

بلدية الارطاوية
قسم الاستثمار



كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة موقع مخصص لنشاط نقليات



فهرس المحتويات

أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	4
ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	
ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	1
1. مقدمة	7
2. وصف الموقع	2
3. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	9
4/1 من يحق له دخول المنافسة:	9
4/2 لغة العطاء:	9
4/3 مكان تقديم العطاءات:	9
4/4 موعد تقديم العطاءات:	9
4/5 موعد فتح المظاريف:	9
4/6 تقديم العطاء:	9
4/7 كتابة الأسعار:	9
4/8 مدة سريان العطاء:	9
4/9 الضمان:	9
4/10 موعد الإفراج عن الضمان:	9
4/11 مستندات العطاء:	9
4/12 سرية المعلومات:	10
4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	10
4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:	10
4/2 الاستفسار حول بيانات المنافسة:	10
4/3 معاينة العقار:	10
5. ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	11
5/1 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:	11
5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف:	11
5/3 سحب العطاء:	11
5/4 تعديل العطاء:	11
5/5 حضور جلسة فتح المظاريف:	11

12.....	الترسية والتعاقد وتسليم العقار
13	1 / توصيل الخدمات للموقع:
15.....	8. الاشتراطات الخاصة
	8 / مدة العقد:
15.....	8 / فترة التجهيز والإنشاء:
15.....	8 / النشاط الإستثماري المسموح به:
15.....	8 / مساحة موقع النقليات:
15.....	8 / مواقف السيارات:
15.....	8 / اشتراطات التشغيل والصيانة
15.....	8 / الاشتراطات الأمنية:

9 / تأمين غرفة إسعافات أولية:	8
11 / اللوحات الإعلانية:	8
11 الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:	8
11 غرامة التأخير:	8
9. الاشتراطات الفنية.....	9
17 كود البناء السعودي:	9
17 الاشتراطات التنظيمية:	9
17 الاشتراطات المعمارية:	9
17 اشتراطات البناء:	4
17 اشتراطات الرخص المهنية:	9
17 الاشتراطات الإنسانية:	9
18 الاشتراطات الكهربائية:	9
18 الاشتراطات الميكانيكية:	9
19 اشتراطات الأعمال الصحية:	9
19 اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:	9
10. المرفقات.....	20
1 / 10 نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (.....) لعام 1446هـ الخاصة إنشاء وتشغيل وصيانة نشاط نقليات.	1

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، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرافق صورة الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

الرقم	المستند	الزامي	غير الزامي
1	نموذج العطاء		
2	توكيل رسمي موثق(إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء)		
3	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتواقيع		
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
5	صورة من الهوية الشخصية للمستثمر		
7	صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
8	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (120) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (25) % من قيمة العطاء السنوي		
9	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
10	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
11	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية		
12	صورة من اعلان الصحف		
13	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها موقعة من المستثمر وإرافق إيصال الدفع الذي تم به شراء الكراسة		

بـ. تعریف المفردات الواردة بکراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة موقع مخصص لنشاط نقليات والمراد إقامته وإدارته وتشغيله من قبل المستثمر بالموقع المحدد	المشروع
هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد له	العقار
أمانة منطقة الرياض	الأمانة
جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها	الجهات ذات العلاقة
هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل هذه المشروعات	المستثمر
هو الجهة التي تتقدم للمنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة.	مقدم العطاء
فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والقرارات الصادرة تنفيذاً لها	المنافسة العامة
تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق: 1. الإلكتروني الموقع furas.momra.gov.sa 2. عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص"	المنافسة الإلكترونية
کراسة الشروط والمواصفات.	الکراسة

ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	
إعلان نتيجة المنافسة	تحدده الأمانة	
موعد الإخطار بالترسية	تحدده الأمانة	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعة، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائياً، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	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.	
موعد سداد اجرة - السنة الأولى	عند توقيع العقد	

1 مقدمة

ترحب بلدية
الارطاوية في
طرح

المنافسة إنشاء وتشغيل وصيانة موقع مخصص لنشاط نقليات بالقطعة رقم (45) الواقعة بالمخطط (١٥٠٤) بمدينة الارطاوية ووفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي بها المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة. وتهيب البلدية 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 للبلدية أهدافها.

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

قسم الاستثمار _ بلدية الارطاوية

هاتف: ٠١٦٤٣٦٠٧٨٠

- أو من خلال الموقع الالكتروني Furas.momra.gov.sa

- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "

2 - وصف الموقع

إنشاء وتشغيل وصيانة موقع مخصص لنشاط نقليات		Nوع النشاط
ورشة		Mكونات النشاط
البلدية: الارطاوية	المدينة: الارطاوية	موقع العقار
رقم القطعة : 45	رقم المخطط: ١٥٠٤	
حسب الكروكي المرفق		حدود الموقع
أرض فضاء		Nوع الموقع
الف واربعمائة متر مربع		المساحة الإجمالية

الخدمات بالموقع:

- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانية توصيل الخدمات التي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية قبل تقديم عطائه للمنافسة.
- المساحة المذكورة أعلاه تقريبية تخضع للعجز أو الزيادة وفقاً لاستلام الموقع على الطبيعة.
- يجب على المستثمر الاطلاع على الموقع بما عليه من اشغالات وعليه تسويه الموقع على حسابه في حالة وجود اشغالات عليه.
- على مقدم العطاء أن يعاين معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي .
- لا يؤثر وجود إشغالات على الموقع من عدمه ويجب على المستثمر معالجة تلك الاعمال قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.
- يتولى المستثمر تكلفة إيصال جميع الخدمات.
- تتولى البلدية فقط تمهيد الطريق للموقع بدون سفلته.

3 اشتراطات دخول المنافسة والتقديم 1/3 من يحق له دخول المنافسة:

- 1 / 1 / 3 يحق للشركات والمؤسسات ، ويحق للأمانة استبعاد المستثمر الذي يثبت تعرّفه في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادر عن إ جهة قضائية، لمدة (ستين) من تاريخ الحكم أو القرار.
- 2 / 1 / 3 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

2/3 لغة العطاء:

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

3 مكان تقديم العطاء:

- تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية والمواصفات الكترونياً، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم موعد ومكان فتح المطاراتيف المعلن عنه في المنافسة الإلكترونية داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة مع قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم 199099 أو عن طريق البريد الإلكتروني artawiyah@alriyadjh.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:
- الارطاوية - الرمز الإضافي 7157 رقم المبنى 2682 – الرمز البريدي 15739

4/3 موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية، ومنصة فرص،

5/3 موعد فتح المطاراتيف:

موعد فتح المطاراتيف وفق الموعد المحدد في الإعلان بالجريدة الرسمية، ومنصة فرص.

1/3 تقديم العطاء:

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

3/ كتابة الأسعار:

- يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلى:
- أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو ابداء أي تحفظ عليها أو القيام ب什طب أي بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها ، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
 - تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابهً (حروفً) بالريال السعودي.
 - لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوجع عليه وختمه.

4/ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (120 يوماً) مئة وعشرون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، للبلدية 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.

5/ الضمان:

- يجب أن يُقدم مان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (25) % من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب مان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل لإلغاء، 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 (120) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وقابلًا للتمديد عند الحاجة.
- يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان أقل من (25) % من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

6/ موعد الإفراج عن الضمان:

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

7/ مستندات العطاء:

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
نموذج العطاء والتوجع عليه من المستثمر، أو من يفوض له لذلك، مع إثبات تاريخ التوجع.

- توكييل 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 المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي) وطبقاً للشروط الواردة في البند 9/3 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 المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو ارافق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.
- نسخة من شهادة الالتزام بالسعودية.
- كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم المستثمر الرسمي موقعة من المستثمر تأكيداً للالتزام المستثمر المطلوب بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

11/3 سرية المعلومات:

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

4 - واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء
1/4 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 للبلدية في استبعاد العطاء.

2/4 الاستفسار حول بيانات المنافسة:

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

3/4 معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تماماً 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 ومدى إمكانية توصيل الخدمات التي تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة وفي حال وجود شروائب أو عوائق أو اشكالات فيتعهد بتسويتها ومعالجتها وتمهيد الموقع على نفقته الخاصة.

5 ما يحق للأمانة (البلدية) وللمستثمر قبل وأثناء فتح المطاريف

1/5 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للأمانة إلغاء المنافسة قبل فتح المطاريف 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 المطاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

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

بيانها: الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف النصرف بالعقار.

إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.

إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

2/5 تأجيل موعد فتح المطاريف:

يحق للأمانة (البلدية) تأجيل تاريخ موعد فتح المطاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة (البلدية) ستخطر جميع مقدمي العطاءات بتأجيل كتابة.

3/5 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المطاريف.

4/5 تعديل العطاء:

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

5/5 حضور جلسة فتح المطاريف:

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

الترسيـة والـتعـاـقـد وـتـسـلـيمـ الـعـاـرـ
1 / 1 الترسـيـة والـتعـاـقـد:

- بعد أن تستكمل لجنة فتح المطاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراسـتها، وتقديـمـ التـوصـيـة لـصـاحـبـ الصـلاـحـيـةـ بالـترـسيـةـ أوـ الإـلـغـاءـ
يـتمـ إـخـطـارـ منـ رـسـتـ عـلـيـهـ الـمـنـافـسـةـ لـمـرـاجـعـ الـبـلـدـيـةـ خـلـالـ خـمـسـةـ عـشـرـ يـوـمـاـًـ مـنـ تـارـيـخـ
الـإـخـطـارـ لـاستـكـمالـ الـاـجـرـاءـاتـ،ـ وـإـذـاـ لمـ يـرـاجـعـ خـلـالـ هـذـهـ الـمـدـةـ،ـ يـرـسـلـ لـهـ إـخـطـارـ نـهـائـيـ،ـ
وـيـعـطـىـ مـهـلـةـ خـمـسـةـ عـشـرـ يـوـمـاـًـ أـخـرـيـ،ـ وـفـيـ حـالـةـ تـخـلـفـهـ عـنـ مـرـاجـعـ الـبـلـدـيـةـ بـعـدـ
الـمـدـةـ الـاـضـافـيـةـ يـتـمـ إـلـغـاءـ حـقـهـ فـيـ التـأـجـيرـ وـمـصـادـرـ الـضـمـانـ.ـ وـيـجـزـوـ لـلـبـلـدـيـةـ بـعـدـ أـخـذـ موـافـقـةـ
صـاحـبـ الصـلاـحـيـةـ تـرـسيـةـ الـمـنـافـسـةـ عـلـىـ صـاحـبـ الـعـطـاءـ الثـانـيـ الـذـيـ يـنـافـسـ قـيـمـةـ الـعـطـاءـ
الـأـوـلـ،ـ الـذـيـ رـسـتـ عـلـيـهـ الـمـنـافـسـةـ وـلـمـ يـسـتـكـمـلـ الـاـجـرـاءـاتـ خـلـالـ الـمـدـةـ المـحـدـدةـ.
يـجـزـوـ لـلـبـلـدـيـةـ التـفـاوـضـ مـعـ أـصـحـابـ الـعـرـوـضـ الـأـعـلـىـ إـذـاـ تـساـوـيـ عـرـضـانـ أـكـثـرـ وـكـانـاـ أـعـلـىـ
الـعـرـوـضـ،ـ وـإـذـاـ اـقـرـنـ أـعـلـىـ الـعـرـوـضـ بـتـحـفـظـ أـوـ تـحـفـظـاتـ،ـ وـإـذـاـ كـانـ الـعـرـوـضـ غـيرـ مـنـاسـبـةـ
مـالـيـاـ.
- فيـ حالـ طـرـأـ بـعـدـ الـتـرـسيـةـ وـجـودـ أيـ عـوـائقـ تـحـولـ دونـ تـنـفـيـذـ الـمـشـرـوعـ سـيـتمـ إـلـغـاءـ
الـمـنـافـسـةـ أـوـ الـعـقـدـ وـفقـاـ لـلـإـجـرـاءـاتـ الـنـظـامـيـةـ وـسـتـرـدـ الـبـلـدـيـةـ لـلـمـسـتـثـمـرـ قـيـمـةـ ماـ سـدـدـهـ مـنـ اـجـرـةـ
عـنـ تـوـقـيـعـ الـعـقـدـ دـونـ أيـ تـعـوـيـضـ آـخـرـ مـنـ أيـ نوعـ.

- 1 / 1 تسـلـيمـ المـوقـعـ:
يـتـمـ تـسـلـيمـ الـمـوقـعـ لـلـمـسـتـثـمـرـ بـمـوجـبـ مـحـضـرـ تـسـلـيمـ مـوـقـعـ مـنـ الـطـرـفـيـنـ،ـ وـذـلـكـ بـعـدـ تـوـقـيـعـ الـعـقـدـ
مـباـشـرـةـ مـاـ لـمـ يـكـنـ هـنـاكـ عـائـقـ لـدـىـ الـبـلـدـيـةـ يـحـولـ دـونـ ذـلـكـ،ـ وـبـشـرـطـ أـلـاـ تـزـيدـ الـمـدـةـ مـنـ تـارـيـخـ
تـوـقـيـعـ الـعـقـدـ وـتـارـيـخـ الـاـسـتـلـامـ عـنـ شـهـرـ وـاحـدـ.
2 / 1 فيـ حالـ تـأـخـرـ الـمـسـتـثـمـرـ عـنـ التـوـقـيـعـ عـلـىـ مـحـضـرـ تـسـلـيمـ الـمـوقـعـ تـقـومـ الـبـلـدـيـةـ بـإـرـسـالـ إـشـعارـ
خـطـىـ لـلـمـسـتـثـمـرـ عـلـىـ عـنـوانـهـ،ـ وـتـحـسـبـ بـدـاـيـةـ مـدـةـ الـعـقـدـ مـنـ تـارـيـخـ إـشـعارـ.

7 الاستراتيجيات العامة

1 / 7 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 في البلدية والجهات ذات الصلة.

2/7 البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

3/7 الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

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

يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الانشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس الامانة بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

4/7 تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع إلى مقاول لديه خبرة و سابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة 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 اجراء اي تعديلات عليه، ويحق له في حالة التعديل أن يقدم بطلب موافقة خطية من البلدية.

5/7 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 و مطابقة مخططات و مواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها.
- وإبلاغ الأمانة بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الملاحظات.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الواء الأجمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعيينات 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 يتسبب في آية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة في المشروع ، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

- 1/7 حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:
1/1 للأمانة (البلدية) الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للشروط والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة.
- 2/7 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق باوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذ مخالف للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 3/7 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتبعن على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- 4/7 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء للمشروع بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- 7/7 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 مسؤوليتهم عن تنفيذ المشروع ومطابقتهم للمواصفات.
يلتزم المستثمر بالتعاقد مع مكتب هندسي لتقديم تقرير نصف سنوي طوال مدة المشروع.
- 8/7 استخدام العقار لغرض المخصص له:
لا يحق للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة وأي مخالفة لذلك يتربى عليها فسخ العقد وسحب العقار من المستثمر وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أو ضاء 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 الصادرة بالعمليم الوزاري رقم (4300101224) تاريخ 22/2/1443هـ .



أمانة منطقة الرياض

7/9 التأثير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمسثمر 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.

١٠/٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

- تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعود المذكور

يتم مصادرة الضمان البكى المقدم من المستثمر، اما اجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

وفي حال تأخر المستثمر عن سداد الاجرة 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) ويتتحمل المستثمر كافة النتائج والاضرار التي قد تحدث عن هذه الخطوة بدون أذن من هيئة علم الأمانة (الإمارة) وذلك تقويمه في أدائه التزاماته التعاقدية.

11/7 مطالبات السلامة والأمن:

١/١١/٧

الأعمال أم الاعمال العامة والخاصة

2/11/7

الاعباء، أو المسئيات ايجامه والاصحه. عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو

3/11/7

١٢/٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة (البلدية) فسخ العقد للصلة العامة أو لدواعي التخطيط وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبقية إذا كان يستحق التعويض وإعادة القيمة المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

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

7/13/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 دون أدنى مسؤولية على الأمانة (البلدية).

7/ بعد انتهاء مدة العقد ستحول ملكية الموقّع وجميع المنشآت الثابتة التي أقامها المستثمر على الموقع إلى البلدية دون تعويض وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافتها بعد اعتماد الأمانة ستحول ملكيتها للأمانة (البلدية).

7/3/13 كما يحق للأمانة إلزام المستثمر بتقديم الخدمة محل العقد لحين الانتهاء من اجراءات طرح وترسيـة الموقع بذات القيمة الإيجابية المتفق عليها.

7/13/4 وفي حال تأخر المستثمر عن تسليم العقار للأمانة يحق للأمانة المطالبة بسداد قيمة الايجار بعد انتهاء مدة العقد ويتم تقدير قيمة الاجرة المستحقة من قبل الأمانة (البلدية) وفقاً للأسعار السائدة بالسوق والزامه بها.

14/7 أحكام عامة:

- جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها. - التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 وتاريخ 1441/01/29هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4100511883 وتاريخ 1441/12/22هـ.
- الالتزام بعمم وتاريخ المالية رقم (141219) وتاريخ 21/12/1435هـ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم 1000/247/143 و تاريخ 30/07/1435هـ بشأن اعتماد مجلس إدارة الهيئة عددً من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم 2012/2113 الخاصة بمتطلبات الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم 201/2851 الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني (المواصفة رقم 1473/2014) الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية - المراحيف الغربية)

15/7 زيادة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للأمانة محسوبة 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.

8 الاشتراطات الخاصة

8 / 1 مدة العقد:

مدة العقد () تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار، أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم إرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وستكون هناك زيادة في الأجرة السنوية 10% عن كل خمس سنوات بواقع زيادات خلال مدة العقد.

8 / 2 فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (5%) 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.

8 / 3 النشاط الاستثماري المسموح به:

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

8 / 4 أنشطة منطقة النقل:

تشمل منطقة النقل ما يلي: -

- عدد من ساحات ومكاتب مخصصة لأنشطة النقل
- مساحات بمختلف معايير الارتفاع بمختلف الأنشطة مع توفير كافة الخدمات المساعدة من مواقف سيارات ومصلى ومكتب إدارة وأمن الخ.

8 / 5 مساحة موقع النقل:

- يجب على المستثمر أن يوفر مساحات مختلفة لموقع النقل تلبي مختلف الأنشطة الخاصة بالنقل
- يراعي فيها الاشتراطات الصحية والفنية التي يتطلبها كل نشاط.

8 / 1 مواقف السيارات:

يلتزم المستثمر بما يلي:

توفير موقف سيارة لكل موقع داخل حدود سور الأرض.

توفير مواقف سيارات لمرتادي منطقة النقل

باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي السوق التجاري أو العاملين فيه.

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

عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقاً للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

تجهز المواقف الداخلية والخارجية ببوابات تحكم مع كاميرات (CCTV) مع عدد إرشادي يحدد عدد الموقف الشاغرة والمستخدمة.

اشتراطات التشغيل والصيانة

يقوم المستثمر بالتنسيق مع الأمانة / البلدية للحصول على التراخيص المهنية لتشغيل عناصر المشروع بعد استيفاء متطلبات ذلك، ومنها أن يكون العقد الإيجار ساري مدةه ولا يوجد أية التزامات مالية مستحقة أو مخالفات.

7/ يحق للمستثمر بعد حصوله على موافقة الأمانة / البلدية لتأجير المنشآت القائمة أو التي يقيمها لتشغيل البرنامج الوظيفي للمشروع من قبل الغير حسب الأنشطة المعتمدة من بنود العقد والمخططات الصادرة بهذا الخصوص، على أن يكون المستثمر والمشغل متضامنين في تنفيذ بنود العقد الإيجار المبرم مع الأمانة / البلدية. يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للفحص بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات...الخ الموجودة بالمشروع مثل: المصاعد، والسلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، واجهزه إطفاء ومكافحة الحرائق، وخزانات المياه ودورات المياه...الخ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة /بلدية تقريراً دوريًا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

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

على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة مركز النقليات طوال فترة الدوام.

الاشترطات الأمنية:

يجب تركيب بوابات دخول هيدروليكيه.

يجب تركيب بوابات خروج مزودة بـ مشاط تفجير الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول. يجب أن تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة والإنارة وكاميرات المراقبة.

يجب تركيب كاميرات داخل الموقع، بها خاصية التسجيل الرقمية. يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل الموقع.

يجب أن يكون هناك عدد كافي من الحراسة الأمنية المدنية. يجب أن تكون الإنارة الداخلية الخارجية كافية.

يجب تركيب اجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول.



10 / 8

•

9/8 تأمين غرفة اسعافات أولية

10/8 على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات الازمة (طبقا للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيشة بوزارة الشؤون البلدية والقروية) وتحت إشراف شخص مدرب على إزاء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

11 / 8

•

اللوحان الإعلانية:

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

12 / 8

•

الدراسة التحليلية للتأثيرات المروية:

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

في حال تأخر المستثمر عن إنهاء تنفيذ المشروع ولم يكن لديه عذر تقبل به الأمانة (البلدية) احجز للأمانة (البلدية فرض غرامة تأخير على المستثمر تعادل (500 ريال) عن كل يوم تأخير وبحيث لا تتعدي اجمالي الغرامة بنسبة 10% من قيمة الإيجار السنوي.

9 الاشتراطات الفنية

9 / 1 كود البناء السعودي:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكتاب البناء السعودي الصادر برقم (SBC 201) لعام 2018 وملحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، والالتزام بالارتفاع المسموح به والارتدادات بالمنطقة وعليه الحصول على التراخيص الالزامية قبل البدء بالتنفيذ.

9 / 2 الاشتراطات التنظيمية:

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

9 / 3 الاشتراطات المعمارية:

على المستثمرين الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

- أن يكون التصميم المعماري لمركز النقليات متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً 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 فإنه أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية للمترددين على مركز النقليات.
- 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 الشؤون 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 بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
- أن تكون المواد المستخدمة في إنشاء الأراضي بال محلات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الهوائي والأعمدة غير حادة.
- توفير غرفة مناسبة لمحلولات شركات الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها من الارتدادات على الشارع.
- يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:
- أن يكون التصميم المعماري لمركز النقليات متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً 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 لمواجهة حركة العرض والطلب.
- اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.

9 / 4 اشتراطات البناء:

- 1-الارتدادات جهة الجار لا تقل عن ثلاثة أمتار
- 2-الارتدادات جهة الشارع لا تقل عن ستة أمتار
- 3-الارتدادات جهة النوافذ لا تقل عن ثلاثة أمتار.

- لا يلزم ازالة السور لتوفير المواقف وتكون جميعها داخل الموقع.
- يمكن اقامة ورشة لخدمة وصيانة المركبات والمعدات بحيث أن مساحتها لا تزيد عن 250 متر مربع عبارة عن دور أرضي وميزانين بنسبة 10 % من مساحة الورشة عبارة عن مكاتب خدمات للمنشأة.
- يمكن اقامة مبني مكاتب ادارية خارجية بمساحة لا تزيد عن 100 متر مربع وذلك لممارسة الأعمال الادارية شريطة أن لا يتم فتح أي فتحات تجارية على الشارع وتكون ممارسة النشاط داخل المنشأة.
- يمكن اقامة مبني خارجي عبارة عن دور أرضي بمساحة 100 متر مربع بحيث يخصس كسكن للعمال.
- الالتزام بطابع عمراني موحد لواجهات المباني والأسوار.

5 / 9 اشتراطات الرخص المهنية:

- 1- ممارسة جميع الأنشطة الخاصة بالنشاط المطلوب من نفس الموقع.
- 2- ضرورة ارفاق عقد الإيجار مع الأمانة وايصال السداد ليجار ساري المفعول وصور الرخص المهنية والسجل التجاري للموقع المستأجر من الأمانة
- 3- 1 الاشتراطات الإنسانية:
 - يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنسانية.
 - أن يكون البناء من عناصر إنسانية مقاومة للحرق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
 - يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
 - يراعى في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة، والزلزال، والسيول وغيرها.

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

- تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.
- عند استخدام نظام إنشائي من المبني الحديدي يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات الازمة لحمايتها من التأكل وأخطار الحرائق.
- عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بغاز مائي مناسب.
- لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات الازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع اضافات.
- في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنسانية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنسانية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالإدارة العامة لتنمية الاستثمارات بالأمانة.
- يجب استخدام مواد أبida للعزل الحراري لمبني المشروع واتباع إرشادات كليب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- في حالة وإيد أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع مثال صالات لعب الأطفال، فيجب اتخاذ الاحتياطات الازمة لعزل مثال هذه الأصوات عن باقي المبني.

7 / 9 الاشتراطات الكهربائية:

- أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن إهد التغذية 127/220 فولت أو 380/220 فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلثي الأطوار، أربعة أسلاك، 10 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 المواصفات العالمية المعتمول بها.
- فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبني من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والموافق عن الإنارة الداخلية. - فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكيف.
- تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب للأر اي للتيار 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 توجه مخارج الطوارئ.

شبكة للكشف والإذار عن الحريق.

- 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).
- 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 إهاز 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 المباني.
 - تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي و مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...إلخ.
 - تأريض لوحاً التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديقات الكابلات الداخلية، دوائر القوى ، الإنارة وخلافه.
 - تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
 - يراعى حسن اختيار موزع لوحـة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحـات التوزيع الرئيسية.
 - إـ إنارة الطوارئ ولـلوـحـات الإـرشـادـية المـضـيـنة يـجـب أـنـ يتـصلـ بـإنـارـةـ مـصـادـرـ لـلـطاـقـةـ (ـشـحـنـ ذـاتـيـ،ـشـحـنـ عـامـ،ـشـحـنـ مـولـدـ اـحتـيـاطـيـ).

8 / 9 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 ويشرط فيه ما يلي:
 - أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي الإنارة دوائر 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 / ٩ اشتراطات الأعمال الصحية:

- تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعتمد بها.
- تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للاشتراطات الصحية والفنية الواب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

١٠ / ٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:

- استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحاتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابقة ودورات المياه.
- يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
- تركيب نظام متتطور لإذار 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 لخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم اتباعه من قبل مرتادي 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.

10 المرفقات

1 / 10 نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم لعام 1446هـ الخاصة إنشاء وتشغيل وصيانة موقع مخصص لنشاط ورشة بالقطعة رقم (45) مخطط رقم ١٥٠٤ في الارطاوية

المحترم

سعادة/ رئيس بلدية الارطاوية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالمصحف بتاريخ / / ١٤٢٠هـ المتضمن رغبتكم إنشاء وتشغيل وصيانة موقع مخصص لنشاط نقليات بالقطعة رقم (45) مخطط رقم ١٥٠٤ في الارطاوية 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 الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

قيمة الأجرة السنوية (ريال) سعودي غير شامل		القيمة المضافة	
كتابة	رقمًا	كتابة	رقمًا

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

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

اسم الشركة/المؤسسة:/										
رقم السجل التجاري:										
				تاريخ	صادر من:					
									نوع النشاط:	
				جوال:	هاتف:					
				رمز البريدي:	ص.ب:					
				تاريخ التقديم	رقم المبني					
									العنوان:	



0 أمانة منطقة الرياض RIYADH REGION MUNICIPALITY

المخطط العام للموقع
مبين عبر الخريطة في منصة فرص.



محضر تسليم عقار

يتم تسليم العقار الكتروني عبر المنصة السعودية للاستثمار (فرص).



يقر المستثمر بما يلي:

1. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
2. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:

- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بمونب الأمر السامي الكريم رقم 40152 وتاريخ 1441/01/29هـ، وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4100511883 وتاريخ 1441/12/22هـ.
- عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الاسم:

....

الوظيفة:

....

التوقيع:

....

التاريخ:

....

