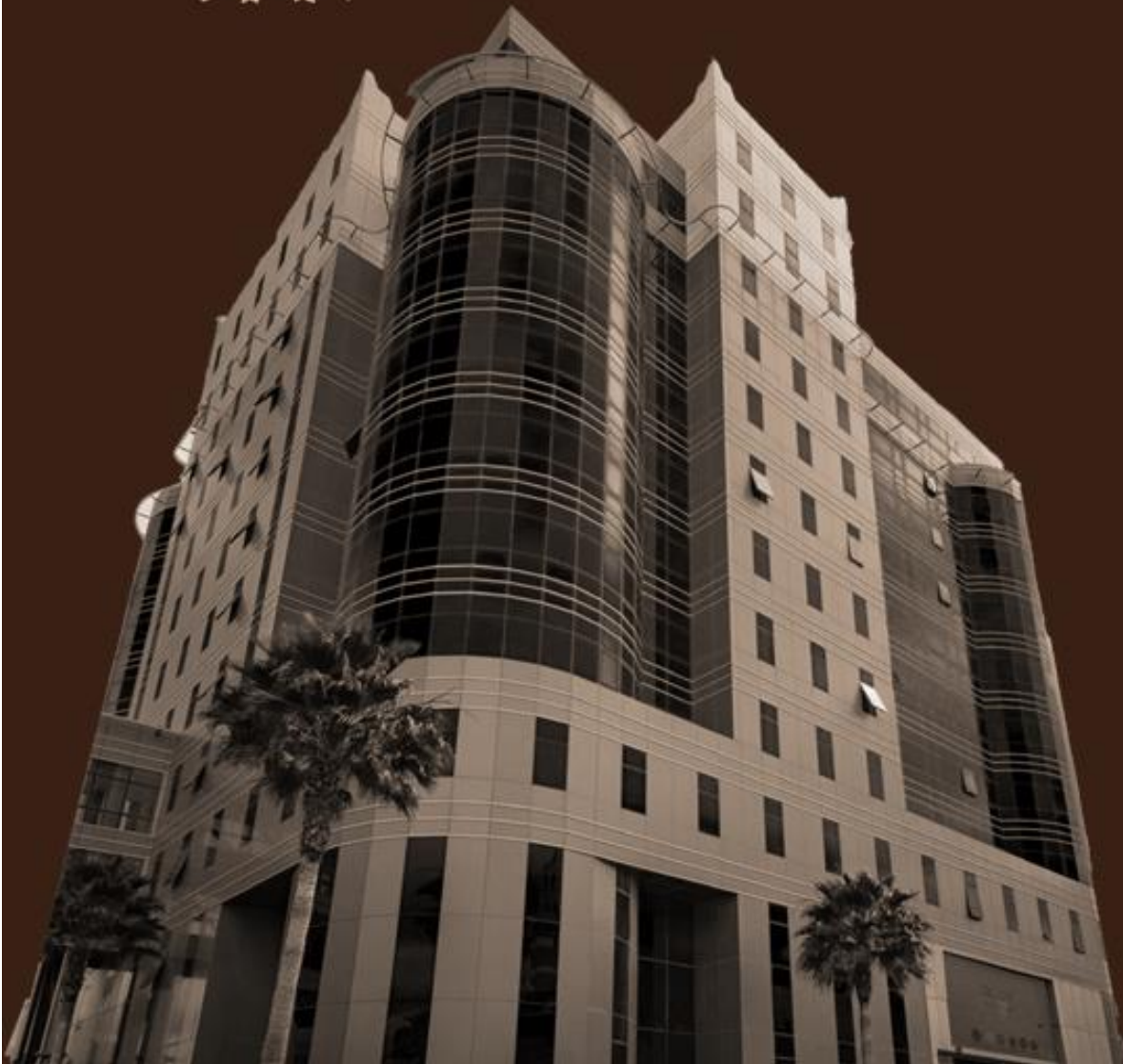




كراسة شروط ومواصفات انشاء وتطوير وتشغيل وصيانة المنطقة الصناعية بالعرين





جدول محتويات

أ-	قائمة تدقيق لمقدمى العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة..... ٤
ب-	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات..... ٦
ج-	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى..... ٧
٣. ١.	من يحق له دخول المزايدة:..... ١٣
٣. ٢.	لغة العطاء:..... ١٣
٣. ٣.	مكان تقديم العطاءات:..... ١٣
٣. ٤.	موعد تقديم العطاءات:..... ١٤
٣. ٥.	موعد فتح المظاريف:..... ١٤
٣. ٦.	تقديم العطاء:..... ١٤
٣. ٧.	كتابة الأسعار:..... ١٤
٣. ٨.	مدة سريان العطاء:..... ١٥
٣. ٩.	الضمان:..... ١٥
٣. ١٠.	موعد الإفراج عن الضمان:..... ١٥
٣. ١١.	مستندات العطاء:..... ١٥
٣. ١٢.	سرية المعلومات:..... ١٦
٤. ١.	دراسة الشروط الواردة بالكراسة:..... ١٨
٤. ٢.	الاستفسار حول بيانات المزايدة:..... ١٨
٤. ٣.	معاينة العقار:..... ١٨
٥. ١.	إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:..... ٢٠
٥. ٢.	تأجيل موعد فتح المظاريف:..... ٢٠
٥. ٣.	سحب العطاء:..... ٢٠
٥. ٤.	تعديل العطاء:..... ٢٠
٥. ٥.	حضور جلسة فتح المظاريف:..... ٢٠
٦. ١.	الترسية والتعاقد:..... ٢٢
٦. ٢.	تسليم الموقع:..... ٢٢
٧. ١.	توصيل الخدمات للموقع:..... ٢٥
٧. ٢.	البرنامج الزمني للتنفيذ:..... ٢٥
٧. ٣.	الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:..... ٢٥
٧. ٤.	تنفيذ الأعمال:..... ٢٥
٧. ٥.	مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:..... ٢٥
٧. ٦.	حق الأمانة في الإشراف:..... ٢٦
٧. ٧.	تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:..... ٢٧
٧. ٨.	استخدام العقار للغرض المخصص له:..... ٢٧





٢٧	٩. ٧ . توفير الخدمات للمستفيدين:
٢٧	١٠. ٧ . التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:
٢٧	١١. ٧ . الحق في التأجير والإدارة:
٢٨	١٢. ٧ . موعد سداد الأجرة السنوية:
٢٨	١٣. ٧ . سداد الضريبة المضافة:
٢٩	١٤. ٧ . متطلبات السلامة والأمن:
٢٩	١٥. ٧ . إلغاء العقد للمصلحة العامة:
٢٩	١٦. ٧ . تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:
٣٠	١٧. ٧ . أحكام عامة:
٣٣	١. ٨ . مدة العقد:
٣٣	٢. ٨ . فترة التجهيز والانشاء:
٣٣	٣. ٨ . المنهجية وطريقة العمل:
٣٣	٤. ٨ . إدارة المشروع والفنيين:
٣٣	٥. ٨ . المسؤولية عن المخالفات:
٣٣	٦. ٨ . الالتزام باشتراطات لوائح البلدية:
٣٤	٧. ٨ . الفكرة التصميمية:
٣٤	٨. ٨ . أعمال التطوير المطلوبة من المستثمر:
٣٦	٩. ٨ . أراضي الخدمات العامة:
٣٧	١٠. ٨ . الالتزام بالمواصفات الفنية:
٣٧	١١. ٨ . الالتزام بالمخططات المعتمدة من الأمانة:
٣٧	١٢. ٨ . تمديدات شبكة الصرف الصحي:
٣٧	١٣. ٨ . تمديدات شبكة المياه:
٣٨	١٤. ٨ . الإيجار ومقابل التشغيل والصيانة:
٣٨	١٥. ٨ . الدراسة الفنية:
٤٠	١٦. ٨ . دراسة الجدوى الاقتصادية:
٤٠	١٧. ٨ . خطة التشغيل والصيانة:
٤١	١٨. ٨ . دراسة تقييم الأثر البيئي لإنشاء المنطقة الصناعية:
٤١	١٩. ٨ . اشتراطات التشغيل والصيانة:
٤٢	٢٠. ٨ . الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:
٤٢	٢١. ٨ . اللوحات الإرشادية:
٤٢	٢٢. ٨ . المسؤولية عن الحوادث:
٤٣	٢٣. ٨ . اشتراطات يلتزم بها المستثمر:
٤٥	١. ٩ . كود البناء السعودي ودليل اشتراطات وأنظمة البناء:
٤٥	٢. ٩ . الاشتراطات التنظيمية:
٤٥	٣. ٩ . الاشتراطات المعمارية:
٤٩	٤. ٩ . الاشتراطات الإنشائية:
٥١	٥. ٩ . الاشتراطات الكهربائية:
٥٥	٦. ٩ . الاشتراطات الميكانيكية:
٥٦	٧. ٩ . الاشتراطات الصحية:





٩. ٨. اشتراطات الأمن والسلامة بالمنطقة الصناعية: ٥٦
١٠. ١. نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج ٧/٦) ٦٠
١٠. ٢. المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع) ٦١
١٠. ٣. نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦) ٦٢
١٠. ٤. إقرار من المستثمر ٦٢
١٠. ٥. نموذج العقد ٦٤





أ قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

➤ يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات الكترونيًا Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية * فرص * باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق – من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هوائيه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار إليه.

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري ومن شهادة التصنيف إذا كان المشروع يتطلب ذلك		
٥	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٦	ضمان بنكي لا تقل قيمته عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي		
٧	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
٨	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
٩	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية		
١٠	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة		
١١	نسخة من الإعلان		
١٢	عرض موقع ومختوم من المستثمر بقيمة الإيجار السنوي للمشروع وكتابة القيمة بالأرقام والحروف حسب النموذج المرفق		
١٣	صور شهادات الخبرة		





١٤	كراسة الشروط ومواصفات الخاصة بالمشروع مختومة وملحقاتها وموقعة من المستثمر	
----	---	--





٤٤ تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط ومواصفات

المشروع	هو المنطقة الصناعية المراد تصميمها وإقامتها وتشغيلها وإدارتها وصيانتها من المستثمر بالموقع المحدد
العقار	هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها المنطقة الصناعية
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة تتولى تصميم وإقامة وتشغيل وصيانة المنطقة الصناعية
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة
المنطقة الصناعية	هي عبارة عن مناطق مخصصة للورش الصناعية، وتم اختيار موقعها بناءً على دراسات اقتصادية وعمرانية واجتماعية وبيئية
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني Furas.momra.gov.sa او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية *فرص*
الكراسة	كراسة الشروط ومواصفات
الجهات ذات العلاقة	هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع
الأعمال (الخدمات)	يقصد بها مجموعة الالتزامات المختلفة والخدمات اللازمة لتنفيذ وإنجاز المشروع والملقى على عاتق المستثمر عبء الوفاء بها أثناء مدة العقد طبقاً لما تنص عليه أحكام العقد المبرم معه وسائر مستندات العقد الأخرى، على أن يشمل ذلك أيضاً كل ما يعبر من مستلزمات العقد بحكم النظام أو طبيعة التعامل العرف التجاري

٤ الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار

السنة الأولى

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر موعد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	
إعلان نتيجة المزايمة	تحده الأمانة	
موعد الإخطار بالترسية	تحده الأمانة	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايمة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً، فإن لم يراجع يلغي حق المستثمر في الترسية ويصادر الضمان	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار	
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد	
موعد سداد أجرة السنوات التالية	في بداية كل سنه إيجاريه	



1- مقدمة





١. مقدمة

- ترغب أمانة منطقة عسير في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير موقع مخصص لتصميم وإقامة وتطوير المنطقة الصناعية مع تشغيلها وصيانتها، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط ومواصفات، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.
- وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات ومواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها.
- وترحب الأمانة بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:
- التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:

• وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات

• تليفون: ٩٢٠٠٠٨٠٠٩

• أو فاكس: ٠١٧٢٢٥٠٣٣٦

• أو على البريد الإلكتروني Investment@ars.gov.sa

• ص. ب ٩٤١ الرمز البريدي ٦٢٥٢١ أبها





2- وصف العقار / النشاط





٢. وصف العقار/النشاط

النشاط	إنشاء وتطوير وتشغيل وصيانة المنطقة الصناعية	
مكونات النشاط	ورش اصلاح السيارات ومحلات بيع قطع السيارات الجديدة والمستعملة ومحلات التشاليح وورش النجارة والألومنيوم وكل ما يلزم إقامته في الصناعية	
موقع العقار	المدينة: العرين	الحي: العرين
	الشارع : الشارع العام	
	رقم المخطط:	رقم العقار :
	٢/ج/١٤١٦/٣٧٨	
حدود العقار	شمالاً: شارع عرض ٣٠ م	بطول: ٣٦٣,٧٨ م
	جنوباً: طريق العرين - طريق	بطول: ٤١٣,٧٩ م
	شرقاً: شارع عرض ٣٠ م	بطول: ٦٧٠,١٢ م
	غرباً: شارع عرض ٣٠ م	بطول: ٢١٠,٦٠ + ٩٦,٥٢ + ٢٤٠,٨٠ + ١٠٧,٧٤ + ١٧٤,٨١ م
نوع العقار	أرض فضاء	
مساحة الأرض	٢٢٦٩,٠١٩,٨٥ م	
مساحة المباني	حسب الاشتراطات البلدية	
عدد الأدوار	حسب الاشتراطات البلدية	
نوع البناء	حسب الاشتراطات البلدية	

الخدمات بالعقار:





بيانات أخرى:

3-اشتراطات دخول المزايدة والتقديم





٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣. ١. من يحق له دخول المزايدة:

٣. ١. ١. يحق للمستثمرين السعوديين الراغبين في إقامة وتطوير وتشغيل وإدارة منطقة صناعية في المنطقة المحددة التقدم في هذه المزايدة، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

٣. ١. ٢. يسرى على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٣. ٢. لغة العطاء:

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

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

٣. ٣. مكان تقديم العطاءات:

➤ تُقدم العطاءات المطبوعة من موقع فرص والمختومة بختم الامانة باسم سعادة أمين منطقة عسير وبحيث يتم تسليم الضمان البنكي (مع مراعاة ما ورد في البند ٣. ٦. ٣. والبند ٣. ٦. ٤) باليد لوكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات في أمانة منطقة عسير بمدينة ابها.





٣. ٤. موعد تقديم العطاءات:

➤ يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٣. ٥. موعد فتح المظاريف:

➤ الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة /

٣. ٦. تقديم العطاء:

٣. ٦. ١. على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٣. ٦. ٢. يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات، أو مصحوبا بوكالة شرعية للمؤسسات.

٣. ٦. ٣. تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية، ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

٣. ٦. ٤. في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الالكتروني INV@MOMRA.GOV.SA وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٣. ٧. كتابة الأسعار:

➤ يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:





٣. ٧. ١. أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

٣. ٧. ٢. 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 وختمه.

٣. ٨. مدة سريان العطاء:

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

٣. ٩. الضمان:

٣. ٩. ١. يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي لا تقل قيمته عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

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

٣. ١٠. موعد الإفراج عن الضمان:

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

٣. ١١. مستندات العطاء:





➤ يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

٣. ١١. ١. نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

٣. ١١. ٢. توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

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

٣. ١١. ٤. خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٣. ٩ أعلاه).

٣. ١١. ٥. كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي موقعة من المستثمر، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

٣. ١١. ٦. صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٣. ١٢. سرية المعلومات:

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





4- واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء





٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

٤. ١. دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

➤ على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء.

٤. ٢. الاستفسار حول بيانات المزايدة:

➤ في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

٤. ٣. معاينة العقار:

➤ على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة.

➤ ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص منطقة العقار والأعمال المتعلقة بها.





5- ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف





٥. ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥. ١. إلغاء المزايدة وتعديل الشروط ومواصفات:

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

٥. ٢. تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

٥. ٣. سحب العطاء:

➤ لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

٥. ٤. تعديل العطاء:

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

٥. ٥. حضور جلسة فتح المظاريف:

➤ يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، 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.





6- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع





٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦. ١. الترسية والتعاقد:

٦. ١. ١. بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراساتها، تقوم لجنة الاستثمار بفتح العرض الفني أولاً لدراسته وتقييمه وفقاً لجدول عناصر التقييم الفني المحددة، والوارد في الصفحة التالية، وذلك لتأهيل المستثمرين الذين تنطبق عليهم الشروط، ولا يعتبر المستثمر مؤهلاً ما لم يحصل على ٧٠ درجة على الأقل، ثم يتم فتح العروض المالية للمستثمرين المؤهلين فنياً فقط، وتقديم التوصية بما تراه.
٦. ١. ٢. يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات والتعاقد، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
٦. ١. ٣. يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٦. ٢. تسليم الموقع:

٦. ٢. ١. يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
٦. ٢. ٢. في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

جدول (١) عناصر التقييم الفني

م	العنصر الرئيسي	العناصر الفرعية	الدرجة	معايير إعطاء الدرجة
		١- خبرة المستثمر أو الشريك المتحالف معه في	١٥	٣ مشاريع فاكتر ٦ مشروعات ٣ مشروع واحد





١	خبرة المستثمر وملاءته المالية وقدراته الإدارية	تطوير المناطق الصناعية	لا يوجد	صفر
	٢-الملاءة المالية للمستثمر	١٥	ملاءة عالية	١٥
			ملاءة جيدة	١٠
	٣-حجم وخبرات الجهاز الإداري وكوادر القوى العاملة المخصصة للمشروع	١٠	ملاءة متوسطة	٥
			ملاءة ضعيفة	صفر
			حجم كاف وخبرات عالية	١٠
			حجم كاف وخبرات متوسطة	٥
			حجم غير كاف وخبرات عالية	٥
الفكرة التصميمية	١-الدراسة التحليلية الهندسية	١٠	حجم غير كاف وخبرات متوسطة	صفر
			التزام كلي	١٠
	٢-المخطط العام للمدينة الصناعية	١٠	التزام جزئي	٥
			عدم التزام	صفر
	٣-لوحات المخططات والخرائط العامة المبدئية	١٠	التزام كلي بالعناصر	١٠
			التزام جزئي بالعناصر	٥
			عدم التزام	صفر
	٤- خطة الإدارة والإنشاء	٥	التزام كلي بالعناصر	٥
			التزام جزئي	٣
	٥-خطة التشغيل والصيانة	١٠	عدم التزام بالعناصر	صفر
			التزام كلي بالعناصر	١٠
	٧- الجدوى الاقتصادية للمشروع	٥	التزام جزئي	٥
			عدم التزام بالعناصر	٣
			التزام كلي بالعناصر	٥
			عدم التزام بالعناصر	صفر

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





7- الاشتراطات العامة





٧. الاشتراطات العامة

١. ٧. توصيل الخدمات للموقع

➤ يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - طرق - مياه - هاتف - تجهيزات السيول... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة إذا تطلب الأمر، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات الصلة.

٢. ٧. البرنامج الزمني للتنفيذ:

➤ يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.

٣. ٧. الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة.

➤ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ انشاء وتطوير المنطقة الصناعية قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٤. ٧. تنفيذ الأعمال:

➤ يجب على المستثمر أن يسند مهمة انشاء وتطوير المنطقة الصناعية إلى مقول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

٥. ٧. مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

١. ٥. ٧. أعمال التصميم:

1. 1. 5. 7. تقديم فكرة التصميم والإشراف على التنفيذ مع العرض المقدم من المستثمر متضمناً شرحاً موجزاً للمشروع الابتدائي والذي بموجب الموافقة عليه يتم تقديم المشروع بصفته النهائية.

2. 1. 5. 7. يراعي الاستشاري في التصميم ما يلي:





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

٧. ٥. ٢. أعمال الإشراف والمتابعة:

7. 2. 5. 1. الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

7. 2. 5. 2. مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ ويكون الاستشاري مسؤولاً عن صحة المخططات والمواصفات المقدمة ويتحمل نتيجة أي خطأ في التصميم، ولا يعفيه من المسؤولية استلام الأمانة للمشروع النهائي. .

7. 2. 5. 3. المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

7. 2. 5. 4. توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

7. 2. 5. 5. التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

7. 2. 5. 6. دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

7. 2. 5. 7. إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٧. ٦. حق الأمانة في الإشراف:

٧. ٦. ١. للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.





٧. ٦. ٢. يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط ومواصفات والمخططات المعتمدة.

٧. ٦. ٣. لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٧. ٦. ٤. يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من الأعمال بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

٧. ٧. تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

➤ بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بكتاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧. ٨. استخدام العقار للغرض المخصص له:

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

٧. ٩. توفير الخدمات للمستفيدين:

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

٧. ١٠. التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

➤ لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف، على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

٧. ١١. الحق في التأجير والإدارة:





➤ يحق للمستثمر ما يلي:

٧. ١١. ١. تأجير الورش لمزاولة الأنشطة المسموح بها ويراعي المستثمر في عقود التأجير مع المستأجرين أن تتضمن ما يلي:

7. 11. 1. 1. شروط تمنع أي تغيير في المباني دون أخذ إذن بذلك.

7. 11. 1. 2. قصر المباني على الاستعمالات التي حددتها عقود الإيجار

7. 11. 1. 3. عدم وضع علامات على المبنى دون الحصول على إذن مسبق

7. 11. 1. 4. عدم استخدام سطح الورشة للتخزين وخاصة المخلفات

7. 11. 1. 5. المحافظة على المباني وإبقائها في حالة جيدة وصيانتها.

٧. ١١. ٢. وضع القواعد والإجراءات لتطوير وتشغيل المنطقة الصناعية على ألا تتعارض هذه القواعد والإجراءات مع الاشتراطات والضوابط الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.

٧. ١١. ٣. التعاقد مع جهات مؤهلة لتوفير الخدمات.

٧. ١٢. 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 سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

٧. ١٣. سداد الضريبة المضافة

➤ يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقررره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.





٧. ١٤. متطلبات السلامة والأمن:

➤ يلتزم المستثمر بما يلي:

٧. ١٤. ١. اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٧. ١٤. ٢. عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٧. ١٤. ٣. إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

٧. ١٤. ٤. وضع لوحات ارشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.

٧. ١٤. ٥. إعداد خطة مواجهة لحالات الطوارئ تشمل تدريب العاملين على طرق اخلاء الافراد اثناء الحوادث، واستخدام معدات الطوارئ، وعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.

٧. ١٤. ٦. تطبيق اشتراطات الامن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

٧. ١٤. ٧. يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

٧. ١٥. إلغاء العقد للمصلحة العامة:

➤ يحق للأمانة فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

٧. ١٦. تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:





٧. ١٦. ١. قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.

٧. ١٦. ٢. تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

٧. ١٧. أحكام عامة:

٧. ١٧. ١. جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.

٧. ١٧. ٢. التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٧. ١٧. ٣. ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٧. ١٧. ٤. تخضع هذه المزايدة لللائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٦/٢٩ هـ.

٧. ١٧. ٥. يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقررته الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

٧. ١٧. ٦. يلتزم المستثمر بكافة الشروط والمواصفات والالتزامات الواردة بمستندات عقد المشروع والموضحة أدناه والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقد ويفسر بعضها بعضاً ويتممه وأي إخلال بها يعتبر إخلالاً بشروط ومواصفات العقد وهذه المستندات هي:

٧. 17. 6. 1. وثيقة العقد الأساسية.

٧. 17. 6. 2. كراسة الشروط والمواصفات.





3. 6. 17. 7. المخططات والرسومات ومواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.

4. 6. 17. 7. خطاب قبول العرض والترسية





8- الاشتراطات الخاصة





٨. الاشتراطات الخاصة

٨. ١. مدة العقد:

➤ مدة العقد (٢٥) سنة تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة.

٨. ٢. فترة التجهيز والانشاء:

➤ يمنح المستثمر فترة (١٠%) من مدة العقد للتجهيز والانشاء وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والانشاء يتم فسخ العقد.

٨. ٣. المنهجية وطريقة العمل:

٨. ٣. ١. على مقدم العطاء تقديم شرح عن فهمه لمتطلبات العمل والنطاق.

٨. ٣. ٢. على مقدم العطاء توضيح الطريقة التي يتبعها لإنجازه الأعمال المطلوبة لتلبية أهداف المشروع.

٨. ٣. ٣. على مقدم العطاء تقديم شرح لأهم المخاطر والمشكلات وطريقة إدارتها وحلها.

٨. ٣. ٤. على مقدم العطاء تقديم الخطة الفنية لتنفيذ العمل والتي تعكس مدى استيعابه للمشروع وقدرته على التنفيذ

٨. ٤. إدارة المشروع والفنيين:

٨. ٤. ١. التزام المستثمر بتطبيق نظام السعودة للوظائف المتاحة بالمشروع.

٨. ٥. المسئولية عن المخالفات:

➤ المستثمر مسئول مسئولية تامة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات أثناء تشغيل المشروع.

٨. ٦. الالتزام باشتراطات لوائح البلدية:





➤ يلتزم المستثمر بكافة الاشتراطات واللوائح الواردة فيما يخص المشروع وما في حكمها الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية، فيما لم يرد ذكره من اشتراطات في هذه الكراسة.

٨. ٧. الفكرة التصميمية:

➤ لما كانت المفاضلة بين العروض تعتمد في جانب منها على ما يقدمه المستثمر من فكرة تصميمية، لذا يجب على المستثمر أن يبرز في عطائه ما يلي :

٨. ٧. ١. تحليل طبيعة الموقع وجغرافيته:

➤ يجب على المستثمر تقييم وحصر الإمكانيات والمزايا الطبيعية للموقع قبل الشروع في التصميم.

٨. ٧. ٢. خطة الاستغلال الأمثل لإمكانات الموقع:

➤ يجب على المستثمر أن يوضح كيفية الاستفادة من كل عنصر من العناصر البيئية للموقع، وانعكاس ذلك على التصميم، بما يحقق للمرتادين ما يسعون إليه من خدمات بالمشروع.

٨. ٧. ٣. المخططات والتصاميم العمرانية:

➤ يجب على المستثمر أن يرفق في عطائه المخططات والتصاميم العمرانية متضمنة ما يلي :

1. 3. 7. 8. لوحات منظورية للمشروع أو مجسم يوضح الفكرة المعمارية.

2. 3. 7. 8. مخطط عام للموقع يظهر كافة استعمالات الأراضي ومواقع المنشآت المقترحة والخدمات على مقياس رسم مناسب.

3. 3. 7. 8. تقرير فني عن النظام الإنشائي والمواد المستخدمة في البناء.

4. 3. 7. 8. تقرير فني عن المرافق الأساسية والأنظمة الهندسية المطبقة فيها وذلك بالنسبة لأعمال الكهرباء والمياه والصرف الصحي والاتصالات وغيرها.

٨. ٨. أعمال التطوير المطلوبة من المستثمر:

➤ تشمل أعمال التطوير المطلوبة من المستثمر الجوانب التالية:





٨. ٨. ١. تصميم وإنشاء وحدات النشاط من ورش ومعامل ومستودعات ومباني تجارية حسب المخطط وفق التفصيل التالي:

٨. ٨. ١. ١. الورش الصناعية الخاصة بالنجارة والحدادة والألومنيوم والميكانيكا وصناعة الأثاث.

٨. ٨. ١. ٢. الورش الخفيفة والتي تشمل: ورش تنفيذ أعمال الديكور، وورش أعمال النيون والإعلانات، وورش تركيب زجاج السيارات، وورش فرش السيارات، وورش التبريد والتكييف، وورش صناعة الإلكترونيات.

٨. ٨. ١. ٣. مراكز خدمة السيارات وتشمل: ورش ميكانيكا السيارات، وورش كهرباء السيارات، وورش سمكرة ودهان السيارات، وورش ردياتيرات السيارات، وورش تصليح إطارات السيارات، ومغاسل السيارات.

٨. ٨. ١. ٤. الورش الصناعية المتخصصة: وهي التي تضم عدداً من الورش داخل مجمع واحد، وتقوم بأعمال الصيانة العامة للسيارات، كما تضم مراكز الصيانة التابعة لوكالات السيارات.

٨. ٨. ١. ٥. مراكز تشليح السيارات.

٨. ٨. ١. ٦. صالات العرض ومعارض السيارات.

٨. ٨. ١. ٧. المستودعات.

٨. ٨. ٢. تصميم وإنشاء مباني الخدمات الإجتماعية التي تشمل:

٨. ٨. ٢. ١. الخدمات الصحية (مراكز اسعاف - عيادات مركزية - وحدات خدمات صحية).

٨. ٨. ٢. ٢. خدمات تجارية (مطاعم - كافيتيريات - سوبر ماركت ومحلات تجارية).

٨. ٨. ٢. ٣. المساجد.

٨. ٨. ٢. ٤. خدمات الترفيه والتجميل (الحدائق والمناطق الخضراء المفتوحة - عمليات تجميل الشوارع والطرق)

٨. ٨. ٣. تصميم وإنشاء مباني الخدمات العامة والمتنوعة وتشمل:





8. 3. 8. 8. الخدمات المصرفية (فروع البنوك)

8. 3. 8. 8. 2. خدمات الأمن والإطفاء (مراكز الشرطة - مراكز الدفاع المدني)

8. 3. 8. 8. 3. الخدمات الإدارية (الإدارة العامة للمنطقة الصناعية)

8. 3. 8. 8. 4. الخدمات المتنوعة (محطات الوقود - مراكز الاجتماعات)

٨. ٨. ٤. تصميم وتنفيذ شبكة المرافق العامة وتشمل:

8. 4. 8. 8. 1. تمديدات شبكة المياه (المياه العذبة للشرب - للري - للورش - لمقاومة الحريق)

8. 4. 8. 8. 2. تمديد شبكة الصرف الصحي ومحطات المعالجة.

8. 4. 8. 8. 3. شبكة تصريف الأمطار.

8. 4. 8. 8. 4. شبكة القوى الكهربائية.

8. 4. 8. 8. 5. شبكة الاتصالات.

8. 4. 8. 8. 6. شبكة الغاز.

8. 4. 8. 8. 7. التخلص من النفايات الصلبة.

٨. ٨. ٥. رصف وسفلتة شبكة الطرق وتنفيذ أعمال إنارتها.

٨. ٨. ٦. تنفيذ مواقف انتظار السيارات

٨. ٨. ٧. يدخل ضمن أعمال التطوير المطلوبة من المستثمر صيانة ونظافة المنطقة الصناعية طوال مدة العقد، ويمكن له أن يقوم بذلك من خلال التعاقد مع شركات متخصصة في أعمال الصيانة والنظافة.

٨. ٩. أراضي الخدمات العامة:





➤ يلتزم المستثمر بإقامة مباني وانشاءات الخدمات العامة (شرطة - دفاع مدني - مساجد -..... الخ) وتسلم إلى الجهات ذات العلاقة بدون مقابل، والتي سوف تتولى إدارة وتشغيل هذه الخدمات.

٨. ١٠. الالتزام بالمواصفات الفنية:

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

٨. ١١. الالتزام بالمخططات المعتمدة من الأمانة:

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

٨. ١٢. تمديدات شبكة الصرف الصحي:

٨. ١٢. ١. يلتزم المستثمر بتمديد شبكة الصرف الصحي وتزويدها بنظام معالجة أولية للمخلفات الصناعية، قبل أن يتم تصريفها على الشبكة العامة، وأن تكون هذه المعالجة مطابقة للمعايير التي تحددها لائحة الاشتراطات الفنية لمحطات معالجة مياه الصرف الصحي الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.

٨. ١٢. ٢. في حالة عدم وجود شبكة عامة للصرف الصحي يلتزم المستثمر بحفر بيارات للتخلص من مياه الصرف الصحي، ويلتزم المستثمر بتطبيق لائحة الاشتراطات الفنية للتخلص من مياه الصرف الصحي غير المعالجة.

٨. ١٢. ٣. يلتزم المستثمر بعمل شبكة للصرف الصحي بالمنطقة الصناعية مستقبلاً في حالة إقامة شبكة عامة للصرف الصحي.

٨. ١٣. تمديدات شبكة المياه:

٨. ١٣. ١. يجب على المستثمر أن يعمل على توفير المياه الكافية لخدمة المنطقة الصناعية وفقاً للمعايير الحاكمة التي تضعها وكالة الوزارة لتخطيط المدن التابعة لوزارة الشؤون البلدية والقروية.





٨. ١٣. ٢. على المستثمر تنفيذ التمديدات الخاصة بشبكة المياه اللازمة للأغراض المختلفة (للشرب - للري - للورش - لمقاومة الحريق) وبما يخدم كل القطع.

٨. ١٣. ٣. يلتزم المستثمر في حالة عدم توافر مياه بالموقع بأن يقوم بعمل خزانات أرضية لكل وحدة سعتها..... متر مكعب ويقوم بعمل تمديدات شبكة المياه مستقبلاً متى توافرت المياه بالموقع إذا ما تم ذلك أثناء تنفيذ المشروع.

٨. ١٣. ٤. عند توفير مياه الشرب يلتزم المستثمر بعدم تخطي الحدود الدنيا من المواد الضارة بالصحة، والتي تحددها المعايير الصادرة من الرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة والواردة بالنظام العام للبيئة ولائحته التنفيذية.

٨. ١٣. ٥. يتم تركيب عدادات تبين الكميات المستهلكة للوحدات ويتم تقدير قيمة الاستهلاك اعتماداً على نتيجة قراءة هذه العدادات، وإذا لم يتم تركيب عدادات تحدد قيمة المياه بمبلغ سنوي مقطوع بعد احتساب متوسط الاستهلاك.

٨. ١٤. الإيجار ومقابل التشغيل والصيانة:

➤ تحدد قيمة الإيجار ومقابل التشغيل والصيانة التي يتقاضاها المستثمر من مستأجري الورش وفقاً لما تقررته لجنة التقدير.

٨. ١٥. الدراسة الفنية:

➤ علي المستثمر تقديم دراسة فنية متكاملة لتطوير المشروع تقدم مع العرض الفني، وتتضمن البنود التالية:

٨. ١٥. ١. الدراسة التحليلية الهندسية:

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

٨. ١٥. ٢. المخطط العام للمنطقة الصناعية ويشمل:

8. 15. 2. 1. تحديد المساحات المطلوبة وفقاً للأسس والمعايير وأسس التصميم.





8. 15. 2. 2. وضع برنامج لعناصر ومكونات المنطقة الصناعية متضمناً:

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

8. 15. 2. 3. الأفكار والبدائل التخطيطية (فكرة توزيع الخدمات وشبكة الطرق والاستخدامات).

٨. ١٥. ٣. لوحات المخططات والخرائط العامة المبدئية:

8. 15. 3. 1. لوحة موقع عام توضح الموقع وتوضح الاستخدامات المقترحة كما توضح الاستخدامات المحيطة بالموقع.

8. 15. 3. 2. لوحة موقع عام توضح علاقة المخطط بشبكة البنية الأساسية المقترحة ووحدات المرافق الفنية (شبكة الطرق- شبكة الكهرباء- شبكة الهاتف- شبكة المياه - شبكة الصرف الصحي- محطات الكهرباء- محطات المعالجة...).

8. 15. 3. 3. لوحة استخدامات الأراضي للمخطط العام مع بيان نسب استخدامات الأراضي والتحليل باستخدام الأشكال البيانية وجداول النسب المئوية.

8. 15. 3. 4. لوحة شبكة الطرق والممرات.

8. 15. 3. 5. لوحات شبكة البنية التحتية (تصريف السيول - المياه والصرف الصحي والكهرباء والاتصالات- مواقع محطات المحولات- محطات المعالجة وخزانات المياه).

٨. ١٥. ٤. خطة التنفيذ المقترحة:

➤ على أن تتضمن هذه الخطة:





8. 15. 4. 1. جدول التنفيذ المقترح للمشروع بأكمله ولكل مرحلة من مراحله الرئيسية.

8. 15. 4. 2. الإجراءات المقترحة للإسراع في التنفيذ.

8. 15. 4. 3. قائمة بالمرافق والخدمات والبنية التحتية المرتبطة بإنجاز خطة التطوير المقترحة.

8. 15. 4. 4. وصف للأعمال التي سيقدمها المستثمر عن طريق مقاولين من الباطن.

8. 15. ٥. الخبرات الإدارية للمستثمر:

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

٨. ١٦. دراسة الجدوى الاقتصادية:

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

٨. ١٦. ١. بيان يوضح رأس المال المتوقع تخصيصه للمشروع والمبالغ المتوقعة اقتراضها لتنفيذ المشروع.

٨. ١٦. ٢. بيان الجهات الممولة من مقرضين ، وممولين (إن وجدوا) والذين سيتعاونون معه في إنجاز المشروع .

٨. ١٦. ٣. قائمة تدفق نقدي تقديرية عن تكاليف وإيرادات المنطقة الصناعية المقترحة (لمدة خمس سنوات على الأقل).

٨. ١٧. خطة التشغيل والصيانة:

➤ ويجب أن تتضمن ما يلي :

٨. ١٧. ١. وصف كيفية متابعة الورش التي ستنشأ بالمنطقة لتحديد مدي التزامها بالخطط الموضوعة للإنشاء والتشغيل.

٨. ١٧. ٢. وصف خطط الطوارئ مثل مكافحة الحرائق وإخلاء المنطقة الصناعية.





٨. ١٧. ٣. شرح تفصيلي لإجراءات تشغيل كل مما يلي :

1. 3. 17. 8. الإمداد بالمياه ومعالجة الصرف الصحي والصناعي.

2. 3. 17. 8. إدارة المخلفات الصلبة والخطرة والتخلص منها.

3. 3. 17. 8. الحد من الانبعاثات في الهواء.

٨. ١٨. دراسة تقييم الأثر البيئي لإنشاء المنطقة الصناعية:

➤ يجب على المستثمر أن يقدم دراسة توضح :

٨. ١٨. ١. الآثار السلبية والإيجابية المتوقعة نتيجة لإقامة المنطقة الصناعية، على أن يتم تحديد الآثار المتوقعة لكل عامل من العوامل البيئية على حدة.

٨. ١٨. ٢. كيفية إجراء التخفيف من الآثار البيئية المتوقعة متضمنة:

1. 2. 18. 8. وصف طرق تخفيف الآثار البيئية المتوقعة.

2. 2. 18. 8. إعداد خطة الطوارئ التي يجب اتباعها أثناء الطوارئ.

3. 2. 18. 8. إنشاء نظام رصد وقياس ومراقبة بيئية يكون من مهامه الأساسية مراقبة التلوث البيئي من هواء ومياه وتربة، وتغير في شكل المنطقة مثل : مخلفات المباني، وإشغالات الطرق، والحزام الأخضر، والتخطيط العمراني للمدينة، والتلوث البصري، والتلوث الصناعي.

4. 2. 18. 8. تسجيل القياسات والشواهد بسجل الحالة البيئية للمنطقة الصناعية.

٨. ١٩. اشتراطات التشغيل والصيانة:

٨. ١٩. ١. يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت ، مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

٨. ١٩. ٢. يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء





الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.

٨. ٢٠. الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

➤ يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المنطقة الصناعية وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة .

٨. ٢١. اللوحات الإرشادية:

➤ يلتزم المستثمر بتوفير لوحات إرشادية داخل الموقع، وينطبق عليها ما ورد بالاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.

٨. ٢٢. المسؤولية عن الحوادث:

➤ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن حوادث الوفاة والإصابات، التي تلحق بالمرتادين أو العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.





٨. ٢٣. اشتراطات يلتزم بها المستثمر:

٨. ٢٣. ١. تقديم مخطط شامل.

٨. ٢٣. ٢. تقديم تصاميم مخططات تفصيلية + اعتمادها من المشهد الحضري.

٨. ٢٣. ٣. توفير مكتب استشاري مشرف على تنفيذ المشروع ويقدم تقارير انجاز دورية لوكالة الاستثمار

٨. ٢٣. ٤. التقيد بالكود المعماري والعمراني لمنطقة عسير.





9- الاشتراطات الفنية





٩. الاشتراطات الفنية

٩. ١. كود البناء السعودي ودليل اشتراطات وأنظمة البناء:

➤ يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالأمانة، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

٩. ٢. الاشتراطات التنظيمية:

٩. ٢. ١. يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المشروع، وهي:

٩. ٢. ٢. الارتفاع المسموح به (حسب الاشتراطات الفنية البلدية)

٩. ٢. ٣. نسب البناء (حسب الاشتراطات الفنية البلدية)

٩. ٢. ٤. ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة (حسب الاشتراطات الفنية البلدية) وعلى المجاورين (حسب الاشتراطات الفنية البلدية)

٩. ٣. الاشتراطات المعمارية:

٩. ٣. ١. أن تكون تصميمات المنطقة الصناعية ذو تصميم متميز.

٩. ٣. ٢. أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.

٩. ٣. ٣. اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.

٩. ٣. ٤. أسس وضوابط ومعايير تصميم المنطقة الصناعية:

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





9. 4. 3. 1. الخدمات اللازمة للمنطقة الصناعية.

9. 4. 3. 2. تصميم شبكة الطرق

9. 4. 3. 3. تصميم مواقف انتظار السيارات.

9. 4. 3. 4. تصميم المرافق العامة.

9. 4. 3. 5. متطلبات الأمن والسلامة.

9. 4. 3. 6. أية جوانب أخرى .

٩. ٣. ٥. المناطق الخضراء والمفتوحة بالمنطقة الصناعية:

➤ يراعى في مواصفات وأنواع الأشجار الواجب استخدامها ما يلي :

9. 5. 3. 1. أن تكون الأشجار دائمة الخضرة وليست من الأشجار المتساقطة الأوراق؛ لإزالة وتخفيف أضرار التلوث الناتجة عن الورش بكافة أنواعها على مدار السنة.

9. 5. 3. 2. أن تكون هذه الأشجار والنباتات ذات خاصية مقاومة للمساوى الناتجة عن الورش.

9. 5. 3. 3. أن تكون هذه الأشجار من الأنواع التي تنمو في الأراضي الرملية وتحمل الملوحة.

٩. ٣. ٦. معايير وأسس تصميم مواقف انتظار السيارات:

➤ عند تحديد أماكن انتظار السيارات المقترحة للاستعمالات المختلفة في المنطقة الصناعية يلاحظ ما يلي :

9. 6. 3. 1. عندما يكون عدد المواقف المطلوبة منسوبا إلى مساحة المبني، يجب أن تقاس مساحة الأدوار الإجمالية مع استبعاد المساحة الواقعة داخل المباني، وتستعمل كمواقف للسيارات أو كمساحات تحميل.

9. 6. 3. 2. عندما يكون عدد المواقف منسوبا إلى عدد الموظفين، يجب بيان عدد الموظفين الذين يشتغلون في المصنع.





9. 3. 6. 3. تجبر الكسور الموقف أو المساحة المطلوبة إلى موقف كامل.

ويمكن الاسترشاد بالمعدلات الواردة في الجدول التالي:

جدول رقم (٢) أماكن انتظار السيارات حسب استعمالات الأراضي

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

ويبين الجدول التالي عدد أماكن انتظار السيارات لمباني الورش:

جدول رقم (٣) أماكن انتظار السيارات لمباني الورش

مساحة مبنى الورشة	عدد أماكن انتظار السيارات المطلوبة
أقل من ١١٦ م ^٢	٤
١١٦-٢٣٢ م ^٢	٥





٦	٢٣٣-٤٦٥ م٢
٧	٢٦٦-٦٧٩ م٢
٨	٦٩٨-٩٢٩ م٢
يزاد عدد المواقف بمقدار موقف واحد	كل زيادة في مساحة الورشة بمقدار ٢١١٦ م٢

وعند تصميم أماكن انتظار السيارات فإن العربات داخل المنطقة الصناعية يتوقف حجمها حسب زاوية الانتظار- كما في الجدول (٤) الذي يبين الأماكن المطلوبة وأبعاد العربات لمواقف انتظار السيارات للمنطقة الصناعية وحيث تستهلك أماكن الانتظار والمناورة للسيارات مساحة ملحوظة من أراضي المنطقة الصناعية.

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

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

٩. ٣. ٧. مواقف التحميل والتفريغ:

٩. ٧. ٣. ١. يجب أن يتم التحميل والتفريغ داخل القطع بما لا يتعارض مع حركة المرور بالطرق.

٩. ٧. ٣. ٢. يتم تخصيص مناطق التحميل والتفريغ من الواجهات الخلفية.

٩. ٧. ٣. ٣. يخصص موقف واحد لكل ٣٠٠٠ م٢ من إجمالي مساحة الأدوار.





9. 7. 3. 4. في المباني والأماكن التي يكون الاستعمال السائد بها تسليم أو بيع البضائع بالقطاعي (المستودعات) يلزم توفير مكان واحد على الأقل للتحميل إذا كان مجموع مساحة الطوابق من ٣٠٠٠ م^٢ إلى ١٠٠٠٠ م^٢ مع إضافة مكان واحد لكل ١٠٠٠ م^٢ إضافية.

9. 7. 3. 5. في المباني والأماكن التي تكون معدة للصناعة أو الإصلاحات أو البيع بالجملة، يلزم توفير مكان واحد للتحميل إذا كان مجموع مساحة الطوابق يتراوح من ١٠٠٠ إلى ١٠٠٠٠ متر مربع، مع إضافة مكان واحد لكل ١٠٠٠ م^٢ إضافية.

9. 7. 3. 6. يجب أن تقام مواقف التحميل والتفريغ على نفس قطعة الورشة ولا تقترب أكثر من ١٢ متر عن الجار، أو ٧,٥ متر من أي مساحة عامة مفتوحة، ولا يجوز أن يقل عرض أي موقف تحميل وتفريغ عن ٣ أمتار، ولا يقل الطول عن ٧,٥ متر باستثناء الممرات والفراغات اللازمة للمناورة والحركة، كما يجب أن يكون له خلوص رأسي مقداره ٤,٥ متر على أقل تقدير.

9. 7. 3. 7. يجب تصميم كل موقف تحميل بعيداً عن الشارع بحيث يتوفر له طريق ملائم للوصول إلى شارع ما بعيداً عن تقاطع شارعين، ولا يجوز السماح بإجراءات تصليح للسيارات أو خدمتها أو أية استعمالات أخرى مهما كان نوعيتها على مواقف تحميل السيارات.

٩. ٤. الاشتراطات الإنشائية:

٩. ٤. ١. أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية.

٩. ٤. ٢. يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.

٩. ٤. ٣. يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.

٩. ٤. ٤. يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.

٩. ٤. ٥. تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة... إلخ.





٩. ٤. ٦. تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.

٩. ٤. ٧. عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.

٩. ٤. ٨. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه وما شابهها بعازل مائي مناسب.

٩. ٤. ٩. لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.

٩. ٤. ١٠. في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة.

٩. ٤. ١١. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.

٩. ٤. ١٢. اشتراطات البناء للورش:

٩. ١٢. ٤. 1. يراعي المستثمر الالتزام بالاشتراطات التي تضعها الأمانة والخاصة بالجوانب التالية: أسلوب البناء، ونسب الإشغال، والارتفاعات، والارتدادات، والأرضيات، والمداخل والمخارج، والبوابات، وفتحات النوافذ، والأرضيات، واللوحات الإعلانية.

٩. ١٢. ٤. 2. تكون مباني منشآت الورش الصناعية والمعارض من الهناجر الحديدية وحسب المخططات المعتمدة.

٩. ١٢. ٤. 3. يسمح ببناء غرفة للإدارة بكل ورشة أو معرض، ويمنع استخدام هذه الغرفة كسكن.

٩. ١٢. ٤. 4. يجب توفير غرفة للحراسة الليلية يشغلها شخص ملم بأسلوب الإطفاء، ومدرّب تدريباً جيداً من قبل الدفاع المدني.





9. 4. 12. 5. يجب تزويد كل ورشة بمغسلة ودورة مياه لكل ٢٠٠ متر مربع من مساحة الورشة، أو لكل ٢٥ عاملاً.

٩. ٤. ١٣. اشتراطات البناء لمباني الخدمات الاجتماعية والخدمات المتنوعة:

9. 4. 13. 1. تكون مباني الخدمات الاجتماعية ومباني الخدمات المتنوعة من الخرسانة المسلحة.

9. 4. 13. 2. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري، كما يجب اتباع الإرشادات الواردة بكتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.

٩. ٤. ١٤. شبكة الطرق في المنطقة الصناعية:

9. 4. 14. 1. يراعى في تصميم شبكة الطرق بالمنطقة الصناعية اتباع الأسس والضوابط التي تضعها وكالة الوزارة لتخطيط المدن بوزارة الشؤون البلدية والقروية.

9. 4. 14. 2. يراعى أن يتم رصف وسفلتة الطرق طبقاً للمواصفات التي تحددها الأمانة.

٩. ٥. الاشتراطات الكهربائية:

٩. ٥. ١. يجب أن تصمم جميع الأعمال الكهربائية طبقاً للمواصفات الصادرة عن الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس أو أية مواصفات عالمية معتمدة.

٩. ٥. ٢. جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

٩. ٥. ٣. تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار EARTH LEAKAGE CIRCUIT BREAKER.

٩. ٥. ٤. جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.

٩. ٥. ٥. يجب أن تكون جميع مستويات الإضاءة مناسبة مع أماكن الاستخدام وحسب المواصفات العالمية.





٩. ٥. ٦. يجب ذكر المعلومات الخاصة بطريقة التسليك وأية معلومات إضافية أخرى عن لوحات التوزيع (جداول رموز مع ذكر تفاصيل أية تركيبات خاصة).

٩. ٥. ٧. يجب الاستعانة بجداول مواصفات شركة الكابلات السعودية عند تحديد سعات الكابلات الكهربائية إلا أنه يمكن للمصمم الاستعانة بأية مواصفات أخرى معتمدة شريطة تقديم بيانات وافية وجداول سعات الكابلات وبلد الصنع والعوامل المختلفة التي تؤثر على سعة الكابلات.

٩. ٥. ٨. شبكة توزيع الكهرباء:

➤ عند توفير الكهرباء للمنطقة الصناعية يجب أن يؤخذ في الاعتبار ما يلي :

٩. ٥. ٨. ١. أن توفر الكهرباء باستمرار وانتظام بالكميات الكافية اللازمة للورش، وعلى أن يعتمد على أكثر من مصدر للإمداد بالكهرباء اللازمة لضمان توفيرها بصفة مستمرة في حالة انقطاع التغذية من أحد المصادر.

٩. ٥. ٨. ٢. تزويد كل قطعة بكابلات أرضية للكهرباء بجهد ١١ كيلو فولت ، أو ٤,٠ كيلو فولت ضغط عال، كما يجب تزويد كل قطعة بمفتاح فصل كهربائي.

٩. ٥. ٨. ٣. يجب أن تصمم الأعمال الكهربائية طبقاً للمواصفات السعودية القياسية الصادرة من الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس أو أي مواصفات قياسية عالمية أخرى.

٩. ٥. ٨. ٤. يجب اعتبار حرارة الجو المحيطة (٥٠م) وذلك في حسابات تصميم الأعمال الكهربائية للكابلات وأجهزة الحماية.

٩. ٥. ٨. ٥. تتولي الشركة السعودية للكهرباء إمداد المناطق الصناعية بالطاقة الكهربائية اللازمة (نوصي بأن يتصل المصمم بفرع الشركة المختصة للتنسيق في كيفية تغذية المنطقة الصناعية بالكهرباء)، مع ذكر بيان تقديرات الأحمال الكهربائية.

٩. ٥. ٨. ٦. يجب وصف نظام الحماية الأرضية ومكوناته ومواصفات المواد المستخدمة وذكر المقاومة القصوى المسموح بها لمجموعة التأسيس.

٩. ٥. ٩. تصميم شبكات إنارة الطرق:

٩. ٥. ٩. ١. يتم تصميم الإنارة وتحديد مستوياتها طبقاً للمواصفة القياسية السعودية م ق س ٣٣٥.





2. 9. 5. 9. تفضل مصابيح الهاليد المعدني (وتكون مطابقة للمواصفات القياسية) عن مثيلاتها المحتوية على البخار المعدني النقي لأنها ذات لون إنارة أفضل وكفاءة أعلى.

3. 9. 5. 9. يتم ضبط أعمدة الإنارة بحيث تكون متعامدة على مستوي سطح الأرض وتثبت جيداً على قواعدها.

4. 9. 5. 9. تزود أعمدة الإنارة المدفونة بشريط عازل واق ضد الصدأ يمتد بطول ٢٠٠ مم فوق وتحت منسوب الأرض.

٩. ٥. ١٠. شبكة الاتصالات :

1. 10. 5. 9. يجب أن يراعى الأسس التالية في تصميم شبكة الاتصالات:

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

2. 10. 5. 9. المواصفات الفنية للتمديدات الداخلية التي يجب مراعاتها عند التصميم الداخلي :

- يجب أن تكون جميع تمديدات الأسلاك داخل المبنى مخفية داخل إنشاءات المبنى، وأن يتم تمديداتها في قنوات (أنابيب) مناسبة، وأن تكون كافية لمقابلة احتياجات الورش من خدمة الاتصالات الحالية والمستقبلية.
- تكون تمديدات أسلاك خدمة الاتصالات في قنوات منفصلة، ويجب عدم وضع الأسلاك الكهربائية أو أي أسلاك أخرى داخل نفس القناة التي تحتوي على أسلاك الاتصالات، حيث يتعذر إيصال خدمة الاتصالات إلى مثل هذه التمديدات من قبل شركة الاتصالات السعودية.
- غير مسموح استخدام دوائر خدمات أخرى (غير الاتصالات) مشتركة في سلك أو كيبل واحد مع دوائر الاتصالات.



- يتم عمل اللحامات على الأسلاك - إن كان ضرورياً- في العلب التي تستخدم لسحب الأسلاك، ويجب تجنب وجود هذه اللحامات داخل جزء من مسار القنوات الواقع بين العلب.
- تقوم الاتصالات السعودية بتوصيل نهايات سلك الخدمة المدفون أو نهايات أزواج الكيبل الثانوي وعمل التوصيلات اللازمة عند صندوق توصيل المشترك.
- الاتصالات السعودية غير مسئولة عن توفير أسلاك أو كوابل لتوصيل أجهزة أو معدات المشترك بعد نقطة التوصيلات في صندوق توصيل المشترك.
- يقوم المستثمر باستخدام القنوات المصنوعة من مادة كلوريد متعدد الفينيل (PVC) المتوفرة تجارياً، بقطر ٣٠-٥٠ ملم لتغطية الاحتياجات المستقبلية من أسلاك وكوابل اتصالات، وتخصص هذه القنوات لهذا الغرض فقط.
- يجب استخدام الأسلاك الخاصة بخدمة الاتصالات حسب المواصفات المعتمدة من قبل الاتصالات السعودية.
- يجب أن تكون مخارج خدمة الاتصالات من نوع المقابس القياسية المعتمدة بالاتصالات السعودية، التي يستخدم معها قوابس ذات الأربعة مسامير، أو المقابس النمطية المدمجة، (نوع آر جي ١١)، وتستخدم متساحة مع الحائط على صناديق مخارج الخدمة المثبتة داخل الجدار.
- يجب أن تكون القوابس والمقابس المستخدمة من النوع المصنع لخدمة الاتصالات، ولا يجوز تحت أي ظرف من الظروف استخدام القوابس والمخارج المصنعة للطاقة الكهربائية.

٩. ٥. ١١. قواعد عامة:

9. 11. 5. 1. يتم تمديد أنابيب (بي في سي) قطر ٣٠-٥٠ ملم على كل غرفة.

9. 11. 5. 2. لا تحتوي الأنابيب أي أسلاك غير أسلاك الاتصالات.

9. 11. 5. 3. يجب عدم تمديد أسلاك موصلة داخل القنوات.

9. 11. 5. 4. يتم عمل ووضع توصيلات الأسلاك داخل علب السحب.

9. 11. 5. 5. يجب وضع صناديق سحب في القنوات بطول أكثر من ١٥ متراً وفي الانحناءات.

9. 11. 5. 6. يتم عمل تجويف على الواجهة الخارجية لحائط السور وعمل مجري (قناة مفتوحة) من التجويف حتى سطح الأرض وتمديد قناة PVC بقطر داخلي ١٠٠ ملم من نهاية المجري إلى عمق ٣٠ سم داخل الأرض وحتى ١٥ سم خارج حدود الملكية.



٩. ٦. الاشتراطات الميكانيكية:

٩. ٦. ١. يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.

٩. ٦. ٢. تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:

٩. ٦. ٢. ١. أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف والإنذار ومكافحة الحريق...إلخ.

٩. ٦. ٢. ٢. أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

٩. ٦. ٣. أسس تصميم شبكة المياه ومقاومة الحريق :

٩. ٦. ٣. ١. شبكة المياه:

➤ يجب أن يراعى في شبكة المياه في المنطقة الصناعية الأسس والاشتراطات التالية:

- تغطي شبكة المواسير كل المنطقة بأقطار كافية لمقابلة احتياجات الورش.
- يجب أن يكون لكل موقع تقام عليه ورشة وصلة لشبكة المياه.
- توضع خطوط مواسير المياه في باطن الأرض في حرم الطريق- بعيدة بقدر الإمكان عن خطوط مواسير المجاري لمنع احتمال تلوث المياه (المسافة لا تقل عن ٣متر).
- تكون خطوط مواسير المياه في مستوى أعلى من مستوى خطوط مواسير المجاري (الصرف) حتى لا يترتب على ذلك تسرب المياه من خطوط المجاري وتلوث المياه النقية.

٩. ٦. ٣. ٢. حنفيات الحريق :

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





٩. ٦. ٤. شبكة تصريف الأمطار :

٩. ٦. ٤. ١. يتم تجميع مياه الأمطار بواسطة شبكة من الانحدار أو قنوات يتم تنفيذها في الطرق الرئيسية، وبحيث لا يتعدى أقصى سير للمياه ٢٠٠ مم

٩. ٦. ٤. ٢. يجب أن يراعى في تصميم هذه الشبكة الأسس التي تحددها الاشتراطات البلدية

٩. ٦. ٥. شبكة الصرف الصحي :

➤ يلتزم المستثمر في تصميم وتنفيذ شبكة الصرف الصحي بالمواصفات التي تضعها الأمانة والتي تحدد مواصفات مواسير الانحدار ، وغرف التفطيش، وأماكن إنشائها، ووزن الأغذية المستعملة، ومواصفات مواسير الطرد.

٩. ٧. ١. الاشتراطات الصحية:

٩. ٧. ١. تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

٩. ٧. ٢. تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

٩. ٧. ٣. ضرورة إضاءة وتهوية دورات المياه تهوية وإضاءة طبيعيتين.

٩. ٧. ٤. ضرورة الفصل بين خطوط التغذية بالمياه وخطوط الصرف الصحي وترك مسافة بينهما ما أمكن ذلك.

٩. ٧. ٥. ضرورة الالتزام بالاشتراطات الصحية والفنية لخزانات مياه الشرب الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

٩. ٨. اشتراطات الأمن والسلامة بالمنطقة الصناعية:

٩. ٨. ١. عند تقديم مخططات المنطقة الصناعية للحصول على الموافقة يستوجب الالتزام بنظم البناء وتوضيح مكان المشروع والمباني المجاورة ومجالات استخدامها، وذكر أسماء الشوارع





المحيطة بالموقع، وتراعي سهولة وصول سيارات ومعدات الدفاع المدني إلى أقرب نقطة ممكنة من البناء، كما يراعي عند تركيز تعدد المباني- كالمجمعات- ما يلي :

9. 1. 8. 1. ضرورة توفير الشوارع الداخلية الكافية.

9. 1. 8. 2. ضرورة وصول سيارات الدفاع المدني للمباني بسهولة.

9. 1. 8. 3. ضرورة توفير مداخل ومخارج كافية للسيارات.

9. 1. 8. 4. ضرورة توزيع مضخات الحريق الأرضية حول المباني.

9. 1. 8. 5. يترك عشرون بالمائة (٢٠%) من مساحة المناطق الصناعية لاستغلالها في أعمال الوقاية من الحريق ويجري ذلك بموافقة الدفاع المدني عن طريق إنشاء فواصل طبيعية بين مباني القسيمة الواحدة (المربع الواحد) أو بين مباني القسيمة ومباني القسائم المجاورة.

٩. ٨. ٢. توفر الطرق والشوارع الكافية لوصول سيارات الدفاع المدني والمعدات المساعدة إلى المسافة المطلوبة من البناء.

٩. ٨. ٣. يشترط في الشارع أو الطريق الصالح لمرور سيارات الدفاع المدني ما يلي:

9. 1. 3. 8. 1. ألا يقل عرضه الصافي عن ٤ أمتار.

9. 2. 3. 8. 2. توفر مساحة مناورة كافية لا يقل قطرها عن ١٨ متراً.

9. 3. 3. 8. 3. ألا يقل ارتفاع بوابات ومداخل الطرق والشوارع عن ٤,٥ متر.

9. 4. 3. 8. 4. تنشأ أرضية الشارع أو أغطية غرف التفتيش بحيث تتحمل نقل سيارات الدفاع المدني بأنواعها.

9. 5. 3. 8. 5. يحسب البعد اللازم بين حدود البناء وأقرب نقطة يجب أن تصل إليها سيارات الدفاع المدني.

٩. ٨. ٤. ويتم الأخذ في الاعتبار عند تخطيط المنطقة الصناعية إجراءات مواجهة الكوارث والأوبئة والتي قد تنجم من تسرب غازات أو إشعاع واتخاذ الإجراءات الكفيلة بعمليات الإخلاء الجماعي وفقاً لاشتراطات الدفاع المدني ووزارة الصحة.





٩. ٨. ٥. يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.





10- المرفقات (الملاحق)





١٠. المرفقات "الملاحق"

١. ١٠. نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج ٧/٦)

المحترم.

سعادة أمين منطقة عسير:

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مركز العرين التابعة لمدينة أبها بغرض استثماره في إنشاء وتطوير وتشغيل وصيانة المنطقة الصناعية من خلال المنافسة.

وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ()

() ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل ٢٥% من قيمة الأجرة السنوية وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

أسم المستثمر									
رقم بطاقة الأحوال									
بتاريخ					صادرة من				
جوال					فاكس				
تاريخ التقديم					الرمز البريدي				

العنوان

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

العنوان

الاسم

التوقيع

الختم الرسمي

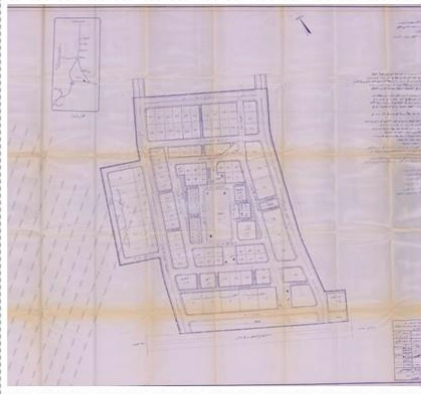
التاريخ





٢. ١٠. المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)

بطاقة وصف موقع صناعية العرين	رقم المخطط : 2/ج/1416/378	رقم القطعة: بدون	مدة العقد : 25 سنة
الموقع العرين – مدينة ابها	مساحة الموقع 269,019.85 م ²	احداثي الموقع 18.522056 43.328833	مخطط معتمد
صورة جوية للموقع		مخطط معتمد	





١٠. ٣. نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	١٤ / / هـ
العقار رقم:	
بلدية	
رقم عقد التأجير:	تاريخه:
اسم المستثمر:	
إقرار أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع التوقيع الختم أمين منطقة عسير التوقيع - صورة لملف العقار	

١٠. ٤. إقرار من المستثمر

➤ يقر المستثمر بما يلي:





١٠. ٤. ١. اطلع على كراسة الشروط ومواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.

١٠. ٤. ٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:

1.2.4.10. لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٦/٢٩ هـ

١٠. ٤. ٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة نافية للجهالة.

التوقيع

الختم





١٠. ٥. نموذج العقد

رقم العقد

تاريخ العقد

عقد تأجير

إنه في يوم الموافق / / تم الاتفاق بين كل من:

١ - أسم الأمانة / البلدية: ومقرها: ويمثلها في
التوقيع على هذا العقد: بصفته: طرف أول العنوان:
..... هاتف: فاكس: ص.ب.:
..... المدينة: الرمز البريدي: البريد الإلكتروني:

٢ - أسم المستثمر: رقم
الهوية: صادرة من: بتاريخ / / شركة /
مؤسسة: سجل تجاري
رقم صادرة من: بتاريخ / / ويمثلها في التوقيع
على هذا العقد: بصفته: وينوب عنه في التوقيع:
..... بالتفويض رقم طرف ثاني العنوان:
..... هاتف: فاكس: ص.ب.:
..... المدينة: الرمز البريدي: البريد الإلكتروني:

بناء على الإجراءات المنتهية بخطاب رقم في / / القاضي بقبول
الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار الموضحة بياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:

المادة الأولى : تعريف لمفردات العقد.	
الموقع	هو الأرض المملوكة للأمانة والمحدد أماكنها في هذا العقد.
العقار	هو الأرض الموضحة ببياناتها أدناه في وصف العقار.
المشروع	هو المراد إقامتها من قبل المستثمر على الموقع المحددة بياناته كما هو موضح أدناه.
الجهات ذات العلاقة	هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.





الكراسة		كراسة الشروط ومواصفات	
المادة الثانية : مستندات العقد			
المستندات التالية مكملّة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد: كراسة الشروط ومواصفات الفنية وملحقاتها. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني. الرسومات ومواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني. المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.			
المادة الثالثة : وصف العقار			
بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناته فيما يلي:			
نوع النشاط			
موقع العقار	المدينة	الحي	رقم المخطط
	الشارع		رقم العقار
حدود العقار	(حسب الكروكي المرفق)		
	شمالاً	جنوباً	شرقاً
	بطول	بطول	بطول
	غرباً		
مساحة العقار	مساحة المباني		عدد الادوار
			نوع البناء
ويكون موقع العقار حسب الكروكي المرفق بكراسة الشروط ومواصفات			
المادة الرابعة : الغرض من العقد			
الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإقامة وإدارة وتشغيل وصيانة ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصص له.			
المادة الخامسة : مدة العقد			
مدة العقد () () تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.			





لا يحق للمستثمر تأجير كل أو جزء من المواقع المؤجرة له على الغير، أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من الأمانة.
المادة الثانية عشر : الغرامات والجزاءات
في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ في ١٤٢٢/٨/٦ هـ والتعميم الوزاري رقم ١٤٣٦٧/٤/٥٣٦٧ وف في ١٤٢٣/١/٢٥ هـ. وللأمانة الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة لما لم يرد منها بلائحة الغرامات والجزاءات.
المادة الثالثة عشر : فسخ العقد
يجوز فسخ العقد مع بقاء حق الأمانة في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية: إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها. إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الأمانة، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار. إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار. إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة للحصول على العقد. إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها. إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.
المادة الرابعة عشر : إلغاء العقد
يجوز للأمانة بعد موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية إلغاء العقد، قبل انتهاء مدة التأجير أو الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.
المادة الخامسة عشر : المنشآت المقامة على العقار
تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد من حق الأمانة، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بكاملها، يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين.





المادة السادسة عشر : مرجع العقد
فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسري أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٦/٢٩ هـ.
المادة السابعة عشر : الفصل في النزاع بين الطرفين
في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه.
المادة الثامنة عشر : شروط أخرى
الشروط الخاصة:
المادة التاسعة عشر
يقر الطرفان أن العنوان الموضح بصدر هذا العقد، هو العنوان الذي يمكن للطرف الأول أن يرسل عليه المراسلات والمكاتبات إلى الطرف الثاني بخصوص هذا العقد، ويكون الطرف الثاني قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على العنوان المذكور، وفي حالة تغييره يتم إخطار الطرف الأول بخطاب مسجل.

والله ولي التوفيق،،،

حرر هذا العقد بتاريخ / / من ثلاث نسخ أصلية سُلِّمت منها نسخة للطرف الثاني واحتفظ الطرف الأول بنسختين.

الطرف الأول

الطرف الثاني

