



# شروط ومواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة منتجع سياحي ترفيهي قطعة رقم ( ١ ، ٢ ) بضاحية الطرفية بمدينة بريدة





شروط ومواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة منتج سياحي ترفيهي قطعة رقم ( ١ ، ٢ ) بضاحية الطرفية بمدينة بريدة

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	٤
ب	تعريف للمصطلحات والمفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	٥
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى إيجار السنة الأولى	٦
١	مقدمة	٨
٢	وصف العقار	١٠
٣	اشتراطات دخول المزايمة والتقديم	١١
	١/٣ من يحق له دخول المزايمة	١٢
	٢/٣ لغة العطاء	١٢
	٣/٣ مكان تقديم العطاءات	١٢
	٤/٣ موعد تقديم العطاءات	١٢
	٥/٣ موعد فتح المظاريف	١٢
	٦/٣ تقديم العطاء	١٢
	٧/٣ كتابة الأسعار	١٣
	٨/٣ مدة سريان العطاء	١٣
	٩/٣ الضمان	١٣
	١٠/٣ موعد الإفراج عن الضمان	١٤
	١١/٣ مستندات العطاء	١٤
	١٢/٣ سرية المعلومات	١٤
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	١٥
	١/٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٦
	٢/٤ الاستفسار حول بيانات المزايمة	١٦
	٣/٤ معاينة العقار	١٦
٥	ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٧
	١/٥ إلغاء المزايمة وتعديل الشروط والمواصفات	١٨
	٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف	١٨
	٣/٥ سحب العطاء	١٨
	٤/٥ تعديل العطاء	١٨
	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف	١٨
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	١٩
	١/٦ الترسية والتعاقد	٢٠
	٢/٦ تسليم الموقع	٢٠
٧	الاشتراطات العامة	٢١
	١/٧ توصيل الخدمات للموقع	٢٢
	٢/٧ المدة الزمنية للتنفيذ	٢٢
	٣/٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة	٢٢
	٤/٧ تنفيذ الأعمال	٢٢
	٥/٧ مسؤولية الاشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٢٢
	٦/٧ حق الأمانة في الاشراف	٢٣
	٧/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له	٢٣
	٨/٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٢٣
	٩/٧ موعد سداد الأجرة السنوية	٢٣



٢٤	١٠/٧ متطلبات السلامة والأمن	
٢٤	١١/٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة	
٢٤	١٢/٧ تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد	
٢٤	١٣/٧ الكادر الوظيفي	
٢٥	١٤/٧ السعودة	
٢٥	١٥/٧ الغرامات والجزاءات	
٢٥	١٦/٧ أحكام عامة	
٢٦	الاشتراطات الخاصة	٨
٢٧	١/٨ مدة العقد	
٢٧	٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء	
٢٧	٣/٨ الفكرة التصميمية	
٢٧	٤/٨ النشاط الاستثماري المسموح به	
٢٨	٥/٨ الطاقة الاستيعابية للمشروع	
٢٨	٦/٨ المخططات والتصاميم العمرانية	
٢٨	٧/٨ خطة تنمية المشروع	
٢٩	٨/٨ العائد الاقتصادي والاجتماعي المتوقع للمشروع	
٢٩	٩/٨ خطة التشغيل والصيانة	
٢٩	١٠/٨ حق الأمانة في تعديل البرنامج المقترح	
٢٩	١١/٨ مواعيد العمل	
٣٠	١٢/٨ دراسة تقييم الأثر البيئي	
٣٠	١٣/٨ حق التسمية والرعاية	
٣١	١٤/٨ تخصيص مواقف سيارات	
٣٢	الاشتراطات الفنية	٩
٣٣	١/٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	
٣٣	٢/٩ معايير التصميم	
٣٤	٣/٩ اشتراطات التشجير	
٣٤	٤/٩ مواد البناء وتقنية الإنشاء	
٣٥	٥/٩ الطاقة	
٣٦	٦/٩ المياه	
٣٦	٧/٩ التخلص من النفايات	
٣٧	٨/٩ اشتراطات الأمن والسلامة	
٣٨	المرفقات	١١
٣٩	١/١١ نموذج العطاء ٧/٦	
٤٠	٢/١١ الرسم الكروكي للموقع	
٤١	٣/١١ نموذج تسليم العقار	
٤٢	٤/١١ إقرار المستثمر	





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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات الكترونيا ، 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

مسلسل	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٥	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي		
٦	كراسة الشروط ومواصفات وملحقاتها		





## ب- تعريف المفردات الواردة بمراسة الشروط والمواصفات

المشروع:	إقامة منتج سياحي ترفيهي بضاحية الطرفية بمدينة بريدة
العقار:	هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها المشروع.
المستثمر:	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إدارة وتشغيل الفنادق والمنتجعات والقرى السياحية والشاليهات.
مقدم العطاء:	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايمة سواء كانت شركة أو مؤسسة.
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايمة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة
المراسة:	مراسة الشروط والمواصفات
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني : furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"





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

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيانات
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحده الأمانة	إعلان نتيجة المزايمة
	تحده 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 المزايمة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة 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





# الأقاليم القسم

## شروط ومواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة منتجع سياحي ترفيهي قطعة رقم ( ١ ، ٢ ) بضاحية الطرفية بمدينة بريدة

### ١. مقدمة





## ١. مقدمة

ترغب أمانة منطقة القصيم في طرح مزايده عامة عن طريق المنافسة الإلكترونية بين المستثمرين موقع لإنشاء وتشغيل وصيانة منتج سياحي ترفيهي قطعة رقم ( ١ ، ٢ ) بضاحية الطرفية بمدينة بريدة ويشمل المشروع إقامة (مسطحات خضراء\_ مسابح\_ مسطحات مائية\_ منطقة كافيهاة ومطاعم وجلسات خاصة للعوائل\_ مصلي\_ مناطق خدمات كمبنى الإدارة... الخ\_ مواقف سيارات) والواردة بياناته في وصف العقار المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاء اتهم لهذه المزايده وتهييب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد ، والتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق للأمانة أهدافها ، وترحب الأمانة بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول لهذه المزايده عن طريق التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار إليها :

الإدارة العامة للاستثمارات

هاتف: ٠١٦٣١٦٨١٧٤

البريد الإلكتروني: UIS@qassim.gov.sa







# الأقاليم

شروط ومواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة  
منتج سياحي ترفيهي قطعة رقم ( ١ ، ٢ )  
بضاحية الطرفية بمدينة بريدة

٢. وصف العقار





## ٢. وصف العقار

نوع النشاط	إقامة منتجج سياحي ترفيهي بضاحية الطرفية بمدينة بريدة
مكونات النشاط	<ul style="list-style-type: none"><li>● وحدات خدمات للجوانب الإدارية.</li><li>● منطقة مطاعم وكافيهات وجلسات خاصة للعوائل.</li><li>● وحدة إسعافات أولية.</li><li>● مسجد.</li><li>● شاليهات (طبقاً لنسب البناء المسموح بها).</li><li>● ممرات مشاة.</li><li>● مسطحات خضراء ومائية ومسابح.</li><li>● مواقف سيارات.</li></ul>
موقع العقار	المدينة: بريدة
	الشارع :
	رقم المخطط : ق/ب/٨٠٧٩
نوع العقار	أرض فضاء
مساحة الأرض	١٩٨٥٤,٨٨ م <sup>٢</sup>
مساحة البناء	حسب النظام





# الأقاليم

## شروط ومواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة منتجع سياحي ترفيهي قطعة رقم ( ١ ، ٢ ) بضاحية الطرفية بمدينة بريدة

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم





### ٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

#### ١/٣ من يحق له دخول المزايدة:

١/١/٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال إنشاء وتشغيل وإدارة الفنادق العالمية والمنتجات والقرى والشاليهات السياحية التقدم في هذه المزايدة ، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاما أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان والموافقة على استبعاده.

٢/١/٣ يسري على غير السعوديين نظام الاستثمار الأجنبي

#### ٢/٣ لغة العطاء:

١/٢/٣ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذه المزايدة، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته.

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

#### ٣/٣ مكان تقديم العطاءات:

تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونيا.

#### ٤/٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في الموعد المحدد بمنصة فرص.

#### ٥/٣ موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف كما هو محدد بمنصة فرص.

#### ٦/٣ تقديم العطاء:

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





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

٣/٦/٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية 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 الوطني على الرقم ١٩٩٠٤٠ أو عن طريق البريد الإلكتروني [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقيا .

### ٧/٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

١/٧/٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

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

٣/٧/٣ 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.

### ٨/٣ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٨٠ يوماً) مئة وثمانون 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.

### ٩/٣ الضمان:

١/٩/٣ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل (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 ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.





٢/٩/٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان أقل من القيمة المطلوبة أو يكون خطاب الضمان مقدما بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

### ١٠/٣ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايده، ويرد لصاحب العطاء المقبول بعد توقيع العقد.

### ١١/٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

١/١١/٣ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

٢/١١/٣ توكيل رسمي موثقا من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

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

٤/١١/٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقا للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).

٥/١١/٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيدا لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.

### ١٢/٣ سرية المعلومات :

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية تتمتع بكامل السرية ، ولا يمكن لأي طرف او جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاما لدى الأمانة.





# الأقاليم

## شروط ومواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة منتجع سياحي ترفيهي قطعة رقم ( ١ ، ٢ ) بضاحية الطرفية بمدينة بريدة

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض





#### ٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

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

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

##### ٢/٤ الاستفسار حول بيانات المزايمة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايمة، 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 الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

##### ٣/٤ معاينة العقار:

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







# الأمانة القضية

شروط ومواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة  
منتجج سيادي ترفيهي قطعة رقم ( ١ ، ٢ )  
بضاحية الطرفية بمدينة بريدة

٥. ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف





## ٥. ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

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

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

### ٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل عبر أحد وسائل الاتصال.

### ٣/٥ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

### ٤/٥ تعديل العطاء:

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

### ٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.





# الأقاليم

## شروط ومواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة منتجع سياحي ترفيهي قطعة رقم ( ١ ، ٢ ) بضاحية الطرفية بمدينة بريدة

### ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع





## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### ١/٦ الترسية والتعاقد:

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

٢/١/٦ يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية، لمراجعة الأمانة 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 المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٤/١/٦ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجره عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

### ٢/٦ تسليم الموقع:

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

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





# الأقاليم

## شروط ومواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة منتجع سياحي ترفيهي قطعة رقم ( ١ ، ٢ ) بضاحية الطرفية بمدينة بريدة

### ٧. الاشتراطات العامة





## ٧. الاشتراطات العامة

### ١/٧ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء - ماء - صرف صحي - هاتف ... إلخ) للموقع ويكون على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارات المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات الصلة.

### ٢/٧ المدة الزمنية للتنفيذ:

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

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

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.

### ٤/٧ تنفيذ الأعمال:

١/٤/٧ يتعهد المستثمر بإسناد مهمة تجهيز وإنشاء المشروع لمقاول معتمد متضمناً المراحل المختلفة لأعمال التجهيز والتشغيل وفقاً للمخططات ومواصفات المقدمة من المستثمر والمعتمدة من أمانة القصيم.

٢/٤/٧ على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تامين 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 للإدارة العامة للاستثمار.

### ٥/٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.





• إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافى 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:

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

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 والترخيص اللازم.

٤/٦/٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

#### ٧/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له:

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

#### ٨/٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

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

#### ٩/٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.



## ١٠/٧ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١/١٠/٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٢/١٠/٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٣/١٠/٧ المسؤولية عن الأضرار التي تحدث من موظفيه، أو عماله، للآخرين أو ممتلكاتهم أثناء أداء العمل، وعليه تعويض المتضرر عما يلحق به، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

٤/١٠/٧ 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.

## ١١/٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

## ١٢/٧ تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

١/١٢/٧ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيبابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة.

٢/١٢/٧ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

## ١٣/٧ الكادر الوظيفي:

على المستثمر الالتزام بتوفير فريق عمل كافي من ذوي الخبرة والمهارة والاختصاص في مجال الفنادق العالمية والمنتجعات والقرى والشاليهات السياحية بالأعداد الكافية والمؤهلات اللازمة والحصول على موافقة امانة القصيم لاعتماد الهيكل الإداري للمشروع بعد الترسية وللأمانة الحق في استبعاد أي شخص غير مناسب وعلى المستثمر توفير بديل مناسب خلال شهر من تاريخه ويلتزم المستثمر بعقد ورش عمل ودورات تدريبية لمنسوبي الأمانة لنقل الخبرة والمعرفة المهنية حسب احتياجات ومتطلبات الامانة وتحدد مواضيع الدورات وأماكن انعقادها ويتم اشعار المستثمر بذلك ولا يحق للمستثمر الاعتراض على هذه القرارات او طلب أي رسوم والامتنال لتلك الأوامر ويتم التدريب على أحدث وافضل الطرق العلمية العالمية باللغة العربية.







## ١٤/٧ السعودية:

يلتزم المستثمر الذي ترسو عليه المزايدة بتطبيق القرار الوزاري رقم ( ٦٤٩١٤ / م / س ) في ١٥/٤/٢٠١٤ هـ الخاص بنظام تعيين السعوديين بالمؤسسات الخاصة وما لحقه من قرارات وأنظمة تنظم ذلك.

## ١٥/٧ الغرامات والجزاءات

يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل النشاط وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر، فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة برقم ٤٣٠٠٢٠٤٤٩٧ بتاريخ ١٢/٣/٢٠١٤ هـ.

## ١٦/٧ أحكام عامة:

١/١٦/٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.

٢/١٦/٧ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.

٣/١٦/٧ تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٦/٢٠١٤ هـ.





# الأقاليم القسم

## شروط ومواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة منتجع سياحي ترفيهي قطعة رقم ( ١ ، ٢ ) بضاحية الطرفية بمدينة بريدة

### ٨. الاشتراطات الخاصة





## ٨. الاشتراطات الخاصة

### ١/٨ مدة العقد:

مدة العقد (خمس وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ استلام المستثمر للعقار من الأمانة الذي لا يتعدى شهر من تاريخ توقيع العقد.

### ٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (١٠%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد، وعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

### ٣/٨ الفكرة التصميمية:

لما كانت المفاضلة بين العروض تعتمد في جانب منها على ما يقدمه المستثمر من فكرة تصميمية، لذا يجب على المستثمر أن يبرز في عطائه الفني ما يلي: -

#### ١/٣/٨ تحليل طبيعة الموقع:

يجب على المستثمر تقييم وحصر الإمكانيات والمزايا الطبيعية للموقع في عطائه الفني، على أن يتضمن ذلك تحليل المناطق ذات الجذب البصري كالمرتفعات والمنخفضات، أو الأشجار والغابات والزهور والصخور، أو المسطحات الخضراء والمائية الخ.

٢/٣/٨ تحديد العناصر البيئية المميزة للموقع سواء من الناحية الطبوغرافية أو البصرية، أو مزايا طبيعية.

#### ٣/٣/٨ خطة الاستغلال الأمثل لإمكانات الموقع:

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

### ٤/٨ النشاط الاستثماري المسموح به:

يجب على المستثمر في ضوء التحليل السابق أن يوضح في عطائه الفني الخدمات التي يمكن أن يقدمها، بما يحقق للزوار أو المستفيدين من الاستفادة الكاملة من وحدات المشروع المتوفرة وهي كالتالي:

- وحدات خدمات للجوانب الادارية.
- منطقة مطاعم وكافيهات وجلسات خاصة للعوائل.
- وحدة إسعافات أولية.
- مسجد.
- شاليهات.



● ممرات مشاة.

● مسطحات خضراء ومائية ومساح.

● مواقف سيارات.

#### ٥/٨ الطاقة الاستيعابية للمشروع:

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

#### ٦/٨ المخططات والتصاميم العمرانية:

يجب على المستثمر أن يلتزم بتقديم المخططات والتصاميم العمرانية بعد الترسية وعلى سبيل المثال وليس الحصر ما يلي:

● يلتزم المستثمر بتقديم مخطط مساحي معتمد من قبل الجهات الحكومية ذات العلاقة واستيفاء جميع المستندات والمخططات لإصدار التراخيص.

● لوحات منظورية للمشروع أو مجسم يوضح الفكرة المعمارية في ضوء النشاط الاستثماري المقترح.

● مخططات المساقط الأفقية للدوار.

● مخططات الفرش والاسقف والارضيات.

● مخطط الواجهات والقطاعات التفصيلية.

● جداول التشطيب وجداول الكميات والاسعار.

● مخطط عام للموقع يظهر كافة استعمالات العقار ومواقع المنشآت المقترحة والخدمات على مقياس رسم مناسب.

● تقرير فني عن النظام الإنشائي والمواد المستخدمة في البناء.

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

#### ٧/٨ خطة تنمية المشروع:

يجب على المستثمر أن يوضح في عطائه الفني الخطة التي يتبعها لتنمية المشروع متضمنة:

● دراسة عناصر المشروع.

● تحديد الفئات المستهدفة من الزوار.

● خطة التسويق القنوات الترويجية.

● التنظيم المقترح للمشروع والفريق الإداري وخبراته في إنشاء وتشغيل وإدارة مشاريع مماثلة.





## ٨/٨ العائد الاقتصادي والاجتماعي المتوقع من المشروع:

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

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

## ٩/٨ خطة التشغيل والصيانة:

يجب على المستثمر أن يقدم في عطائه الفني خطة للتشغيل والصيانة وإجراءات الحفاظ على البيئة والأمن والسلامة، على أن توضح هذه الخطة الإجراءات التي سيتبعها المستثمر فيما يلي:

- منع التخلص غير المناسب لمياه الصرف الصحي.
- عدم التخلص من النفايات بشكل عشوائي وتوفير حاويات للنفايات.
- التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للمنتج والشاليهات السياحية، والأجهزة، والمعدات والماكينات، والحدائق وخلافه من أعمال المشروع.
- يجب على المستثمر الذي ترسو عليه المزايدة أن يقدم للأمانة وعند بدء التشغيل تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

## ١٠/٨ حق الأمانة في تعديل البرنامج المقترح:

يجب للأمانة بالاتفاق مع المستثمر إجراء التعديلات أو الإضافات على البرنامج المقترح المقدم من المستثمر والمتعلق بالفكرة التصميمية، وخطة تنمية المنتج السياحي، والبرنامج الزمني للتنفيذ، وخطة التشغيل والصيانة، إذا كان ذلك للمصلحة العامة للمدينة.

## ١١/٨ مواعيد العمل:

يجب على المستثمر ان يحدد مواعيد العمل اليومية بالمنتج بعد موافقة الأمانة عليها وإعلان هذه المواعيد للجمهور والالتزام بها ويجوز تغيير مواعيد العمل في المناسبات الرسمية والاعياد وذلك بعد اشعار المستثمر للأمانة والحصول على موافقة خطية بذلك.

## ١٢/٨ دراسة تقييم الأثر البيئي:

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





- وصف المشروع وأهدافه.
- وصف الوضع الراهن للبيئة المحيطة بالموقع.
- تقييم التأثيرات البيئية للمشروع.
- إجراءات التخفيف من التأثيرات البيئية.
- يجب على المستثمر أن يتأكد أن عملية التقييم البيئي تشمل البعد عن البيئات الحساسة الواقعة بالقرب من المناطق الأثرية والمحميات والمجمعات السكنية والسواحل وقمم الجبال والأماكن البرية.
- مراعاة الطاقة الاستيعابية للمشروع لتلافي الآثار الناجمة عن الازدحام.
- الحصول على مواد جمالية تستعمل في البناء وتوفير الأجهزة اللازمة لرصد الآثار البيئية الناتجة من المشاريع القريبة للمشروع.
- ضرورة إنشاء محطة لمعالجة مياه الصرف الصحي بالمشروع.
- يلتزم المستثمر بتوفير مصدر مياه دائم وصالح لري المزروعات واحتياجات المشروع وزائريه والعاملين به من المياه الصالحة للشرب وعلى نفقته الخاصة.

#### ١٣/٨ حق التسمية والرعاية:

يحق للمستثمر بعد توقيع العقد الاستفادة من حق تسمية العقار بشكل كامل ويشمل ذلك تسمية العقار بالاسم التجاري الخاص به، أو تأجير الاسم على طرف ثالث بعد اخذ موافقة خطية من الأمانة وستقوم الأمانة باعتماد الاسم الجديد على الخرائط والوثائق المعتمدة خلال مدة المشروع كما يمكن للمستثمر الاستفادة من حقوق الرعاية للمشروع من خلال استقطاب علامات تجارية كعارة للمشروع مع الالتزام بالضوابط الخاصة بتسمية أو رعاية العقارات البلدية لأغراض تجارية والصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٦١٣٩٤) وتاريخ ١٦/١١/١٤٤١ هـ والمتضمنة الآتي:

- ١- أن يكون نشاط المستثمر من الأنشطة المرخص لها بالعمل في المملكة.
- ٢- أن يكون الاسم التجاري للمستثمر مسجلاً في المملكة.
- ٣- ألا يكون قد صدر في حق المستثمر حكم قضائي في مخالفة جسيمة.
- ٤- أن يسمى العقار البلدي بالاسم التجاري للمستثمر، ويشمل ذلك الأسماء التجارية التي تتكون من أسماء أفراد أو عائلات.

#### ١٤/٨ تخصيص مواقف سيارات:

يجب تخصيص أماكن لوقوف السيارات في محيط المشروع وتنظيمها بشكل يمنع التجمع العشوائي للسيارات حسب المعايير والمقاييس العالمية ويحق للمستثمر بعد الحصول على الموافقات اللازمة تحصيل رسوم اجرة الوقوف أو تشغيلها مجانية حسب رؤية المستثمر وبعد الحصول على موافقة الأمانة.





# الأقاليم القصيم

شروط ومواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة  
منتجع سياحي ترفيهي قطعة رقم ( ١ ، ٢ )  
بضاحية الطرفية بمدينة بريدة

٩. الاشتراطات الفنية





## ٩. الاشتراطات الفنية

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

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

### ٢/٩ معايير التصميم:

يجب على المستثمر أن يراعي في إعداداته للتصميم المعايير التالية:

- إجراء عملية تقييم وجرد لمناطق الموارد الطبيعية بالموقع قبل إعداد الدراسات التصميمية والتخطيطية لعملية التنمية السياحية.
- الاستفادة في التصميم من طراز العمارة المحلية والتقليدية الكائن بها المشروع، وإبراز الثقافة العربية من طرز معمارية وفنون الزخرفة في عملية التصميم.
- وحدة النمط العمراني للمشروع مع النمط العمراني السائد في المنطقة.
- أن تكون الطرقات على محور ملائم بحيث تصبح مداخل ومخارج البنايات الرئيسية باتجاه الشمال والجنوب، وتتحرف بزواوية في حدود ٢٠ درجة، وذلك حسب متطلبات المناخ المحلي الذي يقع به المشروع.
- اعتماد الأنماط المحلية في تصميم الكتل والواجهات والعلاقة بين الكتل المصممة والفتحات مع تصميم الأبواب والنوافذ والفتحات بأشكال تراعي الطراز المحلي، وذلك لأغراض التهوية والإنارة والتدفئة الطبيعية في المباني.
- النواحي العمرانية في تصميم الفراغات بحيث يتم تدرج مستوى الخصوصية للفراغات (عامة/ شبه عامة/ شبه خاصة/ خاصة) بالإضافة إلى تبني الطرق المحلية والتقليدية لاستغلال الفراغات الخارجية والداخلية مثل الأفنية والأحواش، وأن تراعى المبادئ الاجتماعية كحق الخصوصية والعوامل المناخية.
- تكون التصاميم على درجة من الجودة والمتانة بحيث تتحمل الظروف المناخية القاسية بالمملكة كالرياح والأمطار ودرجات الحرارة وأشعة الشمس والرطوبة والغبار، وأن يراعي في ذلك ترشيد استهلاك الطاقة.
- الخصوصية العائلية وعدم الاختلاط.
- التقليل من الإضافات الخارجية أو التعديلات في الموقع، واستخدام بنايات الموقع كجزء من التكوين المعماري.
- أن تكون المباني متباعدة نسبياً ولا تعترض المسارات الطبيعية في الموقع (تصريف مياه الأمطار - حيوانات - ... إلخ).





### ٣/٩ اشتراطات التشجير:

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

### ٤/٩ مواد البناء وتقنية الإنشاء:

- يجب أن تكون المواد المختارة في البناء متاحة بوفرة في البيئة المحلية وبتكلفة معقولة، وتتميز بالمتانة وطول العمر، كما يجب أن توفر مواد وأساليب البناء حماية طبيعية من الأمطار والحشرات.
- يراعى تجنب استخدام أية مواد بناء من البيئة المحلية ينطوي استخدامها على الإضرار بالبيئة المحلية مثل: استخدام جذوع النخيل والأشجار.
- يلتزم المستثمر بتنفيذ جميع أعمال العزل الحراري والمائي لمباني المشروع.
- في حالة استخدام مواد بناء حديثة يجب أن يراعى في هذه المواد:
  - أن تكون موفرة للطاقة وتحسن من الأداء البيئي للمبنى.
  - ألا تحتوي على مواد خطرة مثل المواد الكيميائية السامة أو المشعة حتى لا تؤدي لآثار سلبية على البيئة.
- أن ينتج عنها أقل قدر ممكن من المخلفات أثناء عملية التشغيل.
- يراعى بقدر الإمكان التقليل من استخدام الخرسانة، ووضع تجهيزات ومواقع خلط الخرسانة في منطقة بعيدة عن أماكن المياه السطحية، وعدم صرف المياه الناتجة عن خلط الإسمنت داخل البيئة المجاورة، وإنما تجمع وتعالج في بركة أو برك رسوبية.





- يجب اتخاذ الاحتياطات الملائمة عند استعمال الدهانات المذابة أو المحتوية على الرصاص لتأثيرها الضار على البيئة.
- يجب أن تكون أماكن تخزين الدهانات بعيدة عن المظاهر البيئية وأن تكون بها تهوية كافية للحماية من أضرار الرصاص.
- يفضل استعمال مواد البناء المطلية مسبقاً ما أمكن ذلك، لتقليل أعمال الدهان داخل الموقع.
- لا يسمح بتصنيع أية مواد بالمشروع إلا إذا كان مساوياً من حيث الجودة لمنتجات الورش المتخصصة. ولا ينتج عن ذلك أضرار مباشرة أو غير مباشرة.

#### ٥/٩ الطاقة:

- يجب استخدام الموارد المتاحة محلياً (الشمس، الرياح، التيارات المائية. إلخ) بتوفير الطاقة اللازمة للمشروع.
- يجب اختيار نوع الطاقة المناسب بما يعمل على التقليل للحد الأدنى من التأثيرات البيئية السلبية.
- يجب استخدام الموارد المتاحة محلياً لتقليل استهلاك الطاقة بأن يعتمد على تصميم نظام طبيعي للتهوية باستخدام التهوية النافذة بدلاً عملياً عن استخدام الوسائل الميكانيكية المستهلكة للطاقة (كالمراوح وأجهزة التكييف) وكذلك استخدام الإشعاع الشمسي المباشر وغير المباشر لتحقيق الإضاءة النهارية الفعالة وتسخين المياه والتدفئة.
- الاستفادة من مواد البناء المحلية بالعمارة التراثية لتحقيق أغراض العزل والتخزين الحراري.
- استخدام الحوائط السميكة ذات القدرة العالية على التخزين الحراري بالمناطق الصحراوية، حيث يكون الجو حار نسبياً بفترات سطوع الشمس، وبارد ليلاً، وذلك لتحقيق العزل الحراري نهاراً، وتحقيق الهدف المطلوب ليلاً.
- استخدام أسقف خفيفة أو نباتات فوق سقف المبنى للإظلال وتقليل الإشعاع الشمسي الساقط على سطح المبنى، ويمكن استخدام طبقات عازلة من الطين أو استخدام طبقات عاكسة للإشعاع الحراري في السطح.
- توليد الطاقة الكهربائية من الإشعاع الشمسي مباشرة من خلال الخلايا الضوئية المصنوعة من السيلكون.
- توجيه المباني والفراغات المفتوحة في اتجاه الرياح السائدة للحصول على تهوية طبيعية وتلطيف درجة حرارة الجو.





## ٦/٩ المياه:

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

## ٧/٩ التخلص من النفايات:

- يراعى أن يقوم استشاري متخصص بدراسة أنسب طرق وأنظمة التخلص من النفايات السائلة والتي تناسب القرية أو المنتجع السياحي.
- ضرورة تصميم وتنفيذ شبكات معالجة وإعادة استخدام للمياه الرمادية بشكل ملائم.
- ضرورة إدراج تجميع ونقل نفايات البناء إلى خارج المركز، والتخلص الآمن منها كأحد بنود التعاقد مع شركة المقاولات المنفذة للمشروع.
- في حالة عمل مرمى نفايات خاص بالمركز يفضل أن يكون الموقع معزولاً وبعيداً عن مسار الحيوانات، وبعيداً عن المجاري المائية، وعن مسارات السيول، وآمن بالنسبة للمياه الجوفية.
- لمنع وصول الحيوانات أو الطيور لأماكن تجميع أو معالجة القمامة والنفايات يجب استخدام الحواجز المختلفة من أسوار أو أسقف خفيفة.
- يمنع صرف أية مياه مستعملة إلى مياه الابار الجوفية أو أي مجاري مائية لمنع حدوث أي تلوث.





## ٨/٩ اشتراطات الأمن والسلامة:

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





# الأقاليم

شروط ومواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة  
منتجع سياحي ترفيهي قطعة رقم ( ١ ، ٢ )  
بضاحية الطرفية بمدينة بريدة

١٠. المرفقات "الملاحق"





## نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج ٧/٦)

سعادة أمين منطقة القصيم: المحترم.

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع لإنشاء وتشغيل وصيانة منتج سياحي ترفيهي قطعة رقم (١ ، ٢) بضاحية الطرفية بمدينة بريدة 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.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها:

( ) ( )  
شاملة ضريبة القيمة المضافة وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي حسب القيمة المطلوبة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم المستثمر	
رقم السجل التجاري	
الأجرة السنوية للعقار	( ) ( )
القيمة المضافة للرقم (٣١٠٥١٩٣٧١٢٠٠٠٠٣)	( ) ( )
صادرة من	بتاريخ
نوع النشاط	
هاتف	فاكس جوال
ص.ب	الرمز
العنوان	

التاريخ: / / ١٤ هـ

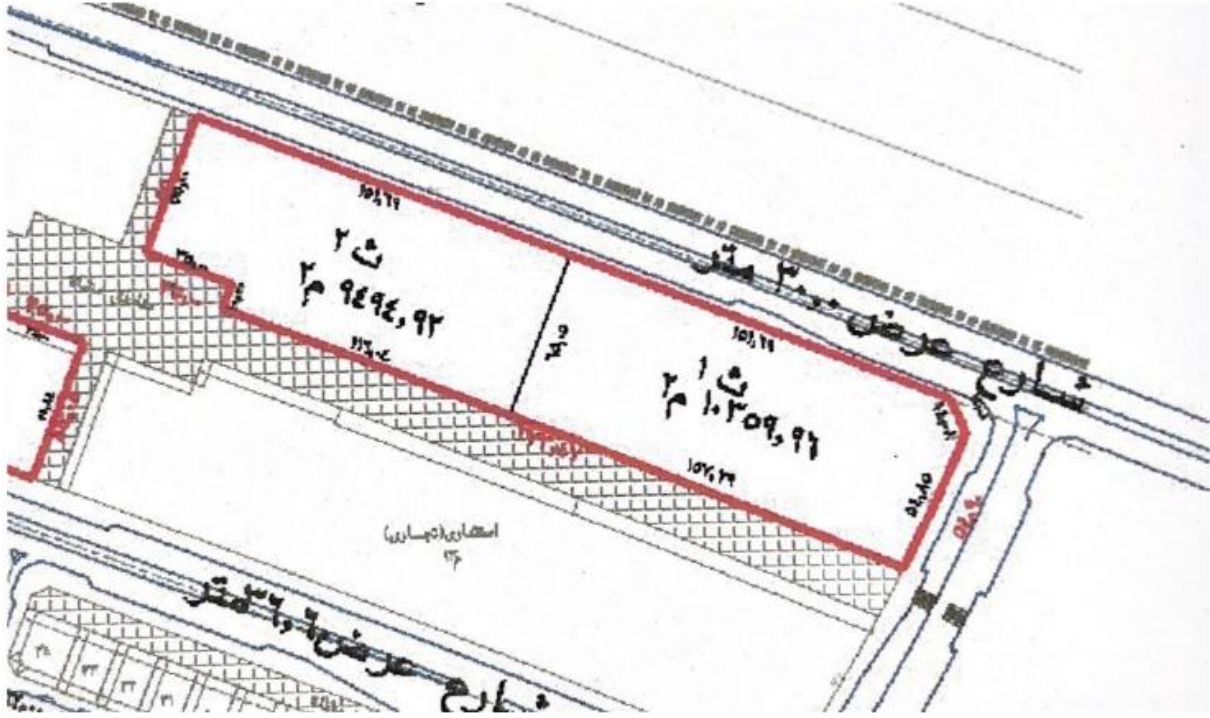
التوقيع: .....





## المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)

كروكي موقع لإنشاء وتشغيل وصيانة منتجع سياحي ترفيهي قطعة رقم ( ١ ، ٢ ) بضاحية  
الطرفية بمدينة بريدة



الشمال ↑	أمانة منطقة القصيم الإدارة العامة للاستثمارات استثمارات مدينة بريدة		المملكة العربية السعودية وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان	
	رقم العقار:	كروكي موقع لإنشاء وتشغيل وصيانة منتجع سياحي ترفيهي قطعة رقم ( ١ ، ٢ ) بضاحية الطرفية بمدينة بريدة	الاسم	
	المساحة:	٢م ١٩٨٥٤,٨٨	الوظيفة	
	التوقيع		رسام الإدارة	
			مدير الإدارة	
			أمين منطقة القصيم	
		م. محمد بن مبارك المجلي		



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

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	١٤ / / هـ
العقار رقم:	
أمانة منطقة القصيم	
رقم عقد التأجير:	تاريخه:
اسم المستثمر:	
إقرار	
<p>أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر تأجير موقع لإنشاء وتشغيل وصيانة منتجع سياحي ترفيهي قطعة رقم (١ ، ٢) بضاحية الطرفية بمدينة بريدة في يوم ..... بتاريخ / / ١٤ هـ لغرض استثماره بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة منطقة القصيم وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه.</p> <p style="text-align: right;">و عليه أوقع</p> <p>التوقيع ..... الختم .....</p> <p>امين منطقة القصيم .....</p> <p>التوقيع .....</p> <p style="text-align: right;">- صورة لملف العقار</p>	







## إقرار من المستثمر

### يقر المستثمر بما يلي:

- 1- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- 2- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ.
- 3- عين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- 4- يلتزم المستثمر بوضع لوحة معدنية موضحة عليها اسم مالك العقار ورقم العقد وبداية ونهاية العقد واسم المشروع وموقعه.
- 5- يلتزم المستثمر بتقديم تصميم فني وهندسي للمشروع قبل البدء بالتنفيذ.
- 6- اقر الطرف الثاني أن العناوين وأرقام الهاتف والفاكس والجوال والبريد الإلكتروني الموضحة في النموذج (٧/٦) الواردة ضمن الشروط والمواصفات هي العناوين التي يمكن للطرف الأول أن يرسل عليها المراسلات والمكاتبات والرسائل الإلكترونية إلى الطرف الثاني بخصوص هذا العقد، ويكون الطرف الثاني قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على أي من العناوين المذكورة وفي حالة تغيير أي منها يتم إخطار الطرف الأول بخطاب مسجل.
- 7- على المستثمر الالتزام بدفع وتسديد الرسوم الحكومية وضريبة القيمة المضافة حال إقرارها.

الاسم \_\_\_\_\_ التوقيع \_\_\_\_\_ التاريخ / / ١٤ هـ الختم



## معايير التأهيل:

### - جدول معايير التقييم الفني: -

م	العنصر الرئيسي	العناصر الفرعية	الدرجة	معايير إعطاء الدرجة
1	خبرة المستثمر وملائته المالية	١- خبرة المستثمر في تنفيذ وتشغيل المشاريع الفندقية والسياحية أو مشاريع مشابهة.	30	٣ مشاريع فاكثر مشروعان مشروع واحد لا يوجد
		٢- الملاءة المالية للمستثمر	20	ملاءة عالية ملاءة جيدة ملاءة متوسطة ملاءة ضعيفة
2	الفكرة التصميمية	١- تحليل الموقع	25	التزام كلي بالعناصر ٢٥ التزام جزئي بالعناصر ١٥ غير ملتزم بالعناصر صفر
		٢- خطة الاستغلال الأمثل لإمكانات الموقع	20	استفادة عالية استفادة معقولة عدم استفادة
		٣- الخدمات المقدمة	20	خدمات متنوعة ومتكاملة ٢٥ خدمات متوسطة ١٥ خدمات محدودة صفر
		٤- الطاقة الاستيعابية للمشروع	25	طاقة متناسبة مع الموقع ٢٥ متناسبة لحد ما ١٥ غير متناسبة صفر
3	خطة تنمية المشروع	20	التزام كلي بالعناصر ٢٥ التزام جزئي ١٥ عدم التزام بالعناصر صفر	
4	العائد الاقتصادي والاجتماعي المتوقع للمشروع	10	التزام كلي بالعناصر ١٥ التزام جزئي ٥ عدم التزام بالعناصر صفر	
5	البرنامج الزمني للتنفيذ	15	التزام تام بالمدة ١٥ التزام جزئي ١٥ عدم التزام صفر	
6	خطة التشغيل والصيانة	15	التزام تام ١٥ التزام جزئي ١٥ عدم التزام صفر	

ملحوظة: يعتبر المستثمر مؤهلاً إذا حصل على ٧٠% من الدرجات (١٤٠ درجة) من إجمالي درجات التقييم الفني ٢٠٠ درجة.

