

**كراسة شروط ومواصفات
سكني تجاري ت ا
حي العزيزية**

بلدية محافظة طريف

محافظة طريف، ٢٠١٩، ٢٠٢٠، ٢٠٢١، ٢٠٢٢، ٢٠٢٣

كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية

الصفحة	المحتويات	رقم
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
٩	وصف العقار	٢
١٠	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	٣
١٢	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	
١٧	٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	
١٧	٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة	
١٧	٤/٣ معاينة العقار	
١٨	٥ ما يحق للبلدية والمستثمر قبل و أثناء فتح المظاريف	
١٩	٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات	
١٩	٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف	
١٩	٥/٣ حضور جلسة فتح المظاريف	
٢٠	٦ الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	
٢١	٦/١ الترسية والتعاقد	
٢١	٦/٢ تسليم الموقع	



كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية

الصفحة	المحتويات	رقم
٢٢	الاشتراطات العامة	٧
٢٣	توصيل الخدمات للموقع	٧/١
٢٣	البرنامج الزمني للتنفيذ	٧/٢
٢٣	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٧/٣
٢٣	تنفيذ الأعمال	٧/٤
٢٣	مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٧/٥
٢٤	حق الأمانة/ البلدية في الإشراف على التنفيذ	٧/٦
٢٤	تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	٧/٧
٢٤	استخدام العقار للغرض المخصص له	٧/٨
٢٤	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٧/٩
٢٥	موعد سداد الأجرة السنوية	٧/١٠
٢٥	متطلبات السلامة والأمن	٧/١١
٢٥	إلغاء العقد للمصلحة العامة	٧/١٢
٢٥	تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	٧/١٣
٢٥	أحكام عامة	٧/١٤
٢٨	الاشتراطات الخاصة	٨
٢٩	مدة العقد	٨/١
٢٩	فترة التجهيز والإنشاء	٨/٢
٢٩	أنشطة المجمع التجاري	٨/٣
٢٩	مساحة المحلات التجارية	٨/٤
٢٩	مواقف السيارات	٨/٥
٣٠	اشتراطات التشغيل والصيانة	٨/٦
٣١	الاشتراطات الأمنية	٨/٧
٣١	تأمين غرفة إسعافات أولية	٨/٨
٣١	اللوحات الإعلانية	٨/٩
٣١	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	٨/١٠
٣٢	الاشتراطات الفنية	٩
٣٣	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	٩/١
٣٣	الاشتراطات التنظيمية	٩/٢
٣٣	الاشتراطات المعمارية	٩/٣



كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية

الصفحة	المحتويات	٣٥
٣٤	الاشتراطات الإنشائية	٩/١
٣٥	الاشتراطات الكهربائية	٩/٢
٣٦	الاشتراطات الميكانيكية	٩/٣
٣٧	اشتراطات الأعمال الصحية	٩/٤
٣٧	اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	٩/٥
٣٨	المرفقات	١١
٣٩	نموذج العطاء	١١/١
٤٠	الرسم الكروكي للموقع	١١/٢
٤٢	إقرار المستثمر	١١/٣
٤٣		

بلدية محافظة طريف

الطريق الوطني رقم ١



أ. قائمة لتحقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

على المستثمر قبل إغلاق الخرف أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (٧) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختوماً إذا كان ذلك مطلوباً.

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		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٥	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٦	صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة المجمعات والمراكز التجارية		
٧	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي		
٨	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		



ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع:	هو المجمع التجاري المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد أو المجمع التجاري القائم والمطلوب إدارته وتشغيله.
العقار:	هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها المجمع التجاري، أو مبنى قائم لمجمع تجاري.
المستثمر:	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تراول نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل المجمعات التجارية.
مقدم العطاء:	يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة.
المجمع التجاري:	هو سوق كبير مغلق يتكون من مبنى كبير من أكثر من دور، ويحتوي على عدد كبير من المحلات التجارية مختلفة الأنشطة، وأماكن الترفيه، ومطاعم الوجبات الخفيفة.
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/ البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة.
الكراسة:	كراسة الشروط والمواصفات

بلدية محافظة طريف

بلدية محافظة طريف



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

الترتيب	خلفية تحديد التاريخ	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان	آخر موعد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحده الأمانة / البلدية	إعلان نتيجة المزايدة
	تحده الأمانة / البلدية	موعد للإخطار بالترسية
	حسب ما هو موضح بمنصة على بوابة الفرص الاستثماري (فرص).	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة
	حسب ما هو موضح بمنصة على بوابة الفرص الاستثماري (فرص)	تاريخ تسليم العقار
	حسب ما هو موضح بمنصة على بوابة الفرص الاستثماري (فرص)	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد لجرة السنة الأولى

بلدية محافظة طريف

الهيئة العامة للمصارف والبنوك والمؤسسات المالية والتأمينية



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
والإسكان
أمانة منطقة الحدود الشمالية
بلدية محافظة طريف



كراسة شروط ومواصفات
المجمعات التجارية

مقدمة

بلدية محافظة طريف

الاستثمار



١. مقدمة

ترغب بلدية محافظة طريف في طرح مزايدة عامة عن طريق المنافسة الالكترونية عبر بوابة الفرص الاستثمارية فرص <https://tara.momra.gov.sa> بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإقامة وتشغيل وإدارة مجمع تجاري ومكاتب إدارية 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 لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوابب القانونية للعقد والالتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس / ليح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، وتحقيق للأمانة / البلدية أهدافها وترحب الأمانة / البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بأحدى الطرق التالية،

اللوحة إلى إدارة تنمية الاستثمارات بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً.

١. صرب ١٣٩١ الرمز البريدي ٧٥٢١١

بلدية محافظة طريف

بلدية محافظة طريف
Tariq Municipality



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
والإسكان
أمانة منطقة الحدود الشمالية
بلدية محافظة طريف



خراسة شروط ومواصفات
المجمعات التجمارية

٢. وصف العقار

بلدية محافظة طريف

الاستثمار



٢. وصف العقار

نوع النشاط	إنشاء وإدارة وتشغيل مجمع تجاري
مكونات النشاط	١. محلات تجارية ٢. مراكز ترفيهية ٣. مكاتب إدارية ٤. مطاعم الوجبات الخفيفة
موقع العقار	المدينة: طريف الحي: العزيزية الشارع: الملك سلمان رقم المخطط: ٢/٤١/ت
حدود العقار	شمالاً: ساحة جنوباً: شارع عرض ٢٥ م شرقاً: شارع عرض ٢٠ م غرباً: ساحة ارض قضاء
نوع العقار	ارض قضاء
مساحة الأرض	٢٣٢٩٢٥
مساحة المباني	
عدد الأتوار	
نوع البناء	

الخدمات بالعقار:

بيانات أخرى



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
والإسكان
أمانة منطقة الحدود الشمالية
بلدية محافظة طريف



كراسة شروط ومواصفات
المجمعات التجارية

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

بلدية محافظة طريف

2024



٢. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٢/١ من يحق له دخول المزايدة

يحق للأفراد والشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال تشغيل وإدارة المجمعات التجارية التقديم في هذه المزايدة. ما عدا المملوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة الملع من التعامل. ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحققات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعادهم. يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٢/٢ لغة العطاء

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 التالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

في حال التقديم 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

تقدم العطاءات على بوابة الفرص الاستثمارية فرص <https://turas.momra.gov.sa> وفي حال تعطل الموقع لأسباب فنية تسليمها باليد لإدارة تنمية الاستثمارات البلدية. والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:

بلدية : محافظة طريف مدينة : طريف
ص.ب ١٣٩

٢/٤ موعد تقديم العطاءات

يتم تقديم العطاءات في موعد أقصاه حسب ما هو موضح



٢/٢ موعّد فتح المظاريف

الموعّد المحدّد لفتح المظاريف هو حسب ما هو موضح على بوابة فرص.

٢/٣ تقديم العطاء

٢/٣/١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمحاسب الآلي، بما تقتضيه البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٢/٣/٢ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٢/٣/٣ يقدم العطاء عن طريق بوابة فرص الاستثمارية فرص.

٢/٤ كتابة الأسعار

٢/٤/١ يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:
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.

٢/٤/٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

٢/٤/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، أو أي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٢/٥ مدة سريان العطاء

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدّد لفتح المظاريف، وللأمانة/ 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.



يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل ٢٥% من قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إلذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلًا للتمديد عند الحاجة. يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من ٢٥% قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٢/١١/١

٢/١١/٢

٢/١١/٣ - موعد الإخراج عن الضمان

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

٢/١١/٤ - مستندات العطاء

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

٢/١١/١/١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

٢/١١/١/٢ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.

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.

٢/١١/٢/١ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

٢/١١/٢/٢ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٢/١١/٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).

٢/١١/٤ كراسة الشروط ومواصفات المناقصة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي، موقعة عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

٢/١١/٣

٢/١١/٤

٢/١١/٥

٢/١١/٦

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
والإسكان
أمانة منطقة الحدود الشمالية
بلدية محافظة طريف



دراسة شروط
ومواصفات
المجمعات التجارية

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

بلدية محافظة طريف

الاستثمار



١. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

١/١ 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 للأمانة / البلدية في استبعاد العطاء.

١/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة

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

١/٣ معاينة العقار

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة كافية للجهة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعرقاً 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.

بلدية محافظة طريف

بلدية طريف - ٣٦٠١٠٠ - ٠٥٢٢٤٠٠٠٠٠



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
والإسكان
أمانة منطقة الحدود الشمالية
بلدية محافظة طريف



دراسة شروط
ومواصفات
المجمعات التجارية

ما يحق للأمانة / للبلدية وللمستثمر
قبل وأثناء فتح المظاريف

بلدية محافظة طريف

الاستثمار



٢. ما يحق للأمانة/البلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١/ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات

يجوز للأمانة/ 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 بلد 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 جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

٢/ تأجيل موعد فتح المظاريف

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

٣/ 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 مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

بلدية محافظة طريف

بلدية محافظة طريف



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
والإسكان
أمانة منطقة الحدود الشمالية
بلدية محافظة طريف



دراسة شروط
ومواصفات
المجمعات التجارية

الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

بلدية محافظة طريف

الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦/١ الترسية والتعاقد

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

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

يجوز للأمانة/ 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.

٦/٢ تسليم الموقع

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

في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
والإسكان
أمانة منطقة الحدود الشمالية
بلدية محافظة طريف



دراسة شروط
ومواصفات
المجمعات التجارية

الاشتراطات العامة

بلدية محافظة طريف

2023



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 بالأمانة/بلدية ومع الجهات ذات الصلة.

٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ

٧/٢ يلتزم المستثمر بأخذ الموافقة من قبل جهات الاختصاص بالبلدية على المخططات والتصميم قبل البدء في تنفيذ المشروع.

٧/٤ يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/بلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.

٧/٥ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة ،

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع المجمع التجاري قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٧/٦ تنفيذ الأعمال

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المجمع التجاري 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.

٧/٧ مسؤولية 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 الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.

المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً للمواصفات العقد وأصول الصناعة.

توقيع المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم، والتأكد من إعداد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.



- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع ، والتي من شأنها تلافي المشكلات ، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو تؤخر على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية ، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

7/8 حق الأمانة/البلدية في الإشراف

للأمانة/ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/ للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة/البلدية، ليقيم مهلة مدس الأمانة/البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

7/9 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى إدارة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان الاتفاقية بينهما عن تنفيذ المجموع/المركز التجاري ومطابقته للمواصفات.



٧/١٠ استخدام العقار لغرض المخصص له

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

٧/١١ التأجير 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 الأمانة/البلدية والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على التنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

٧/١٢ موعد سداد الأجرة السنوية

تسدد أجرة السنة الأولى عند توبة عقد العقد 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، ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

٧/١٣ ضريبة القيمة المضافة

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه تحديد نسبة قيمة الضريبة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال تأخر المستثمر في السداد يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.



٧/١٤ متطلبات السلامة والأمن

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ٧/١٤/١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص أو الأعمال أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٧/١٤/٢ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٧/١٤/٣ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- ٧/١٤/٤ يكون المستثمر مسؤولاً مسئولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمرارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/ البلدية أدنى مسئولية عن ذلك.

٧/١٥ إلغاء العقد للمصلحة العامة

يحق للأمانة/ 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.

٧/١٦ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة/ للبلدية

بعد انتهاء مدة العقد

٧/١٦/١ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة/ البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غائباً، وإشعار المستثمر بذلك.

٧/١٦/٢ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/ البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.



أحكام عامة ٧/١٧

- a. جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة / للبلدية بمجرد تقديمها.
- b. التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- c. ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة / البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- d. تخضع هذه المزايدة للأحكام المتضمنة بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٦/١٤٤١هـ والتعليمات الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١هـ

بلدية محافظة طريف

بلدية محافظة طريف



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
والإسكان
أمانة منطقة الحدود الشمالية
بلدية محافظة طريف



كراسة شروط
ومواصفات
المجمعات التجارية

الاشتراطات الخاصة

بلدية محافظة طريف

مجلس إدارة البلدية



٨. الاشتراطات الخاصة

٨/١ مدة العقد

مدة العقد (٢٥) (خمس وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسليم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.

٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء

يمنح المستثمر فترة (٥%) (خمس بالمائة) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبداية في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

٨/٣ أنشطة المجمع التجاري

٨/٣/١ تشمل أنشطة المجمع التجاري ما يلي:

- المحلات التجارية
- المكاتب الإدارية
- مراكز الترفيه
- مطاعم الوجبات الخفيفة

٨/٣/٢ لا يسمح باستخدام دور القبول لأغراض الأنشطة التجارية أو الترفيهية أو التخزين (مستودعات) وإنما يستخدم مواقف سيارات فقط.

٨/٣/٣ لا يسمح بعمل سكن للعاملين داخل المجمع التجاري.

٨/٤ مساحة المحلات التجارية

يجب على المستثمر أن يوفر مساحات مختلفة للمحلات التجارية تلبي مختلف الأنشطة والخدمات التجارية، على أن يراعى فيها الاشتراطات الصحية والأمنية التي يتطلبها كل نشاط.

٨/٥ مواقف السيارات

يلتزم المستثمر بما يلي:

٨/٥/١ توفير موقف سيارة لكل محل بالمجمع التجاري.

٨/٥/٢ توفير مواقف سيارات لمرتادي المجمع التجاري بواقع موقف سيارة لكل ٢٥٠ من المساحة الإجمالية المخصصة للاستعمال التجاري بالمجمع.

٨/٥/٣ لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المجمع التجاري أو العاملين فيه.

٨/٥/٤ تخصيص مواقف لسيارات المعاقين بواقع ٥% من مواقف العامة، وبحد أدنى موقفين، على أن تكون قريبة من مداخل السوق مع تمييز مواقف المعاقين بالأسفل الخاص بهم، وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة المعاق عن ٢٥ مترا مربعا طبقا للأبعاد



الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقع بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.

في حالة عمل مواقف سيارات بالقبو لا يقل ارتفاع سقف المحل وسقف القبو عن ٢,٥ متر.

عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقا للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

اشتراطات التشغيل والصيانة

يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة والمعدات والماكينات الموجودة بالمركز مثل: المصاعد والسلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه الخ.

يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة / للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات 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 المبني في حالات الطوارئ، والتفهم بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.

على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المجمع طوال فترة الدوام.

الاشتراطات الأمنية

يجب تركيب بوابات دخول هيدروليكية.
يجب تركيب بوابات خروج مزودة بأمشاط تفجير الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول.

يجب أن تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة والإضاءة وكاميرات المراقبة.



- ٨٧/٤ يجب ترك باب كاميرات داخل المجمع التجاري، بها
خاصية التسجيل الرقمية.
- ٨٧/٥ يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المجمع
التجاري.
- ٨٧/٦ يجب أن يكون هناك عدد كاف من الحراسة الأمنية
المدنية.
- ٨٧/٧ يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.
- ٨٧/٨ يجب تركيب أجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول.
٨٧/٩ إذا كان بالمجمع التجاري مركز ترفيهي وملاعب
للأطفال فيجب مراعاة تحة يقي متطلبات السلامة
الواجب توافرها في ألعاب الأطفال.

تأمين غرفة إسعافات أولية،

على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجمع
الأدوات اللازمة (طبقا للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات
الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية
والقروية) وتحت إشراف شخص محرب على إجراء الإسعافات
الأولية في الحالات الطارئة.

اللوحات الاعلانية،

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية
والاعلانية الصادرة من وزارة البلدية والشؤون القروية فيما يتعلق
باللوحات الدعائية للمجمع التجاري والتي تقام أمامه ، وكذلك
فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.

الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية،

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية
الناجمة عن إقامة المجمع التجاري وذلك من خلال أحد المكاتب
الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة / البلدية.



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
والإسكان
أمانة منطقة الحدود الشمالية
بلدية محافظة طريف



كراوية شحوط
ومواصفات
المجموعات التجارية

٩ الاشتراطات الفنية

بلدية محافظة طريف



٤. الاشتراطات الفنية

٤/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

٤/٢ الاشتراطات التنظيمية يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المجموع التجاري، وهي:

١. الارتفاع المسموح به
٢. نسب البناء
٣. ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة وعلى المجاورين ثلاثة أمتار كحد أدنى.

٤/٣ الاشتراطات المعمارية يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

١. أن يكون التصميم المعماري للمركز أو المجموع التجاري متميزاً وبشكل نموذجي ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
٢. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
٣. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفرغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.
٤. أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكل من السلع المعروضة وللمترددين على المجموع التجاري.
٥. أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
٦. تخصيص أماكن للصلاة في المجمعات التجارية تتناسب مع حجمها يخصص قسم منفصل منها للنساء مع توفير أماكن وضوء مناسبة ومنفصلة للرجال والنساء.
٧. محاذل ومخارج المجمعات التجارية على الشوارع الرئيسية فقط عدا (مخارج الطوارئ).

٤.٤ أبعاد تحمى البضائع تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها المتسوقين.

٤.٥ فصل قبة داخل تزلزل وتحمى البضائع عن محاذل



١٠. الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمراقب العامة الخ.
١١. توفير عدد مناسب ومنفصل من دورات المياه داخل المجمع للرجال والنساء بمعدل دورة مياه لكل (٢٥٠٠م^٢) وبعد أدنى (٢) دورة للرجال، وعدد (٢) دورة للنساء.
١٢. توفير عدد مناسب من مخارج الطوارئ بعد أدنى مخرجين في كل دور بحيث لا يزيد البعد بينهما عن ٣٠ متراً.
١٣. اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
١٤. أن تكون المواد المستخدمة في إنشاء الأرضيات بالمحلات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وجواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
١٥. توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

٣/٤ الاشتراطات الإنشائية

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 التصميمات الإنشائية.
٢. أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
٣. يمنع استخدام مادة الأسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
٤. يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
٥. تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات البنية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والتشطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة الخ.



٦. تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
٧. عند استخدام نظام إنشائي من المبانى الحديدية يقدم نسخة كاملة من الختالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
٨. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لجدران المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.
٩. لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندى عادى مع إضافات.
١٠. في حالة إحخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسى استشاري وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة البلدية.
١١. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحرارى لمباني المشروع والتباعد إرشادات كتب العزل الحرارى الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.
١٢. في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع مثل صالات لعب الأطفال، فيجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المبنى.

٤/٥ اشتراطات الكهربائية

١. أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ١٢٧/٢٢٠ فولت أو ٣٨٠/٢٢٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، ٦٠ دبدبة/ثانية.
٢. جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.



٢. فصل الإنارة الخارجة وتشمل إنارة المبنى من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والمواقف عن الإنارة الداخلية.
٣. فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.
٤. تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
٥. جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
٦. يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
 - أ. وحدات إنارة طوارئ.
 - ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
 - ج. شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
 - د. غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن ٤٠٠ أمبير ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
 - هـ. 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 شحن أوتوماتيكي تعمل لتفاديًا لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
 - ج. تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجلباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام الآبار الكهربائية أو الأجهزة الكهربائية المختلفة. على أن يشمل نظام التأريض ما يلي:
 - أ. تأريض حديد تسليح أساسات المباني.
 - ب. تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتأريض الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير الحديدية المستخدمة في الصرف الصحي. إلخ.
 - ج. تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفروع وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.



١٠. تزويد المشروع بمالعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
١١. يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
١٢. إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

٩/١ الاشتراطات الميكانيكية

١. يتم تصميم وتلف يد أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
٢. يتم تلف يد أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان لمرتادي المجمع.
٣. تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي وبشروط فيه ما يلي:
 - أ. أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحريق الخ.
 - ب. أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

٩/٢ اشتراطات الأعمال الصحية

١. تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
٢. تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

٩/٣ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق

١. استخدام مواد البناء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال.
٢. التأكد من أن يكون الأثاث ومحتويات المبني من مواد ذات مقاومة عالية.
٣. التأكد من أن تكون مخفضة ومناسبة لنوع الاستخدام.
٤. التأكد من أن تكون دورات المياه.



٢. يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
٣. 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.
٤. يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق والتشاره من منطقة لأخرى.
٥. وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم اتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة الحريق.
٦. أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
٧. يجب الالتزام بالاشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات. ملحق رقم (٣).

بلدية محافظة طريف

بلدية محافظة طريف



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
والإسكان
أمانة منطقة الحدود الشمالية
بلدية محافظة طريف



دراسة شروط
ومواصفات
المجمعات التجارية

١٠ المرفقات "الملاحق"

بلدية محافظة طريف

2020



١/١ نموذج عطاء يقدم عبر بوابة الفرص الاستثمارية فرص (النموذج ٧/٦)

سعادة رئيس بلدية محافظة طرطوس الموقر
إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف وعبر منصة الاستثمار البلدي فرص
المتضمن رغبتكم تاجير موقع في مدينة محافظة طرطوس
لاستثماره في إقامة وتشغيل مجمع تجاري.
وحيث تم شراؤنا لخراصة شروط ومواصفات الملائمة بموجب الإيصال
المرفق صورته واطلعنا علي كافة الإلترطات الخاصة بهذه الملائمة، كما
تم معالجة العقار على الطبيعة معاملة تامة تامة تامة للجهة.
لتقدم لسعادتكم بعرضنا للاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية
شهرها () ()
وتجدون برفق خراصة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من
قبلنا وضمن بلكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في
خراصة الشروط والمواصفات.

اسم المستثمر	رقم بطاقة الأحوال
صادرة من	بتاريخ
هاتف	فاكس
ص ب	الرمز البريدي
	جوال

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

العلم أن:

الختم الرسمي



١٠/١ قرار من المستثمر

١- اطلع على دراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.

٢- اطلع على جميع النظم السعوية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المناقصة وعلى وجه خاص:

• لائحة التصرف بالاعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الهزقي الكريم رقم ٤٠١٥٢ وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٥١٨٨٣ ٤١٠٠٠ وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ والتعاميم والقرارات ذات الصلة الاشتراطات الفنية لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها وما يستجد عليها من تعديلات.

• لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء المؤمر رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ والقرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٢، ٤٤٥٢٦ في ١٤٤٣/٠٣/١٢هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم ٤٢٠٠٢، ٤٤٩٧ في ١٤٤٣/٠٣/١٢هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية.

• الضوابط الخاصة بتسمية ورعاية العقارات البلدية لأغراض تجارية والصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٦١٣٩٤) وتاريخ ١٤٤١/١١/١٦هـ.

• عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة لأفنية للجهالة ولا يحق لي المطالبة بأي خدمات بعد توقيع العقود.

• إيصال كافة الخدمات المطلوبة للموقع.

• عمل أي تجهيزات أو تعديلات للموقع مما يحافظ على المشهد البصري أو حسب ما تراه البلدية.

• أشهد بـ أن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة.

الاسم

الوظيفة،

التوقي،

التاريخ،

الختم -