



# إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع العربات المعقدة (تليفريك) بمنتزه الأمير جلوي



كراسة شروط ومواصفات  
تلفريك بمنتزه الأمير جلوي

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	5
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	6
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى إيجار السنة الأولى	7
1	مقدمة	8
2	وصف العقار	10
3	اشتراطات دخول المزايمة والتقديم	12
	3/1 من يحق له دخول المزايمة	13
	3/2 لغة العطاء	13
	3/3 مكان تقديم العطاءات	13
	3/4 موعد تقديم العطاءات	14
	3/5 موعد فتح المظاريف	14
	3/6 تقديم العطاء	14
	3/7 كتابة الأسعار	14
	3/8 مدة سريان العطاء	15
	3/9 الضمان	14
	3/10 موعد الإفراج عن الضمان	15
	3/11 مستندات العطاء	15
4	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	18
	1/4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة	19
	2/4 الاستفسار حول بيانات المزايمة	19
	3/4 معاينة العقار	19
5	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	20
	1/5 إلغاء المزايمة وتعديل الشروط والمواصفات	21
	2/5 تأجيل موعد فتح المظاريف	21
	3/5 سحب العطاء	20
	4/5 تعديل العطاء	21

كراسة شروط ومواصفات  
تلفريك بمنتزه الأمير جلوي

م	المحتويات	الصفحة
	5/5 حضور جلسة فتح المظاريف	21
6	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	22
	6/1 الترسية والتعاقد	23
	6/2 تسليم الموقع	23
7	الاشتراطات الخاصة	26
	7/1 مدة العقد	27
	7/2 فترة التجهيز والإنشاء	27
	7/3 فهم المشروع ومتطلباته	27
	7/4 التقنية المستخدمة	27
	7/5 توفير الجهاز الفني والإداري	27
	7/6 نظام السعودة	28
	7/7 البرنامج الزمني للتنفيذ	28
	7/8 الصيانة والتشغيل	28
8	الاشتراطات العامة	30
	8/1 توصيل الخدمات للموقع	31
	8/2 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	31
	8/3 تنفيذ الأعمال	31
	8/4 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	31
	8/5 حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	32
	8/6 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	32
	8/7 استخدام العقار للغرض المخصص له	32
	8/8 التأجير من الباطن	32
	8/9 موعد سداد الأجرة السنوية	33



كراسة شروط ومواصفات  
تلفريك بمننتزه الأمير جلوي

م	المحتويات	الصفحة
	متطلبات السلامة والأمن	8/10
33	إلغاء العقد للمصلحة العامة	8/11
33	تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	8/12
34	أحكام عامة	8/13
36	<b>الاشتراطات الفنية</b>	9
37	9/1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	
37	9/2 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	
38	<b>المرفقات</b>	10
39	10/1 نموذج العطاء	
40	10/2 الرسم الكروكي للموقع	
41	10/3 نموذج تسليم العقار	
42	10/4 نموذج تفويض بالاستعلام بنكي	
43	10/5 إقرار المستثمر	



### أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات

#### للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

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

هل مختوم؟	هل مرفق؟	المستند	مسلسل
		نموذج العطاء	1
		كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (موقعة من المستثمر وأرفاق إيصال الدفع الذي تم به شراء الكراسة).	2
		توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).	3
		إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.	4
		خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (90) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي.	5
		صورة سارية المفعول من السجل التجاري.	6
		صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.	7
		صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.	8
		صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.	9
		صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.	10
		صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.	11

ثانياً: الطرف المالي:

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
1	نموذج العطاء		
2	خطاب الضمان		

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



## تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

<b>المشروع:</b>	هو تفريك بمنزته الأمير جلوي المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.
<b>العقار:</b>	هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها تفريك بمنزته الأمير جلوي
<b>المستثمر:</b>	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إدارة وتشغيل نزل ريفي لخدمة منتزه الملك فهد.
<b>مقدم العطاء:</b>	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايمة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.
<b>المنافسة:</b>	هي طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة
<b>المنافسة الإلكترونية</b>	يقدم المستثمرون عطاءاتهم بالمنافسة بإحدى الطرق التالية: 1- عن طريق الموقع الإلكتروني <a href="http://furas.momra.gov.sa">furas.momra.gov.sa</a> 2- عن طريق تطبيق (فرص) بالأجهزة الذكية



ب. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى  
بداية سريان العقد ودفع الإيجار

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



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات

---



كراسة شروط ومواصفات  
تلفريك بمنزله الأمير جلوي

## 1. مقدمة

## 1- مقدمة

ترغب أمانة / منطقة نجران في طرح مزايده عامة عن طريق الظرف المختوم بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإقامة وتشغيل وصيانة تلفريك بمنتهه الأمير جلوي وفق الأسس والمعايير المحلية والعالمية التي تساهم في تحقيق الارتقاء بجودة البيئة العمرانية للمدينة، حيث تهدف البلدية من خلال طرح المشروع، تحقيق عدد من الأهداف الاستراتيجية مثل تعظيم الاستفادة من العقارات البلدية وتحريير الأصول المملوكة للدولة أمام القطاع الخاص تماشياً مع رؤية المملكة 2030 والاستراتيجيات الوطنية ذات الصلة.

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على المواصفات والاشتراطات الفنية، والجوانب القانونية، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية وتحقيق المكاسب المرغوبة، كما تسعى البلدية لتحقيق الاهداف التالية:

تحسين الكفاءة في تحريير الأصول المملوكة للدولة أمام القطاع الخاص، وتحقيق الكفاءة في توليد الإيرادات من تلك الأصول مع الترشييد في النفقات العامة للدولة.

دعم الأنشطة الاقتصادية في منطقة نجران.

رفع مستوى ثقة الجهات المحلية والأجنبية في السوق السعودي، لتعظيم الأنشطة الاستثمارية.

رفع مستوى جودة الحياة وجودة الخدمات المقدمة للمواطنين.

زيادة مشاركة القطاع الخاص في الاقتصاد السعودي وزيادة معدلات توظيف القطاع الخاص للمواطنين السعوديين.

كما ترحب امانة نجران بالرد على أية استفسارات من المستثمرين قبل عشرة أيام من الموعد النهائي المحدد لتقديم العطاءات وسيتم الرد على الاستفسارات الكترونياً لجميع المستثمرين المشترين لكراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام عمل، ويمكن للمستثمرين تقديم استفساراتهم من خلال:

إدارة: وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات





المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات

---



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
تلفريك بمنتزه الأمير جلوي

## 2. وصف العقار

## 2- وصف العقار

نوع النشاط	تلفريك بمنتزه الأمير جلوي
مكونات النشاط	انشاء وتشغيل وصيانة محل مساج تلفريك بمنتزه الأمير جلوي
موقع العقار	مدينة نجران - منتزه الأمير جلوي
حدود العقار	شمالاً : حديقة
	جنوباً : حديقة
	شرقاً : حديقة
	غرباً : حديقة
نوع العقار	أرض فضاء
مساحة الأرض	40000 متر مربع
مساحة المباني	حسب الاشتراطات الفنية
عدد الأدوار	1
نوع البناء	حسب الشروط والمواصفات الفنية التي تنص عليها الكراسة .

### بيانات أخرى

- يتم استخراج التراخيص على البيانات الموضحة اعلاه، وفي حال مخالفة ذلك للتراخيص وكود البناء والاشتراطات يتم التقيد بالاشتراطات والأنظمة البلدية.
- 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 .
- يلتزم المستثمر بتطوير أرض المشروع مع مراعاة المحافظة على روح المنطقة من الناحية الثقافية والبيئية.
- يلتزم المستثمر بتوفير حلول في التصاميم المقدمة قبل التنفيذ مع مراعاة الخدمات اللازمة كالكهرباء والمياه والصرف الصحي وجميع الخدمات الأخرى.
- 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 يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في البدء في تنفيذ المشروع ويجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.

### بيانات أخرى:



1. على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته.
2. ان يقوم المستثمر بمراعاة الهوية العمرانية المعتمدة للأمانة وفق التصميمات المقدمة من قبله.



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات

---



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
تلفريك بمنزله الأمير جلوي

### 3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

### 3- اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

- 3/1 من يحق له دخول المزايدة:**
- 3/1/1 يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال إنشاء وتشغيل وإدارة نزل ريفي لخدمة منتزه الملك فهد التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.
- 3/1/2 يحق للمستثمر المشاركة أو التحالف مع أحد المستثمرين السعوديين أو غير السعوديين الذين لديهم خبرة في مجال إنشاء وتشغيل شاليهات ومنتجعات سكنية.
- 3/1/3 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.
- 3/2 لغة العطاء:**
- 3/2/1 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.
- 3/2/2 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.
- 3/3 مكان تقديم العطاءات:**
- تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة / البلدية والمختومة بختمها باسم معالي أمين / سعادة أمين منطقة نجران وبحيث يتم تسليمها باليد بوكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات. في الأمانة / البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:  
أمانة/ منطقة نجران  
مدينة نجران
- 3/4 موعد تقديم العطاءات:**
- 3/1 يجب أن تقدم العطاءات في الموعد المحدد بمنصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.
- موعد فتح المظاريف:**
- 3/2 الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة العاشرة صباحاً حسب اليوم والتاريخ الموضح في الاعلان بمنصة فرص
- 3/3 تقديم العطاء:**
- 3/6/1 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- 3/6/2 في حال حدوث اي خلل في نظام منصة فرص فيجب 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 مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.
- تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً ويجب على المستثمر تقديم نسخة مطبوعة من العطاء وكراسة الشروط والمواصفات والضمان البنكي في ظرف

مختوم في اخر يوم لتقديم العطاء وعلى المستثمر ادخال جميع الأوراق والمستندات بصيغة PDF

3/6/3 علما بان الاصل في تقديم العطاء هو الالكتروني ولا يعتد بغيره في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وارقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة.

#### 3/4 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:  
3/7/1 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط ومواصفات، 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.  
3/7/2 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.  
3/7/3 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.

#### 3/5 مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة/ البلدية 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.  
الضمان:

3/9/1 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة 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 الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إندار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن 90 يوم من تاريخ فتح المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

3/9/2 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة 25 % من قيمة الإيجار السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

#### 3/6 موعد الإفراج عن الضمان:

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

#### 3/7 مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:  
3/11/1 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.  
3/11/2 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.

- 
- وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- 3/11/3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري سكني للمؤسسات والشركات فقط.
- 3/11/4 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- 3/11/5 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 9/3 أعلاه).
- 3/11/6 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.
- 3/11/7 جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدي الأمانة



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات

---



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
تلفريك بمنتزه الأمير جلوي

## 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

#### 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

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

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

##### 4/2 الاستفسار حول بيانات المزايمة:

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

##### 4/3 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. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص منطقة العقار والأعمال المتعلقة بها.



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات

---



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
تلفريك بمنزله الأمير جلوي

## 5. ما يحق للأمانة/البلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

## 5. ما يحق للأمانة/البلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### 5/1 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات :

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

### 5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف :

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

### 5/3 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر بسحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

### 5/4 تعديل العطاء :

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

### 5/5 حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لسماع قراءة محتوياتها، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقا من الغرفة التجارية.



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات

---



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
تلفريك بمنزله الأمير جلوي

## 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

## 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### 6/1 الترسية والتعاقد:

- 6/1/1 تقوم لجنة الاستثمار بفتح العرض الفني أولاً لدراسته وتقييمه وفقاً لجدول عناصر التقييم الفني المحددة، والوارد في الصفحة التالية، وذلك لتأهيل المستثمرين الذين تنطبق عليهم الشروط، ولا يعتبر المستثمر مؤهلاً ما لم يحصل على 70 % من الدرجات على الأقل ( وهو ما يعادل 140 درجة)، ثم يتم فتح العروض المالية للمستثمرين المؤهلين فنياً فقط، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- 6/1/2 يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- 6/1/3 يجوز للأمانة/البلدية 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.

### 6/2 تسليم الموقع:

- 6/2/1 يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة/البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- 6/2/2 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

### جدول عناصر التقييم الفني

م	معايير التقييم	العناصر الفرعية	الدرجات	التقييم
1	خبرة المستثمر وسمعه وقدرته المالية. (40 درجة)	1- خبرة المستثمر (12 درجة)		
		1-1 عدد المشروعات المماثلة التي نفذها المستثمر.	4	
		2-1 القيمة المالية للمشروعات التي نفذها المستثمر	4	
		3-1 الخطابات المرجعية من العملاء السابقين.	4	
		2- القدرة المالية للمستثمر (20 درجة)		
		1-2 رأس المال.	5	
		2-2 نسبة السيولة.	5	
		3-2 نسبة الربحية.	5	
		4-2 نسبة المديونية.	5	
		3- سمعة المستثمر (8 درجات):		
		1-3 مدى التزام المستثمر بالسداد في الميعاد لأعمال سابقة مع الأمانة/البلدية.	2	
		2-3 حجم المتأخرات عن أعمال سابقة مع الأمانة/البلدية.	2	
3-3 المشكلات التي أثارها المستثمر مع الأمانة/البلدية.	2			
4-3 عدد مرات التنازل للغير عن أعمال سابقة.	2			
2	المعايير الفنية. (100 درجة)	1- فهم المستثمر للمشروع ومتطلباته (80 درجة)		
		1-1 تحليل الموقع.	20	
		2-1 مراعاة المتطلبات البيئية.	20	
		3-1 الإبداع والابتكار في التصميم.	20	
		4-1 الخدمات المقدمة بالمشروع.	20	
		2- التقنية المستخدمة (20 درجة)		
1-2 مدى حداثة التقنية المستخدمة.	10			
2-2 بلد الصنع.	10			

م	معايير التقييم	العناصر الفرعية	الدرجات	التقييم
3	خطة المشروع. (15 درجة)	1- الجهاز الإداري والفني للمشروع.	5	5
		2- خبرة الشركة المسند إليها تنفيذ المشروع.	5	
		3- مدى تناسب البرنامج الزمني مع فترة التجهيز والإنشاء.	5	
4	خطة التشغيل والصيانة. (45 درجة)	1- الشركة المسند إليها مهام الصيانة والنظافة.	15	15
		2- خطة الإحلال والتجديد للمعدات والأجهزة.	15	
		3- نظام مراقبة مخزون قطع الغيار.	15	

ملحوظة: يعتبر المستثمر مؤهلاً إذا حصل على 70% من الدرجات (140 درجة).



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات

---



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
تلفريك بمنزله الأمير جلوي

## 07 الاشتراطات الخاصة

## 7. الاشتراطات الخاصة

- 7/1 مدة العقد :**  
مدة العقد (25 سنة) (خمس وعشرون سنة هجرية) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.
- 7/2 فترة التجهيز والإنشاء:**  
يمنح المستثمر فترة (10%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.
- 7/3 فهم المشروع ومتطلباته:**  
يجب على المستثمر أن يبرز في عطائه مدى فهمه للغرض من المشروع ومتطلباته بأن يراعي ما يلي:  
7/3/1 تحليل طبيعة الموقع وجغرافيته:  
يجب على المستثمر:  
• تقييم وحصر الإمكانيات والمزايا الطبيعية للموقع والاستفادة منها استفادة تامة.  
• تحقيق التناسق بين المشروع والمنطقة الكائن فيها.  
7/3/2 مراعاة المتطلبات البيئية وما يتطلبه ذلك من الحفاظ على البيئة والتماشى معها.  
7/3/3 الإبداع والابتكار في التصاميم المقترحة.
- 7/4 التقنية المستخدمة:**  
يجب على المستثمر أن يعمل على توفير المعدات والأجهزة والإمكانات اللازمة للمشروع، ويراعى أن تكون مسايرة للتطورات التكنولوجية وذات كفاءة عالية، ومن مصادر متميزة.
- 7/5 توفير الجهاز الإداري والفني:**  
يجب على المستثمر أن يعمل على توفير الجهاز الإداري والفني الكفاء اللازم لتشغيل المشروع بالأعداد الكافية والمؤهلات المناسبة، مع ضرورة التدريب المستمر لأفراد هذا الجهاز على أحدث الأساليب الإدارية والتكنولوجية.
- 7/6 نظام السعودية:**  
يلتزم المستثمر الذي ترسو عليه المزايدة بتطبيق القرار الوزاري رقم 64914/م/س في 1426/4/15 هـ الخاص بنظام تعيين السعوديين بالمؤسسات الخاصة.
- 7/7 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.
- 8/7 الصيانة والتشغيل:**  
1/8/7 يلتزم المستثمر بإجراء صيانة دورية للألات والمعدات المستخدمة في المشروع وفقاً لما تقررته الكتلوجات المرفقة بهذه الألات والمعدات.

2/8/7 يلتزم المستثمر بإجراء عملية إحلال واستبدال للأجهزة والآلات والمعدات التي تتعرض للتلف، وكذلك التي انتهى عمرها الافتراضي، وبشرط أن توافق الأمانة/ البلدية على الأجهزة والمعدات البديلة الجديدة.

3/8/7 يجب على المستثمر توفير قطع الغيار ومواد الصيانة والتشغيل على نفقته الخاصة، وأن يضع نظاما لمراقبة المخزون منها، يضمن مواجهة التشغيل والصيانة مع الإحلال المستمر والمنتظم للأجزاء التالفة، أو التي انتهى عمرها الافتراضي، بما يضمن عدم حدوث توقف عن العمل لعدم توافر قطع الغيار والمستلزمات.

4/8/7 يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة/ البلدية تقريره دوريا ( كل ثلاثة أشهر ) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة /البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

### الأهداف

تهدف هذه اللائحة الفنية إلى تحديد المتطلبات الأساسية للتركيبات المعلقة وملحقاتها، المشمولة في مجال هذه اللائحة الفنية، وتحديد إجراءات تقويم المطابقة التي يجب على المورد الالتزام بها، وذلك لضمان مطابقة هذه المنتجات للمتطلبات الأساسية التي تهدف إلى المحافظة على البيئة وصحة وسلامة مستخدميها وتسهيل إجراءات مسح الأسواق

### تحليل السلامة وتقدير السلامة للتركيبات المعلقة المخطط لها

5/1 يجب على المورد عن التركيبات العربات المعلقة إجراء تحليل سلامة للتركيبات المعلقة المخطط لها أو تفويض من يقوم بها.

5/2 يجب أن يحدد تحليل السلامة للتركيبات المعلقة المخطط لها المكونات التي تعتمد عليها سلامة التركيبات المعلقة.

5/3 يجب أن يأخذ تحليل السلامة المطلوب في الاعتبار، لكل التركيبات المعلقة، التالي:

- أ) الأخذ في الاعتبار جميع أساليب العمل المتوخاة (المتوقعة).
  - ب) اتباع طريقة معترف بها أو ثابتة.
  - ج) الأخذ في الاعتبار الحالة الراهنة للتقنيات وتعقيد التركيبات المعلقة المعنية.
  - د) التأكد من أن تصميم وتكوين التركيبات المعلقة يأخذ في الاعتبار البيئة المحلية والأوضاع الأكثر سلبية من أجل ضمان ظروف سلامة مرضية.
  - هـ) تغطية جميع جوانب السلامة في التركيبات المعلقة وعواملها الخارجية في سياق التصميم والبناء والدخول في الخدمة.
  - و) إتاحة إمكانية تحديد المخاطر من التجارب السابقة التي قد تحدث أثناء تشغيل التركيبات المعلقة.
- 5/4 يجب أن يغطي تحليل السلامة أجهزة السلامة وتأثيراتها على التركيبات المعلقة والأنظمة الفرعية ذات العلاقة بحيث تكون أجهزة السلامة كالتالي:
- أ) قادرة على التفاعل مع الانهيار الأولي أو الفشل المكتشف بحيث تظل إما في حالة تضمن السلامة أو في وضع تشغيل أقل أو في حالة أمانة من الفشل.
- ب) مدعومة بأجهزة احتياطية وتتم مراقبتها.

ج) يمكن تقييم احتمالية فشلها وتكون أثارها ذات معيار مكافئ لتلك التي تحققها أجهزة السلامة التي تفي بالمعايير المنصوص عليها في النقطتين (أ) و (ب).  
5/5 يجب استخدام تحليل السلامة لوضع قائمة للمخاطر والحالات الخطرة، والتوصية بالتدابير المتوخاة للتعامل مع هذه المخاطر ولتحديد قائمة الأنظمة الفرعية ومكونات السلامة التي سيتم دمجها في التركيبات المعلقة.  
5/6 يجب تضمين نتيجة تحليل السلامة في تقرير السلامة.

### البيانات الإيضاحية

جب أن تستوفي البيانات الإيضاحية الخاصة بالتركيبات المعلقة والأنظمة الفرعية ومكونات السلامة، المُعدّة لوضعها وعرضها في السوق ما يلي:  
1/6 أن تكون البيانات الإيضاحية الخاصة بالمنتج مطابقة للمتطلبات الفنية الواردة في هذه اللائحة الفنية والمواصفات القياسية ذات العلاقة؛ المبيّنة في الملحق (1)  
2/6 أن تتضمن البيانات الإيضاحية، المعلومات والتحذيرات وإرشادات التشغيل، وأن تكون بخط واضح وطريقة يصعب إزالتها.

### إجراءات تقييم المطابقة

يجب أن تستوفي البيانات الإيضاحية الخاصة بالتركيبات المعلقة والأنظمة الفرعية ومكونات السلامة، المُعدّة لوضعها وعرضها في السوق ما يلي:  
1/6 أن تكون البيانات الإيضاحية الخاصة بالمنتج مطابقة للمتطلبات الفنية الواردة في هذه اللائحة الفنية والمواصفات القياسية ذات العلاقة؛ المبيّنة في الملحق (1)  
2/6 أن تتضمن البيانات الإيضاحية، المعلومات والتحذيرات وإرشادات التشغيل، وأن تكون بخط واضح وطريقة يصعب إزالتها.  
3/6 ألا تكون الصور والعبارات المستخدمة على عبوات المنتج، مخالفة للنظام العام والآداب العامة والقيم الإسلامية السائدة في المملكة.

### مسؤوليات الجهات الرقابية

تقوم الجهات الرقابية ضمن مجال اختصاصها وصلاحياتها بما يلي:  
1/8 التحقق من استيفاء التركيبات المعلقة والأنظمة الفرعية ومكونات السلامة، لإجراءات تقييم المطابقة المحددة، والوثائق الفنية المرفقة مع الإرساليات .  
2/8 يحق للجهات الرقابية - عشوائيا - سحب عينات من التركيبات المعلقة والأنظمة الفرعية ومكونات السلامة، وإحالتها إلى المختبرات المختصة للتأكد من مدى مطابقتها للمتطلبات الواردة في هذه اللائحة الفنية.  
3/8 يحق للجهات الرقابية تحميل الموردين (صانعين ومستوردين) تكاليف إجراء الاختبارات وما يتعلق بذلك.  
4/8 عند ضبط حالة عدم مطابقة للمنتج، فإن الجهة الرقابية تقوم بسحب المنتجات المعنية من المستودعات واتخاذ الإجراءات النظامية في حقها.

## أحكام عامة

- 1/11 يتحمل المورد كامل المسؤولية القانونية عن تنفيذ متطلبات هذه اللائحة الفنية، ويُطبَّق عليه العقوبات التي ينص عليها نظام مكافحة الغش التجاري و/ أو أي أنظمة ذات علاقة، متى ما ثبت مخالفتها لأي مادة من مواد هذه اللائحة الفنية.
- 2/11 لا تحول هذه اللائحة الفنية دون التزام المورد بجميع الأنظمة/اللوائح الأخرى المعمول بها في المملكة؛ المتعلقة بتداول المنتج ونقله وتخزينه، وكذلك الأنظمة/اللوائح ذات العلاقة بالبيئة والأمن والسلامة.
- 3/11 يجب على جميع موردي التركيبات المعلقة والأنظمة الفرعية ومكونات السلامة، الخاضعة لأحكام هذه اللائحة الفنية، أن يُقدموا لمفتشي الجهات الرقابية وسلطات مسح السوق جميع التسهيلات والمعلومات التي يطلبونها لتنفيذ المهام الموكلة لهم.
- 4/11 إذا نشأت أي حالة لا يمكن معالجتها بمقتضى أحكام هذه اللائحة الفنية، أو نشأت أي خلاف في تطبيقها، فيُرفع الأمر إلى لجنة مختصة في الهيئة لإصدار القرار المناسب بشأن هذه الحالة أو هذا الخلاف، وبما يحقق المصلحة العامة.
- 5/11 يجوز للمورد تقديم طلب جديد بعد زوال أسباب رفض الطلب، وبعد إجراء التصحيحات اللازمة للأسباب التي أدت إلى الرفض، ودفع أي تكاليف إضافية تُحددها الهيئة.
- 6/11 تدرس الهيئة الشكاوى التي ترد إليها بشأن المنتجات الحاصلة على شهادة المطابقة أو علامة الجودة، وتتحقق من صحة هذه الشكاوى، وتتخذ الإجراءات النظامية في حالة ثبوت أي مخالفات .
- 7/11 يحق للهيئة إلغاء شهادة المطابقة إذا خالف المورد بنود هذه اللائحة الفنية، أو إلغاء الترخيص باستعمال علامة الجودة وفقا لللائحة الفنية العامة لعلامة الجودة السعودية، واتخاذ الإجراءات النظامية التي تكفل الحفاظ على حقوق الهيئة.
- 8/11 عند حصول أي تعديلات على المنتج خلال فترة صلاحية شهادة المطابقة أو الترخيص باستعمال علامة الجودة (ما عدا التعديلات الشكلية) فإن الشهادة أو الترخيص يصبح ملغيا لهذا المنتج، ولا بد من التقدُّم بطلب جديد .
- 9/11 للهيئة فقط حق تفسير مواد هذه اللائحة الفنية، وعلى جميع المستفيدين من تطبيق هذه اللائحة الفنية الالتزام بما يصدر عن الهيئة من تفسيرات.



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات

---



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
تلفريك بمنتهز الأمير جلوي

## 08 الاشتراطات العامة

## 8. الاشتراطات العامة

### 8/1 توصيل الخدمات للموقع :

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

### 8/2 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :

8/3/1 يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

8/3/2 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة/البلدية، ليقوم مهندس الأمانة/البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

### 8/3 تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع 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.

### 8/4 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر :

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

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

### 8/5 حق الأمانة/البلدية في الإشراف :

8/5/1 للأمانة/ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

8/5/2 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات.

- 8/5/3 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- 8/6 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:**  
بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بكتاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات.
- 8/7 استخدام العقار للغرض المخصص له :**  
لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض غير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.
- 8/8 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 الأمانة/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- 8/9 موعد سداد الأجرة السنوية:**  
تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- 8/10 متطلبات السلامة والأمن :**  
يلتزم المستثمر بما يلي :
- 8/10/1 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- 8/10/2 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- 8/10/3 إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- 8/10/4 يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أى تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.
- 8/11 إلغاء العقد للمصلحة العامة:**  
يحق للأمانة /البلدية 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.
- 8/12 تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:**
- 8/12/1 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة /البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً،

- وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة / البلدية.
- 8/12/2 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/ البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.
- 8/13 أحكام عامة:**
- 1/13/8 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.
- 2/13/8 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- 3/13/8 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- 4/13/8 تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/06/29 هـ وما يستجد عليها.
- 5/14/8 يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للأمانة 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



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات

---



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
تلفريك بمنزله الأمير جلوي

## 09 الاشتراطات الفنية

## 9. الاشتراطات الفنية

### 9/1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

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

#### معايير التصميم:

9/2

- يجب على المستثمر أن يراعي في إعداده للتصميم المعايير التالية:
- إجراء عملية تقييم وجرّد لمناطق الموارد الطبيعية بالموقع قبل إعداد الدراسات التصميمية والتخطيطية لعملية التنمية السياحية.
- الاستفادة في التصميم من طراز العمارة المحلية والتقليدية الكائن بها القرية أو المنتجع السياحي، وإبراز الثقافة العربية من طرز معمارية وفنون الزخرفة في عملية التصميم.
- وحدة النمط العمراني لمشروع القرية أو المنتجع السياحي مع النمط العمراني السائد في المنطقة.
- أن تكون الطرقات على محور ملائم بحيث تصبح مداخل ومخارج البنايات الرئيسية باتجاه الشمال والجنوب، وتنحرف بزواوية في حدود 20 درجة، وذلك حسب متطلبات المناخ المحلي الذي يقع به مشروع القرية أو المنتجع السياحي.
- ألا تكون مباني القرية أو المنتجع السياحي عالية (لا يزيد الارتفاع عن خمسة عشر متراً) وذلك لتوفير مجال رؤية أوسع وتهوية كافية بين المباني داخل الموقع وبين المواقع المجاورة.
- اعتماد الأنماط المحلية في تصميم الكتل والواجهات والعلاقة بين الكتل المصممة والفتحات مع تصميم الأبواب والنوافذ والفتحات بأشكال تراعي الطراز المحلي، وذلك لأغراض التهوية والإنارة والتدفئة الطبيعية في المباني.
- النواحي العمرانية في تصميم الفراغات بحيث يتم تدرج مستوى الخصوصية للفراغات (عامة/ شبه عامة/ شبه خاصة/ خاصة) بالإضافة إلى تبني الطرق المحلية والتقليدية لاستغلال الفراغات الخارجية والداخلية مثل الأفنية والأحواش، وأن تراعى المبادئ الاجتماعية كحق الخصوصية والعوامل المناخية.
- تكون التصاميم على درجة من الجودة والمتانة بحيث تتحمل الظروف المناخية القاسية بالمملكة كالرياح والأمطار ودرجات الحرارة وأشعة الشمس والرطوبة والغبار، وأن يراعى في ذلك ترشيد استهلاك الطاقة.
- تعريف المترددين على المنشآت السياحية بمظاهر الحياة الصحراوية والبدوية كأسلوب الحياة البدوية.

- الخصوصية العائلية وعدم الاختلاط في مناطق الترفيه، ويراعى في تصميم ملاعب الأطفال أن تكون آلات اللعب وأرضيات أماكن الألعاب نظيفة وآمنة.
- تجانس ألوان المباني مع الألوان الطبيعية (صخور - نباتات - تربة - ... إلخ)
- التقليل من الإضافات الخارجية أو التعديلات في الموقع، واستخدام بنايات الموقع كجزء من التكوين المعماري.
- أن تكون المباني متباعدة نسبياً ولا تتعرض المسارات الطبيعية في الموقع (تصريف مياه الأمطار - حيوانات - ... إلخ)

#### اشتراطات التشجير:

9/3

- 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.
- يفضل استخدام أنواع النباتات التي لا تحتاج إلى رعاية عالية لكي تبدو بصورة طبيعية.
- استخدام الشجيرات بدلاً من الأشجار بالمناطق التي تتمتع بزوايا رؤية مميزة.
- يراعى عدم زراعة الأنواع النباتية التي يكون لها تأثير ضار عند اللمس كالصبار بالقرب من مسارات المشاة.
- يفضل استخدام أنواع النباتات التي لا تأثير لها على طرد بعض أنواع الحيوانات غير المرغوب دخولها القرية / المنتجع السياحي.
- يجب توزيع مناطق الأعشاب بحيث تستثمر بطريقة مثلى كأماكن جلوس بديلة عن الأرض الجافة.
- استخدام النباتات المتسلقة عند الحاجة إلى تغطية مسطحات واسعة من الأرض حيث إنها تحتاج للري عند الجذور فقط، وتقوم هي بتغطية المساحة المطلوبة.
- يراعى عدم زراعة الأشجار متساوقة الأوراق حول المسبح.

#### مواد البناء وتقنية الإنشاء:

9/4

- يجب أن تكون المواد المختارة في البناء متاحة بوفرة في البيئة المحلية وبتكلفة معقولة، وتتميز بالمتانة وطول العمر، كما يجب أن توفر مواد وأساليب البناء حماية طبيعية من الأمطار والحشرات.
- يراعى تجنب استخدام أية مواد بناء من البيئة المحلية ينطوي استخدامها على الإضرار بالبيئة المحلية مثل: استخدام جذوع النخيل والأشجار.
- في حالة استخدام مواد بناء حديثة يجب أن يراعى في هذه المواد:
  - أن تكون موفرة للطاقة وتحسن من الأداء البيئي للمبنى.
  - ألا تحتوي على مواد خطرة مثل المواد الكيميائية السامة أو المشعة حتى لا تؤدي لآثار سلبية على البيئة.

- أن ينتج عنها أقل قدر ممكن من المخلفات أثناء عملية التشغيل.
- يراعى بقدر الإمكان التقليل من استخدام الخرسانة، ووضع تجهيزات ومواقع خلط الخرسانة في منطقة بعيدة عن أماكن المياه السطحية، وعدم صرف المياه الناتجة عن خلط الإسمنت داخل البيئة المجاورة، وإنما تجمع وتعالج في بركة أو برك رسوبية.
- يجب اتخاذ الاحتياطات الملائمة عند استعمال الدهانات المذابة أو المحتوية على الرصاص لتأثيرها الضار على البيئة.
- يجب أن تكون أماكن تخزين الدهانات بعيدة عن المظاهر البيئية وأن تكون بها تهوية كافية للحماية من أضرار الرصاص.
- يفضل استعمال مواد البناء المطلوبة مسبقاً ما أمكن ذلك ؛ لتقليل أعمال الدهان داخل الموقع.
- لا يسمح بتصنيع أية مواد بالقرية أو المنتجع السياحي إلا إذا كان مساوياً من حيث الجودة لمنتجات الورش المتخصصة. ولا ينتج عن ذلك أضرار مباشرة أو غير مباشرة.

#### الطاقة:

9/5

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

- يجب اختيار نوع الطاقة المناسب بما يعمل على التقليل للحد الأدنى من التأثيرات البيئية السلبية.
- يجب استخدام الموارد المتاحة محلياً لتقليل استهلاك الطاقة بأن يعتمد على تصميم نظام طبيعي للتهوية باستخدام التهوية النافذة 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.
- الاستفادة من مواد البناء المحلية بالعمارة التراثية لتحقيق أغراض العزل والتخزين الحراري.
- استخدام الحوائط السميكة ذات القدرة العالية على التخزين الحراري بالمناطق الصحراوية، حيث يكون الجو حار نسبياً بفترات سطوع الشمس، وبارد ليلاً، وذلك لتحقيق العزل الحراري نهاراً، وتحقيق الهدف المطلوب ليلاً.
- استخدام أسقف خفيفة أو نباتات فوق سقف المبنى للإظلال وتقليل الإشعاع الشمسي الساقط على سطح المبنى، ويمكن استخدام طبقات عازلة من الطين أو استخدام طبقات عاكسة للإشعاع الحراري في السطح.
- توليد الطاقة الكهربائية من الإشعاع الشمسي مباشرة من خلال الخلايا الضوئية المصنوعة من السيلكون للقرى والمنتجعات السياحية بالمناطق النائية، لتوفير احتياجات الإضاءة أو تشغيل الأجهزة الكهربائية كالثلاجات.
- توجيه المباني والفراغات المفتوحة في اتجاه الرياح السائدة للحصول على تهوية طبيعية وتلطيف درجة حرارة الجو.

#### المياه:

9/6

- تمثل المياه مشكلة في نزل ريفي لخدمة منتزه الملك فهد إذا كانت في مناطق نائية بعيدة عن المناطق الحضرية، لذا يجب على المستثمر ما يلي
- الاستعانة بخبير لتقييم الموارد المائية المتاحة كما ونوعاً، وتحديد معدلات السحب الآمن منها بما يضمن الاستدامة.
  - عند استخدام النباتات في تنسيق المواقع يجب أن تكون هذه النباتات قليلة الاستهلاك للمياه وتتحمل الجفاف.
  - ضرورة استخدام أجهزة الصرف الصحي قليلة الاستهلاك للمياه في دورات المياه (في حدود 1-5 جالون/ مرة تصريف أو أقل من ذلك) وذات فعالية في التصريف.
  - ضرورة استخدام اكسسورات معينة بمواصفات ذات تدفق قليل للمياه بشكل فعال لدش المياه في مراوش الاستحمام
  - إعادة استخدام المياه المعالجة مثل ري النباتات بواسطة مياه سبق استخدامها للغسيل.
  - استخدام الطاقة الشمسية في تحلية وتقطير مياه الشرب إذا كان هناك حاجة لذلك.
  - استخدام تصاميم هيدروليكية ومضخات للمياه ذات كفاءة وفاعلية عاليتين.
  - تجميع مياه الأمطار وتنقيتها لاستخدامها في الإمداد بالمياه.
  - استخدام الوسائل الطبيعية لمعالجة وكذلك في التخلص من المياه غير الصالحة للاستخدام.
  - 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.

#### التخلص من المخلفات:

9/7

- يراعى أن يقوم استشاري متخصص بدراسة أنسب طرق وأنظمة التخلص من المخلفات السائلة والتي تناسب القرية أو المنتجع السياحي.
  - ضرورة تصميم وتنفيذ شبكات معالجة وإعادة استخدام للمياه الرمادية بشكل ملائم.
  - ضرورة إدراج تجميع ونقل مخلفات البناء إلى خارج موقع القرية أو المنتجع السياحي، والتخلص الآمن منها كأحد بنود التعاقد مع شركة المقاولات المنفذة للمشروع.
  - في حالة عمل مرمى نفايات خاص بالقرية/ المنتجع السياحي يفضل أن يكون الموقع معزولاً وبعيداً عن مسار الحيوانات، وبعيداً عن المجاري المائية، وعن مسارات السيول، وأمن بالنسبة للمياه الجوفية.
  - لمنع وصول الحيوانات أو الطيور لأماكن تجميع أو معالجة القمامة والمخلفات يجب استخدام الحواجز المختلفة من أسوار أو أسقف خفيفة.
  - يمنع صرف أية مياه مستعملة إلى مياه البحر أو أي مجرى مائي لمنع حدوث أي تلوث يؤثر سلبياً على الحيوانات البحرية أو الفطرية.
- اشتراطات الأمن والسلامة:**
- استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون أثاث القرية / المنتجع السياحي من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال.
  - العمل على تدريب العاملين بالقرية/ المنتجع السياحي على سبل الوقاية ومواجهة حالات الطوارئ والقيام بالإسعافات الأولية.
  - تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة، وتكون تحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.
  - وضع لافتات تحذيرية على المواقع الخطرة.
  - الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات

9/8



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات

---



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
تلفريك بمنزله الأمير جلوي

010 المرفقات (الملاحق)



**1/10 نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج 6 / 7 )**

سعادة رئيس بلدية:  
إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم  
تأجير موقع في مدينة  
(تلفريك) بمنتهه الأمير جلوي  
وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا  
علي كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة  
نافية للجهالة .  
نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية  
قدرها ( ) ( ) ريال والتزامي  
بدفع ضريبة القيمة المضافة والتي تمثل 15% من قيمة عطائي  
وتجدون يرفقه كراسة الشروط ومواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي  
يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات.

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

العنوان:

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ







## عربات معلقة بمنتهه الأمير جلوي تليفريك



الموقع : منتهه الأمير جلوي

المدينة : نجران

المساحة : 40000 م<sup>2</sup>

نوع العقار : أرض فضاء



## 5/10 إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- 1- اطلع على كراسة الشروط ومواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- 2- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
  - لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/06/29 هـ وما يستجد عليها.
- 3- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات

---