



أمانة منطقة جازان  
بلدية محافظة الدائر



وزارة البلديات والإسكان  
Ministry of Municipalities and Housing

# كراسة شروط ومواصفات

## إنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة منطقة صناعية



## ١ - قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعات الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني (furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية فرص باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه أسم المستثمر وعنوانه وأرقام هاتفه ورقم الفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه

مسلسل	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	نموذج العطاء		
٢	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		
٣	توكيل رسمي موثق ( إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم المستثمر)		
٤	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
٥	صورة من الهوية الشخصية للمستثمر		
٦	صورة سارية المفعول من اشتراك الغرفة التجارية		
٧	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
٨	صورة شهادة الزكاة والدخل		
١٠	ضمان بنكي ساري المفعول معتمد لدى البنك المركزي السعودي		

يستبعد العطاء الذي لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدما غير اسم المستثمر، وليس للمستثمر حق الاعتراض على الاستبعاد.

## ب - تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط ومواصفات

**المشروع:** هو المنطقة الصناعية المراد إنشائها وتشغيلها وإدارتها وتطويرها من المستثمر بالموقع المحدد..

**المستثمر:** هو شركة أو مؤسسة تتولى تطوير المنطقة الصناعية.  
**مقدم** يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة.  
**العطاء:**

**العقار:** هو أرض تحدد البلدية موقعها ، والتي يقام عليها المنطقة الصناعية (الورش).

**المناطق الصناعية:** هي عبارة عن مناطق مخصصة للورش الصناعية ، وتم اختيار موقعها بناء على دراسات اقتصادية وعمرانية واجتماعية وبيئية.  
**المنافسة:** هي طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة.  
**الكراسة:** كراسة الشروط ومواصفات.

**المنافسة الالكترونية:** تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني (furas.momra.gov.sa) او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص )

ج - الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيانات
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحده البلدية	إعلان نتيجة المزايدة
	تحده البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً .	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى

## ١ - مقدمة

ترغب بلدية الدائر.. في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية لتأجير موقع مخصص لتصميم وإنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة منطقة صناعية وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للبلدية أهدافها

وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

١ - ١ لتوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوبا:

إدارة: تنمية الاستثمارات بالبلدية

تليفون: ٠١٧٣١٤٧١٠٢

فاكس: ٠١٧٣١٤٧٠٩٣

## ٢ - وصف العقار

نوع النشاط	منطقة صناعية
مكونات النشاط	ورش اصلاح السيارات ومحلات بيع قطع السيارات الجديدة والمستعملة ومحلات ورش الحدادة والالمنيوم والنجارة وكل ما يلزم اقامته في الصناعية
موقع العقار	المدينة الدائر بني مالك
	رقم المخطط ٢٢
نوع العقار	أرض فضاء
مساحة الأرض	٤٥٥٨٠,٩١

- في حال وجود مخلفات أو ردم اختلاف مناسيب الأرضية فإن البلدية غير ملزمة برفع المخلفات أو القيام بتسوية وتمهيد الموقع.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات
- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي

### من يحق له دخول المزايدة:

١/١/٣ يحق للمستثمرين السعوديين الراغبين في إنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة منطقة صناعية في المنطقة المحددة التقدم في هذه المزايدة. ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.

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

### ١/٣ اللغة العطاء:

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

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

### ٢/٣ مكان تقديم العطاءات:

في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، تقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة والمختومة بختمها باسم رئيس بلدية محافظة الدائر وبحيث يتم تسليمها باليد للجنة فتح المظاريف في البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٤٠ أو عن طريق منصة فرص، وتقديم ما يثبت ذلك من تعثره في إدخال البيانات بالموقع.

### ٣/٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية، ومنصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد.

### ٤/٣ موعد فتح المظاريف :

٥/٣ الموعد المحدد لفتح المظاريف كما هو محدد في الاعلان

### ٦/٣ تقديم العطاء:

- ❖ تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونيا.
- ❖ يقدم 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 أرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار إليه.
- ❖ علي مقدم العطاء استيفاء نموذج العطاء المرفق، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما نقضي به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

### ٧/٣ كتابة الأسعار:

- يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:
- ١/٧/٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- ٢/٧/٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- ٣/٧/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

### ٨/٣ مدة سريان العطاء:

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

### ٩/٣ الضمان:

١/٩/٣ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل (٢٥٪) من قيمة إيجار سنة واحدة، 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 البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠ يوم) من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة

١٠/٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة النسبة المطلوبة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد

### ١١/٣ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايمة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.

### ١٢/٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات المذكورة في الفقرة (أ) قائمة التدقيق لمقدمي العطاءات

### سرية المعلومات:

جميع المستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المناقصة الالكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف، وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى البلدية

## ٤ - واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

### ١/٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

### ٢/٤ الاستفسار حول بيانات المزايدة:

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

### ٣/٤ معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

## ٥ - ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### ١/٥ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

### ٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

### ٣/٥ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف

### ٤/٥ تعديل العطاء:

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

### ٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لسماع قراءة محتوياتها، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقا من الغرفة التجارية.

## ٦ - الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### ١/٦ الترسية والتعاقد:

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

٢/١/٦ يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة البلدية خلال 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 البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

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

### ٢/٦ تسليم الموقع:

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

٣/٢/٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

## ٧ - الاشتراطات الخاصة

### ١/٧ مدة العقد:

مدة العقد (٢٥ سنة) ( خمسة وعشرين سنة ) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية.

### ٢/٧ فترة التجهيز والإنشاء :

- يمنح المستثمر فترة (٥٪) ( خمسة بالمئة ) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.  
- نسبة العائد السنوي: يلزم المستثمر بزيادة العائد السنوي وذلك بنسبة ٥٪ كل خمس سنوات.

### ٣/٧ أعمال التطوير المطلوبة من المستثمر

تشمل أعمال التطوير المطلوبة من المستثمر الجوانب التالية:

١/٣/٧ تصميم وإنشاء وحدات النشاط من ورش ومعامل ومستودعات ومباني

تجارية حسب المخطط وفق التفصيل التالي:

١. الورش الصناعية الخاصة بالنجارة والحدادة والألومنيوم والميكانيكا.

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

٣. مراكز خدمة السيارات وتشمل: ورش ميكانيكا السيارات، وورش كهرباء السيارات، وورش سمكرة ودهان السيارات، وورش

ردياتيرات السيارات، وورش تصليح إطارات السيارات، ومغاسل السيارات.

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

### ٢/٣/٧ تصميم وإنشاء مباني الخدمات الاجتماعية التي تشمل:

١. الخدمات الصحية (مراكز أسعاف - عيادات مركزية - وحدات خدمات صحية).
٢. خدمات تجارية (مطاعم - كافيتيريات - سوبر ماركات ومحلات تجارية).
٣. المساجد.
٤. خدمات الترفيه والتجميل (الحدائق والمناطق الخضراء المفتوحة - عمليات تجميل الشوارع والطرق)

### ٣/٣/٧ تصميم وإنشاء مباني الخدمات العامة والمتنوعة وتشمل:

١. الخدمات المصرفية (فروع البنوك)
٢. خدمات الأمن والإطفاء (مراكز الشرطة - مراكز الدفاع المدني)
٣. الخدمات الإدارية (الإدارة العامة للمنطقة الصناعية)

### ٤/٣/٧ تصميم وتنفيذ شبكة المرافق العامة.

١. تمديدات شبكة المياه (المياه العذبة للشرب - للري - للورش - لمقاومة الحريق)
٢. تمديد شبكة الصرف الصحي ومحطات المعالجة.
٣. شبكة تصريف الأمطار.
٤. شبكة القوى الكهربائية.

٥. شبكة الاتصالات.

٦. شبكة الغاز.

٧. التخلص من النفايات الصلبة.

**٥/٣/٧ رصف وسفلة شبكة الطرق وتنفيذ أعمال إنارتها.**

**٦/٣/٧ تنفيذ مواقف انتظار السيارات**

٧/٣/٧ يدخل ضمن أعمال التطوير المطلوبة من المستثمر صيانة ونظافة المنطقة

الصناعية طوال مدة العقد، ويمكن له أن يقوم بذلك من خلال التعاقد مع

شركات متخصصة في أعمال الصيانة والنظافة.

**٤/٧ أراضى الخدمات العامة:**

يلتزم المستثمر بإقامة مباني وانشاءات الخدمات العامة (شرطة - دفاع مدني -

مساجد - ..... الخ) وتسلم إلى الجهات ذات العلاقة بدون مقابل، والتي سوف

تتولى إدارة وتشغيل هذه الخدمات.

**٥/٧ الالتزام بالمواصفات الفنية:**

يراعي المستثمر في تمديد شبكات الكهرباء والمياه والهاتف، وتنفيذ شبكة الطرق

بما فيها شبكة تصريف الأمطار وإنارة الشوارع أن يتم ذلك طبقاً للمواصفات الفنية

المعتمدة من الأجهزة المعنية بهذه الشبكات على أن تخضع لمراجعة البلدية، وذلك بعد

التسيق مع الجهات ذات العلاقة.

**٦/٧ الالتزام بالمخططات المعتمدة من البلدية:**

يراعي المستثمر أن تتم عملية التطوير وفقاً للمواصفات والمساحات المحددة

بالمخططات التي وضعتها البلدية، ولا يجوز للمستثمر تقسيم القطعة الواحدة إلى

أجزاء أصغر.

**٧/٧ تمديدات شبكة الصرف الصحي:**

١/٧/٧ يلتزم المستثمر بتمديد شبكة الصرف الصحي وتزويدها بنظام معالجة

أولية للمخلفات الصناعية، قبل أن يتم تصريفها على الشبكة العامة، وأن

تكون هذه المعالجة مطابقة للمعايير التي تحددها لائحة الاشتراطات الفنية لمحطات معالجة مياه الصرف الصحي الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.

٢/٧/٧ في حالة عدم وجود شبكة عامة للصرف الصحي يلتزم المستثمر بحفر بيارات للتخلص من مياه الصرف الصحي، ويلتزم المستثمر بتطبيق لائحة الاشتراطات الفنية للتخلص من مياه الصرف الصحي غير المعالجة.

٣/٧/٧ يلتزم المستثمر بعمل شبكة للصرف الصحي بالمنطقة الصناعية مستقبلاً في حالة إقامة شبكة عامة للصرف الصحي.

### ٨/٧ تمديدات شبكة المياه:

١/٨/٧ يجب على المستثمر أن يعمل على توفير المياه الكافية لخدمة المنطقة الصناعية وفقاً للمعايير الحاكمة التي تضعها وكالة الوزارة لتخطيط المدن التابعة لوزارة الشؤون البلدية والقروية.

٢/٨/٧ على المستثمر تنفيذ التمديدات الخاصة بشبكة المياه اللازمة للأغراض المختلفة (للشرب - للري - للورش - لمقاومة الحريق) وبما يخدم كل القطع.

٣/٨/٧ يلتزم المستثمر في حالة عدم توافر مياه بالموقع بأن يقوم بعمل خزانات أرضية لكل وحدة سعتها..... متر مكعب ويقوم بعمل تمديدات شبكة المياه مستقبلاً متى توافرت المياه بالموقع إذا ما تم ذلك أثناء تنفيذ المشروع.

٤/٨/٧ عند توفير مياه الشرب يلتزم المستثمر بعدم تخطي الحدود الدنيا من المواد الضارة بالصحة، والتي تحددها المعايير الصادرة من الرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة والواردة بالنظام العام للبيئة ولائحته التنفيذية.

٥/٨/٧ يتم تركيب عدادات تبين الكميات المستهلكة للوحدات ويتم تقدير قيمة الاستهلاك اعتماداً على نتيجة قراءة هذه العدادات، وإذا لم يتم تركيب

عدادات تحدد قيمة المياه بمبلغ سنوي مقطوع بعد احتساب متوسط الاستهلاك.

### ٩/٧ الإيجار ومقابل التشغيل والصيانة:

تحدد قيمة الإيجار ومقابل التشغيل والصيانة التي يتقاضاها المستثمر من مستأجري الورش وفقاً للأسعار السائدة في السوق.

## ٨ - الاشتراطات العامة

### ١/٨ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.

### ٢/٨ البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

### ٣/٨ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتطوير المنطقة الصناعية قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

### ٤/٨ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة تطوير المنطقة الصناعية إلى مقاولين متخصصين لديهم خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاولين معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديتهم للأعمال التي التزموا بها، وكذلك شهادة التصنيف الخاصة بالمقاولين.

### ٥/٨ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد يكون من واجباته:

١/٥/٨ أعمال التصميم:

١/١/٥/٨ تقديم فكرة التصميم والإشراف على تنفيذ مع العرض المقدم من المستثمر

متضمناً شرحاً موجزاً للمشروع الابتدائي والذي بموجب الموافقة عليه يتم تقديم

المشروع بصفته النهائية.

٢/١/٥/٨ يراعي الاستشاري في التصميم ما يلي:

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

٢/٥/٨ أعمال الإشراف والمتابعة:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة التصاميم مخططات ومواصفات الأعمال وقائمة الكميات قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها والتأكد من مطابقتها لكود البناء السعودي والمواصفات العالمية المعتمدة من الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس وإبلاغ البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ، ويكون الاستشاري مسؤولاً عن صحة المخططات ومواصفات المقدمة ويتحمل نتيجة أي خطأ في التصميم، ولا يعفيه من المسؤولية استلام البلدية للمشروع النهائي.
- 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، والتسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.
- تقديم تقارير شهرية من بداية الشهر الثاني توضح مدى التقدم في سير العمل ومدى انتظامه.
- تنتهي مهمة الاستشاري عند انتهاء وتنفيذ المشروع واستلامه من البلدية رسمياً

#### ٦/٨ حق البلدية في الإشراف:

- ١/٦/٨ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٢/٦/٨ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٣/٦/٨ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

#### ٧/٨ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

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 مسؤوليتهما عن تنفيذ المنطقة الصناعية ومطابقته للمواصفات.

#### ٨/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له:

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

### ٩/٨ توفير الخدمات للمستفيدين:

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

### ١٠/٨ التنازل عن العقد:

١/٩/٧ لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد للغير إلا بعد لظروف القاهرة، الحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها، على أن يتوافر في المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

### ١١/٨ الحق في التآجير والإدارة:

يحق للمستثمر ما يلي:

١/١١/٨ تآجير الورش لمزاولة الأنشطة المسموح بها ويراعي المستثمر في عقود التآجير مع المستأجرين أن تتضمن ما يلي:

- شروط تمنع أي تغيير في المباني دون أخذ إذن بذلك.
- قصر المباني على الاستعمالات التي حددتها عقود الإيجار
- عدم وضع علامات على المبنى دون الحصول على إذن مسبق
- عدم استخدام سطح الورشة للتخزين وخاصة المخلفات
- المحافظة على المباني وإبقائها في حالة جيدة وصيانتها.

٢/١١/٨ وضع القواعد والإجراءات لتطوير وتشغيل المنطقة الصناعية على ألا تتعارض هذه القواعد والإجراءات مع الاشتراطات والضوابط الصادرة من وزارة البلديات والإسكان

٣/١١/٨ التعاقد مع جهات مؤهلة لتوفير الخدمات.

### ١٢/٨ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سداده في بداية كل سنة إيجاريه، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجاريه.

### سداد الضريبة المضافة:

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

### ١٣/٨ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١/١٣/٨ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٢/١٣/٨ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٣/١٣/٨ 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 باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

### ١٤/٨ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

### ١٥/٨ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على البلدية.

### ١٦/٨ أحكام عامة:

- ١/١٦/٨ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.
- ٢/١٦/٨ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- ٣/١٦/٨ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- ٤/١٦/٨ تخضع هذه المزايدة لللائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٦/١٤٤١هـ..

## ٩ - الاشتراطات الفنية

### ١/٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر مراعاة الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقة، وكذلك الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالبلدية فيما يتعلق بالتفاصيل المرتبطة بهذا المشروع.

### ٢/٩ أسس وضوابط ومعايير تصميم المنطقة الصناعية:

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

- ١ - الخدمات اللازمة للمنطقة الصناعية.
- ٢ - تصميم شبكة الطرق
- ٣ - تصميم مواقف انتظار السيارات.
- ٤ - تصميم المرافق العامة.
- ٥ - متطلبات الأمن والسلامة.
- ٦ - أية جوانب أخرى.

### ٣/٩ اشتراطات البناء:

#### ١/٣/٩ اشتراطات البناء للورش:

- ١ - يراعي المستثمر الالتزام بالاشتراطات التي تضعها الأمانة/البلدية والخاصة بالجوانب التالية: أسلوب البناء، ونسب الإشغال، والارتفاعات، والارتدادات، والأرضيات، والمداخل والمخارج، والبوابات، وفتحات النوافذ، والأرضيات، واللوحات الإعلانية.
- ٢ - تكون مباني منشآت الورش الصناعية والمعارض من الهناجر الحديدية وحسب المخططات المعتمدة.
- ٣ - يسمح ببناء غرفة للإدارة بكل ورشة أو معرض، ويمنع استخدام هذه الغرفة كسكن.
- ٤ - يجب توفير غرفة للحراسة الليلية يشغلها شخص ملم بأسلوب الإطفاء، ومدرب تدريباً جيداً من قبل الدفاع المدني.
- ٥ - يجب تزويد كل ورشة بمغسلة ودورة مياه لكل ٢٠٠ متر مربع من مساحة الورشة، أو لكل ٢٥ عاملاً.

#### ٢/٣/٩ اشتراطات البناء لمباني الخدمات الاجتماعية والخدمات المتنوعة:

- ١ - تكون مباني الخدمات الاجتماعية ومباني الخدمات المتنوعة من الخرسانة المسلحة.
- ٢ - يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري، كما يجب اتباع الإرشادات الواردة بكتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.

#### ٤/٩ المناطق الخضراء والمفتوحة بالمنطقة الصناعية:

يراعى في مواصفات وأنواع الأشجار الواجب استخدامها ما يلي:

- ١ - أن تكون الأشجار دائمة الخضرة وليست من الأشجار المتساقطة الأوراق؛ لإزالة وتخفيف أضرار التلوث الناتجة عن الورش بكافة أنواعها علي مدار السنة.
- ٢ - أن تكون هذه الأشجار والنباتات ذات خاصية مقاومة للمساوي الناتجة عن الورش.
- ٣ - أن تكون هذه الأشجار من الأنواع التي تنمو في الأراضي الرملية وتتحمل الملوحة.

#### ٥/٩ شبكة الطرق في المنطقة الصناعية:

- ١ - يراعى في تصميم شبكة الطرق بالمنطقة الصناعية اتباع الأسس والضوابط التي تضعها وكالة الوزارة لتخطيط المدن بوزارة الشؤون البلدية والقروية.
- ٢ - يراعى أن يتم رصف وسفلتة الطرق طبقاً للمواصفات التي تحددها الأمانة/ البلدية.

#### ٦/٩ تصميم شبكات إنارة الطرق:

- ١ - يتم تصميم الإنارة وتحديد مستوياتها طبقاً للمواصفة القياسية السعودية م ق س ٣٣٥.
- ٢ - تفضل مصابيح الهاليد المعدني (وتكون مطابقة للمواصفات القياسية) عن مثيلاتها المحتوية على البخار المعدني النقي لأنها ذات لون إنارة أفضل وكفاءة أعلى.
- ٣ - يتم ضبط أعمدة الإنارة بحيث تكون متعامدة على مستوي سطح الأرض وتثبت جيداً على قواعدها.
- ٤ - تزود أعمدة الإنارة المدفونة بشريط عازل واق ضد الصدأ يمتد بطول ٢٠٠ مم فوق وتحت منسوب الأرض.

## ٧/٩ معايير وأسس تصميم مواقف انتظار السيارات:

. عند تحديد أماكن انتظار السيارات المقترحة للاستعمالات المختلفة في المنطقة الصناعية

يلاحظ ما يلي:

- ١ - عندما يكون عدد المواقف المطلوبة منسوبا إلى مساحة المبني، يجب أن تقاس مساحة الأدوار الإجمالية مع استبعاد المساحة الواقعة داخل المباني، وتستعمل كمواقف للسيارات أو كمساحات تحميل.
- ٢ - عندما يكون عدد المواقف منسوبا إلي عدد الموظفين، يجب بيان عدد الموظفين الذين يشتغلون في المصنع.
- ٣ - تجبر الكسور الموقوف أو المساحة المطلوبة إلى موقف كامل.

ويمكن الاسترشاد بالمعدلات الواردة في الجدول التالي:

### جدول رقم (٢) أماكن انتظار السيارات حسب استعمالات الأراضي

الحد الأدنى لعدد المواقف الواجب تأمينها خارج الشوارع	الاستعمال
- موقف واحد لكل ٢٠ - ٥٠ مصلياً أو موقف واحد لكل ٢٥م <sup>٢</sup> من المساحة المعدة للصلاة.	- مسجد
- موقف لعشر سيارات.	- مركز صحي محلي
- ٠,٧٥ مكان لكل موظف.	- مراكز إدارية وبريد
- موقف واحد لكل ٤٠ - ٢٦٠م <sup>٢</sup> من إجمالي مساحة الأدوار.	- مباني المكاتب
- موقف واحد لكل ٢٥ - ٢٣٠م <sup>٢</sup> من إجمالي مساحة الأدوار أو ٠,٣٣ مكان لكل مكتب + ٠,٢٥ مكان لكل موظف	- البنوك والمكاتب المهنية
- موقف واحد لكل ١ - ٣ موظف أو ٠,٢٥ مكان لكل موظف + إضافات حسب الطلب.	- مصنع
- موقف واحد لكل ٣٠ - ٢٥٠م <sup>٢</sup> من إجمالي مساحة الأدوار.	- مطعم
- موقف سيارة واحد لكل ٥٠ م <sup>٢</sup> من مساحة الأرضية أو ٠,٣٣ مكان لكل مقعد + ٠,٥ مكان لكل موظف.	

ويبين الجدول التالي عدد أماكن انتظار السيارات لمباني الورش:

جدول رقم (٣) أماكن انتظار السيارات لمباني الورش

عدد أماكن انتظار السيارات المطلوبة	مساحة مبنى الورشة
٤	أقل من ١١٦ م <sup>٢</sup>
٥	١١٦ - ٢٣٢ م <sup>٢</sup>
٦	٢٣٢ - ٤٦٥ م <sup>٢</sup>
٧	٤٦٦ - ٦٧٩ م <sup>٢</sup>
٨	٦٩٨ - ٩٢٩ م <sup>٢</sup>
يزاد عدد المواقف بمقدار موقف واحد	كل زيادة في مساحة الورشة بمقدار ١١٦ م <sup>٢</sup>

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

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

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

٣,٣٥ م	١٦,١ م	٥,٥ م	٢,٧٥	٥٣
--------	--------	-------	------	----

### ٨/٩ مواقف التحميل والتفريغ:

- ١ - يجب أن يتم التحميل والتفريغ داخل القطع بما لا يتعارض مع حركة المرور بالطرق.
- ٢ - يتم تخصيص مناطق التحميل والتفريغ من الواجهات الخلفية.
- ٣ - يخصص موقف واحد لكل ٢م<sup>٣</sup>٠٠٠ من إجمالي مساحة الأدوار.
- ٤ - في المباني والأماكن التي يكون الاستعمال السائد بها تسليم أو بيع البضائع بالقطاعي (المستودعات) يلزم توفير مكان واحد على الأقل للتحميل إذا كان مجموع مساحة الطوابق من ٣٠٠٠ م<sup>٢</sup> إلى ١٠٠٠٠ م<sup>٢</sup> مع إضافة مكان واحد لكل ١٠٠٠ م<sup>٢</sup> إضافية.
- ٥ - في المباني والأماكن التي تكون معدة للصناعة أو الإصلاحات أو البيع بالجملة، يلزم توفير مكان واحد للتحميل إذا كان مجموع مساحة الطوابق يتراوح من ١٠٠٠ إلى ١٠٠٠٠ متر مربع، مع إضافة مكان واحد لكل ١٠٠٠ م<sup>٢</sup> إضافية.
- ٦ - يجب أن تقام مواقف التحميل والتفريغ على نفس قطعة الورشة ولا تقترب أكثر من ١٢ متر عن الجار، أو ٧,٥ متر من أي مساحة عامة مفتوحة ولا يجوز أن يقل عرض أي موقف تحميل وتفريغ عن ٣ أمتار، ولا يقل الطول عن ٧,٥ متر باستثناء الممرات والفراغات اللازمة للمناورة والحركة، كما يجب أن يكون له خلوص رأسي مقداره ٤,٥ متر على أقل تقدير.
- ٧ - يجب تصميم كل موقف تحميل بعيداً عن الشارع بحيث يتوفر له طريق ملائم للوصول إلى شارع ما بعيداً عن تقاطع شارعين، ولا يجوز السماح بإجراءات تصليح للسيارات أو خدمتها أو أية استعمالات أخرى مهما كان نوعيتها على مواقف تحميل السيارات.

### ٩/٩ أسس تصميم شبكة المياه ومقاومة الحريق:

#### ١/٩/٩ شبكة المياه:

- يجب أن يراعى في شبكة المياه في المنطقة الصناعية الأسس والاشتراطات التالية:
- ١ - تغطي شبكة المواسير كل المنطقة بأقطار كافية لمقابلة احتياجات الورش.
  - ٢ - يجب أن يكون لكل موقع تقام عليه ورشة وصلة لشبكة المياه.
  - ٣ - توضع خطوط مواسير المياه في باطن الأرض في حرم الطريق - بعيدة بقدر الإمكان عن خطوط مواسير المجاري لمنع احتمال تلوث المياه (المسافة لا تقل عن ٣ متر).

٤ - تكون خطوط مواسير المياه في مستوي أعلى من مستوي خطوط مواسير المجاري (الصرف) حتى لا يترتب على ذلك تسرب المياه من خطوط المجاري وتلوث المياه النقية.

### ٢/٩/٩ حنفيات الحريق:

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

### ١٠/٩ شبكة تصريف الأمطار:

- ١ - يتم تجميع مياه الأمطار بواسطة شبكة من الانحدار أو قنوات يتم تنفيذها في الطرق الرئيسية، وبحيث لا يتعدى أقصى سير للمياه ٢٠٠ مم
- ٢ - يجب أن يراعى في تصميم هذه الشبكة الأسس التي تحددها الاشتراطات البلدية

### ١١/٩ شبكة الصرف الصحي:

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

### ١٢/٩ شبكة الاتصالات:

- ١/١٢/٩ يجب أن يراعى الأسس التالية في تصميم شبكة الاتصالات:
- ١ - يتم القيام بتنفيذ عملية إنشاء البنية التحتية والتي تشمل على أعمال الحفريات وتمديد قنوات PVC مواسير بلاستيك عادية وبمقاسات مختلفة حسب التصاميم المعتمدة من شركة الاتصالات السعودية وتحت إشرافها.
  - ٢ - تتضمن الأعمال إنشاء فتحات التفتيش وعمل شبكة متكاملة من القنوات الفارغة، بحيث تصل إلى كل قطعة في المخطط.
  - ٣ - القيام بأعمال تمديد وسحب الكوابل داخل هذه القنوات الفارغة عند طلب خدمة الاتصالات من قبل المستثمر.
  - ٤ - تركيب عناصر شبكة الاتصالات من كباين ونقاط توزيع وعلب توصيل الخدمة.
  - ٥ - ربط المخطط بشبكة الاتصالات الرئيسية ويشمل ذلك أعمال الحفريات والكوابل.

٢/١٢/٩ المواصفات الفنية للتمديدات الداخلية التي يجب مراعاتها عند التصميم

الداخلي:

١. يجب أن تكون جميع تمديدات الأسلاك داخل المبنى مخفية داخل إنشاءات المبنى، وأن يتم تمديدها في قنوات (أنابيب) مناسبة، وأن تكون كافية لمقابلة احتياجات الورش من خدمة الاتصالات الحالية والمستقبلية.
٢. تكون تمديدات أسلاك خدمة الاتصالات في قنوات منفصلة، ويجب عدم وضع الأسلاك الكهربائية أو أي أسلاك أخرى داخل نفس القناة التي تحتوي علي أسلاك الاتصالات، حيث يتعذر إيصال خدمة الاتصالات إلي مثل هذه التمديدات من قبل شركة الاتصالات السعودية.
٣. غير مسموح استخدام دوائر خدمات أخرى (غير الاتصالات) مشتركة في سلك أو كيبيل واحد مع دوائر الاتصالات.
٤. يتم عمل اللحامات علي الأسلاك - إن كان ضرورياً - في العلب التي تستخدم لسحب الأسلاك، ويجب تجنب وجود هذه اللحامات داخل جزء من مسار القنوات الواقع بين العلب.
٥. تقوم الاتصالات السعودية بتوصيل نهايات سلك الخدمة المدفون أو نهايات أزواج الكيبيل الثانوي وعمل التوصيلات اللازمة عند صندوق توصيل المشترك.
٦. الاتصالات السعودية غير مسئولة عن توفير أسلاك أو كوابل لتوصيل أجهزة أو معدات المشترك بعد نقطة التوصيلات في صندوق توصيل المشترك.
٧. يقوم المستثمر باستخدام القنوات المصنوعة من مادة كلوريد متعدد الفينيل (PVC) المتوفرة تجارياً، بقطر ٣٠ - ٥٠ ملم لتغطية الاحتياجات المستقبلية من أسلاك وكوابل اتصالات، وتخصص هذه القنوات لهذا الغرض فقط.
٨. يجب استخدام الأسلاك الخاصة بخدمة الاتصالات حسب المواصفات المعتمدة من قبل الاتصالات السعودية.
٩. يجب أن تكون مخارج خدمة الاتصالات من نوع المقابس القياسية المعتمدة بالاتصالات السعودية، التي يستخدم معها قوابس ذات الأربعة مسامير، أو المقابس النمطية المدمجة، (نوع آر جي ١١)، وتستخدم متساوية مع الحائط علي صناديق مخارج الخدمة المثبتة داخل الجدار.

١٠. يجب أن تكون القوابس والمقابس المستخدمة من النوع المصنع لخدمة الاتصالات، ولا يجوز تحت أي ظرف من الظروف استخدام القوابس والمخارج المصنعة للطاقة الكهربائية.

### ٣/١٢/٩ قواعد عامة :

- ١ - يتم تمديد أنابيب (بي في سي) قطر ٣٠ - ٥٠ ملم علي كل غرفة.
- ٢ - لا تحتوي الأنابيب أي أسلاك غير أسلاك الاتصالات.
- ٣ - يجب عدم تمديد أسلاك موصلة داخل القنوات.
- ٤ - يتم عمل ووضع توصيلات الأسلاك داخل علب السحب.
- ٥ - يجب وضع صناديق سحب في القنوات بطول أكثر من ١٥ متراً وفي الانحناءات.
- ٦ - يتم عمل تجويف علي الواجهة الخارجية لحائط السور وعمل مجري (قناة مفتوحة) من التجويف حتى سطح الأرض وتمديد قناة PVC بقطر داخلي ١٠٠ ملم من نهاية المجري إلي عمق ٣٠ سم داخل الأرض وحتى ١٥ سم خارج حدود الملكية.

### ١٣/٩ شبكة توزيع الكهرباء

- عند توفير الكهرباء للمنطقة الصناعية يجب أن يؤخذ في الاعتبار ما يلي :
- ١ - أن توفر الكهرباء باستمرار وانتظام بالكميات الكافية اللازمة للورش، وعلى أن يعتمد على أكثر من مصدر للإمداد بالكهرباء اللازمة لضمان توفيرها بصفة مستمرة في حالة انقطاع التغذية من أحد المصادر.
  - ٢ - تزويد كل قطعة بكابلات أرضية للكهرباء بجهد ١١ كيلو فولت ، أو ٠.٤ كيلو فولت ضغط عال، كما يجب تزويد كل قطعة بمفتاح فصل كهربائي.
  - ٣ - يجب أن تصمم الأعمال الكهربائية طبقاً للمواصفات السعودية القياسية الصادرة من الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس أو أي مواصفات قياسية عالمية أخرى.
  - ٤ - يجب اعتبار حرارة الجو المحيطة (50م) وذلك في حسابات تصميم الأعمال الكهربائية للكابلات وأجهزة الحماية.
  - ٥ - تتولي الشركة السعودية للكهرباء إمداد المناطق الصناعية بالطاقة الكهربائية اللازمة (نوصي بأن يتصل المصمم بفرع الشركة المختصة بالتنسيق في كيفية تغذية المنطقة الصناعية بالكهرباء)، مع ذكر بيان تقديرات الأحمال الكهربائية.
  - ٦ - يجب وصف نظام الحماية الأرضية ومكوناته ومواصفات المواد المستخدمة وذكر المقاومة القصوى المسموح بها لمجموعة التأريض.

## ١٤/٩ الأمن والسلامة بالمنطقة الصناعية:

١ - عند تقديم مخططات المنطقة الصناعية للحصول علي الموافقة يستوجب الالتزام بنظم البناء وتوضيح مكان المشروع والمباني المجاورة ومجالات استخدامها، وذكر أسماء الشوارع المحيطة بالموقع، وتراعي سهولة وصول سيارات ومعدات الدفاع المدني إلي أقرب نقطة ممكنة من البناء، كما يراعي عند تركيز تعدد المباني - كالمجمعات - ما يلي:

- ضرورة توفير الشوارع الداخلية الكافية.
- ضرورة وصول سيارات الدفاع المدني للمباني بسهولة.
- ضرورة توفير مداخل ومخارج كافية للسيارات.
- ضرورة توزيع مضخات الحريق الأرضية حول المباني.
- يترك عشرون بالمائة (٢٠%) من مساحة المناطق الصناعية لاستغلالها في أعمال الوقاية من الحريق ويجري ذلك بموافقة الدفاع المدني عن طريق إنشاء فواصل طبيعية بين مباني القسيمة الواحدة (المربع الواحد) أو بين مباني القسيمة ومباني القسائم المجاورة.

٢ - توفر الطرق والشوارع الكافية لوصول سيارات الدفاع المدني والمعدات المساعدة إلي المسافة المطلوبة من البناء.

٣ - يشترط في الشارع أو الطريق الصالح لمرور سيارات الدفاع المدني ما يلي:

- ألا يقل عرضه الصافي عن ٤ أمتار.
- توفر مساحة مناورة كافية لا يقل قطرها عن ١٨ متراً.
- ألا يقل ارتفاع بوابات ومداخل الطرق والشوارع عن ٤,٥ متر.
- تتشا أرضية الشارع أو أغطية غرف التفتيش بحيث تتحمل نقل سيارات الدفاع المدني بأنواعها.
- يحسب البعد اللازم بين حدود البناء وأقرب نقطة يجب أن تصل إليها سيارات الدفاع المدني.

٤ - ويتم الأخذ في الاعتبار عند تخطيط المنطقة الصناعية إجراءات مواجهة الكوارث والأوبئة والتي قد تتجم من تسرب غازات أو إشعاع واتخاذ الإجراءات

الكفيلة بعمليات الإخلاء الجماعي وفقاً لاشتراطات الدفاع المدني ووزارة  
الصحة.

١/١١ - نموذج عطاء يقدم في مزيدة بالظرف المختوم (نموذج ٦/ ٧)

سعادة رئيس بلدية محافظة الدائر المحترم.

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة الدائر لاستثماره لإنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة منطقة صناعية بمحافظة الدائر وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( ) ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي يعادل ٢٥٪ من قيمة أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

العنوان: .....

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ



## ٤/١١ - 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 المزايدة وعلى وجه خاص لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ.
- ٣ - عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع