ يُقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية ، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة

٣ / ٦ / ٢ 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 ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٣ / ٦ / ٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقتضيه البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.

٣ / ٦ / ٤ 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.

٣ / ٧ كتابة الأسعار :

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

٣ / ٧ / ١ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات ولا يجوز له إجراء أي تعديل أو ابداء تحفظ عليها أو القيام بشطب بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها ويستبعد الظرف المخالف لذلك.

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

٣ / ٧ / ٣ 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.

٣ / ٨ مدة سريان العطاء :

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

٣ / ٩ الضمان:

٣ / ٩ / ١ يجب أن يُقدم 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 البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

٣ / ٩ / ٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدما بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣ / ١٠ موعِد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالتريسية على العرض المناسب، كما يرد لصاحب العطاء المقبول فور تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد.

٣ / ١١ مستندات العطاء :

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

- ٣ / ١١ / ١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- ٣ / ١١ / ٢ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر. وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- ٣ / ١١ / ٣ صورة من شهادات الخبرة الخاصة بإدارة وتشغيل المشاريع التجارية والمجمعات المتخصصة في بيع مواد البناء والتشييد والأثاث المستعمل.
- ٣ / ١١ / ٤ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- ٣ / ١١ / ٥ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٣ / ١١ / ٦ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).
- ٣ / ١١ / ٧ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
- ٣ / ١١ / ٨ صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.
- ٣ / ١١ / ٩ صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمـة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.
- ٣ / ١١ / ١٠ نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة.
- ٣ / ١١ / ١١ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي موقعة من المستثمر، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

١٢ / ٣ 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 البلدية.



أمانة منطقة جازان
Jazan Municipality

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

١ / ٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على مقدم العطاء دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض المالي وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للبلدية في استبعاد العطاء المقدم.

٢ / ٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

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

٣ / ٤ معاينة العقار:

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.

أمانة منطقة جازان
Jazan Municipality

٥. ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١/٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للبلدية إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك أو لدواعي التخطيط. 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.

٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

٣/٥ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

٤/٥ تعديل العطاء:

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

٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

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

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

١/٦ الترسية والتعاقد:

١ / ١ / ٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ،
وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء

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

٣ / ١ / ٦ يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس
قيمة العطاء الأول ، الذي رست عليه المنافسة إن لم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٤ / ١ / ٦ يجوز للبلدية 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 / ٦ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد
وفقاً للإجراءات النظامية وسترد البلدية للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون
أي تعويض آخر من أي نوع.

٦ / ١ / ٦ كما يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات
البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩ هـ التوصية
بالغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:

- إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.
- إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.
- إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين

٢/٦ تسليم الموقع :

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

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

٧. الاشتراطات العامة

١ / ٧ توصيل الخدمات للموقع :

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء- مياه- صرف صحي -هاتف .. وغيرها) على مسؤوليته الخاصة ، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك ، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة .

٢ / ٧ البرنامج الزمني للتنفيذ :

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل الخاصة بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من البلدية والمدة المحددة .

٣ / ٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :

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

٤ / ٧ تنفيذ الأعمال :

١ / ٤ / ٧ يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع وكامل مرفقاته 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 ، مع ضرورة إلزام المقاول الخاص بالأعمال بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والإنشاءات بعد استخدامها ، سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ٢١/٠٩/١٤٣٩ هـ ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للبلدية. ٢ / ٤ / ٧ يجب على المستثمر أن يسند مهمة تصميم المشروع إلى أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة والمؤهلة لدى وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

٥ / ٧ مسؤولية الإشراف علي التنفيذ لدي المستثمر :

١ / ٥ / ٧ يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ لكامل الموقع إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الملاحظات.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم ، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٦ / ٧ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ:

- ١ / ٦ / ٧ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ والتشغيل بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة .
- ٢ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٣ / ٦ / ٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة البلدية ، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ٤ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية ، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧ / ٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري :

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

٨ / ٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له :

لا يجوز استخدام العقار لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة، وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق ، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط ، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار ، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط ، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادرة بالتعميم الوزاري رقم ٤٣٠٠١٠١٢٢٤ وتاريخ ٢٢/٠٢/١٤٤٣هـ.

٩ / ٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية ، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف ، على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي ويسمح للمستثمر في حالة رغبته بأن يقوم بالتأجير على الغير لأي نشاط من أنشطة المشروع أن يقوم بإبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حدة وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد البلدية بنسخة من تلك العقود قبل إبرامها لاعتمادها على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسئول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد .

١٠ / ٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد ، أما إيجار السنوات التالية ، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه ، ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية ضده وفق ما جاءت به المادة السادسة والاربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم ٩٠١ وتاريخ ١٤٣٩/٠٢/٢٤ م، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٨) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨ هـ. كونها قواعد أمره ومنظمة يجب إتباعها وأي أنظمة ولوائح وقرارات مستحدثة.

١١ / ٧ ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للبلدية 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 / ٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

بطلب من البلدية لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض وفي حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على البلدية إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت القائمة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ونسبة أهلاك المباني ، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية ويجب التقيد بما جاء بتعميم سمو الوزير رقم (٢٨٦٥١) في ١٤٣٥/٠٦/٠١ هـ والخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العمل وعلى المستثمر أن يقبل ذلك وبمجرد دخوله المنافسة أنه اطع على التعميم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات وقبل بذلك.

١٣ / ٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد :

١ / ١٣ / ٧ قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم البلدية 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 البلدية

٢ / ١٣ / ٧ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية ، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

٣ / ١٣ / ٧ في حالة تأخر المستثمر عن تسليم العقار للبلدية يحق للبلدية المطالبة بسداد قيمة الإيجار بعد انتهاء مدة العقد ويتم تقدير قيمة الإيجار المستحقة من قبل البلدية وفقاً للأسعار السائدة بالسوق وإلزامه بها .

١٤ / ٧ أحكام عامة :

١ / ١٤ / ٧ جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.

٢ / ١٤ / ٧ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٣ / ١٤ / ٧ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.

٤ / ١٤ / ٧ تخضع هذه المنافسة للأئحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١هـ والأوامر والتعليمات ذات الصلة.

٥ / ١٤ / ٧ تخضع هذه المنافسة للأئحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء المؤقر رقم (٩٢) وتاريخ ٠٥/٠٢/١٤٤٢هـ، والقرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦ في ١٢/٠٣/١٤٤٣هـ. المبلغ به القواعد التنفيذية للأئحة الجزاءات عن المخالفات البلدية ، جدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادر عام ١٤٤٤-٢٠٢٣م.

٦ / ١٤ / ٧ الالتزام بتعميم وزير المالية رقم ١٤١٢١٩ وتاريخ ٢٦/١٢/١٤٣٥هـ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم ١٤٣/٢٤٧/١٠٠٠ بتاريخ ٣٠/٠٧/١٤٣٥هـ بشأن اعتماد مجلس إدارة الهيئة عدداً من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم ٢٠١٢/٢٦٦٣ الخاصة بمتطلبات الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم ٢٠١/٢٨٥٦ الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني) (المواصفة رقم ٢٠١٤/١٤٧٣ الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية - المراحيض الغريبة).

٧ / ١٤ / ٧ تخضع هذه المنافسة للاشتراطات الفنية لمحات بيع مواد البناء الصادرة بالقرار الوزاري رقم ١/٤٢٠٠٦٧٣٠٥ وتاريخ ١٤٢٢/٠٩/٢٢ هـ. وما يستجد عليها من تعديلات وكذلك الاشتراطات الفنية للمستودعات والمخازن الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ والمبلغ لنا بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ.

٨ / ١٤ / ٧ فيما يخص مكونات المشروع يجب على المستثمر الالتزام بجميع ما ورد بالاشتراطات البلدية للأنشطة الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ والمبلغ لنا بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ، وما يستجد عليها من تعديلات وقرارات ذات صلة.

١٥ / ٧ الزيادة الدورية للأجرة السنوية:

يلتزم المستثمر بزيادة الأجرة السنوية بشكل متدرج كل خمس سنوات بنسبة ٥٪ من قيمة اخر أجرة سنوية مستحقة.

أمانة منطقة جازان
Jazan Municipality

٨. الاشتراطات الخاصة

١/٨ مدة العقد :

مدة العقد (٢٥ 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.

٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء :

يمنح المستثمر فترة (١٠ %) من أصل مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة. وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعلياً - في هذه الحالة - سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

٣/٨ أعمال الإنشاء المطلوبة من المستثمر :

تشمل أعمال الإنشاء المطلوبة من المستثمر الجوانب التالية :

١/٣/٨ إنشاء جميع مباني المشروع حسب مكونات النشاط وتكون وفق المعايير والضوابط القياسية.

٢/٣/٨ تصميم وتنفيذ شبكة المرافق العامة:

١ . تمديد شبكة المياه (المياه العذبة للشرب - للري - للمباني - مقاومة الحريق)

٢ . تمديد شبكة الصرف الصحي ومحطات المعالجة.

٣ . شبكة تصريف الأمطار.

٤ . شبكة القوى الكهربائية.

٥ . شبكة الاتصالات.

٦ . التخلص من النفايات الصلبة.

٣/٣/٨ رصف وسفلتة شبكة الطرق وتنفيذ أعمال إنارتها.

٤/٣/٨ تنفيذ مواقف السيارات .

٥/٣/٨ يلتزم المستثمر بإنشاء مباني الخدمات والمرافق الموجودة في المخطط المعتمد للمشروع ويكون

ملتزماً بتشغيلها وصيانتها .

٦/٣/٨ يدخل ضمن أعمال الأنشاء المطلوبة من المستثمر صيانة ونظافة المشروع طوال مدة العقد،

ويمكن له أن يقوم بذلك من خلال التعاقد مع شركات متخصصة في أعمال الصيانة والنظافة.

٤/٨ الالتزام بالمواصفات الفنية:

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

٥/٨ الالتزام بالمخططات المعتمدة من البلدية :

يلتزم المستثمر بأن تتم عملية الأنشاء وفقاً للمواصفات والمساحات المحددة بالمخططات التي وضعتها البلدية ولا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل على المخططات إلا بعد الرجوع للأمانة وللأمانة الحق في الموافقة على التعديل من عدمه .

٦/٨ خطة التشغيل والصيانة :

١/٦/٨ يجب أن تتضمن ما يلي :

- ١ . وصف كيفية متابعة المنشآت التي ستتشأ بالموقع لتحديد مدي التزامها بالمخطط الموضوعة للإنشاء والتشغيل.
- ٢ . وصف خطط الطوارئ مثل مكافحة الحرائق وإخلاء المشروع في حال وقوع ذلك.
- ٣ . شرح تفصيلي لإجراءات تشغيل كل مما يلي :
 - الإمداد بالمياه ومعالجة الصرف الصحي والصناعي.
 - إدارة المخلفات الصلبة والخطرة والتخلص منها.
 - الحد من الانبعاثات في الهواء.

٢/٦/٨ يجب على المستثمر القيام بأعمال الصيانة الدورية لكامل المشروع ، وللمباني وشبكات الصرف ، وخزانات ودورات المياه ، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وجميع المرافق الموجودة بالمشروع بما يحافظ عليها بحالة جيدة بصفة مستمرة.

٣/٦/٨ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً كل ثلاثة أشهر من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت ، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت

٤/٦/٨ يتولى المستثمر مسؤولية نظافة ساحات البيع والمناطق المفتوحة بالسوق من خلال التعاقد مع شركة متخصصة في أعمال النظافة للقيام بذلك.

٧/٨ دراسة تقييم الأثر البيئي لإنشاء المشروع :

يجب على المستثمر أن يقدم دراسة توضح الآثار السلبية والإيجابية المتوقعة نتيجة لإقامة المشروع ، علي أن يتم تحديد الآثار المتوقعة لكل عامل من العوامل البيئية علي حدة.

٨/٨ كيفية إجراء التخفيف من الآثار البيئية المتوقعة متضمنة :

- ١ . وصف طرق تخفيف الآثار البيئية المتوقعة.
- ٢ . إعداد خطة الطوارئ التي يجب اتباعها أثناء الطوارئ.
- ٣ . إنشاء نظام رصد وقياس ومراقبة بيئية يكون من مهامه الأساسية مراقبة التلوث البيئي من هواء ومياه وتربة ، وتغير في شكل المنطقة مثل : مخلفات المباني ، وإشغالات الطرق ، والحزام الأخضر ، والتخطيط العمراني ، والتلوث البصري ، والتلوث الصناعي.
- ٤ . تسجيل القياسات والشواهد بسجل الحالة البيئية للمشروع.

٩/٨ الاشتراطات الخاصة المتعلقة بمحلات بيع مواد البناء :

يلتزم المستثمر بما يلي :

- ١/ ٩ / ٨ يجب على المستثمر الالتزام بجميع ما ورد للاشتراطات الفنية لمحلات بيع مواد البناء الصادرة بالقرار الوزاري رقم ١٤٢٠٠٦٧٣٠٥ / ١ وتاريخ ١٤٤٢/٠٩/٢٢ هـ. وما يستجد عليها من تعديلات.
- ٢/ ٩ / ٨ محلات البيع :

- يجب ألا تقل المساحة للمحل الواحد عن ٣٠٠ م^٢.
 - يجب تشجير محيط موقع كل محل بنسبة لا تقل عن ٥% كحد أدنى من مساحة المحل الواحد.
 - يجب تخصيص مساحة مكيفة لاستقبال المستفيدين.
 - يجب توفير كاونتر استقبال ومقاعد انتظار للمستفيدين خلف واجهة المحل مباشرة على أن يوضع فاصل قاطع ليفصل منطقة الاستقبال عن منطقة تخزين وعرض مواد البناء.
 - تثبت لوحات المحلات بين مستوي ٢,٨م ومستوي ٣,٨م من مستوي الشارع (الإسفلت) بحيث يكون ارتفاع اللوحة (١م) وما زاد على ذلك يجب في أخذ موافقة جهة الاختصاص في البلدة.
 - لا يسمح باستخدام المحلات للسكن.
 - لا يسمح بعمل مستودعات داخل المحلات التجارية بل يسمح بمكاتب فقط في الجزء الخلفي من المحلات بعد تحقق المساحات المناسبة للمحلات ويكون الجدار الفاصل بين المكاتب والمحلات مكونا من مواد تسمح بالاتصال البصري بين المكاتب والمحلات.
- ٣/ ٩ / ٨ تخصيص ساحات للبيع :

- يلتزم المستثمر بتخصيص مناطق مستقلة للبيع في الفترات الصباحية والمسائية التي تحددها البلدية ، ويراعى أن تكون هذه المناطق بوسط مدينة مواد البناء ، على أن تكون هذه المناطق مظلة.

- يجب تقسيم المناطق التجارية بالأسواق إلى مناطق متخصصة حسب نوع السلع، لتحقيق سهولة التسوق للمتبردين على مدينة بيع مواد البناء.
- يجب تخصيص مساحات كافية للتخزين سواء بأكبر خاصة داخل المشروع أو بداخل المحلات التجارية ذاتها، وذلك حسب نوع السلعة وطريقة عرضها.
- ٤ / ٩ / ٨ تخصيص مكتب للبلدية داخل المشروع :
- يلتزم المستثمر بتخصيص مكتب للبلدية للمشروع لتقوم بالمهام الموكلة إليها خصوصاً المهام التالية:

- الإشراف على حركة البيع والشراء بالمحلات وحفظ النظام فيها.
- القيام بعملية الرقابة الصحية على السلع الغذائية.
- تلقي اقتراحات وشكاوي المواطنين بداخل السوق والعمل على حلها.
- الإشراف على عملية التخلص من المخلفات والنظافة العامة بالمشروع
- التنسيق والتعاون مع الجهات ذات العلاقة.

١٠ / ٨ الاشتراطات الخاصة المتعلقة بالمستودعات:

- ٨ / ١٠ / ١ / ١ أن لا تزيد نسبة البناء عن ٥٥٪ من مساحة الجزء المخصص للمستودعات.
- ٨ / ١٠ / ١ / ٢ أسلوب وطريقة التخزين :
- يلتزم المستثمر باتباع الأسلوب السليم في التخزين طبقاً لتعليمات الشركة المصنعة للمواد المخزنة، وحسب قدرة تحمل المستودعات.
- ضرورة ترك ممرات مناسبة بين كتل المواد المخزنة لتسهيل حركة العاملين وآليات التحميل بأمان.
- يراعى دائماً خلو الطرقات والممرات من أي معوقات.
- ٨ / ١٠ / ١ / ٣ يسمح بعمل مكاتب إدارية بما لا يزيد عن ٣٠٪ من مساحة الموقع (أرضي + دور أول)، مع مراعاة تطبيق كافة اشتراطات
- ٨ / ١٠ / ١ / ٤ السلامة بها طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي. لا يصرح بممارسة النشاط التجاري والعرض بالمستودعات.
- ٨ / ١٠ / ١ / ٥ يُسمح بتوفير ميزانين بنسبة لا تزيد عن ٣٠٪ من مساحة المخزن أو المستودع.

٨/١٠/١/٦ الالتزام بجميع ما ورد بالاشتراطات البلدية للمستودعات والمخازن الصادرة بالقرار

الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١١/٠٤/١٤٤١هـ والمبلغ لنا بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١١/٠٤/١٤٤١هـ بشأن اعتمادات اصدارات وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

٨/١٠/١/٧ الالتزام بتوفير موقف سيارة على الأقل لكل ٧٠ م^٢ من مساحة المكاتب الإدارية.

٨/١٠/١/٨ الالتزام بتوفير مواقع لتحميل وتفريغ الشاحنات مثل أرصفة الشحن والتفريغ والتحميل وخلجان التحميل والتفريغ أو المساحات المخصصة للتفريغ والتحميل، بمعدل موقف شاحنة لكل ٣٠٠ م^٢ من المستودع الواحد.

٨/١٠/١/٩ الالتزام بجميع ما ورد بالاشتراطات الفنية للمستودعات الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١١/٠٤/١٤٤١هـ والمبلغ لنا بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١١/٠٤/١٤٤١هـ .

١١/٨ مواقف السيارات:

٨ / ١١ / ١ يجب توفير موقف سيارة لكل ٢٥ م^٢ من مساحة المحل الواحد (بيع مواد البناء أو الأثاث المستعمل)

٨ / ١١ / ٢ يجب توفير مناطق انتظار للسيارات الخاصة بجمهور العملاء وذلك بمعدل ٦ مواقف لكل ١٠٠ متر مربع من مساحة كل منطقة وساحة ، على أن تكون هذه المواقف مرتبطة ارتباطاً مباشراً بمناطق المشروع.

٨ / ١١ / ٣ يجب توفير مناطق انتظار لسيارات الشاحنات الخاصة بنقل البضائع وتكون مرتبطة بالمخازن.

٨ / ١١ / ٤ يجب مراعاة الفصل بين المواقف المخصصة لسيارات النقل والمواقف المخصصة لسيارات العملاء.

٨ / ١١ / ٥ بالنسبة للمستودعات يجب تخصيص مواقف سيارات بمعدل موقف واحد لكل ٧٠ متر مربع من مساحة البناء بالمستودعات كما يجب تهيئة الارتدادات جهة الشارع كمواقف سيارات بدون أسوار.

٨ / ١١ / ٦ توفير موقف سيارة لكل ساحة حراج (مزداد) .

٨ / ١١ / ٧ مواقف السيارات يجب توفير مواقف كافية مع مراعاة عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقاً للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية وما يستجد عليها من تعديلات.

٨ / ١١ / ٨ يجب تشجير محيط مواقف السيارات بنسبة لا تقل عن ٥٪ من مساحة المواقف.

١٢/٨ متطلبات المعوقين :

١ / ١٢ / ٨ يراعي في المشروع متطلبات ذوي الإعاقة وفقاً لما تقررته الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية بالتعميم رقم (٧/هـ/١٤٠٢) وتاريخ ١٤٠٢/١/٢١ هـ ، ويجب أن يتم توفير مواقع لهم حسب النسب المعتمدة لذلك.

٢ / ١٢ / ٨ يلزم تحقيق متطلبات الاشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (١٠٠٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي العام (SBC-201) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.

١٣/٨ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة :

١ / ١٣ / ٨ تطبيق متطلبات الاستدامة (ترشيد استخدام الطاقة والمياه ، وإعادة استخدام المياه المعالجة ، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة) في جميع مراحل المشروع ابتداء من مرحلة التصميم ثم التنفيذ ، وكذلك أثناء التشغيل ، ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC-201)

٢ / ١٣ / ٨ الالتزام بعزل أسطح المباني ضد الرطوبة والحرارة وكذلك معالجة الحوائط الخارجية لتوفير العزل الحراري طبقاً للمتطلبات الخاصة بأعمال العزل الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة

١٤/٨ الاشتراطات الأمنية :

١ / ١٤ / ٨ الالتزام بجميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٤) وتاريخ ١٤٤٤/٠٣/٠٧ هـ وجميع الأحكام والقرارات والتعاميم ذوات الصلة.

٢ / ١٤ / ٨ الالتزام بتنفيذ الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم ٥٦٦١٠ وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨ هـ بخصوص تلك الاشتراطات .

٣ / ١٤ / ٨ تأمين حراسة علي المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/١/٧ هـ.

٤ / ١٤ / ٨ يجب تركيب بوابات خروج مزودة بأمشاط تفجير الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول.

- ٥ / ١٤ / ٨ تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/١/٧ هـ.
- ٦ / ١٤ / ٨ ضرورة وضع المطبات السريعة قبل بوابة الخروج وإعداد بوابة ومحطة مراقبة توقف الشاحنات مع توفير اتصال مباشر مع موظفي الشاحنات.
- ٧ / ١٤ / ٨ نظام مراقبة إلكتروني لكامل الموقع ونظام تحكم آلي في بوابات الدخول والخروج وبوابات الطوارئ.
- ٨ / ١٤ / ٨ يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية.
- ٩ / ١٤ / ٨ يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.
- ١٠ / ١٤ / ٨ يجب أن يكون هناك غرف تحكم داخل المشروع.
- ١١ / ١٤ / ٨ 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.
- ١٢ / ١٤ / ٨ الالتزام بتوفير سلالم آمنة للسطح حال وجود معدات أعلاه لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة مع توفير التجهيزات اللازمة لتصريف الأمطار .
- ١٣ / ١٤ / ٨ عمل أرضيات المناطق المكشوفة والأرصفة الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن ٢ % لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.
- ١٤ / ١٤ / ٨ عدم استخدام الارصفة العامة أو مناطق الارتداد كجلسات خارجية ويلتزم المستثمر بتوفير مكان مخصص للجلسات الداخلية وفق مكونات النشاط والتصميم الذي سيقدم من قبل المستثمر.
- ١٥ / ١٤ / ٨ توفير تجهيزات الإسعاف الطبية الأولية ، ووضع لوحات إرشادية في أماكن مناسبة توضح طرق الإسعاف الصحيحة في حالات الانقاذ من الغرف والإصابات
- ١٦ / ١٤ / ٨ توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لجميع الفراغات داخل المباني ويجب ألا تقل مساحة النوافذ عن ٨٪ من مساحة أرضية الفراغ الذي يتم إضاءته وتهويته مع تطبيق اشتراطات الباب الثاني عشر من كود البناء السعودي SBC601 كما يجوز استخدام الإضاءة والتهوية الصناعية حال تطلبت ظروف التشغيل ذلك.
- ١٧ / ١٤ / ٨ توفير العزل الصوتي اللازم بالحوائط الخارجية حسب الجدول التالي وطبقاً لمستويات الضوضاء الصادرة عن الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة .

١٥/٨ اللوحات الإعلانية :

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الإعلانية والدعائية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية الصادرة بتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (١/٤٧٥٩٤٧٥/٢٠٠٧) وتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٢٦ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية. فيما يتعلق باللوحات الدعائية للأسواق والتي تقام أمامها وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية لكافة مرافق المشروع.

١٦/٨ الامتثال للوائح :

١ / ١٦ / ٨ يتعين على مقدمي العطاءات التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متوافق مع كل من لوائح البناء والاشتراطات في وزارة البلديات والإسكان .
٢ / ١٦ / ٨ الالتزام بشروط التراخيص والأنظمة والتعليمات التي تحكم الخدمات المقدمة في المشروع ومتطلبات السلامة والبيئة والصحة العامة.

١٧/٨ الغرامات والجزاءات والبلدية:

في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٤٤٣/٠٣/١٢ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم (٤٢٠٠٢٠٤٤٩٧) في ١٤٤٣/٠٣/١٢ هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية، وفي حالة عدم شمول اللائحة لأي مخالفة فإن للبلدية الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة.

أمانة منطقة جازان
Jazan Municipality

٩. اشتراطات الأمن والسلامة

١/٩ الاجراءات الوقائية :

١ / ١ / ٩ يلتزم المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٢ / ١ / ٩ لا يسمح باستخدام أي مصادر للهب ، أو أي مصادر حرارية داخل المستودعات /المخازن.

٢/٩ تأمين معدات الحريق وأنظمة الإنذار :

يجب على المستثمر أن يزود كافة المباني والمرافق بعدد من طفايات الحريق اليدوية، وحنفيات الحريق (محابس الإطفاء) وبكرات خراطيم الإطفاء، ومصادر المياه، وأنظمة الإنذار والإطفاء التلقائي.

٣/٩ اللوحات الإرشادية :

يجب وضع لوحات إرشادية تبين الإجراءات الواجب اتباعها في حالات الطوارئ، وأخرى تحذيرية تفيد منع التدخين ، أو إحداث شرر داخل المباني. وكذلك وضع لوحات في أماكن بارزة يدون عليها أرقام هواتف الدفاع المدني، وخدمات الطوارئ.

٤/٩ ملابس العاملين والمهمات الوقائية :

على المستثمر أن يوفر للعاملين الملابس والتجهيزات التي تتطلبها طبيعة العمل ومخاطره لحمايتهم، ويلزمهم بارتدائها واستخدامها في أداء العمل.

٥/٩ خطة الطوارئ:

يجب على المستثمر وضع خطة لإخلاء المواقع في أوقات الطوارئ، وإيضاح الإجراءات التي يجب على العاملين اتخاذها لحين حضور فريق الدفاع المدني.

٦/٩ تدريب العاملين :

يجب تدريب جميع العاملين على كيفية استخدام طفايات الحريق، وما يجب اتباعه في حالة نشوب حريق أو حالة طوارئ.

٧/٩ الالتزام بتعليمات الدفاع المدني:

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

٨/٩ المسؤولية عن حوادث العمل :

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

١٠. الاشتراطات الفنية

١/١٠ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

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.

٢/١٠ 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 البلدية.

٣/١٠ اعتماد التصميم الابتدائي:

١/٣/١٠ على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من البلدية على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

- إعداد التصاميم المعمارية والإنشائية الخاصة بالموقع وملحقاته.
 - إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء - الهاتف - الصرف الصحي)
 - عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
 - واجهات لكامل عناصر المشروع.
 - مناظير للمشروع.
 - تقديم تقرير فني موضحاً به بيان ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
 - رفع الموقع مساحياً شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
 - عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.
 - المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.
- ٢/٣/١٠ يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية التالية:
- دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
 - استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.

- تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.

٣/٣/١٠ إعداد التصميم الأولي على أن يشمل على الآتي كحد أدنى:

- مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال التنسيق العام للموقع.
- مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
- مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
- واجهات وقطاعات ملونة.
- مناظير خارجية ملونة لجميع الواجهات.
- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وغيرها.
- مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبنى وذلك وفقاً لتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٢٩٧) وتاريخ ٢٨/١/١٤٢٥هـ والتعميم الإلحائي رقم (٢٣٨٩٣) وتاريخ ٠٥/٠٥/١٤٣٥هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.

٤/٣/١٠ إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:

- التصميمات المعمارية (مساقط- واجهات- قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - الفرش الداخلي - تفاصيل الأرضيات إلخ).
- التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - التفاصيل الإنشائية - كامل الحسابات الإنشائية للمشروع..... إلخ).
- التصميمات الكهربائية.
- التصميمات الميكانيكية.
- المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

٤/١٠ الاشتراطات المعمارية:

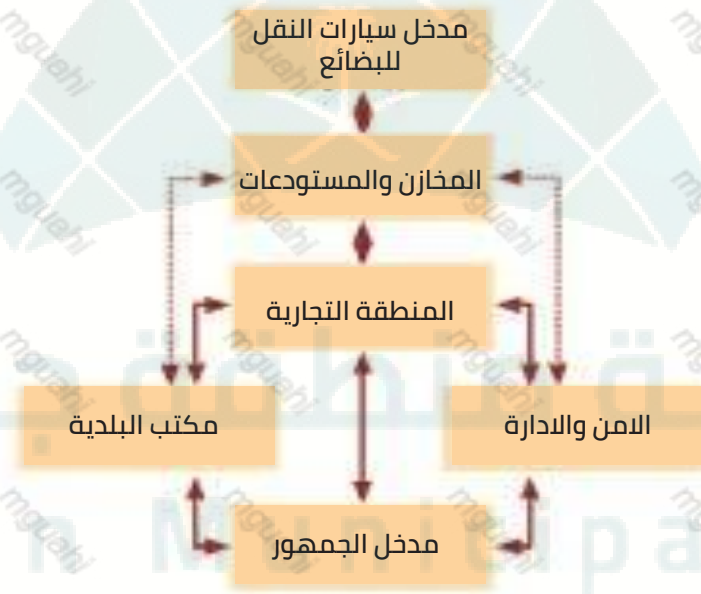
١٠ / ٤ / ١٠ الاشتراطات المعمارية الخاصة بمحلات مواد البناء والساحات وتأجير المعدات:

١٠/٤/١١ يجب على المستثمر الالتزام بكافة الاشتراطات المعمارية لمحلات بيع مواد البناء

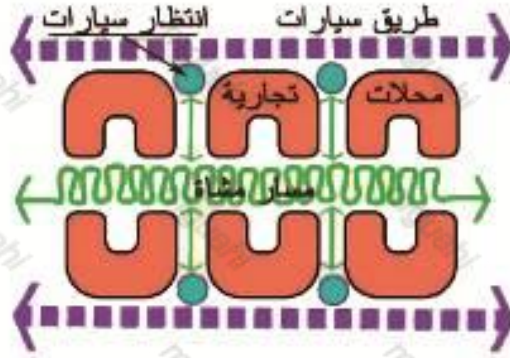
الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٦٧٣٠٥/٤٢٠٠١/١ وتاريخ ٢٢/٠٩/١٤٢٢هـ وما

يستجد عليها من تعديلات.

- ١٠/٤/١/٢ أن تكون التصاميم المعمارية للمشروع متميزة وتشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس البيئة المحلية النابعة من ثقافة وطبيعة المنطقة.
- ١٠/٤/١/٣ أن يراعى في التصاميم المعمارية إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكل من السلع المعروضة وللمتسوقين.
- ١٠/٤/١/٤ يجب دورات مياه كافية لكل منطقة من المناطق داخل المحلات.
- ١٠/٤/١/٥ يجب أن يراعى فصل دورات مياه الرجال عن دورات مياه النساء ، وأن يكون عدد هذه الدورات مناسباً وبمعدل دورة مياه واحدة لكل ٥٠٠ متر مربع بالمنطقة الواحدة من المحلات ويحد أدنى عدد (٢) دورة للرجال ، وعدد (٢) دورة للنساء.
- ١٠/٤/١/٦ توفير مناطق إدارية وأمنية ومكتب للبلدية بالمشروع ، وتكون هذه المناطق على علاقة قوية بالمداخل والمناطق التجارية. كما يوضح الشكل التالي:



- ١٠/٤/١/٧ استخدام مسارات مشاة مظلة بداخل المشروع لتسهيل عملية التسوق.
- ١٠/٤/١/٨ ضرورة الفصل بين المسارات المخصصة لحركة المشاة والمسارات المخصصة لحركة السيارات ، مع ربط مسارات المشاة بآماكن انتظار سيارات المتسوقين. كما يوضح الشكل التالي:



١٠/٤/١/٩

الفصل التام بين المداخل المخصصة للمتكردين على المشروع بالسيارات الخاصة وبين

المداخل المخصصة لسيارات النقل الخاصة بالبضائع.

١٠/٤/١/١٠

مراعاة أن يكون الدخول إلى المشروع من خلال طريق الخدمة وليس من الطرق

الرئيسية مباشرة.

١٠/٤/١/١١

اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات

وللمواقع العامة.

١٠/٤/١/١٢

تكون المداخل والمخارج للمحل الواحد على شكل أبواب تسمح بالرؤية الواضحة من

الداخل والخارج خالية من العيوب تغلق ذاتياً وتفتح إلى جانب أو داخل المحل الواحد

بالمشروع

١٠/٤/١/١٣

يجب أن تخلو المداخل والمخارج من أي تركيبات أو معدات تعيق الدخول للمحل

الواحد أو الخروج منه أو الإخلاء السريع في حالات الحوادث أو الطوارئ أو الإصابات

كما هو موضح بالشكل التالي:



١٠ / ٤ / ٢ : الاشتراطات المعمارية الخاصة بالمستودعات :

- ١٠/٤/٢/١ . بتزويد جميع المنشآت بالأنظمة اللازمة للوقاية من ومكافحة الحريق ومنع انتشار اللهب بالحيز المبني و بالموقع حسب متطلبات الكود السعودي الحماية من الحريق SBC-801 والباب التاسع من كود البناء السعودي العام مع تحديد جميع سبل الهروب والخروج والدخول والبوابات والمسارات والمنحدرات والسلالم اللازمة.
- ١٠/٤/٢/٢ منع استخدام أي مواد قابلة للاشتعال أو ذات أضرار صحية مثل انبعاث غازات سامة أو مثل مادة الأسبستوس ASBESTOS في البناء.
- ١٠/٤/٢/٣ استخدام زجاج الأمان Safety Glass بالنوافذ والأبواب بجميع المخازن ، أو ألواح البولي كاربونيت بسمك Poly-Carbonate مناسب في الفتحات العلوية.
- ١٠/٤/٢/٤ توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لجميع الفراغات المستخدمة بالمستودع أو المخزن حسب متطلبات كود البناء السعودي ، ويجوز استخدام الإضاءة والتهوية الصناعية حسب متطلبات التشغيل.
- ١٠/٤/٢/٥ الالتزام بتخزين كل نوع من المواد على حدة حتى يسهل تحديد الوسائل المناسبة لمكافحة الحريق.
- ١٠/٤/٢/٦ يحظر استخدام مسالك وممرات الهروب لوضع أجهزة أو معدات وإن كانت مرتفعة عن الأرض أو بارزة من الحوائط.
- ١٠/٤/٢/٧ توفير العزل الصوتي اللازم بالحوائط الخارجية طبقاً لمستويات الضوضاء الموضحة بإصدارات
- ١٠/٤/٢/٨ الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.
- ١٠/٤/٢/٩ توفير دورة مياه من مرحاض ١ وحوض غسيل أيدي واحد لكل ٥٠ عاملاً طبقاً للباب ٢٩ من كود البناء السعودي العام SBC-201
- ١٠/٤/٢/١٠ عمل أرضيات المناطق المكشوفة و الأرضفة الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن ٢ ٪ لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.
- ١٠/٤/٢/١١ توفير الأدوات اللازمة لإجراء الإسعافات الأولية ، مع توضيح مكانها باستخدام لوحات إرشادية توضع في مكان ظاهر.
- ١٠/٤/٢/١٢ يمكن إقامة غرفة بمنافعها للحارس وبحيث لا تزيد مساحتها مع المنافع عن ٢٥ متراً مربعاً.
- ١٠/٤/٢/١٣ يجب أن يتم توفير أماكن للتفريغ والتحميل تتناسب مع استخدام المستودع. ويمكن أن تكون أماكن التفريغ والتحميل مغطاة وبارتفاع لا يقل عن خمسة أمتار

١٠/٤/٢/١٤ يجب عمل رصيف خارجي وبارتفاع مناسب للشحن والتفريغ على أن لا يؤثر ذلك على مواقف السيارات الكائنة في الارتدادات.

١٠/٤/٢/١٥ يجب ألا يقل ارتفاع جلسات الشبابيك في الطابق الأرضي عن ١٩٠ سم من سطح الرصيف.

١٠/٤/٢/١٦ يجب أن تفتح الأبواب الرئيسية على الشارع الرئيسي فقط فيما عدا أبواب الطوارئ فيمكن أن تفتح على الشوارع الفرعية.

١٠/٤/٢/١٧ يجب وجود مخرجين على الأقل، لا تقل المسافة بينهما عن ١٥ متراً ويجب أن تفتح أبواب المخارج جهة الشارع الرئيسي.

١٠/٤/٢/١٨ في حالة وجود سور محيط بالمبنى فيجب أن تكون الأجزاء المقابلة منه للشارع الرئيسي من الحوائط الطوب أو الحوائط الطوب والمصبغات المعدنية الزخرفية ولا يقل ارتفاعه عن ثلاثة أمتار.

١٠ / ٤ / ٣ الاشتراطات المعمارية في المعارض والصالات للأثاث المستعمل:

١٠/٤/٣/١ أن يكون التصميم المعماري للمركز متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.

١٠/٤/٣/٢ أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.

١٠/٤/٣/٣ أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.

١٠/٤/٣/٤ أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكل من السلع المعروضة وللمترددين على مركز المعارض.

١٠/٤/٣/٥ أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.

١٠/٤/٣/٦ تخصيص أماكن للصلاة في مركز المعارض تتناسب مع حجمها يخصص قسم منفصل منها للنساء مع توفير أماكن وضوء مناسبة ومنفصلة للرجال والنساء.

١٠/٤/٣/٧ مداخل ومخارج مركز المعارض على الشوارع الرئيسية فقط عدا (مخارج الطوارئ).

١٠/٤/٣/٨ مصاعد تحميل البضائع تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها المتسوقين.

١٠/٤/٣/٩ فصل مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل المتسوقين.

١٠/٤/٣/١٠ الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة

بالمعاقين الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة...الخ.

١٠/٤/٣/١١ توفير عدد مناسب ومنفصل من دورات المياه داخل المركز للرجال والنساء بمعدل

دورة مياه لكل (٥٠٠م^٢) وبحد أدنى (٢) دورة للرجال، وعدد (٢) دورة للنساء.

١٠/٤/٣/١٢ توفير عدد مناسب من مخارج الطوارئ بحد أدنى مخرجين في كل دور بحيث لا يزيد

البعد بينهما عن ٣٠ متراً.

١٠/٤/٣/١٣ اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات

والموقع العام.

١٠/٤/٣/١٤ أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون

زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.

١٠/٤/٣/١٥ توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها

واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

٥/١٠ الاشتراطات الإنشائية:

١ / ٥ / ١٠ يجب على المستثمر الالتزام بكافة الاشتراطات الإنشائية لمحات بيع مواد البناء الصادرة

بالقرار الوزاري رقم ٦٧٣٠٥/٤٢٠١/١ وتاريخ ١٤٢٢/٠٩/١٤هـ وما يستجد عليها من تعديلات.

٢ / ٥ / ١٠ يلتزم استشاري المستثمر أثناء التصميم والتنفيذ بإتباع كافة اشتراطات ومتطلبات كود

البناء السعودي ومراعاة النقاط التالية:

٣ / ٥ / ١٠ يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا

المجال وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.

٤ / ٥ / ١٠ أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية

استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.

٥ / ٥ / ١٠ عند استخدام نظام معين من المباني الحديدية يلزم تقديم نسخة كاملة من الكاتالوجات

والمخططات المعتمدة لهذه المباني من إعداد الشركة المزمع استخدام نظام المباني الحديدية الخاص بها.

١٠ / ٥ / ٦ يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.

١٠ / ٥ / ٧ يراعي في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.

١٠ / ٥ / ٨ تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالي في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٨١٨٦) وتاريخ ١٤٣٤/٢/٢٦ هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س ٣٠٠) (SBC300).

١٠ / ٥ / ٩ تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية المسلحة، وطرق الخلط والدلك والترطيب ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في البلاطات والكاميرات المستمرة والمنتهية وطريقة تثبيت عناصر المنشأ المعدني بعضها ببعض بالنسبة للهيكل الرئيسية وما يعلوها من وحدات ثانوية وما يتخذ لسلامة المبنى من احتياطات مقاومة الرياح والحرارة واحتمالات فرق الهبوط.

١٠ / ٥ / ١٠ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.

١١ / ٥ / ١١ يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة البلديات والإسكان.

١٢ / ٥ / ١٠ لا يجب استخدام الإسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الإسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.

١٣ / ٥ / ١٠ يجب عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.

١٤ / ٥ / ١٠ 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 بالبلدية.

٦/١٠ الاشتراطات الكهربائية :

- ١ / ٦ / ١٠ يجب على المستثمر الالتزام بكافة الاشتراطات الكهربائية لمحلات بيع مواد البناء الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٦٧٣٠٥ / ٤٢٠٠ / ١ وتاريخ ١٤٤٢ / ٠٩ / ٢٢ هـ. وما يستجد عليها من تعديلات
- ٢ / ٦ / ١٠ أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ١٢٧ / ٢٢٠ فولت أو ٢٢٠ / ٢٨٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، ٦٠ ذبذبة / ثانية.
- ٣ / ٦ / ١٠ 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.
- ٤ / ٦ / ١٠ فصل الإنارة الخارجية عن الإنارة الداخلية.
- ٥ / ٦ / ١٠ فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.
- ٦ / ٦ / ١٠ تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
- ٧ / ٦ / ١٠ جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- ٨ / ٦ / ١٠ 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).
 - 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:
 - بطاريات مع جهاز شاحن أتماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
 - مولد احتياطي يغذي حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.

■ استخدام وحدات الإمداد بالطاقة غير المتقطعة.

٩ / ٦ / ١٠ 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 حاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير

المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...إلخ.

■ تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة

وخلافه.

١٠ / ٦ / ١٠ تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي

مواصفات عالمية معتمدة.

١١ / ٦ / ١٠ يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى

عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.

١٢ / ٦ / ١٠ إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي،

شحن عام، مولد احتياطي).

٧/١٠ الاشتراطات الميكانيكية:

١ / ٧ / ١٠ يجب على المستثمر الالتزام بكافة الاشتراطات الميكانيكية لمحات بيع مواد البناء

الصادرة بالقرار الوزاري رقم ١٤٢٠٠٦٧٣٠٥ / ١ وتاريخ ١٤٤٢/٠٩/٢٢ هـ وما يستجد عليها

من تعديلات

٢ / ٧ / ١٠ الالتزام بتعميم وزير المالية رقم ١٤١٢١٩ وتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٦ هـ المشار فيه إلى خطاب

محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم ١٤٣/٢٤٧/١٠٠٠ بتاريخ

١٤٣٥/٠٧/٣٠ هـ بشأن اعتماد مجلس إدارة الهيئة عدداً من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية

التالية (المواصفة رقم ٢٠١٢/٢٦٦٣ الخاصة بمتطلبات الطاقة والحدود الدنيا لكافة

استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم ٢٠١/٢٨٥٦) الخاصة بقيم معامل الانتقال

الحراري للمباني (المواصفة رقم ١٤٧٣/٢٠١٤) الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية -

المراحيض الغربية).

٣ / ٧ / ١٠ الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمتطلبات كود البناء

السعودي والمواصفات القياسية المجازة من "الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة

"SASO" ، ومراعاة الظروف المناخية والبيئية في جميع الأعمال ، والاسترشاد بالجدول (١) -

(١١) من SBC-٦٠١ ومتطلبات كفاءة الطاقة بالمباني غير السكنية SBC-٦٠١

٤ / ٧ / ١٠ الالتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد

استشاري مؤهل ومعتمد بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصى أن تكون من الخرسانة المسلحة ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.

٥ / ٧ / ١٠ الالتزام بأن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية

والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة وتكون معتمدة من مكتب هندسي معتمد ومؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني .

٦ / ٧ / ١٠ يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة

شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.

٧ / ٧ / ١٠ يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة

شركة متخصصة وأن يراعى فيها توافر الراحة والأمان المشروع

٨ / ٧ / ١٠ 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...إلخ.

• أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع

المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

٨ / ١٠ اشتراطات الأعمال الصحية:

١٠ / ٨ / ١ تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الرئاسة العامة للأرصاد وحماية

البيئة رقم (١١٥٥٧/١/٨) وتاريخ ١٤٣٥/٠٥/٢هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه

المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.

١٠ / ٨ / ٢ تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية

السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

١٠ / ٨ / ٣ تكون خزانات المياه مطابقة "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب"

- ١٠/٨/٤ استخدام صنابير المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (٣) لترات.
- ١٠/٨/٥ تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (١١٥٥٧/١/٨) وتاريخ ١٤٣٥/٥/٢ هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء ، ومقاييس جودة المياه ، ومقاييس الضوضاء.
- ١٠/٨/٦ تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- ١٠/٨/٧ استخدام صنابير المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (٣) لترات.
- ١٠/٨/٨ في حالة وجود خزانات لمياه الشرب يتم الالتزام بتطبيق الاشتراطات الميكانيكية الواردة في دليل الهندسة البيئية.
- ١٠/٨/٩ الالتزام بتوصيل شبكات الصرف الصحي بالدور الأرضي بشكل منفصل إلى غرفة التفتيش مباشرة ولا يتم توصيلها على نفس الامدادات الرأسية الخاصة بالأدوار العليا.
- ١٠/٨/١٠ تطبيق متطلبات الكود الصحي SBC-٧٠١ وذلك يشمل ولا يقتصر على الفقرة ١٠٢,٣ متضمناً متطلبات الصيانة والجداول ٤٠٣,١ و ٧٠٩,١ وكود البناء السعودي العام SBC-٢٠١ بما فيه الفصل ٢٩ الجدول ٢٩٢,١ والبند رقم ٦٠٧ متضمناً متطلبات نظام إمدادات المياه الساخنة ومتطلبات الصرف الصحي الخاص في SBC-٧٠٢ وخاصة الفقرة رقم ٨٠٢ متضمناً متطلبات خزانات الصرف الصحي والالتزام بإنشاء الخزانات داخل حدود الملكية.
- ٩/١٠ مواصفات المواد وجودة التنفيذ :

- ١ / ٩ / ١٠ مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق كما وردت بكود البناء السعودي العام SBC201 للفتة (A3) من الاستخدامات.
- ٢ / ٩ / ١٠ اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ المباني طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات اختبارات التربة ، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكاتب استشارية مؤهلة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفر
- ٣ / ٩ / ١٠

١٠ المرفقات

١/١١ نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم () لعام ١٤٤٦هـ الخاصة بإنشاء
وتشغيل وصيانة مدينة تسوق لبيع مواد ومعدات البناء والأثاث وخدمات مساندة

حفظه الله

سعادة رئيس بلدية محافظة الدرب

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف وبوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" المتضمن رغبتكم إنشاء وتشغيل وصيانة مدينة تسوق لبيع مواد ومعدات البناء والأثاث وخدمات مساندة على طريق الملك عبد العزيز من الشمال محافظة الدرب، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة، نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة		القيمة الإجمالية لكامل مدة العقد	
رقماً	كتابة	رقماً	كتابة

**** قيمة الأجرة السنوية لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.**

***** يجب مراعاة الزيادة الدورية المتدرجة للأجرة السنوية والتي بنسبة ٥% كل خمس سنوات من قيمة اخر أجرة سنوية مستحقة.**

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا ضمان بقيمة لا تقل عن (٢٥%) 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.

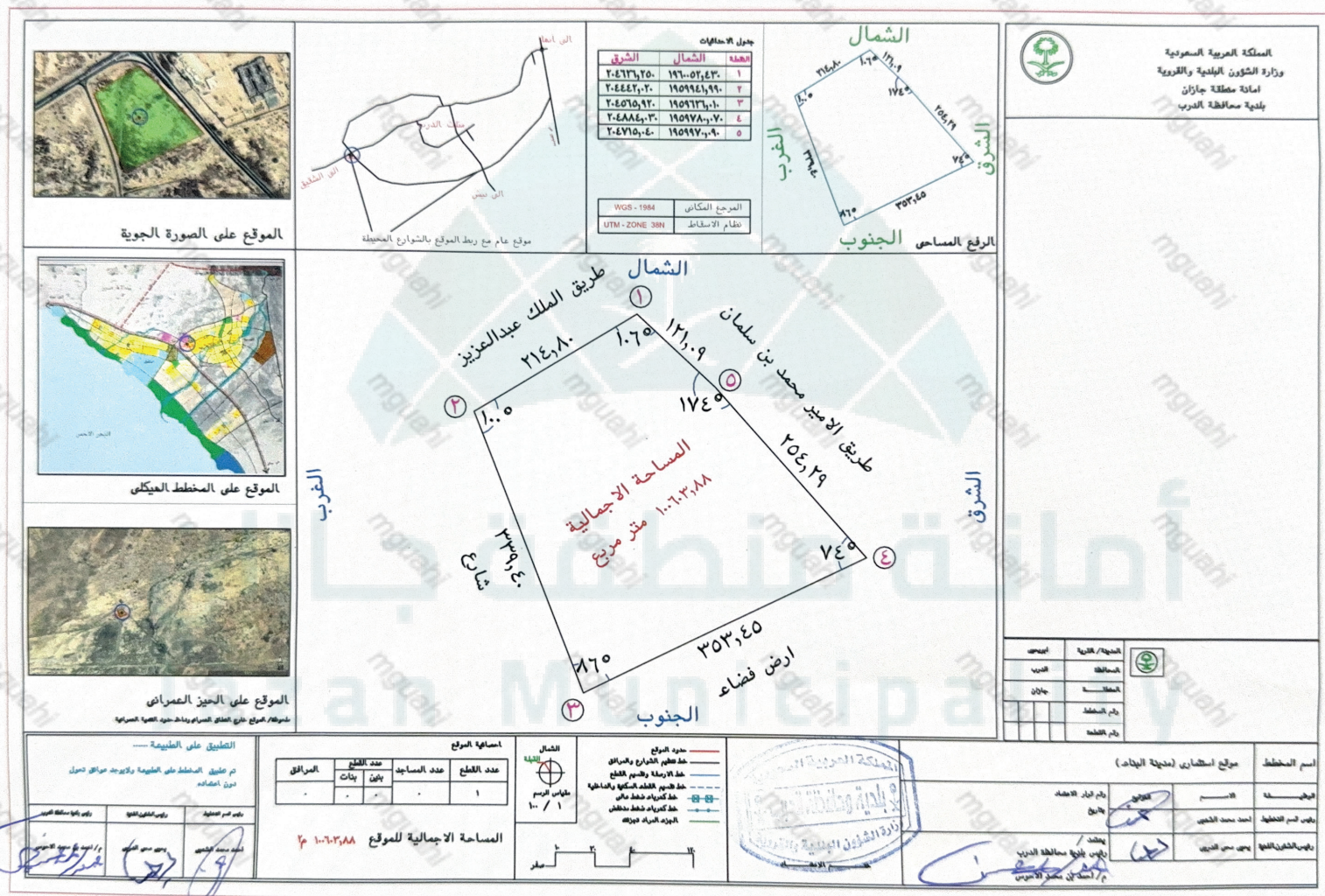
اسم الشركة/ المؤسسة									
رقم السجل التجاري:									
صادر من:					بتاريخ:				
هاتف:					جوال:				
ص.ب:					الرمز البريدي:				
فاكس:					تاريخ التقديم				
العنوان:									

التوقيع:

الإسم:



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة جازان
بلدية محافظة الدرب



٣/١٠ محضر تسليم عقار

اسم المستأجر: النشاط: مدينة تسوق لبيع مواد ومعدات البناء والأثاث
وخدمات مساندة

موقع العقار ووصفه: أمانة منطقة جازان _ بلدية محافظة الدرب

حدود العقار:

الاتجاه	حسب الطبيعة	بطول	حسب الصك	بطول	حسب المخطط	بطول
شمالاً						
شرقاً						
جنوباً						
غرباً						

(إقرار)

حيث أجرت بلدية محافظة الدرب على المستأجر..... العقار الموضح معلومات عنه أعلاه بغرض استخدامه في نشاط مدينة تسوق لبيع مواد ومعدات البناء والأثاث وخدمات مساندة بموجب عقد الإيجار المبرم معه.

علية أقر أنا الموقع أدناه / بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكور في يوم بتاريخ/...../..... هـ بعد أن قمت بمعاينة الموقع معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع .

ممثل البلدية
الإدارة:
البلدية:
اعتماد:

المستثمر:
الاسم:
التوقيع:

٤/١١ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- ١ - اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- ٢ - اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم ٤٠١٥٢ وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ والتعاميم والقرارات ذات الصلة.
 - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ، والقرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦ في ١٤٤٣/٠٣/١٢ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم ٤٢٠٠٢٠٤٤٩٧ في ١٤٤٣/٠٣/١٢ هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية
 - تخضع هذه المنافسة للاشتراطات الفنية لمحات بيع مواد البناء الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤٢٠٠٦٧٣٠٥/١٤٤٢/٠٩/٢٢ هـ وما يستجد عليها من تعديلات وكذلك الاشتراطات الفنية للمسودعات والمخازن الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ والمبلغ لنا بتعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ.
 - فيما يخص مكونات المشروع يجب على المستثمر الالتزام بجميع ما ورد بالاشتراطات البلدية للأنشطة الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ والمبلغ لنا بتعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ، وما يستجد عليها من تعديلات وقرارات ذات صلة
 - عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- ٣ - أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة :

الاسم :

الوظيفة :

التوقيع :

التاريخ :