



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
وكلية الوزارة للخطيط والبرامج
الإدراة العامة لشئون الاستثمارات



كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية





كرامة شروط ومواصفات المجمعات التجارية

الصفحة	المحتويات	م
٥	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	أ
٦	تعريف المفردات الواردة بكرامة الشروط والمواصفات.	ب
٧	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	ج
٨	مقدمة	١
٩	وصف العقار	٢
١٠	اشتراطات دخول المزايدة والتقييم	٣
١٢	٣/١ من يحق له دخول المزايدة	٣/١
١٣	٣/٢ لغة العطاء	٣/٢
١٣	٣/٣ مكان تقديم العطاءات	٣/٣
١٣	٣/٤ موعد تقديم العطاءات	٣/٤
١٣	٣/٥ موعد فتح المظاريف	٣/٥
١٣	٣/٦ تقديم العطاء	٣/٦
١٤	٣/٧ كتابة الأسعار	٣/٧
١٤	٣/٨ مدة سريان العطاء	٣/٨
١٤	٣/٩ الضمان	٣/٩
١٥	٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان	٣/١٠
١٥	٣/١١ مستندات العطاء	٣/١١
١٦	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	٤
١٧	٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكرامة	٤/١
١٧	٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة	٤/٢
١٧	٤/٣ معالنة العقار	٤/٣
١٨	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل واثناء فتح المظاريف	٥
١٩	٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات	٥/١
١٩	٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف	٥/٢
١٩	٥/٣ سحب العطاء	٥/٣
١٩	٥/٤ تعديل العطاء	٥/٤
١٩	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف	٥/٥
٢٠	الترسيبة والتعاقد وتسليم الموقع	٦
٢١	٦/١ الترسيبة والتعاقد	٦/١
٢١	٦/٢ تسليم الموقع	٦/٢

كرامة شروط ومواصفات المجمعات التجارية

الصفحة	المحتويات	م
٢٢	الاشتراطات العامة	٧
٢٣	٧/١ توصيل الخدمات الموقع	٧/١
٢٣	٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ	٧/٢
٢٣	٧/٣ الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٧/٣
٢٣	٧/٤ تنفيذ الأعمال	٧/٤
٢٣	٧/٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٧/٥



٢٤	حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	٧/٦
٢٤	تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	٧/٧
٢٤	استخدام العقار للغرض المخصص له	٧/٨
٢٤	التاجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٧/٩
٢٥	موعد سداد الأجرة السنوية	٧/١٠
٢٥	متطلبات السلامة والأمن	٧/١١
٢٥	إلغاء العقد للمصلحة العامة	٧/١٢
٢٥	تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	٧/١٣
٢٥	أحكام عامة	٧/١٤
٢٨	الاشتراطات الخاصة	٨
٢٩	مدة العقد	٨/١
٢٩	فترة التجهيز والإنشاء	٨/٢
٢٩	أنشطة المجمع التجاري	٨/٣
٢٩	مساحة المحلات التجارية	٨/٤
٢٩	مواقف السيارات	٨/٥
٣٠	اشتراطات التشغيل والصيانة	٨/٦
٣١	الاشتراطات الأمنية	٨/٧
٣١	تأمين غرفة إسعافات أولية	٨/٨
٣١	اللوحات الإعلانية	٨/٩
٣١	٨/١٠ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	٩
٣٢	الاشتراطات الفنية	
٣٣	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	٩/١
٣٣	الاشتراطات التنظيمية	٩/٢
٣٣	الاشتراطات المعمارية	٩/٣

كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية

الصفحة	المحتويات	م
٣٤	الاشتراطات الإنسانية	٩/٤
٣٥	الاشتراطات الكهربائية	٩/٥
٣٦	الاشتراطات الميكانيكية	٩/٦
٣٧	اشتراطات الأعمال الصحية	٩/٧
٣٧	اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق	٩/٨
٣٨	المرفقات	١١
٣٩	نموذج العطاء	١١/١
٤٠	الرسم الكروكي للموقع	١١/٢
٤١	نموذج تسليم العقار	١١/٣
٤٢	إقرار المستثمر	١١/٤
٤٣	نموذج العقد	١١/٥



أ. قائمة تدقيق لتقديم العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

على المستثمر يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني (Fursas.momra.gov.sa) عن طريق الاجهزه الذكيه فرض باستثناء اصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الاصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر او من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وارقام هواتفه ورقم الفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صوره من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار اليه .

مسلسل	المستند	نموذج العطاء	هل مختوم؟	هل مرفق؟
١	نموذج العطاء	٢	٣	٤
٢	٥	٦	٧	٨
٣	٦	٧	٨	
٤	٧	٨		
٥				
٦				
٧				
٨				



بـ. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع:	هو المحلات التجارية المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد. أو المجمع التجاري القائم والمطلوب إدارته وتشغيله.
العقار:	هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها المحلات التجارية.
المستثمر:	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل المجمعات التجارية.
مقدم العطاء:	بقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة.
المجمع التجاري:	هو سوق كبير مغلق يتكون من مبني كبير من أكثر من دور، ويحتوى على عدد كبير من المحلات التجارية مختلفة الأنشطة، وأماكن الترفيه، ومطاعم الوجبات الخفيفة.
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/ البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة.
الكراسة:	كراسة الشروط والمواصفات



ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء 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 موعد 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	تحده الأمانة/البلدية	تحده الأمانة/البلدية
موعد الإخطار بالترسية	تحده الأمانة/البلدية	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	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ 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.	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 الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة عسير
بلدية ظهران الجنوب



كراسة شروط ومواصفات
المجمعات التجارية

١. مقدمة



١. مقدمة

ترغب بلدية محافظة ظهران الجنوب في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الالكتروني لتغيير موقع مخصص لإقامة وتشغيل وصيانة محلات تجارية وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومرااعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .
وتهيب الأمانة / البلدي بالمستثمرين القراءة المتأنية 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 / البلدي أهدافها

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

١. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:
إدارة: الاستثمار ببلدية ظهران الجنوب
٢. تليفون: ٠١٧٢٥٥٠٨٤
فاكس: ٠١٧٢٥٥٠٣٧٣

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة عسير
بلدية ظهران الجنوب



كراسة شروط ومواصفات
المجمعات التجارية

٢. وصف العقار



٢. وصف العقار

نوع النشاط	إنشاء وإدارة وتشغيل محلات تجارية
مكونات النشاط	١. محلات تجارية متعددة الأنشطة
موقع العقار	المدينة / ظهران الجنوب
حدود العقار	الحي / مخطط القمة
نوع العقار	رقم المخطط / ٢٥٦
مساحة الأرض	١٤٤١/٤/ع/ع
مساحة المبني	٢٠ متر مربع
عدد الأدوار	٣ طوابق
نوع البناء	محل تجاري

الخدمات بالعقار:

بيانات أخرى

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة عسير
بلدية ظهران الجنوب



كراسة شروط ومواصفات
المجمعات التجارية

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣/١ من يحق له دخول المزايدة:

٣/١/١ يحق للأفراد والشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال إنشاء وتشغيل وإدارة محلات تجارية 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 الشئون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

٣/١/٢ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٣/٢ لغة العطاء:

٣/٢/١ 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.

٣/٢/٢ 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 المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمنون.

٣/٣ مكان تقديم العطاءات:

عن طريق الموقع الإلكتروني (furas.momra.gov.sa) او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص) وتسلیم اصل الضمان البنكي لادارة الاستثمار بالبلدية

٣/٤ موعد تقديم العطاءات:

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

٣/٥ موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة ٩ صباحا حسب اليوم والتاريخ الموضح في الإعلان بمنصة فرص

٣/٦ تقديم العطاء:

٣/٦/١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تنصى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٣/٦/٢ في حال حدوث اي خلل في نظام منصة فرص فيجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوفيق 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 تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً ويجب على المستثمر



تقديم نسخة مطبوعة من العطاء وكراسة الشروط والمواصفات واصـل الضمان البنكي في ظرف مختوم في اخر يوم لتقديم العطاءات (علمـا بـأن الاصل في تقديم العطاء هو الكترونيا ولا يعتـد بـغيرـة)

في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية لـأسباب فـنية يقدم العـطـاء في يوم موـعد وـمـكان فـتح المـظـاريف المـعلـن عـنـه دـاخـل ظـرف مـختـوم بالـشـمع الأـحـمـر ويـكتـب عـلـيـه مـنـ الخـارـج اسمـ المـنـافـسـة وـاسـمـ المـسـتـثـمـر وـعـنـانـه وـارـقامـ هـوـانـقهـ وـرـقـمـ الفـاـكـسـ معـ تـقـيـمـ ماـ يـثـبـتـ سـادـ قـيـمـةـ الـكـرـاسـةـ معـ ضـرـورـةـ قـيـامـ المـسـتـثـمـرـ بـتـقـيـمـ بـلـاغـ مـنـ خـلـالـ التـوـاـصـلـ مـعـ مـرـكـزـ الـاتـصـالـ الـوطـنـيـ عـلـىـ الرـقـمـ ١٩٩٠٤ـ اوـ عـنـ طـرـيقـ الـبـرـيدـ الـإـلـكـتـرـوـنـيـ inv@momra.gov.sa وـتـقـيـمـ ماـ يـثـبـتـ ذـلـكـ عـنـ تـقـيـمـ العـطـاءـ وـرـقـيـاـ.

٣/٧ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلى :
 ٣/٧/١ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمطالبات 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.
 ٣/٧/٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابـةـ (حرـوفـ)ـ بـالـرـيـالـ السـعـوـدـيـ.
 ٣/٧/٣ لا يجوز للمـسـتـثـمـرـ الكـشـطـ، أوـ المـحـوـ، أوـ الطـمـسـ، وأـيـ تـصـحـيـحـ أوـ تـعـدـيلـ فـي عـرـضـ السـعـرـ يـجـبـ أـنـ تـعـادـ كـاتـبـتـهـ مـنـ جـدـيدـ بـالـحـرـوفـ وـالـأـرـقـامـ، وـالتـوـقـيعـ عـلـيـهـ وـخـتـمـهـ.

٣/٨ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسـعونـ يـوـماًـ مـنـ التـارـيخـ المـحدـدـ لـفـتـحـ المـظـارـيفـ، ولـلـأـمـانـةـ/ـ الـبـلـدـيـةـ الـحـقـ فيـ طـلـبـ مـدـ سـرـيـانـ العـطـاءـ إـذـاـ مـاـ اـفـتـضـتـ الـضـرـورـةـ ذـلـكـ، وـبـيـقـيـ الـعـطـاءـ نـافـذـ الـمـفـعـولـ وـغـيرـ جـائزـ الرـجـوعـ فـيـهـ مـنـ وـقـتـ تـقـيـمـهـ، وـحتـىـ نـهاـيـةـ مـدـةـ سـرـيـانـ العـطـاءـ.

٣/٩ الضمان:

يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة (٢٥%) من قيمة العطاء المقدم، ويـقـدمـ فـيـ شـكـلـ خـطـابـ ضـمـانـ مـنـ بـنـكـ مـعـتمـدـ لـدـىـ الـبـنـكـ الـمـركـزـيـ السـعـوـدـيـ وـأـنـ يـكـونـ غـيرـ مـشـرـوـطـ، وـغـيرـ قـابـلـ لـلـلـغاـءـ، وـأـنـ يـكـونـ وـاجـبـ الدـفـعـ عـنـ أـوـلـ طـلـبـ مـنـ الـأـمـانـةـ أـوـ الـبـلـدـيـةـ، دونـ الـحـاجـةـ إـلـىـ إـنـذـارـ أـوـ حـكـمـ قـضـائـيـ، كـمـاـ يـجـبـ أـنـ يـكـونـ خـطـابـ الضـمـانـ سـارـيـاـ لـمـدـةـ لـاـ تـقـلـ عـنـ ثـلـاثـةـ أـشـهـرـ مـنـ تـارـيخـ آخرـ موـعـدـ لـتـقـيـمـ العـطـاءـ، وـقـابـلـاـ لـلـتـمـدـيـدـ عـنـ الـحـاجـةـ.
 ٣/٩/١ يـسـتـبـعـ كـلـ عـطـاءـ لـاـ يـرـفـقـ بـهـ أـصـلـ خـطـابـ الضـمـانـ، أـوـ تـكـونـ فـيـ الـضـمـانـ ٢٥ـ%ـ مـنـ قـيـمـةـ الـعـطـاءـ أـوـ يـكـونـ خـطـابـ الضـمـانـ مـقـدـمـاـ بـغـيرـ اـسـمـ الـمـسـتـثـمـرـ، وـلـيـسـ لـلـمـسـتـثـمـرـ الـحـقـ فـيـ الـاعـتـراـضـ عـلـىـ الـاستـبـعـادـ.

٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان:

يـرـدـ الضـمـانـ لـأـصـحـابـ الـعـطـاءـاتـ غـيرـ المـقـبـولـةـ فـورـ الـبـتـ فـيـ الـمـزاـيـدـةـ، وـيـرـدـ لـأـصـحـابـ الـعـطـاءـاتـ المـقـبـولـةـ بـعـدـ صـدـورـ قـرـارـ التـرـسيـةـ.

٣/١١ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
 ٣/١١/١ نموذج العطاء والتـوـقـيعـ عـلـيـهـ مـنـ الـمـسـتـثـمـرـ، أـوـ مـنـ يـفـوـضـهـ لـذـلـكـ، وـمـخـتـوـماـ بـخـتـمـهـ، مـعـ إـثـبـاتـ تـارـيخـ التـوـقـيعـ.
 ٣/١١/٢ توـكـيلـ رـسـميـ موـتـقاـ مـنـ الغـرـفـةـ التـجـارـيـةـ، أـوـ وـكـالـةـ شـرـعـيـةـ، وـذـلـكـ إـذـاـ قـامـ بـالتـوـقـيعـ عـلـىـ الـعـطـاءـ وـمـرـفـقـاتـهـ شـخـصـ غـيرـ مـقـدـمـ الـعـطـاءـ.



وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).

كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلديه الرسمي ، موقعها عليها من المستثمر و مختومة بختمه، تأكيداً للتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذى تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة عسير
بلدية ظهران الجنوب



كراسة شروط ومواصفات
المجمعات التجارية

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض



٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة:

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

٤/٣ معاينة العقار:

على المستثمر قبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تماماً على طبيعة الأرض والأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة عسير
بلدية ظهران الجنوب



كراسة شروط ومواصفات
المجمعات التجارية

٥. ما يحق للأمانة / للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف



٥. ما يحق للأمانة/البلدية للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥/١

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 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 ولزمًا لجميع المتنافسين.

٥/٢

تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

٥/٣

سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاه قبل فتح المظاريف.

٥/٤

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.

٥/٥

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 تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة عسير
بلدية ظهران الجنوب



كراسة شروط ومواصفات
المجمعات التجارية

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقـع

٦/١ الترسية والتعاقد:

- ٦/١/١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه .
٦/١/٢ 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.

- ٦/١/٣ يجوز للأمانة/ للبلدية 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.

٦/٢ تسليم الموقـع:

- ٦/٢/١ يتم تسليم الموقـع للمستثمر بموجب محضر تسلیم موقع 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.

- ٦/٢/٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة عسير
بلدية ظهران الجنوب



كراسة شروط ومواصفات
المجمعات التجارية

٧. الاشتراطات العامة



٧. الاشتراطات العامة

٧/١ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - ...) وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة/بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.

٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.

٧/٣ 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.

٧/٤ تنفيذ الأعمال:

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

٧/٥ 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 و Matching مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقررات 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 علىوجه الأكمل.

التدقيق والإعتماد 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 إلا تتسبب في آية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية ، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٧/٦ حق الأمانة/البلدية في الإشراف:

٧/٦/١ للأمانة/للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط ومواصفات والمخططات المعتمدة.



- ٧/٦/٢ يلتزم المستثمر ببنائية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٧/٦/٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتبع على المستثمر أن يقدم للأمانة/للبليدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ٧/٦/٤ 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.
- ٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:
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 ومطابقتهم للمواصفات.
- ٧/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له:
لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأى مخالفة لذلك يتربّ عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.
- ٧/٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:
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 تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- ٧/١٠ موعد سداد الأجرة السنوية:
تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أمّا إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية. بالإضافة إلى القيمة المضافة
- ٧/١١ متطلبات السلامة والأمن:
يلتزم المستثمر بما يلى :
- ٧/١١/١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٧/١١/٢ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٧/١١/٣ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمان والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- ٧/١١/٤ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأى 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 أى تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.
- ٧/١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة:



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.

٧/١٢ تسليم الموقع والمنشآت المقاومة عليه للأمانة / البلدية بعد انتهاء مدة العقد:
٧/١٣/١ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة / البلدية بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.

٧/١٣/٢ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقاومة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/ البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

٧/١٤ أحكام عامة:

٧/١٤/١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ البلدية بمحض تقديمها.

النقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٧/١٤/٢ ليس ل يقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٧/١٤/٣ تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٦/٤١٤٠ هـ.

٧/١٤/٤ 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 ومتقررة الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم إتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.





المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة عسير
بلدية ظهران الجنوب



كراسة شروط ومواصفات
المجمعات التجارية

٨. الاشتراطات الخاصة



٨. الاشتراطات الخاصة

- ٨/١ مدة العقد:**
مدة العقد (٢٥ سنه) (خمسة عشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.
- ٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء:**
يمنح المستثمر فترة (٥%) 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.
- ٨/٣ أنشطة المجمع التجاري:**
٨/٣/١ تشمل أنشطة المجمع التجاري ما يلي:
 محلات تجارية متعددة الأنشطة
- ٨/٣/٢ لا يسمح باستخدام دور القبو لأغراض الأنشطة التجارية أو الترفيهية أو التخزين (مستودعات) وإنما يستخدم مواقف سيارات فقط.
- ٨/٣/٣ لا يسمح بعمل سكن لعاملين داخل المجمع التجاري.
- ٨/٤ مساحة المحلات التجارية:**
يجب على المستثمر أن يوفر مساحات مختلفة للمحلات التجارية تلبي مختلف الأنشطة والخدمات التجارية، على أن يراعي فيها الاشتراطات الصحية والفنية التي يتطلبهها كل نشاط.
- ٨/٥ مواقف السيارات :**
يلتزم المستثمر بما يلي:
٨/٥/١ توفير موقف سيارة لكل محل بالمجمع التجاري.
٨/٥/٢ توفير مواقف سيارات لمرتادي المجمع التجاري بواقع موقف سيارة لكل ٢٥ م٢ من المساحة الإجمالية المخصصة للاستعمال التجاري بالمجمع.
٨/٥/٣ لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مررتادي المجمع التجاري أو العاملين فيه.
٨/٥/٤ تخصيص موقف لسيارات المعاقين بواقع ٥% من المواقف العامة، ويحد أدنى موقفيين، على أن تكون قربية من مداخل السوق، مع تمييز مواقف المعاقين بالشعار الخاص بهم، وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة المعاق عن ٢٥ متراً مربعاً طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
٨/٥/٥ سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.
٨/٥/٦ في حالة عمل مواقف سيارات بالقبو لا يقل ارتفاع سقف المدخل وسقف القبو عن ٢,٥ متر.
٨/٥/٧ عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقاً للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
- ٨/٦ اشتراطات التشغيل والصيانة:**
٨/٦/١ يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة ل القيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات...الخ، الموجودة بالمركز مثل : المصاعد، والسلامن المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق، وخزانات المياه ودورات المياه...الخ.



- ٨/٦/٢ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة /للبلدية تقريراً دوريًا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي معتمد من الأمانة /البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت ، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- ٨/٦/٣ 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 المبنى في حالات الطوارئ ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية ، وحفظ الأمن ، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- ٨/٦/٤ على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المجمع طوال فترة الدوام.
- ٨/٧ الاشتراطات الأمنية:**
- ٨/٧/١ يجب تركيب بوابات دخول هيدروليكيّة.
- ٨/٧/٢ يجب تركيب بوابات خروج مزودة بأمشاط تفجير الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول.
- ٨/٧/٣ يجب أن تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة والإدارة وكاميرات المراقبة.
- ٨/٧/٤ يجب تركيب كاميرات داخل المجمع التجاري ، بها خاصية التسجيل الرقمية.
- ٨/٧/٥ يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المجمع التجاري.
- ٨/٧/٦ يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية.
- ٨/٧/٧ يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.
- ٨/٧/٨ يجب تركيب أجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول.
- ٨/٧/٩ إذا كان بالمجمع التجاري مركز ترفيهي وملعب للأطفال فيجب مراعاة تحقيق متطلبات السلامة الواجب توافرها في ألعاب الأطفال.
- ٨/٨ تأمين غرفة إسعافات أولية:**
- على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والقروية) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.
- ٨/٩ اللوحات الإعلانية:**
- يلزム المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية لللوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلية والشئون القروية فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمجمع التجاري والتى تقام أمامه ، و كذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.
- ٨/١٠ الدراسة التحليلية للتاثيرات المرورية:**
- يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتاثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المجمع التجاري وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة /البلدية.



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة عسير
بلدية ظهران الجنوب



كراسة شروط ومواصفات
المجمعات التجارية

٩. الاشتراطات الفنية



٩. الاشتراطات الفنية

٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

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

٩/٢ الاشتراطات التنظيمية:

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

١. الارتفاع المسموح به
٢. نسب البناء
٣. ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة وعلى المجاورين ثلاثة أمتار كحد أدنى.

٩/٣ الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

١. أن يكون التصميم المعماري للمركز أو المجمع التجاري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العماني للمنطقة.
٢. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
٣. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.
٤. أن يراعي التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكل من السلع المعروضة وللمترددين على المجمع التجاري.
٥. أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
٦. تخصيص أماكن للصلاة في المجمعات التجارية تتناسب مع حجمها يخصص قسم منفصل منها للنساء مع توفير أماكن وضوء مناسبة ومنفصلة للرجال والنساء.
٧. مداخل ومخارات المجمعات التجارية على الشوارع الرئيسية فقط عدا (مخراج الطوارئ).
٨. مصاعد تحمل البضائع تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها المتسوقين.
٩. فصل مداخل تزييل وتحميل البضائع عن مداخل المتسوقين.
١٠. الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاينين الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات ومرارات المشاة الخارجية والداخلية ، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة... الخ.
١١. توفير عدد مناسب ومنفصل من دورات المياه داخل المجمع للرجال والنساء بمعدل دورة مياه لكل (٢٥٠٠) وبحد أدنى (٢) دورة للرجال، وعدد (٢) دورة للنساء.
١٢. توفير عدد مناسب من مخارج الطوارئ بحد أدنى مخرجين في كل دور بحيث لا يزيد البعد بينهما عن ٣٠ متراً.
١٣. اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.



٤. أن تكون المواد المستخدمة في إنتهاء الأرضيات بال محلات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
٥. 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.

٩/٤ الاشتراطات الإنسانية:

١. يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع ، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات و توصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنسانية.
 ٢. أن يكون البناء من عناصر إنسانية مقاومة للحرق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
 ٣. يمنع استخدام مادة الإسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
 ٤. يراعى في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.
 ٥. تدون على المخططات الإنسانية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادي والمسلحة ، وطرق الخلط والدك والتقطيف، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسلیح في العناصر الإنسانية المختلفة...الخ.
 ٦. تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.
 ٧. عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحرائق.
 ٨. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادي أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالترابة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بغاز مائي مناسب.
 ٩. لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالترابة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، وتتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
 ١٠. في حالة إدخال آلية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنسانية ومعمارية لهذه التعديلات ، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندي استشاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنسانية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة/البلدية.
 ١١. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمبني المشروع واتباع إرشادات كتاب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.
 ١٢. في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع مثل صالات لعب الأطفال، فيجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المبني.
- #### ٩/٥ الاشتراطات الكهربائية:
١. أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ١٢٧/٢٢٠ فولت أو ٣٨٠/٢٢٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، ٦٠ ذنبة/ثانية.



٢. جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديبات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعميم الصادر عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعتمد بها.
٣. فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبني من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والموافق عن الإنارة الداخلية.
٤. فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكيف.
٥. تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
٦. جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
٧. يجب تجهيز المبني بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
- أ. وحدات إنارة طوارئ.
 - ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
 - ج. شبكة للكشف والإذار عن الحريق.
 - د. غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبني عن ٤٠٠ أمبير ومراعاة أن تكون فتحات التهوية وداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
٨. 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:
- أ. مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
 - ب. بطاريات مع جهاز شاحن أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
٩. 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 :
- أ. تأريض حديد تسليح أساسات المباني.
 - ب. تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي... الخ.
 - ج. تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديبات الكابلات الداخلية ودوائر القوى وإنارة خلافه.
١٠. تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
١١. يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
١٢. إضاءة الطوارئ ولوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).
- ٩/٦ الاشتراطات الميكانيكية:**
١. يتم تصميم وتتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.



٢. يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلام المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان لمرتادي المجمع.

٣. تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي :

أ. أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحرائق... إلخ.

ب.أخذ احتياطات السلامة الالزام عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

٩/٧ اشتراطات الأعمال الصحية:

١. تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعتمدة بها.

٢. تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "لاشتراطات الصحة والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

٩/٨ اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:

١. استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبني من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.

٢. يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.

٣. تركيب نظام متطور للإنذار عن الحرائق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحرائق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.

٤. يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحرائق وانتشاره من منطقة لأخرى.

٥. وضع مخطط للإخلاء (تخطيط هروب) في أماكن واضحة من المبني ليتم اتباعه من قبل مرتدى المبني في حالة الحرائق.

٦. أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.

٧. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات - ملحق رقم (٣).



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة عسير
بلدية ظهران الجنوب



كراسة شروط ومواصفات
المجمعات التجارية

١. المرفقات "الملحق"



١١٠ نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالظرف المختوم (نموذج ٧/٦)

المحترم.

سعادة رئيس بلدية: إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ ١٤ / / المتضمن رغبتكم لاستثماره في إقامة وتشغيل وإدارة محلات تجارية.

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 والتزامي بدفع ضريبة القيمة المضافة والتي تمثل حالياً ١٥% من قيمة عطائي وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي يعادل ٢٥% من قيمة العطاء وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

العنوان:
التوقيع

الختم الرسمي

التاريخ



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة عسير
بلدية ظهران الجنوب

٢/١٠ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)



٣/١٠ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

محضر تسليم عقار	
الرقم:	التاريخ:
١٤ / /	هـ
العقار رقم:	بلدية
تاریخه:	رقم عقد التأجير:
	اسم المستثمر:
إقرار	
أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة ببياناته عالية في يوم بتاريخ / / ١٤ هـ، لاستخدامه في إقامة وتشغيل وإدارة مجمع تجاري بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية/أمانة وقد قمت بمعاينته معاينته تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالي في تاريخ استلامه.	
(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع	
التوقيع الختم	رئيس بلدية
التوقيع	
- صورة لملف العقار	

٤/١٠ إقرار من المستثمر

- يقر المستثمر بما يلي:
١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.



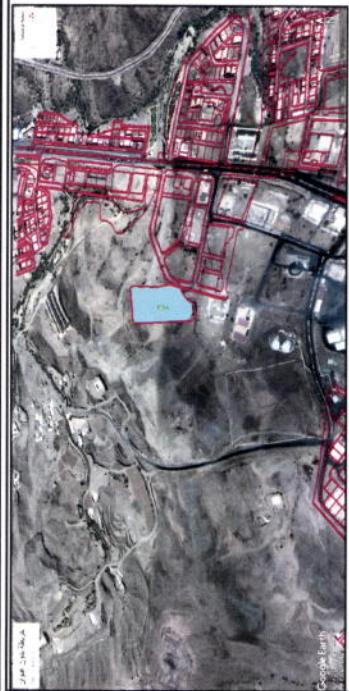
٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعتمد بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٦/١٤٤١ هـ.
 - الاشتراطات البلدية والفتيا للمجمعات والمراکز التجارية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الختم

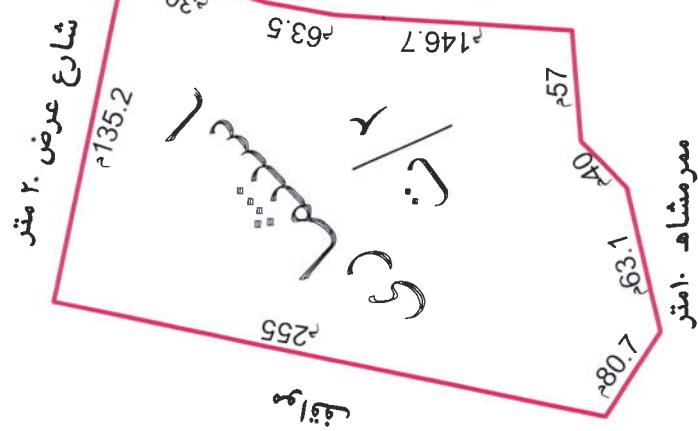
التوفيق



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة عسير
بلدية ظهران الجنوب



الصورة الجوية



الشمال شارع عرض ٢٠ متر
الجنوب مرمد شاه ١٠٣٥.٢م

الشرق شارع عرض ٢٠ متر
الغرب مواقف

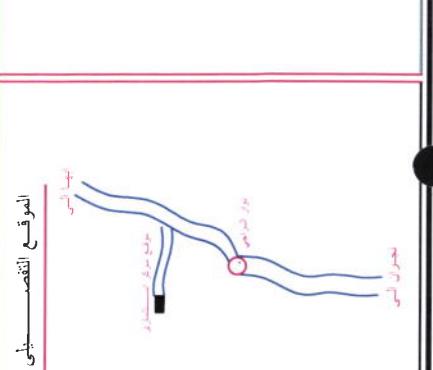
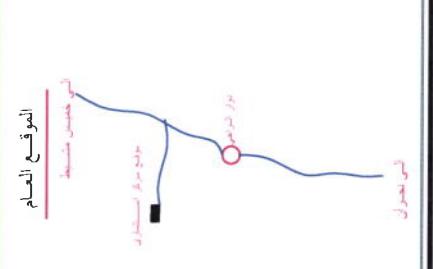
المساحة الإجمالية = ٢٢٩٩٦ متر مربع

الرقم صالح للإعلان

الملكية العربية السعودية	الرقم
وزارة الشئون البلدية	٢٠٢٤٢٢٩٩٦
أمانة منطقة عسير	٢٠٢٤٢٢٩٩٦
شنطة رقم	٢٠٢٤٢٢٩٩٦
محلات مدنى	محلات مدنى
العنوان	محلات مدنى
الشئون البلدية	محلات مدنى

[Handwritten signatures and stamp]

بيان التوفيق	بيان التوفيق
توضح تفاصيل الأرض في محافظة ظهران الجنوب	
التفصيل	التفصيل



الرقم	العنوان	التفاصيل
١	٢٠٢٤٢٢٩٩٦	٢٠٢٤٢٢٩٩٦
٢		
٣		
٤		