



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
بلدية سلطانة



# كراست الشروط والمواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة موافق للشاحنات بسلطانة



## الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط والمواصفات للمواقف المكتشوفة

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



## الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط والمواصفات للموافق المكتشوفة

الصفحة	المحتويات	م
21	الاشتراطات العامة:	7
22	توصيل الخدمات للموقع	7/1
22	البرنامج الزمني للتنفيذ	7/2
22	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	7/3
22	حق الأمانة/البلدية في الإشراف	7/4
22	استخدام العقار لغرض المخصص له	7/5
22	التأجير من الباطن التنازل عن العقد	7/6
23	موعد سداد الأجرة السنوية	7/7
23	متطلبات السلامة والأمن	7/8
23	إلغاء العقد للمصلحة العامة	7/9
23	تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	7/10
24	أحكام عامة	7/11
25	الاشتراطات الخاصة:	8
26	مدة العقد	8/1
26	فترة التجهيز والإنشاء	8/2
26	دراسة التأثيرات المرورية	8/3
26	الأجرة مقابل الوقوف	8/4
26	تخصيص موافق للمعوقين	8/5
26	تشغيل الموافق	8/6
26	الصيانة	8/7
27	مكتب خدمة الموافق	8/8
28	الاشتراطات الفنية	9
29	اشتراطات التصميم	9/1
37	الاشتراطات الإنسانية	9/2
39	اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق	9/3
40	المرفقات	10
41	نموذج العطاء	10/1
42	الرسم الكروكي للموقع	10/2
43	نموذج تسليم العقار	10/3
44	إقرار المستثمر	10/4
45	نموذج العقد	10/5



**أ. قائمة تدقيق لتقديم 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](http://Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق "فرص" ، باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الأصل في ظرف مختوم وملحق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه .

مسلسل	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
1	نموذج العطاء		
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر)		
3	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه صلاحية التوقيع		
3	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (للشركات والمؤسسات)		
4	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي		
5	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها في حال حدث عطل في منصة فرص		



## ب. تعريف المفردات الواردة بكرامة الشروط والمواصفات

المشروع:	هي المواقف المكتشوفة المراد إقامتها من المستثمر بالموقع المحدد.
العقار:	هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها.
المستثمر:	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تتولى إقامة وتشغيل وإدارة مواقف مكتشوفة.
مقدم العطاء:	يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة.
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة / البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة
الكرامة:	كرامة الشروط والمواصفات
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني <a href="http://Furas.momra.gov.sa">Furas.momra.gov.sa</a> أو عن طريق تطبيق "الاجهزة الذكية" فرص "



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

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	حسب الإعلان بمنصة فرص
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	حسب الإعلان بمنصة فرص
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	حسب الإعلان بمنصة فرص
إعلان نتيجة المزايدة	تحدد الأمانة/البلدية	
موعد الإخطار بالترسية	تحدد الأمانة/البلدية	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، 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 أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد	



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
بلدية سلطانة



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط  
والمواصفات  
للمواقف المكشوفة

## ١. مقدمة



## 1. مقدمة

ترغب بلدية / سلطنة في طرح مزايدة عامة عن طريق المنافسة الالكترونية بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإقامة وتشغيل وإدارة موافق للشاحنات بسلطنة وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإهاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .

وتهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسات 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 أيه استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة ، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

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

### ادارة الاستثمارات وتنمية الإيرادات

..... على فاكس: 2.



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط  
والمواصفات  
للمواقف المكشوفة

## 2. وصف العقار



## 2. وصف العقار

نوع النشاط	إنشاء وإدارة مواقف للشاحنات مكشوفة للسيارات	
مكونات النشاط		
موقع العقار	الحي سلطانة	المدينة سلطانة
		طريق الملك عبد العزيز
حدود العقار	رقم العقار بدون بطول 200 م	رقم المخطط: بدون شمالاً : ارض فضاء جنوباً : شارع عرض 30 متر شرقاً : طريق الملك عبد العزيز غرباً : ارض فضاء
نوع العقار	ارض فضاء	
مساحة الأرض	60000.00 متر مربع	

الخدمات بالعقار:

بيانات أخرى:



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط  
والمواصفات  
للمواقف المكتشوفة

### 3. اشتراطات دخول المزايدة



### 3. اشتراطات دخول المزايدة

#### 3/1 من يحق له دخول المزايدة:

يحق للأفراد والمستثمرين السعوديين التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة عن مشروعات سابقة، أو كانوا منمن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

#### 3/1 مكان تقديم العطاءات:

3/2 يجب أن تقدم العطاءات في الموعد المحدد بمنصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

#### موعد فتح المظاريف:

3/3 الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة العاشرة صباحاً حسب اليوم والتاريخ الموضح في الإعلان بمنصة فرص

#### 3/4 تقديم العطاء:

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

3/6/2 في حال حدوث أي خلل في نظام منصة فرص فيجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتواقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً ويجب على المستثمر تقديم نسخه مطبوعة من العطاء وكراسة الشروط والمواصفات والضمان البنكي في ظرف مختوم في آخر يوم تقديم العطاء وعلى المستثمر إدخال جميع الأوراق والمستندات بصيغة PDF

#### علمـاً بـاـنـ الـاـصـلـ فـيـ تـقـدـيمـ الـعـطـاءـ هـوـ الـكـتـرـوـنـيـاـ وـلـاـ يـعـدـ بـغـيرـهـ

3/6/3 في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه ورقم هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة.



**كتابة الأسعار: 3/5**

- يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلى :
- 3/7/1     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 وكتابه (حروفأً) بالريال السعودي.
- 3/7/3     لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوفيق عليه وختمه.

**مدة سريان العطاء: 3/6**

مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة/ البلدية 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.

**الضمان:**

- 3/9/1     يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة 25 % من قيمة إيجار سنة واحدة، 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 أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن 90 يوم من تاريخ فتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

- 3/9/2     يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة 25 % من قيمة الإيجار السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

**موعد الإفراج عن الضمان: 3/7**

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

**مستندات العطاء: 3/8**

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:



- نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفرضه لذلك، ومحظماً  
بختمه، مع إثبات تاريخ التوفيق.
- 3/11/1
- 3/11/2 توكييل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام  
بالتوفيق على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء.  
وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو  
وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوفيق نيابة عن  
الشركة.
- صورة سارية المفعول من السجل التجاري سكني للمؤسسات والشركات  
فقط.
- 3/11/3 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- 3/11/4 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط  
الواردة في البند 9/3 أعلاه).
- 3/11/5
- 3/11/6 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية  
الرسمي، موقعاً عليها من المستثمر ومحظمة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر  
المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة  
الشروط ومواصفات بموجبه.
- 3/11/7 جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة  
الإلكترونية تتمتع بكمال السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الإطلاع  
عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً  
لدى الامانة



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط  
والمواصفات  
للمواقف المكتشوفة

## 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض



#### 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

##### 4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

##### 4/2 الاستفسار حول بيانات المزايدة:

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

##### 4/3 معاينة العقار:

على المستثمر قبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية لجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمها بعطاها، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بالعقار والأعمال المتعلقة به.

4/4 في حال طراً عائق بعد الترسية يحول دون تنفيذ المستثمر للمشروع فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المزايدة أو العقد ولا يجوز للبلدية أو الأمانة استبدال الموقع بموقع آخر لأن ذلك يخل بمبدأ العدالة والمساواة بين المتزايدين كما أنه قد يكون وسيلة للالتفاف على النظام حسب تعليم الوزارة رقم 28651 في 1-6-1435 هـ



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
بلدية سلطانة



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط  
والمواصفات  
للمواقف المكشوفة

## 5. ما يحق للأمانة/ للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف



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

### 5/1 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للأمانة/للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد أخذ 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 والمؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات والمؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

### 5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة/للبلدية 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 بسحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

### 5/4 تعديل العطاء:

لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمها، ولن يلتفت 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 ، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية، ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
بلدية سلطانة



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط  
والمواصفات  
للمواقف المكتشوفة

## 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



## 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقـع

### 6/1 الترسية والتعاقد:

- 6/1/1 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف 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 ومصادرته الضمان.
- 6/1/3 يجوز للأمانة/للبلدية بعدأخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

### 6/2 تسليم الموقـع:

- 6/2/1 يتم تسليم الموقـع للمستثمر بموجب محضر حضـر تسليم موقـع من الطرفين، 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 محضر تسلم الموقـع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطـي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد في هذه الحالة من تاريخ الإشعار.



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط  
والمواصفات  
للمواقف المكشوفة

## 7. الاشتراطات العامة



## 7. الاشتراطات العامة

- نوصيل الخدمات للموقع:** 7/1  
يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع على مسؤوليته الخاصة (كهرباء -هاتف ... وغيرها) ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة/بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- البرنامج الزمني للتنفيذ:** 7/2  
يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتتشغيل.
- الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :** 7/3  
يلتزم المستثمر بعدم القيام بأعمال إنشاء الموافق قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- حق الأمانة/البلدية في الإشراف:** 7/4  
للأمانة/البلدية 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 بأي توجيهات تتعلق بمعالجة أي قصور ملحوظ في التشغيل أو الصيانة، عما هو وارد بكراسة الشروط والمواصفات، والمخططات المعتمدة. 7/4/2
- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة/البلدية، ليقوم مهندس الأمانة/البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة. 7/4/3
- استخدام العقار للغرض المخصص له :** 7/5  
لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يتربّط عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.
- التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:** 7/6  
لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه من الباطن، أو التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- موعد سداد الأجرة السنوية:** 7/7  
تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- متطلبات السلامة والأمن:** 7/8  
يلتزم المستثمر بما يلي:  
7/8/1 اتخاذ كافة الإجراءات الاحتياطات الازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.  
7/8/2 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.



المسؤولية عن الأضرار التي تحدث من موظفيه، أو عماله، لآخرين أو ممتلكاتهم أثناء أداء العمل، وعليه تعويض المتضرر عما يلحق به، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك .	7/8/3
يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.	7/8/4
<b>إلغاء العقد للمصلحة العامة:</b> 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.	7/9
<b>تسليم الموقع والمنشآت المقاومة عليه للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:</b> 7/10/1 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة/البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة / البلدية.	7/10
7/10/2 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقاومة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.	7/10/2
<b>أحكام عامة:</b> 7/11/1 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.	7/11/1
7/11/2 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.	7/11/2
7/11/3 ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة/البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.	7/11/3
تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 29/06/1441 هـ وما يستجد عليها	
5. يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية، ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد	5/13/8



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط  
والمواصفات  
للمواقف المكتشوفة

## 8. الاشتراطات الخاصة



## 8. الاشتراطات الخاصة

### 8/1 مدة العقد:

مدة العقد (15 سنوات) (خمسة عشر سنة هجرية) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.

### 7/1 فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (18 شهراً) (ثمانية عشر هجرياً) نسبة 10% من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة. وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

### دراسة التأثيرات المروية:

يجب على المستثمر إجراء دراسة للتأثيرات المروية الناتجة عن إقامة الموقف، من خلال أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة لدى الأمانة/البلدية.

### الأجر مقابل الوقوف :

يحدد المستثمر بالاشتراك مع الأمانة/البلدية الأجر الذي سيتقاضاه مقابل وقوف السيارات بالموافق، ويعلن ذلك في أماكن واضحة بالموافقة.

### تخصيص موافق للمعوقين:

يجب تخصيص نسبة (5%) من مساحة المواقف للمعوقين على لا يقل عدد المواقف المخصصة للمعوقين عن موقعيين.

### تشغيل المواقف:

يلتزم المستثمر في تشغيل المواقف بما يلي:

8/6/1 تزويد مداخل ومخارج المواقف بحواجز متحركة للتحكم في حركة الدخول والخروج.

8/6/2 وضع العلامات الإرشادية التي تحدد السرعة بالموافقة، والاتجاهات والمنعطفات.

8/6/3 تعين مراقب يقوم بالإشراف على تشغيل الموقف تكون من مسئoliاته التأكد من عدم استخدام الموقف لغير الغرض الذي أنشئ من أجله .

8/6/4 تسجيل أرقام لوحات السيارات التي تبقى بالموقف أكثر من 24 ساعة مع إبلاغ المرور والشرطة عنها ما لم يكن هناك تفاهم مسبق عليها.

### الصيانة:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- صيانة جميع العلامات الإرشادية للموقف دوريًا.
- تنظيف الموقف من الأتربة والنفايات بصفة دائمة.
- دهان الخطوط الموجودة بأرضية الموقف دوريًا .

### مكتب خدمة المواقف:

يوفر المستثمر مكتب لخدمة المواقف بموقع يشرف على حركة الدخول والخروج ؛ يكون مسؤولاً عن ملاحظة السيارات بالموقف ومراقبة الدخول والخروج ، بالإضافة إلى الإشراف على صيانة الموقف وتوفير المتطلبات الضرورية لتشغيله على أفضل وجه .



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط  
والمواصفات  
للمواقف المكشوفة

## 9. الاشتراطات الفنية

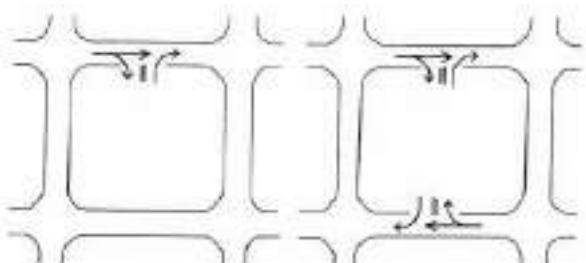
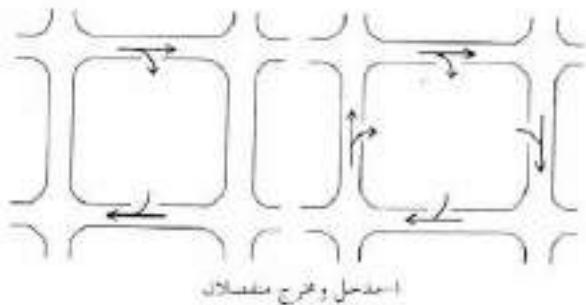


## 9. الاشتراطات الفنية

### 9/1 اشتراطات التصميم:

#### 9/1/1 المداخل والمخارج:

- يجب أن تبعد المداخل والمخارج عن تقاطعات الشوارع والطرق بمسافة لا تقل عن 12 مترا.
- يجب أن تحقق المداخل والمخارج تجنب التعارض مع حركة المرور العادية في الشوارع.
- يجب أن تكون المداخل والمخارج في الجانب الأيمن وسط المبني بالشوارع شكل رقم (١).
- إذا كان الشارع اتجاهها واحداً فإنه يقترح أن يكون المدخل والمخرج يسار الشارع، لتسهيل حركة الدوران، وأن مسافة الرؤية بالنسبة للدوران لليسار أفضل منها في الدوران لليمين.



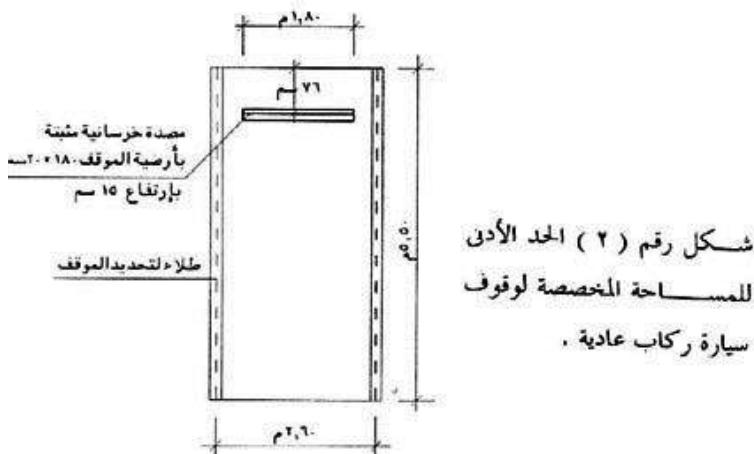
شكل رقم (١) تمقّل بعض المحطّمات المركبة لمداخل وخارج  
قطع الأرضي المخصصة للمرور.

- يجب ألا يقل عرض المدخل أو المخرج عن 3.5م، وفي حالة ما إذا كان المدخل والمخرج معاً من فتحة واحدة فلا يقل عرض الفتحة عن (7.5m) على أن يوضع بينهما فاصل لحركة المرور لا يقل عن نصف متر.

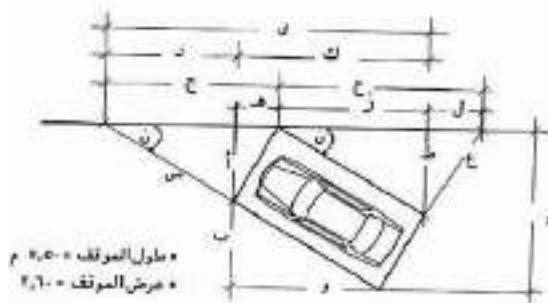
### 9/1/2 الأبعاد ( المساحة المخصصة للسيارة )



- يجب تخصيص مساحة كافية للسيارة الواحدة ( سيارة الركاب العادية) تضمن سهولة حركة السيارة عند دخولها للموقف وخروجها منه، وذلك كما يلي:
- في حالة الوقف العمودي الحد الأدنى للأبعاد المناسبة يكون الطول 6.5م، والعرض 2.5م.
- في حالة الوقف المائل الحد الأدنى للأبعاد المناسبة يكون الطول 5.50 م، العرض 2.60 م .



- يجب أن يؤخذ في الاعتبار زاوية الانحراف (n) عن الرصيف في حالة الوقف المائل لتحديد أبعاد الموقف ويمكن للمصمم أن يستنتج المسافات والمساحات التي تشغله السيارات بعد تحديد زاوية الانحراف المطلوبة كما هو موضح بالشكل رقم (3) وجدول رقم (1) .



شكل رقم (٣) موقف سيارة واحدة بزاوية انحراف مختلفة (n)

**جدول رقم (1)  
أبعاد المواقف بالเมตร بزاوية انحراف (n)**

زاوية انحراف (n) الموقف	30°	45°	60°	75°	90°



أ	2.25	1.84	3.00	0.67	صفر
ب	2.75	3.89	4.76	5.31	5.50
ج	5.20	3.68	3.00	2.69	2.60
د	3.90	1.84	0.75	0.18	صفر
هـ	1.30	2.25	2.51	2.51	2.60
و	4.76	3.89	2.75	1.42	صفر
ز	4.76	3.89	2.75	1.42	صفر
ح	6.35	7.78	11.00	21.25	-
ط	2.75	3.89	4.76	5.31	5.50
يـ	9.96	7.57	5.75	4.11	2.60
أـكـ	6.06	5.37	5.00	3.93	2.60
لـ	1.59	3.89	8.25	19.83	-
مـ	5.00	5.73	6.06	5.98	5.50
سـ	4.50	2.60	1.50	0.70	-
عـ	3.18	5.50	9.53	20.53	-

### المسارات 9/1/3

يجب أن تضمن المسارات الأبعاد المناسبة لحركة السيارات بالمواقف ودخولها للمساحات المخصصة للوقوف والخروج منها دون حدوث أي معوقات مرورية ، ويراعى عند تنفيذها الضوابط التالية :

- علاقة زاوية انحراف المواقف بعرض المسارات كما هو موضح بالجدول رقم (2).
- يجب ألا يقل عرض المسارات الأخرى بالمواقف في اتجاه واحد عن (4.5) م.

### جدول رقم (2) علاقة زاوية انحراف الموقف بعرض الممرات بين السيارات

الحد الأدنى لعرض ممر ذي اتجاهين بالметр	الحد الأدنى لعرض ممر ذي اتجاه واحد بالметр	زاوية انحراف الموقف
6.71 م	5.50 م	الموazi للرصيف
6.71 م	4.57 م	30°
6.71 م	4.57 م	45°



م 7.92	م 5.50	60°
م 7.92	م 6.71	75°
م 7.92	م 7.33	90°

#### زاوية الانحراف: 9/1/4

تتراوح زاوية انحراف موقف السيارة بين (صفر، 90°) وزوايا الانحراف التي يغلب استخدامها هي (صفر، 30°، 45°، 60°، 75°، 90°). ويقصد بزاوية (صفر) الموقف الموازي للرصيف.

#### المنحنيات: 9/1/5

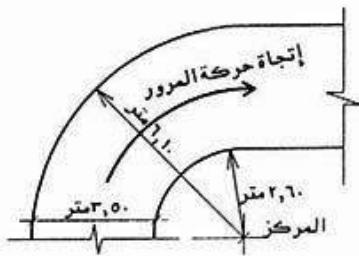
يجب أن تكون أبعاد المنحنيات مناسبة لدوران السيارات وانعطافها بأمان داخل الموقف وعند الدخول له والخروج منه بمراعاة ما يلي :

1. منحنى ذو اتجاه مموري واحد يراعى أن تكون أبعاد المنحنى ذو الاتجاه الواحد كما هو موضح بالجدول رقم (3) والشكل رقم(4).

جدول رقم (3)

أبعاد منحنى ذي اتجاه واحد.

الحد الأدنى لعرض المنحنى	الحد الأدنى لنصف القطر الداخلي	نصف القطر الخارجي
م 3,50	م 2,60	م 6,10



شكل رقم (4) مسقط أفقي يوضح منحنى ذو اتجاه واحد

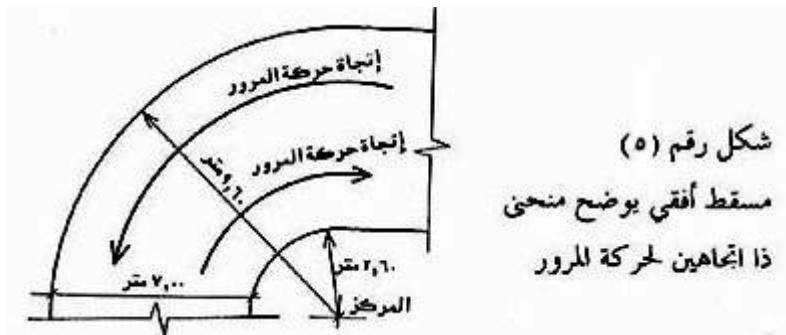
#### 2.

منحنى ذو اتجاهين: يراعى أن تكون أبعاد المنحنى ذو الاتجاهين كما هو موضح بالجدول رقم (4) والشكل رقم (5) وفي هذا الحالة يلزم الفصل بين حركة المرور في المنحنى بفواصل لا يزيد عن (00.100) متر واحد.

جدول رقم (4)

أبعاد منحنى ذي اتجاهين.

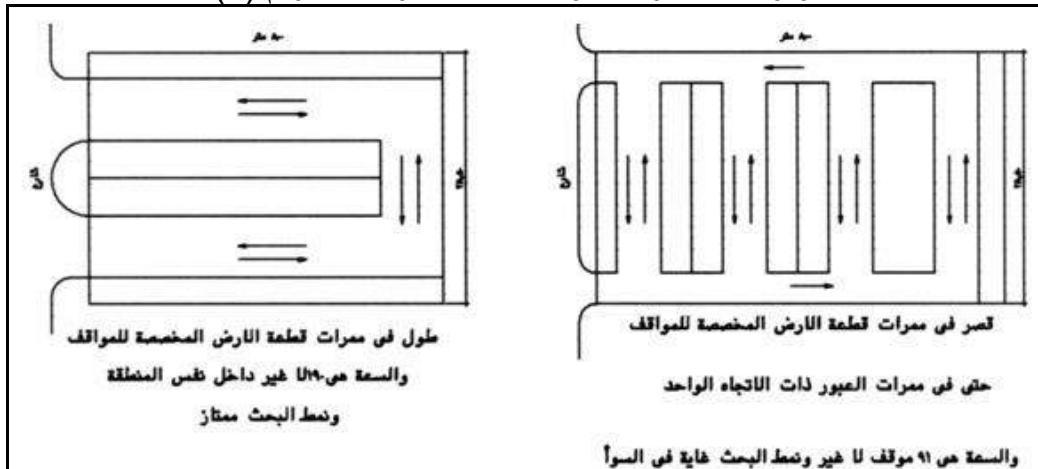
الحد الأدنى لعرض المنحنى	الحد الأدنى لنصف القطر الداخلي	نصف القطر الخارجي
م 7,00	م 2,60	م 9,60



شكل رقم (٥)  
مسقط أفقي يوضح منحنى  
ذا اتجاهين لحركة المرور

### 9/1/6 حركة السيارات داخل الموقف

يجب أن تكون حركة دورة السيارات قصيرة وآمنة، كما يتبعن جعل جميع أماكن الوقف الشاغرة ملحوظة لقائد السيارة شكل رقم (٦).



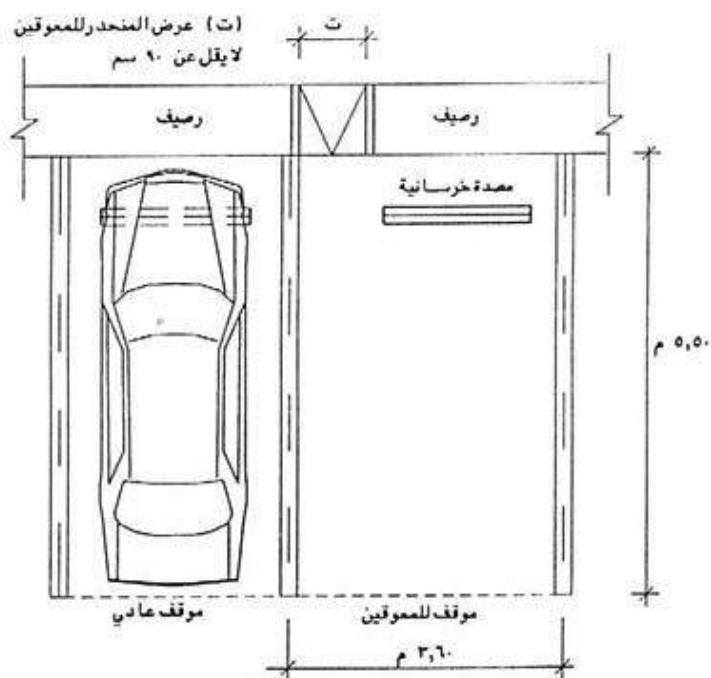
### 9/1/7 ضوابط موافق المعوقين .

يجب أن يراعى في تخصيص موافق المعوقين الضوابط التالية:

1. إلا يقل طول الموقف عن 5.50 م.
2. أن يكون عرض الموقف 3.60 م.
3. أن يتم تخصيص أماكن موافق المعوقين في أماكن يسهل الحركة فيها.
4. وضع العلامة المميزة للموقف الخاص بالمعوقين للدلالة على تخصيص تلك المساحة لوقوف سيارات المعوقين فقط وكما هو موضح بالشكل رقم (٧).
5. تزويد الأرصفة الملائقة للموقف المخصصة للمعوقين بمنحدرات تسهل عملية حركة المعوق من وإلى سيارته وكما هو موضح بالشكل رقم (٨).



شكل رقم (٧) يوضح العلامة الخاصة بموافق المعاقين



شكل رقم (٨) مسقط أفقى يوضح موقف المعاقين

والمتحدر بالرصيف الملائق له

الاشتراطات الإنسانية:  
أرضية المواقف:

9/2

9/2/1

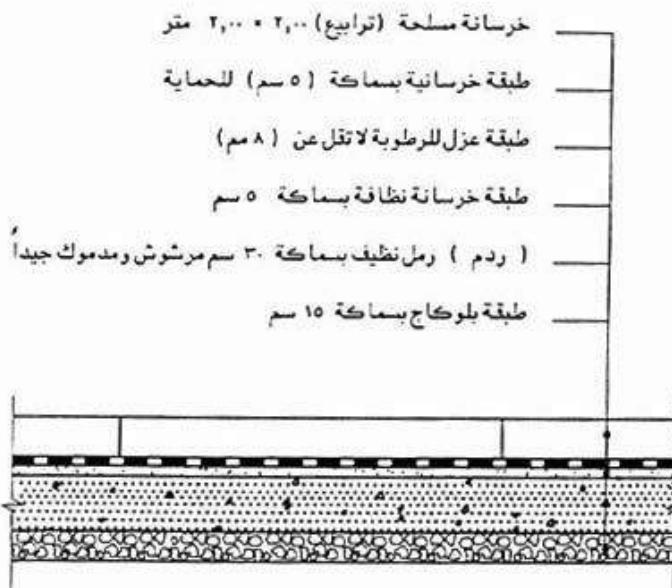
9/2/1/1

إذا كان الموقف منشأ على سطح الأرض شكل رقم (٩أ)  
يجب أن تتكون أرضية الموقف مما يلي:

1. طبقة بلوكتات سمكية (15 سم).
2. طبقات ردم رمل نظيف كل طبقة (30 سم) مرشوش  
ومدموك جيداً.



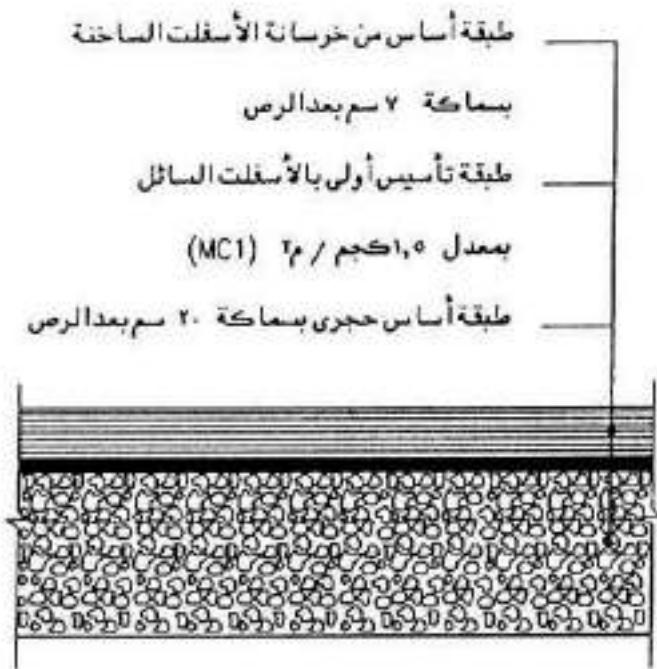
- .3 طبقة نظافة من الخرسانة بسماكه (5سم).
- .4 طبقة خرسانية حماية بسماكه (5سم).
- .5 ترابيع خرسانية مسلحة (2.00م×2.00م ) بسماكه 10 سم إلى 15سم.



أ- قطاع رأسى لأرضية موقف بالقبو أو بالدور الأرضي

شكل رقم (٩)

- إذا كانت أرض المواقف من الإسفلت وكما هو موضح بالشكل رقم (٩-ب) يجب أن تتكون أرض الموقف مما يلي:
- 1. طبقة من الأساس الحجري سماكة 20سم بعد الرص .
  - 2. طبقة تأسيس أولى بالإسفلت السائل بمعدل كجم/م<sup>2</sup> (MCI) 1.50 .
  - 3. طبقة أساس من خرسانة الإسفلت الساخن بسمك من 5 سم إلى 7 سم بعد الرص.



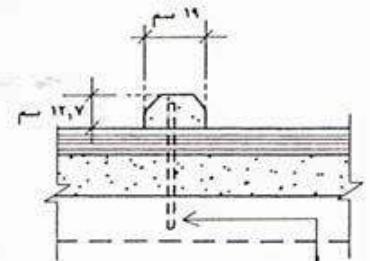
## ب - قطاع رأسى في أرضية موقف أسفلت

شكل رقم (١٠)

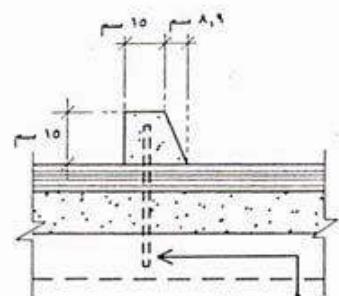
المصدات الخرسانية بأرضية المواقف:

9/2/2

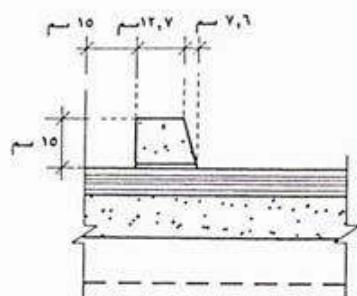
يجب إنشاء مصدات خرسانية مسلحة بأرضية المواقف تساعد على وقوف السيارة في الحيز المحدد ، وبحيث تكون هذه المصدات أمام الإطارات الأمامية للسيارة، ويجب أن يبعد مركزها عن جدار أو رصيف الموقف بمقدار ( 76 سم ) وتنفذ وفقاً لما يتضح من شكل رقم (11) .



قضبان من حديد تسلیح مغروسات عمودياً  
لثبيت المصددة بالأرض (البعد ١ و ٢٢ )



قضبان من حديد تسلیح مغروسات عمودياً  
لثبيت المصددة بالأرض (البعد ١ و ٢٢ )



مصددة مثبتة بالأرضية بمادة  
الايبوكسي اللاصقة

شكل رقم ( ١١ ) طرق ثبيت المصدات الخرسانية بأرضية المواقف

**اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:**  
يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق الصادرة عن المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

9/3



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط  
والمواصفات  
للمواقف المكشوفة

## "المرفقات" الملاحق 10



## نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالظرف المختوم (نموذج 7/6)

سعادة رئيس بلدية:  
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / ١٤ / ٢٠١٩ المتضمن رغبتكم  
بتغيير موقعة فـ \_\_\_\_\_ في مدينة سلطانة  
بغرض استثماره في إقامة وتشغيل وإدارة مواقف الشاحنات بسلطانة . وحيث تم شراؤنا لكراسة  
شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات  
الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معainة العقار على الطبيعة معainة تامة نافية للجحالة .  
نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها  
( ) ريال ) ( )

والترامي بدفع ضريبة القيمة المضافة والتي تمثل 15% من قيمة عطائى  
وتتجدون 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	
هاتف	فاكس
ص.ب	الرمز جوال

وان: .....  
.....

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
بلدية سلطانة

## المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)





## نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3/6) 10/2

محضر تسليم عقار	
الرقم:	التاريخ: / / 14 هـ
العقار رقم:	بلدية
رقم عقد التأجير:	اسم المستثمر:
تاریخه:	
<b>اقرار</b> أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه في يوم ..... بتاريخ / / 14 هـ لاستخدامه في إقامة وتشغيل موافق ..... مكتشوفة بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة/ بلدية ..... وقد ..... قمت بمعاينته تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قلته على حالي في تاريخ استلامه ..... (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع ..... التوقيع ..... الختم ..... رئيس بلدية ..... التوقيع ..... -	
صورة لملف العقار.	



## إقرار المستثمر

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 المزايدة وعلى

وجه خاص:

- A. لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 29/06/1441 هـ وما يستجد عليها.
- B. الاشتراطات الفنية لموافق السيارات الصادرة من وزارة البلدية والشئون الفروعية.
3. عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
بلدية سلطانة

---