



بلدية بئر عسكر



أنشاء وتشغيل وصيانة موقع تجاري (1)  
بعكفة ت3 )

كراسة شروط ومواصفات  
موقع تجاري متعدد الاستخدام

الصفحة	المحتويات	م
5	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	أ
6	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	ب
7	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى إيجار السنة الولي	ج
8	<b>مقدمه</b>	1
11	<b>وصف العقار</b>	2
12	<b>اشتراطات دخول المزايمة والتقديم</b>	9
19	1/9 من يحق له دخول المزايمة	
19	2/9 لغة العطاء	
19	9/9 مكان تقديم العطاءات	
19	4/9 موعد تقديم العطاءات	
19	5/9 موعد فتح المظاريف	
19	6/9 تقديم العطاء	
14	7/9 كتابة السعار	
14	8/9 مدة سريان العطاء	
14	3/9 الضمان	
15	11/9 موعد الإفراج عن الضمان	
15	11/9 مستندات العطاء	
16	<b>واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء</b>	4
17	1/4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة	
17	2/4 الاستفسار حول بيانات المزايمة	
17	9/4 معاينة العقار	
18	<b>ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وثناء فتح المظاريف</b>	5
13	1/5 إلغاء المزايمة وتعديل الشروط والمواصفات	
13	2/5 تأجيل موعد فتح المظاريف	
13	9/5 سحب العطاء	
13	4/5 تعديل العطاء	
13	5/5 حضور جلسة فتح المظاريف	
21	<b>الترسية والتعاقد وتسليم الموقع</b>	6
21	1/6 الترسية والتعاقد	
21	2/6 تسليم الموقع	

كراسة شروط ومواصفات  
موقع تجاري متعدد الاستخدام

م	المحتويات	الصفحة
7	<b>الشتراطات العامة</b>	22
	1/7 توصيل الخدمات للموقع	29
	2/7 البرنامج الزمني للتنفيذ	29
	9/7 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	29
	4/7 تنفيذ العمال	29
	5/7 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	29
	6/7 حق المانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	24
	7/7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	24
	8/7 استخدام العقار للغرض المخصص له	24
	3/7 التاجر من الباطن أو التنازل عن العقد	24
	11/7 موعد سداد الجرة السنوية	25
	11/7 متطلبات السلامة والمن	25
	12/7 إلغاء العقد للمصلحة العامة	25
	19/7 تسليم الموقع لمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	25
	14/7 احكام عامة	25
8	<b>الشتراطات الخاصة</b>	28
	1/8 مدة العقد	23
	2/8 فترة التجهيز والنشاء	23
	9/8 أنشطة المجمع التجاري	23
	4/8 مساحة المحالت التجارية	23
	5/8 مواقف السيارات	23
	6/8 اشتراطات التشغيل والصيانة	91
	7/8 الشتراطات المنية	91
	8/8 تأمين غرفة إسعافات اولية	91
	3/8 اللوحات الإعلانية	91
	11/8 الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	91
3	<b>الشتراطات الفنية</b>	92
	1/3 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	99
	2/3 الشتراطات التنظيمية	99
	9/3 الشتراطات المعمارية	99



المملكة العربية السعودية وزارة  
الشؤون البلدية والقروية  
إمارة منطقة نجران بلدية  
بئر عسكر

## كراسة شروط ومواصفات موقع تجاري متعدد الاستخدام

الصفحة	المحتويات	م
94	الاشتراطات الإنشائية	4/3
95	الاشتراطات الكهربائية	5/3
96	الاشتراطات الميكانيكية	6/3
97	اشتراطات العمال الصحية	7/3
97	اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	8/3
98	<b>المرفقات</b>	<b>11</b>
93	نموذج العطاء	1/11
41	الرسم الكروكي للموقع	2/11
41	نموذج تسليم العقار	9/11
42	إقرار المستثمر	4/11



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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة فتمت كراسة الشروط ومواصفات  
الالكترونية وللمتدع عتق طريةق الموقع الالكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa) أو عتق طريةق  
تطبيق الجهاز للكية" فرص " بأستثناء أصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الصل في ظرف مختوم ومغلق - مةن  
المستثمر أو مةن يفوضتك ويكتب عليك اسم المستثمر وعنوانك وأرقام هواتفك ورقم الفاكس في الموعد والمكان  
المعلن عنك لفتح المظاريف مةع أرفة صةورة مةن  
الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار اليك .

مسلسل	المستند	هل محتوم؟	مرفق؟
1	نموذج العطاء		
2	توكيل رسمي موثلق إذا قلام بلالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
9	إبيلات ان المسللون عن الشركة أو وكيلها اللذي وقلم على العطاء لديه الصالحة للتوقيع		
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري افي حالة الشركات والمؤسسات)		
5	صلةورة رخصة السلةنمار الجنبل ي إذا كلان المسلةنمر غير سعودي		
6	صلةورة شلةلهادات الخبلللة الخاصلللة بشللللغبل وإدارة المجمعات والمراكز التجارية.		
7	خطلاب ضللمان ملان بنللم معمللد لللدى مؤسسللة النقلد العربي السعودي		
8	كراسة الشروط ومواصفات وملحقاتها		

## ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع:	هو المجمع التجلاري المراد إقامته وتشغيله وإدارته لمن المرشتر بالموقع المحدد.
العقار:	هو ارض تحدد الامانة او البلدية موقعها، والتلي يقلام عليها المجمع التجاري، أو مبنى قائم لمركز تجاري سكني .
المستثمر:	هو شركة او مؤسسة مرخصة تزاو نشاط إثناء وإدارة وتشغيل المجمع التجارية.
مقدم العطاء:	يقصد به المؤسسة او الشركة التي تقدم عرضا لدخول المزايدة.
المجمع التجاري:	هو سلوي كيبلي مغللق يتكون ملن مبلي كيبلي ملن اكثلر ملن نور، ويحتلوي عللي عدد كيبلي ملن المحلات التجارية مختلفة النشطة، وأماكن الترفيه، ومطاعم الوجبات الخفيفة.
المنافسة:	هي طريقة إثارة التنافس بين المرشترين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول عللي أعلى سعر، وتتبعه لا المائلة/ البلدية عنلذ نلأجير العقارات والنشطة
الكراسة:	كراسة الشروط والمواصفات
المنافسة الإلكترونية	نقلدب المرشترين عطلاء انهم قللي المنافسة عللن طربللق الموقع الإلكتروني للبلدية Furas.momra.gov.sa أو عللن طربللق تطبيلللق الجهزة الذكية" فرص "



المملكة العربية السعودية وزارة  
الشؤون البلدية والقروية  
محافظة منطقة نجران بلدية  
بئر عسكر



## بلدية بئر عسكر

كراسة شروط ومواصفات موقع تجاري  
متعدد الاستخدام

### 1. مقدمة



## 1. مقدمة

ترغب بلدية / بئر عسكر في طرح مزايده عامة في طرح منافسة عامة علك المستثمرين

عن طريق المنافسة الالكترونية إنشاء وتشغيل وصيانة موقع تجاري ( بطريق مغرة

بئر عسكر ) مخطط 1 ان/ب/1441

وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايده . وتبيلب الأمانة / البلدية بالمستثمرين الفللراء المتأهله والدقفلله للكراسللات للتعلف عللى الشترطات والمواصفات الفنية ، والجوانب القانونيلة للعقلد ، والتزاملات المستثمر ، بما لا يمكنه من تقديم عطاء مدروس ىنتج له الفوز بالفرصة السلئئماريلة المتاحلة ، وىحقلق لأمانة / البلدية أهدافها

وترحب الأمانة/ البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايده ، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بمحدى الطري التالية:  
1. لتوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة: بلدية بئر عسكر

تليفون:

2. فاكس: .....

المملكة العربية السعودية وزارة  
الشؤون البلدية والقروية  
إدارة منطقة نجران بلدية بئر  
عسكر



## بلدية بئر عسكر

كراسة شروط ومواصفات موقع تجاري  
متعدد الاستخدام

## 2. وصف العقار

## 1. وصف العقار

إنشاء وإدارة وتشغيل مركز تجاري سكني متعدد الاستخدامات .		نوع النشاط
1. محالت تجارية متنوعه النشاطه 2. مراكز ترفيهه 9. مالعب أطفال 4. مطاعم الوجبات الخفيفة 5. مجمع سكني		مكونات النشاط
المدينة بئر عسكر	الحي / عاكفة	موقع العقار
رقم القطعة : استثماري بلدي		
شمال : ارض فضاء	بطول 86 م	حدود العقار
جنوبا : شارع عام 100 م	بطول 50 م	
الشرقي : ارض استثمارية	بطول 80 م	
الغرب : ارض فضاء	بطول 80 م	
أرض فضاء		نوع العقار
3288 متر مربع		مساحة الأرض
حسب اشتراطات الرخص الفنية		مساحة المباني
حسب اشتراطات الرخص الفنية		عدد الدوار
مسلح		نوع البناء

الخدمات بالعقار:

---



---



---



---



---

بيانات أخرى

---



---



---

المملكة العربية السعودية وزارة  
الشؤون البلدية والقروية  
ساعة منطقة نجران بلدية بئر  
عسكر



**بلدية بئر عسكر**

كراسة شروط ومواصفات موقع تجاري  
متعدد الاستخدام

9. اشتراطات دخول المزايمة والتقديم



### 3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

#### 1/3 من يحق لك دخول المزايدة:

1/1/9 يخلق لأهل لبراد والشركات والمؤسسات ذات الخبرة فلي مجالل تشغيل وإدارة المجمعات التجارية التقدلم فلي هذه المزايدة. ملا علدا المملوعين ملن التعامل نظاما أو بحكم قضائي حتى تنتهي ملدة المنلعل ملن التعامل، ويخلق لأمانلة أو البلدية اسلبعاد الذين لها لديمهم مسلحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتلأخرون فلي سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والمواقفة على اسلبعاده.  
يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام اسلبعاد الأجنبي.

2/1/9

#### 1/3 لغة العطاء:

1/2/9 لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الللزام بالتعامل بها في جميع المكاتب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلم العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويسلتنى ملن ذللم الكلالوجلال الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية. فلي خلال اللقو لدم بمسللند بلاي لغة أخرى يللم لرجملله إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعلبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الخلالف أو الللناس في المضمون.

2/2/9

#### 3/3 مكان تقديم العطاءات:

تقدم العطاءات على النملالذ الصللية المسللمة ملن الأمانلة / البلدية والمخولمة بخلملها

بالمسلم ..... ويحلث ..... فلي الأمانلة / البلدية، والحصلول عللى إيصللال يسللث فيلاله  
الدارة  
تاريخ وساعة اللقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان اللالي:  
أمانلة / بلدية .....  
مدينة  
ص. ب. .... الرمز البريدي  
موعد تقديم العطاءات: 4/3

**يجب أن تقدم العطاءات في الموعد المحدد بمنصة فرص ولن يقبل أي عطاء يترد بعده  
هلا الموعد أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.**

#### موعد فتح المظاريف:

5/3 الموعل لللال المحلاة للدد لفة للفتح المظة للاريف هة للو الساعة العاشة للورة صة للباها حسة للة للة للوم  
واللاريخ الموضح في اللعلان بمنصة فرص

#### 1/3 تقديم العطاء:

على المسللمر اسللفاء نموذذ العطاء المرفق بالذقة اللزومة، وذللم طبالعة أو كلاله بالمداد، والللنلزام الللام بملا لفضلى بله اللبلود اللواردة بكراسلة الللروط  
والمواصفات وملحقاتها. يجب  
لرقيم صفحات العطاء ومرفقاته واللروقيع عليها ملن المسللمر نفسه، أو اللشخص المفوض من قبله،  
وكلذللم خللمها بخللمه. وإذا قدم العطاء من لشخص مفوض يجب إرفاي أصل اللقويض مصدقا من  
الغرفة اللجارية، أو مصحوبا



المملكة العربية السعودية وزارة  
الشؤون البلدية والقروية  
منطقة نجران بلدية بئر  
عسكريه  
1/6/9

---

2/6/9



- 9/6/9 تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية ويتم ارفقا كقل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات الكترونيا . في حال تعلق تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية السباب فنية يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعن عنك داخل ظهرف مختةوم بالشةمع الحمةر ويكتةوب عليهك مةن الحةاراج اسةم المنافسة واسةم المستمر وعنوانك وارقاء هواتفك ورقم الفةاكس مةع تقةديم مةا يتبهت سةداد قيمة الكراسة
- 7/3 كتابة الأسعار:  
يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي :
- 1/7/9 أن يقدم السلعر بالعتلاء وقولاً لمتطلبات كراسلة الشروط ومواصفات، وال يجوز له إجراء أى تعديل، أو ابداء أى تحفظ عليها، أو القيلام بشلطب أى بنلد من بنود المزايذة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذللم.
- 2/7/9 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة احروفاً) بالريال السعودي. ال يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، أو أى تصحيح أو تعديل فلى عرض السلعر يجب أن تعلاذ كتابته ملن جديد بالاحروف والأرقلام، والتوقيع عليه وختمه.
- 8/3 مدة سريان العطاء:  
مئةةة سةةريان العطةاء (09يومةةا) تسةةعون يومةةا مةةن التةةاريخ المحةةدد لفةةتح المظةةاريخ ولألمانة/ البلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إلا ما اقتضت الضرورة للغ وبيقةك العطاء نافل المفعول وغير جانز الرجوع فيك من وقت تقديمك وحتك نهاية مدة سريان العطاء.
- 9/3 الضمان:  
11/9 يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة 12 % من قيمة إيجار سنة واحدة ويقدم فك شكل خطاب ضمان من بنع معتمد لدى مؤسسة النقد العربيك السةعودى وأن يكةون غير مشروط وغير قابل للإلغاء وأن يكون واجب التذفع عنةد أول طلةب مةن الألمانية أو البلدية دون الحاجة إلك إنلار أو حكم قضائي كما يجب أن يكون خطاب الضمان ساريا لمدة ال تقةل عن 99 يوم من تاريخ فتح المظاريف وقابل للتمديد عند الحاجة.
- 1/3/9 يستبعد كل عطاء ال يرفق بك أصل خطاب الضمان أو تكون قيمة الضمان بك أقل من قيمة 12 % من قيمة اليجار السنوي أو يكون خطاب الضمان مقةةما بغيةةر اسةم المسةةتتمر ولةةبيس للمسةةتتمر الحةةق فةةي العطةةرا علةةك السبعاذ.
- 11/3 موعد الإفراج عن الضمان:  
يرد الضمان أصحاب العطاءات غير المقبولة فلور البلت فلي المزايذة، ويرد أصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.
- 11/3 مستندات العطاء:  
يجب على المستثمر استيفاء وإرفاي المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
- رسلمي موثولا ملن العرفلة التجارية، أو وكالة شلرعية، نموذج العطاء والتوقيع عليه من المسلتتمر، أو مملن يفوضله للذللم، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع. توكيلا



بلدية بشر عسكر

المملكة العربية السعودية وزارة  
الشؤون البلدية والقروية  
منطقة نجران بلدية بئر

عسكركم إذا قلام 1/11/9

..... بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء. وإذا كان المستثمر  
شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي قلع على العطاء ومرفقاته  
لدبله الصلاحية للتوقيع نيابة عن  
الشركة.

2/11/9



صورة سارية المفعول من السجل التجاري.	9/11/9
صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي. خطاب ضلمان ملن	4/11/9
بنلم معتمدا للدى مؤسلة النقل العربلى السلعودى أوطبقلا	5/11/9
للشروط الواردة فى البند 3/9 أعاله. كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمى ، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيدا للترام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاي صورة إىصال الدفع الذى تم شراء كراسة	6/11/9
الشروط ومواصفات بموجبه. <b>جميع</b> <b>المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع</b> <b>بكامة قلة السرية وال يمكن الى طة طرف أو جهة الطة الع</b> <b>عليها سوي فى يوم وموعد فتح المظاريف وللع من قبل المخول لهم نظاما</b> <b>لدى الأمانة</b>	7/11/9

المملكة العربية السعودية وزارة  
الشؤون البلدية والقروية  
إدارة منطقة نجران  
بلدية بئر عسكر



**بلدية بئر عسكر**

كراسة شروط ومواصفات موقع تجاري  
متعدد الاستخدام

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

#### 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العر

- 1/4 **دراسة الشروط الواردة بالكراسة:-**  
على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافيلة ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لملا تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بلذم يعطي الحق للأمانة / البلدية في استبعاد العطاء.
- 1/4 **الاستفسار حول بيانات المزايدة:-**  
فلي حاملة غملوض أو علدوم وضلور أي بنلاذ ملان بنلود المزابللة، بجلب عللى المسللننر السلسلسر من الأمانة/البلدية خطياً للحصول على البضا الازم قبل تقديمه لعطائه، ولذم بمدة ال تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وسلسلنوم الأمانة/البلدية بلالارد عللى السلسلسلارات كنباللة لكللل ملان اسلسلسرى كراسللة السلسلرول والمواصفات فلى موعلا أقصلاه خمسة أيام قبل الموعلا الملللا لفلنح المظلالرف، ولنل يعول على أية اسلسلسارات أو إجابات شفوية.
- 3/4 **معاينة العقار:-**  
على المسلسنر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السانلة به. ويعلسر المسلسنر قد اسلسولى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بلسلسل ال بلسلسل الله الحقلاً
- الدعاء أو الللنلاج بأية جهالة بلسلسل العقار والأعمال المتعلقة به.

4/4 في حال طرا عانق بعد الترسية يحول دون تنفيذ المسلسنر للمشروع فان علك الأمانة اعلاة ما دسلك المسلسنر واتخال اللرءاء النلسامية إ للغاء المزابلة أو العلل وال بلسلسل للبلدية أو الأمانة اسلسلسل الموقع بموقع آخر ال ن للع بلسلسل بمبدا العلاة والمساواة بين المنزابلسلن كما

انك قد يكون وسلك للللنلاف علك النلسام حسب تعميم الوزارة رقم 15682 في 2-6-2348

هـ

المملكة العربية السعودية وزارة  
الشؤون البلدية والقروية  
إدارة منطقة نجران بلدية  
بئر عسكر



## بلدية بئر عسكر

كراسة شروط ومواصفات موقع تجاري  
متعدد الاستخدام

5. ما يحق لأمانة / البلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح  
المظاريف

## 2. ما يحق لأمانة/البلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

- 1/2 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:** يجوز لأمانة/ البلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بطلد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحلق لهلا الإضلافة 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 تلم إخطار الشركات أو المؤسسات لات بلله جلازء ال يتجلازأ مللن ملله الشرلرلرل والمواصللفات وملزمل لأجلمللل المتنافسلن.
- 1/2 تأجيل موعد فتح المظاريف:** يحق لأمانة/ البلدية تأجيل تارلخ ومولءل فتلخ المظارلرف إذا ملا ءعلت الضرورة إلى ذلم، وإذا تم ذلم فمن الأمانة/ البلدية ستخطر جممل مقءمل العطاءات بالتأجل كتابة.
- 3/2 سحب العطاء:** ال يحق للمستثمر سحب عطاء قبل فتح المظارلرف.
- 4/2 تعديل العطاء:** ال يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقءلمه، ولن يلتفت إلى أي إءءاء من صاحب العطاء بولوء خطأ في عطاءه بعد تقءلمه.
- 2/2 حضور جلسة فتح المظارلرف:** يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظارلرف في المولء الملءلء ، ولجلب أن لكون ملءوب الشركة أو المؤسلة المفلوز لءلور جلسة فتلخ المظارلرف سلعودل الجلسلية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفولض من مءلر الشركة أو المؤسسة مصءقا ملن الغرفة التلارللة وال لحق العلراض لمن لم لاضر الجلسة.

المملكة العربية السعودية وزارة  
الشؤون البلدية والقروية  
إدارة منطقة نجران بلدية  
بئر عسكر



**بلدية بئر عسكر**

كراسة شروط ومواصفات موقع تجاري  
متعدد الاستخدام

6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

## 1. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

الترسية	1/1	والتعاقد:
بعد أن تسلكتم لجنلة فلتح المظاريف إجراءاتهلا تقلدم العروض إلى لجنلة الستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصاحية بما تراه. يتم إخطار من رسلت عليه المزايذة خلال أسبوع على الكنتر من تاريخ الترسلية لمراجع للة الأمانة/البلدية للة خللال خمسة عشر يوملاً لم يكن تاريخ الإخطار الستكمال الإجراءات، وإذا لم يرالجع خلال هذه المدة، يرسل الله إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/البلدية بعدل المدة الضلافية يلم الغلاء حفله فلي التلاجر	1/1/6	ومصادرة الضمان.
يجوز للأمانة/ للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسلية المزايذة على صاحب العطلاء الثلاثي بل نفس قيمة العطلاء الأول، ال الذي رسلت عليه المزايذة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.	2/1/6	
	9/1/6	
تسليم الموقع:	1/1	
يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذل بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هنام عائق لدى الأمانة/البلدية يحول دون ذلم، وبشرط أل تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الستالم عن	1/2/6	
في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم البلدية شهر واحد.	2/2/6	
بمرسال إشعار خطى للمستثمر على تاريخ الإشعار.		عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من

المملكة العربية السعودية وزارة  
الشؤون البلدية والقروية  
إدارة منطقة نجران بلدية  
بئر عسكر



**بلدية بئر عسكر**

كراسة شروط ومواصفات موقع تجاري  
متعدد الاستخدام

7. الشروط العامة

## 7. الشروط العامة

- 1/7 توصيل الخدمات للموقع:**  
يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع كهزباء - مياه - صرف صحي - هواتف - ...  
وغيره (على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافلة التكاليف والرسوم المرتبطة بلذم، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلم مع الإدارة المعنية بالأمانة/البلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- 1/7 البرنامج الزمني للتنفيذ:**  
يلتزم المستثمر أن يقدم لأمانة/البلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.
- 3/7 الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:**  
يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع المجمع التجاري قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- 4/7 تفصيل الأعمال:**  
يجب على المرشحة أن يرشد مهملته إنشلاء المجمع التجاري إلى مقالول لدبله خبلرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المرشحة أن يقدم شلهادات الخبلرة السلابقة للمقالول معتملة ومصلافة ملن الجهلات المخصلة بثبالت حسلان تأديتله لأعمال التي التزم بها.
- 2/7 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:**  
يجب أن يسند المرشحة مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد يكون من واجباته:
- الشترام في تسليم موقع المشروع للمقالول.
  - مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع المالحظات الفبللة عليها وإبلال الأمانة/البلدية بلأى خطأ يكهلون موجدودا بهلا والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
  - المتابعة اليومية المستلمرة لتنفيذ الأعمال طبقلا لمواصفات العفلد وأصلول الصناعة.
  - توجيه المقالول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم، والتلي تسلاعد على إتلام العمل على الوجه الأكمل.
  - التلديق والعتلام للمخططات وعينلات الملواد التلي يقلدها المقالول وتقلديم التوصيات بشأنها.
  - دراسة المشكالت التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
  - إجراء التغييرات والتعدلات غير الجوهرية فلي المشروع، والتلي ملن شلأنها تالفي المشكالت، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط أل تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو تلوفير على المقالول، وأن يلتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقا، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقلص فلي التكاليف يلتم أخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقالول.
- 1/7 حق الأمانة/البلدية في الإشراف:**  
لأمانة/البلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميلع مراحلله للتأكد من التزام المرشحة بالتنفيذ طبقاً للشترطات والمواصفات الواردة بكراسلة



1/6/7

المملكة العربية السعودية وزارة  
الشنون البلدية والقروية أمانة منطقة  
نجران  
بلدية بئر عسكر

---



- 2/6/7 يلتزم المستثمر بتبليغ متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بالأوامر التغيير والإصال لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 9/6/7 ال يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة فلي التصلايم إل بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/ للبلدية مخططات كاملة ملن المواصفات الفنية ملن أجل الحصول
- 4/6/7 على الموافقة الخطية والترخيص الالزم. يلتزم المستثمر بعد انتهاء من أعمال الإنشاء بمشعار الأمانة/البلدية، ليقوم مهندس الأمانة/البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ نلم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 7/7 **تقرير المقاول والمكتب الاستشاري: بعلا التتهلاء**  
ملن تنفيذ جميع الأعمال وقبل السلمما بالتشغيل يوقلدم كلل ملن المقاولوالمستشاري المشلرف عللى التنفيذ نقريلرا بللى الأمانة/البلدية، وعلن طريلق المسلثمر، يوضللحان فبله مسللؤلبلئها علن تنفيذ المجلع/المركز التجلاري ومطابقله للمواصفات.
- 8/7 **استخدام العقار للغر المخصص لك:**  
ال يجوز للمسثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له فى إعلان المزايده، وأى مخالفة لذلن يترتب علها فسخ العقد، وسحب العقار من المسثمر.
- 9/7 **التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:** ال يعلق للمسثمر تأجير العقار أو جزئه منله ، وال التنازل علن العقد للغير إل بعلا والحصول على موافقة خطية من الأمانة/البلدية،والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المسثمر الأصلي.
- 19/7 **موعد سداد الأجرة السنوية:** تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المسثمر بالسداد فى الموعد المذكور يلتم مصلادة الضلمان البنكلى المقدم ملن المسثمر، أمملا إجلار السنوات التالية، فىتم سدادها فى بداية كل سنة إجلارية، وبحد أقصى عشرة أيام ملن بداية السنة إجلارية.
- 11/7 **متطلبات السلامة والأمن:**  
يلتزم المسثمر بما يللى :
- 1/11/7 اتخل لاذ كافلة إجللراءات والحتياطلات الالزملة لمنللع وقللوع أضللرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة. عدم شغل الطرى، أو إعاقة الحركة المرورية، وتلوفير متطلبات الحمابله والسلامة التى تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- 2/11/7 إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ. يكون المسثمر مسؤللاً مسؤلولة كاملة عن كافة حوادث الوقلة، وإصلابات العمل، التى قد تلحق بأى من العمال والموظفين أثناء قىلامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتبجلة عدم التزامه باحتياطلات السلامة أثناء تأدية العمل، وبتحمل وحده كافلة التعويضلات والمطالبلات، أو أى تكاليف أخرى، ولىس على الأمانة/البلدية أدنى مسؤلولة عن ذلم.



المملكة العربية السعودية وزارة  
الشنون البلدية والقروية أمانة منطقة  
نجران  
بلدية بشر عسكر

11/7 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

---



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

### 13/7 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليك لأمانة/ للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

1/19/7 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقويم الأمانة / البلدية بمشاعر المستثمر بموعد حصوله لتسليم الموقع وملا عليه لمن تجهيزات، وفي حالة عدم

2/19/7 حضوره يتم استالم الموقع غيابيا، وإشعار المستثمر بذلك. تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/ البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

### 14/7 أحكام عامة:

1/14/7 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايعة هي ملم لأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.

2/14/7 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد. ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عملا

9/14/7 تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله. **تخصه مع هبة لله**

4/14/7 **المزايدة لائحة النصرة بالعمارة البلدية وتعليماتها التنفيذية بموجب الأمر السامي الكفريم رقم 49121 فةي 1441/91/19 هـ القاضي بالموافقة على تحديث لائحة التصرف بالعمارات وتعليماتها التنفيذية الصادرة برقم 3/ب/38313 في 1413/9/14 هـ**

5/14/7 . يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة لأمانة محسوبة على السلبي المقللرة مللن إجملاي البجلار السلنوي اللذي يلتم ببلرام العللد السنتماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية، ويتم سدادها في وقت سداد البجار السلنوي وفي خلال التلاخير يلتم إتخلاذ ذات البجلارات الخاصلة بالتلاخير فلي سداد البجلار السنوي حسب بنود العقد

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية أمانة  
منطقة نجران  
بلدية بئر عسكر



بلدية بئر عسكر

كراسة شروط ومواصفات موقع تجاري  
متعدد الاستخدام

8. الشروط الخاصة

## 8. الشروط الخاصة

<p>مدة العقد: 1/8 مدة العقد 25 (خمسة وعشرون عاماً) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من المائة/البلدية. فترة التجهيز والإنشاء: 10 % من مدة العقد 1/8</p> <p>يمنح المستثمر فترة 1 (شهر) <b>اثنان شهر هجرياً</b> (من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجر، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسمو بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد. أنشطة المجمع التجاري: مبني متعدد الاستخدامات 3/8</p> <p>1/9/8 تشمل أنشطة المجمع التجاري ما يلي:  <ul style="list-style-type: none"> <li>● المحال التجارية</li> <li>● مراكز الترفيه.</li> <li>● صالات رياضية.</li> <li>● مالعب أطفال.</li> <li>● مطاعم الوجبات الخفيفة.</li> <li>● مبني متعدد الاستخدامات .</li> </ul> </p> <p>2/9/8 ال يسمح باستخدام دور القبول ألبطراض النشلطة التجارية أو الترفيهيلة أو التخزين امستودعات) وإنما يستخدم مواقف سيارات فقط. 9/9/8 ال يسمح بعمل سكن للعاملين داخل المجمع التجاري.</p> <p>4/8 على المستثمر أن يوفر مساحات مختلفة للمحلات التجارية تبلي مختلف الأنشطة والخدمات التجارية، على أن يراعي فيها الشترطات الصحية والقبيلة التي يتطلبها كل نشاط. مواقف السيارات : 2/8 يلتزم المستثمر بما يلي:</p> <p>1/5/8 توفير موقف سيارة لكل محل بالمجمع التجاري. توفير مواقف 2/5/8 سيارات لمرتادي المجمع التجاري بواقع موقف سيارة لكل</p> <p>9/5/8 51م من المساحة الجمالية المخصصة لاستعمال التجاري بالمجمع. ال يسمح باستغلال الشلوارع الجانبيلة والخفيلة كمواقف لسليارات مرتلاذي</p> <p>4/5/8 مواقف لسليارات المعلاقين بواقع 5% من المواقف العاملة، وبلد أدنلى ملوقفين، عللى أن تكملون قرييلة ملن ملداخل السلوي، ملع تميللز موقلف المعاقين بالشعار الخاص بهم، وأل تقلل المسلاحة المخصلة لسليارة المعلاي عن 25مترًا مربعًا لألبعاد الموضلة بالشلرطات الخاصلة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية. سلهولة حركة دخول وخلروج السليارات ملن واللى المواقف بيلث ال تعلق</p> <p>5/5/8 حركة المرور في الشوارع المحيطة. في حالة عمل مواقف سيارات بالقبو ال يقل ارتفاع سقف المدخل وسقف القبو</p> <p>6/5/8 عن 2.5 متر.</p> <p>7/5/8 عند تصميم وتنفيذ مواقف السليارات نكلون وقلا لالشلرطات القبيلة لمواقف السليارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.</p>	<p>1/8</p> <p>1/8</p> <p>3/8</p> <p>1/9/8</p> <p>2/9/8</p> <p>9/9/8</p> <p>4/8</p> <p>2/8</p> <p>1/5/8</p> <p>2/5/8</p> <p>9/5/8</p> <p>4/5/8</p> <p>5/5/8</p> <p>6/5/8</p> <p>7/5/8</p>
--	--



بلدية بئر عسكر

المملكة العربية السعودية وزارة  
الشؤون البلدية والقروية  
محافظة نجران بلدية بئر

## 1/8 اشتراطات التشغيل والصيانة:

يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة لعمليات الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات... الخ، الموجودة بالمركز مثل: المصاعد، والسلالم المتحركة،

1/6/8



وماكينلات ومهراو التكييف، المياه ودورات المياه... الخ.	وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات
2/6/8	يجب على المستثمر أن يقدم لأمانة البلدية تقريرا دوريا اكل ثالثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت ، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والتبدلات التي نفذت. يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالت الطوارئ، والقيام بعمل 4/6/8
الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة. على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المجمع طوال فترة الدوام.	

#### 7/8 الشروط الأمنية:

1/7/8	يجب تركيب بوابات دخول هيدروليكية. يجب
2/7/8	تركيب بوابات خروج ملزومة بأمشلاط تفجير الإطارات حتى ال يلتم استخدامها في الدخول.
9/7/8	يجب أن تكلون موقلف السللبارات مللزودة بالحراس للة والبزلارة وكلالاميرات المراقبة.
4/7/8	يجب تركيب كاميرات داخل المجمع التجاري، بها خاصية التسجيل الرقمية.
5/7/8	يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المجمع التجاري.
6/7/8	يجب أن يكون هناك عدد كاف من الحراسة الأمنية المدنية.
7/7/8	يجب أن تكون النار الداخلية والخارجية كافية.
8/7/8	يجب تركيب أجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول. إذا كان
3/7/8	بالمجمع التجاري مركز ترفيهي ومالعب لأطفال فيجب مراعاة تحقيق متطلبات السلامة الواجب توافرها في ألعاب الأطفال.

8/8	تأمين غرفة إسعافات أولية: على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة لالتحقيقات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بلوزارة الشؤون البلدية والقروية) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.
9/8	المستثمر بتطبيق الشروط الفنية للوحلات الدعائيلة والإعائيلة الصلادرة لمن وزارة البلية والشؤون القروية فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمجمع التجاري والتلى تقلام أمامه ، و كذل مما يتعلق باللوحات الدعائية للمحالت. الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:
19/8	يجب على المستثمر القيام بمجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المجمع التجاري وذلك ملن خلال أكلد المكاتب الاستشارية الهندسالية المعتملة لللى الأمانة / البلدية.

المملكة العربية السعودية وزارة  
الأمور البلدية والقروية  
منطقة نجران بلدية بئر  
عسكر



بلدية بئر عسكر

كراسة شروط ومواصفات موقع تجاري  
متعدد الاستخدام

3. الشروط الفنية

## 9. الشروط الفنية

**1/9 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:**  
يجب على المستثمر مراعاة جميع الشترطات الواردة بكلود البناء السلعودي ومالحقه، وكذلم جميع الشترطات الواردة بلدليل اشترطات البناء، فيملا يتعلق بجميعل النفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

**1/9 الشترطات التنظيمية:**  
يجب مراعاة الشترطات التنظيمية في المنطقه التلي يقلع فيهلا موقع المجمع التجلاري، وهي:

1. الارتفاع المسمو به .....
2. نسب البناء .....
9. ارتلدادات البناء على الشلوارع المحيطة ..... وعلى المجلورين
- ثالثه أمتار كحد أدنى.
- 3/9 الشترطات المعمارية:**  
يجب على المستثمر اللتزام بالشترطات المعمارية التاليه:

1. أن يكون التصلميم المعملاري للمركلز أو المجمع التجلاري متميزاً ويشل كل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقه. 2. أن يحقق التصلميم المعملاري للمشروع الحتياجات الوظيفية والجمالية لمسلتخدمي المشروع. 9.
- أن يحقق التصلميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية ملن خلال إمكانيه الدمج أو تعديل السلتمعالمالت للفراغات والنشله لمواجهه حركله العلرض والطلب. 4. أن يراعى التصلميم المعماري إضلفاء أكبر قدر ملن التكليف ملع الظلروف المناخيله السللأده وتلوفير الحمايله لكللل ملن السلللع المعروضله وللمتللردين علىلى المجمع التجلاري. 5. أن يحقق التصلميم المعماري أكبر قدر ملن التكامل بين التصلميم والتشغيل والصلبانه للمشروع بعد تشغيله. 6. تخصيص أماكن للصلاله في المجمعات التجارية لتتناسب ملع حجمها يخلص قسمل منفصل منها للنساء مع توفير أماكن وضوء مناسبة ومنفصله للرجال والنساء. 7. ملداخل ومخلارج المجمعلات التجاريله علىلى الشلوارع الرئسلية قفلط عدا امخلارج الطوارئ).

8. مصاعد تحمیل البضائع تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها المتسوقين.
3. فصل مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل المتسوقين.

11. اللتزام فلي التصلميم المعملاري بالشلترطات الخاصله بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعلقين الصلادره علن وزارة الشلئون البلدية والقرويله، فيملا يتعلق بلالتجهيزات كالمحللدرات ومواقلف السلليارات وممللرات المشللله الخارجيله والداخيله ، مثللل

المصاعد والخدمات والمرافق العامة... الخ.

11. توفير عدد مناسب ومنفصل من دورات المياه داخل المجمع للرجال والنساء بمعدل دورة مياه لكل 511م<sup>2</sup> (وبحد أدنى 21 دورة للرجال، وعدد 21 دورة للنساء).

12. توفير عدد مناسب من مخارج الطوارئ بحد أدنى مخارجين فلي كلل دور بحيلث ال

يزيد البعد بينهما عن 91مترا. 19. اختيلار مللواد بنلاء مناسله ومالملة لمنلال المنطقه والهملام بللانوحي الجماليله

للواجهات والموقع العام.

14. أن تكفلون الملواد المسر لتخدمة فلي إبهلاء الأرض لليات بل لالمحالت والمملبرات مانع لة لالنزالي، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة. 15. توفير غرفة مناسبة لمحوالت شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع وال يسلمح بهلا

ضمن الردادات على الشارع.

#### الشتراطات الإنشائية:

4/9

1. يجلب عملل عدلة جسلات للتربللة فلي أملاكن مختللة ملن الموقع ، ملن قبال جهلة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في العتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
2. أن يكفلون البلاء ملن عناصرل إنشائية مقاومة للحريق ملثل الخرسلانة المسلحة ملع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
9. يمنع استخدام مادة السبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها. 4. يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في العتبار تأثير الكوارث الطبيعية ملثل انهيارات التربة والزازل والسيول وغير ها. 5. تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من مالحظات هاملة تشل لمل مكون لانات الخطللات الخرسلانية العادية لة والمسللحة ، وظللري الخللل واللدمل وطريقة توزيلع وربط حديد التسليح فلي العناصر والترطيب، ومدة بقاء الشدات، الإنشائية المختلفة... الخ.
6. تولد ملذكرا إنشائية متكاملة للمشروع ملع المخططات والتفاصيل والمالحظات الإنشائية. 7. عند استخدام نظام إنشائي ملن المباني الحديدية يقدمل نسكة كاملة ملن الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التاكل وأخطار الحريق. 8. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفيلة كالخرسلانات المدفونة بالتربللة أو خرسلانات الأسللح وكل نلم الباطلات الخرسلانية لل دورات الميلاه والمطابخ وملا شابها بعازل مائي مناسب. 3. ال يجلب اسللتخدام السل لمنتم المقلاوم للكبريتلات والملاال فلي جليلع الخرسلانات المدفونة بالتربللة إل بعلد إجلاء الختيلارات اللازمة لحمضليات وقلوبلات التربلة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتلات مناسب، أو اسللتخدام أسمنت بورتانلدى عادى مع إضافات.

11. في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فمنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعاريلة لهلذه التعلدليات ، يفلوم بمعلدادها واعتمادها مكاتب هندسلي اسلشلالري، وتسرى على هذه التعلدليات كافة بنلود الشلتراطات الإنشائية، على أن تعتمد ملن الإدارة المختصة بالأمانة/ البلدية. 11. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيلب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية. 12. فلي حالة وجود أنشلة يصلدر عنها أصوات عالية بالمشروع ملثل صلالل لعلب الأطفال، فيجلب اتخلاد الحتياطات اللازمة لعزل ملثل هلذه الصلوات علن بلافي

#### المبنى. الشتراطات الكهربائية:

2/9

1. أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية 127/221 فولت أو 981/221 فولتت احسلب جهللا شلركة الكهرباء الملحيلة/ ثالثللي الأطلاور، أربعللة أسالم، 61 ندبلة/ثانية.

2. جميلع الملواد والتركييلات الكهربائيلة تكثلون مطابقلل للمواصلقات القياسلية السلعودية ونظام التمديدات الكهربائيلة الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعلاميم الصلادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة إحدى المواصفات العالمية المعمول بها. 9. فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبنى من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والمواقف عن الإنارة الداخلية.
4. فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مسلتقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائيلة مسلتقلة لوحات التكيف. 5. تكلون القواطع الكهربائيلة لمخارج القلوى لمن النوع المزود بحمايلة ضلدا التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker. 6. جميلع الملواد والتركييلات الكهربائيلة الخارجيلة يجلب أن تكثلون لمن النوع المقلاوع لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
7. يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائيلة التلية:

- أ. وحدات إنارة طوارئ.  
ب. عالقات مضيفة توضح مخارج الطوارئ.  
ج. شبكة للكشف والإنذار عن الحريق. د. غرفة لمحاولت شركة الكهرباء ونلم في حالة تجاوز الحمل الكهربائى للمبنى عن 411 أمبير ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشمال اعلى مخطلط تصللميم الغرفيلة المعتملة لمن شللركة الكهربائيلة

#### المحلية).

8. تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائيلة تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى الالزم فلي حالت الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر لمن مصادر الطاقة التلية:

- أ. مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خالل فترة زمنية محددة لتفادى الأخطار. ب. بطاريات ملع جهلاز شلاحن أوملائكي تعملل تلقائيلاً لملادة ال تقلل علن سلاعة ونصف.

3. تطيلق نظام التلأريض عللى جميلع مشللات المشلروع تجنيلاً للهلواث والمخللاط الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائى أو الأهزة الكهربائيلة المختلفة.. على أن يشمل نظام التلأريض ما يلي :

- أ. تلأريض حديد تسليلق أساسات الميانى. ب. تلأريض جميلع الأجزاء المعدنييلة غير الحامللة للتيار الكهربائى مثل مواسليلر المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحى... إلخ. ج. تلأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخالفه.

11. تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية

- أو أى مواصفات عالمية معتمدة. 11. يراعى  
حسرن اختيلار موضلع لوحلة التوزيع الرئيسية بجيلث بسللل توزيع التيلار الكهربائى إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية. 12. إضلاعة الطلوارئ واللوحلات الرشلاذيلة المضلييلة يجلب أن تتصلل بئالئلة مصلادر للطاقة اشحن ذاتى، شحن عام، مولد احتياطي).

#### الشتراطات الميكائيلة:

1/9

1. يلىم تصللميم وتفليذ أنظمللة التبريلد والتدفللة والتهوية حسلب المواصلقات والأصللوق الفنية وبواسطة شركات متخصصة فلي هذا المجال وتللت إشراف مكلتب هندسلى استشارى معتمد.



2. يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن  
براعلى فيهما تلويفير الرحلة والأملان لمرتلادي

المجمع. 9.

تألمين موللد كهربلاني احتيلاطي قابلل للتشغيل فلي أي وقتل عنلذ انقلالغ التيلار  
الكهربائي ويشترط فيه ما يلي :

أ. أن يكلون نو سلعة مناسبة وكفيلة إلمداد المشلرولع بالتيلار الكهربلاني لإنلارة  
ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحريق... إلخ. ب. أخذ احتياطات  
السالمة الإلزمة عند اختيار موقع الموللد وخلزان الوقود بحيلث

يكون موقع الموللد في مكان نو نسبة عزل جيدة للصوت.

#### 7/9 اشتراطات الأعمال الصحية:

1. تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات

القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها. 2. تكون خزانات المياه  
الرضية والعلوية طبقا "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب

توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

#### 8/9 اشتراطات السالمة والوقاية من الحريق:

1. اسللتخدام ملواد إنشلاء وتشلطييات غيللر قابللة لالشللعال ومراعلاة أن يكلون الأثلاث ومحتويات المبني من مواد ذات قابلية

اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعيلة السللتخدام

بالنسبة للمطابخ ودورات المياه. 2. يجب

توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتلؤدى إلى منلاطق أمنةل حسلب

تلطيمات الدفاع المدني. 9. تركيلب

نظام متطور لإنلذار علن الحريلق ملع أنظمة كشف اللدخان، وكذللم نظام إطفاء للحريق عن طريق اللرا التلقاني

للميلاه، ملع ضرلورة تلويفير أجهلزة إطفاء

حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الشلراطات الفنية للدفاع المدني. 4. براعللى عزلد تصلميم وتركيلب

كافللة التجهيلرات والخلدمات الكهربائيلة والميكانيكيلة وغيرهلا ملن التجهيلرات أن يلمن ذللم بطريقلة تقلل ملن احتمالات حلدوث  
الحريلق

وانتشاره من منطقة أألرى. 5. وضع

مخطط لإخلاء امخطط هروب) فلي أملاكن واضلحة ملن المبني ليلتم اتباعله

من قبل مرتلادي المبني في حالة الحريق. 6. أخذ موافقة

إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيملا يتعلق بمطلبلات السالمة التلي يجلب

تأمينها في المشروع. 7. يجلب

اللتلزام باشللراطات السالمة والوقاييلة الصلاذرة ملن المديرييلة العاملة لللدفاع

المدني وما يستجد عليها من تعديالت - ملحق رقم 9).

المملكة العربية السعودية وزارة  
الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة نجران  
بلدية بئر عسكر



بلدية بئر عسكر

كراسة شروط ومواصفات موقع تجاري  
متعدد الاستخدام

11. المرفقات "المالحق"



## 1/19 نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج 7/1)

سعادة رئيس بلدية: إشارة إلي  
إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ  
المحترم. / / هـ  
المتضمن رغبتكم  
14

تأجير موقع في مدينة  
الستثماره في **أنشاء وتشغيل وصيانة**  
**موقع تجاري ( عاكفة) 1442**

ط

1  
وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا  
علي كافة الشترطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار  
على الطبيعة معاينة تامة  
نافية للجهالة.  
نقدم لسعادتكم بعرضنا السننجر العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها  
( 1 )  
ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط ومواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن  
بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات.

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

الختم الرسمي

العنوان  
التوقيع  
التاريخ



المملكة العربية السعودية وزارة  
الشؤون البلدية والقروية  
محافظة نجران بلدية  
بئر عسكر

---

## 2/11 المخطط العام للموقع الرسم الكروكي للموقع



المملكة العربية السعودية وزارة  
الشؤون البلدية والقروية  
محافظة نجران بلدية  
بئر عسكر

---



### 3/19 نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3/1)

محضر تسليم عقار	
الرقم: التاريخ: العقار رقم: بلدية	/ / 14 هـ
رقم عقد التأجير: اسم المستثمر:	تاريخه:
إقرار	
<p>أفقر بلأني قلد اسللتمت بموجب لهذا المحضلل العقلاز الملذكورة بباتالله عاليلة فلي بلوم ..... بتلازوخ / / 14 هـ، السللتخدامه فلي إقاملة وتسللعل وإدارة مرللللز نجللللاري سللللكني بموجلللل عوللللد البجللللار المبللللرم ملللللع بللللللة/ أمزللللة ..... وقد قمت بمعابنته معابنته نافية للجهة شرعاً وبأني قبلته على حالته في تاريخ استلامه. اوشمل ذلم الرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع التوقيع ..... الختم ..... رئيس بلدية التوقيع</p>	
- صورة لملف العقار	



## 4/19 إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

1. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها. 2. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه

خاص:

أ. النحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية بموجب الأمر السامي الكريم رقم 49121 في 1441/91/19 هـ القاضي بالموافقة علي تحديث لائحة التصرف بالعقارات وتعليماتها التنفيذية الصادرة برقم 3/ب/38313 في

1413/9/14 هـ

أ. الشتراطات البلدية والفتية للمجمعات والمراكز التجارية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.

9. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع