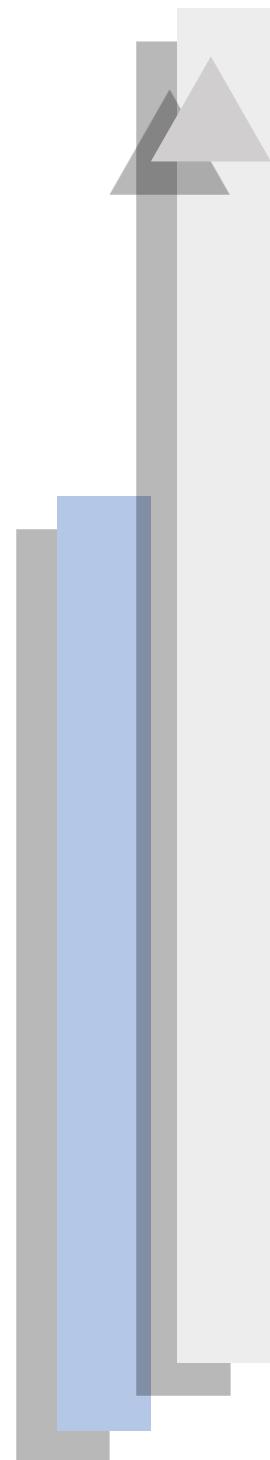


# كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة مبني متعدد الاستخدام



## فهرس المحتويات

|    |   |
|----|---|
| 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 .....  |
| ٩  | ٣-اشتراطات دخول المنافسة والتقديم .....   |
| ٩  | ٣-١ من يحق له دخول المنافسة: .....  |
| ٩  | ٣-٢ لغة العطاء: .....   |
| ٩  | ٣-٣ مكان تقديم العطاءات: .....  |
| ١٠ | ٣-٤ موعد فتح المظاريف: .....  |
| ١٠ | ٣-٥ تقديم العطاء: .....   |
| ١٠ | ٣-٦ كتابة الأسعار: .....  |
| ١١ | ٣-٧ مدة سريان العطاء: .....   |
| ١١ | ٣-٨ الضمان: .....   |
| ١١ | ٣-٩ موعد الإفراج عن الضمان: .....   |
| ١١ | ٣-١٠ مستندات العطاء: .....  |
| ١٢ | ٣-١١ آلية التقييم الفي للعروض: .....  |
| 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 وتسلیم 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 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر: .....   |
| ١٧ | ٧-٦ حق الأمانة في الإشراف: .....  |
| ١٧ | ٧-٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري: .....  |
| ١٨ | ٧-٨ استخدام العقار لغرض المخصص له : .....   |
| ١٨ | ٧-٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد: .....  |
| ١٨ | ٧-١٠ موعد سداد الأجرة السنوية: .....  |

|     |  |
|-----|--|
| ١٩. | 7-11 متطلبات السلامة والأمن: .....                               |
| ١٩. | 7-12 إلغاء العقد للمصلحة العامة: .....                           |
| ١٩. | 7-13 تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد: .....            |
| ٢٠. | 7-14 أحكام عامة: .....   |
| ٢٢. | 8-1 الاشتراطات الخاصة .....                                      |
| ٢٢. | 8-1 مدة العقد: .....   |
| ٢٢. | 8-2 فترة التجهيز والإنشاء: .....                                 |
| ٢٢. | 8-3 النشاط الاستثماري المسوح به: .....                           |
| ٢٢. | 8-4 عناصر المشروع: .....   |
| ٢٣. | 8-5 التزامات المستثمر: .....                                     |
| ٢٣. | 8-6 حق الأمانة بتغيير البرنامج: .....                            |
| ٢٣. | 8-7 نظام السعودية: .....   |
| ٢٣. | 8-8 اشتراطات التشغيل والصيانة: .....                             |
| ٢٤. | 8-9 اللوحات الإعلانية: .....                                     |
| ٢٤. | 8-10 الالتزام بالاشتراطات الصحية .....                           |
| ٢٤. | 8-11 الغرامات والجزاءات: .....                                   |
| ٢٤. | 8-12 القيمة المضافة: .....                                       |
| ٢٤. | 8-13 نسبة العائد السنوي: .....                                   |
| ٢٥. | 9-1 الاشتراطات الفنية .....                                      |
| ٢٥. | 9-1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء: .....              |
| ٢٥. | 9-2 معايير التصميم العامة: .....                                 |
| ٢٦. | 9-3 معايير تصميم الساحات: .....                                  |
| ٢٦. | 9-4 اللوحات الإرشادية: .....                                     |
| ٢٦. | 9-5 مواد البناء وتقنية البناء .....                              |
| ٢٧. | 9-6 الطاقة: .....  |
| ٢٧. | 9-7 المياه: .....  |
| ٢٧. | 9-8 التخلص من المخلفات .....                                     |
| ٢٧. | 9-9 اشتراطات الامن والسلامة .....                                |
| ٢٧. | 9-10 التصميم الابتدائي للمشروع .....                             |
| ٢٩. | 9-11 الاشتراطات المعمارية: .....                                 |
| ٣٠. | 9-12 الاشتراطات الإنسانية: .....                                 |
| ٣١. | 9-13 الاشتراطات الكهربائية: .....                                |
| ٣٣. | 9-14 الاشتراطات الميكانيكية: .....                               |
| ٣٤. | 9-15 اشتراطات الأعمال الصحية: .....                              |
| ٣٥. | 10-1 نموذج عطاء يقدم في منافسة بالظروف المختوم (نموذج ٦/٧) ..... |
| ٣٦. | 10-2 كروكي الموقع .....  |
| ٣٧. | 10-3 نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٦/٣) .....            |
| ٣٨. | 10-4 إقرار من المستثمر .....                                     |

### أ-قائمة تدقيق لقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتبعن مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني "فروض" [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa) باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل - في طرف 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 من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

على المستثمرب قبل إغلاق الظرف أن يقوم بمراجعة هامة للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (صح) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومحفظاً إذا كان ذلك مطلوباً.

| المستند   | م  | هل مختوم؟ | هل مرفق؟ |
|---|----|-----------|----------|
| نموذج العطاء  | 1  |           |          |
| كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (موقعة من المستثمر)   | 2  |           |          |
| توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر)                          | 3  |           |          |
| إثبات أن المستثمر عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات) | 4  |           |          |
| صورة الهوية الشخصية للمستثمر  | 5  |           |          |
| صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)                                   | 6  |           |          |
| صورة سارية المفعول من اشتراك الغرفة التجارية  | 7  |           |          |
| ضمان بنكي ساري المفعول معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي                                       | 8  |           |          |
| صورة شهادة تسديد الزكاة الضريبية  | 9  |           |          |
| صورة شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف من مكتب العمل (شهادة السعودية)                    | 10 |           |          |
| صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي  | 11 |           |          |
| صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية  | 12 |           |          |
| صورة إثبات العنوان الوطني   | ١٣ |           |          |

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

## ب-تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

|   |                      |
|---|----------------------|
| العنوان   | العنوان              |
| مالك الموقع (بلدية محافظة صبيا )  | بلدية صبيا           |
| (إنشاء وتشغيل وصيانة مبني متعدد الاستخدام)  | المشروع              |
| المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد. (بمدينة صبيا)   | العقار               |
| هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها والتي يقام عليها مشروع (إنشاء وتشغيل وصيانة مبني متعدد الاستخدام)   | الجهات ذات العلاقة   |
| جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها   | المستثمر             |
| هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط تجاري.  | 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 البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة  | المنافسة الإلكترونية |
| يقدم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة بإحدى الطرق الآتية:<br>1- عن طريق الموقع الإلكتروني <a href="http://www.jazan.sa">www.jazan.sa</a><br>2- عن طريق منصة "فرص". | الكراسة              |
| كراسة الشروط والمواصفات.  | الكراسة              |

### ج-الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

| ال 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                       |
|            | تحددده البلدية  | إعلان نتيجة المنافسة                    |
|            | تحددده البلدية  | موعد الإخطار بالترسية                   |
|            | خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائياً، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.  | تاريخ توقيع العقد من ترسو عليه المنافسة |
|            | خلال شهر من توقيع العقد   | تاريخ تسليم العقار                      |
|            | من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار. | بداية سريان مدة العقد                   |
|            | عند توقيع العقد   | موعد سداد أجرة السنة الأولى             |

## 1. مقدمة

ترغب بلدية صبيا في طرح منافسة عامة عن طريق المنافسة الإلكترونية بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لـ [إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى متعدد لاستخدام](#) 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 المتأنيّة والدقّيقّة للكراسات للتعرّف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتّيح له الفوز بالفرصّة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للبلدية أهدافها

وترحب البلدية بالرد على أي استفسارات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات بإحدى الطرق التالية:

التجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

بلدية صبيا - إدارة تنمية الاستثمار - صبيا -

تليفون: ( )

البريد الإلكتروني:

الموقع الإلكتروني:

## ٢-١ وصف العقار

| نوع النشاط        | مشروع تجاري - سكري   |
|-------------------|--|
| مكونات النشاط     | - متعدد الاستخدام  |
| موقع العقار       | صبيا<br>احداثيات العقار انظر بطاقة الوصف صفحة <a href="#">٣٦</a> |
| المدينة           | صبيا   |
| حدود العقار       | حسب الكروكي المرفق   |
| نوع العقار        | ارض فضاء   |
| المساحة الإجمالية |  |
| نوع البناء        | حسب رخصة البناء  |

### 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 عطائه 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 حاليه وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي والاشتراطات الخاصة بإقامة المشروع.

### 3-اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

#### 1-3 من يحق له دخول المنافسة:

يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال تشغيل وإدارة المجمعات التجارية والسكنية الدخول على ١/١-٣

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 ومتاخرات للبلدية أو من يثبت تعسرهم، أو ١/٢-٣

كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشئون البلدية والقروية والاسكان

والموافقة على استبعاده.

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

#### 2-3 لغة العطاء:

لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر الالتزام بالتعامل بها في ٢/١-٣

جميع المكاتب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرافقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك

الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر من خلال مكتب ٢/٢-٣

ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

#### 3- مكان تقديم العطاءات:

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

طرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس

مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة:

بلدية محافظة صبيا

-بلدية محافظة صبيا - لجنة فتح المظاريف طريق الأمير متعب بن عبد العزيز - صبيا .  
: تليفون: (٠١٧٣٢٦٠٨٦٤) فاكس: (٠٤١٧٣٢٦٠٨٠٤)

البريد الإلكتروني:

#### 4-موعد فتح المظاريف:

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

#### 5-تقديم العطاء:

- تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، 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 وأسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع الالتزام بالآتي:

- على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة للبلدية ، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تضمن به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.
- يقدم العطاء المالي داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة، وأسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.
- يدفع المستثمر بدل ايجار سنوي للبلدية يتم تحديده في هذه المنافسة مقابل استخدامه للأرض على ان تعود ملكية كافة المعدات والمنشآت والآليات للبلدية بعد انتهاء فترة العقد.
- يقدم العطاء الفني داخل مظروف مغلق مختوم بختم الشركة ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة، وأسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

#### 3-كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:

٦/١-٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمطالبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو

إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

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

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

### 7- مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

### 8- الضمان:

يجب أن يقدم 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 البلديّة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان ساريًّا لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من تاريخ فتح المظاريف.

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.

### 9- موعد الإفراج عن الضمان:

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

### 10- مستندات العطاء:

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات المذكورة في الفقرة (أ) قائمة تدقيق مقدمي العطاءات صفحة ٤

#### 11- آلية التقييم الفي للعروض:

- يجب على المتقدم ارفاق ما يثبت عدد المشاريع الاستثمارية المنفذة في مجال الأنشطة المطروحة في المنافسة من عقود سابقة او خطابات ترسية ان وجد.
- يجب على المتقدم ارفاق ما يثبت عدد المشاريع الاستثمارية القائمة في مجال الأنشطة المطروحة في المنافسة من عقود سابقة او خطابات ترسية ان وجد.
- يجب على المتقدم ارفاق ما يثبت سنوات الخبرة في مجال الاستثمارات ان وجد.

#### 12- سرية المعلومات:

- جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة تتمتع بكمال السرية، ولا يمكن لأي طرف

أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم موعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً من قبل البلدية .

#### 4- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

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

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

##### 4-2 الاستفسار حول بيانات المنافسة:

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

##### 4-3 معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق بطاقة الوصف المرفقة في الكراسة وأن يتعرف تماماً على الأوضاع السائدة به واشتراطات ونظام البناء بالمنطقة.  
ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديم عطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة  
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.

## 5- ما يحق للبلدية المستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### 1- إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للبلدية بعدأخذ 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 ولजمیع المتنافسين.

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

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقارات.

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

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

### 2- تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للبلدية تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر

جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

### 3- سحب العطاء:

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

### 4- تعديل العطاء:

لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمها، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمها.

### 5- 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 تفویض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق لمن لم يحضر الجلسة ان يعترض عما ورد بها.

## 6- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### 6-1 الترسية والتعاقد:

١/١٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العرض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

١/٢٦ يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائياً، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في الاستثمار ويحق للبلدية مصادرة الضمان.

١/٣٦ يحق للبلدية 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.

### 6-2 تسليم الموقع:

٢/١٦ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسلیم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستثمار عن شهر واحد.

٢/٢٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلیم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

## 7- الاشتراطات العامة

### 7-1 توصيل الخدمات للموقع:

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

### 7-2 البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

### 7-3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

(يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع (إنشاء وتشغيل وصيانة مبني متعدد قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٢/١-٧

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

### 7-4 تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند (إنشاء وتشغيل وصيانة مبني متعدد الاستخدام) إلى مقاول لديه أعمال مشابهة إنسانياً.

كما يجب على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندي مؤهل قد قام بالأشراف 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 البلدية.

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

### 7-5 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

مراجعة ومطابقة مخططات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقررات الخاصة بمعالجة الخطأ.

- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية، والتي تساعده 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.

#### 7- حق 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 مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٦/٣-٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية ، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

#### 7- 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 مسؤوليتهمما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات.
- يلتزم المستثمر بالتعاقد مع مكتب هندسي لتقديم تقرير نصف سنوي طوال مدة المشروع.

#### 8- استخدام العقار للغرض المخصص له:

- لا يحق للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وأي مخالفة لذلك يتربّع 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 تقييم قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة، يتمأخذ موافقة صاحب الصلاحية قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

#### 9- 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 البلدية ،

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، وبحد 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، فللبلدية إدراج اسم المستثمر في القوائم الخاصة بالشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سمة) ويتحمل المستثمر كافة النتائج والأضرار التي قد تحدث عن هذه الخطوة دون أدنى مسؤولية على البلدية وذلك لتبسيطه في أداء التزاماته التعاقدية.

#### ٧-١١ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١١/١-٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الالزمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو البيئة والأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ١١/٢-٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات لحوادث والأضرار.
- ١١/٣-٧ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمان والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- ١١/٤-٧ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- ١١/٥-٧ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (٦٢) وتاريخ ٢٠/٥/١٤٠٥هـ وتعديلاته.

## ٧-١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

## ٧-١٣ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

**٧/١٣/١** قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم الموقع، ويتم

استلام الموقع منه بموجب محضر استلام الموقع.

**٧/١٣/٢** تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية وعلى المستثمر

تسليمها بحالة جيدة.

**٧/١٣/٣** كما يحق للبلدية إلزام المستثمر بتقديم الخدمة محل العقد لحين الطرح وإنتهاء إجراءات الترسية بذات

القيمة الإيجارية المتفق عليها.

**٧/١٣/٤** وفي حال تأخر المستثمر عن تسليم العقار للبلدية يحق للبلدية المطالبة بسداد قيمة الإيجار بعد انتهاء

مدة العقد ويتم تقدير قيمة الإيجار المستحقة من قبل البلدية وفقاً للأسعار السائدة بالسوق وإلزامه بها.

## ٧-١٤ أحكام عامة:

**١٤/١-٧** جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.

**١٤/٢-٧** التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

**١٤/٣-٧** ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم

عطائه في حالة عدم قبوله.

**١٤/٤-٧** تخضع هذه المنافسة للائحة 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 الشئون 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 الأخرى 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 مشفوعة بيان بالأنظمة واللوائح المعتمدة التي تتطلبها الادارة العامة للدفاع المدني على قرص مدمج (cd) لاعتماد المخططات السكنية والتجارية .

الالتزام بالتعيم رقم ١/٧٥٦ ع بتاريخ ٤/٥/١٤٠٤ هـ القاضي بتأمين عقود اشراف على المباني من قبل ١٤/٦-٧

مكاتب هندسية على المشاريع الكبيرة التي تتطلب اشرافاً مباشراً ودقيقاً من قبل مهندس مختص لضمان سلامة بناءها.

الالتزام بتعيم صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية والاسكان رقم ٢٨٦٥١ بتاريخ ١٤٣٣/٦/١ هـ بخصوص الواقع 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 ". ١٤/٧-٧

الاشتراطات البلدية للمباني والمجمعات الترفيهية الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية والاسكان. ١٤/٨-٧

لائحة اشتراطات السلامة وسائل 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/٢٤ د ف في ١٤١٠/٤/٢٤ هـ وما يستجد عليها من تعديلات. ١٤/٩-٧

## 8- الاشتراطات الخاصة

### 8-1 مدة العقد

مدة العقد (٢٥ سنة) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية.

### 2-8 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 المسموحة بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

### 3- النشاط الاستثماري المسوح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو "مشروع متعدد الاستخدام ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير هذا النشاط".

### 4- 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 عطائه الفني ما يلي:

تحليل طبيعة الموقع وجغرافيته: ٨/٤/١

يجب على المستثمر تقييم وحصر الإمكانيات والمزايا الطبيعية للموقع قبل الشروع في التصميم.

تحديد العناصر البيئية المميزة للموقع سواء من الناحية الطبوغرافية، أو البصرية، خطة الاستغلال الأمثل لإمكانات الموقع: ٨/٤/٢

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

٨/٤/٣

تصور للخدمات الممكن تقديمها بمشروع تجاري:

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

عناصر المشروع المقترحة:

- تجاري
- وحدات سكنية

٨/٤/٤

المخططات والتصاميم العمرانية:

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 وموقع المنشآت المقترحة والخدمات على مقاييس رسم مناسب.

تقرير فني عن النظام الإنثائي والمواد المستخدمة في البناء.

تقرير فني عن المرافق الأساسية والأنظمة الهندسية المطبقة فيها وذلك بالنسبة لأعمال الكهرباء والمياه، والصرف الصحي، والاتصالات، وغيرها.

- 
- 
- 
- 
-

٨/٤/٥

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

#### ٤- التزامات المستثمر:

يلتزم المستثمر بالآتي:

١. توفير مركز أو غرفة الإسعافات الأولية.
٢. تخصيص مواقف سيارات ملائمة لحجم المشروع وعلى حسب اشتراطات وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان ويجب مراعاة الوصول الشامل في تصميم المواقف.
٣. توفير لوحات ارشادية للموقع.

#### ٥- حق البلدية بتغيير البرنامج المقترن:

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

#### ٦- نظام السعودية :

يلتزم المستثمر الذي ترسو عليه المنافسة بتطبيق القرار الوزاري رقم ٦٤٩١٤ م/س في ١٤٢٦/٤/١٥ م/س في نظام تعين السعوديين بالمؤسسات الخاصة.

#### ٧- اشتراطات التشغيل والصيانة:

- يجب على المستثمر التعاقد مع مشغل متخصص ومرخص في هذا المجال.
- يجب التخلص من النفايات بشكل صحيح في منشآت مرخصة معتمدة من قبل البلدية على أساس المتطلبات البيئية.
- 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.
- يلتزم المستثمر بالمحافظة المستمرة على نظافة الموقع وتطهيره وتعقيمه باستمرار.
- يلتزم المستثمر بإجراءفحوصات يومية واختبارات شهرية ودورية وصيانة جميع المنشآت والإنشاءات الميكانيكية والكهربائية ووسائل ومعدات السلامة والمراقبة والإندار 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، والإندار والإطفاء.
- إجراء صيانة دورية للمشروع ومرافقه بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دوريًا، ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك. يتم تحديد الدورة الزمنية في العرض الفني.
- 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 بها عالمياً.
- يجب العناية بنظافة الموقع بجميع مراقبه 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 وتعقيميه بصفة دورية. يكون هذا الخزان معزولاً عن الخارج عزلًا تاماً ومعمق من الداخل. من الضروري صيانة هذا الخزان بشكل دائم لضمان جودة الماء الذي يدخله.
- يجب أن تكون جميع فتحات الصرف الصحي ذات أغطية محكمة. ويجب عدم تركها مفتوحة.
- يجب توافر مراوح الشفط في أماكن دورات المياه.

#### 9- اللوحات الإعلانية:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلدية والشئون القروية والاسكان 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 الشئون البلدية والقروية والاسكان.

#### 10- الالتزام بالاشتراطات الصحية:

تطبيق لوائح وزارة الصحة المحدثة وتحديثاتها فيما يتعلق ب(COVID-19). وفايروس كورونا المتحور.

#### 11- الغرامات والجزاءات:

يطبق جدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٤٤٩٧ ب تاريخ ١٤٤٣/٣/١٢ هـ.

#### 12- القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للبلدية 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 بالبلدية، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

### ٩-٢ معايير التصميم العامة:

يجب على المستثمر أن يراعي في إعداده للتصميم المعايير التالية:

- إجراء عملية تقييم وجد لمناطق الموارد الطبيعية بالموقع قبل إعداد الدراسات التصميمية والتخطيطية لعملية التنمية السياحية.

الاستفادة في التصميم من طراز العمارة الساحلي العصري. (Modern)

ألا تكون مباني المشروع على حسب الاشتراطات التنظيمية للمشروع.

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 تحمل الظروف المناخية القاسية بالمملكة كالرياح والأمطار ودرجات الحرارة وأشعة الشمس والرطوبة والغيار، وأن يراعي في ذلك ترشيد استهلاك الطاقة.

يراعي في تصميم ملاعب الأطفال أن تكون آلات اللعب عصرية ومبتكرة وأن تكون أماكن وأرضيات الألعاب نظيفة وآمنة.

التقليل من الإضافات الخارجية أو التعديلات في الموقع، واستخدام بناءات الموقع كجزء من التكوين المعماري.

أن تكون المباني متبااعدة نسبياً ولا تعترض المسارات الطبيعية في الموقع (تصريف مياه الأمطار. حيوانات ... إلخ)

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 بتصميم عصري ومبتكرة وبأحجام مختلفة تخدم الأفراد والمجموعات وتعزز التفاعل المجتمعي.

يجب أن تكون المقاعد بالمناطق المخصصة للأثاث حتى لا تعيق حركة المشاة.

يجب أن تصنع المقاعد من مواد لا تمتلك الحرارة أو البرودة.

تصميم إنارة عالية الجودة تتماشى مع السياق المعماري والمجال العام تساهم في توحيد وإثراء الموقع.

استخدام الإنارة بمختلف أنواعها لإبراز مزايا التصميم (Design Features) وتكون لمسات جمالية في وقت الليل.

توفير إضاءة كافية للمشاريع المطورة على الواجهة وتوزيعها بناءً على نوع الأنشطة في المشروع بهدف تقليل

التلوث الضوئي واستبعاد التعديات والجرائم.

### 9-3 معايير تصميم الساحات العامة:

- توفير مساحات بأرضية صلبة (Hardscape) مناسبة لاستضافة استخدامات متنوعة.
- يجب توفير المرافق العامة بما في ذلك دورات المياه واللوحات التوجيهية (Way Finding) وغيرها.
- توفير البنية التحتية المناسبة في تصميم الساحات لتشغيل المناسبات، بما يشمل توفير موارد المياه والكهرباء وغيرها.

### 9-5 مواد البناء وتقنية الإنشاء:

- يجب أن تكون المواد المختارة في البناء متاحة بوفرة في البيئة المحلية وبتكلفة معقولة، وتتميز بالمتانة وطول العمر، كما يجب أن توفر مواد وأساليب البناء حماية طبيعية من الأمطار والحشرات.
- في حالة استخدام مواد بناء حديثة يجب أن يراعى في هذه المواد:
- ١- أن تكون موفرة للطاقة وتحسن من الأداء البيئي للمبني.
- ٢- لا تحتوي على مواد خطيرة مثل المواد الكيميائية السامة أو المشعة حتى لا تؤدي لآثار سلبية على البيئة.
- أن ينتج عنها أقل قدر ممكن من المخلفات أثناء عملية التشغيل.
- يجب اتخاذ الاحتياطات الملائمة عند استعمال الدهانات المذابة أو المحتوية على الرصاص لتأثيرها الضار على البيئة.
- يجب أن تكون أماكن تخزين الدهانات بعيدة عن المظاهر البيئية وأن تكون بها تهوية كافية للحماية من أضرار الرصاص.
- يفضل استعمال مواد البناء المطلية مسبقاً ما أمكن ذلك؛ لتقليل أعمال الدهان داخل الموقع.

### 9-6 الطاقة:

- يجب اختيار نوع الطاقة المناسب بما يعمل على التقليل للحد الأدنى من التأثيرات البيئية السلبية.
- الاستفادة من مواد البناء المحلية لتحقيق أغراض العزل والتخزين الحراري.
- توجيه المباني والفراغات المفتوحة في اتجاه الرياح السائدة للحصول على تهوية طبيعية وتلطيف درجة حرارة الجو.

### 9-7 المياه:

- يجب على المستثمر ما يلي
- ضرورة استخدام أجهزة الصرف الصحي قليلة الاستهلاك للمياه في دورات المياه (في حدود ٥-١٠ غالون/مرة تصريف أو أقل من ذلك) وذات فعالية في التصريف.
- ضرورة استخدام إكسسوارات معينة بمواصفات ذات تدفق قليل للمياه بشكل فعال لدش المياه في مراوش الاستحمام
- إعادة استخدام المياه المعالجة مثل رى النباتات بواسطة مياه سبق استخدامها للغسيل.
- استخدام تصاميم هيدروليكيه ومضخات للمياه ذات كفاءة وفاعلية عاليتين.

### 9-8 التخلص من المخلفات:

- ضرورة إدراج تجميع ونقل مخلفات البناء إلى خارج موقع المشروع، والتخلص الآمن منها كأحد بنود التعاقد مع شركة المقاولات المنفذة للمشروع.

## 9- اشتراطات الأمان والسلامة:

- العمل على تدريب العاملين بالمشروع على سبل الوقاية ومواجهة حالات الطوارئ والقيام بالإسعافات الأولية.
- تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات الالزمة، وتكون تحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.
- يجب أن يحتوي مركز الإسعافات الأولية على مخزون إسعافات أولية كافي، وإمدادات الإسعافات الأولية الأساسية مثل الضمادات والقفزات والمطهرات وما إلى ذلك، ماء بارد وماء ساخن، سرير الإسعافات الأولية، وأسطوانة الأكسجين، نقالة المجلس (Immobilization Trauma Board)، وغيرها من أدوات الإسعاف.
- يجب وضع علامات واضحة على مركز الإسعافات الأولية حتى يتمكن زوار المجمع من تحديد الموقع بسهولة.
- يجب أن يكون المسعف متوفراً في الموقع خلال ساعات العمل في المجمع.
- الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

## 9- التصميم الابتدائي للمشروع:

- يتلزم المستثمر باعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على التنفيذ لكامل المشروع ومرافقه التي يتم إنشاؤها من قبل مكاتب استشارية مؤهلة لدى وزارة الشئون البلدية والقروية والاسكان، وكذلك مقاولين مؤهلين ومعتمدين من الهيئة السعودية للمهندسين. 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):

- إعداد التصاميم المعمارية والإنسانية الخاصة بالمشروع وملحقاته.
- إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء- الهاتف - الصرف الصحي)
- عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
- واجهات لكامل عناصر المشروع.
- مناظير للمشروع.
- تقديم تقرير فني موضحاً به بيان بمساحات ومكونات المشروع مشتملاً على كافة العناصر.
- رفع الموقع مساحياً شاملاً الإحداثيات والمناسب الطبيعية وربطها بالمناطق المجاورة وتحديد المناسبات الخاصة بالتنفيذ.
- عمل جسأت استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنسانية للمبني.
- المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.
- يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية التالية:
  - دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
  - استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
  - تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.
  - إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:
    - مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال التنسيق العام للموقع.
    - مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.

- مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
- واجهات وقطاعات ملونة ومناظير خارجية ملونة لجميع الواجهات.
- تقديم تقرير في يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة خدمات المشروع من إنسانية وميكانيكية وغيرها.
- مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبني وذلك وفقاً لعميم صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية والاسكان رقم (٥٢٩٧) وتاريخ ١٤٢٥/١/٢٨ والتعميم الإلحاقي رقم (٢٣٨٩٣) وتاريخ ١٤٣٥/٥/٥ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.
- إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:
  - التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - جداول الأبواب والشبابيك - تفاصيل الأرضيات - الفرش الداخلي .... الخ).
  - التصميمات الإنثائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسلیح - مخططات الهيكل الخرساني - جداول الأساسات مع تفاصيل التسلیح - قطاعات الأعمدة - التفاصيل الإنثائية - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنثائية لعناصر المشروع)
  - التصميمات الكهربائية والالكترونية (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 الازمة).
  - التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتقوية والتكييف - مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي - تفاصيل أنظمة مكافحة الحريق - مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة).
  - المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

#### 9-11 الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

- أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً وعلماً حضارياً يعكس التطور والطابع العمراني لمنطقة.
- أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
- اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
- أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.
- أن يراعي التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكافة مرتدادي المشروع.
- الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية والاسكان، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمحدرات وموافق السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة...الخ.
- توفير عدد مناسب ومنفصل من دورات المياه داخل المباني للرجال والنساء بمعدل دورة مياه لكل (٣٠٠) وبحد أدنى (٢) حمام للرجال، وعدد (٢) حمام للنساء مع المغاسل.

- توفير عدد مناسب من مخارج الطوارئ بحد أدنى مخرجين في كل دور بحيث لا يزيد البعد بينهما عن ٣٠ متراً.
- اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنوافذ الجمالية للواجهات والموقع العام.
- أن تكون المواد المستخدمة في إنتهاء الأرضيات بال محلات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
- 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.
- الالتزام بضرورة الفصل بين غرفة التحضير وغرفة الغسيل للمطاعم والكافيهات وكذلك الفصل بين المطبخ " مكان إعداد الأطعمة " وصالات الطعام " وأماكن الجلوس والاستراحات مع توفير التهوية المطلوبة.
- الالتزام بأن تكون مناطق التحضير وإعداد الأطعمة " الطبخ " في المطعم والمطبخ واضحة ومكشوفة أمام رواد المطعم أو المطبخ ويسعني نهائياً حجمها عن أنظار الزبائن، ويمكن استخدام زجاج شفاف لا يحجب الرؤية، ولا يسمح بتخليل الزجاج نهائياً، وفي حال كانت منطقة الطبخ والتحضير في الدور الثاني فيلزم استخدام كاميرات مربوطة بشاشات خارجية لنقل أعمال الطبخ والتحضير لرواد المطعم.
- تصميم المباني والكتل بأشكال وأحجام متنوعة ومتناصفة.
- يجب أن تستجيب المباني للمجال العام (Public Realm) وللساحات المفتوحة في المشروع.
- توزيع المباني بطريقة تخلق أماكن عامة وفراغات جذابة بينهم.
- عند إنشاء مجموعة من المباني والكتل، يجب توفير ممرات ومسارات للمشاة بمسافة مشي قليلة ومريحة لتحقيق الربط والوصولية بين مداخل المشروع.
- أن تتصل الممرات بسلسة مع المداخل وإنشاء تدفق لحركة المشاة (Pedestrian Flow) ضمن تطوير المشروع.
- يجب أن يكون هناك ترابط قوي بين المباني وحركة المشاة.
- يجب أن يكون مداخل المشروع الرئيسية مرحبة وجاذبة للزوار.
- تصميم المباني والواجهات بطريقة عصرية وحديثة (Modern) متنوعة ومتناصفة مع كافة المشروع.
- يجب أن تكون مداخل المباني جاذبة للمشاة وسهلة الوصول من الممرات والممشى.
- تجنب الواجهات الفارغة (Blank Frontage) التي لا تتطلب نوافذ أو مداخل من خلال تحسينها وتفعيلاها بسمات معمارية و عمرانية مبتكرة أو بالفنون لتكون مساحات جذابة.
- تمييز واجهات الطابق الأرضي عن كافة الأدوار بأساليب تصميمية أو مواد مختلفة وغيرها لجذب الزوار.
- تصميم نوافذ عرض جذابة لواجهات المباني التجارية.
- تنفيذ واجهات المباني بأحدث الأساليب ومن مواد عالية الجودة.
- يجب أن تكون لافتات المباني عصرية متناغمة ومتناصفة مع واجهات المباني والطابع المعماري للمبني.
- يجب أن تكون لافتات المباني متناسقة في المبني الواحد وتجنب تغيير وتنوع اللافتات بشكل عشوائي.
- تصميم وتنفيذ لافتات المباني بأحدث الأساليب ومن مواد عالية الجودة.
- الالتزام بـ "اشتراطات اللوحات التجارية" المعتمدة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
- إخفاء جميع المعدات الميكانيكية وغيرها ومنطقة تجميع النفايات وإعادة التدوير بأسوار أو حواجز نباتية، أو بتصميم متكامل ينماشى مع تصميم المباني المحيطة. ويجب ألا تعلو المواد المخزنة عن الجدران المحيطة بها. (Location and Visibility)
- عزل أصوات المعدات في تصميم المستودعات.

- عزل الروائح في تصميم أماكن تجمع النفايات.

#### 9-12 الاشتراطات الإنسانية:

- يلتزم استشاري المستثمر أثناء التصميم والتنفيذ بإتباع كافة اشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي للأجزاء الإنسانية (SBC-301-306) في جميع الأعمال الملزمة من فحص واختبارات التربة وحساب الأحمال والتصميم الإنساني وبناءً على تعهد الاستشاري المعتمد من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية والاسكان.
- يلتزم استشاري المستثمر أثناء التصميم والتنفيذ بإتباع كافة اشتراطات ومتطلبات الأدلة الهندسية لتطبيق معاير الوصول الشامل بمدن الحاضرة من بلدية صبيا.
- الالتزام بتطابق التصميم الإنساني للتصميم المعماري ومتطلبات التخصصات الأخرى من الأعمال الكهربائية والميكانيكية.
- يجب 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 الإنسانية.
- أن يكون البناء من عناصر إنسانية مقاومة للحرق.
- يمنع استخدام مادة الأسبرستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- يراعي في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.
- تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الرزالي للمبني طبقاً للدليل الإنساني لحساب الأحمال الرزالية في التصميم الإنساني وذلك وفق تعليم صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية والاسكان رقم (٨١٨٦) وتاريخ ٢٢/٢/١٤٣٤هـ وكذلك الوارد بممواد البناء السعودي لاشتراطات الإنسانية (ك ب س ٣٠٠) (SBC300).
- تدون على المخططات الإنسانية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدةبقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنسانية المختلفة...الخ.
- تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل واللاحظات الإنسانية.
- عند استخدام نظام إنسائي من المبني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات الازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحرق.
- عزل المواد المستخدمة في إنشاء المشروع المعرضة للمياه العادية أو الجوفية بعازل مائي مناسب.
- لا يجب استخدام الأسممنت المقاوم للكبريتات والأملام في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات الازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتتأكد من أن الأسممنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسممنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
- في حالة إدخال آلية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنسانية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنسانية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالبلدية.
- يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمبني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية والاسكان.

### ٩-١٣ الاشتراطات الكهربائية:

- يلتزم المستثمر بما يلي:
- الالتزام بتطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي مشتملاً على:
- المتطلبات الكهربائية للأمن والسلامة الواردة في كود البناء العام (SBC-201) بما يشمل البند رقم ٩٠٧ الخاص بنظام كشف وإنذار الحريق، والبند رقم ١٠٠٨ الخاص بإضافة مسارات الهروب، والفقرات ١٠١٣,٣ و ١٢٠٥,٣ الخاصة بالإضاءة الاصطناعية.
- متطلبات الكود الكهربائي (SBC-401) بما يشمل الفصل رقم ٥٤ الخاص بنظام التأريض، والفصل رقم (٨٣) 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 ٧١٨ الخاص بالمطاعم.
- الأخذ في الاعتبار متطلبات كفاءة الطاقة لأنظمة الكهربائية الواردة في كود ترشيد الطاقة للمبني غير السكنية (SBC-601) بما يشمل الفصول رقم (UM-SECTION9G9) الخاص بنظام الإضاءة.
- الالتزام بتصميم 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 (١١,١) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC-601) بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات الكهربائية المقدمة.
- الالتزام بأن تحتوي المستندات الكهربائية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف، وتكون معتمدة من مكتب هندي معتمد من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.
- الالتزام بأن تكون المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس وجودة SASO وأن يتم توضيح ذلك في المواصفات المقدمة.
- الالتزام بتوفير وسائل فصل الكهرباء) وتشمل مفاتيح الفصل وقواطع الدائرة الكهربائية وغيرها (عن المعدات الميكانيكية والمصاعد الكهربائية، بغرض توفير الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة الميكانيكية الازمة لها، طبقاً لمتطلبات البند رقم ٦,٣-٥٣ من كود البناء السعودي SBC-401.
- الالتزام بأن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع، داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع.
- الالتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة، ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة، على أن يراعي وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف.
- الالتزام بتأمين المقابس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية المكشوفة مثل المواسير المعدنية وحاويات الأجهزة واللوحات الكهربائية وحوامل الكابلات والمحولات.
- الالتزام بمتطلبات المقابس الكهربائية بداخل المطابخ المذكورة في الفقرات رقم (٥٥ - ٦,٤,١,٣ - ٥٥,٢ - ٦,٥,٣) من كود البناء السعودي (SBC-401).
- الالتزام بفضل اللوحات والتمديدات الكهربائية الخاصة بـ(أنظمة الطوارئ) بما يشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق ومصعد مكافحة الحريق (عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام

يتوفر مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي.

- الالتزام بفصل اللوحات والمmediates 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 بتوفير مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي.

- يلزم تقديم شهادة تنسيق من مقدم الخدمة الكهربائية موضحاً بها التاريخ المتوقع لإيصال الخدمة ومقدار الطاقة الكهربائية المطلوبة ومتطلبات التغذية مع تحديد موقع ومساحة غرف الكهرباء المطلوبة مع الالتزام بتصميم شبكات وأنظمة الجهد المنخفض ولوحات التوزيع بجهد ٣ أطوار ٤٠٠ - ٢٣٠ فولت والتردد ٦٠ هرتز إلا إذا تطلب توفير جهد مختلف من مقدم الخدمة الكهربائية.

- في حالة وجود مصاعد مخصصة لنقل الأطعمة (DUMB-WAITER) يلزم تطبيق المتطلبات الواردة بكود البناء السعودي ودليل المصاعد والسلالم الكهربائية الصادرة عن الوزارة.

#### 9-الاشتراطات الميكانيكية:

- الالتزام بعميم وزير المالية رقم ١٤١٢١٩ و تاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٦ هـ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم ١٤٣٥/٠٧/٣٠ ٢٤٧/١٤٣٣ بتاريخ ١٠٠٠.٠٧.٢٤٧ 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 ٢٠١٤٧٣) الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية المراحيض الغربية).

- التأكد من كفاءة أنظمة التهوية والسلامة للعمل المستمر ٢٤ ساعة عند درجة حرارة لا تقل عن درجات الحرارة (DB Max) المدرجة بالجدول رقم ١١,١ بالفصل الحادي عشر من كود الطاقة السعودي (SBC-601)

- الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية لأنظمة الميكانيكية مطابقة لمتطلبات كود البناء السعودي والمواصفات القياسية المجازة من "الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة". SASO

- الالتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصي أن تكون من الخرسانة المسلحة ويجب تحديد قوى حالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات الالزمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.

- الالتزام بأن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة وتكون معتمدة من مكتب هندي معتمد ومؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.

- يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندي استشاري معتمد.

- يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توافق الراحة والأمان المشروع

- 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 الالزمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

#### 9- اشتراطات الأعمال الصحية:

- يلتزم المستثمر بتوفير كافة المتطلبات الصحية في الكافيهات والمطاعم وغيرها من الأماكن والحفاظ على الالتزام بالمتطلبات الصحية التي تنطبق على المجمعات والمطابخ والمقاصف وال محلات التجارية السريعة وما شابه ذلك والصادرة بالقرار الوزاري رقم (٥٤٧١٥) بتاريخ ١٤١٣/١٠/١١هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
- تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (١١٥٥٧/١٨) وتاريخ ١٤٣٥/٥/٢هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.
- تكون المواد المستخدمة في جميع التمدييدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- استخدام صنابير المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (٣) لترات.
- في حالة وجود خزانات لمياه الشرب يتم الالتزام بتطبيق الاشتراطات الميكانيكية الواردة في دليل الهندسة البيئية.
- الالتزام بتطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-701) فيما يخص التمدييدات الصحية وبالخصوص الجدول رقم ٤٠٣,١ متضمناً الحد الأدنى للتجهيزات الصحية بالمباني التجارية، والبنود رقم (٤٠٩) الخاصة بغسالات الصحون ورقم (٤١٣) الخاصة بوحدات التخلص من فضلات الطعام، والجدول رقم (٧٠٩,١) متضمناً وحدات الصرف للتركيبات الصحية، والبند رقم (١٠٠٣,٣) متضمناً فوائل الشحوم في المطابخ.
- الالتزام بتطبيق متطلبات كود الصرف الصحي الخاص السعودي ((SBC-702)).
- الالتزام بتطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-201) وعلى وجه الخصوص الفصل رقم (٢٩) والجدول رقم (٢٩٠٢,١).
- يوصى بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية في المباني الجديدة التي تحتاج إلى مياه ساخنة للمستخدمين.

## ١٠-٦ نموذج عطاء يقدم في منافسة بالطرف المختوم (نموذج ٧)

حفظه الله.

سعادة/ رئيس بلدية صبيا

إشارة إلى إعلانكم بمنصة فرص بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة (صبيا) (إنشاء وتشغيل وصيانة مبني متعدد الاستخدام)

وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بإيجار سنوي غير شامل الضريبة ( ) ريال . ( ) ريال .

وتجلدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمانبنكي يعادل (٢٥٪) من قيمة إيجار سنة واحدة، وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

|         |       |                     |
|---------|-------|---------------------|
|         |       | اسم الشركة/ المؤسسة |
|         |       | رقم السجل التجاري   |
| بتاريخ: |       | صادرة من            |
|         |       | نوع النشاط          |
| جوال:   | فاكس: | هاتف:               |
| الرمز   |       | ص.ب                 |

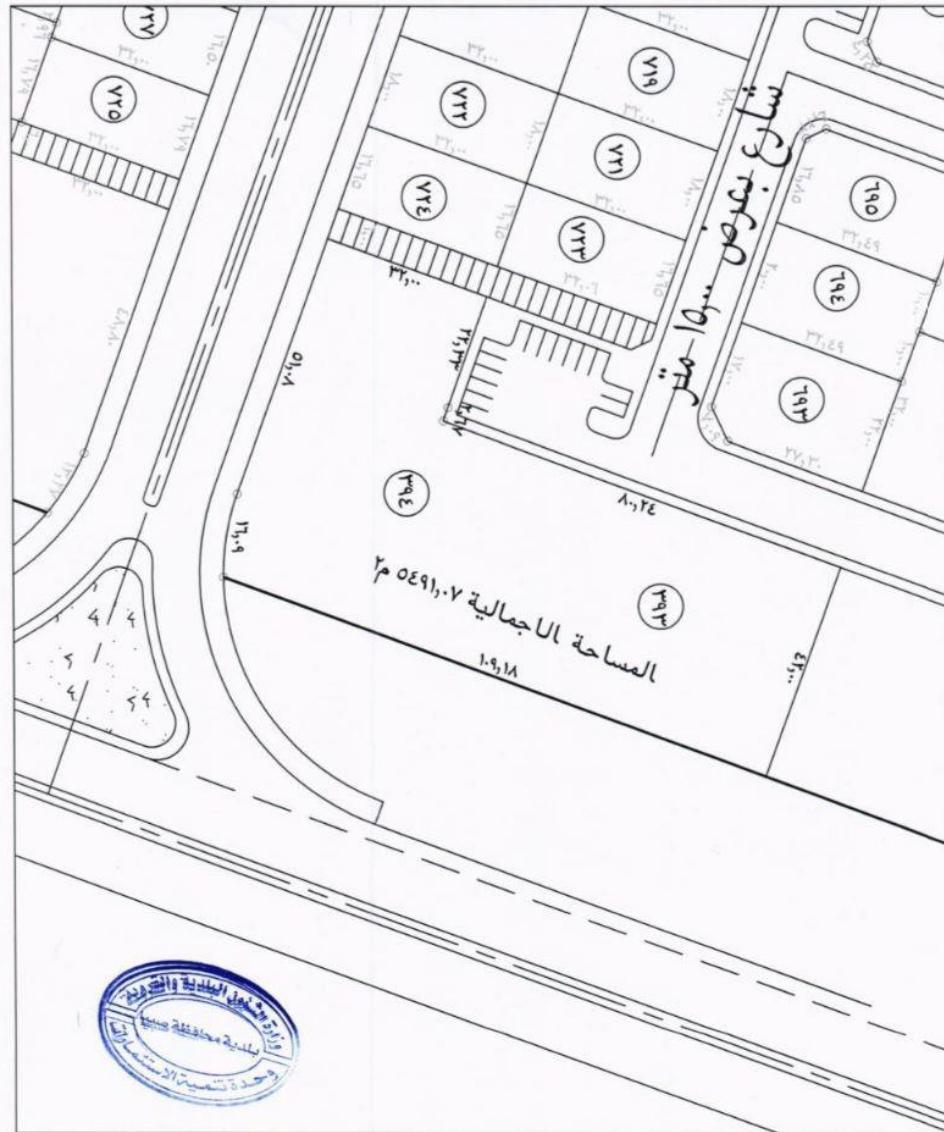
..... العنوان: .....

الختم الرسمي

التواقيع  
التاريخ

2-10 كروكي الموقع

المخطط العام للموقع  
(الرسم الكروكي للموقع)



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

|   |                   |
|---|-------------------|
| محضر تسليم عقار   |                   |
| الرقم:  |                   |
| التاريخ:  | / / ١٤            |
| العقار رقم:   | بلدية             |
| رقم عقد التأجير:  | تارikhه:          |
| اسم المستثمر:   |                   |
| إقرار   |                   |
| أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته أعلاه في يوم .....<br>بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه (إنشاء وتشغيل وصيانة مبني متعدد الاستخدام بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة/ بلدية ..... وقد قمت بمعاينته تامة نافية للجحالة شرعاً وبأنني قبلته على حاليه في تاريخ استلامه.<br>(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) |                   |
| وعليه أوقع  |                   |
| التوقيع   | ..... الختم ..... |
| رئيس بلدية .....  |                   |
| التوقيع   |                   |
| - صورة لملف العقار -  |                   |

#### ١٠-٤ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقها 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 ١٤٤١/٦/٢٩ هـ.
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاعينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع