

كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بمزايدة لإنشاء وتشغيل وصيانة حديقة شاطئ حصيص المعياري بمحافظة جزر فرسان

- يقدم المستثمرون عطاءاتهم في المنافسة بإحدى الطرق الآتية:
- ١- عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa
 - ٢- عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".
 - ٣- لن يقبل أي عطاء لم يتم تقديمه إلكترونياً.

وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية
لأسباب فنية فيقدم العطاء عن طريق الطرف المختوم باليد في
موعد وتاريخ فتح المظاريف المعلن عنه شريطة تقديم ما يثبت
وجود مشكلة فنية أثناء التقديم على المنافسة الإلكترونية.



الصفحة

فهرس المحتويات

م

٤	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 المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى
٧	١-مقدمة.....
٨	٢ وصف العقار.....
١٠	٣-اشتراطات دخول المنافسة والتقديم.....
١٠	٣-١ من يحق له دخول المنافسة:.....
١٠	٣-٢ لغة العطاء:.....
١٠	٣-٣ مكان تقديم العطاءات:.....
١٠	٣-٤ موعد تقديم العطاءات:.....
١٠	٣-٥ موعد فتح المظاريف:.....
١١	٣-٦ تقديم العطاء:.....
١١	٣-٧ كتابة الأسعار:.....
١١	٣-٨ مدة سريان العطاء:.....
١١	٣-٩ الضمان:.....
١٢	٣-١٠ موعد الإفراج عن الضمان :.....
١٢	٣-١١ مستندات العطاء:.....
١٢	٣-١٢ سرية المعلومات:.....
١٣	٤- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض
١٣	٤-١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:.....
١٣	٤-٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة:.....
١٣	٤-٣ معاينة العقار:.....
١٤	٥- ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف.....
١٤	٥-١ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:.....
١٤	٥-٢ تأجيل موعد فتح المظاريف:.....
١٤	٥-٣ سحب العطاء:.....
١٤	٥-٤ تعديل العطاء:.....
١٤	٥-٥ حضور جلسة فتح المظاريف:.....
١٥	٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع.....
١٥	٦-١ الترسية والتعاقد:.....
١٥	٦-٢ تسليم الموقع:.....
١٦	٧- الاشتراطات العامة.....
١٦	٧-١ توصيل الخدمات للموقع:.....
١٦	٧-٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:.....
١٦	٧-٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:.....
١٦	٧-٤ تنفيذ الأعمال:.....
١٧	٧-٥ مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:.....
١٧	٧-٦ حق الأمانة في الإشراف:.....
١٧	٧-٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:.....



- ٧-٨ استخدام العقار للغرض المخصص له : ١٧
- ٧-٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد: ١٨
- ٧-١٠ موعد سداد الأجرة السنوية: ١٨
- ٧-١١ متطلبات السلامة والأمن: ١٨
- ٧-١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة: ١٩
- ٧-١٣ تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد: ١٩
- ٧-١٤ أحكام عامة: ١٩
- ٨- الاشتراطات الخاصة: ٢١
- ٨-١ مدة العقد: ٢١
- ٨-٢ فترة التجهيز والإنشاء: ١٩
- ٨-٣ النشاط الاستثماري المسموح به : ١٩
- ٨-٤ عناصر المشروع : ٢٠
- ٨-٦ التزامات المستثمر : ٢٠
- ٨-٧ العاملون بالمشروع : ٢٠
- ٨-٨ اشتراطات التشغيل والصيانة : ٢٠
- ٨-٩ اللوحات الإعلانية: ٢١
- ٨-١٠ الالتزام بالاشتراطات الصحية: ٢٢
- ٨-١١ الغرامات والجزاءات : ٢٢
- ٨-١٢ غرامة التأخير: ٢٣
- ٨-١٣ القيمة المضافة: ٢٣
- ٩- الاشتراطات الفنية: ٢٤
- ٩-١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء: ٢٥
- ٩-٢ الاشتراطات التنظيمية: ٢٥
- ٩-٣ الاشتراطات المعمارية: ٢٦
- ٩-٤ الاشتراطات الإنشائية : ٢٧
- ٩-٥ الاشتراطات الكهربائية: ٢٧
- ٩-٦ الاشتراطات الميكانيكية: ٢٨
- ٩-٧ اشتراطات الأعمال الصحية: ٢٩
- ٩-٨ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق ٢٩
- ١٠-١ نموذج عطاء يقدم في مناقسة بالظرف المختوم (نموذج ٦ / ٧) ٣٠
- ١٠-٢ كروكي الموقع ٣١
- ١٠-٣ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦) ٣٢
- ١٠-٤ إقرار من المستثمر ٣٣



أ- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة
على المستثمر قبل إغلاق الظرف أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (✓) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختوماً إذا كان ذلك مطلوباً.

م	المستند	هل مرفق ؟	هل مختوم ؟
١	نموذج العطاء		
٢	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (موقعة من المستثمر)		
٣	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر)		
٤	إثبات أن المسنول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات)		
٥	صورة الهوية الشخصية للمستثمر		
٦	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٧	صورة سارية المفعول من اشتراك الغرفة التجارية		
٨	ضمان بنكي ساري المفعول معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي		
٩	صورة شهادة تسديد الزكاة الضريبية		
١٠	صورة شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف من مكتب العمل (شهادة السعودة)		
١١	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
١٢	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية		

ملحوظة: سيتم استبعاد العروض التي تتضمن ضمان بنكي ساري لمدة أقل من المدة المطلوبة بهذه الكراسة.



ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

الأمانة	مالك الموقع (أمانة منطقة جازان بلدية محافظة فرسان)
المشروع	هو (إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة شاطئ حصيص المعياري) المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.
العقار	هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها والتي يقام عليها مشروع (إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة شاطئ حصيص المعياري).
الجهات ذات العلاقة	جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إقامة الحدائق
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل منافسة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة
المنافسة الإلكترونية	يقدم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة بإحدى الطرق الآتية: ١- عن طريق الموقع الإلكتروني www.jazan.sa ٢- عن طريق منصة "فرص".
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات.



ج-الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة 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 البلدية	إعلان نتيجة المنافسة
	تحده البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من البلدية للمستثمر 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



١- مقدمة

ترغب بلدية محافظة جزر فرسان في طرح منافسة عامة عن طريق المنافسة الإلكترونية بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لـ (إنشاء وتشغيل حديقة شاطئ حصيص المعياري) وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة. وتهيب البلدية 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، وتحقيق للأمانة أهدافها وترحب الأمانة بالرد على أية استفسارات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات بإحدى الطرق التالية:

التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:
قسم الاستثمارات وتنمية الإيرادات – جزيرة فرسان الشارع العام
ص.ب: (٢٣) تليفون : (٠١٧٣١٦٠٦٠٧) فاكس : (٠١٧٣١٦٣٢٠)
البريد الإلكتروني: www.jazan.sa



٢-١ وصف العقار

نوع النشاط	(إنشاء وتشغيل وصيانة شاطئ حصيص المعياري على مساحة ٦١٣٧٠ م (بمحافظة جزر فرسان).
مكونات النشاط	- محلات تجارية - شاليهات على سطح الماء - سكني - مناطق فعاليات ترفيهية - مناطق ألعاب متنوعة - مناطق خضراء - مناطق ومظلات للجلوس - دورات مياه - مواقف سيارات - منافذ بيع -
موقع العقار	فرسان الموقع : حديقة حصيص الشاطئ المعياري إحداثيات العقار: حسب الكروكي
المدينة	جزر فرسان
نوع العقار	ارض
المساحة الاجمالية	(٦١٣٧٠ م)

ملاحظات الموقع:

- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة.
- يجب على المستثمر الاطلاع على الموقع بما عليه من اشغالات وعليه تسوية الموقع على حسابه في حالة وجود اشغالات عليه.
- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشترطات كود البناء السعودي والاشتراطات الخاصة بإقامة المشروع.



٣-١ اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

٣-١ من يحق له دخول المنافسة:

- ١/١-٣ يحق للشركات والمؤسسات الدخول على هذه المزايدة ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد المستثمرين ممن يثبت أن عليهم مستحقات ومتأخرات للأمانة أو من يثبت تعسرهم، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان والموافقة على استبعاده.
- ١/٢-٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٣-٢ لغة العطاء:

- ١/٣-٣ 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.
- ١/٤-٣ في حال التقدم بمستند 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:

- ١/٥-٣ تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية والمواصفات الكترونياً، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه في المنافسة الإلكترونية 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:

١/٦-٣ بلدية محافظة فرسان

إدارة المشتريات – لجنة فتح المظاريف - جيزان- طريق الكرنيش.
ص.ب: (٢٣): تليفون: (٠١٧٣١٦١١١١) فاكس: (٠١٧٣١٦٣٢٠)
البريد الإلكتروني: www.jazan.sa



٣-٤ موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف كما هو موضح في الإعلان في الصحف وبوابة الاستثمار البلدي.

٣-٥ تقديم العطاء:

- تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، 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 الالتزام بالآتي:

- على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- 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 مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.
- يقدم العطاء المالي داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.
- يدفع المستثمر بدل ايجار سنوي للأمانة يتم تحديده في هذه المنافسة مقابل استخدامه للأرض على ان تعود ملكية كافة المعدات والمنشآت والآليات للأمانة بعد انتهاء فترة العقد.
- يقدم العطاء الفني داخل مظروف مغلق مختوم بختم الشركة ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

٣-٦ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

- ٦/١-٣ 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 المنافسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- ٦/٢-٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- ٦/٣-٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، أو تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

مدة سريان العطاء:



مدة سريان العطاء (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة 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.

٣-٨ الضمان:

٨/١-٣ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل (٢٥٪) من قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من تاريخ فتح المظاريف.

٨/٢-٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (٢٥٪) من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣-١٠ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد دفع أجرة السنة الأولى.

٣-١١ مستندات العطاء:

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات المذكورة في الفقرة (أ) قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات صفحة ٤
- جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً من قبل الأمانة.

٣/١٢ سرية المعلومات:

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



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 تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء.

٤-٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أدناه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

٤-٣ معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق بطاقة الوصف المرفقة في الكراسة وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به واشتراطات ونظام البناء بالمنطقة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به. وعلى المستثمر التعرف التام على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانية توصيل الخدمات والتي تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة وفي حال وجود شوائب أو عوائق أو إشكالات فيتعهد بتسويتها ومعالجتها وتمهيد الموقع على نفقته الخاصة.



٥- ما يحق للبلدية والمستثمر قبل و أثناء فتح المظاريف

٥-١ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إلغاء المنافسة 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.

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

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.

الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.

الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

٥-٢ تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

٥-٣ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر بعد تقديم عطاءه بسحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

٥-٤ تعديل العطاء:

لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي ادعاء 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 مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق لمن لم يحضر الجلسة ان يعترض عما ورد بها.



٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦-١ الترسية والتعاقد:

- ١/١-٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- ١/٢-٦ يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة 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 بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في الاستثمار ويحق للأمانة مصادرة الضمان.
- ١/٣-٦ يحق للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٦-٢ تسليم الموقع:

- ٢/١-٦ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة 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 تسلم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



٧- الاشتراطات العامة

٧-١ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء . مياه . صرف صحي . هاتف وغيرها وكافة الخدمات اللازمة للمشروع) على مسئوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات العلاقة.

٧-٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل، على أن يكون البرنامج الزمني لكامل مدة المشروع ومتوافق مع مدة العقد المحددة بكراسة الشروط والمواصفات.

٧-٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

٣/١-٧ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٣/٢-٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية ، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

٧-٤ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة المشروع إلى مقاول لديه أعمال مشابهة إنشائياً.

كما يجب على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل قد قام بالإشراف على تنفيذ مثل هذه الأنشطة وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه، ويحق له في حالة التعديل أن يتقدم بطلب موافقة خطية من الأمانة.

إعداد التصميمات المعمارية والإنشائية والصحية الخاصة بالمشروع وتقديم تصور وتقرير كامل وشامل عن المشروع من حيث العناصر والمواصفات والرسومات وكافة الأعمال المتعلقة بالمشروع.



٧-٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد مسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:

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

٧-٦ حق الأمانة أو البلدية في الإشراف:

- ٦/١-٧ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٦/٢-٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٦/٣-٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم البلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

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 البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات.



- يلتزم المستثمر بالتعاقد مع مكتب هندسي لتقديم تقرير نصف سنوي طوال مدة المشروع.

٧-٨ استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يحق للمستثمر استخدام العقار لغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر، وفي حال رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة، يتم أخذ موافقة صاحب الصلاحية قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

٧-٩ 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، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

٧-١٠ موعد سداد الأجرة السنوية:

١. 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 إيجاريه، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
٢. في حالة تأخر المستثمر عن سداد الأجرة السنوية أو أي مستحقات مالية خاصة بالمشروع وعدم استجابته للإنذارات المرسلة له حسب الأنظمة والتعليمات، فلأمانة أو البلدية إدراج اسم المستثمر في القوائم الخاصة بالشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (رسمية) ويتحمل المستثمر كافة النتائج والأضرار التي قد تحدث عن هذه الخطوة دون أدنى مسؤولية على الأمانة وذلك لتقصيره في أداء التزاماته التعاقدية.

٧-١١ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:



- ١١/١-٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو البيئة الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ١١/٢-٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ١١/٣-٧ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- ١١/٤-٧ يكون المستثمر مسئولاً مسئولية 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 أدنى مسئولية عن ذلك.
- ١١/٥-٧ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠ هـ وتعليماته.

٧-١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة أو البلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع بحسب الأنظمة المالية المتبعة إن استحق تعويض، وإعادة القيمة الإيجابية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

٧-١٣ تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم الأمانة أو البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، ويتم استلام الموقع منه بموجب محضر استلام للموقع

تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

كما يحق للأمانة أو البلدية إلزام المستثمر بتقديم الخدمة محل العقد لحين الطرح وإنهاء إجراءات الترسية بذات القيمة الإيجابية المتفق عليها.

وفي حال تأخر المستثمر عن تسليم العقار للأمانة يحق للأمانة المطالبة بسداد قيمة الإيجار بعد انتهاء مدة العقد ويتم تقدير قيمة الإيجار المستحقة من قبل الأمانة وفقاً للأسعار السائدة بالسوق وإلزامه بها.

٧ أحكام عامة:

جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.

التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.



- ١٤/٣-٧ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة او البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- ١٤/٤-٧ تخضع هذه المنافسة لللائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩ هـ.
- ١٤/٥-٧ الالتزام بتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ٥٨١٢٨ في ١٤٣٢/١٢/٤ هـ المشار فيه إلى الأمر السامي الكريم رقم ١٦٧٢ م ب وتاريخ ١٤٣٠/٢/٢٦ هـ والقاضي في الفقرة (ثانياً) على وزارة النقل والإدارة العامة للدفاع المدني /وجميع الجهات الاخرى تزويد الامانات والبلديات والمكاتب الاستشارية والهندسية بمعايير البناء التي تتطلبها وذلك لضمان سرعة اعتماد سرعة تلك المخططات واصدار الرخص كما اشير الى خطاب معالي مدير عام الدفاع المدني رقم ٦٥٥٨ وتاريخ ١٤٣٢/٧/٢ هـ ومشفوعة ببيان بالأنظمة واللوائح المعتمدة التي تتطلبها الادارة العامة للدفاع المدني على قرص مدمج (cd) لاعتماد المخططات السكنية والتجارية .
- ١٤/٦-٧ الالتزام بتعميم وزير المالية رقم ١٤١٢١٩ بتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٦ هـ المشار فيه الى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم ١٤٣/٢٤٧/١٤٣ بتاريخ ١٤٣٥/٧/٣٠ هـ بشأن اعتماد مجلس ادارة الهيئة عددا من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم ٢٠١٢/٢٦٦٣ الخاصة بمتطلبات بطاقة الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم ٢٠١/٢٨٥٦ الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني السكنية) (المواصفة رقم ٢٠١٤/١٤٧٣ الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية – المراحيض الغربية).
- ١٤/٧-٧ الالتزام بالتعميم رقم ١/٧٥٦ ع بتاريخ ١٤٠٤/٥/٤ هـ القاضي بتامين عقود اشراف على المباني من قبل مكاتب هندسية على المشاريع الكبيرة التي تتطلب اشرافا مباشرا ودقيقا من قبل مهندس مختص لضمان سلامة بناءها.
- ١٤/٨-٧ الالتزام بتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم ٢٨٦٥١ بتاريخ ١٤٣٣/٦/١ هـ بخصوص المواقع الاستثمارية والذي ينص على " في حال طرأ - بعد الترسية - أي عوائق تحول دون التنفيذ فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد ."
- ١٤/٩-٧ الاشتراطات البلدية للمباني والمجمعات الترفيهية الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
- ١٤/١٠-٧ لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن الملاهي وألعاب الأطفال الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم ١٠/ب/و/٢/د في ١٤١٠/٤/٢٤ هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
- ١٤/١١-٧ اللوائح والضوابط والمعايير والمتطلبات الفنية الصادرة عن الهيئة العامة للترفيه واشتراطات وزارة الثقافة



الالتزام بجميع ما ورد بالترتيبات الخاصة بتأجير أراضي الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٤٣٣ وتاريخ ١٨/١٠/١٤٣٦هـ والتعديلات الصادرة عليه بقرار مجلس الوزراء رقم ٢٦٢ وتاريخ ١٦/٥/١٤٤٠هـ.

٨- الاشتراطات الخاصة

٨-١ مدة العقد:

مدة العقد (٢٥ سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة.

٨-٢ فترة التجهيز والإنشاء:

مدة التجهيز: يمنح المستثمر فترة (١٠ ٪) كحد أقصى 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 النشاط الاستثماري المسموح به :

النشاط الاستثماري المسموح به هو (إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة شاطئ حصيص المعيارى لإقامة نشاط ترفيهي - سياحي - تجاري - استثماري - رياضي - بحري - وأنشطة متنوعة وخدمات مساندة على مساحة (٦١٣٧٠) بمحافظة جزر فرسان) ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير هذا النشاط.

٨-٤ الفكرة التصميمية وعناصر المشروع :

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:

٨/٤/١ 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
 - تحديد العناصر البينية المميزة للموقع سواء من الناحية الطبوغرافية، أو البصرية، أو مزايا طبيعية
- خطة الاستغلال الأمثل لإمكانيات الموقع:

٨/٤/٢



- يجب على المستثمر أن يوضح كيفية الاستفادة من كل عنصر من العناصر البيئية المميزة للموقع، وانعكاس ذلك على التصميم.
- تصور للخدمات الممكن تقديمها للمشروع: ٨/٤/٣
- 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 إذا لزم الأمر.
- الطاقة الاستيعابية للمشروع: ٨/٤/٤
- على المستثمر في ضوء دراسته للأسواق السياحية، وللفرص والعوائق الخاصة بالموقع أن يقدر الطاقة الاستيعابية للمشروع. المخططات والتصاميم العمرانية: ٨/٤/٥
- 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.
- يجب على المستثمر أن يقدم في عطائه الفني خطة للتشغيل والصيانة وإجراءات الحفاظ على البيئة والأمن والسلامة، على أن توضح هذه الخطة الإجراءات التي سيتبعها المستثمر فيما يلي:
- منع التخلص غير المناسب لمياه الصرف الصحي في العراء، أو أية مناطق حساسة أخرى.
 - عدم التخلص من النفايات بالقرب من الحدائق، أو المنافع الأخرى.
 - التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للمشروع، والأجهزة، والمعدات والمكينات، والحدائق.
- يجب على المستثمر الذي ترسو عليه المنافسة 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. ٨/٤/٧

٨-٥ التزامات المستثمر:

يلتزم المستثمر بالآتي:

١. توفير مبنى إداري لإدارة المشروع واستقبال استفسارات الزوار ويجب أن يحتوي على مركز أو غرفة الإسعافات الأولية. (يمكن توفير مبنين مستقلين للإدارة والإسعافات).
٢. توفير مركز الإسعافات بمخزون إسعافات أولية كافي، وإمدادات الإسعافات الأولية الأساسية مثل الضمادات والقفازات والمطهرات وما إلى ذلك، ماء بارد وماء ساخن، سرير الإسعافات الأولية، وأسطوانة الأكسجين، نقالة المجلس (Immobilization Trauma Board)، وغيرها من أدوات الإسعاف. وتمييز المركز بعلامات واضحة حتى يتمكن للزوار من تحديد الموقع بسهولة.
٣. توفير ممشى يعتبر محور المشاة الرئيسي، محاذي للموقع مع توفير فرص وافرة للجلوس مظلة عليه.
٤. تخصيص مواقف سيارات ملائمة لحجم المشروع وعلى حسب اشتراطات وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان ويجب مراعاة الوصول الشامل في تصميم المواقف.
٥. توفير لوحات ارشادية للموقع.



٦. توفير دورات مياه للرجال وللنساء مع تطبيق اشتراطات الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
٧. توفير دورات مياه للنساء والرجال تتضمن أماكن تغيير الأطفال ويجب مراعاة احتياجات الوصول الشامل.
٨. توفير مسجد أو مصليات للنساء والرجال تتناسب مع الطاقة الاستيعابية للمشروع وعلى مسافة مشي لا تتعدى ٥ دقائق من أنحاء المشروع.
٩. الصيانة الدورية لكافة عناصر المشروع.
١٠. أن يكون فريق الصيانة متوفر على مدار ساعات العمل لصيانة المرافق.
١١. توفير أكشاك بتصاميم عصرية لبيع الطعام والمشروبات أو لبيع احتياجات الزوار.
١٢. تركيب كشافات وإضاءة مناسبة للمشروع.
١٣. تطوير مساحات خضراء والحفاظ والتطوير على المساحات الخضراء المتوفرة.
١٤. وضع خطة للاستجابة لأي حالة طوارئ.
١٥. عرض لوحة معلومات تتضمن ما يلي:

- تحديد مواقع عرض لوح المعلومات في المداخل الرئيسية ومكاتب المعلومات للزوار والسياح والمرافق الأخرى ومواقف السيارات.
- يمنع رمي القمامة. (ضمن مدونة السلوك)
- وممرات المشاة فقط ويجب أن ترتدي الحيوانات الأليفة الزمام للسيطرة. (ضمن مدونة السلوك)
- توفير لوحة إرشادات ومعلومات واحدة على
- يجب وضع أرقام هواتف للشرطة والإسعافات الأولية وأرقام الطوارئ الأخرى ذات الصلة، وتفصيل الاتصال بخدمات الطوارئ في حالة حدوث تسرب نفطي أو مواد كيميائية سامة
- يجب أن تكون المعلومات باللغة العربية والإنجليزية.
- عرض خريطة توضح طول وحدود للمنطقة ومواقع المرافق والخدمات الرئيسية على لوحة المعلومات.
- أن تكون الخريطة عالية الجودة وسهلة القراءة وموجهة بشكل صحيح.
- أن تحتوي الخارطة على رموز توضيحية.
- أن تتضمن الخريطة على أيقونة "أنت هنا"، وتعرض موقع جميع المرافق كل ٥٠٠ متر.

٨-٦ حق الأمانة بتغيير البرنامج المقترح:

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



٨-٧ نظام السعودية :

يلتزم المستثمر الذي ترسو عليه المنافسة بتطبيق القرار الوزاري رقم ٦٤٩١٤/م/س في ١٥/٤/١٤٢٦ هـ الخاص بنظام تعيين السعوديين بالمؤسسات الخاصة.

٨-٩ دراسة تقييم الأثر السليبي :

- يجب على المستثمر أن يعد دراسة تقييم بيئي شامل عن طريق أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة والمؤهلة من المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي، أو أحد مراكز البحوث المعتمدة، ويجب أن تشمل هذه الدراسة:
- 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.
 - مراعاة الطاقة الاستيعابية للمشروع لتلافي الآثار الناجمة عن الازدحام.
 - يجب مراعاة التالي في المشروع:
 - عدم تغيير طبيعة الأرض وتضاريسها واندماجها مع التصميم مع المحافظة على ما بها من معالم طبيعية كالأشجار والصخور.
 - ضرورة إنشاء محطة لمعالجة مياه الصرف الصحي بالمشروع أو توصيل المشروع بشبكة الصرف الصحي الحكومية.

٨-١٠ العاملون بالمشروع:

٨/١٠/١ يجب على المستثمر أن يلتزم بما يلي:

١. حصول العاملين على شهادات صحية سارية المفعول تثبت خلوهم من الأمراض المعدية.
 ٢. حصول جميع العاملين على شهادات صحية تثبت تلقيهم للقاح (COVID ١٩)
 ٣. تحصين جميع العاملين ضد التيفوئيد والحمى الشوكية، وأي تحصينات أخرى تراها الجهة المختصة.
 ٤. إبعاد أي عامل تظهر عليه أعراض مرضية، أو تظهر في يديه بثور أو جروح أو تقرحات جلدية، أو يتضح مخالطته لمريض مصاب بمرض معدي.
 ٥. إبلاغ الجهات المختصة في حال ظهور أي من الأمراض المعدية على عامل لديه.
 ٦. أن يكون جميع العاملين حسي المظهر، والتأكد عليهم بنظافة أبدانهم، وغسل أيديهم بالمطهرات والمعقمات.
 ٧. ارتداء العمال زي موحد نظيف وقت العمل.
 ٨. ارتداء قفازات صحية من النوع الذي يستخدم مرة واحدة وكمامة لتغطية الأنف والفم عند العمل في التنظيف.
 ٩. الامتناع نهائياً عن التدخين أثناء العمل.
 ١٠. توفير العدد المناسب من العاملين في المشروع.
- يجب أن يحصل جميع العاملين على شهادة تفيد تدريبهم على قواعد الامن والسلامة بما يخص نشاط المشروع.
- يحق للجهات المختصة إبعاد أي عامل عن العمل إذا رأت في اشتغاله خطراً على الصحة العامة.

٨/١٠/٢

٨/١٠/٣



٨-١١ اشتراطات التشغيل والصيانة:

- يجب على المستثمر التعاقد مع مشغل متخصص ومرخص في هذا المجال.
- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والمكينات ... الخ، الموجودة في المشروع مثل: ماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.
- يجب أن يكون الموقع والمناطق المحيطة، بما في ذلك المسارات ومواقف السيارات ومسارات الوصول إليه دائماً نظيفة ومصانة.
- على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من عاملي النظافة طوال ساعات العمل مع تحديد جدول للنظافة اليومية مع عدد العاملين.
- على المستثمر أن يعمل على تعيين عامل نظافة لكل دورة مياه خلال أوقات العمل للحفاظ على نظافة دورات المياه بسبب الاستخدام العالي للموقع.
- يجب أن تكون حاويات النفايات متوفرة بالموقع بأعداد كافية، ويجب صيانتها بانتظام. ويجب أن تكون حاويات النفايات حاويات مفصولة لإعادة التدوير. ويجب أن تستوعب مرافق إعادة التدوير أكبر عدد ممكن من أنواع المواد المختلفة، ثلاثة منها هي الحد الأدنى (زجاج، ورق، علب... الخ). يتم تحديد العدد في العرض الفني.
- ينبغي مراعاة العوامل التالية عند اختيار الحاويات وتحديد موقعها:
 - سعة الحاويات
 - مواد صديقة للبيئة



- نوع ومصدر المخلفات
- حجم حركة المشاة
- أماكن وأوقات الذروة
- البيئة المحلية
- سهولة الوصولية
- يجب التخلص من النفايات بشكل صحيح في منشآت مرخصة معتمدة من قبل الأمانة او البلدية على أساس المتطلبات البيئية.
- يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من الموقع في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة). يتم تحديد العدد في العرض الفني.
- يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من رجال الأمن مدربين ومؤهلين ومسؤولين عن توفير الأمن الكافي في المشروع. ويجب أن يرتدوا زياً رسمياً سهل التمييز وتوفير الرخص الأمنية عند الطلب). يتم تحديد العدد في العرض الفني.
- يجب على المستثمر والمشغل العمل على تأمين الية للإجراءات الأمنية لحماية للزوار.
- يلتزم المستثمر بالمحافظة المستمرة على نظافة الموقع وتطهيره وتعقيمه باستمرار.
- يلتزم المستثمر بإجراء فحوصات يومية واختبارات شهرية ودورية وصيانة جميع المنشآت والإنشاءات الميكانيكية والكهربائية ووسائل ومعدات السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء، وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً.
- يجب على المستثمر تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة، والمراقبة، والإنذار والإطفاء.
- تنظيف وتعقيم خزان المياه بصورة دورية باستخدام محلول الكلور. يتم تحديد الدورة الزمنية في العرض الفني.
- المحافظة على أعلى درجات السلامة البيئية لكافة عناصر المشروع وفق الأنظمة المعمول.
- يجب العناية بنظافة الموقع بجميع مرافقه ونظافة الأدوات المستخدمة وان يتم استخدام المنظفات المناسبة.
- يجب أن يكون خزان المياه بعيداً عن مصادر التلوث وتؤخذ منه المياه عن طريق شبكة مواسير إلى أماكن استخدامها، ويتم تنظيفه وتعقيمه بصفة دورية. يكون هذا الخزان معزولاً عن الخارج عزلاً تاماً ومعقم من الداخل. من الضروري صيانة هذا الخزان بشكل دائم لضمان جودة الماء الذي بداخله.
- يتم تصريف الصرف الصحي والمياه إلى شبكة الصرف الصحي الحكومية حصراً وتكون شبكة الصرف الصحي بعيدة عن الخزانات الأرضية لمياه الشرب.
- يجب أن تكون جميع فتحات الصرف الصحي ذات أغطية محكمة. ويجب عدم تركها مفتوحة.
- يجب توافر مراوح الشفط في أماكن دورات المياه.

٨-١٢ اللوحات الإعلانية:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلدية والشئون القروية والإسكان فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمشروع والتي تقام أمامه، هذا بالإضافة إلى توفير لوحات إرشادية داخل الموقع، وينطبق عليها ما ورد بالاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.



٨-١٣ الالتزام بالاشتراطات الصحية:

- ١- تطبيق لوائح وزارة الصحة المحدثة وتحديثاتها فيما يتعلق ب (COVID-١٩). وفايروس كورونا المتحور.

٨-١٤ الغرامات والجزاءات:

يلتزم المستثمر بترميم وتشغيل وصيانة المبنى وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر، فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ بتاريخ ١٤٢٣/٨/٦ هـ، أو أي تحديثات وأنظمة ذات صلة.

٨-١٥ القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.



٩- الاشتراطات الفنية

٩-١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي لعام ٢٠١٨ م وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالأمانة، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

٩-٢ الاشتراطات التنظيمية:

- يجب على المستثمر أن يراعي في إعداداته للتصميم المعايير التالية:
- إجراء عملية تقييم وجد مناطق الموارد الطبيعية بالموقع قبل إعداد الدراسات التصميمية والتخطيطية لعملية التنمية السياحية.
- الاستفادة في التصميم من طراز العمارة الساحلي العصري. (Modern)
- أن تكون الطرقات على محور ملائم بحيث تصبح مداخل ومخارج البنايات الرئيسية باتجاه الشمال والجنوب، وتنحرف بزاوية في حدود ٢٠ درجة، وذلك حسب متطلبات المناخ المحلي الذي يقع به المشروع.
- النواحي العمرانية في تصميم الفراغات بحيث يتم تدرج مستوى الخصوصية للفراغات (عامة/ شبه عامة/ شبه خاصة/ خاصة)
- تكون التصاميم على درجة عالية من الجودة والمتانة بحيث تتحمل الظروف المناخية القاسية بالمملكة كالرياح والأمطار ودرجات الحرارة وأشعة الشمس والرطوبة والغبار، وأن يراعي في ذلك ترشيد استهلاك الطاقة.
- يراعى في تصميم ملاعب الأطفال أن تكون آلات اللعب عصرية ومبتكرة وأن تكون أماكن وأرضيات 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.
- تحديد منطقة التشجير والأثاث الحضري للموقع مثل المقاعد وحوايات النفايات والإنارة على منطقة ثابتة بجانب الممشى بحيث لا تعيق حركة المشاة.
- تصميم أو اختيار أثاث للموقع عصري (Modern) يتماشى مع طبيعة الموقع الساحلي.
- انسجام أثاث الموقع مع مكونات المشروع من المباني والساحات وغيرها.
- يجب أن تحتوي المعادن المستخدمة في أثاث الموقع على تشطيبات مقاومة للصدأ والعوامل المناخية.
- توفير مقاعد بتصاميم عصرية ومبتكرة وبأحجام مختلفة تخدم الأفراد والمجموعات وتعزز التفاعل المجتمعي.
- يجب أن تكون المقاعد بالمناطق المخصصة للأثاث حتى لا تعيق حركة المشاة والدراجين.
- يجب أن تصنع المقاعد من مواد لا تمتص الحرارة أو البرودة.
- توفير عناصر تنسيق الموقع والتشجير للممشى بما يتناسب مع طبيعة الموقع ويفضل استخدام النباتات المحلية.
- توفير إضاءة مخصصة للمشاة بتصاميم عصرية وبسيطة تتناسب مع طبيعة الموقع.
- تصميم إنارة عالية الجودة تتماشى مع السياق المعماري والمجال العام تساهم في توحيد وإثراء الموقع.
- استخدام الإنارة بمختلف أنواعها لإبراز مزايا التصميم (Design Features) وتكوين لمسات جمالية في وقت الليل.
- توفير إضاءة كافية للمشاريع المطورة على الواجهة وتوزيعها بناءً على نوع الأنشطة في المشروع بهدف تقليل التلوث الضوئي واستبعاد التعديلات والجرائم.



٩-٣ الاشتراطات المعمارية

- يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:
- أن يكون التصميم المعماري للمركز أو المركز التجاري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
- أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.

- أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.
- أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكل من السلع المعروضة وللمترددين على المركز التجاري.
- أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
- تخصيص أماكن للصلاة في المراكز التجارية تناسب مع حجمها يخصص قسم منفصل منها للنساء مع توفير أماكن وضوء مناسبة ومنفصلة للرجال والنساء.
- مداخل ومخارج المراكز التجارية على الشوارع الرئيسية فقط عدا (مخارج الطوارئ).
- مصاعد تحميل البضائع تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها المتسوقين.
- فصل مداخل تزييل وتحميل البضائع عن مداخل المتسوقين.
- الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة...الخ.
- توفير عدد مناسب ومنفصل من دورات المياه داخل المركز للرجال والنساء بمعدل دورة مياه لكل (٢٥٠٠م^٢) وبحد أدنى (٢) دورة للرجال، وعدد (٢) دورة للنساء.
- توفير عدد مناسب من مخارج الطوارئ يحد أدنى مخرجين في كل دور بحيث لا يزيد البعد بينهما عن ٣٠ متراً.
- اختيار مواد بناء مناسبة وملامنة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
- أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات بالمحلات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
- 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 الإنشائية:

- يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
- أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- يمنع استخدام مادة الاسيستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
- تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة...الخ.
- تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
- 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 الحريق.
- عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.
- لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندى عادى مع إضافات.
- في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة/ البلدية.



- يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع مثل صالات لعب الأطفال، فيجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المبنى.

٩-٥ الاشتراطات الكهربائية:

- 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 ذبذبة/ثانية.
- جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبنى من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والمواقف عن الإنارة الداخلية.
- فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحات التكيف.
- تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
- جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
- وحدات إنارة طوارئ.
- علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
- شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
- غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن ٤٠٠ أمبير ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
- تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:
- مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
- بطاريات مع جهاز شاحن أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
- تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.. على أن يشمل نظام التأريض ما يلي:
- تأريض حديد تسليح أساسات المباني.
- تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...إلخ.
- تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.
- تزويد المشروع بممانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
- يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
- إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).



٩-٦ الاشتراطات الميكانيكية:

- يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
- يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان لمرتادي المركز.
- تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي وبشروط فيه ما يلي :
- أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحريق...إلخ.
- أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

٩-٧ اشتراطات الأعمال الصحية:

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

٩-٨ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

- استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
- يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
- تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
- يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
- وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم اتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة الحريق.
- أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات. ملحق رقم (٣).



١٠-١ نموذج عطاء يقدم في منافسة بالظرف المختوم (نموذج ٦/٧)

حفظه الله.

معالي / رئيس بلدية محافظة فرسان

إشارة إلي إعلانكم بمنصة فرص بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة (جزر فرسان) (إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة شاطئ حصيص المعيارى لإقامة نشاط ترفيهي - سياحي - تجاري - استثماري - رياضي - بحري - وأنشطة متنوعة وخدمات مساندة على مساحة (٦١٣٧٠) . وحيث تم شراؤنا لكراصة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه

الايجار السنوي رقماً	
الايجار السنوي كتابة	
الايجار السنوي شامل الضريبة ١٥٪	

وتجدون برفقه كراصة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي يعادل (٢٥٪) من قيمة إيجار سنة واحدة، وكافة المستندات المطلوبة في كراصة الشروط والمواصفات.

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

العنوان:

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ



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

محضر تسليم عقار	
الرقم: التاريخ: ١٤ / / هـ العقار رقم: بلدية	
رقم عقد التأجير: اسم المستثمر:	تاريخه:
إقرار	
أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته أعلاه في يوم بتاريخ ١٤ / / هـ لاستخدامه في (إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة شاطئ حصيص المعباري لإقامة نشاط ترفيهي - سياحي - تجاري - استثماري - رياضي - بحري - وأنشطة متنوعة وخدمات مساندة على مساحة (٦١٣٧٠) بمدينة جزر فرسان بموجب عقد الإيجار المبرم مع البلدية وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته 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 ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
■ لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩هـ.
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع



١٠-٢ كروكي الموقع



[illegible]