



كراسة شروط ومواصفات المناطق الصناعية

كراسة الشروط والمواصفات لمشروع

تصميم وإنشاء وتشغيل وصيانة وتطوير المنطقة الصناعية بمحافظة عفيف





كراسة شروط ومواصفات
إنشاء وتشغيل وصيانة وتطوير المنطقة الصناعية بمحافظة عفيف

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	٦
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	٧
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	٨
١	مقدمة	٩
٢	وصف العقار	١١
٣	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	١٤
	3/1 من يحق له دخول المزايدة	١٥
	3/2 لغة العطاء	١٥
	3/3 مكان تقديم العطاءات	١٥
	3/4 موعد تقديم العطاءات	١٥
	3/5 موعد فتح المظاريف	١٦
	3/6 تقديم العطاء	١٦
	3/7 كتابة الأسعار	١٧
	3/8 مدة سريان العطاء	١٧
	3/9 الضمان	١٧
	3/10 موعد الإقراج عن الضمان	١٨
	3/11 مستندات العطاء	١٨
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العرض	٢٠
	4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة	٢١
	4/2 الاستفسار حول بيانات المزايدة	٢١
	4/3 معاينة العقار	٢١
٥	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	٢٢
	5/1 إلغاء وتعديل الشروط والمواصفات	٢٣
	5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف	٢٣
	5/3 سحب العطاء	٢٣



كراسة شروط ومواصفات



إنشاء وتشغيل وصيانة وتطوير المنطقة الصناعية بمحافظة عفيف .

م	المحتويات	الصفحة
5/4	تعديل العطاء	٢٣
5/5	حضور جلسة فتح المظاريف	٢٣
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٢٤
6/1	الترسية والتعاقد	٢٥
6/2	تسليم الموقع	٢٥
٧	الاشتراطات الخاصة	٢٧
7/1	مدة العقد	٢٨
7/2	فترة التجهيز والإنشاء	٢٨
7/3	أعمال التطوير المطلوبة من المستثمر	٢٨
7/4	أراضي الخدمات العامة	٣٠
7/5	الالتزام بالمواصفات الفنية	٣٠
7/6	الالتزام بالمخططات المعتمدة من الأمانة والبلدية	٣٠
7/7	تمديد شبكة الصرف الصحي	٣١
7/8	تمديد شبكة المياه	٣١
7/9	الإيجار ومقابل التشغيل والصيانة	٣٢
7/10	الدراسة الفنية	٣٢
7/11	دراسة الجدوى الاقتصادية	٣٤
7/12	خطة التشغيل والصيانة	٣٤
7/13	دراسة تقييم الأثر البيئي لإنشاء المنطقة الصناعية	٣٥
٨	الاشتراطات العامة	٣٦
8/1	توصيل الخدمات للموقع	٣٧
8/2	البرنامج الزمني للتنفيذ	٣٧
8/3	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٣٧
8/4	تنفيذ الأعمال	٣٧
8/5	مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٣٧



كراسة شروط ومواصفات



إنشاء وتشغيل وصيانة وتطوير المنطقة الصناعية بمحافظة عفيف

م	المحتويات	الصفحة
8/6	حق الأمانة/البلدية في الإشراف	٣٩
8/7	تقرير المفاضل والمكتب الاستشاري	٣٩
8/8	استخدام العقار للغرض المخصص له	٤٠
8/9	توفير الخدمات للمستفيدين	٤٠
8/10	التنازل عن العقد	٤٠
8/11	الحق في التأجير والإدارة	٤٠
8/12	موعد سداد الأجرة السنوية	٤١
8/13	متطلبات السلامة والأمن	٤١
8/14	إلغاء العقد للمصلحة العامة	٤١
8/15	تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	٤١
8/16	أحكام عامة	٤٢
٩	الاشتراطات الفنية	٤٣
9/1	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	٤٤
9/2	أسس وضوابط ومعايير تصميم المنطقة الصناعية	٤٤
9/3	اشتراطات البناء	٤٤
9/4	المناطق الخضراء والمفتوحة بالمنطقة الصناعية	٤٤
9/5	شبكة الطرق في المنطقة الصناعية	٤٥
9/6	تصميم شبكات إنارة الطرق	٤٥
9/7	معايير وأسس تصميم مواقف انتظار السيارات	٤٥
9/8	مواقف التحميل والتفريغ	٤٨
9/9	أسس تصميم شبكة المياه ومقاومة الحريق	٤٨
9/10	شبكة تصريف الأمطار	٤٩
9/11	شبكة الصرف الصحي	٤٩
9/12	شبكة الانصالات	٤٩
9/13	شبكة توزيع الكهرباء	٥١
9/14	الأمن والسلامة بالمنطقة الصناعية	٥٢
9/15	تنفيذ الشروط الفنية بما يتوافق مع اللوائح	٥٣

كراسة شروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة وتطوير المنطقة الصناعية بمحافظة عفيف .





م	المحتويات	الصفحة
١٠	المرفقات	٥٤
10/1	نموذج العطاء	٥٥
10/2	الرسم الكروي للموقع	٥٦
10/3	نموذج تسليم العقار	٥٧
10/4	إقرار المستثمر	٥٨
10/5	نموذج العقد	٥٩





أ- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات

للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

على المستثمر قبل إغلاق الظرف أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بخاتمه وذلك بوضع علامة (✓) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختوماً إذا كان ذلك مطلوباً.

١- الظرف الفني:

مسلسل	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
٢	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
٣	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
٤	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٥	صورة رخصة تطوير المناطق الصناعية		
٦	صور شهادات الخبرة الخاصة بتطوير المناطق الصناعية		
٧	كراسة الشروط ومواصفات وملحقاتها		
٨	البرنامج الزمني لإنشاء المنطقة الصناعية		
٩	آخر ميزانيتين معتمدتين		
١٠	مخططات المنطقة الصناعية		
١١	صورة شهادات الخبرة الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة وتطوير المناطق الصناعية بما لا يقل عن (.... سنة)		
١٢	نسخة مسودة التعاقد مع مكنتي هندسي معتمد لأعمال التنفيذ والإشراف، وإرفاق خبرات المكتب السابقة		
١٣	مقترح تصور أولي للأعمال والأنشطة، والبرنامج الزمني المقترح لتنفيذ المشروع		
١٤	صورة إثبات العنوان الوطني، الهوية الشخصية في حالة الأفراد		

٢- الظرف المالي:

مسلسل	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	نموذج العطاء		
٢	خطاب ضمان بنكي معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي بقيمة ٢٥% من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير قابل للإلغاء		





	وقابل للتمديد وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي	
--	---	--

ب-تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع: هو المنطقة الصناعية المراد تطويرها من خلال (انشاءها وتشغيلها وصيانتها) من قبل المستثمر بالموقع المحدد.

المستثمر: هو شركة أو مؤسسة تتولى انشاء وتشغيل وصيانة و تطوير المناطق الصناعية.

مقدم العطاء: يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة.

العقار : هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها المنطقة الصناعية (الورش).
المناطق الصناعية: عبارة عن مناطق مخصصة للورش الصناعية، وتم اختيار موقعها بناء على دراسات اقتصادية وعمرانية واجتماعية وبيئية.
المنافسة: هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة.
الكراسة: كراسة الشروط والمواصفات.
المنافسة الالكترونية: تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني <https://furas.momra.gov.sa> او عن طريق تطبيق الاجهزة الذكية "فرص".





ج-الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار

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 الأمانة/ البلدية	
موعد الإخطار بالترسية	تحده الأمانة/ البلدية	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/ 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 الأمانة/ 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	





كراسة شروط ومواصفات
تطوير المناطق الصناعية

1. مقدمة



كراسة شروط ومواصفات
انشاء وتشغيل وصيانة المنطقة الصناعية
ببلدية محافظة عفيف



1- مقدمة

ترغب بلدية عفيف في طرح مزايدة عامة عن طريق المنافسة العامة عبر الموقع الإلكتروني المخصص بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لتطوير منطقة صناعية 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 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

المزايدة ، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

١- التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة: تنمية الاستثمارات

٢. تليفون: ١١٧٢٢١٦٦٠ . فاكس: ١١٧٢٢١٠٢٢ .





كراسة شروط ومواصفات
تطوير المناطق الصناعية

2. وصف العقار





٢- وصف العقار

نوع النشاط		إنشاء وتشغيل وصيانة وتطوير منطقة صناعية	
موقع العقار	المدينة : عفيف		
	الحي : الصناعية الجديد (خارج الاحياء)		
	رقم المخطط : ١٣٥١		
حدود العقار	شمالاً : شارع عرض ٤٠ م		بطول ٨٤٠ م
	جنوباً : شارع عرض ٤٠ م		بطول ٨٤٠ م
	شرقاً : شارع عرض ٤٠ م		بطول ٩٤٠ م
	غرباً : شارع عرض ٤٠ م		بطول ٩٦٠ م
نوع العقار		استثماري عائد للبلدية .	
مساحة الأرض		٨١٤٥٧٤ م٢	

الخدمات بالعقار:

قطع صغيرة وقطع متوسطة وقطع كبيرة واستثمارات بلدية بالإضافة إلى مرافق حكومية وخدمية.

بيانات أخرى:

خدمات مساندة .





كراسة شروط ومواصفات
تطوير المناطق الصناعية

3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



كراسة شروط ومواصفات
انشاء وتشغيل وصيانة المنطقة الصناعية
بلدية محافظة عفيف



3/1 من يحق له دخول المزايدة :

3/1/1 يحق للأفراد والمستثمرين السعوديين وغير السعوديين الذين لديهم خبرة في مجال تطوير المناطق الصناعية التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.

3/1/2 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

3/2 لغة العطاء:

3/2/1 لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

3/2/2 في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

3/3 مكان تقديم العطاءات :

تُقدم العطاءات إلكترونياً عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية "منصة فرص" باستثناء أصل الضمان البنكي فيُقدم في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوضه في الموعد المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة الضمان إلكترونياً بحيث يتم تسليمها باليد بمقر البلدية، والحصول على إيصال يُثبت فيه تاريخ وساعة التقديم.

3/4 موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه (حسب المحدد في الاعلان) ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه. يُقدم العطاء عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) في موعد أقصاه (حسب المحدد في الإعلان) ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس، ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد نهائياً.

3/5 موعد فتح المظاريف :

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو (حسب المحدد في الاعلان)





3/6 تقديم العطاء:

- ٣/٦/١ تقدم العطاءات عن طريق الموقع الإلكتروني ، ويتم إرفاق كافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً .
- ٣/٦/٢ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك بطباعة أو كتابته بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- ٣/٦/٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بخاتمه.
- وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات ، أو مصحوباً بوكالة شرعية للمؤسسات.
- ٣/٦/٤ يقدم العطاء داخل ظرفين أحدهما للعرض الفني، ويحتوي على المستندات المتعلقة بالمتطلبات الفنية المحددة من الأمانة / البلدية، ولا يذكر فيه قيمة العطاء، ويكون مغلقاً ومختوماً. والآخر للعرض المالي، ويكون مغلقاً ومختوماً.
- ٣/٦/٥ يوضع الظرفان داخل ظرف مغلق بطريقة محكمة مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.
- ٣/٦/٦ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية لأسباب فنية ، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة ، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa أو تقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً .

3/7 كتابة الأسعار:

- يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي :
- 3/7/1 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- 3/7/2 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- 3/7/3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، أو تصحيح أو تعديل في عرض السعر، و يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.





3/8 مدة سريان العطاء :

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة / البلدية 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.

3/9 الضمان :

3/9/1 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل ٢٥ % من قيمة إيجار سنة واحدة ، 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 الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة، وكل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان سيتم استبعاده.

3/9/2 يستبعد كل عطاء لم يقدم له أصل الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من ٢٥ % من قيمة إيجار السنة الأولى، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

3/10 موعد الإفراج عن الضمان :

يرد الضمان البنكي لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المناسب، ويفرج عن الضمان المالي للعطاء الفائز بعد الانتهاء من تنفيذ المشروع.

3/11 مستندات العطاء :

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره :

الظرف الفني:

٣/١١/١ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية ، أو وكالة شرعية ، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر، وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها هو الذي وقع على العطاء ومرفقاته ولديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

٣/١١/٢ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

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





- ٣/١١/٤ البرنامج الزمني لإنشاء المنطقة الصناعية.
٣/١١/٥ آخر ميزانيتين معتمدتين للشركة /للمؤسسة.
٣/١١/٦ مخططات المنطقة الصناعية.
٣/١١/٧ صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
٣/١١/٨ صورة من شهادات الخبرة بإنشاء وتشغيل وصيانة وتطوير المناطق الصناعية.
٣/١١/٩ صورة من شهادة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.
٣/١١/١٠ صورة من الشهادات الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن المتقدم مسجل في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنه يخضع لأحكام هذا النظام.
٣/١١/١١ صورة من شهادة الالتزام بالسعودية.
٣/١١/١٢ صورة من إثبات العنوان الوطني.

الظرف المالي:

- ٣/١٢/١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
٣/١٢/٢ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (طبقاً للشروط الواردة في البند ٣/٩ أعلاه).
٣/١٣ سرية المعلومات :

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





كراسة شروط ومواصفات
تطوير المناطق الصناعية

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض



كراسة شروط ومواصفات
انشاء وتشغيل وصيانة المنطقة الصناعية
بلدية محافظة عفيف



٤- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات دراسة وافية دقيقة وإعداد العرض وفقاً لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة / البلدية 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 الأمانة/البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة/البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من أشتري 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 قبل تقديم عطائه 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 تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.





كراسة شروط ومواصفات
تطوير المناطق الصناعية

5. ما يحق للأمانة/البلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف



كراسة شروط ومواصفات
إنشاء وتشغيل وصيانة المنطقة الصناعية
بلدية محافظة عفيف



٥- ما يحق للأمانة/ البلدية والمستثمر قبل و أثناء فتح المظاريف

٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات :

يجوز للأمانة/ للبلدية 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 جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف :

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

٥/٣ سحب العطاء :

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

٥/٤ تعديل العطاء :

لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إدعاء 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 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 مصدقاً من الغرفة التجارية، ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.





كراسة شروط ومواصفات
تطوير المناطق الصناعية

6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



كراسة شروط ومواصفات
إنشاء وتشغيل وصيانة المنطقة الصناعية
ببلدية محافظة عفيف



٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦/١ الترسية والتعاقد:

٦/١/١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها وتقييمها وفقاً لجدول عناصر التقييم الفني المحددة، والوارد في الصفحة التالية، وذلك لتأهيل المستثمرين الذين تنطبق عليهم الشروط، ولا يعتبر المستثمر مؤهلاً ما لم يحصل على ٧٠ درجة على الأقل، ثم يتم فتح العروض المالية للمستثمرين المؤهلين فنياً فقط، وتقديم التوصية بما تراه.

٦/١/٢ يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/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 الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ويتم مصادرة الضمان.

٦/١/٣ يجوز للأمانة/البلدية بعد موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

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

٦/٢ تسليم الموقع:

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

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





جدول (١) عناصر التقييم الفني

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

ملحوظة: يعتبر المستثمر مؤهلاً إذا حصل على ٧٠ درجة فأكثر.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان



كراسة شروط ومواصفات
تطوير المناطق الصناعية

7. الاشتراطات الخاصة



كراسة شروط ومواصفات
إنشاء وتشغيل وصيانة المنطقة الصناعية
بلدية محافظة عفيف



٧- الاشتراطات الخاصة

٧/١ مدة العقد :

مدة العقد (٢٥ سنة) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين شريطة ألا تزيد مدة التسليم عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حال تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسليم العقار، يتم إشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزء لا يتجزأ من العقد ومن ضمن ملاحقه.

٧/٢ فترة التجهيز والإنشاء :

يمنح المستثمر فترة (١٠ %) (ثلاثون شهراً) 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، فعليه سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة، ويتم فسخ العقد.

٧/٣ أعمال التطوير المطلوبة من المستثمر:

تشمل أعمال التطوير المطلوبة من المستثمر الجوانب التالية:

7/3/1 تصميم وإنشاء وتشغيل وصيانة وحدات النشاط من ورش ومعامل ومستودعات

ومباني تجارية حسب المخطط وفق التفصيل التالي:

1. الورش الصناعية الخاصة بالنجارة والحدادة والألومنيوم والميكانيكا وصناعة الأثاث.

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

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

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





5. مراكز تشليح السيارات.

6. صالات العرض ومعارض السيارات.

7. المستودعات.

7/3/2 تصميم وتسليم أراضي الخدمات الى الجهات ذات العلاقة التي تشمل:

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

2. المساجد.

3. تصميم وإنشاء خدمات الترفيه والتجميل (الحدائق والمناطق الخضراء

المفتوحة - عمليات تجميل الشوارع والطرق)

7/3/3 تصميم وتسليم أراضي الخدمات والمرافق العامة والمتنوعة الى الجهات ذات العلاقة

وتشمل:

1. خدمات الأمن والإطفاء (مراكز الشرطة - مراكز الدفاع المدني)

2. الخدمات الإدارية (الإدارة العامة للمنطقة الصناعية)

7/3/4 تصميم وإنشاء مباني الخدمات العامة التجارية والاستثمارية واستثمارها بالشكل

الأفضل لتطوير المنطقة من :

1. مطاعم - كافيتريات - محلات سوبر ماركت - محلات تجارية).

2. الخدمات المصرفية (فروع البنوك)

3. الخدمات المتنوعة (محطات الوقود - مراكز الاجتماعات)

4. خدمات شبكات الاتصال (أبراج الهاتف والجوال).

7/3/5 تصميم وتنفيذ شبكة المرافق العامة.

7/3/6 رصف وسفلتة شبكة الطرق الرئيسية وتنفيذ أعمال إنارتها في حال توافر خدمات

الكهرباء في المنطقة.

7/3/7 تنفيذ مواقف انتظار السيارات .

7/3/8 يدخل ضمن أعمال التطوير المطلوبة من المستثمر صيانة ونظافة المنطقة الصناعية

طوال مدة العقد ، ويمكن له أن يقوم بذلك من خلال التعاقد مع شركات متخصصة

في أعمال الصيانة والنظافة.





7/3/9 يشترط على المستثمر بالزام المستأجرين للورش بتنفيذ بيارات للصرف الصحي ،
وخزانات مياه الشرب بالإضافة الى تأجير سيارات لنزع مخلفات الصرف ونقلها الى
خارج الموقع بصفة دورية وعلى نفقتهم الخاصة .

٧/٤ أراضي الخدمات العامة:

يلتزم المستثمر بتسليم أراضي الخدمات العامة (شرطة - دفاع مدني - مساجد -..... الخ) إلى
الجهات ذات العلاقة بدون مقابل، والتي سوف تتولى بنفسها انشاء وإدارة وتشغيل وصيانة هذه
الخدمات.

٧/٥ الالتزام بالمواصفات الفنية:

يراعي المستثمر في تمديد شبكات المرافق العامة المطلوب تنفيذها والواردة بكراسة الشروط
للمواصفات أن تكون طبقا للمواصفات الفنية المعتمدة من الأجهزة المعنية بهذه الشبكات على
أن تخضع لمراجعة الأمانة/البلدية، وذلك بعد التنسيق مع الجهات ذات العلاقة.

٧/٦ الالتزام بالمخططات المعتمدة من الأمانة/البلدية:

يراعي المستثمر أن تتم عملية انشاء وتنفيذ وتشغيل وتطوير المنطقة الصناعية وفقاً
للمواصفات والمساحات المحددة بالمخططات التي وضعها الأمانة/البلدية ، ولا يجوز للمستثمر
تقسيم القطعة الواحدة إلى أجزاء أصغر الا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية وبما
لا يخالف اشتراطات التراخيص.

٧/٧ تمديدات شبكة الصرف الصحي:

7/7/1 يلتزم المستثمر بعمل شبكة للصرف الصحي بالمنطقة الصناعية مستقبلاً في حالة
إقامة شبكة عامة للصرف الصحي ، وعليه أن يقوم بتزويدها بنظام معالجة أولية
للمخلفات الصناعية، قبل أن يتم تصريفها على الشبكة العامة، وأن تكون هذه
المعالجة مطابقة للمعايير التي تحددها لائحة الاشتراطات الفنية لمحطات معالجة
مياه الصرف الصحي الصادرة من وزارة البلديات والإسكان .





٧/٨ تمديدات شبكة المياه:

7/8/1 يجب على المستثمر أن يعمل على توفير المياه الكافية لخدمة المنطقة الصناعية وفقاً للمعايير الحاكمة التي تضعها وكالة الوزارة لتخطيط المدن التابعة لوزارة البلديات والإسكان.

7/8/2 يلتزم المستثمر بتوفير مياه عذبة بالموقع من خلال عمل خزانات أرضية لكل وحدة سعتها..... متر مكعب ويقوم بعمل تمديدات شبكة المياه مستقبلاً متى توافرت المياه بالموقع إذا ما تم ذلك أثناء تنفيذ المشروع ، مع تنفيذ التمديدات الخاصة بشبكة المياه اللازمة للأغراض المختلفة (للشرب - للري - للورش - لمقاومة الحريق) وبما يخدم كل القطع.

7/8/3 عند توفير مياه الشرب يلتزم المستثمر بعدم تخطي الحدود الدنيا من المواد الضارة بالصحة، والتي تحددها المعايير الصادرة من الرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة والواردة بالنظام العام للبيئة ولائحته التنفيذية.

7/8/4 يتم تركيب عدادات تبين الكميات المستهلكة للوحدات ويتم تقدير قيمة الاستهلاك اعتماداً على نتيجة قراءة هذه العدادات، وإذا لم يتم تركيب عدادات تحدد قيمة المياه بمبلغ سنوي مقطوع بعد احتساب متوسط الاستهلاك.

٧/٩ الإيجار ومقابل التشغيل والصيانة:

تحدد قيمة الإيجار ومقابل التشغيل والصيانة التي يتقاضاها المستثمر من مستأجري الورش وفقاً للسعر السائد وقت التأجير..

٧/١٠ الدراسة الفنية :

علي المستثمر تقديم دراسة فنية متكاملة لتطوير المشروع وفيما لا يتعارض مع المخطط التفصيلي المعتمد للمنطقة الصناعية إن وجد وتقدم مع العرض الفني، وتتضمن البنود التالية:

٧/١٠/١ الدراسة التحليلية الهندسية:

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

٧/١٠/٢ المخطط العام للمنطقة الصناعية ويشمل :

أ- تحديد المساحات المطلوبة وفقاً للأسس والمعايير وأسس التصميم.





ب- وضع برنامج لعناصر ومكونات المنطقة الصناعية متضمناً :

- أنواع الورش المقترحة.
- احتياجات هذه الورش من الأراضي.
- احتياجات هذه الورش من الخدمات والمرافق.
- أسس تصميم الورش.
- أسس تصميم كل نوع من أنواع الخدمات والمرافق المطلوبة.

ج- الأفكار والبدائل التخطيطية (فكرة توزيع الخدمات وشبكة الطرق والاستخدامات) في حال اقترح المستثمر تطوير المخطط المعتمد سابقاً بما لا يتعارض مع الأسس والضوابط والاشتراطات الفنية، أخذاً في الاعتبار الفترة الزمنية اللازمة لإعادة اعتماد المخطط مره أخرى .

٧/١٠/٣ لوحات المخططات والخرائط العامة المبدئية:

- أ- لوحة موقع عام توضح الموقع وتوضح الاستخدامات المقترحة كما توضح الاستخدامات المحيطة بالموقع.
- ب- لوحة موقع عام توضح علاقة المخطط بشبكة البنية الأساسية المقترحة ووحدات المرافق الفنية (شبكة الطرق- شبكة الكهرباء- شبكة الهاتف- شبكة المياه- شبكة الصرف الصحي- محطات الكهرباء- محطات المعالجة...).
- ج- لوحة استخدامات الأراضي للمخطط العام مع بيان نسب استخدامات الأراضي والتحليل باستخدام الأشكال البيانية وجداول النسب المئوية.
- د- لوحة شبكة الطرق والممرات.
- هـ- لوحات شبكة البنية التحتية (تصريف السيول - المياه والصرف الصحي والكهرباء والاتصالات- مواقع محطات المحولات- محطات المعالجة وخزانات المياه).

٧/١٠/٤ خطة التنفيذ المقترحة :

تتضمن هذه الخطة:

- أ- جدول التنفيذ المقترح للمشروع بأكمله ولكل مرحلة من مراحله الرئيسية.
- ب- الإجراءات المقترحة للإسراع في التنفيذ.





ج- قائمة بالمرافق والخدمات والبنية التحتية المرتبطة بإنجاز خطة التطوير المقترحة.

د- وصف للأعمال التي سيقدمها المستثمر عن طريق مقاولين من الباطن.

٧/١٠/٥ الخبرات الإدارية للمستثمر:

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

٧/١١ دراسة الجدوى الاقتصادية:

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

٧/١١/١ بيان يوضح رأس المال المتوقع تخصيصه للمشروع والمبالغ المتوقعة اقتراضها لتنفيذ المشروع.

٧/١١/٢ بيان الجهات الممولة من مقرضين ، وممولين (إن وجدوا) والذين سيتعاونون معه في إنجاز المشروع.

٧/١١/٣ قائمة تدفق نقدي تقديرية عن تكاليف وإيرادات المنطقة الصناعية المقترحة (لمدة خمس سنوات على الأقل).

٧/١٢ خطة التشغيل والصيانة :

يجب أن تتضمن ما يلي :

أ- وصف كيفية متابعة الورش التي ستنشأ بالمنطقة لتحديد مدى التزامها بالخطط الموضوعة للإنشاء والتشغيل.

ب- وصف خطط الطوارئ مثل مكافحة الحرائق وإخلاء المنطقة الصناعية.

ج- شرح تفصيلي لإجراءات تشغيل كل مما يلي :

- الإمداد بالمياه ومعالجة الصرف الصحي والصناعي.
- إدارة المخلفات الصلبة والخطرة والتخلص منها.
- الحد من الانبعاثات في الهواء.





٧/١٣ دراسة تقييم الأثر البيئي لإنشاء المنطقة الصناعية :

يجب علي المستثمر أن يقدم دراسة توضح :

- الآثار السلبية والإيجابية المتوقعة نتيجة لإقامة المنطقة الصناعية، علي أن يتم تحديد الآثار المتوقعة لكل عامل من العوامل البيئية علي حدة.
- كيفية إجراء التخفيف من الآثار البيئية المتوقعة متضمنة :
 - وصف طرق تخفيف الآثار البيئية المتوقعة.
 - إعداد خطة الطوارئ التي يجب اتباعها أثناء الطوارئ.
 - 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 للمدينة، والتلوث البصري، والتلوث الصناعي.
 - تسجيل القياسات والشواهد بسجل الحالة البيئية للمنطقة الصناعية.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان



كراسة شروط ومواصفات
تطوير المناطق الصناعية

8. الاشتراطات العامة



كراسة شروط ومواصفات
إنشاء وتشغيل وصيانة المنطقة الصناعية
بلدية محافظة عفيف



٨- الاشتراطات العامة

٨/١ توصيل الخدمات للموقع:

يلتزم المستثمر بتوفير الخدمات للموقع كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - تصريف سيول .
شبكات الطرق والممرات - وغيرها، والموضحة بكراسة الشروط والمواصفات على مسئوليته الخاصة،
ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية
بالأمانة/البلدية ومع الجهات ذات الصلة.

٨/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء
والتشغيل، ويقدم مع العطاء بالظرف الفني.

٨/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بالحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات
العلاقة وذلك قبل القيام بتنفيذ الأعمال المطلوبة.

٨/٤ تنفيذ الأعمال:

٨/٤/١ يجب على المستثمر أن يسند مهمة تطوير المنطقة الصناعية إلى مقاولين متخصصين لديهم
خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة
السابقة لهؤلاء المقاولين معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديتهم للأعمال التي التزموا
بها، وكذلك شهادة التصنيف الخاصة بالمقاولين.

٨/٤/٢ على المستثمر إلزام المقاول بتقديم شهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي تظهر في المباني
والإنشاءات بعد استخدامها سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩)
وتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٢١ هـ، وتقديم صورته طبق الأصل من الشهادة للأمانة/البلدية، ممثلة في وكالة
الاستثمار.

٨/٤/٣ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس من قبلها بالمعاينة،
وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات
والمخططات المعتمدة.

٨/٥ مسئولية الإشراف على تنفيذ المشروع:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد يكون
من واجباته:

٨/٥/١ أعمال التصميم: تقديم فكرة التطوير للمشروع والإشراف على تنفيذه ويكون العرض
المقدم من المستثمر متضمناً شرحاً موجزاً للمشروع الابتدائي والذي بموجب الموافقة عليه يتم
تقديم المشروع بصفته النهائية.

٨/٥/٢ يراعي الاستشاري في التطوير ما يلي:





- إجراء أعمال التصميم طبقاً للكود.
- عدم إجراء تعديلات على المخططات المعتمدة من الأمانة / البلدية وفي حالة إجراء أي تعديل أثناء التنفيذ لابد من موافقة واعتماد الأمانة البلدية عليه.
- عدم استخدام أو اعتماد مواد تؤدي تحت أي ظرف إلى أخطار انبعاث أدخنة أو غازات سامة أو استخدام أنشطة إشعاعية أو تلويث للبيئة.

٨/٥/٣ أعمال الإشراف والمتابعة:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة التصميم ومخططات ومواصفات الأعمال وقائمة الكميات قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها والتأكد من مطابقتها لكود البناء السعودي والمواصفات العالمية المعتمدة من الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ، ويكون الاستشاري مسؤولاً عن صحة المخططات والمواصفات المقدمة ويتحمل نتيجة أي خطأ في التصميم ، ولا يعفيه من المسؤولية استلام الأمانة/البلدية للمشروع النهائي.
- 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 الأمانة/ البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية ، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.
- تقديم تقارير شهرية من بداية الشهر الثاني من إستلام المشروع توضح مدى التقدم في سير العمل ومدى انتظامه.
- تنتهي مهمة الاستشاري عند انتهاء وتنفيذ المشروع واستلامه من الأمانة/ البلدية رسمياً.

٨/٦ حق الأمانة/البلدية في الإشراف :





8/6/1 للأمانة/ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

8/6/2 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

8/6/3 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/ للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٨/٧ تقرير المفاوض والمكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المفاوض والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة/ البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المنطقة الصناعية ومطابقتها للمواصفات.

٨/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له :

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

٨/٩ توفير الخدمات للمستفيدين:

يلتزم المستثمر بتوفير الخدمات للمستفيدين بالمنطقة الصناعية والوارد بيانها بالشروط الفنية من هذه الكراسة، والتي تمكنهم من أداء أعمالهم بكفاءة وفعالية.

٨/١٠ التنازل عن العقد : لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد للغير إلا بعد لظروف قاهرة، وبعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها، على أن يتوافر في التنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

٨/١١ الحق في التأجير والإدارة:

يحق للمستثمر ما يلي:

8/11/1 تأجير الورش لمزاولة الأنشطة المسموح بها وبراعي المستثمر في عقود التأجير مع المستأجرين أن تتضمن ما يلي:

- شروط تمنع أي تغيير في المباني دون أخذ إذن بذلك.
- قصر المباني على الاستعمالات التي حددتها عقود الإيجار.
- عدم وضع علامات على المبنى دون الحصول على إذن مسبق.
- عدم استخدام سطح الورشة للتخزين وخاصة المخلفات.





- المحافظة على المباني وإبقائها في حالة جيدة وصيانتها.
- يلتزم المستثمر بأن يزود الأمانة/ البلدية، بنسخة من عقود الإيجار للوحدات قبل إبرامها مع المستأجرين على أن يظل المستثمر هو المسؤول أمام الأمانة/ البلدية، عن أي مخالفة لبنود العقد أو كراسة الشروط والمواصفات.
- 8/11/2 وضع القواعد والإجراءات لتطوير وتشغيل المنطقة الصناعية على ألا تتعارض هذه القواعد والإجراءات مع الاشتراطات والضوابط الصادرة من وزارة البلديات والإسكان، على أن يتم العرض للأمانة/ البلدية لاعتماد تلك القواعد والإجراءات قبل العمل بها.
- 8/11/3 التعاقد مع جهات مؤهلة لتوفير الخدمات.
- 8/12 موعداً 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 سداؤه في بداية كل سنة إيجاريه، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- 8/13 متطلبات السلامة والأمن :
يلتزم المستثمر بما يلي :
 - 8/13/1 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة، وإلزام العاملين في الموقع بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بتنفيذ الأعمال.
 - 8/13/2 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
 - 8/13/3 يكون المستثمر مسئولاً مسئولية 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، وتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/ البلدية أدنى مسئولية عن ذلك.
- 8/14 إلغاء العقد للمصلحة العامة:
يحق للأمانة/ البلدية 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.
- 8/15 تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:





قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة / البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفيز على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة / البلدية، وفي حال وجود أي ملاحظات للأمانة / البلدية الحق في تكليف المستثمر بإجراء الإصلاحات المطلوبة قبل الاستلام، وإلا قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستثمر.

٨/١٦ أحكام عامة:

8/16/1 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة / للبلدية بمجرد تقديمها.

8/16/2 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

8/16/3 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع على الأمانة / البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

8/16/4 تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ وتعليماتها التنفيذية.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان



كراسة شروط ومواصفات
تطوير المناطق الصناعية

9. الاشتراطات الفنية



كراسة شروط ومواصفات
انشاء وتشغيل وصيانة المنطقة الصناعية
ببلدية محافظة عتف



٩- الاشتراطات الفنية

٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء :

يجب علي المستثمر مراعاة الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالأمانة/ البلدية فيما يتعلق بالتفاصيل المرتبطة بهذا المشروع.

٩/٢ أسس وضوابط ومعايير تصميم المنطقة الصناعية:

يلتزم المستثمر باتباع الأسس والضوابط والمعايير الصادرة من وكالة وزارة تخطيط المدن بوزارة البلديات والإسكان فيما يتعلق بجميع جوانب تصميم المدينة الصناعية، والتي تتضمن ما يلي:

- ١- الخدمات اللازمة للمنطقة الصناعية.

٢- تصميم شبكة الطرق.

٣- تصميم مواقف انتظار السيارات.

٤- تصميم المرافق العامة.

٥- متطلبات الأمن والسلامة.

٦- أية جوانب أخرى .

٩/٣ اشتراطات البناء:

٩/٣/١ اشتراطات البناء للورش:

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

٢- مباني منشآت الورش الصناعية والمعارض من الهناجر الحديدية وخلافه تكون حسب المخططات المعتمدة.

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

٤- يجب توفير غرفة للحراسة الليلية يشغلها شخص ملم بأسلوب الإطفاء ، ومدرّب تدريباً جيداً من قبل الدفاع المدني.

٥- يجب تزويد كل ورشة بمغسلة ودورة مياه لكل ٢٠٠ متر مربع من مساحة الورشة، أو لكل ٢٥ عاملاً.

٩/٤ المناطق الخضراء والمفتوحة بالمنطقة الصناعية:

يراعى في مواصفات وأنواع الأشجار الواجب استخدامها ما يلي :

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

٢- تكون هذه الأشجار والنباتات ذات خاصية مقاومة للمساوي الناتجة عن الورش.

٢- تكون هذه الأشجار من الأنواع التي تنمو في الأراضي الرملية وتحمل الملوحة.





٩/٥ شبكة الطرق في المنطقة الصناعية :

- ١-يراعى في تصميم شبكة الطرق بالمنطقة الصناعية اتباع الأسس والضوابط التي تضعها وكالة الوزارة لتخطيط المدن بوزارة البلديات والإسكان.
- ٢-يراعى أن يتم رصف وسفلتة الطرق طبقاً للمواصفات التي تحددها الأمانة/ البلدية.

٩/٦ تصميم شبكات إنارة الطرق :

- ١-يتم تصميم الإنارة وتحديد مستوياتها طبقاً للمواصفة القياسية السعودية م ق س ٣٣٥.
- ٢-تفضل مصابيح الهاليد المعدني (وتكون مطابقة للمواصفات القياسية) عن مثيلاتها المحتوية علي البخار المعدني النقي لأنها ذات لون إنارة أفضل وكفاءة أعلى.
- ٣-يتم ضبط أعمدة الإنارة بحيث تكون متعامدة علي مستوي سطح الأرض وتثبت جيداً علي قواعدها.
- ٤-تزداد أعمدة الإنارة المدفونة بشريط عازل واق ضد الصدأ يمتد بطول ٢٠٠ مم فوق وتحت منسوب الأرض.

٩/٧ معايير وأسس تصميم مواقف انتظار السيارات :

- عند تحديد أماكن انتظار السيارات المقترحة للاستعمالات المختلفة في المنطقة الصناعية يلاحظ ما يلي:
- ١-عندما يكون عدد المواقف المطلوبة منسوباً إلي مساحة المبني، يجب أن تقاس مساحة الأدوار الإجمالية مع استبعاد المساحة الواقعة داخل المباني، وتستعمل كمواقف للسيارات أو كمساحات تحميل.
 - ٢-عندما يكون عدد المواقف منسوباً إلي عدد الموظفين، يجب بيان عدد الموظفين الذين يشتغلون الموقع.
 - ٣-تجبر الكسور الموقوف أو المساحة المطلوبة إلى موقف كامل.
 - ٤- الالتزام بالضوابط الصادرة في هذا الشأن ومنها القرار الوزاري رقم ٤٤٠٠٤٢٦٨٤٠ وتاريخ ١٤٤٥/٠٢/٠٥ بشأن اعتماد "دليل تصميم مواقف السيارات".





يمكن الاسترشاد بالمعدلات الواردة في الجدول التالي:

جدول رقم (٢) أماكن انتظار السيارات حسب استعمالات الأراضي

الاستعمال	الحد الأدنى لعدد المواقف الواجب تأمينها خارج الشوارع
- مسجد	- موقف واحد لكل ٢٠-٥٠ مصلياً أو موقف واحد لكل ٢٥م ^٢ من المساحة المعدة للصلاة.
- مركز صحي محلي	- موقف لعشر سيارات.
- مراكز إدارية وبريد	- ٠,٧٥ مكان لكل موظف.
- مباني المكاتب	- موقف واحد لكل ٤٠-٦٠م ^٢ من إجمالي مساحة الأدوار.
- البنوك والمكاتب المهنية	- موقف واحد لكل ٢٥-٣٠م ^٢ من إجمالي مساحة الأدوار أو ٠,٣٣ مكان لكل مكتب + ٠,٢٥ مكان لكل موظف
- مصنع	- موقف واحد لكل ١-٣ موظف أو ٠,٢٥ مكان لكل موظف + إضافات حسب الطلب. - موقف واحد لكل ٣٠-٥٠م ^٢ من إجمالي مساحة الأدوار.
-مطعم	- موقف سيارة واحد لكل ٥٠ م ^٢ من مساحة الأرضية أو ٠,٣٣ مكان لكل مقعد + ٠,٥ مكان لكل موظف.





يبين الجدول التالي عدد أماكن انتظار السيارات لمباني الورش:

جدول رقم (٣) أماكن انتظار السيارات لمباني الورش

عدد أماكن انتظار السيارات المطلوبة	مساحة مبنى الورشة
٤	أقل من ١١٦ م ^٢
٥	١١٦-٢٣٢ م ^٢
٦	٢٣٣-٤٦٥ م ^٢
٧	٤٦٦-٦٧٩ م ^٢
٨	٦٨٨-٩٢٩ م ^٢
يزاد عدد المواقف بمقدار موقف واحد	كل زيادة في مساحة الورشة بمقدار ١١٦ م ^٢

عند تصميم أماكن انتظار السيارات فإن السيارات داخل المنطقة الصناعية يتوقف حجمها حسب زاوية الانتظار- كما في الجدول (٤) الذي يبين الأماكن المطلوبة وأبعادها حيث تستهلك أماكن الانتظار والمناورة للسيارات مساحة ملحوظة من أراضي المنطقة الصناعية.

جدول رقم (٤) الأماكن المطلوبة بأبعاد العربات لمواقف انتظار السيارات داخل المنطقة الصناعية

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

٩/٨ موافق التحميل والتفريغ:

- ١- يجب أن يتم التحميل والتفريغ داخل القطع بما لا يتعارض مع حركة المرور بالطرق.
- ٢- يتم تخصيص مناطق التحميل والتفريغ من الواجهات الخلفية.
- ٣- يخصص موقف واحد لكل ٣٠٠٠ م^٢ من إجمالي مساحة الأدوار.





- ٤- في المباني والأماكن التي يكون الاستعمال السائد بها تسليم أو بيع البضائع بالقطاعي (المستودعات) يلزم توفير مكان واحد على الأقل للتحميل إذا كان مجموع مساحة الطوابق من ٢٣٠٠٠ م^٢ إلى ٢١٠٠٠ م^٢ مع إضافة مكان واحد لكل ٢١٠٠٠ م^٢ إضافية.
- ٥- في المباني والأماكن التي تكون معدة للصناعة أو الإصلاحات أو البيع بالجملة، يلزم توفير مكان واحد للتحميل إذا كان مجموع مساحة الطوابق يتراوح من ١٠٠٠ إلى ١٠٠٠٠ متر مربع، مع إضافة مكان واحد لكل ١٠٠٠ م^٢ إضافية.
- ٦- يجب أن تقام مواقف التحميل والتفريغ على نفس قطعة الورشة ولا تقترب أكثر من ١٢ متر عن الجار، أو ٧,٥ متر من أي مساحة عامة مفتوحة، ولا يجوز أن يقل عرض أي موقف تحميل وتفريغ عن ٣ أمتار، ولا يقل الطول عن ٧,٥ متر باستثناء الممرات والفراغات اللازمة للمناورة والحركة، كما يجب أن يكون له خلوص رأسي مقداره ٤,٥ متر على أقل تقدير.
- ٧- يجب تصميم كل موقف تحميل بعيداً عن الشارع بحيث يتوفر له طريق ملائم للوصول إلى شارع ما بعيداً عن تقاطع شوارعين، ولا يجوز السماح بإجراءات تصليح للسيارات أو خدمتها أو أية استعمالات أخرى مهما كان نوعيتها في مواقف تحميل السيارات.

٩/٩ أسس تصميم شبكة المياه ومقاومة الحريق :

٩/٩/١ شبكة المياه:

- يجب أن يراعى في شبكة المياه في المنطقة الصناعية الأسس والاشتراطات التالية:
- ١- تغطي شبكة المواسير كل المنطقة بأقطار كافية لمقابلة احتياجات الورش.
 - ٢- يجب أن يكون لكل موقع تقام عليه ورشة وصلة لشبكة المياه.
 - ٣- توضع خطوط مواسير المياه في باطن الأرض في حرم الطريق- بعيدة بقدر الإمكان عن خطوط مواسير المجاري لمنع احتمال تلوث المياه (المسافة لا تقل عن ٣م).
 - ٤- تكون خطوط مواسير المياه في مستوي أعلي من مستوي خطوط مواسير المجاري (الصرف) حتى لا يترتب علي ذلك تسرب المياه من خطوط المجاري وتلوث المياه النقية.

٩/٩/٢ حنفيات الحريق :

- ١- يجب وضع حنفيات الحريق علي شبكة المواسير علي مسافة مناسبة (لا تقل عن ١٠٠ متر) تسمح بخدمة كل الورش التي تقع في دائرتها، وهذه الأسس والاشتراطات يجب أن تكون مطابقة لاشتراطات ومواصفات الدفاع المدني.
- ٢- توضع صمامات الحريق علي الشبكة العمومية وعلي المسافة التي تحددها الاشتراطات البلدية.

٩/١٠ شبكة تصريف الأمطار:

- ١- يتم تجميع مياه الأمطار بواسطة شبكة من الانحدار أو قنوات يتم تنفيذها في الطرق الرئيسية، وبحيث لا يتعدى أقصى سير للمياه ٢٠٠ مم
- ٢- يجب أن يراعى في تصميم هذه الشبكة الأسس التي تحددها الاشتراطات البلدية





٩/١١ شبكة الصرف الصحي :

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

٩/١٢ شبكة الاتصالات :

٩/١٢/١ يجب أن يراعى الأسس التالية في تصميم شبكة الاتصالات:

- ١- يتم القيام بتنفيذ عملية إنشاء البنية التحتية والتي تشمل على أعمال الحفريات وتمديد قنوات PVC مواسير بلاستيك عادية وبمقاسات مختلفة حسب التصاميم المعتمدة من شركة الاتصالات السعودية وتحت إشرافها.
- ٢- تتضمن الأعمال إنشاء فتحات التفتيش وعمل شبكة متكاملة من القنوات الفارغة، بحيث تصل إلى كل قطعة في المخطط.
- ٣- القيام بأعمال تمديد وسحب الكوابل داخل هذه القنوات الفارغة عند طلب خدمة الاتصالات من قبل المستثمر.
- ٤- تركيب عناصر شبكة الاتصالات من كبائن ونقاط توزيع وعلب توصيل الخدمة.
- ٥- ربط المخطط بشبكة الاتصالات الرئيسة ويشمل ذلك أعمال الحفريات والكوابل.

٩/١٢/٢ المواصفات الفنية للتمديدات الداخلية التي يجب مراعاتها عند التصميم الداخلي :

١. يجب أن تكون جميع تمديدات الأسلاك داخل المبني مخفية داخل إنشآت المبني، وأن يتم تمديدها في قنوات (أنابيب) مناسبة، وأن تكون كافية لمقابلة احتياجات الورش من خدمة الاتصالات الحالية والمستقبلية.
٢. تكون تمديدات أسلاك خدمة الاتصالات في قنوات منفصلة، ويجب عدم وضع الأسلاك الكهربائية أو أي أسلاك أخرى داخل نفس القناة التي تحتوي على أسلاك الاتصالات، حيث يتعذر إيصال خدمة الاتصالات إلى مثل هذه التمديدات من قبل شركة الاتصالات السعودية.
٣. غير مسموح باستخدام دوائر خدمات أخرى (غير الاتصالات) مشتركة في سلك أو كابل واحد مع دوائر الاتصالات.
٤. يتم عمل اللحامات على الأسلاك -إن كان ضرورياً- في العلب التي تستخدم لسحب الأسلاك، ويجب تجنب وجود هذه اللحامات داخل جزء من مسار القنوات الواقع بين العلب.
٥. تقوم شركة الاتصالات السعودية بتوصيل نهايات سلك الخدمة المدفون أو نهايات أزواج الكابل الثانوي وعمل التوصيلات اللازمة عند صندوق توصيل المشترك.
٦. الاتصالات السعودية غير مسئولة عن توفير أسلاك أو كوابل لتوصيل أجهزة أو معدات المشترك بعد نقطة التوصيلات في صندوق توصيل المشترك.





7. يقوم المستثمر باستخدام القنوات المصنوعة من مادة كلوريد متعدد الفينيل (PVC) المتوفرة تجارياً، بقطر ٣٠-٥٠ ملم لتغطية الاحتياجات المستقبلية من أسلاك وكوابل اتصالات، وتخصص هذه القنوات لهذا الغرض فقط.
8. يجب استخدام الأسلاك الخاصة بخدمة الاتصالات حسب المواصفات المعتمدة من قبل الاتصالات السعودية.
9. يجب أن تكون مخارج خدمة الاتصالات من نوع المقابس القياسية المعتمدة بالاتصالات السعودية، التي يستخدم معها قوابس ذات الأربعة مسامير، أو المقابس النمطية المدمجة، (نوع آر جي ١١)، وتستخدم متساوية مع الحائط علي صناديق مخارج الخدمة المثبتة داخل الجدار.
10. يجب أن تكون القوابس والمقابس المستخدمة من النوع المصنع لخدمة الاتصالات، ولا يجوز تحت أي ظرف من الظروف استخدام القوابس والمخارج المصنعة للطاقة الكهربائية.

٩/١٢/٣ قواعد عامة :

- ١- يتم تمديد أنابيب (بي في سي) قطر ٣٠-٥٠ ملم علي كل غرفة.
- ٢- لا تحتوي الأنابيب أي أسلاك غير أسلاك الاتصالات.
- ٣- يجب عدم تمديد أسلاك موصلة داخل القنوات.
- ٤- يتم عمل ووضع توصيلات الأسلاك داخل علب السحب.
- ٥- يجب وضع صناديق سحب في القنوات بطول أكثر من ١٥ متراً وفي الانحناءات.
- ٦- يتم عمل تجويف علي الواجهة الخارجية لحائط السور وعمل مجري (قناة مفتوحة) من التجويف حتى سطح الأرض وتمديد قناة PVC بقطر داخلي ١٠٠ ملم من نهاية المجري إلي عمق ٣٠ سم داخل الأرض وحتى ١٥ سم خارج حدود الملكية.

٩/١٣ شبكة توزيع الكهرباء:

- عند توفير الكهرباء للمنطقة الصناعية يجب أن يؤخذ في الاعتبار ما يلي :
- ١- توفير الكهرباء باستمرار وانتظام بالكميات الكافية اللازمة للورش، ويتم الاعتماد على أكثر من مصدر للإمداد بالكهرباء اللازمة لضمان توفيرها بصفة مستمرة في حالة انقطاع التغذية من أحد المصادر.
 - ٢- تزويد كل قطعة بكابلات أرضية للكهرباء بجهد ١١ كيلو فولت ، أو ٤٠ كيلو فولت ضغط عال، كما يجب تزويد كل قطعة بمفتاح فصل كهربائي.
 - ٣- يجب تصميم الأعمال الكهربائية طبقاً للمواصفات السعودية القياسية الصادرة من الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس أو أي مواصفات قياسية عالمية أخرى.
 - ٤- يجب اعتبار حرارة الجو المحيطة (50م) وذلك في حسابات تصميم الأعمال الكهربائية للكابلات وأجهزة الحماية.





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

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

٩/١٤ الأمن والسلامة بالمنطقة الصناعية :

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

- ضرورة توفير الشوارع الداخلية الكافية.
- ضرورة ضمان وصول سيارات الدفاع المدني للمباني بسهولة.
- ضرورة توفير مداخل ومخارج كافية للسيارات.
- ضرورة توزيع مضخات الحريق الأرضية حول المباني.
- يترك عشرون بالمائة (٢٠%) من مساحة المناطق الصناعية لاستغلالها في أعمال الوقاية من الحريق ويجري ذلك بموافقة الدفاع المدني عن طريق إنشاء فواصل طبيعية بين مباني القسيمة الواحدة (المرجع الواحد) أو بين مباني القسيمة ومباني القسائم المجاورة.

٢- توفير الطرق والشوارع الكافية لوصول سيارات الدفاع المدني والمعدات المساعدة إلي المسافة المطلوبة من البناء.

٣- يشترط في الشارع أو الطريق الصالح لمرور سيارات الدفاع المدني ما يلي:

- ألا يقل عرضه الصافي عن ٤ أمتار.
- توفر مساحة مناورة كافية لا يقل قطرها عن ١٨ متراً.
- ألا يقل ارتفاع بوابات ومداخل الطرق والشوارع عن ٤,٥ متر.
- تنشأ أرضية الشارع أو أغطية غرف التفتيش بحيث تتحمل ثقل سيارات الدفاع المدني بأنواعها.
- يحسب البعد اللازم بين حدود البناء وأقرب نقطة يجب أن تصل إليها سيارات الدفاع المدني.

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





٥- استخدام مواد إنشاء غير قابلة للاشتعال أو ذات قابلية للاشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام.

٦- توفير مخارج للطوارئ على مسافة مناسبة تؤدي إلى منطقة آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.

٧- تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء حريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء يدوية في أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.

٨- وضع مخطط للإخلاء في المباني في أماكن واضحة ليتم إتباعه من قبل مرتادي الموقع.

٩- أخذ موافقة الدفاع المدني فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.

٩/١٥ تنفيذ الشروط الفنية بما يتوافق مع الأنظمة واللوائح والتعليمات والأدلة ذات الصلة، بعد اعتماد التصاميم والمخططات والحصول على الموافقات اللازمة من الأمانة/ البلدية، والجهات الأخرى حال الحاجة لذلك.



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
تطوير المناطق الصناعية

10. المرفقات (الملاحق)



كراسة شروط ومواصفات
انشاء وتشغيل وصيانة المنطقة الصناعية
بلدية محافظة عفيف



١٠/١- نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم.

سعادة رئيس بلدية:..... المحترم.

إشارة إلي إعلانكم عبر الموقع الإلكتروني / المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن
رغبتكم تأجير موقع في مدينة
بمدينة..... لاستثماره في تطوير منطقة صناعية

وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا علي
كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة .
نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ()
(ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا
وضمن بنكي يعادل (٢٥%) من أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط
والمواصفات.

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

العنوان:.....

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ





١٠/٢ - المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)



كراسة شروط ومواصفات
إنشاء وتشغيل وصيانة المنطقة الصناعية
بلدية محافظة عفيف



١٠/٣ - نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	١٤ / / هـ
العقار رقم:	
بلدية	
رقم عقد التأجير:	تاريخه:
اسم المستثمر:	
إقرار أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في بتاريخ / / ١٤ هـ، لاستخدامه في تصميم وإنشاء وتشغيل وصيانة وتطوير منطقة صناعية بمدينة بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية/ أمانة وقد قمت بمعانيته معانيته تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته علي حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع التوقيع الختم رئيس بلدية التوقيع - صورة ملف العقار	





١٠/٤ - إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- 1- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- 2- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ، والتعليمات التنفيذية للائحة الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ. وأنه عاين الموقع المعاينة التامة النافية للجهالة.

الختم

التوقيع





١٠/٥ - نموذج العقد





اسم الأمانة/ البلدية رقم العقد

تاريخ العقد

عقد تأجير

إنه في يوم الموافق / /

تم إبرام هذا العقد فيما بين كل من :

١- اسم الأمانة/ البلدية ومقرها ويمثلها في التوقيع
على هذا العقد
بصفته

طرف أول

العنوان:

هاتف:

فاكس:

ص.ب:

المنطقة:

الرمز البريدي:

البريد الإلكتروني:

٢- اسم المستثمر:

شركة / مؤسسة:

سجل تجاري رقم:

صادر من :

ويمثلها:

بصفته:

وينوب عنه في التوقيع :

بالتفويض رقم:

طرف ثاني

العنوان:

هاتف:

فاكس:

ص.ب:

المنطقة:

الرمز البريدي:

البريد الإلكتروني:

بناء على الإجراءات المنتهية بكتاب رقم في / /

هو القاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار الموضحة بياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي :

المادة الأولى : تعريف لمفردات العقد.





الموقع : هي الأرض المملوكة للأمانة/البلدية والمحددة أماكنها في هذا العقد.

العقار : هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.

المشروع : هو المنطقة الصناعية المراد تطويرها من خلال (إنشائها وتشغيلها وصيانتها) من قبل المستثمر بالموقع المحددة بياناته بكراسة الشروط والمواصفات والعقد.

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

الكراسة : كراسة الشروط والمواصفات.

المادة الثانية : مستندات العقد

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

- 1- كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.
- 2- نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
- 3- الرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
- 4- 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:

نوع العقار:

- موقع العقار:

- المنطقة :

- حدود العقار: (حسب الكروكي المرفق)

بشمالاً:	بطول	مترا
بجنوباً:	بطول	مترا
بشرقاً:	بطول	مترا
بغرباً:	بطول	مترا

■ المساحة الإجمالية: ()





المادة الرابعة : الغرض من العقد

الغرض من العقد هو إنشاء وتشغيل وصيانة وتطوير المنطقة الصناعية بالمخطط (....) ببلدية حسب ما جاء في إعلان المزايدة العامة، ولا يجوز للمستثمر استخدام العقار في غير ما خصص له وتم التعاقد عليه، دون الحصول على موافقة مسبقة من الطرف الأول.

المادة الخامسة : مدة العقد

مدة العقد () () تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/ البلدية، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين شريطة ألا يتأخر التسليم عن شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد، وفي حال تأخير المستثمر عن توقيع محضر تسليم العقار، يتم إشعاره خطياً وتحتسب بداية العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر محضر التسليم أو نسخة الأشعار جزء لا يتجزأ من العقد ومن ضمن ملاحقه. .

المادة السادسة : فترة التجهيز والإنشاء

يعطى المستثمر فترة () () للتجهيز والإنشاء، وهي تعادل ١٠% من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية محتسبة من مدة العقد غير مدفوعة الأجرة.

المادة السابعة : الإيجار السنوى

الإيجار السنوى للعقار ريال () ريال فقط) ويتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة تعاقدية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة التعاقدية.

المادة الثامنة : التزامات المستثمر

يلتزم الطرف الثانى المستثمر بموجب هذا العقد بما يلى :

- 1- الحصول على التراخيص اللازمة من الأمانة/البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
- 2- تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
- 3- توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
- 4- تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.





- 5- الحصول على موافقة الأمانة/ البلدية على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع، والتأكد من تنفيذه وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المتفق عليها.
- 6- الحصول على الموافقة الخطية من الأمانة/ البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورة للمشروع، وفي حال مخالفة المستثمر ذلك يتم إزالة المخالفة وتعديل الوضع وفق المخطط المعتمد والنظر في أمر تغريمه وفقاً للأنظمة والتعليمات ذات الشأن.
- 7- سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.
- 8- تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من الأمانة/ البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.
- 9- سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.
- ١٠- أن يقدم للأمانة/ البلدية برنامج زمني للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.
- ١١- يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد، ويتم الحصول على موافقة الأمانة عليه، ويكون مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين .
- ١٢- توصيل الخدمات للموقع (كهرباء . مياه . صرف صحي . هاتف . تصريف السيول . شبكات الطرق والممرات ، وذلك حسب ما هو مذكور في كراسة الشروط والمواصفات للمشروع،، وتقديم للأمانة/ البلدية ما يفيد سداد قيمة استهلاك تلك الخدمات وذلك عند تحرير محضر تسليم الموقع عند إنهاء أو إنتهاء مدة العقد، وعلى المستثمر التنسيق في ذلك مع الجهات ذات الصلة.
- ١٣- الالتزام وتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية.

المادة التاسعة : الرقابة على تنفيذ العقد

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

المادة العاشرة : الالتزام بالنشاط المحدد

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

المادة الحادية عشر : التنازل عن العقد

لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من الأمانة/ البلدية.





المادة الثانية عشر : الغرامات والجزاءات

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) في ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ والقرارات الوزارية المنظمة لذلك. ويحق للأمانة/البلدية تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة، لما لم يرد بشأنها نص بلائحة الغرامات والجزاءات.

المادة الثالثة عشر : فسخ العقد

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

- 1- إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
- 2- 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 الأمانة/البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار دون أن يتم التصحيح.
- 3- إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- 4- إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة/البلدية للحصول على العقد.
- 5- إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
- 6- إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

المادة الرابعة عشر : إلغاء العقد

يجوز للأمانة/البلدية بعد موافقة وزير البلديات والإسكان 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

يلتزم المستثمر بأن تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار للأمانة/البلدية وذلك بعد انتهاء مدة العقد، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بكاملها، يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين.





المادة السادسة عشر : مرجع العقد

فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسري أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ، والتعليمات التنفيذية للائحة الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ.

المادة السابعة عشر : الفصل في النزاع بين الطرفين

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه ، وعلى الطرف الثاني الاستمرار في تنفيذ العقد وفقاً لبنوده.

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 الثاني

الطرف الأول

