



وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing



كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة مصنع صناعات خفيفة وورش الإصلاح ومستودعات التخزين والتوزيع
بالقطعة رقم 22 المخطط رقم 1525 بصناعية أبو معن بمحافظة القطيف - أنشطة صناعية



م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	5
ب	تعريف المفردات الواردة بکراسة الشروط والمواصفات	6
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	7
1	مقدمة	8
2	وصف العقار	9
3	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	10
3/1	من يحق له دخول المنافسة	10
3/2	لغة العطاء	10
3/3	مكان تقديم العطاءات	10
3/4	موعد تقديم العطاءات	10
3/5	تقديم العطاء	10
3/6	كتابة الأسعار	10
3/7	مدة سرية العطاء	10
3/8	الضمان	10
3/9	موعد الإفراج عن الضمان	10
3/10	سرية المعلومات	10
3/11	مستندات العطاء	10
4	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	12
4/1	دراسة الشروط الواردة بالکراسة	12
4/2	الاستفسار حول بيانات المنافسة	12
4/3	معاينة العقار	12
5	ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	13
5/1	إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	13
5/2	تأجيل موعد فتح المظاريف	13
5/3	تعديل العطاء	13
5/4	حضور جلسة فتح المظاريف	13
6	الترسية والتعاقد وتسليم العقار	14
6/1	الترسية والتعاقد	14
6/2	تسليم الموقع	14

15	الاشتراطات العامة	7
15	توصيل الخدمات للموقع	7/1
15	البرنامج الزمني للتنفيذ	7/2
15	الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	7/3
15	تنفيذ الأعمال	7/4
15	مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	7/5
15	حق البلدية في الإشراف	7/6
16	تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	7/7
16	استخدام العقار للغرض المخصص له	7/8
16	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	7/9
16	موعد سداد الأجرة السنوية	7/10
16	ضريبة القيمة المضافة	7/11
17	متطلبات السلامة والأمن	7/12
17	إلغاء العقد للمصلحة العامة	7/13
17	تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	7/14
18	أحكام عامة	7/15
19	الاشتراطات الخاصة	8
19	مدة العقد	8/1
19	فترة التجهيز والإنشاء	8/2
19	المحافظة على البيئة	8/3
19	معايرة الأجهزة والمعدات والموازين	8/4
19	اشتراطات التشغيل والصيانة	8/5
20	المواصفات والجودة	8/6
20	الجهاز الفني للمصنع	8/7
20	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	8/8
22	الاشتراطات الفنية	9
22	كود البناء السعودي	9/1
22	الاشتراطات المعمارية	9/2
22	الاشتراطات الفنية	9/3
22	الاشتراطات الكهربائية	9/4
22	الاشتراطات الميكانيكية	9/5
22	اشتراطات الأعمال الصحية	9/6
23	الغرامات والجزاءات	10
24	نموذج العطاء	11
25	الرسم الكروكي للموقع	12
27	نموذج تسليم العقار	13
28	إقرار المستثمر	14



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

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

م	المستند	مرفق؟	مختوم؟
1	نموذج العطاء		
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
3	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
4	صورة السجل التجاري سارية المفعول		
5	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
6	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك السعودي المركزي بقيمة 25% من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير قابل للإلغاء وقابل للتديد إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى حال رسو المنافسة على المتقدم		
7	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
8	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
9	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية		
10	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة		
11	نسخة من الإعلان		
12	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		

ملحوظة: يستبعد أي عطاء لا يقدم أصل خطاب الضمان في الموعد المحدد لفتح المظاريف، أو تكون قيمة الضمان أقل من 25 % من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من 90 يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.



(ب) تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو مصنع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.
العقار	هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد له من قبل البلدية.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان
البلدية	بلدية محافظة القطيف
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مصانع.
مقدم العطاء	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات ويمكن تضامن بعض الشركات ذات الخبرة
النشاط	كافة الأنشطة الصناعية
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل منافسة بهدف الحصول علي أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص).

ج) الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	اليــــــــــــــــــــــــــــــــان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحدده البلدية	إعلان نتيجة المنافسة
	بعد البت في الترسية وفحص العروض وتحليلها والمفاوضة	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية/البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر علي محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار ويسجل في النظام من ذلك التاريخ. بحيث لا تزيد المدة بين تسليم الموقع وتوقيع العقد عن شهر فقط	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى

1) مقدمة

ترغب بلدية محافظة القطيف في طرح منافسة عامة عن طريق المنافسة بين إنشاء وتشغيل وصيانة مصنع صناعات خفيفة وورش الإصلاح ومستودعات التخزين والتوزيع بالقطعة رقم 22 المخطط رقم 1525 بصناعية أبو معن بمحافظة القطيف ، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وعلى المستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على جميع الاشتراطات والمواصفات، والجوانب القانونية لها، والتزامات المستثمر بما يمكنه من تقديم عطاء يمكنه بالفوز بهذه المنافسة والاستفادة منها بشكل كبير ويحقق أهداف البلدية من طرح مثل تلك المشاريع.

وتعد البلدية بالرد على أية استفسارات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة قبل وبعد الترسية، ويمكن للمتقدمين الاستفسار من خلال الآتي:

- بلدية محافظة القطيف – شارع الجزيرة - ص-ب 670 القطيف (31911)
- تليفون: (8669325 - 8669322).
- فاكس: (8553398).
- البريد الإلكتروني: invest@eqatif.gov.sa
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية فرص
- يحق للبلدية إضافة ملاحق إلحاقه لكراسة الشروط والمواصفات ولها الحق في التعديل والإضافة والحذف ويتم إبلاغ من قام بشراء الكراسة بتلك المتغيرات إلكترونياً ويتم تزويده بنسخة من كراسة الشروط والمواصفات بعد التعديل من خلال موقع فرص ويعتبر ذلك التعديل أو الإضافة جزء لا يتجزأ من كراسة الشروط والمواصفات ويقر المستثمر بمضمونه والتزامه بما جاء فيه.

(2) وصف العقار

نوع النشاط		إنشاء وتشغيل وصيانة مصنع صناعات خفيفة وورش الإصلاح ومستودعات التخزين والتوزيع	
موقع العقار	المدينة: القطيف	البلدية: صفوى	
	الحي: خارج حدود الاحياء	الشارع: بدون	
	رقم المخطط: 1525	رقم القطعة: 22	
نوع الموقع		أرض فضاء	
حدود الموقع	شمالاً: شارع عرض 15 م	بطول: 68.23 متر تقريبا	
	جنوباً: شارع عرض 15 م	بطول: 68.23 متر تقريبا	
	شرقاً: قطعة رقم 21	بطول: 78.33 متر تقريبا	
	غرباً: أ 15	بطول: 78.33 متر تقريبا	
مساحة الموقع		(5344.62 م ²) (خمسة الاف وثلاثمائة وأربعة وأربعون متر مربع واثنان وستون سم ²)	
الإحداثيات	x	y	
	49.849812	26.663335	

ملاحظات:

- المساحة المذكورة أعلاه قد تخضع للعجز أو الزيادة ويلزم المستثمر عمل رفع مساحي للموقع على الطبيعة من مكتب هندسي معتمد قبل استلام الموقع.
- علي المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة .
- يجب على المستثمر الاطلاع على الموقع بما عليه من اشغالات و عليه تسوية الموقع على حسابه في حالة وجود اشغالات عليه.
- علي مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشترطات كود البناء السعودي.



(3) اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

3/1 من يحق له دخول المنافسة:

- يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والقدرة في مجال إنشاء وتشغيل الأنشطة الصناعية التقدم لهذه المنافسة. ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للبلدية، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان والموافقة على استبعادهم
- يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

3/2 لغة العطاء:

- اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلي مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات، بما في ذلك العطاء، ويستثنى من ذلك الكتلوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة والمصطلحات التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
- في حال التقدم بمسند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

3/3 مكان تقديم العطاءات:

- تقدم العطاءات عن طريق المنافسة العامة إلكترونياً، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من البلدية والمختومة بختمها باسم أمين/ بلدية محافظة القطيف وبحيث يتم تسليمها باليد للجنة فتح المظاريف في البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم 199099 أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa، وتقديم ما يثبت ذلك من تعثره في إدخال البيانات بالموقع.

3/4 موعد تقديم العطاءات:

- الموعد المحدد لتقديم العطاء من الساعة حتى الساعة صباحاً يوم الموافق هـ وفتح المظاريف هو الساعة ظهراً يوم هـ الموافق ميلادية ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد

3/5 تقديم العطاء:

- تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.
- يقدم أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه
- علي مقدم العطاء استيفاء نموذج العطاء المرفق، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضي به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من صاحب الشركة أو المؤسسة، أو الشخص المفوض من قبله. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية.
- في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلا التواصل مع مركز الاتصال على الرقم 199099 (أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً).

3/6 كتابة الأسعار:

- يجب علي مقدم العطاء عند إعداد عطائه أن يراعي التالي:
- 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 المنافسة أو مواصفاتها.
- تدون الأسعار في العطاء رقماً وكتابةً (حروفاً) بالريال السعودي.
- لا يجوز للمستثمر الكشط، أو الشطب أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في نموذج العطاء يجب أن تعاد كتابته بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه من قبل مقدم العطاء أو المفوض بالتوقيع.

3/7 مدة سريان العطاء:

- يكون العطاء ساري لمدة (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الحاجة لذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير قابل الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء أو حتى سريان تمديده.

3/8 الضمان:

- يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان لا يقل قيمته عن 25 % من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وسارياً وغير قابل للإلغاء إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي.
- يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة 25 % من قيمة العطاء السنوي، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

3/9 موعد الإفراج عن الضمان:

- يرد الضمان البنكي لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض الفائز بالترسية، كما يرد لصاحب العطاء المقبول بعد تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد واستلام الموقع من البلدية.

3/10 سرية المعلومات:

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

3/11 مستندات العطاء:

- يجب علي مقدم العطاء أرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
- نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك،
- صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية للمفوض. 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.
- صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
- صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
- صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.
- صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.
- خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 8/3).
- كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعا عليها من المستثمر، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

(4) واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

- علي المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات.

4/2 الاستفسار حول بيانات المنافسة:

- في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، ولا تقبل الاستفسارات التي تقدم للبلدية قبل عشرة أيام من فتح المظاريف. وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في التوقيت نفسه، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

4/3 معاينة العقار:

- علي المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به والتعرف على اشتراطات ونظام البناء بالمنطقة قبل التقدم بعطائه. ويعتبر المستثمر قد استوفي هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به، ويجب على المتقدم الذي يتم الترسية عليه أن يقوم بإزالة المخلفات (إن وجدت) الموجودة بالموقع.
- يكون للبلدية الحق المطلق في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة النشاط الذي يمارسه المستثمر للتأكد من تنفيذه لبنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات. كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من البلدية بالدخول والتفتيش على المنشآت.

(5) ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

5/1 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف:

- يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل ولها الحق في تأجيل فتح المظاريف في الحالات الطارئة والمفاجأة كالسيول والكوارث الطبيعية والزلازل وغيرها.

5/3 تعديل العطاء:

- لا يجوز لمقدم العطاء إجراء أي تعديل على عطاءه أو أن يقوم بسحب العطاء بعد تقديمه ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه ويعتبر العطاء ملكاً للبلدية.

5/4 حضور جلسة فتح المظاريف:

- يحق للمستثمر أو مندوبة حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، 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 جلسة فتح المظاريف وليس له الحق في الاعتراض على النتائج والتوصيات التي يتم اتخاذها من قبل اللجان المختصة بذلك ويطبق عليه اللائحة طبقاً للنظام.

6) الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

6/1 الترسية والتعاقد:

- بعد أن تستكمل لجنة فتح المضاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطي مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- يجوز في حالة استبعاد اعلي العروض لأي سبب بموجب أحكام اللائحة التفويض مع صاحب العرض الذي يليه حسب ما تنص عليه المادة السابعة عشر من لائحة التصرف بالعقارات البلدية على أن تتم الترسية بعد موافقة الوزير
- يجوز إلغاء ترسية المنافسة إذا تأخر المستثمر عن مراجعة البلدية لإلغاء إجراءات التعاقد مدة شهر من تاريخ أشعاره بالترسية وللبلدية في هذه الحالة مصادرة الضمان المقدم من المستثمر، ويجوز بموافقة الوزير ما يأتي:
 - ترسية المنافسة على العرض الذي يليه بنفس قيمة العرض الأول.
 - إلغاء المنافسة وإعادة طرحها من جديد.
- يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:
 - إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.
 - إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.
 - إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

6/2 تسليم الموقع:

- تحتسب مدة العقد اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار، أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع علي محضر تسلم العقار.
- في حال تأخر المستثمر عن التوقيع علي محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد، يتم إرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه وفقاً للنموذج المعتمد والإجراءات المحددة في التعليمات التنفيذية ولا يحق للمستثمر الاعتراض على ذلك ما لم يوجد عوائق لدي البلدية تمنع تسليم العقار.

7) الاشتراطات العامة

7/1 توصيل الخدمات للموقع:

- يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات العلاقة. ولا يترتب على البلدية أية التزامات اتجاه المستثمر في حالة تأخر إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو أي عقبات يواجهها حيال ذلك.

7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

7/3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

- يلتزم المستثمر بالحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- الحصول على موافقة البلدية على الجهة الاستشارية المكلفة من قبل المستثمر بالإشراف على المشروع للتأكد من تنفيذ المشروع وفق المواصفات والمخططات والشروط المتفق عليها، وللبلدية الحق في متابعة سير العمل أثناء تنفيذ المشروع وذلك بعد الحصول على تراخيص المنشآت.

7/4 تنفيذ الأعمال:

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

7/5 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

- يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد يكون من واجباته:
- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- 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 البلدية/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

7/6 حق البلدية في الإشراف:

- للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات المعتمدة والتراخيص من الجهات ذات العلاقة.
- يلتزم المستثمر بتقديم نسخة من المخططات الابتدائية للاعتماد من البلدية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية ليقوم مهندس من قبلها بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.



7/7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

- بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف علي التنفيذ تقريراً إلى البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع وكامل مرفقاته ومطابقتها للمواصفات والرخص والاعتمادات الخاصة بالمشروع..

7/8 استخدام العقار للغرض المخصص له:

- لا يجوز استخدام العقار البلدي المستثمر لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة، وفي حال رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغيير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حالة قبول المستثمر بقيمة الاستثمار الجديدة، يتم اخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

7/9 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

- لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد للغير أو التأجير من الباطن إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، على أن يظل المستثمر هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد ويحمل أي مخالفة يقوم بها المستأجر من الباطن ويجب أن يكون المستأجر من الباطن ليس عليه ملاحظات أو مخالفات للأنظمة ويتم تنفيذ بنود العقد وعدم مخالفة النشاط.

7/10 موعد سداد الأجرة السنوية:

- تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفي حالة عدم السداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر حسب النظام بالمادة السادسة والأربعون الفصل الرابع بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/68) وتاريخ 1431/11/18هـ، واللائحة التنفيذية المعدلة رقم 901 وتاريخ 1439/2/24هـ.

7/11 ضريبة القيمة المضافة:

- يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

7/12 متطلبات السلامة والأمن:

- يلتزم المستثمر بما يلي:
- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو العمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- عدم شغل الطرق، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.
- الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/62) وتاريخ 1405/12/20هـ وتعديلاته، وقرار معالي وزير النقل رقم (11/01) وتاريخ 1440/01/20هـ.

7/13 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

- يحق للبلدية إلغاء أو فسخ العقد لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض وفي حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن علي البلدية إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ونسبة أهلاك المباني، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلي تاريخ انتهاء السنة التعاقدية ويجب التقيد بما جاء بتعميم سمو الوزير رقم (28651) في 1435/06/01 هـ والخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العمل وعلي المستثمر أن يقبل ذلك وبمجرد دخوله المنافسة أنه اطلع علي التعميم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات وقبل بذلك.

7/14 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية مع انتهاء مدة العقد:

- قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بتاريخ انتهاء العقد وتحديد موعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من إنشاءات مع انتهاء العقد، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابيا عند انتهاء العقد، وإشعار المستثمر بذلك.
- تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة صالحة للاستخدام.
- في حالة تأخر المستثمر عن تسليم العقار للبلدية يحق للبلدية المطالبة بسداد قيمة الإيجار بعد انتهاء مدة العقد ويتم تقدير قيمة الإيجار المستحقة من قبل البلدية وفقا للأسعار السائدة بالسوق وإلزامه بها.

7/15 أحكام عامة:

- جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها من قبل المستثمر وليس له حق المطالبة بها نهائياً.
- التاريخ الهجري هو المعمول به في هذا العقد.
- ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم أثناء أو بعد تقديم عطاءه.
- تخضع هذه المنافسة للأئحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) وتاريخ 1441/06/29 هـ وكافة التعاميم الصادرة بهذا الخصوص والمتعلقة بنفس النشاط.
- الالتزام بتعميم وزير المالية رقم 141219 وتاريخ 1435/12/26 هـ المشار فيه إلي خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم 1000/247/143 بتاريخ 1435/07/30 هـ

8) الاشتراطات الخاصة

8/1 مدة العقد:

- مدة العقد 15 سنة (خمس عشرة سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للموقع بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم العقار يتم إشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه ويتم حساب الأجرة وبداية سريان العقد من هذا التاريخ وليس للمستثمر حق الاعتراض على ذلك..

8/2 فترة التجهيز والإنشاء:

- يمنح المستثمر فترة زمنية غير مدفوعة بنسبة (7 %) من فترة العقد - وهي تعادل (12 شهر / 18 يوم) اثنا عشر شهراً وثمانية عشر يوم - للتجهيز والإنشاء.
- إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال فترة التجهيز أو الإنشاء فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

8/3 المحافظة على البيئة:

- يجب أخذ كافة الاحتياطات الصحية والبيئية لمنع انتشار الغبار وذرات الأسمنت بهواء الموقع والمناطق المجاورة له، ومنع انتشار الغازات الملوثة للهواء وللبيئة والتلوث بالضوضاء.
- دراسة التقييم البيئي للمنشأة عند الإنشاء والتشغيل، وأن تكون جميع النشاطات وسط الموقع.
- أن تكون مناطق تخزين الركام مسقوفة ومحمية لمنع انتشار الغبار، وتجنب تأثير العوامل الجوية عليها.
- لا يسمح بتسرب المخلفات الناتجة عن غسيل المعدات، والخلاطات المركزية، والشاحنات، ومضخات الأسمنت، وغيرها من المياه إلى التربة والمياه الجوفية، أو تسربها إلى الوديان القريبة.
- توفير مصفاة التنقية filter الخاصة بالأسمنت وتشغيلها طيلة مدة العمل.

8/4 معايير الأجهزة والمعدات والموازين:

- يتعهد المستثمر قبل تشغيل المصنع بالحصول على شهادات معايير للموازين والأجهزة الخاصة بالتصنيع من فروع وزارة التجارة، أو من جهات استشارية معتمدة للتأكد من أنها تعمل بصورة سليمة؛ وذلك حماية للمستهلكين، وفي حالة عدم الالتزام يحق للبلدية إغلاق نشاط المصنع بعد إنذاره بذلك.

8/5 اشتراطات التشغيل والصيانة:

- تجرى بصفة دورية صيانة عامة ومعايير جميع الأجهزة والمعدات والموازين وفقاً لتعليمات جهات التصنيع، والهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس، أو أي جهة معتمدة من قبلها.
- يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

8/6 المواصفات والجودة:

- تخضع جميع المواد المستخدمة والخلطات المنتجة لضبط الجودة والنوعية وفقاً للمواصفات القياسية المعتمدة، والتعليمات التي تحددها الأمانة/البلدية، وتطبق لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية في حالة عدم الالتزام بها، ويحق للأمانة/البلدية إغلاق المصنع في حالة عدم الالتزام بالاشتراطات المتعلقة بالجودة، وذلك بعد إنذاره واتخاذ الإجراءات النظامية.
- الالتزام ببرامج المراقبة الفنية لجودة المنتجة المطبقة حالياً والمعتمدة لدى الأمانة/البلدية.

8/7 الجهاز الفني للمصنع:

- يكون الجهاز الفني المسئول عن تشغيل المصنع مؤهلاً في مجال الأنشطة الصناعية، على أن يضم الجهاز الفني التخصصات التالية كحد أدنى:

العدد	التخصص
1	مهندس مواد
2	فني تقنية
2	فني مختبر
1	مراقب استقبال وتنسيق عمليات الشاحنات

8/8 الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

- يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة الأنشطة الصناعية وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى البلدية.

8/9 متطلبات الترخيص

1. يجب أن تكون إجراءات الإصدار والإلغاء والتجديد والتعديل والإيقاف للترخيص وفقاً لنظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية.
2. يجب تقديم سجل تجاري ساري المفعول يحتوي على النشاط/الأنشطة المطلوب ترخيصها.
3. يجب تقديم الترخيص الصناعي من وزارة الصناعة والثروة المعدنية والتصريح البيئي من المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي.
4. يجب الحصول على موافقة المديرية العامة للدفاع المدني قبل إصدار الترخيص والجهات ذات العلاقة.

أولاً: الاشتراطات البلدية للمصانع

8/10 متطلبات الموقع والمساحة

1. يسمح باستخدام المساحات الزائدة عن الحد الأدنى للارتدادات كمواقف للسيارات أو مناطق التخزين، أو غرف الحراسة، أو الأجهزة الميكانيكية والكهربائية الخاصة بتشغيل المبنى أو الآلات.
2. في حال كون المبنى ضمن مجموعة مباني متلاصقة يتم تطبيق الارتدادات ككتلة كاملة.
3. يتم تحديد الأنشطة المسموح ممارستها خارج المواقع المخصصة للصناعة من خلال اللجنة المركزية المشكلة بقرار مجلس الوزراء رقم (533) وتاريخ 04/07/1445هـ.
4. يجب الالتزام بالمتطلبات والمعايير التخطيطية في الجداول رقم (1) و (2) و (3) الموضحة أدناه.

جدول رقم (1)

التصنيف	مبنى تجاري قائم
داخل النطاق العمراني	للأنشطة الصناعية المسموح بها على شوارع تجارية من قبل اللجنة المركزية .
المنطقة / الشوارع	شارع تجاري بحد أدنى عرض 30 متر
الارتدادات المطلوبة	لا ينطبق
الارتفاعات المسموح بها	
التشجير	
مساحة الموقع المخصص للنشاط الصناعي	يجب ألا يقل عن 300م ² ولا يزيد عن 600 م ²
المواقف المطلوبة (السيارة)	حسب نظام البناء المعتمد للمنطقة الواقعة بها النشاط وفي حال وجود منفذ بيع يطبق عليه
المواقف المطلوبة (الشاحنة)	اشتراطات النشاط المنظمة له
متطلبات أخرى	أهمية الأخذ بالاعتبار الاشتراطات الصادرة من الجهات الأخرى ذات العلاقة

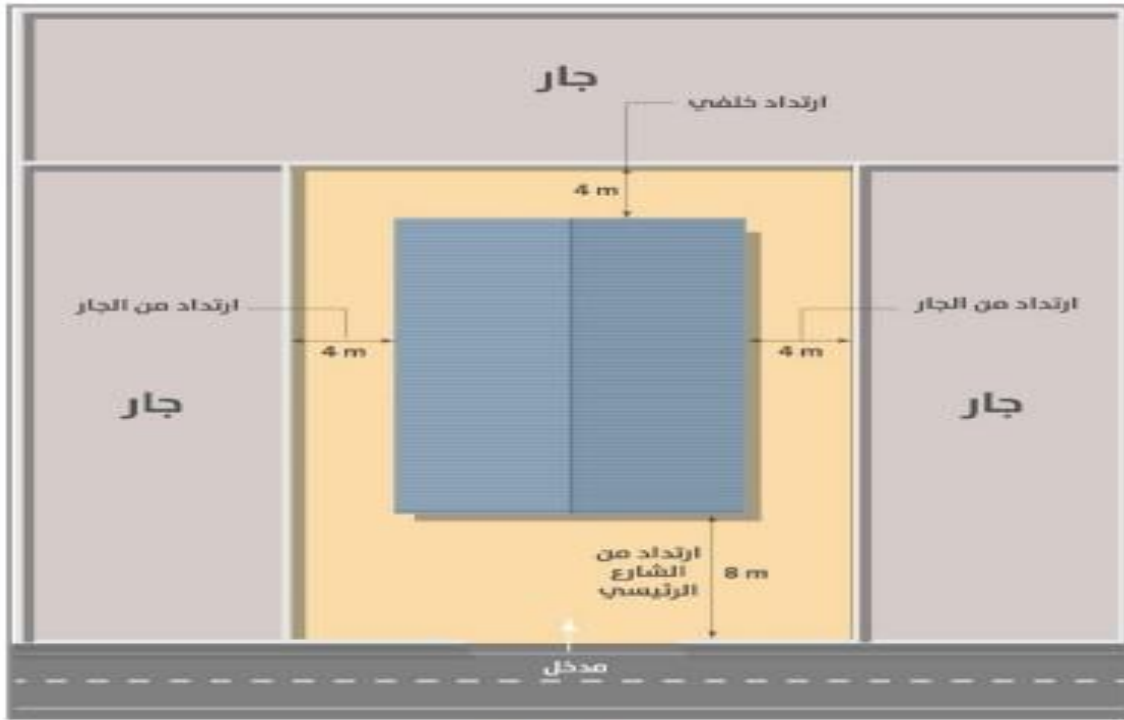


جدول رقم (2)

الاصناف	موقع مستقل
داخل النطاق العمراني	يجب أن يكون الموقع ضمن المواقع المخصصة للاستخدام الصناعي (مثل المجمعات الصناعية) داخل وخارج النطاق العمراني، للأنشطة المسموح بها من قبل اللجنة المركزية
المنطقة / الشوارع	شارع تجاري بحد أدنى عرض 30 متر
الارتدادات المطلوبة	يجب توفر ارتداد امامي لا يقل عن 8م، وارتداد من الجانبين والخلف لا يقل عن 4م
الارتفاعات المسموح بها	1. يجب أن لا يقل عن 6م ولا يزيد عن 20م وفي حال الرغبة بزيادة الارتفاع، يجب اخذ موافقة خاصة من الجهة المشرفة على الموقع. 2. ارتفاع العناصر الثانوية مثل: الهوائيات والمدخن لا يحتسب ضمن الارتفاع الأقصى المحدد.
التشجير	يجب تشجير الموقع وفق ضوابط واشتراطات سياسة التشجير المعتمدة من الوزارة
مساحة الموقع المخصص للنشاط الصناعي	يجب ألا يقل عن 300م2
المواقف المطلوبة (السيارة)	حسب نظام البناء المعتمد للمنطقة الواقعة بها النشاط وفي حال وجود منفذ بيع يطبق عليه اشتراطات النشاط المنظمة له
المواقف المطلوبة (الشاحنة)	
متطلبات اخرى	1. يجب تقديم تصميم مقترح من مكتب هندسي معتمد للمراجعة والاعتماد من الأمانة/ البلدية. 2. يجب توضيح حركة تحميل المنتجات، وتفريغ المواد الخام، ومناورة الشاحنات والناقلات، وحركة السيارات (لكل من الموظفين والعملاء)، وحركة المشاة (وعلاقتها بالمداخل والمخارج) ونقاط المراقبة للموقع العام ضمن التصميم المقترح. 3. أهمية الأخذ بالاعتبار الاشتراطات الصادرة من الجهات الأخرى ذات العلاقة.

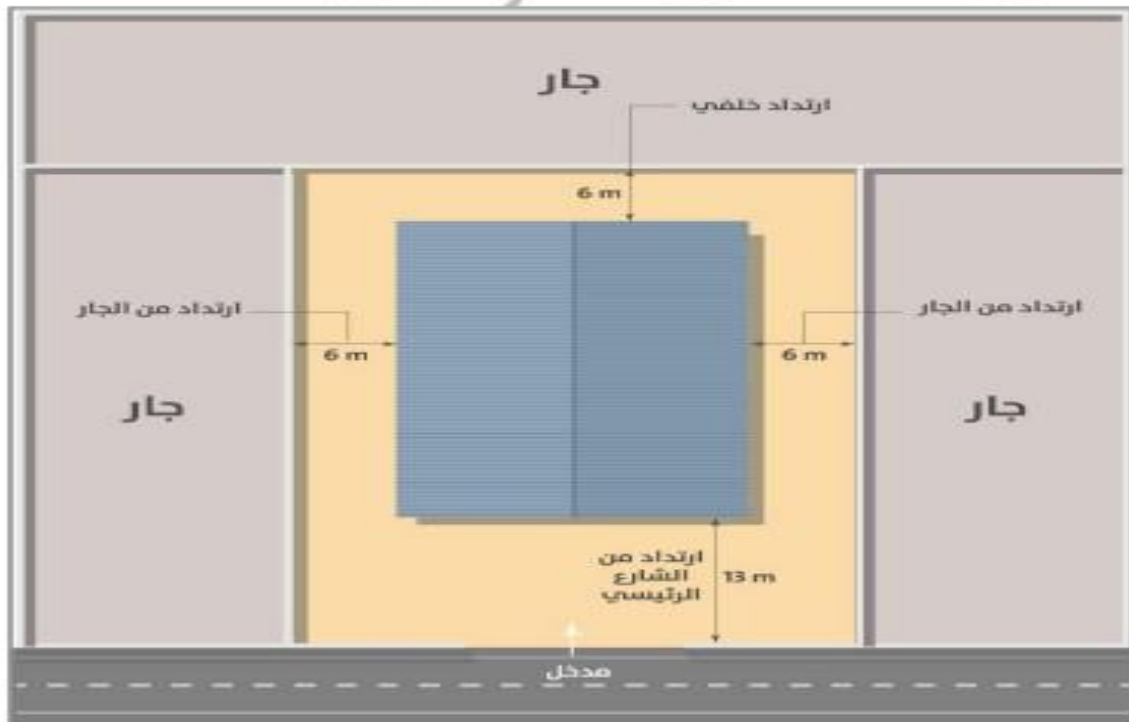
جدول رقم (3)

التصنيف	مناطق الخدمات المسالمة	المخططات المعتمدة للمصانع
داخل النطاق العمراني		لا ينطبق
خارج النطاق العمراني	يجب أن يكون المصنع ضمن مناطق الخدمات المسالمة للأنشطة الصناعية المسموح بها من قبل اللجنة المركزية	يسمح بإقامة النشاط خارج النطاق العمراني أو على أطراف المدينة أو بالقرب من الموانئ أو المناطق الصناعية أو الخدمات اللوجستية ومراعاة توجهات التنمية العمرانية للمدينة
المنطقة / الشوارع	يجب توفر طريق رابط بين المنطقة المخصصة للمصانع والطرق الإقليمية السريعة المؤدية لداخل المدينة وخارجها	
الارتدادات المطلوبة	يجب توفر ارتداد امامي لا يقل عن 8م وارتداد من الجانبين والخلف لا يقل عن 4م	يجب توفر ارتداد امامي لا يقل عن 13م، وارتداد من الجانبين والخلف لا يقل عن 6م
الارتفاعات المسموح بها	1. يجب أن لا يقل عن 6م ولا يزيد عن 20م وفي حال الرغبة بزيادة الارتفاع، يجب أخذ موافقة خاصة من الجهة المشرفة على الموقع. 2. ارتفاع العناصر الثانوية مثل: الهوائيات والمداخن لا يحتسب ضمن الارتفاع الأقصى المحدد.	
التشجير	يجب تشجير الموقع وفق ضوابط واشتراطات سياسة التشجير المعتمدة من الوزارة	
مساحة الموقع	يجب ألا تقل عن 300م ²	
المواقف المطلوبة (السيارة)	حسب نظام البناء المعتمد للمنطقة الواقعة بها النشاط	
المواقف المطلوبة (الشاحنة)		
متطلبات أخرى	1. يجب تقديم تصميم مقترح من مكتب هندسي معتمد للمراجعة والاعتماد من الأمانة/ البلدية. 2. يجب توضيح حركة تحميل المنتجات، وتوزيع المواد الخام، ومناورة الشاحنات والناقلات، وحركة السيارات (لكل من الموظفين والعملاء)، وحركة المشاة (وعلاقتها بالمداخل والمخارج) ونقاط المراقبة للموقع العام ضمن التصميم المقترح. 3. أهمية الأخذ بالاعتبار الاشتراطات الصادرة من الجهات الأخرى ذات العلاقة.	



مثال (أ)
يوضح الارتدادات لموقع مستقل ومناطق الخدمات المساندة

مسودة



مثال (ب)
يوضح الارتدادات في المواقع المعتمدة كمخططات للمواقع

3. متطلبات الأنشطة الإضافية والمتجانسة

1. يسمح بممارسة الأنشطة الإضافية المعتمدة من الوزارة وفقاً لما ورد باللائحة التنفيذية لنظام إجراءات التراخيص البلدية وفق الشروط التالية:

أن لا يتجاوز مجموع مساحات الأنشطة المضافة عن 50 % من المساحة الإجمالية الواردة في الترخيص. المحافظة على الحد الأدنى لمساحة النشاط الرئيسي.

أن لا تقل مساحة النشاط الإضافي عن 6م2 ويستثنى من ذلك مكائن الخدمة الذاتية.

يسمح بممارسة الأنشطة المتجانسة المعتمدة من قبل الوزارة ضمن المساحة الواردة في الترخيص.

متطلبات اللوحات التجارية

يجب التقيد بمتطلبات اللوحات التجارية ومطابقة بياناتها لبيانات الترخيص وفقاً لتسلسل الأولويات التالي:

الكود العمراني أو الموجهات التصميمية للهويات العمرانية للمنطقة الواقع فيها النشاط (إن وجد).

الدليل التنظيمي الصادر من الأمانة/البلدية التي يقع النشاط في حدود نطاقها.

الدليل الإرشادي للوحات التجارية الصادر من الوزارة.

يجب أن تكون بيانات اللوحة مطابقة لبيانات الترخيص.

يجب إزالة اللوحات التجارية بعد إلغاء الترخيص وتسليم الموقع بحالة جيدة وإعادة الوضع لما كان عليه قبل التركيب.

ثانياً : اشتراطات ورش إصلاح وسائل النقل

8/1 المتطلبات المكانية:

الاشتراطات البلدية التي توضح الارتدادات، والارتفاعات، ونسبة البناء، ومواقف السيارات، والأسوار، ونحوها.

8/2 الارتدادات:

المسافات الفاصلة بين حدود المبنى وحدود ملكية الموقع.

المناطق الصناعية:

هي الأراضي المخصصة للاستعمالات الصناعية سواء داخل النسيج الحضري أو خارجها وتخصص للأنشطة الصناعية المختلفة.

8/3 مناطق الورش:

هي المواقع التي يتم فيها عمليات تصنيع وتجميع وتركيب منتجات صناعية أو شبه صناعية أو تجرى فيها عمليات الصيانة والإصلاح.

8/4 نظام البناء:

اللوائح البلدية المحلية التي تحدد كيفية تطوير الممتلكات العقارية في حيز عمراني وتشمل نوعية استخدام الأرض، نسبة التغطية، الارتفاع المسموح به، الارتدادات، وغيرها.

8/5 نسبة البناء:

النسبة المئوية لنتائج قسمة مساحة الحد الأقصى المسموح البناء عليه بالدور الأرضي بالمتري المربع على مساحة الموقع الإجمالية بالمتري المربع بعد التنظيم.

8/6 الاسقف المكشوفة:

هي التي تكون ظاهراً بها العناصر الهيكلية والخدمية للسقف مكشوفة وغير مغطاة بمواد مثل الجبس والألواح. الموجهات التصميمية للهويات العمرانية:

الاشتراطات والأدلة المعمارية الصادرة المقتبسة من المكون التراثي والطبيعي، وتشمل التصميم والمواد والألوان وغيرها من المكونات المستخدمة في الاعمال العمرانية، وتطبق في نطاق جغرافي محدد.

8/7 الجهة المشرفة:

كل وزارة أو هيئة أو مؤسسة عامة، وما في حكمها، مختصة - بموجب أنظمتها - بالإشراف على نشاط معين تتطلب ممارسته إصدار ترخيص له من تلك الجهة من خلال تطبيق أحكام معينة من هذه الاشتراطات.

8/8 مساحة الورشة:

المساحة الكلية لموقع الورشة والمحصورة داخل حدودها.

8/9 الحاوية أو الوعاء:

يستخدم لتجميع أو نقل المواد أو فرز النفايات داخل المنشأة وتكون مصنوعة من المواد البلاستيكية أو المواد المعدنية أو غيرها.

8/10 الأنشطة المتجانسة:

هي الأنشطة التي تمارس في نفس موقع المنشأة ولها نفس طبيعة النشاط المرخص له.

8/11 الأنشطة الإضافية:

هي الأنشطة التي تمارس في نفس موقع المنشأة وليس لها نفس طبيعة النشاط المرخص له.

8/12 الإنارة الغازية:

هي نظام إضاءة يستخدم الغازات لتوليد الضوء مثل (الهالوجين).

8/13 مركز خدمة السيارات:

هي المكان المخصص لممارسة نشاط بيع الوقود بالتجزئة، مع توفير بعض الخدمات الأخرى، التي تقدم لمستخدمي الطريق.

8/14 المعدات والأدوات:

هي المعدات والأدوات الأساسية اللازمة لإتمام أعمال إصلاح وصيانة وسائل النقل حسب الخدمات المقدمة ضمن الورشة.

8/15 مراكز الصيانة المتخصصة:

هي مباني مستقلة وقائمة بذاتها وقد تتضمن نشاط واحد أو مجموعة من الأنشطة المجتمعة.

8/16 حازر الزيت:

هو فاصل مصمم لتنظيف المياه الملوثة بالسوائل الخفيفة مثل زيوت المحركات والغاز والبنزين وما في حكمها.

8/17 التجمعات التخصصية:

هي المكان المخصص لممارسة نشاط بيع الوقود بالتجزئة، مع توفير بعض الخدمات الأخرى، التي تقدم لمستخدمي الطريق.

8/18 المركبة:

كل وسيلة من وسائل النقل البري والبحري تسير بقوة آلية، تستخدم في نقل الأشخاص أو غيرهم.

8/19 الرمز الإلكتروني الموحد:

خدمة رقمية يقدمها المركز السعودي للأعمال بالتكامل مع الجهات الحكومية المعنية، تتيح وصول المستهلكين والمراقبين للبيانات الرئيسية المحدثة للمنشآت الاقتصادية، عبر رمز الاستجابة السريعة (QR-Code).

8/20 مواد منخفضة الخطورة:

هي المواد غير القابلة للاشتعال مثل : مواد البناء والأجهزة والمواد الخام غير القابلة للاشتعال حسب كود البناء السعودي (SBC-201)

8/21 متطلبات الترخيص

1. يجب أن تكون إجراءات الإصدار والإلغاء والتجديد والتعديل والإيقاف للترخيص وفقاً لنظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية .
2. يجب الحصول على موافقة الدفاع المدني قبل إصدار الترخيص .
3. يجب تقديم سجل تجاري ساري المفعول يحتوي على النشاط/الأنشطة المطلوب ترخيصها .
4. موافقة الجهة المشرفة على النشاط التجاري المطلوب ترخيصه إن وجدت.

8/22 تصنيف الورش

1. الأنشطة الرئيسية لورش إصلاح وسائل النقل وهي كالتالي:
 - أ. الإصلاحات الميكانيكية والكهربائية الخفيفة: إصلاح ميكانيكا وكهرباء والكترونيات وتكييف وسائل النقل.
 - ب. الإصلاحات الميكانيكية والكهربائية الأخرى: إصلاح محركات ومكينات وجيرات ودفرنسات المركبات وتجهيزها لكبار السن والمعاقين ومعالجة صديها وخرابة أجزائها.
 - ج. سمكرة ودهان المركبات: ورش سمكرة وطلاء وتلميع ودهان المركبات.
 - د. خدمة الإطارات: البيع بالجملة والتجزئة لإطارات المركبات وتوابعها وصيانتها وإصلاحها وتبديلها.
 - هـ. إصلاحات أخرى للمركبات: تغيير الزيوت، إصلاح المبادلات الحرارية (الراديترات)، إصلاح عوادم المركبات، إصلاح مقاعد المركبات، إصلاح نظام التعليق الهوائي (الهيدروليك) للسيارات، إصلاح محاور وفرامل المركبات، إصلاح وتركيب زجاج المركبات وإكسسواراتها.
 - و. إصلاح وصيانة الدراجات النارية: تتضمن أنشطة صيانة الدراجات وتشمل على سبيل المثال لا الحصر إصلاح ميكانيكا وكهرباء والكترونيات وعوادم وفرامل الدراجات، وإصلاح وتبديل الإطارات والترصيص، وسمكرة ودهان الدراجات، وتبديل الزيوت وفحص المركبات بالكمبيوتر وميزان السيارات.
2. الأنشطة الرئيسية لمراكز خدمة وسائل السيارات وهي التالي:

أ. أنشطة تشحيم وتغيير زيوت، ميكانيكا خفيفة للسيارات والدراجات النارية، كهرباء السيارات والدراجات النارية، وبيع وإصلاح الإطارات.

3. الأنشطة الرئيسية لمراكز الصيانة المتخصصة وهي التالي:

أ. أنشطة الإصلاحات الميكانيكية والكهربائية للسيارات، تشحيم وتغيير زيوت، تبديل فحمت الفرامل، ميزان السيارات، تركيب

عزل حراري لزجاج السيارات، بيع وإصلاح إطارات، وإصلاح قطع السيارات.

ب. بالإمكان إضافة نشاط سمكرة ودهان السيارات لمراكز الصيانة المتخصصة كنشاط فرعي شرط استيفاء المتطلبات الموجودة في هذه الاشتراطات.

4. الأنشطة الرئيسية للتجمعات التخصصية وهي التالي:

أ. أنشطة فك وتركيب الإطارات، تغيير الزيوت، تغيير البطاريات، التنجيد والتلميع، الإصلاحات الميكانيكية والكهربائية الخفيفة، خدمات الزينة والتنجيد.

8/23 متطلبات الموقع والمساحة

متطلبات الموقع حسب نوع الورشة:

1. يسمح إنشاء مراكز الصيانة المتخصصة والمستقلة على الشوارع التجارية ومناطق الخدمات اللوجستية . 2. يسمح بممارسة الأنشطة داخل المناطق الصناعية ومراكز خدمة السيارات ومراكز الصيانة المتخصصة حسب الجدول رقم (1) أدناه:

جدول رقم (1): متطلبات الموقع حسب نوع الورشة

الأنشطة	في المناطق الصناعية	في مراكز خدمة السيارات	في مراكز الصيانة المتخصصة	في التجمعات التخصصية
الإصلاحات الميكانيكية والكهربائية للمركبات الخفيفة (السيارات) والدراجات النارية	✓	✓	✓	✓
الإصلاحات الميكانيكية والكهربائية (الشاحنات) للمركبات الثقيلة	✓			
سمكرة ودهان السيارات	✓		✓	
تغيير الزيوت	✓	✓	✓	✓
خدمة الإطارات	✓	✓	✓	✓
التلميع وخدمات الزينة والتنجيد	✓	✓	✓	✓

الأنشطة	في المناطق الصناعية	في مراكز الصيانة المتخصصة	في المواقع المحددة من قبل الأمانة / البلدية
الإصلاحات الميكانيكية والكهربائية لوسائل النقل الأخرى	✓	✓	✓

8/24 المتطلبات التخطيطية العامة للورش:

الحد الأدنى لمساحة الورش حسب نوعها وموقعها:

يوضح الجدول رقم (3) الحد الأدنى من المساحات المطلوبة للورش بمختلف أصنافها ومواقعها

جدول رقم (2): المتطلبات التخطيطية العامة للورش.

التصنيف	جزء من مبنى قائم	موقع مستقل
نسبة البناء	وفق نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها النشاط.	
الارتدادات المطلوبة		
الارتفاعات المسموح بها		
الحد الأعلى لمساحة الميزانين	30% من مساحة الورشة	
التشجير	لا ينطبق	وفق ضوابط التشجير المعتمدة من الوزارة.
متطلبات إضافية	لا ينطبق	يجب تقديم تصاميم للأمانة للمراجعة والاعتماد.

جدول رقم (3): الحد الأدنى لمتطلبات المساحة للورش حسب نوعها وموقعها

النوع	في المناطق الصناعية	في مراكز الخدمة	في مراكز الصيانة المتخصصة	في المواقع المحددة من قبل الأمانة / البلدية
ورش إصلاح المركبات الخفيفة (السيارات) والدراجات النارية	2م 100	2م 40	2م 100	لا ينطبق
ورش إصلاح المركبات الثقيلة (الشاحنات)	2م 300	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
ورش إصلاح وسائل النقل الأخرى	2م 300	2م 300	2م 300	2م 300

متطلبات الأنشطة الإضافية و الأنشطة المتجانسة

- يسمح بممارسة الأنشطة الإضافية المعتمدة من الوزارة وفق الشروط التالية:
 - أ. ألا يتجاوز مجموع مساحات الأنشطة المضافة عن 50 % من المساحة الإجمالية الواردة في الترخيص .
 - ب. المحافظة على الحد الأدنى لمساحة النشاط الرئيسي.
 - ج. لا تقل مساحة النشاط الإضافي عن 2م6 ويستثنى من ذلك مكائن الخدمة الذاتية.
- يسمح بممارسة الأنشطة الإضافية المتجانسة المعتمدة من قبل الوزارة ضمن المساحة الواردة في الترخيص. ملاحظة: يمكنكم العودة إلى المرفق للاطلاع على الصور التوضيحية.

8/25 متطلبات اللوحات التجارية

- يجب التقيد بمتطلبات اللوحات التجارية ومطابقة بياناتها لبيانات الترخيص وفقاً لتسلسل الأولويات التالي :
 - الكود العمراني أو الموجهات التصميمية للهويات العمرانية للمنطقة الواقع فيها النشاط (إن وجد).

- o الدليل التنظيمي للوحات التجارية الصادر من الأمانة التي يقع النشاط في حدود نطاقها إن وجد.
- o الدليل الإرشادي للوحات التجارية الصادرة من الوزارة.
- 2. يجب إزالة اللوحات التجارية بعد إلغاء الترخيص وتسليم الموقع بحالة جيدة وإعادة الوضع لما كان عليه قبل التركيب .
- 3 يجب أن تكون بيانات اللوحة مطابقة لبيانات الترخيص.

8/26 المتطلبات الفنية العامة

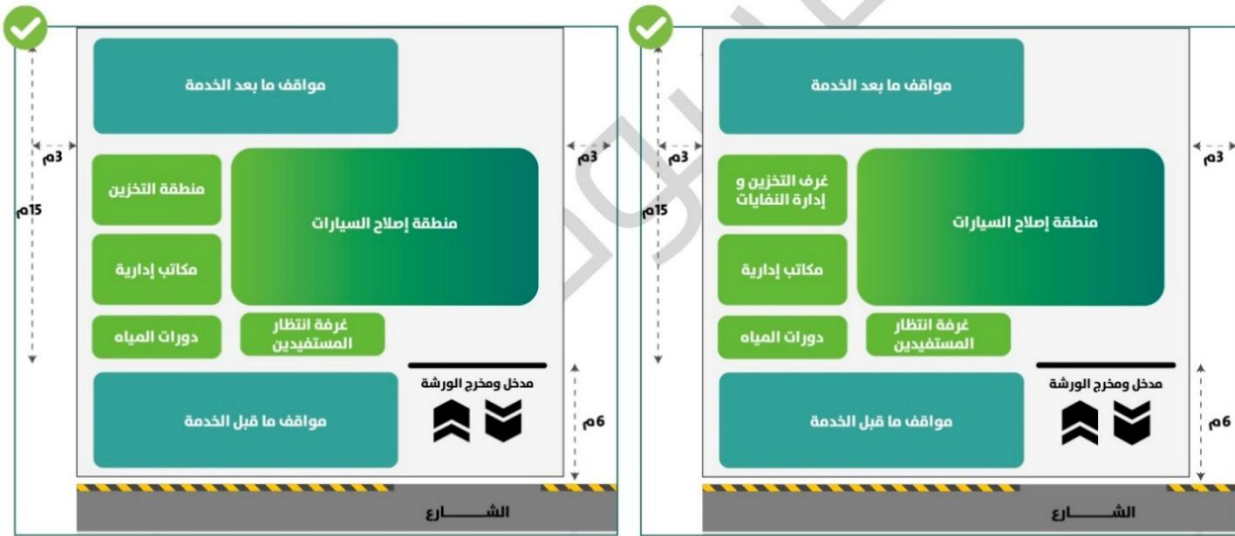
1. الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي (والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر: المتطلبات الإنشائية، المتطلبات الكهربائية، المتطلبات الميكانيكية، متطلبات التهوية والتكييف، المتطلبات الصحية، متطلبات ترشيد الطاقة، وغيرها) وجميع اشتراطات الجهة المشرفة - إن وجدت - فيما يخص ورش إصلاح وسائل النقل ، مع تنفيذ جميع الأعمال والتجهيزات والمواد طبقاً للمواصفات القياسية المعتمدة.
2. الالتزام باعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على التنفيذ من قبل مكاتب هندسية ومقاولين معتمدين لدى الوزارة.

8/27 المتطلبات المعمارية

المتطلبات المعمارية العامة:

1. تخصيص منطقة مكيفة لانتظار المستفيدين تسمح برؤية أعمال الصيانة داخل الورشة عبر نوافذ زجاجية، وفي حال صعوبة توفير النوافذ الزجاجية أو يتم الاكتفاء بتركيب كاميرات مراقبة وعرض البث الحي في غرفة الانتظار.
2. في حال عدم وجود منطقة مكيفة للانتظار يجب توفير منطقة انتظار للأفراد تتسع بحد أدنى عدد 4 كرسي انتظار.
3. توفير دورات مياه ومغاسل للمستفيدين والعاملين بالحد الأدنى وحسب المساحة المحددة من متطلبات كود البناء السعودي العام مع تحقيق الفصل والخصوصية في الدخول إلى دورات المياه (دورات خاصة بالرجال ودورات خاصة بالنساء)
4. يجب توفير مواقف للسيارات ضمن مواقع مراكز الصيانة المتخصصة حسب ما هو موضح في الأشكال التوضيحية أدناه الأشكال التوضيحية من رقم (1)

شكل توضيحي (1): نموذج استرشادي لتصميم ورشة إصلاح مركبات



- 5 يجب تخصيص المساحة المتبقية كم منطقة لإصلاح السيارات حسب أنشطة الإصلاح المحددة والالتزام بفصل الأنشطة المختلفة وتوفير المساحة اللازمة لكل من أقسام الصيانة حسب ما هو موضح في الأشكال التوضيحية أدناه (الأشكال التوضيحية من رقم (2)).

شكل توضيحي (2): نموذج استرشادي لورش إصلاح المركبات الخفيفة (السيارات)



شكل توضيحي (3): رسم توضيحي جانبي وعلوي لقياسات قسم صيانة السيارات



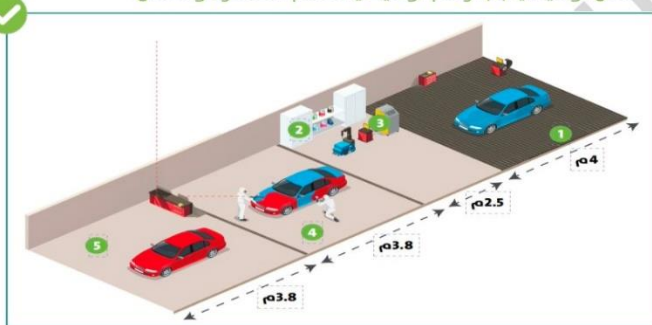
شكل توضيحي (5): رسم توضيحي لقسم خدمة الإطارات



شكل توضيحي (4): رسم توضيحي لقسم ميزان السيارات



شكل توضيحي (6): رسم توضيحي لقسم السمكرة والدهان



جدول رقم (4): توضيح مناطق السمكرة

الترميز	المنطقة
1	منطقة التحضير
2	غرفة الطلاء والتجفيف
3	منطقة تخزين الدهان
4	غرفة خلط الدهان
5	منطقة إنهاء الطلاء

8/28 مساحات الأنشطة ضمن الورش

يوضح الجدول الإرشادي رقم (5) الحد الأدنى من المساحات المطلوبة لكل نشاط ضمن الورشة:

جدول إرشادي رقم (5): الحد الأدنى لمتطلبات المساحة لكل خدمة ضمن الورشة

#	الخدمة	الحد الأدنى للمساحة / خدمة
1	الإصلاحات الميكانيكية والكهربائية للمركبات الخفيفة (السيارات)	35 م ² لكل رافعة 15 م ² لكل سيارة
2	الإصلاحات الميكانيكية والكهربائية للمركبات الثقيلة (الشاحنات)	150 م ² لكل شاحنة
3	سمكرة ودهان المركبات	94 م ² (المساحة المطلوبة) مقسمة كالتالي: 26 م ² (غرفة تحضير) 26 م ² (غرفة طلاء) 16 م ² (غرفة خلط وتخزين الدهان) 26 م ² (غرفة إنهاء الطلاء)
4	إصلاح وصيانة الدراجات النارية وما في حكمها	12 م ² لكل دراجة نارية

ملاحظة: يمكنكم العودة إلى المرفق للاطلاع على الصور التوضيحية.

8/29 متطلبات الواجهات والمظهر العام

- يجب أن يكون تصميم واجهة الورشة وفقاً للكوند العمراي أو الموجهات التصميمية للهويات العمرانية للمنطقة التي يقع بها النشاط وفي حال عدم وجوده، يكون تصميم الواجهة وفقاً لما تم اعتماده في الترخيص الصادر من الأمانة/البلدية.
- يمنع تركيب الأسلاك الكهربائية والأنابيب الصحية وغيرها من تمديدات الخدمة ووحدات التكييف الخارجية على واجهة المبنى أو بشكل ظاهر على السطح.
- يجب أن تكون واجهة الورشة مغلقة بشكل كامل مع توفر مداخل ومخارج للسيارات بالإضافة إلى أبواب عادية لدخول العاملين والمستفيدين، ويستثنى من ذلك ورش إصلاح المركبات الخفيفة والدراجات النارية الموجودة في مراكز خدمة السيارات.
- يسمح بأن تكون واجهة ورش السيارات مفتوحة (بدون أبواب سحب خارجية) في حال وجود الورشة ضمن المناطق والمجمعات الصناعية المغلقة - والتي تمتلك بوابات رئيسية - مع الإبقاء على أبواب داخلية للورشة لإقفال المكاتب وغرف التخزين.
- في حال صالة عرض السيارات المتضمنة لمراكز صيانة متخصصة والواقعة على الشوارع التجارية، فيجب أن تقتصر الواجهة على صالة عرض السيارات وفترات لدخول وخروج السيارات، ومداخل إلى منطقة استقبال العملاء.
- يجب على مراكز الصيانة المتخصصة المنفصلة أن تتضمن على أسوار جانبية وخلفية مصمتة (غير نافذة)، على ألا يقل ارتفاعها عن 2.4 م في حال كان المجاور سكني.

ملاحظة: يمكنكم العودة إلى المرفق للاطلاع على الصور التوضيحية.

8/30 متطلبات الدرج والأرصفة الخارجية

- يجب الالتزام بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة طبقاً للفصل (1009) والباب (11) من كود البناء السعودي (SBC 201) - وحسب الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت.
- يجب أن يكون الدرج الخارجي للمبنى مصنوعاً من مواد آمنة ومقاومة للانزلاق وشديدة التحمل، كالجرانيت والرخام المعالج والطلاء الخشن بمادة الإيبوكسي والسيراميك والبورسلين وما يماثلهم من مواد أخرى.
- يجب أن يكون المنحدر خالياً من العيوب ولا يؤثر على الرصيف الخارجي ولا يسبب أي تشوه بصري.
- يجب أن يكون الدرج والمنحدر ضمن حدود المنشأة.
- يجب أن يخلو الدرج والأرصفة الخارجية ومنحدر للأشخاص ذوي الإعاقة من أي تركيبات أو معدات تعيق دخول الورشة أو الخروج منها/أو الإخلاء السريع في حالات الحوادث أو الطوارئ أو الإصابات.
- يجب الالتزام بالميول المسموح به حسب معايير الوصول الشامل للمنشآت لمنحدر الرصيف للأشخاص ذوي الإعاقة.

متطلبات الأرصفة

- يجب تشطيب الأرضية بمواد غير ممتصة للزيوت، كما يجب أن تكون صلبة كالسيراميك أو الإيبوكسي أو ما ورد في كود البناء السعودي العام (SBC-201)

2. يجب أن تكون جميع فتحات التصريف وخزانات المياه والصرف الصحي وغرف التفتيش محكمة الإغلاق.
ملاحظة: يمكنكم العودة إلى المرفق للاطلاع على الصور التوضيحية.

8/31 متطلبات الأسقف

1. يجب أن يكون السقف مصنوعاً من مواد مقاومة للحريق ولا تتأثر بالرطوبة لضمان عدم إيواء الحشرات والقوارض .
2. يسمح بتركيب السقف المستعار واستخدام الأسقف المكشوفة والهياكل الحديدية والألواح المعدنية على أن يتم الأخذ بالاعتبار متطلبات الأمن والسلامة الخاصة بالأسقف .
3. يجب أن تكون الألواح المعدنية أو الهياكل الحديدية معالجة بمواد مقاومة للصدأ، في حال استخدامها للأسقف.

ملاحظة: يمكنكم العودة إلى المرفق للاطلاع على الصور التوضيحية.

متطلبات الإضاءة

1. يجب تزويد الورشة ومرافقها بما فيها المخزن بوسائل ومعدات إضاءة وفقاً للمواصفات القياسية المعتمدة .
2. يجب التأكد من كفاءة توزيع الضوء وتغطيته لجميع مساحات الورشة بما فيها المخزن، بما يضمن سلامة العاملين والمستفيدين .

3. يمنع استخدام الإنارة الغازية داخل وخارج الورشة.

8/32 المتطلبات الإضافية الخاصة بالمخزن

- يسمح بتوفير مستودع لتخزين المواد (منخفضة الخطورة) والمرتبطة بالنشاط على أن تحقق الشروط التالية :
1. ألا تتجاوز مساحة المستودع 25% من المساحة الاجمالية الواردة في الترخيص أو 150م² أو ايهما اقل .
 2. يسمح بتجاوز الحد الأعلى المسموح به (150م²)، وبحد أعلى 50% من المساحة الاجمالية على أن يتم الالتزام بالتالي:

8/33 متطلبات الوقاية والحماية من الحريق

يجب الرجوع لكافة المتطلبات الواردة في كود البناء السعودي للحماية من الحرائق. (801-SBC)
المتطلبات التشغيلية العامة

1. يجب الحصول على الترخيص البلدي قبل البدء في أعمال التشغيل .
2. يجب الحصول على ترخيص تشغيلي من الجهة المشرفة على النشاط إن وجدت، قبل البدء في أعمال التشغيل .
3. يمنع ممارسة نشاط مخالف لما تم الترخيص له .
4. يمنع مزاوله النشاط بعد انتهاء الترخيص، ويجب على المستثمر تجديد الترخيص للاستمرار بممارسة النشاط أو إلغائه في حال عدم الرغبة بالاستمرار .
5. يمنع ممارسة النشاط خارج حدود الورشة المرخص لها أو استخدام الأرضة العامة أو مناطق الارتداد .
6. يمنع نزع أو تغطية ملصق أغلاق الورشة .
7. في حالة أغلاق الورشة من قبل مراقب الأمانة / البلدية، يمنع إعادة فتح الورشة لحين معالجة المخالفة وموافقة الأمانة /البلدية على استئناف ممارسة النشاط .
8. يجب أن تكون واجهة الورشة خالية من الملصقات ما عدا الملصقات التي تشير الى طريق الدخول والخروج، وأوقات العمل، وملصقات طرق الدفع الإلكتروني، وملصق رمز (QR) وتعليمات الجهات الحكومية .
9. يسمح بتركيب لوحة أو ملصق إعلاني على واجهة الورشة وفق الأنظمة والتعليمات المنظمة لذلك .
10. يمنع وضع لافتات تحذيرية أو أي وسيلة كانت لمنع الوقوف أمام الورشة/المنشأة والمواقف العامة .
11. يمنع أغلاق المواقف المعتمدة في رخصة البناء للورش/المنشآت التجارية والتي تكون جزء من مبنى قائم .
12. عند استلام مركبة العميل للإصلاح يلزم إيقاف المركبة داخل الورشة .
13. يمنع ركن المركبات "التي تنتظر الإصلاح" خارج الورشة.
14. يجب توفير صندوق الإسعافات الأولية في المنشأة .
15. يمنع استخدام المحل/المنشأة في تخزين المواد التي ليس لها علاقة بالنشاط.

8/34 متطلبات التجهيزات الأساسية

المعدات والتجهيزات الأساسية:

1. يجب تزويد الورشة بالمعدات والمرافق الخاصة بالخدمات المقدمة حسب الترخيص، مع الالتزام بمتطلبات الورش الواردة
- ضمن اللائحة الفنية لتصنيف مراكز وصيانة وإصلاح المركبات .



2. يوصى بتوفير أدوات قياس الانبعثات من المركبات
3. يوصى بتوفير معدات شحن بطاريات المركبات.
4. يوصى توفير الأدوات ورفع ونقل المعدات الثقيلة داخل الورشة.
5. يجب توفير خزانة لحفظ الأدوات أو تجهيز غرفة تخزين للمعدات والقطع المستخدمة في الورشة برفوف تتناسب مع كمية المعدات والقطع وتضمن عدم تكديسها وسهولة الوصول لها.
- ملاحظة: يمكنكم العودة إلى المرفق للاطلاع على الصور التوضيحية.

8/35 متطلبات كاميرات المراقبة الأمنية

- يجب تركيب كاميرات أمنية وفقاً لما ورد في نظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية ولائحته التنفيذية.
- متطلبات اللوحات الداخلية
- 1 يجب وضع الرمز الإلكتروني الموحد QR على واجهة المحل/المنشأة (ملصق، لوحة) لاستعراض الوثائق النظامية مثل الترخيص والوثائق الحكومية، على أن يكون متاح الوصول له خارج أوقات العمل، ويسمح عرض الرمز في مكان ظاهر في وحدة المحاسبة أو منطقة خدمة العملاء ولا يلزم طباعة الوثائق الموجودة في الرمز الموحد وتثبيتها أو عرضها داخل المنشأة.
 - 2 يجب أن يكون الرمز بحالة سليمة وخالي من العيوب .

- 3 في حال رغبة المستفيد عرض الوثائق والملصقات، كالإرشادات والتنبيهات (أرقام البلاغات، منع التدخين، إرشادات الدفاع المدني، أوقات العمل الرسمية، أي وثائق أخرى خاصة بالمنشأة وغيرها) يجب عرضها على مستعرض لوحي أو شاشة أو إطار واحد أو أكثر وان تكون بحالة سليمة وخالية من العيوب.
- ملاحظة: يمكنكم العودة إلى المرفق للاطلاع على الصور التوضيحية.

8/36 متطلبات الصيانة العامة

- يجب القيام بالصيانة الدورية والوقائية على العناصر الإنشائية وكافة التجهيزات والتمديدات والتوصيلات والمعدات ومنها:
- 1 صيانة اللوحات التجارية والحفاظ عليها خالية من التشققات والكسور والأعطال.
 - 2 صيانة واجهة الورشة والمحافظة عليها خالية من العيوب مثل الكسور والشروخ الكبيرة الواضحة والمسببة للتشوه البصري.
 - 3 صيانة الجدران الخارجية للورشة، والتأكد من خلوها من الملصقات، والعيوب، والتشققات والشروخ الكبيرة الواضحة والمسببة للتشوه البصري.
 - 4 صيانة الأرضيات والجدران الداخلية والأسقف والحفاظ على نظافتها والتأكد من خلوها من العيوب والتشققات الكبيرة الواضحة.
 - 5 صيانة أجهزة التكيف والتأكد من فعاليتها وسلامة التمديدات وعدم وجود تسريبات منها، ويمنع تجمع المياه في أوعية مكشوفة.
 - 6 صيانة مصابيح الإضاءة بشكل دوري، والتأكد من عدم وجود مصابيح معطلة أو مكسورة.
 - 7 صيانة تمديدات الخدمة بما فيها تمديدات الغاز والصرف الصحي والأسلاك الكهربائية، والتأكد من تغطيتها في جميع أجزاء المبنى الداخلية كالأسقف والجدران والأرضيات.
 - ملاحظة: يمكنكم العودة إلى المرفق للاطلاع على الصور التوضيحية.

8/37 متطلبات النظافة العامة

- للمحافظة على النظافة العامة يوصى بالآتي :
1. المحافظة على نظافة الورشة في المساحات الداخلية والخارجية، كالأرضيات والأسقف والجدران وواجهة الورشة والأرصفة المحاذية لحدود الورشة ومنطقة إصلاح السيارات والمخازن ودورات المياه والمعدات والتجهيزات، عبر التنظيف الدوري لجميع أجزاء الورشة.
 2. توفير أوعية نفايات وتزويدها بأكياس بلاستيكية .
 3. عدم وضع النفايات خارج الأوعية أو الحاويات الخاصة بها .
 4. تفريغ الأوعية أو الحاويات الخاصة بالنفايات بشكل دوري، بما يضمن عدم تجاوزها لسعة الحاوية.
 5. يوصى بعدم تراكم الأتربة على النوافذ أو مصادر الإضاءة والتهوية .
 6. التأكد من عدم وجود تسرب أو طفح لمياه الصرف الصحي داخل المنشأة .

7. يوصى بعدم رش المياه على السوائل المتسربة على أرضية الورشة للتخلص منها، لتفادي أية تفاعلات كيميائية وضمان عدم سد مجاري الصرف الأرضية عند التنظيف.
ملاحظة: يمكنكم العودة إلى المرفق للاطلاع على الصور التوضيحية.

8/38 متطلبات التحكم في النفايات

يجب الالتزام بالمتطلبات والإرشادات الصادرة من قبل المركز الوطني لإدارة النفايات والجهة المختصة.
متطلبات أنظمة معالجة الزيوت
يجب توفير حاجز زيوت لفصل الزيوت ومنعها من التسرب إلى شبكة الصرف الصحي، مع اتباع التعليمات الواردة أدناه:
1. فحص حاجز الزيوت مرة واحدة على الأقل كل 3 أشهر أو كلما دعت الحاجة إلى ذلك وتسجيل الفحوصات في السجل المخصص لذلك.

2. تنظيف الحاجز بشكل دوري يضمن عدم تجمع الترسبات.
3. جمع الزيوت المستعملة داخل خزان مخصص لذلك قبل التخلص منها خلال الشركة المعنية بإعادة التدوير أو الناقل المعتمد للنفايات.
4. توفير معدات التنظيف الخاصة بالتعامل مع تسريبات المواد (مثل المواد الممتصة للسوائل والقابلة لإعادة الاستخدام).
5. تنظيف التسريبات (حال حدوثها) بواسطة المواد الممتصة للسوائل والمعدات المخصصة لهذا الغرض، وإعادة المنطقة المتأثرة إلى حالتها قبل التسريب.
ملاحظة: يمكنكم العودة إلى المرفق للاطلاع على الصور التوضيحية.

8/39 متطلبات نظافة دورات المياه والمغاسل والمصليات

في حالة وجود دورات مياه أو مغاسل أو مصليات، يوصى بمراعاة المتطلبات التالية:
1. الحفاظ على النظافة الدورية لدورات المياه والمغاسل والمصليات.
2. توفير صابون الأيدي.
3. توفير المناشف الورقية أو أجهزة التجفيف.
4. توفير أوعية النفايات التي لا تفتح باليد مثل: ذات الفتح التلقائي أو التي تفتح بالقدم.

8/40 متطلبات الدفع الإلكتروني

1. يجب توفير وسائل دفع إلكتروني صالحة وجاهزة للاستخدام.
2. يمنع رفض استخدام وسائل الدفع الإلكتروني.
3. يجب وضع ملصق لخيارات الدفع الإلكتروني المتوفرة على واجهة الورشة أو داخل المبنى.

8/41 المتطلبات الخاصة بالعاملين

يجب الالتزام بدليل التنظيم الموحد لبيئة العمل في منشآت القطاع الخاص الصادر من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية فيما يخص مكان استراحة الموظفين ودورات المياه وزي العاملين الموحد وغيرها من المتطلبات بما فيها:
- التزام العاملين بارتداء الملابس الخارجية النظيفة والتي تؤمن مظهر مهني لائق ويتناسب مع مهام العامل.
- يجب حمل بطاقة العمل للعاملين، أو وجود اسم الموظف والمنشأة على الزي الخاص بالمنشأة.
- تقيد جميع العاملين بالمحافظة على النظافة الشخصية.
- التوقف عن العمل في حال ظهور أي أعراض مرضية.
- عدم استخدام المنشأة للسكن.
- عدم التخزين إلا في الأماكن المخصصة لذلك.
2. الحصول على شهادة مهنية للأنشطة التي تتطلب شهادة مهنية حسب متطلبات الجهات المعنية.

ثالثاً: اشتراطات المستودعات والمخازن

8/42 كود البناء السعودي:

مجموعة الاشتراطات والمتطلبات وما يتبعها من أنظمة ولوائح تنفيذية وملحق متعلقة بالبناء والتشييد لضمان السلامة والصحة العامة.

8/43 مساحة الموقع:

هي المساحة الكلية لقطعة الأرض، والمحصورة فيما داخل حدودها.

8/44 نسبة البناء:

هي النسبة المئوية لنتائج قسمة مساحة الحد الأقصى المسموح البناء عليه بالدور الأرضي بالمتر المربع على مساحة الموقع الإجمالية بالمتر المربع بعد التنظيم.



8/45 الارتدادات:

هي المسافات الفاصلة بين حدود المبنى وحدود ملكية الموقع.

8/46 الدور الأرضي:

هو الدور الذي لا يزيد ارتفاع منسوب أرضيته (وجه بلاط الأرضية) عن 1.20 م من منسوب منتصف رصيف الواجهة التي فيها المدخل الرئيسي.

8/47 دور الميزانين:

هو دور متوسط بين أرضية وسقف أي فراغ ولا تتجاوز مساحته ثلث مساحة الطابق الموجود به، ويُسمح بزيادة هذه المساحة إلى نصف مساحة الطابق الذي يتوفر به نظام إطفاء آلي وإنذار صوتي معتمد.

8/48 إجمالي مساحة البناء:

مجموعة مساحة أدوار المبنى وتشمل مساحة جميع المباني المسقوفة باستثناء المناور والأفنية الداخلية المكشوفة، والمظلات المفتوحة، وأدوار الميزانين وأدوار مواقف السيارات تحت الأرض (أدوار القبو).

8/49 الارتفاع الكلي للمبنى:

المسافة الرأسية المقاسة من منسوب الرصيف أمام المدخل الرئيسي حتى منسوب ظهر سطح المبنى.

8/50 مناطق التحميل والتفريغ:

هي مناطق مخصصة لأعمال التحميل والتفريغ طبقاً لاحتياجات المستودع، ومن الممكن أن تكون منفصلة عن بعضها أو مجمعة في منطقة واحدة لتفريغ المواد الخام وتحميل المنتجات النهائية.

8/51 أرصفة التحميل والتفريغ:

هي أرصفة مرتفعة عن الأرض محاذية لأماكن المناولة من الشاحنات للمستودعات لتسهيل عمليات التحميل والتفريغ.

8/52 خلجان التحميل والتفريغ:

هي بدائل لمناطق وأرصفة التحميل والتفريغ، يتم فيها اصطاف الشاحنات ما بين أرصفة تحميل وتفريغ متتابعة وعمودية على المستودع.

8/53 المستودعات:

هي منشآت ذات أحجام كبيره توفر البيئة المناسبة لتخزين السلع والمواد والمنتجات.

8/54 المناولة:

هي أعمال تفريغ أو تحميل الشاحنات من البضائع والمواد وتكون يدوية أو ميكانيكية.

8/55 جزر أو مسارات الحركة:

هي مسارات مخططة للحركة بين رصات المواد المخزنة.

8/56 الجهة المشرفة:

كل وزارة أو هيئة أو مؤسسة عامة وما في حكمها مختصة – بموجب أنظمتها – بالإشراف على نشاط معين تتطلب ممارسته إصدار ترخيص له من تلك الجهة.

8/57 معايير مواصفات المواد:

هي الحد الأدنى للخصائص الفنية للمواد المستخدمة سواء خصائص فيزيائية أو ميكانيكية أو كيميائية.

8/58 المتطلبات الفنية للتنفيذ:

هي الحد الأدنى الواجب تنفيذها من حيث مطابقة المواد والتأكد من جودة التنفيذ.

8/59 المواصفات القياسية المعتمدة:

هي المواصفات القياسية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.

8/60 عملية التعبئة والتغليف:

هي عملية تطوير وإنتاج العبوات (التعبئة، والإغلاق، ووضع العلامات) من قبل المتخصصين أو المشغلين باستخدام طرقاً ومعدات مصممة لخطوط إنتاج وأنواع عبوات محددة.

8/61 مواد منخفضة الخطورة:

هي المواد غير القابلة للاشتعال مثل : مواد البناء والأجهزة والمواد الخام غير القابلة للاشتعال حسب كود البناء السعودي.(SBC201)

8/62 المخازن:

هي منشآت للتخزين الدائم أو المؤقت داخل النطاق العمراني، وتكون صغيرة أو متوسطة الحجم حسب بنود هذه الاشتراطات، وتستخدم للتخزين الذاتي التابع لنشاطات رئيسية، أو التأجير لنشاطات تجارية وصناعية خفيفة.



8/63 منافذ البيع:

أماكن أو نقاط توزيع تقدم للعملاء السلع والخدمات للبيع. وتستخدم هذه المنافذ لعرض وتسويق المنتجات والسلع والخدمات المختلفة للزبائن.

8/64 موقع التجميع:

موقع في المستودع حيث يتم إدارة الشحنات الصادرة ويُعتاد أن تكون هذه الموقع قرب مرافق التحميل والتفريغ لتسهيل عمليات تحميل وتفريغ الشاحنات بكفاءة.

8/65 بطاقة النشاط:

البيانات التعريفية المختصرة لنشاط الأيزك (رقم، النشاط، اسم النشاط، الوصف التفصيلي للنشاط) مع بيان أهم الاشتراطات المكانية والخاصة لممارسة النشاط ومسمى لائحة الاشتراط التي تنظم ممارسة النشاط، والتي تمكن المستفيد من الحصول على أهم البيانات لممارسة النشاط.

8/66 الرمز الإلكتروني الموحد:

خدمة رقمية يقدمها المركز السعودي للأعمال بالكامل مع الجهات الحكومية المعنية، تتيح وصول المستهلكين والمراقبين للبيانات الرئيسية المحدثة للمنشآت الاقتصادية، عبر رمز الاستجابة السريعة (QR-Code).

8/67 الأنشطة المتجانسة:

هي الأنشطة التي تمارس في نفس موقع المنشأة ولها نفس طبيعة النشاط المرخص له ولا تتطلب مساحة إضافية.

8/68 الأنشطة الإضافية:

هي الأنشطة التي تمارس في نفس موقع المنشأة وليس لها نفس طبيعة النشاط المرخص له وتتطلب إضافة مساحة لممارستها.

8/69 وحدات التخزين الذاتي:

وحدات التخزين الذاتي هي مبنى أو مجموعة من المباني التي تحتوي على مساحات تخزين منفصلة وفردية وخاصة بأحجام مختلفة متاحة للإيجار.

8/70 متطلبات الترخيص

1 يجب أن تكون إجراءات الإصدار والإلغاء والتجديد والتعديل والإيقاف للترخيص وفقاً لنظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية.

2 يجب الحصول على موافقة الدفاع المدني قبل إصدار الترخيص.

3 يجب تقديم سجل تجاري ساري المفعول يحتوي على النشاط/الأنشطة المطلوب ترخيصها.

4 يجب الحصول على موافقة الجهة المشرفة على النشاط التجاري المطلوب ترخيصه، إن وجدت.

5 يجب الحصول على موافقة الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية قبل الحصول على الترخيص من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان للمستودعات ذات الخطورة العالية.

8/71 تصنيف المستودعات والمخازن

تصنيف المستودعات

1. تصنف المستودعات وفقاً لدرجة الخطورة الخاصة بالمواد والمنتجات المخزنة، حسب التصنيف المعتمد بكود البناء السعودي SBC 201 كما يلي:

• مستودعات ذات خطورة متوسطة: (S1) هي التي يتم فيها تخزين مواد ذات خطورة متوسطة على السلامة والصحة العامة مثل: الكرتون والبلاستيك (يرجى الرجوع لكود البناء السعودي SBC201 قسم 311 لأنواع المواد المخزنة).

• مستودعات ذات خطورة منخفضة: (S2) هي التي يتم فيها تخزين مواد غير قابلة للاشتعال مثل: مواد البناء والأجهزة والمواد الخام غير القابلة للاشتعال (يرجى الرجوع لكود البناء السعودي SBC201 قسم 311 لأنواع المواد المخزنة).

2. يكون التخزين دائماً أو مؤقتاً، ويمكن أن يكون التخزين:

• يدوياً.

• أوتوماتيكياً.

3. تنقسم المستودعات من حيث استخدامها إلى:

• مستودعات عامة: المستودع العام هو المبنى المخصص لتخزين الأوعية والمواد غير المعبأة لفترات معينة لحين تسويقها ويعمل كمنشأة مستقلة بذاتها درجة حرارة الغرفة 25م° درجة مئوية ويتضمن فراغات الاستلام والشحن والتعبئة ومساحات التخزين والممرات والفراغات اللازمة للمكاتب وخدمات العمال.

• مستودعات مبردة / مجمدة: تصمم مستودعات التخزين المبردة بهدف الحفاظ على جودة وصحة وسلامة المواد والمنتجات القابلة للتلف والمواد الترمينية العامة التي تتطلب فراغات مبردة عند تخزينها على درجة حرارة تتراوح بين



- صفر و4 درجة مئوية للتبريد وصفر الى -16 درجة مئوية للتجميد. وتتضمن بالإضافة الى متطلبات المستودعات العامة فراغات مخصصة للتجميد والتبريد، ومرافق التجهيز والمساحات اللازمة للمعدات الميكانيكية.
- مستودعات محددة الرطوبة: تتشابه المستودعات المحددة الرطوبة مع المستودعات العامة في جميع النواحي باستثناء انه يتم بناؤها بحواجز مانعة للتبخر وتحتوي على معدات التحكم للحفاظ على مستوى محدد للرطوبة داخل المبنى. قد يكون مبنى المستودع منفصل أو مجاور لمستودع عام.
 - مستودعات مظلمة أو مغطاة: هي عبارة عن هيكل مسقوف دون جدران جانبية أو نهائية كاملة، قد تحتوي أنظمة مرشحات المياه والإنذار لمكافحة الحريق. وعادة ما يستخدم هذا النوع من المستودعات لتخزين اسطوانات الغاز، والنفط، والزيوت، والشحومات المعبئة في اسطوانات، والشاحنات، والأخشاب الغير المصقولة، وغيرها من مواد البناء. تجدر الإشارة الى ان أماكن التخزين المغطاة/المظلمة التي تستعمل لتخزين المواد الخطرة تخضع لمتطلبات تصميمية واشتراطات خاصة.
 - مستودعات مفتوحة (مكتشوفة): الفرق بين المستودعات المفتوحة والمستودعات العامة هي عدم وجود سقف لتغطية المواد المخزنة ولا تلتزم بدرجة حرارة معينة لتخزين المواد وتستخدم عادةً لتخزين البلاط والرخام.

8/72 تصنيف المخازن

1. تصنف المخازن طبقاً للتصنيف الخاص بدرجة الخطورة للمواد المخزنة: مخازن ذات خطورة متوسطة S1، ومخازن ذات خطورة منخفضة S2، وطبقاً لكود البناء السعودي (SBC 201).
2. تقسم المخازن من حيث الاستخدام إلى:
 - مخازن ملحقة: هي المخازن الملحقة (الثابتة) لأحد الأنشطة التجارية ومباني الاستعمالات الرئيسية، وتستخدم لأعمال التخزين الخاصة بهذا الاستعمال الرئيسي.
 - مخازن منفصلة: هي المخازن المستقلة بذاتها داخل الحيز العمراني المختلط لخدمة أنشطة تجارية وصناعية خفيفة منفصلة عنها.

8/73 متطلبات التنظيم المكاني

- المتطلبات المكانية للمستودعات
1. يجب أن يكون الموقع ضمن المناطق المخصصة للمستودعات أو المناطق الصناعية.
 2. تطبق الاشتراطات المكانية التالية عند بناء أو تعديل أو توسعة المستودعات بخصوص تحديد الموقع وعلاقته بالمواقع المجاورة.
- جدول رقم (1): المتطلبات المكانية للمستودعات

مستودعات خطورة متوسطة (S1)	مستودعات خطورة منخفضة (S2)	
مساحة الموقع كحد أدنى	300 م ²	
الارتدادات كحد أدنى	6 متر أمامي 3م من الجوانب 2م من الخلف	6 متر أمامي 3م من الجوانب والخلف
الارتفاع	لا يقل عن 8 متر، ولا يزيد عن 24 متر	الحد الأدنى 8 متر الحد الأعلى غير محدد

3. يسمح عدم تحديد ارتدادات جانبية بين المستودعات بشرط ألا تتجاوز مساحات المستودعات المتلاصقة 7000 م².
4. ارتفاع العناصر الثانوية مثل: الهوائيات والمداخل لا يحتسب ضمن الارتفاع الأقصى المحدد.
5. يجب أن تكون المستودعات المفتوحة محاطة بسور من النوع النافذ أو المصمت وألا تتجاوز حد الملكية، وتكون بارتفاع 2.4م كحد أدنى ويسمح للتصنيفات المتبقية.
6. يسمح بإزالة الأسوار الجانبية والخلفية مع تبيين حدود الملكية بعلامات توضيحية أو بفواصل أرضية.
7. يجب توفير مساحات كافية لمناورة مركبات الإطفاء داخل الموقع بناءً على تخطيط الموقع المعتمد.
8. يجب توفير موقف سيارة على الأقل لكل 70م² من مساحة المكاتب الإدارية.
9. لا يسمح بمواقف السيارات أو اصطافافها على الشوارع المحيطة خارج مساحة الموقع.

- 10 يسمح استخدام المساحات المخصصة للإرتدادات لتوفير على سبيل المثال لا الحصر مواقف السيارات ومولدات الكهرباء وغرفة الحارس مع توفير جدران مقاومة للحرائق بناءً على متطلبات الكود السعودي (SBC 801)
- 11 يجب توفير مواقع لتحميل وتفريغ الشاحنات مثل أرصفة الشحن والتفريغ والتحميل وخلجان التحميل والتفريغ أو المساحات المخصصة للتفريغ والتحميل بناءً على الجدول التالي ويسمح أن تكون بالارتدادات أو داخل المستودع:
- جدول رقم (2): عدد مواقف الشاحنات للتحميل والتفريغ

مساحة الموقع	الحد الأدنى للمواقف المطلوبة
300م-2000م	1
2000م-4000م	2
4000م-6000م	3
6000م-8000م	4
8000م-10000م	5
أكثر من 10000م	موقفًا، بالإضافة إلى موقف واحد لكل 10000م بعد الـ 5 مواقف

- 12 يجب أن تكون مناطق التحميل والتفريغ داخل حدود الموقع (نموذج استرشادي).



- 13 يجب تخصيص مساحة محددة في الارتدادات الجانبية أو الخلفية لتخزين النفايات ويجب ألا تكون في الواجهة الأمامية للمستودع، مع مراعاة عدم عرقلة عملية دخول وخروج الشاحنات من وإلى المستودع.
- 14 يجب أن يكون التشجير وفق ضوابط واشتراطات سياسة التشجير المعتمدة من الوزارة برقم ٤٥٠٠٨٢١٢٠٦ وتاريخ ١٤٤٥/١٠/٢٢هـ.

- 12 يمنع إنشاء مستودعات المواد الغذائية بجوار مستودعات المبيدات الحشرية والمنظفات.
- 15 يسمح بتنفيذ مستودعات في الأراضي الزراعية لخدمة منتجات الأراضي الزراعية فقط.
- 16 يسمح بإصدار ترخيص تجاري واحد لعدة وحدات متجاورة (مستودعات) في حال كانت برخصة بناء واحدة وتعامل كنشاط واحد عند إصدار باقي المتطلبات البلدية مع استثناء اللوحات التجارية ويتم تركيبها على كل وحدة.

8/74 المتطلبات المكانية للمخازن

- 1 يجب أن تكون المخازن ملحقة بنقطة بيع وألا تكون مستقلة بذاتها.
- 2 يسمح بإنشاء مخزن منفصل يعنى بتخزين المواد والمعادن الثمينة (مثل الأوراق النقدية والعملات المعدنية واللوحات الفنية والقطع الأثرية) بعد موافقة البنك المركزي السعودي.
- 3 تطبق المعايير التالية على الأقل عند إنشاء أو تعديل استخدام للمخازن الملحقة داخل المناطق العمرانية:
جدول رقم (3): المتطلبات المكانية للمخازن

المخازن	منخفضة الخطورة – ذاتية التخزين (S2)
المساحة	يجب ألا تزيد مساحة المخزن عن 50% من مساحة المنشأة.
الارتدادات	حسب نظام البناء المعمول به في المنطقة للمبنى الواقع المخزن به.
الارتفاع (من-إلى)	حسب نظام البناء المعمول به في المنطقة للمبنى الواقع المخزن به.

- 4 يجب بأن تكون المخازن على شوارع تجارية أو داخل المناطق التجارية.
- 5 يجب توفير موقف سيارة لكل 75م² من مساحة البناء الإجمالية، وبحد أدنى موقفين.
- 6 يجب أن يكون التشجير وفق ضوابط واشتراطات سياسة التشجير المعتمدة من الوزارة برقم ٤٥٠٠٨٢١٢٠٦ بتاريخ ١٤٤٥/١٠/٢٢هـ.

المتطلبات المكانية لوحدات التخزين الذاتي

- 1 تنطبق الاشتراطات المكانية للمستودعات منخفضة الخطورة على وحدات التخزين الذاتي الموجودة في المناطق الصناعية.
- 2 تطبق المعايير التالية عند إنشاء أو تعديل استخدام وحدات التخزين الذاتي في المناطق التجارية:
جدول رقم (4): المتطلبات المكانية لوحدات التخزين الذاتي

وحدات التخزين الذاتي	منخفضة الخطورة
المساحة	بحد أعلى 3000 م ² .
الارتدادات	• الارتداد الأمامي وفق نظام البناء المعمول به في منطقة المبنى. • 3 م من الجوانب والخلف.
الارتفاع	حسب نظام البناء المعمول به في المنطقة للمبنى الواقع المخزن به.

- 3 يجب أن يكون المبنى مستقل ويتبع الهوية العمرانية للمنطقة.
- 4 يجب توفير مواقف للسيارات وفق نظام البناء المعتمد بالمنطقة.
- 5 يمنع استخدام الارتدادات للتنزيل والتحميل ويكون التنزيل والتحميل داخل حدود المنشأة.
- 6 يجب أن تكون منطقة التخزين محاطة بالكامل بالجدران أو الأسوار أو المباني أو مزيج منها.
- 7 يجب أن يكون التشجير وفق ضوابط واشتراطات سياسة التشجير المعتمدة من الوزارة برقم ٤٥٠٠٨٢١٢٠٦ بتاريخ ١٤٤٥/١٠/٢٢هـ.

8/75 متطلبات الأنشطة الإضافية والمتجانسة

1. يسمح بممارسة الأنشطة الإضافية المعتمدة من الوزارة وفق الشروط التالية:
 - ألا يتجاوز مجموع مساحات الأنشطة المضافة عن 50 % من المساحة الإجمالية الواردة في الترخيص.
 - المحافظة على الحد الأدنى لمساحة النشاط الرئيسي.
 - ألا تقل مساحة النشاط الإضافي عن 6م² ويستثنى من ذلك مكائن الخدمة الذاتية.
2. يسمح بممارسة الأنشطة المتجانسة المعتمدة من قبل الوزارة ضمن المساحة الواردة في الترخيص.

ملاحظة: يمكنكم العودة إلى المرفق للاطلاع على الصور التوضيحية.

متطلبات اللوحات التجارية

1. يجب التقيد بمتطلبات اللوحات التجارية ومطابقة بياناتها لبيانات الترخيص وفقاً لتسلسل الأولويات التالي:
 - الكود العمراني للمنطقة الواقع فيها النشاط (إن وجد).
 - الدليل التنظيمي الصادر من الأمانة التي يقع النشاط في حدود نطاقها.
 - الدليل الإرشادي للوحات التجارية الصادرة من الوزارة.
2. يجب إزالة اللوحات التجارية بعد الغاء الترخيص وتسليم الموقع بحاله جيده وإعادة الوضع لما كان عليه قبل التركيب.
3. يجب أن تكون بيانات اللوحة مطابقة لبيانات الترخيص.



9) الاشتراطات الفنية

1. الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي (والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر: المتطلبات الإنشائية، المتطلبات الكهربائية، المتطلبات الميكانيكية، متطلبات التهوية والتكييف، المتطلبات الصحية، وغيرها) وجميع اشتراطات وزارة الصناعة والثروة المعدنية فيما يخص المصانع، مع تنفيذ جميع الأعمال والتجهيزات والمواد طبقاً للمواصفات القياسية المعتمدة.
 2. الالتزام باعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على التنفيذ من قبل مكاتب هندسية معتمدة لدى الوزارة.
 3. يجب الالتزام باشتراطات المستودعات والمخازن الفنية على جميع مناطق التخزين في المصانع.
- المتطلبات المعمارية
1. يجب أن يكون المصنع من دور أرضي فقط أو أرضي ميزانين على الشوارع التجارية .
 2. يجب عمل أرضيات المناطق المكشوفة والأرصفة الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن 2% لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.
 3. يجب توفير أماكن (مناطق مغلقة أو مفتوحة) مخصصة لموظفي الإدارة، وأخرى للحراسة والأمن.
 4. يجب توفير بوابة للدخول والخروج للأفراد .
 5. يسمح بتوفير مدخل ومخرج للعاملين.
 6. يجب أن يكون جميع الجدران والأسقف والتشطيبات من دهانات وخلافة من مواد مقاومة للحريق وتضمن عدم إيواء الحشرات والقوارض بناءً على متطلبات الكود السعودي (SBC 801).
 7. يسمح بتركيب السقف المستعار واستخدام الأسقف المكشوفة والهياكل الحديدية والألواح المعدنية على أن يتم الأخذ بالاعتبار متطلبات الأمن والسلامة الخاصة بالأسقف.
 8. يجب طلاء الألواح المعدنية أو الهياكل الحديدية عند استخدامها للأسقف.
 9. يجب بناء سور خارجي لمحيط كامل محيط الموقع على ألا يقل الارتفاع عن 2.5م ويكون من الخرسانة أو الطوب الاسمنتي أو الشبك المعدني المقوى أو من الاثنين معاً.
 10. الالتزام بتوفير موقع لأجهزة التحكم والمراقبة الأمنية تكون بعيدة عن عبث الأشخاص غير المختصين.
 11. يجب تصميم أنظمة فصل وتخزين للزيوت والشحومات تمنع تصريفها إلى شبكة الصرف الصحي.
 12. يجب توفير مساحات كافية لمنورة مركبات الإطفاء داخل الموقع بناءً على تخطيط الموقع المعتمد.
 13. يجب ألا تزيد مساحة المكاتب الإدارية عن 30% من مساحة الموقع.
 14. يجب توفير مواقع لتحميل وتفريغ الشاحنات مثل أرصفة الشحن والتفريغ وخلجان التحميل والتفريغ أو المساحات المخصصة للتفريغ والتحميل.
 15. يجب أن تكون مناطق التحميل والتفريغ داخل حدود الموقع.
 16. يسمح بتخصيص مساحة محددة في الارتدادات الجانبية للنفايات على أن لا تبعد مسافة 10 – 20 متر عن الواجهة الامامية للمصنع، مع مراعاة عدم عرقلة عملية دخول وخروج الشاحنات.
 17. توفير دورات المياه اللازمة للعاملين بناءً على متطلبات الكود السعودي ((SBC 201) .
 18. يجب وجود قواطع حريق فاصلة بين الأشغال مكتملة ومطابقة لمتطلبات الكود السعودي (SBC201).
 19. يسمح بإقامة دور قبو على أن يكون لاستخدام مواقف السيارات والمواد الكهربائية حسب موافقة الأمانة المختصة على رخصة البناء .
- متطلبات المظهر العام للنشاط:
- متطلبات الوصول الشامل
1. يجب الالتزام بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة طبقاً للفصل (1009) والباب (11) من كود البناء السعودي (SBC-201) وحسب دليل لمعايير الوصول الشامل للمنشآت.
 2. يجب أن يكون الدرج الخارجي للمبنى مصنوعاً من مواد آمنة ومقاومة للانزلاق وشديدة التحمل، كالجرانيت والرخام المعالج والطلاء الخشن بمادة الإيبوكسي والسيراميك والبورسلين وما يماثلهم من مواد أخرى.
 3. يجب توفير منحدر للأشخاص ذوي الإعاقة في حدود المصنع، ويستثنى من ذلك المصانع المتواجدة في مباني توفر متطلبات للأشخاص ذوي الإعاقة.
 4. يجب أن يكون المنحدر خالياً من العيوب ولا يؤثر على الرصيف الخارجي ولا يسبب أي تشوه بصري.
 5. يجب وضع درج مدخل المصنع أو المنحدر ضمن حدود المصنع.
 6. يجب أن يخلو الدرج والأرصفة الخارجية ومنحدر للأشخاص ذوي الإعاقة من أي تركيبات أو معدات تعيق دخول المصنع أو الخروج منه أو الإخلاء السريع في حالات الحوادث أو الطوارئ أو الإصابات.
 7. يجب الالتزام بالميول المسموح به -حسب معايير الوصول الشامل للمنشآت- لمنحدر الرصيف للأشخاص ذوي الإعاقة.
- متطلبات الوقاية والحماية من الحريق



- معدات، ومنها:
- مدينة الواضحة
بلدية محافظ القنيطرة
شققات الكبيرة
رقة تنمية الاستثمار

- صيانة أجهزة التكيف والتأكد من فعاليتها وسلامة التمديدات وعدم وجود تسريبات منها، ويمنع تجميع المياه في أوعية مكشوفة.
- صيانة مصابيح الإضاءة بشكل دوري، والتأكد من عدم وجود مصابيح معطلة أو مكسورة.
- صيانة تمديدات الخدمة بما فيها تمديدات الغاز والصرف الصحي والأسلاك الكهربائية، والتأكد من تغطيتها في جميع أجزاء المبنى الداخلية كالأسقف والجدران والأرضيات.
- ملاحظة: يمكنكم العودة إلى المرفق للاطلاع على الصور التوضيحية.
- متطلبات النظافة العامة
- المحافظة على النظافة العامة يوصى بالآتي:
 1. الحفاظ على نظافة مكونات المصنع مثل (الأرضيات والأسقف والجدران والواجهات الخارجية والأرصعة المحاذية لواجهة المصنع والتأكد من خلوها من الأوساخ والأتربة المتراكمة أو البقع صعبة الإزالة.
 2. توفير أوعية النفايات التي لا تفتح باليد مثل: ذات الفتح التلقائي أو التي تفتح بالقدم.
 3. تفريغ الأوعية أو الحاويات الخاصة بالنفايات بشكل دوري، بما يضمن عدم تجاوزها لسعة الحاوية.
 4. التأكد من عدم وجود قوارض أو حشرات داخل المصنع.
- متطلبات التحكم في النفايات
- يجب الالتزام بالمتطلبات والارشادات الصادرة من قبل المركز الوطني لإدارة النفايات والجهة المشرفة.
- المتطلبات الخاصة بالعاملين
- يجب مراعاة الالتزام بالقرارات والأنظمة الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية .
- متطلبات الدفع الإلكتروني (منافذ البيع)
 1. يجب بتوفير وسائل دفع إلكتروني صالحة وجاهزة للاستخدام .
 2. يمنع رفض استخدام وسائل الدفع الإلكتروني.
 3. يجب وضع ملصق لخيارات الدفع الإلكتروني المتوفرة على واجهة المصنع و داخل المبنى في حال توفرها .
- الأحكام العامة
 1. تختص الأمانات والبلديات بمراقبة تنفيذ هذه الاشتراطات وفق اختصاصها في جميع المصانع وإيقاع العقوبات بحق المخالفين.
 2. بطاقات الأنشطة الموجودة على منصة بلدي هي جزء لا يتجزأ من هذه الاشتراطات بما لا يتعارض مع المتطلبات الواردة في هذا الاشتراط .
 3. يلتزم صاحب الترخيص بالأنظمة والتعليمات الصادرة من قبل الجهات الحكومية الأخرى فيما يتعلق بمتطلبات النشاط المرخص له.

(10) الغرامات والجزاءات

يلتزم المستثمر إنشاء وتشغيل وصيانة مصنع صناعات خفيفة وورش الإصلاح ومستودعات التخزين والتوزيع بالقطعة رقم 22 المخطط رقم 1525 بصناعية أبو معن بمحافظة القطيف ، وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر، فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 218 بتاريخ 1423/8/6هـ، وما يستجد عليها من تعديلات وفي حال عدم وجود بند باللائحة يتم تقديرها من قبل البلدية، وفيما لا يرد به نص في لائحة الغرامات والجزاءات المذكورة فسوف يكون المستثمر ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها البلدية..



(11) نموذج تقديم العطاء

إنشاء وتشغيل وصيانة مصنع صناعات خفيفة وورش الإصلاح ومستودعات التخزين والتوزيع بالقطعة رقم 22 المخطط رقم 1525 بصناعية أبو معن بمحافظة القطيف

المحترم

سعادة رئيس البلدية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14... هـ المتضمن رغبة البلدية إنشاء وتشغيل وصيانة مصنع صناعات خفيفة وورش الإصلاح ومستودعات التخزين والتوزيع بالقطعة رقم 22 المخطط رقم 1525 بصناعية أبو معن بمحافظة القطيف ، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة، ويتم قبولنا للعقار على حالته.

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

إيجار المتر المربع ريال / سنة	قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل الضريبة		القيمة الإجمالية لكامل مدة الاستثمار غير شامل الضريبة	
	رقماً	كتابة	رقماً	كتابة

إيجار المتر المربع ريال / سنة	قيمة الأجرة السنوية (ريال) شامل الضريبة		القيمة الإجمالية لكامل مدة الاستثمار شامل الضريبة	
	رقماً	كتابة	رقماً	كتابة

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي بقيمة لا تقل عن 25% من قيمة العطاء السنوي (سارية وغير قابل للإلغاء وقابل للتمديد إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات

اسم المستثمر										
اسم الشركة	رقم السجل التجاري									
رقم بطاقة الأحوال										
صادرة من:	بتاريخ:									
هاتف:	فاكس:									
ص.ب:	الرمز البريدي:									
العنوان الوطني:	تاريخ التقديم: / ... /									
البريد الإلكتروني:										



(12) المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)

صورة المستكشف الجغرافي



صورة فضائية للموقع



(13) محضر تسليم عقار

رقم العقد:	تاريخ العقد:	
وصف العقار:	النشاط (المزاوول / المصرح):	
اسم المستثمر:	رقم السجل (مدني / تجاري / صناعي):	

إنه بناءً على المادة الخامسة من العقد المدونة معلوماته بهذا المحضر التي تنص على:
[أن احتساب مدة العقد تبدأ من تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم العقار على أن يقوم المستثمر بمراجعة البلدية خلال (30) يوماً من تاريخ توقيع العقد معه لإنهاء إجراءات تسليم الموقع له، ولا يترتب على البلدية أية التزامات حيال تأخر المستثمر عن استلام العقار]. وبموجب هذا المحضر المدون أنني قد استلمت العقار المذكور ببياناته أعلاه بعد أن عاينته معاينه تامه نافية للجهالة وأني قابله على حالته في تاريخ استلامه في يوم:
الموافق:/...../.....

مندوب البلدية
الاسم: التوقيع: التاريخ:/...../.....
الختم الرسمي:

المستثمر أو مندوب المستثمر
الاسم: التوقيع: التاريخ:/...../.....
الختم الرسمي:



(14) إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) بتاريخ 1441/06/29 هـ.
- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة:

- الاسم:

- الوظيفة:

- التوقيع:

- التاريخ:

الختم

التوقيع

