



كراستة شروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة مواقف متعددة الأدوار تحت سطح الأرض

على طريق الهجرة



لماذا استثمر في منطقة المدينة المنورة؟

البعد الديني والتاريخي

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

البعد السياسي

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

ثاني المدن
ال سعودية في
متوسط الهجرة
للسكن والعمل

10 أيام
ارتفاع متوسط
إقامة الزائر
لعام 2023

18+ مليون
زائر
خلال 2024

7 عالمياً
في مؤشر
الأداء السياحي

النهاية الحضارية

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

المركز 7 عربياً

المركز 74 عالمياً

مستقبل مشرق



تراث المدينة
AL MADINAH HERITAGE



شركة داون تاون
ال سعودية
Saudi
Downtown Company

روك المدينة القابضة
Rua Al Madinah Holding



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

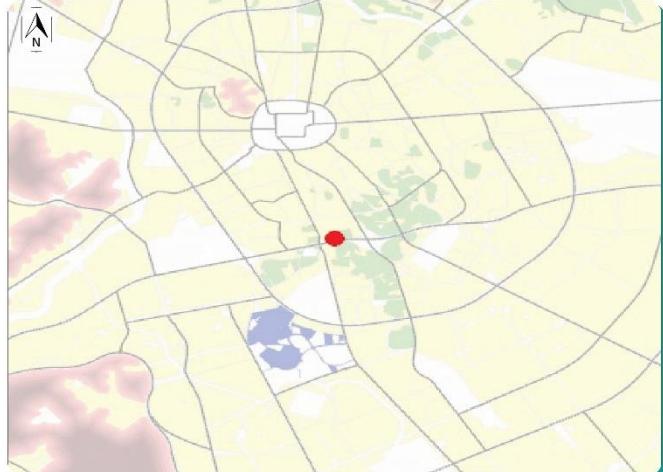
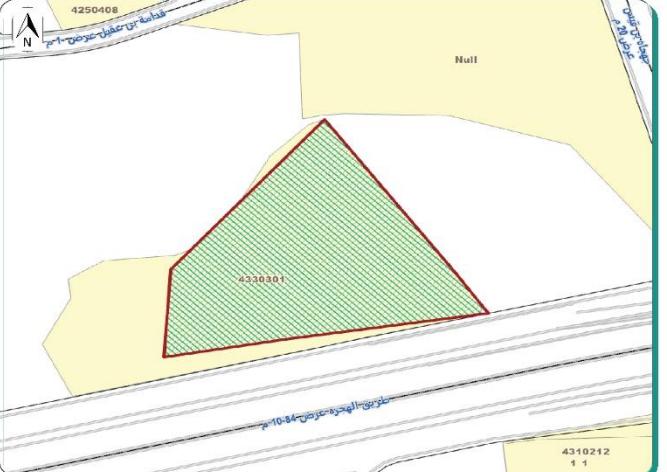
المعلومات الجغرافية

الحي:	حي الجمعة	المدينة:	المدينة المنورة
الشارع:	طريق الهجرة	المساحة:	8,498.54 م ²

المعلومات التعاقدية

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

بطاقة المشروع:

بطاقة وصف مشروع					أمانة منطقة المدينة المنورة Madinah Regional Municipality
موقع على طريق الهجرة مقابل مسجد قباء ويجوار مستشفى الحياة الوطنية					
رابط الوصول للموقع	المدينة المنورة	اسم المدينة	8498.54	المساحة	
	0	رقم القطعة	0	رقم المخطط	
بلدية قباء	اسم البلدية	حي الجمعة	تجاري	الاستخدام المعتمد	
Date : 2025-09-29 Time : 28:02:46	طويل الاجل	نوع التأجير	مواقف	النشاط المقترن	
					
					
 فرص TAFAD Gate to Municipal Investments	مقاييس الرسم 1:2000		Coordinate system : Projection: Universal Transverse Mercator (UTM) Datum: WGS 1984 Zone : 37N		
رابط الوصول للموقع	الإحداثي الصادي		الإحداثي السيني		
	امسح رمز أو اضغط هنا للوصول للموقع		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

١- 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، والالتزامات المستمرة، 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 يتواافق مع الاشتراطات البلدية وفق حدوده المعتمدة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطايه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة 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- تعریفات:

المشروع	المشروع المراد تشغيله وصيانته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع 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 تزاول 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 تنفيذًا لها
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني 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	تحدده الأمانة
موعد الإخطار بالترسية	تحدده 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 تقديمها ضمن مستندات العطاء، وتحسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار
موعد سداد أجراة - 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 الكراهة التقدم في هذه المنافسة، ويحق للأمانة استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادر من جهة قضائية، لمدة (ستين) 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 المكاسب 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 ترجمة معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو اللتباس 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:

- يقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الإلكترونية.
- 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 ظرفين منفصلين (العرض الفني) والعرض (المالي) ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه وبريميه الإلكتروني مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراهة، 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 الضرورية، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.

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

٧- كتابة الأسعار:

- يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:
- أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات.
 - تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابه (حروف) بالريال السعودي وفي حال الاختلاف يؤخذ بالسعر المدون كتابةً.
 - لا يجوز لل المستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوفيق عليه.

٨- مدة سريان العطاء:

- مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، يجوز للأمانة تمديد مدة سريان العروض لمدة (٩٠) يوماً أخرى، وعلى من يرغب من المتنافسين بالاستثمار في المنافسة تمديد مدة سريان ضمانه الابتدائي. ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، حتى نهاية مدة سريان العطاء.

٩- الضمان البنكي:

- يجب أن يقدم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) 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 (٩٠) 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 (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس لل المستثمر 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 ٥ خمسة أيام عمل على العنوان التالي: (المدينة المنورة، وكالة الاستثمار، مالك ابن عمير ٦٠٩٧ ، حي المبعوث ٣٥٥٨ ، الرمز البريدي ٤٢٣٦٧)

١٠- موعد الإفراج عن الضمان:

- يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد تسديد أجراً 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 موعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة.

١٢-مستندات العطاء:

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

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

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 عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة وكافية ونافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على أوضاعه السائدة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

القسم الرابع: ما يحق للأمانة للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١- إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

- يجوز للأمانة إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعدأخذ 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 تقديمها، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمها.

٥- حضور جلسة فتح المظاريف:

- يحق للمستثمر أو مندوبيه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون المندوب مصدوباً 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.
- يبلغ 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 لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء.
- يتم إخبار من رست عليه المنافسة لاستكمال إجراءات التوقيع العقد وتسليم الموقع، وإذا لم يستكمل الإجراءات خلال ثلاثة أيام من تاريخ الترسية، يرسل له إخبار نهائياً، 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 اقتربت 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- تسلیم الموقّع:

- يتم تسلیم الموقّع للمستثمر بموجب محضر تسلیم موقّع إلكتروني من الطرفين عبر منصة فرق، 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 الموقّع في التاريخ المحدد وفي حال تأخر المستثمر عن استلام الموقّع يتم تسلیمه عبر منصة فرق بدون حضوره، وتحسب 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، ويتتحمل 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 والترخيص:

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

٣- تنفيذ الأعمال:

- يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء الأعمال الإنسانية والدراسات البيئية المختصة إلى من لديه خبرة و سابقة 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 ألتزم 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)، وللاطلاع 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 للرفوعات المساحية المعتمدة من الأمانة.

- يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذ مخالفات الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

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

- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من الأعمال الإنسانية بإشعار الأمانة، لتقديم الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

- يكون للأمانة الحق الكامل في التفتيش على المواقف 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 ومتعددة تكون لزمة 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 تقييم الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتمأخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط، شريطة أن تكون موافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادرة بالتميم الوزاري رقم (4300101224) وتاريخ 22/02/1443هـ.

٧- التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

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

٨- متطلبات السلامة والأمن:

- يلتزم المستثمر بتطبيق المتطلبات التالية لضمان سلامة المستخدمين والمنشآت بما يلي:
 - اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الالزامية 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 بتسيير 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 مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالماركة أو المركبات، سواءً كان ذلك راجعاً لخطأ في إنشاء المشروع أو نتيجة عدم التزامه باشتراطات 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 20/12/1405هـ 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 الالزامية للامتثال لهذه الأنظمة والقواعد.
 - يجب على المستثمر الالتزام دليلاً تصميم موافق السيارات الصادر بقرار وزير من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم صادر 05/02/1445هـ وما يستجد عليه من تعديلات.
 - التعاقد مع شركات معتمدة متخصصة بتطبيق ومتابعة وتشغيل وسائل السلامة وأخذ موافقة الجهة المشرفة للأمانة 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 يتجاوز 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 يعوض 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 تقديم الورثة خلال (90) تسعون يوماً من وفاته بطلب خططي للأمانة للاستمرا بتنفيذ العقد.
 - إذا أفلس أو طلب إشهار إفلاسه أو ثبت إعساره.
 - إذا كان مؤسسة أو شركة طلب حلها أو تصفيتها.

٠- تسليم الموقع والمنشآت المقاومة عليه بعد انتهاء مدة العقد:

- قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، 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 المقاومة 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 انتهاءه ولم يقم 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 بـإخلاء الموقع وتسليميه للأمانة بموجب محضر سمي خلال مدة أقصاها (15) خمسة عشر يوماً وفي حال إخلاله بذلك وقيام الأمانة باستلام الموقع جبراً يعتبر ذلك إقرار من المستثمر بتحمله أجراً استغلال الموقع من تاريخ الإنتهاء أو الفسخ وحتى تاريخ استلام الأمانة للموقع مع تحمله كافة التكاليف والمسؤولية عن الأضرار الناشئة عن تأخره في إخلاء وتسليم الموقع.
- يلتزم المستثمر بـإجراء جميع أعمال الصيانة اللاحمة للموافق لضمان جاهزيتها وصلاحيتها للاستخدام قبل التسليم، كما يتعين عليه تقديم شهادة معتمدة بصلاحية للموافق في حال تضمن محضر الاستلام ملاحظات تستوجب من المستثمر القيام بأي إصلاحات أو ترميمات في الموقع الاستثماري فيلزم من المستثمر الوفاء بها كاملاً خلال مدة تحددها الأمانة، علماً بأن أي مدة إضافية خارج مدة العقد سوف تعطى للمستثمر لعمل إصلاحات أو ترميم لا تعفيه من دفع أجراً 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 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 1443/03/12هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم (4400905854/1) في 1444/11/26هـ 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 الإمكانيات الفنية والتقنية لتقديم عمل صحيح، ونظراً لأهمية تنفيذ تلك الأعمال بشكل صحيح فإن أي تقصير من المستثمر ينبع 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-أدكام 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 عطائه (كقيمة كراسة الشروط والمواصفات، أو رسوم إصدار الضمان البنكي، أو غيرها) في حالة عدم قبوله.
- في الحالات الخارجة عن تصرف 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 1441/06/29هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22هـ وما يطرأ عليهم من تعديلات مستقبلية.
- الدليل الخاص بتصنيم موافق السيارات الصادر بالقرار الوزاري رقم (4400426840) بتاريخ 1445/02/05هـ وما يطرأ عليه من تعديلات مستقبلية.
- اشتراطات موافق السيارات المدفوعة والصادرة بالقرار الوزاري رقم (4400652015/1) بتاريخ 1445/05/01هـ وما يطرأ عليها من تعديلات مستقبلية.
- لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 1443/03/12هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم (4400905854/1) في 1444/11/26هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية.
- يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفوائير 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.
- يتلزم المستثمر بإنتهاء كافة الرسومات والمخططات وال تصاميم 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:

- خطة مفصلة بعمليات التشغيل ومرافقه والاليات المستخدمة وجدول Time Sheet لموعيد العمل.
- تحديد نسبة الاسترداد عن طريق دراسة فنية لتحديد تلك النسبة.
- خطة الطوارئ في حال حدوث أي اعطال ميكانيكية أو اضرار بيئية وطرق المعالجة المقترنة.
- خطة الصيانة الدورية المتبعه وتوفير قطع الغيار من الوكيل وتوفير مخزون للقطع الاستهلاكية.
- خطة تخفيف الآثار البيئية الناتجة (إن وجدت).
- خطة الارشاد ومتابعه الدائم للخطة التشغيلية.

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

- جميع الرخص بأنواعها (التصميمية والتنفيذية والتشغيلية) لا يتم إصدارها والموافقة عليها إلا بعد أن يتم مراجعتها من قبل فريق مشروع توسيع مسجد قباء بهيئة تطوير منطقة المدينة المنورة وإعطاء الموافقة عليها.
- يتلزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع محل المنافسة قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة.
- الدراسة التحليلية للحركة المرورية:
- يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة التأثيرات المروية 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 بالموقع المحددة يتمأخذ موافقة الأمانة أولاً والجهات ذات العلاقة، ويعاد تقييم قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتمأخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

٦- الاشتراطات الخاصة بموافق الانتظار ومنطقة التحميل والتنزيل:

- تكون أبعاد موافق الانتظار الطويل الموازي للطريق هي (2.5م) عرض و (6.5 م) طول.
- أبعاد موافق الانتظار المائلة هي (3 م) عرض و (6 م) طول.
- عند استخدام موافق الانتظار المائلة لابد من توفير مسرب خاص للمناورة للحد من تأثير مناورات الخروج والدخول إلى موافق الانتظار على حركة السري على الطريق.
- مستوى منطقة التحميل والتنزيل هو المستوى الأرضي للقطعة الاستثمارية.
- منسوب التشطيب يوافق منسوب الموقع العام لتوسيعة قياء ويجب التنسيق مع إدارة المشروع بهيئة تطوير منطقة المدينة المنورة على أن يراعي معايير التشطيب الصحيحة للموقع.
- تصميم المواقف وفقاً لدليل موافق السيارات الصادر من وزارة البلديات والإسكان ليشمل أرصفة ومحاور المشاة وعناصر الوصول الشامل وأعمال التشجير الالزامية ل توفير 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 مبني المواقف، ومنطقتي انتظار مطللة للزوار على جانبي موافق التحميل والتنزيل على المستوى الأرضي.
- استخدام مستوى إضاءة يواافق إضاءة الموقع العام للتأكد على التواصل والربط البصري مع المسجد.
- توظيف مفاهيم تصميمية ذات طابع تراثي مدني خاص بمنطقة بلدان (مزارع) قياء لعناصر تأثير الموقع وعناصر الإضاءة.
- عمل طريق (شارع) لتوفير مداخل ومخارج المواقف التحت أرضية ومنطقة التحميل والتنزيل وكذلك لمبني الهلال الأحمر شمال موافق 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 استخداماً استثمارياً.
- استخدام الشكل الأمثال (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 مسؤولاً عن ملاحظة السيارات بالمواقف ومراقبة الدخول والخروج، بالإضافة إلى إشراف على صيانة المواقف وتوفير المتطلبات الضرورية لتشغيله على أفضل وجه.

٩- التزامات عامة:

- يلتزم المستثمر بما يلي:
- تحدث 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 سواءً 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 التجاري 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 موقعة 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 وتبويتها وفهرستها ورقياً كانت أم رقمية.
- وضع لوحات (بتصاميم معتمدة من الأمانة) على العقار الاستثماري مبيناً عليها رقم المشروع، واسم المستثمر.
- تحصيل أجراً الوقوف للمواقف متعددة الأدوار بما لا يزيد عن (3) ثلاثة ريال للساعة، وفي حال طلب المستثمر زيادة الأجرا يتم أخذ موافقة الأمانة بعد الاطلاع على أسباب الطلب.
- على المستثمر الالتزام بعدم استغلال المواقف المخصصة لمركبات النقل العام والمرور والشرطة وحاويات 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 تجديده 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 تجديده 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 تجديده مستقبلاً.

القسم الثاني: الاشتراطات الفنية

١- المشروع:

كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملحقه، 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 والمتنوعة الاستخدام مثل المجمعات التجارية والصحية مثل المستشفيات بالإضافة إلى العمائر السكنية والمكتبية وغيرها، ويتم اختيار زاوية ميلان موقف السيارات بحيث تعطي أكبر عدد ممكّن من المواقف وبما يتلاءم مع طبيعة موقع المساحة وأبعادها وتكون المواقف المائلة على الرصيف بزوايا مقدارها 30, 45, 60, 90 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 بعيداً عن مداخل طرق الخدمة من الطرق الرئيسية، وبعيداً 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.

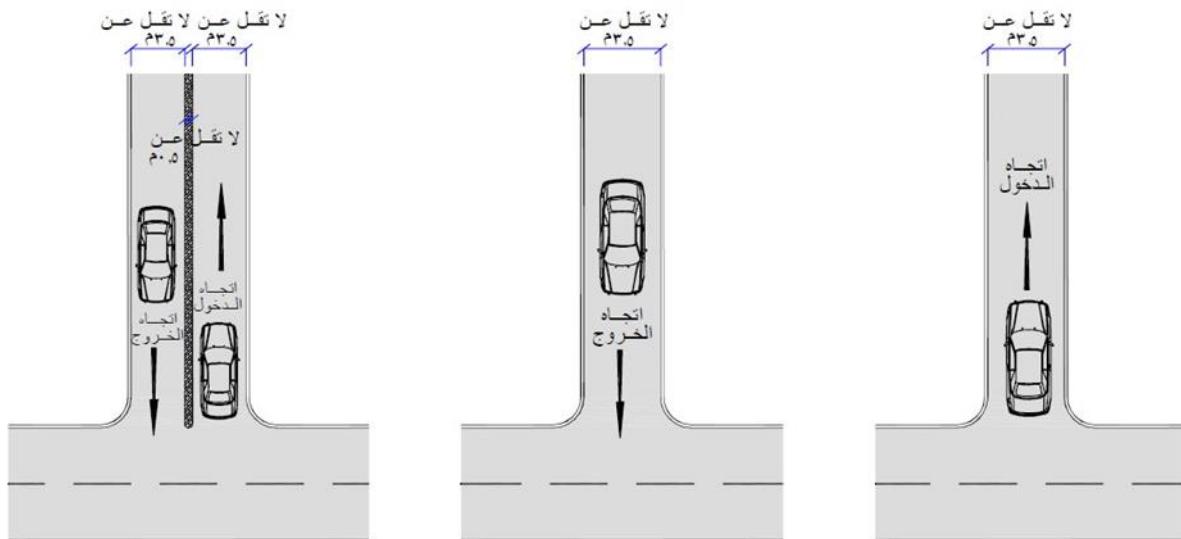
- يسمح الفصل بين المدخل والمخرج بجزء بعرض 0.5 م إذا كانت فتحة الدخول والخروج مشتركة.

- 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) ادنى الحد الأدنى لعرض ابعاد الموقف وممرات الحركة حسب زاوية الميلان على الرصيف واتجاه السير.

نوع الموقف	أبعاد موقف السيارة الواحدة	الحد الأدنى لممر يخدم اتجاهين واحد يخدم جانبًا واحد أو جانبين	الحد الأدنى لممر يخدم اتجاه واحد يخدم جانبًا واحد أو جانبين	الحد الأدنى لممر يخدم اتجاهين واحد أو جانبين
مواقف متوازية	2.5x 6,5	7	4	
مواقف مائلة	5.5 x 2.8	7.2	5	30
				45
				60
مواقف عمودية	5.5 x 2.8	7.50	50.7	

- 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 قطر الداخلي 2.6 م
- يكون الحد الأدنى لنصف قطر الخارجي 6.1 م

- إذا كان السير باتجاهين:

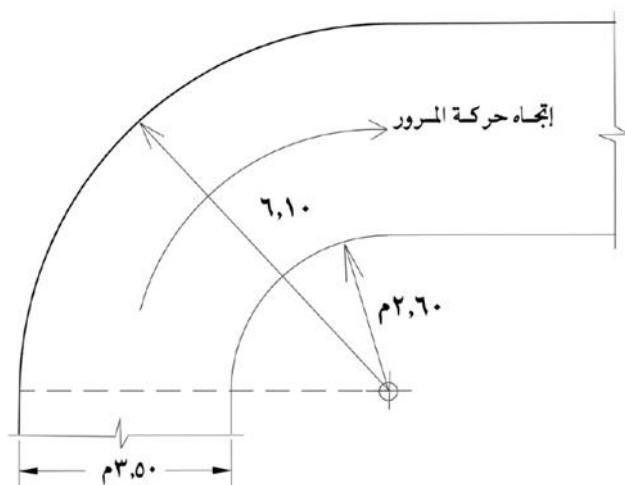
عندما يكون السير باتجاهين يلزم الفصل بين حركة المرور على المنحنى بحيث لا يزيد عرض الفاصل عن 1 م. ويفضل عمل الفاصل باستخدام العلامات الأرضية (الدهانات) ويكون الحد الأدنى لنصف قطر منحنى الدوران كما يلي:

- يكون الحد الأدنى لعرض المنحنى 8 م
- يكون الحد الأدنى لنصف قطر الداخلي 2.6 م
- يكون الحد الأدنى لنصف قطر الخارجي 10.6 م

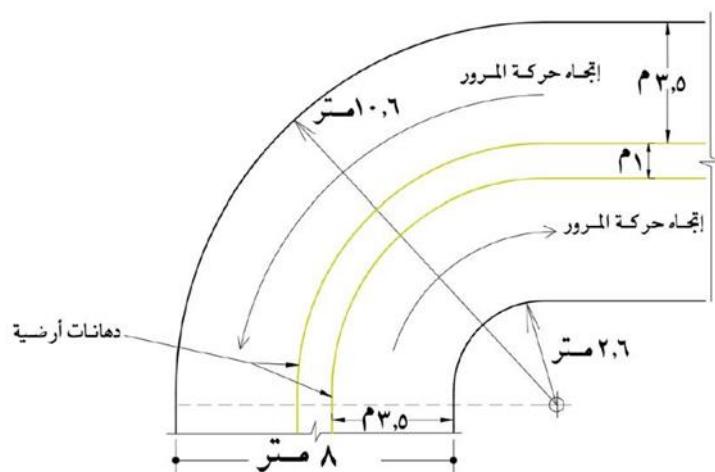
ويوضح جدول رقم (2) الحد الأدنى لمنحنيات الدوران في المواقف السطحية حسب حركة السير ويوضح الشكل (4) الحد الأدنى للمنحنى للسير باتجاه واحد ويوضح الشكل (5) الحد الأدنى للمنحنى للسير باتجاهين.

حركة السير	الحد الأدنى لعرض المنحنى	الحد الأدنى لنصف قطر 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



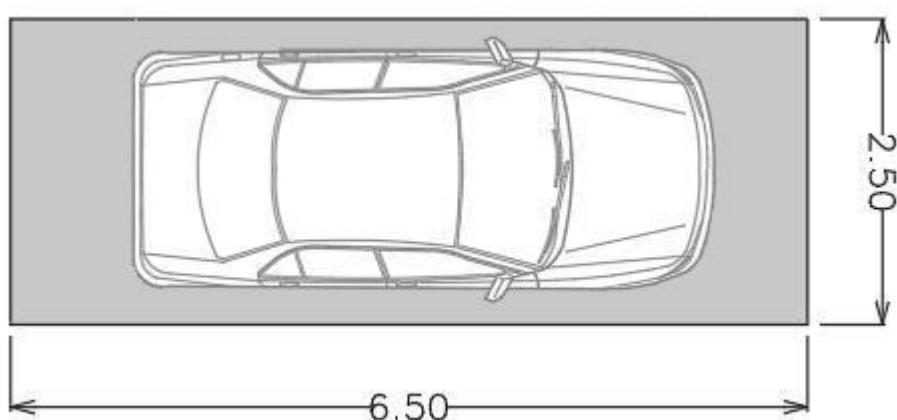
الحد الأدنى للمنحنى للسير باتجاهين في المواقف السطحية



٢- المعايير التصميمية لمواقف السيارات:

- الموقف الطولي:

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

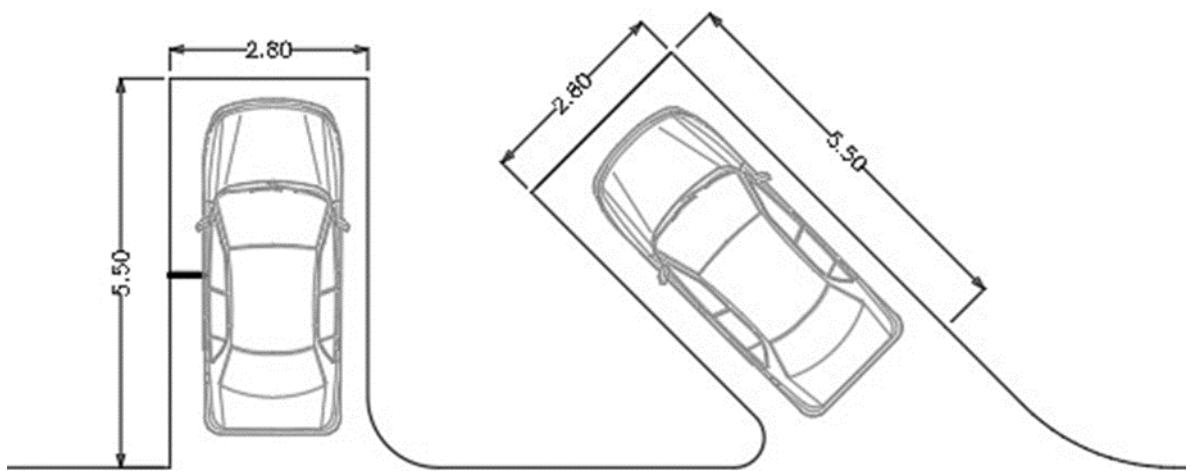


الاعتبارات التصميمية للمواقف الطولية:

- يتم تحديد المواقف الطولية باستخدام خطوط من الدهانات متصلة بعرض (10 سم). أو عن طريق تحديدتها 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 ويتميز هذا النوع بتوفره 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 (10 سم)، أو عن طريق تحديدها بنفس مواد الأرضيات.
- يسمح بتحديد مكان توقف عجلة السيارة باستخدام مصد خرساني أو أي مادة أخرى.
- مكتب خدمة المواقف:

يوفِر المسئِّلُ مكتب خدمة المواقف بموقِع يُشَرِّفُ عَلَى دَرَكَ الدُّخُولِ وَالْخُرُوجِ؛ يَكُونُ مَسْؤُلًا عَن مُلْحَظَةِ السَّيَارَاتِ بِالْمَوَاقِفِ وَمُراقبَةِ الدُّخُولِ وَالْخُرُوجِ، بِإِضَافَةِ إِلَى إِلْشَرَافِ عَلَى صِيَانَةِ الْمَوَاقِفِ وَتَوْفِيرِ الْمُتَطَلِّبَاتِ الضروريَّةِ لِتَشْغِيلِهِ عَلَى أَفْضَلِ وَجْهٍ.

- تخصيص موقف 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:

- يتلزم المستثمر بجميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي الكريم رقم (34) وتاريخ 1444/03/07هـ وجميع القرارات والتعاميم ذات الصلة.
- تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعليمات مدير عام الشئون المالية والإدارية بوزارة الشئون البلدية والقروية رقم (538) وتاريخ 1434/01/07هـ.
- يجب تركيب بابات دخول هيدروليكيه.
- يجب تركيب بابات خروج مزودة بامساط تغير 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 بابات الدخول.

٤- اللافتات الإرشادية والعلامات الأرضية:

تزود المواقف بلافتات وعلامات أرضية إرشاد السائق إلى المواقف والمخارج والمصاعد وأماكن عبور المشاة، كما تساعد على فهم حركة واتجاهات السير.

- اللافتات الإرشادية:

يجب توفير ما يلي:

- لافتات إرشادية لمسارات حركة السيارات داخل الموقف، وتعلق هذه اللافتات 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 تتبادر اللافتة مع لون الحائط، ويجب أن تتبادر الحروف أو الأرقام مع خلفيتها أي حروف بيضاء على خلفية زرقاء داكنة أو العكس).
- أن يكون كل رمز مرسوم مصحوباً بكلمة تدل عليه توضع أسلفه 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 الموقف ويمكن الاستعانة بعلامات ملونة وأرقام وحروف على الأعمدة والجدران لتأكيد هذا التمييز.
- لافتات مضيئة لمخارج الأفراد للإرشاد في الظروف الطارئة كحالة الدلاء 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 بمتطلبات السيارات المغلقة Enclosed Car Parks، والالتزام بتطبيق متطلبات البند رقم (55-9) 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 الإنارة الخارجية.

- تطبيق الآتي فيما يخص الشبكات الأرضية:
 - الفقرات رقم (52-10-28-52) و (52,8,2) من كود البناء السعودي (SBC-401) 2018 بخصوص متطلبات دفن الكابلات والمواسير الأرضية، مع الالتزام بتحديد وحماية المراافق تحت الأرض عند التنفيذ.
 - الحد الأدنى من عمق الدفن للكابلات الأرضية المنصوص عليه في الفقرة رقم (708-52-1,7,2) 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 الحرائق:

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

٧- اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:

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

٨- تصميم ووضع التعليمات واللوحات الإرشادية:

- يتلزم 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 موقع آلية استخدام خدمة صف السيارات)
- يتلزم المتعاقد بتقديم خطة للأمانة بجميع مواقع اللوحات الإرشادية وأشكالها وأحجامها على أن تتوافق الأمانة على ذلك قبل تركيبها
- يتلزم المتعاقد بالتأكد الدوري من سلامة اللوحات وخلوها من أي مظاهر تشوّه بصري

٩- تهيئة مواقف ذوي الاحتياجات الخاصة:

- يتلزم المتعاقد بتوفير مواقف ذوي الاحتياجات الخاصة على أن يكون إجمالي عدد مواقف ذوي الاحتياجات يمثل 5% من إجمالي المواقف.
- يتلزم المتعاقد بضمان استخدام هذه المواقف من قبل مستحقيها وعدم إتاحتها لغيرهم.
- أن يتلزم المتعاقد بتصميم مواقف ذوي الاحتياجات بوضع منحدر، وتوفير مساحة أمام الموقف للكرسي المتحرك لتسهيل النزول والصعود من إلى السيارة.
- يتلزم المتعاقد باتباع الأنظمة في القرار الوزاري (4100128804) بتاريخ 1441/04/11هـ 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 الأمانة بإنشاء نظام رقابة الكتروني عن بعد وغرفه تحكم Scada فيتوجب على المستثمر ربط المرفق بالكامل على النظام للرقابة الإلكترونية دون أي تكاليف على الأمانة.
- 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 شراوتنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته، واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معانقة العقار على، الطبيعة معانقة تامة نافية للحملة.

ننقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموضع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

النسبة الممنوحة للأمانة من إجمالي إيرادات المشروع	البند	نسبة المستثمر	نسبة الأمانة
ثانياً: الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة			

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

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

الدسم: التوقيع: الاسم:

مrfق رقم (2) : اقرار من المستثمر:

يقر المستثمر بما يلي:

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

التوقيع

مُرْفَق رُقم (٣) : نَمُوذِج إِقْرَار بِيَانَات مُقْدَم الْعَطَاءِ :

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

بيانات التواصل		
البريد الإلكتروني	رقم الهاتف	رقم الجوال المسجل في "أبشر"

العنوان الوطني						
الرقم الفرعي	الرمز البريدي	المدينة	اسم الحي	اسم الشارع	رقم المبني	العنوان المختصر

تعهُّد بِصَحةِ الْبَيَانَاتِ

أقر أنا الموقع أدناه بصحبة جميع البيانات الواردة أعلاه وأنها مطابقة للحقيقة ومتواقة مع البيانات الرسمية، وأن أي إخطار أو تبليغ يتم عبر هذه البيانات يعتبر صحيحاً ومنتجاً لتأثيره النظامية، ولا يحق لى الاعتراض أو الاحتجاج لاحقاً بعدم وصول التبليغات أو الإشعارات على هذه العناوين، كما أتعهُّد بإخطار وكالة الاستثمار بأمانة منطقة المدينة المنورة بأى تحدث 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 لتأثيره النظامية

بيانات المقر بما فيه

الاسم	الاسم	الاسم



يمكنكم مسح رمز QR التالي للوصول إلى جميع المرفقات:



أمانة منطقة
المدينة المنورة

Madinah Regional Municipality



920022940



INV@amana-md.gov.sa



0148217187

X@Amanalnv