

## كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة موقع لإقامة مدينة ترفيهية  
وخدمات مساندة في محافظة شرورة شرق حي النهضة

على مساحة (١٩,٩٣٦ م٢)

الأنشطة رياضية و الترفيهية – الساقية الهوائية – العاب  
المائية – أحواض التجديف – مطاعم وكافيهات – مدينة ألعاب-  
بودل - خدمات مساندة (مدينة ترفيهية)



(يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي يعادل (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي وأن لا تقل مدته عن (٩٠) يوماً من فتح المظاريف)

م	المحتويات	م
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	٥
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	٦
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	٧
١	مقدمة	٩
٢	وصف العقار	١١
	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	١٢
	١/٣ من يحق له دخول المزايدة	١٣
	٢/٣ لغة العطاء	١٣
	٣/٣ مكان تقديم العطاءات	١٣
	٤/٣ موعد تقديم العطاءات	١٣
	٥/٣ موعد فتح المظاريف	١٣
٣	٦/٣ تقديم العطاء	١٣
	٧/٣ كتابة الأسعار	١٤
	٨/٣ مدة سريان العطاء	١٤
	٩/٣ الضمان	١٤
	١٠/٣ موعد الإفراج عن الضمان	١٤
	١١/٣ مستندات العطاء	١٥
	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	١٦
	١/٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٧
٤	٢/٤ الاستفسار حول بيانات المزايدة	١٧
	٣/٤ معاينة العقار	١٧
	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٨
	١/٥ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات	١٩
	٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف	١٩
٥	٣/٥ سحب العطاء	١٩
	٤/٥ تعديل العطاء	١٩
	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف	١٩
	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٢٠
٦	١/٦ الترسية والتعاقد	٢١
	٢/٦ تسليم الموقع	٢٢

٢٤	الاشتراطات العامة	
٢٥	١/٧	توصيل الخدمات للموقع
٢٥	٢/٧	البرنامج الزمني للتنفيذ
٢٥	٣/٧	الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة
٢٥	٤/٧	تنفيذ الأعمال
٢٥	٥/٧	مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر
٢٦	٦/٧	حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ
٢٦	٧/٧	تقرير المقاول والمكتب الاستشاري
٢٦	٨/٧	استخدام العقار للغرض المخصص له
٢٦	٩/٧	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد
٢٦	١٠/٧	موعد سداد الأجرة السنوية
٢٧	١١/٧	متطلبات السلامة والأمن
٢٧	١٢/٧	إلغاء العقد للمصلحة العامة
٢٨	١٣/٧	تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد
٢٨	١٤/٧	أحكام عامة

٣٠	الاشتراطات الخاصة	
٣١	١/٨	مدة العقد
٣١	٢/٨	فترة التجهيز والإنشاء
٣١	٣/٨	مواعيد العمل
٣١	٤/٨	الألعاب
٣١	٥/٨	اللوحات الإرشادية
٣١	٦/٨	العاملون
٣١	٧/٨	مواقف السيارات
٣٢	٨/٨	الصيانة
٣٣	٩/٨	الملاعب
٣٦	١٠/٨	حرب الألوان
٣٨	الاشتراطات الفنية	
٣٩	١/٩	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء
٣٩	٢/٩	الاشتراطات المعمارية
٣٩	٣/٩	الاشتراطات الإنشائية
٤٠	٤/٩	الاشتراطات الكهربائية
٤٢	٥/٩	الاشتراطات الميكانيكية
٤٢	٦/٩	اشتراطات الأعمال الصحية



٤٣	٧/٩ اشتراطات السلامة والقواية من الحريق	
٤٣	الإجراءات الوقائية	١٠/١
٤٣	استمرار الإضاءة	١٠/٢
٤٣	منع اتصال الجمهور بالألة أو اللعبة	١٠/٣
٤٣	خطة الطوارئ	١٠/٣
٤٣	تدريب العاملين	١٠/٤
٤٣	تدريب العاملين	١٠/٥
٤٣	الإسعافات الأولية	١٠/٦
٤٣	خزانات الوقود	١٠/٧
٤٤	تأمين وسيلة إتصال	١٠/٨
٤٤	الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني	١٠/٩
٤٤	المسؤولية عن الحوادث	١٠/١٠
٤٦	١٠. الغرامات والجزاءات	١١
٤٧	١/١٠ نموذج العطاء	١٢
٤٨	٢/١٠ الرسم الكروكي للموقع	١٣
٤٩	٣/١٠ نموذج تسليم العطاء	١٤
٥٠	٤/١٠ إقرار المستثمر	١٥

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

يتعين مراعات الالتزام بتقديم المستندات المطلوبة وما يثبت سداد قيمة الكراسة في كراسة الشروط و المواصفات الكترونياً ، وذلك عبر الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa) او عبر تطبيق " فرص " باستثناء اصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الاصل في ظرف مختوم ومغلق من قبل المستثمر او من يفوض ويكتب اسم المستثمر وعنوانه وارقام الهاتف و الفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف ورافق صورة طبق الاصل من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار اليه..

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١.	نموذج العطاء موقع من المستثمر ، أو من يفوضه لذلك ، ومختوماً بختمه مع إثبات تاريخ التوقيع		



		توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)	.٢
		إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)	.٣
		صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات) <b>متخصص في النشاط الترفيهي</b>	.٤
		صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي	.٥
		صورة الهوية الشخصية (في حالة الأفراد)	.٦
		صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة المجمعات والمراكز التجارية.	.٧
		خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي	.٨
		كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها	.٩
		شهادة العنوان الوطني	.١٠



ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

مالك الموقع – (بلدية شرورة )	الأمانة (البلدية)
هو المدينة الترفيهية والخدمات المساندة المراد إقامتها وتشغيلها وإدارتها من المستثمر بالموقع المحدد	المشروع:
هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعه، والتي يقام عليها النشاط المحدد له من قبل الأمانة أو البلدية	العقار:
جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها	الجهات ذات العلاقة
هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل الأنشطة الترفيهية و مثل هذه الأنشطة	المستثمر:
هو شركة أو مؤسسة أو فرد يقدم عرضاً في مزايده	مقدم العطاء:
هي طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل مزايده بهدف الحصول على أعلى سعر، ويتبعها الجهاز البلدي عند تأجير العقارات والأنشطة	المنافسة:
كراسة الشروط والمواصفات	الكراسة:
تقديم المستثمرين عطائهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني <a href="http://furas.momra.gov.sa">furas.momra.gov.sa</a> أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " .	المنافسة الإلكترونية :
نلتزم بسرية جميع الاجراءات والمستندات والعطاءات .	سرية المعلومات



ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة  
حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

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



# ١. المقدمة



الصفحة ٨ من ٥٠

انشاء وتشغيل وصيانة مدينة ترفيهية بمحافظة شرورة الأنشطة الرياضية والترفيهية – الساقية الهوائية – الإسطوانة المائية – أحواض التجديف – مطاعم وكافيهات وخدمات مساندة – مدينة ألعاب مدينة ترفيهية

## ١- مقدمة

ترغب بلدية شرورة في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية بين المستثمرين انشاء وتشغيل وصيانة مدينة ترفيهية وخدمات مساندة بمحافظة شرورة وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .

وتهيب الأمانة / 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 بالفرص الاستثمارية المتاحة ، ويحقق للأمانة / البلدية أهدافها.

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

عبر منصة فرص

## ٢- وصف العقار

مدينة ترفيهية وخدمات مساندة الأنشطة الرياضية والترفيهية – الساقية الهوائية – الإسطوانة المائية – أحواض التجديف – مطاعم وكافيهات – بودل ممشى رياضي - وخدمات مساندة – مدينة ألعاب- مغامرات حرب الألوان ) مدينة ترفيهية		مكونات النشاط
محافظة شرورة		موقع العقار
رقم العقار	رقم المخطط	حدود العقار
	شمالاً	



	شرقاً	
	جنوباً	
	غرباً	
	٢م١٩٩٣٦,١٥	مساحة الأرض
Y	X	الاحداثيات

#### ملاحظات:

- المساحة المذكوره أعلاه تقريبيه .
- يجب على المستثمر عمل رفع مساحي للموقع الاستثماري من مكتب هندسي معتمد من قبل استلام الموقع.
- إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة.
- يجب على المستثمر الاطلاع على الموقع بما عليه من اشغالات وعليه تسوية الموقع على حسابه في حالة وجود اشغالات عليه .
- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامه نافيه للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشترطات كود البناء السعودي .



## ٣- اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



الصفحة ١١ من ٥٠

انشاء وتشغيل وصيانة مدينة ترفيهية بمحافظة شمره الأنشطة الرياضية والترفيهية – الساقية الهوائية – الإسطوانة المائية – أحواض التجديف – مطاعم وكافيهات وخدمات مساندة – مدينة ألعاب مدينة ترفيهية

١/٣ من يحق له دخول المزايدة:

١/١/٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال إنشاء وتشغيل وإدارة الاستثمار العقاري وإنشاء الحدائق والألعاب الكهربائية الترفيهية أو في مجال السياحة والترفيه والأطعمة وتنظيم المؤتمرات التقدم في هذه المنافسة. ويحق للأمانة (البلدية) استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار

٢/١/٣  يسرى على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار

٢/٣ لغة العطاء:

١/٢/٣ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

٢/٢/٣ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣/٣ مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة / البلدية والمختومة بخاتمها باسم معالي أمين / سعادة رئيس بلدية العارضة وبحيث يتم رفعها بمنصة الفرص الاستثمارية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم.

٤/٣ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف

حسب الموعد المحدد بالإعلان بالصحف الرسمية، ومنصة الاستثمار البلدي فرص

٥/٣ تقديم العطاء:

تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه

ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني

أ ج ل ج ح ث ب ل ج أ ج ت ث  ح ث ب وتقدم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء وورقياً.

مع الالتزام بالآتي:

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

يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض

من قبله، وكذلك ختمها بختمه، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.



يقدم العطاء المالي داخل مظلوف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

٦/٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعي ما يلي:

١/٦/٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

٢/٦/٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

٣/٦/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٧/٣ مدة سريان العطاء:

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

٨/٣ الضمان:

٣/٨/١ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير قابل للإلغاء حتى تاريخ سداد القيمة الايجارية للسنة الأولى في حالة ترسية المنافسة على المتقدم، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي.

٣/٨/٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي (٢٥٪ من قيمة إيجار سنة واحدة)، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٩/٣ موعد الإفراج عن الضمان:

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



١٠/٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

١/١١/٣ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.   
٢/١١/٣ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر.

وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

٣/١١/٣ إذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة لمج.

٤/١١/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

٥/١١/٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٦/١١/٣ صورة من شهادة الخبرة الخاصة بإنشاء وتشغيل وإدارة الاستثمار العقاري وإنشاء الحدائق والألعاب الكهربائية الترفيهية لمج.

٧/١١/٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٣/٨/١ أعلاه).

٨/١١/٣ صورته من شهادة الزكاة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.

٩/١١/٣ صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.

١٠/١١/٣ صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت بأنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.

١١/١١/٣ صورة إثبات العنوان الوطني.

١٢/١١/٣ صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.



# ٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض



الصفحة ١٥ من ٥٠

انشاء وتشغيل وصيانة مدينة ترفيهية بمحافظة شرورة الأنشطة الرياضية والترفيهية – الساقية الهوائية – الإسطوانة المائية – أحواض التجديف – مطاعم وكافيهات وخدمات مساندة – مدينة ألعاب مدينة ترفيهية

#### ٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

##### ١/٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

##### ٢/٤ الاستفسار حول بيانات المزيدة:

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

##### ٣/٤ معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

٤/٤ في حال طرأ عائق بعد الترسية يحول دون تنفيذ المستثمر للمشروع فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الاجراءات النظامية لإلغاء المزايدة أو العقد ولا يجوز للبلدية او الأمانة استبدال الموقع بموقع آخر لان ذلك يخل بمبدأ العدالة والمساواة بين المتزايدين كما انه قد يكون وسيلة للالتفاف على النظام حسب تعميم الوزارة رقم ٢٨٦٥١ في ١-٦-١٤٣٥ هـ



# ٥. ما يحق للأمانة/ البلدية

## والمستثمر

## قبل وأثناء فتح المظاريف

## ٥. ما يحق للأمانة/ للبلدية وللمستثمر

### قبل وأثناء فتح المظاريف

#### ١/٥ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

#### ٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة/ للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك على أن يكون ذلك قبل موعد فتح المظاريف، وإذا تم ذلك فإن الأمانة/ البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابياً، لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

#### ٣/٥ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

#### ٤/٥ تعديل العطاء:

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

#### ٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية، ولا يحق الاعتراض لمن لم يخضر الجلسة.



# ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



الصفحة ١٩ من ٥٠

انشاء وتشغيل وصيانة مدينة ترفيهية بمحافظة شمره الأنشطة الرياضية والترفيهية – الساقية الهوائية – الإسطوانة المائية – أحواض التجديف – مطاعم وكافيهات وخدمات مساندة – مدينة ألعاب مدينة ترفيهية

## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



### ١/٦ الترسية والتعاقد:

- تقوم لجنة الاستثمار بفتح العرض الفني أولاً لدراسته وتقييمه وفقاً لجدول عناصر التقييم الفني المحددة ، والوارد في الصفحة التالية ، وذلك لتأهيل المستثمرين الذين تنطبق عليهم الشروط ، ولا يعتبر المستثمر مؤهلاً ما لم يحصل على ٧٠٪ من الدرجات على الأقل ، ثم يتم فتح العروض المالية للمستثمرين المؤهلين فنياً فقط وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه .
- يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة 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 تخلقه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان. □
- يجوز في حالة استبعاد أعلى العروض لأي سبب بموجب أحكام اللائحة التفاوض مع صاحب العرض الذي يليه حسب ما تنص عليه المادة السابعة عشر من لائحة التصرف بالعقارات البلدية على أن تتم الترسية بعد موافقة الوزير. □
- يجوز إلغاء ترسية المنافسة إذا تأخر المستثمر عن مراجعة البلدية لإلغاء إجراءات التعاقد مدة شهر من تاريخ إشارته بالترسية وللبلدية في هذه الحالة مصادرة الضمان المقدم من المستثمر ، ويجوز بموافقة الوزير ما يأتي :
- يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتية بيانها :
- إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار .
- إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة. □
- إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

## ٢/٦ تسليم الموقع:

- يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة/البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم إرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه وفقاً للنموذج المعتمد والإجراءات المحددة في التعليمات التنفيذية ولا يحق للمستثمر الاعتراض على ذلك ما لم يوجد عوائق لدى الأمانة (البلدية) تمنع تسليم العقار، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



### جدول عناصر التقييم الفني

م	معايير التقييم	العناصر الفرعية	الدرجات	التقييم
١	خبرة المستثمر وسمعته وقدرته المالية	خبرة المستثمر (٣٠ درجة)		
		١- عدد المشروعات المماثلة التي نفذها المستثمر وقيمتها	١٠	
		٢- القيمة المالية للمشروعات التي نفذها المستثمر	١٠	
		٣- الخطابات المرجعية من العملاء السابقين	١٠	
		الملائمة المالية للمستثمر (٢٠ درجة)		
		١- احضار مشهد من أحد البنوك يبين الملائمة المالية لدة المستثمر أو ميزانية لأخر سنتين معتمدة من مكتب استشاري.	٢٠	
		سمعة المستثمر (٨ درجات)		
		١- مدى التزام المستثمر بالسداد في الميعاد لأعمال سابقة مع الأمانة (البلدية)	٢	
		٢- حجم المتأخرات عن أعمال سابقة مع الأمانة	٢	
		٣- المشكلات التي اثارها المستثمر مع الأمانة (البلدية)	٢	
٤- عدد مرات التنازل للغير عن أعمال سابقة	٢			
٢	المعايير الفنية	فهم المستثمر للمشروع ومتطلباته (٨٠ درجة)		
		١- تحليل الموقع	٢٠	
		٢- مراعاة المتطلبات البيئية	٢٠	
		٣- الإبداع والابتكار في التصميم	٢٠	
		٤- الخدمات المقدمة بالمشروع	٢٠	

م	معايير التقييم	العناصر الفرعية	الدرجات	التقييم
١	خطة المشروع	خطة المشروع (٢٠ درجة)		
		١- الجهاز الإداري والفني للمشروع	٧	
		٢- نسبة توظيف الوظائف السعودية	٦	
		٣- مدى تناسب البرنامج الزمني مع فترة التجهيز والانشاء	٧	
٢	خطة التشغيل والصيانة	خطة التشغيل والصيانة (٢٠ درجة)		
		١- وجود برنامج تشغيل وصيانة	٢٠	



## ٧. الاشتراطات العامة



الصفحة ٢٣ من ٥٠

انشاء وتشغيل وصيانة مدينة ترفيهية بمحافظة شرورة الأنشطة الرياضية والترفيهية – الساقية الهوائية – الإسطوانة المائية – أحواض التجديف – مطاعم وكافيهات وخدمات مساندة – مدينة ألعاب مدينة ترفيهية

## ٧. الاشتراطات العامة

١- ٧- توصيل الخدمات للموقع:

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

• البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

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

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

تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة الإنشاء إلى مقاول لديه أعمال مشابهة إنشائياً.

كما يجب على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل قد قام بالأشراف على تنفيذ مثل هذه الأنشطة وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه، ويحق له في حالة التعديل أن يتقدم بطلب موافقة خطية من الأمانة.

إعداد التصميمات المعمارية والإنشائية والصحية الخاصة بالمشروع وتقديم تصور وتقرير كامل وشامل عن المشروع من حيث العناصر والمواصفات والرسومات وكافة الأعمال المتعلقة بالمشروع.

مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد مسجل 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 الأمانة بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.

المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية، 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.

حق الأمانة (البلدية) في الإشراف:

٧ - ١/٦- للأمانة (البلدية) الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.   
٧ - ٢/٦- يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.   
٧ - ٣/٦- لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

• بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقتها للمواصفات.   
• يلتزم المستثمر بالتعاقد مع مكتب هندسي لتقديم تقرير نصف سنوي طوال مدة المشروع.   
استخدام العقار للغرض المخصص له:   
لا يحق للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر، وفي حال رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة، يتم أخذ موافقة صاحب الصلاحية قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

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

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، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

. في حالة تأخر المستثمر عن سداد الأجرة السنوية أو أي مستحقات مالية خاصة بالمشروع وعدم استجابته للإنذارات المرسلة له حسب الأنظمة والتعليمات، فللأمانة/ البلدية إدراج اسم المستثمر في القوائم الخاصة بالشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سمة) ويتحمل المستثمر كافة النتائج والأضرار التي قد تحدث عن هذه الخطوة دون أدنى مسؤولية على الأمانة وذلك لتقصيره في أداء التزاماته التعاقدية.

#### • متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

٧- ١/١١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو البيئة

الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٧- ٢/١١ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو

المركبات للحوادث والأضرار.

٧- ٣/١١ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

٧- ٤/١١ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولاً كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من

العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة

أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة /

البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

٧- ٥/١١ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠ هـ

وتعديلاته.



٧ - ٦/١١ الالتزام باستخدام غواصين تجارين مرخصين للأعمال التجارية المتعلقة بالمشروع من إنشاءات تحت البحر أو

للأنشطة المساندة للمشروع.

• إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة / البلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع

بحسب الأنظمة المالية المتبعة إن استحق تعويض، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء

السنة التعاقدية.



الصفحة ٢٧ من ٥٠

انشاء وتشغيل وصيانة مدينة ترفيهية بمحافظة شرورة الأنشطة الرياضية والترفيهية – الساقية الهوائية – الإسطوانة المائية – أحواض التجديف – مطاعم وكافيهات وخدمات مساندة – مدينة ألعاب مدينة ترفيهية

7- تسليم الموقع للأمانة / البلدية بعد انتهاء مدة العقد:

قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم الأمانة / البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، ويتم استلام الموقع منه بموجب محضر استلام للموقع تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة / البلدية وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة كما يحق للأمانة البلدية إلزام المستثمر بتقديم الخدمة محل العقد لحين الطرح وإنهاء إجراءات الترسية بذات القيمة الإيجارية المتفق عليها.

وفي حال تأخر المستثمر عن تسليم العقار للأمانة / البلدية يحق للأمانة / البلدية المطالبة بسداد قيمة الإيجار بعد انتهاء مدة العقد ويتم تقدير قيمة الإيجار المستحقة من قبل الأمانة / البلدية وفقاً للأسعار السائدة بالسوق والزامه بها. **يلتزم المستثمر بتقديم التصميم الخاص للمشروع لا اعتماداً من قسم الاستثمارات متضمناً الواجهات والتفاصيل الإنشائية لاعتمادها من على ان تكون ذات واجهات جمالية**

أحكام عامة:

- ٧- ١/١٤ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة / البلدية بمجرد تقديمها.
- ٧- ٢/١٤ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- ٧- ٣/١٤ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة / البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- ٧- ٤/١٤ تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/٦/١٤٤١هـ.
- ٧- ٥/١٤ الالتزام بتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ٥٨١٢٨ في ٤/١٢/١٤٣٢هـ المشار فيه إلى الأمر السامي الكريم رقم ١٦٧٢/م ب وتاريخ ٢٦/٢/١٤٣٠هـ والقاضي في الفقرة (ثانياً) على وزارة النقل والإدارة العامة للدفاع المدني / وجميع الجهات الأخرى تزويد الأمانات والبلديات والمكاتب الاستشارية والهندسية بمعايير البناء التي تتطلبها وذلك لضمان سرعة اعتماد سرعة تلك المخططات وإصدار الرخص كما أشير إلى خطاب معالي مدير عام الدفاع المدني رقم ٦٥٥٨ وتاريخ ٢/٧/١٤٣٢هـ ومشفوعة ببيان



بالأنظمة واللوائح المعتمدة التي تتطلبها الإدارة العامة للدفاع المدني على قرص مدمج ( إ | آ ) لاعتماد

المخططات السكنية والتجارية.

٦/١٤- ٧ الالتزام بتعميم وزير المالية رقم ١٤١٢١٩ بتاريخ ١٢/٢٦/١٤٣٥هـ المشار فيه الى خطاب محافظ الهيئة

السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم ١٤٣/٢٤٧/١٠٠٠ بتاريخ ٣٠/٧/١٤٣٥هـ بشأن اعتماد مجلس

إدارة الهيئة عددا من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم ٢٠١٢/٢٦٦٣ الخاصة

بمطلبات بطاقة الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم ٢٠١/٢٨٥٦

الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني السكنية) (المواصفة رقم ٢٠١٤/١٤٧٣ الخاصة بالأدوات

الصحية الخزفية - المراحيض الغربية).

٧/١٤- ٧

٨/١٤- ٧ الالتزام بالتعميم رقم ١/٧٥٦/ع بتاريخ ٤/٥/١٤٠٤هـ القاضي بتأمين عقود اشراف على المباني من قبل

مكاتب هندسية على المشاريع الكبيرة التي تتطلب اشرافا مباشرا ودقيقا من قبل مهندس مختص لضمان

سلامة بناءها.

٩/١٤- ٧ الالتزام بتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم ٢٨٦٥١ بتاريخ

١/٦/١٤٣٣هـ بخصوص المواقع الاستثمارية والذي ينص على " في حال طرأ - بعد الترسية - أي عوائق

تحول دون التنفيذ فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو

العقد ".

١٠/١٤- ٧ الاشتراطات البلدية للمباني والمجمعات الترفيهية الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

١١/١٤- ٧ لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن

الملاهي وألعاب الأطفال الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني

رقم ١٠/ب/و/٢/د ف في ٢٤/٤/١٤١٠هـ وما يستجد عليها من تعديلات.

١٢/١٤- ٧ اللوائح والضوابط والمعايير والمطلبات الفنية الصادرة عن الهيئة العامة للترفيه واشتراطات وزارة الثقافة.







## ٨. الاشتراطات الخاصة



الصفحة ٣١ من ٥٠

انشاء وتشغيل وصيانة مدينة ترفيهية بمحافظة شرورة الأنشطة الرياضية والترفيهية – الساقية الهوائية – الإسطوانة المائية – أحواض التجديف – مطاعم وكافيهات وخدمات مساندة – مدينة ألعاب مدينة ترفيهية

• مدة العقد:

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

• فترة التجهيز والإنشاء:

مدة التجهيز: يمنح المستثمر فترة (٥ %) كحد أقصى من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

• مواعيد العمل :

يجب على المستثمر أن يحدد مواعيد العمل اليومية المركز الترفيهي ويعلن هذه المواعيد للجمهور ويلتزم بها.

٤- ٨ : الألعاب :

- يجب على المستثمر أن يعمل على توفير المعدات والآلات اللازمة لممارسة الألعاب والموضحة بياناتها في الجدول المرفق.

- يجب على المستثمر أن يراعى أن تكون جميع الألعاب والآلات مطابقة للمواصفات القياسية السعودية إن وجدت أو المواصفات العالمية . عدم وجودها . أن تكون كل آلة أو لعبة مصحوبة بمخططات وكتالوجات تفصيلية باللغتين العربية والانجليزية على الأقل توضح أجزاءها، ودقائق مكوناتها، وطرق تركيبها، وتشغيلها، وصيانتها، وإصلاحها.

٥- ٨ : اللوحات الإرشادية .

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

٦- ٨ : العاملون : يلتزم المستثمر بأن يحصل جميع العاملين بالمركز الترفيهي والنشاطات القائمة به ولها علاقة بهي والنشطاء بالصحة العامة على الشهادات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادر بشأنها القرار الوزاري رقم ٥٤٧١/٥ و ف في القائمة به ١٤١٣/١٠/١١ هـ .

٧- ٨ : مواقف السيارات .

يلتزم المستثمر بما يلي :

تأمين مواقف سيارات لمرتادي المركز الترفيهي بواقع موقف سيارة لكل ١٠٠ متر مربع من مساحة الأرض.

- تأمين مكان سيارة إسعاف على الأقل.



٨/٨ الصيانة :

- من يلتزم المستثمر بالمحافظة المستمرة على نظافة المركز الترفيهي. يجب على المستثمر أن . المخططات وكتالوجات الألعاب ، مطبوعة أو نسخة كاملة يوفر على هيئة أقراص ليزر (□□) وذلك بصفة دائمة بالمركز.
- يلتزم المستثمر بإجراء فحوصات يومية واختبارات شهرية ودورية وصيانة جميع المنشآت والإنشاءات الميكانيكية والكهربائية ووسائل ومعدات السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً .
- من يجب على المستثمر فحص جميع التوصيلات والألعاب الكهربائية دورياً للتأكد سلامتها وإصلاح أي خلل، وإذا تعذر ذلك يجب عزل الجهاز ووضع لوحة تشير إلى أنه تحت الإصلاح) أو (خارج الخدمة).
- 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.
- يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل) ثلاثة أشهر من مكتب هندسي معتمد الأمانة البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات من المنفذة. □

- جدول رقم (١)

- كميات المعدات والآلات اللازمة للألعاب المختلفة. □

العدد	المواصفات	المعدات والآلات	مسلسل





الصفحة ٣٤ من ٥٠

انشاء وتشغيل وصيانة مدينة ترفيهية بمحافظة شرورة الأنشطة الرياضية والترفيهية – الساقية الهوائية – الإسطوانة المائية – أحواض التجديف – مطاعم وكافيهات وخدمات مساندة – مدينة ألعاب مدينة ترفيهية

٨/٩ الملاعب :

- ممرات المشاة وطرق الدراجات الهوائية.
  - بساطة التصميم وخلوه من التعقيد وقابليته للتنفيذ.
  - أن يكون الرصيف خالياً من العوائق والبروزات ويكون سطحه خشناً لتجنب الانزلاق.
  - أن يكون الرصيف ملائماً للمقياس البشري ، وأن يشجع على المشي والشعور بالأمان للمشاه وقائدي المركبات.
  - توفير مسار للتنزه ومزاولة رياضة المشي في أماكن تتصف بالانفتاح مثل الحدائق والشواطئ.
  - مراعات الاختلاف في أبعاد الأرصفة والعناصر التي تحويها حسب موقع الرصيف من المدينة.
  - الاستمرارية البصرية الجمالية للرصيف والطريق ككل وملائمة الرصيف لما حوله من المباني.
  - الاهتمام بالتشجير واختيار الأشجار والنباتات الجمالية التي توفر الظل والفصل عن حركة المركبات.
  - مراعاة فرق منسوب الشارع والرصيف ، وربط منسوب الرصيف بمنسوب الرصيف المجاور.
  - تأمين جزر وسطية كأماكن لجوء بعرض كاف عند التقاطعات العريضة ، تأمين الإضاءة وتقليل الإبهار خاصة في الأماكن التي يحتاج فيها المشاة لقراءة اللوحات المرورية الإرشادية.
  - تأمين وسائل تحكم مروري وعلامات واضحة ذات عاكسيه جيدة. ه تفادي الميل الشديد للمنحدرات عند التقاطعات حتى لا تعيق حركة المشاة أو ذوي الهمم.
  - الأخذ في الاعتبار عمل الميول المناسبة التي تضمن تصريف المياه عن سطح الأرصفة الأخذ إلى منسوب الشارع أو الطرق المحيطة.
  - اللوحات المرورية والإرشادية:
- تستخدم اللوحات الارشادية والتحذيرية لتعريف الناس بالأماكن والاتجاهات والسماح بالمرور من عدمه والوقوف والدخول وغير ذلك من الأمور التي تنظم حركة الناس والمركبات وهناك اعتبارات هامة يجب الأخذ بها عند تصميم وتركيب اللوحات الارشادية تتلخص في التالي:
- التوجيه الصحيح للوحة حسب الحاجة سواء كانت موازية أو عمودية على حافة الرصيف.
  - يؤخذ بمتوسط مستوى الرؤية كمعيار لتحديد ارتفاع اللوحات الإرشادية ويجب ألا يقل ارتفاعها عن (٢,١م) لتجنب إعاقتها لمرور المشاة.
  - يجب أن تكون اللوحات بسيطة المحتوى وواضحة ومباشرة المعنى.



الصفحة ٣٥ من ٥٠

انشاء وتشغيل وصيانة مدينة ترفيهية بمحافظة شرورة الأنشطة الرياضية والترفيهية – الساقية الهوائية – الإسطوانة المائية – أحواض التجديف – مطاعم وكافيهات وخدمات مساندة – مدينة ألعابي مدينة ترفيهية

- يجب أن تكون مثبتة بشكل صحيح ويتم صيانتها دورياً.

- يسمح باستخدام إضاءة النيون في اللوحات الإرشادية وأن تكون الإضاءة المستخدمة موفرة للطاقة.

- فوهات إطفاء الحريق.

يتحدد الغرض من تركيب فوهات إطفاء الحريق لتوفير مصدر ثابت للمياه لإطفاء الحرائق بحيث تكون مرتبطة مع شبكة المياه العامة، وتوضع هذه الفوهات في مواقع ظاهرة للعيان يسهل الوصول إليها في الحال من قبل رجال الدفاع المدني وأن تخدم جميع المباني والمنشآت في مختلف أحياء المدينة ولا بد من فحص وصيانة هذه الفوهات دورياً للتأكد من سلامتها وفعاليتها عند الحاجة.

- يجب ألا توجد أي عناصر بارزة على كامل عرض الرصيف المستخدم من قبل المشاة، وعند إضافة أية خدمات يجب أن يتم وضع هذه الخدمات في منطقة الشريط النباتي توفرت المساحة الكافية لذلك، كما يجب ألا توجد أي عناصر بارزة على الرصيف بارتفاع يزيد عن (١,٢م) وبمسافة لا تقل عن ٢٥م من حافة الرصيف وذلك لتأمين مدى رؤية كافي.

- فتحات غرق التفتيش على الأرصفة :

- يجب أن تكون أغطية فتحات غرف التفتيش، إن وجدت على الأرصفة، على مسد سطح الرصيف حيث لا يسمح ببروزها أو انخفاضها على سطح الرصيف حتى لا تتد عائق لحركة المشاة، كما يجب أن تكون الأغطية بمواد مناسبة وبسماكة لا تقل عن (مم) وبأبعاد مناسبة لمساحة الفتحة.

- المراكز الرياضية:

- حددت الوزارة متطلبات تتعلق بالموقع حيث يجب في الصالات أن يكون الموقع مخصصاً للاستعمال التجاري، وأن يكون الحد الأدنى للمساحة المسموح بها للصالة الرياضية هو (٢٥٥٠)، وتوفير مواقف سيارات بمعدل موقف واحد لكل (٢٢٥م)، على ألا يقل طول واجهة الموقع على الشارع التجاري عن (٢٦م) أمتار، أما بالنسبة للمراكز الرياضية فإنه يجب أن يكون الموقع مخصصاً للاستعمال التجاري، وأن يكون الحد الأدنى للمساحة المسموح بها للمركز الرياضي هو (٤٥٠م)، وتوفير مواقف سيارات بمعدل موقف متراً واحداً لكل (٢٥٠م) متر مربع، على ألا يقل طول واجهة الموقع على الشارع التجاري عن (٦٠م).

والتقيد بالضوابط الخاصة بالصالات والمراكز الرياضية النسائية تمثلت في أن يكون النشاط في دور أرضي أو أرضي وميزانين، إلا إذا كان كامل المبنى مخصصاً لهذا النشاط أو إذا كان النشاط في أحد الأدوار العلوية وكان الدور بكامله مخصصاً للنشاط وله مدخل مستقل بالدور الأرضي، أو إذا كان في مجمع تجاري متعدد الأدوار كما تشمل متطلبات الصالات والمراكز الرياضية النسائية أن يراعى في التصميم خصوصية المرتادين، بحيث لا يتيح رؤية من الداخل، وأن توضع لوحة عند المدخل تكتب عليها عبارة (ممنوع دخول الرجال)، وأن يمنع تركيب كاميرات للمراقبة الداخلية ويكتفى بكاميرات المراقبة الخارجية.



ويجب الحصول على موافقة الهيئة العامة للرياضة قبل تقديم طلب الحصول على رخصة إنشاء وبناء مركز رياضي، وأنه بعد الحصول على موافقة الهيئة يتم إعداد المخططات الهندسية للمشروع وفق كود البناء السعودي ومتطلبات الجهات الحكومية الأخرى من قبل مكتب هندسي مؤهل مع الالتزام بأنظمة واشتراطات البناء المعتمدة الأمانة المعنية، وبعد اعتماد المخططات الأمانة أو البلدية يتم إصدار رخصة بناء للمركز الرياضي، وبعد اكتمال تنفيذ المبنى يتم إعداد تقرير عن مدى مطابقة المركز الرياضي للاشتراطات والمتطلبات، وفي حال وجود ملاحظات تستوفي الرسوم المقررة ويتم إصدار شهادة إتمام البناء، على أن يتم إصدار الترخيص البلدي لممارسة النشاط بعد استيفاء رسوم الرخصة ورسوم اللوحات.

وبشأن متطلبات الترخيص للصالات والمراكز الرياضية في المباني القائمة يُشترط ألا يكون بالمبنى أي مخالفة لرخصة البناء، وفي حال وجود مخالفة يتم تصحيحها أولاً ومن ثم النظر في طلب الترخيص، وبعد الحصول على موافقة الهيئة العامة للرياضة، يتم إصدار الترخيص البلدي لممارسة النشاط بعد استيفاء رسوم الرخصة واللوحات و يجوز للمستثمر إضافة نشاط أو أكثر داخل الصالة أو المركز الرياضي مثل بيع الملابس والإكسسوارات الرياضية بالتجزئة، والمقهى وحلاق بالنسبة للصالات والمراكز الرياضية، وذلك بشرط عدم تكرار النشاط الواحد بعد الحصول على موافقة الأمانة أو البلدية المختصة لكل نشاط والحصول على موافقات الجهات الحكومية الأخرى ذات العلاقة بالنشاط قبل إصدار الترخيص البلدي للنشاط المضاف إضافة إلى الحصول على ترخيص بلدي لكل نشاط مضاف، وألا تقل المساحة لأي الأنشطة المضافة (١) أمتار مربعة وألا تزيد عن (١٣) متر مربع، وأنه في حال رغبة المستثمر في زيادة المساحة عن المساحة المحددة تطبق اشتراطات النشاط فتح (محل والاشتراطات البلدية على الموقع والمساحة، مع استيفاء الاشتراطات البلدية للنشاط المراد إضافته وتوفير مساحة للصالة أو المركز الرياضي لا تقل عن (٤٥٠) متر مربع بالإضافة إلى المساحة المطلوبة للنشاط الإضافي.

## حرب الألوان.

هي رياضة يتنافس خلالها اللاعبون في فرق أو بانفراد للقضاء على خصمهم بواسطة ضربهم بكرات صغيرة تحتوي على طلاء من بندقية خاصة تسمى علامة كرة الطلاء. وتصنع كرات الطلاء من بوليمرات بولي اثيلين جلاي كول غير سامة تذوب في الماء وتتحلل وتلعب هذه الرياضة في مسابقات ودوريات بين الفرق المحترفة واللاعبين، وتكون في أماكن مغلقة أو أماكن مفتوحة بمساحات متفاوتة.

حقل اللعبة:

• يجب أن يكون تضاريس الموقع طبيعية أو اصطناعية والتي تساعد في عمل الخطط الاستراتيجية.

- المعدات: □



- صانع كرات الطلاء (البندقية تستخدم في إطلاق الكرات واستهداف الخصوم ويستخدم فيها الضغط لإطلاق الكرات.
- الكرات: هي الذخيرة المستخدمة في إصابة الخصم وهي عبارة عن كرات ذات غشاء رقيق دمة في إجاداً حتى تضمن انفجار الكرات فور اصطدامها ويوجد داخل الكرات سائل كثيف ساطع يصعب مسحه أو إخفائه أثناء اللعب وهي غير ضارة ولا تحدث أي نوع من الاصابات. ه القناع غطاء الوجه وهو قناع يستخدم في الحماية ويجب أن يغطي كامل العينين والفم والاذنين.
- المواد المستخدمة في صناعة الكرات:
- هي مواد تتحلل كيميائياً وتدخل في صناعة الطعام وهي مواد غير سامة وصديقة للبيئة أخذ الموافقة والتراخيص اللازمة من البلدية ويجب أن تكون وفق الاشتراطات المعمول بها والخاصة بتلك الألعاب.
- يجب أن يحصل المستثمر الذي سترسو عليه المزايدة على الترخيص اللازم من الجهات المختلفة قبل البدء بتنفيذ النشاط أن يتوافق الأنظمة والتعليمات.



## ٩. الاشتراطات الفنية



الصفحة ٣٩ من ٥٠

انشاء وتشغيل وصيانة مدينة ترفيهية بمحافظة شرورة الأنشطة الرياضية والترفيهية – الساقية الهوائية – الإسطوانة المائية – أحواض التجديف – مطاعم وكافيهات وخدمات مساندة – مدينة ألعاب مدينة ترفيهية

## ٩ الاشتراطات الفنية:

### ١/٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء.

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي الصادر حديثاً رقم (SBC 201) لعام ٢٠١٨ وملاحقة، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، والالتزام بالارتفاع المسموح به والارتدادات بالمنطقة وعليه الحصول على التراخيص اللازمة قبل البدء بالتنفيذ.

### ٢/٩ الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

١. تطبيق تعليمات وأنظمة البناء بالمنطقة من حيث الارتفاعات والارتدادات..
٢. ترك ٢٥٪ على الأقل من مساحة الأرض فضاء لا تقام عليها أية منشآت وتخصص للسير أو الجلوس.
٣. في حالة تغطية المركز الترفيهي يجب أن تراعى نواحي السلامة العامة والتهوية، فلا تزيد نسبة التغطية لكامل المساحة عن ٦٠٪ من مساحة الأرض.
٤. مراعات أن يكون مجال الرؤية في غرف تشغيل الألعاب مكشوفاً لمراقبة جميع اللعب.
٥. تحاط الألعاب والأجهزة المتحركة بسياج بارتفاع ١,٥م وعلى بعد (٢م) من الأجزاء المتحركة.
٦. توفير الخصوصية للمجاورين وعدم التأثير عليهم.
٧. 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.
٨. يمنع إقامة الأبواب الدوارة كمدخل أو مخارج.
٩. توفير عدد تسع دورات مياه على الأقل كاملة التجهيز، وعدد سبعة مغاسل أيدي.
١٠. توفير غرفة إسعافات أولية في مكان واضح.
١١. توفير غرف للإدارة ومصلى.
١٢. توفير أكشاك للخدمات (بيع تذاكر - مشروبات - وجبات خفيفة)
١٣. يمكن توفير ممرات لبعض الحيوانات (خيول - جمال - عربات خيول) داخل المركز الترفيهي على ألا يسمح بمبيتها داخل المركز.
١٤. تنفيذ مواقف السيارات وفقاً لما رود بالاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية الإسكان.
١٥. تسوير وإضاءة الموقع وتشجير.

### ٣/٩ الاشتراطات الإنشائية:

١. يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
٢. أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
٣. يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.



٤. يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
٥. تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية المسلحة ، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة... الخ.
٦. تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
٧. عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
٨. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.
٩. لا يجب استخدام الإسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الإسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندى عادى مع إضافات.
١٠. في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات ، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة/ البلدية.
١١. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.
١٢. في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع مثل صالات لعب الأطفال، فيجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المبنى.

#### ٤/٩ الاشتراطات الكهربائية:

١. أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ١٢٧/٢٢٠ فولت أو ٣٨٠/٢٢٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، ٦٠ ذبذبة/ثانية.
٢. جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
٣. فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبنى من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والمواقف عن الإنارة الداخلية.
٤. فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدة التكييف.
٥. تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
٦. جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.



٧. يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
- أ. وحدات إنارة طوارئ.
  - ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ..
  - ج. شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
  - د. غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن ٤٠٠ أمبير ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
٨. تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:
- أ. مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
  - ب. بطاريات مع جهاز شاحن أتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.



٩. تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.. على أن يشمل نظام التأريض ما يلي :
- أ. تأريض حديد تسليح أساسات المباني.
  - ب. تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...إلخ.
  - ج. تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.
١٠. تزويد المشروع بممانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
١١. يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
١٢. إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

#### ٥/٩ الاشتراطات الميكانيكية:

١. يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
  ٢. يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان لمرتادي المجمع.
  ٣. تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي :
- أ. أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحريق...إلخ.
  - ب. أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

#### ٦/٩ اشتراطات الأعمال الصحية:

١. تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
٢. تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

#### ٧/٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

- الإجراءات الوقائية :
- يلتزم المستثمر باتخاذ كالة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الممتلكات العامة والخاصة.



- استمرار الإضاءة
  - يجب أن تظل إشارات المخارج ومخارج الطوارئ مضاءة بصفة مستمرة طوال فترة وجود الجمهور بالمركز الترفيهي.
  - منع اتصال الجمهور بالآلة أو اللعبة .
  - يجب إحاطة كل آلة أو لعبة بسياس منع اتصال الجمهور بالآلة أو اللعبة في حالة التشغيل وذلك لمنع الحوادث والإصابات.
- خطة الطوارئ:
  - يجب على المستثمر وضع خطة لإخلاء المركز الترفيهي في أوقات الطوارئ، وإيضاح الإجراءات التي يجب على العاملين اتخاذها لحين حضور فريق الدفاع المدني.
- تدريب العاملين :
- يجب تدريب جميع العاملين بالمركز الترفيهي على كيفية استخدام طفايات الحريق، وما يجب اتباعه في حالة نشوب حريق أو حالة طوارئ.
- 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 المركز الترفيهي، وذلك لاستدعائهم في الحالات التي تستدعي ذلك بشرط ألا يستغرق حضوره أكثر من عشر دقائق في جميع الأحوال.
- 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 مباني المركز الترفيهي عن 10 أمتار.
- تأمين وسيلة اتصال :
- يجب على المستثمر أن يجهز الموقع بوسيلة اتصال تليفونية وعمل لوحة بأرقام هواتف الدفاع المدني والشرطة وخدمات الطوارئ للإبلاغ عن أي حادث فوراً.
- 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 ١٠/ب/و/٢/د في ٢٤/٤/١٤١٠هـ وما سيتجد عليها من تعديلات..

• المسؤولية عن الحوادث :

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

٨/٩ الرسومات والمخططات:

يلتزم المستثمر بتكليف مكتب هندسي استشاري معتمد من الأمانة / البلدية لتقديم المخططات الابتدائية والنهائية للمشروع على النحو التالي:

١٠/٢/١ الأعمال المعمارية :

أ) مخطط الموقع العام

ب) مسقط أفقي يوضح تصميم اللوحة

ج) واجهات معمارية بمقياس رسم مناسب

د) التفاصيل المعمارية اللازمة

هـ) أي مخططات أو تفاصيل أخرى لازمة.

٢/١٠/٢ الأعمال الإنشائية :

أ) كافة التفاصيل الفنية وطريقة التثبيت

ب) أي مخططات وتفاصيل أخرى لازمة

٢/١٠/٣ الأعمال الكهربائية

أ) كافة التفاصيل الكهربائية

ب) أي مخططات أخرى لازمة.



# ١٠ الغرامات والجزاءات

يلتزم المستثمر إنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة مدينة ترفيهية وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة ، وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر ، فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ بتاريخ ١٤٢٣/٨/٦ هـ وما يستجد عليها من تعديلات وفي حال عدم وجود بند باللائحة يتم تقديرها من قبل الأمانة (البلدية).



## ١٠/١ نموذج تقديم العطاء انشاء وتشغيل وصيانة مدينة ترفيهية بمحافظة العارضة

المحترم.

سعادة رئيس بلدية محافظة شرورة

إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في محافظة العارضة لاستثماره في انشاء وتشغيل وصيانة مدينة ترفيهية وخدمات مساندة بمحافظة العارضة من خلال المنافسة الإلكترونية. وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا علي كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة. نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه حسب الأسعار في الجدول التالي:

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

❖ قيمة الأجرة السنوية غير معفية من ضريبة القيمة المضافة.

❖ الالتزام بزيادة سنوية بنسبة ٥% لكل خمس سنوات .

❖ الالتزام بلوائح واشتراطات المدن الترفيهية والخدمات المساندة لها الحالية والمستقبلية .

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

الاسم: .....

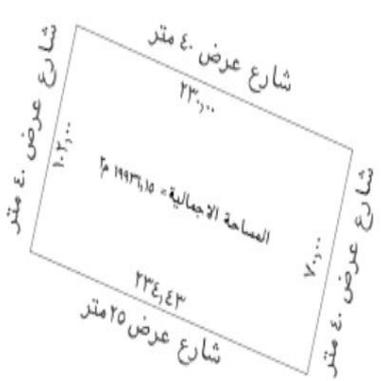
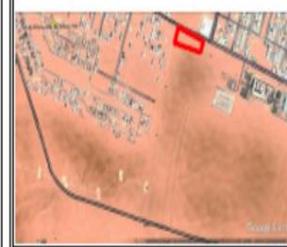
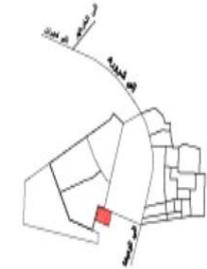
التوقيع: ..... الختم الرسمي: التاريخ: / / ١٤٤٤ هـ



الصفحة ٤٧ من ٥٠

انشاء وتشغيل وصيانة مدينة ترفيهية بمحافظة شرورة الأنشطة الرياضية والترفيهية – الساقية الهوائية – الإسطوانة المائية – أحواض التجديف – مطاعم وكافيهات وخدمات مساندة – مدينة ألعابي مدينة ترفيهية

١٠/٢ المخطط العام للموقع

<p>الشمال</p>   <p>شارع عرض ٤٠ متر ٢٣,٠٠٠ المساحة الاجمالية = ١٩٩,٣٦١,١٠ م<sup>٢</sup> ٢٣,٤٤٣ شارع عرض ٢٥ متر شارع عرض ٤٠ متر ٧,٠٠٠</p>	<p>الحدود والاطوال</p> <p>الشمال / شارع عرض ٤٠ متر بطول ٢٣,٠٠٠ م</p> <p>الجنوب / شارع عرض ٢٥ متر بطول ٢٣,٤٤٣ م</p> <p>الشرق / شارع عرض ٤٠ متر بطول ٧,٠٠٠ م</p> <p>الغرب / شارع عرض ٤٠ متر بطول ١٠,٢٠٠ م</p> <p>المساحة الاجمالية = ١٩٩,٣٦١,١٠ م<sup>٢</sup></p>	<p>المملكة العربية السعودية وزارة البلديات والإسكان أمانة منطقة نجران بلدية تنزرة</p>   <p>البرج العام بالنسبة للمدينة</p>
<p>X 720469.2489</p> <p>Y 1933792.0868</p>		<p>اسم الرقعة موقع استثماري ت ( ١ ) حتى مشغل ( ١ )</p>

## ١٠/٤ إقرار المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ. والتعليمات التنفيذية للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١هـ.
٣. الاشتراطات البلدية لمراكز الخدمة الصادرة بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) في ١١/٤/١٤٤١هـ بشأن الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية.
٤. عاين موقع اللوحات الإعلانية المعروضة للتأجير معاينة نافية للجهالة.
٥. أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة.

الاسم : .....

الوظيفة : .....

التوقيع : .....

التاريخ : .....

التوقيع : .....

الختم : .....

