



كراستة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة مواقف للمعدات والنقليات وورشة ومستودع
ومكاتب إدارية وسكن للموظفين للقطعة رقم ت ٨٨ بالخط رقم
٤/١٠٨٢ بمصانع الطابوق والخرسانة



الفهرس

الصفحة	المحتويات	م
٣	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	أ
٤	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	ب
٥	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	ج
٦	مقدمة	١
٧	وصف الموقع	٢
٨	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	٣
١٠	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	٤
١١	ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	٥
١٢	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٦
١٣	الاشتراطات العامة	٧
٢٠	الاشتراطات الخاصة	٨
٢٧	الاشتراطات الفنية	٩
٣٩	الغرامات والجزاءات	١٠
٤٠	المرفقات	١١

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

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

المستند	المرفق	الموقع	م
مذكرة العرض المالي ويحتوي على نحوذ العطاء موقع من المستثمر			
خطاب الضمان البنكي من أحد البنوك المعتمدة لدى البنك المركزي السعودي وأن يكون بقيمة لا تقل عن ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي وساري المفعول لمدة لا تقل عن (١٨٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف			١
مذكرة العرض الفني إذا طلب ذلك ويحتوي على ١. عدد المشروعات المماثلة التينفذها المستثمر وقيمتها ٢. كفاءة الشركة المنفذة ٣. جدول يوضح قيم المشاريع التينفذها المستثمر ٤. مشهد من أحد البنوك يبين الملائمة المالية لدى المستثمر أو ميزانية لأخر سنتين ٥. تقديم ما يثبت التزام المستثمر بالسداد في الميعاد لأعمال سابقة مع الأمانة ان وجدت ٦. جدول يوضح عدد طاقم العمل الذي سوف يقوم بتنفيذ المشروع ٧. جدول يوضح عدد المعدات والأجهزة والآليات المستخدمة في تنفيذ المشروع ٨. مواصفات المعدات والأجهزة المستخدمة في تنفيذ المشروع ٩. خطة العمل ١٠. المخطط العام لتصميم الموضع ١١. عقد الشركة واتفاقية التضامن وجميع قرارات الشركاء بالتعديل عليه. ١٢. توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء) ١٣. صورة سارية المفعول من السجل التجاري. ١٤. صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول ١٥. صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية. ١٦. صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي. ١٧. صورة إثبات العنوان الوطني ١٨. كراسة الشروط موقعة من المستثمر. ١٩. أصل خطابات التأهيل.		٢	

ملاحظة: يستبعد أي عطاء لا يرقى به أصل خطاب الضمان البنكي أو تكون قيمة الضمان أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من (١٨٠) مائة وثمانون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد
العقار	هو أرض تحدد الأمانة موقعها والتي يقام عليها المشروع
الوزارة	وزارة الشئون البلدية والقروية والإسكان.
الأمانة	أمانة محافظة الأحساء
الإدارة	الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات.
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول مثل هذه الأنشطة
مقدم العطاء	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات ويمكن تضامن بعض الشركات ذات الخبرة.
المنافسة العامة	فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات والأمانة والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها.
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص) .
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات.

ت. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

البيان	البيان	البيان
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان (مراعاة التمديد)	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان (مراعاة التمديد)	
إعلان نتيجة المنافسة	تحدده الأمانة	
موعد الإخطار بالترسية	بعد البت في الترسية وفحص العروض وتحليلها والمفاؤضة	
تاريخ توقيع العقد	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعةها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائياً، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	
تاريخ تسليم الموقعة	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموعد حضر تسليم موقع من الأمانة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على حضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار ويسجل في النظام من ذلك التاريخ . بدلاً من ذلك، لا تزيد المدة بين تسليم الموقعة وتوقيع العقد عن شهر فقط	
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد	



١. مقدمة:

ترغب أمانة محافظة الأحساء في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية من خلال منصة فرص وذلك إنشاء وتشغيل وصيانة مواقف للمعدات والنقليات وورشة ومستودع ومكاتب إدارية وسكن للموظفين للقطعة رقم ت ٨٨ بالمخطط رقم ٤٠٨٢١ بمصانع الطابوق والخرسانة وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإهاطة بها، ومراجعتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات ، والجوانب القانونية للعقد، والالتزامات المستثمر بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها من طرح مثل تلك المشاريع .

وتربّب الأمانة بالرد على أيّة استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

- التوجه إلى الإدارة العامة للاستثمار وتنمية الابرادات - المبرز - طريق عين نجم وتقديم الاستفسار.
- تلفون (٠٣٥٨٥٠٩٣٠)، فاكس: (٠٣٥٨٢٥٣٦٠).
- أو من خلال الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa
- أو البريد الإلكتروني: invest@alhasa.gov.sa
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " .

٢. وصف الموقع:

الموقع	الموقع الفلكي	النشاط	مكونات النشاط
القطع	٢	مواقف للمعدات و النقليات و ورشة و مكاتب إدارية و سكن للموظفين و مستودعات	
الموقع الفلكي	X		
النشاط			
مكونات النشاط	<ul style="list-style-type: none"> الخدمات الأساسية: (مصلحة ودورات مياه، ودورات مياه عامة). الخدمات الاختيارية: (قطع غيار للشاحنات، تشحيم وتغيير زيوت، ميكانيكا خفيفة، بيع وإصلاح إطارات، غسيل شاحنات، صراف آلي، محل قهوة وتمويلات، مطعم (وفق اشتراطات الأمانة والدفاع المدني)، آليات نقل السيارات المعطلة، نشاطات ترفيهية وتجارية أخرى، ساحة لتبادل الحمولات الغير خطرة، فنادق الطرق (الموتيلات)، استراحة مفروشة، سكن لعاملين في المواقف) يجب على المستثمر توفير جلسات خارجية مطللة لمستخدمي مواقف الشاحنات والمعدات بالموقع العام لمواقف الشاحنات والمعدات. 		
حدود الموقع	<p>شمالاً: انتظار سيارات ويليه طريق عرض ٣٠ م بطول: ٦٢,٨٠ م</p> <p>جنوباً: القطعة رقم ت ٨٩ بطول: ٦٢,٨٠ م</p> <p>شرقاً: القطعة رقم ت ٨٦ بطول: ٨٠ م</p> <p>غرباً: انتظار سيارات ويليه طريق عرض ٣٠ م بطول: ٨٠ م</p>		
نوع الموقع:			
المساحة	(٥٠٢٤ م٢)		
			<ul style="list-style-type: none"> المساحة المذكورة أعلاه تقريرية. على مقدم العطاء أن يعain الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حاليه وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي. يجب على المستثمر عمل رفع مساحي للموقع الاستثماري من مكتب هندسي معتمد قبل استلام الموقع. يلتزم المستثمر بعدم استعمال الموقع لأي نشاط آخر لغير ما خصص له. لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال، بل يجب على المستثمر معالجة تلك الانشغالات قبل البدء بتنفيذ النشاط وعلى حسابه الخاص والأمانة غير ملزمة بذلك. علي المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة. يلتزم المستثمر بعد انتهاء العلاقة التعاقدية تسليم الموقع خالي من الشواغل ويثبت ذلك في محضر موقع من طرف العلقة.



٢. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

١/٣ من يحق له دخول المنافسة:

- يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لها بتشغيل وإدارة **مواقف للمعدات والنقليات وورشة ومستودعات ومكاتب إدارية وسكن للموظفين** التقدم لهذه المنافسة ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى ننتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (ستين) من تاريخ الحكم أو القرار.

يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٣/٢ لغة الاعطاء:

- اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتب، بما في ذلك العطاء، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة والمصطلحات التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

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

٣/٣ مکان تقدیم العطاءات:

٤/٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعود المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية، ومنصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعود.

٣/٥ تقديم العطاء:

- تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونيا.

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 أرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار إليه.

- على مقدم العطاء استيفاء نموذج العطاء المرفق، وذلك طباعة أو كتابة بالعداد، والالتزام التام بما تضمنه البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتواقيع 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 تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة.

٦/٣ كتابة الأسعار:

يجب على 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 وكتابه (حروفأً) بالريال السعودي.
- لا يجوز للمستثمر الكشط، أو الشطب أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في نموذج العطاء يجب أن تعاد كتابته بالحروف والأرقام، والتواقيع عليه من قبل مقدم العطاء أو المفوض بالتواقيع.

٦/٤ مدة سريان العطاء:

- يكون العطاء ساري لمدة (١٨٠ يوماً) من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الحاجة لذلك، ويبيّن العطاء نافذ المفعول وغير قابل الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء أو حتى سريان تمديده.

٦/٥ الضمان:

- يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي لا يقل قيمته عن ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وساريًّا وغير قابل للإلغاء إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي.
- يستبعد كل عطاء لا يرافق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر أو أن يكون الضمان ساري المفعول لمدة أقل من (١٨٠) مائة وثمانون يوماً من التاريخ المحدد لموعيد فتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٦/٦ 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 الأمانة.

١٣- سرية المعلومات:

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

أ- مستندات العطاء:

يجب على المتقدمين تقديم عرض مالي.
وفيما يلي المستندات والوثائق المطلوبة بالعرض المالي:

أولاً: الظرف العالى وبالترتيب الوارد ذكره أدناه:

١. نموذج العطاء والتواقيع عليه من المستثمر، أو معن يفوضه لذلك، ومحفوظة بختمه مع إثبات تاريخ التوقيع.
٢. أصل خطاب الضمان البنكي من أحد البنوك المعتمدة لدى البنك المركزي السعودي وأن يكون بقيمة لا تقل عن ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي وساري المفعول لمدة لا تقل عن (١٨٠) مائة وثمانون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف.
٣. توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتواقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء).
٤. صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
٥. صورة إثبات العنوان الوطني.

ثانياً: يتم تقديم عرض فني في حال طلبه وبالترتيب الوارد ذكره أدناه:

١. عرض فني يبين جميع تفاصيل المشروع المراد إقامته.
٢. إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتواقيع.
٣. صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول. (إن وجد)
٤. صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة / المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت بأنها لا تخضع لأحكام هذا النظام. (إن وجد)
٥. صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
٦. صور من شهادات التراخيص الالازمة لفزاولة نشاط إدارة وتشغيل المشروع.
٧. خطة العمل المقترحة لإدارة وتشغيل وتنفيذ المشروع.
٨. أصل كراسة الشروط موقعة من المستثمر.
٩. سابقة الأعمال في مشاريع مماثلة مع تقديم المستندات الدالة على ذلك. (إن وجد)

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

١/ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

٢/ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على مقدم العطاء الاستفسار من الأمانة الكترونياً عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطايه، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، على أن تكون الاستفسارات عن طريق الموقع الالكتروني (Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص".

٣/ معاينة العقار:

- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية وقود البناء السعودي وأن يقدم دراسة وافية وشاملة في عرضه الفني وتصور كاهل عن الموقع وتوزيع الأنشطة والعناصر بما يتواافق مع الاشتراطات البلدية، ويجب على المستثمر الالتزام بتنفيذ كل نشاط على حده وفقاً للاشتراطات البلدية الخاصة بذلك ولا يعني كتابة الأنشطة أعلاه أنها موافقة من الأمانة على تلك الأنشطة ولا يترتب على الأمانة أي التزامات في حالة عدم الموافقة على بعض الأنشطة حيث أن الأنشطة المذكورة يجب أن يتم تفيذها وفقاً للأوامر السامية للاشتراطات والتعاميم الخاصة بتلك الأماكن.
- يكون للأمانة الحق المطلق في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة النشاط الذي يمارسه المستثمر للتأكد من تنفيذه لبنود العقد والالتزام بالأنظمة والتعليمات. كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة بالدخول والتفتيش على المنشآت.

٩. ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١. إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

٢. تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل إلكترونياً عبر بوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص".

٣. تعديل العطاء:

لا يجوز ل تقديم العطاء إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمه.

٤. حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبيه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، ويجب أن يكون المندوب المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة على الإجراءات التي تقوم بها اللجنة وفقاً للنظام وليس له الحق في الاعتراض على النتائج والتوصيات التي يتم اتخاذها من قبل اللجان المختصة بذلك ويطبق عليه اللائحة طبقاً للنظام.

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقف

١. الترسية والتعاقد وتسليم الموقف:

- بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء أو المفاؤضة.
- يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة خلال (٣٠) يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرته الضمان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية.
- يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة إن لم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترب أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.
- يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (١٥٢) وتاريخ ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتية بيانها:
 - الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.
 - الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.
 - الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاؤضة مع المتنافسين.
- في حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع وكان العائق بسبب الأمانة وثبت ذلك نظاماً فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقاومة بالموقف بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ونسبة أهلاك المباني، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية وذلك إعمالاً بما جاء بتعليمي سمو وزير الشؤون البلدية والقروية (في حينه) رقم (٢٨٦٥١) في ١٤٣٥/٦/١ في ما يخص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العقد أو المشروع وعلى المستثمر أن يقبل بذلك وب مجرد دخوله المنافسة أنه أطلع على التعليم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات قبل وبعد ذلك.

٢. تسلیم الموقف:

- تتحسب مدة العقد اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار، أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار.
- في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقف تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطى لل المستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ولا يحق للمستثمر الاعتراض على ذلك مالم يوجد عوائق لدى الأمانة تمنع تسلیم العقار.

٧. الاشتراطات العامة

١/٧ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء والماء والصرف الصحي وكافة الخدمات الأخرى، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة والجهات ذات الصلة، ولا يترتب على الأمانة أية التزامات في حال تأخر المستثمر في إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو أية عقبات يواجهاها حال ذلك.

٢/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل الخاصة بموافق المعدات والشاحنات وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من الأمانة والمدة المحددة، مع ضرورة أخذ الموافقات الخطية المسبقة من قبل الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات على كافة أعمال إنشاءات وال تصاميم.

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

- يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة وكافة الجهات ذات العلاقة (وزارة النقل والخدمات اللوجستية والهيئة العامة للنقل) (وزارة التجارة والصناعة - الدفاع المدني - شرطة وأمن الطرق - شركة الكهرباء السعودية - شركة المياه الوطنية - الغرفة التجارية، إلخ). كما يجب على المستثمر استخراج شهادة إتمام (بناء) من وزارة البلديات والإسكان.
- الحصول على موافقة البلدية على الجهة الاستشارية المكلفة من قبل المستثمر بالأشراف 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.

٤/٧ تنفيذ الأعمال:

- يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع وكامل مرافقه إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة.
- يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها. مع ضرورة إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المبني والإنشاءات الهيكيلية بعد استخدامها، وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠) وتاريخ ٩/٢١/١٤٣٩هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للأمانة.
- يجب على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندي مؤهل من قبل وزارة البلديات والإسكان وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليها ووقف اشتراطات الأمانة.

٧/٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مسؤولية الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندي استشاري معتمد يكون من واجباته:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ يكمن موجوداً بها والمقترنات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعده 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 تسبب في زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة الأمانة/البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٦/٧ حق الأمانة في الإشراف:

- يكون لهيئة النقل العام الحق الكامل في الإشراف على التشغيل والالتزام المستثمر المرخص له من الهيئة بالتشغيل طبقاً للشروط والمواصفات الواردة في اللوائح المنظمة لنشاط تشغيل مواقف الشاحنات الصادرة بقرار معالي وزير النقل رقم ٢٠١٤١-١٢٢ وتاريخ ٠٥/٠٧/١٤٤١هـ والمعدلة بقرار معالي رئيس الهيئة العامة للنقل رقم ٣٥-٤٦١ وتاريخ ١٥/٣/١٤٤٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
- للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للشروط والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة والترخيص من الجهات ذات العلاقة.
- يتلزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لاما تم تركيه وتنفيذها مخالف للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعمّن على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- يتلزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء للمشروع بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً لمواصفات الشروط والمخططات المعتمدة من الأمانة والجهات ذات العلاقة.
- يكون للأمانة الحق الكامل في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة الأنشطة التي يمارسها المستثمر للتأكد من مدى التزامه بتنفيذ بنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات.

واللوائح، كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على المنشآت.

- يكون للجان المشكلة من وزارات (البلديات والإسكان- الصحة- الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية- الداخلية-) القيام بكافة مهام الرقابة والتفتيش على المشروع للتأكد من مدى التزام المستثمر بتطبيق كافة الشروط الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في المشروع، وعلى المستثمر تسهيل كافة المهام لهذه اللجان وفي حالة امتناعه عن تسهيل المهام سيتم تطبيق الإجراءات النظامية حيال ذلك.

٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

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

٧/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له:

- لا يجوز استخدام العقار لغير النشاط الذي خص من أجله في إعلان المنافسة العامة (مواقف معدات ثقيلة وسكن عمال وورشة صيانة مستودع) وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتمأخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط ، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادرة بالعمليم الوزاري رقم ٤٣٠٠١٠١٢٢٤ و تاريخ ٢٢/٤/١٤٣٠.

٩/٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

يحق للمستثمر تأجير الموقعاً أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تتطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حال تمت موافقة الأمانة بالتأجير على الغير يلتزم المستثمر بأن يقوم بإبرام عقد إيجار مع المستأجر من الباطن وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات، وعليه تزود الأمانة بنسخة من تلك العقود على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد، وفي جميع الأحوال تنتهي العقود المبرمة بين المستثمر والمستأجرين من الباطن بانتهاء العقد الأصلي بين المستثمر والأمانة.

١٠/٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعده المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، في حالة عدم التزام المستثمر بالسداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية ضده وفق ما جاءت به المادة السادسة والرابعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم ١٠١ و تاريخ ٢٤/٢/١٤٣٩،

والمفقرة للعادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٨) وتاريخ ١٤٣١/١٨ هـ، وما يُستجد عليهما من تعديلات أو قرارات لاحقة.

٧/١١ ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للأمانة 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 وما تقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد، علماً بأن الأجرة السنوية المقدمة بعطايا المستثمر لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

٧/١٢ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الالزمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص أو الممتلكات العامة والخاصة.
- التعاقد مع شركات متخصصة في الحراسات الأمنية مع تركيب نظام لكاميرات المراقبة داخلي وخارجي (حسب ما تراه الجهات المختصة)
- عدم شغل الطريق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض العارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- يلتزم المستثمر بوضع لوحة إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.
- يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن حوادث الوفاة والإصابات التي تلحق بالمرتادين أو العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أية تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/ البلدية أو في مسؤولية عن ذلك.
- الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٦٢ وتاريخ ٢٠١٤/٥/١٢هـ وتعديلاته، بالإضافة إلى قرار هيئة النقل العام رقم (١٠١) وتاريخ ٢٠١٤/١/٢٠هـ.
- يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من الإدارة العامة للدفاع المدني وما يُستجد عليها من تعديلات.
- توفير طفایات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراء الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مرافق المبني وتجهيزاتها.
- يلتزم المستثمر بعدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع) ممرات المشاة وغيرها (أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.

٧/١٣ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

- يحق للأمانة إلغاء العقد لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعوض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض وفي حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقاومة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ونسبة أهلاك المباني ، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية ويجب التقييد بما جاء بتعدييم سمو الوزير رقم (٢٨٦٥١) في ١٤٣٥/٦/٠ وبمجرد دخوله المنافسة أنه اطلع على التعدييم وتعديلاته وما يتربّ عليه من إجراءات وقبل بذلك.

٧/١٤ فسخ العقد:

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

- إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
- 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، وذلك بعد إنذاره لتصحح الوضع، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخباره بالإذار.
- إذا أخل المستثمر بأي من أحكام العقد أو الشروط والمواصفات الواردة بالكراسة أو الشروط والمواصفات الصادرة من الجهات ذات العلاقة والمتعلقة بنشاط المنافسة ولم يتغاضب مع الأمانة لتصحح الوضع خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ إخباره بالإذار.
- إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضي (٤٥) خمسة وأربعون يوماً من تاريخ إخباره بالأشعار الأول ومدته (٣٠) يوم عمل، والإذار النهائي ومدته (١٥) خمسة عشر يوم عمل وفقاً لنظام إيرادات الدولة ولائحته التنفيذية وما يُستجد عليهما من تعديلات.
- إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة للحصول على العقد.
- إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
- إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

٧/١٥ تسليم الموقع والمنشآت المقاومة عليه للأمانة مع انتهاء مدة العقد:

- قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة 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.



- بعد انتهاء مدة العقد ستؤول ملكية الموقع وجميع المنشآت المقامة عليه إلى الأمانة وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافتها بعد اعتماد الأمانة ستؤول ملكيتها للأمانة، كما يتلزم المستثمر بتسليم الموقع للأمانة بحالة جيدة وفي حال وجود ملاحظات فلأمانة ومن يمثلها في ذلك حق تكليف المستثمر بإجراء الإصلاحات الازمة والا قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على أن يتحمل المستثمر نفقة تلك الإصلاحات.
- يحق للأمانة مطالبة المستثمر بالبقاء بالموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على ألا تزيد مدة التدديد عن سنة.
- في حال تم طرح الموقع ستقوم الأمانة بإشعار المستثمر بالمنافسة الخاصة بالمشروع على بوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص " حتى يتمنى له التقدم في المنافسة.

٧/٧ أحكام عامة:

١. جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
٢. التاريخ الهجري هو المعمول به في العقد.
٣. ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم أثناء أو بعد تقديم عطائه.
٤. تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة على وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ٢٩/٦/١٤٤١هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
 - اللائحة المنظمة لنشاط تشغيل مواقف الشاحنات الصادرة بقرار معالي وزير النقل رقم ١٤١-١٢٢-١٤١-١ و تاريخ ٠٧/٥/١٤٤١هـ والمعدلة بقرار معالي رئيس الهيئة العامة للنقل رقم ٣٥-٤٦-١ و تاريخ ١٥/٣/١٤٤٦هـ وما يُستجد عليها من تعديلات.
 - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٦) وتاريخ ٠٥/٢/١٤٤٢هـ والقرار الوزاري رقم (٤٥٦٢) في ٠٣/١٢/١٤٤٣هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (١٤٤٠٥٨٥٤) وتاريخ ٢٦/١١/١٤٤٤هـ، والغرامات والجزاءات الواردة في (اللائحة التاسعة عشرة) من (الفصل السادس) (المخالفات والعقوبات) من اللائحة المنظمة لنشاط تشغيل مواقف الشاحنات وما يُستجد عليها من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
 - كافة الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان ومنها ما ورد بالتعاميم الوزاري رقم (٦٨٢) وتاريخ ١٣/١٠/١٤٤١هـ بشأن الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية وما يُستجد عليها من تعديلات.
 - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعاميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٤٢٠٠٤٩٤٧٥) وتاريخ ٢٦/٠٢/١٤٤٢هـ وما يُستجد عليها من تعديلات.

- تعليم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٢٨٦٥١) وتاريخ ١٤٣٣/٠٦/١٤ هـ بشأن المواقع الاستثمارية والذي ينص على "في حال طرأ - أي عوائق تحول دون التنفيذ فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية للغاء المنافسة أو العقد.
- كافة الأنظمة واللوائح والاشتراطات البلدية والقواعد والأدلة المتعلقة بالمشروع محل المنافسة، والصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية والمركز الوطني للالتزام البيئي والدفاع المدني.
- يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.

٨. الاشتراطات الخاصة

٨/١ مدة العقد:

- مدة العقد (١٥ سنة) (خمسة عشر سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار، أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم إرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه.

٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء:

- يمنح المستثمر فترة زمنية غير مدفوعة بنسبة (١٠٪) من فترة العقد للتجهيز والإنشاء، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.
- وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموحة بها لتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد وسداد كامل المبلغ.

٨/٣ توفير الجهاز الإداري والفنى:

- يجب على المستثمر توفير الجهاز الإداري والفنى الكفء اللازم لتشغيل المشروع بالأعداد الكافية المطلوبة والمأهولات المناسبة، مع ضرورة التدريب المستمر لأفراد هذا الجهاز على أحدث الأساليب الإدارية والتكنولوجية.

يجب تعيين مدير مناوب لكل فترة من فترات العمل على مدار الساعة يكون مسؤولاً عن تنفيذ أية ملاحظات تطلب منه ومسؤول عن متابعة جميع الأنشطة في مواقف الشاحنات والمعدات الثقيلة. يتعهد المستثمر بتنفيذ القرار الوزاري رقم (٩١٤/٤٠/١٤٢٦) في ١٥/٤/٢٠٢٤هـ بشأن توظيف السعوديين في المؤسسات الخاصة شريطة أن يتم تخصيص الوظائف الإشرافية لهم، وما يستجد عليه من تعديلات. يلتزم المستثمر بتعليمات وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية فيما بخصوص العمالة والتوظيف والسعادة لكافية الوظائف.

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

٨/٤ الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- يجب أن يتتوفر في الموقع كافة الشروط والتعليمات الواردة في اللائحة المنظمة لنشاط تشغيل مواقف الشاحنات الصادرة بقرار معالي وزير النقل رقم ٤١-١٢٦-١٤٤١هـ وتاريخ ٠٥/٠٧/١٤٤١هـ والمعدلة بقرار معالي رئيس الهيئة العامة للنقل رقم ٣٥-٤٦-١٤٤٦هـ وتاريخ ١٥/٣/١٤٤٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
- يجب أن يتراوح عدد مواقف الشاحنات من ٥ - ٤ مواقف.
- يجب أن يكون استخدام ساحات اصطدام الشاحنات والمعدات ودورات المياه من قبل سائقى الشاحنات مجاناً على ألا تتجاوز فترة الوقوف أكثر من ١٢ ساعة.

- توفير مكتب لخدمة الموقع يشرف على حركة الدخول والخروج، يكون مسؤولاً عن ملاحظة النقليات بالموقع، وتوفير المتطلبات الضرورية لتشغيله على أفضل وجه.
- التعاون مع الجهات الحكومية ذات العلاقة وتزويدها بأية بيانات يطلبونها.
- يتلزم المستثمر بالتنسيق مع الجهات المسؤولة عن المرافق العامة والأمانة مع تنفيذ كامل البنية التحتية الازمة للمشروع والتي تشمل السفلة والإنارة والتشجير والرصف إضافة إلى تعميد شبكات الكهرباء والمياه والاتصالات والصرف الصحي وتصريف السيول وتنفيذ المحطات الازمة وذلك حسب المواصفات من الجهات المعنية، ويكون ذلك على نفقته الخاصة، كما يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفوائير.
- تنظيم المدخل والمخرج للخدمات المرفقة بالمشروع بطريقة تحد من التعارض في حركة السير للمركبات والشاحنات داخل المشروع، بطريقة انسانية، وبدون تعارض بين الدخول والخروج مع التحكم في هذه الحركة وتكون هذه الحركة مخططة مرورياً باللوحات.
- يجب على المستثمر مراعاة أن تكون الخدمات الأساسية والاختيارية التي يسمح بها في مواقف الشاحنات متناسبة مع مساحة ساحة وقوف الشاحنات والمعدات، وعلى أن تكون منفصلة عن المواقف المخصصة للشاحنات والمعدات، وتكامل مع بعضها البعض وفق الاشتراطات الخاصة بالسلامة واشتراطات الموقع العام التي تصدر وفقاً للأدلة والاشتراطات النظامية.
- يجب على المستثمر الالتزام في جميع مكونات المشروع بما ورد بالاشتراطات الفنية والمعدلات المعيارية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان والجهات ذات العلاقة بما تمكنه من إدارة المشروع بطريقة تمكنه من أداء وظيفته بطريقة سليمة.
- يحق للأمانة إلزام المستثمر بإضافة أو إلغاء أي خدمة من الخدمات الاختيارية أو الأساسية حسب ما تراه مناسباً.
- في حالة رغبة المستثمر إضافة أي خدمة من الخدمات الاختيارية أو الأساسية يجب عليه أخذ الموافقة الخطية المسبقة من الأمانة.
- يجب أن تكون كل الدوائط جهة المجاورين مصممة ولا يسمح بعمل أي فتحات بها.
- يجب تركيب معدات أرضية لجميع أماكن الوقوف وبردورات مرتفعة لأماكن الانتظار.
- فيما يخص لوحات الخدمات الأساسية والاختيارية للمشروع يجب مراعاة جميع ما ورد باشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بعمليم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٦٧٥٧٩٠٠٤) وتاريخ ٢٦/٣/١٤٤٣هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

٨/٥ النشاط الاستثماري المسموح به:

- النشاط الاستثماري المسموح به هو إقامة "مواقف للمعدات و النقليات و ورشة ومستودع و مكاتب إدارية وسكن للموظفين" ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض لغير هذه الأنشطة.

٨/٦ اشتراطات التشغيل والصيانة:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات...الخ، الموجودة في المشروع مثل: المصاعد والسلامن المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومحاربة الحرائق، وخزانات المياه ودورات المياه...الخ.
- إجراء الصيانة العامة لجميع المرافق بها في ذلك المراحيض والحفاظ على النظافة العامة لجميع مرافق المشروع وجميع مواقف الشاحنات بعنایة والتخلص من النفايات بصفة مستمرة وبطريقة سليمة وصحية للحفاظ على الصحة العامة.

التدريب على خطة مواجهة الإخلاء أثناء الكوارث والحرائق.

- عدم التحميل والتنزيل خارج حدود المشروع.

- على المستثمر تأمين صناديق إسعافات أولية موجودة بعدد كاف وموزعة في أنحاء المشروع ويتم تجديدها بصفة مستمرة ومجهزة بجميع الأدوات الازمة (طبقاً لاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

- عدم التشغيل إلا بعد الحصول على الترخيص النهائي من الهيئة العامة للنقل.

- عدم السماح بتشغيل المشروع في حال انتهاء الترخيص الصادر من الهيئة العامة للنقل أو خلال فترة إيقافه.

- تدريب جميع العاملين على كيفية استخدام طفایات الحرائق، وما يجب إتباعه في حالة نشوب حريق أو حالة طوارئ.

- يتم تشغيل الحواجز المتحركة على مداخل ومخارج وموارف السيارات آلياً أو بواسطة عامل.

- يتم وضع اللافتات الإرشادية التي تحدد السرعة بالموقع والدالة على الاتجاهات والمنعطفات والمنحدرات ومخارج الطوارئ والارتفاعات ودورات المياه 'ويتم تشغيل العلامات المضيئة الإرشادية آلياً أو عن طريق غرفة التحكم، ويتم تشغيل إشارات الطوارئ آلياً.

- يتواجد مراقب يقوم بالإشراف على تشغيل المشروع تكون من مسؤولياته التأكد من عدم استخدام المشروع لغير الغرض الذي أنشئ من أجله.

- تسجل أرقام لوحات الشاحنات والسيارات التي تبقى بالموقع أكثر من ٤ ساعات مع إبلاغ المuron والشرطة عنها ما لم يكن هناك تفاصيم مسبقة عليها.

- تشغيل المرافق بالوسائل الأكثر اقتصادية وفعالية لأجل خفض استهلاك الطاقة والمياه إلى حدتها الأدنى دون التأثير على مستوى الخدمات المقدمة.

- تشغيل الأنظمة وتقديم التعليمات والتدريب لأفراد صاحب العمل المعينين لذلك.
- الكشف اليومي لضمان عمل كافة التجهيزات الإلكترونية في الموقع والإبلاغ عن أي أعطال لفرق الصيانة.
- صيانة جميع اللافتات الإرشادية ومصابيح الإنارة وتبديل التالف منها وصيانة اللافتات المضيئة.
- تنظيف المشروع من الأتربة والنفايات بصفة دائمة.
- دهان الخطوط الموجودة بأرضية الموقع دوريًا وبصفة خاصة موافق الشاحنات.
- أداء صيانة وقائية تقويمية على الأنظمة ومكوناتها وفقًا لتعليمات ووصيات الشركات المصنعة وأفضل الممارسات الخاصة بالتشغيل والصيانة بعد اعتمادها من قبل الجهة المشرفة.
- اختبار وصيانة الحواجز المتحركة على مداخل ومخارج المشروع.
- صيانة فوائل التعدد والفوائل الإنشائية الموجودة في المشروع.
- الاحتفاظ بالسجلات الخاصة بأعمال الصيانة الوقائية والتصحية.
- جمع النفايات في أماكن خاصة ثم نقلها ودفنها بالأماكن المخصصة لذلك حسب الاشتراطات البيئية التي تحددها الجهة المختصة.
- عدم نقل البضائع المحظورة والخطرة الغير مسموح بها في المملكة العربية السعودية.
- إجراء صيانة مستمرة لأسوار الموقع من وضع شبكة بلاستيكية خضراء على السياج للحد من الأوساخ التي تحملها العواصف الترابية.
- يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريرًا دوريًا (كل ستة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التينفذت.
- التعاون مع الأمانة والجهات ذات العلاقة في تقديم أي دعم فني في الحفاظ على مستويات المحتويات وقطع الغيار والمواد ومستوى التخزين.
- الالتزام بأعمال النظافة ونقل النفايات إلى أقرب مكان صحي نظامي مخصص لذلك حفاظاً على الصحة العامة
- يجب صيانة سياج الموقع بصورة مستمرة مع وضع شبكة بلاستيك أخضر على السياج للحد من الأوساخ التي تنقلها العواصف الترابية.
- إجراء الصيانة الدورية على كافة المباني وساحات اصطدام الشاحنات وكافة تجهيزاتها من كهرباء وإنارة وتبريد وتجهيزات صحية وأرصفة وساحات وأنظمة السلامة والرقابة وخلافه.
- يجب على المستثمر تمهيد الجهات الرقابية من الاطلاع على سجلات المنشأة أو تزويده بالمعلومات أو المستندات ذات العلاقة بالنشاط.
- يجب عدم التوقف عن ممارسة النشاط دون أخذ موافقة الأمانة والهيئة العامة للنقل وبعدة لا تقل عن (٦٠) ستين يوماً.
- يجب عدم تخزين البضائع أو المواد البترولية والخطرة بثباتًا في موافق الشاحنات.

- أن يكون هناك تحكم لخروج الشاحنات من المواقف بدلًا من الخروج بأعداد كبيرة في وقت واحد واتخاذ ما يلزم لضبط عملية الخروج.

يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالماركة 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.

٨/٧ الاشتراطات الأمنية:

- يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي الكريم رقم م/٣٤ وتاريخ ٧/٣/١٤٤٤هـ وأي قرارات ذات صلة.

- الالتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكافش والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعيميم الوزاري رقم ٥٦٦١٠ وتاريخ ٢٨/١١/١٤٣٧هـ بخصوص تلك الاشتراطات.

- تأمين حراسة على المشروع وخدماته المساعدة وذلك وفق تعيميم سعادة مدير عام الشئون المالية والإدارية بوزارة الشئون البلدية والقروية والإسكان رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٧/٤/١٤٣٤هـ.

- تركيب كاميرات داخل الموقع، بها خاصية التسجيل الرقمية، وأن تكون هناك غرفة تحكم داخل الموقع.
- يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.

- تركيب أجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول بالموقع

٨/٨ اللافتات الإرشادية والعلامات الأرضية:

يشترط في المداخل والمخارج لمواقف الشاحنات والمعدات ما يلي:

- وضع لوحات إرشادية على مداخل ومخارج المواقف تحدد الدخول والخروج بالإضافة إلى توضيح حركة الدخول والخروج بالعلامات المفروضة الأرضية وفق الاشتراطات الصادرة من الجهات ذات العلاقة لهذا الغرض.

- تركيب لوحات إرشادية تدل على مداخل مواقف الشاحنات على الطرق الإقليمية المؤدية لها تعتمد من الأمانة والهيئة العامة للنقل.

- تركيب لافتات ضوئية على المداخل في المشروع لتوضيح توافر أماكن انتظار من عدمه.

- لافتات إرشادية للتمييز بين الأقسام والأدوار المختلفة داخل المشروع والاستعامة بعلامات ملونة وأرقام ومحروفة على الأعمدة والجدران لتأكيد هذا التمييز.

- تركيب افتات مضيئة لمخارج الأفراد للإرشاد في الظروف الطارئة كحالة اندلاع حريق.

- يتم استخدام العلامات الأرضية لإرشاد السائق لاتجاه حركة السير ضمن دور المواقف. كما تستخدم العلامات الأرضية لتحديد حدود المواقف.

- ولرسم العلامات الأرضية في المواقف يمكن استخدام الدهان العادي، أو العلامات الدائرية البارزة متوسط قطر الوحدة . استيميت (والثبتة في أرضية المواقف والمصنوعة من المواد المناسبة.



وتستخدم العلامات الدائرية البارزة بطريقة متصلة أو متقطعة، وتتميز العلامات البارزة بأنها تقوم بتنبيه السائق إذا تخطى الحيز المسموح بالدخول فيه.

- يجب وضع لوحات إرشادية تبين الإجراءات الواجب اتباعها في حالات الطوارئ، وأخرى تحذيرية تفيد منع التدخين، أو إحداث شرر داخل المواقع. وكذلك وضع لوحات في أماكن بارزة يدون عليها أرقام هواتف الأمانة والهيئة العامة للنقل والدفاع المدني، وخدمات الطوارئ.

٨/٩ الامتثال للوائح:

- يتعين على المستثمر التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونوعه تتوافق مع كل من اللوائح والاشتراطات والأنظمة والتعليمات الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان منها على سبيل المثال لا الحصر الاشتراطات الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٦٨٢-١٣٠٠٤) وتاريخ ١٤٤١/١١/٤ ب شأن الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية وكافة تحدياتها وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية واشتراطات وزارة النقل والخدمات اللوجستية والهيئة العامة للنقل والجهات الأخرى ذات العلاقة بخصوص كامل المشروع وما به من خدمات أساسية واحتياطية مساندة للمشروع، وكذلك الأئحة المنظمة لنشاط تشغيل مواقع الشاحنات الصادرة بقرار معالي وزير النقل رقم (١٢٢-٤١-٤١) وتاريخ ١٤٤١/٥/٧ وما يستجد عليها من تعديلات.

- الالتزام بشروط التراخيص والأنظمة والتعليمات التي تحكم الخدمات في المشروع ومتطلبات السلامة والبيئة والصحة العامة.

٨/١٠ متطلبات المعوقين:

- يراعي في المشروع متطلبات المعوقين وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية بالتعيم رقم (٧/٥٠٢١/٢١) وتاريخ ١٤٤٠/٢/٧، كما يلتزم المستثمر يلزم بتحقيق متطلبات الاشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (١٠٠) والباب (١١) من كود البناء السعودي العام (SBC-201) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان - حفظه الله لأبحاث الإعاقة.

٨/١١ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- تطبيق متطلبات الاستدامة (استخدام الطاقة واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة) في جميع مراحل المشروع، وكذلك أثناء التشغيل، ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي - (SBC-201)

- الالتزام بتطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمبني (SBC-601) والفصل (٦٠٧) من كود البناء السعودي العام (SBC-201)).

٩. الاشتراطات الفنية

١/ كود البناء السعودي:

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء في جميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، والاشتراطات الفنية الواردة بكراسة الشروط والمواصفات، وكذلك بالتعليم الصادر عن وزارة البلديات والإسكان رقم (٤١٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١١/٤/١٤٤١هـ بشأن الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية وما يستجد عليها من تعديلات ، واللائحة المنظمة لنشاط تشغيل مواقع الشاحنات الصادرة بقرار معالي وزير النقل رقم ٤١-١٢٢-١ وتاريخ ٧/٥/١٤٤١هـ والمعدلة بقرار معالي رئيس الهيئة العامة للنقل رقم ٣٥-٤٦-١ وتاريخ ٣/١٥/١٤٤٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات. ويجب مراعاة الاشتراطات التي تصدر عن الجهات ذات العلاقة، ومنها على سبيل المثال: اللوائح والاشتراطات الصادرة عن الجهات ذات العلاقة وفق الجدول التالي:

الرقم	العنوان	النوع
١	إصدارات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO).	
٢	المقاييس البيئية - مقاييس مستويات الضوضاء - الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.	
٣	الدليل الارشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان-حفظه الله- لأبحاث الإعاقة.	
٤	اللوائح الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان وتحديثاتها وملحقها.	
٥	الاشتراطات التي تصدر عن وزارة النقل والخدمات اللوجستية، والهيئة العامة للنقل	
٦	كود البناء السعودي وملحقه الآتية:	
	• كود البناء السعودي اصدار (SBC-201)	
	• (SBC 301-306) Saudi Construction Code	
	• (SBC-401) Saudi Electrical Code	
	• (SBC-501) Saudi Mechanical Code	
	• (SBC-601) Saudi Energy Code	
	• (SBC-701-702) Saudi Sanitary Code	
	• (SBC-801) Saudi Fire Code	

٩/٢ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المشروع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسبة البناء والارتفاعات النظامية فيما يخص مكونات المشروع الاختيارية والأساسية وكامل المكونات حسب نظام البناء المعتمد به بكل منطقة والمحددة من الإدارات المعنية بالأمانة.

٩/٣ اعتماد التصميم الابتدائي:

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

١. إعداد التصميمات المعمارية والإنشائية الخاصة بالموقع وملحقاته.
 ٢. إعداد التصميمات والوثائق الالزام لتزوييد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء- الهاتف - الصرف الصحي)
 ٣. عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
 ٤. واجهات لكامل عناصر المشروع.
 ٥. مناظير للمشروع.
 ٦. تقديم تقرير فني موضح به بيان ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
 ٧. رفع الموقع مساحياً شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
 ٨. عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمبني.
 ٩. المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.
- يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية التالية:
١. دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
 ٢. استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
٣. تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.
- إعداد التصميمات الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:
١. مخطط عام للموقع ملون شاملاً لأعمال التنسيق العام للموقع.
 ٢. مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
 ٣. مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
 ٤. واجهات وقطاعات ملونة.
 ٥. مناظير خارجية ملونة لجميع الواجهات.

٦. تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وmekanikية وغيرها.
٧. مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبني وذلك وفقاً لعميم صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية والاسكان رقم (٥٢٩٧) وتاريخ ١٤٢٥/٠١/٢٨هـ والعميم الإلحاقي رقم (٢٣٨٩٣) وتاريخ ١٤٣٥/٠٥/٠٥هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.
- إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:
١. التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشييفات - جداول الأبواب والشبابيك - تفاصيل الأراضي - الفرش الداخلي الخ).
 ٢. التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح - قطاعات الأعمدة - التفاصيل الإنشائية - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنشائية لكافة عناصر المشروع)
 ٣. التصميمات الكهربائية والالكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام-مخطط تهديدات شبكة الكهرباء الخارجية - مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام - مخطط تهديدات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع الإضاءة - مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحرائق-مخطط الاتصال والتحكم - نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال الازمة).
 ٤. التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهوية والتكييف - مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي - تفاصيل أنظمة مكافحة الحرائق - مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة).
 ٥. المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

٤/٩ الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

- يجب أن يكون تصميم الساحات المخصصة لموافق الشاحنات وفقاً للمواصفات القياسية السعودية لأبعاد الشاحنات ومراعاة خصوصية أبعاد ناقلات السيارات والمعدات الثقيلة.
- في حال تبادل الحمولات يجب تخصيص ساحة خاصة لهذا الغرض ويقتصر استخدامها على البضائع الغير خطيرة.
- تصميم أرضية مواقف السيارات لتحمل الأحمال المحورية وفقاً للمواصفات القياسية السعودية لأبعاد وأوزان الشاحنات
- أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً معلمياً حضارياً يعكس التطور والطابع العمري للمنطقة، وأن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع،

وأكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.

- أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكافة مرتادي المشروع.
- أن يكون الحد الأدنى لمساحة الموقع (كل شاحنة) ١٥٠ م٢ شاملة مباني الخدمات والممرات والخ.
- يشترط في مواقف الشاحنات والمعدات دورات مياه عامة في الموقع وتكون موزعة بشكل وحدات تخدم ساحة اصطفاف الشاحنات والمعدات وفقاً لما يلي:

 - دورات مياه موزعة بها لا يقل عن دورة مياه واحدة لكل (١٠) عشرة شاحنات.
 - أن تتوفر في كل وحدة من دورات المياه العدد المناسب من مغاسل الأيدي وتزويدها بالمياه الحارة والباردة وسلامل المخلفات.

- بخصوص الخدمات الاختيارية والأساسية بالموقع يجب الالتزام بكافة الاشتراطات المعمارية المنظمة لها والصادرة عن وزارة البلديات والإسكان والجهات ذات العلاقة.
- يتم اختيار مواد البناء والتشطيب بحيث مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
- الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة...الخ.
- بخصوص سكن العاملين بالمشروع والاستراحة والشقق والموتيل المذكورة في البند رقم (٢) وصف الموقع والخاصة بالخدمات الاختيارية يجب على المستثمر الالتزام بجميع ما ورد بالشروط الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في المساكن الجماعية للأفراد الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم ٤٥٠٧٦٣٤٥٠ وتاريخ ٩/١١/١٤٤٥هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- يجب مراعاة انسانية حركة الشاحنات داخل الموقع وأثناء الدخول والخروج من وإلى الموقع.
- عدم إنشاء إضافية أي إنشاءات في حرم طرق الدخول والخروج إلا بموافقة الأمانة ووزارة النقل والخدمات اللوجستية والجهات ذات العلاقة.
- أن تزود ساحات اصطفاف الشاحنات بمخازن طوارئ وإخلاء حسب اشتراطات وتعليمات المديرية الدفاع المدني وتستخدم فقط لإخلاء الشاحنات ووصول فرق الإنقاذ في حالات الطوارئ.
- يشترط أن يحتوي الموقع العام لمواقف الشاحنات والمعدات على جلسات خارجية مظللة لمستخدمي مواقف الشاحنات والمعدات.
- يجب توزيع الأرصفة التي تحدد الساحات وحركة المشاة والسير بطريقة مناسبة مع دهان الbridgors بالألوان المناسبة.
- يجب إحاطة كامل الموقع بسياج بارتفاع لا يقل عن (٢ متر) (مترين) وربطه بسياج حرم الطريق على أن يكون السياج قابل للإزالة في الحالات الطارئة لدخول معدات وأليات الدفاع المدني.

- يجب إضافة مواقف الشاحنات والمعدات الثقيلة بأعمدة الإنارة.
- توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذلك العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

٩/٥ الاشتراطات الخاصة بسكن العمال:

أولاً: المطبخ وصالة الطعام

أن يكون المطبخ وتجهيزاته طبقاً لما ورد في لائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادر بقرار معالي وزير البلديات والاسكان برقم (٥٤٧١/٥) وتاريخ ١٤١٣/١٠/١١هـ والمعدلة بقرار معاليه رقم (٤١٦٢/٥) وتاريخ ١٤٢١/٩/١٨هـ المبني على الأمر السامي الكريم رقم (٦٧) وتاريخ ١٤١١/٤/١١هـ كما يجب أن يراعى في المطبخ وصالة الطعام الآتي:

- أن تكون صالة الطعام على اتصال مباشر بالمطبخ أو قريبة منه.
- يجب أن يلحق بصالة الطعام مكان مناسب لغسل الأيدي وبعدد كاف.
- أن تكسي أرضية المطبخ ببلاط مناسب.
- أن تكون جدران المطبخ ملساء وقابلة للتنظيف.
- أن يطلى السقف والجزء العلوي من جدران المطبخ وجدران صالة الطعام بطلاء أملس قابل للتنظيف والغسيل بالماء والمنظفات.
- صرف مخلفات المطبخ السائلة عبر نظام صرف صحي مناسب.
- أن يزود المطبخ بأدوات (غير قابلة للصدأ) لغسل الأواني والأدوات.
- أن تغطى النوافذ بسلك شبكي ضيق الفتحات لمنع دخول القوارض والحشرات.
- أن تكون الأبواب ذاتية الغلق والخارجي منها مزود بسلك شبكي ضيق الفتحات.
- يجب أن يلحق بالمطبخ مستودع مستقل للمواد الغذائية يراعى فيه الاشتراطات الصحية الازمة لنقل وتخزين وتداول المواد الغذائية مثل درجة الحرارة ونسبة الرطوبة وطريقة التخزين وأن تتوافر به شروط السلامة وفقاً لمتطلبات الدفاع المدني.

ثانياً: اشتراطات العاملين بالمطبخ

- مع عدم الإخلال بما ورد في الفصل الثالث (اشتراطات العاملين) من الباب الثاني من لائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها فإنه يجب أن يتوافر في العاملين في مطبخ السكن ما يلي:
 - حصول العاملين على شهادات صحية سارية المفعول تثبت خلوهم من الأمراض المعدية.
 - يحسن جميع العاملين ضد التيفوئيد والحمى الشوكية وأي تحصينات أخرى تراها الجهات الصحية المختصة.
 - يراعى أن يكن جميع العاملين حسني المظاهر مع العناية التامة بنظافة ابدانهم وتقليل أظافرهم باستمرار.
 - عدم استخدام المطبخ ومرافقه للنوم.

- يجب ارتداء العمال زياً موحداً نظيفاً وقت العمل.
- يجب إبعاد أي عامل عن المطبخ تظهر عليه أي أعراض مرضية أو تظهر في يديه بثور أو جروح أو تقرحات جلدية، أو يتضح مخالطته لمريض مصاب بمرض معد ي يجب على المسئول عن العمل إبلاغ الجهات الصحية المختصة في حالة ظهور أي من الأمراض المعدية على أي عامل لديه.
- يجوز للجهات المختصة إبعاد أي عامل عن العمل إذا رأت في اشتغاله خطراً على الصحة العامة.
- منع التدخين في أماكن العمل والابتعاد عن العادات السيئة والضارة.

ثالثاً: التجهيزات:

- يجب أن يجهز المطبخ بطاولات لإعداد الطعام مغطاة بسطح صلاد قابل للغسيل والتنظيف والتركيب به مراوح شفط مناسبة.
- يجب أن تجهز صالة تقديم الطعام بالعدد الكافي من الطاولات والكراسي القابلة للغسيل وتزود بعدد كافي من برادات المياه ويفضل أن تكون الكاسات المستخدمة للشرب من النوع الذي يستعمل لمره واحدة.
- يجب أن يتوفّر العدد الكافي من مصائد الحشرات والقوارض في كل من المطبخ وصالة الطعام.
- يجب أن تتناسب مساحة صالة الطعام مع عدد العمل المرتادين لهذه الصالة.
- يجب أن تغسل أواني المطبخ قبل وبعد الاستخدام.
- يجب أن يحفظ الطعام المعد لتقديمه للعمال على درجة حرارة لا تقل عن (٤٦°م) وتحفظ الأطعمة التي تحتاج إلى تبريد في ثلاجات.
- يجب أن تؤمن حاويات محكمة الغلق لتجييع مخلفات الأطعمة بها والخلص منها أولاً بأول.
- الاهتمام بنظافة الأرضيات والحاويات والطاولات في المطبخ وصالة الطعام.
- يجب أن تستخدم المبيدات الحشرية ومبيدات القوارض بحذر شديد حسب القواعد الصحية تحت اشراف فني مختص أو شركة مختصة وفي غير أوقات إعداد أو تقديم الطعام ويخصص لها مستودع مستقل.

رابعاً: الأبواب والنوافذ:

- يجب أن تكون الأبواب والنوافذ طبقاً للأصول الفنية المعترف عليها مع تركيب سلك شبكي على النوافذ على أن تكون الأبواب والنوافذ ذات أسطح يسهل تنظيفها، ومحكمة الغلق.

خامساً: دورات المياه:

يجب توافر العدد المناسب من دورات المياه وأماكن الاستخدام بما يتناسب مع عدد العاملين بالسكن وفقاً لها يلي:

عدد أماكن الاستخدام	عدد مغاسل اليد	عدد المرحاض	عدد العمال
(١)	(١)	(١)	من (١٠ - ١)
واحد لكل (١٥) عامل إضافي	واحد لكل (١٥) عامل إضافي	واحد لكل (١٥) عامل إضافي	أكثر من (١١)

سادساً: مياه الشرب:

- يجب أن تتوافر مياه الشرب بكمية كافية ومن مصدر صحي مأمون سواء من الشبكة العامة أو غيرها وأن تكون صالحة للاستهلاك الآدمي ومتباقة للمواصفات القياسية السعودية رقم (١٠٠٠٧/١)
- الخاصة بمياه الشرب وفي حالة وجود خزانات مياه يجب أن تكون غير قابلة للصدأ والتفاعل والتنظيف دوريًا وإذا كانت الخزانات أرضية يجب أن تكون جدرانها ملساء وغير قابلة للرشح منها وإليها.

سابعاً: تصريف الفضلات والمياه:

- يتم تصريف الفضلات والمياه إلى شبكة الصرف الصحي أو إلى حفرة امتصاص (بيارة) تكون بعيدة عن الخزانات الأرضية لمياه الشرب بمسافة لا تقل عن عشرة أمتار وفي مستوى أقل منها بنصف متر.
- يجب أن تكون جميع فتحات الصرف الصحي ذات أغطية محكمة ويجب عدم تركها مفتوحة.

ثامناً: النظافة العامة والصيانة:

- الالتزام بنظافة وصيانة جميع مراافق السكن.
- يجب طلاء الأجزاء المصنوعة من الحديد بأي مادة مانعة للصدأ قبل طلائها بدهان زيتى.
- يجب المحافظة على سلامة الأرضيات ونظافتها.
- عدم رمي المخلفات أمام السكن بل توضع في أكياس بلاستيك في أوعية النفايات ويتم التخلص منها بطريقة صحيحة وسليمة في المرمى الخاص بالنفايات البلدية.
- استخدام المطهرات مرتين أسبوعياً في نظافة دورات المياه ومرة أسبوعياً في نظافة صالات الطعام والطبخ.

تاسعاً: أجهزة السلامة

- يجب توافر اشتراطات السلامة حسب تعليمات الدفاع المدني ويجب توفير خزانة إسعافات أولية.

عاشرًا: الكهرباء:

- يجب أن تكون جميع التوصيلات الكهربائية منفذة طبقاً للمواصفات والأصول الفنية في هذا المجال.

الحادي عشر: المسجد

- في حالة عدم توافر مسجد قرب موقع السكن يلزم توفير مكان مناسب للصلوة يتسع للمصلين.

٢. اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:

- استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحطويات المبني من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومتاسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
- يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وترتدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.

- تركيب نظام متطور للإنذار عن الحرائق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحرائق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حرائق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.

- يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتفالات دعوت الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
- وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم اتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة الحريق.
- أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

٩/ الاشتراطات الإنسانية:

- يلتزم استشاري المستشار أثناء التصميم والتنفيذ بإتباع كافة اشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي للأجزاء الإنسانية (SBC-301-306) في جميع الأعمال الملزمة من فحص واختبارات التربة وحساب الأحمال والتصميم الإنساني في للمشروع بكامل خدماته وبناءً على تعهد الاستشاري المعتمد من قبل وزارة البلديات والإسكان.
- الالتزام بتناسب التصميم الإنساني للتصميم المعماري ومتطلبات التخصصات الأخرى من الأعمال الكهربائية والميكانيكية.
- يجب عمل جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنسانية.
- أن يكون البناء من عناصر إنسانية مقاومة للحريق.
- يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- يراعى في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.
- تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلالي للمبني طبقاً للدليل الإنساني لحساب الأحمال الزلالية في التصميم الإنساني وذلك وفق تعليم صاحب السمو الملكي وزير البلديات والاسكان رقم (٨١٨٦) وتاريخ ٢٦/٤/١٤٣٤هـ وكذلك الوارد بموجب البناء السعودي الاشتراطات الإنسانية (ك ب س ٣٠٠).
- تدون على المخططات الإنسانية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنسانية المختلفة...الخ.
- تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والعلامات الإنسانية.
- عند استخدام نظام إنسائي من المبني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات الازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.

- عزل المواد المستخدمة في إنشاء المشروع المعرضة للمياه العادمة أو الجوفية بغاز مائي مناسب.
- لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملام في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات الالزامية لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
- في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة.
- يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان

٩/ الاشتراطات الكهربائية:

- تطبيق متطلبات الفصل رقم (٧١٨) من كود البناء السعودي (SBC-401) لضمان توفير الإضاءة الصناعية الكافية للخروج الآمن والسيطرة على تحركات الأفراد لوجود أعداد كبيرة من الالتزام بتطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي مشتملاً على:
- المتطلبات الكهربائية للأمن والسلامة الواردة في كود البناء العام (SBC-201) بما يشمل البند رقم (٧٠٧) الخاص بنظام كشف وإنذار الحرائق، والبند رقم (٨٠٠٨) الخاص بإضاءة مسارات الهروب، والفترات (٣٠٥,٣٠١٢,٣٠١٣) الخاصة بالإضاءة الاصطناعية.
- المتطلبات الكهربائية للأمن والسلامة الواردة في كود البناء العام (SBC-201) بما يشمل البند رقم (٧٠٩) الخاص بنظام كشف وإنذار الحرائق، والبند رقم (٨٠٠٨) الخاص بإضاءة مسارات الهروب، والفترات (٣٠٣,٣٠١٢,٣٠٥) الخاصة بالإضاءة الاصطناعية.
- متطلبات الكود الكهربائي (SBC-401) بما يشمل الفصل رقم (٥٤) الخاص بنظام التأمين، والفصل رقم (٨٣) الخاص بمتطلبات التركيبات الكهربائية لأنظمة الكشف والحماية من الحرائق والقسم الرابع بمتطلبات الحماية والسلامة، والقسم الخامس الخاص بتصميم وتنفيذ الأعمال والتركيبات الكهربائية مشتملاً على متطلبات العزل الالزامية للكابلات والأسلاك.
- الأخذ في الاعتبار متطلبات كفاءة الطاقة لأنظمة الكهربائية الواردة في كود ترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) بما يشمل الفصول رقم (G9-SECTION9) (UM-SECTION9G9) الخاص بنظام الإضاءة.
- تصميم كافة الأعمال والأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف لتحمل العمل المستمر في الظروف المناخية المحيطة وحسب متطلبات كود البناء السعودي رقم (SBC-401) مع الاسترشاد بالجدول رقم (١١,١) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC-601) بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات الكهربائية المقدمة.

- أن تحتوي المستندات الكهربائية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف، وتكون معتمدة من مكتب هندي معتمد من المديرية العامة للدفاع المدني.
- أن تكون المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO وأن يتم توضيح ذلك في المواصفات المقدمة.
- الالتزام بتوفير وسائل فصل الكهرباء عن المعدات الميكانيكية والمصاعد الكهربائية (وتشمل مفاتيح الفصل وقواطع الدائرة الكهربائية وغيرها)، بفرض توفر الأماكن للأفراد عند إجراء الصيانة الميكانيكية الازمة لها، طبقاً لمتطلبات البند رقم ٦٣-٥٣ من كود البناء السعودي (SBC-401).
- الالتزام بأن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع، داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع.
- الالتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مغلقة، ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة، على أن يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف.
- يتم توفير الإنارة في مناطق وقوف السيارات بواسطة تجهيزات مقاومة للتأكل والعوامل الجوية مثل الغبار والحرارة والرطوبة، وتكون مصنوعة من قطعة واحدة من معدن الألミニوم المدھون أو من البلاستيك المقوی بالزجاج.
- يتم إنارة الممرات المنحدرة باستخدام وحدات إنارة مناسبة مثبتة بالسقف أو على الجدران مباشرة، أو تجهيزات غائرة في الجدران من الصاج المدھون

٩/٨ الاشتراطات الميكانيكية:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- الالتزام بتعليم وزير المالية رقم (١٤٢١٩) وتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٦ هـ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم (١٤٣٥/٧/٣٠) وتاريخ ٢٤٧/١٤٣٠ هـ بشأن اعتماد مجلس إدارة الهيئة عدداً من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم ٢٠١٢/٦٦٣) الخاصة بمتطلبات الطاقة والحدود الدنيا لكافية استهلاك الطاقة للمكيفات (المواصفة رقم ٢٠١٢/٨٥٦) الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني (المواصفة رقم ٢٠١٤/٧٣) الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية - المرابيض الغربية).
- الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية لأنظمة الميكانيكية مطابقة لمتطلبات كود البناء السعودي والمواصفات القياسية المجازة من "الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة" (SASO)، ومراعاة الظروف المناخية والبيئية في جميع الأعمال، والاسترشاد بالجدول (١-١١) من (SBC-601) ومتطلبات كفاءة الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601).
- الالتزام بتصميم وتنفيذ الأراضي والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصي أن تكون من الخرسانة

- المسلحة ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات الازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.
- الالتزام بأن تحتوي المستدات الميكانيكية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة وتكون معتمدة من مكتب هندسي معتمد ومؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.
 - يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
 - يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توافر الراحة والأمان المشروع.
 - تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشرط فيه ما يلي:
 - أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحرائق... إلخ.
 - أخذ احتياطات السلامة الازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

٩/٩ اشتراطات الأعمال الصحية: يلتزم المستثمر بما يلي:

- تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (١١٥٥٧/١/٨) وتاريخ ١٤٣٥/٥/٢ هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الموضوع.
- تكون المواد المستخدمة في جميع التمدييدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المعايير العالمية المعتمول بها.
- تكون خزانات المياه مطابقة "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
- استخدام صناییر المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (٣) لترات.
- في حالة وجود خزانات لمياه الشرب يتم الالتزام بتطبيق الاشتراطات الميكانيكية الواردة في دليل الهندسة البيئية.
- تطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-701) فيما يخص التمدييدات الصحية وبالخصوص الجدول رقم (٤٠.٣.١) متضمناً الحد الأدنى للتجهيزات الصحية بالمباني التجارية، والجدول رقم (١٧٠٩.١) متضمناً وحدات الصرف للتركيبات الصحية.
- تطبيق متطلبات كود الصرف الصحي الخاص السعودي (SBC-701).

- تطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-201) وعلى وجه الخصوص الفصل رقم (٢٩) والجدول رقم (٢٩٠).
- في حال قيام المستثمر بتركيب ألواح الطاقة الشمسية للمشروع يجب عليه الالتزام بجميع ما ورد باشتراطات ألواح الطاقة الشمسية الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم ٤٥٠٠١٩١٠٨٥١/١٤٦٠٠٧ و تاريخ ١٤٤٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

٩/١ اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- يجب على المستثمر أن يوفر طفایات حریق بمعدل طفایة لكل ١٠٠ متر مربع، تكون من الأنواع بودرة کیمیائیة جافة (٢ اکجم)، ثانی اکسید الکربون زنة (١٠ کجم) مع مراعاة أن توضع طفایات الحریق أو تعلق قریباً من الأبواب والمخارج في أماكن ظاهرة يسهل الوصول إليها لاستخدامها عند اللزوم.
- توفير متطلبات الأمان والسلامة في مواقف الشاحنات والمعدات على مدار اليوم.
- تطبيق تعليمات السلامة والتقييد بالأنظمة والتعليمات الصادرة عن المديرية العامة للدفاع المدني.
- تطبيق متطلبات التحديات والتجهيزات SBC-201 ومتطلبات الصرف الصحي SBC-702.
- مراعاة الظروف البيئية والمناخية لضمان عمل الأنظمة ٢٤ ساعة.
- تطبيق متطلبات مستلزمات وأنظمة المكافحة حسب درجة خطورة الاستخدام على أن تكون مسؤولية التصميم والتركيب على اعتماد استشاري معتمد من المديرية العامة للدفاع المدني وتحت إشرافه.
- تركيب أنظمة سحب العوادم والرافعات الميكانيكية إن لزم في مراكز التقييم حسب الأصول الازمة في كود الميكانيكا السعودي، ومنع أي انبعاثات صوتية أو عوادم خارج الموقعا.
- تقع مسؤولية التركيب والصيانة والمحافظة في أنظمة مكافحة الحریق داخل المباني على المستثمر، ويكون مسؤولاً عن إزالة العوائق من ممرات الهروب، والمحافظة على فاعلية أنظمة مكافحة الحریق في الجزء المؤجر له، مع أهمية التحقق الدوري من صلاحية المعدات، وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.
- الالتزام بأن يكون تصميم أنظمة مكافحة الحریق من قبل مكتب هندسي معتمد في مجال الوقاية من الحریق من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.
- استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحطويات المشروع من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومتاسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطبخ ودورات المياه.
- يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وترتدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
- تركيب نظام متتطور للإنذار عن الحریق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحریق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حریق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
- يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحریق وانتشاره من منطقة لأخرى.

- وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من مباني المشروع ليتم إتباعه من قبل النزلاء والعمال في حالة الحريق.

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

٩/١١ مواصفات المواد وجودة التنفيذ:

يلتزم المستمر بما يلي:

- مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق كما وردت بковод البناء السعودي العام (SBC201).

- عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع، ممرات المشاة، المسارات المخصصة للدرجات الهوائية أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.

- اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ المبني طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات اختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكاتب استشارية مؤهلة من وزارة البلديات والإسكان.

- تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفر السقالات، والسلام، وضمان التقييد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.

- في جميع الأحوال يجب أخذ موافقة الأمانة على الشكل النهائي للمواد المستخدمة في التنفيذ وللأمانة إلزام المستمر بما تراه مناسباً.

١٠. الغرامات والجزاءات

- في حالة حدوث أية مخالفة من المستمر فإنه سيكون ملزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٤٢) وتاريخ ٠٥/٠٢/٤٤٢٠هـ، والقرار الوزاري رقم ٤٥٢٦ في ١٤٤٣/٠٣/١٢هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان لعام ٤٤١٤هـ - ٢٣٠٢٠٢٤م وما يُستجد عليه من تعليمات وقرارات ذات صلة.

- فيما لا يرد به نص في لائحة الغرامات والجزاءات البلدية المذكورة فسوف يكون المستمر ملزماً بدفع الغرامات التي تقررها الأمانة والجهات ذات العلاقة، وذلك وفقاً لغرامات والجزاءات الواردة في (النهاية التاسعة عشرة) من (الفصل السادس) (المخالفات والعقوبات) من اللائحة المنظمة لنشاط تشغيل موقف الشاحنات الصادرة بقرار معالي وزير النقل رقم ٤٦-١٤١-١٢٢ وتاريخ ٠٥/١٤٤١هـ والمعدلة بقرار معالي رئيس الهيئة العامة للنقل رقم ٤٦-٣٥-٧ وتاريخ ١٥/٠٣/١٤٤٦هـ وما يُستجد عليها من تعديلات.

- مع مراعاة ما لسلطات الجهات الرقابية الأخرى من الأمانة وغيرها من جها ومالها من اختصاصات، فيكون لهيئة النقل العام صلاحية الرقابة والتفتيش وتقييم الأداء وضبط المخالفات واتخاذ الإجراء للتأكد من الالتزام بالشروط والمواصفات وضمان تقديم الخدمات بجودة عالية، وله على سبيل المثال الاطلاع على السجلات والبيانات ذات العلاقة بعمليات النشاط.

١١. المعرفقات

ا. نموذج تقديم العطاء:

"حفظه الله"

سعادة أمين محافظة الأحساء

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف وببوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" بتاريخ / ٤٠-٢٠١٤هـ المتضمن رغبتكم إنشاء وتشغيل وصيانة مواقف للمعدات و النقليات و ورشة ومستودع ومكاتب إدارية وسكن للموظفين للقطعة رقم ت ٨٨ بالمخليط رقم ٤٠٨٢٤ بمصانع الطابوق والخرسانة، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معالجة العقار على الطبيعة معالجة تامة نافية للحالة.

ننقدم لسعادتكم بعرضنا هذا حسب الأسعار الموضحة في الحداویل التالية:

قيمة الأجرة السنوية (ريال) شامل الضريبة	
كتابة	رقمًا
قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل الضريبة	
كتابة	رقمًا

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا ضمان بقيمة لا تقل عن (٥٪) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافية المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات

التحقق:

الاسعف:

٢. حضر تسلیم موقع

اسم المستأجر: النشاط: إنشاء وتشغيل وصيانة مواقف للمعدات و النقليات و ورشة ومستودع ومكاتب إدارية وسكن للموظفين للقطعة رقم ت ٨٨ بالمخطط رقم ٤/١٠٨٢٤ بمصانع الطابوق والخرسانة

(إ) (ر) (ر)

حيث أجرت أمانة محافظة الأحساء على المستأجر الموقع الموضح معلومات عنه أعلاه بغير استخدامه في إنشاء وتشغيل وصيانة مواقف للمعدات و النقليات و ورشة ومستودع ومكاتب إدارية وسكن للموظفين للقطعة رقم ت ٨٨ بالمخطط رقم ٤/١٠٨٢٤ بمصانع الطابوق والخرسانة بموجب عقد الإيجار المبرم معه.

عليه أقر أنا الموقع أدناه / بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر الموقع المذكور في يوم بتاريخ/..... ٤٠١٤هـ بعد أن قمت بمعاينة الموقع معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع.

مساحة الموقع المخصص المذكور أعلاه: (.)

ممثل الأمانة

الإداره:	المسئلر:
البلدية:	الاسم:
اعتماد:	التوقيع:

إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- ١- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- ٢- اطلع على جميع النظم السعودية المعهود بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٦/٢٩/١٤٤١هـ وتعديلاتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٥٦١٨٨٣ ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ٢٢/١٢/٢٢هـ، والتعاميم والقرارات ذات الصلة.
 - اللائحة المنظمة لنشاط تشغيل موافق الشاحنات الصادرة بقرار معالي وزير النقل رقم ١-٤١-١٢٢ ١-٤١-٤١ وتاريخ ٣/١٥/١٤٤٦هـ والمعدلة بقرار معالي رئيس الهيئة العامة للنقل رقم ٤٦-٣٥ ١-٤٦-٣٥ وتاريخ ٧/٥/١٤٤١هـ وما يُستجد عليها من تعديلات.
 - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٦) وتاريخ ٥/٠٢/١٤٤٢هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٥٦٠٢٠٤٣٠) في ١٢/٣/١٤٤٣هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (١٤٤٠٩٠٥٨٥٤) وتاريخ ٢٦/١١/١٤٤٤هـ، والغرامات والجزاءات الواردة في (المادة التاسعة عشرة) من (الفصل السادس) (المخالفات والعقوبات) من اللائحة المنظمة لنشاط تشغيل موافق الشاحنات وما يُستجد عليها من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
 - كافة الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان ومنها ما ورد بتعديمه الوزاري رقم (٦٨٢٠١٣٠٤١٠) وتاريخ ١١/٤/١٤٤١هـ بشأن الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية وما يُستجد عليها من تعديلات.
 - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعديمه معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٢٠٠٤٩٤٧٥) وتاريخ ٢٦/٠٢/١٤٤٢هـ وما يُستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
 - تعديم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٢٨٦٥١) وتاريخ ١٠/٦/١٤٣٣هـ بشأن الواقع الاستثمارية والذي ينص على "في حال طرأ - بعد الترسية - أي عوائق تحول دون التنفيذ فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإنفاذ المنافسة أو العقد.
 - كافة الأنظمة واللوائح والاشتراطات البلدية والقواعد والأدلة المتعلقة بالمشروع محل المنافسة، والصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية والمركز الوطني للالتزام البيئي والدفاع المدني.
 - يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.

- يقر المستثمر بأن ملتزم بكافة الاشتراطات الفنية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان فيما يخص الخدمات الأساسية والاختيارية بالمشروع وما يورد عليها من تحديات وكذلك الأدلة التي تصدر عن الجهات ذات العلاقة ولها علاقة بالمشروع وأنه ملتزم بجميع ما ورد بها في تشغيل كامل المشروع.
- يقر المستثمر بضرورة أخذ الموافقة الخطية المسبقة من الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات على كافة التصاميم المتعلقة بالمشروع قبل التنفيذ والبدء في الأعمال وفي حالة مخالفة ذلك سيتم تطبيق الأنظمة والتعليمات النظامية المقررة لذلك.
- يقر المستثمر بأن العناوين وأرقام الهاتف والفاكس والجوال والبريد الإلكتروني الموضحة في نموذج العطاء الوارد ضمن الشروط والمواصفات والمعدرجة على بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" هي العناوين التي يمكن للأمانة أن يرسل عليها المراسلات والمكالمات والرسائل الإلكترونية إلى المستثمر بخصوص هذا العقد، ويكون المستثمر قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على أيّاً من العناوين المذكورة وفي حالة تغيير أي منها يتم إخطار الأمانة بخطاب مسجل.
- عاين الموقع المعروض المخصص إنشاء وتشغيل وصيانة موافق للمعدات و النقليات و ورشة ومستودع ومحالات إدارية وسكن للموظفين للقطعة رقم ت ٨٨ بالمخطط رقم ٤٠٨٢/٤ بمصانع الطابوق والخرسانة .
- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستماراة صحيحة:

	الهوية	الاسم:
	رقم الهاتف:	رقم الجوال:
	التاريخ:	التوقيع: