



رؤية 2030
الملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

بوابة الاستثمار في المدن السعودية

FURAS | Saudi Cities Investment Gate

وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing

القصيم
أمانة منطقة القصيم



كراسة الشروط والمواصفات إنشاء وتشغيل مدينة ألعاب ترفيهية على طريق الوطن بالدائرى الجنوبي بمحافظة عنزة

الصفحة	المحتويات	م
4	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	أ
5	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	ب
6	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	ج
7	مقدمة	1
8	وصف العقار	2
9	اشتراطات دخول المنافسة	3
9	من يحق له دخول المنافسة	1/3
9	لغة العطاء	2/3
9	مكان تقديم العطاءات	3/3
9	موعد تقديم العطاءات	4/3
9	موعد فتح المظاريف	5/3
9	تقديم العطاء	6/3
10	كتابة الأسعار	7/3
10	مدة سريان العطاء	8/3
10	الضمان	9/3
10	موعد الإفراج عن الضمان	10/3
10	مستندات العطاء	11/3
11	سرية المعلومات	12/3
11	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	4
11	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	1/4
11	الاستفسار حول بيانات المنافسة	2/3
11	معاينة العقار	3/4
11	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	5
11	إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	1/5
12	تأجيل موعد فتح المظاريف	2/5
12	سحب العطاء	4/5
12	تعديل العطاء	5/5
12	حضور جلسة فتح المظاريف	5/5
12	الترسية والتعاقد وتسليم الموقوع	6
12	الترسية وال التعاقد	1/6
12	تسليم الموقوع	2/6
13	الاشتراطات العامة	7
13	توصيل الخدمات للموقوع	1/7
13	البرنامج الزمني للتنفيذ	2/7
13	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	3/7
13	تنفيذ الأعمال	4/7
13	مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	5/7
13	حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	6/7





الصفحة	المحتويات	م
14	تقرير المقاول والمكتب الهندسي	7/7
14	استخدام العقار لغرض المخصص له	8/7
14	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	9/7
14	موعد سداد الأجرة السنوية	10/7
14	ضريبة القيمة المضافة	11/7
14	إلغاء العقد للمصلحة العامة	12/7
15	تسليم الموقع والمنشآت المقاومة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	13/7
15	أحكام عامة	14/7
15	الزيادة الدورية للأجرة السنوية	15/7
16	الاشتراطات الخاصة	8
16	مدة العقد	1/8
16	فترة التجهيز والإنشاء	2/8
16	أنشطة المشروع	3/8
16	مواعيد العمل	4/8
16	اللوحات الإرشادية	5/8
16	نظام السعودية	6/8
16	مواقف السيارات	7/8
17	الاشتراطات الأمنية	8/8
17	متطلبات المعايير	9/8
17	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	10/8
18	الدراسة التحليلية للتأثيرات الضخمة	11/8
18	اشتراطات الصيانة	12/8
19	اشتراطات الأمان والسلامة	9
20	الاشتراطات الفنية	10
20	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	1/10
20	الاشتراطات التنظيمية	2/10
20	اعتماد التصميم الابتدائي	3/10
21	الاشتراطات المعمارية	4/10
23	الاشتراطات الإنشائية	5/10
23	الاشتراطات الكهربائية	6/10
25	الاشتراطات الميكانيكية	7/10
26	اشتراطات الأعمال الصحية	8/10
27	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	9/10
28	المرفقات	11
28	نموذج العطاء	1/11
29	بطاقة وصف الموقع	2/11
30	محضر تسليم عقار	3/11
31	إقرار من المستثمر	4/11





أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة:

يعين 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 يفوّضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعود والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه

المستند	م	هل موقّع؟	هل مرفق؟
نموذج العطاء	1		
توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقته شخص غير مقدم العطاء)	2		
إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع	3		
صورة سارية المفعول من السجل التجاري	4		
صورة من شهادات الخبرة الخاصة بإدارة وتشغيل المشاريع الترفيهية ومدن الملاهي	5		
خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (90 تسعون يوماً) من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (25٪) من قيمة العطاء السنوي.	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 بالسعودية	10		
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها	11		



ب. تعریف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

هو المشروع المراد إنشاءه وتشغيله وصيانته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد (مدينة ألعاب ترفيهية وفق المكونات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات)	المشروع
هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد لها.	العقار
وزارة البلديات والإسكان	الوزارة
أمانة منطقة القصيم	الأمانة
بلدية محافظة عنزة	البلدية
هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات	مقدم العطاء
هي أماكن ترفيهية تحتوي على مناطق ومرافق متنوعة ومساحات تنزه مفتوحة وألعاب ترفيهية بمختلف الأنواع الميكانيكية، أو المائية، أو الكهربائية، أو التقنية أو الحركية، وهي مدينة تقوم على سمات ترفيهية متقدمة وفق المكونات الواردة بالكراسة	مدينة الألعاب الترفيهية
فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها.	المنافسة العامة
تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "	المنافسة الإلكترونية
كراسة الشروط والمواصفات	الكراسة



ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

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



1. مقدمة

ترغب بلدية محافظة عنزة في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية إنشاء وتشغيل وصيانة مدينة ألعاب ترفيهية على طريق الوطن (الدائري الجنوبي) بمحافظة عنزة، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومرااعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنيّة والدقّيقّة للكراسة للتعرّف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونيّة للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للبلدية أهدافها.

وترحب البلدية بالرد على أيّة استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

- التوجّه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:
 - الإدارة العامة لتنمية الاستثمارات - بلدية محافظة عنزة
 - هاتف: 0163632782
 - أو من خلال الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa
 - أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "
 - أو من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص "



2. وصف العقار

الحاجب	الحي:	طريق الوطن (الطريق الدائري الجنوبي)	الموقع:
مدينة العاب ترفيهية		النشاط:	
تشتمل مكونات المشروع على ما يلي:		مكونات النشاط:	
2م (52554.66)	المساحة:	أرض فضاء	نوع الموضع:
<ul style="list-style-type: none"> ❖ بطاقة وصف الموقع مرفقة بالبند رقم (2/11) ❖ على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية للموقع واشتراطات كود البناء السعودي ❖ يجب على المستثمر الالتزام بتوزيع الموقع العام والأنشطة التي سيخضعها بالمشروع، كما يجب التقييد بالحد الأدنى للمساحة الخاصة بكل نشاط دسب الأنظمة واللوائح الخاصة بذلك مع مراعاة نسبة البناء المسماوح بها داخل الموقع ويجب توزيع الأنشطة وفق أعلى المعايير التخطيطية ومناسبة جميع الأنشطة وملاحتها مع بعضها البعض. ❖ لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ المشروع ويجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك. 			



3. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

1 / 3 من يحق له دخول المنافسة:

- 1 / 1 / 3 يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال إدارة وتشغيل المشاريع الترفيهية ومدن الملاهي التقدم في هذه المنافسة، ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي ثبت تعرفه في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادر عن جهة قضائية، لمدة (ستين) من تاريخ الحكم أو القرار.
- 2 / 1 / 3 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

2 / 3 لغة العطاء:

- 1 / 2 / 3 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 مرافقاته، وبياناته ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

- 2 / 2 / 3 في حال التقدم بحسب ما يلي لغة أخرى غير العربية يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

3 / 3 مكان تقديم العطاءات:

تقديم العطاءات على النعاجذ الأصلية المحملة على منصة فرص والمختومة بختم البلدية والإدارة العامة لتنمية الاستثمارات، وبحيث يتم تسليمها باليد للإدارة العامة لتنمية الاستثمارات ببلدية محافظة عنزة، والحصول على إيصال ثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:

- محافظة عنزة - بلدية محافظة عنزة
- تليفون: 0163632782

4 / 3 موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية، وببوابة فرص.

5 / 3 موعد فتح المظاريف:

موعد فتح المظاريف حسب المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية، وببوابة فرص.

6 / 3 تقديم العطاء:

- 1 / 6 / 3 يقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الإلكترونية.

- 2 / 6 / 3 في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم موعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم 199099 أو عن طريق البريد الإلكتروني Investmentsum@qassim.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

- 3 / 6 / 3 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء الصرف بالدقة الازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تضمنه البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.



4 / 6 / 3 يجب ترقيم صفات العطاء ومرفقاته والتواقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

7 / 3 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:

1 / 7 / 3 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات ولا يجوز له إجراء أي تعديل أو ابداء تحفظ عليها أو القيام بشطب بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها ويستبعد الطرف المخالف لذلك.

2 / 7 / 3 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابه (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، والتواقيع عليه.

8 / 3 مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (90 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.

9 / 3 الضمان:

1 / 9 / 3 يجب أن يقدم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (25٪) 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 (90) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقبلاً للتمديد عند الحاجة.

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

3 / 10 موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المناسب، كما يرد لصاحب العطاء المقبول فور تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد.

3 / 11 مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكرها:-

- 1 / 11 / 3 نموذج العطاء والتواقيع عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التواقيع.
2 / 11 / 3 توكييل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتواقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر. وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتواقيع نيابة عن الشركة.
3 / 11 / 3 صورة من شهادات الخبرة الخاصة بإدارة وتشغيل المشاريع الترفيهية ومدن الملاهي.
4 / 11 / 3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.



- صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي. 5 / 11 / 3
- خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 9/3 أعلاه). 6 / 11 / 3
- صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول. 7 / 11 / 3
- صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول. 8 / 11 / 3
- صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام. 9 / 11 / 3
- نسخة من شهادة الالتزام بالسعودية. 10 / 11 / 3
- كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي موقعة من المستثمر، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلوب بها ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه. 11 / 11 / 3

3 / 12 سرية المعلومات:

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

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

- دراسة الشروط الواردة بالكراسة: 1 / 4
- على مقدم العطاء دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض المعالي وفقاً لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للبلدية في استبعاد العطاء المقدم.
- الاستفسار حول بيانات المنافسة: 2 / 4
- في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمرين الاستفسار من البلدية خطياً ولا تقبل الاستفسارات التي تقدم للبلدية قبل عشرة أيام من موعد فتح المظاريف.
- معاينة العقار: 3 / 4
- 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 تقديم بعثاته، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

5. ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

- 1/5 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:
- يحق للبلدية إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعدأخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك أو لدواعي التخطيط. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها 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 جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المنافسين.



2/ 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.

3/ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

4/ تعديل العطاء:

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

5/ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبة 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 لا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقّع

1/ الترسية والتعاقد:

بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقديم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء

يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرته الفعلان.

يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة إن لم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

يجوز للبلدية التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقتربا من أعلى العرض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.

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

2/ تسلیم الموقّع:

1 / 2 / 6 يتم تسليم الموقّع للمستثمر بموجب محضر تسلیم موقّع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرةً 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 خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

٧. الاشتراطات العامة

٧ / ١ 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 بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.

٧ / ٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتسيير الخاصة بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من البلدية والمدة المحددة.

٧ / ٣ الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

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

٧ / ٤ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع وكامل مرفقاته 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، مع ضرورة إلزام المقاول الخاص بالأعمال بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المبني والإنشاءات بعد استخدامها، سواء هيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (509) وتاريخ 21/09/1439هـ ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للبلدية.

٧ / ٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

١/٥ / ٧ يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ لكامل الموقع إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بخواصة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترنات الخاصة بمعالجة الملاحظات.

- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعده على إتمام العمل علىوجه الأكمل.

- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات الازمة لحلها

إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط لا تتسرب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتمأخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتمأخذ موافقة البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٧ / ٦ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ:

١/٦ / ٧

للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ والتسيير بجميع مرافقه للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.



يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذ مخالفات للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعمّن على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

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

7 / 7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

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

7 / 8 استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز استخدام العقار لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة، وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتمأخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادرة بالتعليم الوزاري رقم 4300101224 وتاريخ 22/02/1443هـ.

7 / 9 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ، ولا التنازل عن العقد لغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف، على أن تتطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي ويسمح للمستثمر في حالة رغبته بأن يقوم بالتأجير على الغير لأي نشاط من أنشطة المشروع أن يقوم بإبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حدة وفقاً لاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد البلدية بنسخة من تلك العقود قبل إبرامها لاعتمادها على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسئول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد .

7 / 10 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، أميناً إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

7 / 11 ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للبلدية مدسوسة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

7 / 12 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يطلب من البلدية لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعوض المستثمر حسب الأنظمة العالمية المتبعة إذا كان يستحق التعويض وفي حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على البلدية إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة و في هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ونسبة أهلاك المبني ، وعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية ويجب التقيد بما جاء بتعليم سمو الوزير

رقم (28651) في 01/06/1435هـ والخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العمل وعلى المستثمر أن يقبل ذلك وبمجرد دخوله المنافسة أنه اطع على التعميم وتعديلاته وما يترب عليه من إجراءات وقبل بذلك.

7 / 13 تسليم الموقعا والمنشآت المقاومة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

- 1 / 13 / 7 قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم الموقعا وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقعا غابيا، وإشعار المستثمر بذلك. والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على البلدية
- 2 / 13 / 7 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقاومة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.
- 3 / 13 / 7 في حالة تأخر المستثمر عن تسليم العقار للبلدية يحق للبلدية المطالبة بسداد قيمة الإيجار بعد انتهاء مدة العقد ويتم تقدير قيمة الإيجار المستحقة من قبل البلدية وفقاً لأسعار السائدة بالسوق وإلزامه بها.

7 / 14 أحكام عامة:

- 1 / 14 / 7 جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.
- 2 / 14 / 7 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- 3 / 14 / 7 ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- 4 / 14 / 7 تخضع هذه المنافسة لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم 40152 في 29/06/1441هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4100561883 وتاريخ 14/12/2023هـ والأوامر والتعليمات ذات الصلة.
- 5 / 14 / 7 تخضع هذه المنافسة لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم 4300204526 في 12/03/1443هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم 4200204497 في 12/03/1443هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية والتعديلات الصادرة عليه 2023م
- 6 / 14 / 7 الالتزام بتعميم وزير المالية رقم 141219 وتاريخ 26/12/1435هـ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس وجودة رقم 1000/247/143 بتاريخ 30/07/1435هـ. بشأن اعتماد مجلس إدارة الهيئة عدداً من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم 2012/2663 الخاصة بمتطلبات الطاقة والحدود الدنيا لكافحة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم 201/2856 الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني (المواصفة رقم 1473/2014) الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية - المرافقين الغربيين)

7 / 15 الزيادة الدورية للأجرة السنوية:

يلتزم المستثمر بزيادة الأجرة السنوية بشكل متدرج كل خمس سنوات بنسبة 5% من قيمة آخر أجرة سنوية مستحقة.



8. الاشتراطات الخاصة

1/8 مدة العقد:

مدة العقد (25 خمسة وعشرون سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار، أو من تاريخ إرسال إشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم إرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه.

2/8 فترة التجهيز والإنشاء:

يعنح المستثمر فترة (10٪) من أصل مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة. وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه - في هذه الحالة - سداد قيمة عطائه العالي عن هذه الفترة.

3/8 أنشطة المشروع:

1 / 3 تشتمل أنشطة مدينة الألعاب الترفيهية ما يلي:

- منطقة ألعاب مائية.
- شاليهات تأجير يومي.
- مطاعم وكافيتيريات.
- منطقة ألعاب أطفال.
- خدمات مساندة (مكاتب للإدارة - دورات مياه - مواقف سيارات الخ).

2 / 3 يحق للبلدية إلزام المستثمر بإضافة أي مكون من مكونات النشاط للمشروع في حال رغبها ذلك.

3 / 3 في حال رغبة المستثمر إضافة أي عنصر لمكونات النشاط ضرورةأخذ الموافقة الخطية المسبقة من البلدية شريطة تقديم التصاميم المتعلقة بذلك.

4/8 مواعيد العمل:

يجب على المستثمر أن يحدد مواعيد العمل اليومية بمدينة الألعاب الترفيهية ويعلن هذه المواعيد للجمهور ويلتزم بها.

5/8 اللوحات الإرشادية:

يلتزم المستثمر بتوفير لوحات إرشادية داخل المشروع وكيفية الوصول إليه، وينطبق عليه ما ورد باشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعليمي معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (4200079475/1) وتاريخ 26/02/1443هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

6/8 نظام السعودية:

يلتزم المستثمر الذي سترسو عليه المزايدة بتطبيق القرار الوزاري رقم (64914) و تاريخ 15/04/1426هـ، الخاص بنظام تعيين السعوديين بالمؤسسات الخاصة وما لحقه من قرارات وتعاميم وأنظمة تنظم ذلك.

7/8 مواقف السيارات:

يلتزم المستثمر بما يلي:

1 / 7

تأمين مواقف سيارات لمرتادي مدينة الألعاب الترفيهية بمعدل موقف سيارة لكل 100 متر مربع من مساحة البناء.

مساحة الأرض تكون مواقف عامة غير خاضعة لرسوم.

2 / 7

توفير مواقف سيارات لمرتادي الشاليهات بمعدل موقف واحد لكل (50م²) من إجمالي مساحة البناء.





- | | |
|--|--|
| <p>• تخصيص أماكن لحاويات النفايات ضمن المواقف.</p> <p>• تحديد أماكن لوقف الدراجات النارية حسب المعايير والمقاييس العالمية.</p> <p>• تأمين مكان سيارات اسعاف في كافة أنحاء المشروع.</p> | <p>3 / 7 / 8
4 / 7 / 8
5 / 7 / 8</p> |
|--|--|

8/8 الاشتراطات الأمنية:

- | | |
|--|--|
| <p>الالتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكافش والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعيم الوزاري رقم 56610 وتاريخ 1437/11/28 هـ بخصوص تلك الاشتراطات.</p> <p>تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعيم سعادة مدير عام الشئون المالية والإدارية بوزارة الشئون البلدية والقروية رقم (538) وتاريخ 1434/1/7 هـ.</p> <p>يجب تركيب كاميرات داخل الموقع، بها خاصية التسجيل الرقمية.</p> <p>يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل الموقع.</p> <p>الالتزام بتزويد جميع المنشآت بالأنظمة الازمة للوقاية من مكافحة الحرائق ومنع انتشار اللهب حسب متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-801) والباب التاسع من كود البناء السعودي العام (201-SBC) مع تحديد جميع سبل الهروب والمسارات والمندرات والسلام الازمة، واستخدام مواد بناء غير قابلة للاشتعال ومقاومة للحرائق ومتقاربة للمواصفات القياسية السعودية.</p> <p>الالتزام بتوفير سلام آمنة للسطح حال وجود معدات أعلاه لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة مع توفير التجهيزات الازمة لتصريف الأمطار.</p> <p>عمل أراضي المناطة المكشوفة والأرصفة الذاresية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن 2 % لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.</p> <p>عدم استخدام الأرصفة العامة أو مناطق الارتداد كجلسات خارجية للمطاعم ويلتزم المستثمر بتوفير مكان مخصص للجلسات الداخلية وفق مكونات النشاط والتصميم الذي سيقدم من قبل المستثمر.</p> <p>توفير تجهيزات الإسعاف الطبية الاولية، ووضع لوحات إرشادية في أماكن مناسبة توفر طرق الإسعاف الصحيحة في حالات الانقاد من الغرق والإصابات</p> <p>توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لجميع الفراغات داخل المبني ويجب ألا تقل مساحة النوافذ عن 8% من مساحة أرضية الفراغ الذي يتم إضافته وتهويته مع تطبيق اشتراطات الباب الثاني عشر من كود البناء السعودي 601SBC كما يجوز استخدام الإضاءة والتهوية الصناعية حال تطلب ظروف التشغيل ذلك.</p> <p>توفير العزل الصوتي اللازم بالحوائط الخارجية حسب الجدول التالي وطبقاً لمستويات الضوضاء الصادرة عن الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.</p> | <p>1 / 8 / 8
2 / 8 / 8
3 / 8 / 8
4 / 8 / 8
5 / 8 / 8
6 / 8 / 8
7 / 8 / 8
8 / 8 / 8
9 / 8 / 8
10 / 8 / 8
11 / 8 / 8</p> |
|--|--|

9/8 متطلبات المعايير:

يراعي في تصميم المشروع متطلبات المعايير وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعايير الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية بالتعيم رقم (7/هـ/1402) وتاريخ 1402/1/21 هـ.

8/10 متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

- | | |
|--|-------------------|
| <p>تطبيق متطلبات الاستدامة (ترشيد استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الصارمة للبيئة) في جميع مراحل المشروع ابتداءً من مرحلة</p> | <p>1 / 10 / 8</p> |
|--|-------------------|



التصميم ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات

(SBC-201) التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC-201)

الالتزام بعزل أسطح المباني ضد الرطوبة والحرارة وكذلك معالجة الحوائط الخارجية لتوفير العزل

الحراري طبقاً للمتطلبات الخاصة بأعمال العزل الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير

السكنية (SBC-601) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقات

2 / 10 / 8

8/11 الدراسة التحليلية للتأثيرات المفروضة:

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المفروضة الناتجة عن إقامة مشروع مدينة الألعاب الترفيهية وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين

12/ اشتراطات الصيانة:

- يلزم المستثمر بضرورة التأكد من سلامة مصدر المياه المستخدمة في مدينة الألعاب الترفيهية من خلال الفحوصات المختبرية الدورية. 1/ 12 / 8
- يلزم المستثمر بالمحافظة المستمرة على نظافة مدينة الألعاب الترفيهية. 2/ 12 / 8
- يجب على المستثمر أن يوفر نسخة كاملة من المخططات وكتالوجات الألعاب، مطبوعة أو على هيئة أقراص ليزر (CD) وذلك بصفة دائمة بمدينة الألعاب الترفيهية. 3/ 12 / 8
- يجب على المستثمر فحص جميع التوصيلات والألعاب الكهربائية دوريًا للتأكد من سلامتها وإصلاح أي خلل، وإذا تعذر ذلك يجب عزل الجهاز ووضع لوحة تشير إلى أنه (تحت الإصلاح) أو (خارج الخدمة). 4/ 12 / 8
- يلزم المستثمر بإجراء فحوصات يومية واختبارات شهرية ودورية وصيانة جميع المنشآت والإنشاءات الميكانيكية والكهربائية ووسائل ومعدات السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء، وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً. 5/ 12 / 8
- يجب على المستثمر تدريب سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء. 6/ 12 / 8
- يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دوريًا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والمستبدلات المنفذة. 7/ 12 / 8
- الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/62 وتاريخ 1405/12/20هـ وتعديلاته. 8/ 12 / 8
- يجب على المستثمر التعاقد مع شركات متخصصة في مجال الصيانة للقيام بأعمال الفحص والصيانة الوقائية والدورية والطارئة لجميع الألعاب للمباني الرئيسية وكافة مرافق مدينة الألعاب الترفيهية والمناطق المحيطة بالمباني والتي تشمل صيانة الأعمال (المدنية - والإنشائية والكهربائية والميكانيكية والصحية وشبكات الصرف الصحي والخزانات العلوية والأرضية واجهزه الإطفاء ونظام مكافحة الحرائق والمعدات، والماكيينات إلخ) والموجودة بالمباني مثل المصاعد وماكينات ومراوح التكييف ودورات المياه بما يحافظ عليها بحالة جيدة وبصفة مستمرة مع قيامه بتحمل توريد القطع اللازمة للإصلاح والاستبدال، وأعمال الترميمات، والدهانات. 9/ 12 / 8



9. اشتراطات الأمن والسلامة

1/ الاجراءات الوقائية:

يلتزم المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات الاحتياطية الازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الممتلكات العامة والخاصة.

2/ استئمار الإضاءة:

يجب أن تظل إشارات المخارج ومخارج الطوارئ مضاءة بصفة مستمرة طوال فترة وجود الجمهور بمدينة الألعاب الترفيهية.

3/ منع اتصال الجمهور بالآلة أو اللعبة:

يجب إحاطة كل آلة أو لعبة بسياج لمنع اتصال الجمهور بالآلة أو اللعبة في حالة التشغيل وذلك لمنع الحوادث والإصابات.

4/ خطة الطوارئ:

يجب على المستثمر وضع خطة لإخلاء مدينة الألعاب الترفيهية في أوقات الطوارئ، وإيضاح الإجراءات التي يجب على العاملين اتخاذها لحين حضور فريق الدفاع المدني.

5/ تدريب العاملين:

يجب تدريب جميع العاملين بالموقع على كيفية استخدام طفاییات الحریق، وما يجب اتباعه في حالة نشوب حریق أو حالة طوارئ.

6/ الإسعافات الأولية:

- على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات الازمة وتدريب العاملين على إجراء الإسعافات الأولية للمصاب حتى يتم نقله للعلاج.

- يوفر المستثمر سيارة إسعاف على الأقل وبحيث تكون مجهزة تجهيزاً كاملاً بمعدات الإنعاش والأكسجين وتدصص نقل المصابين إلى المستشفى لعلاجهم.

- يلتزم المستثمر بالاتفاق مع طبيب أو أكثر من المقيمين بالقرب من موقع مدينة الألعاب الترفيهية، وذلك لاستدعائهم في الحالات التي تستدعي ذلك بشرط لا يستغرق حضوره أكثر من عشر دقائق في جميع الأحوال.

7/ خزانات الوقود:

- يجب على المستثمر أن يراعى عزل خزانات الوقود عن أماكن وجود الجمهور، كما يجب إنشاء تلك الخزانات وفقاً للمواصفات القياسية السعودية، وأن توضع عليها لوحات تحذيرية وعلى مسافة من موقعها تحمل عبارة (خطر ممنوع الاقتراب أو التدخين).

- يجب ألا يزيد المخزون عن الوقود عن الحاجة الفعلية ليوم تشغيل واحد، وإذا دعت الضرورة إلى تخزين كميات أكبر، فيجب ألا يزيد المخزون عن الحاجة الفعلية لأسبوع تشغيل، وفي هذه الحالة يجب إقامة خزانات الوقود في مبانٍ مستقلة عن الأطراف الخارجية وبعيداً عن مخارج الطوارئ، وبحيث لا تقل المسافة الآمنة التي تفصل بين الخزان وأقرب مكان لوجود الجمهور عن 50 متراً وعن المبني عن 10 أمتار.

8/ تأمين وسائل الاتصال:



يجب على المستثمر أن يجهز الموقع بوسيلة اتصال تليفونية وعمل لوحة بأرقام هواتف الدفاع المدني والشرطة وخدمات الطوارئ للبلاغ عن أي حادث فوراً.

9/9 الالتزام بتعليمات وشروط الدفاع المدني:

يجب على المستثمر الالتزام بلائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن العلاهي وألعاب الأطفال الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم 10/ب/ج/د ف في 1410/4/24هـ وما يستجد عليها من تعديلات.

9/10 المسئولية عن الحوادث:

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

10. الاشتراطات الفنية

1/10 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

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

2/10 الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسبة البناء والارتفاعات الناظمية حسب نظام البناء المعتمد به بكل منطقة والمحددة من قبل البلدية.

3/10 اعتماد التصميم الابتدائي:

1/3/10 على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من البلدية على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

- إعداد التصاميم المعمارية والإنشائية الخاصة بالموقع وملحقاته.
- إعداد التصاميم والوثائق الازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء- الهاتف - الصرف الصحي)
- عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
- واجهات لكامل عناصر المشروع.
- مناظير للمشروع.
- تقديم تقرير فني موضحاً به بيان ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
- رفع الموقع مساحياً شاملأً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
- عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمبني.
- المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.





<p>يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> • دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع. • استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه. • تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال. <p>إعداد التصميم الأولية على أن يتضمن على الآتي كحد أدنى:</p> <ul style="list-style-type: none"> • مخطط عام للموقع ملون شاملاً لأعمال التنسيق العام للموقع. • مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج. • مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار. • واجهات وقطاعات ملونة. • مناظير خارجية ملونة لجميع الواجهات. • تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي لاستخدامات المقترنة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وغيرها. • مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبني وذلك وفقاً لعمليم صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية رقم (5297) وتاريخ 1425/1/28هـ والعميم الإلحاقي رقم (23893) وتاريخ 1435/05/05هـ بشأن الآلية المقترنة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة. <p>إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشتمل على الآتي كحد أدنى:</p> <ul style="list-style-type: none"> • التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - الفرش الداخلية - تفاصيل الأرضيات إلخ). • التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - التفاصيل الإنشائية - كامل الحسابات الإنشائية للمشروع إلخ). • التصميمات الكهربائية. • التصميمات الميكانيكية. • المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع. 	2/3/10
<p>4/10 الاشتراطات المعمارية:</p> <p>يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 / 4 / 10 تطبيق تعليمات وأنظمة البناء بالمنطقة من حيث الارتفاعات والارتفاعات. 2 / 4 / 10 ترك 25٪ على الأقل من مساحة الأرض فضاء لا تقام عليها أية منشآت وتحصص للسير أو الجلوس. 3 / 4 / 10 في حالة تغطية مدينة الألعاب الترفيهية يجب أن تراعى نواحي السلامة العامة والتهوية، فلا تزيد نسبة التغطية ل كامل المساحة عن 60٪ من مساحة الأرض. 4 / 4 / 10 مراعاة أن يكون مجال الرؤية في غرف تشغيل الألعاب مكشوفاً لمراقبة جميع اللعب. 5 / 4 / 10 تحاط الألعاب والأجهزة المتحركة بسياج بارتفاع 1.5 متراً وعلى بعد (2 متراً) مترين من الأجزاء المتحركة. 6 / 4 / 10 توفير الخصوصية للمجاورين وعدم التأثير عليهم. 	4/3/10



يراعى أن يكون الدخول من الشارع الرئيسي على أن يتم توفير مخرج على كل جانب من جوانب السور بحيث لا يقل عدد المخارج عن مخرجين، وعرض المخرج لا يقل عن أربعة أمتار يفتح للخارج.	7 / 4 / 10
يمنع إقامة الأبواب الدوارة كمدخل أو مخرج.	8 / 4 / 10
توفير عدد تسع دورات مياه على الأقل كاملاً التجهيز، وعدد سبعة مغاسل أيدي.	9 / 4 / 10
توفير غرفة إسعافات أولية في مكان واضح.	10 / 4 / 10
توفير غرف للإدارة ومصلني.	11 / 4 / 10
توفير أكشاك للخدمات (بيع تذاكر - مشروبات- وجبات خفيفة)	12 / 4 / 10
مراقبة نواحي السلامة العامة والإضاءة والتهوية بالنسبة للمنطقة المحيطة بالألعاب الترفيهية وضرورة عدم استخدام الأبواب الدوارة في الدخول والخروج.	13 / 4 / 10
ضرورة عمل عدة مداخل للمياه في أماكن تتيح التوزيع المنتظم للمياه في جميع أجزاء الألعاب.	14 / 4 / 10
توفير دورات مياه بمعدل مرحاض (1) لكل (125) رجلاً ومرحاض (1) لكل (65) سيدة وحوض لكل 200 شخص طبقاً للمع túدات الموضحة بالباب (29) من كود البناء السعودي العام 201-SBC	15 / 4 / 10
عمل أرضيات المناطق المكشوفة والأرصفة الخارجية بعيول في اتجاه الصرف لا تزيد عن 2 % لتصريف الأمطار ومية الغسيل.	16 / 4 / 10
<p>في حالة وجود مسابح بالموقع يلتزم المستثمر بالتالي:</p> <ul style="list-style-type: none"> • الالتزام باشتراطات كود البناء السعودي 1401-SBC لتصميم المسابح. • ضرورة معالجة جميع أركان وحواف المسبح لتكون بشكل زوايا دائرية غير حادة. • وضع علامات توضح عمق الماء بالمبسبح سواء على حافة السطح أو على جدار المسبح عند أقل وأكبر عمق وعند نقاط انكسار العين. • عيول الأرضية يكون 1:12 على الأكثر عند تدرج عمق المسبح من 1.50 م إلى عمق أكبر. • يجب تزويد المسبح بالسلالم وفقاً للشروط التالية: • تزويد المسبح بدرجات STAIRS وسلام LADDERS إذا زاد العمق على 60 سم. • توفير سلم واحد على الأقل 30 متراً طولياً من محيط المسبح. • تكون سلالم المسبح مقاومة للتآكل، ومزودة بمواطئ أقدام مقاومة للانزلاق مع وجود مسافة من 7.5 إلى 15 سم تفصلها عن الجدار. • تزويد السلالم في المسبح بدرابزينات على جوانب السلم تكون من مادة غير قابلة للصدأ. • في حالة وجود تحويل داخلي في تجاويف المسبح، فيجب أن يكون سطح الدرج غير زلق وذات تصريف ذاتي على أن يكون أقل عرض لموطئ القدم 20 سم. 	17 / 4 / 10
الاشتراطات المعمارية للشاليهات:	18 / 4 / 10

- عدم فتح مداخل جهة الشوارع الفرعية ما عدا مداخل الخدمات والطوارئ ويكون الدخول والخروج جهة الشارع الرئيسي فقط.
- يسمح بإنشاء دور قبو أسفل حدود الدور الأرضي فقط، يستخدم لمواقف السيارات، ويسمح أن تكون مداخله من جميع الشوارع المحيطة، ولا يسمح باستخدامه لنشاطات تجارية أو ترفيهية أو مستودع.
- ضرورة التنسيق مع العدیرية العامة للدفاع المدني فيما يتعلق بمتطلبات السلامة عند إنشاء المسباب والخيام داخل الشاليه.
- أن يقدم برنامجاً زمنياً واضحاً للتنفيذ بدءً من استلام الموقع والبدء في تجهيز أعمال التصميم وحدى نهاية تنفيذ المشروع.



- لا يسمح باستغلال الشاليه في الاستعمالات المقلقة للراحة أو المضرة بالصحة العامة طبقاً لنظام الأنشطة المقلقة للراحة، او الخطرة، او المضرة بالصحة، او البيئة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/14 وتاريخ 1423/04/08 وما يستجد عليه من تعديلات.
- الالتزام بجميع ماورد بالاشتراطات الفنية للشاليهات الصادرة بعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 1441/04/11هـ.
- عمل أراضيات المناطق المكشوفة والأرصفة الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن 2% لتصريف الأمطار ومية الغسيل.

5/10 الاشتراطات الإنثائية:

يلتزم استشاري المستثمر أثناء التصميم والتنفيذ باتباع كافة اشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي ومراعاة النقاط التالية:	1 / 5 / 10
مراعاة أثر تحرك مجموعات المستخدمين / الجمهور على الأسفار ذات البحور الواسعة ومدرجات الجمهور حال وجودها (Crowd synchronized movement)	2 / 5 / 10
يتم التأكد من كفاءة نظم مقاومة الأدغال العرضية والرياح بمدينة الألعاب الترفيهية وجميع مرافقاها من المنشآت المعدنية.	3 / 5 / 10
مراعاة أحوال الزلزال للنظم الإنسانية غير التقليدية وغير المنتظمة حسب كود البناء السعودي SBC-301 التي تستخدم في مدن الألعاب الترفيهية، كما يتم التأكد من أمان تثبيت المعدات والعناصر الإنسانية.	4 / 5 / 10
يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال وأخذ نتائج هذه الاختبارات ووصيات التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنسانية.	5 / 5 / 10
أن يكون البناء من عناصر إنسانية مقاومة للحرق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.	6 / 5 / 10
يعن استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.	7 / 5 / 10
يراعي في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.	8 / 5 / 10
تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للعباني طبقاً للدليل الإنسائي لحساب الأحوال الزلزالي في التصميم الإنساني وذلك وفق تعليم وزير البلديات والإسكان.	9 / 5 / 10

6/10 الاشتراطات الكهربائية:

تطبيق متطلبات الفصل رقم 718 من كود البناء السعودي SBC-401 لضمان توفير الإضاءة الصناعية الكافية للخروج الآمن والسيطرة على تحركات الأفراد بمدينة الألعاب الترفيهية وجميع مرافق المشروع المعدة لوجود أعداد كبيرة من الأفراد مع تطبيق الآتي:	1 / 6 / 10
<ul style="list-style-type: none"> • تقسيم وحدات الإنارة في المكان على عدد اثنين أو أكثر من دوائر التغذية الكهربائية، ووضع مفاتيح أو معدات التحكم في الإنارة بحيث تكون غير متاحة للجمهور في الحالات المعدة لوجود أكثر من 50 فرداً مع تطبيق متطلبات البنود رقم 718: 9-55 و 53: 718 من SBC .. 	



- توفير إنارة الطوارئ الازمة في المكان مع مصدر كهرباء احتياطي مؤمن (مثل البطاريات الكهربائية) وذلك لتوفير التغذية الازمة في حال انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي، طبقاً لمتطلبات البنود أرقام (1008 و 1013 و 104) من كود الحماية من الدرائق 801-SBC.

تطبيق متطلبات الفصل رقم (702) من كود البناء السعودي 401-SBC الخاص بالمسابح وتقديم مخططات الطابق لأنظمة الكهربائية المستخدمة (Electrical System Floor Plans) والمقطاع الرأسية (VERTICAL SECTIONS) اللازمة لبيان الأعمال الكهربائية داخل حدود المناطق الثلاثة (منطقة 5 ومنطقة 1 ومنطقة 2) مع الالتزام بمتطلبات الأمان والدعاية في هذه المناطق المنصوص عليها في الفصل أعلاه.

فيما يخص وحدات الإنارة المغمورة تحت الماء UNDER WATER LIGHTING بداخل جسم المسبح (منطقة 5) يلزم تطبيق الآتي لتجنب أخطار الصعق الكهربائي:

- يتم تغذيتها من مصدر طاقة كهربائية ذات جهد لا يزيد عن (12) فولت للتيار المتردد V-AC12 أو 30 فولت للتيار المستمر V-DC30 مع تطبيق متطلبات الفصل رقم 715 من كود البناء السعودي 401-SBC.

• تطبيق الحماية بنظام الجهد الآمن فائق الانخفاض SELV طبقاً لمتطلبات البنود رقم 401-SBC.1.101.3.0 و 41:702:1.101.3.0 من كود البناء السعودي 401-SBC وذلك ينطبق على أية أعمال كهربائية داخل جسم المسبح (منطقة 5)

- متطلبات البند رقم (55-102) من كود البناء السعودي 401-SBC..
- متطلبات إصدار الهيئة السعودية للمواصفات والمقياس وجودة IEC-60598-SASO-GSO-IEC-18)، وأن يكون ذلك واضحاً في المواصفات الفنية المتقدمة.

تطبيق متطلبات الحماية الازمة لوحدات الإنارة ذات المصايد الزئبقيه أو الهايليد المعدنية metal halide في المناطق المعرضة فيها للكسر داخل مدينة الألعاب المائية طبقاً لمتطلبات البند رقم 410.10E من 70NFPA.

تطبيق متطلبات الفصول أرقام 51. ANNEX F 52 G 54 G 43 والملحق .SBC 401 فيما يخص المتطلبات الكهربائية للمعدات الميكانيكية ومضخات المياه.

تطبيق متطلبات الكود السعودي العام ، والكود الكهربائي العام السعودي ، وكود الحماية من الحرائق في الأعمال الكهربائية بما يشمل التمعديدات والتركيبات الداخلية والخارجية متضمنة متطلبات الأمن والسلامة ونظام الكشف والإنذار ومضخات الحماية من الحرائق وإضاءة وسائل ومسارات الهروب ونظم تغذية الطوارئ والتارييف والقواطع والإضاءة الصناعية والحماية من الصواعق ، كما يوصي بتطبيق متطلبات كفاءة الطاقة الكهربائية للمبني غير السكنية 601-SBC مع فصل الأنظمة والشبكات المختلفة ، وضمان مطابقة جميع المواد للمواصفات القياسية السعودية .



- اللتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات و MFATIHS خاصّة أو أن تكون بداخل غرف مقفلة، وتكون لوحات وغرف معدّات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع.
- يلزم تقديم شهادة تنسيق من مقدم الخدمة الكهربائية موضحاً بها التاريخ المتوقع لإيصال الخدمة ومقدار الطاقة الكهربائية المطلوبة ومتطلبات التغذية مع تحديد موقع ومساحة غرف الكهرباء المطلوبة مع الالتزام بتصميم شبكات وأنظمة الجهد المنخفض ولوحات التوزيع بجهد 3 أطوار 400-230-400 فولت والتردد 60 هرتز إلا إذا تطلب توفير جهد مختلف من مقدم الخدمة الكهربائية.
- اللتزام بإجراء الفحص الدوري لجميع المعدات والتركيبات الكهربائية وإصلاح أي عطل أو خلل.
- تكون جميع التوصيلات الكهربائية تلك المتعلقة بالألعاب الكهربائية مخفية وبعيدة عن متناول الجمهور، وعن أماكن الانتظار والألعاب.
- أن تكون الإضاءة كافية في جميع أنحاء المشروع، كما يجب أن تكون المصايب من الأنواع الثابتة وغير القابلة للانفجار.
- تزويد جميع الألعاب الكهربائية بمفاتيح لقطع التيار الكهربائي توضع في المكان.
- عزل مولدات الكهرباء عن أماكن وجود الجمهور، كما يجب أن تكون غرف المولدات مطابقة للمواصفات القياسية السعودية، كما يجب الإشارة إليها بلوحة كبيرة (خطر ممنوع الاقتراب).
- تزويد المشروع بعوائق صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.

7/10 الاشتراطات الميكانيكية:

- اللتزام بتعليم وزير المالية رقم 141219 وتاريخ 26/12/1435 هـ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم 1000/247/143 بتاريخ 30/7/1435 هـ بشأن اعتماد مجلس إدارة الهيئة عدداً من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم 2012/2663) الخاصة بمتطلبات الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيافلات (المواصفة رقم 201/2856) الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني (المواصفة رقم 2014/1473) الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية - المرافقين الغربيين).
- اللتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية لأنظمة الميكانيكية مطابقة لمتطلبات كود البناء السعودي والمواصفات القياسية المجازة من "الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة" SASO، ومراعاة الظروف المناخية والبيئية في جميع الأعمال، والاسترشاد بالجدول (11-1) من 601-SBC ومتطلبات كفاءة الطاقة بالمباني غير السكنية 601-SBC.
- اللتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصي أن تكون من الخرسانة المسلحة ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات الازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.



- اللتزام بأن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة وتكون معتمدة من مكتب هندي معتمد ومؤهل من قبل العدیرية العامة للدفاع المدني.
- يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندي استشاري معتمد.
- يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلامن المتحركة حسب الأصول الفنية المعهود عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توافق الراحة والأمان المشروع.
- تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:
- أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المنشئ بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مفاتن المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحرائق... إلخ.
 - أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

10/8 اشتراطات الأعمال الصحية:

- تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (11557/1/8) وتاريخ 1435/05/2 هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشتمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.
- تكون المواد المستخدمة في جميع التعديلات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعتمدة بها.
- تكون خزانات المياه مطابقة "لاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
- استخدام صنابير المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (3) لترات.
- تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (11557/1/8) وتاريخ 1435/5/2 هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشتمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.
- تكون المواد المستخدمة في جميع التعديلات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعتمدة بها.
- استخدام صنابير المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (3) لترات.
- في حالة وجود خزانات لمياه الشرب يتم الالتزام بتطبيق الاشتراطات الميكانيكية الواردة في دليل الهندسة البيئية.





اللتزام بتوصيل شبكات الصرف الصحي بالدور الأرضي بشكل منفصل إلى غرفة التفتيش مباشرة ولا يتم توصيلها على نفس الامدادات الرئيسية الخاصة بالأدوار العليا.	9/8/10
تطبيق متطلبات الكود الصحي SBC-701 وذلك يشمل ولا يقتصر على الفقرة 102.3 متضمناً متطلبات الصيانة والجداول 1 403.1 و 709.1 و كود البناء السعودي العام SBC-201 بما فيه الفصل 29 الجدول 292.1 والبند رقم 607 متضمناً متطلبات نظام إمدادات المياه الساخنة ومتطلبات الصرف الصحي الخاص في SBC-702 و خاصة الفقرة رقم 802 متضمناً متطلبات خزانات الصرف الصحي والالتزام بإنشاء الخزانات داخل حدود الملكية.	10/8/10
اللتزام باتباع الاشتراطات التالية في حالة وجود مسابح:	11/8/10
<ul style="list-style-type: none">▪ المورد المائي:<ul style="list-style-type: none">• يكون المورد المائي للمياه المستخدمة في المسابح العامة من الشبكة العمومية أو من مصدر آخر بحيث تكون المياه صالحة للشرب، ومتلائمة للمواصفات القياسية السعودية لمياه الشرب.• نظام تدوير ومعالجة المياه:• يتكون نظام تدوير ومعالجة المياه من مضخات ومواسير ومداخل ومخارج المياه (Skimmer or Overflow) والمرشحات والمعدات الأخرى المئمدة لعملية التدوير والتعقيم ، ويجب تنفيذ النظام طبقاً لـ كود NSF (50) كما يجب تطبيق متطلبات كود International Swimming pool & spa code Standard لسنة 2018 أو ما يتبعه من إصدارات وخاصة فيما يتعلق بمعدل تدوير المياه للمسابح العامة وكذلك استخدام نظام المعالجة المناسب للمحافظة على مستوى جودة المياه مثل إضافة الكلور وغيرها من الأنظمة المتبعة وتركيب المرشحات ، ونظام القشد skimming system .• الالتزام بتركيب معدات التعقيم للحصول على النتيجة الأمثل والخصائص الكيماوية الصحية للمستخدمين.	
<ul style="list-style-type: none">▪ تصريف المياه:<ul style="list-style-type: none">• الالتزام بالحد الأدنى لجودة مياه الصرف الصحي المسموح بها طبقاً لـ متطلبات شركة المياه الوطنية.	▪ 9/10 مواصفات المواد وجودة التنفيذ:

1 / 9 / 10	الالتزام بتوصيل شبكات الصرف الصحي بالدور الأرضي كما وردت بكود البناء السعودي العام SBC201 للفئة (A3) من الاستخدامات.
2 / 9 / 10	الاعتماد على تنفيذ جميع أعمال الإشراف على تنفيذ المباني طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسـات اختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأسسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكاتب استشارية مؤهلة من وزارة البلديات والإسكان
3 / 9 / 10	تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفر السقالات، والسلام، وضمان التقييد بوسائل السامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.





11 . المعرفات

١/١ نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم لعام ١٤٤٧ هـ الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة مدينة ألعاب ترفيهية على طريق الوطن (الدائري الجنوبي)

حفظ الله

سعادة رئيس بلدية محافظة عنزة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف وببوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" المتضمن رغبتكم إنشاء وتشغيل وصيانة مدينة ألعاب ترفيهية على طريق الوطن (الدائري الجنوبي)، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق، صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معينة تامة نافية للجهالة، نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أدلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

قيمة الإجمالية لكافل مدة العقد	قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة		
كتابة	رقمًا	كتابة	رقمًا

**** قيمة الأجرة السنوية لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.**

****يجب مراعاة الزيادة الدورية المتدرجة للأجرة السنوية والتي بنسبة 5% كل خمس سنوات من قيمة آخر أجرة سنوية مستحقة.**

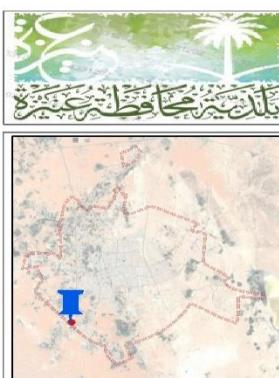
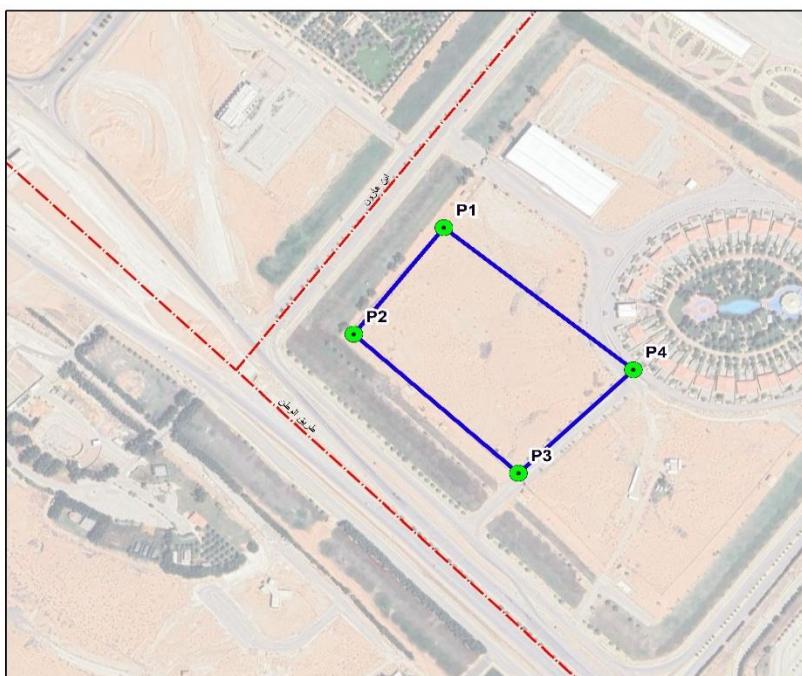
وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا ضمان بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

..... الاسم :

..... التوقيع:



2/11 بطاقة وصف الموقع



عنزة	اسم المدينة
الحاجب	اسم الحي
موقع على طريق الوطن	اسم الموقع
ق/ع 929/المعدل	(اسم - رقم) المخطط
3	رقم القطعة
01S100C250022	رقم الموقع

الأبعاد	الحدود	أحداثيات
م 171.25	القطعة رقم ث 1	y 2880557.9612 x 395398.2968 m 1
م 194.66	ممر مشاة عرض 10 م	جنوباً 2880416.1444 395290.4451 2
م 295.35	طريق عرض 22 م	شرقاً 2880368.7640 395625.0985 3
م 270.39	ممر مشاة عرض 10 م	غرباً 2880368.7640 395625.0985 4
م 52554.66		المساحة



بطاقة وصف موقع الاستثمارات



بيان



3/11 محضر تسليم عقار

اسم المستأجر:
النشاط: مدينة ألعاب ترفيهية

موقع العقار ووصفه: الطريق الدائري الجنوبي
حدود العقار:

الاتجاه	حسب الطبيعة	بطول	حسب الصك	بطول	حسب المخطط	بطول
شمالاً						
شرقاً						
جنوباً						
غرباً						

(إاقـ رار)

حيث أجرت بلدية محافظة عنزة على المستأجر العقار الموضح معلومات عنه أعلاه بفرض استخدامه في نشاط مدينة ألعاب ترفيهية بموجب عقد الإيجار المبرم معه.

عليه أقر أنا الموقع أدناه / بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكور في يوم/...../..... 14 بعد أن قمت بمعاينته الموقع معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع.

ممثل البلدية

الإدارية:
البلدية:
الاستثمار:

المستأجر:
الاسـ
التوقيع:



4/11 إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- اطاع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- اطاع على جميع النظم السعودية المعتمد بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم 40152 وتاريخ 1441/06/29هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4100561883 وتاريخ 1441/12/22هـ والتعاميم والقرارات ذات الصلة.
- لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم 4300204526 في 1443/03/12هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم 4200204497 في 1443/03/12هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية والتعديلات الصادرة عليه 2023م
- الاشتراطات البلدية للمباني الترفيهية الصادر بالقرار الوزاري رقم 4100128804 وتاريخ 1441/04/11هـ والمبلغة لنا بتعديمه وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم 4100130682 وتاريخ 1441/04/11هـ
- عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.
- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستماراة صحيحة:

الاسم:

الوظيفة:

التواقيع:

التاريخ:

