



كراسة شروط ومواصفات المنطقة الصناعية بالقلبية



كراسة شروط ومواصفات المناطق الصناعية

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	6
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	7
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	8
1	مقدمة	10
2	وصف العقار	11
3	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	13
	1/3 من يحق له دخول المزايدة	14
	2/3 لفة العطاء	14
	3/3 مكان تقديم العطاءات	14
	4/3 موعد تقديم العطاءات	14
	5/3 موعد فتح المظاريف	14
	6/3 تقديم العطاء	14
	7/3 كتابة الأسعار	15
	8/3 مدة سريان العطاء	16
	9/3 الضمان	16
	10/3 موعد الإفراج عن الضمان	16
	11/3 مستندات العطاء	17
4	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	18
	1/4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة	19
	2/4 الاستفسار حول بيانات المزايدة	19
	3/4 معاينة العقار	19
5	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	20
	1/5 إلغاء وتعديل الشروط والمواصفات	21
	2/5 تأجيل موعد فتح المظاريف	21
	3/5 سحب العطاء	21



كراسة شروط ومواصفات تطوير المناطق الصناعية

الصفحة	المحتويات	م
21	4/5 تعديل العطاء	
21	5/5 حضور جلسة فتح المظاريف	
22	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	6
23	1/6 الترسية والتعاقد	
23	2/6 تسليم الموقع	
25	الاشتراطات الخاصة	7
26	1/7 مدة العقد	
26	2/7 فترة التجهيز والإنشاء	
26	3/7 أعمال التطوير المطلوبة من المستثمر	
28	4/7 أراضي الخدمات العامة	
28	5/7 الالتزام بالمواصفات الفنية	
29	6/7 الالتزام بالمخططات المعتمدة من الأمانة البلدية	
29	7/7 تمديد شبكة الصرف الصحي	
29	8/7 تمديد شبكة المياه	
30	9/7 الإيجار ومقابل التشغيل والصيانة	
33	10/7 خطة التشغيل والصيانة	
33	11/7 دراسة تقييم الأثر البيئي لإنشاء المنطقة الصناعية	
34	الاشتراطات العامة	8
35	1/8 توصيل الخدمات للموقع	
35	2/8 البرنامج الزمني للتنفيذ	
35	3/8 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	
35	4/8 تنفيذ الأعمال	
35	5/8 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	



كراسة شروط ومواصفات المناطق الصناعية

م	المحتويات	الصفحة
	6/8 حق الأمانة/البلدية في الإشراف	37
	7/8 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	37
	8/8 استخدام العقار للغرض المخصص له	37
	9/8 توفير الخدمات للمستفيدين	37
	10/8 التنازل عن العقد	38
	11/8 الحق في التأجير والإدارة	38
	12/8 موعد سداد الأجرة السنوية	38
	13/8 متطلبات السلامة والأمن	38
	14/8 إلغاء العقد للمصلحة العامة	39
	15/8 تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	39
	16/8 أحكام عامة	39
9	الإشتراطات الفنية	40
	1/9 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	41
	2/9 أسس وضوابط ومعايير تصميم المنطقة الصناعية	41
	3/9 اشتراطات البناء	41
	4/9 المناطق الخضراء والمفتوحة بالمنطقة الصناعية	42
	5/9 شبكة الطرق في المنطقة الصناعية	42
	6/9 تصميم شبكات إنارة الطرق	42
	7/9 معايير وأسس تصميم مواقف انتظار السيارات	43
	8/9 مواقف التحميل والتفريغ	45
	9/9 أسس تصميم شبكة المياه ومقاومة الحريق	45
	10/9 شبكة تصريف الأمطار	46
	11/9 شبكة الصرف الصحي	46
	12/9 شبكة الاتصالات	46
	13/9 شبكة توزيع الكهرباء	48
	14/9 الأمن والسلامة بالمنطقة الصناعية	49



كراسة شروط ومواصفات المناطق الصناعية

الصفحة	المحتويات	م
58	المرفقات	11
59	1/11 نموذج العطاء	
61	2/11 نموذج تسليم العقار	
62	3/11 إقرار المستثمر	
63	4/11 نموذج العقد	



1 - قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات

للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

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

مسلسل	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
1	توكيل رمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
2	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
3	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
4	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
5	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		
6	البرنامج الزمني لإنشاء المنطقة الصناعية		
7	آخر ميزانيتين معتمدتين		
8	مخططات المنطقة الصناعية		

مسلسل	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
1	نموذج العطاء		
2	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي		



ب -تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط
والمواصفات

المشروع: هو المنطقة الصناعية المراد انشائها من المستثمر بالموقع المحدد..
المستثمر: هو شركة أو مؤسسة تتولى انشاء 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 . المناطق الصناعية:
هي عبارة عن مناطق مخصصة للورش الصناعيه والمستودعات والتشاليج والخرده والخدمات اللوجستيه، وتم
اختيار موقعها بناء على دراسات اقتصادية وعمرانية واجتماعية وبيئية.
المنافسة: هي طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند
تأجير العقارات والأنشطة.
الكراسة: كراسة الشروط والمواصفات.



ج -الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى بداية سريان العقد ودفق الإيجار

اليان	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 المزايمة	تحده الأمانة/ البلدية	
موعد الإخطار بالترسية	تحده الأمانة/ البلدية	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايمة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعتها، فان ي تراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية ستة 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 ي يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	
موعد سداد أجرة السنة الأولي	عند توقيع العقد	
منافسة إلكترونية:	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas,momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "	



المملكة العربية السعودية وزارة
الشنون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
تطوير المناطق الصناعية

1. مقدمة



1 - مقدمة

ترغب بلدية (القليية) في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير انشاء و تشغيل وإدارة المناطق الصناعية 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 للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد ، والتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق البلدية أهدافها ،

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

1. ا لتوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً: إدارة: الاستثمارات البلدية

تليفون:

2. فاكس:

3. او عن طريق مراسلة البلدية عبر منصة فرص عبر خانة تقديم استفسار في صفحة المزايدة.

المملكة العربية السعودية وزارة
الشنون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
تطوير المناطق الصناعية

2. وصف العقار



2 - وصف العقار

نوع النشاط		انشاء وتشغيل وإدارة المنطقة الصناعية
موقع العقار	المنطقة:	
نوع البناء والتجهيز	البناء	-مسلح لمباني الإدارات ومباني الخدمات. -إحاطة الواجة الخارجية بسور وهناجر حديدية للورش.
	الطرق	تنفيذ شبكة الطرق.
	تصريف الامطار	تنفيذ شبكة تصريف الأمطار.
	الإتارة	تنفيذ انارة شبكة الطرق.
نوع العقار	ارض فضاء	
مساحة الأرض		

الخدمات بالعقار:

.....

.....

.....

المملكة العربية السعودية وزارة
الشنون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
تطوير المناطق الصناعية

3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



1/3 من يحق له دخول المزايدة :

1/1/3 يحق للمستثمرين السعوديين وغير السعوديين الذين لديهم خبرة في لال تطوير المناطق الصناعية التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاما أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، وبحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا نن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشئون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

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

2/3 لغة العطاء:

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

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

3/3 مكان تقديم العطاءات :

تُقدم العطاءات عن طريق بوابة فرص الاستثمارية وفي حال وجود خلل يتم تقديمها ورقيا مع تقديم ما يثبت ذلك. ويسلم اصل الضمان لبلدية القلبية.

موعد تقديم العطاءات:

كما هو معلن في منصة فرص

4/3 موعد فتح المظاريف :

كما هو معلن في منصة فرص

5/3 تقديم العطاء:



1/6/3 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقتضيه البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
2/6/3 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من مقدم 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.
3/6/3 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.

4/6/3 يوضع الطرفان داخل ظرف مغلق بطريقة محكمة مختوم بالشمع الأيسر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايده، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

6/3 كتابة الأسعار :

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي :
1/7/3 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 المزايده أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

2/7/3 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابةً (حروفاً) بالريال السعودي.

3/7/3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، أو أي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

7/3 مدة سريان العطاء :

مدة سريان العطاء (90 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.

الضمان :

8/3

1/9/3 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل 100% 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 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 للتמיד عند الحاجة.

1/9/3 يستبعد كل عطاء لا يسلم أصل خطاب الضمان للبلدية ، أو تكون قيمة الضمان به

2/9/3 أقل من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

9/3 موعد الإفراج عن الضمان :

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية .

10/3 مستندات العطاء :

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره :

1/11/3 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 الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة
- 2/11/3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- 3/11/3 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرمي ، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد به، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.
- 4/11/3 البرنامج الزمني لإنشاء المنطقة الصناعية.
- 5/11/3 آخر ميزانيتين معتمدتين للشركة /للمؤسسة
- 6/11/3 . مخططات المنطقة الصناعية.
- 9/11/3 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- 10/11/3 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 9/3 أعلاه).

المملكة العربية السعودية وزارة
الشنون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
تطوير المناطق الصناعية

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض



4 - واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

1/4 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 للأمانة / البلدية في استبعاد العطاء.

2/4 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 اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه تسعة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المطارييف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

3/4 معاينة العقار :

على المستثمر وقبل 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، بحسب 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 وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف



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

1/5 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 بيع 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.

2/5 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 بيع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

3/5 سحب العطاء :

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف

4/5 تعديل العطاء :

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

5/5 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.

المملكة العربية السعودية وزارة
الشنون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
تطوير المناطق الصناعية

6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



6 - الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

1/6 الترسية والتعاقد:

1/1/6 تقوم لجنة الاستثمار بفتح العرض الفني أولاً لدراسته وتقييمه وفقاً لجدول عناصر التقييم الفني المحددة، والوارد في الصفحة التالية، وذلك لتأهيل المستثمرين الذين تنطبق عليهم الشروط، ولا يعتبر المستثمر مؤهلاً ما ي يحصل على 70 درجة على الأقل، ثم يتم فتح العروض المالية للمستثمرين المؤهلين فنياً فقط، وتقديم التوصية بما تراه.

2/1/6 يتم إخطار من رسحت عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة لفة عن مراجعة الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

3/1/6 يجوز للأمانة/ للبلدية بعد موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، وي يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

2/6 تسليم الموقع:

1/2/6 يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما ي يكن هناك عائق لدى الأمانة/البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

3/2/6 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلّم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

المملكة العربية السعودية وزارة
الشنون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
تطوير المناطق الصناعية

7. الاشتراطات الخاصة



7 - الاشتراطات الخاصة

1/7 مدة العقد :

مدة العقد (25 سنة) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية.

2/7 فترة التجهيز والإنشاء :

يمنح المستثمر فترة 5% (خمسة بالمئة) 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.

3/7 أعمال التطوير المطلوبة من المستثمر

تشمل أعمال التطوير المطلوبة من المستثمر الجوانب التالية:

1/3/7 تصميم وإنشاء وحدات النشاط من ورش ومعامل ومستودعات ومباني تجارية حسب المخطط وفق التفصيل التالي:

1. الورش الصناعية الخفيفة الخاصة بالنجارة والحداة 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 ومثلتها حسب التصنيف.
3. مراكز خدمة السيارات وتشمل: ورش ميكانيكا السيارات، وورش كهرباء السيارات، وورش مكرة ودهان السيارات، وورش ردياتيرات السيارات، وورش تصليح إطارات السيارات، ومغاسل السيارات ومثلتها حسب التصنيف.



4. الورش الصناعية المتخصصة: وهي التي تضم عدداً من الورش داخل لمع واحد، وتقوم بأعمال الصيانة العامة للسيارات، كما تضم مراكز الصيانة التابعة لوكالات السيارات.
5. قطع غيار سيارات.
6. صالات العرض ومعارض السيارات
7. المستودعات.
8. منطقة خدمات لوجستية.

2/3/7 تصميم وإنشاء مباني الخدمات الإجتماعية التي تشمل:

1. الخدمات تجارية (مطاعم - كافتيريات - سوبر ماركت ومحلات تجارية).
3. المساجد.
4. خدمات الترفيه والتجميل (الحدائق والمناطق الخضراء المفتوحة - عمليات تجميل الشوارع والطرق)

3/3/7 تصميم وإنشاء مباني الخدمات العامة والمتنوعة وتشمل:

1. خدمات (محطات الوقود)



4/3/7 تصميم وتنفيذ شبكة المرافق العامة.

1. تمديدات شبكة المياه (المياه العذبة للشرب - للري - للورش - لمقاومة الحريق)
2. تمديد شبكة الصرف الصحي ومحطات المعالجة. 3. شبكة تصريف الأمطار.
4. شبكة القوى الكهربائية. 5. شبكة الاتصالات.
6. شبكة الغاز.
7. التخلص من النفايات الصلبة.

5/3/7 رصف وسفلته شبكة الطرق وتنفيذ أعمال إنارتها. تنفيذ مواقف

6/3/7 انتظار السيارات

7/3/7 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.

8/3/7

5/7 الالتزام بالمواصفات الفنية:

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

6/7 الالتزام بالمخططات المعتمدة من البلدية:



يراعي المستثمر أن تتم عملية التطوير وفقاً للمواصفات والمساحات المحددة بالمخططات التي وضعتها البلدية، ولا يجوز للمستثمر تقسيم القطعة الواحدة إلى أجزاء أصغر.

7/7 تمديدات شبكة الصرف الصحي:

1/7/7 يلتزم المستثمر بتمديد شبكة الصرف الصحي وتزويدها 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 الشؤون البلدية والقروية.

في حالة عدم وجود شبكة عامة للصرف الصحي يلتزم المستثمر بحفر بيارات للتخلص من مياه الصرف الصحي، ويلتزم المستثمر بتطبيق لائحة الاشتراطات الفنية للتخلص من مياه الصرف الصحي غير المعالجة.

يلتزم المستثمر بعمل شبكة للصرف الصحي بالمنطقة الصناعية مستقبلاً في حالة إقامة شبكة عامة للصرف الصحي.

3/7/7 للصرف الصحي.

8/7 تمديدات شبكة المياه:

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

2/8/7 على المستثمر تنفيذ التمديدات الخاصة بشبكة المياه اللازمة للأغراض المختلفة (للشرب – للري – للورش – لمقاومة الحريق) وبما يخدم كل القطع.

3/8/7 يلتزم المستثمر في حالة عدم توافر مياه بالموقع بأن يقوم بعمل خزانات أرضية لكل وحدة سعتها..... متر مكعب ويقوم بعمل تمديدات شبكة المياه مستقبلاً متى توافرت المياه بالموقع إذا ما تم ذلك أثناء تنفيذ المشروع.



4/8/7 عند توفير مياه الشرب يلتزم المستثمر بعدم طي الحدود الدنيا من المواد الضارة بالصحة، والتي تحددها المعايير الصادرة من الرئاسة العامة للأرصاد و اية البيئة والواردة بالنظام العام للبيئة ولائحته التنفيذية.

5/8/7 يتم تركيب عدادات تبين الكميات المستهلكة للوحدات ويتم تقدير قيمة الاستهلاك اعتماداً على نتيجة قراءة هذه العدادات، وإذا ي يتم تركيب عدادات تحدد قيمة المياه بمبلغ سنوي مقطوع بعد احتساب متوسط الاستهلاك.

2/10/7 المخطط العام للمنطقة الصناعية ويشمل :

يلتزم المستثمر بتقديم البنود التالية للبلدية قبل البدء بأي عمل:

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).

3/10/7 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).

4/10/7 خطة التنفيذ المقترحة :

على أن 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.

12/7 خطة التشغيل والصيانة :

ويجب أن تتضمن خطة التشغيل ما يلي :

- أ - وصف كيفية متابعة الورش التي ستنشأ بالمنطقة لتحديد مدى التزامها بالخطط الموضوعه للإنشاء والتشغيل.
- ب - وصف خطط الطوارئ مثل مكافحة الحرائق وإخلاء المنطقة الصناعية.
- ج - شرح تفصيلي لإجراءات تشغيل كل نا يلي :
- الإمداد بالمياه ومعالجة الصرف الصحي والصناعي.
 - إدارة المخلفات الصلبة والخطرة والتخلص منها.
 - الحد من الانبعاثات في الهواء.



المملكة العربية السعودية وزارة
الشنون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
تطوير المناطق الصناعية

8. الاشتراطات العامة



8 - الاشتراطات العامة

1/8 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 بالأمانة/البلدية ومع الجهات ذات الصلة. البرنامج الزمني للتنفيذ :

2/8 يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل، ويقدم مع العطاء بالظرف الفني.

الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :

3/8 يلتزم المستثمر بعدم القيام بتطوير المنطقة الصناعية قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة. تنفيذ الأعمال:

4/8

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 للمقاولين معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديتهم للأعمال التي التزموا بها، وكذلك شهادة التصنيف الخاصة بالمقاولين.

5/8 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر :

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

1/5/8 أعمال التصميم:

1/1/5/8 تقديم فكرة التصميم والإشراف على تنفيذ مع العرض المقدم من المستثمر متضمناً شرحاً موجزاً للمشروع الابتدائي والذي بموجب الموافقة عليه يتم تقديم المشروع بصفته النهائية.



2/1/5/8 يراعي الاستشاري في التصميم 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 أذخنة أو غازات سامة أو استخدام أنشطة إشعاعية أو تلوي للبيئة.

2/5/8 أعمال الإشراف والمتابعة:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة التصاميم مخططات 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 وإبلا الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ، ويكون الاستشاري مسؤولاً عن صحة المخططات والمواصفات المقدمة وتحمل 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 وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم ، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها. إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع ، والتي من شأنها تلافي المشكلات ، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية
-



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

- تقديم تقارير شهرية من بداية الشهر الثاني توضح مدى التقدم في سير العمل ومدى انتظامه.
- تنتهي مهمة الاستشاري عند انتهاء وتنفيذ المشروع واستلامه من الأمانة/البلدية رميةً

6/8 حق الأمانة/البلدية في الإشراف :

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

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

3/6/8 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم 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. تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

7/8 بعد الانتهاء من تنفيذ بيع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بكتاب رمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المنطقة الصناعية ومطابقتها للمواصفات. استخدام العقار للغرض المخصص له :

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر. 8/8 توفير الخدمات للمستفيدين:

يلتزم المستثمر بتوفير الخدمات للمستفيدين بالمنطقة الصناعية والوارد بيانها بالشروط الفنية من هذه الكراسة، والتي تمكنهم من أداء أعمالهم بكفاءة وفاعلية 9/8



10/8 التنازل عن العقد :

1/9/7 لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد للغير إلا بعد لظروف قاهرة، الحصول على موافقة خطية من الأمانة/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها، على أن يتوافر في المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

11/8 الحق في التأجير والإدارة:

يحق للمستثمر ما يلي:

1/11/8 تأجير الورش لمزاولة الأنشطة المسموح بها ويراعي 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.

2/11/8 وضع القواعد والإجراءات لتطوير وتشغيل المنطقة الصناعية على ألا تتعارض هذه

القواعد والإجراءات مع الاشتراطات والضوابط الصادرة من وزارة الشنون البلدية والقروية.

3/11/8 التعاقد مع جهات مؤهلة لتوفير الخدمات.

12/8 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، أمّا إيجار السنوات التالية، فيتم سداؤه في بداية كل سنة إيجاريه، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجاريه بالاضافة لقيمة الضريبة المضافة.

متطلبات السلامة والأمن :

13/8 يلتزم المستثمر بما يلي :

1/13/8 | لاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.



2/13/8 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

3/13/8 يكون المستثمر مسئولاً مسئولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمرارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

14/8 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة /البلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعوييم المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع ، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية. تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

15/8 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، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة / البلدية.

أحكام عامة:

16/8

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

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

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

4/16/8

ضع هذه المزايدة لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/06/29هـ



المملكة العربية السعودية وزارة
الشنون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
تطوير المناطق الصناعية

9. الاشتراطات الفنية



9 - الاشتراطات الفنية

1/9 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء :

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

2/9 أسس وضوابط ومعايير تصميم المنطقة الصناعية:

يلتزم المستثمر باتباع الأسس والضوابط والمعايير الصادرة من وكالة وزارة طيط المدن بوزارة الشنون البلدية والقروية فيما يتعلق رمع جوانب تصميم المدينة الصناعية، والتي تتضمن ما يلي:

1 -الخدمات اللازمة للمنطقة الصناعية. 2 -تصميم

شبكة الطرق

3 - تصميم مواقف انتظار السيارات. 4 -تصميم

المرافق العامة.

5 - متطلبات الأمن والسلامة. 6 -

أية جوانب أخرى .

3/9 اشتراطات البناء:

1/3/9 اشتراطات البناء للورش:

1 - 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.

2 -تكون مباني منشآت الورش الصناعية والمعارض من الهناجر الحديدية وحسب المخططات المعتمدة.

3 -يسمح ببناء غرفة للإدارة بكل ورشة أو معرض، ويمنع استخدام هذه الغرفة كسكن. 4 -يجب توفير غرفة للحراسة الليلية يشغلها شخص ملم بأسلوب الإطفاء ، ومدرب تدريباً جيداً من قبل الدفاع المدني.

5 -يجب تزويد كل ورشة بمغسلة ودورة مياه لكل 200 متر مربع من مساحة الورشة، أو لكل 25 عاملاً.



2/3/9 اشتراطات البناء لمباني الخدمات الاجتماعية والخدمات المتنوعة:

- 1 - تكون مباني الخدمات الاجتماعية ومباني الخدمات المتنوعة من الخرسانة المسلحة.
- 2 - يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري، كما يجب اتباع الإرشادات الواردة بكتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشنون البلدية والقروية.

4/9 المناطق الخضراء والمفتوحة بالمنطقة الصناعية:

- يراعى في مواصفات وأنواع الأشجار الواجب استخدامها ما يلي :
- 1 - أن تكون الأشجار دائمة الخضرة وليست من الأشجار المتساقطة الأوراق؛ لإزالة و فيف أضرار التلوث الناتجة عن الورش بكافة أنواعها علي مدار السنة.
 - 2 - أن تكون هذه الأشجار والنباتات ذات خاصية مقاومة للمساوي الناتجة عن الورش.
 - 3 - أن تكون هذه الأشجار من الأنواع التي تنمو في الأراضي الرملية وتحمل الملوحة.

5/9 شبكة الطرق في المنطقة الصناعية :

- 1 -يراعى في تصميم شبكة الطرق بالمنطقة الصناعية اتباع الأسس والضوابط التي تضعها وكالة الوزارة لتخطيط المدن بوزارة الشنون البلدية والقروية.
- 2 -يراعى أن يتم رصف وسفلتة الطرق طبقاً للمواصفات التي تحددتها الأمانة/ البلدية.

6/9 تصميم شبكات إنارة الطرق :

- 1 -يتم تصميم الإنارة وتحديد مستوياتها طبقاً للمواصفة القياسية السعودية م ق س 335.
- 2 -تفضل مصابيح الهاليد المعدني (وتكون مطابقة للمواصفات القياسية) عن مثيلاتها المحتوية علي البخار المعدني النقي لأنها ذات لون إنارة أفضل وكفاءة أعلى.
- 3 -يتم ضبط أعمدة الإنارة بحي تكون متعامدة علي مستوي سطح الأرض وتثبت جيداً علي قواعدها.
- 4 -تزود أعمدة الإنارة المدفونة بشريط عازل واق ضد الصدأ يمتد بطول 200مم فوق وتحت منسوب الأرض.



7/9 معايير وأسس تصميم مواقف انتظار السيارات :

- عند تحديد أماكن انتظار السيارات المقترحة للاستعمالات يلاحظ ما يلي : المختلفة في المنطقة الصناعية
- 1 - عندما يكون عدد المواقف المطلوبة منسوبا إلي مساحة المبني، يجب أن تقاس مساحة الأدوار الإيالية مع استبعاد المساحة الواقعة داخل المباني، وتستعمل كمواقف للسيارات أو كمساحات تحميل.
 - 2 - عندما يكون عدد المواقف منسوبا إلي عدد الموظفين، يجب بيان عدد الموظفين الذين يشتغلون في المصنع.
 - 3 - تجبر الكسور الموقوف أو المساحة المطلوبة إلى موقف كامل.

ويمكن الاسترشاد بالمعدلات الواردة في الجدول التالي:

جدول رقم (2) أماكن انتظار السيارات حسب استعمالات الأراضي

الاستعمال	الحد الأدنى لعدد المواقف الواجب تأمينها خارج الشوارع
- مسجد	- موقف واحد لكل 20 - 50 مصريا أو موقف واحد لكل 25م ² من المساحة المعدة للصلاة.
- مركز صحي محلي	- موقف لعشر سيارات.
- مراكز إدارية وبريد	- 0.75 مكان لكل موظف.
- مباني المكاتب	- موقف واحد لكل 40 - 60م ² من إيالي مساحة الأدوار.
- البنوك والمكاتب المهنية	- موقف واحد لكل 25 - 30م ² من إيالي مساحة الأدوار أو 0.33 مكان لكل مكتب + 0.25 مكان لكل موظف
- مصنع	- موقف واحد لكل 1 - 3 موظف أو 0.25 مكان لكل موظف + إضافات حسب الطلب.
- مطعم	- موقف واحد لكل 30 - 50م ² من إيالي مساحة الأدوار.
-	- موقف سيارة واحد لكل 50 م ² من مساحة الأرضية أو 0.33 مكان لكل مقعد + 0.5 مكان لكل موظف.



ويبين الجدول التالي عدد أماكن انتظار السيارات لمباني الورش: جدول رقم (3)

أماكن انتظار السيارات لمباني الورش

عدد أماكن انتظار السيارات المطلوبة	مساحة مبنى الورشة
4	أقل من 116 م ²
5	116 - 232 م ²
6	233 - 465 م ²
7	466 - 679 م ²
8	698 - 929 م ²
يزاد عدد المواقف بمقدار موقف واحد	كل زيادة في مساحة الورشة بمقدار 116 م ²

وعند تصميم أماكن انتظار السيارات فإن العربات داخل المنطقة الصناعية يتوقف حجمها حسب زاوية الانتظار - كما في الجدول (4) الذي يبين الأماكن المطلوبة وأبعاد العربات لمواقف انتظار السيارات للمنطقة الصناعية وحيد تستهلك أماكن الانتظار والمناورة للسيارات مساحة ملحوظة من أراضي المنطقة الصناعية.

جدول (4) 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)
90	3.00	7.3 م	18.9 م	3.00 م
90	2.75	7.9 م	19.5 م	2.75 م
60	2.75	5.5 م	16.5 م	3.00 م
53	2.75	5.5 م	16.1 م	3.35 م



8/9 موافق التحميل والتفريغ:

- 1 - يجب أن يتم التحميل والتفريغ داخل القطع بما لا يتعارض مع حركة المرور بالطرق. 2 - يتم صيغ مناطق التحميل والتفريغ من الواجهات الخلفية.
- 3 - يخصص موقف واحد لكل 3000م² من إياالي مساحة الأدوار.
- 4 - في المباني والأماكن التي يكون الاستعمال السائد بها تسليم أو بيع البضائع بالقطاعي (المستودعات) يلزم توفير مكان واحد على الأقل للتحميل إذا كان لموع مساحة الطوابق من 3000 م² إلى 10000 م² مع إضافة مكان واحد لكل 1000 م² إضافية.
- 5 - في المباني والأماكن التي تكون معدة للصناعة أو الإصلاحات أو البيع بالجملة، يلزم توفير مكان واحد للتحميل إذا كان لموع مساحة الطوابق يتراوح من 1000 إلى 10000 متر مربع، مع إضافة مكان واحد لكل 1000 م² إضافية.
- 6 - يجب أن تقام موافق التحميل والتفريغ على نفس قطعة الورشة ولا تقترب أكثر من 12 متر عن الجار، أو 7.5 متر من أي مساحة عامة مفتوحة، ولا يجوز أن يقل عرض أي موقف تحميل وتفريغ عن 3 أمتار، ولا يقل الطول عن 7.5 متر باستثناء الممرات والفراغات اللازمة للمناورة والحركة، كما يجب أن يكون له خلوص رأسي مقداره 4.5 متر على أقل تقدير.
- 7 - يجب تصميم كل موقف تحميل بعيداً عن الشارع بحي يتوفر له طريق ملائم للوصول إلى شارع ما بعيداً عن تقاطع شارعين، ولا يجوز السماح بإجراءات تصليح للسيارات أو خدمتها أو أية استعمالات أخرى مهما كان نوعيتها على موافق تحميل السيارات.

9/9 أسس تصميم شبكة المياه ومقاومة الحريق :

1/9/9 شبكة المياه:

- يجب أن يراعى في شبكة المياه في المنطقة الصناعية الأسس والاشتراطات التالية:
- 1 - تغطي شبكة المواسير كل المنطقة بأقطار كافية لمقابلة احتياجات الورش. 2 - يجب أن يكون لكل موقع تقام عليه ورشة وصلة لشبكة المياه.
 - 3 - 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 3متر).
 - 4 - 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.



2/9/9 حنفيات الحريق :

- 1 - يجب وضع حنفيات الحريق علي شبكة المواسير علي مسافة مناسبة (لا تقل عن 100 متر) تسمح بخدمة كل الورش التي تقع في دائرتها، وهذه الأسس والاشتراطات يجب أن تكون مطابقة لاشتراطات ومواصفات الدفاع المدني.
- 2 -توضع صمامات الحريق علي الشبكة العمومية وعلي المسافة التي تحددها الاشتراطات البلدية.

10/9 شبكة تصريف الأمطار :

- 1 -يتم تجميع مياه الأمطار بواسطة شبكة من الانحدار أو قنوات يتم تنفيذها في الطرق الرئيسية، وبحي لا يتعدى أقصى سير للمياه 200 م
- 2 -يجب أن يراعى في تصميم هذه الشبكة الأسس التي تحددها الاشتراطات البلدية

11/9 شبكة الصرف الصحي :

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

12/9 شبكة الاتصالات :

1/12/9 يجب أن يراعى الأسس التالية في تصميم شبكة الاتصالات:

- 1 -يتم القيام بتنفيذ عملية إنشاء البنية التحتية والتي تشمل على أعمال الحفریات وتمديد قنوات PVC مواسير بلاستيك عادية وبمقاسات مختلفة حسب التصاميم المعتمدة من شركة الاتصالات السعودية وتحت إشرافها.
- 2 -تتضمن الأعمال إنشاء فتحات التفتي وعمل شبكة متكاملة من القنوات الفارغة، بحي تصل إلي كل قطعة في المخطط.
- 3 -القيام بأعمال تمديد وسحب الكوابل داخل هذه القنوات الفارغة عند طلب خدمة الاتصالات من قبل المستثمر.
- 4 -تركيب عناصر شبكة الاتصالات من كبائن ونقاط توزيع وعلب توصيل الخدمة. 5 - ربط المخطط بشبكة الاتصالات الرئيسية ويشمل ذلك أعمال الحفریات والكوابل.



2/12/9 المواصفات الفنية للتمديدات الداخلية التي يجب مراعاتها عند التصميم الداخلي :

1. يجب أن تكون يبع تمديدات الأسلاك داخل المبني مخفية داخل إنشءات المبني، وأن يتم تمديدها في قنوات (أنابيب) مناسبة، وأن تكون كافية لمقابلة احتياجات الورش من خدمة الاتصالات الحالية والمستقبلية.
2. تكون تمديدات أسلاك خدمة الاتصالات في قنوات منفصلة، ويجب عدم وضع الأسلاك الكهربائية أو أي أسلاك أخرى داخل نفس القناة التي تحتوي علي أسلاك الاتصالات، حي يتعذر إيصال خدمة الاتصالات إلي مثل هذه التمديدات من قبل شركة الاتصالات السعودية.
3. غير مسموح استخدام دوائر خدمات أخرى (غير الاتصالات) مشتركة في سلك أو كيبيل واحد مع دوائر الاتصالات.
4. يتم عمل اللحامات علي الأسلاك - إن كان ضرورياً - في العلب التي تستخدم لسحب الأسلاك، ويجب تجنب وجود هذه اللحامات داخل جزء من مسار القنوات الواقع بين العلب.
5. تقوم الاتصالات السعودية بتوصيل نهايات سلك الخدمة المدفون أو نهايات أزواج الكيبيل الثانوي وعمل التوصيلات اللازمة عند صندوق توصيل المشترك.
6. الاتصالات السعودية غير مسؤولة 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 30 - 50 ملم لتغطية الاحتياجات المستقبلية من أسلاك وكوابل اتصالات، و صص 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 قوايس ذات الأربعة مسامير، أو المقابس النمطية المدلة، (نوع آر جي 11)، وتستخدم متساوية مع الحائط علي صناديق مخارج الخدمة المثبتة داخل الجدار.
10. يجب أن تكون القوايس والمقابس المستخدمة من النوع المصنع لخدمة الاتصالات، ولا يجوز تحت أي ظرف من الظروف استخدام القوايس والمخارج المصنعة للطاقة الكهربائية.



3/12/9 قواعد عامة :

- 1 - يتم تمديد أنابيب (بي في سي) قطر 30 - 50 ملم علي كل غرفة.
- 2 - لا تحتوي الأنابيب أي أسلاك غير أسلاك الاتصالات. 3 - يجب عدم تمديد أسلاك موصلة داخل القنوات.
- 4 - يتم عمل ووضع توصيلات الأسلاك داخل علب السحب.
- 5 - يجب وضع صناديق سحب في القنوات بطول أكثر من 15 متراً وفي الانحناءات.
- 6 - يتم عمل تجويف علي الواجهة الخارجية لحائط السور وعمل لري (قناة مفتوحة) من التجويف حتى سطح الأرض وتمديد قناة PVC بقطر داخلي 100 ملم من نهاية المجري إلي عمق 30 سم داخل الأرض وحتى 15 سم خارج حدود الملكية.

13/9 شبكة توزيع الكهرباء

- عند توفير الكهرباء للمنطقة الصناعية يجب أن يؤخذ في الاعتبار ما يلي :
- 1 - أن توفر الكهرباء باستمرار وانتظام بالكميات الكافية اللازمة للورش، وعلى أن يعتمد على أكثر من مصدر للإمداد بالكهرباء اللازمة لضمان توفيرها بصفة مستمرة في حالة انقطاع التغذية من أحد المصادر.
 - 2 - تزويد كل قطعة بكابلات أرضية للكهرباء رهد 11 كيلو فولت ، أو 0.4 كيلو فولت ضغط عال، كما يجب تزويد كل قطعة بمفتاح فصل كهربائي.
 - 3 - يجب أن تصمم الأعمال الكهربائية طبقاً للمواصفات السعودية القياسية الصادرة من الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس أو أي مواصفات قياسية عالمية أخرى.
 - 4 - يجب اعتبار حرارة الجو المحيطة (50م) وذلك في حسابات تصميم الأعمال الكهربائية للكابلات وأجهزة الحماية.
 - 5 - تتولي الشركة السعودية للكهرباء إمداد المناطق الصناعية بالطاقة الكهربائية اللازمة (نوصي بأن يتصل المصمم بفرع الشركة المختصة للتنسيق في كيفية تغذية المنطقة الصناعية بالكهرباء)، مع ذكر بيان تقديرات الأال الكهربائية.
 - 6 - يجب وصف نظام الحماية الأرضية ومكوناته ومواصفات المواد المستخدمة وذكر المقاومة القصوى المسموح بها لمجموعة التآري p.



14/9 الأمن والسلامة بالمنطقة الصناعية :

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

- ضرورة توفير الشوارع الداخلية الكافية.
- ضرورة وصول سيارات الدفاع المدني للمباني بسهولة.
- ضرورة توفير مداخل ومخارج كافية للسيارات.
- ضرورة توزيع مضخات الحريق الأرضية حول المباني.
- يترك عشرون بالمائة (20%) من مساحة المناطق الصناعية لاستغلالها في أعمال الوقاية من الحريق ويجري ذلك بموافقة الدفاع المدني عن طريق إنشاء فواصل طبيعية بين مباني القسيمة الواحدة (المربع الواحد) أو بين مباني القسيمة ومباني القسائم المجاورة.

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

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

- ألا يقل عرضه الصافي عن 4 أمتار.
- توفر مساحة مناورة كافية لا يقل قطرها عن 18متراً.
- ألا يقل ارتفاع بوابات ومداخل الطرق والشوارع عن 4.5 متر.
- تتشا أرضية الشارع أو أعطية غرف التفتي بحيد تتحمل نقل سيارات الدفاع المدني بأنواعها.
- بحسب البعد اللازم بين حدود البناء وأقرب نقطة يجب أن تصل إليها سيارات الدفاع المدني.

4 -ويتم الأخذ في الاعتبار عند طيط المنطقة الصناعية إجراءات مواجهة الكوارث والأوبئة والتي قد تتجم من تسرب غازات أو إشعاع وا اذ الإجراءات الكفيلة بعمليات الإخلاء الجماعي وفقاً لاشتراطات الدفاع المدني ووزارة

الص



المملكة العربية السعودية وزارة
الشنون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
تطوير المناطق الصناعية

10. المرفقات (الملاحق)



1/11 - نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج 6 / 7)

سعادة رئيس بلدية:.....إشارة المحترم.
إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 المتضمن
رغبتكم تأجير موقع في مدينة لاستثماره في تطوير منطقة صناعية
بمدينة.....

وحي تم شرشنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلنا 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 بيع
صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط
والمواصفات.

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

العنوان:

التوقيع الختم الرمي التاريخ



3/11 - نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3/6)

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	14 / / هـ
العقار رقم:	-
بلدية	
رقم عقد التأجير:	تاريخه:
اسم المستثمر:	
إقرار	
<p>أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في بتاريخ / / هـ، لاستخدامه في تطوير منطقة صناعية بمدينة بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية/ أمانة وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته علي حالته في تاريخ استلامه.</p> <p>(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع</p> <p>التوقيع الختم رئيس بلدية</p> <p>التوقيع بلدية</p> <p>صورة لملف العقار</p>	



4/11 - إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

1 - اطلع على كراسة الشروط ومواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.

اطلع على بيع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص و
ضع هذه المزايدة لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر
السامي الكريم رقم 40152 في 1441/06/29 هـ

عابن الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع



5/11- نموذج العقد



رقم العقد	اسم الأمانة/ البلدية
تاريخ العقد	
عقد تأجير	
الموافق / /	إنه في يوم فيما
	بين كل
ومقرها	1 - اسم الأمانة/ البلدية
ويمثلها	في التوقيع على هذا العقد بصفته
طرف أول	العنوان:
	هاتف:
	ص.ب:
	الرمز البريدي: البريد
	الإلكتروني:
	2 - اسم المستثمر:
	شركة / مؤسسة:
	سجل تجاري رقم:
	صادر من :
	ويمثلها: بصفته:
	وينوب عنه في التوقيع :
بتاريخ / /	العنوان:
بالتفوي p رقم:	هاتف:
طرف ثاني	ص.ب:
	الرمز البريدي: البريد
	الإلكتروني:
	فاكس:
	المنطقة:



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 :** هي الأرض المملوكة للأمانة والمحددة أماكنها في هذا العقد.
- العقار :** هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.
- المشروع :** هو المنطقة الصناعية المراد تطويرها من قبل المستثمر على الموقع المحددة بياناته كما هو موضح أدناه.
- 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 ومواصفات.
- المادة الثانية :** مستندات العقد
- المستندات التالية مكتملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:
- 1 - كراسة الشروط ومواصفات الفنية وملحقاتها. 2 - نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
 - 3 - الرسومات ومواصفات 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)

مترا	بطول	شمالا:
مترا	بطول	جنوبا:
مترا	بطول	شرقا:
مترا	بطول	غربا:

- مساحة العقار:

▪ المساحة الإجمالية: ()

المادة الرابعة : الغرض من العقد

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لتطوير منطقة صناعية، ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصصة له.

المادة الخامسة : مدة العقد

مدة العقد () () تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/ 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 8% من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية 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 فى بداية كل سنة، ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة،

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 فى 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 ضرورية للمشروع.
- 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.



المادة التاسعة : الرقابة على تنفيذ العقد

للأمانة/البلدية والجهات ذات العلاقة الحق في الرقابة على المشروع في أي وقت خلال مدة العقد. ويلتزم الطرف الثاني ربيع 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 للوزير رقم 218 في 1422/8/6هـ والتعميم الوزاري رقم ضع هذه المزايدة لللائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/06/29هـ.

ويحق للأمانة/البلدية تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة، لما يرد منها 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 عسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- 3 - إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى عسة 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 وتصفيته.
- 6 - إذا توفى المستثمر، وي يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

المادة الرابعة عشر : إلغاء العقد

يجوز للأمانة/البلدية بعد موافقة وزير الشئون 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

يلتزم المستثمر بأن تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار هي من حق الأمانة/البلدية 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 يرد فيه نص في هذا العقد تسرى أحكام هذه المزايدة لائحة التصرف بالعقارات البلدية
وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 29/06/1441هـ

المادة السابعة عشر : الفصل في النزاع بين الطرفين

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المطاي هو الجهة المختصة بالفصل
فيه بموجب المادة الثالثة عشر من التعليمات التنفيذية ضع هذه المزايدة لائحة التصرف بالعقارات البلدية
وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 29/06/1441هـ

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 سئمت منها نسخة للطرف الثاني واحتفظ الطرف الأول
بنسختين.



الطرف الثاني

الطرف الأول