

بلدية محافظة أبو عريش

كراسة

الشروط والمواصفات

اسم المشروع: تطوير وتنفيذ البنية التحتية

لمخطط رح أبو عريش رقم (153)

فهرس المحتويات

3	أ- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة
4	ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات
6	ج- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة
7	1. المقدمة
8	2. وصف الموقع
8	3. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم
8	من يحق له دخول المنافسة:
16	4. واجبات المطور العقاري قبل تقديم العرض
17	5. ما يحق للأمانة وللمطور قبل وأثناء فتح المظاريف
18	6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع
22	7. الاشتراطات العامة
32	8. الاشتراطات الخاصة
44	9. الاشتراطات الفنية
60	10. المرفقات
63	بيان مخططات نسبة التملك للمستثمر
63	مخططات نسبة التملك للمستثمر

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 Furas.momra.gov.sa "فرص" باستثناء أصل خطاب الضمان

البنكي، فيقدم الأصل في

ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه أسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

م	المستند	مرفق؟	موقع؟
ملف العرض المالي ويحتوي على			
1-1	نموذج العطاء موقع ومختوم بختم المطور العقاري.		
1	2-1 خطاب ضمان بنكي لصالح الأمانة ساري المفعول لمدة ستة أشهر من تاريخ آخر موعدا لتقديم العطاءات وقابلاً للتمديد عند الحاجة، صادراً من بنك سعودي أو بنك أجنبي، على أن يكون البنك معتمداً في كلا الحالتين لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون خطاب الضمان غير مشروط وغير قابل للإلغاء وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي وتكون قيمة هذا الضمان (500,000 ريال) (خمسمائة ألف ريال سعودي) ولن تلتفت الأمانة إلى أي عرض يقدم دون أن يكون مصحوباً بالضمان.		
ملف العرض الفني ويحتوي على			
1-2	عقد الشركة وجميع قرارات الشركاء بالتعديل عليه.		
2	2-2 تفويض أو توكيل داخل بوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).		
3-2	صورة سارية المفعول من السجل التجاري للشركة/ المؤسسة.		
4-2	صورة شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.		
5-2	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.		

على المستثمر قبل إغلاق الظرف أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (صح) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختوماً إذا كان ذلك مطلوباً. ملحوظة: سيتم استبعاد العروض التي تتضمن ضمان بنكي ساري لمدة أقل من المدة المطلوبة بهذه الكراسة.

ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

الأمانة	مالك الموقع (أمانة منطقة جازان-بلدية محافظة أبو عريش)
المشروع	هو تخطيط وتطوير وتنفيذ البنية التحتية لمخطط رح أبو عريش رقم (153) المراد تصميمه وتطويره وتزويده ومدته بالخدمات الأساسية من المطور العقاري بالموقع المحدد
العقار	هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها والتي يقام عليها المشروع
الجهات ذات العلاقة	جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها.
المستثمر (المطور العقاري)	هو شركة أو مؤسسة أو فرد متقدم لمزاولة نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات
مقدم العطاء	الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
المنافسة	فتح المجال للمنافسة بين المطورين العقاريين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة الأمر السامي الكريم رقم (40152) وتاريخ 1441/06/29 هـ والمعدلة بالأمر السامي رقم (40152) وتاريخ 1442/07/18 هـ والمعدلة بالأمر السامي رقم (48843) وتاريخ 1442/08/26 هـ ، والتعليمات بموجب التنفيذية لها وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة
المنافسة الإلكترونية	يقدم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة بإحدى الطرق الآتية: ١- عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa ٢- عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع.
أعمال المشروع	تطوير مخطط رح أبو عريش رقم (153) ويهدف هذا المشروع إلى أعمال إنشاء بنية تحتية شاملة تضمن توفير جميع الخدمات الأساسية، من السفلة ، وتركيب

<p>الأرصفة والإنارة، واعتماد التصاميم من قبل الأمانة والجهات ذات العلاقة (الجهات الخدمية وغيرها)، لضمان تنفيذ المشروع طبقاً للمواصفات والشروط المحددة.</p>	
<p>يخضع المشروع للقرار الوزاري الصادر برقم ٤١٠٠٢٧٦٧٤٢/١٠ وتاريخ ١٤٤٢/١١/٢٦ هـ المتضمن دليل (مقطع الطرق المحدث، لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي البرقي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ وتعديلاتها والتعليمات التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ،، والتعاميم والقرارات ذات الصلة، وضوابط تطوير الأراضي المخططة والمخصصة لبرامج الدعم السكني واستثمارها الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤٦٠٠٢٩٢٤٥٩/٢ وتاريخ ١٤٤٦/١١/١٠ هـ</p>	<p>الإطار التنظيمي والتزامات المشروع</p>
<p>يطرح على المطورين العقاريين فرصة التنافس من خلال تقديم أقل نسبة تملك مئوية من إجمالي مساحة الأراضي السكنية بعد اكتمال أعمال التطوير، ويشمل ذلك القطع السكنية الموضحة تفصيلاً في الجدول المرفق بالكراسة كما هي موضحة بالجدول المرفق بهذه الكراسة</p>	<p>عوائد الفرصة الاستثمارية</p>

ج- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان على بوابة الاستثمار (فرص)	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحده الأمانة	إعلان نتيجة المنافسة
	تحده الأمانة	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة والمطور العقاري، وإذا لم يتم توقيع المطور العقاري على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد

١. المقدمة

ترغب بلدية محافظة أبوعريش في طرح منافسة عامة عن طريق المنافسة الإلكترونية من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" عن طريق التأهيل الفني للمستثمرين المتقدمين على هذه المنافسة وذلك بغرض تخطيط وتطوير وتنفيذ البنية التحتية مخطط رح أبو عريش رقم (153) ، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط ومواصفات، والتي توضح المعلومات التي يجب على المطورين العقاريين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

ونظراً لأهمية المشروع التي تركز على معايير عالمية ومواصفات يجب التقيد بها عند تقديم العطاءات وأن جميع عناصر المشروع تعتبر مكتملة وتدعم مبادرات عديدة، فإن على المطور العقاري الذي ترسو عليه المنافسة أن يقوم بتنفيذ كافة عناصر المشروع وفقاً لأعلى المعايير العالمية وأن يتقيد بكافة عناصره ليحقق الغرض من المشروع، وأن يكون المتقدم لديه تراخيص للأنشطة المزمع إقامتها.

وتهميب الأمانة بالمطورين العقاريين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات ومواصفات الفنية والجوانب القانونية، والتزامات المطور العقاري، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها.

وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات أو أفكار تدعم المشروع من المطورين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية: التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:

- إدارة التخصيص والاستدامة المالية - بلدية محافظة أبوعريش.

- العنوان الوطني: رقم المبنى: 2560 / الرمز البريدي: 84711 / الرقم الإضافي 6159 -

- الموقع الإلكتروني: furas.momah.gov.sa

٢. وصف الموقع

تطوير عقاري لأراضي مخططة (نشاط) التشييد وإدارة العقارات تنفيذ كافة الخدمات والاعمال المطلوبة لتأهيل وتطوير المخطط	النشاط
أعمال التصميم والتنفيذ ومد المخطط بأعمال البنية الأساسية الإلزامية (الطرق والارصفة والانارة) وفق اشتراطات الجهات المعنية	وصف النشاط
مخطط رح أبو عريش رقم (153)	موقع العقار
محافظة أبو عريش	
153	رقم المخطط
°17.007254	الإحداثيات
°42.876238	
ارض مخططة (مخطط معتمد)	نوع الموقع
9 مليون م ²	مساحة المخطط
7049	عدد قطع الأراضي



المنافسة ويحق للأمانة استبعاد الشركات أو المؤسسات أو المطور العقاري الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار وذلك بناء على المادة رقم (١٤ - البند ثانياً - الفقرة 3) من اللائحة.

2/1/3: يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي

3/1/3: يلتزم المطور العقاري والعاملين لديه والشركات التابعة له، وكل من له علاقة مباشرة بتنفيذ وتأمين الخدمات التي تتضمنها هذه المنافسة، عدم مخالفة الأحكام الواردة بسلوكيات وأخلاقيات المهنة وغيرها من القواعد التي نصت عليه الأنظمة المعمول بها أو المفروضة عليهم بموجب عضويتهم في أي منظمة مهنية أو هيئة ذات علاقة وفي كل الأحوال يلتزم بعدم الحصول أو محاولة الحصول على ميزة غير مستحقة بأي طريقة كانت أو تقديم أي منفعة سواء مادية أو معنوية للحصول على معاملة تفصيلية من موظفي الجهة المتعاقدة في كافة مراحل تنفيذ المنافسة أو أي عقد ينتج عنها.

4/1/3: يلتزم المتنافس والعاملون لديه والشركات التابعة له، وكل من له علاقة مباشرة أو غير مباشرة بتنفيذ وتأمين الخدمات المضمنة في نطاق هذه المنافسة، بإبلاغ الجهة المتعاقدة والإفصاح كتابة عن أي حالة تعارض في المصالح أو أي مصلحة خاصة نشأت أو ستنشأ عن أي تعامل يكون مرتبطاً بأنشطة الجهة المتعاقدة، وذلك وفقاً لللائحة تنظيم تعارض المصالح

5/1/3: ستقوم البلدية بإطلاع كافة المتنافسين على المعلومات ذات العلاقة بنطاق العمل في المنافسة وتقديم الايضاحات والبيانات اللازمة قبل ميعاد تقديم العروض بوقت كاف وتلتزم الجهة المتعاقدة عدم التمييز بين المنافسين في أي مما سبق، كما سيتم إخطار كافة المتقدمين للمنافسة بأي تغيرات تطرأ على المنافسة عبر البريد الإلكتروني أو أي وسيلة أخرى معتمدة على النحو المبين بأحكام النظام واللائحة والتعليمات التنفيذية

2/3: لغة العرض:

1/2/3: لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلي مقدم العرض 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

2/2/3: 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.

3/3: مكان تقديم العروض:

تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية عبر بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"، 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 المطور العقاري وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة بمقر
إدارة التخصيص والاستدامة المالية – بلدية محافظة أبوعريش
العنوان الوطني: رقم المبنى: 2560 / الرمز البريدي: 84711 / الرقم الإضافي: 6159

4/3 موعد تقديم العروض:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالصحف الرسمية ، وبوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص "

5/3 موعد فتح المظاريف:

موعد فتح المظاريف حسب الموعد المحدد بالإعلان بالصحف الرسمية، وبوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص " .

6/3 تقديم العرض

1/6/3: يقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية على بوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص ، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

2/6/3: 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 المطور العقاري وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المطور العقاري بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال على الرقم ١٩٩٠٤٠ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

3/6/3: في حال رفع البيانات وتقديم الأوراق على بوابة " فرص " فإنه لا يمكن التعديل أو الإضافة عليها بعد ذلك.

4/6/3: يستبعد أي عطاء لا يتطابق نشاطه في السجل التجاري مع نشاط المنافسة.

5/6/3: على المطور العقاري استيفاء نموذج العرض المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد ، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

7/3: نظام المنافسة:

تخضع هذه المنافسة للمادة الثالثة عشر البند رقم 2 من لائحة التصرف في العقارات البلدية ، الصادرة بالأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتعديلاتها والتعليمات التنفيذية لها والقرارات ذات الصلة. وضوابط تطوير الأراضي المخططة والمخصصة لبرامج الدعم السكني واستثمارها الصادرة بالقرار الوزاري رقم

٤٦٠٠٢٩٢٤٥٩/١ وتاريخ ١٤٤٦/١١/١٠هـ

8/3: مايجب مراعاته عند اعداد العرض

1/٨/3 التدقيق الشامل في الوثائق: قبل تقديم العرض من الضروري إجراء دراسة شاملة ودقيقة لكراسة الشروط والمواصفات والتزامه بالشروط المحددة ضروري، وأي تجاهل لهذه الشروط قد يؤدي إلى استبعاد عرضك عند تسليم العطاء، ويعتبر ذلك إقراراً منك بأن جميع المعلومات والبيانات التي ذكرتها صحيحة وملتزمة بما ورد في كراسة الشروط والملحقات المرتبطة بها.

2/٨/3 الالتزام التام بالمواصفات المحددة: يجب تقديم العرض بالتماشي التام مع متطلبات كراسة الشروط والمواصفات ولا يسمح بإجراء أي تعديلات على النص، أو التحفظ على أي من بنوده أو حذف أي جزء منه. سيتم استبعاد العروض التي لا تلتزم بذلك.

4/٨/3 صحة ودقة العرض: يمنع كشط أو محو أو طمس أي جزء من العرض في حالة الحاجة إلى إجراء تصحيحات أو تعديلات، يجب أن تُكتب تلك التصحيحات أو التعديلات من جديد، باستخدام الحروف والأرقام، ويجب توقيعها وختمها من قبل المطور العقاري لضمان صحتها.

9/3: بيان نسبة التملك من الاراضي المطورة:

1/9/3 تحديد نسبة التملك المقدمة: يلتزم المطور العقاري بالمنافسة على تحديد أقل نسبة تملك مئوية من إجمالي مساحة القطع المطورة بعد اكتمال أعمال التطوير وعلى المطور العقاري اختيار القطع المطلوبة للتملك وتحديد أرقامها ومساحاتها من القطع السكنية المبينة في الجدول المرفق بالكراسة مع مراعاة ان تكون هذه القطع المطلوبة متجاوزة وتعبئتها في نموذج العطاء المرفق.

2/9/3 استبدال أو استبعاد القطع المخصصة: للأمانة الحق في استبدال أو استبعاد القطع المخصصة للتنازل داخل المخطط في حال وجود عوائق تخطيطية، أو تنظيمية، أو إدارية أو أسباب أخرى تحول دون استلام المطور العقاري لها وفي حال استبعاد القطع ستقوم الأمانة باختيار قطع أخرى بديلة.

3/9/3 التعامل مع المساحات المتبقية من نسبة التملك: في حال تبقت مساحات من النسبة المحددة للتملك بعد اختيار المطور للقطع المطلوب تملكها من بين القطع المتاحة، تعتبر هذه المساحة لاغية ولا يحق للمستثمر المطالبة بها بأي شكل. وعلى المطور تدوين القطع المطلوب تملكها موضحاً رقم القطعة ومساحتها بالتفصيل، ولا يحق له المطالبة بأي قطع أخرى أو استبدالها.

4/9/3 افراغ القطع المراد تملكها: يحق للمطور العقاري طلب الإفراغ الجزئي من قبل المالك بعد إنجاز نسبة

محددة من الأعمال .

ويشترط أن يبقى المطور مسؤولاً عن استكمال جميع الأعمال المتبقية وفقاً للعقد حتى التسليم النهائي ويعتبر الإفراغ الجزئي جزءاً مكماً للعقد ولا يعفى المطور من أي من التزاماته التعاقدية الأخرى بأي شكل من الأشكال
10/3: تكلفة اعداد العروض.

يتحمل المتنافسون جميع التكاليف المرتبطة بالمنافسة، وليس للأمانة أي مسؤولية لتغطية تكاليف المتنافسين في إعداد العروض والتي تتضمن تلك التكاليف التي يكبدها المتنافسون للقيام بالعناية الواجبة، والتكاليف المتعلقة بتقديم أي معلومات إضافية للجهة، بالإضافة إلى التكاليف المرتبطة بأي مفاوضات مع الجهة المتعاقدة، كما يجب على المتنافسين تزويد الأمانة بأي توضيحات مطلوبة طوال مدة المنافسة، دون إلزام الأمانة بتغطية التكاليف المرتبطة بذلك.

11/3 : مدة سريان العرض.

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

12/3 : الضمانات البنكية:

1/12/3 : يجب أن يُقدم مع العرض ضمان بنكي لصالح الأمانة ساري المفعول لمدة ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاءات وقابلاً للتمديد عند الحاجة صادراً من بنك سعودي أو بنك أجنبي، على أن يكون البنك معتمداً في كلا الحالتين لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون خطاب الضمان غير مشروط وغير قابل للإلغاء وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي وتكون قيمة هذا الضمان (5٠٠,٠٠٠ ريال) (خمسمائة ألف ريال سعودي) ولن تلتفت الأمانة إلى أي عرض يقدم دون أن يكون مصحوباً بالضمان

2/12/3 : يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان كما هو موضح أعلاه، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المطور العقاري، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد

3/12/3: في خلال عشرة أيام من استلام خطاب ترسيه المنافسة على المطور العقاري يجب أن يقوم بتسليم البلدية ضماناً بنكياً نهائياً غير مشروط وغير قابل للإلغاء وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، ويكون هذا الضمان صادراً لصالحها من بنك سعودي أو بنك أجنبي معتمداً

لدى البنك المركزي السعودي لهذا الغرض، وتكون قيمة هذا الضمان 5,000,000 ريال خمسة مليون ريال سعودي) ولا يفرج عن هذا الضمان إلا بعد إتمام إجراءات الاستلام النهائي المحدد في الشروط العامة.
4/12/3: لا يقبل الشيكات أو أي مستندات مالية أخرى.

5/12/3: يجوز أن يقدم الضمان من بنوك عدة، على أن يلتزم بموجبه كل بنك بأداء نسبة محددة من قيمة الضمان تكون محددة في خطاب الضمان المقدم من كل بنك بما يتساوى في قيمته الإجمالية مع الضمان المطلوب كحد أدنى.

6/12/3: إذا قدم الضمان من بنك أجنبي بواس مان من بنك أجنبي بواسطة أحد البنوك المحلية، يجب على البنك المحلي الالتزام بشروط وقواعد الضمانات البنكية المحددة في النظام واللائحة التنفيذية.
7/12/3: يكون الضمان واجباً ومستحق الدفع عند أول طلب من جانب الجهة المتعاقدة، دون حاجة إلى حكم قضائي أو قرار من هيئة تحكيم

8/12/3: يجب أن يكون الضمان غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن تكون قيمته خاليه من أية حسومات تتعلق بالضرائب، أو الرسوم، أو النفقات الأخرى
9/12/3: يجوز استبدال الضمانات البنكية من بنك لآخر، على ألا يفرج عن الضمان إلا بعد الحصول على الضمان البديل

13/3 : المصادرة / الإفراج عن الضمان.

1/13/3: يجوز للبلدية عند توافر أسباب مصادرة، الضمان العرض على لجنة الاستثمار لدراسة الحالة وتقديم توصية مسببة إلى صاحب الصلاحية في الترسية، مع الأخذ في الاعتبار الأثار المترتبة على المصادرة ومدة سريان الضمان، ويجوز للجهة طلب تمديد الضمان مدة معقولة إذا كانت إجراءات اتخاذ قرار المصادرة تتطلب ذلك
2/13/3: كلا يجوز مصادرة الضمان إلا للأسباب التي تم تقديم الضمان لأجلها، ويكون طلب المصادرة مقتصرًا على الضمان الخاص بالعملية التي أخل المتعاقد فيها بالتزاماته، ولا يمتد إلى مصادرة الضمانات الخاصة بالعمليات الأخرى لدى جهة واحدة أو عدة جهات
3/12/3: عند مصادرة الضمان الابتدائي في المنافسات، تقتصر المصادرة على جزء من قيمة الضمان منسوبة إلى قيمة الخدمات التي تمت ترسيته على المتعاقد.
4/12/3: إذا قررت البلدية مصادر الضمان، فتطلب مصادره من البنك مصدر الضمان مباشرة وباستخدام عبارة صريح، وعلى البنك الاستجابة لطلب المصادرة فوراً
5/12/3: يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة، ويفرج عن الضمان لأصحاب

العطاءات المقبولة والتي لم يرسى عليها المشروع بعد شهر من صدور قرار الترسية ولا يحق المطالبة بالإفراج عن الضمان إلا بعد ترسيه المشروع

14/3: مستندات العرض:

- يجب على المطور العقاري استيفاء المستندات التالية وختمها بالترتيل الواد ذكره:-
- 1/14/3 : يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة / المؤسسة أو وكيلها الذي وقع على العرض ومرفقاته لديه صلاحية التوقيع نيابة عن الشركة.
- 2/14/3 : تفويض أو توكيل داخل بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) لإثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- 3/14/3 : صورة سارية المفعول من السجل التجاري للشركة / المؤسسة.
- 4/14/3 : صورة شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.
- 5/14/3 : 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
- 6/14/3 : صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المطور العقاري غير سعودي.
- 7/14/3 : صورة إثبات العنوان الوطني
- 8/14/3 : آخر ميزانيتين معتمدتين للشركة / المؤسسة
- 9/14/3 : الهيكل الإداري والتنظيمي للشركة
- 10/14/3 : صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.
- 11/14/3 : التقرير الفني والبرنامج الزمني المقترح لإدارة وتشغيل وصيانة وتطوير المشروع
- 12/14/3 : نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة (التوطين)
- 13/14/3 : الرقم الضريبي للمنشأة
- 14/14/3 : أي مستندات أخرى تطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص
- 15/14/3 : أصل خطابات الضمانات البنكية وفق لما هو وارد بالكراسة.
- 16/14/3 : بيان يحدد عدد وأرقام القطع المختارة من الجدول من جدول القطع القابلة للتملك الواردة بالكراسة
- ### 15/3: سرية المعلومات:

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المطورين العقاريين عن طريق المنافسة تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى الجهة المختصة.

16/3 : ملكية وثائق المنافسة:

1/16/3: تعود ملكية وثائق المنافسة وجميع نسخها للأمانة ويجب على المتنافسين إتلاف تلك الوثائق وجميع نسخها عند طلب الأمانة ذلك

2/16/3: حقوق الطبع والنشر لأي وثائق ومواد مقدمة من الأمانة ضمن هذه المنافسة مملوكة للبلدية ، وعلى ذلك لا يجوز نسخ هذه الوثائق والمواد كلياً أو جزئياً ، أو إعادة إنتاجها أو توزيعها أو إتاحتها لأي طرف ثالث أو استخدامها دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الأمانة، وتجب إعادة جميع الوثائق التي قدمتها الجهة المتعاقدة فيما يتعلق بطلب تقديم العروض عند الطلب، دون الاحتفاظ بأي نسخ من قبل مقدم العرض أو أي شخص آخر.

17/3: حقوق الملكية الفكرية:

تكون الملكية الفكرية لمحتويات العرض الفائز أو العروض الفائزة للبلدية ويحق لها استعمالها وفق ما تراه مناسباً لتحقيق المصلحة العامة

18/3 : الإطارات والمراسلات

*يعد البريد الإلكتروني أحد الوسائل المعتمدة لكافة الإطارات والمراسلات المتعلقة بالمنافسة، وفي حال تعذر ذلك فيتم التواصل مع إدارة التخصيص والاستدامة المالية ببلدية محافظة أبوعريش.
*توفر البلدية المعلومات اللازمة عن الموقع وتتاح هذه المعلومات للمتقدمين في وقت واحد ، وأي سؤال تُجيب عليه البلدية يتم إرساله مع الإجابة لجميع المتقدمين، ولا تُقبل الاستفسارات التي تُقدّم إلى الأمانة قبل (١٠) عشرة أيام عمل من موعد فتح المظاريف

٤. واجبات المطور العقاري قبل تقديم العرض

1/4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة

على المطور العقاري دراسة كافة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء، ويعتبر بمجرد تسليمه للعطاء إقراراً منه بصحة المعلومات والبيانات التي ذكرها وكذلك كل ما ورد في كراسة الشروط والمواصفات والملحقات ويعد ملزماً بها نظاماً.

2/4 الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حال وجود غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المطور العقاري الاستفسار من الأمانة للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه ويكون ذلك عن طريق وكالة الاستثمار، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام عمل من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العروض، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، ويعتبر نسخة الخطاب الموجه للمستثمر عن طريق أحد وسائل التواصل المعتمدة أو عن طريق البريد الإلكتروني الموضح أدناه والمرسل للبريد الإلكتروني الخاص بالمطور العقاري المسجل ضمن عنوانه رداً رسمياً وعلى المطور العقاري الالتزام بما جاء فيه والرد على نفس البريد بالاستلام في حال وصوله له وتخلى البلدية مسؤوليتها في حالة عدم الرد بالاستلام علماً بأنه يشترط للرد على أية استفسارات أو إجابات أن تكون مرسلة إلكترونياً

3/4 معاينة الموقع:

قبل تقديم العرض، يجب من المطور العقاري إجراء معاينة دقيقة للموقع مانعة للجهالة شرعاً وذلك بالوقوف على الطبيعة ومعاينة الموقع المراد اعمال التطوير فيه وذلك لضمان الفهم الكامل لجميع جوانبه، وذلك وفقاً للحدود الموضحة في الكروكي المرفق. ويجب على المطورين أن يحصلوا بأنفسهم على المعلومات الكافية والشاملة حول العوامل التي قد تؤثر على الأسعار، الكميات، المخاطر، أو الالتزامات المتعلقة بالعقار من الضروري أن يتعرف المطور العقاري على الأوضاع السائدة في الموقع لضمان تقديم عطاء مستنير.

- بتقديم العطاء يعتبر المطور العقاري أنه قد اكتسب كل المعلومات اللازمة ويتنازل عن أي حق في الاعتراض أو الادعاء بوجود جهالة بعد ذلك بخصوص العقار أو أي من الأعمال المتعلقة به.

٤/٤ المحتوي المحلي

يجب على المتنافسين الالتزام بلائحة تفضيل المحتوى المحلي والمنشآت الصغيرة والمتوسطة والشركات المدرجة في السوق المالية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٢٤٥) وتاريخ ٢٩/٠٣/١٤٤١ هـ.

هـ. ما يحق للأمانة وللمطور قبل وأثناء فتح المظاريف

1/5 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للبلدية إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك أو لدواعي التخطيط. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات 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 جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

2/5 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 إلكترونياً عبر بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص".

3/5 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

4/5 تعديل العطاء:

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

هـ/هـ حضور جلسة فتح المظاريف

يحق للمستثمر أو مندوبة حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون المندوب المفوض الحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية لا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

1/6: الترسية والتعاقد

فرص جميع الإجراءات تتم إلكترونياً عبر بوابة الاستثمار في المدن السعودية

1/1/6: يتم استلام العطاءات المقدمة للمنافسة من قبل لجنة فتح المظاريف في الزمان والمكان المحددين لها ويتم استكمال باقي الإجراءات النظامية

2/1/6: تحال العروض الفنية إلى لجنة تحليل العروض الفنية لتحليلها وتأهيل المطورين الذين تنطبق عليهم الشروط ورفع التوصية بمقدمي العطاءات المجتازين فنياً.

3/1/6: بعد اعتماد تأهيل المطورين العقاريين فنياً تقوم البلدية ممثلة بإرسال خطاب إلكتروني للمتنافسين المجتازين فنياً عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص.

4/1/6: مع مراعاة المادة (التاسعة والأربعين) من التعليمات التنفيذية لللائحة، لا يجوز البدء في تنفيذ الأعمال المتعاقدة عليها قبل توقيع العقد، وتحدد الجهة المتعاقدة موعداً لتوقيع العقد، فإن تأخر عن الموعد المحدد دون عذر مقبول، يتم إنذاره بذلك، فإذا لم يحضر لتوقيع العقد خلال (١٥) خمسة عشر يوم عمل من تاريخ إنذاره يلغى قرار الترسية وذلك دون إخلال بحق الجهة المتعاقدة في الرجوع على صاحب العرض الفائز للتعويض عما يلحق بها من ضرر.

5/1/6: يتم إخطار من رست عليه المنافسة إلكترونياً لاستكمال الإجراءات عبر المنصة خلال المدة النظامية وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية خلال المدة النظامية وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

6/1/6: يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول (عن طريق المفاوضة)، الذي رست عليه المنافسة إن لم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

7/1/6: التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد

8/1/6: اللغة العربية هي اللغة المعتمدة في تفسير العقد وتنفيذه، ومع ذلك يجوز للطرفين استعمال إحدى اللغات الأجنبية في كتابة العقد أو منه إلى جانب اللغة العربية، وإذا وجد تعارض بين النص العربي والأجنبي يعمل بالنص العربي كما يكون الاعتماد فيما يتعلق بالمواصفات والمخططات على اللغة العربية.

9/1/6: تكون المراسلات المتعلقة بهذا العقد باللغة العربية، ومع ذلك يجوز للمستثمر استعمال إحدى اللغات الأجنبية مع ترجمتها على نفقته إلى اللغة العربية ويكون النص العربي هو المعمول به عند الاختلاف.

2/6: تسليم الموقع:

- 1/2/6: يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة بشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد، ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك.
- 2/2/6: في حال تأخر المطور العقاري عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ما لم توجد عوائق تمنع تسليم الموقع من قبل البلدية
- 3/2/6: يلتزم المطور العقاري أن يبدأ بالأعمال فور تسليم الموقع وعليه أن يقوم بها بالسرعة الواجبة وبدون تأخير، وفي حال التأخر عن الموعد المحدد يعتبر ذلك عدم جدية من المطور العقاري في البدء
- 4/2/6: بالأعمال، مما سيترتب عليه اتخاذ الإجراءات المتبعة في ذلك.
- 5/2/6: باستثناء ما قد ينص عليه العقد بخصوص تحديد أجزاء الموقع التي ستسلم للمستثمر من وقت لآخر والترتيب الذي ستسلم بموجبه هذه الأجزاء، ومن التقييد بأي مطلب وارد في العقد وبالنسبة الترتيب الذي سيجري بموجبه تنفيذ الأعمال، تقوم البلدية بتسليم المطور العقاري الجز اللازم من الموقع للبدء في الأعمال وذلك حتى يتمكن المطور العقاري من المباشرة بتنفيذ الأعمال.
- 6/2/6: في حال طرأ بعد الترسية أو توقيع العقد وجود أي عوائق أو إجراءات تحول دون تسليم
- 7/2/6: الموقع أو تنفيذ المشروع، فيتم إلغاء المنافسة أو العقد وذلك بموجب تعميم صاحب السمو الملكي وزير البلديات والإسكان رقم (٢٨٦٥١) بتاريخ 01/٠٦/1435هـ
- 8/2/6: يتم تقييم العروض المتقدمة للمنافسة وفقاً للمعايير والأوزان التالية:

م	عنصر رئيسي	وزن العنصر	عنصر فرعي	وزن العنصر الفرعي	النسبة المئوية %
1	الامكانيات والملاءمة	25%		100%	
1	يجب تقديم وإرفاق جميع الإثباتات وشهادات الإنجاز ومحاضر التسليم		إيرادات اخر 3 سنوات من مشروعات ذات صلة	20%	الاکثر من 350 مليون: 100% ما بين 250 و 350 مليون: 75% ما بين 200 و 249 مليون: 50% ما بين 100 و 199 مليون: 30% أقل من 100 مليون - 0%

م	عنصر رئيسي	وزن العنصر	عنصر فرعي	وزن العنصر الفرعي	(النسبة المئوية %)
1.2			عدد المشاريع ذات صلة المنجزة في الخمس سنوات الماضية	30%	لاكثر من 10:100%
					ما بين 8 و 10:90%
					ما بين 5 و 7:70%
					ما بين 2 و 4:50%
					1:30%
1.3			عدد المشاريع السابقة لأعمال اعتماد المخططات في الخمس سنوات الماضية	10%	لاكثر من 8:100%
					ما بين 5 و 7:90%
					ما بين 2 و 4:70%
					1:50%
1.4			نسبة التداول	20%	لاكثر من 5.1:100%
					ما بين 2.1 و 5.1:90%
					ما بين 1.1 و 19.1:70%
					ما بين 8.0 و 1:50%
					ما بين 5.0 و 79.0:30%
1.5			نسبة الدين الى حقوق الملكية	20%	ما بين 2 و 5.2:100%
					1.5<-:90%
					1<-:50%
					0.5<-:30%
2	القوى العاملة	20%	100%		
2.1			عدد العاملين تحت كفالة الشركة	10%	لاكثر من او يساوي 500:100%
					ما بين 400 و 500:75%
					ما بين 250 و 400:50%
2.2			عدد العاملين المخصصين لمشروع الأمانة	20%	لاكثر من 150:100%
					ما بين 125 و 150:75%
					ما بين 80 و 125:50%
2.3			عدد المدراء المشاريع الحاصلين على شهادة pmp او ما يعادلها اوخيرة عشرة سنوات تحت كفالة الشركة	15%	لاكثر من 2:100%-:90%
					1:70%
2.4			عدد مهندسين التخطيط العمراني او مهندسي العمارة تحت كفالة الشركة	15%	لاكثر من 2:100%-:90%
					1:70%
2.5			عدد مر اقي الموقع بخبرة تزيد عن خمس سنوات تحت كفالة الشركة	10%	لاكثر من 3:100%-:90%
					2:70%
2.6			عدد المساحين تحت كفالة الشركة	10%	لاكثر من 3:100%-:90%
					2:70%
2.7			عدد مر اقي الامن والسلامة	10%	لاكثر من 2:100%-:90%
					1:70%
2.8			عدد فني تشغيل برامج خرائط جغرافية	10%	لاكثر من 2:100%-:90%
					1:70%

م	عنصر رئيسي	وزن العنصر	عنصر فرعي	وزن العنصر الفرعي	النسبة المئوية %
3	الخبرات والقدرة على الأعمال التنفيذية	30%		100%	
3.1	يجب تقديم وإرفاق جميع الإثباتات وشهادات الإنجاز ومحاضر التسليم		عدد المشاريع السابقة لتنفيذ أعمال الطرق في الخمس السنوات الماضية	10%	لأكثر من 3: 100% - 0: 3-90%
3.2			عدد المشاريع السابقة لتنفيذ أعمال الإنارة في الخمس السنوات الماضية	10%	لأكثر من 3: 100% - 0: 2-60%
3.3			عدد المشاريع السابقة لتنفيذ أعمال البنية التحتية في الخمس السنوات الماضية	10%	لأكثر من 3: 100% - 0: 2-60%
3.4	يجب تقديم تعهد كتابي بالالتزام بتنفيذ الأعمال المختارة وفق مواصفات ومعايير الأمانة والاشتراطات المعمول بها		عدد خدمات البنية التحتية والإضافية والتي سيقوم بتنفيذها بنية تحتية	70%	2- 70% - 0: 3-100%
4	الوصول الجغرافي	10%		100%	
4.1			التأهيل مع أمانة جازان	100%	نعم=100% ، لا=0%
5	ضمان الجودة	15%		100%	
5.1	يجب تقديم وإرفاق جميع الإثباتات والشهادات والمستندات الداعمة.		هل يوجد شهادات سارية تتماشى مع معايير الصحة والسلامة؟	15%	نعم=100% ، لا=0%
5.2			كم عدد إصابات العمل الواقعة خلال السنتين الماضيتين؟	10%	0 = 100% - 1=90% - 2=70% - 3=50% - >3=30%
5.3			هل يوجد نظام أو سياسة معتمدة لإدارة النفايات/البيئة؟	10%	نعم=100% ، لا=0%
5.4			هل يوجد خطة معتمدة للطوارئ في حال حدوث حادث	10%	نعم=100% ، لا=0%
5.5			هل تحمل الشركة شهادات الجودة التالية؟		
5.5.1			ISO 9001:2008	5%	نعم=100% ، لا=0%
5.5.2			ISO 9001:2015	5%	نعم=100% ، لا=0%
5.5.3	ISO 45001:2018	5%	نعم=100% ، لا=0%		
5.5.4	TL9000:2016	5%	نعم=100% ، لا=0%		
5.6			هل يوجد خطة لضمان جودة التنفيذ؟	20%	نعم=100% ، لا=0%
5.7			خطة المخاطر	15%	نعم=100% ، لا=0%
6	التخطيط			100%	
6.1			منهجية تنفيذ مخرجات المشروع	100%	نعم=100% ، لا=0%

يعتبر المتنافس قد اجتاز العرض الفني إذا حقق 70% فأكثر من إجمالي التقييم للعروض الفنية.

٧. الاشتراطات العامة

1/7: الغرض من المشروع:

- 1/1/7: إن الغرض من العقد هو القيام بأعمال تمويل كافة أعمال التكاليف الخاصة بتطوير مخطط رح أبو عريش رقم (153) لأعمال التصميم والتنفيذ ومد المخطط بأعمال البنية الأساسية الإلزامية (الطرق والأرصفة والانارة) وفق اشتراطات الجهات المعنية ووفقاً لشروط ووثائق العقد ويشمل نطاق العمل ولا يقتصر على ما يلي:
- * القيام بكامل أعمال الدراسات الفنية والتصميمية اللازمة لتنفيذ الأعمال واعتمادها من الجهات ذات العلاقة ومزودي الخدمات الرفوعات المساحية - الدراسات الهيدرولوجية والدراسات الهيدروليكية والدراسات الجيوتقنية والدراسات البيئية أن وجدت
 - * دراسة الأثر المروري - الدراسات التصميمية للطرق والأسفلت - الدراسات التصميمية لشبكات توزيع الكهرباء "الجهد المتوسط الجهد المنخفض - المحطات الفرعية الخ) وخطوط الربط إن وجدت
 - * القيام بأعمال إعداد المخططات التصميمية لكامل الأعمال السابقة واعتمادها من الجهات ذات العلاقة ومزودي الخدمات.
 - * القيام بأعمال توريد وتنفيذ الأعمال والشبكات والخدمات السابقة داخل النطاق الزمني للعقد ووفقاً للمخططات والدراسات المعتمدة من الجهات السابقة ووثائق وشروط العقد وما يتضمن ذلك من توفير كافة الموارد من مواد - عمالة - معدات - كوادر فنية الأعمال المؤقتة والتكميلية وخلافة
 - * أخذ كافة التصاريح والفسوحات الخاصة بتنفيذ الأعمال من الجهات ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ الأعمال.
 - * إعداد خطط تنفيذ الأعمال (الأمن والسلامة والصحة - إدارة الجودة - الجداول الزمنية إدارة المخاطر) وخلافة
 - * توفير مكتب استشاري متخصص في الإشراف على تنفيذ الأعمال للإدارة والإشراف التام على كامل مراحل التنفيذ للأعمال بدءاً من تسليم الموقع حتى مرحلة الاستلام الابتدائي مروراً بمراحل الاختيارات والتشغيل التجريبي والرفع للأمانة للاعتماد.
- 2/1/7: يجب أن يقوم بتنفيذ الأعمال حسب الاشتراطات العامة والمواصفات الخاصة بكل بند الصادرة من وزارة البلديات والإسكان أو الجهات ذات العلاقة، وللقرار الوزاري الصادر برقم ٢٧٦٧٤٢ / ١٠ / ١٠٠٠ بتاريخ ١٤٤٢/١١/٢٦هـ المتضمن دليل (مقطع الطرق المحدث)، مع مراعاة التحديثات أو ما يستجد من قرارات أو

تعديلات عليها حتى تاريخ التسليم.

3/1/7: الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي وجميع ملحقاته وما يستجد عليه من تحديثات وما يتعلق به من قرارات أو أدلة تنفيذ وأن تكون جميع الأعمال مطابقة للمواصفات القياسية السعودية، في جميع مراحل التصميم والتنفيذ والتشغيل للمباني. يجب أن تكون كافة المواد وأصول الصنع من الأنواع المطابقة للمواصفات السعودية أو الموصوفة في العقد والمطابقة لتعليمات الوزارة ويجب أن تخضع من وقت لآخر لأية اختبارات قد يرى الاستشاري إجرائها في مكان صنع تلك المواد أو في الموقع أو في جميع تلك الأماكن أو في أي مكان آخر، يلتزم المطور العقاري بمراعاة كافة الشروط والمواصفات ومتطلبات الجهة المانحة للتراخيص

4/1/7: المشروع عبارة عن أرض فضاء والمطلوب تطويرها وتجهيز البنية التحتية لها وتقسيمها حسب المخطط المعتمد.

5/1/7: يتم تطبيق هذه المواصفات مع المستندات التالية (مع الالتزام بالنسخ المحدثة منها والإضافات والتعديلات الخاصة بها):

*- كتاب المواصفات مع المستندات التالية والإضافات والتعديلات الخاصة بها.

*- الكود السعودي للطرق

*- الأدلة الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.

*- المواصفات العامة لإنشاء الطرق الحضرية، وتحديثاتها.

6/1/7: أن الفصول الواردة في هذه المواصفات تعود في الأصل إلى الفصول المقابلة لها في المواصفات العامة.

وأية إشارة إلى المواصفات العامة) أو (الملحق) أو (قائمة الكميات الموحدة) أو (دليل الطرق) تعني العودة إلى الوثائق المدرجة أعلاه في حالة عدم كفاية ما ورد في المواصفات الخاصة لاي بند من العمل تتم العودة إلى متطلبات دليل الطرق والملاحق الأفضلية على المواصفات العامة.

7/1/7: على المطور أن يلتزم بجميع التعاميم وتعديلات المواصفات التي صدرت عن وزارة البلديات والإسكان حتى ولو كانت غير مذكورة صراحة في هذه المواصفات حيثما وردت بالمواصفات أو الرسومات أسماء لبعض المنتجات التجارية فقد ذكر ذلك لتحديد المستوى المطلوب للمنتج وللمقاول الحق الكامل في التقديم بمنتجات بديلة بحيث تكون من ذات المستوى أو أفضل منه، والأولوية للمنتجات السعودية

8/1/7 يتم استيفاء تكلفة أعمال التطوير التي سيقوم بها المطور العقاري من خلال نقل ملكية نسبة من صافي المساحة الإجمالية للأراضي بعد التطوير، على أن تكون المنافسة بين المطورين العقاريين على أقل نسبة تملك

بالإضافة إلى عدد خدمات البنية التحتية الإضافية التي سيقوم بتنفيذها المطور علماً بأن نسبة التملك المقدمة ضمن عطاءات المنافسة الاستثمارية من هذه الأراضي لا تتجاوز النسبة (٢٠٪) من صافي المساحة الإجمالية للأراضي بعد التطوير ويستثنى من الأراضي المتنازل عنها من قبل البلدية ما يقع منها على شارع تجاري، ولا يتم الإفراغ إلا بعد الاستلام النهائي للأراضي بعد التطوير، والتأكد من سلامة تنفيذ كامل عناصر المشروع.

2/7: تأمين الخدمات الأساسية للمشروع (سفلتة - إنارة - خدمات أخرى)

يتولى المطور العقاري تأمين الخدمات لمقرات العمل الخاصة به للمشروع من (سفلتة أرصفة - إنارة وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المطور العقاري أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات الصلة، والبلدية غير مسؤولة عن التأخر في إيصال الخدمات.

3/7: البرنامج الزمني للتنفيذ :

3/1/7: يلتزم المطور العقاري ان يقدم للأمانة البرنامج الزمني المرحلي لتنفيذ الأعمال محل العقد فور استلام الموقع، متضمناً المراحل المختلفة من إعداد الدراسات والتصاميم - أخذ الاعتمادات اللازمة من الجهات ذات العلاقة - أعمال التنفيذ - الاختبارات والتشغيل التجريبي - تسليم الأعمال والإغلاق على ان يتم الرفع للبلدية لأخذ الموافقة على برنامج العمل خلال 15 يوم عمل من تسليم الموقع)

2/1/7: الانتهاء والبدء بأعمال تنفيذ تطوير الأراضي، على ألا تزيد الفترة للإجراءات والاعتمادات ما قبل البدء بأعمال التنفيذ عن ١٢٠ يوم من تاريخ تسليم الموقع، وفي حال لم يتم الالتزام بهذه الفترة ولم يتم البدء بتنفيذ المشروع أو رأيت البلدية عدم جدية المطور العقاري بتقديمه التصاميم والدراسات اللازمة حسب ما هو مدون بهذه الكراسة يحق لها إلغاء المشروع وسحبه منه دون أدنى مسؤولية على الأمانة ولا يحق للمطور العقاري مطالبة الأمانة بأي نوع من أنواع التعويضات الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة.

4/7: كفاية العرض:

1/4/7: يلتزم المطور العقاري باستكمال معلوماته قبل تقديم عطاءه وتؤكد من أن النسبة التي دونها في جدول النسب تكفي لتغطية جميع التزاماته المترتبة عليه بموجب العقد وغيرها من الأمور والأشياء الضرورية لإنجاز وصيانة الأعمال بشكل متقن وسليم.

2/4/7: في حال اعترض المطور العقاري اثناء تنفيذ الاعمال أي صعوبات مادية أو عقبات غير عادية لم يكن في

إمكان أي مستثمر له سابقة أعمال مماثلة توقعها عقلاً فإن عليه أن يقوم فوراً وفي موعد مع لا يتجاوز عشرة أيام من تاريخ اكتشاف هذه الصعوبات والعقبات بإخطار الأمانة بذلك خطياً ارفاق تقرير تفصيلي بذلك متضمناً رأيه في التكاليف الإضافية بسبب تلك الصعوبات والعقبات إذا تأكد من وقوعها وذلك للنظر في التقرير من الأمانة وتقرير ما يراه مناسباً بشأنه.

5/7: التنازل للأخرين

لا يحق للمطور أن يتنازل للغير عن العقد أو عن أي جزء منه أو أي مصلحة تنشأ عنه وتترتب عليه، بدون الحصول على موافقة خطية مسبقة من صاحب الصلاحية.

6/7: الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المطور العقاري بعد القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة مع تحمل تكاليف أي رسوم لأي إجراء والأمانة غير مسؤولة عن التأخر في الحصول على التراخيص والموافقات من الجهات ذات العلاقة.

7/7: تنفيذ الأعمال:

1/7/7: يتم اختيار المكاتب الهندسية المؤهلة من منصة تأهيل المكاتب الهندسية الخاصة بالأمانة أو تأهيل أحد المكاتب المقترحة من المطور العقاري عن طريق منصة تأهيل المكاتب الهندسية بالأمانة ان وجدت.
2/7/7: يجب أن يكون المطور العقاري أو من يقوم بتكليفهم بالقيام بأعمال التطوير مصنفاً لدى الجهات ذات العلاقة في مجال الأعمال التي تم أسندها إليه ولديه سابق خبرة في تنفيذ مثل هذه الأعمال، كما يشترط أن يكونوا مشتركين بعضوية الهيئة السعودية للمهندسين لمن تنطبق عليه الاشتراطات كل بحسب تصنيفه، وعلى المطور العقاري الالتزام بالتعاقد مع مكتب معتمد (استشاري) (المشروع معتمد من الأمانة المنطقة أو أكثر لإتمام إجراءات تنفيذ التصاميم المطلوبة واخذ الاعتمادات عليها من الجهة المالكة وكذلك الإشراف على المطور العقاري في أعمال تنفيذ تطوير الأراضي، كما يجب على المطور العقاري أن يقدم شهادات الخبرة السابقة لمقاولي التنفيذ معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديتهم للأعمال التي التزموا بها.

3/7/7: على المطور العقاري أن يقوم بتنفيذ وصيانة وإتمام الأعمال المنصوص عليها بالعقد، وعليه أن يتقيد بتعليمات الأمانة الخطية في أي موضوع يتعلق بالأعمال أو يتصل بها، وعلى المطور العقاري أن يتلقى التعليمات والتوجيهات من الأمانة.

4/7/7: يجب على المطور العقاري أن يوفر مكتب هندسي مشرف على أعمال التطوير المنصوص عليها بكراسة

الشروط والمواصفات وان يكون من المؤهلين لدى الوزارة ومعتمد لدى الهيئة السعودية للمهندسين ولديه خبرة سابقة في أعمال الاشراف على تنفيذ مثل هذه الأنشطة وان يحصل على موافقة خطيه من البلدية عليه على أن يتم التعاقد بموجب الشروط المحددة في هذا العقد.

5/7/7: يجب على المطور العقاري أن يسند مهمة تنفيذ الاعمال إلى مقاول - أو مقاولين - لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، ومؤهل ومعتمد لدى الهيئة السعودية للمقاولين والجهات ذات العلاقة وأن يوقع معه عقد واضح ومحدد لتنفيذ الاعمال على ان يتم التعاقد بموجب الشروط المحددة في هذا العقد ، ويتم اعتماد هذا العقد من البلدية، كما يجب على المطور العقاري أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

6/7/7: على المطور العقاري إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب التي تظهر في اعمال التنفيذ أو غير ذلك من عناصر المشروع وفق لقرار مجلس الوزراء رقم بتاريخ ٢١/٠٩/١٤٣٩ هـ وتقديم صورة من الشهادة للإدارة المعنية بالأمانة.

7/7/7: على المطور العقاري أن يتعاقد مع مكتب استشاري متخصص وذو خبرة في أعمال الإشراف الهندسي على المشاريع لنفس نطاق العمل وذلك للقيام بالإشراف التام والمطور على كافة الأعمال والاقسام التي يتم تنفيذها بالمشروع لضمان جودة تنفيذ الأعمال وكذلك إدارة مراحل التنفيذ (وفقاً لخطط تنفيذ الأعمال المعتمدة بدءاً من تسليم الموقع حتى الاستلام الابتدائي مروراً بمراحل الاختبارات والتشغيل التجريبي للأعمال على أن يقوم المطور العقاري بالرفع للبلدية للاعتماد قبل البدء في تنفيذ الأعمال

8/7/7: يتحمل المطور العقاري كافة النفقات والرسوم اللازمة لتأمين حقوق المرور الخاصة أو المؤقتة التي يحتاج إليها فيما يتعلق بالوصول الى الموقع، كذلك عليه أن يبرئ على نفقته الخاصة أية تسهيلات سكن إضافية خارج الموقع يحتاج إليها لأغراض العمل، طبقاً لما يصدر عن السلطة المختصة من تنظيمات لذلك.

9/7/7: باستثناء ما ينص على خلافه تكون حدود الموقع وفقاً لما هو مبين في مخططات العقد وإذا احتاج المطور العقاري لأعماله المتعلقة بالعملية إلى أرض تتجاوز حدود الموقع فعلياً أن يحصل عليها وعلى نفقته الخاصة، وعلى المطور العقاري أن يجهز على نفقته الخاصة سياجات مؤقتة مناسبة للموقع أو قد يكون ذلك ضرورياً لسلامة العمال أو الجمهور أو الحيوانات أو عندما يكون ذلك ضرورياً لحماية الأعمال.

10/7/7: يجب على المطور العقاري الالتزام باي تعديل يطرأ على اللوائح والتعليمات الخاصة بأعمال التنفيذ.

11/7/7: في حالة تأخر أو تباطؤ المطور العقاري بنسبة ١٠٪ عن تنفيذ أعمال تطوير المخطط وفق الجدول

الزمي المعتمد ، فيتم إنذاره، وفي حال عدم تجاوبه يتم استكمال الإجراءات النظامية حياله.

12/7/7: باستثناء ما قد يرد عليه النص فيما بعد، لا يجوز القيام بتنفيذ شيء من العمل أثناء الليل أو خلال أيام الجمعة، أو أيام الإجازات الرسمية الأخرى بدون إذن خطي من الأمانة إلا إذا كان العمل ضرورياً أو لا يمكن الاستغناء عنه مطلقاً من أجل إنقاذ الأرواح أو الممتلكات أو من أجل ضمان سلامة الأعمال على أن يقوم المطور العقاري في مثل هذه الحالة بإخطار الأمانة فوراً بذلك، ويراعى دائماً أن أحكام هذه المادة لا تكون واجب التطبيق في الحالات التي يكون فيها الموقع بعيداً عن النطاق العمراني أو ان يكون من المعتاد تنفيذ العمل بالتناوب أو على نوبتين.

8/7: متطلبات الأمن والسلامة:

يلتزم المطور العقاري بما يلي:

1/8/7: اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة وفقاً لخطة الأمن والسلامة والصحة المهنية المعتمدة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص أو الأعمال أو الممتلكات العامة والخاصة والتنسيق مع الجهات المختصة إذا تطلب الأمر ذلك.

2/8/7: ان يتأكد من تطبيق سياسات الصحة والسلامة والبيئة الصادرة من أمانات المناطق على جميع الاعمال والمواقع الجاري العمل بها أن يعد خطة لمواجهة حالات الطوارئ تشمل تدريب أشخاص مؤهلين على إخلاء الأفراد من الموقع. واستخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن والتنسيق مع الجهات المختصة

3/8/7: عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار نتيجة أعمال الحفريات والخنادق وغيرها.

4/8/7: توفير معدات الوقاية الشخصية لجميع العاملين في المشروع.

5/8/7: يكون المطور العقاري 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 باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

6/8/7: على المطور العقاري التعاقد مع الشركات المتخصصة في الحراسات الآمنة مع تركيب نظام مراقبة كاميرات رقمية عالية الجودة داخلية وخارجية تعمل على مدار الساعة ويكون للأمانة والجهات المختصة الحق في الرجوع لها.

9-7: تسوية الخلافات

كل خلاف ينشأ عن تطبيق هذا العقد ولا يتوصل إلى تسوية بين الطرفين يحال إلى المحكمة الإدارية المختصة للفصل فيه بشكل نهائي.

10-7 اشتراطات ضمان الجودة:

يلتزم المطور العقاري بأداء جميع الخدمات اللازمة للمشروع وتنفيذها من خلال موظفيه وفقاً لأعلى مستويات الجودة والكيفية والأسلوب المتعارف عليهما مهنيًا مع مراعاة ما يلي:

أولاً متطلبات التوثيق الآلي من إدارة المستندات والوثائق ومخططات المشروع وارشفتها ورقياً وإلكترونياً باستخدام البرامج المعتمدة المساعدة واعداد قاعدة بيانات متكاملة لمواقع العمل برفع البيانات الجغرافية لكل ما هو منفذ على الطبيعة على طبقات باستخدام أحد تطبيقات

ثانياً: توفير متطلبات خطة ضبط وتوكيد الجودة حيث يجب على المطور العقاري الالتزام بالمواصفات والمعايير، وتقديم خطة إدارة الجودة، وتحديد المسؤوليات والصلاحيات وإجراءات تقديم طلبات الاعتماد واستلام الاعمال وإجراءات ضبط الجودة، وسجلات توكيد الجودة وإعداد برنامج تحديث خطة الجودة وإجراءات حالات عدم المطابقة لمتطلبات ضبط وتوكيد الجودة وغيرها حسب الأنظمة والقواعد المعتمدة بالمواصفات والمعايير التي يقرها من قبل الأمانة

11/7 الاشتراطات التنظيمية

1/11/7: الالتزام بالاشتراطات الصادرة عن المديرية العامة للدفاع المدني وهيئة الرقابة النووية والاشعاعية والمركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي وأي جهات أخرى ذات العلاقة.

2/11/7: يلتزم المطور العقاري بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لكل ما تم تنفيذه مخالفاً للكراسة والمخططات المعتمدة.

3/11/7: لا يجوز للمطور العقاري إجراء أي إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة

الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يلتزم المطور العقاري ان يقدم مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة النهائية والترخيص اللازم

4/11/7: يجب على المطور العقاري ان يقدم للبلدية تقريراً دورياً كل ثلاثة أشهر من مكتب هندسي معتمد عن أعمال الانشاءات التي تمت موضحاً خط سير العمل بالمشروع ومدى تطابقه بالجدول الزمني.

5/11/7: تحقيق متطلبات الحفاظ على البيئة وذلك وفق قرار مجلس الوزراء رقم (٧٢٩) بتاريخ ١٦/١١/١٤٤١هـ،

- وإلى المرسوم الملكي رقم (م/١٦٥) بتاريخ ١١/١٩/١٤٤١هـ، والذي ينص بأنه يلتزم المطور العقاري بما يلي
- *- عدم إلقاء مياه الصرف أو أي مكونات سائلة - غير معالجة - أو تصريفها، أو حقنها في الآبار الجوفية، أو في أي وسط بيئي أو في أي منطقة من مناطق المنكشفات الصخرية للطبقات المائية لأي سبب كان.
 - *- عدم التخلص من النفايات الخطرة في الأوساط البيئية.

12-7 مسؤولية الاشراف على التنفيذ لدى المطور العقاري.

1/12/7: يجب ان يسند المطور العقاري مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد ومرخص ويكون من واجباته:

- *- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول
- *- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- *- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- *- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند الضرورة، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل، وإخطار المقاول والمطور العقاري خطياً عن أي مخالفات تحدث وطلب إزالتها.
- *- 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 أن يتم أخذ موافقة البلدية الخطية عليها مسبقاً.

2/12/7: أن تكون مخرجات التصميم والتسليم بحسب دليل إدارة المشاريع الصادر من وزارة البلديات والإسكان وجميع الأدلة ذات العلاقة والصادرة عن الجهات المعنية

3/12/7: يجب تقديم نسخة الكترونية مما تقدم ويلتزم المطور العقاري بتقديم أي تقارير مطلوبة عن المشروع وسير العمل به بالفترات وبالشكل الذي تحدده البلدية ورفعها على الأنظمة المعتمدة في البلدية.

13/7 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للبلدية لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة إلغاء العقد وفي هذه الحالة يعرض المطور العقاري حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.

14/7: احكام عامة :

1/14/7: جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة ملك للأمانة بمجرد تقديمها

2/14/7: ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله

3/14/7: تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة على وجه خاص:

*- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٢٢/١٢/١٤٤١ هـ ، والتعاميم والقرارات ذات الصلة.

*- تخضع هذه المنافسة للمادة (الثالثة عشر) من اللائحة وتعليماتها التنفيذية وضوابط تطوير الأراضي المخططة والمخصصة لبرامج الدعم السكني واستثمارها الصادرة بالقرار الوزاري رقم وتاريخ ١٠/١٤٤٦/١١ هـ ويطبق فيما لم يرد بشأنه نص بتلك اللائحة ، أحكام نظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بالمرسوم الملكي رقم ام (١٢٨) وتاريخ ١٣/١١/١٤٤٠ هـ ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ١٢٤٢ (وتاريخ ١/٢٩٢٤٥٩/٢٠٠٤٦٠٠ ١٤٤١/٣/٠٢١

*- لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٤٤٣/٠٣/١٢ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (١/٤٤٠٠٩٠٥٨٥٤) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦ هـ ، وما يُستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

*- التعميم رقم (٧٥٦/١) ع/ وتاريخ ١٤٠٤/٠٥/٠٤ هـ القاضي بتأمين عقود اشراف على المباني (٧٥٦/١) ع/ من قبل مكاتب هندسية على المشاريع الكبيرة التي تتطلب اشرافاً مباشراً ودقيقاً من قبل مهندس مختص لضمان سلامة بناءها.

*- الالتزام بتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ٢٤/١٢/١٤٣٢ هـ المشير إلى الأمر السامي الكريم رقم (١٦٧٢) م ب وتاريخ ٢٦/٢/١٤٣٠ هـ والقاضي في الفقرة ثانيا على وزارة النقل والإدارة العامة للدفاع المدني / وزارة المياه والكهرباء الشركة السعودية للكهرباء وجميع الجهات الأخرى تزويد الأمانات والبلديات والمكاتب الاستشارية والهندسية بمعايير البناء التي تتطلبها وذلك لضمان سرعة اعتماد سرعة تلك المخططات وإصدار الرخص كما أشير إلى خطاب معالي مدير عام الدفاع المدني رقم 6558 وتاريخ ٢/٧/١٤٣٢ هـ ومشفوعة بيان بالأنظمة واللوائح المعتمدة التي تتطلبها الإدارة العامة للدفاع المدني على قرص مدمج CD لاعتماد المخططات

السكنية والتجارية. الالتزام بتعميم وزير المالية رقم ١٤١٢١٩ وتاريخ ٢٦/١٢/١٤٣٥ هـ المشار فيه إلى خطاب
محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم ١٤٣/٢٤٧/١٠٠٠ بشأن اعتماد مجلس إدارة الهيئة
عددًا من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية المواصفة رقم ٢٠١٢/٢٦٦٣ الخاصة بمتطلبات بطاقة
الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات المواصفة رقم ٢٠١٢/٢٨٥٦ الخاصة بقييم معامل
الانتقال الحراري للمباني السكنية المواصفة رقم ٢٠١٤/١٩٧٣ الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية - المراحيض
الغربية.

٨. الاشتراطات الخاصة

1/8: مدة العقد :

مدة العقد (٣٦ شهراً) (ستة وثلاثون شهراً) تشمل أعمال مراحل المشروع الرئيسية للمرحلة الأولى مرحلة تجهيز وإعداد الدراسات الفنية والتصميمية والمخططات والاعتمادات والتصاريح والفسحات من الجهات ذات العلاقة للأعمال محل نطاق العقد وتبلغ مدتها (١٢٠) يوم مائة وعشرون يوماً تبدأ من تاريخ تسليم الموقع، وكذلك تشمل مدة العقد أعمال المرحلة الثانية (مرحلة التنفيذ للأعمال محل نطاق العقد حتى الاستلام الابتدائي)

2/8: فترة التجهيز وإعداد واعتماد الدراسات الفنية والتصميمية والمخططات

1/2/8: يتعين على المطور العقاري خلال فترة (١٢٠) يوم مائة وعشرون يوماً تبدأ من تاريخ تسليم الموقع من القيام بأعمال المرحلة الأولى من المشروع والتي تشمل تجهيز وإعداد الدراسات الفنية والمخططات التصميمية للأعمال محل نطاق العقد وأخذ الاعتمادات من الجهات ذات العلاقة ومزودي الخدمات وكذلك استخراج التصاريح والفسحات المطلوبة.

البيان الأعمال	البند
الأعمال الإلزامية	
التمهيد والتسوية الأولية وإزالة كافة العوائق والمخلفات من الموقع ونقلها إلى المرادم المعتمدة	1
أعمال التقسيم وتبوير قطع الأراضي	2
تنفيذ أعمال شبكة الطاقة الكهربائية والإنارة للطرق والشوارع	3
تنفيذ أعمال الاسفلت والأرصفة	4

2/2/8: في حالة تبين للأمانة تباطؤ أو عدم قيام المطور العقاري بتنفيذ أعمال المرحلة الأولى التجهيز واعتماد الدراسات والتصاميم وفقاً للبرنامج الزمني دون تقديم المبررات الواضحة وأسباب التأخير تقتنع بها الأمانة - فإنه يحق لها القيام باتخاذ الإجراءات النظامية حيال سحب المشروع وما يتبعها من إجراءات أخرى.

3/8: مرحلة التنفيذ :

1/3/8: التمهيد والتسوية الأولية وازالة كافة العوائق والمخلفات من الموقع ونقلها إلى المرادم المعتمدة:

يقوم المطور العقاري بجميع الأعمال اللازمة لتمهيد وتسوية المواقع وتعديل المنايب، وفي حالة وجود عوائق أو مخلفات بالأرض من نفايات بأنواعها مباني قديمة - أرصفة قديمة ... الخ. (يقوم بإزالتها وترحيل المخلفات الناتجة وفق الأنظمة والتعليمات المعمول بها إلى المرادم الخاصة بالتنسيق مع الأمانة).

2/3/8: أعمال التقسيم وتبتر قطع الأراضي:

يقوم المطور العقاري بتقسيم الأراضي وفق المخططات المعتمدة إلى قطع وتحديد الشوارع وخطوط المرافق العامة، ووضع علامات واضحة لتحديد حدود القطع الجديدة بعد دراسة المخطط العام لتوزيع القطع، والحصول على جميع التراخيص والموافقات من الجهات المختصة. يتم تجهيز البتر الخرسانية وفق اشتراطات ومعايير الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة لتوقيع حدود القطع بعد تقييم التربة والمياه الجوفية، ودراسة الأثر البيئي للبتر واتخاذ التدابير اللازمة للحد من أي أثر سلبي. يجب الالتزام بأبعاد ومساحات القطع وتوفير المعدات اللازمة لضمان دقة العمل واتخاذ احتياطات السلامة اثناء عملية التبتر، ووضع علامات تحذيرية وتوفير كافة معدات السلامة بالموقع.

3/3/8: تنفيذ أعمال شبكة الطاقة الكهربائية وأعمال الإنارة للطرق والشوارع

تنفيذ كامل شبكة التمديدات الكهربائية من كابلات التغذية والتوزيع ومحولات ومناهل وذلك بعد إعداد التصاميم من قبل المطور العقاري حسب اشتراطات الشركة السعودية للكهرباء واعتمادها من قبلهم. تنفيذ جميع مكونات شبكة إنارة الطرق على سبيل المثال وليس الحصر شبكة الكوابل للتغذية والتوزيع ومحطات الرفع واللوحات الكهربائية وجميع أنواع الأعمدة حسب التصاميم التي سوف تعد وتعتمد والحساسات وجميع العناصر حسب التصميم، باستخدام مواد مطابقة لاشتراطات ومعايير الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة، وحسب اشتراطات الشركة السعودية للكهرباء والمخططات المعتمدة من قبلهم.

4/8: المسؤولية عن المخالفات

يكون المطور العقاري مسؤولاً مسؤولاً كاملة أمام الجهات المختصة عمال ينتج من مخالفات عند استخدام المشروع ويعين طاقم يكون متواجداً في المشروع بصفة مستمرة.

5/8: اللوحات التعريفية بالمشروع

يلتزم المطور العقاري بعمل لوحات تعريف بالمشروع بعد توقيع العقد واستلام الموقع مباشرة، موضحاً بها اسم

المشروع ورقم العقد الاستثماري ومدته والإدارة المشرفة عليه وأسم المطور واستشاري المشروع ومقاول المشروع
واي معلومات أخرى تخص المشروع.

6/8 عناصر المشروع:

يلتزم المطور العقاري بما يلي:

1/6/8: القيام بعمل جميع الدراسات الفنية والتصاميم الهندسية وإعداد المخططات التصميمية لشبكات الطرق والإنارة والكهرباء وخطوط الربط الخاصة بها واعتمادها من الجهات ذات العلاقة ومزودي الخدمات ويشمل ذلك سداد تكاليف كافة الرسوم الخاصة بذلك من اعتمادات وفسحات وتكاليف أخرى وذلك لتنفيذ الأعمال حسب كراسة الشروط ومواصفات

2/6/8: القيام بتوريد وتنفيذ كافة الموارد والمواد والمعدات للأعمال محل نطاق العقد وفقاً للمخططات والمواد المعتمدة من الجهات ذات العلاقة وطرق التنفيذ المعتمدة من استشاري الإشراف وتشمل ولا تقتصر على الأعمال التالية:

*- أعمال الحفر والردم والقطع والتسوية للطرق والشبكات للوصول للمناسيب المعتمدة في أي نوع من أنواع التربة بما يشمل ذلك كافة الأعمال والمتطلبات الخاصة بالعمل من نزع المياه وسند جوانب الحفر وتوريد وتنفيذ تربة الإحلال والإحلال للتربة وخلافة

*- أعمال الحفر والقطع والردم لقطع الأراضي حتى الوصول لمنسوب - ١,٥٠ م من سطح الأسفلت
*- القيام بجميع أعمال طبقات الطرق والأسفلت وعلامات أرضية (دهانات) بما يشمل الربط على الطرق الرئيسية المعتمدة من الجهات ذات العلاقة

*- أعمال لشبكات الإنارة من كابلات وأعمدة وكشافات ونظام التأريض وخلافة وأعمال الفحوصات والاختبار وتشغيل الشبكة.

*- أعمال شبكات توزيع الكهرباء الجهد المتوسط والجهد المنخفض شاملاً جميع الكوابل والمعدات (المحولات - وحدات الربط الحلقي ولوحات التوزيع والتأريض وجميع ما يلزم ...) وحتى لوحة الميني بيلر المغذية للمنتجات النهائية، بالإضافة الى جميع الاعمال اللازمة للربط على مصدر التغذية (جهد المتوسط) وأعمال الفحوصات والاختبار وتشغيل الشبكة وفقاً لمتطلبات شركة الكهرباء.

3/6/8: على المطور العقاري أن يقوم على حسابه الخاص بفحص ومعاينة الموقع من واقع الطبيعة والأماكن المحيطة به وذلك عن طريق مكتب استشاري مختص ومعتمد لدى الوزارة وأن يتأكد بنفسه وقبل تقديم

العطاء من شكل الموقع وطبيعة تربته بالقيام بعمل الجسات التي تمكنه من ذلك، وكذلك يقوم بمراجعة كميات العمل وطبيعته والمواد اللازمة لإنجاز الأعمال ووسائل الوصول إلى الموقع والمرافق التي يحتاج إليها، وعليه بصورة عامة أن يحصل بنفسه على سائر المعلومات الضرورية ودراساتها حتى لا تكون من العوامل التي قد تؤثر على عطاءه.

4/6/8: على المطور العقاري أن يقوم بالتعاقد مع مكتب استشاري متخصص ومعتمد لدى الوزارة للقيام بإعداد الدراسات والتصميمات الهندسية والفنية بكامل تفاصيلها واعتمادها من الجهات ذات العلاقة بالتنسيق مع الأمانة وعليه إبلاغ الأمانة عن أية أخطاء أو ملاحظات يكتشفها في المخططات والرسومات أثناء التنفيذ.

5/6/8: بعد إتمام واعتماد التصاميم يقوم المطور العقاري بمراجعة الجهات المعنية بالتصاميم الخاصة بالموقع ومراجعتها وتحديثها ومن ثم تعديلها على المخططات النهائية وتنفيذها على الواقع
6/6/8: يقدم المطور العقاري جداول كميات المواد والتوريدات وفقاً للمخططات المعتمدة قبل البدء في أعمال تنفيذ المشروع.

7/6/8: يجب على المطور العقاري تقديم تقارير شهرية يوضح فيه الكميات المنفذة وفقاً للبرنامج الزمني مزوداً بمحاضر اعتماد المواد المستخدمة ومرفق معه نسبة إنجاز أعمال المشروع وعمل مخططات عن طريق الحاسب الآلي ببرنامج البوربوينت أو ما يماثله.
8/6/8: أن يراجع الجهات الخدمية اللازمة عند الحاجة.

9/6/8: يكون المطور العقاري مسؤولاً عن كافة الخسائر والأضرار التي تلحق بالأشخاص والممتلكات ضمن منطقة العمل وكذلك المجاورين لمنطقة العمل من جراء تنفيذ الأعمال أو صيانتها أو بسبب يتعلق بها، كما يكون مسؤولاً عن كافة الدعاوى والمطالبات والنفقات التي تنجم عن ذلك، وعليه اتخاذ كافة التدابير والوسائل والتنسيق اللازم وعلى مسؤوليته الكاملة لمنع حدوث أي أضرار أو خسائر.

10/6/8: على المطور العقاري أن يرسل جميع الإشعارات اللازمة وأن يدفع سائر الرسوم المطلوبة حسب الأنظمة واللوائح أو القرارات وذلك فيما يتعلق بتنفيذ الأعمال أو الأعمال المؤقتة أو فيما يتعلق بالأنظمة والقواعد ذات العلاقة بأي شكل كان .

11/6/8: على المطور العقاري أن يتقيد بالأنظمة واللوائح والقرارات الصادرة من الجهة المختصة بالأعمال أو الأعمال المؤقتة وكذلك أن يتقيد بالأنظمة والقواعد الخاصة بالهيئات العامة والشركات ذات العلاقة وأن يتحمل

المسؤولية والغرامات المقررة مهما كان نوعها بسبب مخالفته لتلك الأنظمة واللوائح والقرارات.

12/6/8: أن تكون المواد المستخدمة لتنفيذ العقد مطابقة للمواصفات القياسية المعتمدة من قبل الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس، وبالنسبة للمواد التي لم تصدر بشأنها مواصفات قياسية سعودية فيجب أن تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعروفة التي يحددها المشرف على التنفيذ.

13/6/8: يلتزم المطور العقاري أن يشتري المنتجات الوطنية ولا يجوز له أن يستخدم منتجات شبيهة بها مستوردة من الخارج لغرض تنفيذ العقد.

14/6/8: يلتزم المطور العقاري بشراء الأدوات والمعدات التي تلزمه في تنفيذ عقده من الوكلاء السعوديين لهذه المعدات والآلات في المملكة، ولا يجوز له الاستيراد مباشرة من الخارج إلا في حالة استيراد المعدات المستعملة الخاصة به.

15/6/8: يلتزم المطور العقاري بالحصول على الخدمات التالية من مؤسسات سعودية محلية:

*- خدمات نقل البضائع والأفراد داخل المملكة إذا لم يتم المطور العقاري بأدائها من قبله مباشرة بمعدات مملوكة له ولأفراد يعملون مباشرة معه.

*- خدمات التأمين المحلية.

*- الخدمات البنكية.

*- خدمات تأجير وشراء الأراضي والمباني.

*- خدمات الإعاشة وتوريد المواد الغذائية.

16/6/8: على المطور العقاري تقديم خطابه وحساباته وبياناته إلى الجهة الإدارية باللغة العربية،

17/6/8: أن تكون سجلاته وكافة حساباته ووثائقه باللغة العربية وتحت مسؤوليته مصحوبة بشهادة محاسب

قانوني مرخص له بالعمل في المملكة وفي حالة إخلاله بذلك تطبق بحقه العقوبات المقررة.

18/6/8: يلتزم المطور العقاري بنقل كل ما ينقل جواً ويتعلق بتنفيذ العقد من الركاب والمواد وغير ذلك عن طريق

الخطوط الجوية السعودية، وفي حالة مخالفته لهذا الالتزام يخضع للغرامة المقررة لذلك كما يلتزم المطور العقاري بنقل كل ما ينقل بحرا من المواد اللازمة لتنفيذ العقد البواخر والسفن السعودية حسب التعليمات والأوامر المقررة لذلك.

19/6/8: يلتزم المطور العقاري عند توقيع أي عقد تزيد قيمته عن خمسة ملايين ريال بان يقدم الى الجهة

الحكومية بوليصة التأمين اللازمة التي تفيد قيامه بالتأمين على المشروع ومكوناته الأساسية أثناء التنفيذ وحتى

التسليم للمشروع، من قبل شركة تأمين وطنية.

20/6/8: على المطور العقاري، أو ممثله المقبول خطياً من قبل صاحب العمل، أن يكون مقيماً بصورة مستمرة وثابتة في موقع العمل وأن يخصص كل وقته للإشراف على تنفيذ العمل على أن يكون ممثل المطور العقاري سعودياً كما يلتزم المطور العقاري بأن يكون له مكتباً في محافظة (أبوعريش) يتم الإشراف عن طريقه على أعمال العقد

21/6/8: على المطور العقاري أن يستعين في الموقع لتنفيذ وصيانة الأعمال بالمهندسين والمساعدون الفنيون ذوي الخبرة والمهارات في نطاق اختصاص كل منهم وكذلك المساعدين ورؤساء العمل والمشرفين الأكفاء للقيام بالمراقبة السليمة على الأعمال المنوطة بهم مراقبتها، بالعدد اللازم من العمال المهرة المتقنين لتنفيذ وصيانة الأعمال بشكل متقن وسليم، والبلدية الحق في جميع الأحوال أن يعترض ويطلب من المطور العقاري أن يسحب فوراً من موقع العمل أي شخص يستخدمه في تنفيذ الأعمال وصيانتها أو بأي شأن يتعلق بها إذا كانت البلدية ترى سلوك العامل غير جيد أو غير كفاء أو مهمل في واجباته أو أن استخدامه غير مرغوب فيه من جانب الأمانة وفي هذه الحالة فإنه لا يجوز استخدام مثل هذا الشخص مرة ثانية بدون موافقة الأمانة الخطية وعلى المطور العقاري أن يستعيز بأسرع وقت ممكن عن أي شخص يجرى سحبه على النحو المبين أعلاه ببدل يوافق عليه من قبل البلدية.

22/6/8: يكون المطور العقاري مسؤولاً عن تنفيذ وصيانة الأعمال في مواقعها بصورة صحيحة وسليمة وربطها بالنقاط الأصلية والخطوط والأبعاد والمناسيب الأساسية التي تقدم من قبله إلى الجهة المختصة بأمانة المنطقة وتقديم سائر الأجهزة والأدوات واليد العاملة اللازمة في هذا الشأن وعليه أن يصحح أي خطأ يقع في التنفيذ أو النقاط والخطوط والأبعاد والمناسيب على نفقته الخاصة، وأن فحص تنفيذ الأعمال في مواقعها أو النقاط والخطوط والأبعاد والمناسيب من قبل الأمانة أو ممثله لا يعفي بأي حال المطور العقاري من مسؤوليته في التأكد من صحتها وعلى المطور العقاري صيانة كافة العلامات لتنفيذ الأعمال في مواقعها أو النقاط والأبعاد والمناسيب

23/6/8: تعتبر جميع النقود والأشياء الثمينة والأبنية والأشياء الأخرى ذات القيمة الجيولوجية أو الأثرية المكتشفة في موقع الأعمال ملكاً خالصاً لصاحب العمل، وعلى المطور العقاري أن يتخذ الاحتياطات المناسبة ليمنع عماله أو أي شخص آخر من نقل أو تحريك أي من هذه الأشياء، وكذلك على المطور العقاري فور العثور على مثل هذه الأشياء وقبل نقلها إن يبلغ الأمانة أو ممثله والجهة المختصة بهذا الاكتشاف، وأن يقوم بتنفيذ تعليماته فيما يتعلق بالتصرف بها وذلك على نفقة صاحب العمل

24/6/8: على المطور العقاري أن يحيي ويعوض البلدية في جميع الادعاءات والإجراءات المترتبة أو الناشئة عن التعدي على أي حق أو امتياز أو تصميم أو علامة تجارية أو اسم أو غير ذلك من الحقوق المسجلة فيما يتعلق بأي من معدات الإنشاء أو الآلات والمواد المستعملة في إنجاز الأعمال أو الأعمال المؤقتة أو أي منها، وكذلك عن جميع الادعاءات والطلبات والإجراءات والأضرار والمصاريف والرسوم والنفقات التي تترتب عليها أو تتعلق بها مهما بلغت.

25/6/8: يلتزم المطور العقاري بكافة العمليات اللازمة لتنفيذ وصيانة الأعمال المؤقتة ضمن النطاق الذي تسمح به متطلبات العقد وبشكل لا يتعارض مع الأنظمة ومع مقتضيات الراحة العامة، ولا يحول دون الوصول إلى استعمال الطرق العامة والخاصة والممرات أو الدخول والخروج من الممتلكات، سواء كانت في حيازة البلدية أو أي شخص آخر، وعلى المطور العقاري أن يحيي ويحول دون إلحاق الضرر بالأمانة وأن يعرضه في أية ادعاءات أو طلبات أو إجراءات أو أضرار أو مصاريف أو رسوم أو نفقات مهما بلغت إذا كانت ناشئة عن مثل هذه الأمور أو متعلقة بها وبالقدر الذي يكون فيه المطور العقاري مسؤولاً عنها.

26/6/8: على المطور العقاري أن يتخذ كافة الوسائل والاحتياطات المعقولة للحيلولة دون إصابة أي من الطرق العامة أو الجسور التي تتصل بالموقع أو تربطه بالطرق المؤدية إليه بأضرار وأعطال ناشئة في حركة المرور التي يسببها المطور العقاري أو أي من المطور العقاريين التابعين له، وذلك طبقاً للأنظمة المعمول بها، وعلى المطور العقاري بوجه خاص أن يختار الطرق وينتقي ويستعمل العربات ويحدد ويوزع الحمولات بحيث أن أية حركة مرور غير عادية تنشأ بصورة حتمية في نقل المعدات والمواد من الموقع وإليه تصبح محدودة بالقدر الممكن والمناسب الذي يمكن معه تلافي الأضرار والأعطال غير الضرورية التي قد تلحق بتلك الطرق والجسور، وإذا دعت الضرورة المطور العقاري إلى أن ينقل حمولة أو أكثر من معدات الإنشاء أو الآلات أو الوحدات المصنوعة أو أجزاء من وحدات العمل على جزء من طريق عام أو جسر وكان هذا النقل يمثل ضرراً لهذا الطريق أو الجسر إذا لم تتخذ إجراءات وقاية أو تقوية خاصة فعلى المطور العقاري وقبل أن ينقل الحمولة على مثل هذا الطريق أو الجسر أن يرسل إلى المعنيين والأمانة إشعاراً خطياً يتضمن وزن الحمولة التي ستنقل ومواصفاتها الأخرى واقتراحاته بشأن وقاية وتقوية الطريق أو الجسر المذكور، وعلى المطور العقاري أن يتقيد بتعليمات المعني هذا الشأن.

27/6/8: على المطور العقاري بناء على تعليمات الأمانة وأوامرها أن يتيح الفرصة لأي من المطور العقاريين الآخرين الذين يستخدمهم الوزارة لكي يتمكنوا من تنفيذ أعمالهم كما على المطور العقاري أن يتيح ذات الفرصة لعمال أولئك المطور العقاريين أو لعمال الحكومة الذين يجري استخدامهم في الموقع أو بجواره لتنفيذ أي عقد

العمل، ويكون ذا صلة بالأعمال أو ملحقا بها أو مكملا لها.

28/6/8: على المطور العقاري فور إنجاز الأعمال أن يخلى الموقع وينقل منه جميع معدات الإنشاء والمواد والنفائات والأعمال المؤقتة أيا كان نوعها، وعليه أن يترك كامل الموقع وجميع الأعمال نظيفة وبحالة جاهزة للاستعمال أو بشكل يوافق عليه صاحب العمل.

29/6/8: على المطور العقاري أن يقوم على نفقته الخاصة بتقديم جميع متطلبات الإنارة والحراسة والمراقبة والسلامة في الأوقات والأماكن التي تحددها الأمانة خلال فترة العقد، وذلك لحماية الأعمال أو لضمان سلامة الجمهور.

7/8: الاستلام الابتدائي:

على المطور العقاري بمجرد إنجاز الأعمال أن يقوم بإخلاء الموقع من جميع المعدات والمواد والأتربة والنفائات وأن يمهده بشكل صالح للاستعمال، ثم يرسل اشعار خطيا بذلك إلى الأمانة الذي يحدد موعد المعاينة تمهيدا لإجراء التسليم الابتدائي وعلى البلدية أن تحدد موعد المعاينة بإشعار خطي خلال مدة لا تزيد عن خمسة عشر يوما من تاريخ اشعار المطور العقاري له بذلك، وعند تسلم الأعمال تقوم الأمانة أو من ينوب عنها بمعاينة الأعمال وتسلمها تسليما ابتدائيا بحضور المطور العقاري أو مندوبه، ويحرر محضر من عدة نسخ حسب الحاجة عن عملية التسلم الابتدائي، ويسلم للمستثمر نسخة منه، وإذا كان التسلم قد تم بدون حضور المطور العقاري رغم إخطاره بخطاب مسجل يتم إثبات الغياب في المحضر، وإذا تبين من المعاينة أن الأعمال قد تمت على الوجه المطلوب أعتبر تاريخ إشعار المطور العقاري للبلدية باستعداده للتسليم موعدا لإنجاز العمل وبدء فترة الصيانة وإذا ظهر من المعاينة أن الأعمال لم تنفذ على الوجه الأكمل، فيثبت ذلك في المحضر ويؤجل التسليم لحين إتمام الأعمال المطلوب تنفيذها أو إصلاحها، وإذا تبين لدي التسلم الابتدائي أن هناك بنودا أو أجزاء لم يتم المطور العقاري بتنفيذها ورأت لجنة التسليم الابتدائي أن الأعمال الناقصة لا تمنع من الانتفاع بالعمل واستخدامه للغرض الذي أنشئ من أجله، فيجوز للبلدية في هذه الحالة أن يعتبر الأعمال مسلمة ابتدائيا ويطلب من المطور العقاري إكمال الأعمال الناقصة خلال مدة معقولة، فإذا لم يتم بذلك حق الأمانة حسم قيمة هذه الأعمال من الضمان وتكليف غيره بتنفيذها على حسابه. ويتم إفراغ نسبة ٩٠٪ من الأراضي المتنازل عنها للمستثمر بعد الاستلام الابتدائي للمخطط بعد التطوير، ويتم الإبقاء على نسبة ١٠٪ لما بعد الاستلام النهائي والتأكد من سلامة تنفيذ كامل عناصر المشروع.

8/8 : الاستلام النهائي:

قبل انتهاء فترة الضمان بوقت مناسب، يقوم المطور العقاري بإرسال إشعار خطى الى البلدية لتحديد موعد للمعاينة تمهيدا للتسليم النهائي، يتم تسلمها نهائيا بموجب محضر من البلدية أو من ينوب عنها بتحريره من عدة نسخ حسب الحاجة ويجرى التوقيع عليه من قبل الطرفين أو من ينوب عنهما، ويعطى للمستثمر نسخة منه ، وإذا ظهر من المعاينة وجود نقص أو عيب أو خلل في بعض الأعمال فيؤجل التسليم وتمتد بذلك فترة الصيانة لحين استكمال النقص أو إصلاح العيب أو الخلل من قبل المطور العقاري خلال مدة معقولة يحددها الأمانة ، ولا يتم افراغ النسبة المتبقية من قطع الأراضي المراد تملكها والتي تشكل نسبة ١٠٪ الا بعد الانتهاء من جميع اعمال النهائية للصيانة، فإذا انتهت المدة دون أن ينفذ المطور العقاري ما عليه، جاز للأمانة حسبما تراها إجراء الإصلاحات اللازمة على نفقة المطور العقاري وتحت مسؤوليته.

9/8 : فترة ضمان الاعمال الصيانة)

أولاً: تعريف فترة الضمان (الصيانة):

تعتبر فترة الصيانة الواردة في هذه الشروط يعني الفترة المحددة في العقد والتي تبدأ من تاريخ التسليم الابتدائي حتى تاريخ التسليم النهائي، أما في حالة تجزئة التسليم الابتدائي فتحسب فترة الصيانة لكل جزء اعتباراً من تاريخ تسليمه الابتدائي وتحدد باثني عشر شهراً من تاريخ الاستلام الابتدائي أو تمتد حتى تاريخ التسليم النهائي أيهما أبعد.

ثانياً: تنفيذ أعمال الإصلاح وغيرها:

بما أن القصد هو تسليم الأعمال إلى صاحب العمل عند انتهاء فترة الصيانة أو بأسرع وقت ممكن بعد انتهائها ، وأن يكون هذا التسليم وهي بحالة من الجودة والإتقان ، ولا تقل عن الحالة التي كانت عليها عند بدء فترة الصيانة ، باستثناء ما قد ينجم عن الاستعمال والاستهلاك العاديين ، فعلي المطور العقاريين يقوم بتنفيذ أية أعمال تصليح أو تعديل أو إعادة إنشاء أو تقويم ما يظهر من عيوب حسبما يطلب منه صاحب العمل خطياً أثناء فترة الصيانة أو عند التسليم النهائي، ومن المفهوم أن أعمال الصيانة لا تشمل إصلاح ما قد ينجم عن استعمال واستهلاك ما تم تسليمه إذا لم يكن ذلك ناشئاً عن عيب في الصيانة أو التنفيذ.

ثالثاً: تكاليف القيام بأعمال الإصلاح وغيرها:

حيث أنه على المطور العقاريين يقوم بجميع أعمال الإصلاح على نفقته الخاصة إذا كان سبب تلك الأعمال

يعود حسب رأي صاحب العمل إلى أن المواد المستعملة أو أصول الصنع ليست موافقة للعقد، أو إذا كان السبب يعود إلى إهمال أو تقصير من جانب المطور العقاري في تنفيذ أي التزام صريح أو ضمني مترتب عليه بموجب العقد.

رابعاً: معالجة تقصير المطور العقاري في تنفيذ الأعمال المطلوبة من قبل المهندس إذا امتنع المطور العقاري عن القيام بأي من الأعمال المبينة في هذه المادة والمطلوبة من قبل المهندس فلصاحب العمل الحق في تنفيذ مثل هذا العمل بمعرفته أو بواسطة مستثمرين آخرين ويستوفي من ضمان المطور العقاري تكاليف العمل المذكور.

10/8: سحب العمل من المطور العقاري و آثار:

مع عدم الإخلال بما تقتضيه الأنظمة الأخرى يجوز لصاحب العمل القيام بالآتي:

1/10/8: أولاً: الحق في سحب العمل من المطور العقاري ووضع اليد على الموقع في أية حالة من الحالات الآتية:

*- إذا تأخر المطور العقاري عن البدء في العمل بعد تسليم الموقع رسمياً لمدة ٩٠ يوماً أو أظهر تباطؤ في التنفيذ لدرجة يرى معها صاحب العمل (البلدية) أنه لا يمكن معه إتمام العمل في المدة المحددة لإنهائه.

*- إذا انسحب المطور من العمل أو تخلى عنه أو تركه أو تنازل عنه أو تعاقده لتنفيذه من الباطن بدون إذن خطي سابق من صاحب العمل

*- إذا أخل المطور العقاري بأي شرط من شروط العقد أو المواصفات الفنية أو الرسومات أو أغفل القيام بأحد التزاماته التعاقدية ولم يصلح أثر ذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إبلاغه كتابياً بالقيام بمعالجة الملاحظات.

*- إذا قام المطور بنفسه أو بالواسطة بإعطاء اية هدية أو سلفة أو مكافأة أو وعد بها لأي موظف من موظفي الحكومة أو مستخدميها أو لأي شخص آخر له علاقة بالعمل موضوع العقد

*- إذا أفلس المطور العقاري وقدم طلباً بإشهار إفلاسه أو ثبت إعساره أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو إذا كان المطور العقاري شريكاً أو عضواً في شركة وجرت تصفيتها أو حلها.

2/10/8: ثانياً: يكون سحب العمل من المطور بإخطار كتابي من البلدية دون حاجة لاتخاذ أية إجراءات قضائية أو خلافها وذلك بعد استنفاد جميع إنذارات السحب الخطية والتي سيتم تضمينها في محضر السحب.

3/10/8: ثالثاً: للأمانة في الأحوال التي يقدرها أن يتخذ الإجراءات المناسبة التي تكفل تنفيذ العمل فوات المطلوبة وفي المدة المحددة، بما في ذلك إسناد إدارة المشروع إلى مكتب استشاري دون اللجوء إلى سحب العمل بما في ذلك تعثر

العمل وتدنى مؤشرات الإنجاز بالنسبة للمدة المنقضية.

4/10/8: آثار سحب العمل:

- أولاً: في حالة سحب العمل من المطور الأول يكون للبلدية - حسب تقديرها المطلق - أن يلجأ الى أحد الإجراءات الآتية:

*- الاتفاق العطاء التالي على تنفيذ العمل بنفس نسبة التملك المقدمة منه وفي حالة عدم موافقته يتم مفاوضة أصحاب العروض الأخرى للقيام بذلك وذلك بعد حصر الاعمال المنفذة على الطبيعة ومعرفة نسب الانجاز الفعلي ومدة التأخير وتحديد مستحقات المطور العقاري الأول.

*- أن يطرح المنافسة من جديد كل أو بعض الأعمال غير المنجزة، ويكون ذلك في جميع الأحوال على نفقة المطور العقاري الأول.

. ثانياً: يحق للبلدية إذا توافرت إحدى الحالات المنصوص عليها في هذه المادة أن يحجز ما لدى المطور العقاري الأول من مواد في الموقع والاستفادة منها كما يجوز لصاحب العمل أن يرجع على المطور العقاري الاول بجميع ما تكبده من خسائر أو أضرار من جراء سحب العمل ، وإذا لم يكفي الضمان النهائي لتغطية تلك الخسائر والأضرار ، فيجب على المطور العقاري الأول أن يدفع لصاحب العمل بناء على طلبه مقدار الفرق المترتب عليه، كما يجوز له اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لاستيفاء حقه من قبل المطور العقاري وعدم التعامل معه لدى الامانة والجهات الاخرى والتعميم بذلك حتى يتم استيفاء كامل الالتزامات المترتبة عليه.

ثالثاً: بعد تسوية حساب المطور مع البلدية ، يحق للمستثمر نقل معداته وآلاته والمواد العائدة له من الموقع.

رابعاً: سيتم في حالة التأخير عن المدة المنصوص عليها تعاقدياً لإنجاز الاعمال ووفقاً للجدول الزمني المقدم من المطور العقاري سيتم احتساب غرامة تأخير بما لا يتجاوز نسبته ١٠٪ من قيمة النسب التطويرية العائدة للمستثمر بعد اكتمال جميع الاعمال واستلامها

11/8: العمالة المستخدمة بالموقع:

1/11/8: على المطور أن يتخذ الترتيبات الخاصة من أجل استخدام ومعاملة جميع العمال مواطنين كانوا أم أجنب في حدود ما تنص الشريعة الإسلامية أولاً ، ونظام العمل والعمال ونظام التأمينات الاجتماعية ونظام الإقامة وغيرها من الأنظمة كما يلتزم المطور العقاري بتوفير متطلبات العمل الضرورية للعمالة بما في ذلك السكن الصحي وتأمين وسائل النقل والرعاية الصحية وفقاً لما تنص عليه الشروط الخاصة.

2/11/8: على المطور أن يقدم في الأوقات التي يحددها المهندس أو ممثله كشفاً تفصيلياً يبين فيه أسماء جميع موظفيه وعماله وغير ذلك من المعلومات التي قد يطلبها منه صاحب العمل أو ممثله والمتعلقة بالعمال أو بمعدات الإنشاء

12/8: المعدات والأعمال المؤقتة والمواد:

1/12/8: أولاً: استعمال المعدات وغيرها في الأعمال: تعتبر المعدات والأعمال المؤقتة والمواد التي قام المطور العقاري بتقديمها بعد جلبها للموقع مخصصة كلها لإنشاء وإتمام الأعمال وحدها دون غيرها ، ولا يحق للمستثمر بدون موافقة خطية من صاحب العمل أن ينقلها أو ينقل جزء منها من الموقع إلا إذا كان النقل من مكان إلى آخر في الموقع ذاته.

2/12/8 : ثانياً: نقل المعدات وغيرها بحيث يجب على المطور العقاري بعد إنجاز الأعمال أن ينقل من الموقع جميع ما ذكر من معدات الإنشاء والأعمال المؤقتة المتبقية وكل المواد غير المستعملة والتي قام بجلبها لتنظيم وتنظيف الموقع 3/12/8: ثالثاً: عدم مسؤولية البلدية عن العطل اللاحق بالمعدات وغيرها كما لا تكون الأمانة مسؤولة في أي وقت عن أية خسارة أو ضرر يلحق بأي من المعدات أو الأعمال المؤقتة.

٩. الاشتراطات الفنية

1/9: كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء

يجب على المطور العقاري مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه بدليل اشتراطات البناء و كذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

2/9: الاشتراطات التنظيمية

*- يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية للمخططات المعتمدة وفق ما ورد من لوائح وتنظيمات من قبل الأمانة والجهات ذات العلاقة.

*- على المطور العقاري إعداد كافة الدراسات الأولية والتصميمات اللازمة لأعمال المشروع وعليه تأمين الجهاز الفني الذي يضمن اعداد هذه الدراسات والتصميمات بالطريقة الفنية الملائمة وذلك على نفقته الخاصة، وأن تكون جميع المخططات المقدمة معدة ومرسومة بالحاسب الآلي. وذلك بالتعاقد مع مكاتب استشارية هندسية متخصصة - فيما يتعلق بكل بند من بنود المشروع - (مؤهلة لدى الوزارة أو الأمانة والجهات ذات العلاقة وفق ما تقتضيه مصلحة المشروع، لأعمال التصميم والإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الأمانة

3/9: المواصفات الفنية الخاصة للمخطط:

1/3/9: حفر في أي نوع من التربة بخلاف الصخرية الصلبة :

اعمال الحفر في التربة العادية وفق المناسيب والأعماق والأبعاد والميول المبينة في المخططات ويشمل البند فحص المواد عند الوصول لمنسوب قاع الحفر للتأكد من تحقيقها لمتطلبات مواد الطبقة التالية المطلوب تنفيذها، وعندما تكون مقبولة فنيًا، يجب على المقاول حث قاع الحفر لعمق لا يقل عن عشرين (٢٠) سنتيمترًا، وترطيب التربة حتى الرطوبة المثالية ودكها حتى درجة دك لا تقل عن (٩٥) بالمائة من الكثافة الجافة القصوى وفي حالة عدم صلاحية المواد بقاع الحفر يتم إحلال المواد من البند الخاص بالإحلال وبند الحفر يشمل نقل ناتج الحفر الزائد عن العمل الى المقالب العمومية

2/3/9: أعمال الحفر في صخر صلب:

يشمل هذا البند الحفر في التربة الصخرية والذي يتم تنفيذه بواسطة المثاقب الفولاذية دون غيرها من المعدات وحسب الخط التصميمي للشارع وذلك لتكوين جسم الطريق والبند يشمل الوصول إلى منسوب التأسيس للطريق

حسب تصميم القطاعات العرضية والطولية مع نقل ناتج القطع حسب توجيه المهندس المشرف والمواد الغير صالحة عن حاجة العمل والمخلفات إلى المقالب العمومية.

3/3/9: أعمال توريد وفرش ودمك رادميات ترابية موردة من خارج الموقع:

توريد وفرش ودمك رادميات ترابية عادية موردة من خارج الموقع لا يقل تصنيفها عن (A-2-4) على طبقات لا تتعدى ٢٠ سم مع الدمك على ألا تقل نسبة الدمك عن ٩٥% وذلك في الطبقات العليا للردم (T.O.E) ولا تتعدى ٣٠ سم وبنسبة دمك لا تقل عن ٩٠٪ في طبقات الردم السفلية

4/3/9: أعمال الردم من ناتج الحفر بما في ذلك الفرش والدك طبقاً للأصول والمواصفات الفنية :

يشمل هذا البند بأعمال الردم من ناتج الحفر لا يقل تصنيفها حسب تصنيف الاشتو M ١٤٥ عن (A-2-4) حسب الخط التصميمي للشوارع وذلك على طبقات لا تزيد سمك الطبقة عن ٢٠ سنتيمتر في الطبقات العليا للردم (T.O.E) مع الفرش والرش والدمك للوصول لدرجة دمك لا تقل عن ٩٥٪ من أقصى كثافة جافة. وبسمك لا يزيد عن ٣٠ سم مع الفرش والدمك للوصول لدرجة دمك لا تقل عن ٩٠٪ في الطبقات السفلية

5/3/9: تسوية ترابية:

ويشمل هذا البند الحفر والردم والنيش في حدود + ٣٠ سم وذلك بغرض تحسين أرض الأساس وحسب المناسيب التصميمية بحيث لا يقل تصنيفها عن (A-2-4) مع الرش بالمياه والدك حتى الوصول لكثافة ٩٥٪ من أقصى كثافة. كما يجب على المقاول إزالة المواد الغريبة والأحجار الكبيرة ويشمل التسوية في أي نوع من التربة وكما يراه المهندس المشرف إذا كانت هذه التربة صالحة للتسوية أو يجب حفرها وإزالتها مع المحافظة على الخدمات ويتحمل المقاول مسئولية أي مرافق خاصة أو عامة.

6/3/9: أعمال توريد وفرش ودمك طبقة الاساس من الأرض الطبيعية:

- تتكون طبقة الأساس من ناتج القطع من الأرض الطبيعية والتي يجب ألا يقل تصنيفها عن (A-1-b) حسب تصنيف الاشتو M145 محمل عليها توريد وخلط أي مواد مطلوبة لتحسين خواصها للوصول إلى تصنيف درجة (A-1-b) بحيث يكون نسبة المار حسب الجدول التالي:

النسبة المئوية لما يمر بالوزن	منخل قياس الحجم حسب الموصفات أشتو (AASHTO)
١٠٠%	٥,٦٣ مم ٥,٢ بوصة
١٠٠%	٨,٥٠ مم ٢ بوصة
(٧٠%-١٠٠)	٥,٣٧ مم ٥,١ بوصة
(٥٥%-٨٥)	٢٥ مم ١ بوصة
(٥٠%-٨٠)	١٩ مم ٤/٣ بوصة
(٤٠%-٧٠)	٥,٩ مم ٣/٨ بوصة
(٣٠%-٦٠)	٧٥,٤ مم منخل رقم ٤)
(٢٠%-٥٠)	٢ مم منخل رقم ١٠)
(١٠%-٣٠)	٤٢٥,٠ مم منخل رقم ٤٠)
(٥%-١٥)	٠,٧٥,٠ مم منخل رقم ٢٠٠)

- *- ويجب أن يكون: الحصى المار من المنخل رقم ٢٠٠ يجب ألا يزيد عن ٢٥٪ ومعامل اللدونة لا يزيد عن ٦ ويجب كبس طبقة الأساس مع الرش بواسطة هراس كبير وتقليل بإطارات من المطاط ولا يقل المرور فوق الطبقة عن ثماني مرات وذلك لإعطاء كثافة لا تقل عن ٩٥ الأجزاء التي لا يصلها الهراس يجب هرسها بواسطة المندلات الميكانيكية، قيمة الاحتمال النسبي لكاليفورنيا يجب أن تزيد عن 50% بعد الهرس
- *- يجب ألا تزيد نسبة التآكل للركام عن ٤٥% بعد ٥٠٠ لفة عند اختباره
- *- الأجزاء التي لا يصلها الهراس يجب هرسها بواسطة المندلات الميكانيكية

7/3/9: طبقة التشريب الاسفلت السائل

بعد الحصول على نتائج مقبولة لطبقة الأساس تتم عملية الكنس والنفخ الميكانيكي ثم يقوم المقاول برش طبقة تشريب من البيتومين الساخن المخفف متوسط التطاير بمعدل ٧٥ . ١,٥٠ كجم/م^٢ ويجب أن ترش هذه المادة بالرشاشات الميكانيكية المعتمدة بعد معايرتها لترش الكمية المقررة بشكل متجانس في جميع أجزاء المنطقة المراد سفلتها وبعد رش مادة التشريب يجب المحافظة على السطح بعيدا من الحركة لمدة لا تقل عن ٢٤ ساعة ولا تزيد عن ٧٢ ساعة حتى فرش طبقة الاسفلت (يعاد تشغيل الطبقة والرش بعد مرور (٧٢ ساعة ودرجة الحرارة الواجب

اعتمادها للرش (٥٠ - ٨٠) درجة مئوية ويجب عدم الرش في درجة أقل من ١٠ مئوية والحالات المطرية والرياح الشديدة.

8/3/9: طبقة السطح الإسفلتية (BWC)

- وبسمك لا يقل عن 4 سم لطبقة السطح من الخرسانة الإسفلتية بعد الضغط حسب الموقع وتوجيهات المهندس المشرف طبقاً للجدول التالي:

م	نوع الخلطة	سمك الطبقة (سم)	درجة اختراق البيتومين	الحد الأدنى ثبات مارشال	التدفق	نسبة الفراغات الهوائية
1	Bw. c. class B	4-3	70/60	750	4-2	5-3
2	Bw. c. class A	5-5.3	70/60	1000	4-2	5-3
3	B B.C. class C	6-4	70/60	750	4-2	7-3

*- المكافئ الرملي يجب ألا يقل عن ٤٥

*- تلافق الحصى بالبيتومين يجب ألا يقل عن ٩٥

*- اختبار البري (لوس انجلوس) لا يزيد عن ٤٠%

- يمنع فرد الخلطات الخرسانية الأسفلتية في درجة حرارة أقل من ١٠ درجات مئوية في الظل أو في المطر أو به ضباب كثيف.-

*- يتم استلام استوائية سطح الطريق وفقاً للمواصفات العامة لإنشاء الطرق الحضرية وباستخدام جهاز قياس لوعورة IRI ويتم حسم قيمة البند بشكل جزئي أو كلي في حال عدم نجاح اختبار الوعورة وذلك وفق ما تنص عليه المواصفات العامة لإنشاء الطرق الحضرية والكود السعودي للطرق.

٩/٣/٩ نطاق الخدمات المطلوبة:

*- إعداد التصور الفني والإداري للمشروع.

*- إعداد متطلبات الدراسات والتصاميم للمخططات اللازمة للاعتماد الأولي للمخططات.

*- إعداد متطلبات الدراسات والتصاميم للمخططات اللازمة للاعتماد النهائي للمخططات.

*- أعمال تمديد وتنفيذ شبكات البنية التحتية بالمواقع وتبوير قطع الأراضي .

*- إعداد وثائق المخططات النهائية لاعتمادها من الأمانة.

*- إعداد وثائق ومخططات تسوية الملكية بين المطور العقاري والمالك.

*- إعداد الوثائق اللازمة لإفراغ صكوك الملكية لأراضي المخططات.

وفيما يلي عرض تفصيلي للعمال المطلوبة داخل كل مهمة من المهام المشار إليها أعلاه:

١ - إعداد التصور الفني والإداري ويشتمل هذا التقرير على:

*- الإعداد والتحضير للعمل وتشكيل فرق العمل وتكليف المختصين كل بمهمته.

*- إعداد برنامج عمل تفصيلي يوضح مراحل المشروع ووصف المهمات وتحديد المسؤوليات

والتسليمات المطلوبة ضمن الإطار الزمني المقترح

*- تحديد الأهداف والرؤيا التطويرية للمشروع، إن نجاح المشروع يعتمد بشكل كبير على تحديد أهداف ورؤيا

واضحة للمشروع، حيث يجب أن تكون هذه الأهداف شاملة ومترابطة ، تأخذ بعين الاعتبار كافة أطراف

عملية التطوير.

مخرجات أعمال إعداد التصور الفني والإداري:

حسبما يرى صاحب العمل يتضمن التصور الفني والإداري بعد موافقة صاحب A3 تقرير فني ورقي

بصيغتي dvd أو cd العمل عليه مع نسخة رقمية من التقرير على قرص مدمج

.pdf, word

٢ - إعداد متطلبات الدراسات والتصاميم للمخططات اللازمة للاعتماد الأولي للمخططات.

حتى يتم إعداد مخططات تقسيمات الأراضي ي مواقع المشروع يقوم المتعاقد من خلال الاستشاري ي

الي يقوم بتكليفه بإعداد مجموعة من الدراسات واعتمادها من قبل الجهات المعنية والتي يلزم

اعتمادها قبل اعتماد الأفكار التخطيطية وتتمثل هذه الدراسات فيما يلي:

*- الدراسة الهيدرولوجية

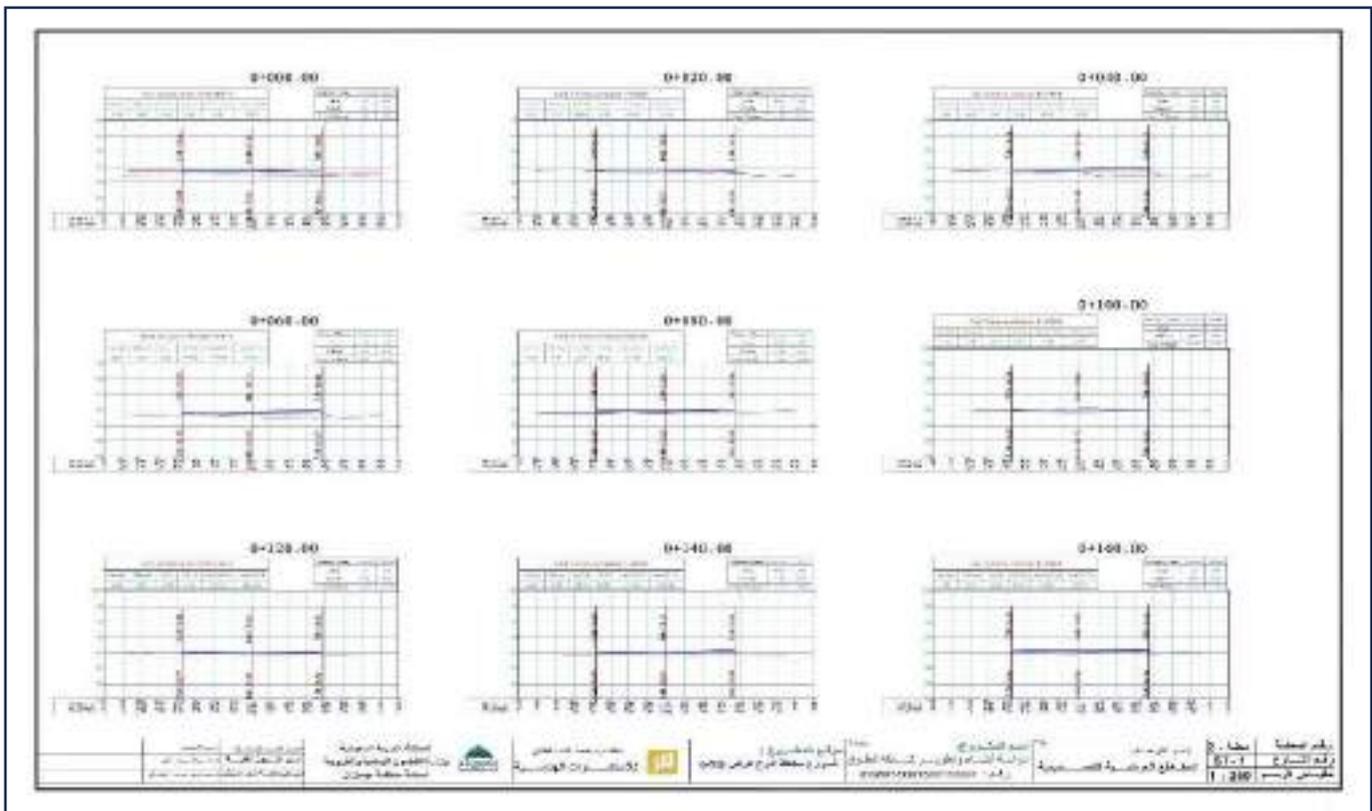
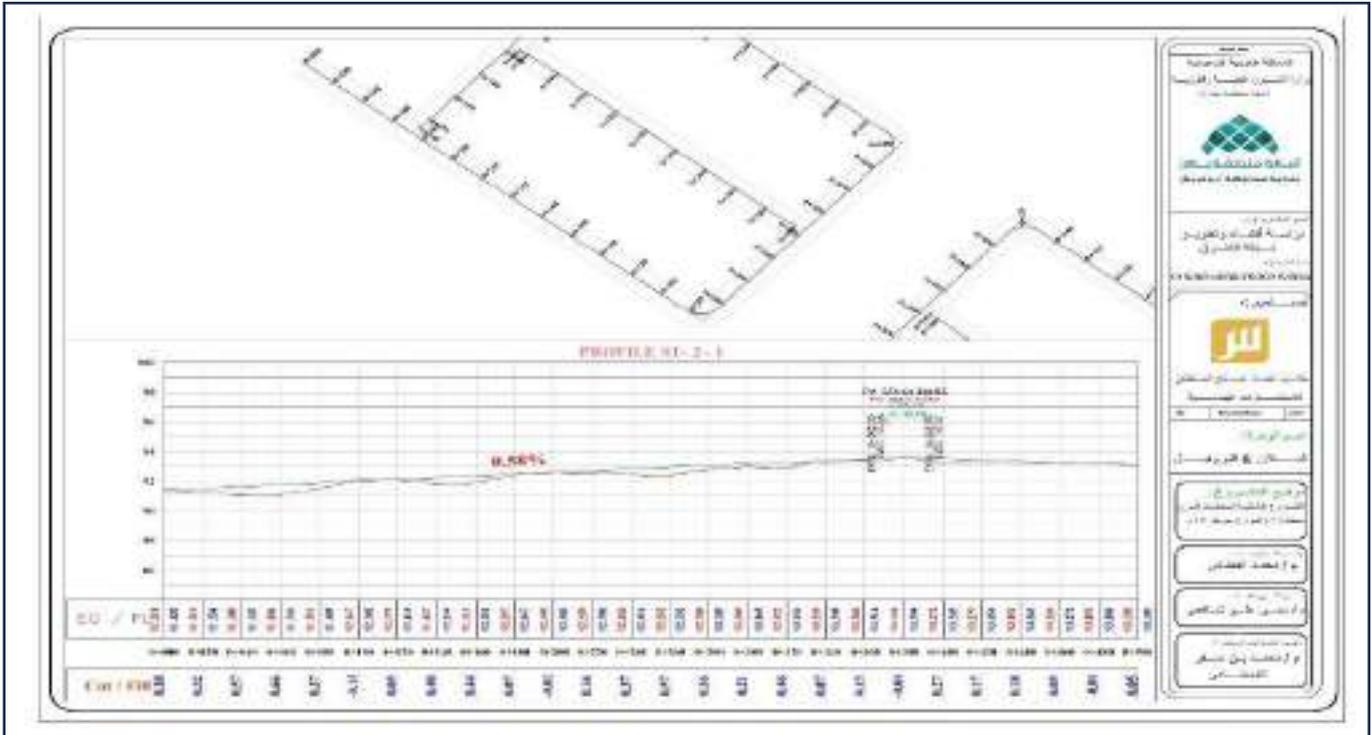
*- دراسة فحص التربة

*- إعداد قرار مساحي.

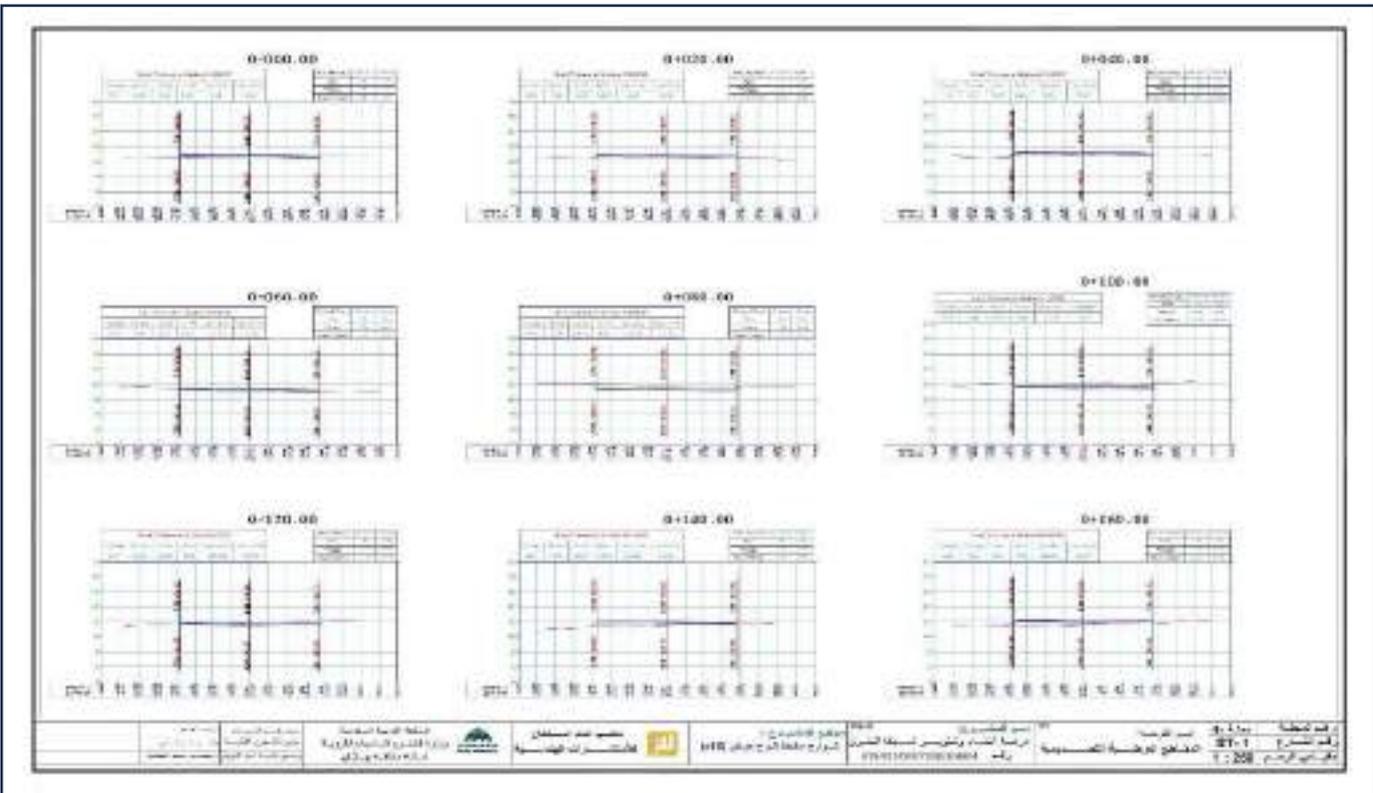
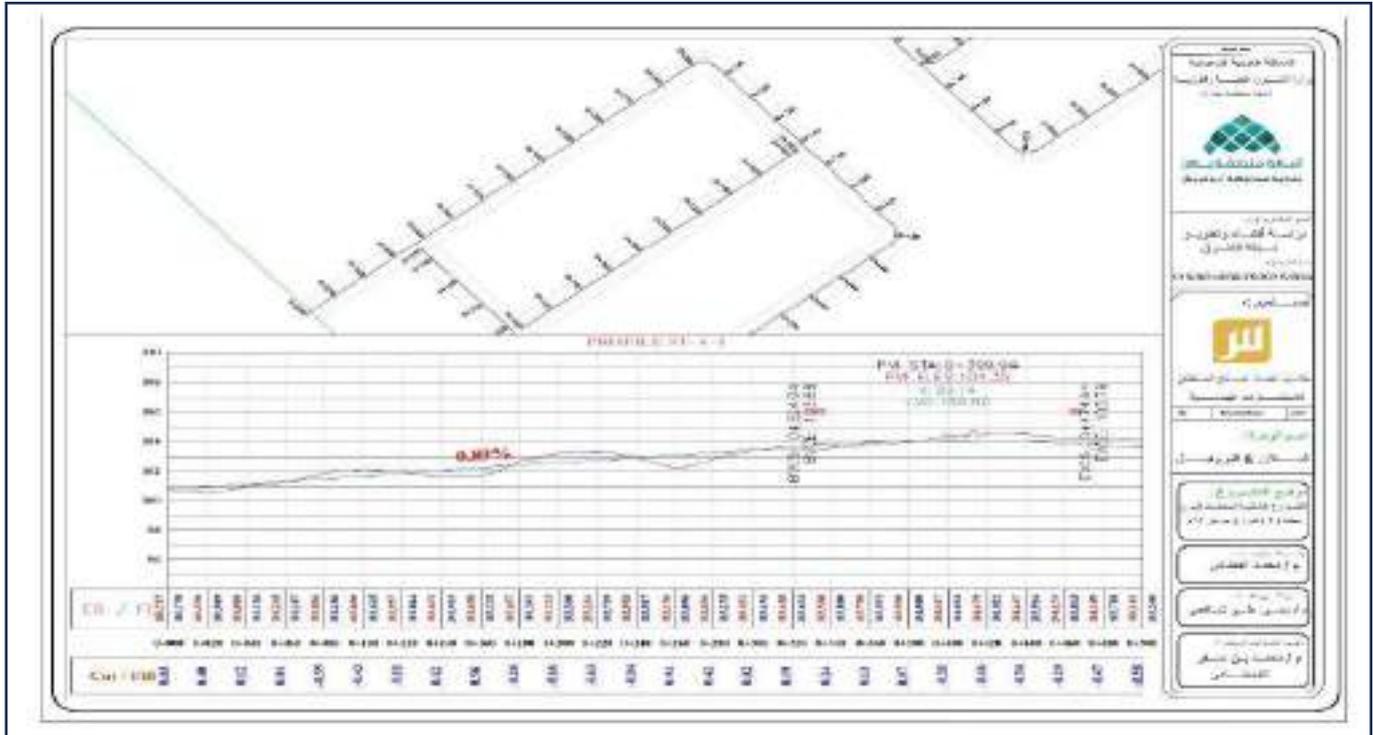
4/9: تصميم الطرق المراد سفلتها:



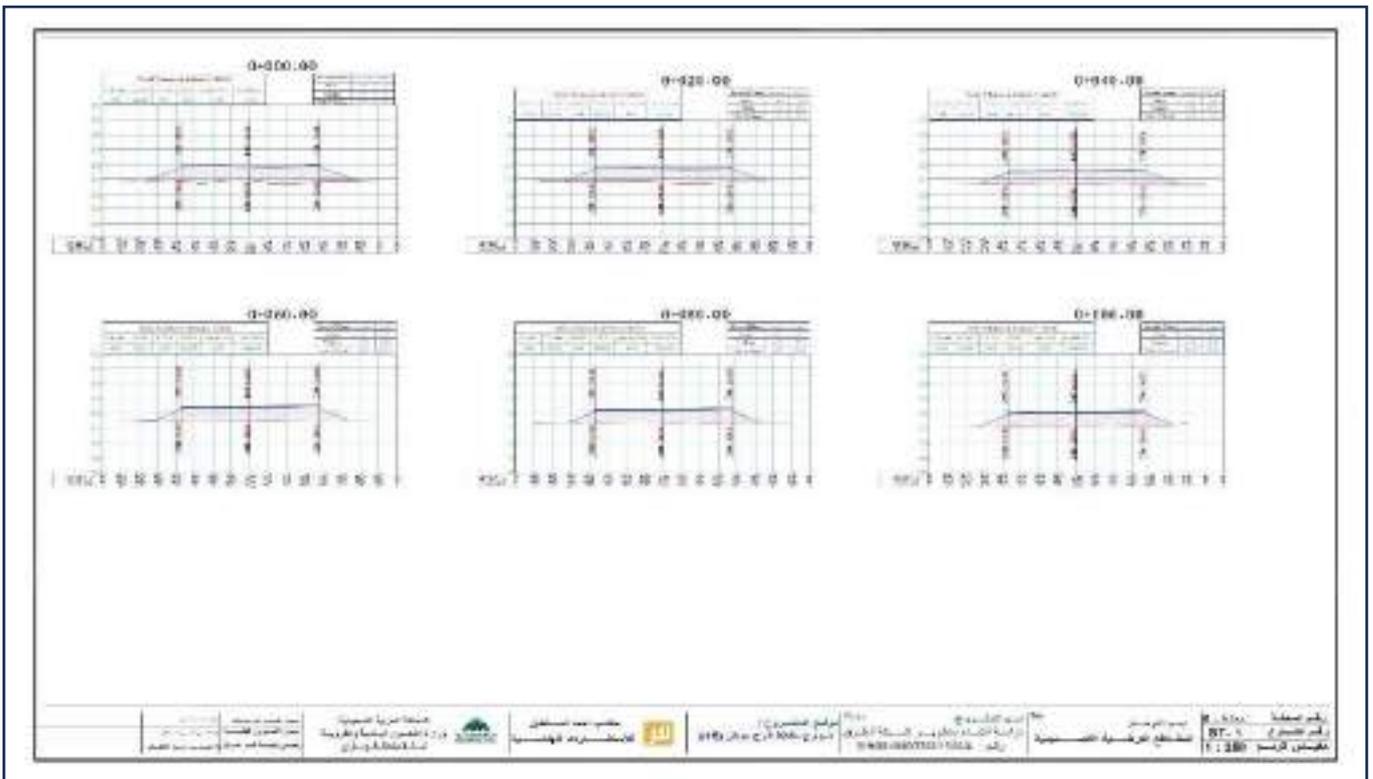
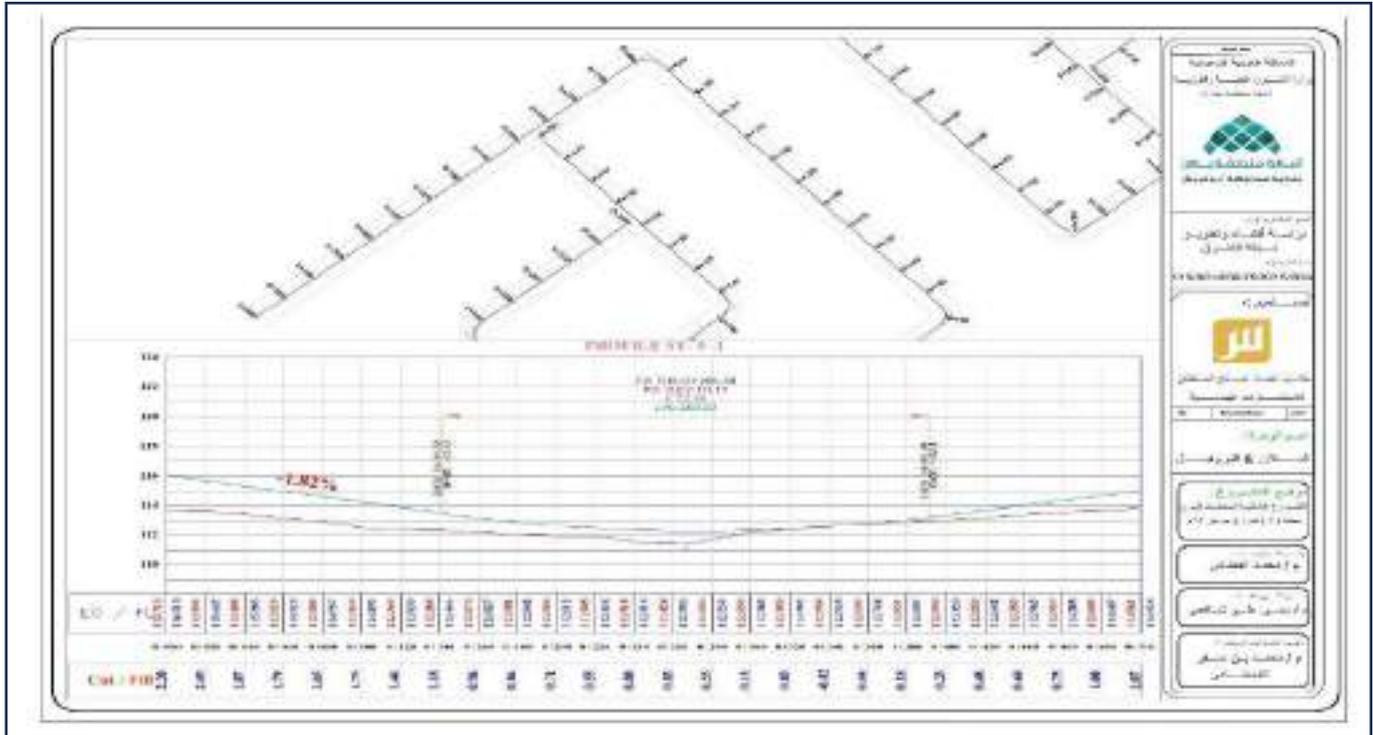
بروفيلات اعمال الانارة والطرق



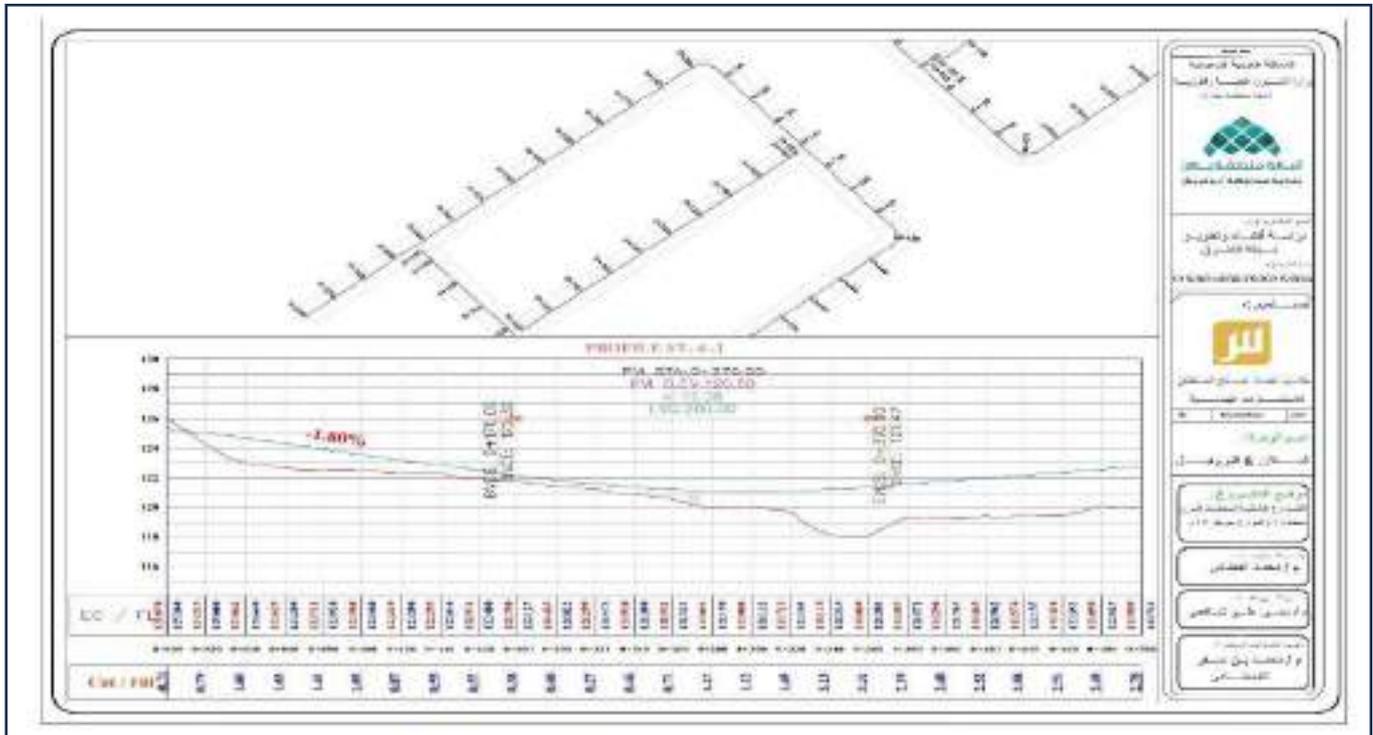
بروفيلات اعمال الانارة والطرق



بروفيلات اعمال الانارة والطرق

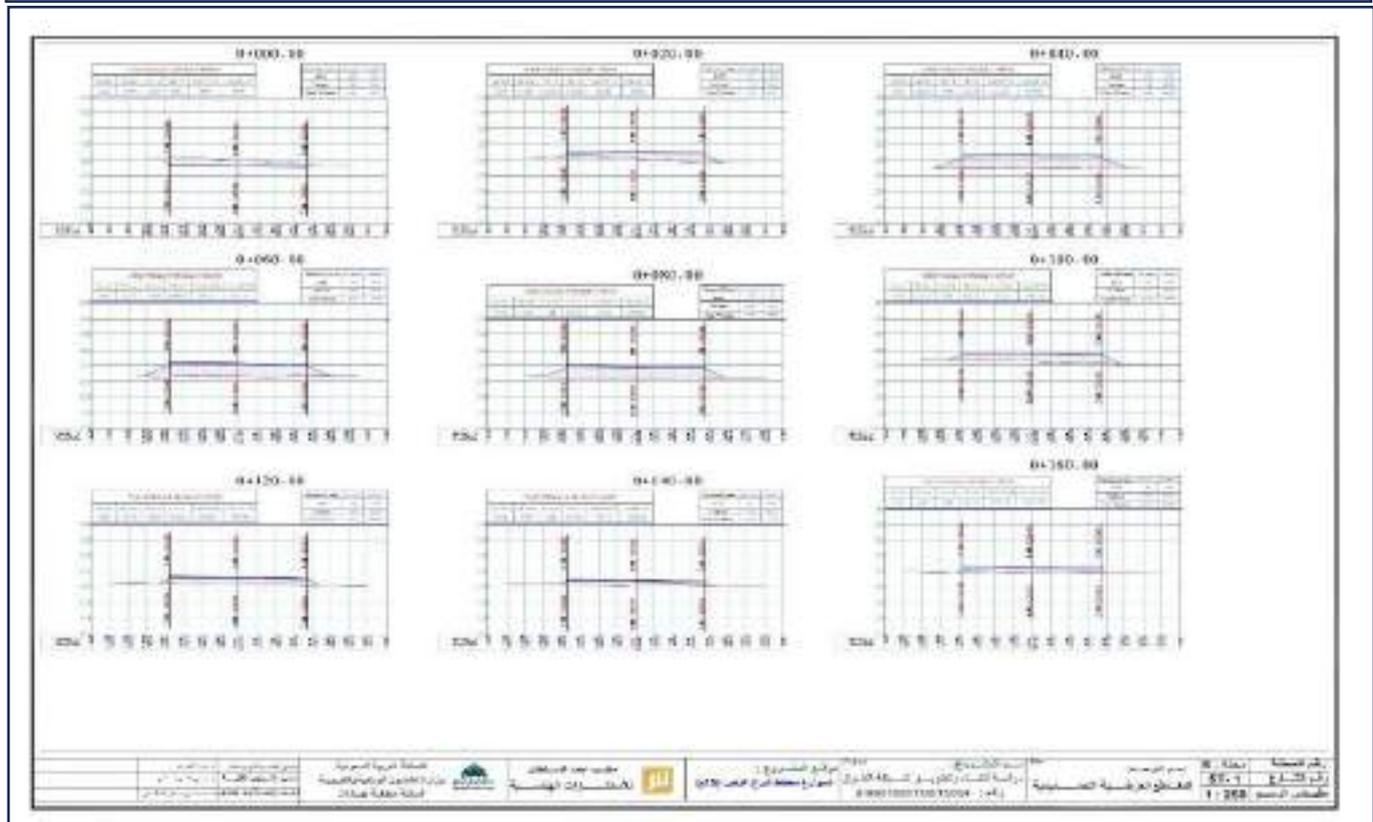


بروفيلات اعمال الانارة والطرق



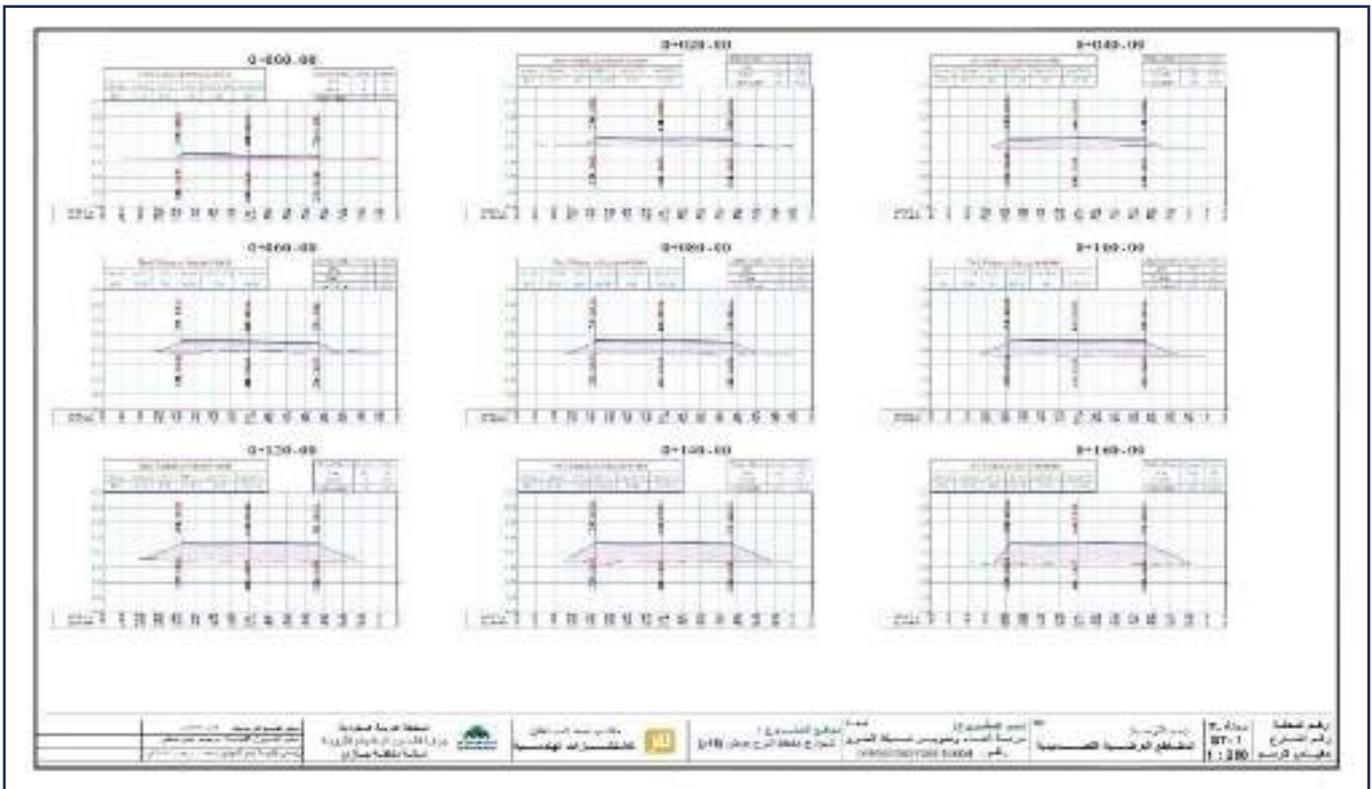
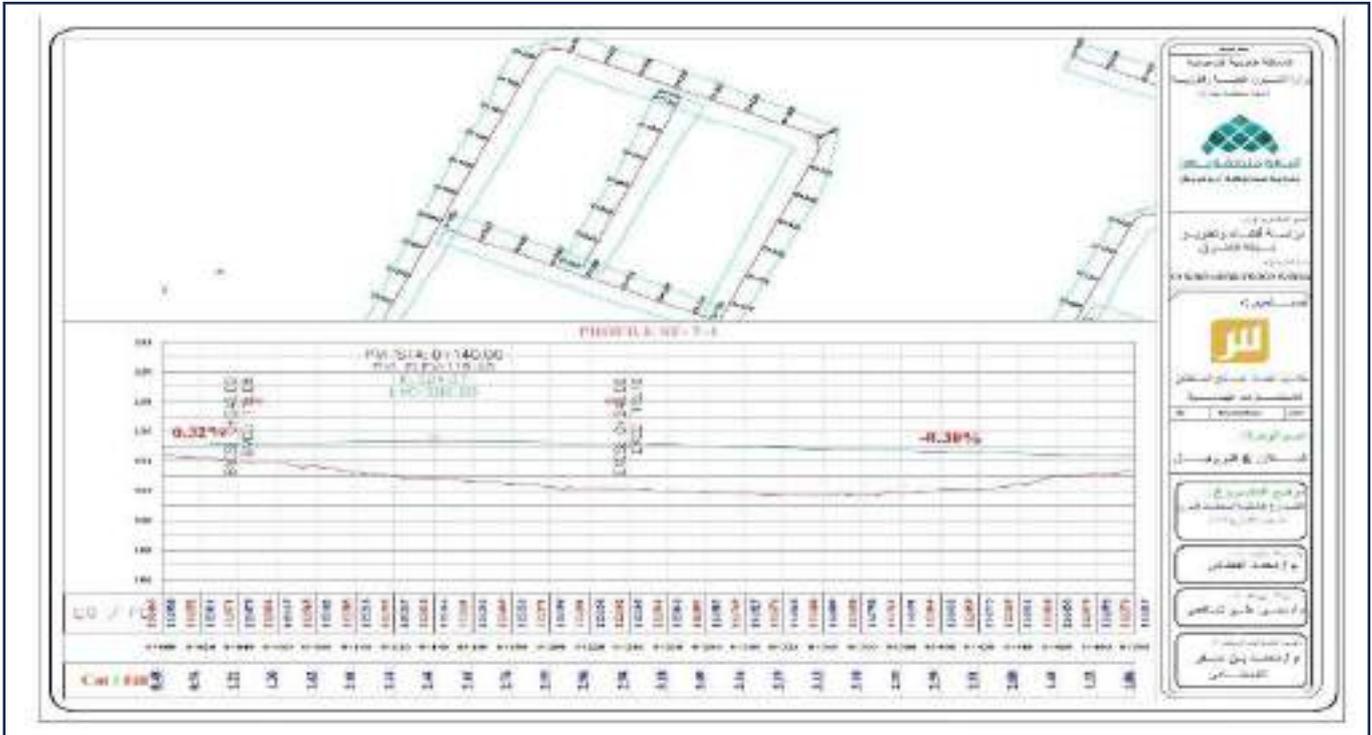
المملكة العربية السعودية
 وزارة البلديات والإسكان
 أمانة منطقة جازان
 وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات

اسم المشروع: []
 رقم المخطط: []
 تاريخ: []
 إعداد: []
 مراجعة: []
 تصديق: []

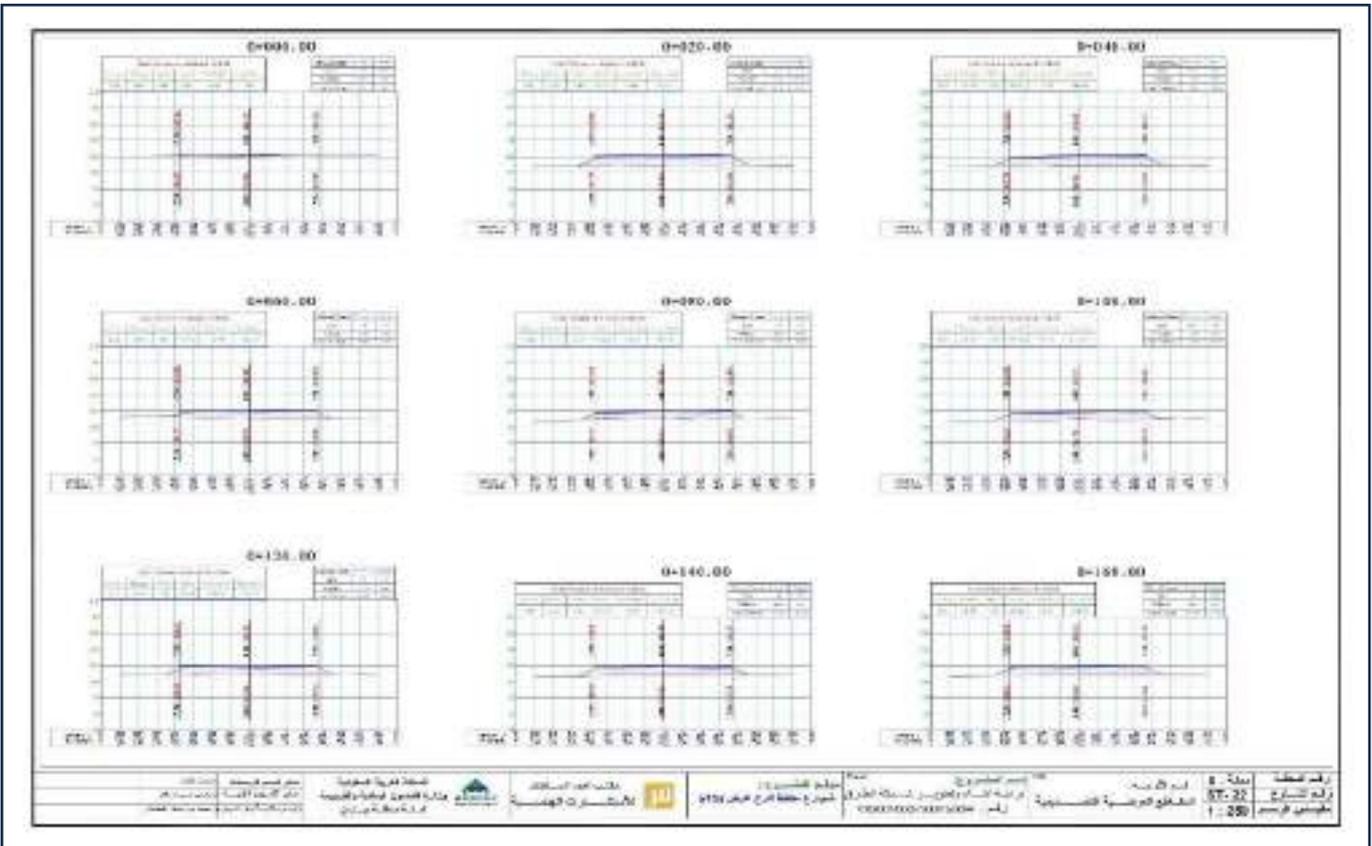
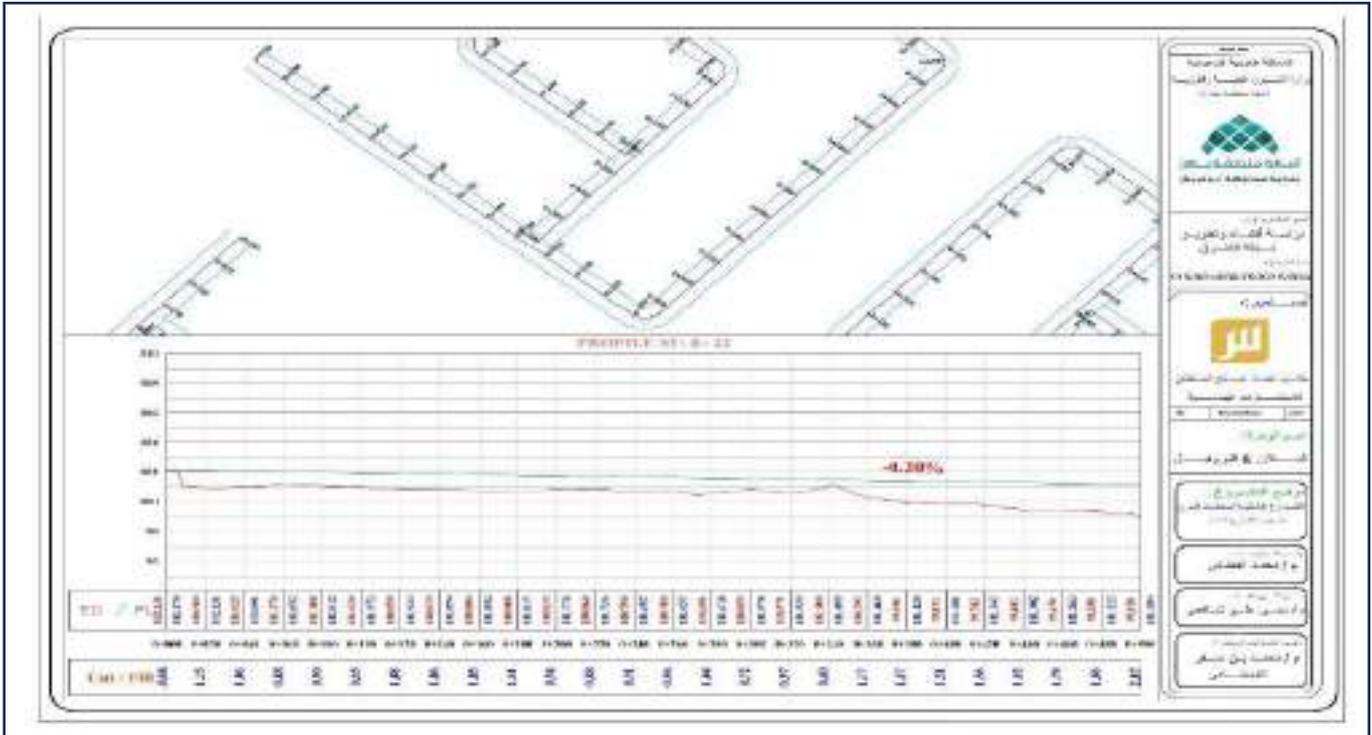


اسم المشروع: []
 رقم المخطط: []
 تاريخ: []
 إعداد: []
 مراجعة: []
 تصديق: []

بروفيلات اعمال الانارة والطرق



بروفيلات اعمال الانارة والطرق



10/3/9: المواصفات الفنية للأعمال الكهربائية :

تتضمن هذه المواصفات كل ما يختص بتنفيذ أعمال الشبكة الكهربائية لإنارة الشوارع والمخططات السكنية والمراد استخدامها في المشروع وفقا للرسومات والمواصفات المعتمدة ووفقا لتوجيهات الأمانة وموافقها ويجب على المطور العقاري الأخذ في الاعتبار دراسة جميع متطلبات إنارة الشوارع بالطاقة الكهربائية وتحديد الارتفاعات للأعمدة والمسافة البينية بينها وقدرة الفوانيس وأن يكون المرجع في ذلك تخضع جميع المتطلبات والاشتراطات لكود البناء السعودي وما يصدر من أنظمة وتعليمات وشروط الامانة والبلديات وأن يكون تصميم الأعمال الكهربائية حسب متطلبات الشركة السعودية للكهرباء لذلك يجب على المطور العقاري قبل البدء في تنفيذ الاعمال تقديم التالي للجهة المختصة للدراسة والاعتماد :

1- المخططات التصميمية لشبكة الانارة.

2- الدراسة الضوئية لتوزيع الإضاءة لشبكة الانارة بالمخطط المذكور.

3- دراسة الاحمال وتوزيع الكابلات - في حال الحاجة اليها وحساب نسبة هبوط الجهد.

4- تقديم الكتالوجات الفنية التي يجب أن تتضمن المواصفات بصورة مفصلة كالاتي:

*- تقديم شهادة معتمدة ومصدقه من المواصفات القياسية السعودية أو ما يعادلها تجيز استخدام هذا المنتج بالمملكة العربية السعودية مع شهادة مطابقة الجودة المواصفات التفصيلية لكل عنصر أو اسم المواصفات القياسية العالمية التي صنعت بموجبها .

*- بيان المواصفات القياسية السعودية للأعمدة ومقاومة الأعمدة الأحمال والضغط المذكورة أعلاه.

*- نوع المادة المجلفنة المستعملة وسماكتها.

*- كتالوجات اللمبة مع المواصفات الكاملة واسم الشركة الصانعة مع بيان المواصفات القياسية السعودية لللمبات وشدة الإضاءة.

*- بيان بمستويات شدة الإضاءة حسب مستويات الشوارع من المصنع المنتج للفوانيس مخطط التوصيلات بين الأجهزة.

5- مراعاة تركيب البتر التي تحمل لوحات التوزيع والعدادات الكهربائية - في حال الحاجة اليها في مواقع لا تعيق مداخل المنازل ولا تسبب التشوه البصرى.

6- مراعاة تركيب أعمدة الانارة بين قطع الأراضي حسب الامكانية وبما لا يؤثر على شدة الانارة المطلوبة للشوارع

العرضية للشوارع والطرق.

*- دليل تنفيذ شبكات السيول الصادر من الوكالة المساعدة لمشاريع البنية التحتية. كود الطرق السعودي

الصادر من الهيئة العامة لطرق...-.

*- الأدلة واللوائح الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان ذات العلاقة بالأعمال جميع المطلوب تنفيذها

بالموقع.

١٠. المرفقات

1/10: نموذج تقديم العطاء لمنافسة

حفظه الله

سعادة رئيس بلدية محافظة أبو عريش

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف وبوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" المتضمن رغبتكم تطوير وتنفيذ البنية التحتية مخطط رح أبو عريش رقم (153) وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة المخطط على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة، نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

إجمالي نسبة التملك بمخطط رح أبو عريش رقم (153)	
رقماً	كتابة
18.28 %	ثمانية عشر وأربعة وثمانون في المائة من المساحة الإجمالية

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا ضمان بقيمة (خمسمائة ألف ريال) ساري المفعول لمدة ستة أشهر غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات...

										اسم المطور العقاري:
										رقم السجل التجاري:
				بتاريخ:						صادر من:
				جوال:						هاتف:
				الرمز البريدي:						ص.ب:
				تاريخ التقديم						فاكس:
										العنوان:

التوقيع:

الاسم:

بيان بارقام المخططات المراد تطويرها

نسبة الارصفة المنجزة بالمخطط	نسبة الانارة المنجزة بالمخطط	نسبة السفلة المنجزة بالمخطط	مساحة المخطط	إجمالي عدد قطع الأراضي بالمخطط	رقم المخطط
%0	%0	%28	4,674,424	7049	153
%0	%0	%28	4,674,424	7049	الاجمالي

بيان بالكميات التقديرية المراد تطويرها في المخطط

اسم المخطط		مخطط رح أبو عريش رقم (153)	
عدد القطع		7049	
كمية الاعمال المطلوب تطويرها			
الاعمال	الوحدة	الكمية	
اسفلت	3م	157122 م ³	
انارة	م/ط	116414 م/ط	
ارصفة	2م	783228 م ²	



بيان مخططات نسبة التملك للمستثمر :-

تحديد نسبة التملك المقدمة: يلتزم المطور العقاري بالمنافسة على تحديد أقل نسبة تملك مئوية من إجمالي مساحة القطع المطورة بعد اكتمال أعمال التطوير وعلى المطور العقاري اختيار القطع المطلوبة للتملك وتحديد أرقامها ومساحاتها من القطع السكنية مع مراعاة ان تكون هذه القطع المطلوبة متجاورة وتعبئتها في نموذج العطاء المرفق.

مخططات نسبة التملك للمستثمر					
نسبة الارصفة المنجزة بالمخطط	نسبة الانارة المنجزة بالمخطط	نسبة السفلة المنجزة بالمخطط	مساحة المخطط	إجمالي عدد قطع الأراضي بالمخطط	رقم المخطط
%0	%0	%0	854,704	1328	153
%0	%0	%0	854,704	1328	الاجمالي





3/10 : محضر تسليم المخطط

إقرار

اسم المطور:

وصف الموقع:

رقم المخطط:

حيث اجرت بلدية محافظة أبو عريش على المستأجر (.....) الموقع الموضح معلوماته أعلاه بغرض تطوير وتنفيذ البنية التحتية بمخطط رح أبو عريش رقم (153) حسب كراسة الشروط والمواصفات بموجب عقد الأيجار المبرم معه.
عليه اقر انا الموقع ادناه/..... بانني قد استلمت بموجب هذا المحضر الموقع المذكور في يوم..... بتاريخ/...../..... بعد ان قمت بمعاينة الموقع معاينة تامة نافية للجهالة شرعا وانني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع.

أمانة منطقة جازان وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات

المطور العقاري:

اعتمد:

الاسم:

التوقيع:

- 5- عاين الموقع المعروض للتطوير معاينة تامة نافية للجهالة.
- 6- اقر بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة:
- التوقيع:.....
- الاسم:.....

5/10: نموذج تفويض بالاستعلام البنكي

افوض واصرح انا الموقع ادناه/..... بصفتي ممثلاً قانونياً عن شركة /
مؤسسة لبلدية محافظة أبو عريش بالحصول على ما
يفيد الحالة المالية للشركة المؤسسة ومقدرتها المالية على تمويل وتشغيل مشروع تطوير وتنفيذ
البنية التحتية باجمالي نسبة التملك بمخطط رح أبو عريش رقم (153) المنافسة رقم
(.....) لعام ١٤٤٧ والمعلن عنها بتاريخ // ١٤٤٧ وكذا السمعة المالية من خلال تعاملها
مع البنوك، وذلك دون التطرق إلى تفاصيل الحسابات والأرصدة المالية للشركة.
الاسم:.....
الصفة:.....
التوقيع:.....
التاريخ:.....
ملحوظة: يجب التصديق على التوقيع من كل من البنوك المتعامل معها على حده.
اسم البنك التوقيع