

كراسة شروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة مواقف متعددة الأدوار تحت سطح الأرض
على طريق الهجرة



لماذا استثمار في منطقة المدينة المنورة؟

البعد الديني والتاريخي

تتمتع المدينة المنورة بمكانة دينية وتاريخية عظيمة، حيث تعد ثاني أقدس مدن الإسلام بعد مكة المكرمة، ومقرًا لأهم الأحداث الإسلامية التي شكلت التاريخ الإسلامي.

البعد السياحي

حصلت المدينة المنورة على الوجهة الأولى سياحيًا في المملكة العربية السعودية لعام 2024.

ثاني المدن
السعودية في
متوسط الهجرة
للسكن والعمل

10 أيام
ارتفاع متوسط
إقامة الزائر
لعام 2023

18+ مليون
زائر
خلال 2024

7 عالميًا
في مؤشر
الأداء السياحي

النهضة الحضارية

تقدمت المدينة المنورة 11 مرتبة عالميًا في مؤشر IMD للمدن الذكية 2024

المركز 7 عربيًا

المركز 74 عالميًا

مستقبل مشرق



تراث المدينة
AL MADINAH HERITAGE



شركة داون تاون
السعودية
Downtown Company

رؤى المدينة القابضة
Rua Al Madinah Holding



SEVEN
SAUDI ENTERTAINMENT VENTURES

مدينة المعرفة الاقتصادية
Knowledge Economic City



البطاقة التعريفية للفرصة الاستثمارية رقم 01-25-003001-78001

معلومات الفرصة

- ◀ اسم الفرصة: إنشاء وتشغيل وصيانة مواقف متعددة الأدوار تحت سطح الأرض على طريق الهجرة
- ◀ النشاط: مواقف متعددة الأدوار

المعلومات الجغرافية

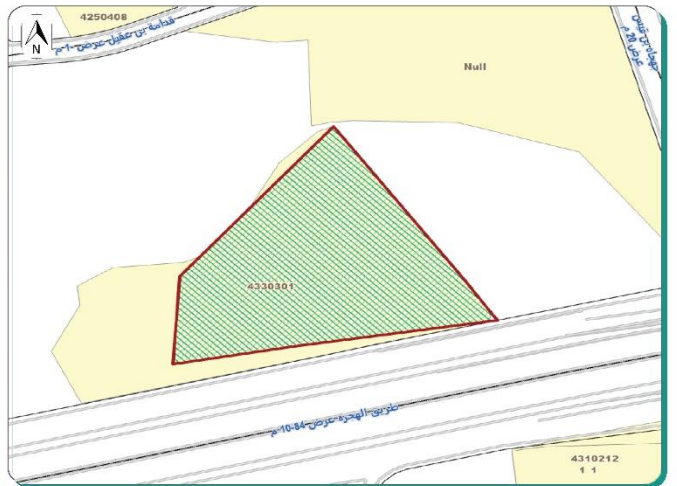
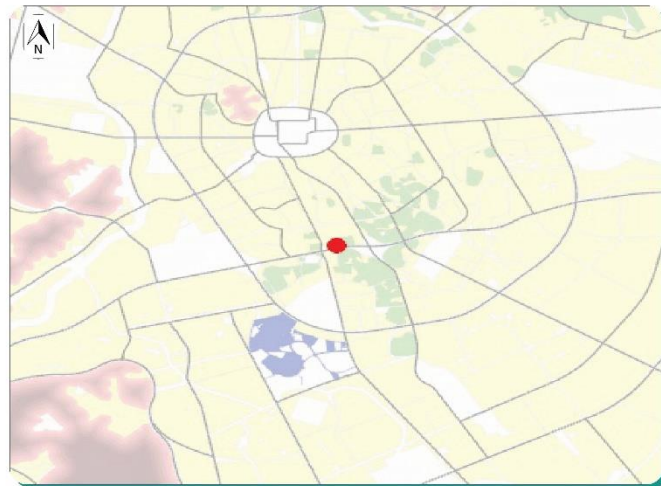
- ◀ المدينة: المدينة المنورة
- ◀ الحي: حي الجمعة
- ◀ المساحة: 8,498.54 م²
- ◀ الشارع: طريق الهجرة


المعلومات التعاقدية

			
آلية التعاقد:	فترة الصيانة والتجهيز:	مدة العقد:	قيمة الكراسة:
إيجار سنوي + نسبة مشاركة إيرادات	10%	25 سنة	3000

بطاقة المشروع:

<div> <div>  </div> <div> إمانة منطقة المدينة المنورة Madinah Regional Municipality </div> </div>					
بطاقة وصف مشروع موقع على طريق الهجرة مقابل مسجد قباء ويجوار مستشفى الحياة الوطني					
<div> <div>  </div> <div> رابط الوصول للموقع Date : 2025-09-29 Time : 28:02:46 </div> </div>	المساحة		8498.54 م	اسم المدينة	المدينة المنورة
	رقم المخطط		0	رقم القطعة	0
	الاستخدام المعتمد		تجاري	اسم الحي	حي الجمعة
	النشاط المقترح		مواقف	نوع التاجير	طويل الاجل
بلدية قباء		اسم البلدية			



<div> <div>  </div> <div> فرصة وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية Planning and Economic Development </div> </div>		مقياس الرسم 1:2000 0 60 120 240 360 480 Meters		Coordinate system : Projection: Universal Transverse Mercator (UTM) Datum: WGS 1984 Zone : 37N	
--	--	--	--	---	--

رابط الوصول للموقع	الاحداثي الصادي	الاحداثي السيني
<div>  </div> <div> امسح رمز QR أو اضغط هنا ل للوصول للموقع </div>	24.441038	39.618984

فهرس المحتويات

5	فهرس المحتويات
6	القسم الأول: مقدمة ووصف العقار
8	القسم الثاني: اشتراطات المنافسة والتقديم
11	القسم الثالث: واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء
12	القسم الرابع: ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف
13	القسم الخامس: الترسية والتعاقد وتسليم العقار
14	القسم السادس: الاشتراطات العامة
18	القسم السابع: الاشتراطات الخاصة
21	القسم الثامن: الاشتراطات الفنية
27	القسم التاسع: المرفقات

القسم الأول: مقدمة ووصف العقار

1- مقدمة:

ترغب أمانة منطقة المدينة المنورة في طرح فرصة استثمارية في منافسة عامة عن طريق المنافسة الإلكترونية لإنشاء وتشغيل وصيانة مواقف متعددة الأدوار تحت سطح الأرض على طريق الهجرة، وفقاً للتفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء.

على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة، وأن يقبله كما هو على حالته، وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي، وأن يقوم بدراسة وافية وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر المحيطة به بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية وفق حدوده المعتمدة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

وترحب الأمانة بالرد على أي استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:



الموقع الإلكتروني <https://furas.momah.gov.sa>

تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"

مركز خدمة المستثمرين في وكالة الاستثمار بأمانة منطقة المدينة المنورة.



امسح الباركود للوصول
لجميع قنوات التواصل:

0148217187

920022940

٢- تعريفات:

المشروع	المشروع المراد تشغيله وصيانته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالمواقع المحددة
العقار	هو عقار تحدد الأمانة موقعه، والذي يقام عليه النشاط المحدد له
الأمانة	أمانة منطقة المدينة المنورة
مقدم العطاء	هو شركة أو مؤسسة أو فرد مرخصة تزاوّل نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.
المنافسة العامة	فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والقرارات الصادرة تنفيذاً لها
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني https://furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان
فرص	بوابة الاستثمار في المدن السعودية

٣- المواعيد المتعلقة بالمنافسة:

البيان	التاريخ
تاريخ الإعلان	08 ربيع الآخر 1447 هـ الموافق 30 سبتمبر 2025م
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان
إعلان نتيجة المنافسة	تحده الأمانة
موعد الإخطار بالترسية	تحده الأمانة
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة	خلال ثلاثون يوماً من تاريخ الترسية.
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم، وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ التسليم، وفي حال تأخر المستثمر عن استلام الموقع يتم إشعاره على عنوانه الوطني الذي تم تقديمه ضمن مستندات العطاء، وتحسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار
موعد سداد أجرة - السنة الأولى	عند توقيع العقد

القسم الثاني: اشتراطات المنافسة والتقديم

١- من يحق له دخول المنافسة:

- يحق للشركات أو المؤسسات ذات الخبرة في مجال إدارة وتشغيل النشاط محل الكراسة التقدم في هذه المنافسة، ويحق للأمانة استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.
- يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

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 الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
- في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣- مكان تقديم العطاءات:

- تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المختومة بختم الأمانة باسم المنافسة الاستثمارية ورقمها بمنصة فرص. ويتم تسليمها باليد في مركز خدمة المستثمرين بأمانة منطقة المدينة المنورة كما يمكن إرساله بالبريد قبل موعد فتح المظاريف بـ (5) خمسة أيام عمل على العنوان التالي:
(المدينة المنورة، وكالة الاستثمار، مالك ابن عمير 6097، حي المبعوث 3558، الرمز البريدي 42367)

٤- موعد تقديم العطاءات:

- يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية، ومنصة فرص.

٥- موعد فتح المظاريف:

- موعد فتح المظاريف وفق الموعد المحدد في الإعلان بالجريدة الرسمية، ومنصة فرص.

٦- تقديم العطاء:

- يُقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.
- في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر بداخله طرفين منفصلين (العرض الفني) والعرض (المالي) ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه وبريده الإلكتروني مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر رفع بلاغ وإرفاق ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً من خلال أحد الطرق التالية:
 - من خلال المنصة (بلاغ الدعم الفني – إنشاء تذكرة داعم)
 - التواصل مع الرقم الموحد للمنصة على الرقم 199040
 - البريد الإلكتروني inv@momah.gov.sa
- على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.

- يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

٧- كتابة الأسعار:

- يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:
- أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات.
- تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي وفي حال الاختلاف يؤخذ بالسعر المدون كتابةً.
- 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.

٨- مدة سريان العطاء:

- مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، يجوز للأمانة تمديد مدة سريان العروض لمدة (90) يوماً أخرى، وعلى من يرغب من المتنافسين بالاستمرار في المنافسة تمديد مدة سريان ضمانه الابتدائي. ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائر الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

٩- الضمان البنكي:

- يجب أن يُقدم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي، 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 الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (90) تسعون يوم من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.
- يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان أقل من (25%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.
- يتم تسليم الضمان البنكي باليد في مركز خدمة المستثمرين بأمانة منطقة المدينة المنورة، كما يمكن إرسال الضمان البنكي بالبريد قبل موعد فتح المظاريف ب 5 خمسة أيام عمل على العنوان التالي:
(المدينة المنورة، وكالة الاستثمار، مالك ابن عمير 6097 ، حي المبعوث 3558 ، الرمز البريدي 42367)

١٠- موعد الإفراج عن الضمان:

- يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد.

١١- 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 الأمانة.

١٢- مستندات العطاء:

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

م	المستند	تم الازفاق	تم التوقيع
1	نموذج العطاء		
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
3	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
4	صورة السجل التجاري سارية المفعول		
5	صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
6	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (90) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي.		
7	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
8	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
9	صورة من شهادة التأمينات الاجتماعية سارية المفعول		
10	صورة من شهادة التوظيفين سارية المفعول		
11	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها مختومة وموقعة		
12	العنوان الوطني للمستثمر وتقديم العنوان الوطني للشركة في حال التقديم بمسمى الشركة		
13	صورة من الهوية الوطنية لمقدم العطاء والوكيل - إن وجد من أبشر		
14	نموذج إقرار بيانات مقدم العطاء (مرفق رقم 3)		

القسم الثالث: واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

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 في استبعاد العطاء.

٢- الاستفسار حول بيانات المنافسة:

- في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يتيح للمستثمرين الاستفسار من الأمانة خطياً أو عن طريق منصة فرص ولا تقبل الاستفسارات الخطية التي تقدم للأمانة قبل عشرة أيام من موعد فتح المظاريف.

٣- معاينة الموقع:

- على المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة وكافية وناحية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

القسم الرابع: ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١- إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

- يجوز للأمانة إلغاء المنافسة 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 والمواصفات وملحقاتها بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أي 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 تأجيل موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل عبر الرسائل النصية أو عن طريق منصة فرص.

٣- سحب العطاء:

- لا يحق للمستثمر سحب عطاؤه قبل موعد فتح المظاريف.

٤- تعديل العطاء:

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

٥- حضور جلسة فتح المظاريف:

- يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون المندوب مصحوباً بوكالة شرعية، أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية. ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

٦- إعلان الفائز:

- تعلن الأمانة عن العرض الفائز في المنافسة وتبلغ صاحبه بذلك، ويتضمن الإعلان المعلومات الآتية بحد أدنى:
 - مقدم العطاء الفائز.
 - معلومات عن المنافسة.
 - القيمة الإجمالية للعرض الفائز.
 - مدة تنفيذ العقد ومكانه.
- يُبلغ مقدمي العطاءات الآخرون بنتائج المزايدة، وأسباب استبعادهم بما في ذلك الدرجات الفنية لعروضهم.

القسم الخامس: الترسية والتعاقد وتسليم العقار

١- الترسية والتعاقد:

- بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراساتها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء.
- يتم إخطار من رست عليه المنافسة لاستكمال إجراءات التوقيع العقد وتسليم الموقع، وإذا لم يستكمل الإجراءات خلال ثلاثون يوماً من تاريخ الترسية، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان البنكي.
- يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض في الحالات التالية:
 - إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض.
 - إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات.
 - إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.
- في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سددته من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

٢- تسليم الموقع:

- يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم مُوقَّع إلكتروني من الطرفين عبر منصة فرص، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد، ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك.
- يجب على المستثمر التجاوب واستلام الموقع في التاريخ المحدد وفي حال تأخر المستثمر عن استلام الموقع يتم تسليمه عبر منصة فرص بدون حضوره، وتحتسب بداية العقد من تاريخه.

القسم السادس: الاشتراطات العامة

١- توصيل الخدمات للموقع:

- يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع إذا دعت الحاجة (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء والماء وغيرها من تكاليف استهلاكية، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع شركة الكهرباء وغيرها من الجهات أو الشركات المعنية في ذلك.

٢- الموافقات والتراخيص:

- يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع محل المنافسة قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٣- تنفيذ الأعمال:

- يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء الأعمال الإنشائية والدراسات البيئية المختصة إلى من 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 ألتم بها.

٤- مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

- يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين ومعتمد لدى الأمانة لا تقل فئته عن (A)، وللإطلاع على قائمة المكاتب يمكن زيارة الرابط التالي:

<https://www.amana-md.gov.sa/EngOffice/index>

٥- حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

- للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة ووفقاً للرفعوات المساحية المعتمدة من الأمانة.
- يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من الأعمال الإنشائية بإشعار الأمانة، لتقوم الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- يكون للأمانة الحق الكامل في التفتيش على المواقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة الأنشطة التي يمارسها المستثمر للتأكد من مدى التزامه بتنفيذ بنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات واللوائح، كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على المنشآت، كما يحق للأمانة إلزام المستثمر بعمل تأمين على المشروع بما فيه من منشآت ثابتة ومتحركة تكون لازمة لأداء المشروع للدور المنوط به لدى إحدى شركات التأمين الوطنية المعتمدة من قبل وزارة المالية.

٦- استخدام العقار للغرض المخصص له:

- لا يجوز استخدام العقار لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة، وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادرة بالتعميم الوزاري رقم (4300101224) وتاريخ 1443/02/22هـ.

٧- التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

- لا يحق للمستثمر تأجير الموقع أو جزئاً منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف، على أن تنطبق على التنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

٨- متطلبات السلامة والأمن:

- يلتزم المستثمر بتطبيق المتطلبات التالية لضمان سلامة المستخدمين والمنشآت بما يلي:
- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- الالتزام بتسوير العقار الاستثماري بحسب الاشتراطات المعمول بها بالمملكة العربية السعودية مع وجود بوابة خاصة للعقار.
- يلتزم المستثمر بوضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.
- يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات وتأمين كافة ما يلزم من معدات وأجهزة وأنظمة لذلك.
- يكون المستثمر مسؤولاً ومسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، سواء كان ذلك راجعاً لخطأ في إنشاء المشروع أو نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/62) وتاريخ 1405/12/20هـ وتعديلاته.
- الالتزام بالاشتراطات والمتطلبات الخاصة بالمديرية العامة للدفاع المدني.
- الالتزام بجميع الأنظمة والقواعد المطبقة في المملكة بشأن السلامة والصحة والبيئة، وأي أنظمة وقواعد تحددها الجهة الحكومية في نطاق عمل المشروع، ويضمن اتخاذ جميع الإجراءات والاحتياطات اللازمة للامتثال لهذه الأنظمة والقواعد.
- يجب على المستثمر الالتزام دليل تصميم مواقف السيارات الصادر بقرار وزاري من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم صادر (4400426840) في 1445/02/05هـ وما يستجد عليه من تعديلات.
- التعاقد مع شركات معتمدة متخصصة بتطبيق ومتابعة وتشغيل وسائل السلامة وأخذ موافقة الجهة المشرفة بالأمانة قبل التعاقد.

٩- فسخ العقد:

- يحق للأمانة فسخ وإلغاء العقد مع المستثمر وذلك في الحالات التالية:
- إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء.
- إذا أخل المستثمر بأي من مواد هذا العقد أو بالشروط والمواصفات ولم يتجاوب مع الأمانة لتصحيح الوضع خلال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار.
- إذا تأخر المستثمر عن سداد العائد السنوي للأمانة عند بداية كل سنة تعاقدية، خلال خمسة عشر يوماً من بداية الاستحقاق.
- بطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.
- للأمانة الحق في سحب العقار وإلغاء العقد إذا قام المستأجر بتغيير النشاط دون موافقة الأمانة الخطية أو إذا قام بتأجير العقار من الباطن وفي هذه الحالة يحق للأمانة تأجير العقار حسبما تراه لمصلحتها.
- وفاة المستثمر وعدم تقدم الورثة خلال (90) تسعون يوماً من وفاته بطلب خطي للأمانة للاستمرار بتنفيذ العقد.
- إذا أفلس أو طلب إشهار إفلاسه أو ثبت إعساره.
- إذا كان مؤسسة أو شركة طلب حلها أو تصفيتها.

١٠- تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه بعد انتهاء مدة العقد:

- قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيباً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة.
- بعد انتهاء مدة العقد ستؤول ملكية الموقع وجميع المنشآت الثابتة التي أقامها المستثمر على الموقع إلى الأمانة دون تعويض وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافتها بعد اعتماد الأمانة ستؤول ملكيتها للأمانة.
- تعتبر المنشآت المقامة هي ملك للأمانة بموجب العقد ولا يحق له إزالتها بعد انتهاء العقد أو إنهائها.
- يجب على المستثمر أن يسلم جميع مباني ومنشآت الموقع بحالة صالحة وجاهزة للاستعمال وبشكل توافق عليه الأمانة، وفي حال انتهاء مدة المهلة الممنوحة له بعد فسخ العقد أو انتهائه ولم يقيم المستثمر بتسليم الموقع فإنه يحق للأمانة سحب الموقع وطرحه للاستثمار وفق الأنظمة والتعليمات دون أن تتحمل الأمانة أدنى مسؤولية بخصوص الموجودات.
- في حال انتهاء أو إنهاء مدة العقد أو فسخه يلتزم المستثمر بإخلاء الموقع وتسليمه للأمانة بموجب محضر سمي خلال مدة أقصاها (15) خمسة عشر يوماً وفي حال إخلاءه بذلك وقيام الأمانة باستلام الموقع جبراً يعتبر ذلك إقراراً من المستثمر بتحملة أجرة استغلال الموقع من تاريخ الإنهاء أو الانتهاء أو الفسخ وحتى تاريخ استلام الأمانة للموقع مع تحمله كافة التكاليف والمسؤولية عن الأضرار الناشئة عن تأخره في إخلاء وتسليم الموقع.
- يلتزم المستثمر بإجراء جميع أعمال الصيانة اللازمة للمواقف لضمان جاهزيتها وصلاحياتها للاستخدام قبل التسليم. كما يتعين عليه تقديم شهادة معتمدة بصلاحية للمواقف في حال تضمن محضر الاستلام ملاحظات تستوجب من المستثمر القيام بأي إصلاحات أو ترميمات في الموقع الاستثماري فيلزم من المستثمر الوفاء بها كاملة خلال مدة تحددها الأمانة، علماً بأن أي مدة إضافية خارج مدة العقد سوف تعطى للمستثمر لعمل إصلاحات أو ترميم لا تعفيه من دفع أجرة الموقع أثناء تلك الفترة.

١١- الغرامات:

- في حالة حدوث أي مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) بتاريخ 1442/02/05 هـ، والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 1443/03/12 هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم (4400905854/1) في 1444/11/26 هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية، وما يستجد عليها من تعليمات وأوامر ذات صلة، وفيما لم يرد به نص في لائحة الغرامات والجزاءات فسوف يكون المستثمر ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها الأمانة.
- على المستثمر بذل جميع الجهود وتوفير الإمكانات الفنية والتقنية لتقديم عمل صحيح، ونظراً لأهمية تنفيذ تلك الأعمال بشكل صحيح فإن أي تقصير من المستثمر ينتج عن أضرار بيئية وحدوث إشكال يكون المستثمر هو المتسبب فيه فإنه سوف تطبق عليه غرامات وجزاءات حسب نوع تلك الأخطاء والقصور، هذا ويتم تسديد الغرامات للأمانة خلال شهر من تاريخ المخالفة وإفادة الجهة المشرفة من قبل الأمانة بذلك.

١٢- أحكام عامة:

- جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
- ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه (كقيمة كراسة الشروط والمواصفات، أو رسوم إصدار الضمان البنكي، أو غيرها) في حالة عدم قبوله.
- في الحالات الخارجة عن تصرّف المستثمر، مثل تغير قيم ضريبة القيمة المضافة (VAT) أو من حق المستثمر مراجعة وتعديل الأسعار بالتوافق بينه وبين الأمانة.
- تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية وعلى وجه الخصوص:
- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) في 1441/06/29 هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22 هـ وما يطرأ عليهما من تعديلات مستقبلية.
- الدليل الخاص بتصميم مواقف السيارات الصادر بالقرار الوزاري رقم (4400426840) بتاريخ 1445/02/05 هـ وما يطرأ عليه من تعديلات مستقبلية.
- اشتراطات مواقف السيارات المدفوعة والصادرة بالقرار الوزاري رقم (4400652015/1) بتاريخ 1445/05/01 هـ وما يطرأ عليها من تعديلات مستقبلية.
- لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05 هـ، والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 1443/03/12 هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم (4400905854/1) في 1444/11/26 هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية.
- يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.

القسم السابع: الاشتراطات الخاصة

١- مدة العقد:

- مدة العقد (25) خمس وعشرين سنة، (300 شهر) تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار ونطاق العقد، أو من تاريخ الإشعار في حال تأخر المستثمر عن الاستلام أكثر من شهر.

٢- فترة التجهيز والإنشاء:

- يمنح المستثمر ما نسبته (10%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة.
- يلتزم المستثمر بإنهاء كافة الرسومات والمخططات والتصاميم خلال تلك الفترة واعتمادها من الأمانة.
- إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال تلك الفترة فعليه (في هذه الحالة) سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة وتعتبر غير معفية من الأجرة السنوية.

٣- الخطة التشغيلية:

- يلتزم المستثمر بتقديم خطة تشغيلية للمشروع تشمل على:
- خطه مفصله بعمليات التشغيل ومراحله والاليات المستخدمة وجدول Time Sheet لمواعيد العمل.
- تحديد نسبة الاسترداد عن طريق دراسة فنيه لتحديد تلك النسبة.
- خطه الطوارئ في حاله حدوث أي اعطال ميكانيكية أو اضرار بيئية وطرق المعالجة المقترحة.
- خطه الصيانة الدورية المتبعة وتوفر قطع الغيار من الوكيل وتوفر مخزون للقطع الاستهلاكية.
- خطة تخفيف الآثار البيئية الناتجة (ان وجدت).
- خطه الاشراف ومتابعه الامتثال للخطة التشغيلية.

٤- الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:

- جميع الرخص بأنواعها (التصميمية والتنفيذية والتشغيلية) لا يتم إصدارها والموافقة عليها الا بعد أن يتم مراجعتها من قبل فريق مشروع توسعه مسجد قباء بهيئة تطوير منطقة المدينة المنورة وإعطاء الموافقة عليها.
- يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع محل المنافسة قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة.
- الدراسة التحليلية للحركة المرورية:
- يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة التأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المواقف الأرضية وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى أمانة منطقة المدينة المنورة.

٥- النشاط الاستثماري المسموح به:

- النشاط الاستثماري المسموح به هو "إنشاء وتشغيل وصيانة مواقف سيارات متعددة الأدوار تحت سطح الأرض"، وذلك وفق الضوابط والالتزامات الواردة بالكراسة وفي حالة رغبة المستثمر إضافة موقع أو زيادة نشاط تجاري بالمواقع المحددة يتم أخذ موافقة الأمانة أولاً والجهات ذات العلاقة، ويعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

٦- الاشتراطات الخاصة بمواقف الانتظار ومنطقة التحميل والتنزيل:

- تكون أبعاد مواقف الانتظار الطويل الموازي للطريق هي (2.5م) عرض و (6.5 م) طول.
- أبعاد مواقف الانتظار المائلة هي (3 م) عرض و (6 م) طول.
- عند استخدام مواقف الانتظار المائلة لابد من توفير مسرب خاص للمناورة للحد من تأثير مناورات الخروج والدخول إلى مواقف الانتظار على حركة السري على الطريق.
- مستوى منطقة التحميل والتنزيل هو المستوى الأرضي للقطعة الاستثمارية.
- منسوب التشطيب يوافق منسوب الموقع العام لتوسعة قباء ويجب التنسيق مع إدارة المشروع بهيئة تطوير منطقة المدينة المنورة على أن يراعي معايير التشطيب الصحيحة للموقع.
- تصميم المواقف وفقاً لدليل مواقف السيارات الصادر من وزارة البلديات والإسكان ليضمن أرصفة ومعايير المشاة وعناصر الوصول الشامل وأعمال التشجير اللازمة لتوفير الظل بنسبة (60%) على الأقل.
- استخدام الحجر الطبيعي لتحديد مسارات المشاة دون استخدام المونة أو القواعد الخرسانية.
- يقوم المستثمر بتوفير جميع الخدمات من دورات مياه للرجال والنساء ضمن مبنى المواقف، ومنطقتي انتظار مظلة للزوار على جانبي مواقف التحميل والتنزيل على المستوى الأرضي.
- استخدام مستوى إضاءة يوافق إضاءة الموقع العام للتأكيد على التواصل والربط البصري مع المسجد.
- توظيف مفاهيم تصميمية ذات طابع تراثي مديني خاص بمنطقة بلدان (مزارع) قباء لعناصر تأثيث الموقع وعناصر الإضاءة.
- عمل طريق (شارع) لتوفير مداخل ومخارج المواقف التحت أرضية ومنطقة التحميل والتنزيل وكذلك لمبنى الهلال الأحمر شمال مواقف التحميل والتنزيل وهو موازي لمستشفى الحياة على أن يتم استخدامه مستقبلاً كممر شارع إلى المنطقة الشمالية من غير إنشاء أي عوائق تمنع استخدامه كشارع عام.

٧- المواقف التحت أرضية:

- يجب على المستثمر توفير ما يقارب من (400 موقف) على الأقل لخدمة زوار المنطقة والمسجد دون مراجعين وزوار مستشفى الحياة الوطني ولا يمنع استخدامها استخدام استثماري.
- استخدام الشكل الأمثل (طولي أو مائل...الخ) من المواقف لتوفير أكبر عدد من الموقف وسهولة الحركة.

٨- مكتب خدمة المواقف:

- يوفر المستثمر مكتب لخدمة المواقف بموقع يشرف على حركة الدخول والخروج؛ يكون مسئولا عن ملاحظة السيارات بالمواقف ومراقبة الدخول والخروج، بالإضافة إلى الإشراف على صيانة المواقف وتوفير المتطلبات الضرورية لتشغيله على أفضل وجه.

٩- التزامات عامة:

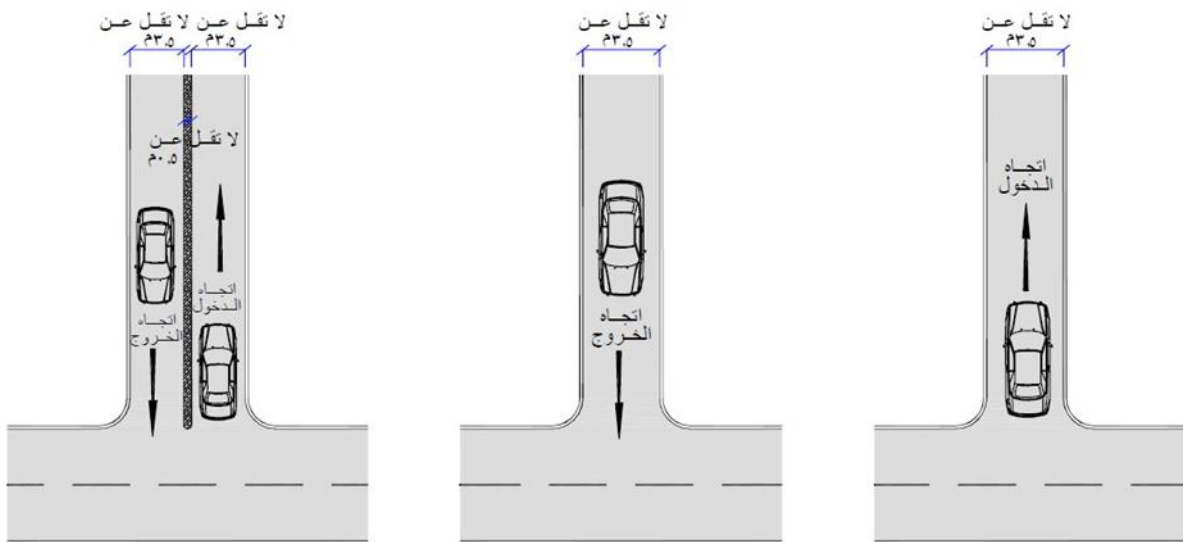
- يلتزم المستثمر بما يلي:
- تحديث الخطة التشغيلية الشاملة بحسب ما يتناسب مع احتياجات المشروع ليتم اعتمادها من قبل الأمانة بمدة لا تزيد عن (15) خمسة عشر يوم من تاريخ طلب التعديل سواء من قبل الأمانة أو من قبل المستثمر.
- يلتزم المتعاقد بتوفير مقر لموظفيه بحيث أن يتواجد في المقر مكان لخدمة المستخدمين.
- يلتزم المتعاقد بعمل طلاء لأرضيات مواقف السيارات التي توضح حدود المواقف، وإعادة دهانها بشكل دوري كل ما دعت الحاجة لذلك (عند عدم وضوح الخطوط)
- يلتزم المتعاقد بعمل خطة توعوية وإعلانية عن كيفية الإعلان عن إطلاق المشروع وتفاصيل عمله التي تهم جميع مستخدمي المواقف.
- أن يكون أول شهر من العقد يتضمن التشغيل التجريبي للمشروع كجزء من حملة التوعية والإعلان عن بدء إطلاق المشروع.

- أن يضمن المتعاقد التزام موظفيه بالزي الرسمي المعتمد وبطاقات التعريف الخاصة بهم بشكل يومي في مواقع العمل.
- أن يضمن المتعاقد وضع شعار شركته وشعار الأمانة على مركبات سحب السيارات المخالفة الخاصة به.
- يلتزم المتعاقد بمراعاة الهوية العمرانية الخاصة بالمنطقة لجميع الأدوات واللوحات والأجهزة التي سيتم تركيبها.
- تحديد وسائل الإشراف والمتابعة الفنية والمالية التي تكفل حسن سير عمل المشروع بانتظام.
- لا يحق للمستثمر إجراء أي تعديلات أو إضافات في نطاق عمل المشروع بدون الموافقة الخطية من الأمانة.
- حفظ كامل المستندات والبيانات الخاصة بالمشروع والتشغيل وتبويبها وفهرستها ورقياً كانت أم رقمية.
- وضع لوحات (بتصاميم معتمدة من الأمانة) على العقار الاستثماري مبيناً عليها رقم المشروع، واسم المستثمر.
- تحصيل أجرة الوقوف للمواقف متعددة الأدوار بما لا يزيد عن (3) ثلاثة ريال للساعة، وفي حال طلب المستثمر زيادة الأجرة يتم أخذ موافقة الأمانة بعد الاطلاع على أسباب الطلب.
- على المستثمر الالتزام بعدم استغلال المواقف المخصصة لمركبات النقل العام والمرور والشرطة وحوايات النظافة وفي حالة عدم توفر مواقف لهذه الفئات يقوم المستثمر بتوفير المواقف الخاصة لهذه الفئات مع وضع لوحات إرشادية تدل على نوعية هذه المواقف.
- على المستثمر توريد وتركيب وتشغيل وإدارة النشاط وفق تقنيات حديثة وبمواصفات ومعايير عالمية.
- إنشاء دورات مياه في المواقف، ويحق للمستثمر تحصيل رسوم عليها بما لا يزيد عن (2) ريالين، على أن يتم أخذ موافقة الأمانة والجهات المعنية، وأن يتم الالتزام بدليل التشغيل والصيانة لدورات المياه العامة المنظم لتلك الأنشطة وما يتم تحديثه مستقبلاً.
- يحق للمستثمر وضع لوحات دعائية داخل المواقف، على أن يتم أخذ موافقة الأمانة والجهات المعنية، وأن يلتزم باشتراطات اللوحات الدعائية والإعلانية المنظمة لهذا النشاط وما يتم تحديثه مستقبلاً.
- يحق للمستثمر الاستفادة من وضع مكائن الخدمة الذاتية التي تستخدم في تقديم كافة الخدمات الممكنة باستثناء الغاز السائل، على أن يتم أخذ موافقة الأمانة والجهات المعنية، مع الالتزام واتباع اشتراطات مكائن الخدمة الذاتية وما يتم تحديثه مستقبلاً.

القسم الثامن: الاشتراطات الفنية

١- المشروع:

- **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.
- **مواقف السيارات السطحية:**
هذا النوع من المواقف كثيرة الاستخدام في العديد من المنشآت الكبيرة والمتعددة الاستخدام مثل المجمعات التجارية والصحية مثل المستشفيات بالإضافة إلى العمائر السكنية والمكتبية وغيرها، ويتم اختيار زاوية ميلان موقف السيارات بحيث تعطي أكبر عدد ممكن من المواقف وبما يتلاءم مع طبيعة موقع المساحة وأبعادها وتكون المواقف المائلة على الرصيف بزوايا مقدارها 90,60,45,30 درجة.
- **الاعتبارات التصميمية للمواقف السطحية:**
يتم الالتزام بأبعاد المواقف حسب زاوية ميلانها المشار إليها في فصل المعايير التصميمية لمواقف السيارات.
- **المداخل والمخارج للمواقف السطحية:**
 - يتم مراعاة اختيار مواقع مداخل ومخارج ساحات المواقف السطحية بحيث لا تتعارض مع حركة المرور على الطريق الخارجي.
 - يتم مراعاة مواقع مداخل ومخارج ساحات المواقف السطحية بعيدًا عن مداخل طرق الخدمة من الطرق الرئيسية، وبعيدا عن مخارج طرق الخدمة إلى الطرق الرئيسية.
 - يكون الحد الأدنى لبعد مدخل أو مخرج ساحة المواقف السطحية عن تقاطعات الطرق المحكومة بإشارة ضوئية هو 9 م.
 - الحد الأدنى لعرض مدخل أو مخرج ساحات المواقف هو 3.5 م إذا كان السير باتجاه واحد ولم إذا كان باتجاهين.
 - يسمح الفصل بين المدخل والمخرج بجزيرة بعرض 0.5 م إذا كانت فتحة الدخول والخروج مشتركة.
 - يسمح باستخدام مدخل المواقف كمخرج إذا كان عدد المواقف أقل من 25 موقف ولا يقل عرض مساره عن 4 م.
- **ممرات الخدمة الداخلية للمواقف السطحية:**
 - الحد الأدنى لعرض أي ممر لحركة مرور باتجاه واحد هو 3.5 م
 - لحد الأدنى لعرض أي ممر لحركة مرور باتجاهين هو 7 م.



يوضح جدول رقم (1) ادناه الحد الأدنى لعرض إبعاد الموقف وممرات الحركة حسب زاوية الميلان على الرصيف واتجاه السير.

نوع الموقف	أبعاد موقف السيارة الواحدة	الحد الأدنى لممر يخدم اتجاه واحد أو جانبيين	الحد الأدنى لممر يخدم اتجاهين
مواقف متوازية	2.5x 6,5	4	7
مواقف مائلة	5.5 x 2.8	5	30
			45
			60
مواقف عمودية	5.5 x 2.8	50.7	7.50

- منحنيات الممرات للمواقف السطحية:

- لضمان امان انعطاف السيارات داخل ساحات المواقف السطحية وفي الدخول والخروج منه لابد من توفير الحد الأدنى النصف قطر منحنى الدوران كما يلي:
- إذا كان السير باتجاه واحد
 - كون الحد الأدنى لعرض المنحنى 3.5 م
 - يكون الحد الأدنى لنصف القطر الداخلي 2.6 م
 - يكون الحد الأدنى لنصف القطر الخارجي 6.1 م

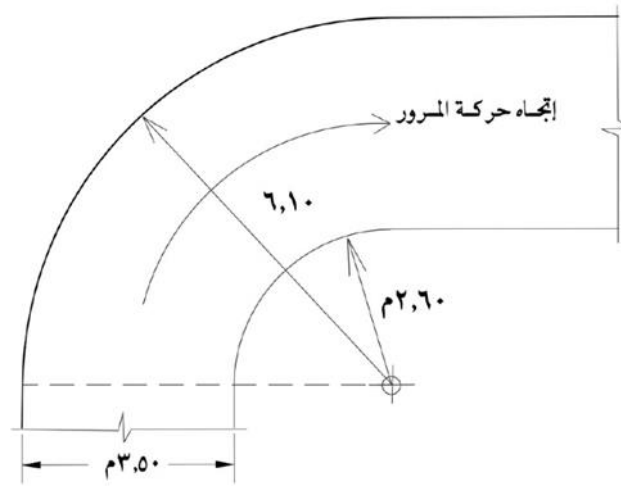
- إذا كان السير باتجاهين:

- عندما يكون السير باتجاهين يلزم الفصل بين حركة المرور على المنحنى بحيث لا يزيد عرض الفاصل عن 1 م. ويفضل عمل الفاصل باستخدام العلامات الأرضية (الدهانات) ويكون الحد الأدنى لنصف قطر منحنى الدوران كما يلي:
- يكون الحد الأدنى لعرض المنحنى 8 م
 - يكون الحد الأدنى لنصف القطر الداخلي 2.6 م
 - يكون الحد الأدنى لنصف القطر الخارجي 10.6 م

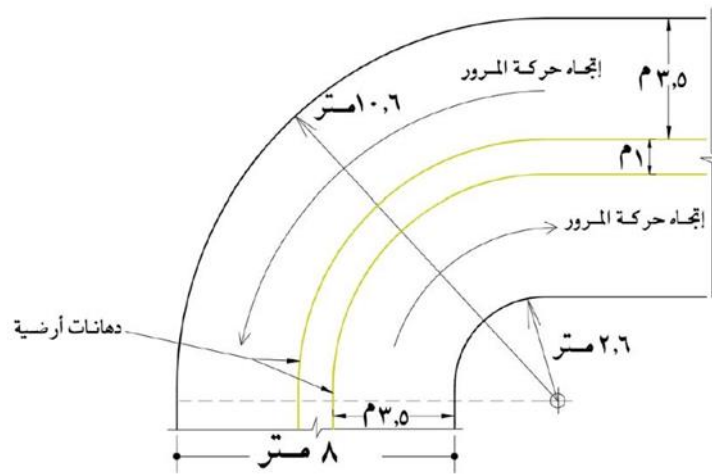
ويوضح جدول رقم (2) الحد الأدنى لمنحنيات الدوران في المواقف السطحية حسب حركة السير ويوضح الشكل (4) الحد الأدنى للمنحنى للسير باتجاه واحد ويوضح الشكل (5) الحد الأدنى للمنحنى للسير باتجاهين.

حركة السير	الحد الأدنى لعرض المنحنى	الحد الأدنى لنصف القطر الداخلي	نصف القطر الخارجي
منحنى او اتجاه واحد	3,50 م	2,60 م	6,10 م
منحنى او اتجاهين	8,00 م	2,60 م	10,60 م

الحد الأدنى للمنحنى للسير باتجاه واحد في المواقف السطحية



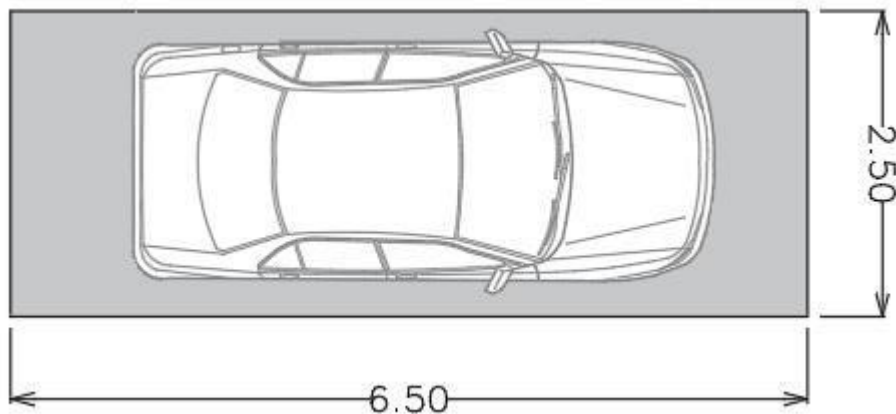
الحد الأدنى للمنحنى للسير باتجاهين في المواقف السطحية



٢- المعايير التصميمية لمواقف السيارات:

- المواقف الطولية:

الموقف الطولي الموازي هو من أكثر الأنواع استخداما في المناطق الحضرية ويكون عرض الموقف 2.5 م أما بالنسبة لطول الموقف فهو 6.5 م، كما هو موضح في الشكل التالي:

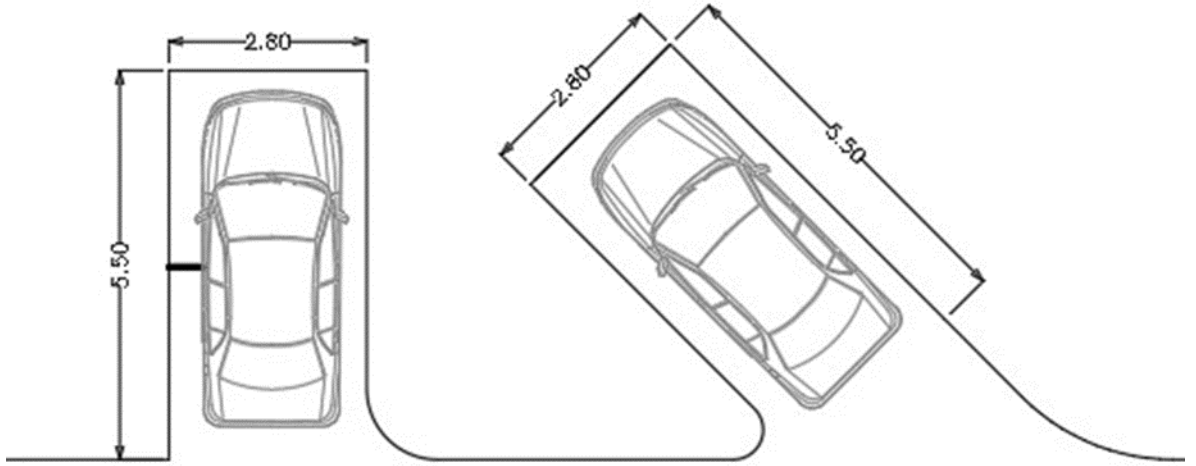


- الاعتبارات التصميمية للمواقف الطولية:

- يتم تحديد المواقف الطولية باستخدام خطوط من الدهانات متصلة بعرض (10 سم). أو عن طريق تحديدها بنفس مواد الأرضيات.
- في حالة استخدام جزء من الطريق كمواقف سيارات يكون الحد الأدنى لعرض الموقف 2.5 م مع تحديد الموقف باستخدام الدهانات في حالة أن يكون الطريق غير مقسم بجزيرة وسطية.
- استكمالاً للفقرة أعلاه في حالة الطريق مقسم بجزيرة وسطية يجب توفير مسارين للحركة في الاتجاه الواحد كحد أدنى إضافة إلى عرض الموقف الطولي.

- المواقف المائلة أو العمودية:

- وهو النوع الآخر لمواقف السيارات ويمتاز هذا النوع بتوفيره لعدد أكبر من مواقف السيارات بالمقارنة مع المواقف الطولية، كما يتطلب هذا النوع من المواقف عرضاً إضافياً بسبب الاختلافات الواضحة في طول السيارات وبسبب محدودية مسافة الرؤية للسيارات عند مناورة الخروج من المواقف، وعادة تستخدم زوايا ميل 30 درجة أو 45 درجة أو 60 درجة أو 90 درجة على اتجاه حركة المرور للمواقف، ويكون عرض الموقف المائل أو العمودي 2.8 م، أما طوله فيكون 5.5 م، كما هو موضح في الشكل التالي:



- الاعتبارات التصميمية للمواقف المائلة والعمودية:

- تكون جميع أبعاد المواقف المائلة بمختلف درجاتها والعمودية (90 درجة) بعرض 2.8 م وطول 5.5 م.
- يتم تحديد المواقف الطولية باستخدام خطوط من الدهانات متصلة بعرض (اسم)، أو عن طريق تحديدها بنفس مواد الأرضيات.
- يسمح بتحديد مكان توقف عجلة السيارة باستخدام مصد خرساني أو أي مادة أخرى.
- مكتب خدمة المواقف:
- يوفر المستثمر مكتب لخدمة المواقف بموقع يشرف على حركة الدخول والخروج؛ يكون مسئولا عن ملاحظة السيارات بالمواقف ومراقبة الدخول والخروج، بالإضافة إلى الإشراف على صيانة المواقف وتوفير المتطلبات الضرورية لتشغيله على أفضل وجه.
- تخصيص مواقف لذوي الاحتياجات الخاصة:
- تكون أبعاد المواقف المخصصة للأشخاص ذوي الإعاقة وكبار السن وفق ما ورد بالدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل بما لا يتعارض مع كود البناء السعودي.

٣- الاشتراطات الأمنية:

- يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/34) وتاريخ 1444/03/07هـ وجميع القرارات والتعاميم ذات الصلة.
- تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشئون المالية والإدارية بوزارة الشئون البلدية والقروية رقم (538) وتاريخ 1434/01/07هـ.
- 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 المدنية.
- يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.
- يجب تركيب أجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول.

٤- اللافتات الإرشادية والعلامات الأرضية:

- تزود المواقف بلافتات وعلامات أرضية الإرشاد السائق إلى المواقف والمخارج والمصاعد وأماكن عبور المشاة، كما تساعده على فهم حركة واتجاهات السير.
- **اللافتات الإرشادية**
 - يجب توفير ما يلي:
 - لافتات إرشادية لمسارات حركة السيارات داخل الموقف، وتعلق هذه الاعلانات في أماكن ظاهرة بحيث لا تعيق حركة مرور السيارات أو الأشخاص.
 - يتم استخدام الخط العربي المبسط والحجم يجب أن يكون مناسباً وواضحاً حسب مسافة الرؤية. أن تتباين اللافتة مع لون الحائط، ويجب أن تتباين الحروف أو الأرقام مع خلفيتها أي حروف بيضاء على خلفية زرقاء داكنة أو العكس).
 - أن يكون كل رمز مرسوم مصحوباً بكلمة تدل عليه توضع أسفله مباشرة.
 - لافتات ضوئية على المداخل في المواقف العامة لتوضح توافر المواقف من عدمها في المباني المخصصة لمواقف السيارات
 - لافتات إرشادية للتمييز بين الأقسام والأدوار المختلفة داخل المواقف ويمكن الاستعانة بعلامات ملونة وأرقام وحروف على الأعمدة والجدران لتأكيد هذا التمييز.
 - لافتات مضيئة لمخارج الأفراد للإرشاد في الظروف الطارئة كحالة الدلاع حريق.
 - لافتات إرشادية للأفراد توضح أماكن المصاعد والسلالم وغيرها.
- **العلامات الأرضية:**
 - يتم استخدام العلامات الأرضية الإرشاد السائق لاتجاه حركة السير ضمن دور المواقف، كما تستخدم العلامات الأرضية لتحديد حدود المواقف.

٥- الاشتراطات الكهربائية:

- تطبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف للمباني والمنشآت المحددة ضمن نطاق هذا الإصدار.
- الالتزام بتطبيق متطلبات الفصل رقم (718) من كود البناء السعودي (SBC-401) 2018 الخاص بمواقف السيارات المغلقة Enclosed Car Parks، والالتزام بتطبيق متطلبات البند رقم (9-55) من كود البناء السعودي (SBC-401) 2018 بخصوص تركيبات ووحدات الإنارة على أن تكون وحدات الإنارة بدرجة حماية 12 ضد الغبار والمياه مناسبة لظروف التشغيل طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي.
- تطبيق متطلبات الفصل رقم (714) من كود البناء السعودي (SBC-401) 2018 بخصوص تركيبات الإثارة الخارجية.

- تطبيق الآتي فيما يخص الشبكات الأرضية:
 - الفقرات رقم (10-28-52) و (2,8,52) من كود البناء السعودي (SBC-401) 2018 بخصوص متطلبات دفن الكابلات والمواسير الأرضية، مع الالتزام بتحديد وحماية المرافق تحت الأرض عند التنفيذ.
 - الحد الأدنى من عمق الدفن للكابلات الأرضية المنصوص عليه في الفقرة رقم (2,7,52-1-708) من كود البناء السعودي (SBC-401) 2018 وذلك في أماكن مرور السيارات أو في الأماكن التي يحتمل فيها تثبيت المراسي الأرضية أو أوتاد الخيام أو ما شابهها.
- يوجد تعارض في مسارات الكهرباء في الجزء الجنوبي الشرقي من موقع الاستثمار لا تؤثر على التمديدات.

٦- الاشتراطات الميكانيكية ومكافحة الحريق:

- تطبق أحكام هذه الاشتراطات على تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الانظمة والجهزة الميكانيكية والتركيبات الخاصة بمكافحة الحريق بناء على ما ورد بالدليل الخاص بتصميم المواقع المعتمد بالقرار الوزاري الصادر برقم (4400426840) بتاريخ 1445/02/05 هـ وما يصدر من بعده من تعديلات مستقبلية.

٧- اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

- يجب على المستثمر إلزام مشغلي المشروع بالالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

٨- تصميم ووضع التعليمات واللوحات الإرشادية:

- يلتزم المتعاقد بوضع جميع التعليمات واللوحات الإرشادية الخاصة بالمواقف في جميع نطاق المشروع الجغرافي، وذلك لتسهيل الوصول إليها واستخدامها (وعلى سبيل المثال: توضيح المواقف الخاضعة للرسوم، توضيح مواقف ذوي الاحتياجات الخاصة، توضيح مواقع وآلية استخدام خدمة صف السيارات)
- يلتزم المتعاقد بتقديم خطة للأمانة بجميع مواقع اللوحات الإرشادية وأشكالها وأحجامها على أن توافق الأمانة على ذلك قبل تركيبها
- يلتزم المتعاقد بالتأكد الدوري من سلامة اللوحات وخلوها من أي مظهر تشوه بصري

٩- تهيئة مواقف ذوي الاحتياجات الخاصة:

- يلتزم المتعاقد بتوفير مواقف ذوي الاحتياجات الخاصة على أن يكون إجمالي عدد مواقف ذوي الاحتياجات يمثل 5% من إجمالي المواقف.
- يلتزم المتعاقد بضمان استخدام هذه المواقف من قبل مستحقيها وعدم إتاحتها لغيرهم.
- أن يلتزم المتعاقد بتصميم مواقف ذوي الاحتياجات بوضع منحدر، وتوفير مساحة أمام الموقف للسيارة المتحرك لتسهيل النزول والصعود من وإلى السيارة.
- يلتزم المتعاقد باتباع الأنظمة في القرار الوزاري (4100128804) بتاريخ 1441/04/11 هـ من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان فيما يخص أنظمة مواقف ذوي الاحتياجات الخاصة وما يستجد عليه من تعديلات.

١٠- أعمال الرقابة الإلكترونية:

- في حال قيام الامانة بإنشاء نظام رقابة الكتروني عن بعد وغرفة تحكم Scada فيتوجب على المستثمر ربط المرفق بالكامل على النظام للرقابة الإلكترونية دون أي تكاليف على الامانة.
- على المستثمر التعاون الكامل في توفير كافة المتطلبات التقنية والفنية والوصول إلى أنظمة التحكم الخاصة بالمنشأة.

نموذج تقديم عطاء للفرصة رقم (01-25-003001-78001) الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة مواقف متعددة الأدوار تحت سطح الأرض على طريق الهجرة – مرفق رقم (1)

سعادة رئيس لجنة فتح المظاريف

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

إشارة إلى الفرصة الاستثمارية الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة مواقف متعددة الأدوار تحت سطح الأرض على طريق الهجرة، المطروحة بموقع فرص والمعلن عنها في الصحف بتاريخ 1447/04/08هـ، 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 الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

أولاً: تحديد نسبة مشاركة الأمانة

البند	نسبة المستثمر	نسبة الأمانة
النسبة الممنوحة للأمانة من إجمالي إيرادات المشروع		

ثانياً: الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة

رقماً	كتابة

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

الشركة/المؤسسة	
السجل التجاري	
صادر من	بتاريخ
هاتف	جوال (1)
فاكس	جوال (2)
ص.ب.	الرمز البريدي
العنوان	
البريد الإلكتروني	

الاسم: التوقيع:

مرفق رقم (2) : إقرار من المستثمر:

يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) في 1441/06/29 هـ، وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22 هـ.
- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

التوقيع

مرفق رقم (3) : نموذج إقرار بيانات مقدم العطاء:**بيانات المستثمر**

اسم المستثمر	نوع المستثمر				السجل التجاري	الرقم الموحد	رقم الهوية
	فرد	مؤسسة	شركة	جمعية			

بيانات التواصل

رقم الجوال المسجل في "أبشر"	رقم الهاتف	البريد الإلكتروني

العنوان الوطني

العنوان المختصر	رقم المبنى	اسم الشارع	اسم الحي	المدينة	الرمز البريدي	الرقم الفرعي

تعهد بصحة البيانات

أقر أنا الموقع أدناه بصحة جميع البيانات الواردة أعلاه وأنها مطابقة للحقيقة ومتوافقة مع البيانات الرسمية، وأن أي إخطار أو تبليغ يتم عبر هذه البيانات يعتبر صحيحاً ومنتجاً لآثاره النظامية، ولا يحق لي الاعتراض أو الاحتجاج لاحقاً بعدم وصول التبليغات أو الإشعارات على هذه العناوين، كما أتعهد بإخطار وكالة الاستثمار بأمانة منطقة المدينة المنورة بأي تحديث أو تعديل أو تغيير في البيانات الواردة أعلاه خلال (7) سبعة أيام من تاريخ التعديل أو التغيير، وفي حالة إخلالي بذلك فيعد الإبلاغ على العناوين الواردة صحيحاً ومنتجاً لآثاره النظامية

بيانات المقر بما فيه

الاسم	الاسم	الاسم



يمكنكم مسح رمز QR التالي للوصول إلى جميع المرفقات:



أمانة منطقة
المدينة المنورة
Madinah Regional Municipality