

الملحق رقم ١

ملحق الشروط والمواصفات الفنية

لتلزييم إدارة وتشغيل مجمّع الملاعب الرياضية
العائد لمصلحة سكك الحديد والنقل المشترك في منطقة الأشرفية العقارية – كورنيش النهر
عن طريق المزايدة العمومية.

أولاً : المقدمة .

جرى إنشاء مجمّع الملاعب الرياضية موضوع التلزييم على العقار رقم ٣٩٥٢ وأجزاء من العقارين ٣٥٨٩ و ٣٦٠١ من منطقة الأشرفية العقارية على مساحة ٨١٩٦ م^٢ تعود ملكيتها للدولة اللبنانية – مصلحة سكك الحديد والنقل المشترك . كما جرى صيانة وإعادة تأهيل وتجهيز الملاعب الرياضية وملحقاتها حديثاً خلال عامي ٢٠٢٤ و ٢٠٢٥ كما جرى تلزييم تشغيل الملاعب الرياضية المذكورة بعد صيانتها إلى تحالف ضمّ جمعيتين لمدة تنتهي بتاريخ ٢٠٢٦/١٢/٣١.

وقد شهد إستخدام الملاعب خلال التلزييم السابق طلباً مرتفعاً ، حيث بلغت نسبة الإشغال ذروتها خلال فترات بعد الظهر وعطلة نهاية الأسبوع . وتكوّن المستخدمون الرئيسيون للملاعب من الشباب والعائلات والبالغين وكبار السن وبعض المجموعات والأندية والمدارس.

وإذ تقوم مصلحة سكك الحديد والنقل المشترك بعد إستلامها أعمال الصيانة وإعادة التأهيل للملاعب بالعمل على تلزييم إدارة وتشغيل وإستثمار الملاعب وملحقاتها والكافتيريا التابعة لها إلى متعهد للتشغيل على مسؤوليته، وذلك بالإستناد إلى نظامها المالي وإلى قانون الشراء العام ، فإنها تهدف من هذا التلزييم ضمان ما يلي:

- الكفاءة التشغيلية والإدارة الاحترافية للمجمّع الرياضي وملحقاته .
- حماية الصحة والسلامة العامة .
- تعزيز الوصول الشامل والعاذل للراغبين في إستخدام وريادة الملاعب وملحقاتها من المجتمع الأهلي دون تمييز.
- تشجيع التفاعل الإجتماعي الإيجابي.
- الشفافية والمساءلة في العمليات .
- الحفاظ على وظيفة الملاعب كمساحة عامة تعود لمرفق عام.

ثانياً : موجبات مصلحة سكك الحديد والنقل المشترك

أ- بعد توقيع العقد تضع مصلحة سكك الحديد والنقل المشترك في الموقع المذكور، بالإستناد إلى محضر تسلّم وتسليم ،تحت تصرّف وإدارة الملتزم المشغل ،المجمّع الرياضي بمساحة تبلغ/٨١٩٦م^٢، تحيطه الأسوار من كل الجوانب وله بوابة واحدة رئيسية تعتمد مَدْخلاً للسيارات ومَدْخلاً للأشخاص المستخدمين للملاعب وزوارها . وتحتوي المساحة موضوع التلزييم على ما يلي :

- ١- ملعبين لكرة القدم (ميني فوتبول)
- ٢- ملعب كرة قدم صغير
- ٣- ملعب كرة سلة
- ٤- ملعب كرة سلة صغير
- ٥- ملعب متعدد الإستخدامات لكرة السلة ولكرة الطائرة
- ٦- مسارات حول الملاعب للجري والمشي والدراجات الهوائية
- ٧- منطقة مخصصة للياقة البدنية والرقص

- ٨- منطقة مسيجة للعب الأطفال تحتوي على ألعاب ثابتة للأطفال
- ٩- مقاعد ودرجات على شكل مدرج
- ١٠- حمامات للذكور عدد ٣ + غرف ملابس عدد ٣
- ١١- حمامات للإناث عدد ٤ + غرف ملابس عدد ٤
- ١٢- كافيتيريا لبيع المأكولات والمشروبات غير الكحولية بمساحة ٢٥,١٤م مع غرفة مخزن ومنطقة جلوس مخصصة بجانبها مساحة ١٠٠م/٢
- ١٣- كراسي خارجية عدد ٣٢ وطاولات خارجية معدن عدد ٨
- ١٤- غرفة للإسعافات الأولية مجهزة بكرسي للإستلقاء
- ١٥- غرفة للحرس وغرفة للإستعلامات على المدخل الرئيسي
- ١٦- غرفة للإستقبال مع شاشة تلفزيون وحمام داخلي
- ١٧- مواقف للسيارات عدد ٢٠/٢ وموقف واحد لإستعمال المعاقين مظلة بألواح الطاقة الشمسية
- ١٨- مواقف للدراجات الهوائية
- ١٩- تجهيزات لتوليد الكهرباء بواسطة الطاقة الشمسية مكونة من ما يلي :
 - ألواح طاقة شمسية عدد ١٥٤/٥٥٠ واط مع قواعد وهيكل حديد
 - غرفتان تحتويان على التجهيزات التالية :
 - إنفرتر عدد ٢ (DEYE) بقدرة الواحد ٥٠/كيلواط
 - بطاريات عدد ٢ (GSL) ليثيوم بقدرة ١٨٦/كيلواط الواحدة
 - تابلو كهرباء للطاقة الشمسية + تابلو حماية عدد ٤
- ٢٠ - عامود إنارة خارجية (LED) عدد ٣٣ بالإضافة إلى لمبات أرضية عدد ٤٩/ تحت الشجر والمزروعات .
- ٢١- طفايات حريق عادية عدد ١٤/ وطفافيات (COD) عدد ٤ .
- ٢٢- مضخة مياه عدد ٢/ للمجمع والمرافق
- ٢٣- خزانات مياه موزعة كما يلي :
 - خزانات عدد ٣ سعة الواحد ١٠,٠٠٠ /ليتر
 - خزانان إثنان سعة الواحد ٤,٠٠٠ /ليتر
 - خزان احتياط سعة ٢,٠٠٠ /ليتر
- ٢٤- برميل نفايات عدد ٢٢/ سعة الواحد ٥٠/ ليتر
- ٢٥- مولد كهربائي متنقل صغير
- ٢٦- أكسسوارات ومفروشات بسيطة لبعض الغرف
- ٢٧- يحيط بالملاعب أشجار ومزروعات تسقى بشبكة ريّ مياه على النقطة.
- ب- تتوزع الملاعب وملحقاتها تبعاً للخريطة المرفقة بهذا الملحق (المرفق رقم ١) .
- ج- تسمح المصلحة للمتلمز المشغل بإضافة ألعاب رياضية على الألعاب المخصصة لها الملاعب وإضافة منشآت وتركيبات غير ثابتة وقابلة للفك لغاية التعديل المطلوب ، على أساس طلب مسبق يقدمه المتلمز المشغل ، يضمنه إجراءات التعديل والخرائط اللازمة بشأنه وتوافق عليه إدارة المصلحة.
- د- تراقب المصلحة وتشرف على مسار إدارة وتشغيل وإستثمار المتلمز للملاعب وملحقاتها ولل كافيتيريا عبر أحد العاملين لديها بصفة مراقب.
- يتولى المراقب أعمال الرقابة والإشراف على أعمال المتلمز المشغل دورياً ، والنظر في مدى تقيده بشروط الإلتزام المنصوص عليها في دفتر الشروط الخاص وملحقاته. وعلى المراقب إبلاغ إدارة المصلحة عن كل مخالفة يرتكبها المتلمز فوراً وتقديم تقارير شهرية بنتيجة مراقبته لأعمال المتلمز وإجراءاته في التشغيل والإستثمار . ويتحمل المراقب المسؤولية المسلكية تجاه المصلحة عن تقصيره في القيام بموجبات الرقابة والإشراف . ولا يحد تقصير المراقب من مسؤولية المتلمز الكاملة عن المخالفات التي يرتكبها في تنفيذه للإلتزام .

ثالثاً : موجبات الملترزم المشغل

يتولى الملترزم المشغل المسؤولية التشغيلية الكاملة للملاعب ، بما في ذلك التشغيل والإدارة اليومية وفقاً للإطار التشغيلي المعتمد من قبل المصلحة.

يجب على المشغل ضمان التواجد المستمر في الموقع خلال ساعات العمل ، مع تعزيز الإشراف خلال ساعات الذروة (خاصة في فترة بعد الظهر وعطل نهاية الأسبوع). يعمل المشغل كمركز الاتصال الرئيسي في الموقع مع المستخدمين المستفيدين من الملاعب وملحقاتها ، مع بقائه مسؤولاً أمام المصلحة ، وفي حال التعاقد مع مقولين فرعيين ، يحتفظ المشغل بالمسؤولية الكاملة عن الأداء والسلوك والإمتثال للإطار التشغيلي المعتمد.

يقوم المشغل بتنفيذ أنشطة التشغيل والإدارة والصيانة الأساسية اللازمة لضمان بقاء الملاعب جاهزة للإستخدام بشكل صحيح وفي حالة تشغيلية جيّدة طوال فترة العقد. تشمل هذه الأنشطة ، على سبيل المثال لا الحصر :

١- الأنشطة التجارية

تبقى الأنشطة التجارية أو الأنشطة المدرة للإيرادات التي يسمح بها ذات طابع واقعي ومحدود، ولا يجوز أن تؤثر على الوظيفة العامة الأساسية للملاعب أو تحل محلها . ولا يجوز لهذه الأنشطة أن تقيد وصول الجمهور ، أو تحدّ من إستخدام المجتمع المحلي للملاعب ، أو أن تفقد الملاعب صفتها كمساحة عامة. تتوافق الأنشطة التجارية مع القدرة الإستيعابية للموقع والحساسية المحيطة به نظراً لوقوعه في منطقة ذات حركة مرور كثيفة. تخضع الأنشطة لموافقة مسبقة من المصلحة ولا يجوز تحت أي ظرف من الظروف أن يصبح الإستخدام التجاري هو النشاط المهيمن للموقع .

تشمل الأنشطة التجارية المسموح بها التالي :

- إستيفاء بدلات لإستخدام وإستئجار وحجز الملاعب من الأفراد والجمعيات والمدارس والأكاديميات والكيانات الخاصة والعامة.
- تأجير المساحات المخصصة للياقة البدنية واليوغا والأنشطة الترفيهية .
- إستثمار نماذج الرعاية الخاصة بالعلامات التجارية والفعاليات / البطولات لا سيما شركات المشروبات الرياضية والعلامات التجارية للملابس الرياضية والأكاديميات الرياضية والجهات المماثلة.
- تشغيل الكافيتيريا وإستثمارها في تقديم المأكولات والمشروبات غير الكحولية وبيعها بالأسعار الرائجة إلى مستخدمي الملاعب وزوارها مع الإمتناع عن بيع منتجات التبغ والتبناك والدخان وتقديمها.
- وعلى الملترزم المشغل تحديد بدلات الإستخدام والإستئجار للملاعب وملحقاتها في لوائح يعدها ويعممها مسبقاً بعد أخذ موافقة إدارة المصلحة عليها . وعليه التقيد بسقف أسعار البدلات التي سبق أن أدرجها في جانب الإيرادات المتوقعة في بيان تحليل الأسعار الذي أرفقته بعرضه المالي. ويمكن للملترزم تعديل أسعار بدلات الإستخدام والإستئجار المذكورة شرط موافقة المصلحة ، وذلك لأسباب تتعلق بمتغيرات إقتصادية غير متوقعة أو بتعديلات على القوانين والأنظمة التي تشمل بأحكامها إستثمار الأنشطة الرياضية.
- ويتوجب على الملترزم توفير رأس المال الكافي لتلبية متطلبات الصيانة والتشغيل بما يغطي الأعباء المتوقعة للإستثمار التي سبق أن أدرجها في بيان تحليل الأسعار الذي أرفقه بعرضه المالي على الأقل.

٢- تنظيم الوصول والحجز

تتكيف آليات تنظيم الوصول ، بما في ذلك أنظمة الحجز عند الإقتضاء ، مع مستوى إستخدام الملاعب . تظل الملاعب متاحة للجميع خلال ساعات الفتح. ساعات العمل للملاعب هي من الساعة الثامنة صباحاً وحتى العاشرة مساءً من كل يوم من أيام الأسبوع وتمدد حتى الحادية عشر مساءً خلال فصل الصيف.

يمكن أن تكون أنظمة الحجز يدوية أو باستخدام المنصة الرقمية المعتمدة ، وتنقذ للموازنة بين الأنشطة المنظمة والإستخدام المجتمعي المفتوح. تعتمد ترتيبات تضمن أولوية الإستخدام للمدارس ، والمبادرات الشبابية ، والأنشطة المجتمعية ، على أن يتم تكيفها بما يتناسب مع خصوصية كل موقع وفئات المستخدمين. يجب أن يستند توزيع الفترات الزمنية للإستخدام إلى أنماط الإقبال والإستخدام اليومية والأسبوعية ، بما يضمن تنوع فئات المستخدمين والأنشطة . يولى إهتمام خاص لضمان تيسير وصول النساء والأشخاص ذوي الإعاقة (PWD) ، خاصة في الحالات التي تحد فيها العوائق الهيكلية من مشاركتهم ، وذلك من خلال تدابير تتعلق بتخصيص أوقات الإستخدام ، وتعزيز الإشراف ، ووضع إجراءات للوقاية من النزاعات.

يجب توضيح ساعات التشغيل ، وشروط الإستفادة من المرافق ، وآليات الحجز بشكل واضح في الموقع. ويتولى المشرف الميداني دعم تنفيذ قواعد الوصول والإستخدام والإلتزام بها طوال فترة التشغيل.

٣- النظافة وإدارة النفايات

تنظم خدمات التنظيف والصيانة الصحية بما يكفل الحفاظ على مستويات مقبولة من النظافة والصحة العامة، وضمان جاهزية الملاعب الرياضية للإستخدام طوال ساعات التشغيل ، وفقاً لمعايير النظافة المعتمدة . تنقذ أعمال التنظيف الروتينية لأسطح الملاعب ، وممرات الحركة ، والمداخل ، ومناطق الجلوس بصورة منتظمة لضمان الحفاظ على نظافة المرافق وجاهزيتها للإستخدام . تحفظ المرافق الصحية بحالة صالحة للعمل ونظيفة خلال ساعات التشغيل. وحيثما تخضع الملاعب لإستخدام مسائي ممتد أو كثافة مستخدمين عالية ، يتطلب تعزيز قدرات التنظيف والإستجابة السريعة لمنع التدهور السريع.

تدمج إدارة النفايات في العمليات اليومية. يجب الحفاظ على حاويات النفايات بحالة صالحة للإستخدام، وإفراغها حسب الحاجة لمنع تراكم النفايات أو حدوث أي إزعاج أو مخاطر على السلامة. يتولى المشغل ضمان فرز النفايات وفصلها إلى فئات منفصلة تشمل النفايات العضوية، والمواد القابلة لإعادة التدوير ، والنفايات غير القابلة للإستفادة (المرفوضات) وفقاً للقانون رقم ٨٠ لسنة ٢٠١٨ والمرسوم المتعلق بوزارة البيئة رقم ٥٦٠٥ لسنة ٢٠١٩. كما يتم ضمان التنسيق مع خدمات جمع النفايات البلدية حيثما كان ذلك مناسباً .

٤- صيانة المساحات الخضراء والحدائق

يتولى المشغل مسؤولية تنفيذ أعمال الصيانة الدورية للمناطق المنسقة والمساحات الخضراء، بما يضمن الحفاظ على جاهزية الملعب للإستخدام وتوفير بيئة آمنة للمستخدمين خلال كامل ساعات التشغيل.

تشمل صيانة المساحات الخضراء العناية بالمساحات العشبية، والمناطق المزروعة ، والأشجار، والشجيرات ، والعناصر النباتية الأخرى الموجودة في الموقع. تهدف ممارسات الصيانة إلى الحفاظ على صحة النباتات ، والمظهر العام المقبول ، والإستخدام الآمن للمساحات الخضراء. يمكن للمشغل تعديل أنشطة الصيانة إستجابة للظروف الموسمية ، ودورات نمو النباتات ، والقيود المناخية ، وكثافة الإستخدام ، بشرط ألا يؤثر ذلك في هيكل المساحات الخضراء المعتمد، وألا تؤدي إلى تغيير دائم في مخطط أو طابع المساحة الخضراء . يمكن إجراء التشذيب ، والقص ، وإعادة الزراعة ، والعناية بالتربة ضمن أعمال الصيانة الدورية. ويتعين على المشغل توفير الحماية اللازمة للمناطق المزروعة من آثار الإستخدام المفرط ، أو السلوك غير اللائق ، أو الأنشطة المؤقتة ، من خلال الإدارة المكانية والإشراف الميداني.

يضمن المشغل تنفيذ جميع أنشطة البستنة وتنسيق المساحات الخضراء وفقاً للقوانين المعمول بها والقرارات التنظيمية الصادرة عن وزارة الزراعة (MOA) ، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر القرارات رقم ١/٧٠٥ (بتاريخ ٢٠١٢/٠٨/١١) ، و ١/٧٣١ (بتاريخ ٢٠١٢/٠٨/٢٢) ، و ١/٣٢٢ (بتاريخ ٢٠١٤/٠٤/١٥) ، التي تحدد القواعد والإجراءات لقطع وإدارة وإستخدام الغابات ، والأراضي الحرجية الأخرى ، والأشجار خارج مناطق الغابات.

يخضع إستخدام الأسمدة والمبيدات والمنتجات الكيميائية الأخرى - حيثما يتم إستخدامها - للقوانين والأنظمة النافذة لوزارة الزراعة بشأن الأنواع والجودة المسموح بها (مثل القرار ١/٧٩١ لعام ٢٠١١ والمتعلق بتصنيف الأسمدة ومحسنات التربة المسموح بها ، والقرار ١/٨٦٨ الذي ينظم بيع وإستخدام بعض المبيدات الزراعية) بالإضافة إلى الإلتزام بالممارسات البيئية الجيدة. تعطى الأولوية للطرق التي تحد من الأثر البيئي وتحمي صحة المستخدمين . يجب أن تتم عمليات إستخدام المبيدات وفقاً للجرعات والكميات الموصى بها والمحددة في قاعدة بيانات المبيدات الصادرة عن وزارة الزراعة.

٥- الصيانة والإضاءة والأنظمة الفنية

تنظم أنشطة الصيانة للحفاظ على الحالة التشغيلية والسلامة للملاعب الرياضية طوال فترة العقد. تشير الصيانة بموجب هذا الإطار إلى الإجراءات الروتينية والوقائية المطلوبة لإستدامة التشغيل الطبيعي ولا تشمل الأعمال الرأسمالية أو إعادة التأهيل الكبرى . تجرى الفحوصات الروتينية والصيانة الوقائية للملاعب ، والأسطح ، والتسييج ، والإضاءة ، والمعدات لضمان سلامة المستخدمين والحفاظ على الموجودات طوال مدة العقد. تعدل كثافة الصيانة وفقاً لظروف الموقع ومستوى الإستخدام لمنع التدهور . وتعالج الإصلاحات البسيطة التي تؤثر على قابلية الإستخدام أو السلامة ضمن العمليات الروتينية.

أما الأعمال التي تتجاوز الصيانة الروتينية ، بما في ذلك الإصلاحات الهيكلية الكبرى، أو إستبدال الأنظمة ، أو التحديثات ، فترفع إلى المصلحة.

تظل أنظمة الإضاءة قيد التشغيل خلال ساعات العمل المعتمدة .

وتدرج أعمال الفحص والصيانة الأساسية لوحداث الإضاءة والبنية التحتية ذات الصلة ضمن أنشطة الصيانة الروتينية . وحيثما تخضع الملاعب لإستخدام مسائي ممتد ، يولى إهتمام خاص لإستمرارية وسلامة ظروف الإضاءة.

تدمج عمليات تشغيل وصيانة الأنظمة الفنية مثل الألواح الشمسية واللوحات الكهربائية في الإدارة اليومية . تجرى فحوصات روتينية لضمان كفاءة العمل الأساسية ، دون تعديل تكوين النظام أو قدرته.

يلتزم المشغل بالنموذج التشغيلي الموضح في البند ١/١١ ومتطلبات السلامة والصحة البيئية والإدارة الإجتماعية في البند رقم ١٢/. بالإضافة إلى ذلك ، تتوفر مؤشرات الأداء الرئيسية (KPIs) لمراقبة أداء الملاعب في القسم رابعاً من هذا الملحق.

٦-متطلبات الكادر الوظيفي

يقوم المشغل بتعيين وتوظيف العاملين اللازمين لتشغيل الملاعب الرياضية. يوضح الجدول أدناه الحد الأدنى من متطلبات التوظيف ، بما في ذلك الوظائف الرئيسية ، وعدد الموظفين ، وطبيعة التكليف ، والمسؤوليات الرئيسية. يجوز للمشغل توظيف العمالة مباشرة أو التعاقد الفرعي الثانوي لخدمات محددة ، بشرط إستيفاء الحد الأدنى من متطلبات التوظيف بالكامل وبقاء مستويات التوظيف كافية لتلبية الاحتياجات التشغيلية للملاعب. ويظهر الجدول المبين أدناه الوظائف المطلوبة والمهام العائدة لها كما يلي :

المسؤوليات الرئيسية	العدد المطلوب	الوظيفة الرئيسية
الإشراف على الإدارة العامة والعمليات اليومية لمنشأة الملاعب الرياضية. -الإشراف على جميع الموظفين ومزودي الخدمات في الموقع. -تنسيق الجدولة والحجز وإستخدام الملاعب بما يتماشى مع السياسات المعتمدة. -مراقبة الأداء والرفع بالتقارير إلى المصلحة.	١ (دوام كامل)	مدير الموقع
-ضمان سلامة وأمن المستخدمين والموظفين وأصول المنشأة. -مراقبة نقاط الدخول والخروج. -منع التخريب والسرقة والإستخدام غير المصرح به للملاعب. -تطبيق قواعد المنشأة وجدول الإستخدام بإحترافية.	١ (دوام كامل)	حارس الأمن
-الحفاظ على نظافة الملاعب، ومدرجات الجمهور، والمرافق الصحية ، والمناطق المحيطة. -ضمان الإلتزام ببيئة صحية في جميع الأوقات، وإدارة النفايات من خلال إفراغ المستوعبات والتخلص منها بالطرق المعتمدة.	١ (دوام كامل)	عامل نظافة
-العناية بالمساحات الخضراء والحدائق المحيطة بالملاعب. -القيام بالزراعة والتقليم والري وأنشطة تنسيق الحدائق العامة. -الحفاظ على سلامة المساحات الخارجية ونظافتها وحسن صيانتها.	١ (دوام كامل)	بستاني
-العمل كنقطة الإتصال الأولى للزوار والمستخدمين -تقديم معلومات حول الخدمات ، والجدول، والبرامج، والقواعد، -إدارة الحجوزات وقبض بدلات الإشتراك والإستخدام	٢ (بنظام المناوبات)	موظف إستقبال
-إجراء الفحوصات الدورية وتخطيط الصيانة الوقائية للأنظمة الميكانيكية والكهربائية (مثل الإضاءة والمضخات والأنظمة الفنية الخ ..) -صيانة وإصلاح الأنظمة حسب الحاجة.	٢ (دوام كامل)	عامل الصيانة الفنية
-تحديد حاجات الكافتيريا إلى المواد والأطعمة والمشروبات وتوضيبيها. -تقديم الأطعمة والمشروبات إلى الزبائن بحسب الطلبات مع حسن إستقبالهم. -الحفاظ على سلامة الأطعمة والمشروبات ومراعاة الشروط الصحية في حفظها وإعدادها ونظافتها وتقديمها ومهل صلاحيتها. -مسك المحاسبة المالية للكافتيريا.	١ (دوام كامل)	موظف لتشغيل الكافتيريا في حال عدم التعاقد الثانوي على التشغيل

٧-برنامج عمل الملزم.

يجب على الملزم المشغل أن يودع إدارة المصلحة خلال /١٥/ يوماً من توقيع العقد وتبلغه أمر المباشرة بالعمل ، برنامج عمله للتشغيل الذي يتضمن التالي :

-خطة توظيف مقترحة لتشغيل الملاعب، بما في ذلك إحتياجات التعاقد الفرعي الثانوي (إن وجدت).
-نهج تشغيلي يغطي الإدارة اليومية للملاعب، وإجراءات التحكم في الوصول، وإدارة الحجوزات، والتنظيف، وتنسيق المساحات الخضراء ، وأنشطة الصيانة ، وممارسات إدارة النفايات.
-إستراتيجية للصحة والسلامة والضمانات البيئية، فضلاً عن المشاركة الإجتماعية والمجتمعية.
-إستراتيجية لمراقبة الأداء التشغيلي وإعداد التقارير، بما يشمل قياس رضا المستخدمين والتقارير المالية. ويتوجب على الملزم المشغل وضع الخطط والتقارير المتعلقة بالتشغيل وإيداعها إدارة المصلحة ، تبعاً للوصف والمهل الزمنية المحددة في الجدول كما يلي :

المرحلة	الخطط والتقارير	الوصف	الجدول الزمني للتسليم
المرحلة الأولى	خطة التعبئة	خطة التعبئة بما في ذلك هيكل التوظيف والمنهجية التشغيلية.	خلال ١٥ يوماً
	خطة الإدارة التشغيلية	إجراءات التحكم بالدخول، إدارة الحجز، التشغيل، خطة وسجل الصيانة الوقائية، الأمن ، والنظافة.	خلال ١٥ يوماً
	تقرير إستلام الموجودات وتقييم الحالة.	جرد تفصيلي للمرافق المادية ، الصور، الحالة التشغيلية، وإقرار الإستلام	خلال ١٥ يوماً
	خطة الصحة والسلامة والبيئة (HSE)	خطة توضح إجراءات الإمتثال البيئي، إدارة النفايات الصلبة، السلامة الصحية العامة، ترتيبات السلامة والصحة المهنية (بما في ذلك تحديد المخاطر وتقييم المخاطر)، متطلبات معدات الوقاية الشخصية، إجراءات سلامة العمال، برنامج التدريب، تدابير الضمانات الإجتماعية، إطار آلية معالجة الشكاوى (GRM)، وخطة الطوارئ	خلال ٣٠ يوماً
	خطة المتابعة والتقييم (M&E) وآلية التقرير	إجراءات لتتبع وتقييم والرفع بتقارير الأنشطة داخل الملاعب، بما في ذلك المقاييس الرئيسية ومؤشرات الأداء لمراقبة التشغيل ورضا المستخدمين، وعملية تقييم مع آليات تحسين، ونظام تقارير هيكلي للمصلحة .	خلال ٣٠ يوماً
ربع سنوي	تقرير الأداء ربع السنوي	تتبع مؤشرات الأداء (KPIs)، تحليل الإتجاهات، تحليل الأنشطة، الأنشطة المجتمعية، الملخص المالي.	كل ٣ أشهر.
	سجل آلية معالجة الشكاوى (GRM) والحوادث والإصابات	تقرير يتضمن ملخصاً لسجل آلية الشكاوى وجميع الحوادث والإصابات المتعلقة بالبيئة والصحة والسلامة والجانب الإجتماعي، شاملة الإجراءات التصحيحية المتخذة.	كل ٣ أشهر
سنوي	تقرير الأداء السنوي	تتبع مؤشرات الأداء ، تحليل الإتجاهات، الأنشطة، الملخص المالي.	خلال ٣٠ يوماً بعد نهاية سنة العقد
	بيان الإمتثال السنوي	تأكيد الإمتثال لمتطلبات البيئة والصحة والسلامة	سنوياً

٨- متطلبات العرض المالي :

يجب أن يستند العارض في عرضه المالي إلى الجدوى المالية للتشغيل والاستثمار طوال مدة العقد. وعلى العارض أن يدرج في بيان تحليل الأسعار المرفق بالعرض المالي توقعاته للإيرادات المالية التي سيحققها من الاستثمار مستنداً في ذلك إلى أسعار محددة لخدمات استخدام وإستئجار الملاعب وملحقاتها وإلى توقعاته لإيرادات استثمار الكافيتيريا . ويقتضي أن تغطي هذه الإيرادات المتوقعة، الأعباء المتوقعة للعمليات التشغيلية اللازمة للإستثمار مع تحقيق نسبة معقولة من الربح إلى الملتزم المشغل كعائد على رأسماله التشغيلي بالإضافة إلى بدل يعود إلى المصلحة لتغطية التعويضات التي تغطي صيانة وإستهلاك المنشآت والتجهيزات والمخاطر الناتجة عن التلف العرضي لموجودات الملاعب والأعباء المتصلة بمراقبة المصلحة وإشرافها على أعمال الملتزم في إدارة وتشغيل الملاعب وملحقاتها بالإضافة إلى الأعباء الإدارية والأخرى.

كما على العارض أن يعرض في بيان تحليل الأسعار توقعاته للأعباء التشغيلية اللازمة للإستثمار وتشمل ما يلي :

- تكاليف أجور الموظفين وملحقاتها (تكاليف جميع العاملين والإشتراكات الإجتماعية)
 - تكاليف الصيانة للملاعب والتجهيزات والمعدات ومرافق الكهرباء والمياه
 - تكاليف المواد الإستهلاكية
 - تكاليف تشغيل الكافيتيريا وإستثمارها
 - أية تكاليف أخرى مرتبطة بالتشغيل المتعلق بتنظيم البطولات وبرامج الرعاية والتأمين ضد المخاطر والحوادث وغيرها.
- ويجب على العارض أن يدرج المعلومات عن الإيرادات والتكاليف المتوقعة في نموذج بيان تحليل الأسعار المرفق بالعرض المالي في الملحق رقم ٦/ .

٩- لائحة المخاطر والمسؤوليات بشأنها.

رقم	فئة المخاطر	وصف المخاطر	توزيع المخاطر
١	مخاطر التشغيل والصيانة	تدهور المعدات والبنية التحتية، وتعطل المعدات	المشغل (لأعطال وأعمال الصيانة البسيطة الناتجة عن تشغيل المصلحة (لأعطال وأعمال الصيانة الكبيرة الناتجة عن الإستهلاك والعوامل الطبيعية) .
٢	مخاطر الأداء	عدم تحقيق مستويات جودة الخدمة أو مؤشرات الأداء الرئيسية (KPIs) المتعلقة بالتشغيل، والسلامة، والنظافة، ورضا المستخدمين، والشمول، وإمكانية الوصول، وغيرها.	المشغل.
٣	مخاطر الجدولة والحجز الزائد	تعارض المواعيد بين المستخدمين، أو المجموعات، أو الحجز الزائد للملاعب، أو ضعف كفاءة إدارة الحجوزات، مما يؤدي إلى نزاعات أو انخفاض استخدام المرافق.	المشغل.
٤	المخاطر التنظيمية	التغييرات في الأنظمة واللوائح المنظمة لتشغيل الملعب والمساحات العامة، وقضايا الحوكمة.	المصلحة (المخاطر التنظيمية)
٥	المخاطر المالية	عدم كفاية رأس المال العامل لإستدامة العمليات التشغيلية	المشغل
٦	مخاطر السلامة	الحوادث المهنية أو إصابات	المشغل

		الجمهور في الموقع، أو الإكتظاظ الذي يؤدي إلى مخاطر على السلامة.	
٧	المخاطر البيئية	الإستخدام غير المستدام للموارد، وسوء إستخدام المواد الكيميائية وغيرها.	المشغل.
٨	مخاطر التخريب والسرقة وسوء الإستخدام	سرقة أو تخريب المرافق والمعدات في الموقع ، أو إساءة إستخدام المرافق ومخالفة القواعد من قبل المستخدمين.	المشغل
٩	مخاطر القوة القاهرة	عدم الإستقرار السياسي، والظروف الجوية القاسية ، وإغلاق الطرق.	المصلحة
١٠	مخاطر السمعة	شكاوى الجمهور أو عدم رضا المستخدمين.	المشغل (المسؤولية الأساسية). المصلحة (الإشراف والمتابعة)
١١	مخاطر الحريق/ تلف موجودات الملاعب	مخاطر الحريق أو التلف العرضي لموجودات الملعب.	المصلحة (المسؤولية الأساسية عن مخاطر الحريق والتلف العرضي) المشغل (فقط في حالات الإهمال الجسيم).
١٢	المخاطر الصحية الناتجة من سوء تشغيل الكافتيريا	مخاطر فساد الأطعمة والمشروبات بنتيجة سوء حفظها أو تلوثها أو تجاوز مهل صلاحيتها.	المشغل بما يشمل التشغيل المباشر أو من خلال التعاقد الثانوي.

١٠-التأمين

يجب على الملتنزم المشغل القيام بالتأمين لتغطية الأضرار الناتجة عن الحوادث والمخاطر التي تصيب مستخدمي الملاعب ومستأجريها والزوار والعاملين لدى الملتنزم من جراء عمليات تشغيل الملاعب والنزاعات التي تنتج عنها، وعليه إيداع نسخة عن بوليصة التأمين الصادرة في هذا الشأن إلى إدارة المصلحة خلال مدة شهر من تاريخ مباشرته العمل.

١١-النموذج التشغيلي للملاعب

الدور التشغيلي	وصف الدور التشغيلي	المسؤولية	كثافة الخدمة
الإضاءة والكهرباء	ضمان الإضاءة الموثوقة أثناء ساعات التشغيل، والفحص الروتيني للتركيبات ، وإدارة الغرف الكهربائية، وأنظمة كاميرات المراقبة، وإمدادات الطاقة (ألواح الطاقة الشمسية والمولدات) .	المشغل	مرتفع
أنظمة المياه والصرف الصحي والري	ضمان إستمرارية توفير المياه للمرافق الصحية، ومتابعة تشغيل مضخات المياه ، وإجراء الفحوصات الدورية لأنظمة الري، وضبط عمليات الري موسمياً للحد من الإفراط في إستهلاك المياه.	المشغل	متوسط
التنظيف	المحافظة على جاهزية ونظافة جميع المساحات المستخدمة من قبل الجمهور ، بما في ذلك الملاعب، ومسارات التنقل، ومناطق الجلوس، والمناطق الرياضية والترفيهية، وتنفيذ إجراءات تنظيف إضافية خلال أوقات الذروة.	المشغل (بما يشمل التنفيذ المباشر أو من خلال المتعاقدين)	مرتفع
أعمال النظافة	تنظيف وتعقيم وإعادة تزويد الحمامات العامة	المشغل (بما يشمل)	مرتفع

مرافق الصرف الصحي	بالمستلزمات بحد أدنى ٤/ مرات يومياً، مع تعزيز وتكثيف هذه الإجراءات خلال فترات الذروة، ومراقبة إمدادات المياه ومعايير النظافة.	التنفيذ المباشر أو من خلال المتعاقدين
إدارة النفايات	إدارة عمليات جمع وفرز النفايات بشكل يومي، مع زيادة وتيرة الخدمات خلال الفترات المسائية وعطل نهاية الأسبوع والمناسبات، وتوفير حاويات نفايات مخصصة لفصل نوعين من النفايات على الأقل، إلى جانب وضع لوحات إرشادية واضحة ومتابعة الالتزام بها.	المشغل مرتفع
صيانة الملاعب والمعدات والأثاث	إجراء عمليات فحص دورية وإصلاحات بسيطة للملاعب، والأسوار، والشباك، وعناصر الإنارة، والطاولات والكراسي الخارجية، وأجهزة التلفاز والمعدات، نظراً لتعرض هذه المرافق لظروف بيئية مختلفة.	المشغل مرتفع
صيانة المساحات الخضراء	إجراء عمليات فحص وصيانة دورية للمناطق المزروعة، بما في ذلك التقليم، وفحص أنظمة الري، ومكافحة الآفات، وإزالة المخاطر بالقرب من مناطق اللعب ومناطق الجلوس، وإجراء فحوصات السلامة بعد العواصف أو موجات الحر.	المشغل متوسط
سلامة الملاعب	إجراء فحوصات بصرية يومية للتأكد من سلامة معدات الملاعب، ومراقبة حالة الأسطح، وإجراء الإصلاحات الدورية.	المشغل مرتفع
منطقة الرياضة البدنية والرقص	تنسيق استخدام منطقة الرياضة البدنية والرقص.	المشغل متوسط
الأمن والحراسة	التواجد الأمني والحراسة في الموقع مع تغطية دورية خلال ساعات العمل، والتحكم في الوصول، وإدارة الحشود، وحماية البنية التحتية، ومنع التخريب والمراقبة من خلال كاميرات المراقبة.	المشغل (بما يشمل التنفيذ المباشر أو من خلال المتعاقدين) مرتفع
الحجز	إعتماد نظام حجز منظم (حضورى وعبر الإنترنت) وتنظيم استخدام المرافق لتحقيق التوازن بين إتاحة الوصول للمجتمع والأنشطة المنظمة (مثل الأكاديميات والأندية)، والحد من الإشغال غير المنظم.	المشغل المصلحة (الموافقة على القواعد واللوائح) مرتفع
الكافيتيريا	تشغيل الكافيتيريا	المشغل في حالتي التشغيل المباشر أو من خلال المتعاقد الثانوي مرتفع
الإستقبال	التواجد في الموقع لتنظيم الوصول والحجوزات والتنسيق مع الأكاديميات والتعامل مع المستخدمين	المشغل مرتفع

١٢- إدارة البيئة والصحة والسلامة (EHS) والإدارة الاجتماعية.
يجب على المشغل ضمان إدارة وصيانة الملاعب الرياضية بطريقة تضمن ما يلي :
- حماية صحة وسلامة المستخدمين والزوار والموظفين والمتعاقدين.

- تعزيز التفاعل الاجتماعي الإيجابي والشمولية، وتطبيق تدابير الحماية
 - الحد من الآثار البيئية السلبية
 - ضمان الإمتثال للوائح الوطنية المعمول بها، والمتطلبات التعاقدية.
- تتطبق هذه الإجراءات على جميع الأنشطة التشغيلية وأنشطة الصيانة والأنشطة المرتبطة بالفعاليات والأنشطة المساندة ضمن الملاعب الرياضية ومرافقها.

يتعين على المشغل الإمتثال لجميع التشريعات المعمول بها المتعلقة بالصحة والسلامة والشؤون الاجتماعية والبيئة.

وفيما يتعلق بالمخاطر على الموقع، تحتفظ المصلحة بالمسؤولية عن المخاطر الكبرى، بما في ذلك الحرائق والأضرار غير المقصودة والأعطال الناتجة عن الإستهلاك والعوامل الطبيعية. وتقع مسؤولية المشغل في حالات الإهمال الجسيم أو سوء السلوك المتعمد، مثل الأضرار الناجمة عن عدم إتباع الإجراءات التشغيلية وإجراءات السلامة، أو الممارسات غير الآمنة التي لا تتوافق مع الإجراءات التشغيلية والقواعد واللوائح الموصى بها، أو سوء الإستخدام المتعمد للمرافق وذلك تبعاً لما هو مبين في البند ٩/.

أ- الإدارة البيئية

يتولى المشغل إدارة المنشأة بما يراعي المسؤولية البيئية وبما يتوافق مع التشريعات البيئية اللبنانية النافذة. وتشمل المتطلبات الرئيسية ما يلي :

إدارة النفايات الصلبة

- فرز النفايات إلى نفايات عضوية، ونفايات قابلة لإعادة التدوير، والمرفوضات، وذلك وفقاً لأحكام القانون رقم ٢٠١٨/٨٠ والمرسوم رقم ٢٠١٩/٥٦٠٥ المتعلق بوزارة البيئة.
- إدارة جميع النفايات الخطرة وغير الخطرة الناتجة عن أنشطة التشغيل والصيانة وفقاً لأفضل الممارسات البيئية المعتمدة (مثل المصابيح الكهربائية التالفة، والبطاريات الكهروضوئية المستهلكة، والعاكسات (Inverters) وغيرها.
- ضمان توفير عدد كاف من حاويات النفايات المشار إليها بوضوح، وضمان جمع النفايات ونقلها من خلال جهات أو خدمات معتمدة.

الإستخدام المستدام للموارد

- تعزيز الإستخدام المستدام للموارد والحد من إستهلاكها حيثما كان ذلك ممكناً.
- ترشيد إستهلاك المياه والطاقة من خلال إعتماد ممارسات وتقنيات تشغيلية فعالة ، بما يشمل:
 - إستخدام أنظمة الري الآلية.
 - جدولة الري خلال ساعات الصباح الباكر أو المساء للحد من التبخر.
 - إجراء فحوصات دورية لأنظمة المياه، بما في ذلك شبكات المياه وأنظمة الري، للكشف عن التسرب أو انسداد المنقطات أو أعطال الرشاشات ومعالجتها.
 - إطفاء الإنارة عند عدم الحاجة إليها وعند إغلاق المنشأة.
 - إستخدام إضاءة (LED) حيثما كان ذلك ممكناً .
 - تشغيل المولدات الكهربائية عند الضرورة فقط ، مع تنفيذ أعمال الصيانة الدورية اللازمة.

الحفاظ على التنوع البيولوجي

- المحافظة على التنوع البيولوجي القائم وأنواع النباتات والأشجار الموجودة داخل المنشأة من خلال تطبيق ممارسات الري والتقليم المناسبة، وتجنب إدخال الأنواع النباتية الغازية.

- ضمان ألا تؤدي أعمال الصيانة والعمليات اليومية إلى التعدي على النباتات والمناطق الخضراء القائمة أو إلحاق الضرر بها.

تلوث الهواء والضوضاء

- ضمان إمتثال المولدات الكهربائية لأنظمة وزارة البيئة ، بما في ذلك قرار وزارة البيئة رقم ١/١٦ لعام ٢٠٢٢ وتعميم وزارة البيئة رقم ١/٤ لعام ٢٠٢٤ ، والتي تشمل متطلبات إرتفاع المداخل، وتركيب معدات التحكم في تلوث الهواء، وإجراء إختبارات إنبعاثات المداخل، والتأكد من الإمتثال للحدود والمعايير المعتمدة.
- منع التسبب بأي إزعاج للمجتمعات المحيطة نتيجة الضوضاء أو أي إنبعاثات أخرى.
- تجنب تنفيذ الأنشطة المسببة للضوضاء خلال ساعات الليل أو أثناء المناسبات والأعياد.
- إستخدام ومناولة وتخزين المواد الكيميائية والوقود
- مناولة وتخزين المواد الكيميائية والوقود ومواد الصيانة، مثل الزيوت ومواد التشحيم، وفقاً لمتطلبات بطاقات بيانات سلامة المواد (MSDS).
- الإحتفاظ بسجل محدث لجميع المواد الخطرة الموجودة في الموقع، يتضمن أنواعها وكمياتها وأماكن تخزينها.
- وضع وتطبيق إجراءات فعالة للوقاية من الإنسكابات والإستجابة لها.
- إستخدام وتخزين الأسمدة والمبيدات والمواد الكيميائية الأخرى وفقاً للقوانين والأنظمة الصادرة عن وزارة الزراعة.
- إستخدام المبيدات الزراعية المسجلة والمعتمدة من قبل وزارة الزراعة، والإلتزام بمعدلات وجرعات الإستخدام المحددة في قاعدة بيانات المبيدات الزراعية التابعة للوزارة، والمتاحة عبر : <http://www.agriculture.gov.lb/Network-Services/Pesticides>

ب- عمليات الفحص البيئي.

يتعين على المشغل إجراء عمليات فحوصات بيئية دورية، وتوثيق نتائج عمليات الفحوصات، وتنفيذ الإجراءات التصحيحية اللازمة عند الإقتضاء وإتباع نموذج لقائمة التحقق، بما في ذلك العناصر الواجب فحصها، كما هو مبين في الجدول أدناه.

قائمة مرجعية نموذجية لممارسات الإدارة البيئية

عناصر الفحص	ما الذي يجب التحقق منه	المخاطر البيئية المعالجة
جمع وفرز النفايات	التأكد من توفر حاويات النفايات بأعداد كافية، وتوزيعها في المواقع المناسبة، وسهولة التعرف عليها، مع توفير حاويات منفصلة ومصنفة بوضوح وفقاً لأنواع النفايات المختلفة (مثل النفايات القابلة لإعادة التدوير، والنفايات العضوية، وغيرها)	تراكم النفايات، والتدهور البيئي
التخلص من النفايات	التأكد من جمع النفايات ونقلها والتخلص منها بصورة دورية من خلال جهات أو خدمات معتمدة.	التخلص غير القانوني من النفايات، والتلوث، ومخاطر الصحة العامة، وإنبعاث الروائح، وتكاثر الآفات
صيانة المساحات الخضراء وأنظمة الري	التأكد من صيانة النباتات والأشجار والمساحات الخضراء وفقاً لممارسات تنسيق	فقدان التنوع البيولوجي، وتكاثر الآفات، تسرب وجريان الملوثات

الكيماوية، وتدهور الموائل الطبيعية.	حدائق مستدامة، وضمان كفاءة تشغيل أنظمة الري، وترشيد استخدام الأسمدة والمبيدات، وتعزيز استخدام الأنواع النباتية المحلية دعماً للتنوع البيولوجي.	
هدر المياه، تسرب وجريان الملوثات الكيميائية.	التأكد من تطبيق أساليب تنظيف تحد من إستهلاك المياه وتقلل استخدام المنظفات إلى الحد اللازم.	ممارسات التنظيف
التلوث الكيميائي، والأضرار المحتملة على المستخدمين والبيئة.	التأكد من استخدام منتجات تنظيف صديقة للبيئة أو منخفضة السمية كلما أمكن ذلك	مواد التنظيف
تلوث التربة والمياه، والإنسكابات العرضية.	التأكد من تخزين مواد التنظيف والمواد الكيميائية في حاويات محكمة الإغلاق داخل أماكن مخصصة وآمنة.	تخزين المواد الكيميائية
إستنزاف الموارد المائية	التأكد من مراقبة إستهلاك المياه وترشيده والكشف عن أي تسربات وإعتماد ممارسات فعالة في التنظيف للحد من الإستهلاك	إستخدام المياه
الفيضانات ، وتكاثر البعوض، وتضرر البنية التحتية.	التأكد من سلامة أنظمة الصرف، وخلو المصارف من الإنسدادات أو تجمعات المياه، وضمان كفاءة تصريف المياه	أنظمة الصرف للمياه والمتساقطات .
الإستهلاك المفرط للطاقة والانبعاثات.	التأكد من تشغيل الإنارة خلال ساعات التشغيل فقط، وإستخدام تجهيزات ومصابيح موفرة للطاقة حيثما أمكن ذلك.	إستخدام الطاقة
إزعاج المجتمعات المحيطة	التأكد من أن أعمال التشغيل والصيانة لا تؤدي إلى مستويات ضوضاء تتجاوز الحدود المسموح بها.	مستويات الضوضاء
تدهور المواد، والتلوث	التأكد من تخزين مواد الصيانة والمواد الغذائية بصورة منظمة وحمايتها من التعرض للعوامل الجوية ومن الفساد.	تخزين المواد
تلوث الهواء، وتلوث التربة والمياه، ومخاطر الحرائق، وإرتفاع مستويات الضوضاء، والتخلص غير السليم من النفايات الخطرة.	التأكد من صيانة المولد الكهربائي بصورة دورية، وعدم وجود تسربات للوقود أو الزيوت، وسلامة نظام العادم، والتخزين الآمن للوقود ومواد التشحيم، والإستبدال الفوري للمكونات التالفة ، وجمع النفايات الإلكترونية ونفايات الصيانة وتخزينها والتخلص منها من خلال جهات معتمدة.	المولد الكهربائي
التخلص غير السليم من النفايات الخطرة، وإنخفاض كفاءة النظام	التأكد من صيانة ألواح الطاقة الشمسية، والعاكسات، والمعدات المرتبطة بها، والإستبدال الفوري للمكونات التالفة، وجمع النفايات الإلكترونية ونفايات الصيانة وتخزينها والتخلص منها من خلال جهات معتمدة.	نظام الطاقة الشمسية

ج- إدارة صحة وسلامة الزوار

يجب على المشغل تنفيذ إجراءات الصحة والسلامة الأساسية المتعلقة بالعمليات اليومية والصيانة والإستخدام العام. تشمل المتطلبات الرئيسية ما يلي :

- الحفاظ على الملعب في حالة نظيفة وسليمة من الناحية الهيكلية وخالية من المخاطر
- إجراء عمليات تفتيش روتينية بإستخدام قوائم مرجعية موحدة (يومية أو أسبوعياً أو شهرياً أو حسب الحاجة)
- تسجيل نتائج التفتيش والإجراءات التصحيحية وتدبير المتابعة
- إجراء عمليات تفتيش منتظمة تغطي على الأقل:

- الإضاءة والرؤية
- السياج والحواجز والبوابات ونقاط الوصول
- مناطق الجلوس للمتفرجين
- أرضية / سطح الملعب وتصريف المياه
- الشباك والمعدات واللافتات
- التركيبات الكهربائية
- التنظيف والتخزين والمناطق المحيطة
- طرق الوصول في حالات الطوارئ

يوضح الجدول أدناه قائمة تحقق نموذجية تشمل العناصر المطلوب فحصها. ويجب إتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة لمعالجة المخاطر المحددة بشكل فوري ، بهدف منع وقوع الإصابات ، أو سوء الإستخدام، أو إنقطاع الخدمات.

قائمة مرجعية نموذجية للصحة والسلامة

عناصر الفحص	ما الذي يجب التحقق منه	المخاطر المعالجة
الإضاءة	ضمان توفر إضاءة كافية أثناء ساعات التشغيل، وعدم وجود أي وحدات أو تركيبات إنارة مكسورة أو متقطعة الوميض أو مكشوفة.	الإنزلاقات أو التعثر أو السقوط، مخاطر السلامة الشخصية ، إخفاض الرؤية .
السياج والحواجز	التأكد من أن السياج سليم ومستقر وخال من الحواف الحادة أو الفجوات أو أي تلف.	الإصابات، والسقوط خارج حدود الملعب ، والدخول غير المصرح به.
البوابات ونقاط الوصول	التأكد من أن البوابات تفتح وتغلق بشكل صحيح، وأن الأقفال (إن وجدت) تعمل بكفاءة، وأن مداخل ومسارات الوصول للطوارئ غير معيقة.	الإحتجاز ، وتقييد الوصول في حالات الطوارئ ، والمخاطر الناجمة عن الإزدحام.
مناطق الجلوس	التأكد من أن المقاعد مستقرة ونظيفة وخالية من أي أجزاء مكسورة أو حواف حادة أو مكونات مفكوكة	الإصابات ، والجروح، والسقوط، وعدم راحة المستخدم.
الشباك	التأكد من أن الشباك مثبتة بإحكام وخالية من أي تلف أو تمزقات أو تآكل مفرط ، وأن نقاط تثبيتها سليمة وغير مفكوكة.	تعطل المعدات ، وإصابات المستخدم.
أرضية/سطح الملعب	التأكد من خلو الأسطح من أي تشققات أو مناطق غير مستوية أو بلاط مفكوك أو حفر أو أسطح زلقة، وضمان كفاءة نظام تصريف المياه	مخاطر التعثر والإنزلاق والسقوط والإصابات الرياضية.

اللافتات	التأكد من أن اللافتات ظاهرة وواضحة ومقروءة ومثبتة بإحكام، بما في ذلك لافتات قواعد الاستخدام وساعات التشغيل ، وبيانات الإتصال في حالات الطوارئ .	إساءة استخدام المنشأة، والسلوك غير الآمن، ونقص الإرشادات في حالات الطوارئ.
التركيبات الكهربائية	التأكد من عدم وجود أي أسلاك كهربائية مكشوفة وأن تكون وحدات الإنارة والمقابس الكهربائية (إن وجدت) محمية وتعمل بكفاءة.	الصعق الكهربائي، ومخاطر الحرائق.
مناطق التنظيف والتخزين	ضمان تخزين مواد التنظيف والأدوات والمواد الكيميائية في أماكن مخصصة ومغلقة وآمنة، بعيداً عن المستخدمين.	التعرض للمواد الكيميائية ، سوء الاستخدام العرضي، الإصابات
تصريف المياه وتجمعها	التأكد من عدم وجود تجمعات للمياه داخل الملعب أو في محيطه بعد عمليات التنظيف أو هطول الأمطار، وضمان كفاءة تصريف المياه	الإنزلاق ، الإصابات، تكاثر البعوض، تدهور حالة الأسطح.
إدارة وتشغيل الكافتيريا	التأكد من توفر الشروط الصحية في شراء الأطعمة والمشروبات وفي حفظها وإعدادها وعدم تعرضها للملوثات وحمايتها من الحشرات والتثبت من مهل صلاحيتها.	تعرض رواد الكافتيريا للأمراض الناتجة عن تلوث الغذاء.

د- الإدارة والحماية الإجتماعية.

يجب على المشغل إدارة الملاعب الرياضية بإعتبارها مساحة عامة آمنة وشاملة ومحترمة. تشمل المتطلبات الرئيسية ما يلي :

ضمان الوصول الشامل والعادل

- ضمان الوصول غير التمييزي بغض النظر عن الجنس أو العمر أو الإعاقة أو الخلفية الاجتماعية.
- تطبيق قواعد الاستخدام بشكل عادل ومتناسق .
- تعزيز الاستخدام المشترك والمنظم من خلال اللافتات والجدولة عند الحاجة.
- منع الصراع وإدارته.
- مراقبة سلوك المستخدم وتحديد التعارضات المحتملة مبكراً .
- تطبيق تقنيات خفض التصعيد والتدخل بأمان عند الضرورة.
- منع المضايقة ، أو العنف أو التخريب أو إساءة استخدام المنشأة والتنسيق مع السلطة المتعاقدة وأصحاب المصلحة المحليين بشأن المشكلات المتكررة.
- إنشاء صندوق للشكاوى داخل المنشأة لتلقي الشكاوى والإستفسارات ، وإنشاء آلية لمعالجة الشكاوى (GRM) بفعالية.

حماية الفئات المستضعفة

- إعطاء إهتمام خاص للأطفال وكبار السن والنساء والأشخاص ذوي الإحتياجات الخاصة وغيرهم من المستخدمين الذين يحتاجون إلى معاملة خاصة.
- التأكد من أن تفاعلات الموظفين محترمة ومهنية ومناسبة في جميع الأوقات .
- العلاقات المجتمعية والتوافق مع الديناميكيات الاجتماعية
- التأكد من أن الأنشطة مناسبة ثقافياً ومتوافقة مع الديناميكيات الاجتماعية والأعراف والممارسات الخاصة بالمجتمع المحيط .

- التأكد من أن العمليات لا تؤثر سلباً على المجتمعات المحيطة من خلال الضوضاء أو الإزدحام أو السلوك غير اللائق .

هـ الحماية من الإستغلال والإنتهاك والتحرش الجنسي

سياسة عدم التسامح المطلق

يتعين على المشغل اعتماد وتنفيذ سياسة عدم التسامح المطلق تجاه الإستغلال والإعتداء والتحرش الجنسي في كافة أنشطته وعملياته . كما يمنع منعاً باتاً ارتكاب أي شكل من أشكال الإستغلال أو الإنتهاك أو التحرش الجنسي بحق أو من قبل الموظفين ، أو المتعاقدين ، أو المتطوعين ، أو المستخدمين، أو أفراد المجتمع المحلي .

يجب أن تشمل المتطلبات الرئيسية ما يلي :

مدونة قواعد السلوك

- إعداد وتطبيق مدونة سلوك مكتوبة وملزمة لجميع العاملين المشاركين في تشغيل وصيانة المرفق ، تنص بشكل واضح على منع الإستغلال والإنتهاك والتحرش الجنسي ، وأي شكل من أشكال إستغلال الأشخاص أو الفئات الأكثر عرضة للمخاطر.
- إلزام جميع الموظفين بالالتزام بأعلى معايير السلوك الشخصي والمهني في جميع الأوقات، وتقديم المساعدة والخدمات بطريقة تحترم وتعزز حقوق المستفيدين وغيرهم من الأعضاء الضعفاء في المجتمعات المحلية.
- ضمان تقييم مخاطر الإستغلال والإعتداء الجنسيين ومعالجتها ورصدها بشكل صحيح من خلال دمج متطلبات الوقاية من الإستغلال والإنتهاك الجنسي في عمليات التخطيط والبرمجة والتشغيل (بما في ذلك التخطيط الإستراتيجي والميزانية وإدارة دورة البرنامج) مع تخصيص الموارد البشرية والمالية اللازمة لضمان التنفيذ الفعال.
- إجراء تحليل وتقييم شامل للمخاطر المتعلقة بالتقييم البيئي الإستراتيجي أثناء تصميم المشاريع والأنشطة البرامجية مع تدابير التخفيف من المخاطر، وتحديد المجموعات الأكثر تهميشاً والأكثر عرضة للمخاطر.
- إجراء تحليلات وتقييمات شاملة لمخاطر الإستغلال والإنتهاك الجنسي أثناء تصميم المشاريع وأنشطة البرامج ، بما في ذلك تحديد وتنفيذ تدابير التخفيف المناسبة، وتحديد الفئات الأكثر تهميشاً وأشدّ عرضة لمخاطر الإستغلال والإنتهاك الجنسي.
- آليات الإبلاغ والإستجابة
- وضع آليات للإبلاغ تكون سرية وسهلة الوصول، وضمان إجراء تحقيقات فورية ومحيدة، وإتخاذ التدابير التأديبية المناسبة عند التأكد من وقوع أي مخالفة أو سوء سلوك.

و-الصحة والسلامة المهنية (OHS)

يجب على المشغل ضمان بيئة عمل آمنة وصحية لجميع الموظفين والعمال والمتعاقدين . وتشمل المتطلبات الرئيسية:

- وضع سياسة للصحة والسلامة المهنية تتماشى مع القوانين المعمول بها والممارسات الجيدة
- إبرام عقود مكتوبة لجميع العمال وفقاً لقانون العمل اللبناني ، تشمل الصحة والسلامة المهنية، وعدم التمييز، وتكافؤ الفرص، وحقوق العمل، وقواعد السلوك، والإستحقاقات
- ضمان حفظ سجلات محدثة تتعلق بعقود العمال، والأجور ، والمدفوعات ، والمزايا والإستحقاقات، وأي معلومات ذات صلة ، بما يشمل العمال اليوميين أو المقاولين عند إستخدامهم
- إجراء تقييمات مخاطر العمل وتطوير التدابير الوقائية والرقابية بما يتماشى مع أفضل الممارسات الدولية، وإتباع التسلسل الهرمي للضوابط ، بما في ذلك الإزالة والإستبدال والضوابط الهندسية والضوابط الإدارية (مثل معدات الوقاية الشخصية) ، بما في ذلك :

- الأعمال الكهربائية ، مثل صيانة أنظمة الإضاءة والمولدات والأنظمة الكهروضوئية والألواح الكهربائية، بما في ذلك إجراءات الإقفال / وضع العلامات (lock-out/tag-out) واستخدام الأدوات المعزولة ومعدات الوقاية الشخصية.
- العمل على إرتفاعات ، مثل صيانة أعمدة الإضاءة والأسقف وهياكل التظليل وأعمال تقليم الأشجار، بما في ذلك استخدام أنظمة الحماية من السقوط والسلالم والسقالات وأحزمة الأمان المناسبة.
- تشغيل الآلات والأدوات ، بما في ذلك الأدوات الكهربائية والمضخات ومعدات الصيانة، مع الإلتزام بإجراءات المناولة الآمنة، وتركيب وسائل الحماية اللازمة، وإجراءات الإيقاف والتعطيل الآمن.
- أعمال المناولة اليدوية ورفع الأحمال ، مع الإلتزام بتقنيات الرفع السليم والآمن، واستخدام معدات أو وسائل المساعدة الميكانيكية المناسبة للوقاية من الإصابات العضلية الهيكلية.
- أنشطة الصيانة الخارجية، بما في ذلك التعرض للحرارة والظروف الجوية والمخاطر البيولوجية (مثل الحشرات والنباتات) ، مع إتخاذ تدابير للحد من الإجهاد الحراري.
- توفير مرافق الإسعافات الأولية والوصول إلى المساعدة الطبية.

١٣- الإستعداد والاستجابة للطوارئ

يجب على المشغل إعداد وتطبيق إجراءات طوارئ للتعامل مع جميع المخاطر بما يشمل الحوادث البيئية، والصحية، والسلامة المهنية ، والاجتماعية.

يجب أن تتناول إجراءات الطوارئ على الأقل ، ما يلي :

- الإخلاء
- حالات الطوارئ الطبية
- حوادث الحرائق
- الحوادث البيئية (مثل الانسكابات)
- حالات الطوارئ الأمنية أو الإجتماعية

المتطلبات الرئيسية :

- تحديد واضح لمسارات الإخلاء ونقاط التجمع ووضع علامات إرشادية عليها
- تحديد أدوار ومسؤوليات الموظفين أثناء حالات الطوارئ
- توفير حقائب الإسعافات الأولية ومعلومات الإتصال في حالات الطوارئ
- إجراء تدريبات دورية وتمارين محاكاة ، إلى جانب التدريب التحديثي عند الحاجة
- توثيق إجراءات الطوارئ ومراجعتها بشكل دوري

١٤- الإبلاغ عن الحوادث والتحقيق فيها

- يجب على المشغل إنشاء نظام موحد للإبلاغ عن الحوادث يغطي:
 - حوادث الصحة والسلامة العامة
 - الحوادث البيئية
 - حوادث الصحة والسلامة المهنية
 - النزاعات الإجتماعية أو المخاوف المتعلقة بالحماية
 - حوادث تكاد أن تقع (وشيكة) وظروف غير آمنة
- يجب الإبلاغ عن جميع الحوادث على الفور وتوثيقها وتسجيلها والتحقيق فيها وإتباع الإجراءات التصحيحية
- الإحتفاظ بسجل للحوادث يغطي حوادث السلامة ، وأعطال البنية التحتية ، وقضايا النزاعات لدعم التكيف والرقابة.
- إبلاغ المصلحة بالحوادث الكبرى والقضايا المتكررة التي تتطلب التدخل.

- وضع آلية إبلاغ واضحة ومتاحة للجميع ، والإعلان عنها للمستخدمين والموظفين ، بما يتيح لهم تقديم البلاغات المتعلقة بالحوادث ، والشكاوى ، ومشكلات الصيانة.

١٥- التدريب وبناء القدرات

يجب على المشغل التأكد من حصول جميع الموظفين على تدريبات دورية في مجالات الصحة والسلامة والبيئة والتدريب الإجتماعي . ويجب أن يكون التدريب مراعيًا لما يلي :

- منسقاً وموثقاً من قبل مسؤول البيئة والصحة والسلامة (EHS Officer)
- شاملاً لمواضيع الصحة والسلامة ، والإدارة البيئية ، والإدارة الإجتماعية ، والصحة والسلامة المهنية (OHS) والحماية من الإستغلال والإنتهاك والتحرش الجنسي (PSEAH) ، والإستجابة لحالات الطوارئ

- مقدماً باللغات التي يفهمها الموظفون
- متضمناً التدريب التعريفي، والجلسات التدريبية التحديثية ، والتدريب التصحيحي عند الحاجة
- مقيماً من خلال التدريبات العملية ، والملاحظات الميدانية ، وإختبارات التحقق من المعرفة
- متضمناً الدروس المستفادة من الحوادث والتمارين التدريبية .

رابعاً – مؤشرات الأداء الرئيسية في إدارة وتشغيل الملتزم لمجمّع الملاعب وملحقاته التي يتوجب إعتمادها من قبل مراقب المصلحة الذي يتولى الرقابة والإشراف على عمل الملتزم. والتي تؤثر على مدى تقيد الملتزم بشروط الإلتزام المحددة في هذا الدفتر وملحقاته وعلى المخالفات المرتكبة بشأنها.

رقم المؤشر	عنوان مؤشر الأداء الرئيسي	تعريف المؤشر	المجال	وتيرة الإبلاغ	حالة الإمتثال	المستندات/الأدلة الداعمة
١	الإمتثال لساعات التشغيل	يعمل الملعب حصراً خلال ساعات التشغيل المعتمدة رسمياً ، ويبقى مفتوحاً في جميع أيام التشغيل المقررة دون أي إغلاق أو تعليق غير مصرح به	إستمرارية الخدمة	شهرياً	متوافق: لا توجد أي عمليات إغلاق غير مصرح بها أو إنحراف عن ساعات التشغيل المعتمدة. غير متوافق: أي إغلاق غير مصرح به، أو تأخير في الإفتتاح أو إغلاق مبكر، أو إنقطاع في تقديم الخدمة.	جدول التشغيل: سجلات تفتيش الموقع.
٢	إدارة الدخول والحجوزات	يتم تطبيق نظام شفاف لإدارة الدخول والحجوزات ، مع تسجيل جميع الحجوزات وحفظها بطريقة صحيحة وقابلة للتتبع.	إدارة الدخول	شهرياً	متوافق: تسجيل وتبيع ١٠٠% من الحجوزات. غير متوافق: وجود حجوزات مفقودة أو غير مكتملة أو غير مسجلة.	سجل الحجوزات.
٣	الإمتثال لمعايير النظافة	يتم المحافظة على جميع مرافق الملعب ، بما في ذلك أرضية اللعب ، ومناطق	حالة الموقع	شهرياً	متوافق: عدم تسجيل أي مخالفات جوهرية تتعلق بالنظافة	تقارير التفتيش، الأدلة الفوتوغرافية

				الجلوس، والمساحات المحيطة، في حالة نظيفة ومنظمة بصورة مستمرة.		
	أثناء عمليات التفتيش. غير متوافق: وجود نفايات متراكمة، أو أسطح غير نظيفة أو تكرر ملاحظات التفتيش المتعلقة بالنظافة.					
٤	كفاءة عمل الإضاءة	تعمل أنظمة الإضاءة بكفاءة وتوفر مستوى إضاءة كاف خلال ساعات تشغيل الملعب بما يضمن الاستخدام الآمن للمرفق	البنية التحتية	شهرياً	متوافق: جميع وحدات الإضاءة تعمل بصورة سليمة أثناء عمليات التفتيش. غير متوافق: وجود أعطال أو إنقطاع في الإضاءة يؤثر على الاستخدام الآمن للملعب.	سجل الصيانة: التحقق الميداني
٥	صيانة المعدات والبنية التحتية	تتم صيانة المعدات الرياضية والبنية التحتية للملاعب بما يضمن بقاءها في حالة آمنة وصالحة للاستخدام، مع تنفيذ عمليات التفتيش الدورية والصيانة الوقائية بصورة منتظمة.	البنية التحتية	شهرياً	متوافق: تنفيذ أعمال الصيانة الدورية وعدم رصد أي مخاطر رئيسية تتعلق بالسلامة. غير متوافق: وجود معدات غير آمنة، أو مظاهر تدهور واضحة، أو غياب سجلات الصيانة الدورية.	سجلات الصيانة: تقارير التفتيش
٦	مراقبة والإمتثال لمتطلبات الصحة والسلامة والبيئة (EHS)	يتم تنفيذ وتوثيق متطلبات الصحة والسلامة والبيئة، بما في ذلك الاستخدام الآمن للملعب، والإستعداد لحالات الطوارئ وتدابير حماية المستخدمين، وإجراءات الإمتثال البيئي وفقاً لمتطلبات المعتمدة.	الصحة والسلامة	شهرياً	متوافق: تم تنفيذ جميع تدابير الصحة والسلامة والبيئة، والإحتفاظ بسجل السلامة، دون تسجيل مخالفات أو حوادث جسيمة. غير متوافق: غياب وثائق السلامة، أو عدم تطبيق التدابير المطلوبة، أو رصد ظروف تشغيل غير آمنة أثناء التفتيش.	سجل السلامة: تقارير التفتيش، الملاحظات الميدانية
٧	إدارة سجل الحوادث	يتم تسجيل جميع الحوادث التشغيلية أو المتعلقة بالصحة والسلامة والإبلاغ عنها إلى المصلحة	الصحة والسلامة	شهرياً	متوافق: يتم تسجيل جميع الحوادث والإبلاغ عنها إلى المصلحة في الوقت	سجل الحوادث: التقارير المقدمة إلى المصلحة

				ضمن الإطار الزمني المحدد وفقاً للإجراءات المعتمدة.		
٨	إدارة سجل الإيرادات	عند الإقتضاء ، يتم تسجيل وتوثيق جميع رسوم الحجوزات ، وإيرادات استخدام الملعب ، أو الإيرادات الناتجة عن الأنشطة التجارية المعتمدة بما يضمن إمكانية تتبعها والتحقق منها.	الشفافية المالية	شهرياً	متوافق: تسجيل ١٠٠% من الإيرادات وتوثيقها وإسنادها بالإيصالات أو المستندات المالية. غير متوافق: وجود سجلات إيرادات مفقودة ، أو معاملات غير موثقة ، أو عدم إمكانية تتبع الإيرادات	سجل الإيرادات : الإيصالات ، السجلات المالية.
٩	إدارة الشكاوى ومعالجتها	يتم تسجيل جميع الشكاوى الواردة من الجمهور/المستخدمين ومعالجتها ضمن الإطار الزمني المحدد من خلال آلية معالجة الشكاوى (GRM) المعتمدة، مع توثيق إجراءات المتابعة والإغلاق.	الإمتثال الاجتماعي والمشاركة المجتمعية	شهرياً	متوافق: يتم تسجيل جميع الشكاوى، ما لا يقل عن ٩٠% منها ضمن الإطار الزمني المحدد. غير موافق: عدم تسجيل الشكاوى، أو انخفاض نسبة معالجة الشكاوى إلى أقل من ٩٠% أو عدم الالتزام بالإطار الزمني المحدد.	سجل الشكاوى، سجل الإستجابة ، المعالجة والإغلاق.
١٠	الإمتثال لإعداد التقارير والتنسيق	يتم تقديم جميع التقارير الفنية وتقارير الأداء الشهرية والسنوية المطلوبة إلى المصلحة في المواعيد المحددة ، وبمستوى كاف من الدقة والتفصيل، وفقاً للمتطلبات التعاقدية	إعداد التقارير		متوافق: يتم تقديم جميع التقارير ضمن المهل التعاقدية، مكتملة ودقيقة. غير متوافق: تقديم التقارير بعد الموعد المحدد ، أو تقديم تقارير غير مكتملة، أو عدم تقديمها.	سجلات تقديم التقارير الرسمية.
١١	توجهات حركة الزوار ومستويات الاستخدام	مراقبة عدد المستخدمين الذين يستفيدون من الملعب يومياً وشهرياً، بهدف تقييم مستوى استخدام المرفق وإتجاهات الطلب على خدماته مع مرور الوقت.	إستخدام الخدمة	شهرياً	متوافق : يتم تسجيل بيانات المستخدمين والإبلاغ عنها بدقة على أساس شهري، مع إستقرار أعداد المستخدمين أو زيادتها مقارنة بالفترة السابقة (باستثناء التغيرات الموسمية المبررة). غير متوافق: عدم	سجل المستخدمين، سجلات الحجوزات سجلات العداد الإلكتروني (إن وجدت) ، التقرير الشهري لإستخدام الملعب.

						تسجيل بيانات المستخدمين ، أو وجود بيانات غير مكتملة أو غير دقيقة أو تسجيل إنخفاض كبير وغير مبرر في معدلات الاستخدام.
١٢	الإمتثال لمتطلبات إمكانية الوصول والشمول	يظل الملعب متاحاً لجميع المستخدمين، بمن فيهم الأشخاص ذوي الاحتياجات الخاصة، والأطفال ، وكبار السن، من خلال توفير مداخل خالية من العوائق ومسارات حركة آمنة وإجراءات وصول غير تمييزية ، بما يتوافق مع المعايير المعتمدة.	الشمول الاجتماعي وإمكانية الوصول.	شهرياً	متوافق: تبقى مسارات الوصول، والمداخل، ومناطق الحركة سالكة وآمنة وقابلة للاستخدام، دون ممارسات تمييزية، مع المحافظة على جميع عناصر إمكانية الوصول في حالة تشغيلية جيدة. غير متوافق: وجود عوائق في مسارات الوصول، أو تلف عناصر إمكانية الوصول، أو فض قيود تمييزية على المستخدمين، أو تكرار الشكاوى المتعلقة بإمكانية الوصول.	تقارير تفتيش الموقع، الأدلة الفوتوغرافية، سجلات الصيانة ، سجل آلية معالجة الشكاوى (GRM).
١٣	مراعاة الشروط الصحية في تشغيل الكافتيريا	يتوجب مراعاة كافة الشروط الصحية والتعلقة بسلامة الغذاء المنصوص عنها في القوانين والأنظمة النافذة لدى شراء وحفظ وإعداد وتقديم الأطعمة والمشروبات في الكافتيريا	الصحة والسلامة.	شهرياً ومباشر عن حصول حوادث إصابة رواد الكافتيريا بأمراض ناتجة عن تلوث الغذاء	متوافق: عدم حصول أية إصابات ناتجة عن تلوث الغذاء في الكافتيريا ومراعاة متطلبات سلامة الغذاء وحفظ الأطعمة والمشروبات وإعدادها وعدم تعرضها للملوثات. غير متوافق: عدم مراعاة الشروط الصحية في حفظ الأطعمة والمشروبات وإعدادها والتثبت من صلاحيتها وفي نظافة تجهيزات الكافتيريا والتخلص من النفايات.	سجل الشكاوى تقارير التفتيش حصول إصابات ناتجة من تلوث الغذاء.

رئيس مجلس الإدارة – المدير العام – الأستاذ زياد شيا

خريطة مرفقة بملحق الشروط والمواصفات الفنية رقم - ١ -



CamScanner 10-13-2026 10.51 (2) - Copy.pdf