



بوابة الاستثمار في المدن السعودية
FURAS | Saudi Cities Investment Gate



هيئة تطوير المنطقة الشرقية
Sharqia Development Authority

كراسة الشروط والمواصفات لمشروع استثمار ارض الحسام في مدينة الدمام

رقم الفرصة 3001-188333-06-25 للعام 1446هـ

مايو 2025

رقم النسخة: 15

يقدم المستثمرين عطاءاتهم في المناقصة عن طريق الطرف
المختوم باليد في موعد وتاريخ فتح المظاريف المعلن

فهرس المحتويات

أ- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	4
أولاً: الطرف الفني	4
ثانياً: الطرف المالي	5
ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	6
ج- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى	7
1. مقدمة	8
2. خلفية عن الهيئة	8
3. وصف العقار	9
3.1 ملاحظات الموقع	9
4.1 من يحق له دخول المنافسة:	10
4.2 لغة العطاء:	10
4.3 مكان تقديم العطاءات:	10
4.4 موعد فتح العروض:	10
4.5 تقديم العطاء: 10	10
4.6 كتابة الأسعار: 11	11
4.7 مدة سريان العطاء:	11
4.8 الضمان:	11
4.9 موعد الإفراج عن الضمان:	12
4.10 مستندات العطاء:	12
5. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	12
5.1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:	12
5.2 الاستفسار حول بيانات المنافسة:	12
5.3 معاينة العقار: 12	12
6. ما يحق للهيئة والمستثمر قبل وأثناء فتح العروض	13
6.1 إلغاء المنافسة وتعديل العطاءات:	13
6.2 تأجيل موعد فتح العروض:	13
6.3 سحب العطاء:	13
6.4 تعديل العطاء: 13	13
6.5 حضور جلسة فتح العروض:	13
7. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	14
7.1 الترسية والتعاقد	14
7.2 تسليم الموقع: 14	14
8. الاشتراطات العامة	15
8.1 توصيل الخدمات للموقع:	15
8.2 البرنامج الزمني للتنفيذ:	15
8.3 الحصول على الموافقات والتراخيص من الهيئة والجهات ذات العلاقة:	15
8.4 تنفيذ الأعمال:	15
8.5 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:	16
8.6 حق الهيئة في الإشراف:	16
8.7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:	16
8.8 استخدام العقار للغرض المخصص له:	17
8.9 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:	17
8.10 موعد سداد الأجرة السنوية:	17

17	8.11 متطلبات السلامة والأمن:
18	8.12 إلغاء العقد للمصلحة العامة:
18	8.13 تسليم الموقع للهيئة بعد انتهاء مدة العقد:
18	8.14 أحكام عامة:
19	9. الاشتراطات الخاصة:
19	9.1 مدة العقد
19	9.2 فترة التجهيز والإنشاء ومدة الاستثمار
19	9.3 النشاط الاستثماري المسموح به وعناصر المشروع:
19	9.4 النموذج المالي/الاستثماري:
20	9.5 الفكرة التصميمية وعناصر المشروع:
20	9.6 حق الهيئة بتغيير البرنامج المقترح
	9.7 نظام السعودة: 20
20	9.8 اشتراطات التشغيل والصيانة:
21	9.9 الالتزام باللوائح:
21	9.10 الدراسة التحليلية لتأثيرات المرور:
21	9.11 نسبة العائد السنوي:
22	9.12 القيمة المضافة:
22	10. الاشتراطات الفنية:
22	10.1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء والاستدامة:
22	10.2 التصميم الابتدائي للمشروع:
23	10.3 التصميم التفصيلي للمشروع:
23	10.4 الاشتراطات المعمارية:
23	10.5 الاشتراطات الإنشائية:
24	10.6 الاشتراطات الكهربائية:
25	10.7 الاشتراطات الميكانيكية:
25	10.8 اشتراطات ترشيد الطاقة:
26	10.9 اشتراطات الوصول الشامل:
26	10.10 اشتراطات الأعمال الصحية:
26	11. اشتراطات الأمن والسلامة:
26	11.1 الإجراءات الوقائية:
27	11.2 الالتزام بتعليمات الدفاع المدني:
27	11.3 المسؤولية عن حوادث العمل:
27	12. تقييم العروض
27	12.1 اشتراطات أساسية:
27	12.2 بنود التقييم العام
29	13. نموذج عطاء يقدم في منافسة بالظرف المختوم
30	14. إقرار من المستثمر
31	15. بطاقة الوصف والملاحق
31	15.1 المخطط العام للموقع (الرسم الكروي للموقع)
31	15.2 احداثيات الموقع
32	15.3 المعايير العامة لتصميم الحدائق والمساحات المفتوحة:

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

يتعين على المستثمر مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني <https://furas.momah.gov.sa/> أو عن طريق التطبيق 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 المكان المعلن عنه لفتح العروض مع إرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

أولاً: الطرف الفني

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
1	عقد الشركة أو اتفاقية التضامن والتحالف وجميع قرارات الشركاء بالتعديل		
2	تفويض رسمي داخل بوابة فرص (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر)		
3	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
5	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
6	بيان شهادات الخبرة لمشاريع سابقة مشابهة		
7	البرنامج الزمني المقترح لإدارة وتطوير وتشغيل وصيانة المشروع		
8	صورة شهادة الزكاة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول		
9	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية		
10	الهيكل الإداري للشركة / للمؤسسة		
11	صورة إثبات العنوان الوطني أو عنوان الدولة التابع لها المستثمر		
12	الرقم الضريبي للمنشأة		
13	أصل كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها موقعة ومختومة		
14	ملف مفصل لفكرة المشروع والأنشطة المراد إقامتها		
15	النموذج الاستثماري المقترح.		

ثانياً: الظرف المالي

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
1	نموذج العطاء المقدم من قبل المستثمر موضح فيه السعر		
2	الميزانية المالية المعتمدة للشركة لآخر ثلاث سنوات		
3	ضمان بنكي ساري المفعول معتمد لدى البنك المركزي السعودي وألا تقل مدته عن 90 يوماً من تاريخ فتح العروض وقابل للتمديد		
4	الدراسات المالية/الاستثمارية التفصيلية، للنموذج الاستثماري المقترح.		

ملحوظة: سيتم استبعاد العروض التي تتضمن ضمان بنكي ساري لمدة أقل من المدة المطلوبة بهذه الكراسة أو تقل قيمته عن 25% من قيمة أجرة سنة واحدة، أو أن يكون خطاب الضمان البنكي مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد

ب-تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع المراد اقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع
الهيئة	هيئة تطوير المنطقة الشرقية (مالك الموقع)
العقار	هي أرض تحددها الهيئة والتي يقام عليها مشروع (استثمار أرض الحسام في مدينة الدمام)
الجهات ذات العلاقة	جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها
فريق الاشراف على الموقع	فريق يتم تحديده من قبل الهيئة، وسيتم تحديده لاحقاً
المستثمر	الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.
المقاول	هو مقاول معتمد يتم تعيين من قبل المستثمر للقيام بالأعمال التنفيذية بما قد يشمل الإنشاء والتطوير وإدارة المرافق.
المكتب الاستشاري	هو مكتب الاستشارات الهندسية المعتمد من الهيئة والهيئة السعودية للمهندسين والذي يعينه المستثمر لإعداد المخططات التصميمية للمشروع
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل منافسة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الجهات الحكومية عند تأجير العقارات والأنشطة
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات. وملحقاتها والتي طلع عليها المستثمر وقبل بها

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

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

1. مقدمة

ترغب هيئة تطوير المنطقة الشرقية في طرح منافسة عامة لـ (مشروع استثمار ارض الحسام في مدينة الدمام) وفق التفاصيل المبينة في هذه الكراسة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

عليه تدعو هيئة تطوير المنطقة الشرقية المستثمرين (منفردين أو متضامنين) ذوي الخبرة والمؤهلات في هذا المجال لتقديم العروض الفنية والمالية وذلك وفق المدد الزمنية والمتطلبات والشروط والمواصفات والأحكام والالتزامات المنصوص عليها لاحقاً بهذه الكراسة.

وتهيب الهيئة 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 للهيئة أهدافها وترحب الهيئة بالرد على أية استفسارات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات بإحدى الطرق التالية:

- البريد الإلكتروني: invest-sharqia@sda.gov.sa

- الهاتف: 0138065215

- أو من خلال الموقع الإلكتروني [/https://furas.momah.gov.sa](https://furas.momah.gov.sa)

- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية فرص

2. خلفية عن الهيئة

هيئة تطوير المنطقة الشرقية هي كيان حكومي أنشئ لقيادة التنمية لتجعل من المنطقة الشرقية مكاناً جذاباً وحيوياً. ويمكن تلخيص دور الهيئة في: التخطيط والتشريع من خلال رسم السياسات العامة لتنمية وتحسين المنطقة إضافة لإعداد واعتماد وتحديث الخطط والدراسات والمخططات الاستراتيجية الشاملة ومراجعة خطط وبرامج ومشاريع التنمية المتعلقة بأعمال الهيئة والموضوعة من قبل الجهات الحكومية والهيئات والمؤسسات والجمعيات العامة والخاصة لضمان تحقيق تنمية متوازنة داخل المنطقة الشرقية، مراجعة واعتماد مخططات تقسيم الأراضي، وضع ضوابط البناء وتخصيص الأراضي التي تساهم في مخططات التنمية لتحسين المنطقة الشرقية، وضع البرامج والأسس والإجراءات المطلوبة، وتعزيز الأساليب الكفيلة بتمكين القطاع الخاص من تحقيق أهداف التنمية، وأداء المشاريع والخدمات داخل المنطقة الشرقية والإشراف عليها. وإنشاء وإدارة قواعد البيانات ونظم المعلومات لإنشاء منصة موحدة وتوفير المرجع الرئيسي للجهات التي تعمل على تطوير وتحسين المنطقة الشرقية.

التنسيق والتمكين من خلال ترتيب أولويات تنفيذ البرامج والمشاريع داخل المنطقة الشرقية وفقاً لخطط التنمية، واقتراح مصادرة ونزع ملكية بعض العقارات لتطوير المنطقة الشرقية بالتنسيق مع الجهات المختصة تمهيداً لإنجاز الإجراءات القانونية المتعلقة بها، وتنسيق وتنظيم الجهود المبذولة من الجهات المختصة في مسار تطوير وتحسين المنطقة الشرقية. وفقاً للدراسات والخطط المقررة.

الإشراف والمتابعة والمراقبة المباشرة على تخطيط وتنفيذ البرامج والمشاريع الاستراتيجية بالإضافة إلى جميع أعمال التشغيل والصيانة ذات الصلة، متابعة تخطيط مشاريع البنية التحتية بالتنسيق مع الجهات المختصة، متابعة تنفيذ البرامج والمشاريع داخل المنطقة الشرقية واتخاذ جميع الإجراءات اللازمة لضمان أدائها بالتنسيق مع الجهات المختصة، تطبيق مؤشر الأداء، وقياس كفاءة الأداء الحضري في ضوء الأهداف المعتمدة لخطط التنمية، والإشراف على إعادة تأهيل الأحياء الإنشائية القائمة بما فيها الأحياء التاريخية، وتحسين واستيعاب وتحسين وتطوير الأحياء العشوائية من الناحية العمرانية والاجتماعية والاقتصادية والأمنية والبيئية، واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لضمان تنفيذها.

3. وصف العقار

نوع النشاط	تطوير وتشغيل مشروع متعدد الأنشطة والاستخدامات
مكونات النشاط (المقترحة)	- مساحات مكاتب مخصصة للتأجير (الدرجة أ أو أعلى) - مساحات فندقية (4 نجوم أو أعلى) - أي عناصر إضافية مقترحة ومتوافقة مع طبيعة المشروع واللوائح والاشتراطات ووفق ماورد في كراسة الشروط والمواصفات
موقع العقار	إحداثيات العقار: (أنظر بطاقة الوصف صفحة رقم 32) أضغط على الرابط أدناه ليتم نقلك إلى الموقع، أو قم بمسح QR Code: اضغط هنا للموقع 
المدينة	الدمام
حدود العقار	شمالاً: شارع عرض 15 متر ، بطول 112.92 متر
	جنوباً: رأس مثلث ويحدها مواقف سيارات ، بطول 0 متر
	شرقاً: نافذ عرض 8 متر ، بطول 116.25 متر
	غرباً: نافذ عرض 8 متر ، بطول 161.37 متر
نوع العقار	ارض مساحتها 6527.9 م2 حسب الصور وكروكي الموقع المرفق بالكراسة

3.1 ملاحظات الموقع

1. على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة .
 2. على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي والاشتراطات الخاصة بإقامة المشروع.
- لا تتحمل الهيئة مسؤولية صحة المعلومات سالفة الذكر ويلتزم المتعاقد باستكمال الدراسات اللازمة لتنفيذ الأعمال المطلوبة في نطاق العمل.

4. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

4.1 من يحق له دخول المنافسة:

- 4.1.1 يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال (التطوير والاستثمار العقاري والأنشطة ذات الصلة) التقدم في هذه المنافسة شريطة أن يتم تشغيل المشروع من قبل مشغل ذو خبرة ومرخص له لهذا المجال. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للهيئة استبعاد من يثبت تعسرهم.
- 4.1.2 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

4.2 لغة العطاء:

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

4.3 مكان تقديم العطاءات:

- 4.3.1 هيئة تطوير المنطقة الشرقية – ص.ب 6418 الخبر 3618-34412
- 4.3.2 مراسلة invest-sharqia@sda.gov.sa لجنة فتح عروض المزايدات بهيئة تطوير المنطقة الشرقية.
- 4.3.3 يتم رفع العروض المالية إلكترونياً عبر منصة الاستثمار في المدن السعودية فرص وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه في الصحف المحلية ومنصة الاستثمار في المدن السعودية فرص داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة بمقر الهيئة على العنوان التالي

هيئة تطوير المنطقة الشرقية

6418 طريق الكورنيش، حي الكورنيش

الخبر 3618-34412

مع ضرورة التأكد من وصول العرض قبل آخر موعد لاستقبال العطاءات حسب الموعد المنصوص عليه في الفقرة (4.4)

4.4 موعد فتح العروض:

الموعد المحدد لفتح العروض كما هو موضح في الإعلان في الصحف. ومنصة الاستثمار في المدن السعودية فرص

4.5 تقديم العطاء:

- يتم تسليم العطاءات في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه في الصحف المحلية ومنصة الاستثمار في المدن السعودية فرص داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة بمقر الهيئة، مع الالتزام بالآتي:

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

- يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.
- يقدم العطاء المالي داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.
- يقدم العطاء الفني داخل مظروف مغلق مختوم بختم الشركة ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

4.6 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

- 4.6.1 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- 4.6.2 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- 4.6.3 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.

4.7 مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (90 يوماً) من التاريخ المحدد لفتح العروض، وللهيئة 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.

4.8 الضمان:

- 4.8.1 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل (25%) من قيمة إيجار سنة واحدة، 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 الهيئة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (90) يوماً من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.
- 4.8.2 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل مما يعادل (25%) من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

4.9 موعّد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة بعد فتح العروض مباشرة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية ويتم الإفراج عن الضمان البنكي لصاحب الترسية بعد سداد أجرة السنة الأولى.

4.10 مستندات العطاء:

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات المذكورة في الفقرة (أ) قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات صفحة 4 و5. بالإضافة الى توفير عناصر التقييم المذكورة بالبند (12) بتقييم العروض.
- جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح العروض وذلك من قبل المخول لهم نظاماً من قبل الهيئة.

5. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

5.1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

5.2 الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من الهيئة للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الهيئة بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح العروض، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية. كما يمكن لمقدم العطاء تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني <https://furas.momah.gov.sa> أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية فرص

5.3 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 واشتراطات ونظام البناء بالمنطقة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

وعلى المستثمر التعرف التام على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانية توصيل الخدمات والتي تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة وفي حال وجود شوائب أو عوائق أو إشكالات فيتعهد بتسويتها ومعالجتها وتمهيد الموقع على نفقته الخاصة.

6. ما يحق للهيئة والمستثمر قبل وأثناء فتح العروض

6.1 إلغاء المنافسة وتعديل العطاءات:

يحق للهيئة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إلغاء المنافسة قبل فتح العروض 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 العروض، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه العطاءات وملزماً لجميع المتنافسين.

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

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.

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

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

6.2 تأجيل موعد فتح العروض:

يحق للهيئة تأجيل تاريخ وموعد فتح العروض إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الهيئة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

6.3 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر بسحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح العروض.

6.4 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.

6.5 حضور جلسة فتح العروض:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح العروض في الموعد المحدد لسماع قراءة محتوياتها، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح العروض سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق لمن لم يحضر الجلسة ان يعترض عما ورد بها.

7. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

7.1 الترسية والتعاقد

- 7.1.1 تقوم لجنة فتح العروض/ لجنة فحص العروض بفتح العرض الفني أولاً لدراسته وتقييمه وفقاً لجدول عناصر التقييم الفني المحددة، والوارد لاحقاً، وذلك لتأهيل المستثمرين الذين تنطبق عليهم الشروط، ولا يعتبر المستثمر مؤهلاً ما لم يحصل على 60 % من الدرجات على الأقل، ثم يتم فتح العروض المالية للمستثمرين المؤهلين فنياً فقط، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- 7.1.2 يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الهيئة 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 الهيئة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في الاستثمار ويحق للهيئة مصادرة الضمان.
- 7.1.3 يحق للهيئة 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.

7.2 تسليم الموقع:

- 7.2.1 يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من المستثمر والهيئة، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الهيئة يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- 7.2.2 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الهيئة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

8. الاشتراطات العامة

8.1 توصيل الخدمات للموقع:

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

8.2 البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

8.3 الحصول على الموافقات والتراخيص من الهيئة والجهات ذات العلاقة:

- 8.3.1 يلتزم المستثمر بالحصول على الموافقة واعتماد الهيئة للتصاميم والمخططات الهندسية التفصيلية للمشروع المعدة من قبله.
- 8.3.2 يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع (استثمار ارض الحسام في مدينة الدمام) قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الهيئة والأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- 8.3.3 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال التطوير والإنشاء بإشعار الهيئة، ليقوم مهندس الهيئة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

8.4 تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع (استثمار ارض الحسام في مدينة الدمام) إلى مقاول لديه خبرة سابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

كما يجب على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي 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 الهيئة. إعداد التصميمات المعمارية والإنشائية والصحية الخاصة بالمشروع وتقديم تصور وتقدير كامل وشامل عن المشروع من حيث العناصر والمواصفات والرسومات وكافة الأعمال المتعلقة بالمشروع، ويوافق عليها من قبل الهيئة.

8.5 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الهيئة بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة الهيئة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الهيئة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.
- إصدار كافة التراخيص والامتنال للاشتراطات الحكومية ومراجعتها

8.6 حق الهيئة في الإشراف:

- 8.6.1 للفريق المشرف على الموقع من قبل الهيئة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 8.6.2 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الهيئة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 8.6.3 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الهيئة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للهيئة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازمة.

8.7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

- بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الهيئة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات.
- يلتزم المستثمر بالتعاقد مع مكتب هندسي لتقديم تقرير سنوي طوال مدة المشروع.

8.8 استخدام العقار للغرض المخصص له:

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

8.9 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 الهيئة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

8.10 موعد سداد الأجرة السنوية:

1. تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية .
2. في حالة تأخر المستثمر عن سداد الأجرة السنوية أو أي مستحقات مالية خاصة بالمشروع وعدم استجابته للإنذارات المرسلة له حسب الأنظمة والتعليمات، فللهيئة 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 الهيئة وذلك تقصيره في أداء التزاماته التعاقدية.

8.11 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- 8.11.1 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- 8.11.2 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- 8.11.3 إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- 8.11.4 يكون المستثمر مسئولاً مسئولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الهيئة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- 8.11.5 الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (م/62) وتاريخ 1405/12/20هـ وتعديلاته.

8.12 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

فحق للهفة فسح العقد للمصلحة العامة، وفف هفه الحالة ففم فعوفض المسففر عن قفمة المنشآت المقامة بالموقع فحسب الأنظمة المالية المفبعة إن اسفحق فعوفض، وإعاءة القفمة الإفجارفة المفبقفة من فافف إلغاء العقد إلى فافف انفاء السنة الفعاففة.

8.13 تسليم الموقع للهفة بعد انفاء مدة العقد:

قبل انفاء مدة العقد بسفة أشهر فقوم الهفة بإشعار المسففر بموعء حضوره لفسفم الموقع، وفف حالة عءم حضوره ففم اسفلام الموقع ففابفا من قبل الفرفق المشرف على الموقع، وإشعار المسففر بفلك، والفحفظ على ما به ءون أءنى مسفوففة على الهفة. فؤول ملكفة المنشأف والفففزاف المقامة على العقار بعد انفاء مدة العقد إلى الهفة وعلى المسففر فسلفمها بحالة فففة.

كما فحق للهفة إلزام المسففر بفففم الفءمة محل العقد لففن الطرء وإنفاء إءراءاف الفرسفة بفاف القفمة الإفجارفة المفففق عليها. وفف حال فأر المسففر عن فسلفم العقار للهفة فحق للهفة المطالبة بسءاء قفمة الإفجار بعد انفاء مدة العقد وففم ففففر قفمة الإفجار المسفحقة من قبل الهفة ففقا للأسعار السائءة بالسوق وإلزامه بها.

8.14 أحكام عامة:

- 8.14.1 فمفع المسففراف والمخططات وفائف العطاء المفعلقة بهذه المنافسة هف ملك للهفة بمففر فففمها.
- 8.14.2 الففوفم الهفرف هف المعمول به فف العقد.
- 8.14.3 لفس لمففرم العطاء الحق فف الرفوع إلى الهفة بالففوفض عما فحمله من مصارف أو رسوم فففة فففم عطاءه فف حالة عءم قبوله.
- 8.14.4 الالفزام بالأمر السامف الكرعم رقم 1672/م ب وفافف 1430/2/26 هـ والففاضف فف الفقرة (فائفاً)) على وزارة النقل والاءارة العامة للءفاع المءنف /وزارة الماء والكهرباء (الشركة السعوءفة للكهرباء) فمفع الفهاف الأفرى فزوف الاماناف والبلءفاف والمكافب الاسفشفارفة والهندسفة بمعافر البناء الفف ففطلفها وفلك لضماف سرعة اعفماء سرفة فلك المخططات واصءار الرفص كما اشفر إلى فطاب معالف مءفر عام الءفاع المءنف رقم 6558 وفافف 1432/7/2 هـ ومشفوفة بفاف بالأنظمة واللوائف المعفمءة الفف ففطلفها الاءارة العامة للءفاع المءنف على قرص مءمء (cd) لاعفماء المخططات السكنفة والفجارفة .
- 8.14.5 الالفزام بفعمفم وزفر المالية رقم 141219 بفافف 1435/12/26 هـ المشار ففه إلى فطاب محافظ الهفة السعوءفة للمواصفاف والمقافبس والفوءة رقم 1000/247/143 بفافف 1435/7/30 هـ بشأن اعفماء مءلس اءارة الهفة عءاء من اللوائف الفنية والمواصفاف القفاسفة الفالفة (المواصفة رقم 2012/2663 الفاصة بمفطلباف بطاقة الطاقة والءوءوف لكافة اسفهلاك الطاقة للمكففاف) (المواصفة رقم 201/2856 الفاصة بفقم معامل الانفقال الحرارف للمبانف السكنفة) (المواصفة رقم 2014/1473 الفاصة بالأءواف الصففة الفزففة –المراحفص الفرففة).
- 8.14.6 الالفزام بفعمفم رقم 1/756/ع بفافف 1404/5/4 هـ الفاضف بفاففم عقوء اشراف على المبافف من قبل مكافب هندسفة على المشارفف الكبرفة الفف ففطلب اشرافا مفاشرا وءقفقا من قبل مهندس مففص لضماف سلامة بناءها.

8.14.7 الالتزام بتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشئون البيئة والقروية والاسكان رقم 28651 بتاريخ 1433/6/1 هـ بخصوص المواقع الاستثمارية والذي ينص على " في حال طرأ - بعد الترسية - أي عوائق تحول دون التنفيذ فإن على الهيئة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المناقصة أو العقد ."

8.14.8 الاشتراطات البلدية للمباني والمجمعات الترفيهية الصادرة عن وزارة البلديات والاسكان.

8.14.9 لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن الملاهي وألعاب الأطفال الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم 10/ب/و/2/د في 1410/4/24 هـ وما يستجد عليها من تعديلات.

9. الاشتراطات الخاصة:

9.1 مدة العقد

تكون مدة العقد الاستثماري (25) سنة تبدأ من تاريخ استلام المستثمر للعقار من الهيئة.

9.2 فترة التجهيز والإنشاء ومدة الاستثمار

مدة التجهيز: يمنح المستثمر فترة (10 %) كحد أقصى من مدة أصل 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.

9.3 النشاط الاستثماري المسموح به وعناصر المشروع:

النشاط الاستثماري المسموح به هو تطوير وتشغيل مبنى متعدد الاستخدامات لمشروع (استثمار ارض الحسام في مدينة الدمام)

9.3.1 يجب على المستثمر الالتزام بتوزيع الموقع العام والأنشطة ويلتزم بعدم إضافة أي عنصر أو نشاط آخر من مكونات المشروع خلاف الأنشطة المذكورة، وفي حالة اقتراح أنشطة إضافية يتم إبلاغ الفريق المشرف على الموقع لأخذ الموافقات من الهيئة. كما يجب التقييد بالحد الأدنى للمساحة الخاصة بكل نشاط حسب الأنظمة واللوائح الخاصة بذلك مع مراعاة أن تكون توزيع الأنشطة وفق أعلى المعايير التخطيطية ومناسبة لجميع الأنشطة وملائمتها مع بعضها البعض. وعلى المستثمر سرعة تنفيذ الأعمال وتشغيل الموقع بأسرع وقت كما يلتزم المستثمر بالمعالجة الفورية لكافة الملاحظات وتطبيق مفاهيم أسنة المدن ومعالجة التشوه البصري وتحسين المشهد الحضري والوصول الشامل والحرص على التشجير والمساحات الخضراء ونظافة الموقع وصيانتته وسلامة البيئة وتطوير الخدمات المرتبطة به، ودعم جهود كفاءة الانفاق والمشاركة بحملات التوعية والمناسبات الوطنية.

9.3.2 يجب على المستثمر توفير مساحات مكتبية (الدرجة -أ- أو أعلى) لا تقل المساحة التأجيريه لها عن 9500م² قابلة للزيادة بنسبة 30% مع مراعاة توفير العدد اللازم لمواقف السيارات والمداخل حسب الأنظمة واللوائح الخاصة بذلك.

9.4 النموذج المالي/الاستثماري:

9.4.1 يجب على المستثمر اقتراح النموذج الاستثماري الخاص بالعتاء (تأجير، المشاركة في الدخل، الشراكة الاستثمارية، البناء-التشغيل-النقل، التأجير-التطوير-التشغيل،...) على أن يقدم الدراسات المالية/الاستثمارية التفصيلية والداعمة للنموذج المقترح شاملة بيان العوائد.

9.4.2 يجب على المستثمر تقديم ملف الدراسات المالية/الاستثمارية التفصيلية والداعمة للنموذج المقترح في الظرف المالي ضمن

مستندات طلب العطاء.

9.5 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:

9.5.1 تحليل طبيعة الموقع:

- دراسة طبوغرافية الموقع وعمل الرفوعات المساحية اللازمة.
- تحليل للموقع من ناحية مداخل ومخارج الموقع، ممرات الحركة والوصولية ومواقف المركبات والربط مع المواقع والمباني المجاورة.

9.5.2 خطة الاستغلال الأمثل لإمكانات الموقع:

يجب على المستثمر أن يوضح كيفية الاستفادة المثلى لإمكانات الموقع، وعكس ذلك على التصميم.

9.5.3 الطاقة الاستيعابية للمشروع:

على المستثمر في ضوء دراسته للفرص والعوائق الخاصة بالموقع أن يقدر الطاقة الاستيعابية للمشروع بما يشمل مراعاة مواقف المركبات ووصولية الموقع وجميع الخدمات اللازمة.

9.5.4 المخططات والتصاميم العمرانية: يجب على المستثمر أن يرفق في عطائه الفني المخططات والتصاميم العمرانية متضمنة جميع المتطلبات المحددة في الفقرة (10.2: التصميم الابتدائي للمشروع).

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

9.5.6 خطة إدارة المرافق:

9.5.6.1 يجب على المستثمر أن يقدم في عطائه الفني خطة للتشغيل والصيانة وإجراءات الحفاظ على البيئة والأمن والسلامة والنظافة لكل فترة الاستثمار، على أن توضح هذه الخطة الإجراءات التي سيتبناها المستثمر فيما يلي :
○ خطة تشغيل الموقع بما يشمل تحديد العقود المقترحة (كعقود التشغيل والصيانة والنظافة، ...)

9.5.6.2 يجب على المستثمر الذي ترسو عليه المنافسة أن يقدم للهيئة وعند بدء التشغيل تقريراً دورياً (سنوياً) من مكتب هندسي معتمد من الهيئة عن أعمال الصيانة التي تمت مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

9.5.6.3 تخصيص مواقف سيارات ملائمة لحجم المشروع وعلى حسب اشتراطات وزارة البلديات والإسكان ويجب مراعاة الوصول الشامل في تصميم المواقف.

9.6 حق الهيئة بتغيير البرنامج المقترح

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

9.7 نظام السعودة:

يلتزم المستثمر الذي ترسو عليه المنافسة بتطبيق القرار الوزاري رقم 64914/م/س في 1426/4/15هـ الخاص بنظام تعيين السعوديين بالمؤسسات الخاصة.

9.8 اشتراطات التشغيل والصيانة:

- يلتزم المستثمر بصيانة المشروع وترميمه حتى تسليمه بعد نهاية عقد الاستثمار.
- يجب على المستثمر التعاقد مع مشغل/مشغلين متخصص ومرخص في هذا المجال ولديهم سابق خبرات بنفس حجم واستخدامات المبنى.

- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة وإدارة المرافق للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأنظمة، الأجهزة، والمعدات، والمكانن ... إلخ، الموجودة في المشروع مثل: مكانن ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... إلخ.
- يجب أن يكون المشروع والمناطق المحيطة، بما في ذلك المسارات ومواقف السيارات ومسارات الوصول إلى المبنى دائماً نظيفة وصيانة ومظلمة.
- يجب أن تكون حاويات النفايات بأعداد كافية، ويجب صيانتها بانتظام. ويجب أن تكون حاويات النفايات حاويات مفصولة لإعادة التدوير. ويجب أن تستوعب مرافق إعادة التدوير أكبر عدد ممكن من أنواع المواد المختلفة، ثلاثة منها هي الحد الأدنى (زجاج، ورق، علب... إلخ).
- يجب على المستثمر أن يقدم للهيئة تقريراً دورياً (سنوياً) من مكتب هندسي معتمد من الهيئة عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدال التي نفذت.
- يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من رجال الأمن مدربين ومؤهلين ومسؤولين عن توفير الأمن الكافي في المشروع. ويجب أن يرتدوا زياً رسمياً سهل التمييز وتوفير الرخص الأمنية عند الطلب.
- يلتزم المستثمر بإجراء فحوصات يومية واختبارات شهرية ودورية وصيانة جميع المنشآت والإنشاءات الميكانيكية والكهربائية ووسائل ومعدات السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء، وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً.
- يجب على المستثمر تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة، والمراقبة، والإنذار، والإطفاء.
- إجراء صيانة دورية للمشروع ومراقبته بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دورياً، ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك.
- يجب العناية بنظافة الموقع بجميع مرافقه ونظافة الأدوات المستخدمة وإن يتم استخدام المنظفات المناسبة.
- يتم تصريف الصرف الصحي والمياه إلى شبكة الصرف الصحي الخاصة بالبلدية حصراً وفي حال عدم وجودها يتم الصرف الصحي عن طريق بيارات خاصة. تكون شبكة الصرف الصحي بعيدة عن الخزانات الأرضية لمياه الشرب. وبعيدة عن البحر ومعزولة عنه تماماً.
- يجب أن تكون جميع فتحات الصرف الصحي ذات أغطية محكمة. ويجب عدم تركها مفتوحة.
- يلتزم المستثمر بتأسيس وتركيب وتشغل أنظمة كاميرات المراقبة CCTV وفقاً لنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية واللوائح والأنظمة المرتبطة بها المعتمد من قبل وزارة الداخلية.

جدول التقارير الدورية:

البند	الوصف	المخرج	الفترة
خطة الصيانة	تقديم خطة صيانة لجميع أنظمة المبنى استناداً على الكتيبات التشغيلية لكل نظام على سبيل المثال لا الحصر (أنظمة مكافحة الحريق، الأنظمة الكهربائية والميكانيكية، وأنظمة التيار الخفيف، ونظام BMS... إلخ)	خطة	سنوي
تقارير الصيانة	تقديم التقارير التي تفيد تطبيق خطة الصيانة المقدمة بجمع أنواعها (المجدولة، والتوصيحية، والطائرة، والوقائية ... إلخ)	تقرير	سنوي
تقرير كفاءة المبنى	تقديم تقرير كفاءة المبنى من قبل مكتب استشاري هندسي	تقرير	كل 3 سنوات

9.9 الالتزام باللوائح:

- يتعين على مقدمي العطاءات التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متوافق مع كل من لوائح البناء في وزارة البلديات والإسكان والضوابط والمعايير والمتطلبات الفنية الصادرة عن وزارة السياحة واللوائح المنظمة للمشروع وكافة مكوناته
- الالتزام بشروط التراخيص والأنظمة والتعليمات التي تحكم الخدمات المقدمة في المشروع ومتطلبات جميع الجهات ذات العلاقة.

9.10 الدراسة التحليلية لتأثيرات المرور:

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين.

9.11 نسبة العائد السنوي:

يلتزم المستثمر بزيادة العائد السنوي وذلك بنسبة (5%) كل خمس سنوات.

9.12 القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للهيئة 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.

10. الاشتراطات الفنية:

10.1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء والاستدامة:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي لعام 2018م وملاحقه وتصنيفاته، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالهيئة، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع. كما يجب على المستثمر تطبيق جميع الاشتراطات والأدلة والكودات وبالأخص المذكورة في الجدول الآتي:

م	الدليل أو الكود
1	دليل الموجبات التصميمية للعمارة السعودية
2	إصدارات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO)
3	المقاييس البيئية - مقاييس مستويات الضوضاء - الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة
4	الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة (www.kscdr.org.sa).
5	اللوائح الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والاسكان وتحديثاتها وملاحقها
6	الجهات المختصة ذات العلاقة.
7	كود البناء السعودي وملاحقه الآتية:
-	كود البناء السعودي العام
-	مجموعة الأكواد الإنشائية
-	الكود السعودي الكهربائي
-	الكود السعودي الميكانيكي
-	الكود السعودي لترشيد الطاقة
-	الكود السعودي الصحي
-	الكود السعودي للحماية من الحرائق
-	Saudi Building Code – General (SBC-201)
-	Saudi Construction Code (SBC 301-306)
-	Saudi Electrical Code (SBC-401)
-	Saudi Mechanical Code (SBC-501)
-	Saudi Energy Code (SBC-601)
-	Saudi Sanitary Code (SBC-701-702)
-	Saudi Fire Code (SBC-801)

ولتحقيق معايير الأبنية المستدامة، وتحسين مستوى كفاءة الطاقة، وتطبيقاً لمعايير الجودة والأنظمة العالمية المعتمدة، على المستثمر النظر في أن يكون المشروع مطابقاً لمعايير الأبنية المستدامة، على سبيل المثال وليس الحصر: شهادة LEED من مجلس المباني الخضراء العالمي.

10.2 التصميم الابتدائي للمشروع:

- يلتزم المستثمر باعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على التنفيذ لكامل المشروع ومرفقاته التي يتم إنشاؤها من قبل مكاتب استشارية مؤهلة لدى الهيئة ووزارة البلديات 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 الهيئة على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

- الموقع العام:
 - أ. لوحات منظورية للمشروع
 - ب. البرنامج الوظيفي للمشروع موضحاً به بيان بمساحات ومكونات المشروع مشتملاً على كافة العناصر
 - ج. فكرة المشروع والهوية المقترحة
 - د. رسومات توضيحية تشرح التوزيع العام للموقع والاستخدامات وحركة المشاة وحركة السيارات والكتل المعمارية (الكتل + الفراغات).
 - هـ. مخطط عام ملون للموقع يظهر كافة استعمالات الأرض ومواقع المنشآت المقترحة والخدمات على مقياس رسم مناسب.
 - و. قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج توضح فرق المناسيب بالموقع.

- المبنى/المباني:

- أ. البرنامج الوظيفي المقترح
- ب. الهوية المقترحة (كما يمكن تضمينها مع هوية الموقع العام)
- ج. لوحات منظورية للمبنى/المباني
- د. مخططات ملونة للمساقط الأفقية لجميع الأدوار ولكل المباني سواء المضافة (إن وجدت) أو القائمة التي يتم تهيئتها.
- هـ. واجهات ملونة لكامل عناصر المشروع
- رفع مساحي للموقع شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
- تقديم تقرير فني يوضح فيه معايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من معمارية، وإنشائية، وميكانيكية، وغيرها.
- إعداد المواصفات الفنية الأولية للأعمال التنفيذية للمشروع.

10.3 التصميم التفصيلي للمشروع:

- 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 الإنشائية (مخططات البنية التحتية للموقع - مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح - قطاعات الأعمدة - التفاصيل الإنشائية - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنشائية لعناصر المشروع)
- التصميمات الكهربائية والإلكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام - مخطط تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية - مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام - مخطط تمديدات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع الإضاءة - مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحريق - مخطط الاتصال والتحكم - نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال اللازمة).
- التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهوية والتكييف - مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي - تفاصيل أنظمة مكافحة الحريق - مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة).
- مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبنى وذلك وفقاً لتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (5297) وتاريخ 1425/1/28 هـ والتعميم الإلحاق رقم (23893) وتاريخ 1435/05/05 هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالملكة.
- المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

10.4 الاشتراطات المعمارية:

- يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:
- أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً حضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة بأسلوب بسيط وحديث.
- أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
- الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة...الخ.
- توفير عدد مناسب من مخارج الطوارئ بحسب كود البناء السعودي.
- أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات بالمحلات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
- توفير غرفة مناسبة لمحاولات شركة الكهرباء وكذلك العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.
- عزل أصوات المعدات في تصميم المستودعات.
- عزل الروائح في تصميم أماكن تجمع النفايات.

10.5 الاشتراطات الإنشائية:

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

- يلتزم استشاري المستثمر أثناء التصميم والتنفيذ بإتباع كافة اشتراطات ومتطلبات الأدلة الهندسية لتطبيق معايير الوصول الشامل بمدن الحاضرة من هيئة تطوير المنطقة الشرقية.
- الالتزام بتطبيق التصميم الإنشائي للتصميم المعماري ومتطلبات التخصصات الأخرى من الأعمال الكهربائية والميكانيكية.
- أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق.
- يمنع استخدام مادة الأسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (8186) وتاريخ 1434/2/26 هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س 300) (SBC300).
- تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات مهمة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية المسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة...الخ.
- تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
- عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
- عزل المواد المستخدمة في إنشاء المشروع المعرضة للمياه العادية أو الجوفية بعازل مائي مناسب.
- لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاند عادي مع إضافات.
- في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالهيئة.
- يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.

10.6 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 907 الخاص بنظام كشف وإنذار الحريق، والبند رقم 1008 الخاص بإضاءة مسارات الهروب، والفقرات 1013.3 و 1205.3 الخاصة بالإضاءة الاصطناعية.
- متطلبات الكود الكهربائي (SBC-401) بما يشمل الفصل رقم 54 الخاص بنظام التأريض، والفصل رقم (83) الخاص بمتطلبات التركيبات الكهربائية لأنظمة الكشف والحماية من الحريق والقسم الرابع بمتطلبات الحماية والسلامة، والقسم الخامس الخاص بتصميم وتنفيذ الأعمال والتركيبات الكهربائية مشتملاً على متطلبات العزل اللازمة للكابلات والأسلاك، والفصل رقم 718 الخاص بالمطاعم.
- الأخذ في الاعتبار متطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الكهربائية الواردة في كود ترشيد الطاقة للمباني 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 (11.1) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC-601) بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات الكهربائية المقدمة.
- الالتزام بأن تحتوي المستندات الكهربائية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية ومواصفات الفنية للمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف، وتكون معتمدة من مكتب هندسي معتمد من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.
- الالتزام بأن تكون المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة 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 اللازمة لها، طبقاً لمتطلبات البند رقم 53-6.3 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 يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف.

- الالتزام بتأريض المقابس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية المكشوفة مثل المواسير المعدنية وحوايات الأجهزة، واللوحات الكهربائية، وحوامل الكابلات، والمحولات.
- الالتزام بمتطلبات المقابس الكهربائية بداخل المطابخ المذكورة في الفقرات رقم (55 - 6.4.1.3 و 55 - 6.5.3.2) من كود البناء السعودي (SBC-401).
- الالتزام بفصل اللوحات والتمديدات الكهربائية الخاصة بأنظمة الطوارئ بما يشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق ومصعد مكافحة الحريق (عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفر مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي).
- الالتزام بفصل اللوحات والتمديدات الكهربائية الخاصة بأنظمة الطوارئ (بما يشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق ومصعد مكافحة الحريق) عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفر مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية 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 مواقع ومساحة غرف الكهرباء المطلوبة مع الالتزام بتصميم شبكات وأنظمة الجهد المنخفض ولوحات التوزيع بجهد 3 أطوار 230-400 فولت والتردد 60 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 وزارة البلديات والإسكان.

10.7 الاشتراطات الميكانيكية:

- الالتزام بتعميم وزير المالية رقم 141219 وتاريخ 1435/12/26 هـ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم 1000/247/143 بتاريخ 1435/07/30 هـ بشأن اعتماد مجلس إدارة الهيئة عدداً من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم 2012/2663 الخاصة بمتطلبات الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم 201/2856) الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني (المواصفة رقم 2014/1473) الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية المراحيض الغربية).
- التأكد من كفاءة أنظمة التهوية والسلامة للعمل المستمر 24 ساعة عند درجة حرارة لا تقل عن درجات الحرارة (DB Max) المدرجة بالجدول رقم 11.1 بالفصل الحادي عشر من كود الطاقة السعودي (SBC-601)
- الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة 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 وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة 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 هندسي 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 هندسي استشاري معتمد.
- يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توافر 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 اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

10.8 اشتراطات ترشيد الطاقة:

الالتزام بمتطلبات الكود السعودي لترشيد الطاقة SBC-601

- متطلبات العزل الحراري لغلاف المبنى والذي يشمل العناصر التالية: (الجدار الخارجي - السقف العلوي - النوافذ - الأبواب الخارجية - القباب)، وغيرها من الاشتراطات.
- متطلبات التكييف والتدفئة والتي تشمل حسابات أحمال التكييف، والعزل الحراري لمجاري وأنابيب التهوية، واشتراطات التحكم بوحدة التكييف، وغيرها من الاشتراطات.
- متطلبات تسخين المياه والتي تشمل حساب احتياجات المبنى من المياه الساخنة، والعزل الحراري لأنابيب المياه الساخنة، وغيرها من الاشتراطات.
- متطلبات جودة الهواء داخل المبنى، والتي تشمل اشتراطات التهوية داخل المبنى وغيرها من الاشتراطات.
- متطلبات الانارة الداخلية والخارجية، والتي تشمل كثافة الانارة المستخدمة، اشتراطات توزيع أنظمة التحكم بالإنارة، متطلبات إنارة مخارج الطوارئ وغيرها من الاشتراطات.
- متطلبات الكفاءة للمعدات داخل المبنى والتي تشمل: المصاعد، والمحركات الكهربائية، والسلالم والسيور المتحركة، والمحولات الكهربائية منخفضة الجهد.

10.9 اشتراطات الوصول الشامل:

- الالتزام بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والابعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (1009) والباب (11) من كود البناء السعودي العام (SBC201)، وحسب الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت.
- الالتزام باستخدام اللوحات الإرشادية لتوجيه المرتادين في المواقف والممرات والمساحات طبقاً لما ورد في الفصل (11-1009) من كود البناء السعودي العام (SBC201).
- يلزم استخدام علامات الخروج للتوجيه الى مخارج الطوارئ ومساحات التجمع طبقاً لما ورد بالفصل (1013) من كود البناء السعودي العام (SBC201).
- يلزم تخصيص مواقف سيارات لذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية والمصاعد بالأعداد والنسب الموضحة بالجدول (2) طبقاً لكود البناء السعودي العام (SBC201)، مع الالتزام بالابعاد والمواصفات بدليل مواقف السيارات الصادر عن وزارة البلديات والإسكان.

10.10 اشتراطات الأعمال الصحية:

- تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (11557/1/8) وتاريخ 1435/5/2 هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.
- تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- في حالة وجود خزانات مياه الشرب يتم الالتزام بتطبيق الاشتراطات الميكانيكية الواردة في دليل الهندسة البيئية.
- الالتزام بتطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-701) فيما يخص التمديدات الصحية وبالأخص الجدول رقم 403.1 متضمناً الحد الأدنى للتجهيزات الصحية بالمباني التجارية.
- 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 (29) والجدول رقم (2902.1)

11. اشتراطات الأمن والسلامة:

11.1 الإجراءات الوقائية:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- 11.1.1 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة، وعدم إحداث ضوضاء للمجاورين للمشروع.
- 11.1.2 تزويد المركز بنظام إنذار مناسب ضد الحريق ضمن اشتراطات الدفاع المدني.

11.2 الالتزام بتعليمات الدفاع المدني:

الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

11.3 المسؤولية عن حوادث العمل:

يكون المستثمر مسئولاً مسئولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الهيئة أدنى مسئولية عن ذلك.

12. تقييم العروض

12.1 اشتراطات أساسية:

يجوز اعتبار العروض غير ممثلة لأسباب متعددة منها، على سبيل المثال لا الحصر:

- تقديم العرض بشكل مختلف عن الشكل المعتمد في كراسة الشروط والمواصفات هذه. أو لم يوقع العرض أو لم يتضمن العرض أيًا من الأجزاء المطلوبة أو لم يستوف متطلبات العرض.
- إذا حد العرض من الضمان ذي الصلة أو عدله أو لم يقدم الضمان الابتدائي أو لم يوفر المعلومات المطلوبة التي تعتبرها جهة التعاقد جوهرية.
- لا يعتبر العرض الفني مجتازاً في حال عدم توفر البنود التالية (1.1) و (1.2) و (1.3) والموضحة أدناه بجدول عناصر التقييم الفني.

12.2 بنود التقييم العام

أ. تقييم العرض الفني (وتشكل 70% من إجمالي النسبة)

يعتبر العرض مجتازاً فنياً إذا تم الحصول على 60 درجة وأعلى من مجموع التقييم الفني الموضح بالجدول أدناه. ويحصل العرض صاحب الدرجة الأعلى على النسبة الكاملة ويتم ترتيب بقية العروض المجتازة فنياً بناءً على نسبتهم من صاحب النسبة الأعلى.

ب. تقييم العرض المالي (وتشكل 30% من إجمالي النسبة)

يتم تقييم العطاءات المستلمة (نموذج العطاء) المجتازة للتقييم الفني وفقاً التالي:
يحصل العرض صاحب العرض الأعلى على الدرجة الكاملة ويتم ترتيب بقية العروض بناءً على نسبتهم من صاحب العرض الأعلى.

يتم ترتيب العرض بشكل نهائي بناء على العرض الأعلى في مجموع الدرجة الموزونة للبتدين (أوب)

عناصر التقييم الفني		
1.1 القسم الأول: خبرة المستثمر وقدرته المالية		
الدرجة والوزن الفني		
30 درجة	5	1. العرض التعريفي للمستثمر يشمل المشاريع المشابهة التي تم العمل عليها
		2. الخبرات السابقة:
	5	أ. إجمالي عدد المشاريع المنفذة خلال العشر سنوات الأخيرة
	5	ب. إجمالي مسطحات البناء للمشاريع المنفذة خلال العشر سنوات الأخيرة
	5	ج. إجمالي قيمة الاستثمارات الرأسمالية في المشاريع الجارية
		3. الملائمة المالية:
	5	أ. القوائم المالية لفترة 3 سنوات تم تدقيقها من محاسب قانوني معتمد
	5	ب. شهادة بنكية تثبت مقدرة المتقدم المالية
1.2 القسم الثاني: المعايير الفنية		
55 درجة		1. تحليل الموقع والرؤية للمشروع
	5	أ. دراسة وتحليل الموقع
	5	ب. المقارنات المعيارية
	10	ت. الرؤية للمشروع والهوية المقترحة.
		2. المخطط العام
	5	أ. توزيع الأنشطة والوظائف والبرنامج المقترح.
	5	ب. مخطط الموقع العام موضحاً عليه حدود الأرض، وموقع البناء، ونسبته، والمجاورين.
	5	ت. مواقف السيارات والمداخل والمخارج.
	5	ث. عروض الشوارع والارتدادات والمناسيب المختلفة للأرضيات المحيطة بالمبنى/المشروع.
	5	ج. المساقط الأفقية للأدوار المختلفة موضحاً عليها جميع الأبعاد والمناسيب ومقياس الرسم.
	5	ح. مخططات الواجهات والمقاطع موضحاً عليها جميع الأبعاد والمناسيب ومقياس الرسم.
	5	3. مناظير ثلاثية أبعاد تقديم مناظير ثلاثية أبعاد للموقع العام والمباني، وأي مبنى يقترح إضافته، إضافة لبعض المناظير الداخلية.
1.3 القسم الثالث: النموذج الاستثماري ودراسة الجدوى والجدول الزمني		
15 درجة	5	1. النموذج الاستثماري شاملاً الدراسات المالية/الاستثمارية التفصيلية والداعمة للنموذج المقترح شاملاً جدول التكاليف و جدول بيان العوائد.
	5	2. دراسة الجدوى والطلب بالإضافة الى تحليل السوق ونوع المستخدمين
	5	3. تقديم جدول زمني (الحد الأدنى - مستوى 2) لاستكمال كامل المشروع (التصميم والإنشاء والتشغيل).

13. نموذج عطاء يقدم في منافسة بالظرف المختوم

حفظه الله.

سعادة الرئيس التنفيذي لهيئة تطوير المنطقة الشرقية

إشارة إلى إعلانكم المنشور عبر منصة الاستثمار في المدن السعودية فرص بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم طرح موقع في مدينة الدمام لاستثماره في (استثمار أرض الحسام في مدينة الدمام).
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 لاستثمار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها () () ريال وتجودون برفقة عرضنا جدول متطلبات تقديم العطاء وكامل المستندات المطلوبة بالإضافة إلى أصل خطاب الضمان البنكي بما يعادل (25%) من قيمة إيجار سنة واحدة.

- ملحوظة: الأسعار المذكورة أعلاه لا تشمل على ضريبة القيمة المضافة وعلى المستثمر أن يقوم بدفعها عند أول سداد.

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

العنوان:

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ

14. إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

1. اطلع على كراسة طلب الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
2. اطلع على جميع الانظمة السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة.
3. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
4. أقربأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة.
5. الالتزام بتقديم كافة المستندات الواردة في الفقرة أ- قائمة تدقيق المقدمي العطاءات.
6. الالتزام بألية مكان تقديم العطاء والمذكورة بالبند (4.3)

الاسم:

الوظيفة:

التاريخ:

الختم

التوقيع

15. بطاقة الوصف والملاحق

15.1 المخطط العام للموقع (الرسم الكروي للموقع)



15.2 احداثيات الموقع

نقطة	شرق	شمال
1	26.374054	50.175563
2	26.374067	50.176702
3	26.373011	50.176737

15.3 المعايير العامة لتصميم الحدائق والمساحات المفتوحة:

- الرجوع لدليل التشجير الحضري للمنطقة الشرقية وطلبه من الهيئة.
- يجب تصميم مساحات حضرية نشطة حيوية متعددة الاستخدامات.
- يجب توفير المرافق العامة بما في ذلك دورات المياه واللوحات التوجيهية وغيرها.
- تصميم أماكن للجلوس بأساليب تحفز وتشجع التفاعل الاجتماعي.
- يجب استخدام أساليب تصميمية تشجع الترابط المجتمعي في الساحات العامة.
- يجب أن تكون مهيئة للأنشطة المتنوعة لجذب جميع الفئات من المجتمع مع الأخذ بعين الاعتبار في التصميم أساليب تشجع الاستخدامات الثانوية أو الملحقات مثل أكشاك المطاعم والمقاهي وغيرها.
- توفير البنية التحتية المناسبة في تصميم الساحات لتشغيل المناسبات، بما يشمل توفير موارد المياه والكهرباء وغيرها.
- يجب أن تتضمن الساحات على وسائل وحلول التظليل من خلال التشجير
- تنفيذ المواقع المفتوحة والساحات من مواد عالية الجودة