

كراسة الشروط والمواصفات

انشاء وتشغيل وإدارة وصيانة نزل ريفية مع
كفيها ومطاعم بمطل الشهداء بهروب



جدول محتويات

المحتويات

٦	أ- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة
٧	ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات
٨	ج- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايعة حتى بداية سريان العقد ودفع ايجار السنة الأولى
٩	١. مقدمة
١٠	2. وصف العقار/النشاط
١١	٣. اشتراطات دخول المزايعة والتقديم
١١	٣,١ من يحق له دخول المزايعة:
١١	٣,٢ لغة العطاء:
١١	3.3 مكان تقديم العطاءات:
١٢	3.4 موعد تقديم العطاءات:
١٢	3.5 موعد فتح المظاريف:
١٢	3.6 تقديم العطاء:
١٣	٣,٧ كتابة الأسعار:
١٣	٣,٨ مدة سريان العطاء:
١٣	٣,٩ الضمان:
١٤	٣,١٠ موعد الإفراج عن الضمان:
١٤	٣,١١ مستندات العطاء:
١٤	٣,١٢ سرية المعلومات:
١٥	٤. واجبات المستثمر قبل اعداد العطاء
١٥	٤,١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:
١٥	٤,٢ الاستفسار حول بيانات المزايعة:

٤,٣ معاينة العقار: ١٥

٥. ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف ١٦

٥,١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط ومواصفات: ١٦

٥,٢ تأجيل موعد فتح المظاريف: ١٦

٥,٣ سحب العطاء: ١٦

٥,٤ تعديل العطاء: ١٦

٥,٥ حضور جلسة فتح المظاريف: ١٦

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع ١٧

٦,١ الترسية والتعاقد: ١٧

٦,٢ تسليم الموقع: ١٧

٧. الاشتراطات العامة ١٨

٧,١ توصيل الخدمات للموقع ١٨

٧,٢ البرنامج الزمني للتنفيذ: ١٨

٧,٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة: ١٨

٧,٤ تنفيذ الأعمال: ١٨

٧,٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر: ١٨

٧,٦ حق البلدية في الإشراف: ١٩

٧,٧ تقرير المفاوض والمكتب الاستشاري: ١٩

٧,٨ استخدام العقار للغرض المخصص له: ٢٠

٧,٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد: ٢٠

٧,١٠ موعد سداد الأجرة السنوية: ٢٠

٧,١٠ سداد الضريبة المضافة: ٢٠

٧,١٢ متطلبات السلامة والأمن: ٢٠

٧,١٣ إلغاء العقد للمصلحة العامة: ٢١

٧,١٤ زيادة العائد السنوي ٢١

٧,١٥ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد: ٢١

٧,١٦ أحكام عامة: ٢٢

٢٣	الاشتراطات الخاصة	٨
٢٣	مدة العقد:	٨,١
٢٣	فترة التجهيز والانشاء:	٨,٢
٢٣	المنهجية وطريقة العمل:	٨,٣
٢٣	إدارة المشروع والفنيين:	٨,٤
٢٤	المسئولية عن المخالفات:	٨,٥
٢٤	الصيانة:	٨,٦
٢٤	الالتزام باشتراطات لوائح البلدية:	٨,٧
٢٤	الفكرة التصميمية:	٨,٨
٢٦	اللوحات الإرشادية:	٨,٩
٢٧	متطلبات اللوحة	٨,١٠
٢٧	المسئولية عن الحوادث:	٨,١١
٢٧	المحافظة على البيئة:	٨,١٢
٢٨	دراسة تقييم الأثر البيئي:	٨,١٣
٢٩	الاشتراطات الفنية	9.
٢٩	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات وأنظمة البناء:	٩,١
٢٩	الاشتراطات التنظيمية:	9.2
٣٠	المتطلبات التخطيطية المتعلقة بتطوير الموقع	9.3
٣١	متطلبات المظهر العام للنشاط	٩,٤
٣١	الاشتراطات المعمارية:	٩,٥
٣٢	الاشتراطات الإنشائية:	٩,٦
٣٣	الاشتراطات الكهربائية:	٩,٧
٣٤	الاشتراطات الميكانيكية:	٩,٨
٣٤	الاشتراطات الصحية:	٩,٩
٣٥	اشتراطات التشجير:	٩,١٠
٣٥	الطاقة:	٩,١١
٣٦	المياه:	٩,١٢
٣٧	التخلص من المخلفات:	٩,١٣
٣٨	اشتراطات ومتطلبات الوقاية من الحريق:	٩,١٤
٤١	المرفقات "الملاحق"	10.

٤١	نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج ٧/٦)	١٠,١
٤٢	المخطط العام للموقع (الرسم الكروي للموقع)	١٠,٢
٤٣	نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)	١٠,٣
٤٤	اقرار من المستثمر	١٠,٤

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

➤ يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات الكترونيًا 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 ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

م	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 ومن شهادة التصنيف إذا كان المشروع يتطلب ذلك		
٥	ضمان بنكي لا تقل قيمته عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي		
٦	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
٧	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
٨	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية		
٩	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة		
١٠	نسخة من الإعلان		
١١	عرض موقع ومختوم من المستثمر بقيمة الإيجار السنوي للمشروع وكتابة القيمة بالأرقام والحروف حسب النموذج المرفق		
١٢	صور شهادات الخبرة		
١٣	كراسة الشروط ومواصفات الخاصة بالمشروع مختومة وملحقاتها وموقعة من المستثمر		
مرفقات تابعة للعقد			
١٤	نموذج محضر تسليم المشروع		
١٥	نموذج عطاء		

ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط ومواصفات

المشروع	هو نزل ريفية مع كافيهات ومطاعم المراد تصميمه واقامته وتشغيله وإدارته وصيانته من المستثمر بالموقع المحدد
العقار	هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي يقام عليها المشروع
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة يتولى تصميم وإقامة وتشغيل وصيانة نزل ريفية مع كفيها ومطاعم
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة
النزل الريفية	النزل مرفق إيواء سياحي منخفض التكلفة ومزود بمرافق بسيطة ويستهدف بشكل أساسي الشباب والرحالة والمسافرين الأفراد.
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني Furas.momra.gov.sa او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية *فرص*
الكراسة	كراسة الشروط ومواصفات
الجهات ذات العلاقة	هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع
الأعمال (الخدمات)	يقصد بها مجموعة الالتزامات المختلفة والخدمات اللازمة لتنفيذ وإنجاز المشروع والملقى على عاتق المستثمر عبء الوفاء بها أثناء مدة العقد طبقاً لما تنص عليه أحكام العقد المبرم معه وسائر مستندات العقد الأخرى، على أن يشمل ذلك أيضاً كل ما يعبر من مستلزمات العقد بحكم النظام أو طبيعة التعامل العرف التجاري

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

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر موعد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	
إعلان نتيجة المزايمة	تحده البلدية	
موعد الإخطار بالترسية	تحده البلدية	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايمة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً، فإن لم يراجع يلغي حق المستثمر في الترسية ويصادر الضمان	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار	
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد	
موعد سداد أجرة السنوات التالية	في بداية كل سنة إيجاريه	

□

١. مقدمة

- ترغب بلدية محافظة هروب في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير موقع مخصص لـ (إنشاء وتشغيل وإدارة وصيانة نزل ريفية مع كافيهات ومطاعم ريفية)، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.
- وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للبلدية أهدافها.
- وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:
 - التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:
 - بلدية هروب – إدارة الاستثمار.
- ص.ب: (١٢٦٦): تليفون: (٠١٧٣٤٠١٠٠٢) فاكس: (٠١٧٣٤٠٧٥٥٢)
- البريد الإلكتروني: harop@jazan.sa
- الموقع الإلكتروني: furas.momah.gov.sa

٢. وصف العقار/النشاط

النشاط	سياحي - سكني - تجاري
مكونات النشاط	وحدات خاصة للهدوء والراحة - وحدات سكنية (نزل) - خدمات مساندة.
موقع العقار	المدينة: هروب
	الحي: الشهداء
	الشارع: شارع حديقة الشهداء
رقم المخطط	رقم العقار
حدود العقار	حسب الكروكي المرفق في الكراسة ص ٤٢
نوع العقار	ارض فضاء
مساحة الأرض	٣١٤٥,٣٤ متر مربع
نوع البناء	مسلح او أي أنظمة بناء توافق عليها بلدية هروب

ملاحظات الموقع:

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

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣,١ من يحق له دخول المزايدة:

➤ يحق للشركات والمؤسسات الراغبين في إقامة وتشغيل وإدارة وصيانة مشروع نزل ريفية مع كفيها ومطاعم ريفية في المنطقة المحددة التقدم في هذه المنافسة، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

٣,٢ لغة العطاء:

٣,٢,١ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء 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.

٣,٢,٢ 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 والمواصفات الكترونياً، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه في المنافسة الإلكترونية داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقامه هو اتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني INV@MOMRA.GOV.SA وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

بلدية محافظة هروب - لجنة فتح المظاريف - إدارة الاستثمار

ص.ب: (١٢٦٦): تليفون: (٠١٧٣٤٠١٠٠٢) فاكس: (٠١٧٣٤٠٧٥٥٢)

البريد الإلكتروني: harop@momrah.gov.sa

٣,٤ موعد تقديم العطاءات:

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

٣,٥ موعد فتح المظاريف:

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

٣,٦ تقديم العطاء:

٣,٦,١ تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع الالتزام بالآتي:

٣,٦,٢ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٣,٦,٣ 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.

٣,٦,٤ يقدم العطاء المالي داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

٣,٦,٥ يدفع المستثمر بدل ايجار سنوي للبلدية يتم تحديده في هذه المنافسة مقابل استخدامه للأرض على ان تعود ملكية كافة المعدات والمنشآت والآليات للبلدية بعد انتهاء فترة العقد.

٣,٦,٦ يقدم العطاء الفني داخل مظروف مغلق مختوم بختم الشركة ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

٣,٧ كتابة الأسعار:

➤ يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

٣,٧,١ 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.

٣,٧,٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

٣,٧,٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، أو التصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٣,٨ مدة سريان العطاء:

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

٣,٩ الضمان:

٣,٩,١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي لا تقل قيمته عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، 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.

٣,٩,٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣,١٠ موعد الإفراج عن الضمان:

➤ يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.

٣,١١ مستندات العطاء:

➤ يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

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

٣,١١,٢ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر 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.

٣,١١,٤ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٣.٩ أعلاه).

٣,١١,٥ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي موقعة من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.

٣,١٢ سرية المعلومات:

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

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

٤,١ 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 للبلدية في استبعاد العطاء.

٤,٢ الاستفسار حول بيانات المزايده:

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

٤,٣ معاينة العقار:

- على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على أوضاعه السائدة.
- ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص بلدية محافظة العقار والأعمال المتعلقة بها.

٥. ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل و أثناء فتح المظاريف

٥,١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

➤ يجوز للبلدية 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.

٥,٢ تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

٥,٣ سحب العطاء:

➤ لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

٥,٤ تعديل العطاء:

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

٥,٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

➤ يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون المندوب 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.

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦,١ الترسية والتعاقد:

٦,١,١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

٦,١,٢ يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات والتعاقد، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

٦,١,٣ يجوز للبلدية 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.

٦,٢ تسليم الموقع:

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

٦,٢,٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

②

②

②

②

٧. الاشتراطات العامة

٧,١ توصيل الخدمات للموقع

➤ يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - طرق - تجهيزات السيول... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة إذا تطلب الأمر، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.

٧,٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

٧,٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة.

➤ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية ووزارة السياحة والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٧,٤ تنفيذ الأعمال:

➤ يجب على المستثمر أن يسند مهمة انشاء النزل الريفية مع كافيهات ومطاعم إلى مقاول لديه خبرة وسابقة 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.

٧,٥ مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

➤ يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:

٧,٥,١ الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

٧,٥,٢ مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.

- ٧,٥,٣ المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- ٧,٥,٤ توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- ٧,٥,٥ التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- ٧,٥,٦ دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- ٧,٥,٧ 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 البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٧,٦ حق البلدية في الإشراف:

- ٧,٦,١ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٧,٦,٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٧,٦,٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ٧,٦,٤ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من الأعمال بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

٧,٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

- بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسئوليتهم عن تنفيذ المشروع ومطابقتها للمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧,٨ 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.

٧,٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

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

٧,١٠ 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، ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

٧,١١ سداد الضريبة المضافة:

➤ يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

٧,١٢ متطلبات السلامة والأمن:

➤ يلتزم المستثمر بما يلي:

٧,١٢,١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٧,١٢,٢ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٧,١٢,٣ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

٧,١٢,٤ وضع لوحات ارشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.

٧,١٢,٥ إعداد خطة مواجهة لحالات الطوارئ تشمل تدريب العاملين على طرق إخلاء الافراد اثناء الحوادث، واستخدام معدات الطوارئ، وعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.

٧,١٢,٦ تطبيق اشتراطات الامن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

٧,١٢,٧ يكون المستثمر مسئولاً مسئولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسئولية عن ذلك.

٧,١٣ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

➤ يحق للبلدية 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.

٧,١٤ زيادة العائد السنوي

يلتزم المستثمر بزيادة العائد السنوي بنسبة (٥) % كل ٥ سنوات

٧,١٥ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

٧,١٥,١ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.

٧,١٥,٢ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة

٧,١٦ أحكام عامة:

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

٧,١٦,٢ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٧,١٦,٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٧,١٦,٤ تخضع هذه المزايدة لللائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٦/١٤٤١هـ.

٧,١٦,٥ يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقررته الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

٧,١٦,٦ يلتزم المستثمر بكافة الشروط والمواصفات والالتزامات الواردة بمستندات عقد المشروع والموضحة أدناه والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقد ويفسر بعضها بعضاً ويتممه وأي إخلال بها يعتبر إخلالاً بشروط ومواصفات العقد وهذه المستندات هي:

- وثيقة العقد الأساسية.
- كراسة الشروط والمواصفات.
- المخططات والرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
- خطاب قبول العرض والترسية

٨. الاشتراطات الخاصة

٨,١ مدة العقد:

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

٨,٢ فترة التجهيز والانشاء:

➤ يمنح المستثمر فترة (٥) % 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 والانشاء يتم فسخ العقد.

٨,٣ المنهجية وطريقة العمل:

٨,٣,١ على مقدم العطاء تقديم شرح عن فهمه لمتطلبات العمل والنطاق.

٨,٣,٢ على مقدم العطاء توضيح الطريقة التي يتبعها لإنجازه الأعمال المطلوبة لتلبية أهداف المشروع.

٨,٣,٣ على مقدم العطاء تقديم شرح لأهم المخاطر والمشكلات وطريقة إدارتها وحلها.

٨,٣,٤ على مقدم العطاء تقديم الخطة الفنية لتنفيذ العمل والتي تعكس مدى استيعابه للمشروع وقدرته على التنفيذ

٨,٤ إدارة المشروع والفنيين:

٨,٤,١ يجب أن يدير المشروع شخص سعودي الجنسية أو أكثر لا يقل عمره عن (٣٠ سنة) ثلاثين سنة والافضلية لمن له تخصص في كل نشاط من أنشطة المشروع، وأن يكون متواجداً باستمرار أثناء فترة الدوام، ويعتبر المحافظة على الأمن والنظام من أولويات مهامه.

٨,٤,٢ يجوز للبلدية استبعاد أي فني أو عامل يعمل بالمشروع إن رأت أنه سيء السلوك، أو غير كفء، أو غير مرغوب فيه، ولا يجوز استخدامه في أي عمل آخر بدون الموافقة الخطية من البلدية، وعلى المقاول استبداله بشخص آخر له نفس المؤهلات والخبرات.

٨,٤,٣ التزام المستثمر بتطبيق نظام السعودية للوظائف المتاحة بالمشروع.

٨,٥ المسئولية عن المخالفات:

➤ المستثمر مسئول مسئولية تامة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات أثناء تشغيل المشروع.

٨,٦ الصيانة:

٨,٦,١ يلتزم المستثمر بالمحافظة على نظافة الموقع والمنشآت بصفة مستمرة.

٨,٦,٢ يجب على المستثمر إجراء صيانة دورية للمشروع، وجميع أجزائه، وأدواته، وكافة تجهيزاته من كهرباء وتكييف وتركيبات صحية ومعدات وأنظمة السلامة، وذلك باستعمال الطرق الفنية السليمة المحددة لكل منها.

٨,٦,٣ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات المنفذة.

٨,٧ الالتزام باشتراطات لوائح البلدية:

➤ يلتزم المستثمر بكافة الاشتراطات واللوائح الواردة فيما يخص المشروع وما في حكمها الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية ووزارة السياحة، فيما لم يرد ذكره من اشتراطات في هذه الكراسة.

٨,٨ 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:

٨,٨,١ تحليل طبيعة الموقع وجغرافيته:

➤ يجب على المستثمر تقييم وحصر الإمكانيات والمزايا الطبيعية للموقع قبل الشروع في التصميم على أن يتضمن ذلك:

٨,٨,١,١ تحليل المناطق ذات الجذب البصري كالمرتفعات والمنخفضات، أو الأشجار والغابات والزهور والصخور، أو الشواطئ.

٨,٨,١,٢ تحديد العناصر البيئية المميزة للموقع سواء من الناحية الطبوغرافية أو البصرية، أو مناطق أثرية، أو مزايا طبيعية (كشواطئ، ومناطق شعب مرجانية في المناطق الساحلية، وجبال ووديان في المناطق الداخلية).

٨,٨,٢ خطة الاستغلال الأمثل لإمكانات الموقع:

➤ يجب على المستثمر أن يوضح كيفية الاستفادة من كل عنصر من العناصر البيئية المميزة للموقع، وانعكاس ذلك على التصميم، بما يحقق للمرتادين ما يسعون إليه من خدمات بالمشروع.

٨,٨,٣ تصور للخدمات الممكن تقديمها بالنزل الريفي:

➤ يجب على المستثمر في ضوء التحليل السابق أن يوضح الخدمات التي يمكن أن يقدمها، بما يحقق للمرتادين ما يسعون إليه من متعة واستجمام، أو الهدوء والوحدة إذا لزم الأمر، أو البعد عن روتين الحياة اليومية من:

- وحدات خاصة للهدوء والراحة.
- وحدات سكنية
- جولات جبلية.
- رحلات برية.
- خدمات مساند

٨,٨,٤ الطاقة الاستيعابية للنزل الريفية:

➤ على المستثمر في ضوء دراسته للأسواق السياحية، وللفرص والعوائق الخاصة بالموقع أن يقدر الطاقة الاستيعابية للمشروع.

٨,٨,٥ المخططات والتصاميم العمرانية:

➤ يجب على المستثمر أن يرفق في عطائه الفني المخططات والتصاميم العمرانية متضمنة ما يلي:

٨,٨,٥,١ لوحات منظورية للمشروع أو مجسم يوضح الفكرة المعمارية.

٨,٨,٥,٢ مخطط عام للموقع يظهر كافة استعمالات الأراضي ومواقع المنشآت المقترحة والخدمات على مقياس رسم مناسب.

٨,٨,٥,٣ تقرير في عن النظام الإنشائي والمواد المستخدمة في البناء.

٨,٨,٥,٤ تقرير في عن المرافق الأساسية والأنظمة الهندسية المطبقة فيها وذلك بالنسبة لأعمال الكهرباء والمياه والصرف الصحي والاتصالات وغيرها.

٨,٨,٦ خطة تنمية عناصر المشروع:

➤ يجب على المستثمر أن يوضح الخطة التي يتبعها لتنمية المشروع متضمنة:

٨,٨,٦,١ دراسة الأسواق المستهدفة.

٨,٨,٦,٢ تحديد الفئات المستهدفة من الزوار.

٨,٨,٦,٣ خطة التسويق السياحي والقنوات الترويجية.

٨,٨,٦,٤ خطة مصادر الأموال استخدامها.

٨,٨,٦,٥ التنظيم المقترح للمشروع والفريق الإداري وخبراته في إنشاء وتشغيل وإدارة مشاريع مماثلة.

٨,٨,٧ العائد الاقتصادي والاجتماعي المتوقع من المشروع:

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

٨,٨,٧,١ العدد الكلي للوظائف التي سيوفرها المشروع ونسبة السعوديين منهم.

٨,٨,٧,٢ الفرص الاستثمارية التي ستيحها المشروع بالبلدية.

٨,٨,٧,٣ القيمة المضافة للمشروع.

٨,٨,٧,٤ التأثير المتوقع للمشروع على البلدية.

٨,٩ اللوحات الإرشادية:

يلتزم المستثمر بتوفير لوحات إرشادية داخل الموقع، وينطبق عليها ما ورد بالاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.

٨,١٠ متطلبات اللوحة

يلزم التقيد بالكود العمراني للمدينة وفي حال عدم وجوده فيتم الالتزام باشتراطات اللوحات التجارية التالية:

- ١- يجب أن توضع اللوحة الخارجية (من الأحرف البارزة فقط) على واجهة المنشأة ضمن مساحة الجدار الفاصل بين الدور الأرضي والدور العلوي بارتفاع ٨٠ سم ومع ترك مسافة ٢٥ سم على الجانبين من حدود الواجهة.
- ٢- يجب أن يقتصر محتوى اللوحة فقط على الاسم التجاري للنشاط ورقم السجل التجاري والشعار إن وجد حسب السجل التجاري.
- ٣- يجب أن تكون اللوحة من الأحرف البارزة.
- ٤- يجب أن تكون إضاءة الأحرف مخفية (خلف الأحرف المجوفة) ويمنع استخدام الكشافات.
- ٥- يمنع استخدام خلفيات إضافية للأحرف البارزة غير مواد التشطيب الأساسية لواجهة المبنى.
- ٦- يمنع وضع اللوحات التجارية أو الأحرف في الأدوار العليا.
- ٧- يجب ألا تعيق أحرف النوافذ أو الفتحات الأخرى على واجهة المبنى.
- ٨- يجب أن توضع لوحات الأنشطة التجارية الواقعة ضمن المبنى بالأدوار العليا في لوحة واحدة داخل المبنى.

٨,١١ المسئولية عن الحوادث:

➤ يكون المستثمر مسئولاً مسئولية كاملة عن حوادث الوفاة والإصابات، التي تلحق بالمرتادين أو العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسئولية عن ذلك.

٨,١٢ المحافظة على البيئة:

٨,١٢,١ يجب على المستثمر أن يلتزم بعدم تغيير طبيعة الأرض وتضاريسها والمحافظة على ما بها من معالم طبيعة واستغلالها ضمن جماليات المشروع كالوديان والأشجار والصخور.

٨,١٢,٢ التخلص من المخلفات:

٨,١٢,٢,١ في حالة عمل مرمى نفايات خاص بالمنتجع يفضل أن يكون الموقع معزولاً وبعيداً عن مسار الحيوانات، وبعيداً عن المجاري المائية، وعن مسارات السيول، وأمن بالنسبة للمياه الجوفية.

٨,١٢,٢,٢ لمنع وصول الحيوانات أو الطيور لأماكن تجميع أو معالجة القمامة والمخالفات يجب استخدام الحواجز المختلفة من أسوار أو أسقف خفيفة.

٨,١٢,٣ يجب على المستثمر أن يقدم في عطائه الفني خطة للتشغيل وللصيانة وإجراءات الحفاظ على البيئة والأمن والسلامة، على أن توضح هذه الخطة الإجراءات التي سيتبعها المستثمر فيما يلي:

٨,١٢,٣,١ منع التخلص غير المناسب لمياه الصرف الصحي إلى الشواطئ، أو من قمم الجبال، أو في العراء، أو أية مناطق حساسة أخرى.

٨,١٢,٣,٢ عدم التخلص من النفايات بالقرب من البحر أو المتزهات الجبلية أو البرية أو المنافع الأخرى.

٨,١٢,٣,٣ التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للقرية/المنتجع السياحي، والأجهزة، والمعدات والمكينات، والحدائق.

٨,١٣ دراسة تقييم الأثر البيئي:

➤ يجب على المستثمر 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:

٨,١٣,١ وصف المشروع وأهدافه.

٨,١٣,٢ وصف الوضع الراهن للبيئة المحيطة بالموقع.

٨,١٣,٣ تقييم التأثيرات البيئية للمشروع.

٨,١٣,٤ إجراءات التخفيف من التأثيرات البيئية.

٨,١٣,٥ يجب على المستثمر أن يتأكد أن عملية التقييم البيئي تشمل البعد عن البيئات الحساسة الواقعة بالقرب من المناطق الأثرية والمحميات والمجمعات السكنية والسواحل و قمم الجبال والأماكن البرية.

٨,١٣,٦ مراعاة الطاقة الاستيعابية للمشروع لتلافي الآثار الناجمة عن الازدحام.

٩. الاشتراطات الفنية

٩,١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات و أنظمة البناء:

➤ يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات و أنظمة البناء بالبلدية، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

٩,٢ الاشتراطات التنظيمية:

٩,٢,١ يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في البلدية التي يقع فيها موقع المشروع، وهي:

٩,٢,٢ الارتفاع المسموح به (حسب الاشتراطات الفنية البلدية)

٩,٢,٣ نسب البناء (حسب الاشتراطات الفنية البلدية)

٩,٢,٤ ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة (حسب الاشتراطات الفنية البلدية) وعلى المجاورين (حسب الاشتراطات الفنية البلدية)

٩,٣ المتطلبات التخطيطية المتعلقة بتطوير الموقع

موقع مستقل	جزء من مبني قائم	التصنيف
ضمن المواقع المخصصة للاستخدام التجاري والترفيهي		داخل المدينة
ضمن المواقع المخصصة للاستخدام التجاري والترفيهي		خارج الكتلة العمرانية
شارع تجاري / طريق اقليمي		المنطقة / الشوارع
حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقعة بها		الارتدادات المطلوبة
حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقعة بها		الارتفاعات المسموح بها
تشجير محيط الموقع والمواقف بحيث تكون: ١- من الأشجار الظليلة ٢- غير معيقة لحركة المشاة ٣- ليست ذات روائح نفاذة	لا ينطبق	التشجير
حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقعة بها		نسبة التغطية
حسب نظام البناء في الموقع المواقع المخدومة بوسائل النقل العام او تقع ضمن المناطق التراثية يتم تحديد المواقع المطلوبة من قبل الأمانة / البلدية		المواقف المطلوبة

٩,٤ متطلبات المظهر العام للنشاط

موقع مستقل	جزء من مبني قائم	التصنيف
تصميم الواجهات بالالتزام بتطبيق الكود العمراني للمنطقة الواقع بها	لا ينطبق	متطلبات الواجهة
تقديم تصميم مقترح للأمانة/للبلدية للمراجعة والاعتماد		متطلبات المكونات والتوزيع الداخلي
ان تكون السلالم الخارجية ومدخل السيارات ضمن حدود ملكية العقار		متطلبات اخرى

٩,٥ الاشتراطات المعمارية:

- ٩,٥,١ أن تكون تصميمات الموقع ذو تصميم متميز وواجهات تمثل معلماً حضارياً بالمدينة.
- ٩,٥,٢ أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
- ٩,٥,٣ أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
- ٩,٥,٤ اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والمحافظة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
- ٩,٥,٥ توفير غرف للإدارة ومصلى.
- ٩,٥,٦ توفير غرفة إسعافات أولية في مكان واضح.
- ٩,٥,٧ يمنع إقامة الأبواب الدوارة كمدخل أو مخارج.

٩,٥,٨ توفير دورات المياه بعدد مناسب للطاقة الاستيعابية المتوقعة وتكون مجهزة تجهيزاً كاملاً من مواد عالية الجودة ويتم عمل صيانة دورية لها بصفة مستمرة.

٩,٥,٩ الالتزام بالاشتراطات الفنية الخاصة بالمعوقين مثل: إيجاد مواقف خاصة بهم، وتوفير ممرات مناسبة للكراسي المتحركة، وإقامة دورات مياه خاصة لهم، وغيرها، طبقاً للاشتراطات الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.

٩,٥,١٠ تنفيذ مواقف السيارات وفقاً لما ورد بالاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.

٩,٥,١١ تسوير وإضاءة الموقع وتشجير

٩,٥,١٢ يجب أن يكون التصميم الداخلي بما يضمن الخصوصية في العزل الصوتي لكل وحدة

٩,٥,١٣ يلزم توفير غرف مخصصة للتحكم بأنظمة المراقبة التلفزيونية والخدمات الالكترونية.

٩,٦ الاشتراطات الإنشائية:

٩,٦,١ أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية.

٩,٦,٢ يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.

٩,٦,٣ يجب عمل عدة جلسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.

٩,٦,٤ تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة...إلخ.

٩,٦,٥ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.

٩,٦,٦ 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.

- ٩,٦,٧ عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه وما شابهها بعازل مائي مناسب.
- ٩,٦,٨ لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
- ٩,٦,٩ في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالبلدية.
- ٩,٦,١٠ يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.

٩,٧ الاشتراطات الكهربائية:

- ٩,٧,١ يجب أن تصمم جميع الأعمال الكهربائية طبقاً للمواصفات الصادرة عن الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس أو أية مواصفات عالمية معتمدة.
- ٩,٧,٢ يجب اعتبار درجة حرارة الجو المحيطة (٥٠ درجة مئوية) وذلك في حسابات تصميم الأعمال الكهربائية للكابلات وأجهزة الحماية.
- ٩,٧,٣ يجب أن تكون جميع مستويات الإضاءة مناسبة مع أماكن الاستخدام وحسب المواصفات العالمية.
- ٩,٧,٤ يجب تأريض جميع التوصيلات والأجهزة الكهربائية ولوحات التوزيع وكذلك تأريض جميع الأعمدة والدعائم المعدنية.
- ٩,٧,٥ يجب وصف نظام الحماية الأرضي ومكوناته ومواصفات المواد المستخدمة وذكر المقاومة المسموح بها لمجموعة التأريض.

٩,٧,٦ يجب ذكر المعلومات الخاصة بطريقة التسليك وأية معلومات إضافية أخرى عن لوحات التوزيع (جداول رموز مع ذكر تفاصيل أية تركيبات خاصة).

٩,٧,٧ يجب الاستعانة بجداول مواصفات شركة الكابلات السعودية عند تحديد ساعات الكابلات الكهربائية إلا أنه يمكن للمصمم الاستعانة بأية مواصفات أخرى معتمدة شريطة تقديم بيانات وافية وجداول ساعات الكابلات وبلد الصنع والعوامل المختلفة التي تؤثر على سعة الكابلات.

٩,٨ الاشتراطات الميكانيكية:

٩,٨,١ يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.

٩,٨,٢ يتم تنفيذ أعمال المصاعد حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان للنزلاء.

٩,٨,٣ تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:

٩,٨,٣,١ أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف والإنذار ومكافحة الحريق...إلخ.

٩,٨,٣,٢ أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

٩,٩ الاشتراطات الصحية:

٩,٩,١ ضرورة إضاءة وتهوية دورات المياه تهوية وإضاءة طبيعيتين.

٩,٩,٢ ضرورة الفصل بين خطوط التغذية بالمياه وخطوط الصرف الصحي وترك مسافة بينهما ما أمكن ذلك.

٩,٩,٣ تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

٩,٩,٤ ضرورة الالتزام بالاشتراطات الصحية والفنية لخزانات مياه الشرب الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

٩,١٠ اشتراطات التشجير:

٩,١٠,١ 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 القرية / المنتجع السياحي.

٩,١٠,٢ يفضل استخدام أنواع النباتات التي لا تحتاج إلى رعاية عالية لكي تبدو بصورة طبيعية.

٩,١٠,٣ استخدام الشجيرات بدلاً من الأشجار بالمناطق التي تتمتع بزوايا رؤية مميزة.

٩,١٠,٤ يراعى عدم زراعة الأنواع النباتية التي يكون لها تأثير ضار عند اللمس كالصبار بالقرب من مسارات المشاة.

٩,١٠,٥ يفضل استخدام أنواع النباتات التي لا تأثير لها على طرد بعض أنواع الحيوانات غير المرغوب دخولها القرية / المنتجع السياحي.

٩,١٠,٦ يجب توزيع مناطق الأعشاب بحيث تستثمر بطريقة مثلى كأماكن جلوس بديلة عن الأرض الجافة.

٩,١٠,٧ استخدام النباتات المتسلقة عند الحاجة إلى تغطية مسطحات واسعة من الأرض حيث إنها تحتاج للري عند الجذور فقط، وتقوم هي بتغطية المساحة المطلوبة.

٩,١٠,٨ يراعى عدم زراعة الأشجار متساقطة الأوراق حول المسيح.

٩,١١ الطاقة:

٩,١١,١ يجب استخدام الموارد المتاحة محلياً (الشمس، الرياح، التيارات المائية.. إلخ) بتوفير الطاقة اللازمة للقرية/ المنتجع السياحي.

٩,١١,٢ يجب اختيار نوع الطاقة المناسب بما يعمل على التقليل للحد الأدنى من التأثيرات البيئية السلبية.

٩,١١,٣ يجب استخدام الموارد المتاحة محلياً لتقليل استهلاك الطاقة بأن يعتمد على تصميم نظام طبيعي للتهوية باستخدام التهوية النافذة بديلاً عملياً عن استخدام الوسائل الميكانيكية المستهلكة للطاقة (كالمراوح وأجهزة التكييف) وكذلك استخدام الإشعاع الشمسي المباشر وغير المباشر لتحقيق الإضاءة النهارية الفعالة وتسخين المياه والتدفئة.

٩,١١,٤ الاستفادة من مواد البناء المحلية بالعمارة التراثية لتحقيق أغراض العزل والتخزين الحراري.

٩,١١,٥ 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 نهراً، وتحقيق الهدف المطلوب ليلاً.

٩,١١,٦ 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.

٩,١١,٧ توليد الطاقة الكهربائية من الإشعاع الشمسي مباشرة من خلال الخلايا الضوئية المصنوعة من السيلكون للقرى والمنتجعات السياحية بالمناطق النائية، لتوفير احتياجات الإضاءة أو تشغيل الأجهزة الكهربائية كالثلاجات.

٩,١١,٨ توجيه المباني والفراغات المفتوحة في اتجاه الرياح السائدة للحصول على تهوية طبيعية وتلطيف درجة حرارة الجو.

٩,١٢ المياه:

٩,١٢,١ تمثل المياه مشكلة في إذا كانت في مناطق نائية بعيدة عن المناطق الحضرية لذا يجب على المستثمر ما يلي

٩,١٢,٢ الاستعانة بخبير لتقييم الموارد المائية المتاحة كما ونوعاً، وتحديد معدلات السحب الآمن منها بما يضمن الاستدامة.

٩,١٢,٣ عند استخدام النباتات في تنسيق المواقع يجب أن تكون هذه النباتات قليلة الاستهلاك للمياه وتحمل الجفاف.

٩,١٢,٤ 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.

٩,١٢,٥ ضرورة استخدام إكسسوارات معينة بمواصفات ذات تدفق قليل للمياه بشكل فعال لدش المياه في مراوش الاستحمام

٩,١٢,٦ إعادة استخدام المياه المعالجة مثل ري النباتات بواسطة مياه سبق استخدامها للغسيل.

٩,١٢,٧ استخدام الطاقة الشمسية في تحلية وتقطير مياه الشرب إذا كان هناك حاجة لذلك.

٩,١٢,٨ استخدام تصاميم هيدروليكية ومضخات للمياه ذات كفاءة وفعالية عاليتين.

٩,١٢,٩ تجميع مياه الأمطار وتنقيتها لاستخدامها في الإمداد بالمياه.

٩,١٢,١٠ استخدام الوسائل الطبيعية لمعالجة وكذلك في التخلص من المياه غير الصالحة للاستخدام.

٩,١٢,١١ استخدام البحيرات والبرك الطبيعية في حال توافرها وتجهيزها كأماكن للسباحة والرياضيات المائية المختلفة بدلاً من إنشاء مسابح اصطناعية تستهلك الطاقة وتعتمد على مياه تعالج بالمواد الكيميائية المركزة.

٩,١٣ التخلص من المخلفات:

٩,١٣,١ ضرورة تصميم وتنفيذ شبكات معالجة وإعادة استخدام للمياه الرمادية بشكل ملائم.

٩,١٣,٢ ضرورة إدراج تجميع ونقل مخلفات البناء إلى خارج موقع المنزل، والتخلص الآمن منها كأحد بنود التعاقد مع شركة المقاولات المنفذة للمشروع.

٩,١٣,٣ في حالة عمل مرمى نفايات خاص بالمنزل يفضل أن يكون الموقع معزولاً وبعيداً عن مسار الحيوانات، وبعيداً عن المجاري المائية، وعن مسارات السيول، وآمن بالنسبة للمياه الجوفية.

٩,١٣,٤ لمنع وصول الحيوانات أو الطيور لأماكن تجميع أو معالجة القمامة والمخلفات يجب استخدام الحواجز المختلفة من أسوار أو أسقف خفيفة.

٩,١٣,٥ يمنع صرف أية مياه مستعملة إلى مياه البحر أو أي مجرى مائي لمنع حدوث أي تلوث يؤثر سلبياً على الحيوانات البحرية أو الفطرية.

٩,١٤ اشتراطات ومتطلبات الوقاية من الحريق:

٩,١٤,١ الكشف الخارجي

- يلزم وجود مخططات معتمدة لمتطلبات الوقاية والحماية من الحريق.
- يجب أن يكون عنوان المبنى واضح ومقروء.
- يجب أن يكون طريق وصول سيارات الإطفاء خالي من العوائق.
- يجب أن تكون حنفيات الحريق خالية من العوائق من جميع الجهات.
- يجب أن تكون التقسيمات الخارجية حسب متطلبات كود البناء السعودي والمواصفات المعتمدة.

٩,١٤,٢ سبل الهروب (مخارج الطوارئ)

- يلزم أن تكون سبل الهروب سالكة وخالية من العوائق
- يلزم توفير عدد من مخارج الطوارئ وفق التالي:
 - يسمح بمخرج واحد للطابق الأرضي أو القبو عندما لا يزيد عدد شاغلي كل طابق عن 10 أشخاص ولا تتجاوز المسافة بين أبعد نقطة في الطابق وباب المخرج عن ٢٣ م.
 - في اشغالات المجموعة R-2 المحمية بمرشات الحريق والمتوفر بها فتحات (نوافذ) تستخدم كمخارج ثانوية للإنقاذ.
- يجب أن تكون أبواب الخروج تفتح باتجاه خروج الأشخاص إذا كان عدد الأشخاص (٥٠) أو أكثر.
- يجب أن تكون أبواب الخروج قابلة للفتح بدون مفاتيح أو جهد.
- يجب أن تكون اللوحات الإرشادية لمخارج الطوارئ مضيئة ويمكن رؤيتها بسهولة وتعمل في حال انقطاع التيار الكهربائي لمدة (٩٠) دقيقة.
- يجب أن تكون سبل الهروب مضاءة ومزودة بطاقة احتياطية وتعمل عند انقطاع التيار الكهربائي لمدة (٩٠) دقيقة.
- يجب أن تكون لوحة الطاقة الاستيعابية معلقة.
- يجب توفير لوحات لسلالم الدرج حسب متطلبات كود البناء السعودي.

٩,١٤,٣ التخطيط للطوارئ

- يجب توفير خطة معتمدة للإخلاء والسلامة والوقاية من الحريق.
- يجب توفير الرسم التخطيطي للإخلاء ودليل الطوارئ متوفر.
- يجب أن يكون الموظفون مدربون على خطط الإخلاء وإجراءات السلامة والوقاية من الحريق.
- يجب أن يكون هناك إجراء تدريبات الإخلاء بشكل دوري بما يتوافق مع متطلبات كود البناء السعودي.

٩,١٤,٤ أنظمة الحماية من الحريق

- يلزم العمل وفق متطلبات الكود السعودي للحماية من الحريق (SBC 801)
- ٩,١٤,٥ التخزين والنظافة العامة
- يجب أن يكون الموقع نظيف وخالي من تراكم المواد القابلة للاحتراق.
- يجب أن يكون التخزين منظم ومرصوص بشكل مستقر.
- يجب أن تكون المواد القابلة للاحتراق مخزنة ومفصولة بمسافة آمنة عن أجهزة التسخين ومصادر الاشتعال الأخرى.
- يمنع تخزين المواد القابلة للاحتراق في المخارج وسلالم الدرج والمنحدرات والغرف الميكانيكية والكهربائية والمراجل البخارية.
- يجب أن يكون التخزين في المساحات العلوية والفراغات المخفية متوافق مع متطلبات كود البناء السعودي.
- يجب أن تكون أبعاد التخزين خارج المبنى متوافقة مع متطلبات كود البناء السعودي.
- يجب أن تكون حاويات القمامة وعربات جمع الغسيل من مواد غير قابلة للاحتراق يجب أن تكون الخرق الزيتية والدهنية محفوظة في علب مخصصة للتخلص منها بشكل يومي.

٩,١٤,٦ متطلبات ترشيد الطاقة

- الالتزام بمتطلبات كود البناء السعودي - قسم ترشيد الطاقة (60) والتي تشمل التالي:
 - الالتزام بمتطلبات العزل الحراري لغلاف المبنى والذي يشمل العناصر التالية: (الجدران الخارجية - السقف)
 - الالتزام بمتطلبات التكييف والتدفئة والتي تشمل حسابات أحمال التكييف، والعزل الحراري لمجاري وأنباب التهوية، ومتطلبات التحكم بوحدات التكييف، وغيرها من المتطلبات.
 - الالتزام بمتطلبات تسخين المياه والتي تشمل حساب احتياجات المبنى من المياه الساخنة، العزل الحراري لأنباب المياه الساخنة، وغيرها من المتطلبات.
 - الالتزام بمتطلبات جودة الهواء داخل المبنى، والتي تشمل متطلبات التهوية داخل المبنى وغيرها من المتطلبات.

- الالتزام بمتطلبات الإنارة الداخلية والخارجية، والتي تشمل كثافة الإنارة المستخدمة، متطلبات توزيع أنظمة التحكم بالإنارة، متطلبات إنارة مخارج الطوارئ وغيرها من المتطلبات.
- الالتزام بمتطلبات الكفاءة للمعدات داخل المبنى والتي تشمل: المصاعد، والمحركات الكهربائية، والسلالم والسيور المتحركة، والمحولات الكهربائية منخفضة الجهد.

٩,١٤,٦ متطلبات الوصول الشامل

الالتزام بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (١٠٠٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي العام (SBC201) الباب رقم (١١) والفصل (١٠٠٩) وحسب الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت.

١٠. المرفقات "الملاحق"

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

سعادة رئيس بلدية محافظة هروب:

المحترم.

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف المتضمن رغبتكم تأجير موقع في بلدية هروب بغرض استثماره في إنشاء وتشغيل وإدارة وصيانة نزل ريفية مع كافيهات ومطاعم بمطل الشهداء بهروب من خلال المنافسة.

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 شامل ضريبة القيمة المضافة قدرها ()

(ريال وتجودون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل ٢٥% من قيمة الأجرة السنوية وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

										أسم المستثمر	
										رقم بطاقة الأحوال	
					بتاريخ						صادرة من
					جوال	فاكس					هاتف
					تاريخ التقديم	الرمز البريدي					ص. ب

العنوان

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

العنوان

الاسم

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ

١٠،٢ المخطط العام للموقع (الرسم الكروي للموقع)



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

محضر تسليم عقار
الرقم:
التاريخ: / / ١٤ هـ
العقار رقم:
بلدية
رقم عقد التأجير: تاريخه:
اسم المستثمر:
إقرار
أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه.
(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)
وعليه أوقع
التوقيع الختم
رئيس بلدية محافظة هروب
التوقيع
. صورة لملف العقار

?

١٠,٤ إقرار من المستثمر

➤ يقر المستثمر بما يلي:

١٠,٤,١ اطلع على كراسة الشروط ومواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.

١٠,٤,٢ اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:

١٠,٤,٢,١ لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في

١٤٤١/٦/٢٩ هـ

١٠,٤,٢,٢ الاشتراطات البلدية والفنية الصادرة للمنتجعات والقرى السياحية الصادرة من وزارة الشؤون

البلدية والقرية والاسكان.

١٠,٤,٣ عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع

?

?

?

?

?

?

?