



كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة

أنشطة الصناعات الخفيفة (ص - 2 صناعات خفيفة)

على القطع أرقام (357+358+359+360)

بالخطط رقم (1/224) منطقة (ب) بصناعية دله غرب الدمام

رقم الفرصة (.....) لعام: ١٤٤٧هـ

في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية فيقدم العطاء عن طريق الظرف المختوم باليد في موعد وتاريخ فتح المظاريف المعلن عنه شريطة ما يثبت وجود مشكلة فنية أثناء التقديم على المنافسة الإلكترونية.

عرض مالي ☒ عرض فني ☐



م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	٤
ب	تعريف المضردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	٥
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	٧
١	مقدمة	٨
٢	وصف الموقع	٩
٣	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	١١
	١ / ٣ من يحق له دخول المنافسة	١١
	٢ / ٣ لغة العطاء	١١
	٣ / ٣ مكان تقديم العطاءات	١١
	٤ / ٣ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف	١١
	٥ / ٣ تقديم العطاء	١١
	٦ / ٣ كتابة العطاء	١٢
	٧ / ٣ مدة سريان العطاء	١٢
	٨ / ٣ الضمان البنكي	١٢
	٩ / ٣ موعد الإفراج عن الضمان	١٣
	١٠ / ٣ مستندات العطاء	١٣
	١١ / ٣ سرية المعلومات	١٤
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	١٥
	١ / ٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٥
	٢ / ٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة	١٥
	٣ / ٤ معاينة العقار	١٥
٥	ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٦
	١ / ٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	١٦
	٢ / ٥ تأجيل موعد فتح المظاريف	١٦
	٣ / ٥ سحب العطاء	١٦
	٤ / ٥ تعديل العطاء	١٦
	٥ / ٥ حضور جلسة فتح المظاريف	١٦
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	١٧
	١ / ٦ الترسية والتعاقد	١٧
	٢ / ٦ تسليم الموقع	١٧
٧	الاشتراطات العامة	١٨
	١ / ٧ توصيل الخدمات للموقع	١٨
	٢ / ٧ البرنامج الزمني للتنفيذ	١٨
	٣ / ٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة	١٨
	٤ / ٧ تنفيذ الأعمال	١٨
	٥ / ٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	١٨
	٦ / ٧ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	١٩
	٧ / ٧ تقرير المفاضل والمكتب الهندسي	١٩
	٨ / ٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له	٢٠
	٩ / ٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٢٠

٢٠	موعد سداد الأجرة السنوية	١٠ / ٧
٢٠	ضريبة القيمة المضافة	١١ / ٧
٢١	إلغاء العقد للمصلحة العامة	١٢ / ٧
٢١	فسخ العقد	١٣ / ٧
٢٢	متطلبات الأمن والسلامة	١٤ / ٧
٢٢	تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد	١٥ / ٧
٢٣	أحكام عامة	١٦ / ٧
٢٤	الاشتراطات الخاصة	٨
٢٤	مدة العقد	١ / ٨
٢٤	فترة التجهيز والإنشاء	٢ / ٨
٢٤	النشاط الاستثماري المسموح به	٣ / ٨
٢٤	الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام	٤ / ٨
٢٥	اشتراطات التشغيل والصيانة	٥ / ٨
٢٦	الاشتراطات الأمنية	٦ / ٨
٢٦	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	٧ / ٨
٢٦	متطلبات الوصول الشامل	٨ / ٨
٢٧	متطلبات اللوحات التجارية	٩ / ٨
٢٧	نظام السعودة	١٠ / ٨
٢٧	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	١١ / ٨
٢٧	تأمين إسعافات أولية	١٢ / ٨
٢٨	اشتراطات الأمن والسلامة	١٣ / ٨
٢٨	الغرامات والجزاءات البلدية	١٤ / ٨
٢٩	الاشتراطات الفنية	٩
٢٩	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	١ / ٩
٢٩	الاشتراطات التنظيمية	٢ / ٩
٣٠	الاشتراطات المعمارية	٣ / ٩
٣١	الاشتراطات الإنشائية	٤ / ٩
٣٢	الاشتراطات الكهربائية	٥ / ٩
٣٣	المتطلبات الميكانيكية	٦ / ٩
٣٤	متطلبات التهوية والتكييف	٧ / ٩
٣٤	متطلبات ترشيد الطاقة	٨ / ٩
٣٥	متطلبات الصحة العامة	٩ / ٩
٣٥	متطلبات الوصول الشامل	١٠ / ٩
٣٥	متطلبات الحماية والوقاية من الحريق	١١ / ٩
٤٠	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	١٢ / ٩
٤٢	المرفقات	١٠
٤٢	نموذج العطاء	١ / ١٠
٤٢	المخطط العام والكروكي للموقع	٢ / ١٠
٤٤	محضر تسليم العقار	٣ / ١٠
٤٥	إقرار من المستثمر	٤ / ١٠

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

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

م	المستند	هل مرفق؟	هل موقع؟
١	نموذج العطاء موقع من المستثمر.		
٢	تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).		
٣	تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص (إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع).		
٤	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي.		
٥	صورة سارية المفعول من السجل التجاري مع إرفاق الأنشطة المسموحة بالسجل.		
٦	صورة شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.		
٧	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.		
٨	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.		
٩	صورة من شهادة الالتزام بالسعودية.		
١٠	صورة إثبات العنوان الوطني.		
١١	أصل كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها موقعة من المستثمر.		
١٢	نسخة من إعلان المنافسة.		
١٣	الرقم الضريبي للمنشأة.		
١٤	أي مستندات أخرى تتطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).		



ملحوظة: يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد ويحق للجهة طلب تمديد الضمان البنكي الذي يقل عن (٩٠) تسعين يوماً للمتقدم الأعلى سعر.

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات:

المشروع	هو المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته من قبل المستثمر (إنشاء وتشغيل وصيانة أنشطة الصناعات الخفيفة على القطع أرقام (360+359+358+357) بالمخطط رقم (1/224) منطقة (ب) بصناعية دله غرب مدينة الدمام).
الموقع	هو الأرض العائد ملكيتها للأمانة والتي يقام عليها النشاط المحدد لها.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
الأمانة	أمانة المنطقة الشرقية (مالك الموقع).
الجهة المشرفة	وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات.
الجهات ذات العلاقة	جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها.
المستثمر	الشخص ذو الصلة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة.
الترخيص البلدي	موافقة مكتوبة من الأمانة/ البلدية لشخص ذي صفة طبيعية أو اعتبارية لبناء أو فتح محل لأي نشاط على موقع معين وفق الشروط المحددة في النظام ونظام البلديات والقرى واللوائح المتعلقة به، ويشمل الترخيص التجاري والإنشائي.
الكود العمراني	مجموعة الضوابط التفصيلية والاشتراطات لتنظيم الشكل العمراني للمباني، وبطها محيطها العام من خلال هوية محددة، تساهم في رفع مستوى البيئة العمرانية، وتحقق أعلى درجات التوازن بين الإنسان والمباني والبيئة.
الموجهات التصميمية للهوية 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.
الورش	هي المواقع التي يتم فيها عمليات تصنيع وتجميع وتركيب منتجات صناعية أو شبه صناعية، أو تجرى فيها عمليات الصيانة والإصلاح.
الورش الحرفية والمهنية	ورش منفصلة التي تعمل في مجالات تصنيع وتجميع وتركيب المنتجات مثل: ورش الحدادة، ورش الألمونيوم، ورش أعمال النجارة وتصنيع الأثاث، وورش صناعية الأواني الفخارية والمطابع الكبرى للتوزيع العام.

الورش المهنية الخفيفة	هي الورش ذات الخطورة المنخفضة (F2) التي يتم فيها أعمال التركيب والإصلاح والصيانة الخفيفة.
الورش المهنية الصناعية	هي الورش ذات الخطورة المتوسطة (F1) التي تتم فيها أعمال تصنيع وتجميع وتركيب المنتجات التي قد تسبب خطورة متوسطة أو تلوث محدود.
مواد منخفضة الخطورة	هي المواد غير القابلة للاشتعال مثل: مواد البناء والأجهزة والمواد الخام غير القابلة للاشتعال حسب كود البناء السعودي (SBC201).
المصنع	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 المزج والفصل والتشكيل والتجميع والتعبئة والتغليف شريطة أن تتم كل أو معظم هذه العمليات بقوة آلية، والصناعات المعرفية والبيئية، والصناعات الأخرى التي تحددها اللائحة التنفيذية للتنظيم الصناعي الموحد.
المستودعات	منشآت مستقلة لتخزين السلع والمواد والمنتجات في بيئة مناسبة.
المخازن	منشآت للتخزين الدائم أو المؤقت داخل النطاق العمراني، وتكون صغيرة أو متوسطة الحجم حسب الاشتراطات، وتستخدم للتخزين الذاتي التابع لنشاطات رئيسية، أو التأجير لنشاطات تجارية وصناعية خفيفة.
أرصعة التحميل والتنزيل	هي أرصفة مرتفعة عن الأرض محاذية لأماكن المناولة من الشاحنات للمستودعات لتسهيل عمليات التحميل والتفريغ.
خلجان التحميل والتفريغ	هي بدائل لمناطق وأرصعة التحميل والتفريغ، يتم فيها اصطاف الشاحنات ما بين أرصفة تحميل وتفريغ متتابعة وعمودية على المستودع.
المنافسة العامة	فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) وتاريخ 1441/06/29هـ، والتعليمات التنفيذية لها وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة.
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.



التعريف بالأنشطة لا يُعد تصريحاً بمزاولة النشاط الاستثماري، حيث إن النشاط المسموح به
بشكل دقيق في الموضع المخصص لذلك ضمن كراسة الشروط والمواصفات.

ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى:

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

١- مقدمة

ترغب أمانة المنطقة الشرقية في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية وذلك (لإنشاء وتشغيل وصيانة أنشطة الصناعات الخفيفة على القطع أرقام (360+359+358+357) بالمخطط رقم (1/224) منطقة (ب) صناعية دله غرب مدينة الدمام)، ووفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية، 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 المنافسة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

- التوجه إلى الوكالة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:
- وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات - الدمام - شارع الملك عبد العزيز.
- ص.ب: (2870) الرمز البريدي: (31146) تليفون: (0138341000) فاكس: (0138339977).
- مركز التميز الاستثماري: واتس (966 500398552) - بريد إلكتروني (Inv@momra.gov.sa).
- أو من خلال الموقع الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa).
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".

تحتفظ الأمانة بالحق في إجراء التعديلات أو إضافة الملاحق على كراسة الشروط والمواصفات، بما في ذلك التعديل أو الإضافة أو الحذف، ويطلب من جميع من قام بشراء الكراسة متابعة موقع (فرص) للاطلاع على النسخة النهائية المحدثة من كراسة الشروط والمواصفات، وتعد هذه التعديلات أو الإضافات جزءاً لا يتجزأ من الكراسة وملزمة لكافة المتنافسين، ولا يُقبل الاعتراض عليها، كما يتم إشعار المتنافسين إلكترونياً بأي تغييرات تطرأ على الكراسة.



٢- وصف الموقع

أنشطة الصناعات الخفيفة (ص-2) – صناعات خفيفة				النشاط
يسمح بالاستعمالات المسموح بها (حسب ضوابط واشتراطات أنظمة البناء بالتقرير العاشر)				الاستعمالات المسموح
أرقام القطع	360+359+358+357	رقم المخطط	1/224-منطقة ب	بيانات الموقع:
اسم الحي	صناعية دله	اسم البلدية	غرب الدمام	
(2,696 م ²) (ألفان وستمائة وستة وتسعون متراً مربعاً)				مساحة الموقع
أرض فضاء				نوع الموقع
لا يسمح في منطقة الصناعات الخفيفة أن تغطي المباني أكثر من (60 %) من مساحة الموقع.				نسبة البناء
لا يُسمح أن يزيد ارتفاع البناء عن دور واحد فقط ويسمح بإضافة ميزانين تابع للدور الأرضي بنسبة (10 %) من مساحة الدور يستخدم كمكتب إدارة فقط.				عدد الأدوار وارتفاع البناء المسموح
شمالاً	شارع عرض 20 م	بطول	37 م	حدود الموقع
جنوباً	شارع عرض 20 م	بطول	37 م	
شرقاً	حدود القطع 356+355	بطول	60 م	
غرباً	شارع عرض 20 م	بطول	64 م	
Y	26.4423978	X	50.02339004	إحداثي الموقع

المخطط العام للموقع (كروكي الموقع) مرفق بالبند رقم (٢/١٠)

<https://maps.app.google/Qm77CAvMmM7UPHT6>



- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معaine تامة نافية للجهاالة وأن يقبله كما هو على حالته، وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي، وأن يقوم بدراسة وافيه وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والخيمات والتخييمات وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات
- قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة .



- المساحة المذكورة أعلاه تخضع للعجز أو الزيادة وفقاً لاستلام الموقع على الطبيعة، ويقوم المستثمر بمراجعة المساحة مع البلدية والتخطيط العمراني أثناء إصدار التراخيص.
- يتعين على المستثمر التنسيق مع الإدارة العامة للتخطيط العمراني في حال وجود أي تعارض في الإحداثيات أو المساحة أثناء استخراج التراخيص من خلال المكتب الهندسي المتعاقد معه لاستكمال الإجراءات اللازمة، مع الالتزام بقبول أي تعديلات تقررها الأمانة.
- لا يؤثر وجود محول كهرباء (إن وُجد) بالموقع من عدمه على مساحة الأرض، ويجب على المستثمر اتخاذ إجراءات احترازية لضمان حماية محول الكهرباء.
- يلتزم المستثمر بعدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع، وتطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ (إزالة - إنشاء) بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل (توفير السقالات - السلالم - والتقيد بوسائل السلامة (توفير الخوذات والأحذية الواقية).
- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال، بل يجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.
- يلتزم المستثمر بتمهيد وتطوير الموقع والشوارع الداخلية ومسارات المشاة والمنطقة المحيطة ومعالجة الحفريات والمياه وذلك على حسابه الخاص دون مطالبة الأمانة بأي مبالغ مالية مقابل ذلك، وتبقى الشوارع والنوافذ ومواقف السيارات لما خصصت له بالمخطط المعتمد.
- التعريفات للأنشطة لا تعني السماح بالنشاط الاستثماري حيث تم تحديد الأنشطة في المكان المخصص لذلك.
- الأبراج القائمة في الموقع تبقى بيد الأمانة ولها الحق في تحصيل إيراداتها وتكون ضمن النسبة التخطيطية للأمانة.
- يلتزم المستثمر بخفض الانبعاثات الكربونية الناتجة عن تشغيل الموقع من نواتج النفايات والمخلفات بالمشروع دعماً لسلامة البيئة مع تقديم التقارير المعتمدة من الجهات المختصة بذلك.
- يلتزم المستثمر بالاشتراطات البلدية والفنية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان، وجميع الأنظمة واللوائح والاشتراطات والقواعد والأدلة المتعلقة بموضوع المنافسة وكافة الأنشطة بالمشروع.
- يجب الحصول على موافقة الدفاع المدني قبل إصدار الترخيص.
- يجب موافقة الجهة المشرفة على النشاط المطلوب ترخيصه - إن وُجدت -.
- يجب المحافظة على الحد الأدنى لمساحة النشاط الرئيسي، ويُسمح بممارسة الأنشطة المتجانسة المعتمدة من قبل الوزارة ضمن المساحة الواردة في الترخيص.
- يُحظر إنشاء مصانع الخرسانة الجاهزة، ومصانع البلوك وخرسانة الإسفلت، كما يُمنع إقامة مصانع النفايات، ومصانع الثقيلة، ومصانع الكسارات، ويُسمح فقط بإنشاء المصانع الخفيفة غير الضارة بالبيئة.

٣- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

١ / ٣ من يحق له دخول المنافسة:

- ١ / ١ / ٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لهم في مجال إدارة وتشغيل أنشطة الصناعات الخفيفة التقدم في هذه المنافسة، 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.
- ٢ / 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 فعلي مقدم العطاء الالتزام 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 بمستند بأي لغة أخرى غير العربية يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣ / ٣ مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية والمواصفات إلكترونياً، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه في المنافسة الإلكترونية 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 بمقر وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات بمبنى الأمانة الرئيسي بحي السلام بالدمام.

■ أمانة المنطقة الشرقية - الدمام - ص.ب: (٢٨٧٠) - الرمز البريدي: (٣١١٤٦)

■ تليفون: (٨٣٤١٠٠٠) - فاكس: (٨٣٣٩٩٧٧)

٤ / ٣ موعد تقديم العطاء وفتح المظاريف:

الموعد المحدد لتقديم العطاء وفتح المظاريف حسب الموعد المحدد بالإعلان في الصحف الرسمية، وبوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).

٥ / ٣ تقديم العطاء:

- ١ / ٥ / ٣ يُقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة الشروط والمواصفات إلكترونياً.



٢ / ٥ / ٣

في 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 على الرقم (199040) أو عن طريق البريد الإلكتروني (inv@mmra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٣ / ٥ / ٣

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

٤ / ٥ / ٣

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، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

٦ / ٣

كتابة الأسعار: يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:

١ / ٦ / ٣

أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات ولا يجوز له إجراء أي تعديل أو إبداء تحفظ عليها أو القيام بشطب بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها ويستبعد الظرف المخالف لذلك.

٢ / ٦ / ٣

تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

٣ / ٦ / 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.

٧ / ٣

مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوم) 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.

٨ / ٣

الضمان:

١ / ٨ / ٣

يجب أن يُقدم مع العطاء الضمان البنكي بقيمة لا تقل 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 (٩٠) تسعون يوماً من تاريخ المحدد لموعد فتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.



٢ / ٨ / ٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر أو أن يكون الضمان ساري المفعول لمدة أقل من (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لموعد فتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٩ / ٣ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المناسب، كما يرد لصاحب العطاء المقبول فور تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد.

١٠ / ٣ مستندات العطاء: يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية: -

- ١ / ١٠ / ٣ نموذج العطاء موقع من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- ٢ / ١٠ / ٣ تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر.
- ٣ / ١٠ / ٣ تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص لإثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- ٤ / ١٠ / ٣ صورة من إثبات العنوان الوطني.
- ٥ / ١٠ / ٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه).
- ٦ / ١٠ / ٣ صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.
- ٧ / ١٠ / ٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري، مع إرفاق الأنشطة التجارية المسموحة في السجل.
- ٨ / ١٠ / ٣ صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.
- ٩ / ١٠ / ٣ صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.
- ١٠ / ١٠ / ٣ نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة.
- ١١ / ١٠ / ٣ كراسة الشروط والمواصفات للمنافسة وملحقاتها موقعة من المستثمر تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، وكذلك صورة من إيصال شراء كراسة الشروط والمواصفات.
- ١٢ / ١٠ / ٣ الرقم الضريبي للمنشأة.
- ١٣ / ١٠ / ٣ نسخة من إعلان المنافسة.
- ١٤ / ١٠ / ٣ أي مستندات أخرى تتطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).

١١ / 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 نظاماً لدى البلدية

٤- واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

١ / ٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على مقدم العطاء 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 المقدم.

٢ / ٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطاءه، 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، كما يمكن للمستثمر تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".

٣ / ٤ معاينة الموقع:

على المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة الموقع محل المنافسة معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة به واشتراطات ونظام البناء بالمنطقة، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع والأعمال المتعلقة به.

٥- ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١ / ٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للأمانة إلغاء المنافسة 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 والمواصفات وملحقاتها بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين، ولا يحق لهم الاعتراض على ذلك.

٢ / ٥ 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 كتابةً ولها الحق في تأجيل فتح المظاريف في الحالات الطارئة والمفاجأة كالسيول والكوارث الطبيعية والزلازل وغيرها.

٣ / ٥ سحب العطاء:

لا يحق لمقدم العطاء سحب عطاءه بعد تقديمه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

٤ / ٥ تعديل العطاء:

لا يجوز لمقدم العطاء 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 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.

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 بالترسية أو الإلغاء

٢ / ١ / ٦ يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة خلال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، 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.

٣ / ١ / ٦ يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة إن لم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٤ / ١ / ٦ يجوز للأمانة 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 وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

٦ / ١ / ٦ يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) وتاريخ 1441/06/29هـ التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.

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

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

٢ / ٦ تسليم الموقع:

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

٢ / ٢ / ٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ما لم توجد عوائق تمنع تسليم العقار من قبل الأمانة.

٧- الاشتراطات العامة

١ / ٧ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف.....وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء والمياه والصرف الصحي وكافة الخدمات بالموقع، وعليه التنسيق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة والجهات ذات الصلة.

٢ / ٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل الخاصة بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من الأمانة والمدة المحددة.

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

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة وكافة الجهات ذات العلاقة.

٤ / ٧ تنفيذ الأعمال: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٤ / ٧ أن يسند مهمة تنفيذ المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه المشروعات، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها، مع ضرورة إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والإنشاءات بعد استخدامها، سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (509) وتاريخ 1439/09/21هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للبلدية.

٢ / ٤ / ٧ أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه.

٥ / ٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها.
- وإبلاغ الأمانة بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الملاحظات.

- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٦ / ٧ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

- ١ / ٦ / ٧ للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٢ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٣ / ٦ / ٧ 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.
- ٤ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء للمشروع بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- ٥ / ٦ / ٧ يكون للأمانة الحق الكامل في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة الأنشطة التي يمارسها المستثمر للتأكد من مدى التزامه بتنفيذ بنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات واللوائح، كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول للتفتيش على المنشآت، كما يحق للأمانة إلزام المستثمر بعمل تأمين على المشروع بما فيه من منشآت ثابتة ومتحركة تكون لازمة لأداء المشروع للدور المنوط به لدى إحدى شركات التأمين الوطنية المعتمدة من قبل وزارة المالية.

٧ / ٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهم عن سلامة المشروع ومطابقتها للمواصفات.

٨ / ٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار البلدي المستثمر لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة، وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغير النشاط، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغير النشاط الصادرة بالتعميم الوزاري رقم (4300101224/1) وتاريخ 1443/02/22هـ.

٩ / ٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير الموقع أو جزء منه، ولا التنازل عن المدة المتبقية من العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، ويُسمح للمستثمر في حال رغبته التأجير على الغير لإدارة وتشغيل نشاط من أنشطة المشروع، أن يقوم بإبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حدى وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد الأمانة بنسخة من تلك العقود، على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الأمانة عن كافة الالتزامات التعاقدية والمالية وكذلك عن مخالفة نصوص العقد، وفي جميع الأحوال تنتهي العقود المبرمة من قبل المستثمر مع المستأجرين من الباطن بانتهاء العقد الأصلي بين المستثمر والأمانة.

١٠ / ٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

١ / ١٠ / ٧ تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفي حالة عدم السداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر ووفق ما جاءت به المادة السادسة والأربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (901) وتاريخ 1439/02/24هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/68) وتاريخ 1431/11/18هـ.

٢ / ١٠ / ٧ يلتزم المستثمر بزيادة الأجرة السنوية بنسبة (5%) من الإيجار السنوي كل (5) خمس سنوات ويحسب من قيمة آخر أجرة سنوية مستحقة وقت الزيادة.

١١ / ٧ ضريبة القيمة المضافة: يلتزم المستثمر بما يلي:

سداد قيمة ضريبة القيمة المضافة ويتم تحديد نسبة الضريبة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة العربية السعودية، على أن يكون سدادها وفقاً للوائح الضريبة المعمول بها.

سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد علماً بأن الأجرة السنوية المقدمة بعطاء المستثمر لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

١٢ / ٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة إلغاء، وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض، وفي حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر إذا كان يستحق التعويض بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة.

١٣ / ٧ فسخ العقد:

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

١ / ١٣ / ٧ إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.

٢ / ١٣ / ٧ إذا استخدم الموقع لنشاط أو أنشطة مخالفة للمتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الأمانة، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.

٣ / ١٣ / ٧ إذا أخل المستثمر بأي من أحكام العقد أو الشروط والمواصفات الواردة بالكراسة أو الشروط والمواصفات الصادرة من الجهات ذات العلاقة والمتعلقة بنشاط المنافسة ولم يتجاوب مع الأمانة لتصحيح الوضع خلال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.

٤ / ١٣ / ٧ إذا تأخر المستثمر في سداد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى (45) خمسة وأربعين يوماً من تاريخ إخطاره بالإشعار الأول ومدته (30) يوم عمل، والإنذار النهائي ومدته (15) خمسة عشر يوم عمل وفقاً لما ورد بنظام إيرادات الدولة ولائحته التنفيذية وما يستجد عليه من تعديلات.

٥ / ١٣ / ٧ إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق غير مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة للحصول على العقد.

٦ / ١٣ / ٧ إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو حل الشركة وتصفيته.

٧ / ١٣ / ٧ إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال (90) يوماً من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

٨ / ١٣ / ٧ إذا اقتضت دواعي التخطيط أو المصلحة ذلك، وفي هذه الحالة يعود تقدير التعويض -إن وجد- من عدمه إلى المحكمة.

١٤ / ٧ متطلبات الأمن والسلامة: يلتزم المستثمر بما يلي:

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

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

٣ / ١٤ / ٧ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولاً 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 باحتياجات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحدة كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس للأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

٤ / ١٤ / ٧ وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق.

٥ / ١٤ / ٧ وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.

٦ / ١٤ / ٧ توفير طفايات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراء الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مرافق المشروع وتجهيزاته.

٧ / ١٤ / ٧ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/62) وتاريخ 1405/12/20 هـ وتعديلاته.

٨ / ١٤ / ٧ يلتزم المستثمر بعدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة وغيرها) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال

١٥ / ٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

بعد انتهاء مدة العقد يلتزم المستثمر بتسليم الموقع للبلدية بحالة جيدة ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار ويوقع من الطرفين وفي حال وجود أي ملاحظات فللأمانة حق تكليفه بإجراء الإصلاحات اللازمة وإلا قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستثمر كما يحق للأمانة مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة.

١٦/٧ أحكام عامة:

- ١/١٦/٧ جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
- ٢/١٦/٧ التقويم الميلادي هو المعمول به في هذا العقد.
- ٣/١٦/٧ ليس للمستثمر الحق في الرجوع على الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- ٤/١٦/٧ تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة على وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (40152) في 1441/06/29 هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22 هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
 - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05 هـ، والقرار الوزاري رقم (4600402464/1) في 1446/11/20 هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (4400905854/1) وتاريخ 1444/11/26 هـ وما يستجد عليه.
 - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (4200049475/1) وتاريخ 1442/02/26 هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
 - الاشتراطات البلدية للورش المهنية والصناعية الصادر بالقرار الوزاري رقم (4600172996/1) وتاريخ 1446/06/21 هـ، وما يستجد عليها من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
 - الاشتراطات البلدية للمصانع الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4700015617/1) وتاريخ 1447/01/14 هـ، وما يستجد عليها من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
 - اشتراطات ورش إصلاح وسائل النقل الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4600862909/1) وتاريخ 1447/01/20 هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
 - تعميم صاحب السمو الملكي وزير البلديات والإسكان رقم (28651) وتاريخ 1433/06/01 هـ بشأن المواقع الاستثمارية والذي ينص على "في حال طرأ - بعد الترسية - أي عوائق تحول دون التنفيذ فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد.
 - كافة الأنظمة واللوائح والاشتراطات البلدية والقواعد والأدلة المتعلقة بالمشروع محل المنافسة الشرقية والصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية والمركز الوطني للالتزام البيئي والدفاع المدني يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة المصاريف والمستحقات للجهات ذات العلاقة.

٥/١٦/٧



٨- الاشتراطات الخاصة

١ / ٨ مدة العقد:

مدة العقد (25 سنة) (خمس وعشرون سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار من البلدية بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة أن يتم التسليم خلال مدة لا تزيد على شهر واحد من تاريخ توقيع العقد ، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم إرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتُحتسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار.

٢ / ٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يُمنح المستثمر فترة زمنية تُعادل ما نسبته (10%) (عشرة في المائة) من أصل مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يُكمل المستثمر إنشاء وتشغيل المشروع خلال تلك الفترة فعليه - في هذه الحالة - سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

٣ / ٨ النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو "أنشطة الصناعات الخفيفة ص-2"، والأنشطة التي تدخل ضمن منطقة الصناعات الخفيفة (ص-2)، ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير تلك الأنشطة، ويلتزم المستثمر بالمعالجة الفورية لكافة الملاحظات وتطبيق مفاهيم أنسنة المدن ومعالجة التشوه البصري وتحسين المشهد الحضري، والوصول الشامل، والحرص على نظافة الموقع وسلامة البيئة وتطوير الخدمات المرتبطة به.

٤ / ٨ الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام: يجب على المستثمر الالتزام بما يلي:

١ / ٤ / ٨ يجب ألا تزيد نسبة البناء لكامل الموقع عن 60% من إجمالي المساحة بعد تطبيق الارتدادات النظامية.

٢ / ٤ / ٨ يُسمح بوجود مكتب للإدارة في الموقع، ولا يسمح بسكن العمالة داخل الموقع.

٣ / ٤ / ٨ يُحظر مزاوله أي نشاط آخر غير المرخص به والوارد بمكونات المشروع داخل الموقع.

٤ / ٤ / ٨ يتم عمل أسوار نافذه من الواجهة الأمامية، ومصمته (غير نافذة) في الجوانب والخلف لا يقل ارتفاعها عن 2.4م.

٥ / ٤ / ٨ تتم جميع الأنشطة داخل حيز مباني الموقع، ولا يسمح بإجراء أية أعمال خارجها أو باستخدام الأرصفة في ذلك.

٦ / ٤ / ٨ توفير أماكن لحاويات النفايات لتجميع المخلفات ونقلها بطريقة آمنة تمهيداً للتخلص منها.

٧ / ٤ / ٨ لا يُسمح بتخزين المخلفات التي تمثل أي نوع من الخطورة بشكل دائم بالموقع، ويتم التخلص منها دورياً وحسب الاشتراطات المتعلقة بذلك وعلى نفقته الخاصة.

- ٨ / ٤ / ٨ الالتزام بالاشتراطات البلدية للورش المهنية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (1/4600172996) وتاريخ 1446/06/21 هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
- ٩ / ٤ / ٨ اشتراطات ورش إصلاح وسائل النقل الصادرة بالقرار الوزاري رقم (1/4600862909) وتاريخ 1447/01/20 هـ وما يستجد عليها.
- ١٠ / ٤ / ٨ الاشتراطات البلدية للمصانع الصادرة بالقرار الوزاري رقم (1/4700015617) وتاريخ 1447/01/14 هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
- ١١ / ٤ / ٨ اشتراطات المستودعات والمخازن الصادرة بالقرار الوزاري رقم (1/4600327053) وتاريخ 1446/10/08 هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
- ١٢ / ٤ / ٨ كافة الاشتراطات البلدية الخاصة بالمشروع وكافة الأنشطة بالمشروع، والصادرة عن الوزارة.
- ٥ / ٨ اشتراطات التشغيل والصيانة: يلتزم المستثمر بما يلي:
- ١ / ٥ / ٨ التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات إلخ الموجودة بالموقع مثل: الماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه وتوصيلات الكهرباء إلخ.
- ٢ / ٥ / ٨ أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ستة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات التي نفذت.
- ٣ / ٥ / ٨ في حالة تخزين مواد أولية بالموقع فيجب مراعاة الأسلوب السليم في التخزين حسب تعليمات الشركة المصنعة.
- ٤ / ٥ / ٨ توفير أنظمة السلامة وإطفاء الحريق حسب تعليمات الدفاع المدني.
- ٥ / ٥ / ٨ تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من الموقع في حالات الطوارئ، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- ٦ / ٥ / ٨ ألا تتجاوز مواعيد العمل بالموقع عن المواعيد الرسمية المحددة من قبل الجهات المختصة.
- ٧ / ٥ / ٨ القيام بأعمال الصيانة الدورية لكامل المشروع وجميع مرافقه، وللمباني، وشبكات الصرف، وخزانات ودورات المياه، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وجميع المرافق الموجودة، بما يحافظ عليها بحالة جيدة بصفة مستمرة.
- ٨ / ٥ / ٨ وضع حاويات أو صناديق لتجميع القمامة والمخلفات، على أن يراعى أن يتم تجميع القمامة والمخلفات ووضعها في أكياس قبل وضعها في الصناديق أو الحاويات مع مراعاة أنواع النفايات.

- ٩/٥/٨ تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء.
- ١٠/٥/٨ إجراء صيانة دورية للمشروع ومرافقه بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دورياً، ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك.
- ١١/٥/٨ التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط ومدادات الصرف في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل المبنى.
- ١٢/٥/٨ أن تكون المياه المستخدمة من المورد العمومي للمياه أو من مصدر معروف ومأمون صحياً ثبتت صلاحيته للاستهلاك البشري بناء على تحاليل مخبرية ويتم التأكد دورياً من صلاحية المياه.

٦/٨ الاشتراطات الأمنية: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١/٧/٨ جميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (م/34) وتاريخ 1444/03/07 هـ وجميع الأحكام والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- ٢/٧/٨ تفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم (56610) وتاريخ 1437/11/28 هـ.
- ٣/٧/٨ تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة البلديات والإسكان رقم (538) وتاريخ 1434/01/07 هـ.

٧/٨ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١/٧/٨ تطبيق متطلبات الاستدامة (ترشيد استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة) في جميع مراحل المشروع ابتداء من مرحلة التصميم ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC-201).
- ٢/٧/٨ تطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) والفصل (702) من كود البناء السعودي العام (SBC-201).
- ٣/٧/٨ يحظر صرف الزيوت والشحوم ومياه الغسيل إلى الشبكة الأرضية للصرف الصحي حسب الاشتراطات الميكانيكية الواردة باشتراطات المستودعات والمخازن الصادرة من الوزارة.

٨/٨ متطلبات الوصول الشامل: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١/٨/٨ تحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم، وتهيئة الأوضاع والأماكن والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (1009) والباب (11) من كود البناء السعودي العام (SBC-201)، وحسب الدليل الصادر عن مركز الملك سلمان لشؤون الإعاقة.

- ٢ / ٨ / ٨ استخدام اللوحات الإرشادية لتوجيه العمال والموظفين في المواقف والممرات والساحات طبقاً لما ورد بالفصل (9.10.11-1009) من كود البناء السعودي العام (SBC201)، كما يجب استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مسالك الهروب وساحات التجميع، طبقاً لما ورد كود البناء السعودي (SBC-201).
- ٣ / ٨ / ٨ يُراعى في تصميم المشروع متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان بالتعميم رقم (7/1402هـ) وتاريخ 1402/01/21هـ وما لحقه من تعاميم وقرارات.
- ١ / ٥ / ٨ يجب على المستثمر توفير مواقف سيارات كافية لمرتادي المشروع، على أن تكون متوافقة مع دليل تصميم مواقف السيارات الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٤٢٦٨٤٠/١) وتاريخ ١٤٤٥/٠٢/٠٥هـ.
- ٤ / ٨ / ٨ توفير (5 %) من عدد المراحيض وأحواض غسيل الأيدي لاستخدام الأشخاص ذوي الإعاقة بما لا يقل عن مرحاض واحد وحوض واحد، وضرورة توفير حوض إضافي في حال وجود حوض واحد فقط ويقع داخل دورة مياه للأشخاص ذوي الإعاقة طبقاً لمتطلبات الباب (11) من الكود (SBC-201).
- ٥ / ٨ / ٨ يلزم توفير مواقف سيارات للأشخاص ذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية بالأعداد والنسب وفقاً لكود البناء السعودي العام (SBC-201).

٩ / ٨ متطلبات اللوحات التجارية:

- يجب على المستثمر التقيد بمتطلبات اللوحات التجارية وفقاً لتسلسل الأولويات التالي:
- الكود العمراني أو الموجهات التصميمية للهويات العمرانية للمنطقة الشرقية.
 - دليل اللوحات التجارية الصادر من أمانة المنطقة الشرقية.
 - الدليل التنظيمي للوحات التجارية (أمانة المنطقة الشرقية)، المعتمد بموجب تعميم الوزارة رقم (4700011650/1) وتاريخ 1447/04/24هـ، ويجب أن تكون بيانات اللوحة وفق متطلبات الترخيص.
 - يجب التقيد بجميع ما ورد باشتراطات اللوحات التجارية الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (4600568431/1) وتاريخ 1446/11/21هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
 - إزالة اللوحات التجارية بعد إلغاء الترخيص وتسليم الموقع بحالة جيدة وإعادة الوضع لما كان عليه.

١٠ / ٨ نظام السعودة:

- يلتزم المستثمر بتطبيق القرار الوزاري رقم (64914/م/س) في 1426/04/15هـ الخاص بنظام تعيين السعوديين بالمؤسسات الخاصة، على أن تسند إليهم المهام الإشرافية.

١١ / ٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

يلتزم المستثمر بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع في حال طلب الأمانة، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين.

١٢ / ٨ تأمين إسعافات أولية:

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

١٣ / ٨ اشتراطات الأمن والسلامة: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ١٣ / ٨ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص أو الممتلكات العامة والخاصة.

٢ / ١٣ / ٨ منع التدخين بالموقع منعاً باتاً كما يمنع إشعال أية نيران أو استعمال أجهزة التدخين، ويعلق لافتات تحذيرية بذلك

٣ / ١٣ / ٨ توفير طفايات حريق بمعدل طفاية لكل (50) متر مربع، على ألا يقل عدد الطفايات عن العدد المقرر من إدارة الدفاع المدني، مع مراعاة أن توضع طفايات الحريق أو تعلق قريباً من الأبواب والمخارج في أماكن ظاهرة يسهل الوصول إليها لاستخدامها عند اللزوم.

٤ / ١٣ / ٨ يكون المستثمر مسؤولاً مسئولية كاملة عن حوادث الوفاة والإصابات التي تلحق بالمرتادين أو العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أية تكاليف أخرى، وليس على الأمانة / البلدية أو في مسؤولية عن ذلك.

٥ / ١٣ / ٨ يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من الإدارة العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات

١٤ / ٨ الغرامات والجزاءات البلدية:

في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم (4600402464/1) في 1446/11/20هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (4400905854/1) وتاريخ 1444/11/26هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد، وفي حالة عدم شمول اللائحة لأي مخالفة فإن للبلدية الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة.

٩- الاشتراطات الفنية

١ / ٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، والاشتراطات الفنية الواردة بكراسة الشروط والمواصفات، وكذلك الالتزام بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 1441/04/11هـ بشأن الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية، كما تخضع المنافسة للتصنيف الوطني للأنشطة الاقتصادية الرابع (ISIC) الصادر عن الهيئة العامة للإحصاء.

م	الأدلة المرجعية والأكواد
١	نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية الصادر من وزارة البلديات والإسكان.
٢	الأنظمة واللوائح والقواعد التنفيذية والفنية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.
٣	الدليل الإرشادي للوصول الشامل في البيئة العمرانية الصادر من مركز الملك سلمان لأبحاث الإغاثة.
٤	المتطلبات الوقائية للحماية من الحريق الصادرة من الدفاع المدني.
٥	نظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية ولائحته التنفيذية.
٦	دليل التنظيم الموحد لبيئة العمل في منشآت القطاع الخاص الصادر من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية.
٧	الأنظمة واللوائح التنفيذية والفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.
٨	لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية.
٩	كود البناء السعودي وخصوصاً إصداراته التالية: • كود البناء السعودي العام (SBC 201). • مجموعة الأكواد الإنشائية (SBC 301-306). • الكود السعودي الكهربائي (SBC 401). • الكود السعودي الميكانيكي (SBC 501). • الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC 601). • الكود السعودي الصحي (SBC 701). • الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC 801).

٢ / ٩ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المشروع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل المناطق والاستثمارات وتنمية الإيرادات والمحددة من قبل إدارة رخص البناء بالأمانة.



٣ / ٩ الاشتراطات المعمارية: يجب على المستثمر الالتزام بما يلي:

- ١ / ٣ / ٩ أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب المتغيرة.
- ٢ / ٣ / ٩ أن يحقق التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر ممكن من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للموقع بعد تشغيله.
- ٣ / ٣ / ٩ يجب توفير الحد الأدنى من المكونات الرئيسية التالية: توفير منطقة استقبال وانتظار بالموقع، على أن تكون منطقة الإصلاح والصيانة مفصولة عن منطقة الاستقبال والانتظار، ويُسمح بعرض منتجات الأنشطة في منطقة الاستقبال والانتظار.
- ٤ / ٣ / ٩ ضرورة التقيد بالاشتراطات المعمارية الواردة في المعايير التصميمية للموقع بما يتناسب مع الأنشطة المراد إقامتها داخل الموقع.
- ٥ / ٣ / ٩ تكون الحوائط والأسوار جهة الجوار غير الصناعي مصممة ولا يسمح بعمل أي فتحات بها.
- ٦ / ٣ / ٩ أن تستغل الارتدادات على الشوارع الفرعية بزراعة أشجار مناسبة لا يتعدى ارتفاعها السور المطل على هذه الشوارع، وأن يتم تشجير وتسيق الموقع بشكل عام لتشتمل على مناطق خضراء وأحواض زهور مع المحافظة عليها وصيانتها.
- ٧ / ٣ / ٩ مراعاة التأكد من سلامة حركة المرور داخل بالموقع مع توضيح اتجاهات السير.
- ٨ / ٣ / ٩ بتزويد الموقع بالأنظمة اللازمة للوقاية من مكافحة الحريق ومنع انتشار اللهب بالحيز بالمباني وبالموقع حسب متطلبات الكود السعودي الحماية من الحريق (SBC801)، والبواب التاسع من كود البناء السعودي العام مع تحديد جميع سبل الهروب والخروج والدخول والبوابات والمسارات والمنحدرات والسلالم اللازمة.
- ٩ / ٣ / ٩ توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لجميع الفراغات المستخدمة بالموقع حسب متطلبات كود البناء السعودي، ويجوز استخدام الإضاءة والتهوية الصناعية حسب متطلبات التشغيل.
- ١٠ / ٣ / ٩ تخزين كل نوع من المواد على حدة حتى يسهل تحديد الوسائل المناسبة لمكافحة الحريق.
- ١١ / ٣ / ٩ يحظر استخدام مسالك وممرات الهروب لوضع أجهزة أو معدات وإن كانت مرتفعة عن الأرض أو بارزة من الحوائط.
- ١٢ / ٣ / ٩ توفير دورات مياه ومغسلة أيدي للمستفيدين والعاملين في الموقع.
- ١٣ / ٣ / ٩ يجب ألا تتجاوز مساحة صالة العرض والمكاتب (إن وجدت) عن 50 ٪ من مساحة الموقع.
- ١٤ / ٣ / ٩ في حال وجود مكاتب، يجب ألا تتجاوز مساحتها عن 30 ٪ من مساحة الموقع.
- ١٥ / ٣ / ٩ عمل أراضي المناطق المكشوفة والأرصفت الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.

٤ / ٩ الاشتراطات الإنشائية: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ٤ / ٩ يجب عمل جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
- ٢ / ٤ / ٩ أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية (بريكاست).
- ٣ / ٤ / ٩ الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي مجموعة الأكواد الإنشائية (SBC-301-306) فيما يخص جميع أعمال التصميم والجودة جميع أعمال التربة والأساسات والأعمال الإنشائية وإرفاق التقارير المعتمدة.
- ٤ / ٤ / ٩ يمنع استخدام مادة الأسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- ٥ / ٤ / ٩ يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
- ٦ / ٤ / ٩ تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير البلديات والإسكان رقم (8186) وتاريخ 1434/02/26هـ، وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س 300) (SBC300).
- ٧ / ٤ / ٩ 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... الخ.
- ٨ / ٤ / ٩ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
- ٩ / ٤ / ٩ عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتلوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
- ١٠ / ٤ / ٩ عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه وما شابهها بعازل مائي مناسب.
- ١١ / ٤ / ٩ لا يجب استخدام الإسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الإسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندى عادى مع إضافات.

- ١٢ / ٤ / ٩ 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.
- ١٣ / ٤ / ٩ يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.
- ١٤ / ٤ / ٩ أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق، ويمنع استخدام مادة الأسبستوس (Asbestos) أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- ١٥ / ٤ / ٩ عزل المواد المستخدمة في إنشاء المشروع المعرضة للمياه العادية أو الجوفية بعازل مائي مناسب.
- ١٦ / ٤ / ٩ لا يجب استخدام الإسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الإسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
- ٥ / ٩ **المتطلبات الكهربائية: يلتزم المستثمر بما يلي:**
- ١ / ٥ / ٩ تطبيق كل المتطلبات الكهربائية للأمن والسلامة الواردة في كود البناء العام (SBC-201) بما يشمل البند رقم (907) الخاص بنظام كشف وإنذار الحريق، والبند رقم (1008) الخاص بإضاءة مسارات الهروب، والفقرة (1013.3) الخاصة بإضاءة علامات الهروب، والفقرة (1205.3) الخاصة بالإضاءة الاصطناعية.
- ٢ / ٥ / ٩ تطبيق متطلبات الكود الكهربائي (SBC-401) بما يشمل الفصل رقم (54) الخاص بنظام التأريض والفصل رقم (82) الخاص بنظام الحماية من الصواعق، والفصل رقم (83) الخاص بمتطلبات التركيبات الكهربائية لأنظمة الكشف والحماية من الحريق، والقسم الرابع بمتطلبات الحماية والسلامة، والقسم الخامس الخاص بتصميم وتنفيذ الأعمال والتركيبات الكهربائية مشتملاً على متطلبات العزل اللازمة للكابلات والأسلاك.
- ٣ / ٥ / ٩ الأخذ في الاعتبار متطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الكهربائية الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) بما يشمل الفصول رقم (UM-SECTION9,9) الخاص بنظام الإضاءة.
- ٤ / ٥ / ٩ تصميم كافة الأعمال والأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف لتحمل العمل المستمر في الظروف المناخية المحيطة وحسب متطلبات كود البناء السعودي رقم (SBC-401) مع الاستئذان من أمانة المنطقة الشرقية بالجدول رقم (11.1) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SEC-601) بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات الكهربائية المقدمة.

- ٥ / ٥ / ٩ أن تكون المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO وأن يتم توضيح ذلك في المواصفات المقدمة.
- ٦ / ٥ / ٩ توفير وسائل فصل الكهرباء (وتشمل مفاتيح الفصل وقواطع الدائرة الكهربائية وغيرها) عن المعدات الميكانيكية والمصاعد الكهربائية والسلالم الكهربائية، بغرض توفير الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة الميكانيكية اللازمة لها، طبقاً لمتطلبات البند رقم (6.3-53) من كود البناء السعودي (SBC-401).
- ٧ / ٥ / ٩ أن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع، داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع، وتحديد أماكنها بما لا يشوه المشهد الحضري.
- ٨ / ٥ / ٩ أن 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 يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف، وبخصوص اللوحات الخارجية يجب أن تكون بداخل حاويات مناسبة ومحمية من التلامس العرضي للأفراد غير المصرح لهم.
- ٩ / ٥ / ٩ الالتزام بتأريض المقابس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية المكشوفة مثل المواسير المعدنية وحاويات الأجهزة واللوحات الكهربائية وحوامل الكابلات والمحولات الكهربائية (إن توفرت) طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي الكهربائي (SBC401).
- ١٠ / ٥ / ٩ فصل اللوحات والتمديدات الكهربائية الخاصة بأنظمة الطوارئ (بما يشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق ومصعد مكافحة الحريق) عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفر مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي.
- ١١ / ٥ / ٩ المحافظة على فاعلية أنظمة الطوارئ والتحقق الدوري من صلاحية المعدات الخاصة به، وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.
- ٦ / ٩ **المتطلبات الميكانيكية: يلتزم المستثمر بما يلي:**
- ١ / ٦ / ٩ التأكد من كفاءة أنظمة التهوية والسلامة للعمل المستمر 24 ساعة عند درجة حرارة لا تقل عن درجات الحرارة (DB MAX) المدرجة بالجدول رقم (11.1) بالفصل الحادي عشر من الكود السعودي لترشيد الطاقة (SBC601).
- ٢ / ٦ / ٩ تصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد مكتب هندسي معتمد لتكون بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصي أن تكون من

الخرسانة المسلحة، ويلزم تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.

٣ / ٦ / ٩ أن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO).

٤ / ٦ / ٩ أن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على تفاصيل ومعلومات التصميم والمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الميكانيكية.

٧ / ٩ متطلبات التهوية والتكييف: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٧ / ٩ يجب توفير وسائل تهوية في مكان ممارسة النشاط مع الأخذ في الاعتبار المساحة المغطاة في تحديد حجم نظام التكييف، والمحافظة على مستوى تهوية جيد في المساحات المغلقة لمنع تجمع الغازات المشتعلة بالإضافة إلى منع اللهب المكشوف.

٢ / ٧ / ٩ تركيب سياج مصنوع من مواد مقاومة للصدأ والرطوبة لحماية فتحات الهواء.

٣ / ٧ / ٩ في حال وجود منطقة أعمال دهان وصباغة فيجب عزلها عن باقي الموقع وتوفير تهوية مناسبة تسمح بإعادة تدوير الهواء ضمن نطاق الموقع، كما يجب الحرص على التزام العاملين باستخدام أدوات السلامة اللازمة كأقنعة تقنية الهواء.

٤ / ٧ / ٩ يُسمح بتوفير التهوية الطبيعية لجميع الفراغات المستخدمة بالموقع حسب متطلبات كود البناء السعودي ويُسمح باستخدام التهوية الصناعية حسب متطلبات التشغيل.

٥ / ٧ / ٩ تطبيق متطلبات الكود السعودي الميكانيكي (SBC501).

٦ / ٧ / ٩ يوصى مراعاة المؤثرات البيئية المختلفة كالظروف الجوية، أشعة الشمس، اتجاه الرياح، مستوى الضوضاء، وغيرها من المؤثرات البيئية، والعمل على توظيفها ما أمكن طبقاً لمتطلبات كود ترشيد الطاقة السعودي (SBC601).

٧ / ٧ / ٩ يوصى بتجميع مياه التكثيف في المباني التي تزيد حمولة التبريد بها عن (KW 350) واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المرحاض أو أي غرض آخر في الموقع لا يلامس فيه مياه المستخدمين.

٨ / ٩ متطلبات ترشيد الطاقة: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٨ / ٩ تطبيق متطلبات الكود السعودي لترشيد الطاقة (SBC601) بما يشمل متطلبات العزل الحراري لغلاف المبنى والذي يشمل العناصر التالية: (الجدران الخارجية - السقف العلوي - النوافذ - الأبواب الخارجية - القباب)، وغيرها من الاشتراطات.

٢ / ٨ / ٩ متطلبات التكييف والتدفئة والتي تشمل حسابات أحمال التكييف، والعزل الحراري لمجاري وأنابيب التهوية، واشتراطات التحكم بوحدات التكييف وغيرها من الاشتراطات.

٣ / ٨ / ٩ متطلبات تسخين المياه والتي تشمل حسابات احتياجات المبنى من المياه الساخنة، العزل الحراري لأنابيب المياه الساخنة، وغيرها من الاشتراطات.

٤ / ٨ / ٩ متطلبات جودة الهواء داخل المبنى، والتي تشمل اشتراطات التهوية داخل المبنى.

٥ / ٨ / ٩ متطلبات الإنارة الداخلية والخارجية، والتي تشمل كثافة الإنارة الداخلية والخارجية، والتي تشمل كثافة الإنارة المستخدمة، اشتراطات توزيع أنظمة التحكم بالإنارة، متطلبات إنارة مخارج الطوارئ وغيرها من الاشتراطات.

٦ / ٨ / ٩ متطلبات الكفاءة للمعدات داخل المبنى والتي تشمل: المصاعد، والمحركات الكهربائية، والسلالم والسيور المتحركة، والمحولات الكهربائية منخفضة الجهد.

٩ / ٩ **متطلبات الصحة العامة: يلتزم المستثمر بما يلي:**

١ / ٩ / ٩ تطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-701) وذلك يشمل ولا يقتصر على الفقرة رقم (102.3) متضمناً متطلبات الصيانة والجدول (403.1) و (709.1) وكود البناء السعودي العام (SBC-201) بما فيه الفصل رقم (29) والجدول رقم (2902.1) والبند رقم (607) متضمناً متطلبات خزانات الصرف الصحي والالتزام بإنشاء خزانات الصرف الصحي داخل حدود الملكية فقط.

٢ / ٩ / ٩ بتوصيل شبكة الصرف الصحي بالدور الأرضي بشكل منفصل إلى غرفة التفتيش مباشرة، ولا يتم توصيلها على نفس المدادات الرأسية الخاصة بالأدوار العليا.

١٠ / ٩ **متطلبات الوصول الشامل: يلتزم المستثمر بما يلي:**

١ / ١٠ / ٩ تحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (1009) والباب (11) من كود البناء السعودي العام (SBC201)، وحسب الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت.

٢ / ١٠ / ٩ تخصيص مواقف سيارات لذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية والمصاعد بالأعداد والنسب الموضحة بالجدول رقم (3) طبقاً لكود البناء السعودي العام (SBC201)، مع الالتزام بالأبعاد والمواصفات الموضحة بدليل السيارات الصادر عن الوزارة.

٣ / ١٠ / ٩ استخدام اللوحات الإرشادية لتوجيه المرتادين في المواقف والممرات والمساحات طبقاً لما ورد في الفصل (1009-10) من كود البناء السعودي العام (SBC201).

٤ / ١٠ / ٩ استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مخارج الطوارئ ومساحات التجمع طبقاً لما ورد بالفصل (1013) من كود البناء السعودي (SBC201).

١١ / ٩ **متطلبات الحماية والوقاية من الحريق:**

يلتزم المستثمر تطبيق متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC801) التالية:

١ / ١١ / ٩ متطلبات الكشف الخارجي: يلتزم المستمر بما يلي:

- أن تتوفر مخططات معتمدة لمتطلبات الوقاية والحماية من الحريق تشير إلى توافقها مع متطلبات كود البناء وتوافقها كذلك مع وثائق التشييد ، وأن تتوافق المخططات مع متطلبات الفصل 9 من كود الحريق.
- أن تشير 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.
- أن يكون طريق وصول سيارات الإطفاء خالي من أي عوائق.
- أن يكون الكلادينج وفق متطلبات اللائحة الفنية لمواد البناء – الجزء الثاني – مواد العزل ومواد تكسية المباني) والمواصفات القياسية (م ق س 2019/2752) ألواح الألومنيوم المركبة للتكسيات الخارجية والتشطيبات الداخلية.
- ألا تقل المسافة من جميع الاتجاهات حول محيط حنفيات الحريق عن 90 سم.

٢ / ١١ / ٩ متطلبات سبل الهروب: يلتزم المستمر بما يلي:

- أن تكون سبل الهروب سالكة وخالية من العوائق.
- ألا يقل عرض أبواب مخارج الطوارئ لا يقل عن (80 سم) ولا يقل عرض الممرات عن (1.1 م).
- ألا يقل عرض الممرات عن (90 سم) في حال كان عدد شاغلي المبنى أقل من 50 شخص.
- ألا يقل الحد الأدنى لعرض ممر الوصول لاستخدام الأنظمة الميكانيكية والكهربائية والأنابيب أو المعدات عن (60 سم).
- ألا توجد معوقات تعيق الحد الأدنى لعرض الممرات أو السعة المطلوبة لها.
- ألا يقل عدد المخارج عن 2 عندما يكون عدد شاغلي المبنى في الطابق الواحد بين (1-500) شخص.
- يسمح بمخرج واحد للمباني المكونة من طابق واحد أو القبو عندما لا يزيد عدد شاغلي كل طابق عن 49 شخص ولا تتجاوز المسافة بين أبعد نقطة في الطابق وباب المخرج عن 23 م، وفي حال كان المبنى محمي بمرشات الحريق يمكن زيادة مسافة الانتقال بحيث لا تتجاوز 30 م.
- يسمح بمخرج واحد للمباني المكونة من طابقين عندما لا يزيد عدد شاغلي كل طابق عن 29 شخص ولا تتجاوز المسافة بين أبعد نقطة في الطابق وباب المخرج عن 23 م.
- أن تكون أبواب الخروج تفتح باتجاه خروج الأشخاص إذا كان عدد الأشخاص (50) أو أكثر، وأن تكون قابلة للفتح بدون مفاتيح أو جهد.
- أن تكون اللوحات الإرشادية لمخارج الطوارئ مضيئة ويمكن رؤيتها بسهولة وتعمل في حال انقطاع التيار الكهربائي لمدة (90) دقيقة.

■ أن تكون سبل الهروب مضاءة ومزودة بطاقة احتياطية وتعمل عند انقطاع التيار الكهربائي لمدة (90) دقيقة.

■ أن تكون لوحة الطاقة الاستيعابية معلقة.

■ أن يكون هناك لوحات لسلالم الدرج حسب متطلبات كود البناء السعودي.

متطلبات التخطيط للطوارئ: يلتزم المستثمر بما يلي: ٣ / ١١ / ٩

■ إعداد خطة معتمدة للإخلاء والسلامة والوقاية من الحريق.

■ تدريب الموظفين على خطط الإخلاء وإجراءات السلامة والوقاية من الحريق.

متطلبات أنظمة الحماية من الحريق: يلتزم المستثمر بما يلي: ٤ / ١١ / ٩

■ تركيب طفايات الحريق بحيث لا يزيد الارتفاع عن 1500 ملم (1.5 م) عندما يكون وزن الطفاية

هن (١٨ كجم) فأقل ولا يزيد عن 1100 ملم (1.1 م) عندما يتجاوز وزن الطفاية 18 كجم،

والمسافة بين قاعدة الطفاية وأرضية الطابق لا تقل 100 ملم (10 سم).

■ صيانة طفايات الحريق بشكل دوري.

■ يُحظر تغطية مرش الحريق أو وجود دهان عليه إلا إذا كان من الشركة المصنعة، وفي حال

وجود صعوبة في تنظيفه فيجب استبداله برشاش جديد معتمد.

■ أن تكون لوحة تحكم الإنذار من الحريق مرتبطة بصمامات إمدادات المياه للمرشات والمضخات

والخزانات ومفاتيح ضغط الهواء وتدفق المياه.

■ 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.

■ أن تكون أبواب الحريق بحالة جيدة ويتم فحصها سنوياً.

متطلبات التخزين والنظافة العامة: يلتزم المستثمر بما يلي: ٥ / ١١ / ٩

■ أن يكون الموقع نظيف وخالي من تراكم المواد القابلة للاحتراق.

■ أن يكون التخزين منظم ومرصوص بشكل مستقر.

■ أن تكون المواد القابلة للاحتراق مخزنة ومفصولة بمسافة آمنة عن أجهزة التسخين ومصادر

الاشتعال الأخرى.

■ يُحظر التخزين الخارجي للمواد القابلة للاحتراق ضمن مسافة 3 م من المبنى المجاور.

■ أن تكون حاويات القمامة وعربات جمع الغسيل من مواد غير قابلة للاحتراق.

■ يُحظر تخزين المواد في المخارج وسلالم الدرج والمنحدرات والغرف الميكانيكية والكهربائية.

٦ / ١١ / ٩ متطلبات السلامة الكهربائية: يلتزم المستمر بما يلي:

- أن تكون التوصيلات الكهربائية من النوع القطبي أو النوع الأرضي ومحمية من التيارات العالية ومدرجة حسب (UL1363).
- أن تكون التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر وآمن بمقبس مثبت بشكل دائم (في الجدار).
- عدم استخدام التمديدات كبديل عن الأسلاك الدائمة.
- عدم لصق التمديدات الكهربائية في المباني والمنشآت أو تمديدها عبر الجدران والأسقف والأرضيات وتحت الأبواب أو الأثاث والسجاد وحمايتها من أي أضرار يمكن أن تتعرض لها سواء كانت بيئية أو مادية.
- المحافظة على التمديدات الكهربائية في حالة جيدة وتجنب عقدها.
- أن تكون التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر في مقبس معتمد.
- أن تكون التمديدات الكهربائية من التمديدات التي يتوفر بها خطوط أرضية حتى تتوافق مع الأجهزة الكهربائية المحمولة التي تحتوي على خطوط أرضية أيضاً.
- استخدام التمديدات الكهربائية في توصيل الأجهزة الكهربائية المحمولة فقط باستثناء الدفايات الكهربائية المحمولة حيث يجب أن توصل مباشرة في مقبس معتمد.
- ألا تقل مساحة مقطع سلك التوصيلة الكهربائية عن السعة المقدرة للجهاز الكهربائي المحمول.
- أن تكون مساحة العمل الخاصة بصيانة معدات الخدمات الكهربائية مطابقة للأبعاد المطلوبة.
- توفير أغشية معتمدة لجميع علب التوزيع والمفاتيح والمآخذ الكهربائية ويحظر الكود استخدام العلب الكهربائية المكشوفة.
- يُسمح باستخدام الأسلاك المؤقتة لتركيبات الطاقة الكهربائية وتجهيزات الإضاءة لمدة لا تتجاوز 90 يوماً على أن تتوافق هذه التمديدات مع متطلبات (NFPA-70) ويستثنى من هذه المدة: الأسلاك المؤقتة خلال فترة البناء والترميم والإصلاحات أو الهدم أو الأنشطة المماثلة (605.9).
- يُحظر استخدام المحولات متعددة المآخذ بكافة أنواعها ما لم تكن متوافقة مع متطلبات (NFPA-70).
- تمييز أبواب غرف لوحة التحكم الكهربائية بلوحة مقروءة وواضحة للعيان مكتوب عليها "غرفة كهربائية" أو "Electrical Room".
- أن تكون أبواب الغرف الكهربائية مزودة بذراع فتح بالدفع يفتح باتجاه خروج الأشخاص.

٧ / ١١ / ٩ متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية: يلتزم المستمر بما يلي:

- يحظر استخدام الأشجار الطبيعية المقطوعة باستثناء إذا كان الموقع محمي بمرشات جريق

■ في حال تم استخدام الديكورات والفواصل القابلة للاحتراق يجب أن تكون ضمن النطاق المحدد للسلامة.

٨ / ١١ / ٩ متطلبات المواد الخطرة: يلتزم المستمر بما يلي:

- يجب فصل المواد المخزنة الغير متوافقة في حاويات عندما تزيد سعة هذه الحاويات عن 2 كجم أو 2 لتر بإحدى الطرق التالية:
 - لا تقل مسافة الفصل بينهما عن 6م.
 - تركيب حاجز مقاوم للحريق لا يقل ارتفاعه عن 45 سم بين هذه الحاويات.
 - وضع المواد السائلة والصلبة في خزانات مخصصة للمواد الخطرة.
 - وضع الغازات المضغوطة في الخزانات المخصصة لها والحرص على عدم تخزين المواد الغير متوافقة داخل هذه الخزانات.
- أن تكون رفوف تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق منظمة.
- أن يكون تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق التي تزيد عن 38 لتر في خزانات مخصصة.
- يُمنع استخدام أسطوانات وخزانات غاز البترول المسال في الأقبية أو الحفر أو الأماكن المماثلة التي يمكن أن يتجمع فيها الغاز.
- 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 (7.08 م³) وأسطوانات الغازات المضغوطة المسالة القابلة للاشتعال التي لا تزيد سعتها عن 18 كجم عند درجة الحرارة والضغط العادية.
- عدم تخزين أو استخدام الغازات السامة والشديدة السُمية ضمن المبنى باستثناء الأسطوانات ذات السعة التي لا تتجاوز (0.566 م³) عند درجة الحرارة والضغط العادية حيث يسمح بوضعها في خزانات مخصصة للغازات.
- وضع علامات تحذيرية مرئية وفق (NFPA-704) للتعريف بالمواد الخطرة الموجودة في الحاويات الثابتة والخزانات فوق الأرض وعند مداخل الموقع التي يتم فيها تخزين هذه المواد أو توزيعها أو استخدامها أو تداولها وفي مداخل ومواقع معينة يحددها مسؤول الحريق وذلك للكميات التي تتطلب ترخيصاً.

■ ألا تتجاوز الكمية الإجمالية للمواد الخطرة المخزنة أو المعروضة عن الكميات المحددة منطوقاً بالجدول (Table) كانت مواد صلبة غير قابلة للاشتعال أو مواد سائلة غير قابلة للاشتعال أو الاحتراق (5003.11).

■ يُمنع وجود المركبات التي تعمل بالوقود السائل أو الغازي داخل المباني باستثناء ما يلي:



- إذا كانت البطارية مفصولة.
- كمية الوقود في خزان المركبة لا تتجاوز الربع أو 19 لتر (أيهما أقل).
- خزانات الوقود مغلقة بإحكام لمنع العبث.
- عدم تزويد أو تفريغ الوقود للمركبات داخل المبنى.
- في حال توفر الرافعات الشوكية ومنظفات الأرضيات والمعدات المماثلة التي تعمل بالطاقة يجب مراعاة الآتي:
- أن تكون أجهزة شحن البطاريات من نوع معتمد.
- توفير تهوية معتمدة في مناطق شحن البطاريات.
- توفير طفاية حريق لا تقل كفاءتها عن (4-A:20-B: C) ضمن مسافة 6 متر من شاحن البطارية.
- 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.
- أن يتم إجراء الإصلاحات التي تستخدم اللهب المكشوف أو اللحام بالإضافة إلى الإصلاحات في أنظمة الوقود والأنظمة الكهربائية في مواقع معتمدة خارج المبنى أو في مناطق معتمدة خصيصاً لهذا الغرض.
- في حال استخدام الدفايات الخارجية المحمولة التي تعمل بالغاز ضمن الحدود الآمنة والمسافات المحددة.
- يمنع تخزين أو استخدام أجهزة التدفئة الخارجية المحمولة التي تعمل بالغاز في الأماكن التالية:
- داخل أي إشغال في حال كانت متصلة بأنبوبة الغاز
- داخل الخيام أو المظلات أو المنشآت الغشائية.
- ويستثنى من ذلك ما هو مسموح به في القسم (6.20) من (NFPA58).
- أن تبعد الدفايات الخارجية عن المباني والمواد القابلة للاحتراق كالديكورات والزخارف والمظلات وما شابهها والمخارج أو منافذ الخروج مسافة لا تقل عن 1500 ملم.
- أن تزود أجهزة التدفئة الخارجية المحمولة التي تعمل بالغاز بمفتاح يغلّق بشكل آلي مسار تدفق الغاز في حال ميل الأجهزة أكثر من 15 درجة من المستوى العمودي.
- ألا تتجاوز سعة الأسطوانة المستخدمة في تشغيل هذه الدفايات عن 9 كجم.

١٢ / ٩ مواصفات المواد وجودة التنفيذ: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ١٢ / ٩

يجب مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق كما وردت بكود البناء السعودي

العام (SBC201).

- ٢/١٢/٩ عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع، ممرات المشاة، المسارات المخصصة للدراجات الهوائية أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- ٣/١٢/٩ اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ المباني طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات اختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكاتب استشارية مؤهلة من وزارة البلديات والإسكان.
- ٤/١٢/٩ تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفر السقالات، والسلالم، وضمان التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.

١٠- المرفقات

١ / ١٠ نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (.....) لعام ١٤٤٧ هـ الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة أنشطة

الصناعات الخفيفة على القطع أرقام (360+359+358+357) بالمخطط رقم (1/224) غرب الدمام.

حفظه الله

معالي أمين المنطقة الشرقية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤٤٧ هـ المتضمن رغبتكم إنشاء وتشغيل وصيانة أنشطة الصناعات الخفيفة على القطع أرقام (360+359+358+357) بالمخطط رقم (1/224) منطقة (ب) بصناعية دله غرب الدمام، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة الموقع على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة. نتقدم لمعاليتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

سعر المتر المربع		قيمة الأجرة السنوية (ريال)		القيمة الإجمالية لكامل مدة العقد	
		غير شاملة ضريبة القيمة المضافة		غير شاملة ضريبة القيمة المضافة	
رقماً	كتابة	رقماً	كتابة	رقماً	كتابة
(2,696 م2) (ألفان وستمائة وستة وتسعون متراً مربعاً)					المساحة

**** قيمة الأجرة السنوية أعلاه لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.**

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا ضمان بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم الشركة/ المؤسسة										
										رقم السجل التجاري:
				بتاريخ:						صادر من:
				العنوان:						هاتف:
				الرمز البريدي:						ص.ب:
				تاريخ التقديم						فاكس:
										التوقيع





٢ / ١٠ المخطط العام وكروكي الموقع

البيانات العامة:

المدينة / المنطقة	غرب الدمام
الحي	صناعية دلة
المخطط	224/١
القطعة	360+359+358+357
رقم المخطط	ص. 2 - صناعية خليجة
المساحة	2, 2696
X	25.4423978
Y	60.02339004

استثمر المنطقة صناعية خليجة دلة
360+359+358+357

الصور الجوية للمنطقة:

الاحصاءات - أرقام الأبنية

رقم البناية	مساحة البناية	مساحة الأرض
1	1000.00	1000.00
2	1000.00	1000.00
3	1000.00	1000.00
4	1000.00	1000.00
5	1000.00	1000.00
6	1000.00	1000.00
7	1000.00	1000.00
8	1000.00	1000.00
9	1000.00	1000.00
10	1000.00	1000.00

ملاحظات:

مساحة الأرض: 2, 2696 م²

نسبة البناء: 60% من مساحة الأرض

ارتفاع البناء: 1 طابق

نوع البناء: صناعي

تاريخ البناء: 2023

٣/١٠ محضر تسليم الموقع

حيث أجرت أمانة المنطقة الشرقية على المستأجر..... الموقع الموضح معلومات عنه أعلاه بغرض استخدامه في نشاط إنشاء وتشغيل وصيانة أنشطة الصناعات الخفيفة على القطع أرقام (360+359+358+357) بالمخطط رقم (1/224) منطقة (ب) بصناعية دله غرب الدمام، بموجب عقد الإيجار المبرم معه.

علية أقر أنا الموقع أدناه / بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر الموقع المذكور في يوم بتاريخ/...../1447هـ بعد أن قمت بمعاينة الموقع معاينه تامة نافية للجهاالة شرعاً وأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع. حدود الموقع:

الاتجاه	حسب الطبيعة	بطول	حسب الصك	بطول	حسب المخطط	بطول
شمالاً						
شرقاً						
جنوباً						
غرباً						

مساحة الموقع: (م٢) ()

ممثل الأمانة

الإدارة:

البلدية:

اعتماد:

المستثمر:

الاسم:

التوقيع:

٤ / ١٠ إقرار من المستثمر: يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (40152) في 1441/06/29هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
 - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم (4600402464/1) في 1446/11/20هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (4400905854/1) وتاريخ 1444/11/26هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
 - الاشتراطات البلدية للورش المهنية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4600172996/1) وتاريخ 1446/06/21هـ وما يستجد عليها من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
 - الاشتراطات البلدية للمصانع الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4700015617/1) وتاريخ 1447/01/14هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
 - اشتراطات ورش إصلاح وسائل النقل الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4600862909/1) وتاريخ 1447/01/20هـ وما يستجد عليها.
 - اشتراطات المستودعات والمخازن الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4600327053/1) وتاريخ 1446/10/08هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
 - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (4600568431/1) وتاريخ 1446/11/21هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
 - كافة الأنظمة واللوائح والاشتراطات البلدية والقواعد والأدلة المتعلقة بالمشروع محل المنافسة، والصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية والمركز الوطني للالتزام البيئي والدفاع المدني.
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
٤. أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة:



الهوية:

الاسم:

رقم الهاتف:

رقم الجوال:

التاريخ:

التوقيع: