



## كراسة شروط ومواصفات نشاط نقليات

الصفحة	المحتويات	م
5	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	أ
6	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	ب
7	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	ج
8	مقدمة	1
10	وصف العقار	2
12	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	3
13	من يحق له دخول المزايدة	3/1
13	لغة العطاء	3/2
13	مكان تقديم العطاءات	3/3
13	موعد تقديم العطاءات	3/4
13	موعد فتح المظاريف	3/5
13	تقديم العطاء	3/6
14	كتابة الأسعار	3/7
14	مدة سريان العطاء	3/8
14	الضمان	3/9
15	موعد الإفراج عن الضمان	3/10
15	مستندات العطاء	3/11
16	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	4
17	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	4/1
17	الاستفسار حول بيانات المزايدة	4/2
17	معاينة العقار	4/3
18	ما يحق للبلدية للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	5
19	إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات	5/1
19	تأجيل موعد فتح المظاريف	5/2
19	سحب العطاء	5/3
19	تعديل العطاء	5/4
19	حضور جلسة فتح المظاريف	5/5
20	الترسيمة والتعاقد وتسليم الموقع	6
21	الترسيمة والتعاقد	6/1
21	تسليم الموقع	6/2

## كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية

الصفحة	المحتويات	م
22	الاشتراطات العامة	7
23	توصيل الخدمات للموقع	7/1
23	البرنامج الزمني للتنفيذ	7/2

23	الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	7/3
23	تنفيذ الأعمال	7/4
23	مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	7/5
24	حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	7/6
24	تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	7/7
24	استخدام العقار للغرض المخصص له	7/8
24	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	7/9
25	موعد سداد الأجرة السنوية	7/10
25	متطلبات السلامة والأمن	7/11
25	إلغاء العقد للمصلحة العامة	7/12
25	تسليم الموقّع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	7/13
25	أحكام عامة	7/14
28	<b>الاشتراطات الخاصة</b>	8
29	مدة العقد	8/1
29	فترة التجهيز والإنشاء	8/2
29	أنشطة المجمع التجاري	8/3
29	مساحة المحلات التجارية	8/4
29	مواقف السيارات	8/5
30	اشتراطات التشغيل والصيانة	8/6
31	الاشتراطات الأمنية	8/7
31	تأمين غرفة إسعافات أولية	8/8
31	اللوحات الإعلانية	8/9
31	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	8/10
32	<b>الاشتراطات الفنية</b>	9
33	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	9/1
33	الاشتراطات التنظيمية	9/2
33	الاشتراطات المعمارية	9/3
<b>كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية</b>		

الصفحة	المحتويات	م
34	الاشتراطات الإنسانية	9/4
35	الاشتراطات الكهربائية	9/5
36	الاشتراطات الميكانيكية	9/6
37	اشتراطات الأعمال الصحية	9/7
37	اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق	9/8
38	<b>المرفقات</b>	11
39	نموذج العطاء	11/1
40	الرسم الكروكي للموقع	11/2
41	نموذج تسليم العقار	11/3
42	إقرار المستثمر	11/4
43	نموذج العقد	11/5

## أ. قائمة تدقيق لتقديم العطاءات لتتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعات الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبه في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً . وذلك عن طريق الموقع الالكتروني [furas.momra.gov.sa](http://furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الاجهزه الذكيه ( فرص ) باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر او من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقامه هواتفه ورقم الفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المضاريف مع ارفاق صوره من الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار اليه .

مسلسل	المستند	نموذج العطاء	هل مختوم؟	هل مرفق؟
1	نموذج العطاء			
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء)			
3	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع			
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)			
5	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي			
6	صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة المجمعات والمراكم التجارية.			
7	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي			
8	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها			

## ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع:	هو ارض مخصصه لنشاط النقل
العقار:	هو ارض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها المجمع التجاري، أو مبنى قائم لمجمع تجاري.
المستثمر:	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل النقليات.
مقدم العطاء:	يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة. هي ارض مخصصه لممارسة نشاط النقليات .
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التناقض بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة
الكراسة:	كراسة الشروط والمواصفات
المنافسة الكترونيه	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسه عن طريق الموقع الالكتروني <a href="http://furas.momra.gov.sa">furas.momra.gov.sa</a> او عن طريق تطبيق الاجهزه الذكيه فرص .

### ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

البيان	ان	تحديد التاريخ	1
حسب الإعلان على موقع فرص	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان	
حسب الإعلان على موقع فرص		آخر ميعاد لتقديم العطاءات	
حسب الإعلان على موقع فرص	بلدية بئر بن هرماس	موعد فتح المظاريف	
تحده الأمانة/البلدية		إعلان نتيجة المزايدة	
تحده الأمانة/البلدية		موعد الإخطار بالترسية	
خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائياً، ويعطى مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.		تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة	
خلال شهر من توقيع العقد		تاريخ تسليم العقار	
من تاريخ تسليم العقار بمحضر 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	

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات

## 1. مقدمة

## 1. مقدمة

ترغب بلدية / بئر بن هرماس في طرح مزايدة عامة في طرح مانفسه عامله على المستثمرين عن طريق المنافسه الالكترونيه لتأجير موقع مخصص لإقامة وتشغيل موقع نقليات وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .  
وتهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنيه والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد ، والتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق للأمانة / البلدية أهدافها

وترحب الأمانة/ البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة ، ويمكن لل المستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

1. التوجه إلى الإداره المذكورة أدناه بالأمانة/بلدية وتقديم الاستفسار مكتوبا:

إدارة: الاستثمارات

تلفون: 0144501300

فاكس: 0144501301

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات

## 2. وصف العقار

## 2. وصف العقار

نوع النشاط	إنشاء وإدارة وتشغيل موقع نقليات .
مكونات النشاط	1. ارض نقليات
موقع العقار	المدينة/ بئر بن هرماس   الحي/
حدود العقار	حسب الكروكي
نوع العقار	ارض
مساحة الارض	
نوع البناء	مسلح+هنجر

الخدمات بالعقار:

---



---



---



---

بيانات أخرى

---



---



---



---



كراسة شروط ومواصفات

### 3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

### 3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

#### 3/1 من يحق له دخول المزايدة:

3/1/1 يحق للأفراد والشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال تشغيل وإدارة المجمعات التجارية التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا من يتأخرن في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

3/1/2 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

#### 3/2 لغة العطاء:

3/2/1 لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرافقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

3/2/2 في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعمول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمنون.

#### 3/3 مكان تقديم العطاءات:

تقديم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من البلدية والمختومة بختامها باسم سعادة رئيس بلدية بئر بن هرماس وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة الاستثمارات في الأمانة / البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:

أمانة/ بلدية بئر بن هرماس  
مدينة .....  
..... ص. ب ..... الرمز البريدي .....

#### 3/4 موعد تقديم العطاءات:

3/5 يجب أن تقدم العطاءات في موعد المحدد بمنصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

#### 3/6 موعد فتح المظاريف:

3/7 يجب أن تقدم العطاءات في موعد المحدد بمنصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

#### 3/8 تقديم العطاء:

3/6/1 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

3/6/2 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوفيق عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص

- مفوض يجب إرفاق أصل التقويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية:**
- 3/6/3 يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالسمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وارقام هواتفه، ورقم الفاكس.
- 3/9 كتابة الأسعار:**
- 3/7/1 يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلى:  
أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- 3/7/2 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروف) بالريال السعودي.
- 3/7/3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل فى عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوفيق عليه وختمه.
- 3/10 مدة سريان العطاء:**
- مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة/بلدية 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.
- 3/11 الضمان:**
- 3/9/1 يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.
- 3/9/2 يستبعد كل عطاء لا يرافق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.
- 3/12 موعد الإفراج عن الضمان:**
- يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.
- 3/13 مستندات العطاء:**
- 3/11/1 يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:  
نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوفيق.
- 3/11/2 توكيلاً رسميًّاً موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقته شخص غير مقدم العطاء.
- 3/11/3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- 3/11/4 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- 3/11/5 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 9/3 أعلاه).

3/11/6 كراسة الشروط ومواصفات المناقصة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي ، موقعاً عليها من المستثمر ومحظمة بختمه، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات

#### 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

#### 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

4/1

##### دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

4/2

##### الاستفسار حول بيانات المزايدة:

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

4/3

##### معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار 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 الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



كراسة شروط ومواصفات

5. ما يحق للأمانة / للبلدية والمستثمر  
قبل وأثناء فتح المظاريف

## 5. ما يحق للأمانة/البلدية للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

5/1

### الغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للأمانة/البلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعدأخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف ، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

5/2

### تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

5/3

### سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاه قبل فتح المظاريف.

5/4

### تعديل العطاء:

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

5/5

### حضور جلسة فتح المظاريف:

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

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات

## 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

## 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقف

### الترسية والتعاقد:

6/1

6/1/1 بعد أن تستكمل لجنة فتح المطاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.  
6/1/2 يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/البلدية 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/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادر الضمان.

6/1/3

يجوز للأمانة/البلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

### تسليم الموقف:

6/2

6/2/1 يتم تسلیم الموقیع للمستثمر بمحض محاصر تسلیم موقیع من الطرفین، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة/البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

6/2/2

في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محض تسلیم الموقیع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطی للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



كراسة شروط ومواصفات

## 7. الاشتراطات العامة

## 7. الاشتراطات العامة

- 7/1 توصيل الخدمات للموقع:**  
يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - ...) وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة/بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- 7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ:**  
يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.
- 7/3 الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :**  
يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع المجمع التجاري قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- 7/4 تنفيذ الأعمال:**  
يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المجمع التجاري 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 تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.
- 7/5 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر :**  
يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندي استشاري معتمد يكون من واجباته:  
 • الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.  
 • مراجعة وموافقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.  
 • المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات 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 اللازمة لحلها.  
 • إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع ، والتي من شأنها تلافي المشكلات ، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تسبب في آية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، عند حدوث زيادة ضرورية ، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.
- 7/6 حق الأمانة/البلدية في الإشراف:**  
 7/6/1 للأمانة/للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

- يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير 7/6/2  
والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا 7/6/3  
بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتبع على المستثمر أن يقدم  
للأمانة/البلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول  
على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة/البلدية، ليقوم 7/6/4  
مهندس الأمانة/البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً  
للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات  
المعتمدة.
- تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:** 7/7  
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 المجمع/المركز التجاري ومطابقته  
للمواصفات.
- استخدام العقار للغرض المخصص له:** 7/8  
لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأى  
مخالفة لذلك يتربّط عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.
- التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:** 7/9  
لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد  
والحصول على موافقة خطية من الأمانة/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء  
على تقديرها للموقف على أن تتطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- موعد سداد الأجرة السنوية:** 7/10  
تُسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في  
الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أمّا إيجار  
السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من  
بداية السنة الإيجارية.
- متطلبات السلامة والأمن:** 7/11  
يلتزم المستثمر بما يلي:
- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الالزمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث 7/11/1  
تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية 7/11/2  
والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- الإزام العاملين بارتداء وسائل الأمان والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ. 7/11/3
- يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات 7/11/4  
العمل، التي قد تلحق بأى من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو  
تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء  
تأدية العمل، ويتتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أى تكاليف  
أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.
- إلغاء العقد للمصلحة العامة:** 7/12

يحق للأمانة / البلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقاومة بالموقع ، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

**7/13 تسليم الموقع والمنشآت المقاومة عليه للأمانة/ للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:**

7/13/1 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة / البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.  
7/13/2 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقاومة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/ البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

**7/14 أحكام عامة:**

7/14/1 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.  
7/14/2 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.  
7/14/3 ليس لمندوب العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تتحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.  
7/14/4

تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 29/06/1441هـ القاضي با المواقف على تحديث لائحة التصرف بالعقارات وتعليماتها التنفيذية الصادرة (4100561883) تاريخ 22/12/1441هـ.

**15/7**

يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للأمانة محسوبه على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الانظمه والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعين با المملكة العربيه السعوديه . ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاص با التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
المجمعات التجارية

## 8. الاشتراطات الخاصة

## 8. الاشتراطات الخاصة

- مدة العقد:** 8/1  
 مدة العقد ( 10 ) ( عشر سنوات ) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.
- فترة التجهيز والإنشاء:** 8/2  
 يمنح المستثمر فترة ( 5 % ) حسب النظام من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموحة بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.
- أنشطة المجمع التجاري:** 8/3  
 تشمل أنشطة المجمع التجاري ما يلي:  
 8/3/1
  - المحلات التجارية
  - ملاعب أطفال.
  - مراكز الترفيه.
  - مطاعم الوجبات الخفيفة.
  - صالات رياضية.
 8/3/2 لا يسمح باستخدام دور القبو لأغراض الأنشطة التجارية أو الترفيهية أو التخزين (مستودعات) وإنما يستخدم مواقف سيارات فقط.
 8/3/3 لا يسمح بعمل سكن للعاملين داخل المجمع التجاري.
- مساحة المحلات التجارية:** 8/4  
 يجب على المستثمر أن يوفر مساحات مختلفة للمحلات التجارية تلبي مختلف الأنشطة والخدمات التجارية، على أن يراعي فيها الاشتراطات الصحية والفنية التي يتطلبها كل نشاط.
- مواقف السيارات:** 8/5  
 يلتزم المستثمر بما يلي:  
 8/5/1 توفير موقف سيارة لكل محل بالمجمع التجاري.
 8/5/2 توفير مواقف سيارات لمرتادي المجمع التجاري يواقع موقف سيارة لكل 50م<sup>2</sup> من المساحة الإجمالية المخصصة للاستعمال التجاري بالمجمع.
 8/5/3 لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المجمع التجاري أو العاملين فيه.
 8/5/4 تخصيص مواقف لسيارات المعاين بواقع 5% من المواقف العامة، وبحد أدنى موقفين، على أن تكون قريبة من مداخل السوق، مع تمييز مواقف المعاين بالشعار الخاص بهم، وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة المعاين عن 25 متراً مربعاً طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاين الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.
 8/5/5 سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.
 8/5/6 في حالة عمل مواقف سيارات بالقبو لا يقل ارتفاع سقف المدخل وسقف القبو عن 2.5 متر.
 8/5/7 عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقاً لاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.
- اشتراطات التشغيل والصيانة:** 8/6  
 8/6/1 يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات،

والمakinat... الخ، الموجودة بالمركز مثل : المصاعد، والسلام المتحركة، وماكينات ومراوح التكيف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.	8/6/2
يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة /لبلدية تقريرا دوريا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت ، مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.	8/6/3
يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحرائق وإخلاء الأفراد من المبني في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.	8/6/4
على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المجمع طوال فترة الدوام.	8/6/4
<b>الاشتراطات الأمنية:</b>	8/7
يجب تركيب بوابات دخول هيدروليكيه.	8/7/1
يجب تركيب بوابات خروج مزودة بأشواط تفجير الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول.	8/7/2
يجب أن تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة والإنارة وكاميرات المراقبة.	8/7/3
يجب تركيب كاميرات داخل المجمع التجاري، بها خاصية التسجيل الرقمية.	8/7/4
يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المجمع التجاري.	8/7/5
يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية.	8/7/6
يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.	8/7/7
يجب تركيب أجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول.	8/7/8
إذا كان بالمجمع التجاري مركز ترفيهي وملعب للأطفال فيجب مراعاة تحقيق متطلبات السلامة الواجب توافرها في ألعاب الأطفال.	8/7/9
<b>تأمين غرفة إسعافات أولية:</b>	8/8
على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشئون البلدية والقروية) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.	
<b>اللوحات الإعلانية:</b>	8/9
يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلدية والشئون القروية فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمجمع التجاري والتي تقام أمامه ، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.	
<b>الدراسة التحليلية للتاثيرات المروية:</b>	8/10
يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتاثيرات المروية الناتجة عن إقامة المجمع التجاري وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة / البلدية.	

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
المجمعات التجارية

9. الاشتراطات الفنية

## 9. الاشتراطات الفنية

### 9/1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

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

#### الاشتراطات التنظيمية:

9/2

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المجمع التجاري، وهي:

1. الارتفاع المسموح به .....
2. نسب البناء .....
3. ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة ..... وعلى المجاورين ثلاثة أمتار كحد أدنى.

#### الاشتراطات المعمارية:

9/3

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

1. أن يكون التصميم المعماري للمركز أو المجمع التجاري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلمًا معماريًا وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
2. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
3. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الأستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.
4. أن يراعي التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكل من السلع المعروضة وللمترددين على المجمع التجاري.
5. أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
6. تخصيص أماكن للصلاة في المجمعات التجارية تتناسب مع حجمها يخصص قسم منفصل منها للنساء مع توفير أماكن وضوء مناسبة ومنفصلة للرجال والنساء.
7. مداخل ومخارج المجمعات التجارية على الشوارع الرئيسية فقط عدا (مخارج الطوارئ).
8. مصاعد تحمل البضائع تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها المتسوقين.
9. فصل مداخل تزييل وتحميل البضائع عن مداخل المتسوقين.
10. الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقيين الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات وموافق السيارات ومرارات المشاة الخارجية والداخلية ، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة... الخ.
11. توفير عدد مناسب ومنفصل من دورات المياه داخل المجمع للرجال والنساء بمعدل دورة مياه لكل (2م500) وبحد أدنى (2) دورة للرجال، وعدد (2) دورة للنساء.
12. توفير عدد مناسب من مخارج الطوارئ بحد أدنى مخرجين في كل دور بحيث لا يزيد البعد بينهما عن 30مترًا.
13. اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنوادي الجمالية للواجهات والموقع العام.

14. أن تكون المواد المستخدمة في إنتهاء الأرضيات بال محلات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
15. توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.
- الاشتراطات الإنسانية:** 9/4
1. يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع ، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتصنيفات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنسانية.
  2. أن يكون البناء من عناصر إنسانية مقاومة للحرق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
  3. يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
  4. يراعى في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.
  5. تدون على المخططات الإنسانية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادي والمسلحة ، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسلیح في العناصر الإنسانية المختلفة... الخ.
  6. تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.
  7. عند استخدام نظام إنسائي من المبني الحديدي يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات الازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحرق.
  8. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادي أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بغاز مائي مناسب.
  9. لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات الازمة لحمضيات وفلويات التربة، والتتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
  10. في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنسانية ومعمارية لهذه التعديلات ، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندي استشاري، وتنسقى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنسانية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة/البلدية.
  11. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمبني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.
  12. في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع مثل صالات لعب الأطفال، فيجب اتخاذ الاحتياطات الازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المبني.
- الاشتراطات الكهربائية:** 9/5
1. أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية 127/220 فولت أو 380/220 فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، 60 ذبذبة/ثانية.

2. 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 المواصفات العالمية المعتمدة بها.
3. فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبني من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والموافق عن الإنارة الداخلية.
4. فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحات التكثيف.
5. تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار *Earth leakage circuit breaker*.
6. جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
7. يجب تجهيز المبني بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
  - أ. وحدات إنارة طوارئ.
  - ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
  - ج. شبكة للكشف والإذار عن الحريق.
8. غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبني عن 400 أمبير ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية). تؤمن 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:
  - أ. مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتقاضي الأخطار.
  - ب. بطاريات مع جهاز شاحن أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
9. تطبيق نظام التأيير على جميع منشآت المشروع تجنبًا للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.. على أن يشمل نظام التأيير ما يلي :
  - أ. تأيير حديد تسليح أساسات المبني.
  - ب. تأيير جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي... إلخ.
  - ج. تأيير لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.
10. تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
11. يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
12. إضاءة الطوارئ ولوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

#### 9/6 الاشتراطات الميكانيكية:

1. يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندي استشاري معتمد.
2. يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان لمرتادي المجمع.

3. 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...الخ.
  - أخذ احتياطات السلامة الازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

- 9/7 اشتراطات الأعمال الصحية :**
- تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المعايير العالمية المعتمدة بها.
  - تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

- 9/8 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق :**
- استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحنويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة و المناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
  - يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة و تؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
  - تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
  - يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
  - وضع مخطط للإخلاع (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم اتباعه من قبل مرتدى المبنى في حالة الحريق.
  - 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 يستجد عليها من تعديلات - ملحق رقم (3).

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
المجمعات التجارية

## 10. المرفقات "الملاحق"

## 1/10 نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالظرف المختوم (نموذج 7)

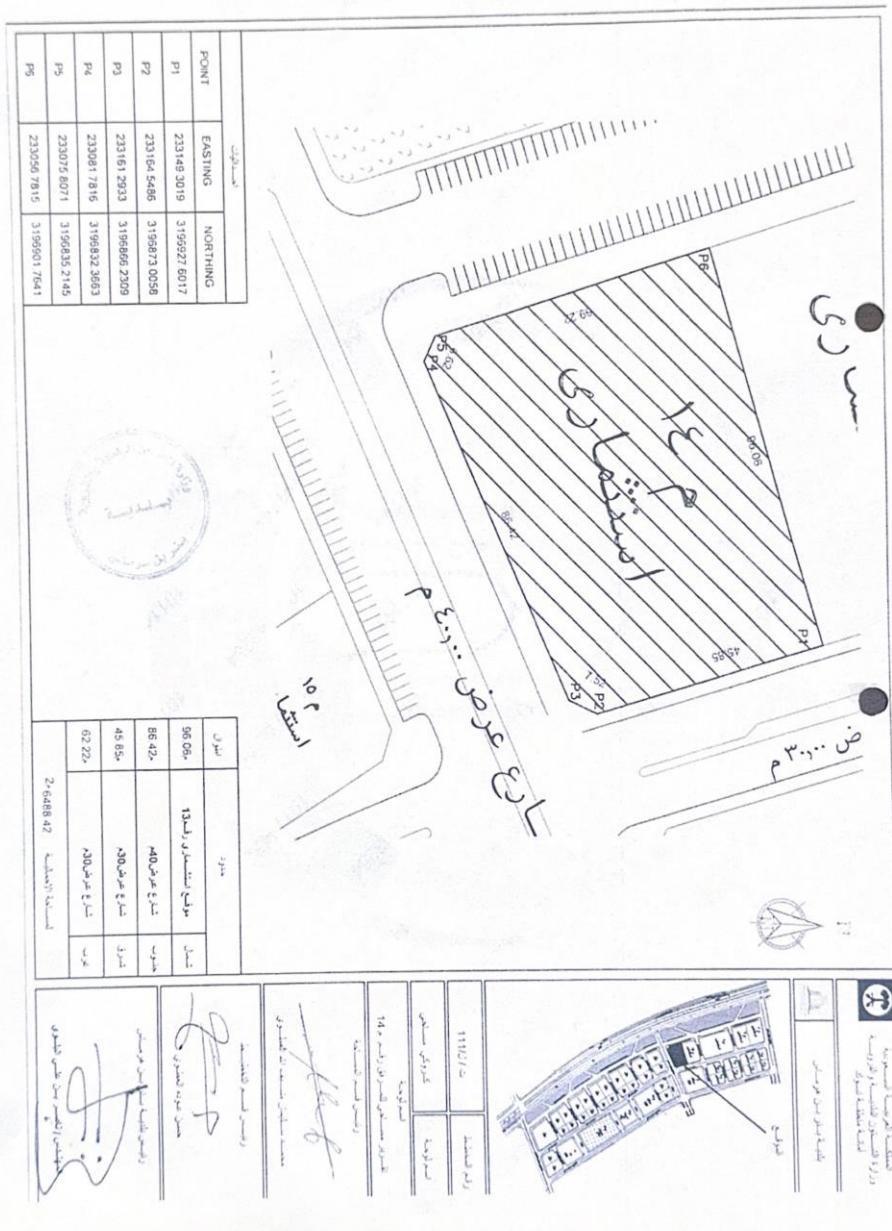
سعادة رئيس بلدية: المحترم.  
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة لاستثماره في إقامة وتشغيل وإدارة مجمع تجاري. وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.  
نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( ) ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم الشركة	
رقم السجل التجاري	
صادرة من	بتاريخ
نوع النشاط	فاكس
هاتف	جوال
ص.ب	الرمز

العنوان: .....  
التوقيع

التاريخ

## 2/10 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)



## 4/10 إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

1. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقها وأنه ملتزم بما جاء بها.
2. اطلع على جميع النظم السعودية المعهود بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
  - أ. لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/06/29 هـ القاضي با المواقفه على تحديث لائحة التصرف با العقارات وتعليماتها التنفيذية الصادرة (4100561883) تاريخ 1441/12/22هـ.
  - ب. الاشتراطات البلدية والفتية للمجمعات والمراكم التجارية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
3. عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع