

## كراست الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة موقع مخصص لنشاط نقليات  
بالقطعة رقم (١٧٣+١٧٠) جزء (أ) بالمخطط  
٤٠٤/٢/٨ - مدينة حفر الباطن

## فهرس المحتويات

أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	٤
ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	٥
ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	٦
د. مقدمة	٧
د. وصف الموقع	٨
د. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	٩
١/١ من يحق له دخول المنافسة:	٩
٢/٣ لغة العطاء:	٩
٣/٣ مكان تقديم العطاءات:	٩
٤/٣ موعد تقديم العطاءات:	٩
٥/٣ موعد فتح المظاريف:	٩
٦/٣ تقديم العطاء:	٩
٧/٣ كتابة الأسعار:	٩
٨/٣ مدة سريان العطاء:	٩
٩/٣ الضمان:	٩
١٠/٣ موعد الإفراج عن الضمان:	٩
١١/٣ مستندات العطاء:	٩
١٢/٣ سرية المعلومات:	٩
٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	١٠
٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:	١٠
٤/٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة:	١٠
٤/٣ معاينة العقار:	١٠
٥. ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٠
١/٠ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:	١٠
٢/٠ تأجيل موعد فتح المظاريف:	١٠
٣/٠ سحب العطاء:	١٠
٤/٠ تعديل العطاء:	١٠
٥/٠ حضور جلسة فتح المظاريف:	١٠
٦. الترسية والتعاقد وتسليم العقار	١٣
٧ / اتوصيل الخدمات للموقع:	١٣
٨. الاشتراطات الخاصة	١٣
٩. امدة العقد:	١٤
١٠. فترة التجهيز والإنشاء:	١٤
١١. النشاط الاستثماري المسموح به:	١٤
١٢. أنشطة منطقة النقل:	١٤
١٣. مساحة موقع النقل:	١٤
١٤. عوائق السيارات:	١٤
١٥. اشتراطات التشغيل والصيانة	١٤
١٦. الاشتراطات الأمنية:	١٤

١٧	٩/ تأمين غرفة إسعافات أولية:.....
١٧	٨/ اللوحتات الإعلانية:.....
١٧	٨/ الدراسة التحليلية للتأثيرات المروية:.....
١٧	٨/ اغراقة التأخير:.....
١٧	٩/ الاشتراطات الفنية.....
١٧	٩/ اكود البناء السعودي:.....
١٧	٩/ الاشتراطات التنظيمية:.....
١٧	٩/ الاشتراطات المعمارية:.....
١٧	٤/ اشتراطات البناء:.....
١٧	٩/ اشتراطات الرخص المهنية:.....
١٧	٩/ اشتراطات الإنسانية:.....
١٨	٩/ اشتراطات الكهربائية:.....
١٨	٩/ اشتراطات الميكانيكية:.....
١٩	٩/ اشتراطات الأعمال الصحية:.....
١٩	٩/ اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:.....
٢٠	١٠/ المرفقات.....
٢٠	١/ ١٠ نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (...) لعام ٤٤٧ الخاصة إنشاء وتشغيل وصيانة موقع مخصص لنشاط نقليات بالقطعة رقم (١٧٣+١٧٥) جزء (أ) بالمخطط ٨/٤٠٠/٤/٢٠١٧-٢٠١٨ ابدي الربيع - مدينة حفر الباطن.....

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

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

الرقم	المستند	هل مرفق؟	هل موقع؟
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقته شخص غير مقدم العطاء)		
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
٥	صورة من الهوية الشخصية للمستثمر		
٦	صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٧	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥) % من قيمة العطاء السنوي		
٨	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
٩	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
١٠	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية		
١١	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة		
١٢	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (موقعة من المستثمر وإرفاق إيصال الدفع الذي تم به شراء الكراسة)		

## ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	العقار	الأمانة	الجهات ذات العلاقة	المستثمر	مقدم العطاء	المنافسة العامة	المنافسة الالكترونية	الكراسة
إنشاء وتشغيل وصيانة موقع مخصص لنشاط نقليات بالقطعة رقم (١٧٣+١٧٥) جزء (أ) بالمخطط ٤٠٥/٨/جـ - مدينة حفر الباطن والمراد إقامته وإدارته وتشغيله من قبل المستثمر بالموقع المحدد	هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد له	أمانة محافظة حفر الباطن	جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وعافي حكمها	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات	هو الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة.	فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والقرارات الصادرة تنفيذاً لها	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق: ١. الموقع الالكتروني furas.momra.gov.sa ٢. عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص"	كراسة الشروط والمواصفات.

## ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

ال التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحدده الأمانة	إعلان نتيجة المنافسة
	تحدده الأمانة	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعةها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة/ البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة - السنة الأولى

## أ. مقدمة

ترغب أمانة محافظة حفر الباطن في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة إنشاء وتشغيل وصيانة موقع مخصص لنشاط نقليات بالقطعة رقم (١٧٣+١٧٥) جزء (أ) بالمخطط ٨/ج/٤٠٤ ابدي الربيع - مدينة حفر الباطن.

ووفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة. وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها.

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

- التوجّه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:
- الإدارة العامة للاستثمارات - أمانة محافظة حفر الباطن

هاتف: ٠١٣٧٣٣٤٦٦٧ - فاكس: ٠١٣٧٣٣٥٠٣٥

- أو من خلال الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa)
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "

## ٣. وصف الموقع

إنشاء وتشغيل وصيانة موقع مخصص لنشاط نقليات بالقطعة رقم (١٧٣+١٧٥) جزء (أ) بالمخطط ٨/٤٠٥-٤٠٤-٤٠٥/٨- مدينة حفر الباطن		نوع النشاط
نقليات		مكونات النشاط
البلدية: شرق حفر الباطن	المدينة: حفر الباطن	موقع العقار
الحي: الريع		
رقم القطعة: ١٧٣.١٧٥	رقم المخطط: (٨/٤٠٥)	
حسب الكروكي المرفق		حدود الموقع
أرض فضاء		نوع الموقع
... (٥,٥٠٠) متر مربع		المساحة الإجمالية

### الخدمات بالموقع:

على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات و مدى إمكانية توصيل الخدمات التي قد

تؤثر على الجدوى الاستثمارية قبل تقديم عطائه للمنافسة.

المساحة المذكورة أعلاه تقريرية تخضع للعجز أو الزيادة وفقاً لاستلام الموقع على الطبيعة.

يجب على المستثمر الاطلاع على الموقع بما عليه من اشغالات وعليه تسوية الموقع على حسابه في حالة وجود اشغالات عليه.

على مقدم العطاء ان يعاين معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واحتياطات كود البناء السعودي .

لا يؤثر وجود إشغالات على الموقع من عدمه ويجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والأمانة غير ملزمة بذلك.



### ٣. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم ٣/١ من يحق له دخول المنافسة:

- ١١٣ - يحق للشركات والمؤسسات ، وبحق للأمانة استبعاد المستثمر الذي يثبت تعرّفه في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادر من جهة قضائية، لمدة (ستين) من تاريخ الحكم أو القرار.

١١٤ - يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

### ٣/٢ لغة العطاء:

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

في حال التقدم بمس—تند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعمول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمنون

### ٣/٣ عكان تقديم العطاءات:



- حفر الباطن - أمانة محافظة حفر الباطن . ص.ب ٣٠٠٠ . الرمز البريدي ٣٩٩٩١

### ٤/٤ موعد تقديم العطاءات:

- يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية، ومنتهى فرض.

### ٣/٥ موعد فتح المظاريف:

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

### ٣/٦ تقديم العطاء:

- يقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.
  - على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تضمن به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.
  - يجب ترقيم صفحات العطاء ومعرفاته والتوفيق عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصوبها بوكالة شرعية.

### ٧/ كتابة الأسعار:

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

  - أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها أو القيام بشطب أي بند من بند المنافسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
  - تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابية (حرفاً) بالريلال السعودي.
  - لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحرروف والأرقام، وتوقيعه على وثيقته.

### ٣٨٣ العطاء: سبان و موجع

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

العنوان:

- يجب أن يقدم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (٢٥) % من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وقابل للتمديد عند الحاجة.
  - يستبعد كل عطاء لا يرقى به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان أقل من (٢٥) % من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان قد تم تقديم باسم المستثمر وليس المستثمر الحقيقي، فعد الاعتراض على الاستبعاد.

### ٣/ موعد الافتاد عن الضمان:

- يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.

### ٣/ مستندات العطاء:

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:  
نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.

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

صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).

صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.

صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.

صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو ارفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.

نسخة من شهادة الالتزام بالسعودية.

كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي موقعة من المستثمر تأكيداً للالتزام المستثمر المطابق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

#### ١١/٣ سرية المعلومات:

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

### ٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

#### ٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

#### ٤/٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

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

#### ٤/٣ معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به واحتياطات ونظام البناء بالمنطقة، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطايه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به. وعلى المستثمر التعرف التام على الموقع والحصول على كافة المعلومات وعدي إمكانية توصيل الخدمات التي تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة وفي حال وجود شوائب أو عوائق أو اشكالات فيتعهد بتسويتها ومعالجتها وتمهيد الموقع على نفقته الخاصة.

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

### ١/ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للأمانة إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعدأخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها بالإضافة 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 تتعارف أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

كما يجوز للجنة الاستثمار التوصية بالغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتية بيانها:

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.

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

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

### ٢/ تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

### ٣/ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

### ٤/ تعديل العطاء:

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

### ٥/ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبيه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لسماع قراءة محتوياتها، ويجب أن يكون المندوب المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصووباً بوكالة شرعية أو تفويف من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية. ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة أن يعترض عما ورد بها.

## ١. الترسية والتعاقد وتسليم العقار

### ١/١ الترسية والتعاقد:

- ١/١/١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحيّة بالترسية أو الإلغاء.
- ١/١/٢ يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الفمان.
- ١/١/٣ يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحيّة ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- ١/١/٤ يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقتربا من أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.
- ١/١/٥ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سددته من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

## ١/٢ تسليم الموقّع:

- ١/٢/١ يتم تسليم الموقّع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقّع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرةً ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- ١/٢/٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقّع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطّي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

## ٧. الاشتراطات العامة

### ٧/١ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف ..... وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة والجهات ذات الصلة.

### ٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل الخاصة بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من الأمانة على أن يكون البرنامج الزمني ل الكامل مدة المشروع ومتواافق مع مدة العقد المحددة بكراسة الشروط والمواصفات.

### ٧/٣ الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

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

- يلتزم المستثمر بعد انتهاء من أعمال البناء بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

### ٧/٤ تنفيذ الأعمال:

- يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة ثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

- كما يجب على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندي وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه، ويحق له في حالة التعديل أن يتقدم بطلب موافقة خطية من الأمانة.

### ٧/٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

- مراجعة وموافقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقررات الخاصة بمعالجة الملاحظات.

- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً للمواصفات العقد وأصول الصناعة.

- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

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

- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات الازمة لحلها

- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط لا تنسحب في أية زيادة في تكاليف المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتمأخذ موافقة الأمانة عليها مسبقاً، عند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتمأخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

### ٧/٦ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

#### ٧/٦/١ الأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات

والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة.

٧/٦/٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذ مخالفه للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧/٦/٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتغير على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٧/٦/٤ يلتزم المستثمر بعد انتهاء من أعمال البناء للمشروع بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

### 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 بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ المشروع ومتابقتهم للمواصفات.

- يلتزم المستثمر بالتعاقد مع مكتب هندي لتقديم تقرير نصف سنوي طوال مدة المشروع.

### ٧/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يحق للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة وأي مخالفة لذلك يتطلب عليها فسخ العقد وسحب العقار من المستثمر، 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 بـتغيير النشاط، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادرة بالعميم الوزاري رقم ١٣٤٠٠١٣٤٣٢/٣٢ وتاريخ ١٤٤٣/٣/٢.

#### ٩/ التأثير 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 الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تتطابق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

#### ١٠ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أو أجرأ السفارات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجاريه.

وفي حال تأخر المستثمر عن سداد الأجرة السنوية أو أي مستحقات مالية خاصة بالمشروع وعدم استجابته للإنذارات المرسلة له حسب الأنظمة والتعليمات، للأمانة إدراج اسم المستثمر في القوائم الخاصة بالشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سمة) ويتحمل المستثمر كافة النتائج والاضرار التي قد تحدث عن هذه الخطوة ودون أدنى مسؤولية على الأمانة وذلك تقطيعه في أداء التزاماته التعاقدية

## v/ii متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

٧/٢/١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الالزمة لمنع وقوع أضرار أو حادث تسبب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات

## العامة والخاصة.

٧/١١/٢٠٢٣ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٣/١١/٧ يكون المستثمر مسؤولاً مسئولة كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارأة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياجات السلامة أثناء تأدية العمل، وتحملاً وحدة كافة التبعيضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس للأمانة أذن مسئولة عن ذلك.

## ٧/٢) الغاء العقد للمطالبة العامة:

يحق للأمانة فسخ العقد لل霖حة العامة أو لدواعي التخطيط وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتقدمة إذا كان مستعداً، التعويض، إعادة القيمة المتقدمة من تاريخ الغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

٧/٣ تسليم الموقع والمنشآت المقاومة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

٧/١٣/٢٠٢٣ قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة.

٧/٢/٢/٣/ بعد انتهاء مدة العقد ستؤول ملكية الموقع وجميع المنشآت الثابتة التي أقامها المستثمر على الموقع إلى الأمانة دون تعويض وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافتها بعد اعتماد الأمانة ستؤول ملكيتها للأمانة.

٧/٣/٣ كما يحق للأمانة إلزام المسئول بتقديم الخدمة محل العقد لحين الانتهاء من إجراءات طرح وترسيمة الموقع بذات القيمة الاجبارية المتفق عليها.

٧/١٣٤/ وفي حال تأخر المستثمر عن تسليم العقار للأمانة يحق للأمانة المطالبة بسداد قيمة الإيجار بعد انتهاء مدة العقد و يتم تغير قيمة الاجرة المستحقة من قبل الامانة وفقاً للأسعار السائدة بالسوق وإلزامه بها.

## ٤/ ادکام عامد:

جميع المستدلالات وبيان العطاء المعنوية بهذه المسمى هي ملك للامامة بمجرد تدريمهها. التقويم الهجري هو المعمول به في العقد. ليس العدد في العقد هو العدد الأصلي فالعقد يقتصر على العدد الأصلي.

استهلاك الطاقة للمكبات) (المواصفة رقم ٢٠١٤/٤٧٣) الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني (المواصفة رقم ٢٠١٤/٥٠١) الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية - المباحث، الغربية

## ١٠ ضريبة القيمة المضافة:

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

## ٨. الاشتراطات الخاصة

### ٨/١ مدة العقد:

مدة العقد (10 سنوات) (عشر سنوات) تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار، أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم إرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه.

### ٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه - في هذه الحالة - سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

### ٨/٣ النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو "نقليات" ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.

### ٨/٤ أنشطة منطقة النقليات:

تشمل منطقة النقليات ما يلي: -

- ٠ عدد من ساحات ومكاتب مخصصة لأنشطة النقليات بمساحات مختلفة لمزاولة مختلف الأنشطة مع توفير كافة الخدمات المساندة من مواقف سيارات ومطاعن ومكتب إدارة وأمن ... الخ
- ٠ لا يسمح بإقامة دور القبو
- ٠ لا يسمح بعمل سكن للعاملين داخل منطقة النقليات.

### ٨/٥ مساحة مواقع النقليات:

- ٠ يجب على المستثمر أن يوفر مساحات مختلفة لمواقع النقليات تلبي مختلف الأنشطة الخاصة بالنقليات، على أن يراعي فيها الاشتراطات الصحية والفنية التي يتطلبها كل نشاط.

### ٨/٦ مواقف السيارات:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ٠ توفير موقف سيارة لكل موقع داخل حدود سور الأرض.
- ٠ توفير مواقف سيارات لمرتادي منطقة النقليات
- ٠ باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مررتادي السوق التجاري أو العاملين فيه.
- ٠ سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.
- ٠ عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقاً لاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.
- ٠ تجهيز المواقف الداخلية والخارجية ببوابات تحكم مع كاميرات (CCTV) مع عدد إرشادي يحدد عدد الموقف الشاغرة والمستخدمة.

### ٨/٧ اشتراطات التشغيل والصيانة

- ٠ يقوم المستثمر التنسيق مع الأمانة / البلدية للحصول على التراخيص المهنية لتشغيل عناصر المشروع بعد استيفاء متطلبات ذلك، ومنها أن يكون العقد الإيجار ساري مدته ولا يوجد أية التزامات مالية مستحقة أو مخالفات.
- ٠ يحق للمستثمر بعد حصوله على مواقفه للأمانة / البلدية لتأجير المنشآت القائمة أو التي يقيمهها لتشغيل البرنامج الوظيفي للمشروع من قبل الغير حسب الأنشطة المعتمدة ضمن بنود العقد والمخططات الصادرة بهذا الخصوص، على أن يكون المستثمر والمشغل متضامنين في تفزيذ بنود العقد الإيجار المبرم مع الأمانة / البلدية.
- ٠ يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات... الخ، الموجودة بالمشروع مثل: المصاعد، والسلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء، وكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.
- ٠ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة / البلدية تقريراً دوريًا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- ٠ يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبني في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- ٠ على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة مركز النقليات طوال فترة الدوام.

### ٨/٨ اشتراطات الأمانة:

- ٠ يجب تركيب بابات دخول هيدروليكيه.
- ٠ يجب تركيب بابات خروج مزودة بأمشاط تغير الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول.
- ٠ يجب أن تكون مواقف السيارات مزودة بالدراسة والإدارة وكاميرات المراقبة.
- ٠ يجب تركيب كاميرات داخل الموقع، بها خاصية التسجيل الرقمية.
- ٠ يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل الموقع.
- ٠ يجب أن يكون هناك عدد كافي من الحراسة الأمنية المدنية.
- ٠ يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.
- ٠ يجب تركيب أجهزة كشف المعادن في بابات الدخول.

#### ٩ / ٨ تأمين غرفة إسعافات أولية:

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

#### ١٠ / ٨ اللوحتات الإعلانية:

- يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الفنية للوحتات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية فيما يتعلق باللوحتات الدعائية للمجمع التجاري والتي تقام أمامه، وكذلك فيما يتعلق باللوحتات الدعائية للمحلات.

#### ١١ / ٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المروية:

- يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المروية الناتجة عن إقامة مركز التقلبات وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة / البلدية

#### ١٢ / ٨ غرامة التأخير:

- في حال تأخير المستثمر عن إنهاء تنفيذ المشروع ولم يكن لديه عذر تقبل له الأمانة جاز للأمانة فرض غرامة تأخير على المستثمر تعادل (٥٠٠ ريال) عن كل يوم تأخير وبحيث لا تتعدي أجمالي الغرامة بنسبة ١٠٪ من قيمة الإيجار السنوي.

## ٩. الاشتراطات الفنية

### ٩/١ كود البناء السعودي:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بـ كود البناء السعودي الصادر حديثاً رقم (٢٠١٨) لعام ٢٠١٨ (SBC) لعام ٢٠١٨ وملحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بـ دليل اشتراطات البناء، والالتزام بالارتفاع المسموح به والارتفاعات بالمنطقة وعليه الحصول على التراخيص اللازمة قبل البدء بالتنفيذ.

### ٩/٢ الاشتراطات التنظيمية:

- يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع مركز النقلات، وهي:
- الارتفاع المسموح به لا يزيد عن سبعة أمتار للورشة وثلاثة أمتار للمكاتب.
- ارتفاعات البناء على الشوارع المحيطة ستة أمتار وعلى المجاورين ثلاثة أمتار كحد أدنى.

### ٩/٣ الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

- أن يكون التصميم المعماري لـ مركز النقلات متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمرياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
- أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
- أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة.
- أن يراعي التصميم المعماري إضافة أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية للمترددين على مركز النقلات.
- أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
- الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعايير الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل والخدمات والمراافق العامة...الخ.
- اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنوادي الجمالية للواجهات والموقع العام.
- أن تكون المواد المستخدمة في إنشاء الأرصفات بال محلات والممرات مانعة لـ الانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الدوائط والأعمدة غير حادة.
- توفير غرفة مناسبة لمحدودات شركة الكهرباء وكذا العادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتفاعات على الشارع.
- يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:
- أن يكون التصميم المعماري لـ مركز النقلات متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمرياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
- أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
- أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لـ مواجهة حركة العرض والطلب.
- اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنوادي الجمالية للواجهات والموقع العام.

### ٩/٤ اشتراطات البناء:

١-الارتفاعات جهة الجار لا تقل عن ثلاثة أمتار

٢-الارتفاعات جهة الشارع لا تقل عن ستة أمتار

٣-الارتفاعات جهة النوافذ لا تقل عن ثلاثة أمتار

٤- لا يلزم إزالة السور لـ توفير المواقف وتكون جميعها داخل الموقعة.

٥- يمكن اقامة ورشة لـ خدمة وصيانة المركبات والمعدات بحيث أن مساحتها لا تزيد عن ٢٥٠ متر مربع عبارة عن دور أرضي ومباني بنسبة ١٠ % من مساحة الورشة عبارة عن مكاتب خدمات للمنشأة.

٦- يمكن اقامة مبني ادارية خارجية بمساحة لا تزيد عن ١٠٠ متر مربع وذلك لـ ممارسة الأعمال الادارية شريطة لا يتم فتح أي فتحات تجارية على الشارع وتكون ممارسة النشاط داخل المنشأة.

٧- يمكن اقامة مبني خارجي عبارة عن دور أرضي بمساحة ١٠٠ متر مربع بحيث يخصن كسكن للعمال.

٨- الالتزام بـ طابع عمراني موحد لـ واجهات المباني والأسوار

### ٩/٥ اشتراطات الرخص المهنية:

اممارسة جميع الأنشطة الخاصة بالنشاط المطلوب ضمن نفس الموقعة.

٢- ضرورة ارافق عقد الاجار مع الأمانة وايصال السداد للإيجار ساري المفعول وصور الرخص المهنية والسجل التجاري للموقع المستأجر من الأمانة

### ٩/٦ اشتراطات الإنشائية:

يجب عمل عدة جسات للترية في أماكن مختارة من الموقعة، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.

أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحرق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.

يمنع استخدام مادة الأسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.

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

- تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والتقطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة... إلخ.
- تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل واللاحظات الإنشائية.
- عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات الالزامية لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
- عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالترتبة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.
- لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالترتبة إلا بعد إجراء الاختبارات الالزامية لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
- في حالة إدخال آلية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالإدارة العامة لتنمية الاستثمار بالأمانة.
- يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع مثل صالات لعب الأطفال، فيجب اتخاذ الاحتياطات الالزامية لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المبني.

#### ٧ / الاشتراطات الكهربائية:

- أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ٣٧/٣٣٠ فولت أو ٣٨٠/٣٢٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، ٦٠ ذبذبة/ثانية.
- جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المعايير العالمية المعتمدة بها.
- فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبني من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموضع العام والمواقف عن الإنارة الداخلية.
- فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.
- تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
- جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- يجب تجهيز المبني بالمتطلبات الكهربائية الآتية:

  - وحدات إنارة طوارئ.
  - علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
  - شبكة لكشاف وإنذار عن الحريق.

- غرفة لمஹولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبني عن ٤٠٠ أمبير ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع ( يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
- تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:

  - مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
  - بطاريات مع جهاز شاحن أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
  - تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنبًا للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة. على أن يشمل نظام التأريض ما يلي:

    - تأريض حديد تسليح أساسات المبني.
    - تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي... إلخ.
    - تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية، دوائر القوى، الإنارة وخلافه.
    - تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
    - يراعى حسن اختيار موضع لوحدة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
    - إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

#### ٨ / الاشتراطات الميكانيكية:

- يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
- تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:

  - أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحريق... إلخ.
  - أخذ احتياطات السلامة الالزامية عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

#### ٩ / اشتراطات الأعمال الصحية:

- تكون المواد المستخدمة في جميع التمديendas الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المعايير العالمية المعتمدة بها.
- تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً لاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

#### ١٠ / اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:

- استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحفوبيات المبني من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
- يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتوسيعها إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
- تركيب نظام متطور للإنذار عن الحرائق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحرائق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حرائق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب اشتراطات الفنية للدفاع المدني.
- يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحرائق وانتشاره من منطقة لأخرى.
- وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبني يتم اتباعه من قبل مرتادي المبني في حالة الحرائق.
- أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يسجد عليها من تعديلات.



## ١. المعرفات

١/١ نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (...) لعام ٢٠١٤ الخاصة إنشاء وتشغيل وصيانة موقع مخصص لنشاط نقليات بالقطعة رقم (٢٠١٧٣+٢٠١٧٥) جزء (أ) بالخطط ٨/ج/٤٠٤-٤٠٣-٢٠١٤ابدي الربع -

المحتوى

سعادة/ أمين محافظة حفر الباطن  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته \*\*\*

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالجريدة بتاريخ / / ١٤٠ المتضمن رغبتكم إنشاء وتشغيل وصيانة موقع مخصص لنشاط نقليات بالقطعة رقم (١٧٣٠+١٧٥٠) جزء (أ) بالمخبط ٨/٤٠ابدي الربيع - مدينة حفر الباطن وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معافية تماماً نافية للجهالة.

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

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

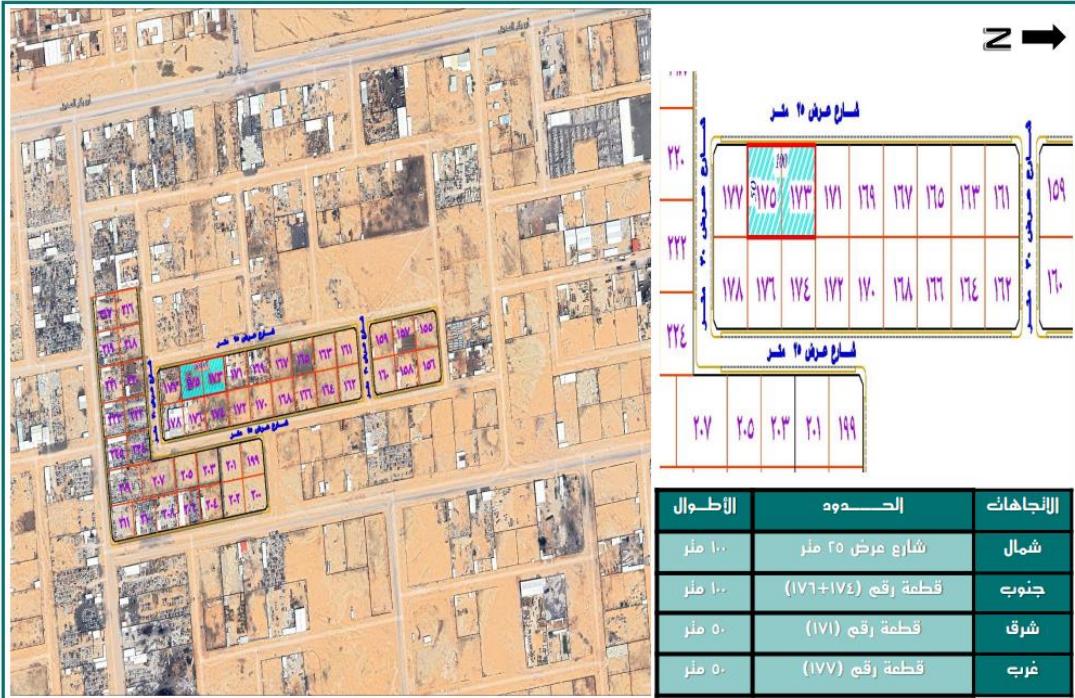
\*\* قيمة الأجرة السنوية غير معفية من ضريبة القيمة المضافة

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافية المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

										اسم الشركة/المؤسسة/:	
										رقم السجل التجاري:	
					بتاريخ:						صدر عن:
										نوع النشاط:	
		جوال:								هاتف:	
		الرمز البريدي:								ص.ب:	
		تاريخ التقديم								فاكس:	
										العنوان:	

## ١/٢ المخطط العام للموقع

موقعي كروكي





١٠/٣ مدحمر تسليم عقار

التاريخ:		الرقم:
رقم العقار:		اسم المستمر:
تاريخ العقد:		رقم العقد:

## اقرار

وَعَلَيْهِ أَوْقَعَ

أمين محافظة حفر الباطن

## المستثمر:

م/خلف بن حمدان العتيبي

..... التوقيع: .....

## ١٠/٤ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
  - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ وتاريخ ٢٩/٠١/١٤٤٦هـ، وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ١٨٨٣٠٦٠٠٤ وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤٦هـ.
  - عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الاسم: .....

الوظيفة: .....

التوقيع: .....

التاريخ: .....

أمانة حفر الباطن  
HAFR AL BATIN MUNICIPALITY