

كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتطوير وتشغيل وصيانة

مرسى ونادي بحري في شاطئ نصف القمر

على القطعة رقم (١) مخطط (ش د ١٢٢٠) بمدينة الظهران

المساحة: ١٨.٠٠٠ م^٢

رقم الفرصة (.....) لعام: ١٤٤٦هـ

يقدم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة بأحدى 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 .

فهرس المحتويات:

الصفحة	المحتويات	م
5	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	أ
7	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	ب
10	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	ج
11	مقدمة	1
12	وصف الموقع	2
14	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	3
14	1 / 3 من يحق له دخول المنافسة	
14	2 / 3 لغة العطاء	
14	3 / 3 مكان تقديم العروض الفنية	
14	4 / 3 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف	
14	5 / 3 تقديم العطاء	
15	6 / 3 كتابة الأسعار	
15	7 / 3 مدة سريان العطاء	
15	8 / 3 الضمان	
16	9 / 3 موعد الإفراج عن الضمان	
16	10 / 3 مستندات العطاء	
17	11 / 3 سرية المعلومات	
18	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	4
18	1 / 4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة	
18	2 / 4 الاستفسار حول بيانات المنافسة	
18	3 / 4 معاينة الموقع	
19	ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	5
19	1 / 5 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	
19	2 / 5 تأجيل موعد فتح المظاريف	
19	3 / 5 سحب العطاء	
19	4 / 5 تعديل العطاء	
19	5 / 5 حضور جلسة فتح المظاريف	
20	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	6
20	1 / 6 الترسية والتعاقد	
22	2 / 6 تسليم الموقع	
23	الاشتراطات العامة	7

23	1 / 7 توصيل الخدمات للموقع	
23	2 / 7 البرنامج الزمني للتنفيذ	
23	3 / 7 الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة	
23	4 / 7 تنفيذ الاعمال	
23	5 / 7 مسؤولية الاشراف على التنفيذ لدى المستثمر	
24	6 / 7 حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	
24	7 / 7 تقرير المقاول والمكتب الهندسي	
24	8 / 7 استخدام الموقع للغرض المخصص له	
25	9 / 7 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	
25	10 / 7 موعد سداد الأجرة السنوية	
25	11 / 7 ضريبة القيمة المضافة	
25	12 / 7 إلغاء العقد للمصلحة العامة	
26	13 / 7 متطلبات الأمن والسلامة	
26	14 / 7 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد	
27	15 / 7 أحكام عامة	
28	الاشتراطات الخاصة	8
28	1 / 8 مدة العقد	
28	2 / 8 فترة التجهيز والإنشاء	
28	3 / 8 النشاط الاستثماري المسموح به	
28	4 / 8 عناصر المشروع والاشتراطات الخاصة بالأنشطة المقترحة	
32	5 / 8 مواعيد العمل	
32	6 / 8 قيمة استهلاك الكهرباء	
32	7 / 8 مواقف السيارات	
33	8 / 8 اشتراطات التشغيل والصيانة	
34	9 / 8 الاشتراطات الأمنية	
34	10 / 8 متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة	
35	11 / 8 متطلبات الاستدامة وكفاءة الإعاقة	
35	12 / 8 اللوحات الاعلانية	
35	13 / 8 اللوحات الإرشادية	
35	14 / 8 نظام السعودة	
35	15 / 8 الجهاز الفني والإداري	
35	16 / 8 الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	
36	17 / 8 تأمين الإسعافات الأولية	

36	18 / 8 الاشتراطات الصحية	
36	19 / 8 حدود مزاولة النشاط	
36	20 / 8 اشتراطات اللوائح البلدية	
37	21 / 8 أعمال التجديد للمشروع	
37	22 / 8 التزامات أخرى على المستثمر	
37	23 / 8 الغرامات والجزاءات البلدية	
38	الاشتراطات الفنية	9
38	1 / 9 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	
38	2 / 9 الاشتراطات التنظيمية	
39	3 / 9 اعتماد التصميم الابتدائي	
40	4 / 9 اشتراطات المواد المستخدمة في إنشاء عناصر المشروع	
41	5 / 9 الاشتراطات المعمارية	
41	6 / 9 الاشتراطات الإنشائية	
43	7 / 9 الاشتراطات الكهربائية	
44	8 / 9 الاشتراطات الميكانيكية	
45	9 / 9 اشتراطات الأعمال الصحية	
47	10 / 9 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	
48	11 / 9 مواصفات المواد وجودة التنفيذ	
49	المرفقات	10
49	1 / 10 نموذج العطاء	
50	2 / 10 المخطط العام للموقع	
51	3 / 10 كروكي الموقع	
52	4 / 10 محضر تسليم الموقع	
53	5 / 10 إقرار من المستثمر	
54	6 / 10 نموذج تفويض الاستعلام البنكي	
55	7 / 10 بيان بالمشاريع المنفذة خلال الخمس سنوات السابقة	
56	8 / 10 الهيكل التنظيمي للشركة	
57	9 / 10 قائمة بأعضاء الإدارة التنفيذية للشركة	

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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

م	المستند	مرفق؟	موقع؟
مظروف العرض المالي ويحتوي على			
١	١-١ نموذج العطاء موقع من مقدم العطاء موضح به السعر.		
	٢-١ أصل خطاب الضمان البنكي من أحد البنوك المعتمدة لدى البنك المركزي السعودي وأن يكون بقيمة لا تقل عن ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي وساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف.		
مظروف العرض الفني ويحتوي على			
٢	١-٢ عقد الشركة أو اتفاقية التضامن وجميع قرارات الشركاء بالتعديل عليه.		
	٢-٢ تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).		
	٣-٢ تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص (إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع).		
	٤-٢ صورة سارية المفعول من السجل التجاري للشركة/ المؤسسة.		
	٥-٢ صورة شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.		
	٦-٢ صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.		
	٧-٢ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان مقدم العطاء غير سعودي.		

٨-٢	صورة إثبات العنوان الوطني.	
٩-٢	نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة (التوطين).	
١٠-٢	آخر ميزانيتين معتمدتين للشركة/للمؤسسة.	
١١-٢	بيان بالمشاريع المنفذة في أنشطة مماثلة خلال السنوات السابقة (مشروعان على الأقل).	
١٢-٢	سجل تجاري مع إرفاق الأنشطة التجارية المسموح بها في السجل، وصورة من شهادات التراخيص اللازمة لمزاولة نشاط إدارة وتشغيل المراسي والأندية البحرية والأنشطة الترفيهية.	
١٣-٢	الهيكل الإداري والتنظيمي للشركة.	
١٤-٢	التقرير الفني والبرنامج الزمني المقترح لإدارة وتشغيل وصيانة المشروع.	
١٥-٢	صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول	
١٦-٢	أصل كراسة الشروط والمواصفات للمنافسة وملحقاتها موقعة من المستثمر، وإرفاق صورة من إيصال سداد شراء كراسة الشروط والمواصفات.	
١٧-٢	نسخة من إعلان المنافسة.	
١٨-٢	الرقم الضريبي للمنشأة.	

ملحوظة: يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان البنكي أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان البنكي مقدماً بغير اسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف المالية وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته من قبل المستثمر (إنشاء وتطوير وتشغيل وصيانة مرسى ونادي بحري في شاطئ نصف القمر على القطعة رقم (١) بالمخطط رقم (ش د ١٢٢٠) بمدينة الظهران.
الموقع	هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد له.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
الأمانة	أمانة المنطقة الشرقية (مالك الموقع)
الوكالة	وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات.
الهيئة	هيئة تطوير المنطقة الشرقية.
الجهات ذات العلاقة	جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها.
المستثمر	الشخص ذو الصلة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.
كود البناء السعودي	مجموعة الاشتراطات والمتطلبات وما يتبعها من أنظمة ولوائح تنفيذية وملاحق متعلقة بالبناء والتشييد لضمان السلامة العامة.
الارتدادات	المسافة الفاصلة بين حدود المبنى وحدود ملكية الموقع.
دور القبو	دور أو أكثر يكون أسفل حدود الدور الأرضي فقط ولا يزيد منسوب أعلى سقفه عن (1.20م) من منسوب منتصف رصيف الواجهة التي فيها المدخل الرئيسي، ويسمح بعمل مدخل / مخرج دور القبو للأراضي الواقعة على أكثر من شارع من جميع تلك الشوارع.
الدور الأرضي	هو الدور الذي لا يزيد ارتفاع منسوب أرضيته (وجه بلاط الأرضية) عن (1.20م) من منسوب منتصف رصيف الواجهة التي فيها المدخل الرئيسي.

دور الميزانين	هو دور متوسط بين أرضية وسقف أي فراغ، ولا تتجاوز مساحته ثلث مساحة الطابق الموجود به، ويسمح بزيادة هذه المساحة إلى نصف مساحة الطابق الذي يتوفر به نظام إطفاء آلي وإنذار صوتي معتمد.
الترخيص البلدي	موافقة مكتوبة من الجهة المختصة في الوزارة متضمنة الموافقة على ممارسة النشاط وفق الاشتراطات والمتطلبات المنظمة له.
الأنشطة البحرية	أنشطة الصيد والنزهة والغوص والرياضة والسياحة والنقل التي يتم مزاولتها على الشواطئ أو الجزر أو في المناطق البحرية للملكة العربية السعودية.
النادي البحري	مكان يُجمع فيه المهتمون بأنشطة البحر مثل (الإبحار، الغوص، صيد الأسماك، ويهدف إلى توفير بيئة اجتماعية ومرافق لتسهيل هذه الأنشطة، ويمكن أن يشمل تنظيم الفعاليات والمنافسات.
رياضة الجت سكي	نوع من أنواع القوارب التي تعمل بمحرك، وتستخدم للتنقل على سطح الماء بسرعات عالية، ويتميز بتصميمه الصغير والخفيف، مما يجعله سهل الاستخدام والتوجيه، ويُعتبر الجت سكي من الرياضات المائية الممتعة التي يمارسها الأفراد أو المجموعات.
رياضة الموتوسيرف	هي رياضة مائية تجمع بين ركوب الأمواج وركوب الدراجات، تتيح للمتسابقين الانزلاق فوق المياه باستخدام لوح خاص مزود بمحرك، مما يمنحهم الحرية في التحكم بالسرعة والاتجاه.
رياضات الفلاي بورد	رياضة تتعلق باستخدام لوح يتصل بجهاز نفثا يتيح للراكب الطيران فوق الماء، وتشمل الأنشطة الأساسية: - التحليق: وهو استخدام قوة الماء للارتفاع في الهواء. - القفز: وهو تنفيذ قفزات وحركات استعراضية. - التوازن: التلاعب بالتوازن لتحقيق توازن مثالي.
الغوص	نشاط يستكشف العالم تحت الماء، ويعتمد على استخدام معدات خاصة مثل الأكسجين والاسطوانات، ويمكن أن يكون ترفيهياً أو احترافياً، مع التركيز على رؤية الحياة البحرية والشعاب المرجانية.
الوسائط البحرية	جميع وسائط ووسائل النقل والوحدات العائمة التي تُستخدم لمزاولة الأنشطة البحرية، (واسطة النزهة البحرية): تُستخدم لغرض النزهة الخاصة أو الترفيه.

المطاعم	أماكن تقوم بإعداد الوجبات الغذائية لروادها ويمكن تناول تلك الوجبات داخل صالة الطعام الملحقة بالمطاعم والمعدة لهذا الغرض، ويمكن تناولها خارجها.
الكافتيريا	مكان مجهز يُعد فيه الشطائر والوجبات الخفيفة بما فيها السندويشات ويقدم المشروبات الساخنة والباردة.
المقهى	مكان مُجهز يُقدم فيه المأكولات الخفيفة (كيك - بسكويت - شokolates، ...) المشروبات الساخنة والعصائر والمشروبات الغازية بأنواعها المختلفة للمرتادين.
محلات الوجبات السريعة	مكان يقوم بتقديم المواد الغذائية التي يمكن إعدادها بسرعة وسهولة كوجبة سريعة، وتستهلك معظمها طازجة داخلها أو خارجها.
المواصفات القياسية السعودية	هي المواصفات المعتمدة في المملكة العربية السعودية من جهات الاختصاص كالهيئة العامة للغذاء والدواء وغيرهما كل فيما يخصه.
المنافسة العامة	فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ، والتعليمات التنفيذية لها وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة.
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني (Furas.monra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها موقعة من المستثمر.

ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

التاريخ	التاريخ المحدد	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص (مراعاة التمديد)	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص (مراعاة التمديد)	موعد فتح المظاريف
	تحدده الأمانة	إعلان نتيجة المنافسة
	تحدده الأمانة	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 الموقع
	من تاريخ تسليم الموقع بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم الموقع 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 أمانة المنطقة الشرقية في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية وذلك لإنشاء وتطوير وتشغيل وصيانة مرسى ونادي بحري على القطعة رقم (١) بالمخطط رقم (ش د ١٢٢٠) بشاطئ نصف القمر بالظهران، وذلك وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات هذه، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة. وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها.

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

- التوجه إلى الوكالة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:
- وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات - الدمام - شارع الملك عبد العزيز.
- ص.ب: (٢٨٧٠) الرمز البريدي: (٣١١٤٦) تليفون: (٠١٣٨٣٤١٠٠٠) فاكس: (٠١٣٨٣٣٩٩٧٧).
- مركز التميز الاستثماري: واتس (+٩٦٦ ٥٠٠٣٩٨٥٥٢) - ايميل (Inv@momra.gov.sa)
- أو من خلال الموقع الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa).
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".
- أو من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).

٢ - وصف الموقع

النشاط				مرسى ونادي بحري
مكونات النشاط	- مطعم ومقهى	- ألعاب مائية - نقطة انطلاق الغوص - رياضات الجت سكي - رياضات الموتوسيرف - رياضات الفلاي بورد		
	- خدمات الارساء			
	- التجهيزات البحرية			
	- مرسى الجت سكي			
	- مرسى الزوارق			
بيانات الموقع:				
رقم القطعة	(١)	رقم المخطط	(ش د ١٢٢٠)	
اسم البلدية	الظهران	اسم الحي	شاطئ نصف القمر	
نوع الموقع				أرض فضاء حسب الصور وكروكي الموقع المرفق بالكراسة
مساحة الموقع				(١٨.٠٠٠ م ^٢) (ثمانية عشر ألف متر مربع)
نسبة البناء				لا يُسمح أن تغطي المباني أكثر من (٢٠ %) من مساحة الموقع
ارتفاع البناء				لا يُسمح أن يزيد ارتفاع البناء عن طابقين بما في ذلك الطابق الأرضي أو عشرة أمتار (١٠ م) أخذاً بأقل الارتفاعين - أما المحلات التجارية فيُسمح لها بالارتفاع (٦ م) فقط.
مواد البناء				أي مواد توافق عليها الأمانة
إحداثيات الموقع				٢٦.٢٠٢٠٥١ ٥٠.٠٢٤١٢٥
المخطط العام للموقع (كروكي الموقع) مرفق بالبند رقم (٢/١٠) https://maps.app.google.com/?q=7MsplfcAtAD9 				
• على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معaine تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي وأن يقدم دراسة وافية وشاملة في عرضه الفني وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية، والاشتراطات الخاصة بإقامة مركز رياضي ترفيهي (نادي بحري) ويتم التنسيق في ذلك من قبله مع الجهات المختصة بالاستثمارات وتنمية الإيرادات وذات العلاقة.				

- يجب على المستثمر الالتزام بتوزيع الموقع العام والأنشطة، كما يجب عليه التقيد بالحد الأدنى للمساحة الخاصة بكل نشاط حسب الأنظمة واللوائح الخاصة بذلك مع مراعاة نسبة البناء المسموح بها داخل الموقع، ويجب توزيع الأنشطة وفق أعلى المعايير التخطيطية ومناسبة لجميع الأنشطة وملائمتها مع بعضها البعض.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانية توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة.
- المساحة المذكورة أعلاه تقريبية تخضع للعجز أو الزيادة وفقاً لاستلام الموقع على الطبيعة.
- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال بل يجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك، ويجب عليه إيصال جميع الخدمات والمواد للموقع.
- استخراج كافة التراخيص والموافقات اللازمة من كافة الجهات المختصة وذات العلاقة بمثل هذا النشاط.
- يلتزم المستثمر بالمعالجة الفورية لكافة الملاحظات وتطبيق مفاهيم أنسنة المدن ومعالجة التشوه البصري وتحسين المشهد الحضري والوصول الشامل والحرص على التشجير ونظافة الموقع وسلامة البيئة وتطوير كافة الخدمات المرتبطة بالمشروع.
- يجب على المستثمر أن يدرس الاشتراطات الخاصة بالمشروع والقرارات ومن أهمها قرار مجلس الوزراء رقم (٤٣٢) وتاريخ ١٤٣٦/١٠/١٨هـ، والتعديلات الصادرة عليه بقرار مجلس الوزراء رقم (٢٦٢) وتاريخ ١٤٤٠/٠٥/١٦هـ وقرار مجلس الوزراء رقم (٢٠٩) وتاريخ ١٤٤١/٠٣/١٥هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٢٠٠٥٤٦٣٠٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٧/٢٠هـ.

٣ - اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

١ / ٣ من يحق له دخول المنافسة:

١ / ١ / ٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لهم في مجال إدارة وتشغيل الأنشطة السياحية والترفيهية والتجارية والبحرية التقدم في هذه المنافسة، ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.

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

٢ / ٣ لغة العطاء:

١ / ٢ / ٣ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلي مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته، وبياناته ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

٢ / ٢ / ٣ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى غير العربية يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣ / ٣ مكان تقديم العروض الفنية:

- أمانة المنطقة الشرقية - الدمام - ص.ب: (٢٨٧٠) - الرمز البريدي: (٣١١٤٦).
- تليفون: (٨٣٤١٠٠٠) - فاكس: (٨٣٣٩٩٧٧) لجنة العروض الفنية بوكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات.
- ويتم رفع العروض المالية عبر بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).

٤ / ٣ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

الموعد المحدد لتقديم العطاءات وفتح المظاريف حسب الموعد المحدد بالإعلان في الصحف، وبوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).

٥ / ٣ تقديم العطاء:

١ / ٥ / ٣ يُقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، ويتم تقديم العروض الفنية في المكان المحدد أعلاه.

٢ / ٥ / ٣ 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 هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال على الرقم (١٩٩٠٩٩) أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@mmra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٣/٥/٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.

٤/٥/٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٦/٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:

١/٦/٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات ولا يجوز له إجراء أي تعديل أو ابداء تحفظ عليها أو القيام بشطب بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها ويستبعد الظرف المخالف لذلك.

٢/٦/٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

٣/٦/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، أو أي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٧/٣ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوم) تسعون 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.

٨/٣ الضمان:

١/٨/٣ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

٢ / ٨ / ٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر أو أن يكون الضمان ساري لمدة أقل من (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٩ / ٣ موعِد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المناسب، كما يرد لصاحب العطاء المقبول فور تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد.

١٠ / ٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية بالمظروف الفني:

- ١ / ١٠ / ٣ تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر.
- ٢ / ١٠ / ٣ تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص لإثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- ٣ / ١٠ / ٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري للشركة (مع إرفاق الأنشطة المسموح بها في السجل).
- ٤ / ١٠ / ٣ صورة من إثبات العنوان الوطني.
- ٥ / ١٠ / ٣ صور رخصة مزاولة الأنشطة الرياضية والترفيهية والتجارية والخدمات المساندة.
- ٦ / ١٠ / ٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٧ / ١٠ / ٣ صورة شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.
- ٨ / ١٠ / ٣ صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.
- ٩ / ١٠ / ٣ صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.
- ١٠ / ١٠ / ٣ نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة (التوطين).
- ١١ / ١٠ / ٣ كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها موقعة من المستثمر للمنافسة تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، وصورة من إيصال سداد شراء كراسة الشروط والمواصفات.
- ١٢ / ١٠ / ٣ الرقم الضريبي للمنشأة/ الشركة.

يجب أن يحتوي الظرف المالي على المستندات التالية:

١٣ / ١٠ / ٣ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.

١٤ / ١٠ / ٣ أصل خطاب الضمان البنكي على أن يكون من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، غير مشروط وغير قابل للإلغاء ويكون قابل للتمديد بقيمة لا تقل عن (٢٥ %) من قيمة العطاء السنوي، وأن يكون ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لموعد فتح المظاريف، (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه)، ويستبعد العرض المخالف بما ورد أعلاه ولا يحق لمقدم العطاء في تلك الحالة الاعتراض على الاستبعاد.

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 وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى البلدية

٤- واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

١ / ٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على مقدم العطاء دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض المالي وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء المقدم.

٢ / ٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات. وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، كما يمكن للمستثمر تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".

٣ / ٤ معاينة الموقع:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع محل المنافسة معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأي جهالة بخصوص الموقع والأعمال المتعلقة به.

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 لصاحب الصلاحية بما تراه.

م	العناصر الرئيسية	العناصر الفرعية	الدرجات	التقييم
١	خبرة المستثمر وأهليته وقدرته المالية (٥٠ درجة)	• خبرة المستثمر (١٥ درجة)		
		١. عدد المشروعات المماثلة التي نفذها المستثمر.	٨	
		٢. القيمة المالية للمشروعات التي نفذها المستثمر.	٧	
		• القدرة المالية للمستثمر (٢٠ درجة) في الخمس سنوات الأخيرة		
١	خبرة المستثمر وأهليته وقدرته المالية (٥٠ درجة)	١. رأس المال لا يقل عن خمسمائة ألف ريال.	٥	
		٢. نسبة السيولة لا تقل عن خمسة مليون ريال.	٥	
		٣. نسبة الربحية لا تقل عن ١٥٪ حسب القوائم المالية.	٥	
		٤. نسبة المديونية لا تزيد عن ٢٠٥٪ حسب القوائم المالية.	٥	
٢	المعايير الفنية (١٠٠ درجة)	• أهلية المستثمر (١٥ درجات)		
		١. التزام المستثمر بالسداد في الميعاد لأعمال سابقة مع الأمانة.	١٠	
		٢. عدم وجود متأخرات عن أعمال سابقة مع الأمانة.	٥	
		• فهم المستثمر للمشروع ومتطلباته (١٠٠ درجة)		
٢	المعايير الفنية (١٠٠ درجة)	١. تحليل الموقع (عرض).	٢٥	
		٢. مراعاة المتطلبات البيئية (عرض).	٢٥	
		٣. الإبداع والابتكار في التصميم وإيجاد حلول تناسب البيئة	٢٥	
		المناخية للمدينة (تحسين المناخ البيئي للمشروع) (عرض).	٢٥	
٢	المعايير الفنية (١٠٠ درجة)	٤. الخدمات المقدمة بالمشروع (عرض).	٢٥	

٣	خطة المشروع (٢٠ درجة)	١. الجهاز الإداري والفني للمشروع.	٥
		٢. خبرة الشركة المسند إليها إنشاء وتجهيز وتشغيل المشروع.	٥
		٣. مدى تناسب البرنامج الزمني مع فترة الإنشاء والتشغيل.	٥
		٤. المكتب الاستشاري الهندسي المشرف على المشروع.	٥
٤	خطة التشغيل والصيانة (٣٠)	١. الشركة المسند إليها مهام الصيانة والتشغيل والنظافة	١٥
		٢. خطة الاحلال والتجديد	١٥

ملحوظة: يجب أن يتم تقديم العروض الفنية على ملف (بوربوينت) أو بصيغة (PDF) ونسخة ورقية ونسخة على ذاكرة فلاش ميموري للجنة تحليل العروض الفنية قبل خمسة أيام عمل من تاريخ فتح المظاريف المعلن عنه في الصحف وبوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص)، ولا يعفى تزويد اللجنة من رفع جميع الأوراق على بوابة فرص حسب الموضح بالكراسة ويعتبر المستثمر مؤهلاً إذا حصل على (٧٠٪) من الدرجات.

٢ / ١ / 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 التأجير ومصادرة الضمان.

٣ / ١ / ٦ يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة إن لم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٤ / ١ / ٦ يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.

٥ / ١ / ٦ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً لإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

٦/١/٦ كما يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف في العقار.

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

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

٢/٦ تسليم الموقع:

١/٢/٦ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة بشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد، ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك.

٢/٢/٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ما لم توجد عوائق تمنع تسليم الموقع من قبل الأمانة.

٧- الاشتراطات العامة

١ / ٧ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف..... وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة والجهات ذات الصلة.

٢ / ٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتجهيز والتشغيل الخاصة بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من الأمانة.

٣ / ٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة-وزارة الرياضة وكافة الجهات الأخرى ذات العلاقة بمثل تلك الأنشطة، ويلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء والتجهيز للموقع أن يقوم بإشعار الأمانة ليقوم مهندس من قبلها بالمعاينة، وعمل محضر يفيد أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

٤ / ٧ تنفيذ الأعمال: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٤ / ٧ أن يسند مهمة إنشاء وتنفيذ المشروع إلى إحدى شركات أو مؤسسات المقاولات المتخصصة والتي لديها خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه المشروعات وتلك الأنشطة.

٢ / ٤ / ٧ أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها، مع ضرورة إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والإنشاءات بعد استخدامها، سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٢١ هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للأمانة.

٥ / ٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ لكامل الموقع إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل 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 ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الملاحظات.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على 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 الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٦ / ٧ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

- ١ / ٦ / ٧ للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة والتراخيص من الجهات ذات العلاقة.
- ٢ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٣ / ٦ / ٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والتراخيص اللازمة.
- ٤ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء والتجهيز للموقع بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس من قبلها بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧ / ٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

- بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بكتاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقتها للمواصفات.

٨ / ٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له:

- لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض غير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة (مرسى ونادي بحري) وفي حالة 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 الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

٩ / ٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد :

لا يحق للمستثمر تأجير الموقع 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 للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حال رغبة المستثمر بالتأجير على الغير يلزم أن يقوم بإبرام عقد إيجار مع المستأجر من الباطن وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزود الأمانة بنسخة من العقد على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد، وفي جميع الأحوال تنتهي العقود المبرمة بين المستثمر والمستأجرين من الباطن بانتهاء العقد الأصلي بين المستثمر والأمانة.

١٠ / ٧ موعد سداد الأجرة السنوية :

١ / ١٠ / ٧ تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفي حالة عدم السداد يتم اتخاذ الاجراءات النظامية بحق المستثمر وفق ما جاءت به المادة السادسة والاربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٩٠١) وتاريخ ١٤٣٩/٠٢/٢٤هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٨) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨هـ.

٢ / ١٠ / ٧ يلتزم المستثمر بزيادة نسبة العائد السنوي بنسبة (٥%) من الإيجار السنوي كل (٥) خمس سنوات ويحسب على قيمة آخر إيجار.

١١ / ٧ ضريبة القيمة المضافة :

يلتزم المستثمر بسداد قيمة ضريبة القيمة المضافة ويتم تحديد نسبة الضريبة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد علماً بأن الأجرة السنوية المقدمة بعطاء المستثمر لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

١٢ / ٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة :

بطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض وفي حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة وفي هذه الحالة يتم

تعويض المستثمر إذا كان يستحق التعويض بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

١٣ / ٧ متطلبات الأمن والسلامة: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ١٣ / ٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص ، أو الأعمال ، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٢ / ١٣ / ٧ عدم شغل الطرق ، أو إعاقة الحركة المرورية ، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٣ / ١٣ / ٧ يكون المستثمر مسؤولاً ومسئولية 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 باحتياجات السلامة أثناء تأدية العمل ، ويتحمل وحدة كافة التعويضات والمطالبات ، أو أي تكاليف أخرى ، وليس للأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- ٤ / ١٣ / ٧ وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق.
- ٥ / ١٣ / ٧ وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان في حالة الطوارئ.
- ٦ / ١٣ / ٧ توفير طفايات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الإدارة العامة للدفاع المدني ، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد اجراءات الاختبارات الدورية عليها ، وذلك بجميع مرافق المبنى وتجهيزاته.
- ٧ / ١٣ / ٧ توفير صناديق للإسعافات الأولية مزوداً بها المواد الضرورية للإسعاف مثل (القطن-الشاش-الأربطة الطبية-المواد المطهرة-مواد العناية بالجروح).
- ٨ / ١٣ / ٧ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠هـ وتعديلاته.

١٤ / ٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

بعد انتهاء مدة العقد يلتزم المستثمر بتسليم الموقع للبلدية بحالة جيدة ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات الموقع ويوقع من الطرفين وفي حال وجود أي ملاحظات للأمانة حق تكليفه بإجراء الإصلاحات اللازمة وإلا قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستثمر ، كما يحق للأمانة مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة بعد تقدير الأجرة من قبل لجنة الاستثمار ، وتعتبر هذه الفترة مستغلة بقيمة إيجاريه جديدة يتم تقديرها من قبل لجنة الاستثمار.

١٥/٧ أحكام عامة:

- ١/١٥/٧ جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
- ٢/١٥/٧ ليس للمستثمر الحق في الرجوع على الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- ٣/١٥/٧ تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة على وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
 - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٤٤٣/٠٣/١٢هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٩٠٥٨٥٤/١) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦هـ وما يستجد عليه.
 - الاشتراطات الفنية للمباني الرياضية والترفيهية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ، والمبلغه بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ، والمحدثة بالقرار الوزاري رقم (٤٢٠٠٧٨٣١٨٤/١) وتاريخ ١٤٤٢/١١/١٠هـ، والمعدلة بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٥٩٢٩٧/١) وتاريخ ١٤٤٤/٠٩/١٣هـ.
 - الاشتراطات الفنية للمطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ والمبلغه بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ، والمحدثة بالقرار الوزاري رقم (٤٢٠٠٧٨٣١٨٤/١) وتاريخ ١٤٤٢/١١/١٠هـ.
 - لائحة الاشتراطات الصحية للمطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة بقرار معالي وزير الشؤون البلدية والقروية المكلف رقم (٤٩١٣٤) وتاريخ ١٤٤٠/٠٩/٢١هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
 - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٢٠٠٠٤٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- ٤/١٥/٧ يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.

٨ - الاشتراطات الخاصة

١ / ٨ مدة العقد:

مدة العقد (٢٥ سنة) (خمس وعشرون سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم إرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحتسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من العقد ومن ضمن ملاحقه.

٢ / ٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة زمنية تُعادل ما نسبته (١٠٪) (عشرة في المائة) من أصل مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء وتجهيز المشروع فعلياً - في هذه الحالة - سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

٣ / ٨ النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو "مرسى ونادي بحري"، ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير الأنشطة الموضحة في بطاقة الوصف للفرصة الاستثمارية، ويجب أخذ الموافقات والتصاريح اللازمة من الجهات ذات العلاقة.

٤ / ٨ عناصر المشروع والاشتراطات الخاصة بالأنشطة المقترحة:

مطعم ومقهى	- ألعاب مائية
خدمات الارساء	- نقطة انطلاق الغوص
التجهيزات البحرية	- رياضات الجت سكي
مرسى الجت سكي	- رياضات الموتوسيرف
مرسى الزوارق	- رياضات الفلاي بورد

١ / ٤ / ٨ الاشتراطات الخاصة بالمطعم والمقهى: يلتزم المستثمر بما يلي:

١. توفير عدد مناسب من الثلاجات لحفظ المواد الغذائية (الأولية أو المعدة للتقديم) وتخصص ثلاجة للمواد الأولية وأخرى للمواد المعدة للتقديم، ويمنع الخلط بينهما في حيز تخزين واحد.
٢. أن تكون الثلاجات مزودة بجهاز لقياس درجة الحرارة (ترموتر) يكون مثبتاً خارجها.
٣. أن تزود الثلاجات بلمبات للأشعة فوق البنفسجية للتعقيم المستمر، ولمنع تكاثر الميكروبات.
٤. توفير عدد كاف ومناسب من السخانات لا يقل سعة الواحد عن 120 لتراً.

٥. توفير صواعق كهربائية للحشرات بمعدل صاعق 60 سم لكل 50 مترا مربعا من مساحة الأرض، مع مراعاة عدم وضع الصواعق في أماكن التجهيز والتحضير.
٦. تكون جميع الأدوات والأواني المستخدمة في إعداد وتجهيز وطهي وتقديم الطعام صالحة للاستخدام وبحالة جيدة، ومن مواد غير قابلة للصدأ، كما يمنع منعاً باتاً استخدام أي أدوات أو أواني مصنوعة من النحاس الأحمر، أو من أي معدن يدخل في تركيبها أحد المعادن الثقيلة السامة مثل الرصاص والكاديوم والأنثيمون.
٧. في حالة استخدام مواقد الفحم أو الحطب أو الشوايات تقام مدخنة بقطر مناسب لا يقل عن 50 سم، وترتفع عن أسطح المباني المجاورة بمقدار مترين على الأقل، مع تزويدها بمروحة شفط لسحب الدخان.
٨. تُبنى الأفران من الطوب الحراري، ولا تكون ملاصقة لجدران المباني السكنية المجاورة، وفي حالة تعذر ذلك يجب وضع مواد عازلة للحرارة مثل الفلين الطبيعي أو الصوف الزجاجي بين جدران الفرن والحوائط المجاورة.
٩. توفير العدد المناسب من التلاجات لحفظ المواد الغذائية سواء الأولية أو المعدة للتقديم على درجات الحرارة المناسبة بالتبريد أو التجميد.
١٠. توفير مراوح الشفط في أماكن تحضير الطعام بالعدد والحجم المناسبين.
١١. تحفظ الأدوات والإطباق والأواني بعد غسلها وتجفيفها داخل خزائن خاصة محكمة الغلق.
١٢. تستخدم الأكواب (الكاسات) الورقية أو الزجاجية في الشرب.
١٣. تخزين ونقل المواد الغذائية تحت ظروف تمنع تلوثها أو فسادها أو تلف العبوات وان ترص بطريقة منتظمة وغير مكدسة لتسهيل عملية المراقبة.
١٤. مراعاة عدم وجود مصادر للرطوبة داخل المخزن حتى لا تؤثر على صلاحية المواد الغذائية.
١٥. حصول العاملين على شهادات صحية سارية المفعول تثبت خلوهم من الأمراض المعدية، وتحصين العاملين ضد التيفوئيد والحمى الشوكية، وأي تحصينات أخرى تراها الجهة المختصة.
١٦. إبعاد أي عامل تظهر عليه أعراض مرضية، أو تظهر في يديه بثور أو جروح أو تقرحات جلدية، أو يتضح مخالطته لمريض مصاب بمرض معدي.
١٧. إبلاغ الجهات المختصة في حال ظهور أي من الأمراض المعدية على عامل لديه.
١٨. التأكيد على العاملين بغسل اليدين مباشرة بطريقة سليمة عند بداية العمل، وعدم لمس أي جزء من أجزاء الجسم مثل: الشعر، الفم، الأنف، وبعد العطس والتمخط.

١٩. أن يكون جميع العاملين حسني المظهر، والتأكد عليهم بنظافة أبدانهم، وغسل أيديهم بالمطهرات المصروح باستخدامها قبل تحضير المشروبات والأطعمة وخاصة بعد الخروج من دورات المياه، وكذلك العناية بتقليم ونظافة الأظافر.
٢٠. ارتداء العمال زي موحد نظيف وقت العمل مع غطاء للرأس، ويفضل أن يكون الزي من اللون الأبيض، وحفظه في أماكن خاصة.
٢١. ارتداء قفازات صحية من النوع الذي يستخدم مرة واحدة وكمامة لتغطية الأنف والفم عند العمل في تحضير المشروبات أو تجهيز الأطعمة.
٢٢. الامتناع نهائياً عن التدخين أثناء العمل.
٢٣. يجب أن يحصل جميع العاملين على شهادة تُفيد تدريبهم على قواعد الاشتراطات والممارسات الصحية لتداول الأغذية.
٢٤. إبعاد أي عامل عن العمل إذا رأت في اشتغاله خطراً على الصحة العامة.
٢٥. حصول جميع العاملين بالمشروع والنشاطات القائمة بها ولها علاقة بالصحة العامة على الشهادات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة بشأنها القرار الوزاري رقم (٥٤٧١/٥/٥) في ١١/١٠/١٤١٣هـ.
٢٦. التقيد بالاشتراطات الصحية التي تضعها الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان، والمتعلقة بالمواد الأولية المستخدمة، وطريقة تجهيز المواد الغذائية وتقديمها وتداولها وحفظها، وتطبيق لوائح وزارة الصحة المحدثة وتحديثاتها فيما يتعلق ب (COVID-19)، وفيروس كورونا المتحور.

٢ / ٤ / ٨ التجهيزات البحرية: يلتزم المستثمر بما يلي

١. توفير القوارب والمعدات: مثل اليخوت، القوارب الشراعية إلخ.
٢. توفير معدات السلامة: وتشمل سترات النجاة، طفايات الحريق، وأدوات الإسعافات الأولية.
٣. توفير مراسي وأرصفة: وذلك لتسهيل وصول القوارب وتأمينها.
٤. توفير معدات الصيانة: أدوات الصيانة لصيانة القوارب والمحركات.
٥. توفير نظام إنقاذ: مثل زوارق الإنقاذ، ومعدات الطفو.
٦. توفير مرافق استراحة: مثل غرف الانتظار والمطاعم.
٧. توفير مخازن المعدات: لتخزين القوارب والمعدات بشكل آمن.
٨. توفير أنظمة اتصالات: وذلك لتنسيق الأنشطة والحصول على المساعدة عند الحاجة.
٩. معدات الغوص: وذلك مثل بدلات الغوص وأجهزة التنفس الصناعي.

١٠. توفير التجهيزات الرياضية: مثل زوارق التجديف والألواح الشراعية.

٣ / ٤ / ٨ الاشتراطات الخاصة برياضات الجت سكي: يلتزم المستثمر بما يلي:

١. يجب الحصول على التراخيص والتصاريح والشهادات اللازمة من الجهات المعنية والتنسيق مع المديرية العامة وقيادة حرس الحدود بالمنطقة الشرقية.
٢. توفير وسائل السلامة اللازمة للإنقاذ ومكافحة الحريق ومتطلبات الإسعافات الأولية، وأجهزة الاتصال والوسائل الملاحية الضرورية.
٣. وضع إجراءات وتدابير أمنية وسلامة لحماية الركاب والعاملين على متن الجت سكي، بما في ذلك نظام الإنذار وأجهزة السلامة.
٤. يجب أن يكون الجت سكي في حالة فنية جيدة وإجراء فحص دوري للجت سكي، ويُفضل أن يكون هناك تأمين على الجت سكي ضد الحوادث.
٥. يجب وجود نظام للإشراف والتنظيم داخل الموقع لضمان الامتثال للقوانين واللوائح المعمول بها، واتخاذ التدابير اللازمة لحماية البيئة المحيطة بالمرفق من أي تأثيرات سلبية مُحتملة.
٦. يجب وضع إرشادات ولافتات بشكل واضح وملام لتوجيه الزوار والمستخدمين داخل المرفق.
٧. يجب الالتزام بلائحة الأمن والسلامة لمزاولة الأنشطة البحرية في المناطق البحرية للمملكة العربية السعودية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٥٣١٣) وتاريخ ٢٨/٠٢/١٤٤١هـ.
٨. يجب على القائد والركاب أن يكونوا مدربين وملمين بالاستخدام الآمن للجت سكي والإجراءات الطارئة.

٤ / ٤ / ٨ الاشتراطات الخاصة برياضات الموتوسيرف: يلتزم المستثمر بما يلي:

١. يجب توفير سترات نجاة معتمدة، وخوذات مناسبة لحماية الرأس لراكبي الألواح.
٢. يجب الحصول على التراخيص والتصاريح اللازمة من الجهات ذات الاختصاص، والتنسيق في ذلك مع الجهات المعنية لمزاولة النشاط.
٣. يجب فحص حالة الطقس والمياه قبل الانطلاق والتأكد من عدم وجود تيارات قوية أو أمواج عالية.
٤. التأكد من الحالة الصحية واللياقة البدنية للقيام بالنشاط، ويجب الحصول على التدريب المناسب والاطلاع على أسس السلامة البحرية.
٥. يجب أن تكون الدراجة في حالة جيدة، مع إجراء الصيانة الدورية لها، والتأكد من أن جميع الأجزاء مثل (المحرك - الشفرات - أنظمة التحكم) تعمل بشكل سليم.

٥ / ٤ / ٨ الاشتراطات الخاصة برياضات الفلاي بورد: يلتزم المستثمر بما يلي:

١. يجب الحصول التراخيص والتصاريح اللازمة لمزاولة الرياضة من كافة الجهات ذات العلاقة.
٢. يجب على المستخدمين الخضوع لتدريب شامل على استخدام الفلاي بورد، يتضمن ذلك التعرف على المعدات وكيفية التعامل معها.
٣. يجب استخدام معدات عالية الجودة ومطابقة للمعايير العالمية، مثل افلاي بورد (المضخة والخرطوم، وارتداء خوذة وصدرية عائمة لضمان السلامة.
٤. يجب أن يكون موقع ممارسة الرياضة مناسباً، مثل المياه الهادئة بعيداً عن القوارب والسفن.
٥. تحديد مناطق ممنوعة لممارسة الرياضة لتجنب الاصطدامات والحوادث.
٦. يُفضل وجود مدرب معتمد خلال الجلسات الأولى.
٧. يجب توفير مجموعة إسعافات أولية قريبة في حال حدوث أي طارئ.

٥ / ٨ مواعيد العمل:

يجب على المستثمر أن يحدد مواعيد العمل اليومية بالمشروع حسب الأنظمة، ويعلن هذه المواعيد للجمهور ويلتزم بها، وفي حالة الرغبة في تمديد ساعات العمل يجب الحصول على موافقة جهة الاختصاص وكافة الجهات ذات العلاقة.

٦ / ٨ قيمة استهلاك الكهرباء:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة استهلاك التيار الكهربائي في حال كان توصيل التيار الكهربائي من إحدى شبكات الأمانة و/ أي جهة أخرى.

٧ / ٨ مواقف السيارات: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٧ / ٨ توفير مواقف سيارات وفقاً للاشتراطات البلدية ومكونات المشروع والاستعمالات المخصصة، ويجب مراجعة البلدية لمعرفة عدد المواقف المطلوبة للمشروع، على أن تكون متوافقة مع دليل تصميم مواقف السيارات الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٤٢٦٨٤٠/١) وتاريخ ١٤٤٥/٠٢/٠٥ هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.

٢ / ٧ / ٨ تخصيص مواقف لسيارات الأشخاص ذوي الإعاقة بواقع ٥% من المواقف العامة وبحد أدنى موقفين

على أن تكون قريبة من مداخل الموقع مع تمييز مواقف الأشخاص ذوي الإعاقة بالشعار الخاص بهم، وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة الشخص ذوي الإعاقة عن ٢٥ متر مربع طبقاً للأبواب

الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة عن

وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

٣/٧/٨ لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المشروع أو العاملين فيه، ويجب مراعاة الاشتراطات الصادرة أو التي تصدر مستقبلاً فيما يتعلق بمواقف السيارات. سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.

٨ / ٨ اشتراطات التشغيل والصيانة: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٨ / ٨ التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات... الخ، الموجودة في المشروع مثل: ماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.

٢ / ٨ / ٨ أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ستة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والتغييرات التي نفذت.

٣ / ٨ / ٨ تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق والإنقاذ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.

٤ / ٨ / ٨ فحص جميع التوصيلات والألعاب دورياً للتأكد من سلامتها وإصلاح أي خلل، وإذا تعذر ذلك يجب عزل الجهاز ووضع لوحة تشير إلى أنه (تحت الإصلاح) أو (خارج الخدمة).

٥ / ٨ / ٨ إجراء فحوصات دورية وصيانة جميع المنشآت والإنشاءات الميكانيكية والكهربائية ووسائل ومعدات السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء، وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً.

٦ / ٨ / ٨ تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء.

٧ / ٨ / ٨ العناية بنظافة المبنى بجميع مرافقه ونظافة الأدوات والأواني المستخدمة وأن يتم استخدام المنظفات المناسبة، مع مراعاة تجفيف الأواني بعد غسلها.

٨ / ٨ / ٨ العناية بنظافة أماكن إعداد وتجهيز المأكولات والمشروبات، وتجميع النفايات في أكياس بلاستيكية أو حاويات محكمة الإغلاق.

٩ / ٨ / ٨ أن تكون المياه المستخدمة من المورد العمومي للمياه إن وجد أو من مصدر معروف ومأمون صحياً ثبتت صلاحيته للاستهلاك البشري بناءً على تحاليل مخبرية ويتم التأكد من صلاحية المياه بصفة دورية.

١٠ / ٨ / ٨ توفير الصواعق الكهربائية للحشرات وبالعدد والحجم المناسبين.

١١ / ٨ / ٨ تستخدم الأفران التي تعمل بالغاز أو الكهرباء ويمنع استخدام الديزل كوقود.

- ١٢/٨/٨ يجب أن يكون خزان المياه بعيداً عن مصادر التلوث وتؤخذ منه المياه عن طريق شبكة مواسير إلى أماكن استخدامها، ويتم تنظيفه وتعقيمه بصفة دورية، ويكون هذا الخزان معزولاً عن الخارج عزلاً تاماً ومعقم من الداخل، وصيانة هذا الخزان بشكل دائم.
- ١٣/٨/٨ تصريف الصرف الصحي والمياه إلى شبكة الصرف الصحي الخاصة بالأمانة حصراً، وتكون شبكة الصرف الصحي بعيدة عن الخزانات الأرضية لمياه الشرب. لا يحق للمستثمر لأي سبب من الأسباب الصرف للبحر. يحق للأمانة في حال اكتشاف أن الموقع يصرف إلى البحر، إيقاف عمله وتغريم المستثمر بما تراه مناسباً.
- ١٤/٨/٨ أن تكون جميع فتحات الصرف الصحي ذات أغطية محكمة، ويجب عدم تركها مفتوحة.
- ١٥/٨/٨ أن تكون جميع الأدوات والأواني المستخدمة في إعداد وتجهيز الأطعمة والمشروبات وتقديم الطعام صالحة للاستخدام وبحالة جيدة ومن مواد غير قابلة للصدأ.
- ١٦/٨/٨ أن تزود بالعدد الكافي من الأرفف المعدنية (مدهونة بطلاء مناسب لمنع ظهور الصدأ) على أن يكون أخفض رف يرتفع عن سطح الأرض بمقدار ٢٠ سم على الأقل.

٩/٨ الاشتراطات الأمنية: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١/٩/٨ جميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٤) وتاريخ ١٤٤٤/٠٣/٠٧هـ وجميع الأحكام والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- ٢/٩/٨ تفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم (٥٦٦١٠) وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- ٣/٩/٨ تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/٠١/٠٧هـ.

١٠/٨ متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١/١٠/٨ يراعي في تصميم المشروع متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية بالتعميم رقم (٧/هـ/١٤٠٢) وتاريخ ١٤٠٢/٠١/٢١هـ وما لحقه من تعاميم وقرارات.
- ٢/١٠/٨ تحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والبيئة المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (١٠٠٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي العام (SBC-201)، وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل -مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة-

١١ / ٨ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ١١ / ٨ تطبيق متطلبات الاستدامة (استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة) في جميع مراحل المشروع الجديد ابتداء من مرحلة التصميم ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، ويلتزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC-201).

٢ / ١١ / ٨ عزل أسطح المباني ضد الرطوبة والحرارة وكذلك معالجة الحوائط الخارجية بتطبيق لتوفير العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) والفصل (702) من كود البناء السعودي العام (SBC-201).

١٢ / ٨ اللوحات الإعلانية:

الالتزام بجميع ما ورد باشتراطات اللوحات التجارية العامة للمشاريع الصادرة بالتعميم الوزاري رقم (٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦هـ وما يُستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

١٣ / ٨ اللوحات الإرشادية

يجب على المستثمر وضع لوحات إرشادية تبين الإجراءات الواجب اتباعها في حالات الطوارئ، وأخرى تحذيرية، وكذلك وضع لوحات في أماكن بارزة يدون عليها أرقام هواتف الدفاع المدني، وخدمات الطوارئ، ووضع رقم طوارئ حرس الحدود (٩٩٤) ضمن اللوحات الإرشادية

١٤ / ٨ نظام السعودية:

يلتزم المستثمر بتطبيق القرار الوزاري رقم (٦٤٩١٤/م/س) في ١٤٢٦/٠٤/١٥ هـ الخاص بنظام تعيين السعوديين بالمؤسسات الخاصة، على أن تسند إليهم المهام الإشرافية.

١٥ / ٨ الجهاز الفني والإداري

يلتزم المستثمر بتوفير الجهاز الإداري والفني ذو كفاءة عالية واللازم لتشغيل المشروع بالأعداد الكافية المطلوبة والمؤهلات المناسبة، مع ضرورة التدريب المستمر لأفراد هذا الجهاز على أحدث الأساليب الإدارية والتكنولوجية.

١٦ / ٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

يلتزم المستثمر بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع في حال طلب الأمانة وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة العامة للاستثمار والتنمية الإدارية للمهندسين

١٧ / ٨ تأمين إسعافات أولية:

على المستثمر تأمين كافة الإسعافات الأولية وجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان) وأن يتم تدريب العاملين بالمبنى لعمل الإسعافات الأولية اللازمة وقت الحاجة.

١٨ / ٨ الالتزام بالاشتراطات الصحية: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ١٨ / ٨ الاشتراطات الصحية التي تضعها الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان، والمتعلقة بالمواد الأولية المستخدمة، وطريقة تجهيز المواد الغذائية وتقديمها وتداولها وحفظها.

٢ / ١٨ / ٨ تطبيق لوائح وزارة الصحة المحدثه وتحديثاتها فيما يتعلق ب (COVID-19)، وفايروس كورونا المتحور.

٣ / ١٨ / ٨ تطبيق لائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة بقرار معالي الوزير المكلف رقم (٤٩١٣٤) وتاريخ ١٤٤٠/٠٩/٢١هـ وما يُستجد عليها من تعديلات.

١٩ / ٨ حدود مزاوله النشاط:

لا يُسمح بمزاولة أي نشاط خارج حدود الموقع المحدد، وفي حال رغبة المستثمر باستغلال المساحة المحيطة بالموقع كجلسات خارجية تابعة له فيلتزم بتقديم خطاب رسمي موضح فيه طلب إقامة الجلسات والتقييد بما تقرره الأمانة / البلدية سواء كان رفض الطلب لعدم وجود مساحة كافية لإقامتها، أو لإمكانية التسبب بإعاقة المشاة أو لأي سبب آخر، أو بالموافقة على الطلب سواء كانت على كامل المساحة المقترحة أو جزء منها والالتزام المستثمر بدفع قيمة إيجاريه إضافية تقوم الأمانة بتقديرها.

٢٠ / ٨ الالتزام باشتراطات اللوائح البلدية: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٢١ / ٨ كافة الأنظمة واللوائح والاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ وما في حكمها أو أي اشتراطات لأي نشاط آخر والصادرة من وزارة البلديات والإسكان، فيما لم يرد ذكره من اشتراطات في هذه الكراسة.

٢ / ٢١ / ٨ الاشتراطات البلدية للمطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ والمبلغة بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ والمحدثه بالقرار الوزاري رقم (٤٢٠٠٧٨٣١٨٤/١) وتاريخ ١٤٤٢/١١/١٠هـ.

٣ / ٢١ / ٨ اشتراطات المباني الترفيهية والرياضية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ وجميع القرارات والتعاميم والاشتراطات الخاصة بكافة الأنشطة بالمشاريع.

٢١ / ٨ أعمال التجديد للمشروع:

يلتزم المستثمر بالقيام بأعمال التشطيبات للمشروع من دهان أو طلاء وترميمات أو غيرها، ولا يسمح باستخدام مواد كيميائية مصنعة أو غير مقاومة للحريق في أعمال التشطيبات، وتكون المباني من المواد القابلة لإعادة الفك والتركيب، ولا يسمح بإقامة منشآت ثابتة على الموقع.

٢٢ / ٨ التزامات أخرى على المستثمر: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ٢٢ / ٨ توفير الخبرات الفنية المطلوبة ورأس المال البشري والأنظمة وكافة عوامل التمكين المطلوبة لغرض تنفيذ المشروع.
- ٢ / ٢٢ / ٨ التقيد بتعليمات الأمن والسلامة التي يحددها حرس الحدود أثناء تنفيذ المشروع وذلك بمراجعة ممثل الشركة لقيادة حرس الحدود بالمنطقة الشرقية للتوقيع على الاشتراطات.
- ٣ / ٢٢ / ٨ عدم القيام بأعمال ردم وتجريف في البحر أو أي أعمال إنشائية داخل حرم الشاطئ (١٠٠ م) إلا بعد الحصول على التصاريح اللازمة من اللجنة الدائمة لحماية بيئة المناطق الساحلية.
- ٤ / ٢٢ / ٨ توفير عدد كافٍ من المنقذين من قبل المستثمر.
- ٥ / ٢٢ / ٨ عدم السماح بمزاولة الأنشطة البحرية ذات المحركات الا بوجود خطة التشغيل والتصاريح اللازمة.
- ٦ / ٢٢ / ٨ عدم نزول الوسائط البحرية من الشاطئ.
- ٧ / ٢٢ / ٨ تحديد مناطق السباحة (العامة والخاصة) ونوع الأنشطة البحرية ومواقعها ومواصفاتها بالتنسيق مع وزارة الرياضة حسب الاختصاص، وتحديد نطاقات الأنشطة البحرية للمشروع.

٢٣ / ٨ الغرامات والجزاءات:

في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٢/٠٣/١٤٤٣هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٩٠٥٨٥٤/١) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد وتجديده، وفي حالة عدم شمول اللائحة لأي مخالفة فإن للبلدية الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة، ويتم تحمل المستثمر وحده الغرامات والجزاءات عن المخالفات الصحية في حال وقوعها.

٩- الاشتراطات الفنية

١ / ٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، والاشتراطات الفنية الواردة بكراسة الشروط والمواصفات، وكذلك الالتزام بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١١/٠٤/١٤٤١هـ بشأن الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية، كما تخضع المنافسة للتصنيف الوطني للأنشطة الاقتصادية الرابع (ISIC) الصادر عن الهيئة العامة للإحصاء.

م	الدليل أو الكود
١	إصدارات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO).
٢	المقاييس البيئية - مقاييس مستويات الضوضاء - الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.
٣	الدليل الارشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.
٤	اشتراطات وزارة الرياضة والاتحادات المعنية من الناحية التشغيلية.
٥	اللوائح الصادرة عن وزارة البلديات والاسكان وتحديثاتها وملاحقها.
٦	الدليل الارشادي للتصميم العمراني على الشريط الساحلي
٧	دليل التشجير الخاص بالمنطقة الشرقية
٨	الجهات المختصة ذات العلاقة.
٩	كود البناء السعودي وملاحقه الآتية:
	- كود البناء السعودي اصدار (SBC-201) - Saudi Construction Code (SBC 301-306) - Saudi Electrical Code (SBC 401) - Saudi Mechanical Code (SBC 501) - Saudi Energy Code (SBC 601) - Saudi Sanitary Code (SBC 701-702) - Saudi Fire Code (SBC 801)

٢ / ٩ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المنافسة فيما يخص الخدمات والمباني المشمولة بالمشروع من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل الأمانة.

٣ / ٩ اعتماد التصميم الابتدائي:

١ / ٣ / ٩

على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم والإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الأمانة على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

١. إعداد التصاميم المعمارية والإنشائية الخاصة بالموقع وملحقاته.
٢. إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء - الهاتف - الصرف الصحي)
٣. عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
٤. واجهات لكامل عناصر المشروع.
٥. مناظير للمشروع.
٦. تقديم تقرير فني موضحاً به بيان ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
٧. الرفع المساحي للموقع شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.

٨. عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.

٩. المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.

٢ / ٣ / ٩

يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية التالية:

١. الالتزام بتطبيق ملف الموجهات التصميمية لهويات المنطقة الشرقية (الساحل الشرقي) والعمل به على المباني والهوية العامة للمشروع.
٢. الالتزام بتطبيق اشتراطات الدليل الارشادي للتصميم العمراني على الشريط الساحلي والحصول عليه من الموقع الالكتروني للهيئة.
٣. الالتزام بتطبيق دليل التشجير الخاص بالمنطقة الشرقية والحصول عليه من الموقع الالكتروني للهيئة.
٤. دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
٥. استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
٦. تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.

٣ / ٣ / ٩ إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحدد أدني:

١. مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال التنسيق العام للموقع.
٢. مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
٣. مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
٤. واجهات وقطاعات ملونة.
٥. مناظر خارجية ملونة لجميع الواجهات.
٦. مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبنى وذلك وفقاً لتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٥٢٩٧) وتاريخ ١٤٢٥/٠١/٢٨هـ والتعميم الإلحاقى رقم (٢٣٨٩٣) وتاريخ ١٤٣٥/٠٥/٠٥هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.
٧. تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وغيرها.

٤ / ٣ / ٩ اعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدني:

١. التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - جداول الأبواب والشبابيك - تفاصيل الأرضيات - الفرش الداخلي الخ).
٢. التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح - قطاعات الأعمدة - التفاصيل الإنشائية - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنشائية لكافة عناصر المشروع)
٣. التصميمات الكهربائية والإلكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام - مخطط تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية - مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام - مخطط تمديدات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع الإضاءة - مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحريق - مخطط الاتصال والتحكم - نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال اللازمة).
٤. التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهوية والتكييف - مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي - تفاصيل أنظمة مكافحة الحريق - مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة).
٥. المواصفات الفنية وجدول الكميات لكافة عناصر المشروع.

٤ / ٩ اشتراطات المواد المستخدمة في إنشاء عناصر المشروع: للمستثمر استخدام المواد المختلفة في البناء وفقاً للشروط والمواصفات التالية:

- ١ / ٤ / ٩ أن يكون البناء مطابق لمعايير الأمن والسلامة وحسب اشتراطات الجهات المختصة والبلديات والإسكان، وأن يضيف الشكل النهائي طابعاً معمارياً متميزاً ومنظراً جميلاً.

٢/٤/٩ في جميع الأحوال يجب أخذ موافقة الأمانة على الشكل النهائي والمواد المستخدمة في التنفيذ وللأمانة إلزام المستثمر بتنفيذ المشروع بالخرسانات مسبقة التجهيز إذا رأت الحاجة لذلك حسب التصميم المقترح منها.

٥/٩ الاشتراطات المعمارية: يلتزم المستثمر بما يلي

١/٥/٩ أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً حضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.

٢/٥/٩ أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع، وأكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.

٣/٥/٩ دراسة مواقع المرافق والخدمات والعناصر المختلفة بالمشروع على سبيل المثال (مواقع استثمارية (مباني/اكشاك) - دورات مياه - مراوش /مغاسل الاقدام - غرف تخزين وصيانة - غرف مراقبة وتحكم - غرف كهرباء ومضخات) وغيرها

٤/٥/٩ دراسة ارتباط الممشى الخشبي في المشروع والمجال العام من أرصفة ومشاريع مجاورة وطرق الربط بينها من حيث المواد المستخدمة واساليب البناء

٥/٥/٩ دراسة الإضاءة والتسوير للمنطقة بالكامل وبشكل خاص (مناطق ألعاب الأطفال) وتوضيح أنواعها المختلفة

٦/٥/٩ أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكافة مرتادي المشروع.

٧/٥/٩ يتم اختيار مواد البناء والتشطيب حسب متطلبات الأمانة على أن يكون من مواد قابلة لإعادة الفك والتركيب ولا يسمح بإنشاءات خرسانية بالموقع، على تكون مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.

٨/٥/٩ الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد (إن وجدت) والخدمات والمرافق العامة...الخ.

٩/٥/٩ توفير عدد كافٍ ومنفصل من دورات المياه داخل الموقع.

١٠/٥/٩ توفير عدد كافٍ من مخارج الطوارئ بحد أدنى مخرجين في كل دور في حال تعدد مخارج الطوارئ يزيد البعد بينهما عن ٣٠ متراً.

١١ / ٥ / ٩ أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات داخل المبنى والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.

١٢ / ٥ / ٩ توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذلك العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

٦ / ٩ الاشتراطات الإنشائية: يلتزم المستثمر بما يلي

١ / ٦ / ٩ يلتزم استشاري المستثمر أثناء التصميم والتنفيذ بإتباع كافة اشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي الأجزاء الإنشائية (SBC-301-306) في جميع الأعمال الملزمة من فحص واختبارات التربة وحساب الأحمال والتصميم الإنشائي في مباني المطاعم والمطابخ وبناءً على تعهد الاستشاري المتعمد من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

٢ / ٦ / ٩ الالتزام بتطابق التصميم الإنشائي للتصميم المعماري ومتطلبات التخصصات الأخرى من الأعمال الكهربائية والميكانيكية.

٣ / ٦ / ٩ عمل 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.

٤ / ٦ / ٩ أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق وحسب متطلبات الأمانة.

٥ / ٦ / ٩ يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.

٦ / ٦ / ٩ يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.

٧ / ٦ / ٩ تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٨١٨٦) وتاريخ ١٤٣٤/٠٢/٢٦ هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س 300) (SBC300).

٨ / ٦ / ٩ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.

٩ / ٦ / ٩ 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.

١٠ / ٦ / ٩ عزل المواد المستخدمة في إنشاء المشروع المعرضة للمياه العادية أو الجوفية بعازل مائي مناسب

١١ / ٦ / ٩ 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 بورتلاندي عادي مع إضافات، ويجب أن يكون متوافق مع متطلبات الأمانة فيما يتعلق بنوعية مواد البناء والتشطيبات المستخدمة.

١٢ / ٦ / ٩ 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.

١٣ / ٦ / ٩ يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.

٧ / ٩ الاشتراطات الكهربائية: يلتزم المستثمر بما يلي

١ / ٧ / ٩ تطبيق متطلبات الفصل رقم (718) من كود البناء السعودي (SBC-401) لضمان توفير الإضاءة الصناعية الكافية للخروج الآمن والسيطرة على تحركات الافراد لوجود أعداد كبيرة من الأشخاص، وتطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي مشتملاً على:

- المتطلبات الكهربائية للأمن والسلامة الواردة في كود البناء العام (SBC-201) بما يشمل البند رقم (907) الخاص بنظام كشف وإنذار الحريق، والبند رقم (1008) الخاص بإضاءة مسارات الهروب، والفقرات (1013.3 و 1205.3) الخاصة بالإضاءة الاصطناعية.
- متطلبات الكود الكهربائي (SBC-401) بما يشمل الفصل رقم (54) الخاص بنظام التأريض، والفصل رقم (83) الخاص بمتطلبات التركيبات الكهربائية لأنظمة الكشف والحماية من الحريق والقسم الرابع بمتطلبات الحماية والسلامة، والقسم الخامس الخاص بتصميم وتنفيذ الأعمال والتركيبات الكهربائية مشتملاً على متطلبات العزل اللازمة للكابلات والأسلاك، والفصل رقم (718) الخاص بالمطاعم.

٢ / ٧ / ٩ الأخذ في الاعتبار متطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الكهربائية الواردة في كود ترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) بما يشمل الفصول رقم (UM-SECTION 9&9) الخاص بنظام الإضاءة.

٣ / ٧ / ٩ تصميم كافة الأعمال والأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف لتحمل العمل المستمر في الظروف المناخية المحيطة وحسب متطلبات القسم الخامس من كود البناء السعودي رقم (SBC-401) مع الاسترشاد بالجدول رقم (11.1) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي

(SBC-601) بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات

الكهربائية المقدمة.

٤ / ٧ / ٩ أن تحتوي المستندات الكهربائية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف، وتكون معتمدة من مكتب هندسي معتمد من المديرية العامة للدفاع المدني.

٥ / ٧ / ٩ أن تكون المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO وأن يتم توضيح ذلك في المواصفات المقدمة.

٦ / ٧ / ٩ توفير وسائل فصل الكهرباء عن المعدات الميكانيكية والمساعد الكهربائية (وتشمل مفاتيح الفصل وقواطع الدائرة الكهربائية وغيرها، لتوفر الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة اللازمة لها، طبقاً لمتطلبات البند رقم 53-6.3 من كود البناء السعودي (SBC-401).

٧ / ٧ / ٩ أن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع، داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع.

٨ / ٧ / ٩ أن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة، ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة، على أن يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف.

٩ / ٧ / ٩ تأريض المقابس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية المكشوفة مثل المواسير المعدنية وحاويات الأجهزة واللوحات الكهربائية وحوامل الكابلات والمحولات.

١٠ / ٧ / ٩ الالتزام بمتطلبات المقابس الكهربائية بداخل المطابخ المذكورة في الفقرات رقم (55 - 6.4.1.3 و 55-6.5.3.2) من كود البناء السعودي (SBC-401).

١١ / ٧ / ٩ فصل اللوحات والتمديدات الكهربائية الخاصة بأنظمة الطوارئ) بما يشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق ومصعد مكافحة الحريق (عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفر مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي اللازم في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي.

١٢ / ٧ / ٩ تقديم شهادة تنسيق من مقدم الخدمة الكهربائية موضحاً بها التاريخ المتوقع لإيصال الخدمة

ومقدار الطاقة الكهربائية المطلوبة ومتطلبات التغذية مع تحديد مواقع ومساحة غرف الكهرباء المطلوبة مع الالتزام بتصميم شبكات وأنظمة الجهد المنخفض ولوحات التوزيع بجهد

٣ أطوار 230-400 فولت والتردد 60 هرتز إلا إذا تطلب توفير جهد مختلف من مقدم الخدمة الكهربائية.

١٣ / ٧ / ٩ في حالة وجود مصاعد (DUMB-WATER) يلزم تطبيق المتطلبات الواردة بكود البناء السعودي ودليل المصاعد والسلالم الكهربائية الصادرة عن الوزارة.

٨ / ٩ الاشتراطات الميكانيكية: يلتزم المستثمر بما يلي

١ / ٨ / ٩ الالتزام بتعميم وزير المالية رقم (١٤١٢١٩) وتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٦ هـ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم (١٠٠٠/٢٤٧/١٤٣) بتاريخ ١٤٣٥/٠٧/٣٠ هـ بشأن اعتماد مجلس إدارة الهيئة عدداً من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم (٢٠١٢/٢٦٦٣) الخاصة بمتطلبات الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم ٢٠١/٢٨٥٦) الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني (المواصفة رقم ٢٠١٤/١٤٧٣) الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية – المراحيض الغربية).

٢ / ٨ / ٩ أن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمتطلبات كود البناء السعودي والمواصفات القياسية المجازة من الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO)، ومراعاة الظروف المناخية والبيئية في جميع الأعمال، والاسترشاد بالجدول (11-1) من (SBC-601) ومتطلبات كفاءة الطاقة بالمباني غير السكنية (SBC-601).

٣ / ٨ / ٩ تصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها، ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة، وذلك تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

٤ / ٨ / ٩ أن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة وتكون معتمدة من مكتب هندسي معتمد ومؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.

٥ / ٨ / ٩ تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.

٦ / ٨ / ٩ يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توافر الراحة والأمان المشروع.

٧ / ٨ / ٩ تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط 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 / ٩ اشتراطات الأعمال الصحية: يلتزم المستثمر بما يلي

- ١ / ٩ / ٩ تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (١١٥٥٧/١/٨) وتاريخ ١٤٣٥/٠٥/٠٢ هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.
- ٢ / ٩ / ٩ أن تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- ٣ / ٩ / ٩ أن تكون خزانات المياه مطابقة "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
- ٤ / ٩ / ٩ استخدام صناديق المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (٣) لتترات.
- ٥ / ٩ / ٩ في حالة وجود خزانات مياه الشرب يتم الالتزام بتطبيق الاشتراطات الميكانيكية الواردة في دليل الهندسة البيئية.
- ٦ / ٩ / ٩ تطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-701) فيما يخص التمديدات الصحية وبالخصوص الجدول رقم (403.1) متضمناً الحد الأدنى للتجهيزات الصحية بالمباني التجارية، والجدول رقم (709.1) متضمناً وحدات الصرف للتركيبات الصحية.
- ٧ / ٩ / ٩ تطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-201) وعلى وجه الخصوص الفصل رقم (29) والجدول رقم (2902.1).
- ٨ / ٩ / ٩ يوصى بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية في المباني الجديدة التي تحتاج إلى مياه ساخنة للمستخدمين.

٩ / ٩ / ٩ فيما يتعلق بالموارد المائي يجب أن المورد المائي أمنًا ويتوافر فيه الاشتراطات التالية:

١. تكون المياه المستخدمة إما من مورد عمومي، أو من مصدر معروف ومأمون صحياً، وبعيد عن أي مصدر من مصادر التلوث وعن مياه الصرف، وصالح للاستهلاك الآدمي بناء على تحاليل مخبرية معتمدة.
٢. يُفضل أن يكون الخزان العلوي أسطوانياً كلما أمكن، ليسهل تنظيفه، ومصنوعاً إما من الفير جلاس، أو من مواد غير قابلة للصدأ مستوفية الاشتراطات الصحية، وبعيداً عن مصادر التلوث، وتؤخذ منه المياه خلال شبكة مواسير مصنوعة من الحديد المجلفن عن مصادر التلوث، والقابل للصدأ أو البلاستيك ومطابقة للاشتراطات الصحية.

١٠ / ٩ / ٩ عند التخلص من الفضلات السائلة يراعي الاشتراطات التالية:

١. يتم التصريف إلى شبكة الصرف الصحي العمومية ، وإن لم توجد فيتم التصريف إلى خزان صرف (ببارة) يتناسب حجمه مع كمية الفضلات السائلة ومياه صرف الأنشطة بالمشروع ، على أن يكون خزان الصرف بعيداً عن الخزانات الأرضية لمياه الشرب بمسافة لا تقل عن عشرة أمتار وفي مستوى أقل من مستوى خزان المياه بنصف متر.
٢. لا يقام خزان الصرف (الببارة) تحت أرضية المباني ، وإنما يجب أن يكون خارج مباني المشروع ، ويتم تفريره كلما اقتضت الحاجة ذلك.
٣. يمنع منعاً باتاً وجود أي فتحة تصريف بأرضية مباني المشروع.
٤. يجب ألا يكون هناك أعمدة (مواسير) سقوط أو صرف أو أكواع مراحيض بداخل المبنى.
٥. يجب فصل مواسير الصرف الصحي لأماكن التشغيل عن خطوط تصريف دورات المياه ومغاسل الأيدي بحيث يكون تصريف مواسير أماكن التشغيل إلى خارج المبنى مباشرة.

١٠ / ٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق: يلتزم المستثمر بما يلي

- ١ / ١٠ / ٩ توفير مخارج للطوارئ طبقاً للمواصفات التي تحددها إدارة الدفاع المدني على ألا يقل عرض المخرج عن متر ونصف وتفتح للخارج ، وإعداد مخطط للإخلاء في حالة الحريق ووضعه في أماكن بارزة وواضحة لمرتادي المشروع.
- ٢ / ١٠ / ٩ استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال ومناسبة لنوعية الاستخدام.
- ٣ / ١٠ / ٩ تركيب لوحات إرشادية تدل على المخارج ، وتركيب كشافات إضاءة للطوارئ.
- ٤ / ١٠ / ٩ تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان ، وكذلك تركيب شبكة إطفاء مرتبطة بمضخة للحريق تعمل تلقائياً بالكهرباء والديزل معا بقوة ٧ بار وتصريف ٢٥٠ جالون/دقيقة.
- ٥ / ١٠ / ٩ 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.
- ٦ / ١٠ / ٩ التأكد من سلامة التمديدات الكهربائية ووضعها داخل مواسير عازلة.
- ٧ / ١٠ / ٩ تركيب أجراس إنذار للحريق في جميع أجزاء المبنى.
- ٨ / ١٠ / ٩ تأمين طفايات حريق في الممرات بالعدد الكافية من نوع البودرة وثاني أكسيد الكربون.
- ٩ / ١٠ / ٩ عدادات الكهرباء يجب أن تكون خارج مدخل المبنى وفي منطقة آمنة.

- ١٠ / ١٠ / ٩ تطبيق متطلبات كود الحماية من الحرائق السعودي (SBC-801)، والتأكد من فاعلية أنظمة مكافحة الحريق طبقا لمتطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-801) وحسب تصنيف الخطورة للمنشأة المعتمد بكود البناء السعودي العام (SBC-201).
- ١١ / ١٠ / ٩ أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- ١٢ / ١٠ / ٩ يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات

١١ / ٩ مواصفات المواد وجودة التنفيذ: يلتزم المستثمر بما يلي

- ١ / ١١ / ٩ مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق كما وردت بكود البناء السعودي العام (SBC-201).
- ٢ / ١١ / ٩ عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع، ممرات المشاة، المسارات المخصصة للدراجات الهوائية أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- ٣ / ١١ / ٩ اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ المباني طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات اختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكاتب استشارية مؤهلة من وزارة البلديات والإسكان.
- ٤ / ١١ / ٩ تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفر السقالات، والسلالم، وضمان التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.

١٠- المرفقات

١ / ١٠ نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (.....) لعام ١٤٤٦هـ الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة

مرسى ونادي بحري على القطعة رقم (١) بالمخطط رقم (ش د ١٢٢٠) بالهاف مون بمدينة الظهران.

حفظه الله

معالي أمين المنطقة الشرقية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤٤٦هـ المتضمن رغبتكم بإنشاء وتطوير وتشغيل وصيانة

مرسى ونادي بحري على القطعة رقم (١) بالمخطط رقم (ش د ١٢٢٠) بالهاف مون بمدينة الظهران، وحيث تم

شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات

الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة الموقع على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نتقدم لمعاليتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

مساحة	سعر المتر	قيمة الأجرة السنوية (ريال)		القيمة الإجمالية لكامل مدة العقد غير	
		غير شاملة ضريبة القيمة المضافة		شاملة ضريبة القيمة المضافة	
		رقماً	كتابة	رقماً	كتابة
٢م ١٨.٠٠٠					
المساحة		(٢م ١٨.٠٠٠) (ثمانية عشرة ألف متر مربع)			

**** قيمة الأجرة السنوية أعلاه لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.**

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا ضمان بقيمة لا تقل

عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون

الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

										اسم الشركة/ المؤسسة
										رقم السجل التجاري:
										صادر من:
										هاتف:
										ص.ب:
										فاكس:
										التوقيع



٢ / ١٠ المخطط العام للموقع

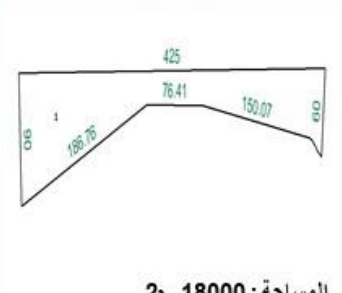
بطاقة وصف موقع استثماري

بيانات الموقع			
اسم البلدية	الظهران	اسم الحي	شاطئ نصف القمر
رقم القطعة	1	رقم المخطط	ش د 1220
المساحة (مار مربع)	18000 م ²	رمز الاستخدام	س1 - سكني/ترفيهي
النشاط الرئيسي	تجاري	النشاط المقترح	مرسي ونادي بحري
X	26.202051	Y	50.034125
رابط الوصول	https://maps.app.goo.gl/qUti7VtspkfcAtAD9		

الموقع على المستكشف الجغرافي



كروكي توضيحي للموقع

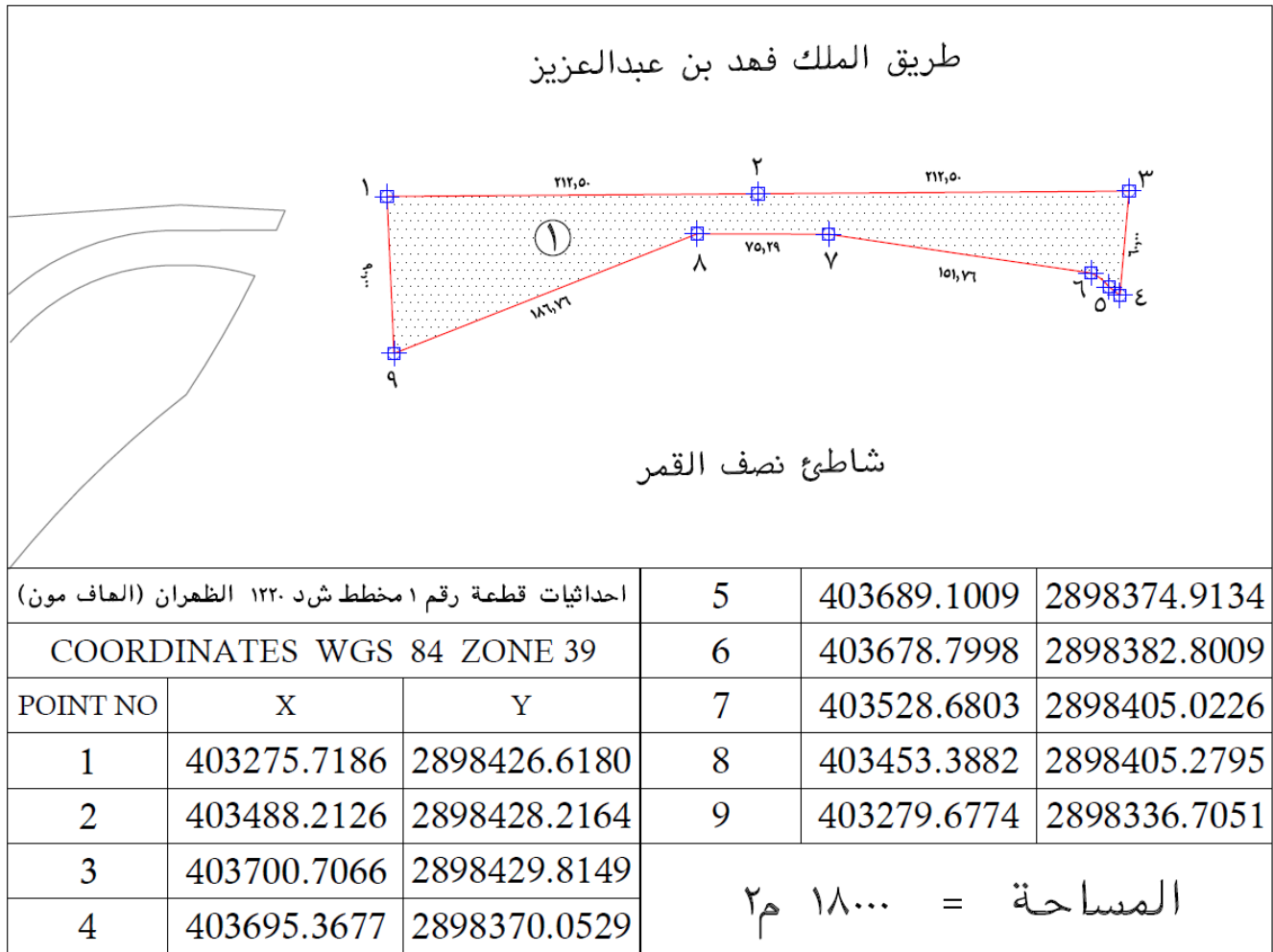


الموقع بالنسبة لحاضرة الدمام





٣ / ١٠ كروكي الموقع:



٤ / ١٠ محضر تسليم الموقع

حيث أجرت أمانة المنطقة الشرقية على المستأجر..... الموقع الموضح معلومات عنه
أعلاه بغرض استخدامه في نشاط إنشاء وتطوير وتشغيل وصيانة مرسى ونادي بحري على القطعة رقم (١)
بالمخطط رقم (ش د ١٢٢٠) بالهاف مون بمدينة الظهران، بموجب عقد الإيجار المبرم معه.
علية أقر أنا الموقع أدناه / بأنني قد استلمت بموجب هذا
المحضر الموقع المذكور في يوم بتاريخ/...../١٤٤٦هـ بعد أن قمت بمعاينة الموقع معانيه
تامة نافية للجهالة شرعاً وأني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع.

حدود الموقع:

الاتجاه	حسب الطبيعة	بطول	حسب الصك	بطول	حسب المخطط	بطول
شمالاً						
شرقاً						
جنوباً						
غرباً						

مساحة الموقع: () م (2)

ممثّل الأمانة

الإدارة:
البلدية:
اعتماد:

المستثمر:
الاسم:
التوقيع:

٥ / 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 الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
 - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٤٤٣/٠٣/١٢هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٩٠٥٨٥٤/١) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
 - الاشتراطات الفنية للمباني الرياضية والترفيهية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ والمبلغة بتعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (٤١٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ، والمحدثة بالقرار الوزاري رقم (٤٢٠٠٧٨٣١٨٤/١) وتاريخ ١٤٤٢/١١/١٠هـ.
 - الاشتراطات الفنية للمطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ والمبلغة بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ.
 - لائحة الاشتراطات الصحية للمطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة بقرار معالي وزير الشؤون البلدية والقروية المكلف رقم (٤٩١٣٤) وتاريخ ١٤٤٠/٠٩/٢١هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
 - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٢٠٠٠٤٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- ٣- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- ٤- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة:

الاسم: الهوية:

رقم الجوال: رقم الهاتف:

التوقيع: التاريخ:



٦/١٠ نموذج تفويض بالاستعلام البنكي

أفوض وأصرح أنا الموقع أدناه / بصفتي ممثلاً قانونياً عن شركة /

مؤسسة لأمانة المنطقة الشرقية بالحصول على ما يفيد الحالة المالية

للشركة/ المؤسسة ومقدرتها المالية على تمويل وتشغيل مشروع إنشاء وتطوير وتشغيل وصيانة مرسى ونادي

بحري على القطعة رقم (١) بالمخطط رقم (ش د ١٢٢٠) بالهاف مون بمدينة الظهران محل المنافسة، رقم

(.....) لعام ١٤٤٦هـ والمعلن عنها بتاريخ / / ١٤٤٦هـ وكذا السمعة

المالية من خلال تعاملها مع البنوك، وذلك دون التطرق إلى تفاصيل الحسابات والأرصدة المالية للشركة.

الاسم:

الصفة:

التوقيع:

التاريخ:

ملحوظة: يجب التصديق على التوقيع من كل من البنوك المتعامل معها على حدة.

التوقيع

اسم البنك

٧ / ١٠ بيان بالمشاريع المنفذة خلال الخمس سنوات السابقة

اسم الشركة / المؤسسة:

بيان بالمشاريع المنفذة خلال الخمس سنوات السابقة في مجال المشروعات المماثلة

م	اسم المشروع	جهة التعاقد	قيمة العقد السنوية	مدة العقد	تاريخ البداية	تاريخ النهاية
١						
٢						
٣						
٤						
٥						

مصادقة المحاسب القانوني:

الاسم:

التوقيع:



يتم نسخ هذا النموذج وتملاً بيانات المشاريع المنفذة.

٨ / ١٠ الهيكل التنظيمي للشركة.

