



أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات

الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية

بلدية محافظة النعيرية

كتاب الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة

مركز تجاري

اسم الدي (الروابي) - رقم المخطط (ش ن / ٣٣١ / س) - رقم القطعة (١٢٥)

المساحة التقريرية للموقع (٢٥٠٠ م٢)

رقم المنافسة (١٤٤٧) لعام ١٤٤٧هـ

يقدم المستثمر عطاءه في المنافسة بإحدى الطرق الآتية:

- عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momah.gov.sa
- عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"
- لن يقبل أي عطاء لم يتم تقديمها إلكترونياً

وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية فيقدم العطاء عن طريق الظرف المختوم باليد في موعد و تاريخ فتح المظاريف المعلن عنه شريطة تقديم ما يثبت وجود مشكلة فنية أثناء التقديم على المنافسة الإلكترونية مع ضرورة تقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم (٤٠٩٩٤٠)



برنامـج جودـةـ الـهـيـلـاـ



فرصـ

روابـةـ الـاستـثـمـارـ فـيـ الـمـدـنـ الـسـعـوـدـيـةـ

FURAS | Saudi Cities Investment Gate



وزـارـةـ الـبـلـدـيـاتـ وـالـإـسـكـانـ

Ministry of Municipalities and Housing



رؤـيـةـ ٢٠٣٠ـ

المـمـلـكـةـ الـعـرـبـيـةـ السـعـوـدـيـةـ KINGDOM OF SAUDI ARABIA





فهرس محتوى الكراسة:

الصفحة	المحتويات	م
٠	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	١
١	تعريف المفردات الواردة في كراسة الشروط والمواصفات	٢
٨	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار	٤
٩	مقدمة	١
١١	وصف الموقع	٢
١٣	اشتراطات دخول المنافسة والتقدم	٣
١٤	من يحق له دخول المنافسة	١,٣
١٤	لغة العطاء	٢,٣
١٤	تقديم العطاء	٣,٣
١٤	موعد تقديم العطاءات	٤,٣
١٤	موعد فتح المظاريف	٥,٣
١٥	سرية المعلومات	٦,٣
١٥	كتابة الأسعار	٧,٣
١٥	مدة سريان العطاء	٨,٣
١٥	الضمان	٩,٣
١٥	موعد الإفراج عن الضمان	١٠,٣
١٥	مستندات العطاء	١١,٣
١٨	واجبات المستثمر قبل إعداد العرض	٤
١٨	دراسة الشروط الواردة في كراسة	١,٤
١٨	الاستفسار حول بيانات المنافسة	٢,٤
١٩	معاينة الموقع	٣,٤
٢٠	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	٥
٢٠	إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	١,٥
٢٠	تأجيل موعد فتح المظاريف	٢,٥
٢٠	سحب العطاء	٣,٥
٢٠	تعديل العطاء	٤,٥
٢١	حضور جلسة فتح المظاريف	٥,٥
٢٢	الترسيمة والتعاقد وتسليم الموقع	٦
٢٢	الترسيمة وال التعاقد	٦,١
٢٣	تسليم الموقع	٦,٦
٢٤	الاشتراطات العامة	٧
٢٤	توزيع الخدمات للموقع	١,٧
٢٤	البرنامج الزمني للتنفيذ	٢,٧
٢٤	الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٣,٧





٢٤	تنفيذ الأعمال	٤,٧
٢٤	مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٥,٧
٢٥	حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	٦,٧
٢٥	تقدير المقاول والمكتب الهندسي	٧,٧
٢٥	استخدام الموقع للغرض المخصص له	٨,٧
٢٥	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٩,٧
٢٦	موعد سداد الأجرة السنوية	١٠,٧
٢٦	الزيادة الدورية للأجرة السنوية	١١,٧
٢٦	ضريبة القيمة المضافة	١٢,٧
٢٦	فسخ العقد	١٣,٧
٢٦	إلغاء العقد للمصلحة العامة	١٤,٧
٢٦	تسليم الموقع للبلدية بعد إنتهاء مدة العقد	١٥,٧
٢٧	أحكام عامة	١٦,٧
٢٨	الاشتراطات الخاصة	٨
٢٩	مدة العقد	١,٨
٢٩	فترة التجهيز والإنشاء	٢,٨
٢٩	النشاط الاستثماري المسموح به	٣,٨
٢٩	متطلبات الترخيص	٤,٨
٢٩	متطلبات تجهيز الموقع	٥,٨
٣٠	المتطلبات المكانية	٦,٨
٣٠	متطلبات المظهر العام للنشاط	٧,٨
٣٠	اشتراطات التشغيل والصيانة	٨,٨
٣١	الالتزام باللوائح	٩,٨
٣٢	مواقف سيارات	١٠,٨
٣٢	متطلبات الأشخاص ذوي العلاقة	١١,٨
٣٢	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	١٢,٨
٣٢	الغرامات والجزاءات	١٣,٨
٣٢	متطلبات اللوحتات التجارية	١٤,٨
٣٣	متطلبات اللوحتات الداخلية	١٥,٨
٣٣	مسايدة المحلفات التجارية	١٦,٨
٣٣	المسؤولية عن دوادث العمل	١٧,٨
٣٣	الاشتراطات الأمنية	١٨,٨
٣٤	الاشتراطات الفنية	٩
٣٥	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	١,٩
٣٥	أعمال مطلوبة من المستثمر	٢,٩
٣٥	اعتماد التصميم الابتدائي	٣,٩





٣٦	الاشتراطات المعمارية	٤,٩
٣٨	المتطلبات الإنسانية	٥,٩
٣٩	اشتراطات الأعمال الكهربائية	٦,٩
٤١	متطلبات السلامة الكهربائية	٧,٩
٤١	الاشتراطات الميكانيكية	٨,٩
٤٢	اشتراطات التبريد والتهدئة والتكييف	٩,٩
٤٢	متطلبات الأمان والصحة والسلامة	١٠,٩
٤٣	اشتراطات الأعمال الصحية	١١,٩
٤٣	المتطلبات التشغيلية الصحية	١٢,٩
٤٣	المتطلبات التشغيلية العامة	١٣,٩
٤٤	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	١٤,٩
٤٤	متطلبات الوصول الشامل	١٥,٩
٤٥	اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحرائق	١٦,٩
٤٦	متطلبات التخطيط للطوارئ	١٧,٩
٤٦	متطلبات أنظمة الحماية من الحرائق	١٨,٩
٤٧	متطلبات التخزين والنظافة العامة	١٩,٩
٤٧	متطلبات الدفع الإلكتروني	٢٠,٩
٤٧	المتطلبات الخاصة بالعاملين	٢١,٩
٤٧	تأمين إسعافات أولية	٢٢,٩
٤٧	اشتراطات الدفاع المدني	٢٣,٩
٤٧	متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية	٢٤,٩
٤٧	متطلبات المواد الخطرة	٢٥,٩
٤٩	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	٢٦,٩
٥٠	المرفقات	١٠
٥١	نموذج العطاء	١١
٥٢	المخطط العام للموقع (كارت الوصف - كروكي للموقع)	٢١
٥٤	نموذج محضر تسليم الموقع	٣١
٥٥	إقرار من المستأجر	٤١
٥٦	نموذج العقد (عقد الإيجار)	٥١





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

يتعين مراعاة الإلتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني: furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص" أو عن خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص" باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل في ظرف مغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

الرقم	المستند	لتوفيق	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقته شخص غير مقدم العطاء).	كراسة الشروط والمواصفات ومدققتها (موقعه من المستثمر وإرفاق إيصال الدفع الذي تم به شراء الكراسة).	نموذج العطاء من المستثمر.	هل موقع؟	هل مرفق؟
١	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (%) ٣٥ من قيمة العطاء السنوي وقابل التجديد عند الحاجة.	صورة من السجل التجاري ساري المفعول.	صورة من ثبات العنوان الوطني للمنشأة صادر من البريد السعودي.	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.	صورة من شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.	صورة من شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.		
٢								
٣								
٤								
٥								
٦								
٧								
٨								
٩								
١٠								
١١								
١٢								
١٣								
١٤								
١٥								

مادحة:

يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان البنكي أقل من (%) ٣٥ من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير إسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.





بـ. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات:

المصطلح	التعريف
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان
الأمانة	أمانة المنطقة الشرقية
البلدية	شخصية اعتبارية ذات استقلال مالي وإداري تمارس الوظائف الموكولة إليها بموجب نظام البلديات والقرى ولوائح التنفيذية.
الجهة المشرفة	أي وزارة أو هيئة أو مؤسسة حكومية أو إدارة مسؤولة عن تطبيق أحكام معينة.
الجهات ذات العلاقة	جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها.
المنافسة	هي فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها وفق أحكام الأئحة التصرّف بالعقارات البلدية والقرارات الصادرة تنفيذاً لها.
المنافسة الإلكترونية	يقدم المستثمرين عطاءاتهم بالمنافسة بإحدى الطرق التالية: ١- عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa. ٢- عن طريق تطبيق (فرص) بالأجهزة الذكية.
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع، والتي تعد جزءاً لا يتجزأ من العقد.
المشروع	هو المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد (هو إنشاء وتشغيل وصيانة مركز تجاري والمراد إقامته من المستثمر بالموقع المحدد).
العقارات	هو الأرض العائد ملكيتها للبلدية والتي يقام عليها النشاط المحدد لها.
المستثمر	الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
مقدم العطاء	هو الشركة أو المؤسسة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة الإلكترونية عن طريق منصة (فرص).
المركز التجاري	هو مبني تجاري مخلق لنشاط واحد أو أكثر لمستثمر واحد.
المجمعات التجارية	هي الأسواق الكبيرة المغلقة أو المفتوحة وتكون عبارة عن مبني كبير مكون من دور أو أكثر متصل أو منفصل، وتحتوي على مجموعة مختلفة من الأشطة التجارية، وأماكن للترفيه والمطاعم، وغيرها من المرافق.
مكتب إدارة المجمعات التجارية	هو مقر لإدارة وتنظيم العمل بالمجمعات التجارية وتمثل المالك أو اتحاد المالك، ومن مهام المكتب: ▪ تنظيم المناطق العامة داخل المجمع / المركز التجاري وكذلك تنظيم الدخول والخروج للمتسوقين. ▪ المسؤولية عن نظافة وصيانة المجمع / المركز التجاري والخدمات العامة مثل المصلبات ودورات المياه وأماكن الرضاعة وغيرها. ▪ المسؤول عن إدارة الأمان والسلامة وتنظيم المواقف.
الأسواق المركزية	هي الأسواق الكبيرة التي عادة تكون عبارة عن مجموعة محلات من دور واحد وتحتوي على عدد كبير ومختلف النشاطات من المحلات التجارية ولا تحتاج إلى عملية تصنيعية أو إضافية أخرى وإنما يقتصر التعامل فيها على العرض والبيع فقط.
مكتب إدارة الأسواق المركزية	هو مقر لإدارة وتنظيم العمل بالأسواق المركزية وتمثل المالك أو اتحاد المالك، ويجب أن يتم اس تدراج ترخيص تجاري لإدارة المحلات، ومن مهام المكتب: ▪ تنظيم المناطق العامة داخل السوق وكذلك تنظيم الدخول والخروج للمتسوقين. ▪ المسؤولية عن نظافة وصيانة السوق / المركز التجاري والخدمات العامة مثل المحلات، ودورات المياه وأماكن الرضاعة وغيرها. ▪ المسؤول عن إدارة الأمان والسلامة وتنظيم المواقف.
مساحة الموقعة	المساحة الكلية لأي قطعة أرض والمدصورة داخل حدودها.
مساحة المدل	المساحة الكلية المدصورة داخل حدود المدل الذي سيتم الترخيص له.





غرف القياس	هي غرف مخصصة لقياس الملابس ضمن المحل التجاري.
الموجهات التصميمية للهويات العمرانية	الاشتراطات والأدلة المعمارية الصادرة المقتبسة من المكون التراثي والطبيعي، وتشمل التصميم والمواد والألوان وغيرها من المكونات المستخدمة في الأعمال العمرانية، وتطبق في نطاق جغرافي محدد.
كود البناء السعودي	هو مجموعة الاشتراطات والمتطلبات من أنظمة ولوائح تنفيذية ولائحة، متعلقة بالبناء والتشييد لضمان السلامة والصحة العامة.
نسبة البناء	النسبة المئوية لنتائج قسمة مساحة الحد الأقصى المسموح البناء عليه بالدور الأرضي بالمتر المربع على مساحة الموقع الإجمالية بالمتر المربع بعد التنظيم.
الإردادات	هي المسافة الفاصلة بين حدود المبني وحدود ملكية الموقع، ويتم احتساب الإرداد من بداية حد الملكية.
متطلبات التنظيم المكانية	الاشتراطات البلدية التي توضح الإردادات والإرتفاعات ونسبة البناء ومواقف السيارات، والأسوار، وندوها.
الدور الأرضي	هو الدور الذي لا يزيد ارتفاع منسوب أرضيته (وجه بلاط الأرضية) عن ١,٢٠٠ متر من منسوب منتصف رصيف الواجهة التي فيها المدخل الرئيسي.
دور الميزانين	هو دور متوسط بين أرضية وسقف أي مفراغ، ولا تتجاوز مساحته ثلث مساحة الطابق الموجود به، ويسمح بزيادة هذه المساحة إلى نصف مساحة الطابق الذي يتتوفر به نظام إطفاء آلي وإنذار صوتي معتمد.
دور القبو	هو دور أو أكثر يكون أسفل حدود الدور الأرضي فقط، ولا يزيد منسوب أعلى سقفه عن ١,٢٠٠ متر من منسوب منتصف رصيف الواجهة التي فيها المدخل الرئيسي، ولا يقل المدخل عن ٥,٥م.
الأدوار المتكررة	هي الأدوار فوق الدور الأرضي.
الكود العمراني	سلسلة من الإرشادات التوجيهية لشرح عناصر التصميم التي تراعي الخصائص والهوية العمرانية المطلوبة المأمول تحقيقها في التنمية العمرانية.
المواصفات القياسية المعتمدة	هي المواصفات المعتمدة في المملكة العربية السعودية من جهات الاصتصاص كالهيئة السعودية للمواصفات والمقياييس والجودة والهيئة العامة للغذاء والدواء وغيرهما كل فيما يخصه.
الاشتراطات الصحية	مجموعة من الضوابط الواجب توافرها في المنشآت الغذائية التي لها علاقة بإنتاج المواد الغذائية.
الرمز الإلكتروني المودد (Code)	خدمة رقمية يقدمها المركز السعودي للأعمال بالتكامل مع الجهات الحكومية المعنية، تتيح وصول المستهلكين والمراقبين للبيانات الرئيسية المحدثة للمنشآت الاقتصادية، عبر رمز الاستجابة السريعة (QR Code).
التخيص البلدي	موافقة مكتوبة من الأمانة / البلدية لشخص ذو صفة طبيعية أو اعتبارية لبناء أو فتح محل لأي نشاط على موقع معين وفق الشروط المحددة في النظام ونظام البلديات والقرى واللواحة المتعلقة به ويشمل الترخيص التجاري والتراخيص الإنسائي.
بطاقة النشاط	البيانات التعريفية المختصرة لنشاط الآيكل (رقم، النشاط، اسم النشاط، الوصف التفصيلي للنشاط) مع بيان أهم الاشتراطات المكانية والخاصة لممارسة النشاط وموسمها لأحالة الاشتراط التي تنظم ممارسة النشاط والتي تكون المسقية من الحصول على أهم البيانات لممارسة النشاط.
الأنشطة الإضافية	هي الأنشطة التي تمارس في نفس موقع المنشأة وليس لها نفس طبيعة النشاط المرخص له وترتبط إضافة مساعدة لممارستها.
الوصول الشامل	تهيئة البيئة العمرانية الداعمة لذوي الإعاقة من خلال الالتزام بالمعايير الفنية المعتمدة لتذليل أي عائق معماري أو تقني لضمان مشاركة جميع الأشخاص (بما فيهم ذوي الإعاقة وتمكينهم من استخدام مرافق ومرافق المبني إلى أقصى حد ممكن).
الشخص ذو الإعاقة	كل شخص لديه اضطراب أو صور طويل الأمد في الوظائف الجسدية أو العقلية أو الذهنية، أو الجنسية، أو النفسية، قد يمنعه - عند تعامله مع مختلف التحديات من المشاركة بصورة كاملة وفاعلة في المجتمع على قدم المساواة مع الآخرين.





ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى:

التاريخ	التاريخ المحدد	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر.	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان وببوابة الاستثمار في المدن السعودية فرض (يتم مراعاة التمديد).	آخر ميعاد تقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان وببوابة الاستثمار في المدن السعودية فرض (يتم مراعاة التمديد).	موعد فتح المظاريف
	تددده البلدية.	إعلان نتيجة المنافسة
	تددده البلدية.	موعد الإخطار بالترسية
	خلال ثلائون يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسّو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد.	تاريخ تسليم الموقّع
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقّع من البلدية والمستثمر وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتدسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ إشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد.	موعد سداد أجرة السنة الأولى
	في بداية كل سنة إيجارية.	موعد سداد أجرة السنوات التالية





كراسة الشروط والمواصفات
إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مركز تجاري
ببلدية محافظة النعيرية



أمانة المنطقة الشرقية
وكالة المقومات
الإدارية العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة النعيرية

مقدمة





مقدمة:

1

ترغب بلدية محافظة النعيرية في طرح فرصة استثمارية ضمن منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية ببوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" بغرض إنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة مركز تجاري بحدي (الروابي) بالمخطط رقم (ش ن / ١٣٣ / س) على القطعة رقم (١٢٥) بمحافظة النعيرية وذلك وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإهاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطائهم لهذه المنافسة.

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، وإلتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويتحقق للبلدية أهدافها وترحب البلدية بالرد على أي استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

- من خلال الموقع الإلكتروني: furas.momra.gov.sa
 - أو من خلال تطبيق الأجهزة الإلكترونية "مرص"





كراسة الشروط والمواصفات
إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مركز تجاري
ببلدية محافظة النعيرية



أمانة المنطقة الفدرالية
وكلية المدخرات
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة النعيرية

وصف الموقع





وصف الموقع:

٢

الأنشطة التجارية				نوع النشاط
إنشاء وتشغيل وصيانة مركز تجاري				مكونات النشاط
النعيرية	البلدية	النعيرية	المدينة	موقع العقار
الروابي	الحي	-	الشارع	
١٢٥	رقم القطعة	شن / ١٣٣ / س	رقم المخطط	
				باركود الموقع
٥٣٠٠	بطول	منطقة مشاه وموافق سيارات	شمالي	حدود العقار
٥٣٠٠	بطول	منطقة مشاه يليها روضة أطفال	جنوبياً	
٥٠٠٠	بطول	ممر مشاه يليه حديقة	شرقاً	
٥٠٠٠	بطول	ممر مشاه يليه شارع عرض ٣٠ م	غرباً	
أرض فضاء				نوع العقار
(١٠٠٠ م٢) (ألف وخمسمائة متراً مربعاً)				المساحة التقريرية للموقع
٢٧٦١٤٦٨٧	دائرة العرض	خط الطول	إحداثيات الموقع	
حسب اللوائح والاشتراطات الناظمة والتنظيمية والتخطيطية المعمول بها في المنطقة				الاشتراطات البنائية والتخطيطية

بيانات أخرى:

على مقدم العطاء أن يعain الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالاشتراطات المكانية والتخطيطية والتنظيمية واحتياطات كود البناء السعودي وأن يقوم بدراسة وافيه و شاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتواافق مع الاشتراطات والضوابط البلدية.

على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات وعلى كافة المؤشرات والعوامل والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة.





كراسة الشروط والمواصفات
إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مركز تجاري
ببلدية محافظة النعيرية



أمانة المنطقة الشرقية
وكالات المدن
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة النعيرية

اشتراطات دخول المنافسة والتقديم





٣ اشتراطات دخول المنافسة والتقديم:

١,٣ من يحق له دخول المنافسة:

يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال المجمعات والمراكم التجارية التقدم في هذه المنافسة، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل.

ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادر من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.

يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٢,٣ لغة العطاء:

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 والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

في حال التقدم بمستند بأي لغة آخر يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعمول عليه في حال الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣,٣ تقديم العطاء:

تقديم العطاءات عن طريق الموقع الإلكتروني: furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وهي 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 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 ٤٠٩٩٦٥٩٩٦٥ أو عن طريق البريد الإلكتروني: inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٢,٣,٣ يتم تقديم أصل خطاب الضمان البنكي في ظرف مغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس.

٣,٣,٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والإلتزام التام بما تضمن به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٤,٣,٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوفيق عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٥,٣,٣ في حالة رفع البيانات وتقديم المرفقات على المنصة فإنه لا يمكن التعديل أو الإضافة عليها بعد ذلك.

٤ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية أو منصة (فرص) الإلكترونية وببوابة الاستثمار البلدي ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٥,٣ موعد فتح المظاريف:





يجب أن تقدم العطاءات حسب المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية أو منصة فرص مع مراعاة التأجيل والتمديد.

٦,٣ سرية المعلومات:

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

٧,٣ 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 (حروفاً) بالريال السعودي.

لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تم حذف أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوجيه عليه.

٨,٣ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية 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.

٩,٣ الضمان:

يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي 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 البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

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

١٠,٣ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة فور قرار الترسية.

١١,٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

نموذج العطاء والتوجيه عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.

كراسة الشروط ومواصفات المنافسة ولحقوقها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعاً عليها من المستثمر، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبها.

توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية إذا كان المتقدم شركة، أو وكالة شرعية إذا كان المتقدم مؤسسة، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء.





- ٤,١١,٣ إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- ٥,١١,٣ صورة من السجل التجاري ساري المفعول تشمل الأنشطة المسموح بعمارتها.
- ٦,١١,٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٧,١١,٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٣/١٠ أعلاه).
- ٨,١١,٣ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
- ٩,١١,٣ صورة من شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
- ١٠,١١,٣ صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.
- ١١,١١,٣ تقديم شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (السعودية).
- ١٢,١١,٣ صور شهادات الخبرة الخاصة في مجال المراكز التجارية.
- ١٣,١١,٣ صورة من ثبات العنوان الوطني للمنشأة صادر من البريد السعودي.
- ١٤,١١,٣ الرقم الضريبي للمنشأة.
- ١٥,١١,٣ يجب ان تكون جميع الوثائق المشار اليها في البند (١١) سارية المفعول عند فتح العطاء.





كراسة الشروط والمواصفات
إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مركز تجاري
ببلدية محافظة النعيرية



أمانة المنطقة الفدرالية
وكالة المنشآت
الإدارية العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة النعيرية

واجبات المستثمر قبل إعداد العرض





٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العرض:

٤,١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للبلدية في استبعاد العطاء.

٤,٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على مقدم العطاء (المستثمر) الاستفسار من البلدية إلكترونياً عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص " للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمها لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، بحيث يمكن لمقدم العطاء تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني:

"furas.momra.gov.sa" أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "

٤,٣ معاينة الموقع:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع محل المنافسة معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديم عطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الإدعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص الموقع وأشتراطاته ونظام البناء والأعمال المتعلقة به.

على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجذوبية الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة.

يجب على المستثمر معاينة الموقع على الطبيعة والشخص والوقوف عليه والتعرف عليه، وعليه إزالة الأشغالات على الموقع، وتمهيده على حسابه دون تحمل البلدية لأي تكاليف مهما كانت.

المساحة المذكورة أعلاه تقريبية تخضع للعجز والزيادة حسب استلام الموقع على الطبيعة.

٤

٤,١

٤,٢

٤,٣

٤,٣,٤

٤,٣,٤

٤,٣,٤

٤,٣,٤





كراسة الشروط والمواصفات
إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مركز تجاري
ببلدية محافظة النعيرية



أمانة المنطقة الشرقية
وكالة المدن
الإدارية العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة النعيرية

ما يحق للبلدية للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف





٠ ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف:

١,٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للبلدية إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعدأخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك أو لدواعي التخطيط. 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 جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزاً لجميع المتنافسين.

كما يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بياناتها:

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وفقاً للأئحة التصرف بالعقارات البلدية.

الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.

الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

٢,٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للبلدية تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، على أن يكون ذلك قبل موعد فتح المظاريف، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل إلكترونياً عبر بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص".

٣,٥ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

٤,٥ تعديل العطاء:

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

٥,٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق لمقدم العطاء (المستثمر) أو مندوبة حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، ويجب أن يكون المندوب المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصووباً بوكالة شرعية أو تفویض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة على الإجراءات التي تقوم بها اللجنة وفقاً للنظام.





كراسة الشروط والمواصفات
إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مركز تجاري
ببلدية محافظة النعيرية



أمانة المنطقة الشرقية
وكالات المدن
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة النعيرية

الترسية والتعاقد وتسليم الموقع





الترسية والتعاقد وتسلیم الموقّع:

الترسية والتعاقد:

١,١ بعد أن تُكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تزامن.

٢,٦ في حال تأخّر المستثمر الذي رست عليه المنافسة عن مراجعة البلدية لإكمال إجراءات التعاقد أو التأخّر على منصة فرص إكمال إجراءات التعاقد لمدة شهر من تاريخ إشعاره بالترسية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان البنكي، ويجوز بموافقة الوزير ترسية المنافسة على العرض الذي يليه بنفس قيمة العرض الأول أو إلغاء المنافسة وإعادة طرحها وفق أحكام المادة (٣٤) من لائحة التصرف بالعقارات البلدية.

٣,٦ يجوز للبلدية 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.

٤,٦ يجوز للبلدية التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقتربا أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.

٥,٦ في حال طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على البلدية إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقاومة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انقضائه العقد ونسبة إهلاك المبني وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ إنتهاء السنة التعاقدية وذلك إعمالاً بما جاء بتعظيم سمو وزير الشؤون البلدية والقروية (وزير البلديات والإسكان حالياً) رقم (٢٨٦١٠) وتاريخ ٠٦/٠٦/١٤٣٥هـ الخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العقد أو المشروع وعلى المستثمر أن يقبل بذلك وبمجرد دخول المنافسة أنه اطلع على التعليم وتعديلاته وما يتربّع عليه من إجراءات قبل وبعد ذلك.

تسلیم الموقّع:

٦,٢ يتم تسلیم الموقّع للمستثمر بموجب محضر تسلیم موقّع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرةً ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

٦,٣ في حال تأخّر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلیم الموقّع لأكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد تقوم البلدية بإرسال إشعار خطّي للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم في بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ما لم توجّد عوائق تمنع تسلیم العقار من قبل البلدية.





كراسة الشروط والمواصفات
إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مركز تجاري
ببلدية محافظة النعيرية



أمانة المنطقة الشرقية
وكالة المدن
الإدارية العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة النعيرية

الاشتراطات العامة





الاشتراطات العامة:

v

توصيل الخدمات للموقع:

v, v

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، الاتصالات والهاتف، وغيرها) وإن ذلك يكون تحت مسؤوليته الخاصة ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، على أن يتم التنسيق مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة لاستخراج كافة التراخيص الالزمة لتشغيل المشروع ولا يترتب على البلدية أية إلتزامات في حال تأخر المستثمر في إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو أية عقبات يواجهها حيال ذلك.

البرنامج الزمني للتنفيذ:

v, v

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتسييل والصيانة الخاصة بالموقع محل المنافسة.

الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

v, v

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة. على سبيل المثال (وزارة التجارة، والدفاع المدني، ... وغيرها).

تنفيذ الأعمال:

v, v

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء وتنفيذ مشروع المركز التجاري والأنشطة المقامة به إلى مقاول يحمل شهادة انتساب إلى الهيئة السعودية للمقاولين ولديه خبرة و سابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة. وأن يوقع معه عقد تنفيذ المشروع ويتم اعتماد هذا العقد من البلدية قبل تسليم المستثمر ترخيص البناء، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة ثبت حسن تأديته للأعمال التي إلتزم بها، كما يجب على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المشروع بعد مباشرته وتشغيله، سواء الهيئة منها أو غيرها وذلك إعمالاً لما ورد بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ١٤٣٩/٩/٢١ هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للبلدية.

مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

v, v

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندي استشاري معتمد ومرخص له بمراقبة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين على أن يكون من واجباته:

v, v

الإشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

التنسيق والمتابعة مع المقاول وإعداد برنامج زمني لتنفيذ أعمال المشروع حسب المواصفات المعتمدة والأصول الفنية وطبقاً لمدة التنفيذ المحددة.

v, v

مراجعة ومقاربة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترنات الخاصة بمعالجة الخطأ.

v, v

المتابعة المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

v, v

توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعده على إتمام العمل على الوجه الأكمل وإخبار المقاول والمستثمر خطياً عن أي مخالفات تحدث وطلب إزالتها.

v, v

التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

v, v

دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

v, v

إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط لا تتناسب في إيه زيادة في تكلفة المشروع أو نقص في التكاليف يتم موافقة البلدية على الزيادة وخصم الوفر على المقاول.

v, v

v, v

v, v





١,٧ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ:

للبلدية الحق الكامل في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة الأنشطة التي يمارسها المستثمر للتأكد من مدى إلتزامه بتنفيذ بنود العقد وإلتزامه بالأنظمة والتعليمات واللوائح، كما يتلزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على المنشآت.

للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مرافقه للتأكد من إلتزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

يتلزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

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

يتلزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية ليقوم المهندس المسؤول بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

يتلزم المستثمر بوضع لوحة تعريفية للمشروع فور استلام الموقع عن البلدية أثناء فترة تجهيز المشروع (أعمال الإنشاء) إلى الانتهاء من فترة التجهيز والبدء بتشغيل المشروع.

يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دوريًا كل ثلاثة أشهر من مكتب هندي معتمد عن أعمال البناء التي تمت موضحاً خط سير العمل بالمشروع ومدى تطابقه بالجدول الزمني.

٧,٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة / البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع (المراكز التجاري) وتطابقه لجميع المواصفات والاشتراطات.

٨,٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير النشاط الذي خص من أجله في إعلان المناقصة العامة وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادر بالتعليم الوزاري رقم (٤٤٣/٢٢٤/٢٠١٢٤) وتاريخ (٢٣/٢/٢٠١٤) وهي مخالفة لذلك يترب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

٩,٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير الموقع أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حال رغبة المستثمر بالتأجير على الغير يلزم أن يقوم بإبرام عقد إيجار مع المستأجر من الباطن وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد البلدية بنسخة من العقد على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسئول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد، وفي جميع الأحوال تنتهي العقود المبرمة بين المستثمر والمستأجرين من الباطن بانتهاء العقد الأصلي بين المستثمر والبلدية.



١٧, سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم إلتزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سداده في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية. وفي حال عدم إلتزام المستثمر بالسداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية ضده وفق ما نصت عليه المادة السادسة والأربعون "الفصل الرابع" من الأئحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعبدلة بالقرار الوزاري رقم ٤٠ وتاريخ ٢٤/٢/١٤٣٩هـ والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٨) وتاريخ ١٨/١١/١٤٣١هـ وما يستجد عليهما من تعديلات أو قرارات أو تعاميم خاصة لاحقة.

١٨, الزيادة الدورية للأجرة السنوية:

يلتزم المستثمر بالزيادة الدورية المتدرجة للأجرة السنوية بنسبة (١٠%) عشرة في المائة كل (٥) خمس سنوات من قيمة آخر أجرة سنوية.

١٩, ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة القيمة المضافة ويتم تحديد نسبة الضريبة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد، علماً بأن الأجرة السنوية المقدمة بعطاء المستثمر لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

٢٠, فسخ العقد:

يحق للبلدية فسخ العقد مع بقاء دقهها في المطالبة بأي مستحقات في الحالات التالية:

- ١, إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
- ٢, إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المنافق عليه في العقد، أو قام بتغيير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإذار.
- ٣, إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضي (٤٠) خمسة وأربعين يوماً من تاريخ إخطاره بالإشعار الأول ومدته (٣٠) يوم عمل، والإذار النهائي ومدته (١٠) خمسة عشر يوم عمل.
- ٤, إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد.
- ٥, إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
- ٦, إذا توفي المستثمر ولم يتقدم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال (٩٠) تسعةون يوماً من تاريخ وفاته بطلب للاستئجار في تنفيذ العقد.

٢١, إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يجوز للبلدية بعد موافقة وزير البلديات والإسكان إلغاء العقد، قبل إنتهاء مدة التأجير أو الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة أو لدواعي التخطيط بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.

٢٢, تسليم الموقع للبلدية بعد إنتهاء مدة العقد:

قبل إنتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك والتحفظ على ما به دون أدنه.





<p>٢,١٥,٧</p> <p>يحق للبلدية تمديد العقد للمستثمر والبقاء في الموقع لفترة لا تزيد عن سنة تعاقديّة لحين الإنتهاء من إعادة الطرح أو الترسية.</p> <p>تُؤول ملكية الموقع والمنشآت الثابتة والتجهيزات المقاومة على العقار بعد إنتهاء مدة العقد إلى البلدية دون تعويض وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة وفي حال وجود ملاحظات فييق للبلدية أو من يمثلها في ذلك حق تكليف المستثمر بإجراء الإصلاحات الازمة وفي حال قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه يتم تحميم المستثمر نفقة تلك الإصلاحات.</p>	<p>٣,١٥,٧</p> <p>أحكام عامة:</p> <p>جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها وتعد كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد، وأي إخلال بها يعد إخلالاً بالعقد.</p> <p>التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.</p> <p>ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.</p> <p>الالتزام بالأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن الأجهزة الحكومية ذات العلاقة بالنشاط.</p> <p>يلزم المستثمر بدفع أي رسوم يفرضها النظام أو تصدر بها أوامر سامية أو غيرها.</p> <p> تخضع هذه المنافسة للأئحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ٢٩/٦/١٤٤١هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (١٨٨٨٣) وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١هـ والتعاميم والقرارات ذات الصلة وما يستجد عليها من تعديلات أو تحدّيات.</p> <p> تخضع هذه المنافسة للأئحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٤) وتاريخ ٥/٢/١٤٤٢هـ والقرار الوزاري رقم (١٤٦٤) وتاريخ ٢٤/٤/١٤٤٦هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للأئحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجداول المخالفات والجزاءات الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان وما يستجد عليه من تعديلات أو تحدّيات.</p> <p> تخضع هذه المنافسة لاشتراطات المجمعات التجارية والأسواق الشعبية وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (١٠٦١) وتاريخ ٢٠/٦/١٤٤١هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحدّيات.</p> <p> تخضع هذه المنافسة لاشتراطات البقالات والتموينات والأسواق المركزية وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٢٣٩٢) وتاريخ ٨/١٢/١٤٤٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحدّيات.</p> <p>الالتزام بالاشتراطات البلدية لمنافذ البيع للمواد غير الغذائية وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٧٠٠٠٤) وتاريخ ١٧/٩/١٤٤٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحدّيات.</p> <p>الالتزام بالاشتراطات البلدية للمطاعم والمطابخ المركزية وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٦٠٣٨) وتاريخ ١٠/١/١٤٤٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحدّيات.</p> <p>الالتزام بتطبيق كافة الضوابط والاشتراطات الصادرة للوحدات التجارية، والصادرة بعمليم معالي وزير البلديات والإسكان (في دينه) رقم (٧٩٤٧٥) وتاريخ ٢٦/٢/١٤٤٢هـ وما يستجد عليها من ضوابط وشروط وتعديلات مستقبلية.</p> <p>الالتزام بكافة الأنظمة والقرارات الحكومية التي لم تذكر في كراسة الشروط والمواصفات والتي لها صلة مباشرة وغير مباشرة بتنفيذ المشروع.</p> <p>يلزم المستثمر بأن تتوافق المكونات مع كافة اللوائح والضوابط والاشتراطات ذات العلاقة والصلة، وما يستجد عليها من تعديلات أو تحدّيات.</p>
---	---





كراسة الشروط والمواصفات
إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مركز تجاري
ببلدية محافظة النعيرية



أمانة المنطقة الشرقية
وكالات المدن
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة النعيرية

الاشتراطات الخاصة





الاشتراطات الخاصة:

٨

مدة العقد:

١,٨

مدة العقد (٣٠) (عشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسليم الموقع من البلدية للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسليم الموقع يتم إشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ويعتبر وبالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومن من ملادقه.

فترة التجهيز والإنشاء:

٢,٨

يمنح المستثمر فترة تعادل (٥٪) خمسة في المائة من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بإنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المسموحة بها للتجهيز والإنشاء فعليه في هذه الحالة سداد قيمة فترة التجهيز والإنشاء وفسخ العقد.

النشاط الاستثماري المسموح به:

٣,٨

النشاط الاستثماري المسموح به هو إنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة مركز تجاري حسب الاشتراطات الواردة بجدول مكونات النشاط بالكراسة ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.

متطلبات الترخيص:

٤,٨

تكون إجراءات الإصدار والتجديد والتعديل والإيقاف والإلغاء للترخيص وفق نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية.

يمنع مخالفه النشاط الذي صدر له الترخيص.

الحصول على موافقة الجهة المشرفة على النشاط.

يجب إلغاء الترخيص واستخراج ترخيص جديد في حال انتقال النشاط إلى موقع آخر.

يمنع الاتصال أو النفاد لمحل / مكتب مجاور ما لم ينص ترخيص أي منهما على ذلك.

الحصول على موافقة المديرية العامة للدفاع المدني قبل إصدار الترخيص.

متطلبات تجهيز الموقع:

٥,٨

يلتزم المستثمر بما يلي:

تسوير الموقع ووضع لافتة باسم المشروع.

عمل رفع مسادي للموقع من واقع الطبيعة عن طريق مكتب هندسي معتمد من الأمانة / البلدية.

إزالة الأشغالات من الموقع.

نقل المخلفات وإزالة النفايات.

يجب على المستثمر الحصول على جميع التراخيص والموافقات الازمة من جميع الجهات المختصة والتي لها علاقة بكافة الأنشطة بالمشروع.

يلتزم المستثمر بأن يكون الدخول والخروج من البوابات الرئيسية للموقع مع الالتزام بالتنظيم الأمني وحركة الدخول والخروج من خلال كواذر مخصصة لذلك وبتقنية عالية في ذلك.

يلتزم المستثمر بالمعالجة الفورية لكافة الملاحظات وتطبيق مفاهيم أنسنة المدن ومعالجة التشوه البصري وتحسين المشهد الحضري والوصول الشامل والحرص على نظافة الموقع وسلامة البيئة وتطوير الخدمات المرتبطة به.

الالتزام بنظام البناء بالنسبة للارتفاعات وعدد الأدوار ونسبة البناء للأدوار والدخول والخروج.

يراعي في تصميم الوجهات بصورة عصرية جمالية مع الالتزام بتوفير الخصوصية جهة المجاور السكني.





المطالبات المكانية:

١,٨

مطالبات الموقع والمساحة:

التصنيف	المحلات التجارية
داخل المدينة	ضمن الموقع المخصصة لاستخدام التجاري.
خارج الكتلة العمرانية	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ضمن الموقع المخصصة لاستخدام التجاري أو الساحات العامة والمواقع الاستثمارية المحددة من قبل الأمانات والبلديات. ▪ في المناطق المسموح بها وفق الأنظمة والتعليمات الصادرة في هذا الشأن.
المنطقة / الشوارع	طريق رئيسي / شارع تجاري ضمن منطقة ذات استخدامات تجارية.
نسبة البناء	وفقاً ل نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها النشاط.
الارتفاعات المطلوبة	وفقاً ل نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها النشاط.
الارتفاعات المسموح بها	وفقاً ل نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها النشاط.
المواقف	وفقاً ل نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها النشاط.

مطالبات المظهر العام للنشاط:

٧,٨

يجب أن يكون تصميم مكونات واجهة المنشأة وفقاً للكود العثماني للمنطقة التي يقع بها النشاط وفي حال عدم وجوده، يكون تصميم الواجهات وفقاً لما تم اعتماده في الترخيص الصادر من الأمانة / البلدية.

يمنع تركيب الأسلاك الكهربائية والأنايبيب الصدرية وغيرها من تمديدات الخدمة ووحدات التكييف الخارجية على واجهة المبني أو بشكل ظاهر على السطح.

يجب أن تكون واجهة المحلات التجارية من الزجاج الشفاف السيكوريت وما في حكمه بسمامة لا تقل عن (١٢) مللم) وتشمل أبواب بعرض لا يقل عن (٩ سم) للأبواب المفردة، وبعرض لا يقل عن (١٦ سم) للأبواب المزدوجة.

التصنيف	موقع مستقل
متطلبات الواجهة	<ul style="list-style-type: none"> ▪ تصميم الواجهات بالالتزام بتطبيق الكود العثماني الواقع بها. ▪ معالجة الواجهات التجارية بكواسر شمسية.
متطلبات المكونات والتوزيع الداخلي	تقديم تصميم مقترن للأمانة / للبلدية للمراجعة.
متطلبات أخرى	يجب أن تكون السالم الخارجي ومداخل السيارات والمنحدرات ضمن حدود ملكية العقار.

اشتراطات التشغيل والصيانة:

٨,٨

يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة القيام بإعمال الصيانة الدورية للأجهزة والمعدات والماكينات ... إلخ الموجودة بالمبني مثل: المصاعد وماكينات ومراوح التكييف وأجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق وخزانات المياه ودورات المياه... إلخ.

يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دوريًا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التينفذت.

صيانة واجهة المنشأة والمحافظة عليها خالية من العيوب مثل الكسور والشروخ الكبيرة المسيبة للتشوه البصري.

صيانة الجدران الخارجية للمنشأة والتأكد من خلوها من الملصقات، والعيوب، والتسقفات والشروخ الكبيرة المسيبة للتشوه البصري.





١,٨,٨	صيانة الأرضيات والجدران الداخلية والأسقف والحفاظ على نظافتها والتأكد من خلوها من العيوب والتشققات الكبيرة.
٧,٨,٨	على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المشروع طوال فترة الدوام.
٨,٨,٨	أن تخضع جميع أجزاء المشروع لأنظمة وتعليمات السلامة المعهوم بها من قبل الدفاع المدني بما يكفل سلامة مرتادي محلات التجارية.
٩,٨,٨	ضرورة تواجد عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ والقدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المحلات في حالات الطوارئ والقيام بعمل الإسعافات الأولية وحفظ الأمن والتنسيق مع الجهات المختصة.
١٠,٨,٨	إجراء صيانة ومحايزة دورية لأجهزة إنذار وإطفاء الحريق الآلية منها أو اليدوية طبقاً لتعليمات المديرية العامة للدفاع المدني.
١١,٨,٨	إجراء الصيانة الدورية والوقائية على العناصر الإنسانية وكافة التجهيزات والتمديادات والتوصيلات والمعدات من كهرباء وتركيبات وأنظمة سلامة، ومتبعتها ضمن خطة زمنية تحفظ بسجلات المنشأة ويحق لمنسوبي الأمانة أو البلدية الاطلاع عليها لضمان السلامة والصحة العامة في جميع الأوقات.
١٢,٨,٨	الالتزام بتعليمات الأمن والسلامة الواردة بالكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC801).
١٣,٨,٨	الالتزام باستخدام السلامة الخاصة بتخزين واستخدام المواد الخطرة أو السمية أو الحارقة.
١٤,٨,٨	الالتزام بعرض الترخيص البلدي في موقع بارز في مكتب إدارة محلات التجارية.
١٥,٨,٨	يجب الحصول على ترخيص تشغيلي من الجهة المشرفة على النشاط إن وجدت قبل البدء في أعمال التشغيل.
١٦,٨,٨	الالتزام بجميع الاشتراطات التشغيلية من قبل الجهة المشرفة على النشاط.
١٧,٨,٨	يمنع ممارسة نشاط مخالف لما تم الترخيص له.
١٨,٨,٨	يمنع مزاولة النشاط بعد إنتهاء الترخيص، ويجب على المستفيد تجديد الترخيص للاستمرار بممارسة النشاط أو إلغاؤه في حال عدم الرغبة بالاستمرار.
١٩,٨,٨	يمنع ممارسة أي نشاط إضافي غير مدرج في الترخيص.
٢٠,٨,٨	يمنع ممارسة النشاط خارج حدود المنشأة المرخص لها أو استخدام الأرصفة العامة أو مناطق الإرتداد، إلا في حال وجود تصريح إشغال رصيف.
٢١,٨,٨	يجب أن تكون واجهة المنشأة خالية من الملامحات ما عدا الملائمة التي تشير إلى طريق الدخول والخروج وأوقات العمل. وتعليمات الجهات الحكومية كما يسمح بوضع ملصق عدم دخول الحيوانات.
٢٢,٨,٨	يسمح بتركيب لوحه أو ملصق دعائي على واجهة المنشأة وفق الأنظمة والتعليمات المنظمة لذلك.
٢٣,٨,٨	يمنع وضع لافتات تذيرية أو أي وسيلة كانت لمنع الوقوف أمام المنشآت والمواقف العامة.
٢٤,٨,٨	يمنع استخدام المنشآة في تخزين المواد التي ليس لها علاقة بالنشاط.
٢٥,٨,٨	يجب توفير صندوق إسعافات الأولية في المنشأة.
٢٦,٨,٨	في حال تقديم خدمة صرف المركبات، فإنه يجب إصدار التراخيص اللازمة لذلك.
٢٧,٨,٨	التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط ومدادات الصرف في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متاثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل المبني.
٢٨,٨,٨	التدريب على خطة مواجهة إخلاء أثناء الحريق أو الطوارئ.
٩,٨	الالتزام باللوائح:
١,٩,٨	يتعين على مقدمي العطاءات التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متواافق مع كل من لوائح البناء في وزارة البلديات والإسكان والضوابط.
٢,٩,٨	الالتزام بشروط التراخيص والأنظمة والتعليمات التي تحكم الخدمات المقدمة في المشروع ومتطلبات السلامة والبيئة والصحة العامة.





١٠,٨ مواقف سيارات:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١٠,٨ توفر مواقف سيارات وفقاً للاشتراطات البلدية ومكونات المشروع، على أن تكون متوافقة مع اشتراطات تنفيذ وتصميم مواصفات السيارات الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان، ومراعاة الاشتراطات التي تصدر مستقبلاً في هذا الشأن.
- ٢٠,٨ تخصيص مواقات سيارات الأشخاص ذوي الإعاقة بواقع ٥% من المواقف العامة وبحد أدنى موقفين على أن تكون قريبة من مدخل المبني مع تمييز مواقات الأشخاص ذوي الإعاقة بالشعار الخاص بهم وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة الشخص ذوي الإعاقة عن (٣٥) متر مربع طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة.
- ٣٠,٨ لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المركز التجاري أو العاملين فيها. سهولة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق دركة المرور في الشوارع المحيطة.

متطلبات الأشخاص ذوي العلاقة:

يلتزم المستثمر بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (٩٠) والباب (١١) من كود البناء السعودي العام (SBC-201) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان (حفظه الله) لأبحاث الإعاقة.

١٢,٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

تقديم دراسة مرورية شاملة تقوم على حصر حركة المرور على الشوارع المحيطة وتكون معدة من قبل مكتب هندي مصنف من الوزارة في مجال العمل المناسب، لتقدير مستوى الخدمة عليها، وحساب الزيارات الناتجة عن المشروع، وتوزيعها على شبكة الطرق المحيطة، وتقدير حجم الطلب على أماكن انتظار المركبات مع تقييم الوضع الراهن، ووضع الطرق بعد إنشاء المشروع، وترتبط موافقة الجهات ذات الاختصاص بالبلدية والجهات ذات العلاقة.

١٣,٨ الغرامات والجزاءات:

في حال حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء المؤرخ رقم (٩٢) وتاريخ ٠٥/١٤٤٢هـ والقرار الوزاري رقم (٤٦٠٤٢٤٦) وتاريخ ٢٠١٤/١١/٤هـ - المبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان لعام ١٤٤٤هـ - ٢٠٢٣م وما يستجد عليه من تعديلات أو تحديات، كما يحق للبلدية فيما لم يرد فيه نص في لائحة الغرامات والجزاءات تقدير الغرامة على حسب المخالفة.

متطلبات اللوحات التجارية:

- ١٤,٨ يلتزم المستثمر بتطبيق كافة الضوابط والاشتراطات الصادرة لللوحات التجارية، والصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان (في حينه) رقم (٤٢٧٩٤٧٠) وتاريخ ٢٦/٢/٤٤٢هـ وما يستجد عليها من ضوابط وشروط وتعديلات مستقبلية.
- ٢٤,٨ على المستثمر أثناء التنفيذ تكسيه المشروع من الخارج بسور قابل للإزالة وتركيب اللوحات التعريفية بالمشروع لتحسين المشهد الحضري للمدينة.
- ٣٤,٨ التقيد بالكود العمراني وفي حال عدم وجوده فيتم الالتزام بالاشتراطات اللوحات التجارية الصادرة من الوزارة.





يجب التقيد بمتطلبات اللوحات التجارية حسب نطاق تطبيقها ووفقاً لسلسل الأولويات التالي:
الكود العمراني أو الموجهات التصميمية للهويات العمرانية للمنطقة الواقع فيها النشاط (إن وجد).
الدليل التنظيمي الصادر من الأمانة / البلدية التي يقع النشاط في حدود نطاقها.

الدليل الإرشادي للوحات التجارية الصادر من الوزارة.

يجب أن تكون بيانات اللوحة مطابقة لبيانات الترخيص.

يجب إزالة اللوحات التجارية بعد إلغاء الترخيص وتسليم الموقع بحالة جيدة وإعادة الوضع كما كان عليه قبل التركيب.

١٤,٨ متطلبات اللوحات الداخلية:

يجب وضع الرمز الإلكتروني المودد (QR) على واجهة المدخل / المنشأة (ملصق، لوحة) لاستعراض الوثائق النظامية مثل الترخيص والوثائق الحكومية، على أن يكون متاح الوصول له خارج أوقات العمل، ويسمح عرض الرمز في مكان ظاهر في وحدة المحاسبة أو منطقة خدمة العملاء، ولا يلزم طباعة الوثائق الموجودة في الرمز المودد وتبتيتها أو عرضها داخل المنشأة.

يجب أن يكون الرمز بحالة سليمة وخالي من العيوب.

في حال رغبة المستفيد عرض الوثائق والملاصقات، كإرشادات والتبيهات (أرقام الباغات، منع التدخين، إرشادات الدفع المدني، أوقات العمل الرسمية، أي وثائق أخرى خاصة بالمنشأة وغيرها)، يجب عرضها على مستعرض لوحي، أو شاشة أو إطار واحد أو أكثر وأن تكون بحالة سليمة وخالية من العيوب.

١٥,٨ مساحة المحلات التجارية:

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

١٦,٨ المسئولية عن حوادث العمل:

يكون المستثمر مسؤولاً مسئولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدمالتزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

١٧,٨ الاشتراطات الأمنية:

يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية والصادرة بالمرسوم الملكي الكريم رقم م/٤ ١٤٤٤هـ وتاريخ ٠٣/٧/١٤٤٤هـ، وأي قرارات ذات صلة.

الالتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكافش والحراسة الأمنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعليم الوزاري رقم (٠٦٦١) ١٤٣٧/١٢/٢٨هـ بخصوص تلك الاشتراطات.

يلتزم المستثمر بجميع ما ورد في نظام الحراسة الأمنية المدنية الخاصة الصادر بالمرسوم الملكي رقم ٩/٥ ١٤٢٦/٧/٨هـ.

يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المركز التجاري.

يجب تركيب بوابات دخول هيدروليكيه.

يجب تركيب كاميرات داخل المشروع، بها خاصية التسجيل الرقمية.





كراسة الشروط والمواصفات
إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مركز تجاري
ببلدية محافظة النعيرية



أمانة المنطقة الفدرالية
وكالة المنشآت
الإدارية العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة النعيرية

الاشتراطات الفنية





الاشتراطات الفنية:

٩

كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

١,٩

الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي، والمعايير والمتطلبات الفنية الموضحة أدناه، مع تنفيذ جميع الأعمال والتجهيزات والمواد طبقاً للمواصفات القياسية السعودية.
الالتزام باعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على تنفيذ المركز التجاري التي يتم إنشاؤها من قبل مكاتب هندسية ومقاولين معتمدين لدى الوزارة.

أعمال مطلوبة من المستثمر:

٢,٩

مراجعة البلدية لاستلام الموقع على الطبيعة وتحديد حدوده الخارجية بواسطة مسامير وبرت على الطبيعة قبل البدء في التنفيذ حسب المخطط المعتمد المرفق.

ثبت البر الخرسانية للقطع بموجب المخطط وذلك عن طريق المستثمر وذلك بإشراف البلدية.
يتحمل المستثمر أتعاب الاستشاري المستحقة عن تغيير قطعة الأرض.

القيام بأعمال تمهيد القطعة وسفلتة وإنارة ورصف الشوارع المحديطة بالقطعة حسب المواصفات الفنية وبإشراف البلدية.

على المستثمر الذي تم ترسية العطاء عليه التعاقد مع مكتب استشاري متخصص ومعتمد لدى البلدية وذلك لإعداد مخططات هندسية تفصيلية لموقع وأية مبانٍ أخرى ملحق بها وفق أحدث المعايير الهندسية واعتمادها من الجهة المختصة بالبلدية.

التقييد بأنظمة البناء المعتمدة من حيث الارتفاعات والإرتفاعات لمثل هذا النشاط.

يتم تصميم وتنفيذ المنشآت بالمشروع طبقاً للشروط والمواصفات القياسية الصادرة من الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقييس وإدارة التشييد والبناء أو المواصفات العالمية المعتمدة من الجهات ذات العلاقة، مع الأخذ في الاعتبار عند تخطيط موقع المشروع إجراءات مواجهة الكوارث والأوبئة واتخاذ الإجراءات الكفيلة بعمليات إلقاء الجماعي وفقاً لاشتراطات الدفاع المدني ووزارة الصحة.

يجب أن تكون الخدمات الأساسية للمشروع مثل الكهرباء والمياه والهاتف والصرف الصحي باسم المستثمر ويلزمه المستثمر بالتنازل عنها بعد إنتهاء العقد.

اعتماد التصميم البدائي:

٣,٩

على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب عن المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الأمانة على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

إعداد التصاميم المعمارية والإنسانية الخاصة بالموقع وملحقاته.

إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء-الهاتف - الصرف الصحي)

عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.

واجهات لكامل عناصر المشروع.

مناظير للمشروع.

تقديم تقرير فني موضح به بيان وتكوينات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.

رفع الموقع مساحياً شاملًا الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.

عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنسانية للمبني.

المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.





يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية التالية:

- دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
- استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
- تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات وإنشاءات وأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.
- إعداد التصميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:
 - مخطط عام للموقع ملون شاملاً لأعمال التنسيق العام للموقع.
 - مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
 - مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
 - واجهات وقطاعات ملونة.
 - مناظير خارجية ملونة لجميع الواجهات.
- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي لاستخدامات المقترنة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنسانية وميكانيكية وغيرها.
- مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبني وذلك وفقاً لعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان (وزير البلديات والإسكان حالياً) رقم (٥٢٩٧) وتاريخ ١٤٢٥/١/٣٨ هـ والعميم الإلحاقي رقم (٢٣٨٩٣) وتاريخ ١٤٣٠/٥/٥ هـ بشأن الآلية المقترنة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.
- إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:
 - التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - جداول الأبواب والشبابيك - تفاصيل الأرضيات - الفرش الداخلي إلخ).
 - التصميمات الإنسانية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح - قطاعات الأعمدة - التفاصيل الإنسانية - وسائل إنسانه والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنسانية لكافة عناصر المشروع).
 - التصميمات الكهربائية والالكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام-مخطط تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية - مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام - مخطط تمديدات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع الإضاءة - مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحرائق - مخطط الاتصال والتحكم - نظام التحكم الآمني وغيرها من الأعمال).
 - التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهدئة والتكييف-مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي - تفاصيل أنظمة مكافحة الحرائق - مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة).
 - المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

الاشتراطات المعمارية:

- أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العماني للمنطقة.
- يجب أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأشرطة لمواجهة درجة العرض والطلب المتغيرة.
- يمنع تماماً استخدام خامة الأسبستوس (Asbestos) أو أي مادة يدخل الأسبستوس في تركيبها.
- الإلتزام بتوفير طريقة وصول اهنه للسطح حال وجود معدات لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة، مع توفير التجهيزات اللازمة لتغليف مياه الأمطار بالمحلات التجارية والمرافق التجارية.





٥٤,٩	يجب تحديد موقع الخدمات (حاوية النظافة - تحميل وتنزيل البضايع).
١٤,٩	يلزم توفير حاويات النظافة مخصصة لفرز النفايات.
٧٤,٩	عدم استخدام الأرصفة العامة أو مناطق الإرتداد لعرض أو بيع المنتجات ما لم يتم الترخيص بذلك.
٨٤,٩	يجب أن تكون الأرضيات مقاومة للإنزلاق ذات سطح مستو خال من التشقق والاحتراف، من مواد غير منفذة للماء وتكون سهلة التنظيف والغسل ومصنوعة من مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية.
٩٤,٩	يجب تغطية جميع فتحات تصريف المياه، وان تكون مزودة ببغاء شبكي ومحكمة الغلق.
١٠٤,٩	الالتزام بتشطيب الجدران والأرضيات بال محلات والممرات بم المواد المناسبة لا تؤثر على الصحة العامة وتكون، سهلة التنظيف ومانعة للإنزلاق.
١١٤,٩	يلزم توفير العزل الصوتي اللازم بالحوائط الخارجية حسب الأئحة التنفيذية لضوضاء الصادرة بموجب المرسوم الملكي رقم (٢٠١٦) وتاريخ ١٩/١١/٢٠١٤هـ الصادرة من وزارة البيئة والمياه والزراعة.
١٣٤,٩	يكون الدرج الخارجي للمحل مصنوعاً من مواد آمنة و مقاومة للإنزلاق وشديدة التحمل، كالجرانيت والرخام المعالج أو الطلاء الخشن بمادة الإيبوكسي والسراميك والبورسلين وما في حكمها.
١٣٤,٩	تكون واجهة محلات بيع المواد الغذائية من الزجاج الشفاف السيكوريت وما في حكمه بسمامة لا تقل عن (١٢ ملم) وتشتمل أبواب عرض لا يقل عن (٩٠ سم) للأبواب المفردة، و (١٦ سم) للأبواب المزدوجة، خالي من الخدوش واللحامات والتشققات والشروخ أو الثقوب.
١٤٤,٩	يكون سقف المحل من الخرسانة او ما يماثلها وناعمة التشطيب ومتلية بدهان فاتح اللون ولا يوجد به بروزات أو ثقوب تسمح بتراكم الأوساخ ومرور الحشرات.
١٥٤,٩	يكون السقف المستعار إن وجد - من مواد مقاومة للحرق ولا تتأثر بالرطوبة.
١٦٤,٩	تكون الزوايا بين الجدران والأرضيات والأسقف غير حادة ويفضل أن تكون بإستدارة ليسهل تنظيفها وتطهيرها ولمنع تراكم الملوثات.
١٧٤,٩	الالتزام بعدم وضع مكبرات صوت او سماعات صوتية لها تأثير صوتي خارج المحلات.
١٨٤,٩	لا يقل عرض الممرات الداخلية عن (٤٠ سم) بين رصات المواد والسلع.
١٩٤,٩	يمكن العرض على الواجهة والأبواب وخلوها من أي ملمسات باستثناء الملمسات التي توفر طريق الدخول والخروج وأوقات العمل والدفع الإلكتروني.
٢٠٤,٩	يجب وضع لوحة أو ملصق أو شاشة إلكترونية داخل المحل تبين أرقام البلاغات الخاصة بالجهات ذات العلاقة، وطرق استخدام طفافية الحرق.
٢١٤,٩	توفير مصائد للحشرات أو القوارض لمحلات الصحة العامة.
٢٢٤,٩	الالتزام بتنظيف وتطهير وتعقيم كافة الأدوات والمعدات في محلات الصحة العامة.
٢٣٤,٩	الالتزام بنظافة المحل وعدم تراكم الأوساخ والنفايات.
٢٤٤,٩	عدم إغلاق المواقف أو وضع لوحات تمنع الوقوف لغير الزبائن.
٢٥٤,٩	يلزم تخصيص غرفة لقياس ضمن محلات الملابس النسائية والعباءات على أن يتتوفر بها ما يلي:
	لوحة على المدخل توضح أن الغرفة مخصصة لقياس فقط.
	لاتقل مساحتها عن (٢٥ م²) وتكون متصلة بالسقف.
	توفر الخصوصية التامة ذات أبواب تفتح للخارج ويمكن قفلها من الداخل.
	أن تكون المرايا مثبتة على الباب فقط لضمان عدم وجود مرايا ذات وجهين.
	أن تكون جدران الغرفة من الداخل مصممة وخالية من أفياش الكهرباء ولوح الزينة.
	لا تزيد فتحة أسفل الباب عن (٥ سم).
	ألا تكون معزولة عن المحل.
	نظافة الغرفة بشكل دوري.
٢٦٤,٩	يجب وضع مداخل ومخارج بالأسواق المركزية والمجمعات والmarkets التجارية على الشوارع التجارية فقط ويسمح بفتح مخارج الطوارئ على الشوارع الجانبية وإلا تقل المسافة بين ركن الموقع عند التقاطعات





- الرئيسية إلى محور الدخول والخروج عن (٣٠م).
يجب أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب المتغيرة.
يجب أن يكون التصميم المعماري للمشروع متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً حضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
يلزم تأمين غرفة للأمن والسلامة مجهزة بـالإسعافات الأولية وجميع ما يلزم من أدوات.
يجب أن يفضل مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل المتسوقين مع توفير مصاعد تحميل البضائع تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها المتسوقين.

٥,٩ المتطلبات الإنسانية:

الالتزام بتطبيق الاشتراطات التالية خلال جميع مراحل التصميم والتنفيذ على أن تكون جميع المواد والمستلزمات مطابقة للمواصفات القياسية السعودية:

- الالتزام باعتماد التصميم وجميع أعمال التنفيذ للأساسات والإنشاءات تحت إشراف مكتب هندسي مؤهل ومعتمد لدى وزارة البلديات والإسكان.
تطبيق متطلبات كود البناء السعودي في الأجزاء الإنسانية (SBC-301-307) في كافة أعمال الخرسانات والمنشآت المعدنية والتربة والأحجار من خلال اعتماد استشاري مؤهل ومعتمد من الوزارة وباستخدام جميع المواد المطابقة للمواصفات السعودية.
تطبيق عزل الحرائق لمدة ساعتين على الأقل في العناصر المعدنية.
مراعاة أحجام الزلازل للنظم الإنسانية الغير تقليدية وغير منتظمة حسب الكود السعودي للأعمال والقوى (SBC301) التي تستخدم في القاعات، كما يتم التأكيد من أمان تثبيت المعدات والعناصر غير الإنسانية.
مراعاة المتطلبات الإنسانية لفتحات داخل العناصر الإنسانية وزيادة التسليح دولها حسب كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام (٢٠١٨) فيما يخص مجموعة الأكواد الإنسانية (٦٠٣-٣٠١) عند عمل فتحات ممرات التكيف والتمديدات الصدية داخل العناصر الإنسانية.
مراعاة فصل الأجزاء ذات الارتفاعات والأعمال الكلية المختلفة في المبني بفواصل حركة إنسانية.
الالتزام بأن تم تجفيف جميع أعمال الإشراف على التنفيذ بناءً على المخططات المعتمدة وتقرير مجسمات واختبارات التربة متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات، وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكتب هندسي مؤهل ومعتمد حسب إجراءات التأهيل والاعتماد بالوزارة.
عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيدة بالموقع (ممرات المشاة المسارات المخصصة للدرجات الهوائية) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات، وسد جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
مراعاة أثر تدرك مجموعات المستخدمين على الأسقف ذات البحور الواسعة والمساحات الكبيرة.
التأكد من كفاءة نظم مقاومة الأحمال العرضية والرياح بالصالات والمباني المعدنية المنفصلة.
التأكد من ملء وتخطيئة فواصل التمدد في المساحات الكبيرة بالمواد العازلة للرطوبة المعتمدة ذات الكفاءة العالية والمقاومة لظروف الحرارة والرطوبة المحلية، كما يجب التأكيد من تداخل عزل الرطوبة والعزل الحراري للأسقف المعدنية والخفيفة بما يمنع تماماً أي تسرب من أو إلى الفراغ الداخلي.

١٢,٥,٩ الجدران الداخلية:

تكون أسطح الجدران والفوائل الجدارية مصنوعة من مواد متينة مقاومة للماء، محكمة الإغلاق، غير سامة، قابلة للغسل وذات لون حيادي ملساء ومصقوله، ومطالية بطلاء ذو قوام مائي وصديق للبيئة لضمان عدم ابتعاث أي بacteria سامة في الجو.





- تكون الزوايا، سواء بين الجدران نفسها أو بين الجدران والأرضيات أو بين الجدران والأسقف محكمة الإغلاق ومغطاة لتسهيل عمليات التنظيف.

١٣,٥,٩ الأسقف:

- يجب أن يكون السقف مصنوعاً من مواد مقاومة للحرق ولا تتأثر بالرطوبة لضمان عدم إيواء الحشرات والقوارض.
- يسمح بتركيب السقف المستعار واستخدام الأسقف المكسوفة والهيكل الحديدية والألواح المعدنية على أن يتم الأخذ بالاعتبار متطلبات الأمان والسلامة الخاصة بالأسقف.
- يجب أن تكون الألواح المعدنية أو الهيكل الحديدية معالجة بممواد مقاومة للصدأ، في حال استخدامها للأسقف.

١٤,٥,٩ الدرج والأرصفة الخارجية ومنحدر ذوي الإعاقة:

- يجب الالتزام بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة طبقاً للفصل (٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي (SBC-201) وحسب الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت.
- يجب أن يكون الدرج الخارجي للمبني مصنوعاً من مواد آمنة ومقاومة لانزلاق وشديدة التحمل، كالجرانيت والرخام المعالج والطلاء الخشن بمادة الأيبوكسي والسيراميك والبورسلين وما يماثلهم من مواد أخرى.
- يجب توفير منحدر لأشخاص ذوي الإعاقة في حدود المنشأة، ويستثنى من ذلك المحلات المتواجدة في مباني توفر متطلبات لأشخاص ذوي الإعاقة.
- يجب أن يكون المنحدر خالياً من العيوب ولا يؤثر على الرصيف الخارجي ولا يسبب أي تشوه بصري.
- يجب أن يكون الدرج والمنحدر ضمن حدود المنشأة.
- يجب أن يخلو الدرج والأرصفة الخارجية ومنحدر لأشخاص ذوي الإعاقة من أي تركيبات أو معدات تعيق دخول المبني أو الخروج منه أو الإخلاء السريع في حالات الحوادث أو الطوارئ أو الإطارات.
- يجب الالتزام بالميوال المسموح به -حسب معايير الوصول الشامل للمنشآت- لمنحدر الرصيف لأشخاص ذوي الإعاقة.

١٥,٥,٩ الأرضيات:

- يجب تشيييب الأرضيات بممواد ملائمة لنوع النشاط بما لا يتعارض مع المواد الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-201).

يجب أن تكون جميع فتحات التصريف وخزانات المياه والصرف الصحي وغرف التفتيش محكمة الإغلاق.

١٦,٥,٩ الارتدادات:

- يلتزم المستثمر بالمسافة الفاصلة بين حدود المبني وحدود ملكية الموقع، ويتم احتساب الارتداد من بداية حد الملكية.

١٧,٥,٩ كاميرات المراقبة الأمنية:

- يجب تركيب كاميرات المراقبة الأمنية وفقاً لما ورد في نظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية ولائحته التنفيذية.

١,٩ اشتراطات الأعمال الكهربائية:

تطبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف للمباني والمنشآت المحددة ضمن نطاق المشروع:

الالتزام بتطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي مثتملاً على:

- المتطلبات الكهربائية للأمن والسلامة الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC201) بما يشمل البند رقم (٩.٧) الخاص بنظام الكشف وإنذار الحرائق، والبند رقم (٨) الخاص بإضافة مسارات الهروب،





وال الفقرات رقم (٣، ١٠١٣، ٥) و (١٠١٣، ٦) الخاصة بإضاعة علامات المهروب والفصل رقم (٣٧) الخاص بالمتطلبات الكهربائية، وال الفقرة رقم (٣، ١٢٠، ٥) الخاصة بالإضاعة الاصطناعية.

- متطلبات الكود السعودي الكهربائي (SBC- 401) بما يشمل الفصل رقم (٥٤) الخاص بنظام التأريض، والفصل رقم (٨٢) الخاص بنظام الحماية من الصواعق، والفصل رقم (٨٣) الخاص بمتطلبات التركيبات الكهربائية لأنظمة الكشف والحماية من الحرائق والقسم الرابع الخاص بمتطلبات الحماية والسلامة، والقسم الخامس الخاص بتصميم وتنفيذ الأعمال والتركيبات الكهربائية مشتملاً على متطلبات العزل اللازمة للكابلات والأسلاك.
 - الأخذ في الاعتبار متطلبات كفاءة الطاقة لأنظمة الكهربائية الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمبني غير السكينة (SBC601) بما يشمل الفصل رقم (٩٦) (UM-SECTION 96) الخاص بنظام الإضاءة.
 - الالتزام بأن تصمم كافة الأعمال والأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف لتحمل العمل المستمر في الظروف المناخية المحيطة، وحسب متطلبات القسم الخامس من كود البناء السعودي (SBC401) مع الاسترشاد بالجدول رقم (١١) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC601) بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات الكهربائية المقدمة.
 - الالتزام بأن تكون المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO)، وأن يتم توضيح ذلك في المواصفات المقدمة.
 - الالتزام بتوفير وسائل فصل الكهرباء (وتشمل مفاتيح الفصل وقواطع الدائرة الكهربائية وغيرها) عن المعدان الميكانيكية والمصاعد والسلالم الكهربائية، بغرض توفير الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة الميكانيكية الازمة لها، طبقاً لمتطلبات البند رقم (٦-٣-٥٣) من كود البناء السعودي (SBC401).
 - الالتزام بأن تكون لوحتين وغرف ومدطان الكهرباء الخارجية المذكورة لتغذية المشروع داخل ددور الموقع الخاص بالمشروع وتحديد أماكنها بما لا يشوه المشهد الحضري.
 - الالتزام بأن تكون لوحتين توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم ولوحات التحكم مقفلة، ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة، وأن تكون بداخل غرف مقفلة، على أن يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف، أما اللوحات الخارجية فينبغي أن تكون بداخل صناديق مناسبة ومحمية من استخدام الأفراد غير المصرح لهم.
 - الالتزام بتأمين المقابس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية الظاهرة مثل المواسير المعدنية وحاويات الأجهزة واللوحات الكهربائية وحوامل الكابلات والمدطانات والمولادات الكهربائية إن توفرت طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي (SBC-401).
 - الالتزام بفصل اللوحات والتمديقات الخاصة بأنظمة الطوارئ (بما يشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحرائق وتغذية مضخة الحرائق ومعد مكافحة الحرائق) عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفير مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات والبطاريات الكهربائية وغيرها في حالة انقطاع مصدر الكهرباء السعودي طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي.
 - الالتزام بالمحافظة على فاعلية أنظمة الطوارئ والتحقق الدوري من صلاحية المعدات الخاصة به وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.
 - الالتزام بتزويد المنشآت متعددة الأدوار (دورين فأعلى) بمصاعد كهربائية، وفقاً لاشتراطات الآتية: كود البناء السعودي وما يتضمنه من مواصفات قياسية واشتراطات خاصة بالمصاعد والسلالم الكهربائية، وكافة التمديقات الكهربائية المتعلقة بها وشروط الوقاية والسلامة من الحرائق، مشتملاً على:
 - .أ. الفصل رقم (.٣) والبنود رقم (٦-٣-٩٧) و (١٠٠-٩٧) (SBC ٢٠١١٠-٩٧) والفصل رقم (.٧٠) من (٤٠) (SBC ٤٠-٧٠) والبنود رقم (٦-٤-٢) والفرقان رقم (٦-٤-٢) و (١٠٣-٥) (SBCA٨٠-٥) العاشر (٦-١) والبنود رقم (٦-١) والفرقان رقم (٦-١) و (١٠٣-٥) (SBC ٦-١) وكافة إصداراتها المتعلقة بالمصاعد
 - .بـ. الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO) وكافة إصداراتها المتعلقة بالمصاعد





والسلام الكهربائية، مشتملاً على الأئحة الفنية للمصاعد الكهربائية المستخدمة في المبني والمنشآت.

إصدار الوزارة دليل تصميم المصاعد والسلام الكهربائية وما تضمنه من أساس تصميمية للمصاعد والسلام الكهربائية.

أن يتاسب عدد وسعة المصاعد/السلام الكهربائية مع عدد ومساحة وإرتفاع الأدوار، وكثافة المستخدمين في كل دور واتجاه الحركة الرئيسية للمستخدمين أثناء ساعات الذروة.

الالتزام بإصدار شهادة اختبار وإيجاز بالتشغيل الآمن قبل استخدام المصعد أو السلم الكهربائي بداخل المنشآة، على أن تكون هذه الشهادة صادرة من شركة معتمدة ويجب تحدث هذه الشهادة بشكل سنوي بعد خضوع كافة المصاعد/السلام الكهربائية للتفتيش الدوري للتأكد من الحالة التشغيلية للمصعد/السلم الكهربائي وجاهزية دوائر الأمان.

متطلبات السلامة الكهربائية:

يجب أن تكون التوصيات الكهربائية من النوع القطبي أو النوع الأرضي محمية من التيارات العالية ومدرجة حسب.(UL 1363).

يجب أن تكون التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر وآمن بمقبس مثبت بشكل دائم (في الجدار). عدم استخدام التمديدات الكهربائية كبدائل عن الأسلاك الدائمة .

عدم لصق التمديدات الكهربائية في المبني والمنشآت أو تمديدها عبر الجدران والأسقف والأرضيات وتحت الأبواب أو الأثاث أو السجاد وحمايتها من أي أضرار يمكن أن تتعرض لها سواء كانت بيئية أو مادية.

يجب المحافظة على التمديدات الكهربائية في حالة جديدة وتجنب عقدتها.

يجب أن تكون التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر في مقبس معتمد.

يجب أن تكون التمديدات الكهربائية من التمديدات التي يتوتر بها خطوط أرضية حتى تتوافق مع الأجهزة الكهربائية المحمولة التي تحتوي على خطوط أرضية أيضا.

يجب استخدام التمديدات الكهربائية في توصيل الأجهزة الكهربائية المحمولة فقط باستثناء الدفايات الكهربائية المحمولة حيث يجب أن توصل مباشرة في مقبس معتمد .

يجب ألا تقل مساحة مقطع سلك التوصيلة الكهربائية عن السعة المقدرة للجهاز الكهربائي المحمول.

يجب أن تكون مساحة العمل الخاصة بصيانة معدات الخدمات الكهربائية مطابقة للأبعاد المطلوبة.

يجب توفير أغطية معتمدة لجميع علب التوزيع والمفاتيح والماخذ الكهربائية ويدخل الكود استخدام العلب الكهربائية المكسوفة.

يسمح باستخدام الأسلاك المؤقتة لتركيبات الطاقة الكهربائية وتجهيزات الإضاءة لمدة لا تتجاوز ٩ يوما على أن تتوافق هذه التمديدات مع متطلبات (NFPA 70).

يحظر استخدام المدولات متعددة المأخذ بكافة أنواعها ما لم تكن متوافقة مع متطلبات (NFPA 70).

يجب تمييز أبواب غرف التحكم الكهربائية بلوحة مقروءة وواضحة للعيان مكتوب عليها "غرفة كهربائية " أو "Electrical Room".

يجب أن تكون أبواب الغرف الكهربائية مزودة بذراع فتح بالدفع يفتح باتجاه خروج الأشخاص.

الاشتراطات الميكانيكية:

تطبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة، والأجهزة، والتركيبات الخاصة بالأعمال الميكانيكية للمبني والمنشآت المحددة وفق الآتي:

التأكد من كفاءة أنظمة التهوية والسلامة للعمل المستمر (٢٤) ساعة عند درجة حرارة لا تقل عن درجات الحرارة (DB MAX) المدرجة بالجدول رقم (١١) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC-601).

الالتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد لتكون بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصى أن تكون





من الخرسانة المسلحة، ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات الازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.

٣,٨,٩
الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية لأنظمة الميكانيكية مطابقة لمواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO .

٤,٨,٩
الالتزام بأن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على تفاصيل ومعلومات التصميم والمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الميكانيكية.

اشتراطات التبريد والتهوية والتكييف:

٩,٩
تطبق أحكام هذه الاشتراطات على تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الخاصة بالتهوية والتكييف والتدفئة.

٢,٩,٩
الالتزام بتطبيق متطلبات كود الميكانيكا السعودي (٠٠١ SBC) وخاصة الباب رقم (٤) والجدول رقم (٤٠,٣,١,١) متضمناً الحد الأدنى للتهوية للفراغات بالمباني التجارية.

٣,٩,٩
الالتزام بتطبيق المتطلبات الميكانيكية الواردة في كود البناء السعودي (٢٠٢ SBC) وخاصة الفصل رقم (٢٨).

٤,٩,٩
يوصى عند تصميم المحلات التجارية والمراكز التجارية مراعاة المؤشرات البيئية المختلفة كالظروف الجوية، أشعة الشمس، اتجاه الرياح، مستوى الضوضاء، الملوثات البيئية وغيرها من المؤشرات البيئية والعمل على توظيفها في محلة المبني ما أمكن طبقاً لمتطلبات كود ترشيد الطاقة السعودي (٦٠١ SBC).

٥,٩,٩
يوصى بتجمیع مياه التکییف فی المحلات التجارية والمراكز التجارية التي تزيد حمولة التبريد بها عن (٣٠ KW) واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراجیف أو أي غرض آخر في الموقع لا يلامس فيه مياه المستخدمين.

متطلبات الأمان والصحة والسلامة:

١,٩,٩
يلتزم المستثمر باتخاذ الإجراءات الاحتياطات الازمة لمنع وقوع أية حوادث أو أضرار قد تلحق برواد المشروع أثناء ممارسة النشاط ووضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.

٢,١٠,٩
يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

٣,١٠,٩
يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارأة أو المركبات نتيجة عدم إلتزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات.

٤,١٠,٩
عدم شغل الطرقات وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٥,١٠,٩
إلزام العاملين بإرتداء وسائل الأمان والسلامة أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

٦,١٠,٩
توفير صندوق للإسعافات الأولية يكون مزوداً بالممواد ذات الأهمية الطبية مثل: الأشرطة اللاصقة الملونة والأربطة الطبية والقطن والشاش، والمواد المطهرة ومواد العناية بالجروح الأخرى.

٧,١٠,٩
وضع لوحة تحذيرية داخل المحل يمنع تدخين التبغ بجميع أنواعه.

٨,١٠,٩
يجب تركيب كاميرات للمراقبة الأمنية وفقاً للمواصفات المعتمدة من الأمن العام.

٩,١٠,٩
ان يتم تنفيذ منزلق خاص بالأشخاص ذوي الإعاقة خاليًا من العيوب، ولا يؤثر على الرصيف الخارجي، ولا

يسكب أي تشویه في المظهر العام، ولا يسمح بأن تتجاوز زاوية الحناء المنزلق ١٠ درجة.





اشتراطات الأعمال الصحية:

١١,٩

الالتزام بتطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-701) فيما يخص التمدييدات الصحية وبالخصوص الفصل رقم (٤٢٣) متضمناً متطلبات الأدوات الصحية، والبند الفرعى رقم (١٠٨، ٣، ١) متضمناً متطلبات المعدات الخاصة بحماية مورد المياه، والمفصل رقم (٦١٣ و ٧١٣) الخاصة بمتطلبات الهندسة الصحية، والمفصل رقم (٥٣٠.٦) متضمناً متطلبات الغازات الطبيعية، والمفصل رقم (٦٣٠.٦) متضمناً متطلبات الأكسجين السائل.

١١,٩

الالتزام بتطبيق متطلبات كود (٢٠٢٠ NFPA00) أو ما يتبعها من إصدارات فيما يخص متطلبات الغازات الطبيعية.

٢١,٩

الالتزام بتطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود الصرف الصحي الخاص السعودي (SBC-٧٢).
الالتزام بتطبيق الجزء الخاص بمتطلبات خزانات مياه الشرب من دليل الهندسة البيئية الصادر عن وزارة البلديات والإسكان.

٣١,٩

٤١,٩

الالتزام بتطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (١٠٢-٢٠١).
يوصى بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية في المباني الجديدة التي تحتاج إلى مياه ساخنة للمستخدمين.

٥١,٩

٦١,٩

المتطلبات التشغيلية الصحية:

١٢,٩

متطلبات النظافة العامة والتحكم في النفايات:

١,١٢,٩

- الحفاظ على نظافة مكونات المنشأة مثل (الأرضيات والأسقف والجدران والواجهات الخارجية والأرصفة المحاذية لواجهة المنشأة) والتأكد من خلوها من الأوساخ والأترية المتراكمة أو البقع صعبة الإزالة.
- توفير أوعية النفايات التي لا تفتح باليد مثل: ذات الفتح التلقائي أو التي تفتح بالقدم.
- عدم وضع النفايات خارج الأوعية أو الحاويات الخاصة بها.
- تفريغ الأوعية أو الحاويات الخاصة بالنفايات بشكل دوري، بما يضمن عدم تجاوزها لسعة الحاوية.
- منع تراكم الأترية على النوافذ أو مصادر الإضاءة والتهوية.
- منع تسرب أو طفح لمياه الصرف الصحي بالمنشأة.

٢,١٢,٩

نظافة دورات المياه والمغاسل والمطابخ:

١

الحفاظ على النظافة الدورية لدورات المياه والمغاسل والمطابخ.

▪

توفير صابون الأيدي.

▪

توفير المناشف الورقية أو أجهزة التجفيف.

▪

توفير أوعية النفايات التي لا تفتح باليد مثل: ذات الفتح التلقائي أو التي تفتح بالقدم.

▪

يمتنع تصريف أي مادة خطيرة أو كيميائية في الشوارع أو المجاري الصحية.

▪

تكون معدات وأدوات التنظيف متوفرة للاستخدام، ويتم صيانتها وتخزينها بشكل منفصل تماماً بحيث لا تؤثر على التجهيزات والمعدات داخل المنشأة.

▪

يمنع استعمال المعدات والأدوات المستخدمة لتنظيف دورات المياه لأغراض تنظيف أخرى.

▪

يجب مكافحة الحشرات والقوارض عن طريق تركيب صواعق كهربائية للحشرات وأجهزة مكافحة القوارض بحد أدنى صاعق كهربائي وجهاز واحد

▪

المتطلبات التشغيلية العامة:

١٣,٩

يجب الحصول على الترخيص البلدي قبل البدء في أعمال التشغيل.

٢

الالتزام بجميع الاشتراطات التشغيلية من قبل الجهة المشرفة، على النشاط.

٣

يجب الحصول على ترخيص تشغيلي من الجهة المشرفة على النشاط إن وجد، قبل البدء في أعمال التشغيل.

٤





- ٩,١٣,٤ يمنع ممارسة نشاط مخالف لما تم الترخيص له.
- ٩,١٣,٠ يمنع مزاولة النشاط بعد انتهاء الترخيص، ويجب على المستثمر تجديد الترخيص للاستمرار بعمارة النشاط أو إلغاءه في حال عدم الرغبة بالاستمرار.
- ٩,١٣,١ يمنع ممارسة أي نشاط إضافي غير مدرج في الترخيص.
- ٩,١٣,٧ يمنع ممارسة النشاط خارج حدود المنشأة المرخص لها أو استخدام الأرصفة العامة أو مناطق الإرتداد إلا في حال وجود تصريح أشغال رصيف.
- ٩,١٣,٨ يمنع نزع أو تعطية ملصق إغلاق المنشأة.
- ٩,١٣,٩ في حالة إغلاق المنشأة من قبل الأمانة / البلدية، يمنع إعادة فتحها لحين معالجة المخالفة وموافقة الأمانة / البلدية على استئناف ممارسة النشاط.
- ٩,١٣,١٠ يجب أن تكون واجهة المنشأة خالية من الملصقات ما عدا الملصقات التي تشير إلى طريق الدخول والخروج، وأوقات العمل، وتعليمات الجهات الحكومية.
- ٩,١٣,١١ يسمح بتركيب لوحة أو ملصق إعلاني على واجهة المنشأة وفق الأنظمة والتعليمات المنظمة لذلك.
- ٩,١٣,١٢ يمنع وضع لافتات تحذيرية أو أي وسيلة كانت لمنع الوقوف أمام المنشآة والمواقف العامة.
- ٩,١٣,١٣ يمنع إغلاق المواقف المعتمدة في رخصة البناء المنشآت التجارية والتي تكون جزء من مبني قائم.
- ٩,١٣,١٤ يمنع استخدام المنشأة في تخزين المواد التي ليس لها علاقة بالنشاط.
- ٩,١٣,١٥ يجب توفير صندوق الإسعافات الأولية في المنشأة.
- ٩,١٣,١٦ في حال تقديم خدمة صرف المركبات، فإنه يجب إصدار التراخيص اللازمة لذلك.

متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

الالتزام بمتطلبات الكود السعودي لترشيد الطاقة (٢٠١ SBC) والتي تشمل التالي:

- ٩,١٤,١ متطلبات العزل الحراري لخلاف المبني والذي يشتمل العناصر التالية: (الجدران الخارجية - السقف العلوي - النوافذ - الأبواب الخارجية - القباب)، وغيرها من الاشتراطات.
- ٩,١٤,٢ متطلبات التكييف والتدفئة والتي تشمل حسابات أحمال التكييف، والعزل الحراري لمجاري وأنابيب التهوية، واشتراطات التحكم بوحدات التكييف، وغيرها من الاشتراطات.
- ٩,١٤,٣ متطلبات تسخين المياه والتي تشمل حساب احتياجات المبني من المياه الساخنة، العزل الحراري لأنابيب المياه الساخنة، وغيرها من الاشتراطات.
- ٩,١٤,٤ متطلبات جودة الهواء داخل المبني، والتي تشمل اشتراطات التهوية داخل المبني وغيرها من الاشتراطات.
- ٩,١٤,٥ متطلبات الإنارة الداخلية والخارجية والتي تشمل كثافة الإنارة المستخدمة، اشتراطات توزيع أنظمة التحكم بالإنارة، متطلبات إنارة مخارج الطوارئ وغيرها من الاشتراطات.
- ٩,١٤,٦ متطلبات الكفاءة للمعدات داخل المبني والتي تشمل: المصاعد، والمدربات الكهربائية، والسلام والسيور المتحركة، والمدولات الكهربائية منخفضة الجهد.

متطلبات الوصول الشامل:

- ٩,١٥,١ الالتزام باستخدام اللوحة الإرشادية للتوجيه المرتادين في المواقف والممرات والمساحات طبقاً لما ورد في الفصل (١٠٠٩-١٠) من كود البناء السعودي العام (SBC-201) مع الالتزام بالأبعاد والمواصفات الموضحة بدليل مواقف السيارات الصادر عن الوزارة.
- ٩,١٥,٢ يجب تحقيق متطلبات ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد المناسبة لاستخدامهم سواء بالمواقف أو المندحرات أو الفراغات المختلفة طبقاً لـكود البناء السعودي (SBC ٢٠١).
- ٩,١٥,٣ والدليل الإرشادي للوصول الشامل الصادر عن مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة والدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت الصادر عن الوزارة.
- ٩,١٥,٣ يلزم تخصيص مواقف سيارات لذوي الإعاقة بالقرب عن المداخل الرئيسية والمصاعد بالأعداد والنسب





الموضحة بالجدول أدناه طبقاً لكود البناء السعودي العام (١٠٢-SBC)، مع الإلتزام بالأبعاد والمواصفات الموضحة بدليل مواقف السيارات الصادر عن الوزارة.

٤,١٠,٩
يلزم استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مسالك الهروب وساحات التجمع حسب ما ورد بالفصل (١٠١) من كود البناء السعودي (SBC-201).

٥,١٠,٩
توفير 5% من عدد المرآبض وأحواض غسيل الأيدي لاستخدام الأشخاص ذوي الإعاقة بما لا يقل عن مرحاض واحد وحوض واحد، وضرورة توفير حوض إضافي في حالة وجود حوض واحد فقط ويقع داخل دورة مياه للأشخاص ذوي الإعاقة طبقاً لمتطلبات الباب (١١) من كود البناء السعودي (SBC-201).

الحد الأدنى للموقف المطلوبة	إجمالي عدد المواقف
١	٢٠-١
٢	٠٠-٣٦
٣	٧٠-٠١
٤	٦٧-٠١
٥	١٠٠-١١
٦	٣٠-١٠٠
٧	٣٠-٣٠
٨	٣٠-٣٠
٩	٤٠-٠٠
٢٪ من مجموع المواقف	١٠٠-٠١
٢٠ موقعاً بالإضافة إلى موقف واحد لكل ١٠٠ موقف	أكثر من ١٠٠ موقف

١٦,٩ اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحرائق:

يلزم الرجوع إلى متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC801) والإلتزام بالاشتراطات التالية:
متطلبات الكشف الخارجي:

- يجب أن تتوفر مخططات معتمدة لمتطلبات الوقاية والحماية من الحرائق تشير إلى توافقها مع متطلبات كود البناء وتوافقها كذلك مع وثائق التشييد، وأن تتوافق المخططات مع متطلبات الفصل (٩) من كود الحرائق.
- يجب أن تشير وثائق التشييد الخاصة بأنظمة الإنذار من الحرائق إلى الموقع وطبيعة العمل القائم عليها بالتفصيل الذي يضمن موافقتها لمتطلبات كود البناء السعودي ولللوائح والقوانين ذات العلاقة.
- يجب أن يكون طريق وصول سيارات الإطفاء خالي من العوائق.
- يجب أن يكون الكلادينج وفق متطلبات الأئحة الفنية لمواد البناء - الجزء الثاني - مواد العزل ومواد تكسية المبني والمواصفة القياسية (م ق س ٢٧٥٢/٢٠١٩) ألواح الألومنيوم المركبة للكسيات الخارجية والتشطيبات الداخلية.
- يجب ألا تقل المسافة من جميع الاتجاهات حول مدحبي حنفيات الدريقي عن (٩ سم).





- ٢,١٦,٩ متطلبات سبل الهروب:**
- .١. يجب أن تكون سبل الهروب سالكة وخارجية من العوائق.
 - .٢. يجب ألا يقل عرض أبواب مخارج الطوارئ عن (٨٠ سم) ولا يقل عرض الممرات عن (١٤٥ سم).
 - .٣. يجب ألا يقل عرض الممرات عن (٩ سم) في حال كان عدد شاغلي المبني أقل من (٥) شخص.
 - .٤. يجب ألا يقل الحد الأدنى لعرض فمر الوصول، لاستخدام الأنظمة الميكانيكية والكهربائية والأنابيب أو المعدات عن ٦ سم.
 - .٥. يجب ألا توجد معوقات تعيق الحد الأدنى لعرض الممرات أو السعة المطلوبة.
 - .٦. يجب ألا يقل عدد المخارج عن (٢) عندما يكون عدد شاغلي المبني في الطابق الواحد بين (١٠٠) شخص.
 - .٧. يسمح بمخرج واحد للمبني المكونة من طابق واحد أو القبو، عندما لا يزيد عدد شاغلي كل طابق عن (٤٩) شخص ولا تتجاوز المسافة بين أبعد نقطة في الطابق وباب المخرج عن (٣٣ م)، وفي حال كان المبني محمي بمرشات الحرائق يمكن زيادة مسافة الانتقال بحيث لا تتجاوز (٣٩ م).
 - .٨. يسمح بمخرج واحد للمبني المكونة من طابقين عندما لا يزيد عدد شاغلي كل طابق عن (٣٩) شخص ولا تتجاوز المساحة بين أبعد نقطة في الطابق وباب المخرج عن (٣٣ م).
 - .٩. يجب أن تكون أبواب الخروج تفتح باتجاه خروج الأشخاص إذا كان عدد الأشخاص (٥) أو أكثر.
 - .١٠. يجب أن تكون أبواب الخروج قابلة للفتح بدون مفاتيح أو جهد.
 - .١١. يجب أن تكون اللوحات الإرشادية لمخارج الطوارئ مضيئة ويمكن روئيتها بسهولة وتعمل في حال انقطاع التيار الكهربائي لمدة (٩٠) دقيقة.
 - .١٢. يجب أن تكون سبل الهروب مضاءة ومزودة بطاقة احتياطية وتعمل عند انقطاع التيار الكهربائي لمدة (٩٠) دقيقة.
 - .١٣. يجب أن تكون لوحة الطاقة الاستيعابية معلقة.
 - .١٤. يجب أن يكون هناك لوحات لسلام الدخول حسب متطلبات كود البناء السعودي.
- ١٧,٩ متطلبات التخطيط للطوارئ:**
- الالتزام بتقديم خطة معتمدة لإخلاء وسلامة والوقاية من الحرائق من مكتب هندسي استشاري مرخص من قبل الدفاع المدني.
- الرسم التخطيطي للإخلاء ودليل الطوارئ متوفّر.
- تدريب الموظفين على خطط الإخلاء وإجراءات السلامة والوقاية من الحرائق.
- يتم إجراء تدريبات الإخلاء بشكل دوري بما يتواافق مع متطلبات الكود.
- ١٨,٩ متطلبات أنظمة الحماية من الحرائق:**
- يجب تركيب طفایات الحرائق بحيث لا يزيد الإرتفاع عن ١٥٠٠ مل (١٠ م) عندما يكون وزن الطفایة عن ١٨ كج فأقل ولا يزيد عن ١١ مل (١١ م) عندما يتجاوز وزن الطفایة ١٨ كج، والمسافة بين قاعدة الطفایة وأرضية الطابق لا تقل عن ١٠٠ ملم (١٠ سم).
- يجب صيانة طفایات الحرائق بشكل دوري.
- يحظر تغطية مرش الحرائق أو وجود دهان عليه إلا إذا كان من الشركة المصنعة، وفي حال وجود صعوبة في تنظيفه فيجب استبداله برشاش جديد معتمد.
- يجب أن تكون لوحة تحكم الإنذار من الحرائق مرتبطة بـ مسامات إمدادات المياه للمرشات والمفتاحات والخزانات وموفاتيح ضغط الهواء وتدفق المياه.
- يجب أن تكون الغرف التي تحتوي على أدوات التحكم الخاصة بأنظمة تكييف الهواء والصمامات وصواعد نظام الرش وغيرها من أنظمة الإطفاء والإذار ثبتت عليها لوحات إرشادية للدلالة عليها.
- يجب أن تكون أبواب الحرائق بحالة جيدة ويتم فحصها سنويًا.





١٩,٩ متطلبات التخزين والنظافة العامة:

- ١,١٩,٩ يجب أن يكون الموقع نظيف وخالي من تراكم المواد القابلة للاحتراق.
- ٢,١٩,٩ يجب أن يكون التخزين منظم ومرصوص بشكل مستقر.
- ٣,١٩,٩ يجب أن تكون المواد القابلة للاحتراق مخزنة ومحفظة بمسافة آمنة عن أجهزة التسخين ومصادر الاشتعال الأخرى.

يحظر التخزين الخارجي للمواد القابلة للاحتراق ضمن مسافة (٣) م من المبني المجاور .

يجب أن تكون حاويات القمامه وعربات جمع الغسيل من مواد غير قابلة للاحتراق.

يحظر تخزين المواد في المخارج وسلامم الدرج والمندرات والغرف الميكانيكية والكهربائية.

٢٠,٩ متطلبات الدفع الإلكتروني:

- ١,٢٠,٩ يجب توفير وسائل دفع إلكتروني صالحة وجاهزة للاستخدام.
- ٢,٢٠,٩ يمنع رفض استخدام وسائل الدفع الإلكتروني.

يجب وضع ملصق لخيارات الدفع الإلكتروني المتوفرة على واجهة المدخلات / المنشأة أو داخل المبني.

٢١,٩ المتطلبات الخاصة بالعاملين:

- ١,٣١,٩ يجب الالتزام بدليل التنظيم الموحد لبيئة العمل في منشآت القطاع الخاص الصادر من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية فيما يخص مكان استرادة الموظفين ودورات المياه وزي العاملين الموحد وغيرها من المتطلبات بما فيها:

▪ عدم استخدام المركز للسكن.

▪ عدم التدخين إلا في الأماكن المخصصة لذلك.

٢٢,٩ تأمين إسعافات أولية:

على المستثمر تأمين كافة الإسعافات الأولية وجميع الأدوات الازمة (طبقاً لاشتراطات الصحة

والإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان) وأن يتم تدريب العاملين

بالمبني لعمل الإسعافات الأولية الازمة وقت الحاجة.

٢٣,٩ اشتراطات الدفاع المدني:

- يجـب الـلتـزـام باـشتـراتـاتـ السـلامـةـ وـالـوقـاـيـةـ مـنـ الحـرـيقـ الصـادـرـةـ عـنـ المـديـريـةـ العـامـةـ لـالـدـفـاعـ المـدـنـيـ وـماـ يـسـتجـدـ عـلـيـهـاـ مـنـ تعـديـلاتـ.

٢٤,٩ متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية:

- يـحـظـرـ استـخدـامـ الـأشـجارـ الطـبـيعـيـةـ المـقـطـوـعـةـ باـسـتـثنـاءـ إـذـاـ كـانـ المـوـقـعـ مـحـمـيـ بـمـرـشـاتـ درـيـقـ.
- فيـ حالـ تمـ استـخدـامـ الـديـكورـاتـ وـالـفـواـصـلـ الـقـابـلـةـ لـالـاحـتـرـاقـ يـحـبـ أنـ تـكـونـ ضـمـنـ النـطـاقـ المـحـدـدـ لـالـسـلـامـةـ.
- عـنـدـ استـخدـامـ الـسـتـائـرـ وـمـنـسـوجـاتـ الـزـيـنـةـ الـمـعـلـقـةـ الـقـابـلـةـ لـالـاحـتـرـاقـ فـيـتـمـ حـسـبـ مـتـطلـبـاتـ الـكـوـدـ.

٢٥,٩ متطلبات المواد الخطرة:

- يـجـبـ فـصـلـ الـمـوـادـ الـمـخـزـنـةـ الـغـيـرـ مـتـوـافـقـةـ فـيـ حـاوـيـاتـ عـنـ ٢ـ كـجمـ اوـ ٢ـ لـترـ
- بـإـدـدىـ الـطـرـقـ التـالـيـ:

أـ. لاـ تـقـلـ مـسـافـةـ الـفـصـلـ بـيـنـهـمـاـ عـنـ ٥٦ـ مـ.

بـ. تـركـيبـ حاجـزـ مقـاومـ للـحرـيقـ لاـ يـقـلـ إـرـفـاعـهـ عـنـ ٤٥ـ سـمـ بـيـنـ هـذـهـ الـحاـويـاتـ.

جـ. وـضـعـ الـمـوـادـ السـائـلـةـ وـالـصـلـبةـ فـيـ خـزـانـاتـ مـخـصـصـةـ لـالـمـوـادـ الـخـطـرـةـ.

دـ. وـضـعـ الـغـازـاتـ الـمـضـغـوـطةـ فـيـ خـزـانـاتـ مـخـصـصـةـ لـهـاـ وـالـدـرـصـ عـلـىـ عـدـمـ تـخـزـينـ الـمـوـادـ الـغـيـرـ مـتـوـافـقـةـ





- داخل هذه الخزانات.
- ٢,٣٥,٩ يجب أن تكون رفوف تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق منظمة.
- ٣,٣٥,٩ يجب أن يكون تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق التي تزيد عن ٣٨ لتر في خزانات مخصصة.
- ٤,٣٥,٩ يمنع استخدام أسطوانات وخرزات غاز البترول المسال في الأقبية أو الحفر أو الأماكن المماثلة التي يمكن أن يتجمع فيها الغاز.
- ٥,٣٥,٩ عدم تخزين أو استخدام أسطوانات الغازات المضغوطة القابلة للاشتعال لأغراض الصيانة أو تشغيل الأجهزة والمعدات داخل المبني باستثناء: أسطوانات الغازات المضغوطة الغير مسالة القابلة للاشتعال التي لا تزيد، سعتها عن (٧,٥٣) وأسطوانات الغازات المضغوطة المسالة القابلة للاشتعال التي لا تزيد سعتها عن ١٨ كجم عند درجة الحرارة والضغط العادي.
- ٦,٣٥,٩ عدم تخزين أو استخدام الغازات المضغوطة السامة والشديدة السمية ضمن المبني باستثناء الأسطوانات ذات السعة التي لا تتجاوز (٠٦١,٥٣) عند درجة الحرارة والضغط العادي حيث يسمح بوضعها في خزانات مخصصة للغازات.
- ٧,٣٥,٩ يجب وضع علامات تحذيرية مرئية وفق (NFPA-704) للتعریف بالمواد الخطيرة الموجودة في الحاويات الثابتة والخرانات فوق الأرض وعند مداخل المواقع التي يتم فيها تخزين هذه المواد أو توزيعها أو استخدامها أو تداولها وفي مداخل ومواقع معينة يحددها مسؤول الحريق وذلك للكميات التي تتطلب ترخيصاً.
- ٨,٣٥,٩ لا تتجاوز الكمية الإجمالية للمواد الخطيرة المخزنة أو المعروضة عن الكميات المحددة سواء كانت مواد صلبة غير قابلة للاشتعال أو مواد سائلة غير قابلة للاشتعال أو الاحتراق (Table 5003.11).
- ٩,٣٥,٩ يمنع وجود المركبات التي تعمل بالوقود السائل أو الغازي داخل المبني باستثناء ما يلي:
- أ. إذا كانت البطاريات مفصولة.
- ب. كمية الوقود هي خزان المركبة لا تتجاوز الربع أو (١٩ لتر) (إيهما أقل).
- ج. خزانات الوقود مغلقة بإحكام لمنع العبث.
- د. عدم تزويد أو تفريغ الوقود للمركبات داخل المبني.
- ١٠,٣٥,٩ في حال توفر الرافعات الشوكية ومنظمات الأرضيات والمعدات المماثلة التي تعمل بالطاقة يجب مراعاة الآتي:
- أ. أن تكون أجهزة شحن البطاريات من نوع معتمد.
- ب. توفير تهوية معتمدة في مناطق شحن البطاريات.
- ج. توفير طفافية دريق لا تقل كفاءتها عن (A-20-B:C-4) ضمن مسافة (٦) متر من شاحن البطاريات.
- د. أن يتم تزويد الرافعات الشوكية والشاحنات والمعدات المماثلة بالوقود السائل أو غاز البترول المسال أو الهيدروجين خارج المبني أو في المناطق المعتمدة خصيصاً لهذا الغرض.
- هـ. إن يتم إجراء الإصلاحات التي تستخدم اللهب المكشوف أو اللحام بالإضافة إلى الإصلاحات في أنظمة الوقود والأنظمة الكهربائية في مواقع معتمدة خارج المبني أو في مناطق معتمدة خصيصاً لهذا الغرض.
- ١١,٣٥,٩ في حال استخدام الدفايات الخارجية المحمولة التي تعمل بالغاز أن تكون ضمن الدود الأمنة والمسافات المحددة.
- ١٢,٣٥,٩ يمنع تخزين أو استخدام أجهزة التدفئة الخارجية المحمولة التي تعمل بالغاز في الأماكن التالية.
- أ. داخل أي إشغال في حال كانت متصلة بأنبوبة الغاز.
- ب. داخل الخيام أو المظلات.
- ج. في الشرفات الخارجية.





٣٦,٩ مواصفات المواد وجودة التنفيذ:

- ١,٣٦,٩ مراجعة التصميم قبل التنفيذ وإجراء التفتيش من جهات مؤهلة معتمدة حسب لائحة التفتيش والاعتماد لكود البناء السعودي.
- ٢,٣٦,٩ مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحرق الواردة بكود البناء السعودي.
- ٣,٣٦,٩ اعتماد جميع أعمال الإشراف على التنفيذ للمبني المستقلة طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة، وتقرير جسات واختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات، وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل استشاريين مؤهلين ومعتمدين
- ٤,٣٦,٩ الالتزام بتطبيق أصول الصناعة وجودة التنفيذ طبقاً للمواصفات العامة لتنفيذ المبني الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان في جميع البنود وتشمل ما يلي:
- أعمال الحفر والردم والتسويات بالموقع.
 - أعمال الخرسانات والشادات وحديد التسلیح.
 - أعمال البناء بالبلوك.
 - أعمال العزل المائي والعزل الحراري.
 - أعمال المنشآت المعدنية.
- ٥,٣٦,٩ اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ المبني الجديدة طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات واختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكاتب استشارية مؤهلة لدى وزارة البلديات والإسكان.
- ٦,٣٦,٩ عدم إلصاقه بالطرق والمرافق والبيئة المحيدة بالموقع (ممارات المشاة، مسارات الدرجات الهوائية) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصحابه حال حدوث أي تلفيات وسند جوابه وتحقيق تأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- ٧,٣٦,٩ تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفير السقالات، والسلامم. وضمان التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.





كراسة الشروط والمواصفات
إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مركز تجاري
ببلدية محافظة النعيرية



أمانة المنطقة الشرقية
وكالات المدن
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة النعيرية

المرفقات





المرفقات:

١.

نموذج عطاء يقدم إلكترونياً في المنافسة:

١٠

سعادة رئيس بلدية محافظة النعيرية المحترم.
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف وببوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص " بتاريخ / ١٤٤٧هـ المتضمن رغبتكم بتأجير موقع إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مركز تجاري في مدينة النعيرية بغرض استثماره من خلال المنافسة، حيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاستراتيجيات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.
نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها () ريال غير شامل ضريبة القيمة المضافة.

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

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٠٪) من العطاء السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم الشركة					
رقم السجل التجاري					
صادرة من					
نوع النشاط					
هاتف	فاكس	جوال	تاريخ	كتابة	رقمًا
العنوان الوطني	ص.ب	الرمز البريدي			
البريد الإلكتروني					

العنوان:

التاريخ

التوقيع





٢.١- كارت الوصف والكرتوكى المسادى للموقع:

٢.١-١.

كارت الوصف:

٢.١-٢.

بيانات الموقع			
الروابي	اسم الذي	بلدية النعيرية	اسم البلدية
مركز تجاري	النشاط المقترن	ش ن /٣٣/س	رقم المخطط
-	رمز الاستخدام	١٣٥	رقم القطعة
أرض فضاء	حالة الموقع	تجاري	النشاط الاستثماري
٤٨,٠٣٠١٦٨	خطوط الطول	٢٧,٤٦٢٨٧	دوائر العرض
٢٥ ١٠٠ ..			المساحة التقريبية للموقع
https://maps.app.goo.gl/Y1hxrRYai7SQctM8			رابط الموقع

الموقع حسب المخطط المعتمد

الاتواو	الحدود	الاتجاه
م ٣٠,..	منطقة مشاه ومواقف سيارات	شمالا
م ٣٠,..	منطقة مشاه يليها روضة أطفال	جنوبا
م ٠٠,..	عمر مشاه يليه ددقة	شرقا
م ٠٠,..	عمر مشاه يليه شارع عرض .. م ٢٠,..	غربا

صورة المستكشف الجغرافي

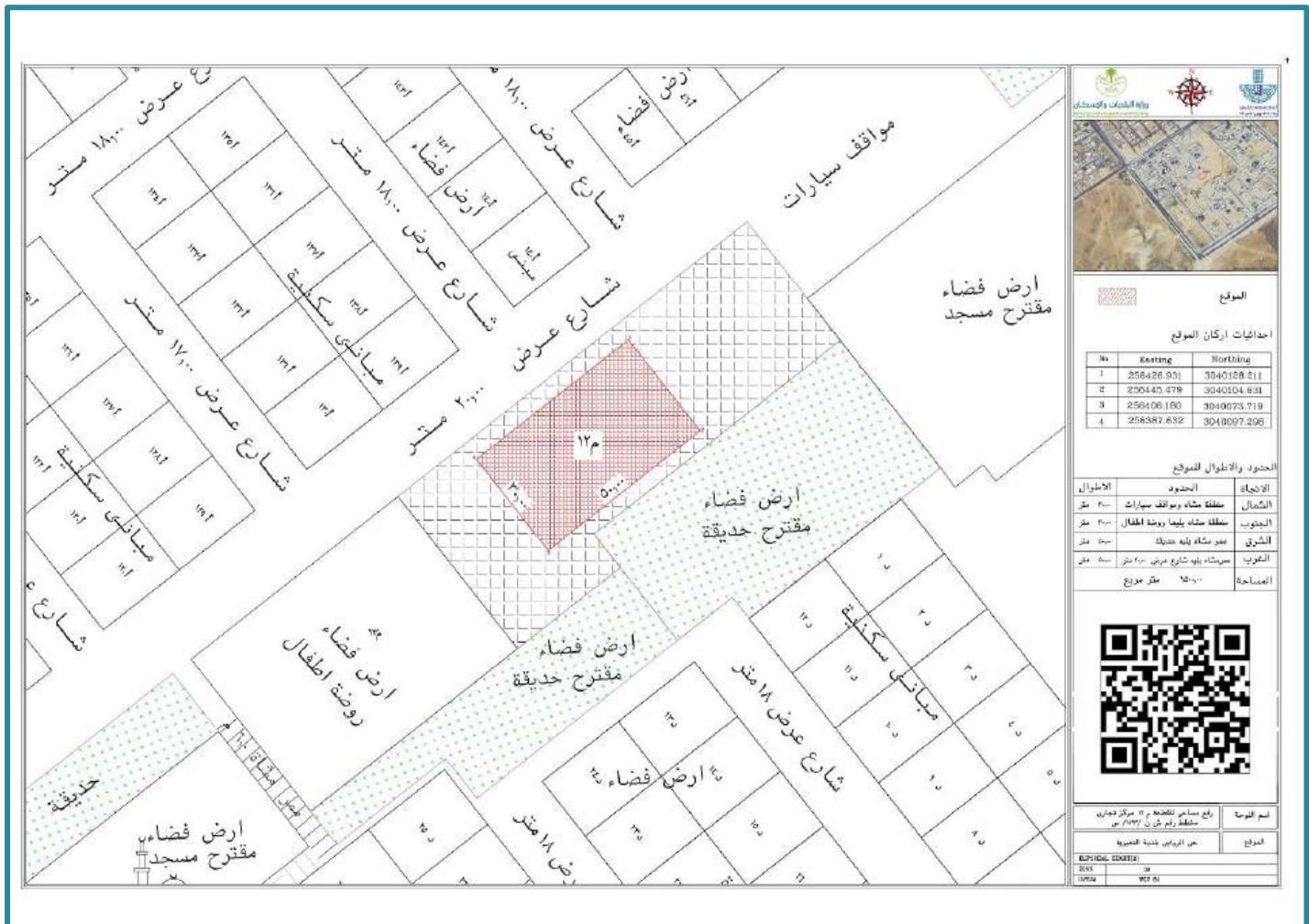


المصور الفضائي





٢٣١- الكروكي المساحي للموقع:





١.٣- نموذج محضر تسليم عقار للمستأجر:

محضر تسليم عقار

الرقم:		
التاريخ:		/ ١٤٤٧ / هـ
العقار رقم:		
بلدية:		
تاريخه:		رقم عقد التأجير:
		اسم المستأجر:
إقرار أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية بتاريخ / ١٤٤٧ هـ لاستخدامه في مشروع إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مركز تجاري بمدينة النعيرية بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية محافظة النعيرية وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)		
وعليه أوقع التوقيع: رئيس بلدية: التوقيع:		
صورة لملف العقار		





٤٠. إقرار من المستثمر:

يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- يحق للبلدية تقدير قيمة العائد الاستثماري للمركز التجاري وفقاً للأسعار السائدة للسوق العقاري.
- اطلع على لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠٢٠) بتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- اطلع على لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ والقرار الوزاري رقم (٤٠٢٤٦) وتاريخ ١٤٤٦/٢/١١ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان وما يستجد عليه من تعديلات أو تحديثات.
- اطلع على اشتراطات المجمعات التجارية والأسواق الشعبية وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٠٣١٥٩) وتاريخ ١٤٤١/٦/٠٢ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- اطلع على اشتراطات البقالات والتموينات والأسواق المركزية وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٠٩٨٩٣) وتاريخ ١٤٤٦/٨/١٢ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تديثيات.
- اطلع على لائحة الاشتراطات البلدية لمنافذ البيع للمواد غير الغذائية وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٠٠٠٧) وتاريخ ١٤٤٦/٩/١٧ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تديثيات.
- اطلع على لائحة الاشتراطات البلدية للمطاعم والمطابخ المركزية وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٠١٣٨) وتاريخ ١٤٤٦/١٠/١٥ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تديثيات.
- اطلع المستثمر على كافة الضوابط والاشتراطات الصادرة للوحات التجارية، والصادرة بعمليم معالي وزير البلديات والإسكان (في دينه) رقم (٤٠٧٩٤٧٥) وتاريخ ١٤٤٢/٢/٢٦ هـ وما يستجد عليها من ضوابط واحتراطات وتحديثات مستقبلية.
- الالتزام بأنظمة اللوائح والتعليمات الصادرة عن الأجهزة الحكومية ذات العلاقة بالنشاط.
- الالتزام بكل أنظمة والقرارات الحكومية التي لم تذكر في كراسة الشروط والمواصفات والتي لها صلة مباشرة وغير مباشرة بتنفيذ المشروع.
- عائن الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.
- يلتزم المستثمر بجميع البنود الواردة أعلاه.

توقيع المستثمر





٠١- نموذج العقد:

رقم العقد:

تاريخ العقد:

عقد تأجير

بعون الله وتوفيقه، تم الإتفاق في هذا اليوم..... على إبرام عقد الاستثمار هذا (ويشار إليه فيما بعد بـ "العقد") بين كل من:

بلدية وعنوانها الوطني الموضح أدناه ويمثلها في التوقيع على هذا العقد بصفته وال المشار إليه فيما بعد بـ "مفوض بالتوقيع على العقد أو الطرف الأول"

العنوان:

هاتف:

فاكس:

ص.ب:

المدينة:

الرمز البريدي:

البريد الإلكتروني:

٢ وهو بتاريخ وعنوانه الوطني الموضح أدناه.

ويمثلها في العقد برقم هوية بصفته وال المشار إليه فيما بعد بـ "المستأجر الطرف الثاني أو المستأجر"

العنوان المختصر:

رقم المبني:

اسم الشارع:

الحي:

المدينة:

الرمز البريدي:

الهاتف:

فاكس:

البريد الإلكتروني:

ويشار إليهما مجتمعين فيما بعد "الطرفان" أو "الطرفين".

التمهيد

لما كان للطرف الأول الرغبة في استثمار العقار الموضح وصفه وبياناته في هذا العقد والكراسة.

ولما كان المستأجر قد اطلع على المستندات المبينة في هذا العقد، وعاين العقار محل العقد معاينة تامة نافية للجهالة والغرر، وتقديم بعرضه بموجب عطائه وتاريخ المبين في مستندات العقد، للقيام باستثمار العقار المنصوص عليه في البند (الخامس).

ولما كان المستأجر مطلعاً ومدركاً خصوص العقد للأدلة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (٤٠٢) وتاريخ ٦/٢٩/١٤٤١هـ وتعليماتها التنفيذية والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك والأحكام المنصوصة عليها في هذا العقد.

ولما كان العطاء المقدم من المستأجر قد اقتربن بقبول الطرف الأول لاستثمار العقار طبقاً للكراسة وسائر وثائق العقد بموجب إشعار الترسية الصادرة من الطرف الأول برقم وتاريخ على الإجراءات المنتهية بقرار لجنة الاستثمار رقم وتاريخ القاضي بقبول الطلب المقدم من المستأجر لاستثمار ذلك العقار وفقاً لما ورد في الكراسة.

وحيث أقر الطرفان بأهليةهما المعترف شرعاً ونظماماً، فقد اتفقا على الآتي:





حكم التمهيد	البند الأول
يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من العقد ومكملاً ومتكمماً لأحكامه.	
تعريف لمفردات العقد.	البند الثاني
توظيف وتشغيل العقار محل العقد واستغلاله بهدف المدافحة عليه وتطويره.	الاستثمار
الأرض أو البناء العائد ملكيتها للطرف الأول والموضحة بياناتها وموتها وحدودها ومساحتها ومكوناتها في البند (الرابع) من العقد وأي مبانٍ مضافة خلال مدة العقد.	العقارات
النشاط المراد إقامته واستثماره على العقار والمحدد في البند (الخامس) من العقد.	المشروع
القيام بأعمال البناء أو الترميم أو غير ذلك وفق الشروط والمواصفات المحددة في الكراسة بحيث يكون المشروع جاهزاً للتشغيل.	تنفيذ المشروع
هي الجهات التي لها علاقة بالمشروع وتنفيذه، أو لها حق الرقابة عليه من الناحية النظامية والفنية والبيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.	الجهات ذات العلاقة
كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع، والتي تعد جزءاً لا يتجزأ من العقد.	الكراسة
فترة زمنية محددة في الكراسة غير مدفوعة، تتناسب من مدة العقد الأصلية، وتمحى للمستثمر لغرض تجهيز وإنشاء المشروع.	فترة التجهيز والإنشاء
مستندات العقد	البند الثالث
ال المستندات التالية مكملة ومتتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد: 1. وثيقة العقد الأساسية (العقد). 2. الكراسة. 3. محضر تسليم العقار. 4. العطاء رقم بتاريخ وجميع مرافقاته. 5. إشعار الترسية رقم وتاريخ 6. المراسلات والطلبات الرسمية المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العرض وقبولها، والتي يتفق الطرفان كتابة على اعتبارها من ضمن مستندات العقد. 7. الضمان البنكي. 8. أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابة أنها من مستندات العقد إن وجدت. 9. سجل تجاري ساري المفعول. 10. الرقم الضريبي. 11. شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول. 12. شهادة الالتزام بالسعودية. 13. نموذج العطاء الأصلي المرفق بالكراسة. 14. شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول. 15. نسخة من الإعلان. 16. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني. 17. الرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.	<p>1- يتالف هذا العقد من المستندات الآتية:</p> <p>2- تشكل هذه المستندات وحدة متكاملة وتعد كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد وأي اخلال بها يعد إخلالاً بالعقد.</p> <p>3- في حال وجود اختلاف في مستندات العقد المحددة في الفقرة (ا) من هذا البند فإن المستند المتقدم يسود على المستند الذي يليه وفقاً للترتيب الوارد فيها.</p> <p>4- في حال وجود تعارض بين أحكام ونصوص هذا العقد وبين أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك، تكون أحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية هي الواجب تطبيقها.</p>





وصف الموقع	البند الرابع												
<table border="1"> <tr> <td>وصف العقار:</td><td></td></tr> <tr> <td>المدينة:</td><td>الدي:</td></tr> <tr> <td>رقم المخطط:</td><td>رقم القطعة:</td></tr> <tr> <td>حدود العقار:</td><td></td></tr> <tr> <td>مساحة العقار:</td><td>اسم الشارع:</td></tr> <tr> <td>المساحة الإجمالية:</td><td>(متر مربع) مساحة المبني: (متر مربع)</td></tr> </table>	وصف العقار:		المدينة:	الدي:	رقم المخطط:	رقم القطعة:	حدود العقار:		مساحة العقار:	اسم الشارع:	المساحة الإجمالية:	(متر مربع) مساحة المبني: (متر مربع)	<p>١- يستمر المستأجر العقار الموضح بياناته وموقعه وحدوده ومساحته كالتالي: ٢- تعد البيانات المضافة في وصف العقار والموضحة في مستندات العقد جزءاً لا يتجزأ من الوصف ومكملاً له.</p>
وصف العقار:													
المدينة:	الدي:												
رقم المخطط:	رقم القطعة:												
حدود العقار:													
مساحة العقار:	اسم الشارع:												
المساحة الإجمالية:	(متر مربع) مساحة المبني: (متر مربع)												
الغرض من العقد	البند الخامس												
الغرض من هذا العقد، قيام المستأجر باستثمار العقار لتنفيذ مشروع هو ولا يجوز استخدام العقار لغير هذا الغرض، إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية المسقبة من الطرف الأول، وفقاً لأحكام الأئحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك.													
مدة العقد	البند السادس												
مدة العقد () سنة / سنتين تبدأ من تاريخ تسليم المستأجر العقار من الطرف الأول بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين شريطة أن يتم التسليم خلال مدة لا تزيد عن (شهر واحد) من تاريخ توقيع هذا العقد، وفي حال تأخر المستأجر عن توقيع المحضر يتم إشعاره من الطرف الأول على عنوانه المنصوص عليه في صدر هذا العقد أو أي وسيلة نظامية أخرى، وتحسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار.													
قيمة العقد وأآلية الدفع	البند السابع												
<p>١- يتزامن المستأجر بسداد ضريبة القيمة المضافة للطرف الأول لقيمة العقد وفق الأنظمة والتعليمات المتعلقة بها. ٢- إذا لم يكمل المستأجر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء المنصوص عليها في الكراسة فيتحمل سداد مبلغ العقد عن تلك الفترة دون أدنى مسؤولية قانونية أو مالية على الطرف الأول ناتجة عن ذلك، ولا يتم تعويض المستأجر عما أنسأه وجهزه في العقار. ٣- في تطبيق أحكام هذا البند، يعد مقدار السنة التعاقدية (١٢) اثناء عشر شهراً ميلادياً، يبدأ احتسابها من تاريخ بدء مدة العقد المنصوص عليها في البند (السادس).</p>													
مبلغ الدفعة	تاريخ الدفعة	رقم الدفعة											
التزامات المستأجر	البند الثامن												
<p>١- الحصول على التراخيص الازمة من الطرف الأول ومن الجهات ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع. ٢- تأمين وسائل الأمن والسلامة الازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة. ٣- تنفيذ وتشغيل العقار والمشروع وفقاً لكراسة والمخططات</p>													





المرفقة بهذا العقد.

- ٤- الحصول على موافقة الطرف الأول على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع.
- ٥-أخذ الموافقة الخطية من الطرف الأول قبل عمل أي إضافة أو تعديل في العقار أو المشروع لم يرد في الكراسة يراه المستثمر ضروريًا، ويعود تقدير الموافقة من عدمها إلى الطرف الأول.
- ٦- سداد أي رسوم أو ضرائب أو أي مقابل مالي يفرض من قبل الدولة على ذلك العقار أو المشروع، ويشمل ذلك لا الدضر- المتعلقة منها بإنشاء وتشغيل المشروع، وتحمل تكاليف إيصال واستهلاك الخدمات التي يحتاجها مثل الكهرباء، والماء والهاتف والصرف الصحي وغير ذلك، ويعد هذا العقد تفويباً من المستثمر إلى الطرف الأول بنقل الفوائير الخاصة بإيصال الخدمات للمشروع باسم المستثمر.
- ٧- تشغيل وصيانة العقار والمشروع بشكل دوري وفقاً للكراسة والشروط المحددة من قبل الطرف الأول أو الجهات ذات العلاقة معتمدة.
- ٨- إزالة أي مخالفة لأحكام العقد والكراسة والرخصة، وتعديل الوضع بما يتلاءم مع إلتزاماته التعاقدية.
- ٩- عدم مخالفة الأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة، وتحمل المسؤلية أمام أي طرف يلحقه ضرر نتيجة لخطأ أو تقصير أو غيره، وكذلك كافة التعويضات والمطالبات وأي تكاليف أخرى ناتجة عن هذا العقد.

البند التاسع	المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار
	بما لا يدخل بما ورد في الفقرة (٦) من البند الثامن "تُؤول ملكية جميع المنشآت والتجهيزات الأساسية والثابتة التي يقيمهها المستثمر على العقار إلى الطرف الأول بعد إنتهاء مدة العقد وتمديده - إن وجدت دون أي تعويض عنها، ويسلمها المستثمر للطرف الأول بحالة جيدة وصالحة للاستعمال، ويتم استلام الموقع بموجب محضر استلام موقع من الطرفين يذكر فيه كافة محتويات العقار.
البند العاشرة	الرقابة على تنفيذ العقد
	للأمانة / البلدية والجهات ذات العلاقة - وفقاً لاحتياصاتها - الحق في الرقابة على العقار أو المشروع في أي وقت خلال مدة العقد.
البند الحادي عشر	التعاقد من الباطن والتنازل عن العقد
	<ol style="list-style-type: none"> ١- لا يحق للمستثمر تأجير العقار من الباطن لكامل أو أي جزء منه للغير، أو التنازل عن العقد إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الطرف الأول. ٢- في الحالات التي يوافق فيها الطرف الأول للمستثمر على التأجير من الباطن، يكون المستثمر مسؤولاً بالتضامن مع المستأجر من الباطن أمام الطرف الأول عن كامل مبلغ العقد والإلتزامات المنصوص عليها في هذا





العقد.	
فسخ العقد أو إنتهاء مدة العقد	البند الثاني عشر
<p>أولاً: يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد معبقاء حقه في الرجوع على المستثمر فيما لدحه من ضرر في أي من الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> ١ - إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء، ما لم يتقدم المستثمر للأمانة / البلدية بمبررات معتبرة مرفق بها جدول زمني لإنتهاء إنشاء المشروع وتوافق عليه الأمانة / البلدية، وعلى أن تكون تلك الفترة الجديدة مدفوعة الأجر، وفي حال عدم الالتزام بها من قبل المستثمر فيتم فسخ العقد من قبل الأمانة/البلدية بما لا يخل بما ورد في البند السابع من العقد. ٢ - إذا أخل المستثمر بأي من بنود هذا العقد أو بالكراسة ولم يصح ذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك. ٣ - في اشتراطات الصيانة والتشغيل إذا أخل المستثمر بأي بند من بنود هذا العقد أو بالكراسة المتعلقة بها، ولم يصح ذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك. ٤ - إذا تأخر المستثمر عن سداد مبلغ العقد وفق ما جاء في البند السابع مدة تزيد عن ثلاثة أيام من بداية كل سنة إيجارية. ٥ - وفاة المستثمر وعدم تقديم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال تسعين يوماً من وفاته بطلب خططي للأمانة البلدية بطلب الاستمرار بتنفيذ العقد واستكمال الإجراءات النظامية المتعلقة بذلك. ٦ - إذا أفلس المستثمر، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره أو جرى حل الشركة، أو تم فيها اتفاقاً، أو نظاماً، أو قضاء أو صدر أمر بوضمه تحت الحراسة، أو تعين حارس قضائي على موجوداته. ٧ - إذا تبين أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الجهات الخاضعة لأحكام اللائحة أو دخل على العقد عن طريق الرشوة، أو الغش، أو التحايل، أو التزوير أو اللالعب أو حارس أيها من ذلك أثناء تنفيذ العقد. ٨ - أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابة أنها من مستندات العقد إن وجدت. <p>ثانياً: عند فسخ هذا العقد أو إنتهاء مدة العقد يسلم المستثمر الطرف الأول الضمانات المتعلقة بتنفيذ المشروع وفق ما جاء في الكراسة.</p> <p>ثالثاً: على المستثمر عند فسخ أو إنتهاء العقد إخلاء العقار فوراً وتسليميه للطرف الأول بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات، وفي حال عدم قيامه بذلك فيتحقق للطرف الأول اتخاذ كافة الإجراءات النظامية. على أن تكون أجراة كل يوم تأخير منه في تسليم العقار بأجرة يومية مماثلة للأجرة اليومية لهذا العقد، من غير إخلال بحق الطرف الأول بمطالبة المستثمر ما زاد على ذلك وفق الأنظمة والتعليمات ذات الصلة.</p> <p>رابعاً: للمستثمر طلب إلغاء عقده خلال مدة العقد ويعد تقدير الموافقة على ذلك من عدمه للأمانة / البلدية، على أنه في حال الموافقة ينتهي العقد بتسلیم المستثمر للعقار بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات موقعاً من الطرفين.</p>	البند الثالث عشر
تعديلات العقد	
لا يجوز تعديل نصوص هذا العقد إلا باتفاق الطرفين كتابة على ذلك التعديل.	





النظام واجب التطبيق	البند الرابع عشر
يخضع العقد للأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة في المملكة، وهي الحكومة على ما جاء في هذا العقد، لا سيما لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم ١٠٢٤٤١٤٩٦/٢٩٦ وتاريخ ١٤٣٥هـ والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك وهي الحكومة على ما جاء في هذا العقد، ويجري تفسيرها وتنفيذها والفصل فيما ينشأ عنها من دعاوى أو مطالبات بموجبها.	
الإخطارات والمراسلات	البند الخامس عشر
١ - تتم الإخطارات والمراسلات بين الطرفين عن طريق العنوان الموضحة أمام كل طرف بصدر العقد، ويكون الإبلاغ عن طريقها صحيحاً منتجاً لآثاره النظامية من تاريخ الاستلام أو من تاريخ رفض المستثمر استلامه بموجب محضر موقع من الطرف الأول. ٢ - إذا تغير عنوان الطرف الثاني المحدد في العقد، فيجب عليه تبلغ الطرف الأول بذلك قبل سبعة أيام من تاريخ تغيير العنوان، فإن لم يتم الإبلاغ فيعد الإبلاغ على العنوان المسجلة في هذا العقد أو المبلغ رسميًّا للطرف الأول منتجاً لآثارها النظامية.	
الخلاف بين الطرفين	البند السادس عشر
المحكمة الإدارية هي الجهة المختصة بالفصل فيه في أي نزاع ينشأ بين الطرفين بشأن هذا العقد وتنفيذه.	
نسخ العقد	البند السابع عشر
حرر هذا العقد من نسختين اصليتين باللغة العربية واستلم كل طرف نسخة منه للعمل بموجبها وتوثيقاً لما تقدم فقد جرى التوقيع عليه في اليوم والسنة المبينين في مقدمته.	

والله ولي التوفيق .."

الطرف الأول

الطرف الثاني

