



كراسة شروط ومواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة منتج سياحي ترفيهي مع خدمات مساندة بجوار

حديقة النافورة حي شميلة طريق الملك عبدالله ( طريق ١٢ سابقاً بمساحة تقدر بـ 13325.60م<sup>2</sup>

كراسة شروط ومواصفات  
القرى والمنتجعات السياحية

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

كراسة شروط ومواصفات  
القرى والمنتجعات السياحية

الصفحة	المحتويات	م
٢٠	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٦
٢١	١/٦ الترسية والتعاقد	
٢١	٢/٦ تسليم الموقع	
	<b>الاشتراطات الخاصة</b>	<b>٧</b>
٢٧	١/٨ مدة العقد	
٢٧	٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء	
٢٧	٣/٨ الفكرة التصميمية	
٢٨	٤/٨ حق الأمانة / البلدية في تعديل البرنامج المقترح	
٢٨	٥/٨ نظام السعودة	
٢٨	٦/٨ دراسة تقييم الأثر البيئي	
٣٠	<b>الاشتراطات العامة</b>	<b>٨</b>
٣١	١/٨ توصيل الخدمات للموقع	
٣١	٢/٨ البرنامج الزمني للتنفيذ	
٣١	٣/٨ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	
٣١	٤/٨ تنفيذ الأعمال	
٣١	٥/٨ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	
٣٢	٦/٨ حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	
٣٢	٧/٨ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	
٣٢	٨/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له	
٣٢	٩/٨ التآجير من الباطن أو التنازل عن العقد	
٣٢	١٠/٨ موعد سداد الأجرة السنوية	
٣٣	١١/٨ متطلبات السلامة والأمن	
٣٣	١٢/٨ إلغاء العقد للمصلحة العامة	
٣٣	١٣/٨ تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	
٣٣	١٤/٨ أحكام عامة	

كراسة شروط ومواصفات  
القرى والمنتجعات السياحية

الصفحة	المحتويات	م
٣٤	<b>الاشتراطات الفنية</b>	٩
٣٤	١/٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	
٣٥	٢/٩ معايير التصميم	
٣٥	٣/٩ اشتراطات التشجير	
٣٦	٤/٩ مواد البناء وتقنية الإنشاء	
٣٧	٥/٩ الطاقة	
٣٧	٦/٩ المياه	
٣٨	٧/٩ التخلص من المخلفات	
٣٩	٨/٩ اشتراطات الأمن والسلامة	
٤٠	<b>المرفقات</b>	١٠
٤١	١/١٠ نموذج العطاء	
٤٢	٢/١٠ الرسم الكروكي للموقع	
٤٣	٣/١٠ نموذج تسليم العقار	
٤٤	٤/١٠ إقرار المستثمر	
٤٥	٥/١٠ نموذج العقد	

أمانة منطقة جازان  
بلدية محافظة فيفا،

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

يتعين مراعاة الإلتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات الكترونيًا وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني [furas.momra.gov.sa](http://furas.momra.gov.sa) او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص". باستثناء أصل الضمان البنكي ، فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق - من قبل 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 اليه.

أولاً: الظرف الفني:

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر)		
٢	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٣	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٤	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٥	صور شهادات الخبرة الخاصة بإدارة وتشغيل القرى والمنتجعات السياحية		
٦	كراسة الشروط ومواصفات وملحقاتها		
٧	آخر ميزانيتين ماليتين معتمدتين		
٨	البرنامج الزمني المقترح للتنفيذ		
٩	مخططات الواجهات والمناظر المعمارية		

## ثانياً: الظرف المالي:

م	المستند	هل مرفق؟ هل مختوم؟
١	نموذج العطاء	
٢	خطاب الضمان	

### ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع:	هو القرية/المنتجع السياحي المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.
العقار:	هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها القرية/المنتجع السياحي.
المستثمر:	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إدارة وتشغيل القرية/المنتجعات السياحية.
مقدم العطاء:	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني <a href="http://furas.momra.gov.sa">furas.momra.gov.sa</a> او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".

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

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

بلدية محافظة فيفا،

## ١. مقدمة

ترغب امانة / بلدية محافظة فيفاء في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير موقع مخصص لإقامة وتشغيل منتجع سياحي ترفيهي وخدمات مساندة في حي شميلة بجوار حديقة النافورة طريق الملك عبدالله طريق ١٢ سابقاً. وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .

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 البلدية أهدافها.

وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة ، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات عبر منصة فرص . او التواصل مع مسئول خدمات الاستثمار الموظف محمد علي الفيضي جوال ٠٥٠١٨٥٩٠٠٥



١. اشتراطات دخول المزايده والتقديم

أمانة منطقة جازان  
بلدية محافظة فيفا،

## ٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

### ١/٣ من يحق له دخول المزايدة:

- ١/١/٣ يحق للأفراد وللشركات والمؤسسات المحلية والاجنبية التقدم في هذه المزايدة. ما عدا ممنوعين من التعامل نظاما أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.
- ٢/١/٣ يحق للمستثمر المشاركة أو التحالف مع أحد المستثمرين السعوديين أو غير السعوديين الذين لديهم خبرة في مجال إنشاء وتشغيل القرى والمنتجعات السياحية. يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.
- ٣/١/٣

### ٢/٣ لغة العطاء:

- ١/٢/٣ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.
- ٢/٢/٣ في حال التقدم بمسند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

### ٣/٣ مكان تقديم العطاءات:

- ٤/٣ تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كافة المستندات في كراسة الشروط ومواصفات إلكترونياً من خلال منصة فرص .
- ٥/٣ وفي 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 وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال مركز **العمليات على الرقم ١٩٩٠٤٠** أو عن طريق البريد الإلكتروني **inx@momra.gov.sa** وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء

### ٦/٣ موعد تقديم العطاءات:

٧/٣ يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه حسب الإعلان ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٨/٣ موعد فتح المظاريف:

٩/٣ الموعد المحدد لفتح المظاريف هو حسب الإعلان

### ١٠/٣ تقديم العطاء:

١٠/٦/٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٢/٦/٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

١. 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 وأرقام ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة.

٣/٦/٣ تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً. يقدم العطاء داخل ظرفين أحدهما للعرض الفني، ويحتوي على المستندات المتعلقة بالمتطلبات الفنية المحددة من الأمانة/ البلدية، ولا يذكر فيه قيمة العطاء، ويكون مغلقاً ومختوماً. والآخر للعرض المالي، ويكون مغلقاً ومختوماً.

٤/٦/٣ تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

### ١١/٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

١/٧/٣ 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.

٢/٧/٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

٣/٧/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

#### ١٢/٣ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ 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 تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

#### ١٣/٣ الضمان:

١٤/٣ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي المقدم، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠ تسعون يوماً) من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

١/٩/٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

#### ١٥/٣ موعد الإفراج عن الضمان :

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

#### ١٦/٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية:

#### الظرف الفني:

١/١١/٣ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.

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

٢/١١/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

٣/١١/٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٤/١١/٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة / البلدية الرسمي، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر

المطلق بما ورد بها ، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذى تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.

- ٥/١١/٣ البرنامج الزمني لإنشاء القرية/المنتجع السياحي وتشغيله.  
٦/١١/٣ مخططات الواجهات والمناظير المعمارية للقرية/منتجع سياحي.  
٧/١١/٣ العنوان الوطني مطبوع

٨/١١/٣ 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 المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة/البلدية.

يحتوي الظرف المالي على المستندات التالية:

- ٩/١١/٣ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر ، أو ممن يفوضه لذلك ، ومختوماً بختمه ، مع إثبات تاريخ التوقيع.  
١٠/١١/٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).

أمانة منطقة جازان  
بلدية محافظة فيفا

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

أمانة منطقة جازان  
بلدية محافظة فيفا،

#### ٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

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

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

##### ٢/٤ 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 تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة/البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

##### ٣/٤ معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

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

أمانة منطقة جازان  
بلدية محافظة فيفا،

## ٥. ما يحق للأمانة/البلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### ١/٥ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

### ٢/٥ 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.

### ٣/٥ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر بسحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

### ٤/٥ تعديل العطاء:

لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إهداء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه.

### ٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لسماع قراءة محتوياتها، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقا من الغرفة التجارية.

## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

#### ١/٦ الترسية والتعاقد:

١/١/٦ تقوم لجنة الاستثمار بفتح العرض الفني أولاً لدراسته وتقييمه وفقاً لجدول عناصر التقييم الفني المحددة، والوارد في الصفحة التالية، وذلك لتأهيل المستثمرين الذين تنطبق عليهم الشروط، ولا يعتبر المستثمر مؤهلاً ما لم يحصل على ٧٠٪ من الدرجات على الأقل (وهو ما يعادل ١٤٠ درجة)، ثم يتم فتح العروض المالية للمستثمرين المؤهلين فنياً فقط، وتقديم التوصية بما تراه.

٢/١/٦ 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 ومصادرة الضمان.

٣/١/٦ 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.

#### ٢/٦ تسليم الموقع:

١/٢/٦ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم 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.

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

## جدول عناصر التقييم الفني

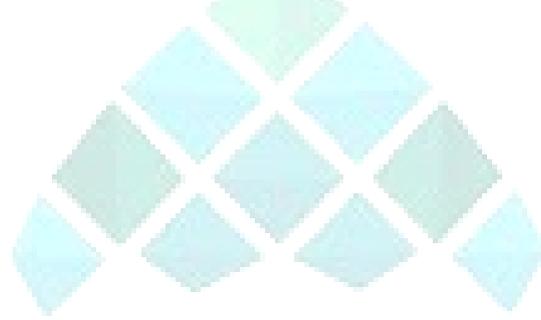
العنصر الرئيسي	العناصر الفرعية	الدرجة	معايير إعطاء الدرجة	
١	١ - خبرة المستثمر أو شريكه المتحالف معه في تنفيذ وتشغيل القرى/المنتجعات السياحية أو مشاريع مشابهة	٣٠	٣ مشاريع فأكثر	
		٢٠	مشروعان	
	١٠	مشروع واحد		
	صفر	لا يوجد		
	٣ - الملاءة المالية للمستثمر		٢٠	ملاءة عالية
			١٥	ملاءة جيدة
١٠			ملاءة متوسطة	
صفر			ملاءة ضعيفة	
٢	١ - تحليل الموقع	٢٠	التزام كلي بالعناصر ٢٠	
			التزام جزئي بالعناصر ١٠	
	غير ملتزم بالعناصر	صفر		
	٢ - خطة الاستغلال الأمثل لإمكانات الموقع	٢٠	استفادة عالية ٢٠	
			استفادة معقولة ١٠	
			عدم استفادة	صفر
	٣ - الخدمات المقدمة	٢٠	خدمات متنوعة ومتكاملة ٢٠	
			خدمات معقولة ١٠	
			خدمات محدودة	صفر
	٤ - الطاقة الاستيعابية للمشروع	٢٠	طاقة متناسبة مع الموقع ٢٠	
متناسبة لحد ما ١٠				
غير متناسبة			صفر	
٥ - الفكرة التخطيطية والتصاميم المعمارية المبدئية	٢٠	التزام كلي بالعناصر ٢٠		
		التزام جزئي ١٠		
		عدم التزام بالعناصر	صفر	
٣	خطة تنمية القرية	٢٠	التزام كلي بالعناصر ٢٠	
			التزام جزئي ١٠	
			عدم التزام بالعناصر	صفر
٤	٧ - العائد الاقتصادي والاجتماعي المتوقع للمشروع	١٠	التزام كلي بالعناصر ١٠	
			التزام جزئي ٥	
			عدم التزام بالعناصر	صفر

## تابع جدول عناصر التقييم الفني

م	العنصر الرئيسي	العناصر الفرعية	الدرجة	معايير إعطاء الدرجة
٥	البرنامج الزمني للتنفيذ	البرنامج الزمني للتنفيذ ومراحله	١٠	التزام تام بالمدة التزام جزئي عدم التزام ٥ صفر
٦	خطة التشغيل والصيانة	خطة التشغيل والصيانة	١٠	التزام تام التزام جزئي عدم التزام ٥ صفر

ملحوظة: يعتبر المستثمر مؤهلاً إذا حصل على ٧٠٪ من الدرجات (١٤٠ درجة).

## ٧. الاشتراطات الخاصة



أمانة منطقة جازان  
بلدية محافظة فيفاء

## ٧. الاشتراطات الخاصة

### ١/٧ مدة العقد:

مدة العقد ( ٢٥ سنة ) (خمسة وعشرين سنة) تبدأ من تاريخ تسليم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.

### ٢/٧ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (5%) (خمسة بالمائة) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبداية في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد. ومطالبته بدفع إيجار فترة الإنشاء والتجهيز بأثر رجعي .

### ٣/٧ الفكرة التصميمية:

لما كانت المفاضلة بين العروض تعتمد في جانب منها على ما يقدمه المستثمر من فكرة تصميمية، لذا يجب على المستثمر أن يبرز في عطاءه الفني ما يلي :  
١/٣/٧ تحليل طبيعة الموقع وجغرافيته:

يجب على المستثمر تقييم وحصر الإمكانيات والمزايا الطبيعية للموقع قبل الشروع في التصميم، على أن يتضمن ذلك :

- تحليل المناطق ذات الجذب البصري كالمرتفعات والمنخفضات، أو الأشجار والغابات والزهور والصخور، أو الشواطئ.
- تحديد العناصر البيئية المميزة للموقع سواء من الناحية الطبوغرافية أو البصرية، أو مناطق أثرية، أو مزايا طبيعية (كشواطئ، ومناطق شعب مرجانية في المناطق الساحلية، وجبال ووديان في المناطق الداخلية).

### ٢/٣/٧ خطة الاستغلال الأمثل لإمكانيات الموقع:

يجب على المستثمر أن يوضح كيفية الاستفادة من كل عنصر من العناصر البيئية المميزة للموقع، وانعكاس ذلك على التصميم.

### ٣/٣/٧ تصور للخدمات الممكن تقديمها بالقرية / المنتجع السياحي:

يجب على المستثمر في ضوء التحليل السابق أن يوضح الخدمات التي يمكن أن يقدمها، بما يحقق للمرتادين ما يسعون إليه من متعة واستجمام، أو الهدوء والوحدة إذا لزم الأمر، أو البعد عن روتين الحياة اليومية من:

- وحدات خاصة للهدوء والراحة.
- أنشطة ترفيهية.
- مطاعم.
- منتجع صحي.
- خدمة الاتصالات والفاكس.
- وحدة إسعاف.
- مسجد

### ٤/٣/٧ الطاقة الاستيعابية للقرية / المنتج السياحي:

على المستثمر في ضوء دراسته للأسواق السياحية، وللفرص والعوائق الخاصة بالموقع أن يقدر الطاقة الاستيعابية للمشروع.

المخططات والتصاميم العمرانية:

٥/٣/٧

يجب على المستثمر أن يرفق في عطائه الفني المخططات والتصاميم العمرانية متضمنة ما يلي :

- لوحات منظورية للمشروع أو مجسم يوضح الفكرة المعمارية.
- مخطط عام للموقع يظهر كافة استعمالات الأراضي ومواقع المنشآت المقترحة والخدمات على مقياس رسم مناسب.
- تقرير فني عن النظام الإنشائي والمواد المستخدمة في البناء.
- تقرير فني عن المرافق الأساسية والأنظمة الهندسية المطبقة فيها وذلك بالنسبة لأعمال الكهرباء والمياه والصرف الصحي والاتصالات وغيرها.

خطة تنمية القرية / المنتج السياحي:

٦/٣/٧

يجب على المستثمر أن يوضح الخطة التي يتبعها لتنمية القرية / المنتج السياحي متضمنة:

- دراسة الأسواق السياحية المستهدفة.
- تحديد الفئات المستهدفة من الزوار.
- خطة التسويق السياحي والقنوات الترويجية.
- خطة مصادر الأموال استخداماتها.
- التنظيم المقترح للمشروع والفريق الإداري وخبراته في إنشاء وتشغيل وإدارة مشاريع مماثلة.

العائد الاقتصادي والاجتماعي المتوقع من المشروع:

٧/٣/٧

على المستثمر أن يبين العوائد الاقتصادية والاجتماعية للتطوير بحيث تتضمن (على سبيل المثال لا الحصر) :

- العدد الكلي للوظائف التي سيوفرها المشروع ونسبة السعوديين منهم.
- الفرص الاستثمارية التي ستيحها المشروع بالمنطقة.
- القيمة المضافة للمشروع.
- التأثير المتوقع للمشروع على المنطقة

٨/٣/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يجب على المستثمر أن يقدم في عطائه الفني برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل، ويجب أن يكون هذا البرنامج متناسقاً مع الفترة الزمنية المحددة للتجهيز والإنشاء.

٩/٣/٧ خطة التشغيل والصيانة:

١/٩/٣/٧ يجب على المستثمر أن يقدم في عطائه الفني خطة للتشغيل وللصيانة وإجراءات الحفاظ على البيئة والأمن والسلامة، على أن توضح هذه الخطة الإجراءات التي سيتبعها المستثمر فيما يلي :

• منع التخلص غير المناسب لمياه الصرف الصحي إلى الشواطئ، أو من قمم الجبال، أو في العراء، أو أية مناطق حساسة أخرى.

• عدم التخلص من النفايات بالقرب من البحر أو المنتزهات الجبلية أو البرية أو المنافع الأخرى.

• التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للقرية/ المنتجع السياحي، والأجهزة، والمعدات والماكينات، والحدائق.

يجب على المستثمر الذي ترسو عليه المزايدة أن يقدم للأمانة/ البلدية وعند بدء التشغيل تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة/ البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

٢/٩/٣/٧

#### ٤/٧ حق الأمانة/ البلدية في تعديل البرنامج المقترح:

يحق للأمانة/ البلدية بالاتفاق مع المستثمر إجراء التعديلات أو الإضافات على البرنامج المقترح المقدم من المستثمر والمتعلق بالفكرة التصميمية، وخطة تنمية القرية/ المنتجع السياحي، والبرنامج الزمني للتنفيذ، وخطة التشغيل والصيانة، إذا كان ذلك في صالح المشروع.

#### ٥/٧ نظام السعودة:

يلتزم المستثمر الذي ترسو عليه المزايدة بتطبيق القرار الوزاري رقم ٦٤٩١٤/م/س في ١٥/٤/٢٦هـ الخاص بنظام تعيين السعوديين بالمؤسسات الخاصة.

#### ٦/٧ دراسة تقييم الأثر البيئي:

يجب على المستثمر أن يعد دراسة تقييم بيئي شامل عن طريق أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة والمؤهلة من الرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة، أو أحد مراكز البحوث بالجامعات، ويجب أن تشمل هذه الدراسة:

١/٦/٧

• وصف المشروع وأهدافه.

• وصف الوضع الراهن للبيئة المحيطة بالموقع.

• تقييم التأثيرات البيئية للمشروع.

• إجراءات التخفيف من التأثيرات البيئية.

يجب على المستثمر أن يتأكد أن عملية التقييم البيئي تشمل البعد عن البيئات الحساسة الواقعة بالقرب من المناطق الأثرية والمحميات والمجمعات السكنية والسواحل وقمم الجبال والأماكن البرية.

٢/٦/٧

٣/٦/٧ مراعاة الطاقة الاستيعابية للمشروع لتلافي الآثار الناجمة عن الازدحام.

٤/٦/٧ إذا كانت القرية/ المنتجع السياحي في منطقة ساحلية فيجب مراعاة ما يلي:

• عدم استخدام الرمل من الشواطئ لعمليات الإنشاء.

• عدم تدمير الشعب المرجانية للحصول على مواد جمالية تستعمل في البناء

و توفير الأجهزة اللازمة لرصد الآثار البيئية الناتجة من المشاريع

السياحية.

• عدم الردم وتجريف السواحل التي تحتوي على نباتات الشورى

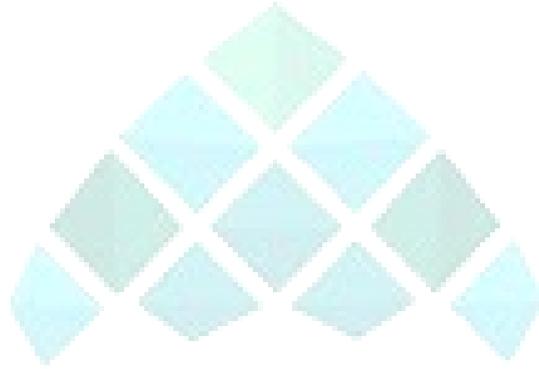
(المانجروف) أو أي كائنات نباتية أو حيوانية أخرى.

٥/٦/٧ عدم تغيير طبيعة الأرض وتضاريسها والتماشي معها في التصميم مع المحافظة

على ما بها من معالم طبيعية كالوديان والشعاب والأشجار والصخور.

٦/٦/٧ ضرورة إنشاء محطة لمعالجة مياه الصرف الصحي بالمشروع.

## ٨. الاشتراطات العامة



أمانة منطقة جازان  
بلدية محافظة فيفا،

## ٨. الاشتراطات العامة

### ١/٨ 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/بلدية ومع الجهات ذات الصلة.

### ٢/٨ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/بلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل، ويقدم مع العطاء بالظرف الفني.

### ٣/٨ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

١/٣/٨ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع القرية/المنتجع السياحي قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٢/٣/٨ 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.

### ٤/٨ تنفيذ الأعمال:

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

### ٥/٨ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد يكون من واجباته:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية 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.

#### ٦/٨ حق الأمانة/البلدية في الإشراف:

- ١/٦/٨ للأمانة/ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٢/٦/٨ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٣/٦/٨ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/ للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

#### ٧/٨ 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 مسؤوليتهما عن تنفيذ القرية/المنتجع السياحي ومطابقته للمواصفات.

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

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض غير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

#### ٩/٨ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

#### ١٠/٨ 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، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

### ١١/٨ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١/١١/٨ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٢/١١/٨ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٣/١١/٨ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- ٤/١١/٨ يكون المستثمر مسؤولاً مسئولاً 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 أى تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسئولية عن ذلك.

### ١٢/٨ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

### ١٣/٨ تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة / البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيايباً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسئولية على الأمانة / البلدية.

### ١٤/٨ أحكام عامة:

- ١/١٤/٨ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة / للبلدية بمجرد تقديمها.
- ٢/١٤/٨ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٣/١٤/٨ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.  
٤/١٤/٨ تخضع هذه المزايدة للأئحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ وتاريخ ٢٩/٦/١٤٤١هـ.





٩. الاشتراطات الفنية

أمانة منطقة جازان  
بلدية محافظة فيفا،

## ٩. الاشتراطات الفنية

### ١/٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالأمانة/البلدية، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

### ٢/٩ معايير التصميم:

يجب على المستثمر أن يراعي في إعدادة للتصميم المعايير التالية:

- إجراء عملية تقييم وجرد لمناطق الموارد الطبيعية بالموقع قبل إعداد الدراسات التصميمية والتخطيطية لعملية التنمية السياحية.
- الاستفادة في التصميم من طراز العمارة المحلية والتقليدية الكائن بها القرية أو المنتجع السياحي ، وإبراز الثقافة العربية من طرز معمارية وفنون الزخرفة في عملية التصميم.
- وحدة النمط العمراني لمشروع القرية أو المنتجع السياحي مع النمط العمراني السائد في المنطقة.
- أن تكون الطرقات على محور ملائم بحيث تصبح مداخل ومخارج البنايات الرئيسية باتجاه الشمال والجنوب ، وتتحرف بزواوية في حدود ٢٠ درجة ، وذلك حسب متطلبات المناخ المحلي الذي يقع به مشروع القرية أو المنتجع السياحي.
- ألا تكون مباني القرية أو المنتجع السياحي عالية (لا يزيد الارتفاع عن خمسة عشر متراً) وذلك لتوفير مجال رؤية أوسع وتهوية كافية بين المباني داخل الموقع وبين المواقع المجاورة.
- اعتماد الأنماط المحلية في تصميم الكتل والواجهات والعلاقة بين الكتل المصممة والفتحات مع تصميم الأبواب والنوافذ والفتحات بأشكال تراعي الطراز المحلي، وذلك لأغراض التهوية والإنارة والتدفئة الطبيعية في المباني.
- النواحي العمرانية في تصميم الفراغات بحيث يتم تدرج مستوى الخصوصية للفراغات (عامة/ شبه عامة/ شبه خاصة/ خاصة) بالإضافة إلى تبني الطرق المحلية والتقليدية لاستغلال الفراغات الخارجية والداخلية مثل الأفنية والأحواش ، وأن تراعى المبادئ الاجتماعية كحق الخصوصية والعوامل المناخية .
- تكون التصاميم على درجة من الجودة والمتانة بحيث تتحمل الظروف المناخية القاسية بالمملكة كالرياح والأمطار ودرجات الحرارة وأشعة الشمس والرطوبة والغبار ، وأن يراعي في ذلك ترشيد استهلاك الطاقة.
- تعريف المترددين على المنشآت السياحية بمظاهر الحياة الصحراوية والبدوية كأسلوب الحياة البدوية.

- الخصوصية العائلية وعدم الاختلاط في مناطق الترفيه ، ويراعى في تصميم ملاعب الأطفال أن تكون آلات اللعب وأرضيات أماكن الألعاب نظيفة وآمنة.
- تجانس ألوان المباني مع الألوان الطبيعية (صخور - نباتات - تربة - ... إلخ)
- التقليل من الإضافات الخارجية أو التعديلات في الموقع ، واستخدام بنايات الموقع كجزء من التكوين المعماري.
- أن تكون المباني متباعدة نسبياً ولا تعترض المسارات الطبيعية في الموقع (تصريف مياه الأمطار - حيوانات - ... إلخ)

#### ٣/٩ اشتراطات التشجير:

- يستحسن استخدام شتلات زراعية من الأنواع المحلية، على أن تكون قد مرت بمرحلة حضانة انتقالية تكتسب فيها قدرة على تحمل الظروف البيئية، وإذا دعت الضرورة فإنه يجب إنشاء مشتل داخل القرية / المنتجع السياحي.
- يفضل استخدام أنواع النباتات التي لا تحتاج إلى رعاية عالية لكي تبدو بصورة طبيعية.
- استخدام الشجيرات بدلاً من الأشجار بالمناطق التي تتمتع بزوايا رؤية مميزة.
- يراعى عدم زراعة الأنواع النباتية التي يكون لها تأثير ضار عند اللمس كالصبار بالقرب من مسارات المشاة.
- يفضل استخدام أنواع النباتات التي لا تأثير لها على طرد بعض أنواع الحيوانات غير المرغوب دخولها القرية / المنتجع السياحي.
- يجب توزيع مناطق الأعشاب بحيث تستثمر بطريقة مثلى كأماكن جلوس بديلة عن الأرض الجافة.
- استخدام النباتات المتسلقة عند الحاجة إلى تغطية مسطحات واسعة من الأرض حيث إنها تحتاج للري عند الجذور فقط ، وتقوم هي بتغطية المساحة المطلوبة.
- يراعى عدم زراعة الأشجار متساقطة الأوراق حول المسبح.

#### ٤/٩ مواد البناء وتقنية الإنشاء:

- يجب أن تكون المواد المختارة في البناء متاحة بوفرة في البيئة المحلية وبتكلفة معقولة، وتتميز بالمتانة وطول العمر، كما يجب أن توفر مواد وأساليب البناء حماية طبيعية من الأمطار والحشرات.
- يراعى تجنب استخدام أية مواد بناء من البيئة المحلية ينطوي استخدامها على الإضرار بالبيئة المحلية مثل: استخدام جذوع النخيل والأشجار.
- في حالة استخدام مواد بناء حديثة يجب أن يراعى في هذه المواد:
  - أن تكون موفرة للطاقة وتحسن من الأداء البيئي للمبنى.

■ ألا تحتوي على مواد خطيرة مثل المواد الكيميائية السامة أو المشعة حتى لا تؤدي لآثار سلبية على البيئة.

- أن ينتج عنها أقل قدر ممكن من المخلفات أثناء عملية التشغيل.
- يراعى بقدر الإمكان التقليل من استخدام الخرسانة، ووضع تجهيزات ومواقع خلط الخرسانة في منطقة بعيدة عن أماكن المياه السطحية، وعدم صرف المياه الناتجة عن خلط الإسمنت داخل البيئة المجاورة، وإنما تجمع وتعالج في بركة أو برك رسوبية.
- يجب اتخاذ الاحتياطات الملائمة عند استعمال الدهانات المذابة أو المحتوية على الرصاص لتأثيرها الضار على البيئة.
- يجب أن تكون أماكن تخزين الدهانات بعيدة عن المظاهر البيئية وأن تكون بها تهوية كافية للحماية من أضرار الرصاص.
- يفضل استعمال مواد البناء المطلية مسبقاً ما أمكن ذلك؛ لتقليل أعمال الدهان داخل الموقع.
- لا يسمح بتصنيع أية مواد بالقريبة أو المنتجع السياحي إلا إذا كان مساوياً من حيث الجودة لمنتجات الورش المتخصصة. ولا ينتج عن ذلك أضرار مباشرة أو غير مباشرة.

#### ٥/٩ الطاقة:

- يجب استخدام الموارد المتاحة محلياً (الشمس، الرياح، التيارات المائية .. إلخ) بتوفير الطاقة اللازمة للقريبة / المنتجع السياحي.
- يجب اختيار نوع الطاقة المناسب بما يعمل على التقليل للحد الأدنى من التأثيرات البيئية السلبية.
- يجب استخدام الموارد المتاحة محلياً لتقليل استهلاك الطاقة بأن يعتمد على تصميم نظام طبيعي للتهوية باستخدام التهوية النافذة بدلاً عملياً عن استخدام الوسائل الميكانيكية المستهلكة للطاقة (كالمرآح وأجهزة التكييف) وكذلك استخدام الإشعاع الشمسي المباشر وغير المباشر لتحقيق الإضاءة النهارية الفعالة وتسخين المياه والتدفئة.
- الاستفادة من مواد البناء المحلية بالعمارة التراثية لتحقيق أغراض العزل والتخزين الحراري.
- استخدام الحوائط السميكة ذات القدرة العالية على التخزين الحراري بالمناطق الصحراوية، حيث يكون الجو حار نسبياً بفترات سطوع الشمس، وبارد ليلاً، وذلك لتحقيق العزل الحراري نهاراً، وتحقيق الهدف المطلوب ليلاً.

- استخدام أسقف خفيفة أو نباتات فوق سقف المبنى للإظلال وتقليل الإشعاع الشمسي الساقط على سطح المبنى، ويمكن استخدام طبقات عازلة من الطين أو استخدام طبقات عاكسة للإشعاع الحراري في السطح.
- توليد الطاقة الكهربائية من الإشعاع الشمسي مباشرة من خلال الخلايا الضوئية المصنوعة من السيلكون للقرى والمنتجعات السياحية بالمناطق النائية، لتوفير احتياجات الإضاءة أو تشغيل الأجهزة الكهربائية كالثلاجات.
- توجيه المباني والفراغات المفتوحة في اتجاه الرياح السائدة للحصول على تهوية طبيعية وتلطيف درجة حرارة الجو.

#### ٦/٩ المياه:

- تمثل المياه مشكلة في القرى والمنتجعات السياحية إذا كانت في مناطق نائية بعيدة عن المناطق الحضرية، لذا يجب على المستثمر ما يلي
- الاستعانة بخبير لتقييم الموارد المائية المتاحة كما ونوعاً، وتحديد معدلات السحب الآمن منها بما يضمن الاستدامة.
  - عند استخدام النباتات في تنسيق المواقع يجب أن تكون هذه النباتات قليلة الاستهلاك للمياه وتحمل الجفاف.
  - ضرورة استخدام أجهزة الصرف الصحي قليلة الاستهلاك للمياه في دورات المياه (في حدود ١- ٥ جالون/ مرة تصريف أو أقل من ذلك) وذات فعالية في التصريف.
  - ضرورة استخدام أكسسورات معينة بمواصفات ذات تدفق قليل للمياه بشكل فعال لدش المياه في مراوش الاستحمام
  - إعادة استخدام المياه المعالجة مثل ري النباتات بواسطة مياه سبق استخدامها للغسيل.
  - استخدام الطاقة الشمسية في تحلية و تقطير مياه الشرب إذا كان هناك حاجة لذلك.
  - استخدام تصاميم هيدروليكية ومضخات للمياه ذات كفاءة وفعالية عاليتين.
  - تجميع مياه الأمطار وتنقيتها لاستخدامها في الإمداد بالمياه.
  - استخدام الوسائل الطبيعية لمعالجة وكذلك في التخلص من المياه غير الصالحة للاستخدام.
  - استخدام البحيرات والبرك الطبيعية في حال توافرها وتجهيزها كأماكن للسباحة والرياضيات المائية المختلفة بدلاً من إنشاء مسابح اصطناعية تستهلك الطاقة وتعتمد على مياه تعالج بالمواد الكيميائية المركزة.

#### ٧/٩ التخلص من المخلفات:

- يراعى أن يقوم استشاري متخصص بدراسة أنسب طرق وأنظمة التخلص من المخلفات السائلة والتي تناسب القرية أو المنتجع السياحي.
- ضرورة تصميم وتنفيذ شبكات معالجة وإعادة استخدام للمياه الرمادية بشكل ملائم.

- ضرورة إدراج تجميع ونقل مخلفات البناء إلى خارج موقع القرية أو المنتجع السياحي، والتخلص الآمن منها كأحد بنود التعاقد مع شركة المقاولات المنفذة للمشروع.
- في حالة عمل مرمى نفايات خاص بالقرية/ المنتجع السياحي يفضل أن يكون الموقع معزولاً وبعيداً عن مسار الحيوانات، وبعيداً عن المجاري المائية، وعن مسارات السيول، وآمن بالنسبة للمياه الجوفية.
- لمنع وصول الحيوانات أو الطيور لأماكن تجميع أو معالجة القمامة والمخالفات يجب استخدام الحواجز المختلفة من أسوار أو أسقف خفيفة.

- يمنع صرف أية مياه مستعملة إلى مياه البحر أو أي مجرى مائي لمنع حدوث أي تلوث يؤثر سلبياً على الحيوانات البحرية أو الفطرية.

#### ٨/٩ اشتراطات الأمن والسلامة:

- استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون أثاث القرية / المنتجع السياحي من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال.
- العمل على تدريب العاملين بالقرية/ المنتجع السياحي على سبل الوقاية ومواجهة حالات الطوارئ والقيام بالإسعافات الأولية.
- تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة، وتكون تحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.
- وضع لافتات تحذيرية على المواقع الخطرة.
- الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات

بلدية محافظة فيفا



كراسة شروط ومواصفات  
القرى والمنتجعات السياحية

١٠. المرفقات (الملاحق)

أمانة منطقة جازان  
بلدية محافظة فيفا،

## ١٠ / ١ نموذج عطاء يقدم عبر منصة فرص )

سعادة رئيس بلدية: محافظة فيفا  
المحترم،  
إشارة إلي إعلانكم المنشور عبر الصحف ومنصة فرص المتضمن رغبتكم تأجير موقع في حي شميلة طريق الملك عبدالله لإقامة وتشغيل وصيانة منتجع سياحي. ترفيهي وخدمات مساندة ..  
وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات واطلعنا علي كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة شرعاً وقبلته على وضعه الراهن .  
لذاتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( ) ( ) ريال  
غير شاملة للضريبة المضافة وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل ٢٥% من قيمة العطاء وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

أقر بإحضار الضمان البنكي الاصل والعنوان الوطني مطبوع في تاريخ فتح العطاءات ..

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ



### يقر المستثمر بما يلي:

1. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
2. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٦/١٤٤١هـ وما يتبعها من تعليمات .
3. اطلع على القرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٢٠٤٤٩٧ في ١٢/٣/١٤٤٣هـ المتضمن جدول المخالفات والجزاءات البلدية
4. إطلع على القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦ في ١٢/٣/١٤٤٣هـ .
5. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة شرعاً وقبله على وضعه الراهن .

التوقيع
الختم