



أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات

الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية

بلدية محافظة الخفجي

كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة

مصنع صناعات خفيفة

اسم الحي (المقاولين) - رقم المخطط (٨/٧٠) - رقم القطعة (١٠٢)

المساحة التقريبية للموقع (٢٢٧٠,١ م^٢)

رقم المناقصة (.....) لعام ١٤٤٧ هـ

يقدم المستثمر عطاءه في المناقصة بإحدى الطرق الآتية:

١- عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momah.gov.sa

٢- عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"

٣- لن يقبل أي عطاء لم يتم تقديمه إلكترونياً

وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المناقصة الإلكترونية لأسباب فنية فيقدم العطاء عن طريق الطرف المختوم باليد في موعد وتاريخ فتح المظاريف المعلن عنه شريطة تقديم ما يثبت وجود مشكلة فنية أثناء التقديم على المناقصة الإلكترونية مع ضرورة تقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم (١٩٩٠٤٠)





فهرس محتوى الكراسة:

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	0
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	٦
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار	٨
١	مقدمة	٩
٢	وصف الموقع	١١
٣	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	١٣
١,٣	من يحق له دخول المنافسة	١٤
٢,٣	لغة العطاء	١٤
٣,٣	تقديم العطاء	١٤
٤,٣	موعد تقديم العطاءات	١٤
٥,٣	موعد فتح المظاريف	١٤
٦,٣	سرية المعلومات	١٥
٧,٣	كتابة الأسعار	١٥
٨,٣	مدة سريان العطاء	١٥
٩,٣	الضمان	١٥
١٠,٣	موعد الإفراج عن الضمان	١٥
١١,٣	مستندات العطاء	١٥
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العرض	١٧
١,٤	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٨
٢,٤	الاستفسار حول بيانات المنافسة	١٨
٣,٤	معاينة الموقع	١٨
٥	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٩
١,٥	إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	٢٠
٢,٥	تأجيل موعد فتح المظاريف	٢٠
٣,٥	سحب العطاء	٢٠
٤,٥	تعديل العطاء	٢٠
٥,٥	حضور جلسة فتح المظاريف	٢٠
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٢١
١,٦	الترسية والتعاقد	٢٢
٢,٦	تسليم الموقع	٢٢
٧	الاشتراطات العامة	٢٣
١,٧	توصيل الخدمات للموقع	٢٤
٢,٧	البرنامج الزمني للتنفيذ	٢٤
٣,٧	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٢٤





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الخفجي

٢٤	تنفيذ الأعمال	٤,٧
٢٤	مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٥,٧
٢٥	حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	٦,٧
٢٥	تقرير المقاول والمكتب الهندسي	٧,٧
٢٥	استخدام الموقع للغرض المخصص له	٨,٧
٢٥	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٩,٧
٢٦	موعد سداد الأجرة السنوية	١٠,٧
٢٦	الزيادة الدورية لأجرة السنوية	١١,٧
٢٦	ضريبة القيمة المضافة	١٢,٧
٢٦	فسخ العقد	١٣,٧
٢٦	إلغاء العقد للمصلحة العامة	١٤,٧
٢٦	تسليم الموقع للبلدية بعد إنتهاء مدة العقد	١٥,٧
٢٧	أحكام عامة	١٦,٧
٢٨	الاشتراطات الخاصة	٨
٢٩	مدة العقد	١,٨
٢٩	فترة التجهيز والإنشاء	٢,٨
٢٩	النشاط الاستثماري المسموح به	٣,٨
٢٩	متطلبات الترخيص	٤,٨
٢٩	متطلبات تجهيز الموقع	٥,٨
٢٩	الواجهات والمظهر العام للنشاط	٦,٨
٣٠	معايرة الأجهزة والمعدات والموازين	٧,٨
٣٠	اشتراطات التشغيل والصيانة	٨,٨
٣١	الإلتزام باللوائح	٩,٨
٣١	مواقف سيارات	١٠,٨
٣١	متطلبات الأشخاص ذوي العلاقة	١١,٨
٣١	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	١٢,٨
٣١	العرامات والجزاءات	١٣,٨
٣٢	متطلبات اللوحات التجارية	١٤,٨
٣٢	متطلبات اللوحات الداخلية	١٥,٨
٣٢	المسئولية عن حوادث العمل	١٦,٨
٣٢	الاشتراطات الأمنية	١٧,٨
٣٣	الاشتراطات الفنية	٩
٣٤	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	١,٩
٣٤	أعمال مطلوبة من المستثمر	٢,٩
٣٤	اعتماد التصميم الابتدائي	٣,٩
٣٥	الاشتراطات المعمارية	٤,٩





أمانة المنطقة الشرقية

وكالة البلديات

الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الخفجي

٣٦	المتطلبات الإنشائية	٥,٩
٣٩	اشتراطات الأعمال الكهربائية	٦,٩
٤٠	متطلبات السلامة الكهربائية	٧,٩
٤١	الاشتراطات الميكانيكية	٨,٩
٤١	اشتراطات التبريد والتهوية والتكييف	٩,٩
٤٢	متطلبات الأعمال الميكانيكية للتكييف	١٠,٩
٤٢	اشتراطات الأعمال الصحية	١١,٩
٤٢	المتطلبات التشغيلية الصحية	١٢,٩
٤٣	متطلبات التجهيزات الأساسية	١٣,٩
٤٣	المتطلبات التشغيلية العامة	١٤,٩
٤٤	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	١٥,٩
٤٤	متطلبات الوصول الشامل	١٦,٩
٤٤	اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحريق	١٧,٩
٤٥	متطلبات التخطيط للطوارئ	١٨,٩
٤٥	متطلبات أنظمة الحماية من الحريق	١٩,٩
٤٦	متطلبات التخزين والنظافة العامة	٢٠,٩
٤٦	متطلبات الدفع الإلكتروني	٢١,٩
٤٦	المتطلبات الخاصة بالعاملين	٢٢,٩
٤٦	تأمين إسعافات أولية	٢٣,٩
٤٦	اشتراطات الدفاع المدني	٢٤,٩
٤٦	متطلبات المواد الخطرة	٢٥,٩
٤٧	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	٢٦,٩
٤٩	المرفقات	١٠
٥٠	نموذج العطاء	١,١٠
٥١	المخطط العام للموقع (كروكي للموقع)	٢,١٠
٥٣	نموذج محضر تسليم الموقع	٣,١٠
٥٤	إقرار من المستثمر	٤,١٠
٥٥	نموذج العقد (عقد الإيجار)	٥,١٠



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

يتعين مراعاة الإلتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني: furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" أو من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل في ظرف مغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هوائفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

م	المستند	هل مرفق؟	هل موقع؟
١	نموذج العطاء من المستثمر.		
٢	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (موقعة من المستثمر وإرفاق إيصال الدفع الذي تم به شراء الكراسة).		
٣	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).		
٤	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.		
٥	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي وقابلاً للتجديد عند الحاجة.		
٦	صورة من السجل التجاري ساري المفعول.		
٧	صورة من إثبات العنوان الوطني للمنشأة صادر من البريد السعودي.		
٨	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.		
٩	صورة من شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.		
١٠	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.		
١١	تقديم شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (السعودية).		
١٢	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.		
١٣	صور شهادات الخبرة الخاصة في مجال الأنشطة الصناعية (مصنع صناعات خفيفة).		
١٤	أي مستندات أخرى تتطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص.		
١٥	الرقم الضريبي للشركة / المؤسسة.		

ملحوظة:

يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان البنكي أقل من (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير إسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الخفجي

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط ومواصفات:

المصطلح	التعريف
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
الأمانة	أمانة المنطقة الشرقية.
البلدية	شخصية اعتبارية ذات استقلال مالي وإداري تمارس الوظائف الموكلة إليها بموجب نظام البلديات والقرى ولوائحه التتميدية.
الجهة المشرفة	أي وزارة أو هيئة أو مؤسسة حكومية أو إدارة مسؤولة عن تطبيق أحكام معينة.
الجهات ذات العلاقة	الجهات التي لها علاقة بالمشروع وتتميمه، أو لها حق الرقابة عليه من الناحية النظامية والفنية والبيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع
المنافسة	هي فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والقرارات الصادرة تنفيذاً لها
المنافسة الإلكترونية	يقدم المستثمرين عطاءاتهم بالمنافسة بإحدى الطرق التالية: ١- عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa ٢- عن طريق تطبيق (فرض) بالأجهزة الذكية
الكراسة	كراسة الشروط ومواصفات الخاصة بالمشروع، والتي تعد جزءاً لا يتجزأ من العقد
الترخيص البلدي	موافقة مكتوبة من الجهة المختصة في الوزارة منضمة المواصفة على ممارسة النشاط وفق الاشتراطات والمتطلبات المنظمة له، ويشار إليه فيما بعد بـ "الترخيص".
المشروع	هو المشروع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد (هو مصنع صناعات خفيفة المراد إقامتها من المستثمر بالموقع المحدد).
العقار	هو الأرض العائد ملكيتها للبلدية والتي يقام عليها النشاط المحدد لها.
المستثمر	الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأظمة واللوائح ذات العلاقة.
مقدم العطاء	هو الشركة أو المؤسسة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة الإلكترونية عن طريق منصة (فرض).
التجهيزات	المعدات والأدوات الأساسية اللازمة لإتمام أنشطة المصنع حسب الخدمات المقدمة ضمن المصنع.
المنشأة الصناعية	كل منشأة يكون غرضها الأساسي تحويل الخامات إلى منتجات كاملة الصنع أو نصف مصنعة أو تحويل المنتجات النصف مصنعة إلى منتجات كاملة الصنع بما في ذلك أعمال المرج والفصل والتشكيل والتجميع والتعبئة والتغليف، شريطة أن تتم كل أو معظم هذه العمليات بقوة آلية والصناعات المعرفية والبيئية والصناعات الأخرى.
الأنشطة المتجانسة	هي الأنشطة التي تمارس في نفس موقع المنشأة ولها نفس طبيعة النشاط المرخص له ولا تتطلب مساحة إضافية.
كود البناء السعودي	مجموعة الاشتراطات والمتطلبات وما يتبعها من أنظمة ولوائح تنميدية وملاحق متعلقة بالبناء والتشييد لضمان السلامة والصحة العامة.
الكود العمراني	سلسلة من الإرشادات التوجيهية لشرح عناصر التصميم التي تراعي الخصائص والهوية العمرانية المحلية المأمول تحقيقها في التنمية العمرانية.
متطلبات التنظيم المكاني	الاشتراطات البلدية التي توضح الإرتدادات، والإرتفاعات، وسبة البناء، ومواقف السيارات.
مساحة الموقع	المساحة الكلية لأي قطعة أرض والمحصورة داخل حدودها.
إجمالي مساحة البناء	مجموع مساحة أدوار المبنى وتشمل مساحة جميع المياني المسقوفة، باستثناء المناور والأفنية الداخلية المكشوفة، والمظلات الممتوحة، وأدوار الميرانيين وأدوار مواقف السيارات تحت الأرض (أدوار القبو).
نسبة البناء	النسبة المئوية لنتاج قسمة مساحة الحد الأقصى المسموح البناء عليه بالدور الأرضي بالمتر المربع على مساحة الموقع الإجمالية بالمتر المربع بعد التنظيم.





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الخفجي

نظام البناء	اللوائح البلدية المحلية التي تحدد كمية تطوير الممتلكات العقارية في حيز عمراني وتشمل نوعية استخدام الأرض، نسبة التغطية، الارتفاع المسموح به، الإرتدادات، وغيرها .
الإرتدادات	المسافات العاطلة بين حدود المبنى وحدود ملكية الموقع.
المستفيدين	كل شخص استعلم أو تلقى الخدمات المقدمة من قبل المشروع في منشأة نظامية ومرحصة.
المواصفات القياسية المعتمدة	هي المواصفات المعتمدة في المملكة العربية السعودية من جهات الاختصاص كالهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة والهيئة العامة للغذاء والدواء وغيرها كل فيما يخصه.
مواد منخفضة الخطورة	هي المواد غير القابلة للاشتعال مثل: مواد البناء والأجهزة والمواد الخام غير القابلة للاشتعال حسب كود البناء السعودي (SBC ٢٠١).
الموجهات التصميمية للهويات العمرانية	الاشتراطات والأدلة المعمارية الصادرة المقتبسة من المكون التراثي والطبيعي، وتشمل التصميم والمواد والألوان وغيرها من المكونات المستخدمة في الأعمال العمرانية، وتطبق في نطاق جغرافي محدد.
الشخص ذو الإعاقة	كل شخص مصاب بقصور كلي أو جزئي بشكل مستمر في قدراته الجسمية، أو الحسية أو العقلية أو التواصلية أو الإعاقة.
الأنشطة الإضافية	هي الأنشطة التي تمارس في نفس موقع المنشأة وليس لها نفس طبيعة النشاط المرخص له وتتطلب إضافة مساحة لممارستها.
بطاقة النشاط	البيانات التعريفية المختصرة لنشاط الأيزك (رقم، النشاط، اسم النشاط، الوصف التفصيلي للنشاط) مع بيان أهم الاشتراطات المكابية والخاصة لممارسة النشاط ومسمى لأئحة الاشتراط التي تنظم ممارسة النشاط، والتي تمكن المستفيد من الحصول على أهم البيانات لممارسة النشاط.
الحاوية	نوع من أنواع الحاويات يستخدم لجمع النفايات داخل المشأة وتكون مصنوعة من البلاستيك أو المعدن أو غيرها.





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

التاريخ	التاريخ المحدد	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر.	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص (يتم مراعاة التمديد).	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص (يتم مراعاة التمديد).	موعد فتح المظاريف
	تحددده البلدية.	إعلان نتيجة المنافسة
	تحددده البلدية.	موعد الإخطار بالترسية
	خلال ثلاثون يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يرَاجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطى مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد.	تاريخ تسليم الموقع
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من البلدية والمستثمر وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد.	موعد سداد أجرة السنة الأولى
	في بداية كل سنة إيجارية.	موعد سداد أجرة السنوات التالية





مقدمة





١ مقدمة:

ترغب بلدية محافظة الخفجي في طرح فرصة استثمارية ضمن منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" بغرض وإنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مصنع صناعات خفيفة بحي (المقاولين) بالمخطط رقم (٨/٧٠) على القطعة رقم (١٠٢) بمحافظة الخفجي وذلك وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، وإلتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للبلدية أهدافها وترحب البلدية بالرد على أي استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

- من خلال الموقع الإلكتروني: furas.momra.gov.sa
- أو من خلال تطبيق الأجهزة الإلكترونية "فرص"





وصف الموقع





٢ وصف الموقع:

الأنشطة الصناعية				نوع النشاط
إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مصنع صناعات خفيفة				مكونات النشاط
الخفجي	البلدية	الخفجي	المدينة	موقع العقار
المقاولين	الحي	-	الشارع	
١٠٢	رقم القطعة	٨/٧٠	رقم المخطط	
				باركود الموقع
٥١,٥٠ م	بطول	شارع عرض ١٥ م	شمالاً	حدود العقار
٤٤,٠٠ م	بطول	شارع عرض ١٥ م	جنوباً	
٤٩,٥٠ م	بطول	شارع عرض ١٥ م	شرقاً	
٤٢,٠٠ م	بطول	القطعة رقم ١٠٣	غرباً	
أرض فضاء				نوع العقار
(٢٢٧٠,١٠ م ^٢) (ألفان ومئتان وسبعون متراً مربعاً وستون سنتيمتر مربع)				المساحة التقريبية للموقع
٢٨,٤١٠٢٤٣	دائرة العرض	٤٨,٥٠٨٩٦٨	خط الطول	إحداثيات الموقع
حسب اللوائح والاشتراطات النظامية والتنظيمية والتخطيطية المعمول بها في المنطقة				الاشتراطات البنائية والتخطيطية

بيانات أخرى:

- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معaine تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالاشتراطات المكانية والتخطيطية والتنظيمية واشتراطات كود البناء السعودي وأن يقوم بدراسة وافيه وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات والضوابط البلدية.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات وعلى كافة المؤثرات والعوامل التي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة.





اشتراطات دخول المنافسة والتقديم



**٣ اشتراطات دخول المنافسة والتقديم:****١,٣ من يحق له دخول المنافسة:**

١,١,٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لهم في مجال الأنشطة الصناعية (مصنع صناعات خفيفة) التقدم في هذه المنافسة، ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل.

٢,١,٣ ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.

٣,١,٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٢,٣ لغة العطاء:

١,٢,٣ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الإلتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته وبياناته ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

٢,٢,٣ في حال التقدم بمسند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حال الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣,٣ تقديم العطاء:

١,٣,٣ تقدم العطاءات عن طريق الموقع الإلكتروني: furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرض" ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٠٠٠٠ أو عن طريق البريد الإلكتروني: inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٢,٣,٣ يتم تقديم أصل خطاب الضمان البنكي في ظرف مغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس.

٣,٣,٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والإلتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٤,٣,٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٥,٣,٣ في حالة رفع البيانات وتقديم المرفقات على المنصة فإنه لا يمكن التعديل أو الإضافة عليها بعد ذلك.

٤,٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية أو منصة (فرض) الإلكترونية وبوابة الاستثمار البلدي ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٥,٣ موعد فتح المظاريف:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية أو منصة فرض مع مراعاة التأجيل والتמיד.



**٦,٣ سرية المعلومات:**

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

٧,٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

- ١,٧,٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط ومواصفات.
٢,٧,٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
٣,٧,٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه.

٨,٣ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

٩,٣ الضمان:

١,٩,٣ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥%)، من قيمة العطاء السنوي ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتמיד عند الحاجة.

٢,٩,٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة (٢٥%) قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

١٠,٣ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة فور قرار الترسية.

١١,٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

- ١,١١,٣ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.
٢,١١,٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعا عليها من المستثمر، تأكيداً لإلتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.
٣,١١,٣ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية إذا كان المتقدم شركة، أو وكالة شرعية إذا كان المتقدم مؤسسة، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.
٤,١١,٣ إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.



أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الخفجي

- ٥,١١,٣ صورة من السجل التجاري ساري المفعول تشمل الأنشطة المسموح بممارستها.
- ٦,١١,٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٧,١١,٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٣, ١٠, ٣ أعلاه).
- ٨,١١,٣ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
- ٩,١١,٣ صورة من شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
- ١٠,١١,٣ صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.
- ١١,١١,٣ تقديم شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (السعودية).
- ١٢,١١,٣ صور شهادات الخبرة الخاصة في مجال الأنشطة الصناعية (مصنع صناعات خفيفة).
- ١٣,١١,٣ صورة من إثبات العنوان الوطني للمنشأة صادر من البريد السعودي.
- ١٤,١١,٣ الرقم الضريبي للمنشأة.
- ١٥,١١,٣ يجب ان تكون جميع الوثائق المشار إليها في البند (١١, ٣) سارية المفعول عند فتح العطاء.





واجبات المستثمر قبل إعداد العرض



**٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العرض:****١,٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:**

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

٢,٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على مقدم العطاء (المستثمر) الاستفسار من البلدية إلكترونياً عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، وحيث يمكن لمقدم العطاء تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني: furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"

٣,٤ معاينة الموقع:

١,٣,٤ على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع محل المنافسة معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الإدعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع واشتراطاته ونظام البناء والأعمال المتعلقة به.

٢,٣,٤ على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة.

٣,٣,٤ يجب على المستثمر معاينة الموقع على الطبيعة والشخوص والوقوف عليه والتعرف عليه، وعليه إزالة الأشغالات على الموقع، وتمهيدته على حسابه دون تحمل البلدية لأي تكاليف مهما كانت.

٤,٣,٤ المساحة المذكورة أعلاه تقريبية تخضع للعجز والزيادة حسب استلام الموقع على الطبيعة.





ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف



**0 ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف:****1,0 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:**

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

كما يجوز للجنة الاستثمار التوضيحية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وفقاً للأحة التصرف بالعقارات البلدية.

الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.

الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

2,0 تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، على أن يكون ذلك قبل موعد فتح المظاريف، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل إلكترونياً عبر بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص".

3,0 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

4,0 تعديل العطاء:

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

0,0 حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق لمقدم العطاء (المستثمر) أو مندوبه 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.





الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



**٦ الترسية والتعاقد وتسليم الموقع:****١,٦ الترسية والتعاقد:**

١,١,٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

٢,١,٦ في حال تأخر المستثمر الذي رست عليه المنافسة عن مراجعة البلدية لإكمال إجراءات التعاقد أو التأخر على منصة فرص لإكمال إجراءات التعاقد لمدة شهر من تاريخ إشعاره بالترسية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان البنكي، ويجوز بموافقة الوزير ترسية المنافسة على العرض الذي يليه بنفس قيمة العرض الأول أو إلغاء المنافسة وإعادة طرحها وفق أحكام المادة (٢٤) من لائحة التصرف بالعقارات البلدية.

٣,١,٦ يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٤,١,٦ يجوز للبلدية التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.

٥,١,٦ في حال طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على البلدية إعادة ما دفعة المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ونسبة إهلاك المباني وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ إنتهاء السنة التعاقدية وذلك عملاً بما جاء بتعميم سمو وزير الشؤون البلدية والقروية (وزير البلديات والإسكان حالياً) رقم (٢٨٦٥١) وتاريخ ١٤٣٥/٠٦/٠١ هـ الخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العقد أو المشروع وعلى المستثمر أن يقبل بذلك وبمجرد دخول المنافسة أنه اطلع على التعميم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات قبل وبعد ذلك.

٢,٦ تسليم الموقع:

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

٢,٢,٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع لأكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم في بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ما لم توجد عوائق تمنع تسليم العقار من قبل البلدية.





الاشتراطات العامة





أمانة المنطقة الشرقية

وكالة البلديات

الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الخفجي**٧ الاشتراطات العامة:****١,٧ توصيل الخدمات للموقع:**

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، الاتصالات والهاتف..... وغيرها) وإن ذلك يكون تحت مسؤوليته الخاصة ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، على أن يتم التنسيق مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة لاستخراج كافة التراخيص اللازمة لتشغيل المشروع ولا يترتب على البلدية أية إلتزامات في حال تأخر المستثمر في إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو أية عقبات يواجهها حيال ذلك.

٢,٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

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

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة على سبيل المثال (وزارة الصناعة، والدفاع المدني، ... وغيرها).

٤,٧ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء وصيانة مشروع (مصنع صناعات خفيفة)، إلى مقاول يحمل شهادة انتساب إلى الهيئة السعودية للمقاولين ولديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، وأن يوقع معه عقد تنفيذ المشروع ويتم اعتماد هذا العقد من البلدية قبل تسليم المستثمر ترخيص البناء، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي إلتزم بها، كما يجب على المستثمر إلتزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المشروع بعد مباشرته وتشغيله، سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك أعمالاً لما ورد بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٢١ هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للبلدية.

٥,٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد ومرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين على أن يكون من واجباته:

١,٥,٧ الإشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

٢,٥,٧ التنسيق والمتابعة مع المقاول وإعداد برنامج زمني لتنفيذ أعمال المشروع حسب المواصفات المعتمدة والأصول الفنية وطبقاً لمدة التنفيذ المحددة.

٣,٥,٧ مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.

٤,٥,٧ المتابعة المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

٥,٥,٧ توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل وإخطار المقاول والمستثمر خطياً عن أي مخالفات تحدث وطلب إزالتها.

٦,٥,٧ التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

٧,٥,٧ دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

٨,٥,٧ إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في إيه زيادة في تكلفة المشروع أو نقص في التكاليف ويتم موافقة البلدية على الزيادة وخصم الوفرة على المقاول.



**١,٧ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ:**

١,٦,٧ للبلدية الحق الكامل في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة الأنشطة التي يمارسها المستثمر للتأكد من مدى إتزامته بتنفيذ بنود العقد وإتزامه بالأنظمة والتعليمات واللوائح، كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على المنشآت.

٢,٦,٧ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من إتزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات ومواصفات الواردة بكراسة الشروط ومواصفات والمخططات المعتمدة.

٣,٦,٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط ومواصفات والمخططات المعتمدة.

٤,٦,٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة / البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٥,٦,٧ يلتزم المستثمر بعد الإنتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية ليقوم المهندس المسؤول بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط ومواصفات والمخططات المعتمدة.

٦,٦,٧ يلتزم المستثمر بوضع لوحة تعريفية للمشروع فور استلام الموقع من البلدية أثناء فترة تجهيز المشروع (أعمال الإنشاء) إلى الإنتهاء من فترة التجهيز والبدء بتشغيل المشروع.

٧,٦,٧ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً كل ثلاثة أشهر من مكتب هندسي معتمد عن أعمال الإنشاءات التي تمت موضحاً خط سير العمل بالمشروع ومدى تطابقه بالجدول الزمني.

٧,٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

بعد الإنتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة / البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع (مصنع صناعات خفيفة) ومطابقته لجميع المواصفات والاشتراطات.

٨,٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغير النشاط الصادر بالتعميم الوزاري رقم (٤٣٠٠١٠١٣٢٤/١) وتاريخ ٢٢/٠٢/١٤٤٣ هـ، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

٩,٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير الموقع أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير 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، وفي حال رغبة المستثمر بالتأجير على الغير يلزم أن يقوم بإبرام عقد إيجار مع المستأجر من الباطن وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط ومواصفات وعليه تزويد البلدية بنسخة من العقد 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 بإنتهاء العقد الأصلي بين المستثمر والبلدية.





أمانة المنطقة الشرقية

وكالة البلديات

الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الخفجي**١٠,٧ موعد سداد الأجرة السنوية:**

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سداده في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، وفي حال عدم التزام المستثمر بالسداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية ضده وفق ما نصت عليه المادة السادسة والأربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٩٠١) وتاريخ ١٤٣٩/٠٢/٢٤ هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٨/م) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨ هـ وما يستجد عليهما من تعديلات أو قرارات أو تعاميم خاصة لاحقة.

١١,٧ الزيادة الدورية للأجرة السنوية:

يلتزم المستثمر بالزيادة الدورية المتدرجة للأجرة السنوية بنسبة (١٠%) عشرة في المائة كل (٥) خمس سنوات من قيمة آخر أجرة سنوية.

١٢,٧ ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة القيمة المضافة ويتم تحديد نسبة الضريبة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس الإجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد، علماً بأن الأجرة السنوية المقدمة بغطاء المستثمر لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

١٣,٧ فسخ العقد:

- ١,١٣,٧ إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
- ٢,١٣,٧ إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- ٣,١٣,٧ إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى (٤٥) خمسة وأربعون يوماً من تاريخ إخطاره بالإشعار الأول ومدته (٣٠) يوم عمل، والإنذار النهائي ومدته (١٥) خمسة عشر يوم عمل.
- ٤,١٣,٧ إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد.
- ٥,١٣,٧ إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
- ٦,١٣,٧ إذا توفي المستثمر ولم يتقدم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال (٩٠) تسعون يوماً من تاريخ وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

١٤,٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للبلدية بعد موافقة وزير البلديات والإسكان إلغاء العقد، قبل إنتهاء مدة التأجير أو الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة أو لدواعي التخطيط، بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.

١٥,٧ تسليم الموقع للبلدية بعد إنتهاء مدة العقد:

١,١٥,٧ قبل إنتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيباً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى





أمانة المنطقة الشرقية

وكالة البلديات

الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الخفجي

- مسئولية على البلدية.
- ٢,١٥,٧ يحق للبلدية تمديد العقد للمستثمر والبقاء في الموقع لفترة لا تزيد عن سنة تعاقدية لحين الإنتهاء من إعادة الطرح أو الترسية.
- ٣,١٥,٧ تؤول ملكية الموقع والمنشآت الثابتة والتجهيزات المقامة على العقار بعد إنتهاء مدة العقد إلى البلدية دون تعويض وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة وفي حال وجود ملاحظات فيحق للبلدية أو من يمثلها في ذلك حق تكليف المستثمر بإجراء الإصلاحات اللازمة وفي حال قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه يتم تحميل المستثمر نفقة تلك الإصلاحات.
- ١٦,٧ **أحكام عامة:**
- ١,١٦,٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها وتعد كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد، وأي إخلال بها يعد إخلالاً بالعقد.
- ٢,١٦,٧ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- ٣,١٦,٧ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- ٤,١٦,٧ الإلتزام بالأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن الأجهزة الحكومية ذات العلاقة بالنشاط.
- ٥,١٦,٧ يلتزم المستثمر بدفع أي رسوم يفرضها النظام أو تصدر بها أوامر سامية أو غيرها.
- ٦,١٦,٧ تخضع هذه المنافسة للأئحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ والتعاميم والقرارات ذات الصلة.
- ٧,١٦,٧ تخضع هذه المنافسة للأئحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ والقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٤٠٢٤٦٤/١) وتاريخ ١٤٤٦/١١/٢٠ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للأئحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان وما يستجد عليه من تعديلات أو تحديثات.
- ٨,١٦,٧ الإلتزام بتطبيق كافة معايير واشتراطات وضوابط البناء بالمدن الصناعية.
- ٩,١٦,٧ الإلتزام بتطبيق كافة الضوابط والاشتراطات الصادرة للوحات التجارية، والصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان (في حينه) رقم (٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦ هـ وما يستجد عليها من ضوابط واشتراطات وتحديثات مستقبلية.
- ١٠,١٦,٧ يجب تطبيق المعايير والشروط المذكورة في الكراسة وفي حال لم يتم ذكر أي معايير او شروط محددة، فيتم تطبيق اعلى واجود المعايير المطبقة في السوق السعودي وفق أنظمة المملكة العربية السعودية.
- ١١,١٦,٧ الإلتزام بكافة الأنظمة والقرارات الحكومية التي لم تذكر في كراسة الشروط ومواصفات والتي لها صلة مباشرة وغير مباشرة بتنفيذ المشروع.
- ١٢,١٦,٧ يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للبلدية بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.





الاشتراطات الخاصة



**٨ الاشتراطات الخاصة:****١,٨ مدة العقد:**

مدة العقد (٢٠) (عشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسليم الموقع من البلدية للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسليم الموقع يتم إشعاره خطي وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومن من ملاحقه.

٢,٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة تعادل (٥%) خمسة في المائة من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بإنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء فعليه في هذه الحالة سداد قيمة فترة التجهيز والإنشاء وفسخ العقد.

٣,٨ النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو إنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة مشروع مصنع صناعات خفيفة حسب الاشتراطات الواردة بجدول مكونات النشاط بالكراسة ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.

٤,٨ متطلبات الترخيص:

١,٤,٨ تكون إجراءات الإصدار والتجديد والتعديل والإيقاف والإلغاء للترخيص وفق نظام إجراءات التراخيص البلدية ولأئحته التنفيذية.

٢,٤,٨ يجب الحصول على موافقة الدفاع المدني قبل إصدار الترخيص.

٣,٤,٨ يجب تقديم سجل تجاري ساري المفعول يحتوي على النشاط / الأنشطة المطلوب ترخيصها.

٤,٤,٨ يجب موافقة الجهة المشرفة على النشاط التجاري المطلوب ترخيصه - إن وجدت.

٥,٨ متطلبات تجهيز الموقع:**يلتزم المستثمر بما يلي:**

١,٥,٨ إزالة الأشغالات من الموقع.

٢,٥,٨ نقل المخلفات وإزالة النفايات.

٣,٥,٨ عمل رفع مساحي للموقع من واقع الطبيعة عن طريق مكتب هندسي معتمد من الأمانة / البلدية.

٤,٥,٨ يجب على المستثمر الحصول على جميع التراخيص والموافقات اللازمة من جميع الجهات المختصة والتي لها علاقة بكافة الأنشطة بالمشروع.

٥,٥,٨ يلتزم المستثمر بأن يكون الدخول والخروج من البوابات الرئيسية للموقع مع الالتزام بالتنظيم الأمني وحركة الدخول والخروج من خلال كوادر مخصصة لذلك وبتقنية عالية في ذلك.

٦,٥,٨ يلتزم المستثمر بالمعالجة الفورية لكافة الملاحظات وتطبيق مفاهيم أسننه المدن ومعالجة التشوه البصري وتحسين المشهد الحضري والوصول الشامل والحرس على نظافة الموقع وسلامة البيئة وتطوير الخدمات المرتبطة به.

٧,٥,٨ الالتزام بنظام البناء بالنسبة للإرتدادات وعدد الأدوار ونسبة البناء للأدوار والدخول والخروج.

٨,٥,٨ يراعي في تصميم الواجهات بصورة عصرية جمالية.

٦,٨ الواجهات والمظهر العام للنشاط:

١,٦,٨ يجب أن يكون تصميم واجهة المشروع وفقاً للكوود العمراني أو الموجهات التصميمية للهويات العمرانية للمنطقة التي يقع بها النشاط وفي حال عدم وجوده، يكون تصميم الواجهات وفقاً لما تم اعتماده في الترخيص الصادر من الأمانة / البلدية.





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الخفجي

- ٢,٦,٨ يمنع تركيب الأسلاك الكهربائية والأنايب الصحية وغيرها من تمديدات الخدمة ووحدات التكييف الخارجية على واجهة المشروع أو بشكل ظاهر على السطح.
- ٣,٦,٨ يجب أن تخلو المداخل والمخارج من أي معدات تعيق الدخول للمصنع أو الخروج منها أو الإخلاء السريع في حالات الحوادث والطوارئ، والإصابات.
- ٧,٨ معايرة الأجهزة والمعدات والموازن:**
- يتعهد المستثمر قبل تشغيل المصنع بالحصول على شهادات معايرة للموازن 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 للأمانة / للبلدية إغلاق نشاط المصنع بعد إنذاره بذلك.
- ٨,٨ اشتراطات التشغيل والصيانة:**
- ١,٨,٨ يجب التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة والمعدات والماكينات... إلخ، الموجودة في المشروع مثل: المضاعد والسلالم المتحركة، وماكينات ومرابح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... إلخ.
- ٢,٨,٨ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة / للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة / البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- ٣,٨,٨ تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن والتنسيق مع الجهات المختصة.
- ٤,٨,٨ المحافظة المستمرة على نظافة الموقع وتطهيره وتعقيمه باستمرار، وأن يتم تجميع النفايات في أكياس بلاستيكية أو حاويات محكمة الإغلاق.
- ٥,٨,٨ فحص جميع التوصيلات والآلات الكهربائية في الموقع والآلات المستخدمة في مثل هذه الأنشطة دورياً للتأكد من سلامتها وإصلاح أي خلل.
- ٦,٨,٨ التحكم البيئي والإضاءة (طبيعة واصطناعية).
- ٧,٨,٨ خفض الضوضاء عن المنشآت الأخرى المجاورة.
- ٨,٨,٨ ألا تتجاوز مواعيد العمل بالمصنع عن المواعيد الرسمية المحددة من قبل الجهات المختصة.
- ٩,٨,٨ يجب إجراء الصيانات التصحيحية للمعدات في حال تعطلها وفق تعليمات الشركة المصنعة وعدم إصلاحها بشكل خاطئ أو عشوائي مخالف قد يتسبب في حوادث أو إصابات.
- ١٠,٨,٨ يجب صيانة اللوحات التجارية والحفاظ عليها وأن تكون خالية من التشققات والكسور والأعطال.
- ١١,٨,٨ صيانة واجهة المصنع والمحافظة عليها والتأكد من خلوها من العيوب مثل الكسور والشروخ الكبيرة الواضحة والمسببة للتشوه البصري.
- ١٢,٨,٨ صيانة الجدران الخارجية للمصنع والتأكد من خلوه من المصقات، والعيوب، والتشققات والشروخ الكبيرة الواضحة والمسببة للتشوه البصري.
- ١٣,٨,٨ صيانة الأرضيات والجدران الداخلية والأسقف والحفاظ على نظافتها والتأكد من خلوها من العيوب والتشققات الكبيرة الواضحة.
- ١٤,٨,٨ صيانة أجهزة التكييف والتأكد من فعاليتها وسلامة التمديدات وعدم وجود تسريبات منها، ويمنع تجميع المياه في أوعية مكشوفة.
- ١٥,٨,٨ صيانة مصابيح الإضاءة بشكل دوري، والتأكد من عدم وجود مصابيح معطلة أو مكسورة.
- ١٦,٨,٨ تراعى تعليمات التشغيل والصيانة الخاصة بالشركات المصنعة للأدوات والمعدات والتجهيزات التي تستخدم في المصنع مع ضمان سلامة المعدات وإجراء الصيانة الدورية لها والتأكد من عدم تعرضها لأي خلل خلال عمليات الصيانة.
- ١٧,٨,٨ يجب استبعاد أدوات وآلات الصيانة المعطوبة غير القابلة للإصلاح.
- ١٨,٨,٨ إجراء صيانة دورية للمشروع ومرافقه بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دورياً، ودهان الجدران





الخارجية كلما أقتضت الحاجة لذلك.

التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط ومدادات الصرف في المناور المجاورة لأماكن ١٩,٨,٨

التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل المباني.

الإلتزام بوجود خطة صيانة شاملة لمباني ومرافق وأجهزة المصنع وتكون معتمدة من استشاري متخصص. ٢٠,٨,٨

يجب التدريب على خطة الإخلاء أثناء الحريق أو الطوارئ.

الإلتزام بتعليمات الأمان والسلامة طبقاً لكود الحريق السعودي (SBC-٨٠١). ٢١,٨,٨

٩,٨ الإلتزام باللوائح:

يتعين على مقدمي العطاءات التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متوافق ١,٩,٨

مع كل من لوائح البناء في وزارة البلديات والإسكان والضوابط المعمول بها.

الإلتزام بشروط التراخيص والأنظمة والتعليمات التي تحكم الخدمات المقدمة في المشروع ومتطلبات السلامة والبيئة والصحة العامة. ٢,٩,٨

١٠,٨ مواقف سيارات:

يلتزم المستثمر بما يلي:

توفير مواقف سيارات وفقاً للاشتراطات البلدية ومكونات المشروع، على أن تكون متوافقة مع اشتراطات ١,١٠,٨

تنفيذ وتصميم مواقف السيارات الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان، ومراعاة الاشتراطات التي تصدر مستقبلاً في هذا الشأن.

تخصيص مواقف سيارات الأشخاص ذوي الإعاقة بواقع (0%) من المواقف العامة وبعيد أدنى موقوفين ٢,١٠,٨

على أن تكون قريبة من مدخل المبنى مع تمييز مواقف الأشخاص ذوي الإعاقة بالشعار الخاص بهم وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة الشخص ذوي الإعاقة عن (٢٥م^٢) طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة.

لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المصنع أو العاملين فيه. ٣,١٠,٨

سهولة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة. ٤,١٠,٨

لا يحق للمستثمر فرض رسوم مقابل انتظار السيارات في المواقف المخصصة للمشروع. ٥,١٠,٨

١١,٨ متطلبات الأشخاص ذوي العلاقة:

يلتزم المستثمر بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع ١٢,٨

والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (١٠٠٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان - حفظه

الله لأبحاث الإعاقة.

١٢,٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

تقديم دراسة مرورية شاملة تقوم على حصر حركة المرور على الشوارع المحيطة وتكون معدة من قبل

مكتب هندسي مصنف من الوزارة في مجال العمل المناسب، لتقييم مستوى الخدمة عليها، وحساب

الزيارات الناتجة عن المشروع، وتوزيعها على شبكة الطرق المحيطة، وتقدير حجم الطلب على أماكن

انتظار المركبات مع تقييم الوضع الراهن، ووضع الطرق بعد إنشاء المشروع وتتطلب موافقة الجهات

ذات الاختصاص بالبلدية والجهات ذات العلاقة.

١٣,٨ الغرامات والجزاءات:

في حال حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها

لأئحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ،

والقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٤٠٢٤٦/١) وتاريخ ١٤٤٦/١١/٢٠ هـ - المبلغ به القواعد التنفيذية للأئحة الجزاءات عن



أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الخفجي

المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان لعام ١٤٤٤ هـ - ٢٠٢٣ م وما يستجد عليه من تعديلات أو تحديثات، كما يحق للبلدية فيما لم يرد فيه نص في لائحة الغرامات والجزاءات تقدير الغرامة على حسب المخالفة.

١٤,٨ متطلبات اللوحات التجارية:

١,١٤,٨ يلتزم المستثمر بتطبيق كافة الضوابط والاشتراطات الصادرة للوحات التجارية، والصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان (في حينه) رقم (٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ٢٦/٢/١٤٤٢ هـ وما يستجد عليها من ضوابط واشتراطات وتحديثات مستقبلية.

٢,١٤,٨ التقيد بالكود العمراني وفي حال عدم وجوده فيتم الالتزام باشتراطات اللوحات التجارية الصادرة من الوزارة.

٣,١٤,٨ يجب التقيد بمتطلبات اللوحات التجارية حسب نطاق تطبيقها ووفقاً لتسلسل الأولويات التالي:

▪ الكود العمراني أو الموجهات التصميمية للهويات العمرانية للمنطقة الواقعة 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.

٤,١٤,٨ ٥,١٤,٨ يجب إزالة اللوحات التجارية بعد إلغاء الترخيص وتسليم الموقع بحالة جيدة وإعادة الوضع كما كان عليه قبل التركيب.

١٥,٨ متطلبات اللوحات الداخلية:

١,١٥,٨ يجب وضع الرمز الإلكتروني الموحد QR على واجهة المصنع (معلق، 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 وتشبيتها أو عرضها داخل المنشأة.

٢,١٥,٨ يجب أن يكون الرمز بحالة سليمة وخالي من العيوب.

٣,١٥,٨ في حال رغبة المستثمر 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 وأن تكون بحالة سليمة وخالية من العيوب.

١٦,٨ المسؤولية عن حوادث العمل:

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 إلتزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

١٧,٨ الاشتراطات الأمنية:

١,١٧,٨ يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية والصادرة بالمرسوم الملكي الكريم رقم م/٣٤ وتاريخ ٧/٣/١٤٤٤ هـ، وأي قرارات ذات صلة.

٢,١٧,٨ الإلتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم (٥٦٦١٠) وتاريخ ٢٨/١١/١٤٣٧ هـ بخصوص تلك الاشتراطات.

٣,١٧,٨ يلتزم المستثمر بجميع ما ورد في نظام الحراسة الأمنية المدنية الخاصة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٢٤ بتاريخ ٨/٧/١٤٢٦ هـ.

٤,١٧,٨ يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المصنع.

٥,١٧,٨ يجب تركيب كاميرات داخل المشروع، بها خاصية التسجيل الرقمية.





الاشتراطات الفنية



**٩ الاشتراطات الفنية:****١,٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:**

١,١,٩ الإلتزام 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 المصنع، مع تنفيذ جميع الأعمال والتجهيزات والمواد طبقاً للمواصفات القياسية المعتمدة.

٢,١,٩ الإلتزام باعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على التنفيذ لمباني ومرافق المشروع التي يتم إنشاؤها من قبل مكاتب استشارية مؤهلة لدى الوزارة وكذلك التنفيذ بواسطة مقاولين مؤهلين ومعتمدين من الهيئة السعودية للمقاولين.

٢,٩ أعمال مطلوبة من المستثمر:

١,٢,٩ مراجعة البلدية لاستلام الموقع على الطبيعة وتحديد حدوده الخارجية بواسطة مسامير وبتنر على الطبيعة قبل البدء في التنفيذ حسب المخطط المعتمد المرفق.

٢,٢,٩ تثبيت البتر الخرسانية لقطع بموجب المخطط وذلك عن طريق المستثمر.

٣,٢,٩ القيام بأعمال تمهيد الموقع وسفلة وإنارة ورصف الشوارع المحيطة بالموقع حسب المواصفات الفنية وإشراف البلدية.

٤,٢,٩ على المستثمر الذي تتم ترسية العطاء عليه التعاقد مع مكتب استشاري متخصص ومعتمد ومرخص له لدى الأمانة / البلدية وذلك لإعداد مخططات هندسية تنفيذية للموقع وأية مباني أخرى ملحق بها وفق أحدث المعايير الهندسية واعتمادها من الجهة المختصة بالبلدية.

٥,٢,٩ التقييد بأنظمة البناء المعتمدة من حيث الإرتفاعات والإرتدادات لمثل هذا النشاط.

٦,٢,٩ يتم تصميم وتنفيذ المنشآت بالمشروع طبقاً للشروط والمواصفات القياسية الصادرة من الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس وإدارة التشييد والبناء أو المواصفات العالمية المعتمدة من الجهات ذات العلاقة، مع الأخذ في الاعتبار عند تخطيط موقع المشروع إجراءات مواجهة الكوارث والأوبئة واتخاذ الإجراءات الكفيلة بعمليات الإخلاء الجماعي وفقاً لاشتراطات الدفاع المدني ووزارة الصحة.

٧,٢,٩ يجب أن تكون الخدمات الأساسية للمشروع مثل الكهرباء والمياه والهاتف والصرف الصحي باسم المستثمر ويلتزم المستثمر بالتنازل عنها بعد إنتهاء العقد.

٣,٩ اعتماد التصميم الابتدائي:

١,٣,٩ على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الإلتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الأمانة / البلدية على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

- إعداد التصاميم المعمارية والإنشائية الخاصة بالموقع وملحقاته.
- إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء - الهاتف - الصرف الصحي).
- عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
- مناظير للمشروع.
- تقديم تقرير فني موضحاً به بيان ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
- رفع الموقع مساحياً شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
- عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.
- المواصفات الفنية لأعمال التنفيذ للمشروع.





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الخفجي

- ٢,٣,٩ يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية التالية:
- دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
 - استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
 - تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.
- ٣,٣,٩ إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:
- مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال التنسيق العام للموقع.
 - أماكن تخزين الركام الخشن والناعم.
 - خزانات أرضية لتخزين الماء.
 - أجهزة الخلاطة المركزية وملحقاتها ومحطة التعبئة المركزية.
 - مختبرات وأحواض تخزين العينات الخرسانية المطلوب اختبارها.
 - أماكن إيواء الشاحنات وأماكن تنظيفها.
 - مباني الإدارة.
 - ورشة صيانة أولية للمعدات والشاحنات.
 - مباني المولدات الكهربائية.
 - مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
- ٤,٣,٩ إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الإبدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:
- التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - الفرش الداخلي - تفاصيل الأرضيات إلخ).
 - التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - التفاصيل الإنشائية - كامل الحسابات الإنشائية للمشروع إلخ).
 - التصميمات الكهربائية.
 - التصميمات الميكانيكية.
 - المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.
- ٤,٩ الاشتراطات المعمارية:
- ١,٤,٩ أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
- ٢,٤,٩ أن 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.
- ٣,٤,٩ يلزم توفير العزل الصوتي اللازم بالحوائط الخارجية طبقاً لمستويات الضوضاء الصادرة عن الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.
- ٤,٤,٩ يجب مراعاة الخصوصية وعدم كشف الجوار في حالة وجود فتحات ناحية الجوار غير التجاري.
- ٥,٤,٩ يجب عمل أرضيات المناطق المكشوفة والأرصفة الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن ٢% لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.
- ٦,٤,٩ توفير غرف مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الإرتدادات على الشارع.
- ٧,٤,٩ يتم اختيار مواد البناء والتشطيب من حيث مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالوحدات الجمالية للواجهات والموقع العام.





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الخفجي

توفير دورة مياه ومغسلة أيدي للمستفيدين والعاملين في المصنع.	٨,٤,٩
يمنع تماما استخدام خامة الاسبستوس (Asbestos) أو أي مادة يدخل الاسبستوس في تركيبها.	٩,٤,٩
الإلتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة عن وزارة البلديات والأسكان فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة... إلخ.	١١,١,١
الإلتزام بتوفير طريقة وصول آمنه للسطح حال وجود معدات لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة، مع توفير التجهيزات اللازمة لتصريف مياه الأمطار بالمبنى.	١٠,٤,٩
يجب تحديد موقع للخدمات (حاوية النظافة-تحميل وتنزيل البضائع).	١١,٤,٩
يلزم توفير حاويات النظافة مخصصة لفرز النفايات.	١٢,٤,٩
الاشتراطات الإنشائية:	٥,٩

الإلتزام بتطبيق الاشتراطات التالية خلال جميع مراحل التصميم والتنفيذ على أن تكون جميع المواد والمستلزمات مطابقة للمواصفات القياسية السعودية:	
الإلتزام باعتماد التصميم وجميع أعمال التنفيذ للأساسات والإنشاءات تحت إشراف مكتب هندسي مؤهل ومعتمد لدى وزارة البلديات والإسكان.	١,٥,٩
تطبيق متطلبات كود البناء السعودي في الأجزاء الإنشائية (٣٠٧-٣٠١-٣٠٠-SBC) في كافة أعمال الخرسانات والمنشآت المعدنية والتربة والأحمال من خلال اعتماد استشاري مؤهل ومعتمد من الوزارة وباستخدام جميع المواد المطابقة للمواصفات السعودية.	٢,٥,٩
تطبيق عزل الحريق لمدة ساعتين على الأقل في العناصر المعدنية.	٣,٥,٩
مراعاة أحمال الزلازل للنظم الإنشائية الغير تقليدية والغير منتظمة حسب الكود السعودي للأحمال والقوى (SBC٣٠١) التي تستخدم في القاعات، كما يتم التأكد من أمان تثبيت المعدات والعناصر غير الإنشائية.	٤,٥,٩
مراعاة المتطلبات الإنشائية للفتحات داخل العناصر الإنشائية وزيادة التسليح حولها حسب كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام (٢٠١٨) فيما يخص مجموعة الأكواد الإنشائية (SBC٣٠١-٣٠٦) عند عمل فتحات ممرات التكييف والتبريد الصحية داخل العناصر الإنشائية.	٥,٥,٩
مراعاة فصل الأجزاء ذات الإرتفاعات والأحمال الكلية المختلفة في المباني بفواصل حركة إنشائية.	٦,٥,٩
الإلتزام بأن تتم جميع أعمال الإشراف على التنفيذ بناء على المخططات المعتمدة وتقرير مجسمات واختبارات التربة متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات، وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكتب هندسي مؤهل ومعتمد حسب إجراءات التأهيل والاعتماد بالوزارة.	٧,٥,٩
عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة المسارات المخصصة للدراجات الهوائية) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات، وسد جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.	٨,٥,٩
مراعاة أثر تحرك مجموعات المستخدمين على الأسقف ذات البحور الواسعة والمساحات الكبيرة.	٩,٥,٩
التأكد من كفاءة نظم مقاومة الأحمال العرضية والرياح بالصالات والمباني المعدنية المنفصلة.	١٠,٥,٩
التأكد من ملء وتغطية فواصل التمدد في المساحات الكبيرة بالمواد العازلة للرطوبة المعتمدة ذات الكفاءة العالية والمقاومة لظروف الحرارة والرطوبة المحلية، كما يجب التأكد من تداخل عزل الرطوبة والعزل الحراري للأسقف المعدنية والخفيفة بما يمنع تماما أي تسرب من أو إلى الفراغ الداخلي.	١١,٥,٩
الجدران الداخلية:	١٢,٥,٩
تكون أسطح الجدران والفواصل الجدارية مصنوعة من مواد متينة مقاومة للماء، محكمة الإغلاق، غير سامة، قابلة للغسل وذات ألوان حيادية ملساء ومصقولة، ومطلية بطلاء ذو قوام مائي وصديق للبيئة	





لضمان عدم انبعاث أبخرة سامة في الجو.

- تكون الزوايا، سواء بين الجدران نفسها أو بين الجدران والأرضيات أو بين الجدران والأسقف محكمة الإغلاق ومغطاة لتسهيل عمليات التنظيف.

13,0,9 الأسقف:

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

14,0,9 الدرج والأرصفة الخارجية ومنحدر ذوي الإعاقة:

- يجب الالتزام بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة طبقاً للفصل (٩-١٠) والباب (١١) من كود البناء السعودي (SBC-٢٠١) 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 الأبيوكسي 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 المصنع أو الخروج منه أو الإخلاء السريع في حالات الحوادث أو الطوارئ أو الإصابات.
- يجب الالتزام بالميل المسموح به -حسب معايير الوصول الشامل للمنشآت- لمنحدر الرصيف للأشخاص ذوي الإعاقة.

10,0,9 الأرضيات:

- أن تكون جميع الأرضيات للأبنية على ذات المستوى.
- أن تتمتع بالقوة الكافية؛ تستطيع تحمل المعدات والتجهيزات الثقيلة.
- سهولة التركيب
- مقاومة للصدمات والخدش والاهتزاز ولا تكون موصلة للحرارة
- صحية وعديمة الرائحة
- تتمتع بالمرونة الكافية وناعمة تحت القدمين عند السير عليها
- القدرة على امتصاص الصوت
- يجب أن تعمل أرضيات مصانع الأغذية والأدوية من أرضيات مقاومة للأحماض أو من مادة الأبيوكسي، أو أية مواد أخرى بشرط أن تكون المواد غير منفذة للماء وغير ماصة وسهلة الغسل والتنظيف وغير منزلة وغير سامة وخالية من الشقوق والحفر ولا تتأثر بالأحماض الضعيفة والقلويات والبخار.
- يجب تصميم وتنفيذ الأرضيات بشكل مائل لتسهيل عمليتي الغسيل والصرف.
- يجب تشطيب الأرضيات بمواد ملائمة لنوع النشاط بما لا يتعارض مع المواد الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١).
- يجب أن تكون جميع فتحات التصريف وخزانات المياه والصرف الصحي وغرف التفتيش محكمة الإغلاق.

11,0,9 الارتدادات:

- يلتزم المستثمر بالمسافة الفاصلة بين حدود المبنى وحدود ملكية الموقع، ويتم احتساب الارتداد من بداية حد الملكية.



**١٧,٥,٩ الممرات الداخلية:****في حال وجود ممرات داخلية او تركيبات داخل المصنع:**

- يجب ترك مسافات بين التركيبات بما يضمن سهولة مرور المستخدمين والتجهيزات والمعدات والمواد داخل المصنع.
- استخدام الإضاءة والخطوط الإرشادية واللافتات التي تضمن تحرك المستخدمين بسهولة في المصنع.

١٨,٥,٩ بوابات صالات الإنتاج للمصانع التي تحتاج نظافة عالية:

- المصانع التي تحتاج إلى نظافة عالية مثل مصانع الأدوية والأغذية الأرض والمشروبات، يجب أن يكون لها بابين لا يفتح أحدهما إلا بإغلاق الآخر، ويتم التحكم فيهما بواسطة ستارة هوائية (أوتوماتيكيا)، وتكون الأبواب في هذه الحالة ذات أسطح غير ماصة.
- استخدام الستائر الهوائية البلاستيكية للتحكم في درجات الحرارة بين منطقتين مختلفتين، وكذلك من الداخل التي قد تتعرض منطقة الإنتاج فيها إلى دخول غبار أو حشرات أو هواء.

١٩,٥,٩ كاميرات المراقبة الأمنية:

- يجب تركيب كاميرات المراقبة الأمنية وفقاً لما ورد في نظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية ولائحته التنفيذية.

٢٠,٥,٩ مناطق التحميل والتفريغ:

- تم تخصيص جزء من مساحة الأرض لأعمال التحميل والتفريغ طبقاً لاحتياجات المصنع بحيث يمكن ان تكون مفصولة عن بعضها أو مجموعة في منطقة واحدة لتفريغ المواد الخام، وتحميل المنتجات النهائية ويتم تحديد مواقعها بناء على:
- مساحة الموقع وإمكانية تأمين منطقتين منفصلتين للتحميل والتفريغ
- أنواع الشاحنات والأحمال المتوقعة لها وطرق الرفع والمناولة والتحميل والتفريغ للمواد الخام والمنتجات النهائية.
- سير العملية الإنتاجية في المصنع وإمكانية اتخاذها شكل "U" مما يسمح بجمع أماكن التحميل والتفريغ في منطقة واحدة وتساعد على استغلال أعلى لنسب إشغال الموقع، وهي عادة ما تكون في المصانع الصغيرة الحجم ومباني الصناعات التجميعية بتكنولوجيا بسيطة وتكنولوجيا متطورة، الصغيرة الحجم.

٢١,٥,٩ مباني الإدارة:

- يمنع استخدام مبنى الإدارة كسكن للعمال.
- يكون موقع مبنى الإدارة في الجهة الأمامية المطلقة على الطريق الرئيسي ولا يسمح بوضع المباني الإدارية في الخلف أو الجوانب.
- لا يسمح بإنشاء قبو داخل أرض المصنع.
- يتكون المبنى الإداري من غرف للموظفين في الإدارات المختلفة وجناح المدير والاجتماعات والسكرتارية بجانب الخدمات اللازمة من دورات المياه والبوفيه والمستودع والأرشيف وغيرها من الخدمات المطلوبة للعاملين في المبنى الإداري بالمصنع
- أقل مساحة عرض لبوابة المبنى الإداري هو ٢ م
- يجب ان تكون عروض الممرات الرئيسية للمباني الإدارية لا تقل عن ٢ م والممرات الفرعية لا تقل عن ١,٥ م
- تكون لواجهات مباني الإدارة تصاميم معمارية مميزة
- التقسيمات الداخلية لمباني الإدارة للمصنع تكون بأبعاد ومساحات تتناسب مع استخدامات ووظيفة الفراغات،
- يجب توفير الإنارة والتهوية الطبيعية والتكييف لمباني الإدارة
- توفير مداخل لذوي الاحتياجات الخاصة بالمبنى الإداري



**1,9 اشتراطات الأعمال الكهربائية:**

تطبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف للمواقع والمباني ضمن نطاق المشروع وفق الآتي:

- 1,1,9 يجب على المستثمر توفير إنارة الطوارئ اللازمة مع مصدر كهرباء احتياطي مؤمن (مثل البطاريات الكهربائية) وذلك لتوفير التغذية اللازمة حال انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي، طبقاً لمتطلبات البنود رقم (10٠٨-١٣١٠٠٤١٠٦) من الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-٨٠١).
- ٢,1,9 يلزم تطبيق متطلبات كود البناء السعودي العام والكود الكهربائي السعودي، وكود الحماية من الحريق في الأعمال الكهربائية، بما يشمل التمديدات، والتركيبات الداخلية والخارجية (فصل ٢٧/٢٠١) متضمنة متطلبات الأمن والسلامة، ونظم الكشف والإنذار (٩٠٧)، ومضخات الحماية من الحريق (الفصل ٨٣/٤٠١-٠٨٠١/٥)، وإضاءة وسائل ومسارات الهروب ونظم تغذية الطوارئ والتأريض (الفصل ٥٤/٤٠١)، والقواطع والإضاءة الصناعية والحماية من الصواعق (الفصل ٨٢/٤٠١) ومتطلبات الظروف المناخية، كما يوصى بتطبيق متطلبات كفاءة الطاقة الكهربائية للمباني غير السكنية (SBC-٦٠١) مع فصل الأنظمة والشبكات المختلفة وضمان مطابقة جميع المواد للمواصفات القياسية السعودية.
- ٣,1,9 فيما يخص المتطلبات الكهربائية للمعدات الميكانيكية، يلزم تطبيق متطلبات الفصول رقم (٤٣ و ٥٢ و ٥٤) والبنود أرقام (٣، ٦، ٥٣) و (١، ١، ٢، ٨، ٨٤) والملحق رقم (Annex F, 01) من كود البناء السعودي (SBC-٤٠١).
- ٤,1,9 الإلتزام بتطبيق كافة المتطلبات الكهربائية في الكود السعودي الكهربائي (SBC-٤٠١) وخاصة الفصل رقم (٥٤) الخاص بنظام التأريض والفصل رقم (٨٢) الخاص بنظام الحماية من الصواعق، والقسم الرابع الخاص بمتطلبات الحماية والسلامة والقسم الخامس الخاص بتصميم وتنفيذ الأعمال والتركيبات الكهربائية مشتملاً على متطلبات العزل اللازمة للكابلات والأسلاك ومتطلبات جودة التنفيذ للوقاية من حدوث الشرر الكهربائي.
- ٥,1,9 الإلتزام بتطبيق كافة متطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الكهربائية الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-٦٠١) مع التوصية باستخدام ألواح الطاقة الشمسية لتوفير جزء من الطاقة الكهربائية المطلوبة
- ٦,1,9 الإلتزام بتصميم كافة الأعمال والأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف لتحمل العمل المستمر في الظروف المناخية المحيطة، وحسب متطلبات القسم الخامس من الكود السعودي الكهربائي (SBC-٤٠١) مع الاسترشاد بالجدول رقم (١١، ١) بالفصل الحادي عشر من الكود السعودي لترشيد الطاقة (SBC-٦٠١) بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات المقدمة الخاصة بالكهرباء.
- ٧,1,9 يجب وضع المولدات الكهربائية وخزانات الوقود في أماكن أو غرف مخصصة بما يضمن عدم التعامل معها من قبل غير المختصين لتجنب تعرضهم للخطر، وتزويدها بأنظمة مكافحة الحرائق.
- ٨,1,9 يجب توفير حماية ضد التسرب الأرضي للتيار بحساسية (٣٠) مللي أمبير في حالة استخدام المقابس المعدة للاستخدام العام بواسطة غير المختصين طبقاً لل بند رقم (٦، ٤) من الفصل رقم (٥٥) وال بند رقم (٣، ١) من الفصل رقم (٤١) من الكود السعودي الكهربائي (SBC-٤٠١).
- ٩,1,9 يجب توفير وسائل أو مفاتيح لفصل الكهرباء عن المعدات والمحركات الكهربائية، تستخدم عند إجراء الصيانة الميكانيكية اللازمة لها، طبقاً لل بند رقم (٦، ٣) من الفصل رقم (٥٣) من الكود السعودي الكهربائي (SBC-٤٠١).
- ١٠,1,9 تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة، ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة، أو أن تكون بداخل غرف مقفلة، على أن توجد اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف.
- ١١,1,9 يجب أن تتوفر الكهرباء باستمرار وانتظام بالكميات الكافية اللازمة للمصنع، وعلى أن يعتمد على أكثر من مصدر للإمداد بالكهرباء اللازمة لضمان توافرها بصفة مستمرة في حالة انقطاع التغذية من أحد المصادر.





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الخفجي

تكون اللوحات الخارجية داخل صناديق محمية من استخدام الأفراد غير المصرح لهم.	١٢,٦,٩
يكون التعامل مع لوحات الكهرباء والتمديدات والتوصيلات الكهربائية وصيانتها من قبل فنيين ومختصين كهرباء مؤهلين.	١٣,٦,٩
يجب تأريض المقابس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية الظاهرة مثل المواسير المعدنية وحاويات الأجهزة واللوحات الكهربائية وحوامل الكابلات والمحولات والمولدات الكهربائية (إن توفرت) طبقاً لمتطلبات الكود السعودي الكهربائي (٤٠١-٤٠١-٤٠١).	١٤,٦,٩
يجب فصل اللوحات والتمديدات الخاصة بأنظمة الطوارئ (وتشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار ومكافحة الحريق وتغذية مضخة الحريق) عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفير مصدر كهرباء احتياطي مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية وغيرها في حال انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي.	١٥,٦,٩
يجب القيام بالفحص الدوري من صلاحية الأجهزة واللوحات الخاصة بأنظمة الطوارئ وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات من قبل مختصين مؤهلين بفحصها وصيانتها، والاحتفاظ بسجلات ونماذج توثيق إجراء الصيانات الدورية والوقائية اللازمة لها.	١٦,٦,٩
الإضاءة الطبيعية والصناعية:	١٧,٦,٩
▪ يجب توفير الإضاءة الطبيعية من خلال الأجزاء العلوية في مكان العمل.	
▪ يجب أن تكون مستويات الإضاءة مناسبة مع أماكن الاستخدام وحسب المواصفات.	
▪ يجب إنارة صالات الإنتاج بالإضاءة الطبيعية، ما لم تقتضي وظيفة المصنع غير ذلك، وأن تكون فتحات الإنارة كافية من حيث المساحة بمعدل لا يقل عن ١٠٪ من مسطح الفراغ. كذلك يوصى بأن تكون الإضاءة الطبيعية متوفرة من خلال فتحات في الأسقف، على أن تدرس المساحات والنسب بدقة من قبل مكتب هندسي معتمد بحيث لا تتعدى إنارة فتحات الأسقف ١٥٪ من المساحة الكلية للأسقف، مع مراعاة أن لا تزيد الإنارة (الطبيعية أو الاصطناعية) من حرارة المبنى.	
▪ يجب أن تكون الإضاءة الطبيعية أو الاصطناعية في مصانع الأدوية والأغذية كافية، بحيث لا تؤثر على خصائص الألوان المستعملة في الصناعة، وأن تكون وحدات الإضاءة مثبتة فوق الحائط في جميع مراحل الإنتاج وأن تكون من النوع المأمون والمحمي بطريقة تمنع تلوث المنتجات في حالة كسرها، ولا ينتج عنها ظلال أو لمعان شديد.	
▪ العناية بأنظمة التظليل على الواجهات الجنوبية والشرقية والغربية للمبنى، كوسيلة للسماح بدخول الإضاءة الطبيعية و لتخفيف وهج وأشعة الشمس المباشرة لأماكن العمل.	
▪ يجب توفير الإضاءة الطبيعية لمباني خدمات العاملين	
▪ يلتزم المستثمر بتنفيذ إنارة السور بوحدة إنارة مقاومة للعوامل الجوية.	
▪ يلتزم المستثمر بتنفيذ إنارة الطرق الداخلية ضمن حدود قطعة أرض المصنع، بوحدة إنارة مقاومة للعوامل الجوية وبقدرة مناسبة لطبيعة واحتياجات ونظام تشغيل المصنع	
▪ يجب تقديم وصف شامل مع المواصفات لوحدة الإضاءة والمقابس المستخدمة بأنواعها، والأسلاك، والكابلات، ولوحات التوزيع.	
يجب تغطية جميع الكابلات الكهربائية وتوصيلات الهاتف التابعة لوحدة تسديد الحساب بعيداً عن أماكن الحركة ومرور المستفيدين.	١٨,٦,٩
متطلبات السلامة الكهربائية:	٧,٩
التوصيلات الكهربائية من النوع القطبي أو النوع الأرضي ومحمية من التيارات العالية ومدرجة حسب (UL ١٣٦٣).	١,٧,٩
التوصيلات الكهربائية موصلة بشكل مباشر وآمن بمقبس مثبت في الجدار.	٢,٧,٩
التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر وآمن بمقبس مثبت في الجدار.	٣,٧,٩
التمديدات الكهربائية مستخدمة في توصيل الأجهزة الكهربائية المحمولة فقط.	٤,٧,٩





أمانة المنطقة الشرقية

وكالة البلديات

الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الخفجي

توفر خط أرضي في التمديدات الكهربائية.	0,7,9
سمك سلك التمديدات مناسب للأجهزة الموصلة بها.	1,7,9
مساحة العمل الخاصة بصيانة معدات الخدمات الكهربائية مطابقة للأبعاد المطلوبة.	7,7,9
علب التوزيع والمآخذ والمفاتيح مزودة بأغطية.	8,7,9
الأجهزة والتمديدات الكهربائية مختبرة من قبل جهة معتمدة.	9,7,9
المحركات الكهربائية نظيفة وفي حالة جيدة.	10,7,9
الأسلاك المؤقتة لتركيبات الطاقة الكهربائية وتجهيزات الإضاءة تتوافق مع الكود.	11,7,9
المحولات متعددة المآخذ مطابقة للمواصفات المعتمدة.	12,7,9
غرف لوحة التحكم الكهربائية مزودة بلوحة دالة عليها وظاهرة بشكل جيد.	13,7,9
الاشتراطات الميكانيكية:	8,9
تطبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة، والأجهزة، والتركيبات الخاصة بالأعمال الميكانيكية للمباني والمنشآت المحددة وفق الآتي:	
الإلتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمتطلبات كود البناء السعودي وللمواصفات القياسية المجازة من "الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والحدودة (SASO)، ومراعاة الظروف المناخية والبيئية في جميع الأعمال والاسترشاد بالجدول (11-1) من (SBC-101) ومتطلبات كفاءة الطاقة بالمباني غير السكنية (SBC-101).	1,8,9
الإلتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصى أن تكون من الخرسانة المسلحة، ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.	2,8,9
الإلتزام بأن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة وتكون معتمدة من مكتب هندسي معتمد ومؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.	3,8,9
اشتراطات التبريد والتهوية والتكييف:	9,9
يجب توفير وسائل تهوية في مكان ممارسة النشاط مع الأخذ بالاعتبار المساحة المغطاة في تحديد حجم نظام التكييف والمحافظة على مستوى تهوية جيد في المساحات المغلقة لمنع تجمع الغازات المشتعلة بالإضافة إلى منع اللهب المكشوف.	1,9,9
يجب تركيب سياج مصنوع من مواد مقاومة للصدأ والرطوبة لحماية فتحات الهواء.	2,9,9
يجب أن تكون أعمال التكييف لصالوات الإنتاج والمباني الإدارية للمصنع مركزية ومزودة بنظام تحكم وتشغيل مبرمج.	3,9,9
يمنع وضع وحدات التبريد المركزي على أسطح صالات الإنتاج للمصانع من ناحية الواجهة الرئيسية، أو في الحرم المخصص للارتدادات الجانبية، وعلى المستثمر تقديم التصاميم المناسبة لوضع التكييف، سواء بزيادة مسافة الارتدادات أو من خلال التصميم المعماري، دون أن يخل ذلك بالشروط المنصوص عليها في هذا البند، مع مراعاة أن يكون نظام التكييف مطابقا لكود البناء السعودي العام (SBC - 201) والكود السعودي الميكانيكي (SBC - 001).	4,9,9
تكون أجهزة التكييف متوافقة مع متطلبات كفاءة الطاقة (عليها ملصق بطاقة كفاءة الطاقة).	0,9,9
يجب القيام بالصيانة والفحص الدوري لجميع الوحدات والفلاتر والأجزاء لضمان عدم وجود أي تسريب أو ملوثات أخرى داخل المصنع.	1,9,9
يجب التأكد من فعالية نظام التكييف وعمله بشكل سليم، وقدرة النظام على التعامل والتحكم في الدخان الناتج عن الحريق.	7,9,9



**١٠,٩ متطلبات الأعمال الميكانيكية للتكييف:**

- ١,١٠,٩ يجب أن تكون معدلات التهوية للأغراض الصناعية وفقاً للحاجة
- ٢,١٠,٩ يجب أن تكون معدات التكييف الخاصة بالصناعات الغذائية مزودة بأنظمة تقنية مكونة من مرحلتين وفلاتر خاصة بذلك.
- ٣,١٠,٩ يجب أن تزود جميع فتحات دخول الهواء بمصائد رمال، كما يجب تغطية جميع مداخل الهواء النقي بشبك مانع للحشرات.
- ٤,١٠,٩ يجب أن تكون معالجة ملوثات البيئة الصناعية والتي تشمل الغبار والروائح والجسيمات العالقة ضمن التهوية الداخلية بدلاً من أنظمة التهوية المركبة على السطح.
- ٥,١٠,٩ يجب أن تصمم جميع أجهزة التهوية و معدات التكييف للعمل لمدة ٢٤ ساعة وعند درجة حرارة خارجية قصوى تبلغ ٥٠ درجة مئوية.
- ٦,١٠,٩ يجب تكييف مصانع المنسوجات مع المحافظة على رطوبة نسبية قدرها ٦٥ ٪.
- ٧,١٠,٩ يجب معالجة جميع العوادم بطريقة ملائمة قبل تصريفها للخارج لتفادي التلوث.
- ٨,١٠,٩ يجب تكييف جميع غرف التحكم وغرف اللوحات الكهربائية.
- ٩,١٠,٩ يجب توفير المعالجة اللازمة لشبكات مياه تغذية الغلايات والمياه المبردة وتأمين المياه للآلات التي تحتاج عند تشغيلها للمياه المبردة أو المعالجة.
- ١٠,١٠,٩ مراعاة متطلبات ترشيد استهلاك الطاقة الكهربائية لأنظمة التهوية والتبريد.
- ١١,١٠,٩ يجب تزويد أجهزة التكييف المركزي بنظام تحكم وتشغيل مبرمج.
- ١٢,١٠,٩ يجب استخدام ستائر الهواء المكيف للأبواب التي يتكرر فتحها في المناطق المكيفة.

١١,٩ اشتراطات الأعمال الصحية:

- ١,١١,٩ تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفير السقالات، والسلالم، وضمان التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.
- ٢,١١,٩ الإلتزام بتطبيق متطلبات كود الصرف الصحي الخاص السعودي (SBC-V-٢).
- ٣,١١,٩ تطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-V-١) بحيث يشمل ولا يقتصر على الفقرة رقم (١٠٢,٣) متضمناً متطلبات الصيانة، والجداول (٤٠٣,١) و (٧٠٩,١) وكود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١) بما فيه الفصل (٢٩) جدول (١, ٢٩٠٢)، والبند رقم (٦٠٧) متضمناً متطلبات نظام إمدادات المياه الساخنة ومتطلبات الصرف الصحي الخاص في (SBC-V-٢) وخاصة الفقرة رقم (٨٠٢) متضمناً متطلبات خزانات الصرف الصحي والإلتزام بإنشاء خزانات الصرف الصحي داخل حدود الملكية فقط.
- ٤,١١,٩ في حالة وجود خزانات لمياه الشرب يتم الإلتزام بتطبيق الاشتراطات الميكانيكية الواردة في دليل الهندسة البيئية الصادر من وزارة البلديات والإسكان.

١٢,٩ المتطلبات التشغيلية الصحية:**١,١٢,٩ متطلبات النظافة العامة والتحكم في النفايات:**

- الحفاظ على نظافة مكونات المنشأة مثل (الأرضيات والأسقف والجدران والواجهات الخارجية والأرصفة المحاذية لواجهة المصنع) والتأكد من خلوها من الأوساخ والأتربة المتراكمة أو البقع صعبة الإزالة.
- توفير أوعية النفايات التي لا تفتح باليد مثل: ذات الفتح التلقائي أو التي تفتح بالقدم.
- عدم وضع النفايات خارج الأوعية أو الحاويات الخاصة بها.
- تفريغ الأوعية أو الحاويات الخاصة بالنفايات بشكل دوري، بما يضمن عدم تجاوزها لسعة الحاوية.
- منع تراكم الأتربة على النوافذ أو مصادر الإضاءة والتهوية.
- منع تسرب أو طفق لمياه الصرف الصحي بالمصنع.



**٢,١٢,٩ نظافة دورات المياه والمغاسل والمصليات:**

- الحفاظ على النظافة الدورية لدورات المياه والمغاسل والمصليات.
- توفير صابون الأيدي.
- توفير المناشف الورقية أو أجهزة التجفيف.
- توفير أوعية النفايات التي لا تفتح باليد مثل: ذات الفتح التلقائي أو التي تفتح بالقدم.
- يمنع تصريف أي مادة خطيرة أو كيميائية في الشوارع أو المجاري الصحية.
- تكون معدات وأدوات التنظيف متوفرة للاستخدام، ويتم صيانتها وتخزينها بشكل منفصل تماما بحيث لا تؤثر على التجهيزات والمعدات داخل المصنع.
- يمنع استعمال المعدات والأدوات المستخدمة لتنظيف دورات المياه لأغراض تنظيف أخرى.
- يجب مكافحة الحشرات والقوارض عن طريق تركيب صواعق كهربائية للحشرات وأجهزة مكافحة القوارض بحد أدنى صاعق كهربائي وجهاز واحد.

١٣,٩ متطلبات التجهيزات الأساسية:

- أرفف مناسبة للتخزين أو العرض من حيث المقاسات والأوزان وتكون مصنوعة من مواد معدنية مقاومة للحريق والصدأ. ١,١٣,٩
- يجب استخدام رفوف مصنوعة من مواد معدنية وقابلة للغسيل ومقاومة للصدأ والرطوبة وغير سامة كالألومنيوم، ويمنع استخدام الرفوف المصنوعة من الخشب. ٢,١٣,٩
- يمنع وضع أي نوع من المنتجات على أرضية المصنع أو كاونتر الاستقبال. ٣,١٣,٩
- يجب الحفاظ على السلامة الهيكلية لرفوف العرض والتخزين عن طريق اتباع إجراءات التشغيل والكشف والصيانة الدورية بما في ذلك: ٤,١٣,٩
- الكشف بانتظام بحثا عن التلف والقيام بعزل المناطق المتضررة بشكل فوري وتفريغها واستبدال أو إصلاح الأعمدة والمكونات الهيكلية الأخرى.
- يمنع تعديل أو إعادة ترتيب رفوف التخزين بما يتعارض مع التصميم.
- وضع ملصق يوضح الحمولة القصوى الممكن وضعها على رفوف التخزين.

١٤,٩ المتطلبات التشغيلية العامة:

- يجب الحصول على الترخيص البلدي قبل البدء في أعمال التشغيل. ١,١٤,٩
- الإلتزام بجميع الاشتراطات التشغيلية من قبل الجهة المشرفة، إن وجدت. ٢,١٤,٩
- يجب الحصول على ترخيص تشغيلي من الجهة المشرفة على النشاط إن وجد، قبل البدء في أعمال التشغيل. ٣,١٤,٩
- يمنع ممارسة نشاط مخالف لما تم الترخيص له. ٤,١٤,٩
- يمنع مزاوله النشاط بعد انتهاء الترخيص، ويجب على المستثمر تجديد الترخيص للاستمرار بممارسة النشاط أو إلغائه في حال عدم الرغبة بالاستمرار. ٥,١٤,٩
- يمنع ممارسة أي نشاط إضافي غير مدرج في الترخيص. ٦,١٤,٩
- يمنع ممارسة النشاط خارج حدود المصنع المرخص له أو استخدام الأرصفة العامة أو مناطق الإرتداد. ٧,١٤,٩
- يمنع نزع أو تغطية ملصق إغلاق المصنع. ٨,١٤,٩
- في حالة إغلاق المصنع من قبل الأمانة / البلدية، يمنع إعادة فتحه لحين معالجة المخالفة وموافقة الأمانة / البلدية على استئناف ممارسة النشاط. ٩,١٤,٩
- يجب أن تكون واجهة المصنع خالية من الملصقات ما عدا الملصقات التي تشير إلى طريق الدخول والخروج، وأوقات العمل، وملصقات طرق الدفع الإلكتروني، وملصق رمز (QR)، وتعليمات الجهات الحكومية. ١٠,١٤,٩
- يمنع إغلاق المواقف المعتمدة في رخصة البناء للمصنع والتي تكون جزء من مبنى قائم. ١١,١٤,٩





يمنع استخدام المصنع في تخزين المواد التي ليس لها علاقة بالنشاط. ١٢,١٤,٩
يجب توفير صندوق الإسعافات الأولية في المصنع. ١٣,١٤,٩

١٥,٩ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

١,١٥,٩ تطبيق متطلبات الاستدامة (ترشيد استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة بالبيئة) في جميع مراحل المشروع ابتداء من مرحلة التصميم، ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، وينبغي تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد استخدام الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC-٢٠١).

٢,١٥,٩ الإلتزام بعزل أسطح المباني ضد الرطوبة والحرارة، وكذلك معالجة الحوائط الخارجية لتوفير العزل الحراري المطلوب طبقاً للمتطلبات الخاصة بأعمال العزل الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-٦٠١) والفصل (٧٢٠) من كود البناء السعودي (SBC-٢٠١).

١٦,٩ متطلبات الوصول الشامل:

١,١٦,٩ الإلتزام باستخدام اللوحات الإرشادية لتوجيه المرتادين في المواقف والممرات والمساحات طبقاً لما ورد في الفصل (١٠٠٩-١٠) من كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١) مع الإلتزام بالأبعاد والموصفات الموضحة بدليل مواقف السيارات الصادر عن الوزارة.

٢,١٦,٩ يجب تحقيق متطلبات ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد المناسبة لاستخدامهم سواء بالمواقف أو المنحدرات أو الفراغات المختلفة طبقاً لكود البناء السعودي (SBC ٢٠١)، والدليل الإرشادي للوصول الشامل الصادر عن مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة والدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت الصادر عن الوزارة.

٣,١٦,٩ يلزم تخصيص مواقف سيارات لذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية والمساعد بالأعداد والنسب الموضحة بالجدول أدناه طبقاً لكود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١)، مع الإلتزام بالأبعاد ومواصفات الموضحة بدليل مواقف السيارات الصادر عن الوزارة.

٤,١٦,٩ يلزم استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مسالك الهروب وساحات التجمع حسب ما ورد بالفصل (١٠١٣) من كود البناء السعودي (SBC-٢٠١).

٥,١٦,٩ توفير % ٥ من عدد المراحيض وأحواض غسيل الأيدي لاستخدام الأشخاص ذوي الإعاقة بما لا يقل عن مرحاض واحد وحوض واحد، وضرورة توفير حوض إضافي في حالة وجود حوض واحد فقط ويقع داخل دورة مياه للأشخاص ذوي الإعاقة طبقاً لمتطلبات الباب (١١) من كود البناء السعودي (SBC-٢٠١).

١٧,٩ اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحريق:

يلزم الرجوع إلى متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC٨٠١) والإلتزام بالاشتراطات التالية:

١,١٧,٩ متطلبات الكشف الخارجي:

١. يجب أن تتوفر مخططات معتمدة لمتطلبات الوقاية والحماية من الحريق تُشير إلى توافقها مع متطلبات كود البناء وتوافقها كذلك مع وثائق التشييد، وأن تتوافق المخططات مع متطلبات الفصل (٩) من كود الحريق.
٢. يجب أن تُشير وثائق التشييد الخاصة بأنظمة الإنذار من الحريق إلى الموقع وطبيعة العمل القائم عليها بالتفصيل الذي يضمن موافقتها لمتطلبات كود البناء السعودي واللوائح والقوانين ذات العلاقة.
٣. يجب أن يكون طريق وصول سيارات الإطفاء خالي من العوائق.
٤. يجب أن يكون الكلادينج وفق متطلبات اللوحة الفنية لمواد البناء - الجزء الثاني - مواد العزل ومواد تكسيه المباني) والمواصفة القياسية (م ق س ٢٧٥٢/٢٠١٩) ألواح الألومنيوم المركبة للتكسيات الخارجية والتشطيبات الداخلية.
٥. يجب ألا تقل المسافة من جميع الاتجاهات حول محيط حنفيات الحريق عن (٩٠ سم).



أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الخفجي

٢,١٧,٩ متطلبات سبل الهروب:

١. يجب أن تكون سبل الهروب سالكة وخالية من العوائق.
٢. يجب ألا يقل عرض أبواب مخارج الطوارئ عن (٨٠ سم) ولا يقل عرض الممرات عن (١١ م).
٣. يجب ألا يقل عرض الممرات عن (٩٠ سم) في حال كان عدد شاغلي المبنى اقل من (٥٠) شخص.
٤. يجب ألا يقل الحد الأدنى لعرض ممر الوصول، لاستخدام الأنظمة الميكانيكية والكهربائية والأنايب أو المعدات عن ٦٠سم.
٥. يجب ألا توجد معوقات تعيق الحد الأدنى لعرض الممرات أو السعة المطلوبة.
٦. يجب ألا يقل عدد المخارج عن (٢) عندما يكون عدد شاغلي المبنى في الطابق الواحد بين (٥٠٠-١) شخص.
٧. يسمح بمخرج واحد للمباني المكونة من طابق واحد أو القبو، عندما لا يزيد عدد شاغلي كل طابق عن (٤٩) شخص ولا تتجاوز المسافة بين أيعد نقطة في الطابق وباب المخرج عن (٢٣ م)، وفي حال كان المبنى محمي بمرشآت الحريق يمكن زيادة مسافة الانتقال بحيث لا تتجاوز (٣٠ م).
٨. يسمح بمخرج واحد للمباني المكونة من طابقين عندما لا يزيد عدد شاغلي كل طابق عن (٢٩) شخص ولا تتجاوز المساحة بين أيعد نقطة في الطابق وباب المخرج عن (٢٣ م).
٩. يجب أن تكون أبواب الخروج تفتح باتجاه خروج الأشخاص إذا كان عدد الأشخاص (٥٠) أو أكثر .
١٠. يجب أن تكون أبواب الخروج قابلة للفتح بدون مفاتيح أو جهد.
١١. يجب أن تكون اللوحات الإرشادية لمخارج الطوارئ مضيئة ويمكن رؤيتها بسهولة وتعمل في حال انقطاع التيار الكهربائي لمدة (٩٠) دقيقة.
١٢. يجب أن تكون سبل الهروب مضاءة ومزودة بطاقة احتياطية وتعمل عند انقطاع التيار الكهربائي لمدة (٩٠) دقيقة.
١٣. يجب أن تكون لوحة الطاقة الاستيعابية معلقة.
١٤. يجب أن يكون هناك لوحات لسلامة الدرج حسب متطلبات كود البناء السعودي.

١٨,٩ متطلبات التخطيط للطوارئ:

- ١,١٨,٩ الإلتزام بتقديم خطة معتمدة للإخلاء والسلامة والوقاية من الحريق من مكتب هندسي استشاري مرخص من قبل الدفاع المدني.
- ٢,١٨,٩ الرسم التخطيطي للإخلاء ودليل الطوارئ متوفر.
- ٣,١٨,٩ تدريب الموظفين على خطط الإخلاء وإجراءات السلامة والوقاية من الحريق.
- ٤,١٨,٩ يتم إجراء تدريبات الإخلاء بشكل دوري بما يتوافق مع متطلبات الكود.

١٩,٩ متطلبات أنظمة الحماية من الحريق:

- ١,١٩,٩ يجب تركيب طفايات الحريق بحيث لا يزيد إرتفاع عن ١٥٠٠ مل (١,٥ م) عندما يكون وزن الطفاية عن ١٨ كج فأقل ولا يزيد عن ١١٠٠ مل (١,١ م) عندما يتجاوز وزن الطفاية ١٨ كج ، والمسافة بين قاعدة الطفاية وأرضية الطابق لا تقل عن ١٠٠ ملم (١٠ سم) .
- ٢,١٩,٩ يجب صيانة طفايات الحريق بشكل دوري.
- ٣,١٩,٩ يحظر تغطية مرش الحريق أو وجود دهان عليه إلا إذا كان من الشركة المصنعة، وفي حال وجود صعوبة في تنظيفه فيجب استبداله برشاش جديد معتمد.
- ٤,١٩,٩ يجب أن تكون لوحة تحكم الإنذار من الحريق مرتبطة بصمامات إمدادات المياه للمرشآت والمضخات والخزانات ومفاتيح ضغط الهواء وتدفق المياه.
- ٥,١٩,٩ يجب أن تكون الغرف التي تحتوي على أدوات التحكم الخاصة بأنظمة تكييف الهواء والصمامات وصواعد نظام الرش وغيرها من أنظمة الإطفاء والإنذار مثبت عليها لوحات إرشادية للدلالة عليها.
- ٦,١٩,٩ يجب أن تكون أبواب الحريق بحالة جيدة ويتم فحصها سنوياً.



**٢٠,٩ متطلبات التخزين والنظافة العامة:**

- ١,٢٠,٩ يجب أن يكون الموقع نظيف وخالي من تراكم المواد القابلة للاحتراق.
- ٢,٢٠,٩ يجب أن يكون التخزين منظم ومرصوص بشكل مستقر.
- ٣,٢٠,٩ يجب أن تكون المواد القابلة للاحتراق مخزنة ومفصولة بمسافة آمنة عن أجهزة التسخين ومصادر الاشتعال الأخرى.
- ٤,٢٠,٩ يحظر التخزين الخارجي للمواد القابلة للاحتراق ضمن مسافة (٣ م) من المبنى المجاور .
- ٥,٢٠,٩ يجب أن تكون حاويات القمامة وعربات جمع الغسيل من مواد غير قابلة للاحتراق.
- ٦,٢٠,٩ يحظر تخزين المواد في المخارج وسلالم الدرج والمنحدرات والغرف الميكانيكية والكهربائية.

٢١,٩ متطلبات الدفع الإلكتروني:

- ١,٢١,٩ يجب توفير وسائل دفع إلكتروني صالحة وجاهزة للاستخدام.
- ٢,٢١,٩ يمنع رفض استخدام وسائل الدفع الإلكتروني.
- ٣,٢١,٩ يجب وضع ملصق لخيارات الدفع الإلكتروني المتوفرة على واجهة المصنع / المنشأة أو داخل المبنى.

٢٢,٩ المتطلبات الخاصة بالعاملين:

- ١,٢٢,٩ 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 وزبي العاملين الموحد وغيرها من المتطلبات بما فيها:
- ٢,٢٢,٩ عدم استخدام المصنع للسكن.
- ٣,٢٢,٩ عدم التدخين إلا في الأماكن المخصصة لذلك.

٢٣,٩ تأمين إسعافات أولية:

على المستثمر تأمين كافة الإسعافات الأولية وجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية والإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان) وأن يتم تدريب العاملين بالمبنى لعمل الإسعافات الأولية اللازمة وقت الحاجة.

٢٤,٩ اشتراطات الدفاع المدني:

يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة عن المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

٢٥,٩ متطلبات المواد الخطرة:

- ١,٢٥,٩ يجب فصل المواد المخزنة الغير متوافقة في حاويات عندما تزيد سعة هذه الحاويات عن ٢ كجم او ٢ لتر بإحدى الطرق التالية:
- أ. لا تقل مسافة الفصل بينهما عن ٦م.
- ب. تركيب حاجز مقاوم للحريق لا يقل إرتفاعه عن ٤٥ سم بين هذه الحاويات.
- ج. وضع المواد السائلة والصلبة في خزانات مخصصة للمواد الخطرة.
- د. وضع الغازات المضغوطة في الخزانات المخصصة لها والحرص على عدم تخزين المواد الغير متوافقة داخل هذه الخزانات.
- ٢,٢٥,٩ يجب أن تكون رفوف تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق منظمة.
- ٣,٢٥,٩ يجب أن يكون تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق التي تزيد عن ٣٨ لتر في خزانات مخصصة.
- ٤,٢٥,٩ يمنع استخدام أسطوانات وخزانات غاز البترول المسال في الأقبية أو الحفر أو الأماكن المماثلة التي يمكن أن يتجمع فيها الغاز.





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
الإدارة العامة للاستثمار والامتثال المالية
بلدية محافظة الخفجي

- 0,20,9 عدم تخزين أو استخدام أسطوانات الغازات المضغوطة القابلة للاشتعال لأغراض الصيانة أو تشغيل الأجهزة والمعدات داخل المبنى باستثناء: أسطوانات الغازات المضغوطة الغير مسالة القابلة للاشتعال التي لا تزيد سعتها عن (٧,٠٨ م٣) وأسطوانات الغازات المضغوطة المسالة القابلة للاشتعال التي لا تزيد سعتها عن ١٨ كج عند درجة الحرارة والضغط العادية.
- ٦,20,9 عدم وجود مصادر اشتعال.
- ٧,20,9 التهوية المناسبة.
- ٨,20,9 وجود علامات تحذيرية للتعريف بالمواد الخطرة.
- ٩,20,9 بيانات سلامة المواد الخطرة (MSDS) متاحة بسهولة.
- ١٠,20,9 ألا تتجاوز الكمية الإجمالية للمواد الخطرة المخزنة أو المعروضة عن الكميات المحددة سواء كانت مواد صلبة غير قابلة للاشتعال أو مواد سائلة غير قابلة للاشتعال أو الاحتراق (Table 0٠٠٣, ١١).
- ١١,20,9 يمنع وجود المركبات التي تعمل بالوقود السائل أو الغازي داخل المباني باستثناء ما يلي:
أ. إذا كانت البطارية مفصولة.
ب. كمية الوقود في خزان المركبة لا تتجاوز الربع أو (١٩ لتر) (إيهما أقل).
ج. خزانات الوقود مغلقة بإحكام لمنع العبث.
د. عدم تزويد أو تفريغ الوقود للمركبات داخل المبنى.
- ١٢,20,9 في حال توفر الرافعات الشوكية ومنظفات الأرضيات والمعدات المماثلة التي تعمل بالطاقة يجب مراعاة الآتي:
أ. أن تكون أجهزة شحن البطاريات من نوع معتمد.
ب. توفير تهوية معتمدة في مناطق شحن البطاريات.
ج. توفير طفاية حريق لا تقل كفاءتها عن (A.P٠-B:C-٤) ضمن مسافة (٦) متر من شاحن البطارية.
د. أن يتم تزويد الرافعات الشوكية والشاحنات والمعدات المماثلة بالوقود السائل أو غاز البترول المسال أو الهيدروجين خارج المبنى أو في المناطق المعتمدة خصيصاً لهذا الغرض.
هـ. ان يتم إجراء الإصلاحات التي تستخدم اللهب المكشوف أو اللحام بالإضافة الى الإصلاحات في أنظمة الوقود والأنظمة الكهربائية في مواقع معتمدة خارج المبنى أو في مناطق معتمدة خصيصاً لهذا الغرض.
- ١٣,20,9 في حال استخدام الدفايات الخارجية المحمولة التي تعمل بالغاز أن تكون ضمن الحدود الآمنة والمسافات المحددة.
- ١٤,20,9 يمنع تخزين أو استخدام أجهزة التدفئة الخارجية المحمولة التي تعمل بالغاز في الأماكن التالية.
أ. داخل أي إشغال في حال كانت متصلة بأنبوبة الغاز.
ب. داخل الخيام أو المظلات.
ج. في الشرفات الخارجية.
- ٢٦,٩ **مواصفات المواد وجودة التنفيذ:**
- ١,٢٦,٩ مراجعة التصميم قبل التنفيذ وإجراء التفيتيش من جهات مؤهلة معتمدة حسب لائحة التفيتيش والاعتماد لكود البناء السعودي.
- ٢,٢٦,٩ مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق الواردة بكود البناء السعودي.
- ٣,٢٦,٩ اعتماد جميع أعمال الإشراف على التنفيذ للمباني المستقلة والمباني الجديدة طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة، وتقرير جسات واختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات، وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل استشاريين مؤهلة لدى وزارة البلديات والإسكان.





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الخفجي

- ٤,٢٦,٩ الإلتزام بتطبيق أصول الصناعة وجودة التنفيذ طبقاً للمواصفات العامة لتنفيذ المباني الصادرة من وزارة البلديات والإسكان في جميع البنود وتشمل ما يلي:
- أعمال الحفر والردم والتسويات بالموقع.
 - أعمال الخرسانات والشدات وحديد التسليح.
 - أعمال البناء بالبلوك.
 - أعمال العزل المائي والعزل الحراري.
 - أعمال المنشآت المعدنية.
- ٥,٢٦,٩ عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة، مسارات الدراجات الهوائية) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- ٦,٢٦,٩ تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفير السقالات، والسلالم، وضمن التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.





المرفقات





١٠ المرفقات:

١,١٠ نموذج عطاء يقدم إلكترونياً في المنافسة:

سعادة رئيس بلدية محافظة الخفجي
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف وبوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" بتاريخ / / ١٤٤٧ هـ المتضمن رغبتكم بتأجير موقع لإنشاء وتشغيل وصيانة مشروع (مصنع صناعات خفيفة) بمدينة الخفجي بغرض استثماره من خلال المنافسة، وحيث إنه 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.
نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها () (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة.

القيمة الإجمالية لكامل المدة العقد غير شامل ضريبة القيمة المضافة		قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة	
رقماً	كتابة	رقماً	كتابة

وتجدون برفقه كراسة الشروط ومواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من العطاء السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات.

اسم الشركة	
رقم السجل التجاري	
صادرة من	بتاريخ
نوع النشاط	
هاتف	فاكس
العنوان الوطني	ص.ب
البريد الإلكتروني	الرمز البريدي

العنوان:

.....
.....

التاريخ

التوقيع





كارت الوصف والكروكي المساحي للموقع: ٢,١٠

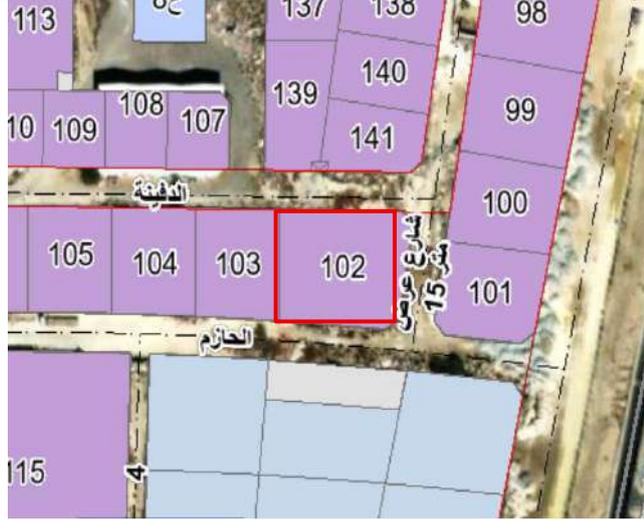
كارت الوصف: ١,٢,١٠

بيانات الموقع			
اسم المقاولين	اسم الحي	بلدية الخفجي	اسم البلدية
مصنع صناعات خفيفة	النشاط المقترح	٨/٧٠	رقم المخطط
ص-٢-صناعات خفيفة	رمز الاستخدام	١٠٢	رقم القطعة
أرض فضاء	حالة الموقع	صناعي	النشاط الاستثماري
٤٨,٥٠٨٩٦٨	خطوط الطول	٢٨,٤١٠٢٤٣	دوائر العرض
	٢٠٠٧٧٧٠٢٢ م		المساحة التقريبية للموقع
		https://maps.app.goo.gl/1jrAiq9nyeYJRtar9	رابط الموقع

الموقع حسب المخطط المعتمد

الاتجاه	الحدود	الاطوال
شمالا	شارع عرض ١٥ م	٥١,٥٠ م
جنوبا	شارع عرض ١٥ م	٤٤,٠٠ م
شرقا	شارع عرض ١٥ م	٤٩,٥٠ م
غربا	القطعة رقم ١٠٣	٤٢,٠٠ م

صورة المستكشف الجغرافي

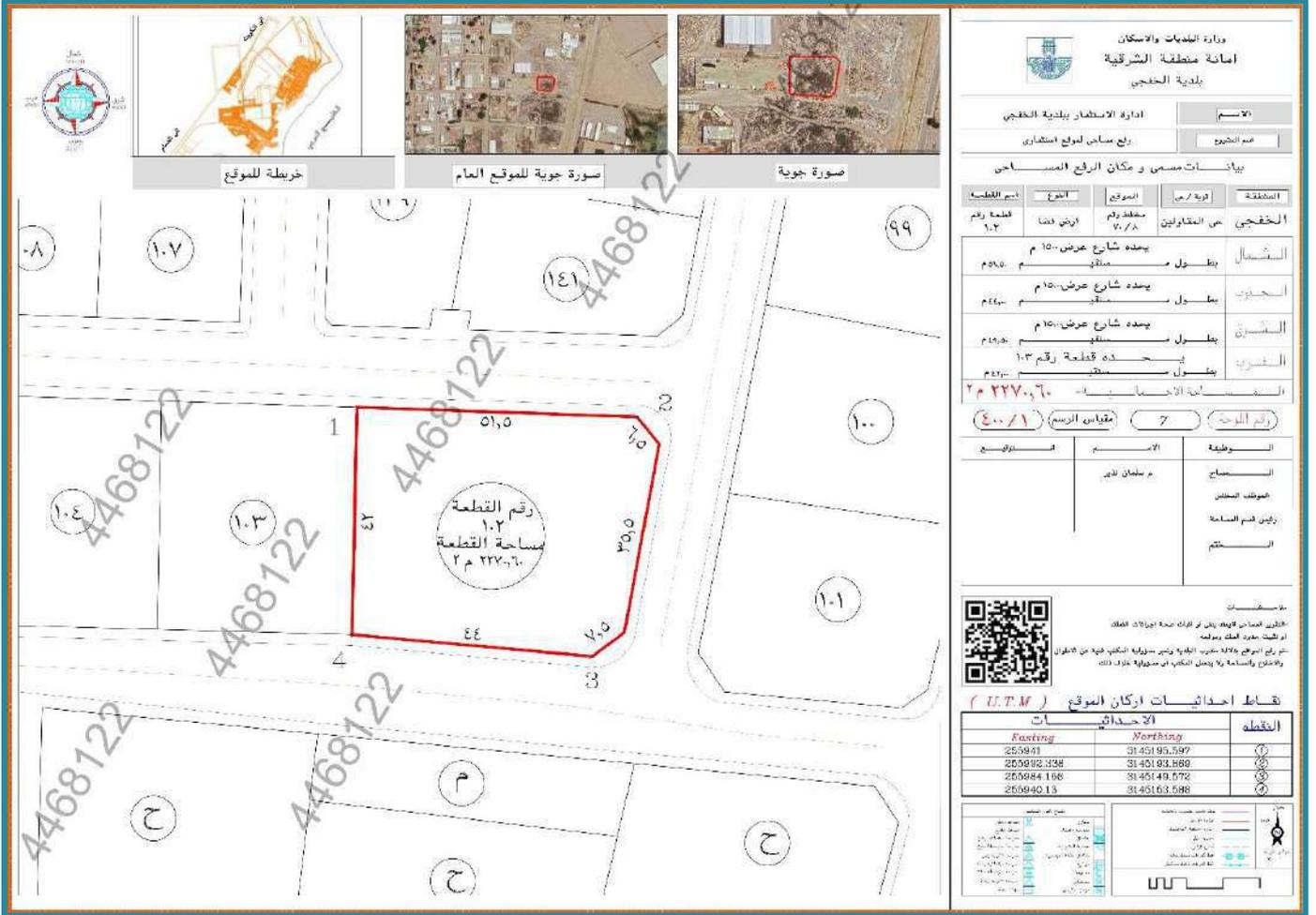


المصور الفضائي





٢,٢,١٠ الكروكي المساحي للموقع:





محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ: / / ١٤٤٧ هـ	
العقار رقم:	
بلدية:	
رقم عقد التأجير:	تاريخه:
اسم المستثمر:	
إقرار	
<p>أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية..... بتاريخ / / ١٤٤٧ هـ لاستخدامه في مشروع إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع (مصنع صناعات خفيفة) بمدينة الخفجي بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية محافظة الخفجي وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والملحقات وأية تجهيزات أخرى)</p>	
وعليه أوقع	
التوقيع:	
رئيس بلدية:	
التوقيع:	
صورة لملف العقار	





٤,١٠ إقرار من المستثمر:

يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط ومواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- يحق للبلدية تقدير قيمة العائد الاستثماري للمشروع وفقاً للأسعار السائدة للسوق العقاري.
- اطلع على لأئحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ بتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/٢/٢٢ هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
- اطلع على لأئحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ والقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٤٠٢٤٦٤/١) وتاريخ ١٤٤٦/١١/٢٠ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للأئحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان وما يستجد عليه من تعديلات أو تحديثات.
- الإلتزام بتطبيق كافة معايير واشتراطات وضوابط البناء بالمدن الصناعية.
- اطلع المستثمر على كافة الضوابط والاشتراطات الصادرة للوحدات التجارية، والصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان (في حينه) رقم (٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦ هـ وما يستجد عليها من ضوابط واشتراطات وتحديثات مستقبلية.
- الإلتزام بكافة الأنظمة والقرارات الحكومية التي لم تذكر في كراسة الشروط ومواصفات والتي لها صلة مباشرة وغير مباشرة بتنفيذ المشروع.
- عابن الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- يلتزم المستثمر بجميع البنود الواردة أعلاه.

توقيع المستثمر





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الخفجي

0,10 نموذج العقد:

رقم العقد:

تاريخ العقد:

عقد تأجير

بعون الله وتوفيقه، تم الإتفاق في هذا اليوم، الموافق...../...../..... على إبرام

عقد الاستثمار هذا (ويشار إليه فيما بعد بـ "العقد") بين كل من:

1. بلدية..... وعنوانها الوطني الموضح أدناه ويمثلها في التوقيع على هذا العقد بصفته.....
والمشار إليه فيما بعد بـ "مفوض بالتوقيع على العقد أو الطرف الأول"

العنوان:

هاتف:

فاكس:

ص.ب:

المدينة:

الرمز البريدي:

البريد الإلكتروني:

2. وهو..... برقم..... بتاريخ..... وعنوانه الوطني الموضح أدناه

ويمثلها في العقد برقم هوية..... بصفته..... والمشار إليه فيما بعد بـ "المستثمر الطرف الثاني أو المستثمر"

العنوان المختصر:

رقم المبنى:

اسم الشارع:

الحي:

المدينة:

الرمز البريدي:

الهاتف:

فاكس:

البريد الإلكتروني:

ويشار إليهما مجتمعين فيما بعد "الطرفان" أو "الطرفين".

التمهيد

- لما كان للطرف الأول الرغبة في استثمار العقار الموضح وصفه وبياناته في هذا العقد والكراسة.

- ولما كان المستثمر قد اطلع على المستندات المبينة في هذا العقد، وعانين العقار محل العقد معاينة

تامة نافية للجهالة والغرر، وتقدم بعرضه بموجب عطاءه..... وتاريخ..... المبين في مستندات

العقد، للقيام باستثمار العقار المنصوص عليه في البند (الخامس).

- ولما كان المستثمر مطلعاً ومدركاً خضوع العقد للأئحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر

السامي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك

والأحكام المنصوصة عليها في هذا العقد.

- ولما كان العطاء المقدم من المستثمر قد اقترن بقبول الطرف الأول لاستثمار العقار طبقاً للكراسة وسائر

وتأنيق العقد بموجب إشعار الترسية الصادرة من الطرف الأول برقم..... وتاريخ..... على الإجراءات

المنتهية بقرار لجنة الاستثمار رقم..... وتاريخ..... القاضي بقبول الطلب المقدم من المستثمر

لاستثمار ذلك العقار وفقاً لما ورد في الكراسة.

وحيث أقر الطرفان بأهليتهما المعترية شرعاً ونظاماً، فقد اتفقا على الآتي:





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الخفجي

البند الأول	حكم التمهيدي
	يعتبر التمهيدي السابق جزءاً لا يتجزأ من العقد ومكماً ومتماً لأحكامه.
البند الثاني	تعريف لمفردات العقد.
الاستثمار	توظيف وتشغيل العقار محل العقد واستغلاله بهدف المحافظة عليه وتطويره.
العقار	الأرض أو البناء العائد ملكيتها للطرف الأول والموضحة ببياناتها وموقعها وحدودها ومساحتها ومكوناتها في البند (الرابع) من العقد وأي مبان مضافة خلال مدة العقد.
المشروع	النشاط المراد إقامته واستثماره على العقار والمحدد في البند (الخامس) من العقد.
تنفيذ المشروع	القيام بأعمال البناء أو الترميم أو غير ذلك وفق الشروط ومواصفات المحددة في الكراسة بحيث يكون المشروع جاهزاً للتشغيل.
الجهات ذات العلاقة	هي الجهات التي لها علاقة بالمشروع وتنفيذه، أو لها حق الرقابة عليه من الناحية النظامية والفنية والبيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.
الكراسة	كراسة الشروط ومواصفات الخاصة بالمشروع، والتي تعد جزءاً لا يتجزأ من العقد.
فترة التجهيز والإنشاء	فترة زمنية محددة في الكراسة غير مدفوعة، تحتسب من مدة العقد الأصلية، وتمنح للمستثمر لغرض تجهيز وإنشاء المشروع.
البند الثالث	مستندات العقد
1- يتألف هذا العقد من المستندات الآتية: 2- تشكل هذه المستندات وحدة متكاملة وتعد كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد وأي إخلال بها يعد إخلالاً بالعقد. 3- في حال وجود اختلاف في مستندات العقد المحددة في الفقرة (1) من هذا البند فإن المستند المتقدم يسود على المستند الذي يليه وفقاً للترتيب الوارد فيها. 4- في حال وجود تعارض بين أحكام ونصوص هذا العقد وبين أحكام لأئحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك، تكون أحكام الأئحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية هي الواجب تطبيقها.	المستندات التالية مكتملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد: 1. وثيقة العقد الأساسية (العقد). 2. الكراسة. 3. محضر تسليم العقار. 4. العطاء رقم بتاريخ..... وجميع مرفقاته. 5. إشعار الترسية رقم وتاريخ..... 6. المراسلات والطلبات الرسمية المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العروض وقبولها، والتي يتفق الطرفان كتابة على اعتبارها من ضمن مستندات العقد. 7. الضمان البنكي. 8. أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابة أنها من مستندات العقد - إن وجدت. 9. سجل تجاري ساري المفعول. 10. الرقم الضريبي. 11. شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول. 12. شهادة الالتزام بالسعودة. 13. نموذج العطاء الأصلي المرفق بالكراسة. 14. شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول. 15. نسخة من الإعلان. 16. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني. 17. الرسومات ومواصفات والتفاصيل المقدمة من الطرف الثاني.





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الخفجي

وصف الموقع			البند الرابع
وصف العقار:			1- يستثمر المستثمر العقار الموضح بياناته وموقعه وحدوده ومساحته كالتالي: 1- 2- تعد البيانات المضافة في وصف العقار والموضحة في مستندات العقد جزءاً لا يتجزأ من الوصف ومكمل له.
المدينة:	الحي:		
رقم المخطط:	رقم القطعة:		
حدود العقار:			
مساحة العقار:	اسم الشارع:		
المساحة الإجمالية:	() متراً مربعاً	مساحة المباني: () متراً مربعاً	
الغرض من العقد			البند الخامس
الغرض من هذا العقد، قيام المستثمر باستثمار العقار لتنفيذ مشروع هو (.....) ولا يجوز استخدام العقار لغير هذا الغرض، إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول، وفقاً لأحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك.			
مدة العقد			البند السادس
مدة العقد () سنة / سنين تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر العقار من الطرف الأول بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة أن يتم التسليم خلال مدة لا تزيد عن (شهر واحد) من تاريخ توقيع هذا العقد، وفي حال تأخر المستثمر عن توقيع المحضر يتم إشعاره من الطرف الأول على عنوانه المنصوص عليه في صدر هذا العقد أو أي وسيلة نظامية أخرى، وتحسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار.			
قيمة العقد وألية الدفع			البند السابع
1- يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للطرف الأول لقيمة العقد وفق الأنظمة والتعليمات المتعلقة بها. 2- إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء المنصوص عليها في الكراسة فيتحمل سداد مبلغ العقد عن تلك الفترة دون أدنى مسؤولية قانونية أو مالية على الطرف الأول ناتجة عن ذلك، ولا يتم تعويض المستثمر عما أنشأه وجهزه في العقار. 3- في تطبيق أحكام هذا البند، يعد مقدار السنة التعاقدية (12) اثناء عشر شهراً ميلادياً، يبدأ احتسابها من تاريخ بدء مدة العقد المنصوص عليها في البند (السادس).			
رقم الدفعة	تاريخ الدفعة	مبلغ الدفعة	
إلتزامات المستثمر			البند الثامن
1 - الحصول على التراخيص اللازمة من الطرف الأول ومن الجهات ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع. 2 - تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة. 3 - تنفيذ وتشغيل العقار والمشروع وفقاً للكراسة والمخططات المرفقة			





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الخفجي

بهذا العقد. ٤ - الحصول على موافقة الطرف الأول على اسم الجهة الاستشارية المكلّفة بالإشراف على تنفيذ المشروع. ٥ - أخذ الموافقة الخطية من الطرف الأول قبل عمل أي إضافة أو تعديل في العقار أو المشروع لم يرد في الكراسة يراه المستثمر ضرورياً، ويعود تقدير الموافقة من عددها إلى الطرف الأول. ٦ - سداد أي رسوم أو ضرائب أو أي مقابل مالي يفرض من قبل الدولة على ذلك العقار أو المشروع، ويشمل ذلك لا الحصر- المتعلقة منها بإنشاء وتشغيل المشروع، وتحمل تكاليف إيصال واستهلاك الخدمات التي يحتاجها مثل الكهرباء، والماء والهاتف والصرف الصحي وغير ذلك، ويعد هذا العقد تفويضاً من المستثمر إلى الطرف الأول بنقل الفواتير الخاصة بإيصال الخدمات للمشروع باسم المستثمر. ٧ - تشغيل وصيانة العقار والمشروع بشكل دوري وفقاً للكراسة والشروط المحددة من قبل الطرف الأول أو الجهات ذات العلاقة معتمدة. ٨ - إزالة أي مخالفة لأحكام العقد والكراسة والرخصة، وتعديل الوضع بما يتلاءم مع إلتزاماته التعاقدية. ٩- عدم مخالفة الأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة، وتحمل المسؤولية أمام أي طرف يلحقه ضرر نتيجة لخطأ أو تقصير أو غيره، وكذلك كافة التعويضات والمطالبات وأي تكاليف أخرى ناتجة عن هذا العقد.	
البند التاسع	المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار
	بما لا يخل بما ورد في الفقرة (١) من البند الثامن " تؤول ملكية جميع المنشآت والتجهيزات الأساسية والثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار إلى الطرف الأول بعد إنتهاء مدة العقد وتمديداته - إن وجدت دون أي تعويض عنها، ويسلمها المستثمر للطرف الأول بحالة جيدة وصالحة للاستعمال، ويتم استلام الموقع بموجب محضر استلام موقع من الطرفين يذكر فيه كافة محتويات العقار.
البند العاشرة	الرقابة على تنفيذ العقد
	للأمانة / البلدية والجهات ذات العلاقة - وفقاً لاختصاصاتها - الحق في الرقابة على العقار أو المشروع في أي وقت خلال مدة العقد.
البند الحادي عشر	التعاقد من الباطن والتنازل عن العقد
	١ - لا يحق للمستثمر تأجير العقار من الباطن لكامل أو أي جزء منه للغير، أو التنازل عن العقد إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الطرف الأول. ٢ - في الحالات التي يوافق فيها الطرف الأول للمستثمر على التأجير من الباطن، يكون المستثمر مسؤولاً بالتزامن مع المستأجر من الباطن أمام الطرف الأول عن كامل مبلغ العقد والإلتزامات المنصوص عليها في هذا العقد.
البند الثاني عشر	فسخ العقد أو إنتهاء مدة العقد
	أولاً: يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد مع بقاء حقه في الرجوع على المستثمر فيما لحقه من ضرر في أي من الحالات التالية:





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الخفجي

١ - إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء، ما لم يتقدم المستثمر للأمانة / البلدية بمبررات معتبرة مرفق بها جدول زمني لإنهاء إنشاء المشروع وتوافق عليه الأمانة / البلدية، وعلى أن تكون تلك الفترة الجديدة مدفوعة الأجر، وفي حال عدم الإلتزام بها من قبل المستثمر فيتم فسخ العقد من قبل الأمانة / البلدية بما لا يخل بما ورد في البند السابع من العقد.

٢ - إذا أخل المستثمر بأي من بنود هذا العقد أو بالكراسة ولم يصحح ذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك.

٣ - في اشتراطات الصيانة والتشغيل إذا أخل المستثمر بأي بند من بنود هذا العقد أو بالكراسة المتعلقة بها، ولم يصحح ذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك.

٤ - إذا تأخر المستثمر عن سداد مبلغ العقد وفق ما جاء في البند السابع مدة تزيد عن ثلاثين يوماً من بداية كل سنة إيجارية.

٥ - وفاة المستثمر وعدم تقديم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال تسعين يوماً من وفاته بطلب خطي للأمانة البلدية بطلب الاستمرار بتنفيذ العقد واستكمال الإجراءات النظامية المتعلقة بذلك.

٦ - إذا أفلس المستثمر، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره أو جرى حل الشركة، أو تصفيتها اتفاقاً، أو نظاماً، أو قضاءً أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو تعيين حارس قضائي على موجوداته.

٧ - إذا تبين أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الجهات الخاضعة لأحكام اللائحة أو حصل على العقد عن طريق الرشوة، أو الغش، أو التحايل، أو التزوير أو التلاعب أو مارس أي من ذلك أثناء تنفيذ العقد.

٨ - أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابة أنها من مستندات العقد - إن وجدت.

تانياً: عند فسخ هذا العقد أو إنتهاء مدته يسلم المستثمر الطرف الأول الضمانات المتعلقة بتنفيذ المشروع وفق ما جاء في الكراسة.

ثالثاً: على المستثمر عند فسخ أو إنتهاء مدة العقد إخلاء العقار فوراً وتسليمه للطرف الأول بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات، وفي حال عدم قيامه بذلك فيحق للطرف الأول اتخاذ كافة الإجراءات النظامية. على أن تكون أجرة كل يوم تأخير منه في تسليم العقار بأجرة يومية مماثلة للأجرة اليومية لهذا العقد، من غير إخلال بحق الطرف الأول بمطالبة المستثمر ما زاد على ذلك وفق الأنظمة والتعليمات ذات الصلة.

رابعاً: للمستثمر طلب إلغاء عقده خلال مدة العقد ويعود تقدير الموافقة على ذلك من عدمه للأمانة / البلدية، على أنه في حال الموافقة ينتهي العقد بتسليم المستثمر للعقار بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات موقع من الطرفين.

البند الثالث عشر	تعديلات العقد
	لا يجوز تعديل نصوص هذا العقد إلا باتفاق الطرفين كتابةً على ذلك التعديل.
البند الرابع عشر	النظام واجب التطبيق
	يخضع العقد للأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة في المملكة، وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، لا سيما لأئحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩هـ والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، ويجري تفسيرها وتنفيذها والفصل فيما ينشأ عنها من دعاوى أو مطالبات بموجبها.





الإخطارات والمراسلات	البند الخامس عشر
<p>١ - تتم الإخطارات والمراسلات بين الطرفين عن طريق العناوين الموضحة أمام كل طرف بصدر العقد، ويكون الإبلاغ عن طريقها صحيحاً منتجاً لآثاره النظامية من تاريخ الاستلام أو من تاريخ رفض المستثمر استلامه بموجب محضر موقع من الطرف الأول.</p> <p>٢ - إذا تغير عنوان الطرف الثاني المحدد في العقد، فيجب عليه تبليغ الطرف الأول بذلك قبل سبعة أيام من تاريخ تغيير العنوان، فإن لم يتم الإبلاغ فيعد الإبلاغ على العناوين المسجلة في هذا العقد أو المبلغ رسمياً للطرف الأول منتجاً لآثارها النظامية.</p>	
الخلافاً بين الطرفين	البند السادس عشر
<p>المحكمة الإدارية هي الجهة المختصة بالفصل فيه في أي نزاع ينشأ بين الطرفين بشأن هذا العقد وتنفيذه.</p>	
نسخ العقد	البند السابع عشر
<p>حرر هذا العقد من نسختين أصليتين باللغة العربية واستلم كل طرف نسخة منه للعمل بموجبها وتوثيقاً لما تقدم فقد جرى التوقيع عليه في اليوم والسنة المينين في مقدمته.</p>	

والله ولي التوفيق ...

الطرف الأول

الطرف الثاني

