



# كراسة شروط ومواصفات إنشاء وصيانة وتشغيل محلات تجارية

كراسة شروط ومواصفات  
مركز تجاري

الصفحة	المحتويات	م
٥	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	أ
٦	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	ب
٧	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	ج
٨	مقدمة	١
١٠	وصف العقار	٢
١٢	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	٣
١٣	٣/١ من يحق له دخول المزايدة	
١٣	٣/٢ لغة العطاء	
١٣	٣/٣ مكان تقديم العطاءات	
١٣	٣/٤ موعد تقديم العطاءات	
١٣	٣/٥ موعد فتح المظاريف	
١٣	٣/٦ تقديم العطاء	
١٤	٣/٧ كتابة الأسعار	
١٤	٣/٨ مدة سريان العطاء	
١٤	٣/٩ الضمان	
١٥	٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان	
١٥	٣/١١ مستندات العطاء	
١٦	٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	٤
١٧	٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	
١٧	٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة	
١٧	٤/٣ معاينة العقار	
١٨	٥ ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	٥
١٩	٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات	
١٩	٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف	
١٩	٥/٣ سحب العطاء	
١٩	٥/٤ تعديل العطاء	
١٩	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف	
٢٠	٦ الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٦
٢١	٦/١ الترسية والتعاقد	
٢١	٦/٢ تسليم الموقع	

كراسة شروط ومواصفات  
مركز تجاري

الصفحة	المحتويات	م
٢٢	الاشتراطات العامة	٧
٢٣	٧/١ توصيل الخدمات للموقع	
٢٣	٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ	
٢٣	٧/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	
٢٣	٧/٤ تنفيذ الأعمال	
٢٣	٧/٥ مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	
٢٤	٧/٦ حق /البلدية في الإشراف على التنفيذ	
٢٤	٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	
٢٤	٧/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له	
٢٤	٧/٩ التاجير من الباطن أو التنازل عن العقد	
٢٥	٧/١٠ موعد سداد الأجرة السنوية	
٢٥	٧/١١ متطلبات السلامة والأمن	
٢٥	٧/١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة	
٢٥	٧/١٣ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	
٢٥	٧/١٤ أحكام عامة	
٢٨	الاشتراطات الخاصة	٨
٢٩	٨/١ مدة العقد	
٢٩	٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء	
٢٩	٨/٣ أنشطة المركز	
٢٩	٨/٤ مواعيد العمل	
٢٩	٨/٥ إدارة المركز والفنيين	
٣٠	٨/٦ المسؤولية عن المخالفات	
٣١	٨/٧ مواقف السيارات	
٣١	٨/٨ الصيانة	
٣٢	الاشتراطات الفنية	٩
٣٣	٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات وأنظمة البناء	
٣٣	٩/٢ الاشتراطات التنظيمية	
٣٣	٩/٣ الاشتراطات الكهربائية	

كراسة شروط ومواصفات  
مركز تجاري

الصفحة	المحتويات	م
٣٤	الاشتراطات الصحية	٩/٤
٣٨	المرفقات	١١
٣٨	نموذج العطاء	١١/١
٣٩	الرسم الكروي للموقع	١١/٢
٤٠	إقرار المستثمر	١١/٣

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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية 'فرص' باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي وكذلك نموذج العطاء وكراسة الشروط والمواصفات مختمة 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 ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٥	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٦	صورة الهوية الشخصية (في حالة الأفراد)		
٧	صور شهادات الخبرة الخاصة بإنشاء وتشغيل الفنادق.		
٨	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي		
٩	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة  
الشروط ومواصفات

المشروع:	هو مركز تجاري المراد من المستثمر إنشاءه وصيانته وتشغيله بالموقع المحدد
العقار :	هو الأرض أو البناء العائد ملكيته لبلدية الهدار والموضح موقعه وحدوده ومساحته ومكوناته والنشاط المحدد له
المستثمر:	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.
مقدم العطاء:	هو الجهة التي تقدم عرضاً في المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة.
المشروع :	هو السوق مركزي (محلات تجارية) المراد إنشاء وتشغيله وصيانته من المستثمر بالموقع المحدد بالكروكي.
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايده بهدف الحصول على أعلى سعر ، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة
الكراسة:	كراسة الشروط ومواصفات
المنافسة الإلكترونية:	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني <a href="http://furas.momra.gov.sa">furas.momra.gov.sa</a> أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية 'فرص' .

الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة  
حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
٢٠٢٥/٥/١١	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
٢٠٢٥/٠٧/١٠	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
٢٠٢٥/٠٧/١٠	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



كراسة شروط ومواصفات  
مركز تجاري

## ١. مقدمة

## ١. مقدمة

ترغب بلدية الهدار في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية باستثمار إنشاء وتشغيل وصيانة مركز تجاري ( محلات تجارية )، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط ومواصفات ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات ومواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق البلدية 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 - إدارة الاستثمار ببلدية الهدار

هاتف ٠١١٦٨٣١٣٨٠

٢ - أو عن طريق الموقع الإلكتروني ' فرص ' [furas.momra.gov.sa](http://furas.momra.gov.sa)



كراسة شروط ومواصفات  
مركز تجاري

## ٢ وصف العقار

٢. وصف العقار

نوع النشاط		محلات تجارية .
مكونات النشاط		١ . محلات تجارية . ٢ .
موقع العقار		الهدار
		الشارع : تقاطع طريق الملك عبدالعزيز مع الملك عبدالله
		رقم المخطط
		قطعة رقم : ١
حدود العقار		شمالاً : شارع عرض ٣٠ م جنوباً : شارع عرض ٢٠ م شرقاً : شارع عرض ٣٠ م غرباً : تجاري
نوع العقار		ارض فضاء
مساحة الأرض		٢١٢٠٠ م
مساحة المباني		حسب المخطط والرخصة
عدد الأدوار		حسب المخطط والرخصة
نوع البناء		مسلح

الخدمات بالعقار:

---



---



---



---



---

بيانات أخرى

---

يلتزم المستثمر بتاهيل وصيانة المبنى قبل التشغيل اذا كان المبنى قائم  
يلزم المستثمر بإزالة اي مخلفات بالمبنى على حسابة الخاص قبل البدء  
بالتشغيل

---



---



---

كراسة شروط ومواصفات  
مركز تجاري

## ٣ اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

### ٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

- ٣/١ من يحق له دخول المزايدة:  
يحق للأفراد والبنوك والمؤسسات والشركات المصرفية المعتمدة لدى البنك المركزي السعودي الدخول في هذه المزايدة، ويجوز للبلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها في تعاملات سابقة، بعد رفها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.
- ٣/٢ لغة العطاء:  
٣/٢/١ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر 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.  
٣/٢/٢ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.
- ٣/٣ مكان تقديم العطاءات:  
تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية وتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات عن طريق الموقع الإلكتروني [furas.momra.gov.sa](http://furas.momra.gov.sa).
- ٣/٤ موعد تقديم العطاءات:  
يجب أن تقدم العطاءات في الموعد المحدد في منصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.
- ٣/٥ موعد فتح المظاريف:  
عبر المنصة فرص
- ٣/٦ تقديم العطاء:  
٣/٦/١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.  
٣/٦/٢ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه.  
٣/٦/٣ تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، ويتم احضار أصل الضمان البنكي وكذلك كراسة الشروط والمواصفات مختمة ونموذج العطاء يقدم داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس ويضاف صورة من الضمان عن طريق المنافسة الإلكترونية.

### ٣/٧ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

- ٣/٧/١ 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.
- ٣/٧/٢ 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.
- ٣/٧/٤ تدون قيمة الايجار السنوي + قيمة الضريبة المضافة.

### ٣/٨ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء سنه من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، البلدية 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.

### ٣/٩ الضمان:

- ٣/٩/١ 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 سنه من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة، وكل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان سيتم استبعاده.
- ٣/٩/٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من ٢٥% من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقوماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

### ٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان:

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

### ٣/١١ مستندات العطاء:

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
- ٣/١١/١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- ٣/١١/٢ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر. وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- ٣/١١/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

- صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي. ٣/١١/٤  
صورة الهوية الشخصية إذا كان المتقدم فرداً. ٣/١١/٥  
خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه). ٣/١١/٦  
كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه. ٣/١١/٧

٣/١٢ سرية المعلومات:

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى البلدية.

كراسة شروط ومواصفات  
مركز تجاري

## ٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

#### ٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

- ٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:  
على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق البلدية في استبعاد العطاء.
- ٤/٢ 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.
- ٤/٣ معاينة العقار:  
على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً 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.

كراسة شروط ومواصفات  
مركز تجاري

## ٥ ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

## ٥. ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

- ٥/١ **إلغاء المزايدة وتعديل الشروط ومواصفات:**  
يجوز للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط ومواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط ومواصفات، 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 ومواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.
- ٥/٢ **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.
- ٥/٣ **سحب العطاء:**  
لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل فتح المظاريف.
- ٥/٤ **تعديل العطاء:**  
لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إدعاء 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 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 ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.



كراسة شروط ومواصفات  
مركز تجاري

## ٦ الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

الترسية والتعاقد:	٦/١
بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.	٦/١/١
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.	٦/١/٢
يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.	٦/١/٣
تسليم الموقع:	٦/٢
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.	٦/٢/١
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.	٦/٢/٢

كراسة شروط ومواصفات  
مركز تجاري

## ٧ الاشتراطات العامة

## ٧. الاشتراطات العامة

- ٧/١ **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.
- ٧/٢ **البرنامج الزمني للتنفيذ:**  
يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.
- ٧/٣ **الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:**  
يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ التجديد والتشغيل قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- ٧/٤ **تنفيذ الأعمال:**  
يجب على المستثمر أن يسند مهمة إعادة تأهيل وتطوير إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.
- ٧/٥ **مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:**  
يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد يكون من واجباته:
- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
  - مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية 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 اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
  - التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
  - على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والإنشاءات بعد استخدامها سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ٩/٢١/١٤٣٩هـ وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة لبلدية الافلاج.
  - دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
  - إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تسبب 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.

## بلدية الهدار - إدارة الإستثمار

- ٧/٦ حق الأمانة/البلدية في الإشراف:
- ٧/٦/١ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلهُ للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٧/٦/٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٧/٦/٣ 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.
- ٧/٦/٤ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:
- بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسئوليتهم عن تنفيذ مركز تجاري ومطابقته للمواصفات.
- ٧/٨ 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.
- ٧/٩ التآجير من الباطن أو التنازل عن العقد:
- لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد والحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- ٧/١٠ موعد سداد الأجرة السنوية:
- تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد بالإضافة الى قيمة الضريبة المضافة وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- يحق للبلدية زيادة (٥%) كل خمس سنوات كزيادة دورية بشكل تصاعدي تحتسب على أساس آخر قيمة إيجارية سنوية.
- ٧/١١ متطلبات السلامة والأمن:
- يلتزم المستثمر بما يلي:
- ٧/١١/١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

بلدية الهدار - إدارة الإستثمار

- ٧/١١/٢ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية أو إعاقة الحركة بممرات المشاة، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار. يكون المستثمر مسئولاً مسئولاً 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 أدنى مسئولية عن ذلك. الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم المكي رقم م (٦٢/٢٠) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠ هـ وتعديلاته.
- ٧/١١/٣ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- ٧/١١/٤ يكون المستثمر مسئولاً مسئولاً 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 مسئولية عن ذلك.
- ٧/١١/٥
- ٧/١٢ 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.
- ٧/١٣ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد: قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.
- ٧/١٣/١ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.
- ٧/١٣/٢
- ٧/١٤ أحكام عامة:
- ٧/١٤/١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.
- ٧/١٤/٢ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- ٧/١٤/٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- ٧/١٤/٤ تخضع هذه المزايدة لللائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٦/٢٩ هـ. القاضي بالموافقة على تحديث لائحة التصرف بالعقارات وتعليماتها التنفيذية الصادرة برقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ١٤٢٣/٩/٢٤ هـ.

## بلدية الهدار - إدارة الإستثمار

يلتزم المستثمر بسداد الضريبة القيمة المضافة لأمانه محسوبة على نسبة 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 المعين بالمملكة العربية السعودية، ويتم سداد في وقت سداد الأيجار السنوي في حال التأخر يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاص بالتأخر في سداد الأيجار السنوي حسب بنود العقد

٧/١٤/٥

كراسة شروط ومواصفات  
مركز تجاري

## ٨ الاشتراطات الخاصة

## ٨. الاشتراطات الخاصة

### ٨/١ مدة العقد:

مدة العقد (٢٠ سنة) تبدأ م تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية.

### ٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (٥%) 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.

### ٨/٣ المسؤولية عن المخالفات:

المستثمر مسئولاً مسئولاً كاملة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات عند استخدام المشروع، ويعين أحد الأفراد يكون متواجداً في المشروع بصفة مستمرة.

### ٨/٤ اللوحات التعريفية بالمشروع:

يلتزم المستثمر بعمل لوحات تعريف المشروع بالموقع بعد توقيع العقد واستلام الموقع مباشرة، موضحاً اسم المشروع ورقم العقد الاستثماري ومدته والإدارة المشرفة واسم المستثمر واستشاري المشروع ومقاول المشروع وأي معلومات أخرى تخص المشروع، وبعد تشغيل وافتتاح المشروع يتم عمل لوحات باسم المشروع وشعار الأمانة وشعار الهيئة الملكية بمنطقة مكة المكرمة والإدارة المشرفة عليه ويجب على المستثمر أن ينسق مع الأمانة فيما يخص تصميم اللوحة ومطابقة الشروط وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

### ٥-٨ الدراسات:

يجب على المستثمر القيام بإجراء الدراسات اللازمة بعد أخذ الموافقات من الجهات والإدارات المختصة وذلك على النحو التالي:

- دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة.
- دراسة هيدرولوجية للموقع من مكاتب متخصصة معتمدة.
- دراسة بيئية معتمدة من الجهات المختصة.
- دراسات السلامة وما في حكمها معتمدة من مكاتب استشارية معتمدة بعد عرضها على الجهات المختصة وموافقهم عليها.
- أي دراسة أخرى يتطلبها المشروع.

- ٦-٨ وصف الفرصة الاستثمارية:
- المشروع عبارة إنشاء وتشغيل وصيانة مركز تجاري، وما يتضمنه من أنشطة إضافية مساندة) بكامل المرافق والخدمات والعناصر
- المرتبطة بالمشروع، بالموقع المحدد حسب ما هو موضح بالكروكي المرفق.
- ٧/٨ عناصر المشروع الإلزامية:
- ٨/٧/١ مركز تجاري: وهي المحلات المرخص لها بمزاولة نشاط بيع المواد الغذائية المعبأة وأدوات العناية بالجسم والمنظفات والمطهرات وأدواتها والمنتجات البلاستيكية والورقية على ألا تقل مساحة السوق عن ٥٠٠ م<sup>٢</sup> للنشاط الرئيسي، ويسمح لها بممارسة أنشطة أخرى حسب جدول الأنشطة الإضافية بالاشتراطات الفنية البند (٩-٤)
- ٨/٧/٢ مواقف السيارات
- أ: توفير مواقف سيارات لمرتادي السوق بواقع موقف سيارة كحد أدنى لكل ٢٥٠ من المساحة الإجمالية المخصصة للاستعمال التجاري مع مراعاة أن تكون وفقاً للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
- ب: لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف للسيارات لمرتادي المجمع التجاري أو العاملين فيه.
- ت: تخصيص مواقف السيارات ذوي الاحتياجات الخاصة بواقع ٥% من المواقف العامة، وبحد أدنى موقفين، على أن تكون قريبة من مداخل السوق مع تمييزها بالشعار الخاص بهم، ويتم تصميمها طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بذوي الاحتياجات الخاصة الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
- ث: سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.
- ج: في حالة عمل مواقف سيارات بالقبو لا يقل ارتفاع سقف المدخل وسقف القبو عن ٢,٥ متر.
- ٨/٧/٣ اشتراطات أمنية:
- أ: تركيب بوابات دخول السوق هيدروليكية.
- ب: يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل السوق.
- ت: يجب أن يكون هناك عدد كاف من الحراسة الأمنية المدنية.
- ث: يجب ان تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة الأمنية والإنارة وكاميرات المراقبة.
- ج: يجب تركيب كاميرات داخل السوق بها خاصية التسجيل الرقمية.
- ح: يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.

- ٨/٧/٤ اللوحات الإعلانية:
- يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان فيما يتعلق باللوحات الدعائية للسوق المركزي مع التطبيق الكامل لجميع الأنظمة والقواعد المعمول بها بخصوص استخدام يخص الخط والألوان في التصميم الموحد للشعار والعلامة التجارية، هذا بالإضافة إلى توفير لوحات إرشادية داخل الموقع، وينطبق عليها ما ورد بالاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
- ٨/٧/٥ اشتراطات إضافية:
- يمنع منعاً باتاً التغيير في مساحة السوق بالزيادة أو النقصان أو تغيير الخدمات المسموحة إلا بعد موافقة الجهات المختصة، على أن يتوافق التغيير مع رخصة البناء والمخطط المعتمد ورخصة فتح المحل ورخصة الدفاع المدني وأية متطلبات واردة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
- الإلتزام بجميع ما ورد بقواعد وشروط الإعلان عن إجراء تخفيضات شاملة أو جزئية لأسعار السلع المعروضة للبيع في المحلات التجارية، وقواعد تنظيم الإعلان عن إجراء تخفيضات عامة في أسعار السلع بالمحلات التجارية الصادرة بقرار وزير التجارة والصناعة رقم ٨٩٥/٣/٤٩ بتاريخ ١٩/٠٣/١٤٠٩ هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
- الإلتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ماورد بالتعميم الوزاري رقم ٥٦٦١٠ وتاريخ ٢٨/١١/١٤٣٧ هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- تسوير الموقع أو حسب الرخصة المعتمدة للمشروع وورصفه وتشجيريه بالكامل.
- يجب الإلتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة عن المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات والتعاقد مع مكتب سلامة مختص وتزويدنا بصورة من العقد والالتزام بكود البناء للدفاع المدني.
- تنويه
- يراعى إرفاق صورة من شهادة الخبرة الخاصة بنشاط المشروع (إن وجدت) ومستندات تثبت ممارسته لما يتناسب مع طبيعة المشروع تقديم رخصة تشغيل أو سجل تجاري بنفس النشاط ساري المفعول مهم حيث يتم المفاضلة للترسية في حال تساوي العروض بين المستثمرين

كراسة شروط ومواصفات  
مركز تجاري

## ٩ الاشتراطات الفنية

## ٩. الاشتراطات الفنية

### ١-٩ الاشتراطات الفنية العامة:

- يجب على المستثمر الإلتزام بكافة الاشتراطات والمواصفات الفنية لدى البلدية التابع لها الموقع الاستثماري وذلك
- فيما يتعلق بكافة تفاصيل ومراحل تصميم واعتماد وتنفيذ أعمال الموقع الاستثماري.
- يلتزم المستثمر بمراعاة كافة الشروط والمواصفات ومتطلبات الجهة المانحة للتراخيص.
- يجب أن تكون التصميم المعمارية للموقع الاستثماري ذات طابع عمراني مميز يساهم في الارتقاء بالبيئة المعمارية بمدينة مكة المكرمة، ويحق لأمانة العاصمة المقدسة الموافقة عليها أو تعديلها دون إخلال بالغرض الأساسي من طرح المشروع أو جودته وعناصره الإلزامية.
- يجب أن يكون المشروع المقدم من قبل المستثمر مراعيًا لخدمة أهالي العاصمة المقدسة وساكنيها وقاصديها إضافة إلى ملائمة المشروع مع عناصر الموقع المحيطة.

### ٩-٢ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر الإلتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي العام (٢٠١ BC) وجميع ملحقاته وما يستجد عليه من تحديثات وما يتعلق به من قرارات أو أدلة تنفيذ وأن تكون جميع الأعمال مطابقة للمواصفات القياسية السعودية، وكذلك الاشتراطات الصادرة من الإدارة العامة للمواد الغذائية بوكالة الوزارة للشؤون البلدية في جميع مراحل التصميم والتنفيذ والتشغيل للمباني وكذلك الاشتراطات البيئية الصادرة عن الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة، ومراعاة جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالأمانة، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

### الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المبنى من حيث الارتفاع المسموح به ونسبة البناء وارتداد البناء على الشوارع المحيطة وعلى المجاورين حسب اشتراطات الأمانة والبلدية التابعة للموقع.

### -جدول الأنشطة الإضافية بالنسبة للمركز التجاري (

- تتناسب مساحة السوق مع الخدمات المقدمة، ويجب أن تخصص مساحة لكل نشاط وتضاف على مساحة النشاط الرئيسي مع

ضرورة الحصول على ترخيص مستقل حسب نوع الانشطة ان وجد – (كمثال الجدول التالي...)

الحد الأدنى للمساحة	الأنشطة (الأقسام)	الحد الأدنى للمساحة	الأنشطة ( الأقسام )
٢م ٣٥,٠٠٠	*مخبز عادي	٢م ٨'٠٠٠	الخدمة الغذائية الذاتية (مكائن المشروبات والأيس كريم والميكروويف) (لا يسمح بوضع جلسات)
٢م ١٥٠,٠٠٠	*مخبز نصف آلي	٢م ١٦,٠٠٠	*المكسرات والبن والتوابل الغير معبأة
٢م ٢٠٠,٠٠٠	*مخبز آلي	٢م ١٦,٠٠٠	*الخضار والفواكه والتمور
٢م ٢٤,٠٠٠	الأجهزة الكهربائية والإلكترونية	٢م ١٦,٠٠٠	الاجبان والسلطات والمخللات الغير معبأة*
٢م ١٦,٠٠٠	*مستحضرات التجميل والعطور	٢م ١٦,٠٠٠	*ملحمة (طازج - مبرد)
٢م ١٦,٠٠٠	*أجهزة الهواتف النقاله	٢م ١٦,٠٠٠	*الأسماك طازجة – مبردة
٢م ٢٥,٠٠٠	*الأنشطة الصيدلانية	٢م ٥٠,٠٠٠	* مطعم (لا يسمح بوضع جلسات)
بدون حد أدنى	المصرفية		الأواني المنزلية - أدوات الترفيه غير الإلكترونية ولوازم الرحلات - الملابس الجاهزة * الوكالة

(\*) يتطلب اصدار تراخيص مستقل

الالتزام بالاشتراطات واللوائح الخاصة بالعناصر الاستثمارية:

على المستثمر الإلتزام بالاشتراطات الصادرة من الإدارة العامة للمواد الغذائية بوكالة الوزارة للشؤون البلدية واشتراطات البقالات والتموينات والأسواق المركزية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والمعتمدة بالقرار الوزاري رقم ٥٧٥٣٤ وتاريخ ١٩/١٤٤٠/١١هـ، وذلك على النحو التالي:

١-٥-٩ أولاً/ التصميم الخارجي:

اشتراطات خاصة بالمبنى يجب أن يكون المبنى مستوفياً جميع التراخيص اللازمة وفقاً لكود البناء السعودي. واجهة السوق تكون واجهة المحل من الزجاج الشفاف السكورين وما في حكمه بسماكة لا تقل عن ١٢ مم. لافتة السوق في حالة وجود علامة تجارية مسجلة يجب أن يكون حجم اللافتة مناسباً للواجهة الخارجية بارتفاع لا يقل عن ٨٠ سم وعرض لا يقل عن ٢٠٠ سم، وأن تشمل لافتة المشروع اسم المنشأة حسب السجل التجاري ورقم السجل التجاري بخط T ١٠٠ ويمكن اختيار مكانها حسب ما يتناسب مع تصميم لافتة السوق.

التركيبات الخارجية: يجب أن يتم تغطية جميع الأسلاك والأنابيب الخارجية بطريقة تسمح بسهولة أعمال الصيانة والتنظيف، وأن تكون المواد المستخدمة مقاومة للحرارة والرطوبة والأتربة ومحكمة بما يضمن ألا تكون

مأوى للحشرات والأفات والقوارض.

أبواب المدخل: يراعى أن تكون من الزجاج الشفاف (السيكوريت) وخالية تماماً من العيوب على أن تكون الأبواب محكمة وتغلق ذاتياً أو أوتوماتيكياً وخالية من الأرفف والسلع والملصقات باستثناء الملصقات المذكورة في اللائحة والتي تشير إلى الدخول والخروج وأوقات العمل بالإضافة إلى ملصقات طرق الدفع الإلكترونية، كما يجب توفير ستائر هوائية على الأبواب لمنع الأتربة والحشرات ويمنع استخدام الستائر البلاستيكية.

الجدران الخارجية: يجب أن تكون مطلية بالدهان أو مكسية بالحجر أو الرخام أو ما في حكمه وفقاً لكود البناء وأن تكون

خالية من الملصقات والعيوب والالتزام بصيانتها دورياً.

العازل الحراري للزجاج الخارجي: يجب تركيب عازل حراري شفاف لواجهة المحل لتقليل معدل انتقال الحرارة ولخفض استهلاك الطاقة.

الباب الخارجي: يجب تركيب باب سحاب للحماية من الخارج على الأبواب التي تفتح على الشارع وأن يكون نافذاً يسمح بالرؤية من الخارج بشكل واضح وخالياً من الصدأ، ويمنع استخدام أي نوع آخر غير مطابق للمواصفات.

الدرج والأرصفة الخارجية ومنحدر ذوي الإعاقة: يجب ان يكون الدرج الخارجي للسوق مصنوعاً من مواد آمنة ومقاومة للانزلاق وشديدة التحمل، كما يجب تنفيذ منحدر خاص بذوي الإعاقة خالياً من العيوب ولا يؤثر على الرصيف الخارجي ولا يسبب أي تشويه للمنظر العام، ولا يسمح بأن تزيد زاوية ميل المنحدر عن ١٥ درجة، ويجب المحافظة على نظافة الأرصفة وعدم التعدي على الأرصفة العامة والمساحات، ويمنع استخدام الأرصفة والارتدادات أو المساحات المجاورة بأي شكل من الأشكال.

٢-٥-٩ ثانياً التصميم الداخلي

أقسام السوق: تقسم الأسواق المركزية إلى عدد من الأقسام، يخصص كل منها لنوع مستقل من الأنشطة التي تضمها

أ. النشاط الرئيسي للسوق ويجب أن يكون مخصصاً لبيع المواد الغذائية المعبأة وأدوات العناية بالجسم والمنظفات والمطهرات وأدواتها والمنتجات البلاستيكية والورقية، على أن يخصص لكل منتج من هذه المنتجات جزء مستقل يزود بالأرفف طبقاً للمواصفات الفنية المطلوبة، وأن يزود الجزء الخاص بعرض الأغذية المبردة والمجمدة بثلاجات تبريد وتجميد وفق الاشتراطات المتعلقة بهذا الشأن.

ب. منطقة الفرز: حيث يلزم توفير مكان لفرز واستلام السلع والمنتجات يتناسب حجمها مع حجم العمل، مع مراعاة تشطيب الأرضية بمادة الإيبوكسي طبقتين لا تقل سماكتها عن ٢ مم، أو ما في حكمها بما يتوافق مع كود البناء السعودي، ومعالجة أماكن الالتقاء مع الجدران بشكل منحى وبارتفاع لا يقل عن ١٠ سم، ويمنع استخدام الطيليات الخشبية في مناطق العرض والتخزين ويسمح بها فقط في منطقة الفرز، مع تخصيص جزء منفصل ومزود برفوف للمواد منتهية الصلاحية والتالفة والتخلص منها باستمرار، والتأكد من وضع لافتة واضحة في مكان ظاهر عليها عبارة (مواد) تالفة ومنتهية الصلاحية وغير مخصصة للبيع، مع توفير صنوبر مياه للتنظيف والتطهير وفتحة صرف مغطاة في الأرضية.

ج. قسم الإدارة: يجب أن يكون مخصصاً بشكل مستقل ومنفصل عن باقي أقسام السوق، وأن يكون مؤثلاً بالتجهيزات اللازمة مكتب - خزائن .... إلخ) لتسهيل سير العمليات بالسوق، وألا يكون مغلقاً وقت التفتيش. د. قسم الملحمة: يجب أن يكون المكان مخصصاً بشكل مستقل لعرض وبيع اللحوم الطازجة والمبردة، مع الفصل في طريقة العرض بين كل نشاط، ويقسم داخلياً إلى جزئين مفصولين بفاصل من الزجاج الشفاف. الجزء الأول التجهيز والتقطيع ويزود بثلاجة لتخزين الذبائح وعدد كاف من الأدوات والمعدات اللازمة.

الجزء الثاني العرض والبيع ويزود هذا الجزء بثلاجات عرض أفقية أو رأسية ذات واجهة زجاجية شفافة من ناحية البائع والمستهلك، على ألا تقل عن (صفر) درجة مئوية ولا تزيد عن (٤) درجات مئوية وتكون مزودة بأجهزة قياس وتعقب درجة حرارتها بدقة في مكان مناسب بحيث يسهل قراءتها والمحافظة على نظافة ما تحتها، ويجب أن تكون جميع منتجات اللحوم أو ما في حكمها مختوم بختم البلدية ومعلومات المصدر عن طريق توضيح نوع اللحم غنم بقر ماعز أو خلافه - تاريخ الإنتاج وانتهاء الصلاحية حالة اللحم المحلى طازج أو مبرد - بلد المنشأ وحالة اللحم مبرد أو مجمد في حالة المستورد - سعر الكيلو)، مع استيفاء كافة الاشتراطات الواردة في لائحة هذا النشاط.

هـ. قسم الأسماك: يجب أن يكون المكان مخصصاً بشكل مستقل لحفظ وعرض وبيع السمك والقشريات والمحاريات الطازجة، وأن يكون هذا القسم مغلقاً تماماً بفاصل من الزجاج الشفاف، وأن تكون ثلاجات العرض ذات واجهة زجاجية شفافة، على ألا تقل عن صفر درجة مئوية) ولا تزيد عن (٤) درجات مئوية وتكون مزودة بأجهزة قياس وتعقب درجة حرارتها بدقة في مكان مناسب بحيث يسهل قراءتها والمحافظة على نظافة ما تحتها، مع استيفاء كافة الاشتراطات الواردة في لائحة هذا النشاط.

و. قسم الخبز يجب أن يكون المكان مخصصاً بشكل مستقل لتجهيز وإعداد الخبز ومنتجات المخايز، ويقسم داخلياً إلى جزئين مفصولين بفاصل من الزجاج الشفاف

الجزء الأول: الإعداد ويزود بجميع الأدوات والمعدات اللازمة لعملية الإنتاج حسب حاجة العمل ويمنع استخدام وقود الديزل.

الجزء الثاني: العرض والبيع ويزود هذا الجزء بأرفف معدنية مضادة للصدأ لعرض المنتجات، مع توفير الأدوات والمعدات اللازمة لعملية البيع وكذلك مواد التعبئة والتغليف، مع استيفاء كافة الاشتراطات الواردة في لائحة هذا النشاط.

ز. قسم الاجبان والمخللات والسلطات وما في حكمها يجب أن يكون المكان مخصصاً بشكل مستقل، مع مراعاة تزويده بثلاجات العرض المبردة على ألا تقل عن (صفر درجة مئوية ولا تزيد عن (٤) درجات مئوية ذات واجهة زجاجية شفافة من ناحية البائع والمستهلك، وتكون مرفوعة على قواعد مصنوعة من مواد غير قابلة للصدأ مع التنظيف المستمر أسفل الثلاجات وما حولها، وأن يزود بجميع الأدوات والمعدات اللازمة لعملية البيع والتعبئة والتغليف حسب حاجة العمل واستيفاء كافة الاشتراطات الواردة في لائحة هذا النشاط.

ح. قسم الخضار والفواكه والتمور: يجب أن يكون المكان مخصصاً بشكل مستقل لعرض وبيع الخضار والفواكه ويزود هذا الجزء بأرفف معدنية مضادة للصدأ، على هيئة مدرجات مرتفعة عن الأرض لعرض المنتجات التي لا تحتاج الى تبريد، مع تزويده بثلاجات العرض المبردة على ألا تزيد عن (١٠) درجات مئوية وتكون مرفوعة على قواعد مصنوعة من مواد غير قابلة للصدأ مع التنظيف المستمر أسفل الثلاجات وما حولها، وأن يزود بجميع الأدوات والمعدات اللازمة لعملية البيع والتعبئة والتغليف حسب حاجة العمل واستيفاء كافة الاشتراطات الواردة في لائحة هذا النشاط.

ط. قسم المكسرات والبن والتوابل: يجب ان يكون المكان مخصصاً بشكل مستقل لعرض وبيع التوابل والمكسرات وما في حكمهما، ويزود هذا الجزء بأرفف وادراج معدنية مضادة للصدأ والرطوبة، ومغطاة بالزجاج أو البلاستيك ومزودة بأبواب تفتح عند الطلب ويمنع استخدام الخشب وأن يزود بجميع الأدوات والمعدات اللازمة لعملية البيع والتعبئة والتغليف حسب حاجة العمل واستيفاء كافة الاشتراطات الواردة في لائحة هذا النشاط.

ي. قسم المطاعم: يجب ان يكون المكان مخصصاً بشكل مستقل ويراعى تطبيق الفاصل الزجاجي والذي يفصل منطقة الاستقبال عن منطقة التحضير والطبخ والمكون من جزئين، الجزء السفلى عبارة عن جدار لا يزيد ارتفاعه عن ام ومكسي بالبورسلين أو السيراميك أو ما يماثلهما من حيث الجودة والمظهر، والجزء العلوي يكون من الزجاج الذي يسمح بالرؤية، ويمنع حجب الرؤية أو تظليل الزجاج، مع استيفاء كافة الاشتراطات الواردة في لائحة هذا النشاط.

ك. قسم الأنشطة الصيدلانية: يجب ان يكون المكان مخصصاً بشكل مستقل ويراعى أن يكون مزوداً بخزانات خاصة لحفظ الادوية، وأن يكون مزوداً بكاشير منفصل، مع استيفاء كافة الاشتراطات الواردة في لائحة هذا النشاط.

الالتزام بجميع المواصفات والاشتراطات الخاصة بالبقالات والتموينات والأسواق المركزية الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والمعتمدة بالقرار الوزاري رقم ٥٧٥٣٤ وتاريخ ١٩/١١/١٤٤٠هـ، فيما يخص أرضية السوق وسقفه والممرات الداخلية ووحدات الأرفف وطريقة عرض السلع ووحدة المحاسبة وعربات التسوق ومنطقة التخزين والمرافق والخدمات والاضاءة والتركيبات الكهربائية وجميع التجهيزات من وحدات التبريد والتجميد والموازين وأجهزة المحاسبة وإصدار الفواتير ونظام كاميرات المراقبة وخلافه.

## ٦-٩ الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الإلتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

- ١-٦-٩ الإلتزام بما جاء بالأمر السامي الكريم رقم (٦٩٢٧) م (ب) بتاريخ ٢٢/٩/١٤٣٠ هـ القاضي بالموافقة على تطبيق العزل الحراري بشكل إلزامي على جميع المباني الجديدة سواء السكنية والتجارية، أو أية منشآت أخرى أسوة بالمنشآت الحكومية في المدن الرئيسية بمناطق المملكة.
- ٢-٦-٩ أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب، وأن يحقق أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
- ٣-٦-٩ أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لمرتادي المبنى، مع مراعاة التصاميم المعمارية الحديثة الموائمة للتطور الحاصل وأن يكون التصميم موافق عليه من الإدارة المختصة بالأمانة ولها الحق في رفض التصاميم التي لا تكون على مستوى عالي من الإخراج.
- ٤-٦-٩ الإلتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعايير الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة ... إلخ.
- ٥-٦-٩ أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات بالمحلات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون حواف وزوايا الحوائط والأعمدة غير حادة.
- ٦-٦-٩ تحقيق متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة، يلتزم المستثمر بما يلي:
- تطبيق متطلبات الاستدامة في جميع مراحل المشروع ابتداء من مرحلة التصميم ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC (٢٠١) و (SBC (٦٠١) الإلتزام بتطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC (٦٠١) والفصل (٧٠٢) من كود البناء السعودي العام (٢٠١). (SBC )
- ٧-٦-٩ مداخل ومخارج السوق تكون على الشوارع الرئيسية فقط عدا مخارج الطوارئ، مع فصل مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل المتسوقين.
- ٨-٦-٩ مصاعد تحميل البضائع تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها المتسوقين.
- ٩-٦-٩ تحديد وترتيب مسارات للدخول والخروج لجميع مسارات الحركة للمشاة والسيارات.
- ١٠-٦-٩ توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا للعدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع، وتكون فتحات التهوية والمخارج على الشارع ولا يسمح بها ضمن ارتدادات المبنى.

## ٧/٩- الاشتراطات الإنشائية:

- ٧-٩-١ يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصاميم الإنشائية.
- ٧/٩-٢ أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- ٧/٩-٣ يراعى في التصاميم الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
- ٧-٩-٤ تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة... إلخ.
- ٧-٩-٥ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
- ٧-٩-٦ عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتيبات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
- ٧-٩-٧ عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.
- ٧/٩-٨ لا يجب استخدام الإسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الإسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام إسمنت بورتلاند عادي مع إضافات.
- ٧-٩-٩ في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة البلدية.
- ٧-٩-١٠ يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع، واتباع إرشادات العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
- ### ٩/٨- الاشتراطات الكهربائية:
- ٨-٩-١ أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية حسب متطلبات الشركة السعودية للكهرباء.
- ٨/٩-٢ جميع المواد وتركيبات الكهرباء تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ومطابق لكود البناء السعودي
- ٨/٩-٣ فصل الإنارة الخارجية عن الإنارة الداخلية
- ٨-٩-٤ فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.

٥/٨/٩ فيما يخص المركز التجاري يجب الالتزام بما ورد في اشتراطات البقالات والتموينات والأسواق المركزية.

٦/٨/٩ تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth.  
Leakage circuit breaker

٩-٨-٧ جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.

٨/٨/٩ يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:

أ. وحدات إنارة طوارئ.

ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.

ج. شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.

٩-٨-١٠ تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ

ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:

أ. مولد احتياطي يغذي حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.

ب. بطاريات مع جهاز شاحن أتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.

ج. استخدام وحدات الإمداد بالطاقة غير المتقطعة.

٩-٨-١١ - تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء

استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة، على أن يشمل نظام التأريض ما يلي:

أ. تأريض حديد تسليح أساسات المباني.

ب. تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية

المستخدمة في الصرف الصحي... إلخ.

ج. تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.

٩-٨-١٢ تزويد المشروع بمناعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي

مواصفات عالمية معتمدة.

٩-٨-١٣ يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر

المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.

٩-٨-١٤ إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي،

شحن عام، مولد احتياطي )

٩-٨-١٥ تخضع جميع المتطلبات والاشتراطات لكود البناء السعودي وما يصدر من أنظمة وتعليمات.

٩/٩ - الاشتراطات الميكانيكية

٩-٩-١ يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.

٩-٩-٢ فيما يخص المركز التجاري يجب الالتزام بما ورد في اشتراطات البقالات والتموينات والأسواق المركزية. ٣/٩/٩ تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:

أ. أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف والإنذار ومكافحة الحريق... إلخ.

ب. أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

٩-٩-٤ الإلتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمتطلبات كود البناء السعودي والمواصفات القياسية المجازة من الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة "SASO"، ومراعاة الظروف المناخية والبيئية في جميع الأعمال، والاسترشاد بالجدول (١-١) من متطلبات كفاءة الطاقة بالمباني غير السكنية كود (SBC-601)

#### ٩ - ١٠ - اشتراطات الأعمال الصحية:

٩-١٠-١ تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

٩-١٠-٢ تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب "الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

٩-١١ - اشتراطات عامة للتشغيل والصيانة:

٩-١١-١ الإلتزام بجميع ما ورد بالباب الثالث اشتراطات التشغيل من دليل الاشتراطات الخاصة بالبقالات والتموينات والأسواق المركزية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والمعتمد بالقرار الوزاري رقم ٥٧٥٣٤ وتاريخ ١٩/١١/١٤٤٠ هـ.

٩-١١-٢ - يجب على المستثمر إجراء فحوصات شهرية واختبارات دورية كل ثلاثة أشهر) للمشروع، ولجميع المعدات والتركيبات الكهربائية والميكانيكية، وكذلك لجميع وسائل السلامة ومعدات الإطفاء، وإصلاح العطل أو الخلل فوراً، وأن يقدم للأمانة تقريراً دورياً كل ثلاثة أشهر من مكتب هندسي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والتعديلات التي نفذت.

٩-١١-٣ يلتزم المستثمر بتخصيص سجل تدون فيه جميع الفحوصات الشهرية والاختبارات الدورية لمعدات السلامة وأجهزة الإطفاء، وصيانة المبنى والمعدات والأجهزة والتركيبات الكهربائية والميكانيكية، ويحتفظ بالسجل في إدارة المشروع؛ ليكون في جميع الأوقات تحت تصرف الجهات الرقابية.

٩-١١-٤ يجب على المستثمر إجراء الصيانة العامة لجميع المرافق بما فيها دورات المياه، والعناية بالنظافة العامة لجميع مرافق المشروع، والتخلص من النفايات أولاً بأول بطريقة صحية وسليمة حفاظاً على الصحة العامة.

٩-١١-٥ يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة والمعدات، والمكينات ... الخ، الموجودة بالمجمع مثل المصاعد، والسلالم المتحركة، ومكينات ومرآح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... إلخ. ٩-١١-٦ 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 حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.

٩-١١-٧ يجب توافر الأجهزة القاتلة للحشرات الطائرة مثل الصواعق الكهربائية بعدد يتناسب مع مساحة المكان فيخصص صاعق لكل ٢٥٠ من مساحة السوق على ان تغطي كافة الأقسام وتعمل على مدار الساعة، كما يلزم توفير أجهزة فوق صوتية لمكافحة القوارض في المخزن.

#### ٩-١٢ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

٩-١٢-١ الإلتزام بجميع ما ورد بالفقرة الخاصة باشتراطات السلامة (٢-٦-٨)، والفقرة الخاصة بمخارج وإنارة الطوارئ (٦-٢-٩) من الباب الثاني من دليل الاشتراطات الخاصة بالبقالات والتموينات والأسواق المركزية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والمعتمد بالقرار الوزاري رقم ٥٧٥٣٤ وتاريخ ١٩/١١/١٤٤٠هـ.

٩-١٢-٢ الإلتزام بجميع ما ورد بالتعميم الصادر عن المديرية العامة للدفاع المدني برقم (٨٦٢٦١) وتاريخ ١٤٤٤/٢/٥هـ، بشأن التأكد عن مدى مطابقة مواد البناء والإنشاء وما تتضمنه من تكيسات خارجية لواجهات المباني للمواصفات والمقاييس العالمية والمحلية المعتمدة، والتأكد من مقاومتها للحريق ومتطلبات مواد العزل، والمشار فيه إلى تعاميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (١٤٦١٩) وتاريخ ١٤٣٤/٢/٢١هـ، ورقم (١٨٣٣٣) وتاريخ ١٤٣٦/٤/٩هـ، ورقم (٢٥٦١٢) وتاريخ ١٤٣٨/٥/٣٠هـ بخصوص الإلتزام بمتطلبات الوقاية من الحريق من خلال تطبيق اللوائح والاشتراطات الصادرة بهذا الشأن وكذلك اشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي، وأيضاً تعميم صاحب السمو الملكي ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء ووزير الداخلية رقم (٣٢٥٨٧) وتاريخ ١٤٣٧/١١/١١هـ بشأن إيقاف تنفيذ تكيسات المباني دون وجود مواصفات معتمدة للمواد، وإيقاف استخدام ألواح الكلادينج الغير مقاومة للحريق في جميع المشاريع والمباني الحكومية والأهلية، وغيرها من الخطابات والتعاميم ذات العلاقة بهذا الشأن.

٩-١٢-٣ - يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني، وأن تظل إشارات المخارج ومخارج الطوارئ مضاءة بصفة مستمرة طوال فترة عمل المبنى التجاري، كما يجب وضع مخطط للإخلاء ونقطة تجمع وفقاً لتعليمات الإدارة العامة للدفاع المدني.

٤-١٢-٩ تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.

٥-١٢-٩ يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.

٦-١٢-٩ أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع  
٧-١٢-٩ يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

٨-١٢-٩ تطبيق متطلبات ومستلزمات أنظمة مكافحة الحريق وضمان فعاليتها طبقاً للفصل التاسع من الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC - (٨٠١) حسب درجة الخطورة بالفراغات الموضحة بالكود السعودي العام ٢٠١ (SBC) - على أن تكون مسؤولية التركيب والصيانة على المالك، وتنفذ بواسطة شركات أو مؤسسات معتمدة كم المديرية العامة للدفاع المدني.

٩-١٢-٩ يجب تدريب جميع العاملين بالمبنى التجاري على كيفية استخدام طفايات الحريق، وما يجب اتباعه في حالة نشوب حريق أو حالة طوارئ.

٩-١٣ تعليمات وزارة الداخلية:

يجب الإلتزام بالتعليمات والقرارات الصادرة من وزارة الداخلية على سبيل المثال لا الحصر (كاميرات المراقبة - أوقات العمل .....

١٠ المرفقات "الملاحق"

١/١٠ نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج ٧/٦)

سعادة رئيس بلدية الهدار المحترم.  
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة الهدار لاستثماره في إقامة وتشغيل وإدارة مركز تجاري  
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 وضمن بنكي لا تقل عن ٢٥% من قيمة العطاء السنوي (ساري وغير قابل للإلغاء دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

العنوان: .....  
التوقيع الختم الرسمي

التاريخ

٢/١٠ المخطط العام للموقع  
(الرسم الكروكي للموقع المرفق)

## ٣/١٠ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط ومواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:  
أ. لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٦/٢٩ هـ  
ب. الاشتراطات البلدية والفنية للمجمعات والمراكز التجارية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع