

# كراسة الشروط والمواصفات إنشاء وتشغيل مدينة ألعاب ترفيهية على طريق الوطن بالدائري الجنوبي بمحافظة عنيزة



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





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





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

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

م	المستند	هل مرفق؟	هل موقع؟
1	نموذج العطاء		
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	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
5	صورة من شهادات الخبرة الخاصة بإدارة وتشغيل المشاريع الترفيهية ومدن الملاهي		
6	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.		
7	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
8	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
9	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية		
10	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة		
11	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		



## ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع المراد إنشائه وتشغيله وصيانته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد ( مدينة ألعاب ترفيهية وفق المكونات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات)
العقار	هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد لها.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان
الأمانة	أمانة منطقة القصيم
البلدية	بلدية محافظة عنيزة
مقدم العطاء	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات
مدينة الألعاب الترفيهية	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 متخصصة وفق المكونات الواردة بالكراسة
المنافسة العامة	فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها.
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني <a href="http://furas.momra.gov.sa">furas.momra.gov.sa</a> أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات

## ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
	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
	تحده البلدية	إعلان نتيجة المنافسة
	تحده البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، 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 سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة — السنة الأولى



## 1. مقدمة

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

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للبلدية أهدافها.

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

▪ التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

- الإدارة العامة لتنمية الاستثمارات - بلدية محافظة عنيزة

- هاتف: 0163632782

- أو من خلال الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa)

- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "

- أو من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص "





## 2. وصف العقار

الموقع:	طريق الوطن (الطريق الدائري الجنوبي)	الحي:	الحاجب
النشاط:	مدينة ألعاب ترفيهية		
مكونات النشاط:	<p>تشتمل مكونات المشروع على ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- منطقة ألعاب مائية.</li> <li>- شاليهات تأجير يومي.</li> <li>- مطاعم وكافيتريات.</li> <li>- منطقة ألعاب أطفال.</li> <li>- خدمات مساندة (مكاتب للإدارة - دورات مياه - مواقف سيارات ..... إلخ).</li> </ul>		
نوع الموقع:	أرض فضاء	المساحة:	2م (52554.66)
<p>❖ بطاقة وصف الموقع مرفقة بالبند رقم (2/11)</p> <p>❖ 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</p> <p>❖ يجب على المستثمر الالتزام بتوزيع الموقع العام والأنشطة التي سيضعها بالمشروع، كما يجب التقيد بالحد الأدنى للمساحة الخاصة بكل نشاط حسب الأنظمة واللوائح الخاصة بذلك مع مراعاة نسبة البناء المسموح بها داخل الموقع ويجب توزيع الأنشطة وفق أعلى المعايير التخطيطية ومناسبة جميع الأنشطة وملائمتها مع بعضها البعض.</p> <p>❖ 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.</p>			



### 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 يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.
- 2 / 1 / 3 يسري علي 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 فعلي مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته، وبياناته ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
- 2 / 2 / 3 في حال التقدم بمسند بأي لغة أخرى غير العربية يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمته معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

#### 3 / 3 مكان تقديم العطاءات:

- تقدم العطاءات على النماذج الأولية المحملة على منصة فرص والمختومة بختم البلدية والإدارة العامة لتنمية الاستثمارات، وبحيث يتم تسليمها باليد للإدارة العامة لتنمية الاستثمارات ببلدية محافظة عنيزة، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:
- محافظة عنيزة - بلدية محافظة عنيزة
  - تليفون: 0163632782

#### 4 / 3 موعد تقديم العطاءات:

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

#### 5 / 3 موعد فتح المظاريف:

موعد فتح المظاريف حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية، وبوابة فرص.

#### 6 / 3 تقديم العطاء:

- 1 / 6 / 3 يُقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.
- 2 / 6 / 3 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 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](mailto:Investmentsum@qassim.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.
- 3 / 6 / 3 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.





4 / 6 / 3 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصدوبا بوكالة شرعية.

### 7 / 3 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى 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 وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

3 / 7 / 3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المدو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع 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 يُقدم 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، وقابلاً للتמיד عند الحاجة.

2 / 9 / 3 يستبعد كـ لـ عـ طـ لا يرفق به أصل خط - اب 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.

### 10 / 3 موعد الإفراج عن الضمان:

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

### 11 / 3 مستندات العطاء:

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

1 / 11 / 3 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.

2 / 11 / 3 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر. وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

3 / 11 / 3 صورة من شهادات الخبرة الخاصة بإدارة وتشغيل المشاريع الترفيهية ومدن الملاهي.

4 / 11 / 3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.





- 3 / 11 / 5 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- 3 / 11 / 6 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 9/3 أعلاه).
- 3 / 11 / 7 صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
- 3 / 11 / 8 صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.
- 3 / 11 / 9 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.
- 3 / 11 / 10 نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة.
- 3 / 11 / 11 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي موقعة من المستثمر، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.
- 3 / 12 / 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 وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى البلدية.

#### 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

- 4 / 1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:
- على مقدم العطاء دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض المالي وفقاً لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للبلدية في استبعاد العطاء المقدم.
- 4 / 2 الاستفسار حول بيانات المنافسة:
- 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.
- 4 / 3 معاينة العقار:
- على المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطاءه، 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 بعد أخذ 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 جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملحقاتها وملزماً لجميع المتنافسين.





## 2/5 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.

## 3/5 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

## 4/5 تعديل العطاء:

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

## 5/5 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 الموقع

### 1/6 الترسية والتعاقد:

1 / 1 / 6 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لحراستها، وتقديم

التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء

2 / 1 / 6 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

ومصادرة الضمان.

3 / 1 / 6 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.

4 / 1 / 6 يجوز للبلدية التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا

اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.

5 / 1 / 6 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.

### 2/6 تسليم الموقع:

1 / 2 / 6 يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد

مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع

العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.



2 / 2 / 6 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

## 7. الاشتراطات العامة

### 1 / 7 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.

### 2 / 7 البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

### 3 / 7 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

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

### 4 / 7 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 المباني والإنشاءات بعد استخدامها، سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (509) وتاريخ 1439/09/21هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للبلدية.

### 5 / 7 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

1/ 5 / 7 يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ لكامل الموقع إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة 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 والمقترحات الخاصة بمعالجة الملاحظات.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا 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 البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

### 6 / 7 حق البلدية في الإشراف على التنفيذ:

1/ 6 / 7 للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ والتشغيل بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.



2/ 6 / 7 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

3/ 6 / 7 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

4/ 6 / 7 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعينة وعمل مدخر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكرة 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 مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع.

#### 8 / 7 استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز استخدام العقار لغرض 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 يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادرة بالتعميم الوزاري رقم 4300101224 وتاريخ 1443/02/22هـ.

#### 9 / 7 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف، على أن تنطبق على التنازل 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 للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد البلدية بنسخة من تلك العقود قبل إبرامها لاعتمادها على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد .

#### 10 / 7 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 إيجاريه، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

#### 11 / 7 ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، 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.

#### 12 / 7 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

بطلب من البلدية لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية 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 المباني ، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية ويجب التقيد بما جاء بتعميم ساهو الوزير



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

### 13 / 7 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

- 1 / 13 / 7 قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيباً، وإشعار المستثمر بذلك. والتحفظ على ما به دون أدنى مسئولية على البلدية
- 2 / 13 / 7 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة 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 للأسعار السائدة بالسوق وإلزامه بها.

### 14 / 7 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 عطاءه في حالة عدم قبوله.
- 4 / 14 / 7 تخضع هذه المنافسة للاتحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم 40152 في 1441/06/29هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4100561883 وتاريخ 1441/12/22هـ والأوامر والتعليمات ذات الصلة.
- 5 / 14 / 7 تخضع هذه المنافسة للاتحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء المؤمر رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم 4300204526 في 1443/03/12هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للاتحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم 4200204497 في 1443/03/12هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية والتعديلات الصادرة عليه 2023م
- 6 / 14 / 7 الالتزام بتعميم وزير المالية رقم 141219 وتاريخ 1435/12/26هـ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم 1000/247/143 بتاريخ 1435/07/30هـ بشأن اعتماد مجلس إدارة الهيئة عدداً من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم 2012/2663 الخاصة بمتطلبات الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم 201/2856) الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني (المواصفة رقم 2014/1473 الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية - المراحيض الغريبة)

### 15 / 7 الزيادة الدورية لأجرة 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 الإشعار 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 خطي للمستثمر على عنوانه.

### 2/8 فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح 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 المالي عن هذه الفترة.

### 3/8 أنشطة المشروع:

1 / 3 / 8 تشتمل أنشطة مدينة الألعاب الترفيهية ما يلي:

- منطقة ألعاب مائية.
- شاليهات تأجير يومي.
- مطاعم وكافيتريات.
- منطقة ألعاب أطفال.

- خدمات مساندة (مكاتب للإدارة - دورات مياه - مواقف سيارات ..... إلخ).

2 / 3 / 8 يحق للبلدية إلزام المستثمر بإضافة أي مكون من مكونات النشاط للمشروع في حال رغبتها ذلك.

3 / 3 / 8 في حال رغبة المستثمر إضافة أي عنصر لمكونات النشاط ضرورة أخذ 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 بتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (4200079475/1) وتاريخ 1443/02/26 هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

### 6/8 نظام السعودة:

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

### 7/8 مواقف السيارات:

يلتزم المستثمر بما يلي:

1 / 7 / 8 تأمين مواقف سيارات لمرتادي مدينة الألعاب الترفيهية بمعدل موقف سيارة لكل 100 متر مربع من

مساحة الأرض وتكون مواقف عامة غير خاضعة لرسوم.

2 / 7 / 8 توفير مواقف سيارات لمرتادي الشاليهات بمعدل موقف واحد لكل (50م2) من إجمالي مساحة البناء

المخصصة للشاليهات.





3 / 7 / 8	تخصيص أماكن لحاويات النفايات ضمن المواقع.
4 / 7 / 8	تحديد أماكن لوقوف الدراجات النارية حسب المعايير والمقاييس العالمية.
5 / 7 / 8	تأمين مكان سيارات اسعاف في كافة أنحاء المشروع.

#### 8/8 الاشتراطات الأمنية:

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

#### 9/8 متطلبات المعاقين:

يراعي في تصميم المشروع متطلبات المعاقين وفقاً لما تقررته الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية بالتعميم رقم (7/هـ/1402) وتاريخ 1402/1/21 هـ.

#### 10/8 متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

1 / 10 / 8	تطبيق متطلبات الاستدامة (ترشيد استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة) في جميع مراحل المشروع ابتداء من مرحلة
------------	--





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

التصميم 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 الإعاقة

## 11/8 الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

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

## 12/8 اشتراطات الصيانة:

1/ 12 / 8 يلتزم المستثمر بضرورة التأكد من سلامة مصدر المياه المستخدمة في مدينة الألعاب الترفيهية من خلال الفحوصات المختبرية الدورية.

2/ 12 / 8 يلتزم المستثمر بالمحافظة المستمرة على نظافة مدينة الألعاب الترفيهية.

3/ 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.

4/ 12 / 8 يجب على المستثمر فحص جميع التوصيلات والألعاب الكهربائية دورياً للتأكد من سلامتها وإصلاح أي خلل، وإذا تعذر ذلك يجب عزل الجهاز ووضع لوحة تشير إلى أنه (تحت الإصلاح) أو (خارج الخدمة).

5/ 12 / 8 يلتزم المستثمر بإجراء فحوصات يومية واختبارات شهرية ودورية وصيانة جميع المنشآت والإنشاءات الميكانيكية والكهربائية وو سائل ومعدات السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء، وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً.

6/ 12 / 8 يجب على المستثمر تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء.

7/ 12 / 8 يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والمستبدلات المنفذة.

8/ 12 / 8 الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/62 وتاريخ 1405/12/20هـ وتعديلاته.

9/ 12 / 8 يجب على المستثمر التعاقد مع شركات متخصصة في مجال الصيانة للقيام بأعمال الفحص والصيانة الوقائية والدورية والطوارئ لجميع الألعاب للمباني الرئيسية وكافة مرافق مدينة الألعاب الترفيهية والمناطق المحيطة بالمباني والتي تشمل صيانة الأعمال (المدينة) - والإنشائية والكهربائية والميكانيكية والصحية وشبكات الصرف الصحي والخزانات العلوية والأرضية وأجهزة الإطفاء ونظام مكافحة الحريق والمعدات، والماكينات ..... 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. اشتراطات الأمن والسلامة

### 1/9 الاجراءات الوقائية:

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

### 2/9 استمرار الإضاءة:

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

### 3/9 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.

### 4/9 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.

### 5/9 تدريب العاملين:

يجب تدريب جميع العاملين بالموقع على كيفية استخدام طفايات الحريق، وما يجب اتباعه في حالة نشوب حريق أو حالة طوارئ.

### 6/9 الإسعافات الأولية:

- على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة 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 وتخصص لنقل 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 ألا يستغرق حضوره أكثر من عشر دقائق في جميع الأحوال.

### 7/9 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 من 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 مبان 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 المباني عن 10 أمتار.

### 8/9 تأمين وسائل الاتصال:



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

#### 9/9 الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني:

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

#### 10/9 المسؤولية 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 والمطالبات، 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 الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات 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 ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل البلدية.

#### 3/10 اعتماد التصميم الابتدائي:

1/3/10 على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي 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 اللازمة 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 شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
- عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.
- المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.





- 2/3/10 يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية التالية:
- 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.
- 3/3/10 إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحدد أدني:
- مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال التنسيق العام للموقع.
  - مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
  - مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
  - واجهات وقطاعات ملونة.
  - مناظر خارجية ملونة لجميع الواجهات.
  - تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وغيرها.
  - مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبني وذلك وفقاً لتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (5297) وتاريخ 1425/1/28هـ والتعميم الإلحاقى رقم (23893) وتاريخ 1435/05/05هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.
- 4/3/10 إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدني:
- التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - الفرش الداخلي - 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 وجدول الكميات لكافة عناصر المشروع.
- 4/10 الاشتراطات المعمارية:
- يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:
- 1 / 4 / 10 تطبيق تعليمات وأنظمة البناء بالمنطقة من حيث الارتفاعات والارتدادات.
- 2 / 4 / 10 ترك 25% على الأقل من مساحة الأرض فضاء لا تقام عليها أية منشآت وتخصص للسير أو الجلوس.
- 3 / 4 / 10 في حالة تغطية مدينة الألعاب الترفيهية يجب أن تراعى نواحي السلامة العامة والتهوية، فلا تزيد نسبة التغطية لكامل 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 متر وعلى بعد (2 متر) مترين من الأجزاء المتحركة.
- 6 / 4 / 10 توفير الخصوصية للمجاورين وعدم التأثير عليهم.





- 7 / 4 / 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.
- 8 / 4 / 10 يمنع إقامة الأبواب الدوارة كمداخل أو مخارج.
- 9 / 4 / 10 توفير عدد تسع دورات مياه على الأقل كاملة التجهيز، وعدد سبعة مغاسل أيدي.
- 10 / 4 / 10 توفير غرفة إسعافات أولية في مكان واضح.
- 11 / 4 / 10 توفير غرف للإدارة ومصل.
- 12 / 4 / 10 توفير أكشاك للخدمات (بيع تذاكر - مشروبات - وجبات خفيفة)
- 13 / 4 / 10 مراعاة نواحي السلامة العامة والإضاءة والتهوية بالنسبة للمنطقة المحيطة بالألعاب الترفيهية وضرورة عدم استخدام الأبواب الدوارة في الدخول والخروج.
- 14 / 4 / 10 ضرورة عمل عدة مداخل للمياه في أماكن تتيح التوزيع المنتظم للمياه في جميع أجزاء الألعاب.
- 15 / 4 / 10 توفير دورات مياه بمعدل مرحاض (1) لكل (125) رجلاً ومرحاض (1) لكل (65) سيدة وحوض لكل 200 شخص طبقاً للمعدلات الموضحة بالباب (29) من كود البناء السعودي العام SBC-201
- 16 / 4 / 10 عمل أرضيات المناطق المكشوفة والأرصفة الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن 2 ٪ لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.
- 17 / 4 / 10 في حالة وجود مسابح بالموقع يلتزم المستثمر بالتالي:
- الالتزام باشتراطات كود البناء السعودي SBC-1401 لتصميم المسابح.
  - ضرورة معالجة جميع أركان وحواف المسبح لتكون بشكل زوايا دائرية غير حادة.
  - وضع علامات توضح عمق الماء بالمسبح سواء على حافة السطح أو على جدار المسبح عند أقل وأكبر عمق وعند نقاط انكسار الميل.
  - ميول الأرضية يكون 12:1 على الأكثر عند تدرج عمق المسبح من 1.50 م إلى عمق أكبر.
  - يجب تزويد المسابح بالسلالم وفقاً للشروط التالية:
  - تزويد المسبح بدرجات STAIRS وسلالم LADDERS إذا زاد العمق على 60سم.
  - توفير سلم واحد على الأقل لكل 30 متراً طويلاً 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 المسابح بدرابزينات على جوانب السلم تكون من مادة غير قابلة للصدأ.
  - في حالة وجود تجويف داخلي في تجاويف المسبح، فيجب أن يكون سطح الدرج غير زلق وذات تصريف ذاتي على أن يكون أقل عرض لموطئ القدم 20سم.
- 18 / 4 / 10 الاشتراطات المعمارية للشاليهات:
- 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 المديرية العامة للدفاع المدني فيما يتعلق بمتطلبات السلامة عند إنشاء المسابح والخيام داخل الشاليه.
  - أن يقدم برنامجاً زمنياً واضحاً للتنفيذ بدءاً من استلام الموقع والبدء في تجهيز أعمال التصميم وحتى نهاية تنفيذ المشروع.





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

#### 5/10 الاشتراطات الإنشائية:

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

#### 6/10 الاشتراطات الكهربائية:

- 1 / 6 / 10 تطبيق متطلبات الفصل رقم 718 من كود البناء السعودي SBC-401 لضمان توفير الإضاءة الصناعية الكافية للخروج الآمن والسيطرة على تحركات الافراد بمدينة الألعاب الترفيهية وجميع مرفقات المشروع المعدة لوجود أعداد كبيرة من الأفراد مع تطبيق الآتي:
- 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 الصالات المعدة لوجود أكثر من 50 فرداً مع تطبيق متطلبات البنود رقم 55:718 و 53:718 من SBC-801..





- توفير إنارة الطوارئ اللازمة في المكان مع مصدر كهرباء احتياطي مؤمن (مثل البطاريات الكهربائية) وذلك لتوفير التغذية اللازمة في حال انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي، طبقاً لمتطلبات البنود أرقام (1008 و 1013 و 604) من كود الحماية من الحرائق SBC-801.

2 / 6 / 10 تطبيق متطلبات الفصل رقم (702) من كود البناء السعودي SBC-401 الخاص بالمسابح وتقديم مخططات الطابق للأنظمة الكهربائية المستخدمة (Electrical System Floor Plans) والمقاطع الرأسية (VERTICAL SECTIONS) اللازمة لبيان الأعمال الكهربائية داخل حدود المناطق الثلاثة (منطقة 5 ومنطقة 1 ومنطقة 2) مع الالتزام بمتطلبات الأمان والحماية في هذه المناطق المنصوص عليها في الفصل أعلاه.

3 / 6 / 10 فيما يخص وحدات الإنارة المغمورة تحت الماء UNDER WATER LIGHTING بداخل جسم المسابح (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 SBC-401.

- تطبيق الحماية بنظام الجهد الآمن فائق الانخفاض SELV طبقاً لمتطلبات البنود رقم 41:702:1.101.3.0 و 41-4 من كود البناء السعودي SBC-401 وذلك ينطبق على أية أعمال كهربائية داخل جسم المسبح (منطقة 5)

- متطلبات البند رقم (102-702-55) من كود البناء السعودي SBC-401..

- متطلبات إصدار الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO-GSO-IEC (60598-18)، وأن يكون ذلك واضحاً في المواصفات الفنية المتقدمة.

4 / 6 / 10 تطبيق متطلبات الحماية اللازمة لوحدات الإنارة ذات المصابيح الزئبقية أو الهاليد المعدنية metal halide في المناطق المعرضة فيها للكسر داخل مدينة الألعاب المائية طبقاً لمتطلبات البند رقم 410.10E من 70NFPA.

5 / 6 / 10 تطبيق متطلبات الفصول أرقام 54 G 52 G 43 والملحق 51.ANNEX F من كود البناء السعودي SBC-401 فيما يخص المتطلبات الكهربائية للمعدات الميكانيكية ومضخات المياه.

6 / 6 / 10 تطبيق متطلبات الكود السعودي العام، والكود الكهربائي العام السعودي، وكود الحماية من الحريق في الأعمال الكهربائية بما يشمل التمديدات والتركيبات الداخلية والخارجية متضمنة متطلبات الأمن والسلامة ونظام الكشف والإنذار ومضخات الحماية من الحريق وإضاءة وسائل ومسارات الهروب ونظم تغذية الطوارئ والتأريض والقواطع والإضاءة الصناعية والحماية من الصواعق، كما يوصي بتطبيق متطلبات كفاءة الطاقة الكهربائية للمباني غير السكنية SBC-601 مع فصل الأنظمة والشبكات المختلفة، وضمان مطابقة جميع المواد للمواصفات القياسية السعودية.





- 7 / 6 / 10 الالتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات ومفاتيح خاصة أو أن تكون بداخل غرف مقفلة، وتكون لوحات وغرف محطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع.
- 8 / 6 / 10 يلزم تقديم شهادة تنسيق من مقدم الخدمة الكهربائية موضحاً بها التاريخ المتوقع لإيصال الخدمة ومقدار الطاقة الكهربائية المطلوبة ومتطلبات التغذية مع تحديد مواقع ومساحة غرف الكهرباء المطلوبة مع الالتزام بتصميم شبكات وأنظمة الجهد المنخفض ولوحات التوزيع بجهد 3 أطوار 230-400 فولت والتردد 60 هرتز إلا إذا تطلب توفير جهد مختلف من مقدم الخدمة الكهربائية.
- 9 / 6 / 10 الالتزام بإجراء الفحص الدوري لجميع المعدات والتركيبات الكهربائية وإصلاح أي عطل أو خلل.
- 10 / 6 / 10 تكون جميع التوصيلات الكهربائية تلك المتعلقة بالألعاب الكهربائية مخفية وبعبدة عن متناول الجمهور، وعن أماكن الانتظار والألعاب.
- 11 / 6 / 10 أن تكون الإضاءة كافية في جميع أنحاء المشروع، كما يجب أن تكون المصابيح من الأنواع الثابتة وغير القابلة للانفجار.
- 12 / 6 / 10 تزويد جميع الألعاب الكهربائية بمفاتيح لقطع التيار الكهربائي توضع في المكان.
- 13 / 6 / 10 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).
- 14 / 6 / 10 تزويد المشروع بمناعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
- 7/10 الاشتراطات الميكانيكية:**
- 1 / 7 / 10 الالتزام بتعميم وزير المالية رقم 141219 وتاريخ 1435/12/26 هـ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم 1000/247/143 بتاريخ 1435/07/30 هـ بشأن اعتماد مجلس إدارة الهيئة عدداً من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم 2012/2663 الخاصة بمتطلبات الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم 201/2856 الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني) (المواصفة رقم 2014/1473 الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية - المراحيض الغربية).
- 2 / 7 / 10 الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة 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 (1-11) من SBC-601 ومتطلبات كفاءة الطاقة بالمباني غير السكنية SBC-601.
- 3 / 7 / 10 الالتزام بتصميم وتنفيذ الأرصات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصي أن تكون من الخرسانة المسلحة ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.





- 4 / 7 / 10 الالتزام بأن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة وتكون معتمدة من مكتب هندسي معتمد ومؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.
- 5 / 7 / 10 يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
- 6 / 7 / 10 يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توافر الراحة والأمان للمشروع
- 7 / 7 / 10 تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:
- أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحريق... إلخ.
  - أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.
- 8/ 10 اشتراطات الأعمال الصحية:**
- 1/8/10 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 وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.
- 2/8/10 تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- 3/8/10 تكون خزانات المياه مطابقة "لاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.
- 4/8/10 استخدام صناديق المياه و صناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (3) لتترات.
- 5/8/10 تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (11557/1/8) وتاريخ 1435/5/2 هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.
- 6/8/10 تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- 7/8/10 استخدام صناديق المياه و صناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (3) لتترات.
- 8/8/10 في حالة وجود خزانات لمياه الشرب يتم الالتزام بتطبيق الاشتراطات الميكانيكية الواردة في دليل الهندسة البيئية.





- 9/8/10 الالتزام بتوصيل شبكات الصرف الصحي بالدور الأرضي بشكل منفصل إلى غرفة التفطيش مباشرة ولا يتم توصيلها على نفس الامدادات الرأسية الخاصة بالأدوار العليا.
- 10/8/10 تطبيق متطلبات الكود الصحي SBC-701 وذلك يشمل ولا يقتصر على الفقرة 102.3 متضمناً متطلبات الصيانة والجدول 403.1 و 709.1 وكود 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 وخاصة الفقرة رقم 802 متضمناً متطلبات خزانات الصرف الصحي والالتزام بإنشاء الخزانات داخل حدود الملكية.
- 11/8/10 الالتزام باتباع الاشتراطات التالية في حالة وجود مسابح:

#### ■ المورد المائي:

- يكون المورد المائي للمياه المستخدمة في المسابح العامة من الشبكة العمومية أو من مصدر آخر بحيث تكون المياه صالحة للشرب، ومطابقة 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 المكملة لعملية التدوير والتعقيم ، ويجب تنفيذ النظام طبقاً لكود ( NSF Standard 50 ) كما يجب تطبيق متطلبات كود International Swimming pool & spa code لسنة 2018 أو ما يتبعه من إصدارات وخاصة فيما يتعلق بمعدل تدوير المياه للمسبح العامة وكذلك استخدام نظام المعالجة المناسب للمحافظة على مستوى جودة المياه مثل إضافة الكلور وغيره من الأنظمة المتبعة وتركيب المرشحات ، ونظام القشد skimming system .
- الالتزام بتركيب معدات التعقيم للحصول على النتيجة الأمثل والخصائص الكيميائية الصحية للمستخدمين.

#### ■ تصريف المياه:

- الالتزام بالحد الأدنى لجودة مياه الصرف الصحي المسموح بها طبقاً لمتطلبات شركة المياه الوطنية.

#### 9/10 مواصفات المواد وجودة التنفيذ:

- 1 / 9 / 10 مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق كما وردت بكود البناء السعودي العام SBC201 للفئة (A3) من الاستخدامات.
- 2 / 9 / 10 اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ المباني طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات اختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات 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 التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.





## 11. المرفقات

1/11 نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (.....) لعام 1447 هـ الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة مدينة ألعاب

ترفيهية على طريق الوطن (الدائري الجنوبي)

حفظه الله

سعادة رئيس بلدية محافظة عنيزة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف وبوابة 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 معاينة تامة نافية للجهالة، نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

القيمة الإجمالية لكامل مدة العقد		قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة	
رقماً	كتابة	رقماً	كتابة

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

**\*\* يجب مراعاة الزيادة الدورية المتدرجة للأجرة السنوية والتي بنسبة 5% كل خمس سنوات من قيمة اخر 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.

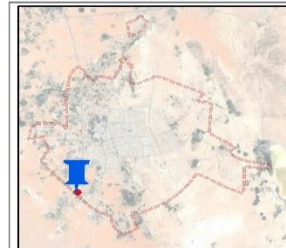
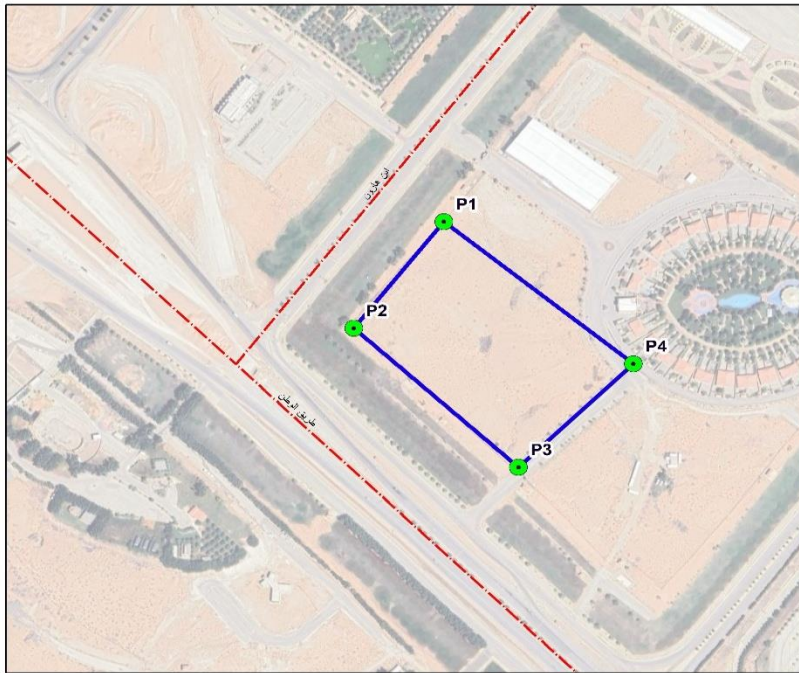
اسم الشركة/ المؤسسة									
رقم السجل التجاري:									
صادر من:									
هاتف:									
ص.ب:									
فاكس:									
العنوان:									

الاسم: .....

التوقيع: .....



## 2/11 بطاقة وصف الموقع



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

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



بطاقة وصف موقع استثماري



بلدية محافظة عنيزة

### حدود العقار:

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

(إقـــــــــــــــــــــــــــــــــرار)

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

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

**ممثل البلدية**

الإدارة: .....

..... البلدية:

اعتماد: .....

**المستثمر:** .....

الاسم: .....

**التوقيع:** .....



## 4/11 إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

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

الاسم: .....

الوظيفة: .....

التوقيع: .....

التاريخ: .....

