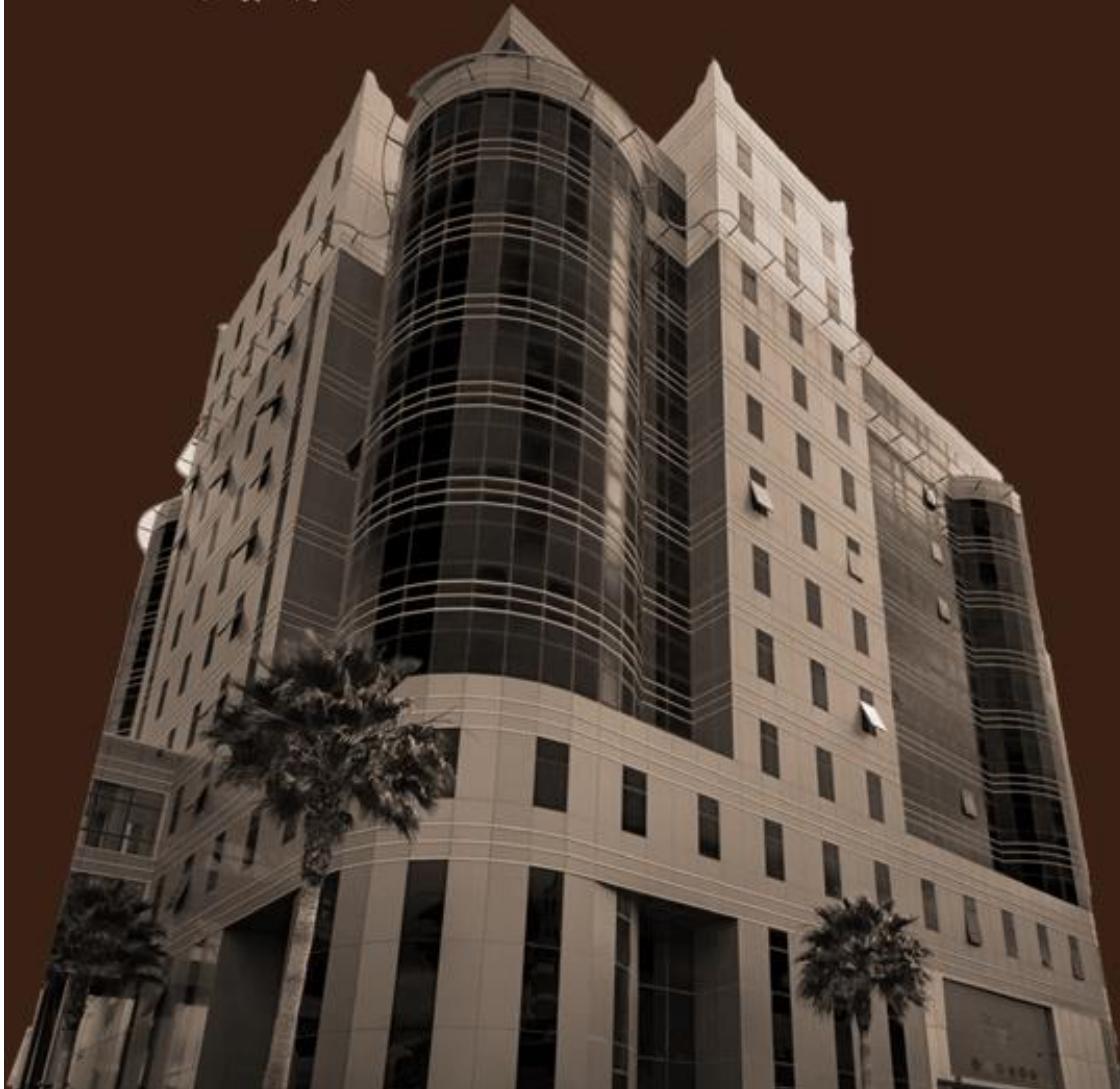




# كراسته شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة مطعم درايف ثرو - ابها طريق الطايف





## جدول محتويات

<b>أ- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.....٤</b>	أ-
<b>تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.....٥</b>	ب-
<b>الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى.....٦</b>	ج-
١. من يحق له دخول المزايدة:.....٢	
٢. لغة العطاء:.....٢	
٣. مكان تقديم العطاءات:.....٢	
٤. موعد تقديم العطاءات:.....٢	
٥. موعد فتح المظاريف:.....٢	
٦. تقديم العطاء:.....٢	
٧. كتابة الأسعار:.....٢	
٨. مدة سريان العطاء:.....٢	
٩. الضمان:.....٢	
١٠. موعد الإفراج عن الضمان:.....٢	
١١. مستندات العطاء:.....٢	
١٢. سرية المعلومات:.....٢	
١٣. دراسة الشروط الواردة بالكراسة:.....٣	
١٤. الاستفسار حول بيانات المزايدة:.....٣	
١٥. معاينة العقار:.....٣	
١٦. إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:.....٤	
١٧. تأجيل موعد فتح المظاريف:.....٤	
١٨. سحب العطاء:.....٤	
١٩. تعديل العطاء:.....٤	
٢٠. حضور جلسة فتح المظاريف:.....٤	
٢١. الترسية والتعاقد:.....٥	
٢٢. تسليم الموقع:.....٥	
٢٣. توصيل الخدمات للموقع:.....٦	
٢٤. البرنامج الزمني للتنفيذ:.....٦	
٢٥. الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:.....٦	
٢٦. تنفيذ الأعمال:.....٦	
٢٧. مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:.....٦	
٢٨. حق الأمانة في الإشراف:.....٦	
٢٩. تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:.....٦	
٣٠. استخدام العقار للغرض المخصص له:.....٦	





٦ . التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:.....	٢٤
٦ . موعد سداد الأجرة السنوية:.....	٢٤
٦ .١١ . سداد الضريبة المضافة:.....	٢٤
٦ .١٢ . متطلبات السلامة والأمن:.....	٢٤
٦ .١٣ . إلغاء العقد للمصلحة العامة:.....	٢٦
٦ .١٤ . تسليم الموقع والمنشآت المقاومة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:.....	٢٦
٦ .١٥ . أحكام عامة:.....	٢٧
٦ .١٦ . مدة العقد:.....	٢٧
٦ .١٧ . فترة التجهيز والانشاء:.....	٣٠
٦ .١٨ . المنهجية وطريقة العمل:.....	٣٠
٦ .١٩ . إدارة المشروع والفنين:.....	٣١
٦ .٢٠ . اشتراطات المطاعم:.....	٣١
٦ .٢١ . حدود مزاولة النشاط:.....	٣٢
٦ .٢٢ . الالتزام بالاشتراطات الصحية:.....	٣٣
٦ .٢٣ . شروط النظافة:.....	٣٣
٦ .٢٤ . المسئولية عن المخالفات:.....	٣٣
٦ .٢٥ . الالتزام باشتراطات لوائح البلدية:.....	٣٥
٦ .٢٦ . الفكرة التصميمية:.....	٣٥
٦ .٢٧ . العاملون بالمطاعم:.....	٣٦
٦ .٢٨ . مساحة المحلات التجارية:.....	٣٧
٦ .٢٩ . مواقف السيارات:.....	٣٧
٦ .٣٠ . اشتراطات التشغيل والصيانة:.....	٣٨
٦ .٣١ . الاشتراطات الأمنية:.....	٣٩
٦ .٣٢ . تأمين غرفة إسعافات أولية:.....	٣٩
٦ .٣٣ . اللوحات الإعلانية:.....	٣٩
٦ .٣٤ . الدراسة التحليلية للتاثيرات المرورية:.....	٤٠
٦ .٣٥ . اللوحات الإرشادية:.....	٤٠
٦ .٣٦ . المسئولية عن الحوادث:.....	٤٠
٦ .٣٧ . اشتراطات يلتزم بها المستثمر:.....	٤٠
٦ .٣٨ . كود البناء السعودي ودليل اشتراطات وأنظمة البناء:.....	٤٢
٦ .٣٩ . الاشتراطات التنظيمية:.....	٤٢
٦ .٤٠ . الاشتراطات المعمارية:.....	٤٢
٦ .٤١ . الاشتراطات الإنسانية:.....	٤٤
٦ .٤٢ . اشتراطات المبنى:.....	٤٥
٦ .٤٣ . الاشتراطات الكهربائية:.....	٤٧
٦ .٤٤ . الاشتراطات الميكانيكية:.....	٤٩
٦ .٤٥ . الاشتراطات الصحية:.....	٥٠
٦ .٤٦ . اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:.....	٥٠





٩ . نموذج عطاء المنافسة الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة مجمع مطاعم بسما ابها - حديقة التوت (نموذج ٦/٧).....	٥٣
٩ . المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع) .....	٥٤
٩ . نموذج محضر تسليم عقار المستثمر (نموذج ٦/٣) .....	٥٤
٩ . إقرار من المستثمر.....	٥٥





## Amend قاعدة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

▶ يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية \* فرص \* باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل في ظرف مختوم وغلق - من المستثمر أو من بفوذه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

المستند	م	هل مختوم؟	هل مرفق؟
نموذج العطاء	١		
توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقته شخص غير مقدم العطاء)	٢		
إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع	٣		
صورة سارية المفعول من السجل التجاري ومن شهادة التصنيف إذا كان المشروع يتطلب ذلك	٤		
صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي	٥		
ضمان بنكي لا تقل قيمته عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي	٦		
صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول	٧		
صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول	٨		
صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية	٩		
صورة من شهادة الالتزام بالسعودية	١٠		
نسخة من الإعلان	١١		
عرض موقع ومختم من المستثمر بقيمة الإيجار السنوي للمشروع وكتابة القيمة بالأرقام والحراف حسب النموذج المرفق	١٢		
صور شهادات الخبرة	١٣		
كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع مختومة وملحقاتها وموثقة من المستثمر	١٤		





## بيان تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو مجمع المطاعم المراد تصميمها واقامتها وتشغيلها وإدارتها وصيانتها من المستثمر بالموقع المحدد
العقار	هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها المشروع
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة تتولى تصميم وإقامة وتشغيل وصيانة المحلات التجارية
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة
مجمع المطاعم	هو المكان الذي يتم فيه تقديم المشروبات والوجبات داخل مبني المقهى والمطعم والتي تقام على قطعة أرض مستقلة
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية * فرص *
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات
الجهات ذات العلاقة	هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع
الأعمال (الخدمات)	يقصد بها مجموعة الالتزامات المختلفة والخدمات الالزامية لتنفيذ وإنجاز المشروع والملقي على عاتق المستثمر عباء الوفاء بها أثناء مدة العقد طبقاً لما تنص عليه أحكام العقد المبرم معه وسائر مستندات العقد الأخرى، على أن يشمل ذلك أيضاً كل ما يعبر من مستلزمات العقد بحكم النظام أو طبيعة التعامل العرف التجاري





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

البيـان	كيفية تحديد التـاريخ	التـاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	حسب الإعلان بمنصة فرص
آخر موعد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	حسب الإعلان بمنصة فرص
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	حسب الإعلان بمنصة فرص
إعلان نتيجة المزايدة	تحدهـه الأمانـة	
موعد الإخطار بالترسـية	تحدهـه الأمانـة	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسـو عليه المزايدة	خلال خمسـة عشر يومـاً من تاريخ إشعار الأمانـة للمـستثمر بمراجعتـها، فإنـ لم يـراجع يـرسل لهـ إشعارـ نـهائيـ، وـيعـطـيـ مـهلـةـ إضافـيـةـ خـمسـةـ عـشـرـ يومـاًـ، فإنـ لمـ يـراجعـ يـلـغـيـ حقـ المستـثـمـرـ فيـ التـرسـيـةـ وـيـصـادـرـ الضـمانـ	
تاريخ تسليم العقار	خلال شـهرـ من توقيـعـ العـقدـ	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب حضـرـ تسـليمـ مـوقـعـ منـ الأمـانـةـ وـالمـسـتـثـمـرـ، وـإـذـ لمـ يتمـ توـقـيعـ المـسـتـثـمـرـ عـلـىـ حـضـرـ تسـليمـ العـقارـ يتمـ إـشـعارـهـ خطـيـاًـ وـتـحـسـبـ بداـيـةـ سـريـانـ مـدـةـ العـقدـ	
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عـنـ توـقـيعـ العـقدـ	
موعد سداد أجرة السنوات التالية	فيـ بداـيـةـ كلـ سنـهـ إـيجـارـيهـ	



# 1-مقدمة

## مقدمة

- ترغب أمانة منطقة عسير في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير موقع مخصص لتصميم وإقامة مجمع مطاعم مع تشغيلها وصيانتها، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.
- وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنيّة والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاحتياطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها.
- وترحب الأمانة بالرد على أيّة استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:
- التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:
- وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات
  - تليفون: ٩٢٠٠٨٠٠٩
  - أو فاكس: ٠١٧٢٢٥٠٣٣٦
  - أو على البريد الإلكتروني [Marketing-info@ars.gov.sa](mailto:Marketing-info@ars.gov.sa)
  - ص. ب ٩٤١ الرمز البريدي ٦٢٥٢١ أبها





## 2-وصف العقار / النشاط





## ١. وصف العقار/النشاط

إنشاء وتشغيل وصيانة مطعم درايف ثرو	النشاط
المكونات حسب الاشتراطات البلدية التي نصت عليها وزارة الشؤون البلدية والقروية والخاصة بمكونات المطاعم	مكونات النشاط
المدينه : ابها طريق الطائف	الموقع
حسب الحدود والاطوال المبينة في بطاقة وصف المشروع في نهاية الكراسة بالملاحق	حدود العقار
أرض فضاء	نوع العقار
٢٣٠٥,٩٤ م	مساحة الأرض
حسب الاشتراطات البلدية	مساحة المبني
حسب الاشتراطات البلدية	عدد الأدوار

الخدمات بالعقار:

بيانات أخرى:





## ٣-اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

### ٢. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم





## ٢. من يحق له دخول المزايدة:

١.١.٢ يحق للمستثمرين السعوديين الراغبين في إقامة وتشغيل وإدارة مشروع المطعم والمقاهي في المنطقة المحددة التقدم في هذه المزايدة، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا من يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.

١.٢.٢ يسرى على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

## ٢. لغة العطاء:

٢.١.٢ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرافقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

٢.٢.٢ 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 المعمول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمنون.

## ٣. مكان تقديم العطاءات:

► تُقدم العطاءات المطبوعة من موقع فرص والمختومة بختم الأمانة باسم سعادة أمين منطقة عسير وبحيث يتم تسليم الضمان البنكي (مع مراعاة ما ورد في البند ٣ .٣ .٦ .٤ ) باليد لوكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات في أمانة منطقة عسير بمدينة أبها.

## ٤. موعد تقديم العطاءات:

► يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه طبقاً لمنصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

## ٥. موعد فتح المظاريف:





► الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة طبقاً لمنصة فرص يوم طبقاً لمنصة فرص

## ٦. تقديم العطاء:

٦.١. على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزام، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٦.٢. 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 بالنسبة للشركات، أو مصحوباً بوكالة شرعية للمؤسسات.

٦.٣. تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية، ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً.

٦.٤. في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الالكتروني INV@MOMRA.GOV.SA وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

## ٧. كتابة الأسعار:

► يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:

٧.١. أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

٧.٢. تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروف) بالريال السعودي.

٧.٣. لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوفيق عليه وختمه.





## ٢. مدة سريان العطاء:

► مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

## ٣. الضمان:

١. ١. يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي لا تقل قيمته 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 ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

٢. ٢. يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

## ٤. موعد الإفراج عن الضمان:

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

## ٥. مستندات العطاء:

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

٦. ١. نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومحظوظاً بختمه، مع إثبات تاريخ التوفيق.

٦. ٢. توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوفيق على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوفيق نيابة عن الشركة.





٢. ١١. ٣. صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
٢. ١١. ٤. خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٣ .٩ أعلاه).
٢. ١١. ٥. كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي موقعة من المستثمر، تأكيداً للتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.
٢. ١١. ٦. صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

## ٢. ١٢. سرية المعلومات:

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





## 4-واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء





### ٣. 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 تنصي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء.

#### ٢. الاستفسار حول بيانات المزايدة:

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

#### ٣. معاينة العقار:

► على المستثمر قبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية لجهاله، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تماماً على أوضاعه السائدة.

► ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمها بعطايه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص منطقة العقار والأعمال المتعلقة بها.





## 5-ما يحق للأمانة للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف





## ٤. ما يحق للأمانة للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### ٤.١. إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

▶ يجوز للأمانة إلغاء المزايدة 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 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 ولزماً لجميع المتنافسين.

### ٤.٢. تأجيل موعد فتح المظاريف:

▶ يحق للأمانة تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

### ٤.٣. سحب العطاء:

▶ لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

### ٤.٤. 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.

### ٤.٥. حضور جلسة فتح المظاريف:

▶ يحق للمستثمر أو مندوبيه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون المندوب المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو توقيع من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية، ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.





## 6- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع





## ٥. الترسية والتعاقد وتسليم الموقـع

### ٥.١. الترسية والتعاقد:

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

٥.١.٢. يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات والتعاقد، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائياً، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

٥.١.٣. يجوز للأمانة 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.

### ٥.٢. تسلیم الموقـع:

٥.٢.١. يتم تسلیم الموقـع للمستثمر بموجب محضر تسلیم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

٥.٢.٢. في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلیم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.





## ٧-الاشتراطات العامة





## ٦. الاشتراطات العامة

### ٦.١. توصيل الخدمات للموقع

► يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - طرق - مياه - هاتف - تجهيزات السبiol... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة إذا طلب الأمر، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات الصلة.

### ٦.٢. البرنامج الزمني للتنفيذ:

► يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.

### ٦.٣. الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:

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

### ٦.٤. تنفيذ الأعمال:

► يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء مجمع المطاعم إلى مقاول 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 التزم بها.

### ٦.٥. مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

► يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:

#### ٦.٥.١. الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

٦.٥.٢. مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجته الخطأ.





٦ . ٥ . ٧ . إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تسبب في زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتمأخذ موافقة الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتمأخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

## ٦ . ٦ . حق الأمانة في الإشراف:

٦ . ٦ . ١ . للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٦ . ٦ . ٢ . يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٦ . ٦ . ٣ . 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.

٦ . ٦ . ٤ . يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من الأعمال بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

## ٦ . ٧ . تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:





▶ بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات والمخططات المعتمدة.

## ٦ . استخدام العقار للغرض المخصص له:

▶ لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يتربّع عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

▶ في 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.

## ٦ . التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

▶ لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء 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 تتطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

## ٦ . موعد سداد الأجرة السنوية:

▶ تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع 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، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

## ٦ . سداد الضريبة المضافة

▶ يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقررها الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

## ٦ . متطلبات السلامة والأمن:





► يلتزم المستثمر بما يلي:

٦. ١٢. ١. اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الالزمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
٦. ١٢. ٢. عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
٦. ١٢. ٣. إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
٦. ١٢. ٤. وضع لوحات ارشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.
٦. ١٢. ٥. توفير طفایات الحریق بالعدد والحجم المناسبین حسب تعليمات الدفاع المدني ، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعید إجراء الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مراافق المبنى وتجهيزاته.
٦. ١٢. ٦. توفير صندوق للإسعافات الأولية مزوداً بالم مواد الضرورية للإسعاف، مثل: القطن، والشاش ، والأربطة الطبية، والم مواد المطهرة، ومواد العناية بالجروح.
٦. ١٢. ٧. الالتزام بما ورد بنظام حماية المراافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٢/م) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠ .
٦. ١٢. ٨. الالتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكافش والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعليم الوزاري رقم ٥٦٦١٠ وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨ هـ بخصوص تلك الاشتراطات .
٦. ١٢. ٩. يجب تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعليم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشئون البلدية والقروية رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/١٧ هـ.
٦. ١٢. ١٠. الالتزام بتزويد جميع المنشآت بالأنظمة الالزمة للوقاية من مكافحة الحرائق ومنع انتشار اللهب حسب متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-801) والباب التاسع من كود البناء السعودي العام (SBC-201) مع تحديد جميع سبل الهروب والمسارات والمنحدرات والسلالم الالزمة ، واستخدام مواد بناء غير قابلة للاشتعال و مقاومة للحرائق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية.





٦. ١٢. ١١. الالتزام بتوفير سالم آمنة للسطح حال وجود معدات أعلاه لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة مع توفير التجهيزات الازمة لتصريف الأمطار .
٦. ١٢. ١٢. عمل أرضيات المناطق المكشوفة والأرصفة الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن ٢ % لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.
٦. ١٢. ١٣. يلتزم المستثمر بعدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع ( مرات المشاة وغيرها ) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
٦. ١٢. ١٤. إعداد خطة مواجهة لحالات الطوارئ تشمل تدريب العاملين على طرق اخلاق الافراد أثناء الحوادث، واستخدام معدات الطوارئ، وعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتسيق مع الجهات المختصة.
٦. ١٢. ١٥. تطبيق اشتراطات الامن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
٦. ١٢. ١٦. يكون المستثمر مسؤولاً مسئولة كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

### ٦. ١٣. إلغاء العقد للمصلحة العامة:

► يحق للأمانة 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.

### ٦. ١٤. تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

٦. ١٤. ١. قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.





٦ . ١٤ . ٢ . تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

## ٦ . ١٥ . أحكام عامة:

٦ . ١٥ . ١ . جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.

٦ . ١٥ . ٢ . التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٦ . ١٥ . ٣ . ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٦ . ١٥ . ٤ . تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٦/٢٩ هـ.

٦ . ١٥ . ٥ . يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

٦ . ١٥ . ٦ . يلتزم المستثمر بكافة الشروط والمواصفات والالتزامات الواردة بمستندات عقد المشروع والموضحة أدناه والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقد ويفسر بعضها بعضاً ويتممه وأي إخلال بها يعتبر إخلالاً بشروط ومواصفات العقد وهذه المستندات هي:

٦ . ١٥ . 6 . ١ . وثيقة العقد الأساسية.

٦ . ١٥ . 6 . ٢ . كراسة الشروط والمواصفات.

٦ . ١٥ . 6 . ٣ . المخططات والرسومات والمواصفات وال تصاميم المقدمة من الطرف الثاني.

٦ . ١٥ . 6 . ٤ . خطاب قبول العرض والترسيمة







## 8-الاشتراطات الخاصة



## ٧. الاشتراطات الخاصة

### ١. مدة العقد:

► العقد (٥ سنوات) (خمس سنوات) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من الأمانة بمحض حضور تسلم موقع من الطرفين شريطة لا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم الموقع يتم إشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر وبالتالي محضر التسلیم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملحوظاته

### ٢. فترة التجهيز والإنشاء:

► يمنح المستثمر فترة (٥%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموحة بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد وعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة

### ٣. المنهجية وطريقة العمل:

١. على مقدم العطاء تقديم شرح عن فهمه لمتطلبات العمل وال نطاق.
٢. على مقدم العطاء توضيح الطريقة التي يتبعها لإنجازه الأعمال المطلوبة لتلبية أهداف المشروع.
٣. على مقدم العطاء تقديم شرح لأهم المخاطر والمشكلات وطريقة إدارتها وحلها.
٤. على مقدم العطاء تقديم الخطة الفنية لتنفيذ العمل والتي تعكس مدى استيعابه للمشروع وقدرته على التنفيذ.
٥. إنشاء جميع مباني المشروع حسب مكونات النشاط وتكون وفق المعايير والضوابط القياسية.

- تصميم وتنفيذ شبكة المرافق العامة:

- تمديد شبكة المياه (المياه العذبة للشرب - للري- للمباني- لمقاومة الحرائق)

- تمديد شبكة الصرف الصحي ومحطات المعالجة.

- شبكة تصريف الأمطار.

- شبكة القوى الكهربائية.





- شبكة الاتصالات.
- التخلص من النفايات الصلبة.
- رصف وسفلتة شبكة الطرق وتنفيذ أعمال إنارتها.
- تنفيذ موافق السيارات.
- يلتزم المستثمر بإنشاء مباني الخدمات والمرافق الموجودة في المخطط المعتمد للمشروع ويكون ملتزماً بتشغيلها وصيانتها.
- يدخل ضمن أعمال الأنشاء المطلوبة من المستثمر صيانة ونظافة المشروع طوال مدة العقد، ويمكن له أن يقوم بذلك من خلال التعاقد مع شركات متخصصة في أعمال الصيانة والنظافة.

#### ٧ . ٤ . إدارة المشروع والفنين:

- ٧ . ٤ . ١ . يجب أن يدير المشروع شخص سعودي الجنسية أو أكثر لا يقل عمره عن (٣٠ سنة) ثلاثة سنّة والأفضلية لمن له تخصص في كل نشاط من أنشطة المشروع، وأن يكون متواجداً باستمرار أثناء فترة الدوام، ويعتبر المحافظة على الأمن والنظام من أولويات مهماته.
- ٧ . ٤ . ٢ . التزام المستثمر بتطبيق نظام السعودية للوظائف المتاحة بالمشروع.

#### ٧ . ٥ . اشتراطات المطاعم:

- ٧ . ٥ . ١ . يلتزم المستثمر بالاشتراطات البلدية الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والخاصة بالنشاط الاستثماري الذي يرغب المستثمر في تشغيله، والتي تختلف من نشاط تجاري إلى غيره.
- ٧ . ٥ . ٢ . توفير عدد مناسب من الثلاجات لحفظ المواد الغذائية (الأولية أو المعدة للتقديم) وتخصص ثلاجة للمواد الأولية وأخرى للمواد المعدة للتقديم، ويمكن منعاً باتاً الخلط بينهما في حيز تخزين واحد.
- ٧ . ٥ . ٣ . أن تكون الثلاجات مزودة بجهاز لقياس درجة الحرارة (ترمووتر) يكون مثبتاً خارجها في مكان يسهل قراءته.
- ٧ . ٥ . ٤ . يفضل أن تزود الثلاجات بلعبات لأشعة فوق البنفسجية للتعقيم المستمر، ولمنع نمو وتكاثر الميكروبات.
- ٧ . ٥ . ٥ . توفير عدد كافٍ ومناسب من السخانات لا يقل سعة الواحد منه عن ١٢٠ لترًا.





- ٧ . ٥ . ٦ . توفير صواعق كهربائية للحشرات بمعدل صاعق ٦٠ سم لكل ٥٠ متراً مربعاً من مساحة الأرض، مع مراعاة عدم وضع الصواعق في أماكن التجهيز والتحضير.
- ٧ . ٥ . ٧ . تكون جميع الأدوات والأواني المستخدمة في إعداد وتجهيز وطهي وتقديم الطعام صالحة للاستخدام وبحالة جيدة ، ومن مواد غير قابلة للصدأ، كما يمنع منها باتاً استخدام أي أدوات أو أواني مصنوعة من النحاس الأحمر، أو من أي معدن يدخل في تركيبها أحد المعادن الثقيلة السامة مثل الرصاص والكادميوم والأنثيمون
- ٧ . ٥ . ٨ . استخدام المواقف والأفران التي تعمل بالغاز أو الكهرباء ، ويمنع استخدام مواقف الديزل.
- ٧ . ٥ . ٩ . في حالة استخدام مواقف الفحم أو الحطب أو الشوايات تقام مدخنة بقطر مناسب لا يقل عن ٥٠ سم، وترتفع عن أسطح المباني المجاورة بمقدار مترين على الأقل، مع تزويدها بمبروشة شفط لسحب الدخان.
- ٧ . ٥ . ١٠ . تبني الأفران من الطوب الحراري، ولا تكون ملائقة لجدار المباني السكنية المجاورة، وفي حالة تعذر ذلك يجب وضع مواد عازلة للحرارة مثل الفلين الطبيعي أو الصوف الزجاجي بين جدران الفرن والحوائط المجاورة.
- ٧ . ٥ . ١١ . يجب أن تكون مساحة المحلات كافية لمزاولة الأنشطة وللمعروضات بحيث لا يقوم صاحب النشاط بمد مساحة العرض خارج المحل ويعوق الحركة
- ٧ . ٥ . ١٢ . لا يسمح بعمل مستودعات داخل المحلات التجارية، بل يسمح بمكاتب فقط في الجزء الخلفي من المحل بعد تحقق المساحة المناسبة للمحل التجاري ويكون الجدار الفاصل بين المكتب والمحل مكوناً من مواد تسمح بالاتصال البصري بين المكتب والمحل.
- ٧ . ٥ . ١٣ . لا يسمح باستخدام المحلات التجارية للسكن.
- ٧ . ٥ . ١٤ . تثبت لوحات المحلات التجارية بين مستوى ٣,٨٤ م ومستوى ٢,٨٤ م من مستوى الشارع (الإسفلت) بحيث يكون ارتفاع اللوحة (١م) وما زاد على ذلك يجب في ذلك موافقة جهة الاختصاص في الأمانة.

## ٦ . حدود مزاولة النشاط:

- ٧ . ٦ . ١ . يلتزم المستثمر بإعداد وتجهيز وتقديم الوجبات الغذائية داخل المقهى والمطعم.





## ٧. الالتزام بالاشتراطات الصحية:

٧. ١. يلتزم المستثمر بكافة الاشتراطات الواردة في لائحة المطاعم والمقاهي ، ولائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية، فيما لم يرد ذكره من اشتراطات في هذه الكراسة.

## ٧. شروط النظافة:

٧. ٢. يلتزم المستثمر بالعناية بنظافة جميع أقسام المقهى والمطعم، ونظافة الأدوات والأواني المستخدمة، وأن يتم استخدام المنظفات الصناعية المناسبة.

٧. ٣. يجب على المستثمر وضع الملصقات الإرشادية الخاصة باتباع قواعد النظافة في أماكن الاستلام، وإعداد وتجهيز الأغذية، والمستودعات، ودورات المياه، وبحيث تكون ظاهرة لجميع العاملين ولبلغاتهم، وعليهم التقيد بها.

٧. ٤. العناية بنظافة دورات المياه ومغاسل الأيدي وتطهيرها يومياً باستعمال المطهرات الواردة.

٧. ٥. تجميع النفايات والتخلص منها أولاً بأول في الأماكن المخصصة لذلك، أو بواسطة المعهد إن وجد.

## ٧. المسئولية عن المخالفات:

► المستثمر مسؤول مسئولية تامة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات أثناء تشغيل المشروع.

الجزاءات واستيفاء الرسوم	قيمة الغرامة المقترحة (ريال)	نوع المخالفة	م
عن كل يوم تأخير	٢,٠٠٠	التباین عن الخطة الزمنية المعتمدة بما يزيد عن مدة شهرين	١
لكل مخالفة تم إشعار المستثمر بها رسمياً، ولم يتم فيه تصحيح الوضع خلال مدة شهر (وتتضاعف الغرامة في كل شهر إضافي)	٢,٠٠٠	مظاهر التشوه البصري وعدم الحفاظ على المظهر العام للموقع	٢





٣	عدم الالتزام برفع التقارير الدورية	٢,٠٠٠	عن كل يوم تأخير
٤	تزويد الأمانة ببيانات غير صحيحة في التقارير الدورية أو البيانات المطلوبة	٥,٠٠٠	عن كل تقرير أو مستند يحتوي على معلومات خاطئة
٥	تعطل أي نظام متابعة للأعمال والتقارير اليومية بشكل جزئي أو كامل	١,٠٠٠	عن كل يوم
٦	عدم الالتزام بمواصفات أعمال التصميم	٢,٥٠٠	عن كل يوم تأخير
٧	عدم الالتزام بمواصفات أعمال التنفيذ	٢,٥٠٠	عن كل يوم تأخير
٨	تنفيذ أي نشاط دون موافقة الأمانة عليه	١٠,٠٠٠	للنظام الواحد
٩	عدم استجابة المسئول للملاحظات أو الاستفسارات الواردة من الأمانة	٢,٠٠٠	عن كل يوم تأخير
١٠	تسليم أي مرفق من مرافق المشروع بحالة غير جيدة وغير صالحة للاستخدام في نهاية العقد	١٠٠,٠٠٠	لكل مرفق من مرافق المشروع
١١	الإمكانيات الإلزامية		
١١-١	عدم تواجد مدير المشروع على رأس العمل أثناء فترة العمل المكلف	٥٠٠	عن كل يوم
١١-٢	عدم تواجد أحد أفراد الكادر الفني على رأس العمل أثناء فترة العمل المكلف	٣٠٠	عن كل يوم
١١-٤	عدم ارتداء العامل الواحد للزي الرسمي المحدد من قبل الأمانة	٥٠	عن كل يوم
١٢	وسائل السلامة		
١٢-١	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير طفافية الحريق الواحد	١٠٠	عن كل يوم
١٢-٣	عدم تطبيق وسائل السلامة بالموقع الواحد وعدم وضع وسائل السلامة على معدات وسيارات الصيانة	١,٠٠٠	عن كل يوم
١٢-٤	عدم إصلاح أو تأمين توصيلات كهربائية أو معدات مكشوفة تسبب خطراً على الزوار	٥,٠٠٠	عن كل يوم
١٢-٥	أي مخالفة لم يتم ذكرها في بيان الحسميات	١,٠٠٠	عن كل يوم





## ٧ . ١٠ . الالتزام باشتراطات لواح البلدية:

► يلتزم المستثمر بكافة الاشتراطات واللواح الواردة فيما يخص المشروع وما في حكمها الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية، فيما لم يرد ذكره من اشتراطات في هذه الكراسة.

## ٧ . ١١ . الفكرة التصميمية:

► لما كانت المفاضلة بين العروض تعتمد في جانب منها على ما يقدمه المستثمر من فكرة تصميمية، لذا يجب على المستثمر أن يبرز في عطائه ما يلي :

### ٧ . ١١ . ١ . تحليل طبيعة الموقع وجغرافيته:

► يجب على المستثمر تقييم وحصر الإمكانيات والمزايا الطبيعية للموقع قبل الشروع في التصميم.

### ٧ . ١١ . ٢ . خطة الاستغلال الأمثل لإمكانات الموقع:

► يجب على المستثمر أن يوضح كيفية الاستفادة من كل عنصر من العناصر البيئية المميزة للموقع، وانعكاس ذلك على التصميم، بما يحقق للمرتادين ما يسعون إليه من خدمات بالمشروع.

### ٧ . ١١ . ٣ . الطاقة الاستيعابية لعناصر المشروع:

► على المستثمر في ضوء دراسته للأسوق وللفرص والعوائق الخاصة بالموقع أن يقدر الطاقة الاستيعابية لعناصر المشروع المختلفة.

### ٧ . ١١ . ٤ . المخططات والتصاميم العمرانية:

► يجب على المستثمر أن يرفق في عطائه المخططات والتصاميم العمرانية متضمنة ما يلي :

#### ٧ . ١١ . ٤ . ١ . لوحات منظورية للمشروع أو مجسم يوضح الفكرة المعمارية.

٧ . ٤ . ٢ . مخطط عام للموقع يظهر كافة استعمالات الأرضي ومواقع المنشآت المقترحة والخدمات على مقاييس رسم مناسب.

#### ٧ . ٤ . ٣ . تقرير فني عن النظام الإنسائي والمواد المستخدمة في البناء.





٤. ٤. ١١. ٧ تقرير فني عن المرافق الأساسية والأنظمة الهندسية المطبقة فيها وذلك بالنسبة لأعمال الكهرباء والمياه والصرف الصحي والاتصالات وغيرها.

#### ٧. ١١. ٥. خطة تنمية عناصر المشروع:

► يجب على المستثمر أن يوضح الخطة التي يتبعها لتنمية المشروع متضمنة:

١. ٥. ١١. ٧ دراسة الأسواق المستهدفة.

٢. ٥. ١١. ٧ التنظيم المقترن للمشروع والفريق الإداري وخبراته في إنشاء وتشغيل وإدارة مشاريع مماثلة.

٣. ٦. ١١. ٧ العائد الاقتصادي والاجتماعي المتوقع من المشروع:

► على المستثمر أن يبين العوائد الاقتصادية والاجتماعية للتطوير بحيث تتضمن (على سبيل المثال لا الحصر):

١. ٦. ١١. ٧ العدد الكلى للوظائف التي سيوفرها المشروع ونسبة السعوديين منهم.

٢. ٦. ١١. ٧ الفرص الاستثمارية التي سيتيحها المشروع بالمنطقة.

#### ٤. ١٢. ٧ العاملون بالمطاعم:

يجب على المستثمر أن يلتزم بما يلي:

١. ١. ١٢. ٧ حصول العاملين على شهادات صحية سارية المفعول تثبت خلوهم من الأمراض المعدية.

٢. ١. ١٢. ٧ تحصين جميع العاملين ضد التيفود والحمى الشوكية، وأي تحصينات أخرى تراها الجهة المختصة.

٣. ١. ١٢. ٧ إبعاد أي عامل نظهر عليه أعراض مرضية، أو تظهر في يديه بثور أو جروح أو نقرحات جلدية، أو يتضح مخالطته لمريض مصاب بمرض معدى.

٤. ١. ١٢. ٧ إبلاغ الجهات المختصة في حال ظهور أي من الأمراض المعدية على عامل لديه.





١. ١. ٥. التأكيد على العاملين بغسل اليدين مباشرة بطريقة سليمة عند بداية العمل، وبعد لمس أي جزء من أجزاء الجسم مثل: الشعر، الفم، الأنف، وبعد العطس والتمخر.

١. ٦. أن يكون جميع العاملين حسن المظهر، والتأكيد عليهم بنظافة أبدانهم، وغسل أيديهم بالمطهرات المصرح باستخدامها قبل تحضير المشروبات وخاصة بعد الخروج من دورات المياه، وكذلك العناية بتقليل ونظافة الأظافر.

١. ٧. ارتداء العمال زي موحد نظيف وقت العمل مع غطاء للرأس، ويفضل أن يكون الزي من اللون الأبيض، وحفظه في أماكن خاصة.

١. ٨. ارتداء قفازات صحية من النوع الذي يستخدم مرة واحدة وكمامه لتغطية الأنف والفم عند العمل في تحضير المشروبات أو تجهيز الأطعمة.

١. ٩. الامتناع نهائياً عن التدخين أثناء العمل.

١. ١٠. يجب أن يحصل جميع العاملين على شهادة تفيد تدربهم على قواعد الاشتراطات والممارسات الصحية لتناول الأغذية.

١. ١١. يحق للجهات المختصة إبعاد أي عامل عن العمل إذا رأت في اشغاله خطراً على الصحة العامة.

## ٧. ١٣. مساحة المحلات التجارية:

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

## ٧. ١٤. موافق السيارات:

► يلتزم المستثمر بما يلي:

٧. ١٤. ١. توفير موقف سيارة لكل محل.

٧. ١٤. ٢. توفير موافق سيارات لمرتادي المحلات بواقع موقف سيارة لكل ٢٥٠ م٢ من المساحة الإجمالية المخصصة للاستعمال التجاري بالمجمع.





٧ . ١٤ . ٣ . لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المجمع التجاري أو العاملين فيه.

٧ . ١٤ . ٤ . تخصيص مواقف لسيارات المعاين بواقع ٥٪ من المواقف العامة، وبحد أدنى موقفين، على أن تكون قريبة من مداخل السوق، مع تمييز مواقف المعاين بالشعار الخاص بهم، وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة المعاين عن ٢٥ متراً مربعاً طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاين الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

٧ . ١٤ . ٥ . سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.

٧ . ١٤ . ٦ . في حالة عمل مواقف سيارات بالقبو لا يقل ارتفاع سقف المدخل وسقف القبو عن ٢.٥ متر.

٧ . ١٤ . ٧ . عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقاً لاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

## ٧ . ١٥ . اشتراطات التشغيل والصيانة:

٧ . ١٥ . ١ . يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات...الخ، الموجودة بالمركز مثل : المصاعد، والسلام المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق، وخزانات المياه ودورات المياه...الخ.

٧ . ١٥ . ٢ . يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريراً دوريًا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت ، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

٧ . ١٥ . ٣ . يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحرائق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة





٧. ١٥. ٤. على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المجمع طوال فترة الدوام.

#### ٧. ١٦. الاشتراطات الأمنية:

٧. ١٦. ١. يجب تركيب بوابات دخول هيدروليكيه.

٧. ١٦. ٢. يجب تركيب بوابات خروج مزودة بأمشاط تفجير الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول.

٧. ١٦. ٣. يجب أن تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة والإنارة وكاميرات المراقبة.

٧. ١٦. ٤. يجب تركيب كاميرات داخل المحلات التجارية، بها خاصية التسجيل الرقمية.

٧. ١٦. ٥. يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المحل التجاري.

٧. ١٦. ٦. يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية.

٧. ١٦. ٧. يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.

٧. ١٦. ٨. يجب تركيب أجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول.

٧. ١٦. ٩. إذا كان بالمحل التجاري مركز ترفيهي وملعب للأطفال فيجب مراعاة تحقيق متطلبات السلامة الواجب توافرها في ألعاب الأطفال.

#### ٧. ١٧. تأمين غرفة إسعافات أولية:

» على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات الازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرض الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشئون البلدية والقروية) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

#### ٧. ١٨. اللوحات الإعلانية:





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

## ١٩. الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

- يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المحل التجاري وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة .

## ٢٠. اللوحات الإرشادية:

- يلتزم المستثمر بتوفير لوحات إرشادية داخل الموقع، وينطبق عليها ما ورد بالاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية.

## ٢١. المسئولية عن الحوادث:

- يكون المستثمر مسؤولاً مسئولية كاملة عن حوادث الوفاة والإصابات، التي تلحق بالمرتادين أو العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

## اشتراطات يلتزم بها المستثمر:

### ٢١. ١. تقديم مخطط شامل.

٢١. ٢. تقديم تصاميم مخططات تفصيلية + اعتمادها من المشهد الحضري.

٢١. ٣. توفير مكتب استشاري مشرف على تنفيذ المشروع ويقدم تقارير انجاز دورية لوكالة الاستثمار

٢١. ٤. التقييد بالكود المعماري والعمراني لمنطقة عسير.





## ٩-الاشتراطات الفنية





## ٨. الاشتراطات الفنية

### ٨. ١. كود البناء السعودي ودليل اشتراطات وأنظمة البناء:

► يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالأمانة، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

### ٨. ٢. الاشتراطات التنظيمية:

٨. ٢. ١. يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المشروع، وهي:

٨. ٢. ٢. الارتفاع المسموح به (حسب الاشتراطات الفنية البلدية)

٨. ٢. ٣. نسب البناء (حسب الاشتراطات الفنية البلدية)

٨. ٢. ٤. ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة (حسب الاشتراطات الفنية البلدية) وعلى المجاورين (حسب الاشتراطات الفنية البلدية)

### ٨. ٣. الاشتراطات المعمارية:

٨. ٣. ١. أن تكون تصميمات المحلات ذو تصميم تميز وواجهات تمثل معلماً حضارياً بالمدينة.

٨. ٣. ٢. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.





٣. ٨. ٣. أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
٣. ٨. ٤. اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنوادي الجمالية للواجهات والموقع العام.
٣. ٨. ٥. تخصيص أماكن للصلاة في المجمعات التجارية تتناسب مع حجمها يخصص قسم منفصل منها للنساء مع توفير أماكن وضوء مناسبة ومنفصلة للرجال والنساء.
٣. ٨. ٦. مداخل ومخارج المجمعات التجارية على الشوارع الرئيسية فقط عدا (مخارج الطوارئ).
٣. ٨. ٧. مصاعد تحمل البضائع تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها المتسوقين.
٣. ٨. ٨. فصل مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل المتسوقين.
٣. ٨. ٩. الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمحدرات وموافق السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية ، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة...الخ.
٣. ٨. ١٠. توفير عدد مناسب ومنفصل من دورات المياه داخل المجمع للرجال والنساء بمعدل دورة مياه لكل (٢٥٠٠م٢) وبحد أدنى (٢) دورة للرجال، وعدد (٢) دورة للنساء.
٣. ٨. ١١. توفير عدد مناسب من مخارج الطوارئ بحد أدنى مخرجين في كل دور بحيث لا يزيد البعد بينهما عن ٣٠ متراً.
٣. ٨. ١٢. أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات بال محلات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
٣. ٨. ١٣. 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. ٨. ١٤. توفير غرفة إسعافات أولية في مكان واضح.





١٥.٣.٨ تسوير وإضاءة الموقع وتشجيره.

**٤.٨. الاشتراطات الإنسانية:**

٤.١. أن يكون البناء من عناصر إنسانية مقاومة للحرق ومتغيرة للمواصفات القياسية السعودية.

٤.٢. يراعى في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.

٤.٣. 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 الإنسانية.

٤.٤. يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.

٤.٥. تدون على المخططات الإنسانية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنسانية المختلفة ... إلخ.

٤.٦. تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.

٤.٧. عند استخدام نظام إنسائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحرائق.

٤.٨. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالترابة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه وما شابهها بغاز مائي مناسب.

٤.٩. لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالترابة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.





٤ . ١٠ . في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنسانية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنسانية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة.

٤ . ١١ . يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمبني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة الشئون البلدية والقروية.

٤ . ١٢ . في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع مثل صالات لعب الأطفال، فيجب اتخاذ الاحتياطات الازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المبني.

## ٨ . اشتراطات المبني:

يجب أن يتوافر في المبني الاشتراطات التالية :

### ٨ . ١ . اشتراطات التصميم والبناء:

- يسمح التصميم الداخلي للمبني بسهولة انسياط كافة مراحل العمل لضمان سلامة الغذاء، وذلك بتقسيم المقهي والمطعم إلى أقسام مختلفة.
- يكون البناء خالياً من التشققات لمنع دخول أو إيواء الحشرات والقوارض.

### ٨ . ٢ . مواد البناء :

- أن تكون من الطوب والأسمنت المسلح أو من الألمنيوم أو الألياف الزجاجية أو ما يماثلها من حيث الجودة أو المظهر وفقاً للأصول الفنية المتعارف عليها وطبقاً للنظام المعمول به.
- يمنع منعاً باتاً استخدام الأسيستوس Asbestos أو أي مادة يدخل في تركيبها أو أي مادة ضارة.

### ٨ . ٣ . ٣/٣/٩ الأرضيات :

- تكون من مواد غير منفذة للماء وغير ماصة، سهلة التنظيف والغسل، ومن مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية.
- تكون ذات سطح مستو خالٍ من التشقق والحرف، وتصمم بميل خفيف تجاه فتحات الصرف.
- تكون من البلاط أو السيراميك الخشن عالي المقاومة للاحتكاك والتآكل، أو من الخرسانة المس�حة المعطّاة بإحدى المواد العازلة عالية المقاومة.
- تكون أرضية صالة الطعام من الرخام أو السيراميك، أو الفينيل، أو تكون مغطاة بالسجاد أو الموكب.





#### ٤.٥ .٨ .٤/٣/٩ الجدران :

- تدهن جدران صالة الطعام بطلاء زيتى فاتح اللون أو ما ماثله من حيث الجودة أو المظهر.
- تكسى جدران وأرضيات أماكن التحضير والطبخ والغسل واستلام المواد الأولية، والأماكن التي تتضاعد منها أبخرة أو زيوت متطايرة بالبلاط الفيشاني أو السيراميك فاتح اللون إلى السقف.
- تكون الزوايا بين الجدران وكل من الأرضيات والأسقف غير حادة، ويفضل أن يكون بها استدار، أو ميل بزاوية ٤٥ درجة ليسهل تنظيفها وتطهيرها ولمنع تراكم الملوثات.

#### ٤.٥ .٩ .٥/٣/٩ الأسقف :

- تدهن بطلاء زيتى مناسب ، فاتح اللون ، أملس، سهل التنظيف، يمنع تراكم الملوثات والقاذورات، ويقلل من تكاثف الأبخرة، ونمو الميكروبات والفطريات.
- يمنع منعاً باتاً استخدام الأسقف المعلقة الصناعية أو الخشبية في أقسام الطهي والتحضير والغسيل والمستودعات، ويسمح بها في أسقف صالة الطعام.

#### ٤.٥ .٦ .٦/٣/٩ الأبواب والنوافذ :

- تزود الواجهة بباب مناسب أو أكثر للمرتادين ، ويمكن أن يخصص أحدهما لدخول العائلات.
- تكون أبواب المطبخ من الألمنيوم والزجاج حتى تكون غير منفذة للماء، وذات أسطح ملساء سهلة التنظيف على أن تغلق ذاتياً بإحكام.
- تكون نوافذ المطبخ من الألمنيوم والزجاج أو من أي معدن آخر غير قابل للصدأ، على أن تزود بشبك سلك ضيق لمنع دخول الحشرات والقوارض، ويسهل تنظيفها.
- تكون أبواب صالة الطعام من النوع الجيد سهل التنظيف، وتكون النوافذ من الخشب الجيد أو الحديد المزخرف على أن تطلى بطلاء مانع للصدأ أو الزجاج الملون ، أو الألمنيوم والزجاج.

#### ٤.٥ .٧ .٧/٣/٩ الإضاءة:

- تكون الإضاءة في المطبخ جيدة (طبيعية أو صناعية)، ويفضل الإضاءة الصناعية بشرط لا تغير من طبيعة الألوان عند استخدامها.
- تتناسب الإضاءة بصالات الطعام مع ديكور المكان ودرجة تزويدتها بوحدات إضاءة للطوارئ عند انقطاع التيار الكهربائي.

#### ٤.٥ .٨ .٨/٣/٩ التهوية :

- يكون المطبخ جيد التهوية لمنع ارتفاع درجة الحرارة داخله، ولضمان عدم تكاثف الأبخرة أو تراكم الأتربة، وتركيب مراوح شفط يتناسب عددها وتصميمها مع مساحة المكان وكمية الأبخرة.
- تكون صالة الطعام مكيفة الهواء بالكامل أو تزود بالمراوح الكهربائية، على أن تكون وحدات التكييف المستخدمة منفصلة تماماً عن تكييف المطبخ، لضمان عدم انتقال الروائح لصالات الطعام.





## ٨ . ٥ . ٩ . أقسام وعناصر المطعم:

### أقسام وعناصر المطعم:

- يجب ألا تقل مساحة المطعم بجميع عناصره عن ٦٣ متراً مربعاً ، ويقسم إلى الأقسام التالية:
١. مكان التحضير والغسيل: يجب ألا تقل مساحته عن ٩ م٢ (تسعة أمتار مربعة)، ويجب الفصل بينه وبين المطبخ.
  ٢. المطبخ: يجب ألا تقل مساحته عن ١٥ م٢ (خمسة عشر متراً مربعاً) وأن يكون جيد التهوية، ومنفصلاً عن صالة الطعام.
  ٣. صالة الطعام :
    - يجب ألا تقل مساحتها عن ٣٠ متراً مربعاً.
    - تفريش صالة الطعام بالطاولات المناسبة والملائمة، ويمكن أن تكون مقسمة بحواجز بارتفاع لا يزيد عن ١,٥ م (متر ونصف) كما يمكن أن تكون مقسمة إلى جلسات عربية.
    - ٤. دورات المياه والمغاسل: يجب أن تكون منفصلة عن صالة الطعام
    - ٥. المستودع: يجب ألا تقل مساحته عن ٩ م٢ (تسعة أمتار مربعة).

## ٦ . ٨ . الاشتراطات الكهربائية:

- ٦ . ١. يجب أن تصمم جميع الأعمال الكهربائية طبقاً للمواصفات الصادرة عن الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس أو أية مواصفات عالمية معتمدة.
- ٦ . ٢. 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 ذبذبة/ثانية.
- ٦ . ٣. جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمييز الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- ٦ . ٤. فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبني من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والموافق عن الإنارة الداخلية.
- ٦ . ٥. فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.





٦.٨. تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي  
. EARTH LEAKAGE CIRCUIT BREAKER

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

٦.٨. يجب تجهيز المبني بالمتطلبات الكهربائية الآتية:

١.٨.٦.٨. وحدات إنارة طوارئ.

٢.٨.٦.٨. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.

٣.٨.٦.٨. شبكة للكشف والإذار عن الحريق.

٤.٨.٦.٨. غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبني عن ٤٠٠ أمبير  
ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط  
تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).

٦.٩. 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:

١.٩.٦.٨. مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.

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

٦.١٠. تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنبًا للحوادث والمخاطر الناتجة عن  
سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.. على أن يشمل نظام  
التأريض ما يلي :

١.١٠.٦.٨. تأريض حديد تسليح أساسات المبني.

٢.١٠.٦.٨. تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية  
والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي... إلخ.





٦. ٩. ٣. تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.

٦. ١١. تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.

٦. ١٢. يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.

٦. ١٣. إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

٦. ١٤. يجب اعتبار درجة حرارة الجو المحيطة (٥٠ درجة مئوية) وذلك في حسابات تصميم الأعمال الكهربائية للكابلات وأجهزة الحماية.

٦. ١٥. يجب أن تكون جميع مستويات الإضاءة مناسبة مع أماكن الاستخدام وحسب المواصفات العالمية.

٦. ١٦. يجب وصف نظام الحماية الأرضي ومكوناته ومواصفات المواد المستخدمة وذكر المقاومة المسموح بها لمجموعة التأريض.

٦. ١٧. يجب ذكر المعلومات الخاصة بطريقة التسلیک وأية معلومات إضافية أخرى عن لوحات التوزيع (جداول رموز مع ذكر تفاصيل أية تركيبات خاصة).

٦. ١٨. يجب الاستعانة بجداول مواصفات شركة الكابلات السعودية عند تحديد سعات الكابلات الكهربائية إلا أنه يمكن للمصمم الاستعانة بأية مواصفات أخرى معتمدة شرطية تقديم بيانات وافية وجداول ساعات الكابلات وبلد الصنع والعوامل المختلفة التي تؤثر على سعة الكابلات.

## ٧. ٨. الاشتراطات الميكانيكية:

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



٢. ٧. ٨ . يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلام المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان لمرتادي المجمع.

٣. ٧. ٨ . تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:

٤. ٧. ٨ . أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف والإذار ومكافحة الحرائق...الخ.

٥. ٧. ٨ .أخذ احتياطات السلامة الازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

## ٦. ٨ . الاشتراطات الصحية:

١. ٨. ٨ . تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

٢. ٨. ٨ . تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

٣. ٨. ٨ . ضرورة إضاءة وتهوية دورات المياه تهوية وإضاءة طبيعيتين.

٤. ٨. ٨ . ضرورة الفصل بين خطوط التغذية بالمياه وخطوط الصرف الصحي وترك مسافة بينهما ما أمكن ذلك.

٥. ٨. ٨ . ضرورة الالتزام بالاشتراطات الصحية والفنية لخزانات مياه الشرب الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

## ٦. ٩ . اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:

١. ٩. ٨ . يراعى أن يكون التجهيزات والايثاث المستخدم من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال.

٢. ٩. ٨ . يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدى إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.





- ٨ . 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 الاحتياطات الفنية للدفاع المدني.
- ٨ . ٤ . يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
- ٨ . ٥ . وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم اتباعه من قبل مرتدى المبنى في حالة الحريق.
- ٨ . ٦ . ٩ .أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- ٨ . ٧ . ٩ . تدريب العاملين على سبل الوقاية ومواجهة حالات الطوارئ والقيام بالإسعافات الأولية.
- ٨ . ٨ . ٩ . تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات الازمة، وتكون تحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.
- ٨ . ٩ . ٩ . وضع لافتات تحذيرية على المواقع الخطرة.
- ٨ . ١٠ . ٩ . يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.





## -10 المرفقات (الملاحق)





## **٩. المرفقات "الملاحق"**

### **١. نموذج عطاء المناقصة الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة مطعم مطاعم بسما ابها - حديقة التوت (نموذج ٧/٦)**

معالي أمين منطقة عسير:

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة أبها بغرض استثماره في إقامة وإدارة وتشغيل وصيانة مطعم من خلال المناقصة، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المناقصة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المناقصة، كما تم معainة العقار على الطبيعة معainة تامة نافية للجهالة.

نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح بالجدول التالي:

القيمة الإجمالية لكامل مدة العقد		قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة	
كتابة	رقمًا	كتابة	رقمًا

#### **قيمة الأجرة السنوية غير معفية من ضريبة القيمة المضافة.**

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥%) 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.

	اسم المستثمر / الشركة:
--	---------------------------





## الاسم:

التوقيع:

#### **٩ . المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)**

**بطاقة وصف إنشاء وتشغيل وصيانة مطعم درايف ثرو**

الموقع: ابها - طريق ابها الطائف

إحداثيات الموقع

point	EASTING	NORTHING
1	42.4723244	18.4113097

مساحة الموقع: ٥٤٠٣م<sup>٢</sup>

البلدية المشرفة: اسيس بلدية

### ٩. نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

الرقة: \_\_\_\_\_ م: \_\_\_\_\_ التاريخ: \_\_\_\_\_ خ:





رقم العقار:		اسم المستثمر:
تاريخ العقد:		رقم العقد:

**إقرار**

أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه في يوم ..... بتاريخ / / ١٤٠٦٢٩ في لاستخدامه في نشاط انشاء وتشغيل وصيانة مطعم مطاعم بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة منطقة عسير وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وقبلته على حالته في تاريخ استلامه (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى).

وعليه أوقع،

..... رئيس البلدية: ..... المستثمر:

..... التوقيع: ..... التوقيع:

#### ٤ . إقرار من المستثمر

► يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقها 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 ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٠٦/٢٩ والتعليمات التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ١٠٠٥٦١٨٨٣ في ١٤٤١/١٢/٢٢ وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ.
- الالتزام بالاشتراطات الخاصة بال محلات التجارية الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية والإسكان.
- الالتزام بجميع ما ورد بالاشتراطات الفنية للمطاعم والمطابخ الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ والمبلغة لنا بتعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ بشأن اعتمادات اصدارات وكالة الوزارة للشئون الفنية.
- عائن الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختام

التوقيع

