

كراسة الشروط والمواصفات لمشروع تأجير قطعة أرض استثمار بلدية.

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
بلدية محافظة القرى
تنمية الاستثمارات

كراسة الشروط والمواصفات لمشروع:

تأجير قطعة أرض استثمار بلدية
لإقامة نشاط تجاري

تعليمات المتنافسين

تعليمات المتنافسين :

١- من له حق دخول المزايدة:

يجب أن يكون المتقدم لطلب الاستثمار سعودي الجنسية .

٢- مكان وزمان تقديم العطاء :

*تقدم العطاءات باسم سعادة رئيس بلدية محافظة القرى في الموعد المحدد في الإعلان الخاص بهذه المنافسة وسوف لا يقبل أي عطاء يرد بعد الموعد المحدد لتقديم العطاءات أو يسلم لغير بلدية محافظة القرى.
*فتح المظاريف بالموعد المحدد في الإعلان الخاص بهذه المنافسة .

٣- لغة العطاء :

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

٤- نموذج العطاء :

*- على مقدم العطاء التختيم والتوقيع على كامل مستندات العطاء بما فيها نموذج العطاء والعقد والشروط والمواصفات العامة والخاصة والملاحق بختمه الرسمي وان يكون التوقيع من مقدم العطاء نفسه أو الشخص المفوض رسميا من قبله وفي هذه الحالة يتم إرفاق أصل التفويض مصدق من الغرفة التجارية .
*- على مقدم العطاء كتابة عرضه بقيمة الإيجار السنوي للأرض وكتابة القيمة بالريالات وبالأرقام والحروف على نموذج طلب الإيجار (٦-٧) ولا يقبل أي طلب على غير هذا النموذج .
*- يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ومكتوب عليه من الخارج اسم المزايدة بالإضافة إلى اسم مقدم العطاء وعنوانه وجميع وسائل الاتصال به بشكل واضح.

٥- الاستفسار حول مستندات المنافسة :

يجب على مقدم العطاء الذي يساوره أي شك حول المعنى الحقيقي لأي جزء من مستندات المنافسة إشعار البلدية بذلك خطيا للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه بعطائه وذلك بمدة لا تقل عن خمسة عشر يوما من التاريخ المحدد لتقديم العطاءات وسوف تقوم البلدية بالإجابة على مثل هذه الاستفسارات كتابيا في مده أقصاها عشرة أيام سابقة على الموعد النهائي لتقديم العطاءات وستكون إجابة البلدية عامة لجميع المتنافسين ممن اشتروا مستندات المنافسة علما بأنه سوف لا يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية .

٦- الإمام بمنطقة العقد :

يتوجب على المستثمر معاينة الموقع معاينة تامة ونافية للجهالة لكامل منطقة العقد وفق الكروكي التنظيمي المرفق والمعتمدة ويلم إماما تاما بالأعمال المدرجة في الشروط الفنية و لا يحق للمستثمر لاحقا الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص منطقة العقد أو الأعمال المتعلقة بها لتبرير أي تقصير منه أثناء تنفيذ العقد .

كراسة الشروط والمواصفات لمشروع تأجير قطعة أرض استثمار بلدية.

٧-تعديل الشروط والمواصفات :

للبلدية أثناء الفترة المحددة لتقديم العطاءات وقبل (١٠) عشرة أيام من تاريخ فتح المظاريف الحق في إلغاء المنافسة أو تعديل كراسة الشروط والمواصفات بما يتوافق مع المصلحة العامة للبلدية والمهام المناط بها.

٨-إجراءات ترسية العطاء :

* تعرض المزايدة على لجنة الاستثمارات لدراسة العروض واعتماد الجهة التي تمت الترسية عليها .
*يتم إرسال إشعار خطي للمستثمر صاحب أعلى عطاء لتوقيعه العقد وإكمال إجراءات الترسية وفي حالة تخلفه عن الحضور بحسب المدة المنصوص عليها في الإشعار يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من قبله ويتم استدعاء صاحب العرض الذي يليه لمفاوضته على نفس سعر العرض الفائز وفي حال عدم التوصل إلى اتفاق يعاد الطرح في مزايدة مره أخرى.

٩-مستندات العطاء :

بالإضافة إلى نموذج العطاء وملاحقه يجب على مقدم العطاء إرفاق المستندات الموضحة أدناه:-

أ – نموذج العطاء والجداول والملاحق المرفقة به بعد استيفائها جميعا ووضع التاريخ بحسب البند رقم ٣ من تعليمات المتنافسين.

ب -توكيل رسمي يوثق من الجهات المختصة إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء، وإذا كان مقدم العطاء شركة يجب إرفاق ما يثبت أن مسئول الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته وما يثبت ان لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة، ولن تقبل أي وثيقة في هذا الشأن غير موثقة من الجهات المختصة.

ج- وكالة شرعية أو تفويضا مصدق من الغرفة التجارية أن كان مندوب الشركة أو المؤسسة مفوضاً لحضور جلسة فتح المظاريف على أن يكون سعودي الجنسية.

د – صورة سارية المفعول من السجل التجاري لمقدم العطاء وكذلك صورة من بطاقة الأحوال المدنية مصدقة لمالك المؤسسة أو الشركاء في الشركة .

هـ – ضمان بنكي ابتدائي معتمد وغير مشروط لا يقل عن (٢٥ %) من قيمة عرضه لأجرة السنة الأولى على أن يكون خطاب الضمان ساريا لمدة لا تقل عن (٦) ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء،وعلى أن يكون خطاب الضمان صادرا من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي وقابلا للتمديد عند الحاجة، وكل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان سيتم استبعاده من المنافسة.

و- كراسة الشروط والمواصفات للمنافسة المختومة بختم البلدية الرسمي تأكيدا لالتزامه المطلق بما ورد بها.

ز- صورة من إيصال شراء كراسة الشروط والمواصفات.

كراسة الشروط والمواصفات لمشروع تأجير قطعة أرض استثمار بلدية.

• الشروط العامة
• الشروط الخاصة

الشروط العامة

المادة الأولى :تنفيذ المشروع حسب الاشتراطات

يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وصيانة المشروع حسب الشروط والمواصفات الفنية الموضحة بكراسة الشروط والمواصفات والعقد المبرم معه.

المادة الثانية : الالتزام باشتراطات البلدية والسلامة

*يلتزم المستثمر بكافة الاشتراطات الواردة بدليل أنظمة البناء الصادر عن البلدية وكود البناء السعودي وأي اشتراطات أخرى تصدر من قبل الجهات ذات العلاقة.

*على المستثمر تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار و توفير متطلبات السلامة الصادر من الدفاع المدني والخاصة بلائحة اشتراطات السلامة .

المادة الثالثة :تسليم الموقع:

- ١- يتم تسليم الموقع للمستثمر مباشرة بعد توقيع العقد بحضور رسمي و يوضح به جميع محتويات الموقع .
- ٢- لا يحق للمستثمر إزالة المباني أو أي تجهيزات أو ملحقات أو خدمات في المشروع عند نهاية عقده (مثل) الأعمال الصحية – الأعمال الكهربائية – و الأبواب-الشبابيك-دورات المياه..... وغير ذلك)إلا بموجب خطاب معتمد من بلدية محافظة القرى .
- ٣- يلتزم المستثمر بتكليف مكتب هندسي معتمد من قبل البلدية للإشراف على المشروع.

المادة الرابعة : التأجير من الباطن أو طلب التنازل عن العقد

يلتزم المستثمر بعدم التأجير من الباطن أو طلب التنازل عن العقد إلا بعد الانتهاء من تنفيذ المشروع وبعد مضي سنة من التشغيل وذلك بعد موافقة البلدية الخطية على ذلك وفي حالة الموافقة على تأجيره للغير من الباطن يلتزم المستثمر بعملية الرقابة على المستأجر من الباطن لتطبيق العقد وملاحقته مع المسؤولية عن أي إخلال لبنود العقد تجاه البلدية.

المادة الخامسة : معاينة العقار:

أقر المستثمر بأنه قد عاين الموقع (ويشمل ذلك الأرض والمنشآت و المزروعات وغيرها)معاينة تامة نافية للجهالة شرعا و قبله على حاله.

المادة السادسة : إلغاء العقد في حالة عدم الدفع

*دون الإخلال بما ورد في المادة الحادية عشر(حالات إلغاء العقد) والمادة الخامسة (قيمة الإيجار السنوي) يتم تسديد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد مباشرة وفي حالة التأخير في التسديد بعد توقيع العقد بشهر سيتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر في المزايدة دون أدنى مسؤولية على البلدية .

*دون الإخلال بما ورد في المادة الحادية عشر(حالات إلغاء العقد) والمادة الخامسة (قيمة الإيجار السنوي) في حال تأخر المستثمر عن تسديد الإيجار السنوي عن ثلاثون يوما من تاريخ الاستحقاق أو مخالفته أي بند من بنود العقد يحق للبلدية إغلاق الموقع دون أدنى مسؤولية عليها وتكون مدة الإغلاق من ضمن مدة العقد ومدفوعة الإيجار ولا يحق للمستثمر في هذه الحالة المطالبة بتعويضه عن فترة الإغلاق أو أي أضرار تلحق به نتيجة الإغلاق.

المادة السابعة : نظام السعودية

يلتزم المستثمر بتطبيق القرار الوزاري رقم / 64914 م /س وتاريخ ١٥/٤/١٤٢٦هـ الخاص بنظام تعيين السعوديين بالمؤسسات الخاصة به.

المادة الثامنة : في حال وفاة المستثمر:

- دون الإخلال بالمادة الحادية عشر من حالات إلغاء العقد يتم في حال:
- إذا توفي المستثمر ولم يتقدم ورثته أو وكيلهم الشرعي خلال مدة شهرين من تاريخ الوفاة بطلب رسمي للبلدية مبدئياً رغبته في الاستمرار بتنفيذ العقد والالتزام بكافة بنوده ، وجب على البلدية فسخ العقد فور انتهاء مهلة الشهرين الممنوحة للورثة ويتم ذلك بإرسال إشعار خطي على نفس عنوان المستثمر المذكور في العقد لإعلامهم بقرار الانتهاء ويطلب منهم تسليم العقار المؤجر إلى البلدية خلال مدة لا تتجاوز ثلاثون يوماً من تاريخ الإشعار.
- في حال عدم استجابة الورثة لمطلب البلدية يحق للبلدية اتخاذ الإجراءات النظامية اللازمة لاستلام العقار.
- يتم استكمال بقية إجراءات انتهاء العقد وفق ما ورد في بنود العقد.
- إذا تقدم الورثة أو وكيلهم الشرعي بطلب للبلدية للاستمرار في تنفيذ العقد ووافقت البلدية يؤخذ عليهم إقرار بالتزامهم بالعقد الذي سبق وأن يتم توقيعه.

المادة التاسعة : الإشعار بالانتهاء من التنفيذ

- يلتزم المستثمر بتقديم جدول زمني يحدد مراحل تنفيذ المشروع مع تحديد تاريخ البدء والانتهاء على ضوء المدة المحددة للتنفيذ حسب العقد .
- يقوم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء أو أعمال التجهيز بإشعار البلدية بذلك وعمل محضر مع البلدية يوضح جميع الأعمال الإنشائية التي قام بإنشائها وتنفيذها في الموقع.

المادة العاشرة : الصيانة الدورية

- يلتزم المستثمر بالصيانة الدورية للمشروع طوال فترة العقد .
- يلتزم المستثمر بتقديم التقارير حسب الطريقة التي تراها البلدية مناسبة لضمان جودة التقرير المقدم.
- يلتزم المستثمر بتقديم التقارير بشكل دوري ومستمر حتى نهاية العقد .
- يلتزم المستثمر بإصلاح الأعطال والتلف الناتج من الحوادث الطبيعية ورفع المخلفات الناتجة عن ذلك في غضون 24 ساعة من إبلاغه بذلك.
- التزام العاملين بارتداء الخوذات والأحذية والقفازات والنظارات الواقية أثناء القيام بأعمال الإنشاء و الصيانة والتركيب .

المادة الحادية عشر : سلامة كافة الأعمال موضوع العقد:

- يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن سلامة جميع ما قدمه المكتب الهندسي من تصميمات معمارية وإنشائية وغيرها من كافة أعمال موضوع هذا العقد طبقاً للقوانين المنظمة لذلك، كما يكون مسؤولاً عن إتباع ما تقضى به اللوائح المعمول بها فيما يختص بالأعمال موضوع هذا العقد.

المادة الثانية عشر : أحكام عامة:

- على المستثمر الحصول على موافقة الجهات المعنية والتراخيص اللازمة للمشروع.
- إن جميع المخططات ووثائق العطاء والمعلومات المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية ولا يحق للمستثمر التصرف بها بأي شكل من الأشكال إلا بعد موافقة البلدية الخطية على ذلك.
- إذا اكتشف أي خطأ أو نقص في المخططات أو في وثائق العطاء سواء في مرحلة إعداد المخططات والوثائق أو في مرحلة التنفيذ الفعلي للمشروع فعلى المستثمر تصحيح الخطأ أو استكمال النقص بصورة عاجلة وإلا يحق للبلدية تطبيق الجزاءات والغرامات.
- يحق للبلدية التأكد بالطريقة التي تراها مناسبة من صحة ودقة المعلومات والوثائق المقدمة .
- مرجع العقد لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادر بالأمر السامي رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ وتاريخ ١٤٢٣/٩/٢٤ هـ .

المادة الثالثة عشر : الإخطارات والمراسلات:

كراسة الشروط والمواصفات لمشروع تأجير قطعة أرض استثمار بلدية.

• يلتزم المستثمر بتقديم كروكي إرشادي يوضح موقع المركز الرئيسي للشركة/المؤسسة.
• يلتزم المستثمر بأن يكون أي إخطار أو مراسله يستلزم توجيهها بموجب العقد يجب أن تكون خطية وتسلم باليد أو بالبريد المسجل إلى الطرف المراد إخطاره أو مراسلته وذلك على عنوانه الموضح أدناه أو أي عنوان آخر يكون قد أودعه خطيا لدى الطرف الآخر من وقت لآخر ويلتزم المستثمر بإعطاء بيانات صحيحة عن عناوين مراسلاته وإخطار البلدية بأي تغيير يطرأ عليها طوال مدة العقد بموجب خطاب رسمي يسجل لدى البلدية مع تحديث بياناته دوريا في حالة أي تغيير فيها وإذا تبين خلاف ذلك تكون العبرة بتاريخ إصدار الخطابات من البلدية على آخر عنوان معطى من المستثمر. إذا كان الإخطار أو المراسلة للبلدية فيكون العنوان هو بلدية محافظة القرى-الاطاوله-ص ب ٢١٩ الرمز البريدي ٦٥٩٥١ .

إذا كان الإخطار أو المراسلة للمستثمر فيكون العنوان هو:

شركة/مؤسسة.....
شارع.....
هاتف...../ جوال...../ فاكس.....
ص. ب...../ المدينة...../ عناية الأستاذ.....

المادة الرابعة عشر : عناوين المواد:

وضعت عناوين العقد لتسهيل الإشارة والرجوع إليها فحسب ولا ينبغي أن تستخدم تلك العناوين في تفسير أي نص أو حكم من نصوص وأحكام العقد.

المادة الخامسة عشر : تسليم الموقع بعد انتهاء العقد:

يتم استلام الموقع عن طريق إشعار المستثمر بموعد تسليمه للموقع وفي حالة عدم حضوره أو حضور مندوبه يتم استلام الموقع غيابيا والتحفظ على ما به من منشآت وخلافه دون أدني مسؤولية على البلدية ودون الحاجة لإخطار المستثمر مرة أخرى.

المادة السادسة عشر : إلغاء العقد من قبل البلدية :

دون الإخلال بما ورد في المادة الحادية عشر الخاصة بحالات إلغاء العقد يحق للبلدية فسخ العقد دون ذكر للأسباب وفي هذه الحالة يتم تعويض الطرف الثاني عن قيمة المنشآت المقامة فقط في الموقع المشار إليه في المادة الثانية من العقد وإعادة القيمة الإيجارية السنوية المتبقية والتي تحدد من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

المادة السابعة عشر : البرامج الزمنية وتقارير الانجاز:

* يلتزم المستثمر بعمل برنامج زمني لمراحل الإنشاء أو التجهيز واخذ الموافقة عليه من قبل البلدية .
* أن يقدم المستثمر عقد تنفيذ موقع من مقاول لديه سجل تجاري ساري المفعول ، وله سابقة أعمال وخبرة ويتم اعتماد هذا العقد من قبل البلدية قبل إصدار تصريح البناء .

الشروط الخاصة :

١. مدة عقد الإيجار (٢٥) خمسة وعشرون سنة ، تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية بموجب محضر استلام عقار موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك على شهر واحد من تاريخ توقيع العقد .
٢. مدة التجهيز والإنشاء (٥٠%) من المدة المحددة في العقد وهي فترة زمنية من أصل مدة العقد غير مدفوعة الإيجار .
٣. تسدد أجرة السنة الأولى المستحقة للإيجار عند توقيع العقد أما أجور السنوات التالية فتستحق في بداية كل سنة إيجاريه .

كراسة الشروط والمواصفات لمشروع تأجير قطعة أرض استثمار بلدية.

•نطاق العمل و الاشتراطات الفنية

كراسة الشروط والمواصفات لمشروع تأجير قطعة أرض استثمار بلدية.

أولاً: فكرة المشروع:

- تأجير قطعة أرض استثمار بلدية لإقامة محلات تجارية يراعى فيها تجميع الأنشطة المتماثلة جوار بعضها حسب الشروط والمواصفات الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة المشروع .

ثانياً: وصف العقار :-

حسب الكروكي المرفق للمنافسة

نوع العقار:- أرض فضاء

ثالثاً:- الاشتراطات الفنية :

١-: اشتراطات فنية عامة:

- *- يجب مراعاة كافة الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقة وكذلك كافة الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء فيما يتعلق بكافة التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع .
- ويمكن الإطلاع على كود البناء السعودي على الرابط :

<http://www.sbc.gov.sa>

كما يمكن الإطلاع على اللوائح والإشتراطات البلدية بموقع الوزارة على الرابط:

<http://www.momra.gov.sa>

٢- الاشتراطات المعمارية :-

- *- يجب أن يكون التصميم المعماري للمبنى متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً ويعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة .
- * - يجب الاهتمام بالنواحي الجمالية لواجهات المبنى وإبراز المشروع بصورة متميزة.
- *- يتكون المبنى من دور أرضي أو دور أرضي ودور أول "فقط" ولا يسمح بأكثر من ذلك .

كراسة الشروط والمواصفات لمشروع تأجير قطعة أرض استثمار بلدية.

- *- يمكن أن يكون المبنى مقسم إلى عدة أقسام متداخلة مع المناطق المفتوحة بما يحقق التكامل بين الأنشطة الداخلية والخارجية للمبنى بشرط الالتزام باشتراطات البناء .
- *- إن يراعي التصميم المعماري إضافة أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكل من السلع المعروضة وللمترددين على المبنى التجاري .
- *- أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
- *- يجب فصل مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل المتسوقين .
- *- توفير التهوية الطبيعية والإضاءة الكافية .
- *- يجب أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الارضيات بالمحلات والممرات مانعه للانزلاق وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة .
- *- توفير عدد مناسب ومنفصل من دورات المياه داخل المبنى للرجال والنساء بمعدل دورة مياه لكل (٢٥٠٠م^٢) وبحد أدنى (٢) دورة للرجال وعدد (٢) دورة للنساء .
- *- لا يسمح بوجود أية فتحات بالمبنى تطل على المجاورين عدا مخارج الطوارئ .
- *- يجب أن تكون مداخل ومخارج المبنى على الشوارع الرئيسية فقط (عدا مخارج الطوارئ) .
- *- توفير عدد مناسب من مخارج الطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات إدارة الدفاع المدني .
- *- توفير موقف سيارة للعاملين بكل محل بالمبنى ،ومراعاة التقيد بكافة الاشتراطات المتعلقة بالمواقف وتخطيطها بدليل اشتراطات البناء.
- *- تخصيص مواقف لسيارات المعاقين بواقع ٥% من المواقف العامة.
- *- يجب مراعاة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة .
- *- لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف سيارات لمرتادي المبنى أو العاملين به .
- *- لا يسمح بعمل سكن للعاملين داخل المبنى .

كراسة الشروط والمواصفات لمشروع تأجير قطعة أرض استثمار بلدية.

*- يقوم المستثمر بتقديم المخططات الابتدائية التي توضح الفكرة المعمارية للمشروع إلى البلدية للدراسة والاعتماد على أن يقوم بإعداد هذه المخططات واعتمادها مكتب استشاري هندسي معتمد وتشمل المخططات الابتدائية ما يلي :

أ- مخطط الموقع العام موضحاً عليه أبعاد الأرض ومساحتها واتجاهاتها والشوارع المحيطة والمجاورين والارتدادات ومواقف السيارات .

ب- مسقط أفقي موضحاً عليه تقسيمات الفراغات الداخلية المختلفة والخدمات .

ج- الواجهات على الشوارع الرئيسية موضحاً عليها الارتفاعات ومواد التشطيب .

*- على المستثمر بعد موافقة البلدية على المخططات الابتدائية تقديم المخططات النهائية المتكاملة على أن يقوم بإعداد هذه المخططات واعتمادها مكتب استشاري هندسي معتمد وتشمل المخططات النهائية ما يلي :

أ- المخططات المعمارية وتنسيق الموقع . ب- المخططات الإنشائية .

ج- المخططات الكهربائية . د- المخططات الميكانيكية .

هـ- المخططات الصحية . و- مخططات السلامة .

*- أن تكون الارتدادات والارتفاعات حسب التنظيم المعتمد في المخطط .

*- توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

*- أن تكون اللوحات الدعائية للمحلات طبقاً للاشتراطات الخاصة بهذا الشأن .

*- يمنع وضع لوحات إعلانية في المواقف المخصصة للسيارات .

*- لا تزيد مساحة المباني عن (٦٠%) من المساحة الكلية للعقار .

٣- الاشتراطات الإنشائية :-

*- إنشاء المباني والمنشآت وفقاً للاشتراطات الإنشائية والمتطلبات الفنية الخاصة بمواد البناء المختلفة .

*- عمل دراسة تربة في مواقع مختلفة من العقار ويقدم بيان لنتائج الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية .

*- يراعى في التصميمات الإنشائية الأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها وان يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق .

كراسة الشروط والمواصفات لمشروع تأجير قطعة أرض استثمار بلدية.

*- تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامه تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة وطرق الخلط والدك والترطيب ومدة بقاء الشدادة وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة وتقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية .

*- يجب اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام من رصف وطرق داخلية وممرات مشاه واضاءه وتشجير ومجسمات جمالية وخلافه .

٤- الاشتراطات الكهربائية:

*- أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية وجميع المواد والتركيبات الكهربائية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية .

*- يجب اختبار التركيبات والتمديدات الكهربائية وتفحص بشكل دوري وفق الاشتراطات الكهربائية الواردة بنظام الكود السعودي .

*- فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبنى من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والمواقف عن الإنارة الداخلية وكذلك فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها .

*- جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس ومحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار لها .

*- يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية التالية:

١. وحدات إنارة طوارئ ٢. علامات مضيئة لمخارج الطوارئ. ٣. شبكة للكشف والإنذار عن الحريق .

*- يجب أن تكون الإنارة كافية من الداخل والخارج .

*- تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ وتعمل تلقائياً في حال انفصال التيار عن المبنى ولمدة لا تقل عن ساعة ونصف .

*- تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع ومنها تأريض حديد التسليح أساسات المباني وتأريض جميع الأجزاء المعدنية تجنباً للحوادث و المخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة .

*- تزويد المشروع بمناعة صواعق مناسبة .

كراسة الشروط والمواصفات لمشروع تأجير قطعة أرض استثمار بلدية.

*-يراعي حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية .

٥-الاشتراطات الميكانيكية :-

*-يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت اشراف مكتب هندسي استشاري معتمد .

*- يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركات متخصصة وان يراعى فيها توفير الرحه والأمان لمرتادي المبنى و العاملين به.

٦-الاشتراطات الصحية :-

*- تكون المواد الصحية المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعمول بها .

*- تشمل الأعمال الصحية كافة التركيبات وجميع المواد المستخدمة في تمديدات المياه والصرف الصحي والتهوية ودورات المياه والمطابخ .

*- تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقا للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب .

*- تركيب أنظمة التمديدات الصحية بطريقة لا تؤثر في العناصر الإنشائية أو الجدران أو الأسطح ولا تضر بها.

٧- اشتراطات التشغيل والصيانة :

*- التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجالات النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة والمعدات وماكينات مراوح التكيف وأجهزة نظام الإطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ودورات المياه ... الخ . وكذلك القيام بأعمال النظافة وتوزيع الحاويات .

*-العناية التامة بكافة متطلبات الصحة العامة داخل المشروع والاهتمام بمستوى النظافة وتطبيق التعليمات الصادرة بذلك.

*-على المستثمر الحصول على موافقة الجهات المعنية والتراخيص اللازمة، لتشغيل المشروع حسب الشروط والمواصفات الفنية الموضحة بكراسة الشروط والمواصفات والعقد المبرم معه.

كراسة الشروط ومواصفات لمشروع تأجير قطعة أرض استثمار بلدية.

*- يتم توصيل الكهرباء وكافة الخدمات للموقع على مسؤولية المستثمر مع دفع كافة تكاليف الأعمال الخاصة بهذه المادة مع مراعاة المواصفات الفنية الخاصة بأعمال التوصيل وتوفير عناصر الأمن والسلامة .

*- أن تخضع جميع أجزاء المشروع لأنظمة وتعليمات السلامة المعمول بها من قبل الدفاع المدني .
والله الموفق ،،