

كراسة شروط ومواصفات

تأجير مجمع ورش صناعية

(إنشاء وتشغيل وصيانة)

ورشة خراطة القطعة رقم (٣٧١) مخطط ١٤٣٢/٢/٨/٥



كراسة شروط ومواصفات

ورش خراطة

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	٥
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	٦
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	٧
١	مقدمة	٨
٢	وصف العقار	١٠
٣	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	١٢
١	٣-١ من يحق له دخول المزايدة	١٣
٢	٣-٢ لغة العطاء	١٣
٣	٣-٣ مكان تقديم العطاءات	١٣
٤	٣-٤ موعد تقديم العطاءات	١٣
٥	٣-٥ موعد فتح المظاريف	١٣
٦	٣-٦ تقديم العطاء	١٤
٧	٣-٧ كتابة الأسعار	١٤
٨	٣-٨ مدة سريان العطاء	١٤
٩	٣-٩ الضمان	١٤
١٠	٣-١٠ موعد الإفراج عن الضمان	١٥
١١	٣-١١ مستندات العطاء	١٥
١٢	٣-١٢ سرية المعلومات	١٥
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	١٦
١	٤-١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٧
٢	٤-٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة	١٧
٣	٤-٣ معاينة العقار	١٧
٥	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٧
١	٥-١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات	١٩
٢	٥-٢ تأجيل موعد فتح المظاريف	١٩
٣	٥-٣ سحب العطاء	١٩
٤	٥-٤ تعديل العطاء	١٩
٥	٥-٥ حضور جلسة فتح المظاريف	١٩
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٢٠
١	٦-١ الترسية والتعاقد	٢١
٢	٦-٢ تسليم الموقع	٢١



كراسة شروط ومواصفات

ورش خراطة

م	المحتويات	الصفحة
٧	الاشتراطات العامة	٢٢
٧	١ توصيل الخدمات للموقع	٢٣
٧	٢ البرنامج الزمني للتنفيذ	٢٣
٧	٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٢٣
٧	٤ تنفيذ الأعمال	٢٣
٧	٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٢٣
٧	٦ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	٢٤
٧	٧ تقرير المكتب الاستشاري	٢٤
٧	٨ استخدام العقار للغرض المخصص له	٢٤
٧	٩ التأجير من الباطن والتنازل عن العقد	٢٤
٧	١٠ موعد سداد الأجرة السنوية	٢٤
٧	١١ إلغاء العقد للمصلحة العامة	٢٥
٧	١٢ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	٢٥
٧	١٣ أحكام عامة	٢٥
٧	١٤ متطلبات الامن و السلامة	٢٥
٨	الاشتراطات الخاصة	٢٦
٨	١ مدة العقد	٢٧
٨	٢ فترة التجهيز والإنشاء	٢٧
٨	٣ مخططات المشروع	٢٧
٨	٤ التراخيص	٣٢
٨	٥ لوحة الورشة	٣٢
٨	٦ الاشتراطات البيئية	٣٢
٨	٧ التشطيبات الخارجية	٣٦
٨	٨ خدمات المعاقين	٣٦
٨	٩ مواقف السيارات	٣٧
٨	١٠ / ٨ تأجير الورش للغير	٣٨



كراسة شروط ومواصفات

ورش خراطة

م	المحتويات	الصفحة
٩	الاشتراطات الفنية	٣٩
٩	٩١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	٤٠
٩	٩٢ انظمة البناء	٤٠
٩	٩٣ اشتراطات عامة	٤١
٩	٩٤ اشتراطات فنية	٤١
٩	٩٥ التشغيل والصيانة	٤٥
١٠	الغرامات والجزاءات	٤٩
١١	المرفقات:	٥٠
١١	١١١ نموذج العطاء	٥١
١١	١١٢ الرسم الكروكي للموقع	٥٢
١١	١١٣ نموذج تسليم العقار	٥٣
١١	١١٤ إقرار المستثمر	٥٤
١١	١١٥ نموذج العقد	٥٥



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

على المستثمر مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونيا وذلك عن طريق الموقع الالكتروني Furas.momra.gov.sa او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص) باستثناء اصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الأصل - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمرين او من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورته من الضمان البنكي في الموقع المشار اليه.

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر)		
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٥	صور الهوية الشخصية (للأفراد)		
٦	صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة سكن عمال.		
٧	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
٨	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها مختومة و موقعة من المستثمر		
٩	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
١٠	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة		
١١	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية		
١٢	ضمان بنكي من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي.		
١٣	عرض موقع ومختوم من المستثمر بقيمة الإيجار السنوي للمشروع وكتابة القيمة بالأرقام والحروف حسب النموذج المرفق		
مرفقات تابعة للعقد			
١	نموذج محضر تسليم المشروع		
٢	نموذج عطاء		

ب . تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع:	هو انشاء وتشغيل وصيانة ورشة خراطة (خراطة أجزاء السيارات وخراطة المعادن) المراد إقامتها وتشغيلها وإدارتها من المستثمر بالموقع المحدد.
العقار:	هو أرض تحدد البلدية موقعها ، والتي تقام عليها ورش خراطة.
المستثمر:	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل ورش خراطة.
مقدم العطاء:	هو الجهة التي تقدم عرضاً في المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.
المنافسة:	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني Furas.momra.gov.sa او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص).
الكراسة:	كراسة الشروط والمواصفات.
اللائحة:	لائحة التصرف بالعقارات البلدية صدرت بالأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٦/١٤٤١ هـ



ج . الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة
حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	
إعلان نتيجة المزايدة	تحده البلدية	
موعد الإخطار بالترسية	تحده البلدية	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة	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	



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
امانة منطقة الجوف
بلدية محافظة القريات



كراسة شروط ومواصفات
ورش خراطة

١. مقدمة

١ . مقدمة

ترغب بلدية محافظة القريات في طرح مزايدة عامة عن طريق المنافسة الإلكترونية بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة ورش خراطة وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للبلدية أهدافها

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

١ . التوجه إلى الإدارة

المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة: الاستثمارات

تليفون: ٠١٤٦٤٢٢٨١٥

٢ . على فاكس: ٠١٤٦٤٢١٩٧٠



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
امانة منطقة الجوف
بلدية محافظة القريات



كراسة شروط ومواصفات
ورش خراطة

٢. وصف العقار

٢ . وصف العقار

بيانات الوحدة العقارية					
رقم القطعة	رقم البلك	رقم المخطط	اسم الحي	المدينة	نوع الوحدة
٣٧١		٥-٨-٢-١٤٣٢	ج ١٢	القريات	ورش اصلاح و صيانة خفيفة

الاتجاهات	الحدود و الاطوال حسب الطبيعة	الموقع العام
شمالا	قطعة رقم ٣٧٢ بطول ٢١ متر	
جنوبا	شارع عرض ٢٠ متر بطول ٢١ متر	
شرقا	قطعة رقم ٣٦٩ بطول ٣٠ متر	
غربا	قطعة رقم ٣٧٢ بطول ٣٠ متر	

رقم الصك	تاريخ الصك	مصدر الصك

المساحة حسب الصك	المساحة حسب الطبيعة	٦٣٠	٢م



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
امانة منطقة الجوف
بلدية محافظة القريات



كراسة شروط ومواصفات
ورش خراطة



٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣ . اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

- ٣١١ من يحق له دخول المزايدة:
- ٣١١١ يحق للأفراد والمستثمرين السعوديين في هذه المزايدة. ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها.
- ٣١٢ لغة العطاء:
- ٣١٢١ 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، ويسـتثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.
- ٣١٢٢ في حال التقدم بمسـتند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعمول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.
- ٣١٣ مكان تقديم العطاءات:
- تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من البلدية والمختومة بختمها باسم سعادة رئيس بلدية محافظة القريات وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة الاستثمارات في البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:
- بلدية محافظة القريات
مدينة القريات
ص.ب ٥٩٥
- ٣١٤ موعد تقديم العطاءات:
- كما هو محدد بالاعلان
- ٣١٥ موعد فتح المظاريف:
- كما هو محدد بالاعلان
- ٣١٦ تقديم العطاء:
- ٣١٦١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- ٣١٦٢ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص



مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

٣٦٣ تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة

٣٦٤ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس مع ضمان 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 ورقيا.

٣٧ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:
٣٧١ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أى تعديل، أو إبداء أى تحفظ عليها، أو القيام بشطط أى بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
٣٧٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
٣٧٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٣٨ 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.

٣٩ الضمان:

٣٩١ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٩%) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

٣٩٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من القيمة المحددة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، ويستبعد كل عطاء لا يحتوي الضمان البنكي فيه على رقم القطعة المقدم عليها أو رقم الفرصة المقدم عليها وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣١٠ موعد الإفراج عن الضمان:

٣١٠١٠١ يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد

لأصحاب العطاءات المقبولة بعد توقيع العقد مع من رست عليه المزايدة.

٣١١ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات المذكورة في الفقرة (أ) قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات.

٣١٢ سرية المعلومات:

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



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
امانة منطقة الجوف
بلدية محافظة القريات



كراسة شروط ومواصفات
ورش خراطة



٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

٤ . واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

٤□١

دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

٤□٢

الاستفسار حول بيانات المزايدة:

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

٤□٣

معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص منطقة العقار المتعلقة به.



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
امانة منطقة الجوف
بلدية محافظة القريات



كراسة شروط ومواصفات
ورش خراطة

٥. ما يحق للبلدية والمستثمر
قبل وأثناء فتح المظاريف

٥ . ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

٥٢ تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

٥٣ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف..

٥٤ تعديل العطاء:

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

٥٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لسماع قراءة محتوياتها، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقا من الغرفة التجارية.



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
امانة منطقة الجوف
بلدية محافظة القريات



كراسة شروط ومواصفات
ورش خراطة



٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦ . الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦١ الترسية والتعاقد:

٦١١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة

الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية بما تراه.

٦١٢ يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ

الترسية؛ لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار

لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار

نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة

البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

٦١٣ يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب

العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم

يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٦٢ تسليم الموقع:

٦٢١ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك

بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك،

وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

٦٢٢ 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.



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
امانة منطقة الجوف
بلدية محافظة القريات



كراسة شروط ومواصفات
ورش خراطة

٧. الاشتراطات العامة

٧ . الاشتراطات العامة

٧١ 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.

٧٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل، (واخذ الموافقة على كل برنامج من قبل البلدية على ان يحدد تاريخ وبداية العمل لكل منها وانتهاء كل مرحلة على ان يتم ابلاغ البلدية قبل البدء في كل مرحلة او بند من بنود العمل ويتم المتابعة في جميع الاعمال حسب البرنامج الزمني).

٧٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

١/٣/٧ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
٢/٣/٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

٧٤ تنفيذ الأعمال:

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

٧٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

١/٥/٧ يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد، وأن يحرر معه عقدا بهذا الشأن، ويتم اعتماد هذا العقد من الجهة المختصة بالبلدية، وذلك قبل تسليم المستثمر الترخيص اللازم لإقامة المشروع.
٢/٥/٧ يكون من واجبات المكتب الهندسي الاستشاري التي يجب أن يتضمنها العقد:

- مراقبة التنفيذ لجميع مراحل المشروع والتأكد من أن الأداء يتم بمستوى الجودة المطلوب.
- التأكد من أن الأعمال التنفيذية التي يقوم بها المقاول مطابقة للمخططات التنفيذية والرسومات التفصيلية، وللأحكام والاشتراطات الواردة بلائحة ورش خراطة.
- اعتماد جميع المواد والأدوات والأجهزة قبل استخدامها في المشروع، وإجراء الاختبارات الميدانية والمعملية على ما يلزم منها.

- التأكد من سلامة التنفيذ ومطابقة المواد والأدوات والأجهزة المستخدمة للعينات المعتمدة، والتأكد من صحة استخدامها طبقاً للمواصفات والأصول الفنية.

- إبلاغ البلدية بموجب إشعار كتابي عن أي مخالفات تحدث في حينها.
- تحمل تبعية أي مخالفات قد تحدث أثناء التنفيذ.

٧٦٦ حق البلدية في الإشراف:

٧٦٦١ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات المخططات المعتمدة.

٧٦٦٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات العامة.

٧٦٦٣ 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.

٧٧ تقرير المكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم الاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية بكتاب رسمي عن طريق المستثمر، وبناء عليه تقوم لجنة مكونة من: مندوب من البلدية، ومندوب من المكتب الهندسي، ومندوب الدفاع المدني، تكون مهمتها التأكد من سلامة التنفيذ ومطابقته للشروط والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وبلائحة الورش صناعية، وإعداد تقرير بذلك.

٧٨ استخدام العقار للغرض المخصص له:

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

٧٩ التاجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير كامل العقد أو التنازل عنه للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها على أن تنطبق على المتنازل له أو المستأجر من الباطن نفس شروط المستثمر الأصلي. **ولا يسمح بالتنازل أو**

التاجير بالباطن إلا بعد إصدار شهادة اشغال صادرة من منصة بلدي ولا يسمح بأى

اجراء للأراضي الفضاء التي لم تتشاء

٧١٠ موعد سداد الأجرة السنوية:

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

١١٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

١٢٧ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

١٢٧٧ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع ، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابيا ، وإشعار المستثمر بذلك ، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على البلدية.
١٢٧٢ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

١٣٧ أحكام عامة:

١٣/٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.
١٣/٧ ٢ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
١٣/٧ ٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
١٣/٧ ٤ تخضع هذه المزايدة لللائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٦/١٤٤١ هـ.

١٤٧ متطلبات السلامة والامن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١٤/٧ ١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تسبب الأشخاص ، أو الأعمال ، أو الممتلكات العامة والخاصة.
١٤/٧ ٢ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة ، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
١٤/٧ ٣ 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.



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
امانة منطقة الجوف
بلدية محافظة القريات



كراسة شروط ومواصفات
ورش خراطة



٨. الاشتراطات الخاصة

٨ . الاشتراطات الخاصة

٨١ □ مدة العقد:

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

٨٢ □ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (٥%) (خمسة بالمائة) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد. **ولا يسمح بالتنازل أو التاجير بالباطن إلا بعد إصدار شهادة اشغال صادرة من منصة بلدي ولا يسمح بأي إجراء للأراضي الفضاء التي لم تنشأ**

٨٣ □ مخططات المشروع:

تقديم عقد إشراف موقع مع أحد المكاتب الاستشارية المؤهلة لدى البلدية المختصة للإشراف على تنفيذ المشروع وينص فيه أن على المكتب متابعة وفحص جميع الأعمال التي يقوم بها المقاول المنفذ والتأكد من مطابقتها لهذه الاشتراطات وإجراء الاختبارات اللازمة بعد التنفيذ للتأكد من الوصول إلى مستوى الجودة المطلوب وتزويد البلدية بتقرير دوري عن تنفيذ المشروع وأن المكتب سيقوم بتحمل تبعه أي مخالفات قد تحدث أثناء التنفيذ أو عدم وصولها للمستوى المطلوب وأن عليه إبلاغ البلدية في حينه بإشعار كتابي عن أي مخالفات قد تحدث أثناء التنفيذ أو عدم وصولها للمستوى المطلوب .

أولاً: التركيبات الكهربائية:

تطبق أحكام هذه الاشتراطات على تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف لورش الخراطة:



١- يجب الالتزام بتطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي مشتملاً على متطلبات الكود الكهربائي (SBC 401) بما يشمل البند رقم (٥٤) الخاص بنظام التأسيس، والفصل رقم (٨٢) الخاص بنظام الحماية من الصواعق، والفصل رقم (٧١٨) الخاص بالورش، والقسم الرابع الخاص بمتطلبات الحماية والسلامة، والقسم الخامس الخاص بتصميم وتنفيذ الأعمال والتركيبات الكهربائية مشتملاً على متطلبات العزل اللازمة للكابلات والأسلاك ومتطلبات جودة التنفيذ للوقاية من حدوث الشرر الكهربائي.

٢- يجب الالتزام بتطبيق كل متطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الكهربائية الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC 601) مع التوصية باستخدام ألواح الطاقة الشمسية لتوفير جزء من الطاقة الكهربائية المطلوبة.

٣- يجب الالتزام بتصميم كافة الأعمال والأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف لتحمل العمل

- المستمر في الظروف المناخية المحيطة ، وحسب متطلبات القسم الخامس من الكود السعودي الكهربائي (SBC 401) مع الاسترشاد بالجدول رقم (١١,١) بالفصل الحادي عشر من الكود السعودي لترشيد ال طاقة (SBC 601) بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات الكهربائية المقدمة.
- ٤- يجب إتباع المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO) وأن يتم توضيح ذلك في المواصفات المقدمة.
- ٥- يجب وضع المولدات الكهربائية وخزانات الوقود في أماكن أو غرف مخصصة بما يضمن عدم التعامل معها من قبل الأفراد غير المختصين لتجنب تعرضهم للخطر.
- ٦- يجب توفير حماية ضد التسرب الأرضي للتيار بحساسية (٣٠) مللي أمبير في حالة استخدام المقابس المعدة للاستخدام العام بواسطة الأفراد غير المختصين طبقاً لمتطلبات الفقرات رقم (٤١,١,٣,٣) و (٤١,١,٢,٤,١) و (٥٥,١,٢,٤,١) (من الكود ال سعودي الكهربائي) (SBC 401).
- ٧- يجب توفير وسائل أو مفاتيح فصل الكهرباء عن المعدات والمحركات الكهربائية بغرض توفير الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة الميكانيكية اللازمة لها ، طبقاً لمتطلبات البند رقم (٥٣,٦,٣) من الكود السعودي الكهربائي (SBC 401).
- ٨- يجب أن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة ، ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة ، أو أن تكون بداخل غرف مقفلة ، على أن توجد اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف ، أما اللوحات الخارجية فينبغي أن تكون بداخل صناديق محمية من استخدام الأفراد غير المصرح لهم.
- ٩- يجب تأريض المقاييس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية الظاهرة مثل المواسير المعدنية وحاويات الأجهزة واللوحات الكهربائية وحوامل الكابلات والمحولات والمولدات الكهربائية (إن توفرت) طبقاً لمتطلبات الكود السعودي الكهربائي (SBC 401).
- ١٠- يجب فصل اللوحات والتمديدات الخاصة بأنظمة الطوارئ (وتشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق) عن باقي الأنظمة الأخرى ، مع الإلتزام بتوفير مصدر كهرباء احتياطي مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية وغيرها في حال انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي.
- ١١- يجب القيام بتحقيق دوري من صلاحية الأجهزة واللوحات الخاصة بأنظمة الطوارئ وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.
- ١٢- في حالة الورش المنفصلة ، يجب تقديم شهادة تنسيق من مقدم الخدمة الكهربائية موضحاً بها التاريخ المتوقع لإيصال الخدمة ، ومقدار الطاقة الكهربائية المطلوبة ، ومتطلبات التغذية ، مع الإلتزام بتصميم شبكات وأنظمة الجهد المنخفض ولوحات التوزيع على أساس جهد التوزيع ٣ أطوار ٤٠٠ \ ٢٣٠ - فولت والتردد ٦٠ هرتز ، إلا إذا تطلب توفير جهد توزيع مختلف من قبل مقدم الخدمة الكهربائية على أن يكون ذلك واضحاً في المستندات المقدمة.
- ١٣- يجب أن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية والخاصة بتغذية الورشة ، داخل حدود الموقع الخاص بالورشة.

١٤- يجب تغطية جميع الكابلات الكهربائية وتوصيلات الهاتف التابعة لوحدات تسديد الحساب بعيدا عن اماكن الحركة ومرور المستفيدين.

ثانياً: الأمن والسلامة من الحرائق:

١- تطبيق الفقرات التالية من الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC 801) فيما يخص الورش:

الفقرة (٢٣١١,٦) الخاصة بمتطلبات طفايات الحريق، والفقرة (٢٣١١,٧) الخاصة بمتطلبات التهوية في أماكن إصلاح المركبات التي تعمل بالهيدروجين أو الغاز الطبيعي، والبند رقم (٣٥٠٤) فيما يخص متطلبات مكافحة الحريق في أماكن التلحيم والأعمال التي تتطلب حرارة مرتفعة.

٢- يجب تجهيز كل ورشة بأسطوانات إطفاء حرائق متحركة تعمل بالبودرة الجافة أو تعمل بثاني أكسيد الكربون بما يتوافق مع مساحة الورشة، وفي حال كانت الورشة موجودة ضمن مبنى مجهز فيه رشاشات الحريق وتعقب الدخان، يجب أن تكون الشبكة التي يتم توريدها مطابقة في عددها وتوزيعها ومواصفاتها لاشتراطات الكود السعودي للحماية من الحرائق.

٣- يجب تركيب أسطوانات إطفاء الحريق المحمولة بشكل سهل الاستدلال والوصول وضمان تجديدها بشكل دوري من خلال مراقبة تواريخ الصلاحية واستبدال الأسطوانات فور انتهاء صلاحيتها.

٤- يجب أن يكون تصميم أنظمة الوقاية والحماية من الحريق وكذلك التركيب والتفديد والصيانة من مكتب هندسي مؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.



٥- يجب أن يقوم كل عامل داخل الورشة بإزالة العوائق من ممرات الهروب، والمحافظة على فعالية أنظمة مكافحة الحريق، مع وجوب التحقق الدوري من صلاحية المعدات، وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.

٦- يجب ضمان سهولة وصول وتمركز سيارات الإطفاء إلى الموقع وسهولة استخدام حافيات الحريق (وصلة الدفاع المدني) دون عوائق.

٧- يجب تزويد الورشة بمخارج للطوارئ تتناسب مع حمل الإشغال للورشة ويمكن التعرف عليها بسهولة وفقاً لمتطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق.

٨- يجب تزويد الورش المغذاة بالغازات مثل الهيدروجين والغاز الطبيعي المسال بنظام الكشف عن الغاز القابل للاشتعال على أن يكون معتمداً وأن تتم معايرته بأنواع الغازات المستخدمة ويصمم

النظام لِيكون نشِطاً عندما يتجاوز مَسْتَوَى الغاز القابل للاشتعال ٢٥ ٪ من الحد الأدنى القابل للاشتعال.

ثالثاً: التهوية والتكييف:

- ١- يجب توفير وسائل تهوية في مكان ممارسة النشاط مع الأخذ بالاعتبار المساحة المغطاة في تحديد حجم نظام التكييف والمحافظة على مستوى تهوية جيد في المساحات المغلقة لمنع تجمع الغازات المشتعلة بالإضافة إلى منع اللهب المكشوف.
- ٢- يجب ان تكون فتحات الهواء مزودة بسياج حامية مصنوعة من مواد مضادة للصدا وغير قابلة للتآكل داخل الورشة.
- ٣- يمنع استخدام مكيفات النافذة ووحدات التكييف من النوع الصحراوي، ويجب استبدالها بوحدات تكييف من النوع (سبليت) أو مركزي مع الالتزام بتطبيق المتطلبات الميكانيكية الواردة في كود البناء ال سعودي (٢٠١ - SBC).
- ٤- يجب أن يتم عند التصميم استيفاء متطلبات المؤثرات البيئية المختلفة كالظروف الجوية، أشعة الشمس، اتجاه الرياح، مستوى الضوضاء، الملوثات البيئية وغيرها من المؤثرات البيئية والعمل على توظيفها في مصلحة المبنى طبقاً لمتطلبات الكود السعودي لترشيد الطاقة (SBC 601).
- ٥- يجب إجراء الصيانة والفحص الدوري لجميع وحدات التهوية لضمان عدم وجود أي تسريب أو ملوثات أخرى ناتجة عنها.



٦- يجب أن تكون الفلاتر والأجزاء التي تتطلب تنظيفاً سهلة الصيانة.

٧- يجب التأكد من فعالية نظام التكييف وعمله بشكل سليم.

رابعاً: نظام كاميرات المراقبة:

يجب أن تكون الورشة مزودة بكاميرات مراقبة تغطي أجزاء الورشة وأن تكون طبقاً لما ورد في لائحة الشروط ومواصفات الفنية العامة لنظام المراقبة التلفزيونية - وزارة الداخلية.

خامساً: الإنارة:

أ- وسائل ومعدات الإضاءة: يجب توفير الإضاءة داخل الورشة بالإضافة إلى إضاءة محلية إضافية في المناطق التي تتضمن مخاطر عمل محتملة.

ب- الإنارة في حالات الطوارئ: يجب تفعيل نظام الإنارة في حالات الطوارئ من خلال بطاريات تخزين أو مولد في الموقع، وأن يكون قادراً على الإنارة لمدة لا تقل عن ٩٠ دقيقة في حال انقطاع التيار الكهربائي، مع ضرورة وجود وحدة شحن للطاقة قادرة على إعادة شحن البطاريات بالكامل.

ج- لافتات مخارج الطوارئ: يجب وضع لافتات مخارج الطوارئ عند الأبواب المخصصة للخروج في حالات الطوارئ، وأن تحمل اللافتة سهمًا يشير إلى اتجاه الخروج وكلمة (مخرج - EXIT) باللغتين العربية والإنجليزية، وأن تكون مطابقة في عددها ومواصفاتها للكود السعودي للحماية من الحرائق).



٨٠٤ التراخيص:

أ- تكون إجراءات الإصدار والإلغاء والتجديد والتعديل للترخيص وفق نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية.

ب- يجب استيفاء متطلبات الحصول على الترخيص والمحددة من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية.

ج- يجب تقديم طلب إصدار رخصة من خلال البوابة الإلكترونية.

د- يجب استيفاء الرسوم المقررة والحصول على الترخيص البلدي للورشة.

هـ- يجب أن تكون إجراءات الإصدار والإلغاء والتجديد والتعديل للترخيص وفق نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية.

و- يجب اخذ موافقة البلدية في حال الرغبة في تغيير مساحة الورشة أو تغيير النشاط.

ز- يلزم إلغاء الترخيص واستخراج ترخيص جديد في حال انتقال الورشة إلى موقع آخر.

ح- يمنع مخالفة النشاط الذي رخصت من أجه الورشة.

٨٠٥ لوحة الورشة:

يجب استيفاء متطلبات دليل لوحات المحلات التجارية للوحة الخارجية لورشة الخراطة، وأن

تتضمن التالي:

أ- يجب أن تكون اللوحة الخارجية للورشة من الأحرف البارزة فقط على أن توضع اللوحة على واجهة الورشة ضمن مساحة الجدار للمبنى الذي تتواجد فيه الورشة بارتفاع ٨٠ سم ومع ترك مسافة ٢٥ سم على الجانبين من حدود واجهة الورشة.

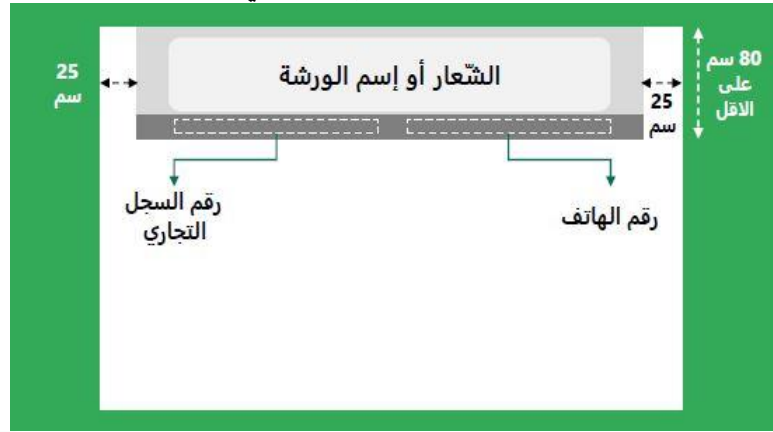
ب- يجب أن يقتصر محتوى اللوحة فقط على الاسم التجاري للنشاط ورقم السجل التجاري والشعار إن وجد.

ج- يجب أن تكون إضاءة الأحرف مخفية (خلف الأحرف المجوّفة) ويمنع استخدام الكشافات.

د- يمنع استخدام خلفيات إضافية للأحرف البارزة غير مواد التشطيب الأساسية لواجهة المبنى.

هـ- يجب ألا تعيق لوحة الورشة الخارجية النوافذ أو الفتحات الأخرى على واجهة المبنى.

و- في حال تحديد أمانة المنطقة / المحافظة لاشتراطات عمرانية خاصة بالهوية البصرية واللوحات الخارجية، يجب الالتزام بهذه الاشتراطات لتصميم اللوحات الخارجية للورش.
(رسم توضيحي حول لوحة الورشة)



٨٠٦ الاشتراطات البيئية:

يجب على المستثمر الالتزام بأحكام نظام البيئة السعودي ولائحته التنفيذية فيما يتعلق بنشاط المشروع ويمكن للمستثمر الاطلاع على النظام واحكامه على الرابط
www.pme.gov.sa

٨٠٧ التشطيبات الخارجية:

٨/٧/١- واجهة الورشة:

١. في حال وجود الورش الخفيفة على الشوارع التجارية، يجب إعداد واجهة الورشة (ومن ضمنها أبواب مدخل الورشة) من الزجاج الشفاف السيکوريت وما في حكمه بسماكة لا

- تقلّ عن 12 ملم، ما يسمح بالرّؤية من المستفيدين.
٢. يجب ضَمَان خَلوّ واجهة الورشة الخارجيّة مِّن المَلصقات والعيوب والتشققات والشروخ.
٣. يَمْنَع العَرَض عَلَى واجهة وأبواب الورشة واقتصار المَلصقات عَلَى واجهة الورشة عَلَى تَلْكَ التي تشير إلى طريقة الدخول والخروج وأوقات العمل.

شكل رقم ٢: واجهة خارجيّة دون أبواب أو زجاج شفاف



شكل رقم ٣: واجهة خارجية مصنوعة من الزجاج الشفاف



٢/٧/٨ - الجدران والأعمدة الخارجية:

يجب أن تكون جميع الجدران الخارجية مطلية بدهان الايبوكسي أو مكسوة بالحجر أو الرخام أو الجرانيت وما في حكمه وفقاً لأكود البناء السعودي (sbc-201) وأن تكون خالية من الملصقات والعيوب والتشققات والشروخ مع الالتزام بصيانتها دورياً.

شكل رقم ٤: جدران خارجية متشققة



شكل رقم ٥: جدران خارجية مطلية بالدهان



٨/٧-٣ التراكيبات الخارجية:

يجب استيفاء التالي في التراكيبات الخارجية للورشة:

١. يجب تغطية جميع الأسلاك والأنابيب الخارجية بطريقة تسمح بسهولة أعمال الصيانة والتنظيف، وأن تكون نوعية المواد المستخدمة عالية التحمل للحرارة والرطوبة والأتربة ومحمكة بما يضمن أن لا تكون مأوى للحشرات والآفات والقوارض.
٢. عدم السماح بتركيب الوحدات الخارجية بشكل ظاهر على واجهة الورشة بحيث يجب تركيبها من جهة الخلف أو على سطح الورشة.

شكل رقم ٧: تغطية الأسلاك والأنابيب الخارجية



شكل رقم ٦: الأسلاك والأنابيب الخارجية المكشوفة



شكل رقم ٨: تركيب وحدات خارجية على سطح الورشة



شكل رقم ٩: تركيب وحدات خارجية على واجهة الورشة



٨/٧/٤ - أبواب مدخل ومخرج الورشة:

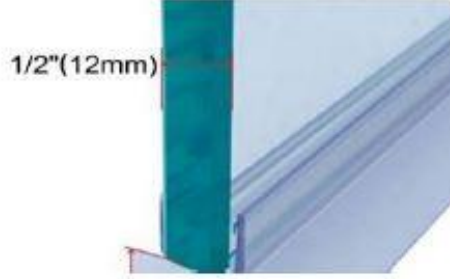
١. يجب تركيب باب سحب على مداخل ومخارج الورشة لحمايتها من الخارج وأن يكون خالياً من الصدأ ، ويسمح باستخدام أي نوع من الأنواع الواردة أدناه والموضحة في الأشكال التوضيحية:
 - باب سحب نافذ يسمح بالرؤية من الداخل عبر بعض النوافذ الزجاجية المدرجة داخله.
 - باب سحب ملتف وغير نافذ.
٢. تستثنى الورش المفتوحة المتوفرة في المناطق والمجمعات الصناعية المغلقة من متطلبات أبواب مدخل ومخرج الورشة.



٨/٧/٥ - المداخل والأرصفة:

- ١ - تكون المداخل والمخارج على شكل أبواب تسمح بالرؤية الواضحة من الداخل والخارج وأن تكون الأبواب خالية من العيوب ومحكمة وتغلق ذاتياً وتفتح إلى داخل الورشة.
- ٢ - تكون ابواب مداخل ومخارج الورشة من جهة الشارع الرئيسي فقط وبعرض لا يقل عن ٩٠ سم للأبواب المفردة و ١٦٠ سم للأبواب المزدوجة.

شكل رقم ١٢: باب بسمكة ١٢ ملم



شكل رقم ١٣: باب مفرد بعرض ٩٠ سم



شكل رقم ١٤: باب مزدوج بعرض ١٦٠ سم



- ٣ - يجب عمل أراضي المناطق المكشوفة والأرصفت الخارجية بميل في اتجاه الأرصفة على ألا تزيد عن ٢ ٪ لترصيف الأمطار ومياه الغسيل بشرط أن تكون مطلية بدهان الايبوكسي المقاوم للانزلاق.
- ٤ - يجب تحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير دخولهم وحركتهم من خلال تنفيذ منحدر خاص بذوي الإعاقة خالياً من العيوب، ولا يؤثر على الرصيف الخارجي، ولا يسبب أي تشويه في المظهر العام، ولا يسمح أن تتجاوز زاوية إنحناء المنحدر ١٥ درجة.
- ٥ - يمنع استخدام الأرصفة أو الارتدادات أو المساحات المجاورة.
- ٦ - يجب الحفاظ على نظافة الأرصفة المحيطة بالورشة.
- ٧ - يمنع إعداد السلالم والمنحدرات الخارجية من خارج حدود موقع الورشة.

٨. خدمات المعاقين:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الخاصة بخدمات المعوقين الصادر بالتعميم رقم /٤٣٤٢ ف خ / ٢١ / ١٤١٢ هـ والمتعلقة بالمرافق وممرات الكراسي المتحركة ودورات المياه والمواقف ... الخ.

٨٩ □ مواقف السيارات:

على المستثمر أن يخصص مسافة ارتداد الورشة على الشارع الأمامي والذي لا يقل عن (٦ أمتار) كمواقف للسيارات بحيث لا يتم وقوف وانتظار السيارات بجانب رصيف الطريق على أن يكون تصميمها حسب الاشتراطات المعتمدة لدى وزارة الشؤون البلدية والقروية ، وأن تكون المساحة المخصصة للمواقف من ضمن المساحة المؤجرة على الورشة.

٨١٠ □ تأجير الورش بمجمع الورش الصناعية:

يحق للمستثمر إبرام عقود استئجار للورش داخل مجمع الورش الصناعية للغير.



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
امانة منطقة الجوف
بلدية محافظة القريات



كراسة شروط ومواصفات
ورش خراطة

٩. الاشتراطات الفنية



٩ . الاشتراطات الفنية

٩١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

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

٩٢ انظمة البناء:

❖ الالتزام بتطبيق اشتراطات ومعايير أنظمة البناء الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والهيئة السعودية لورش الخراطة.

- أ- أن يكون المبني من دور واحد (أرضي فقط) والأرتفاع (من ٤ الي ٩ متر).
- ب- لا تقل الارتدادات على الشارع الأمامي عن (٦ أمتار) تخصص كمواقف للسيارات. ويجب توفير مّواقف السيارات حسب تخطيط المناطق الصناعية.
- ج - لا تقل الارتدادات عن الشوارع الفرعية والمجاورين عن (٣ أمتار).
- د- نسبة البناء لا تزيد عن ٦٠٪. ولا تقل مساحة الورشة عن ٤٨ متر مربع.
- هـ- يجب تخصيص مساحة مّكيّفة لانتظار المستفيدين.
- و- يجب توفير دورات مياه للمستفيدين والعاملين بالعدد الأدنى وحسب المساحة المحدّدة ضمن متطلبات الفصل التاسع والعشرين من كود البناء السعودي (٢٠١ - SBC) مع تحقيق الفصل والخصوصية في الدّخول إلى دورات المياه (دورات خاصّة بالرجال ودورات خاصّة بالنّساء) والحفاظ على شروط النّظافة العامّة.
- ز- في حال كان عدد العاملين أكثر من خمسة في مكان العمل فيجب توفير مكان لأداء الصلاة والإستراحة مع مراعاة الفصل بين الرجال والنّساء ويستثنى من توفيرها إذا كان عدد العاملين في الورشة خمسة فأقل.
- ح- يجب توفير ٥ ٪ من عدد المراحيض وأحواض غسيل الأيدي للأشخاص ذوي الإعاقة ممّا لا يقلّ عن مرحاض واحد وحوض واحد ، وضرورة توفير حوض إضائي في حالة وجود حوض واحد فقط ويقع داخل دورة المياه للأشخاص ذوي الإعاقة طبقا لمتطلبات الباب (١١) من كود البناء السعودي (SBC 201).
- ط- يجب تخصيص قسم من الورشة كمكاتب إدارية (مجهّزة بالمكاتب وأجهزة الحاسب الآلي وخزائن وتجهيزات أخرى) على أن تكون بمساحة تتناسب مع مساحة الورشة الإجمالية.
- ي- يجب تخصيص منطقة خاصّة لتخزين المعدات وقطع الغيار بالإضافة إلى غرفة منفصلة لتخزين المواد الكيميائية والخطرة ومنطقة خاصّة لإدارة وجمع النفايات.

ك- يجب عزل كامل مبنى الدهان، بحيث لا يسبب أي تلوث سمعي أو بيئي أو بصري للمجاورين حسب المواصفات القياسية السعودية.

٩٣ اشتراطات عامة:

- أ - ألا يكون بالمنشأة أية مخالفة لرخصة البناء.
- ب - ألا يؤثر النشاط المطلوب الترخيص به على سلامة المبنى.
- ج - لا يسمح بتغيير النشاط، أو إضافة نشاط جديد، أو تعديل مساحة الورشة سواء بالإضافة أو النقص إلا بعد الرجوع إلى البلدية والحصول على موافقتها وتعديل الرخصة تبعاً لذلك.
- د - يمنع استخدام الورشة كسكن للعمال أو أن تكون متصلة بسكن العمال.
- هـ - يمنع استخدام الأرصفة في أية أنشطة خاصة بالورشة.

٩٤ اشتراطات فنية:

- أ - يجب اعداد أرضية الورشة من المواد غير القابلة للاحتراق وغير قابلة لامتصاص السوائل ومقاومة للانزلاق مثل الايبوكسي وما يماثلها أو أن تكون الأرضية مصبوبة من الخرسانة المسلحة أو تكون الأرضية مبلطة (الإلتزام بمتطلبات سطح أرضية الورشة المحددة ضمن المواصفة القياسية رقم ١٣٣٤ - SASO والصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة).



- ب - يمكن عمل الحوائط من المباني (البلوك) والسقف من الحديد حسب الأصول الفنية واستخدام العزل الحراري للسقف والجدران مع العناية بتناسق الواجهات مع الجوار.

- ج - يجب أن تكون الحوائط جهة الجوار مصمتة ولا يسمح بعمل أي فتحات فيها.
- د - يجب أن تُعدّ أسطح الجدران والفواصل الجدارية من مواد متينة، مقاومة للماء، غير ممتصة للسوائل، محكمة الإغلاق، غير سامة، قابلة للغسل وذات ألوان حيادية، كما يجب أن تكون الجدران ملساء ومصقولة أينما أمكن..
- هـ - يجب أن يكون طلاء جميع الأسطح الداخلية ذو قوام مائي وصديق للبيئة لضمان عدم انبعاث أبخرة سامة في الجو.
- و - تزود أماكن العمل بمراوح لشفط الهواء وتجديده.
- ز - أن تكون الأرضيات من ترابيع خرسانية في حدود ٢×٢ متر مع عمل فواصل بينها وميول مناسبة للصرف.
- ح - عند تمديد كابلات أرضية يجب أن تمتد داخل مواسير مقاومة لتسرب المياه والزيوت.
- ط- يجب أن يستوفي سقف الورشة المتطلبات التالية:

١. يجب أن يكون سقف الورشة معدّ من الخرسانة أو الألواح المعدنية بما يتوافق مع كود البناء السعودي وتكون ناعمة التشطيب ومطلية بدهان فاتح اللون وقابل للتشظيف وخالٍ من العيوب، وألا يوجد به أي بروزات أو ثقوب تسمح بتراكم الأوساخ ومرور الحشرات.
٢. يجب تغطية جميع التوصيلات الصحية والأسلاك الكهربائية بطريقة محكمة بما يضمن ألا تكون مأوى للحشرات والآفات والقوارض كما تسمح بالصيانة.
٣. يسمح بتركيب سقف مستعار في المكاتب داخل الورشة على أن يكون من مواد مقاومة للحريق ولا تتأثر بالرطوبة وتضمن عدم إيواء الحشرات والقوارض.
٤. يجب أن يكون ارتفاع السقف مطابقاً للأنظمة واشتراطات البناء والمخططات المعتمدة وبما يتوافق مع كود البناء السعودي.



شكل رقم (18): سقف من الخرسانة ناعمة التّشطيب مع
تغطية التّمديدات الكهربائيّة



شكل رقم (19): سقف من
الألواح المعدنيّة



ي- وحدات الأرفف:

١. يجب تزويد الورشة بالتركيّبات والرّفوف لعرض المنتجات على أن تمتلك قدرة
تحمّل

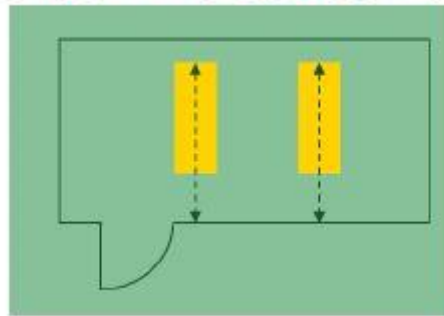
أوزان تبلغ ٣٩٠ كيلوجرام لكل متر مُربّع على الأقلّ.

٢. يجب استخدام رفوف مصنوعة من مواد معدنيّة وقابلة للغسيل ومقاومة للصّدأ
والرطوبة وغير سامّة كالألومنيوم مثلاً ويمنع استخدام الخشب للرّفوف.

٣. يجب تركيب الرّفوف بطريقة طوليّة باتّجاه واجهة الورشة طبقاً للرسم التوضيحي
أدناه.



شكل رقم ١٩: رفوف عرض طولية باتّجاه واجهة الورشة



٤. يجب رفع الرفوف السفلية من على سطح الأرضية بما لا يقل عن ١٥ سم على الأقل، وأن تكون مُفرغة من الأسفل مع الامتناع عن عرض المنتجات على أرضية الورشة.

٥. يجب الحفاظ على السلامة الهيكلية لرفوف العرض والتخزين عن طريق إتباع إجراءات التشغيل والكشف والصيانة الدورية بما في ذلك:

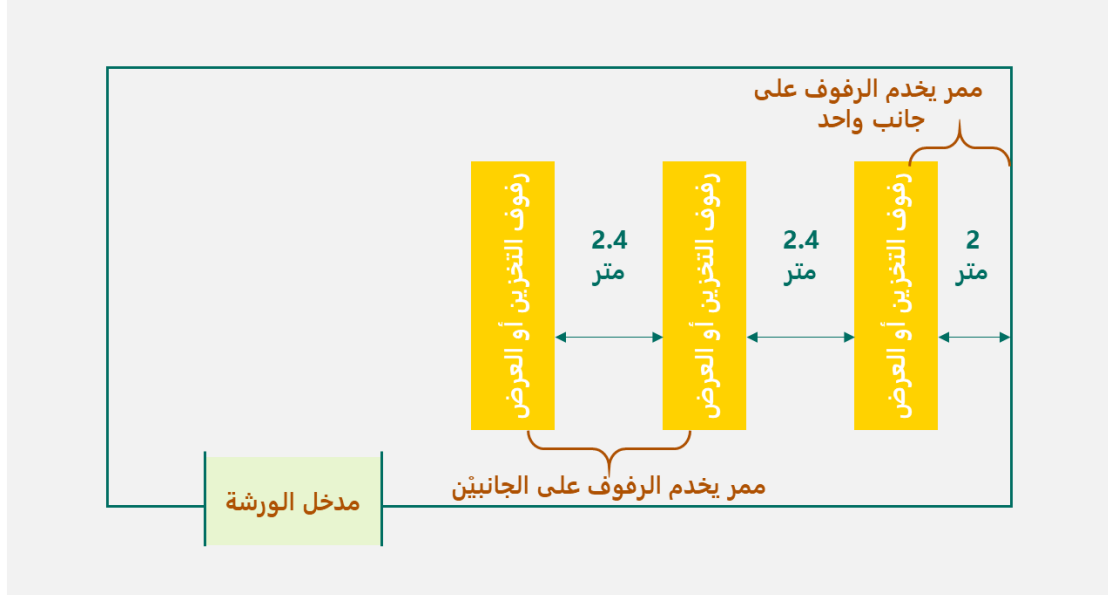
- الكشف بانتظام بحثًا عن التآلف والقيام بعزل المناطق المتضررة بشكل فوري وتفريغها واستبدال أو إصلاح الأعمدة والمكونات الهيكلية الأخرى.
 - الامتناع عن تعديل أو إعادة ترتيب رفوف التخزين بما يتعارض مع التصميم الأصلي لها.
 - وضع مُلصق يوضح الحمولة القصوى المُمكن وضعها على رفوف التخزين.
- ك- الممرات الداخلية:

في حال وجود ممرات داخلية أو تركيبات داخل الورش:

١. يجب ترك المسافات بين التركيبات بما يضمن سهولة مرور المستخدمين والتجهيزات والمعدات والمواد داخل الورش الخفيفة على النحو التالي:

- توفير ممر يخدم صف واحد من التركيبات ووحدات العرض بعرض ٢ م كحد أدنى
 - توفير ممر يخدم تركيبات ووحدات العرض على الجانبين بعرض ٢,٤ م كحد أدنى
٢. يجب استخدام الإضاءة والتخطيطات واللوائح التي تضمن تحرك المستخدمين بسهولة في الورشة وذلك عبر رؤية الطريق بوضوح خلال التقل في الورشة وعند الدخول إليها والخروج منها.

رسم توضيحي للممرات الداخلية للورشة



ل - وحدة تسديد الحساب:

١. يجب توفير وحدة تسديد حساب واحدة على الأقل داخل الورشة.
٢. يُمنع عرض أي منتجات أو سلع على أسطح وحدات تسديد الحساب ويجب عرضها عن طريق الاستعانة بأرفف مُخصّصة لذلك.
٣. في حال وجود أكثر من وحدة تسديد حساب واحدة، يجب ألا تقل مسافة الممرات بين الوحدات عن متر واحد.

م- أعمال التصميم والإنشاء:

يلتزم مقدم العرض بتقديم شرح موجز لكافة الأعمال المتعلقة بمشروع إنشاء واستثمار الموقع (بنية تحتية ومنشآت) -مدعماً برسوم توضيحية لكافة الأعمال، وعليه أن يقدم العرض الفني بما يحتويه من تصاميم ومخططات هندسية مبدئية معتمدة من مكتب هندسي معتمد لدى البلدية على أن يقوم باستكمال التفاصيل بعد الترسية وتوقيع العقد.

٩٥ □ التشغيل والصيانة

يلتزم المستثمر بما يلي:

١. يلتزم المستثمر بوضع خطة لتشغيل للمشروع.
٢. إجراء فحوصات شهرية واختبارات دورية (كل ثلاثة أشهر) وصيانة للمباني، والأجهزة، والتركيبات الكهربائية والميكانيكية، وجميع وسائل السلامة، ومعدات الإطفاء والمراقبة والإنذار وإصلاح أي خلل فوراً.
٣. توفير أنظمة السلامة وإطفاء الحريق وإجراء صيانة ومعايرة دورية لأجهزة إطفاء الحريق بما يتفق ونوع النشاط طبقاً لتعليمات الدفاع المدني.
٤. تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة.
٥. تقديم تقرير دوري (كل ثلاثة أشهر) للبلدية من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيّناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
٦. يحق للبلدية إغلاق الورشة في حالة عدم التزام المستثمر بإجراء أعمال الصيانة والمعايرة الدورية.
٧. التحكم في النفايات:

- ٧ □ ١ يلتزم المستثمر بتوفير حاوية لتجميع المخلفات لكل ورشة ولكل محل.
- ٧ □ ٢ وضع الحاويات في مكان مخصص مع تأمين طريق لدخول سيارات تحميل وتفريغ تلك الحاويات.

- ٧ □ ٣ يجب جمع وفصل النفايات الصلبة والسائلة الناتجة عن الورشة في مناطق منفصلة بما في ذلك النفايات المعدنية والكيماوية والعامة والتخلص منها عبر

الجهات المعتمدة والمؤهلة للتحكم بالنفايات بحسب نظام إدارة النفايات البلدية الصلبة.

٧٤ □ يجب تعبئة النفايات الكيميائية وتوسيمها ، وتخزينها ، وتسليمها إلى جهة مرخصة لجمع النفايات الكيميائية والتخلص منها وفقاً للمعايير المحددة بحسب نظام إدارة النفايات البلدية الصلبة.

٧٥ □ يجب التخلص بالشكل المناسب من مخلفات الزيوت عبر استخدام جهات معتمدة للتحكم بالنفايات بحسب معايير اللائحة التنفيذية لنظام إدارة النفايات البلدية

٧٦ □ يمنع تصريف السوائل الناتجة عن الورشة عبر أي مجرى للصرف الصحي أو صرف مياه الأمطار والإمتناع عن رمي النفايات بشكل عشوائي أمام الورشة.

٧٧ □ أخذ الموافقة المسبقة من البلدية على ما يلي:

- شركات تحميل وتفريغ الحاويات وذلك للتأكد من أنها شركات مؤهلة ومرخصة.
- شكل ونوعية الحاويات والبراميل المستخدمة.
- مكان وضع الحاويات والطريق المخصص للتحميل والتفريغ.

شكل رقم ٢٦: مثال توضيحي عن حاويات النفايات الصناعية



شكل رقم ٢٥: حاوية تُغلق بواسطة الضغط



شكل رقم ٢٧: وضع النفايات والقمامة في مواقع إعادة التدوير



٨ . خطة التعامل مع تسريبات المواد:

- أ- يجب تطوير خطة للتعامل مع تسريبات المواد في المنشآت وتحديثها بشكل منتظم واختبار فعاليتها.
- ب- يجب توفير معدات وإمدادات تنظيف كافية (مثل المواد الممتصة القابلة لإعادة الاستخدام) وذلك للتعامل مع التسريبات.

- ت- يجب تنظيف التسريبات والبقايا الملوثة (عبر استخدام المواد الممتصة والمعدات المتاحة) وإعادة المنطقة المتأثرة بالحادثة إلى حالتها قبل التسريب.
- ث- يجب الاحتفاظ بسجلات مع معلومات مفصلة حول حوادث التسريب داخل الورش.
- ج- يجب الإبلاغ عن حوادث تسريب المواد للجهات المعنية.
- د- أن يكون نشاط الورشة محصوراً فيما هو مرخص به فقط.
- هـ- في حالة تخزين مواد أولية بالورشة بغرض الاستخدام فيجب مراعاة الأسلوب السليم في التخزين

٩- التنظيف الدوري للورشة:

- أ- يجب المحافظة على نظافة بيئة الورشة في جميع الأوقات.
- ب- يجب المحافظة على نظافة الأرضية وخلوها من مخاطر الانزلاق.
- ت- يمنع رش المياه على السوائل المتسربة على أرضية الورشة للتخلص منها وعدم سد مجاري الصرف الأرضية عند التنظيف.

١٠- سلامة بيئة العمل:

- أ- يجب الالتزام بجميع متطلبات سلامة بيئة العمل المحددة ضمن المواصفة القياسية رقم ١٣٣٤ - SASO واللائحة الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.
- ب- يجب ألا تتجاوز مواعيد العمل بالورشة المواعيد الرسمية المحددة من قبل الجهات المختصة.
- ت- لا يسمح بشغل عمالة غير نظامية أو ليست على كفالة صاحب الورشة أو في مهنة غير المهنة التي استقدم العامل للعمل فيها.



١١- توثيق أعمال الورشة:

- يجب توثيق أعمال الورشة بشكل فعال بما يتضمن، سجلات صيانة المعدات، شكاوى المستفيدين ومعالجتها، تقييم مستوى رضا العاملين والمستفيدين، والفواتير، والمراجع التقنية.
- يجب عقد اجتماعات دورية بين الإدارة والعاملين مرة واحدة كل ربع سنوي على الأقل وذلك للبحث في الفرص التحسينية للورشة وتوجيه الأعمال نحو تحقيق إحتياجات المستفيدين.

• يجب إجراء مقابلة تقييم سنوية (على الأقل) مع كل عامل لبحث الأهداف وإجراءات رفع الكفاءة.

• يسمح استخدام نظام إلكتروني للمساعدة على توثيق وإدارة أعمال الورشة.

١٣ - خدمة المستفيدين:

يجب اتخاذ إجراءات فورية وسريعة لمعالجة الشكاوى بما يخدم حاجات المستفيدين.

١٤ - الصيانة:

- يجب وضع نظام للصيانة الوقائية وإعداد جدول للصيانة يتضمن المعاينة اليومية للأجهزة قبل بدء العمل والمعاينة والصيانة الدورية على مدار السنة مع توثيق جميع نتائج المعاينة والصيانة.
- يجب صيانة جميع المعدات التقنية المستخدمة وفقاً لتعليمات الشركات المصنعة.
- يجب معايرة أجهزة وأدوات القياس المستخدمة للتحقق منها دورياً.

١٥ - اشتراطات التشغيل:

١. يجب تنفيذ جميع الأنشطة المتعلقة بالتصنيع أو الصيانة أو الإصلاح بشكل كامل داخل حدود الورشة دون تنفيذ أي أنشطة في الخارج.
٢. يجب الالتزام بعرض الترخيص البلدي في موقع بارز في الورشة.
٣. يُمنع منعاً باتاً التدخين داخل الورش سواء من العاملين أو المستفيدين، مع ضرورة وضع لافتات توضيحية مكتوب عليها "ممنوع التدخين".
٤. يجب توفير وحدة إسعافات أولية داخل الورش.
٥. يجب توفير واقيات للأذن للعمال المعرضين لمستوى ضوضاء عالي.
٦. يُمنع إصدار انبعاثات من الدخان أو الغبار أو الروائح أو الضوضاء أو الحرارة أو الأبخرة السامة إلى حد يشكل مصدر إزعاج لمحيط الورشة.
٧. يجب وضع الملصقات الإرشادية الخاصة باتباع قواعد النظافة العامة في مختلف أماكن الورش الخفيفة، بحيث تكون ظاهرة لجميع العاملين وبلغاتهم، مع ضرورة التقيد بها.
٨. يجب إتباع العاملين للممارسات الصحية السليمة (غسل اليدين، تقليل الأظفار، النظافة الشخصية، عدم لمس الأنف والفم).
٩. يجب تجنب الممارسات الصحية الخاطئة (التدخين أو النوم في أماكن العمل).
١٠. يجب على العاملين بالورشة الالتزام بزي موحد يكون مخصص للعمل ومميز للنشاط ومُدرّن عليه اسم الورشة.
١١. يُمنع استخدام المنشأة لتخزين الأغراض الشخصية في غير الأماكن المخصصة لذلك.
١٢. يُمنع الأكل والشرب للعاملين إلا في الأماكن المخصصة لذلك.
١٣. عند ظهور أي أعراض مرضية على أي من العاملين يجب إيقافه عن العمل لحين التأكد من خلوّه من الأمراض.



١٠-١ الغرامات والجزاءات:

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ في ١٤٢٢/٨/٦ هـ والتعميم الوزاري رقم ٥٣٦٧/٤ في ١٤٢٣/١/٢٥ هـ. وفي حالة عدم ورود جزاءات لبعض المخالفات غير المتضمنة بلائحة الغرامات والجزاءات فإن للبلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة.

١٠-٢ غرامة التأخير:

في حال تأخر المستثمر عن إنهاء تنفيذ المشروع ولم يكن لديه ظرف قاهر تقبل به البلدية جاز للبلدية فرض غرامة تأخير على المستثمر تعادل (٥٠٠ ريال) (خمسمائة ريال سعودي) عن كل يوم تأخير وبحيث لا تتعدى إجمالي الغرامة بنسبة ١٠٪ من قيمة الايجار السنوي.



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
امانة منطقة الجوف
بلدية محافظة القريات



كراسة شروط ومواصفات
ورش خراطة



١١. المرفقات (الملاحق)

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

سعادة / رئيس بلدية محافظة القريات
المحترم،
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع
في مدينة القريات لاستثماره في إقامة وإدارة وتشغيل ورشة خراطة.
وحيث تم شراؤنا لكراसे شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على
كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية
للجهالة.
نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ()
ريال وتجدون برفقه كراसे الشروط ومواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي
يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراसे الشروط ومواصفات.

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

العنوان:

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



العنوان:

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ

٢/١١ كروكى الموقع

بسم الله الرحمن الرحيم



الرقم
التاريخ

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الجوف
بلدية محافظة القريات
ادارة التخطيط العمراني والمساحة

كروكى عقار حكومى

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده ، وبعد :

فإن العقار رقم : ٣٧٢٩٩٩٣١٢٠٦٦٠ ملك لـ

م	اسم المالك	بلدية القريات
---	------------	---------------

بيانات الوحدة العقارية

رقم القطعة	رقم البلك	رقم المخطط	اسم الحي	المدينة	نوع الوحدة
٣٧١		٥٠٨-٢-١٤٣٢	ج ١٢	القريات	ورش اصلاح وصيانة خفيفة

الموقع العام

الاتجاهات	الحدود و الاطوال حسب الطبيعة
شمالا	قطعة رقم ٣٧٢ بطول ٢١ متر
جنوبا	شارع عرض ٢٠ متر بطول ٢١ متر
شرقا	قطعة رقم ٣٦٩ بطول ٣٠ متر
غربا	قطعة رقم ٣٧٢ بطول ٣٠ متر

رقم الصك	تاريخ الصك	مصدر الصك

المساحة حسب الصك	المساحة حسب الطبيعة	٦٣٠	٢م
------------------	---------------------	-----	----

وصف العقار
وما عليه من منشآت :

أحداثيات و اركان الوحدة العقارية
Coordinate System : WGS 1984 UTM 27 N

النقطة	الشرقيات	الشماليات
١	٣٤٦٢٢٧,٣٣٧٢	٣٤٦٨٨٩٦,٤٦٦١
٢	٣٤٦٢٠٦,٣٠٥	٣٤٦٨٨٧٥,٠٧٤١
٣	٣٤٦١٩١,٣٣٤٩	٣٤٦٨٨٨٩,٨٠١٣
٤	٣٤٦٢١٢,٣٦٧	٣٤٦٨٩١١,١٩٣١

خريطة الموقع

١٢/٠٨/١٤٣٨ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم

وعليه جرى التصديق يوم

المكتب الاستشارى
مباح البلدية
مدير إدارة التخطيط العمراني والمساحة
رئيس بلدية محافظة القريات

م / علي بن قنص الشمري
عبد العزيز دغيم الشراري

الاستشارات الهندسية
الدكنات
تصديق : ١٢١
معر هصيفة - ٥١٥٥٥

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

محضر تسليم عقار	
الرقم: التاريخ: / / ١٤ هـ العقار رقم: بلدية	
رقم عقد التأجير: اسم المستثمر:	تاريخه:
إقرار	
أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه في يوم بتاريخ / / ١٤ هـ ، لاستخدامه في إقامة وتشغيل وإدارة ورش خراطة بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية محافظة القريات، وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع التوقيع رئيس بلدية التوقيع الختم  - صورة ملف العقار	

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 المزايدة وعلى وجه خاص:
أ . لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٣٤٠١٥٢ في ٢٩/٦/١٤٤١ هـ
- ب . لائحة ورش الخراطة الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- ٣ . عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع



٥/١١ نموذج العقد



اسم البلدية

رقم العقد
تاريخ العقد

عقد تأجير

الموافق / /

إنه في يوم
فيما بين كل من:

١ . اسم البلدية
التوقيع على هذا العقد
العنوان
هاتف
ص.ب
الرمز البريدي
البريد الإلكتروني
ومقرها
بصفته
ويمثلها في
طرف أول

فاكس
المدينة

٢ . اسم المستثمر

رقم الهوية
أو شركة / مؤسسة
صادر من
ويمثلها

صادر
بتاريخ / /
بصفته
من بتاريخ / /
سجل تجاري رقم

بالتفويض رقم
طرف ثاني



فاكس
المدينة

وينوب عنه في التوقيع
العنوان
هاتف
ص.ب
الرمز البريدي
البريد الإلكتروني

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

المادة الأولى : تعريف لمفردات العقد.

الموقع : هو الأرض المملوكة للبلدية والمحددة أماكنها في هذا العقد.

العقار : هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.

المشروع : هو تأجير موقع بمساحة ٠ م ٢ لإنشاء ورش خراطة ببلدية محافظة القريات (إنشاء وتشغيل وصيانة) المراد إقامته من قبل المستثمر على الموقع المحددة بياناته كما هو موضح أدناه.

الكراسة : كراسة الشروط ومواصفات.

الجهات ذات العلاقة : هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.

المادة الثانية : مستندات العقد

المستندات التالية مكتملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:

- ١ . كراسة الشروط ومواصفات الفنية وملحقاتها.
- ٢ . نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
- ٣ . الرسومات ومواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
- ٤ . المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتى تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.

المادة الثالثة : وصف العقار

بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناته فيما يلي:



بطول
بطول
بطول
بطول

موقع العقار:
المدينة :
الحي :
الشارع:
رقم المخطط:
رقم العقار:
حدود العقار: (حسب الكروكي المرفق)
شمالاً:
جنوباً:
شرقاً:
غرباً:
مساحة العقار:
المساحة الإجمالية: ()
مساحة المباني:
عدد الأدوار :
متر مربع
طابقاً واحداً

نوع البناء:

المادة الرابعة : الغرض من العقد
الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإنشاء وإدارة وتشغيل ورش خراطة ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصص له.

المادة الخامسة : مدة العقد
مدة العقد () () تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.

المادة السادسة : فترة التجهيز والإنشاء
يعطى المستثمر فترة () () للتجهيز والإنشاء، وهي تعادل ٥٪ من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.

المادة السابعة : الإيجار السنوي
الإيجار السنوي للعقار ريال () ريال فقط) ويتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة،

المادة الثامنة : التزامات المستثمر
يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:
١ . الحصول على التراخيص اللازمة من البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.

٢ . تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.

٣ . توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.

٤ . تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.

٥ . الحصول على موافقة البلدية على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع، والتأكد من تنفيذه وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المتفق عليها.

٦ . الحصول على الموافقة الخطية من البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.

٧ . سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.

٨ . تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.

٩ . الالتزام بالاشتراطات الواردة بلائحة الورش الصناعية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية

١٠ . سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.

المادة التاسعة : الرقابة على تنفيذ العقد

للبلدية والجهات ذات العلاقة الحق في الرقابة على المشروع في أى وقت خلال مدة العقد. ويلتزم الطرف الثانى بجميع تعليمات الجهة المشرفة على التنفيذ المعينة من الطرف الأول.

المادة العاشرة : الالتزام بالنشاط المحدد

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض الغرض المخصص له والوارد في المادة الرابعة من هذا العقد.

المادة الحادية عشر : التنازل عن العقد

لا يحق للمستثمر تأجير كل أو جزء من الموقع المؤجر له على الغير، أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من البلدية.

المادة الثانية عشر : الغرامات والجزاءات

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بكراسة الشروط المرفقة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ في ١٤٢٢/٨/٦ هـ والتعميم الوزاري رقم ٥٣٦٧/٤/ وف في ١٤٢٣/١/٢٥ هـ. وفي حالة عدم ورود جزاءات لبعض المخالفات غير المتضمنة بلائحة الغرامات والجزاءات فإن للبلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة.

وفي حالة حدوث مخالفات يترتب عليها إضرار بمرفق المياه أو الصرف الصحي أو تصريف السيول تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٦٢ في ١٤٠٥/١٢/٢٠ هـ.

المادة الثالثة عشر : فسخ العقد

يجوز فسخ العقد مع بقاء حق البلدية في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أى من الحالات التالية:

- ١ . إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
- ٢ . إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من البلدية، وذلك بعد إنذاره لتبنيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- ٣ . إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- ٤ . إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد.
- ٥ . إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.

٦ . إذا توفى المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار فى تنفيذ العقد.

المادة الرابعة عشر : إلغاء العقد
يجوز للبلدية بعد موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية إلغاء العقد، قبل انتهاء مدة التأجير أو الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.

المادة الخامسة عشر : المنشآت المقامة على العقار
تؤول المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بكاملها، يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين.

المادة السادسة عشر : مرجع العقد
فيما لم يرد فيه نص فى هذا العقد تسري أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامى رقم ٣٤٠١٥٢ فى ٢٩/٦/١٤٤١ هـ.

المادة السابعة عشر : الفصل فى النزاع بين الطرفين
فى حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه بموجب المادة الثالثة عشر من التعليمات التنفيذية للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٣٤٠١٥٢ فى ٢٩/٦/١٤٤١ هـ.



المادة الثامنة عشر : شروط أخرى
الشروط الخاصة:

المادة التاسعة عشر :

يقر الطرفان أن العنوان الموضح بصدر هذا العقد ، هو العنوان الذي يمكن للطرف الأول أن يرسل عليه المراسلات والمكاتبات إلى الطرف الثاني بخصوص هذا العقد ، ويكون الطرف الثاني قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على العنوان المذكور ، وفي حالة تغييره يتم إخطار الطرف الأول بخطاب مسجل.

والله ولي التوفيق،

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

الطرف الأول

الطرف الثاني

