



أمانة الأحساء
ALAHSA MUNICIPALITY

فرص
منتدى الاستثمار البلدي

FORUM | Municipal Investments Forum

رؤية
VISION
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



وزارة الشؤون
البلدية والقروية
Ministry of Municipal & Rural Affairs

كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بإنشاء وتشغيل وتطوير وصيانة كامل الحديقة الواقعة بحي المزروع – لنشاطات ترفيهية رياضية متعددة واجتماعية

٢٠٢٤م - ١٤٤٥هـ



المحتويات

- 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 المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى..... ٧
1. مقدمة ٨
٢. وصف الموقع ٩
- 3- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم ١٠
- ١/٣ من يحق له دخول المنافسة: ١٠
- ٢/٣ لغة العطاء: ١٠
- ٣/٣ مكان تقديم العطاءات: ١٠
- ٤/3 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف: ١٠
- 5/3 تقديم العطاء: ١٠
- ٦/٣ كتابة الأسعار: ١١
- ٧/٣ سرية العطاء: ١١
- ٨/٣ مدة سريان العطاء: ١١
- ٩/٣ الضمان: ١١
- 10/3 موعد الإفراج عن الضمان: ١٢
- ١١/٣ مستندات العطاء: ١٢
٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض..... ١٣
- ١/٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة: ١٣
- ٢/٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة: ١٣
- ٣/٤ معاينة العقار: ١٣
٥. ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف ١٤
- ١/٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات: ١٤
- ٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف: ١٤
- ٣/٥ تعديل العطاء: ١٤
- ٤/٥ حضور جلسة فتح المظاريف: ١٤
٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع ١٥



- ١٥..... ١/٦ الترسية والتعاقد:
- ١٥..... ٢/٦ تسليم الموقع:
- ١٦..... جدول عناصر التقييم الفني
- ١٧..... 7. الاشتراطات العامة
- ١٧..... ١/٧ توصيل الخدمات للموقع:
- ١٧..... ٢/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:
- ١٧..... ٣/٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:
- ١٧..... ٤/٧ تنفيذ الأعمال:
- ١٨..... ٥/٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:
- ١٨..... ٦/٧ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:
- ١٩..... 7/7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:
- ١٩..... ٨/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له:
- ١٩..... ٩/٧ التنازل عن العقد:
- ١٩..... ١٠/٧ موعد سداد الأجرة السنوية :
- ١٩..... ١١/٧ متطلبات السلامة والأمن:
- ٢٠..... 12/7 إلغاء العقد للمصلحة العامة:
- ٢٠..... ١٣/٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:
- ٢٠..... ١٤/٧ أحكام عامة:
- ٢١..... 8. الاشتراطات الخاصة
- ٢١..... ١/٨ مدة العقد:
- ٢١..... ٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء:
- ٢٢..... ٣/٨ النشاط الاستثماري المسموح به:
- ٢٢..... ٤/٨ حق التسمية والرعاية للحديقة:
- ٢٢..... ٥/٨ اللوحات الإعلانية الداخلية:
- ٢٢..... ٦/٨ مواعيد العمل:
- ٢٣..... ٧/٨ التزامات عامة:
- ٢٤..... ٨/٨ المرحلة الأولى: مرحلة اعداد الدراسات والتصاميم المطلوبة لأعمال التطوير وإعادة التأهيل:
- ٢٦..... منظورتلاثي الابعاد لوسط الحديقة



- ٢٧..... ٩/٨ المرحلة الثانية: تهيئة موقع المشروع لبدء التنفيذ:
- ٢٧..... ١٠/٨ المرحلة الثالثة: مرحلة تنفيذ المشروع:
- ٢٨..... ١١/٨ المرحلة الرابعة: مرحلة تشغيل وصيانة المشروع:
- ٣٠..... ١٢/٨ المرحلة الخامسة: مراحل التأهيل للحديقة:
- ٣١..... 13/8 المرحلة السادسة: مرحلة تسليم الموقع إلى أمانة الاحساء بعد انتهاء مدة العقد:
- ٣١..... ١٤/٨ الجزاء والغرامات:
- ٣٧..... ٩. الاشتراطات الفنية
- ٣٧..... ١/٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:
- ٣٧..... ٢/٩ اعتماد التصميم الابتدائي:
- ٣٩..... ٣/٩ اشتراطات التخطيط والبناء:
- ٣٩..... ٤/٩ اشتراطات التصميم:
- ٤٠..... ٥/٩ اشتراطات زراعة الشتلات والنباتات:
- ٤١..... ٦/٩ عناصر تصميم وتنسيق الحديقة:
- ٤٣..... ٧/٩ صيانة الحديقة:
- ٥١..... ٨/٩ الاشتراطات الإنشائية:
- ٥٢..... ٩/٩ الاشتراطات الكهربائية:
- ٥٣..... ١٠/٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:
- ١/١٠ نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (.....) لعام 2024م الخاصة بإنشاء وتشغيل وتطوير وصيانة كامل الحديقة
الواقعة الواقعة بحي المزروع – لنشاطات رياضية متعددة وترفيهية واجتماعية حسب (نموذج ١)..... ٥٤
- ٥٦..... ٤/10 إقرار من المستثمر (نموذج ٤).....
- نموذج وثيقة عقد تأجير إنشاء وتشغيل وتطوير وصيانة كامل الحديقة الواقعة بحي المزروع – لنشاطات رياضية متعددة وترفيهية واجتماعية..... ٥٧
- ٦٥..... الملحق 1 العرض التصميمي:

أ- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

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

مسلسل	المستند
	المظروف المالي ويحتوي على
١	نموذج العطاء
٢	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي بقيمة ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير قابل للإلغاء وقابل للتمديد إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى حال رسو المنافسة على المتقدم
	مظروف العرض الفني ويحتوي على
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)
٣	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري
٥	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي
٦	صور شهادات الخبرة الخاصة بإنشاء وتشغيل وإدارة الاستثمار العقاري وإنشاء الحدائق أو في مجال السياحة والترفيه
٧	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول
٨	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول
٩	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية
١٠	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة
١١	صورة إثبات العنوان الوطني
١٢	كراسة الشروط ومواصفات وملحقاتها

سيتم إستبعاد العروض التي تتضمن خطاب ضمان أقل من ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي



ب - تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع:	هو المشروع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد تشغيل وتطوير وصيانة كامل الحديقة الواقعة بحي المزروع- لنشاطات رياضية متعددة وترفيهية واجتماعية
العقار:	هو الأرض أو البناء العائد ملكيته للأمانة والموضح موقعه وحدوده ومساحته ومكوناته
الأمانة	أمانة الأحساء
مقدم العطاء:	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.
المنافسة:	هي طريقة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل منافسة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة
الكراسة:	كراسة الشروط والمواصفات
المنافسة الإلكترونية:	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص)



ج - الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

التاريخ	كيفية تحديد	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان	آخر موعد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحده الأمانة	إعلان نتيجة المنافسة
	تحده الأمانة	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة للمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على بداية سريان مدة العقد محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى

1. مقدمة

ترغب أمانة الأحساء في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تشغيل وتطوير وصيانة كامل الحديقة الواقعة بحي المزروع – لنشاطات رياضية متعددة وترفيهية واجتماعية. وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط ومواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين المتقدمين الإحاطة بها ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة. وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات ومواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بهذه الفرصة الاستثمارية والاستفادة منها بشكل سليم وفي ذات الوقت يحقق أهداف الأمانة من المشروع. وترحب الأمانة بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات عن طريق:

(الإدارة العامة لتنمية الاستثمارات) بأمانة الأحساء

تليفون: (٠١٣٥٨٥٠٩٣٠).

فاكس: (٠١٣٥٨٢٥٠٣٦).

البريد الإلكتروني: invest@alhasa.gov.sa



٢. وصف الموقع

ترفيهية ورياضية متعددة واجتماعية		نوع النشاط
ملاعب رياضية - نوافير - مطاعم - مقاهي - مسارات دراجات هوائية - ملعب - مسار للمشبي - منطقة ألعاب ترفيهية خارجية ساحة مجهزة لإقامة الفعاليات - بيت محمي الخدمات (دورات المياه - المصلى وغيرها) - جميع الأنشطة الاستثمارية بعد أخذ موافقة الإدارة عليها		عناصر المشروع (ارشادية)
المدينة: الهفوف	البلدية: الهفوف	موقع العقار
الحي: المزروع	الشارع:	
رقم المخطط:	رقم القطعة: حديقة	
شمالاً:	بطول:	حدود الموقع
شرقاً:	بطول:	
جنوباً:	بطول:	
غرباً:	بطول:	
حديقة		نوع الموقع
١٠٠٠٠ م٢		مساحة الموقع
x	y	الاحداثيات
٢٥,٣٣٨٩٣٤١	٤٩,٦١٥٣٧٥٤	

الخدمات المطلوبة بالموقع:

دورات مياه - العاب أطفال - مسارات للمشبي - مدرج - نوافير - مطاعم ومقاهي - أشجار ومسطحات خضراء - مصلى - بيت محمي مغلق ومكيف - ممرات مشاة وكافة العناصر بالمخططات والتصاميم المرفقة ادناه.

بيانات أخرى:

يلزم المحافظة على الأشجار المعمرة القائمة بالموقع مع ضرورة نقل وإعادة زراعة المتعارض منها مع اعمال الإنشاء والتطوير



3- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

١/٣ من يحق له دخول المنافسة:

1/1/3 يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال إنشاء وتشغيل وإدارة الاستثمار العقاري وإنشاء الحدائق أو في مجال السياحة والترفيه والأطعمة التقدم في هذه المنافسة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للأمانة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

2/1/3 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٢/٣ لغة العطاء:

1/2/3 لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

2/2/3 في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣/٣ مكان تقديم العطاءات:

1/3/3 في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية تقدم العطاءات بمظروف 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 ٩٤٠ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً لقسم المنافسات بمقر الإدارة العامة للاستثمار بأمانة الأحساء بمركز المعيقلية التجاري البرج (د) وذلك في الموعد المحدد لتقديم العطاءات وفتح المظاريف مع الحرص على الحضور قبل الوقت المحدد بساعة واحدة لأجل تسجيل العطاء.

٤/3 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

1/4/3 الموعد المحدد لتقديم العطاء وفتح المظاريف هو الساعة العاشرة صباحاً هجرية الموافق ميلادية ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد نهائياً.

5/3 تقديم العطاء:

1/5/3 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.



2/5/3 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

3/5/3 تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الإلكترونية 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 ٩٤٠ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقيا.

٦/٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعي ما يلي:

1/6/3 أن يقدم السعر بالعطاء وفقا لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

2/6/3 تدون الأسعار في العطاء أرقاما وكتابة (حروف) بالريال السعودي.

3/6/3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٧/٣ سرية العطاء:

1/7/3 جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاما لدى الأمانة.

٨/٣ مدة سريان العطاء:

1/8/3 مدة سريان العطاء (٩٠ يوما) تسعون يوما من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة 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.

٩/٣ الضمان:

١/٩/٣ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة 25٪ من قيمة العطاء السنوي سارية وغير قابل للإلغاء حتى تاريخ سداد القيمة الإيجارية للسنة الأولى في حالة رسو المنافسة على المتقدم، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي 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.

٢/٩/٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من 25٪ من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدما بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.



10/3 موعد الإفراج عن الضمان:

1/10/3 يرد الضمان البنكي لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المناسب، ويفرج عن الضمان المالي للعطاء الفائز بعد سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى.

١١/٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

- الظرف المالي:

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

2/11/3 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 3/9).

- الظرف الفني:

3/11/3 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.

4/11/3 إذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

5/11/3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

6/11/3 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

7/11/3 صورة من شهادة الخبرة الخاصة بإنشاء وتشغيل وإدارة الاستثمار العقاري وإنشاء الحدائق أو في مجال السياحة والترفيه.

8/11/3 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 3/9).

9/11/3 صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.

10/11/3 صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.

11/11/3 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.

12/11/3 صورة إثبات العنوان الوطني.

13/11/3 صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.

14/11/3 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي، موقعاً عليها من المستثمر، تأكيد الالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.



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 (الفني والمالي) وفقاً لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء.

٢/٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

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

٣/٤ معاينة العقار:

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



٥. ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١/٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع المتقدمين بالتأجيل خطية.

٣/٥ تعديل العطاء:

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

٤/٥ 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 يحضر الجلسة.



٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

١/٦ الترسية والتعاقد:

١/١/٦ تقوم لجنة الاستثمار بفتح العرض الفني أولاً لدراسته وتقييمه وفقاً لجدول عناصر التقييم الفني المحددة، والوارد في الصفحة التالية، وذلك لتأهيل المستثمرين الذين تنطبق عليهم الشروط، ولا يعتبر المستثمر مؤهلاً ما لم يحصل على 70% من الدرجات على الأقل، ثم يتم فتح العروض المالية للمستثمرين المؤهلين فنياً فقط، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

٢/١/٦ 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 تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

٣/١/٦ يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٤/١/٦ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

٢/٦ تسليم الموقع:

١/٢/٦ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك، وبشروط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

٢/٢/٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الأمانة ممثلة في الإدارة العامة للاستثمار بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



جدول عناصر التقييم الفني

م	معايير التقييم	العناصر الفرعية	الدرجات	التقييم
١	خبرة المستثمر وسمعه 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 مشاهد من احد البنوك يبين الملائمة المالية لدى المستثمر او ميزانية لاخر سنتين معتمدة من مكتب استشاري	٢٠	
		سمعة المستثمر (٨ درجات)		
		١- مدى التزام المستثمر بالسداد في الميعاد لأعمال سابقة مع الأمانة	٢	
		٢- حجم المتأخرات عن اعمال سابقة مع الأمانة	٢	
		٣- المشكلات التي اثارها المستثمر مع الأمانة	٢	
٤- عدد مرات التنازل للغير عن اعمال 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	
		استخدام التقنية المستخدمة (٢٢ درجة)		
		١- مدى حداثة التقنية المستخدمة	١١	
		٢- كفاءة الشركة المنفذة	١١	

م	معايير التقييم	العناصر الفرعية	الدرجات	التقييم
	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	



خطة التشغيل والصيانة (٢٠ درجة)		خطة التشغيل والصيانة
٢٠	١ - وجود برنامج تشغيل وصيانة	

* ملحوظة: يعتبر المستثمر مؤهلاً إذا حصل على (70%) ١٤٠ من الدرجات.

7. الاشتراطات العامة

١/٧ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للمواقع المقترحة (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف. ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الأمانة ممثلة في الإدارة العامة للاستثمار ومع الجهات ذات الصلة.

٢/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة ممثلة في الإدارة العامة للاستثمار برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل والصيانة.

٣/٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة ممثلة في الإدارة العامة للاستثمار والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٤/٧ تنفيذ الأعمال:

1/4/7 يجب على المستثمر أن يسند مهمة تصميم المشروع إلى أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة من الهيئة السعودية للمهندسين حسب التصميم المعماري المرفق علماً أن التصميم المرفق هو الحد الأدنى اللازم لتنفيذه وعلى المستثمر إعداد المخططات التنفيذية والتفصيلية من قبل المكتب الاستشاري المعتمد.

2/4/7 يجب على المستثمر إنهاء كافة الرسومات والمخططات واستكمال المخططات التنفيذية الكامل وأعمال تنسيق الموقع وجميع التخصصات المعمارية والإنشائية والكهربائية والميكانيكية والمرافق وتصريف السيول .. الخ، واعداد المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع وكافة مستندات عطاءات المقاولين ونماذج العقود واعتمادها من الإدارة العامة للاستثمار والإدارة العامة للدراسات والتصاميم قبل طرحها على المقاولين، والبدء في تنفيذ المشروع خلال فترة التجهيز على أن يقوم من تتم الترسية عليه بالمراجعة أثناء عملية التصميم بالتنسيق مع الإدارة العامة للاستثمار والإدارة العامة للدراسات والتصاميم لاعتماد التصميمات النهائية.

3/4/7 يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.



4/4/7 على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والإنشاءات بعد استخدامها سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (509) وتاريخ 1439/09/21 هـ وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للإدارة العامة للاستثمار.

5/7 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:

1/5/7 الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

2/5/7 مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة ممثلة في الإدارة العامة للاستثمار بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.

3/5/7 المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

4/5/7 توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

5/5/7 التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

6/5/7 دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

7/5/7 إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة الأمانة ممثلة في الإدارة العامة للاستثمار والإدارة العامة للدراسات والتصاميم عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة ممثلة في الإدارة العامة للاستثمار على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

6/7 حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

1/6/7 للأمانة ممثلة في الإدارة العامة للاستثمار **بالاشتراك مع الإدارة المختصة بالأمانة** الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

2/6/7 يلتزم المستثمر بتقديم نسخة من المخططات الابتدائية للاعتماد من الإدارة العامة للاستثمار والإدارة العامة للدراسات والتصاميم من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

3/6/7 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة ممثلة في الإدارة العامة للاستثمار والإدارة العامة للدراسات والتصاميم، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

4/6/7 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة ممثلة في الإدارة العامة للاستثمار والإدارة العامة للدراسات والتصاميم فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.



٥/٦/٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة ممثلة في الإدارة العامة للاستثمار، ليقوم مهندس من قبلها بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكتابة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٦/٦/٧ يلتزم المستثمر بتسليم نسخة من المخططات ومخطط لما تم تنفيذه حسب الطبيعة (As built) والشروط والمواصفات للإدارة العامة للاستثمار ونسخة للإدارة العامة للدراسات والتصاميم والإدارة العامة للحدائق.

7/7 تقرير المفاوض والمكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبول السماح بالتشغيل يقدم كل من المفاوض والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة ممثلة في الإدارة العامة للاستثمار بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات.

٨/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها إلغاء العقد، وسحب الموقع من المستثمر.

٩/٧ التنازل عن العقد:

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

١٠/٧ موعد سداد الأجرة السنوية :

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

١١/٧ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١/١١/٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

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

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

٤/١١/٧ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية



العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

٥/١١/٧ تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل الحديقة خلال فترة التشغيل حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة ويتحمل المستثمر وحده المسؤولية عن الأضرار التي تنتج عن تعرض أي شخص أو ممتلكات وتعويض الغير (زوار أو عاملين داخل الحديقة) عن الأضرار التي تنجم عن هذه الأضرار وعليه إصلاح ورفع المخلفات الناتجة عنها فوراً وخلال مدة لا تتعدى أربعة وعشرون ساعة.

12/7 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

بطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.

١٣/٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

يحق للأمانة بعد انتهاء العلاقة التعاقدية بين الطرفين التصرف بالمنشآت الثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار بدون أي تعويض عنها وعليه تسليمها بحالة جيدة وصالحة للاستعمال ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار ويوقع من الطرفين وفي حال وجود أي ملاحظات عليها فللأمانة ممثلة في الإدارة العامة للاستثمار حق تكليفه بإجراء الإصلاحات اللازمة والإقامة بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستأجر، كما يحق للأمانة مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة بعد تقدير الأجرة من قبل لجنة الاستثمار.

١٤/٧ أحكام عامة:

١/١٤/٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.

٢/١٤/٧ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٣/١٤/٧ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.

٤/١٤/٧ تخضع هذه المنافسة لللائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) ٦/٢٩/١٤٤١هـ



8. الاشتراطات الخاصة

مقدمة:

حظيت برامج ومشاريع التنمية الحضرية المستدامة في مناطق ومدن المملكة بكافة سبل الدعم من لدن القيادة الرشيدة الأمر الذي أسهم في رفع مستوى جودة الخدمات المقدمة للمواطنين وقد تم تخصيص قدر كبير من تلك المشاريع الأحساء والذي ساهم في قيادتها لمستقبل متطور يعكس الخطط والرؤى المستقبلية في إدارة المدينة وأكدت ذلك المؤشرات الدولية في قياس مستوى جودة الحياة ومستوى معيشة الفرد.

ومن بين هذه المشاريع تأتي مشاريع الاستثمار وهي نوع من أنواع الشراكة مع القطاع الخاص وخصوصاً مع اتجاه المملكة نحو الخصخصة ونظام الاقتصاد الحر وإعطاء الدور الأساسي للقطاع الخاص في الحياة الاقتصادية والتي تعتبر إحدى أهداف رؤية المملكة 2030م، وضرورة تطبيق آليات جديدة لتنشيط استثمارات القطاع الخاص كاستراتيجية لزيادة الكفاءة من ناحية ودعم وتنمية القطاع الخاص من ناحية أخرى، فهذه العقود تهدف إلى إقامة مشروعات ومرافق جديدة تؤدي إلى خلق قاعدة خدمية جديدة يتم من خلالها نقل التكنولوجيا الحديثة فالمستثمر الذي يقوم بتطوير وتشغيل المرفق له مصلحة محققة في استخدام هذه التكنولوجيا سواء في أعمال الإنشاء أو أعمال التشغيل وتحديثها بصفة مستمرة وبالتالي تستفيد الجهة الحكومية من القطاع الخاص في تقديم الخدمة العامة.

١/٨ مدة العقد:

مدة العقد ٢٥ سنة (خمس وعشرون سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من الإدارة العامة للحدائق بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء:

- يمنح المستثمر فترة (٢١ شهر) (واحد وعشرون شهراً) تمثل ما نسبته (7%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة.
- يمكن للأمانة زيادة فترة الإنشاء بحد أقصى (10%) إذا كانت هناك مبررات تستوجب الزيادة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبداية في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها لتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.
- يلتزم المستثمر بإنهاء كافة الرسومات والمخططات والتصاميم وتجهيز المواصفات وقائمة الكميات وتأهيل المقاولين البدء في تنفيذ المشروع خلال فترة التجهيز.
- إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال فترة التجهيز أو الإنشاء فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.



٣/٨ النشاط الاستثماري المسموح به:

إقامة مشروع ترفيهي، رياضي، اجتماعي استثماري حسب المخططات والتصاميم المقدمة من المستثمر والمعتمدة من الإدارة العامة للدراسات والتصاميم، ويشتمل على سبيل المثال إقامة ملاعب مختلفة للرياضة وأنشطة ترفيهية داخل الموقع على ألا تتجاوز نسبة مساحة المباني % 25 من إجمالي مساحة الحديقة وألا تقل مساحة المسطحات الخضراء عن % 50 من مساحة الحديقة، وعلى ألا تزيد مساحة كل من (ملاعب الأطفال، والنوافير، والممرات ... الخ) عن % 25 من مساحة الحديقة، مع السماح للمستثمر بإقامة فعاليات ترفيهية ومعارض مؤقتة مع الالتزام الكامل بأخذ التصاريح اللازمة من الجهات المعنية قبل إقامة النشاط ويمنع على المستثمر استخدام الموقع لغير الأنشطة المنصوص عليها في العقد، وتعتبر مرافق الحديقة عامة ومفتوحة للجميع دون فرض رسوم للدخول.

٤/٨ حق التسمية والرعاية للحديقة:

يحق للمستثمر بعد توقيع العقد الاستفادة من حق تسمية الحديقة بشكل كامل، ويشمل ذلك تسمية الحديقة بالاسم التجاري الخاص به، أو تأجير الاسم على طرف ثالث بعد أخذ موافقة خطية من الأمانة، وستقوم الأمانة باعتماد الاسم الجديد على الخرائط والوثائق المعتمدة خلال مدة المشروع، كما يمكن للمستثمر الاستفادة من حقوق الرعاية للحديقة من خلال استقطاب علامات تجارية كرماعا للحديقة، مع الالتزام بالضوابط الخاصة بتسمية أو رعاية العقارات البلدية لأغراض تجارية والصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٦١٣٩٤) وتاريخ ١٩/٤/١٤٤١هـ المتضمنة الآتي:

١. أن يكون نشاط المستثمر من الأنشطة المرخص لها بالعمل في المملكة.
٢. أن يكون الاسم التجاري للمستثمر مسجلا في المملكة.
٣. ألا يكون قد صدر في حق المستثمر حكم قضائي في مخالفة جسيمة.
٤. أن يسعى العقار البلدي بالاسم التجاري للمستثمر، ويشمل ذلك الأسماء التجارية التي تتكون من أسماء أفراد أو عائلات.
٥. أي ضوابط أخرى يضعها وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان في هذا الشأن.

٥/٨ اللوحات الإعلانية الداخلية:

يحق للمستثمر إقامة لوحات إعلانية داخل الحديقة على ألا تكون ذات إطلالة خارجية على الشارع مع مراعاة أن تتناسب أعداد ومقاسات اللوحات مع حجم الحديقة، مع الالتزام باشتراطات اللوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان أو أي اشتراطات أخرى للوحات تصدرها الأمانة، كما يلتزم المستثمر بسداد الرسوم الإعلانية وحال تغيير مقدارها بموجب ما سيصدر بشأنها من أنظمة وتعليمات سواء كان التغيير بالزيادة أو النقصان.

٦/٨ مواعيد العمل:

يجب على المستثمر أن يحدد مواعيد العمل اليومية بالحديقة بعد موافقة الأمانة عليها وإعلان هذه المواعيد للجمهور والالتزام بها.



٧/٨ التزامات عامة:

- على المستثمر ان يؤدي الخدمة إلى المنتفعين حسب شروط ومواصفات العقد.
- على المستثمر المساواة بين جميع زائرين الحديقة وبمقتضى هذا المبدأ أن يتساوى جميع الأفراد في تقديم الخدمة مادام يتوافر فيهم الشروط التي ينظمها العقد لتلقي الخدمة.
- على المستثمر الالتزام بانتظام سير إدارة الحديقة بانتظام وحيث من طبيعة الحديقة كونها مرفق يستهدف تلبية حاجة عامة دائمة ومستمرة ومن ثم يجب أن يستمر المرفق العام في أداء الخدمة
- تحديد وسائل الإشراف والمتابعة الفنية والمالية والتي تكفل حسن سير الحديقة بانتظام.
- يلتزم المستثمر بمبدأ قابلية الحديقة للتغير والتعديل حيث انه من طبيعة المرافق العامة هو تلبية حاجة جماعية الأمر الذي يلزم بضرورة تطوير الوسائل والأساليب التي يتم بها تقديم الخدمة للزائرين.
- يلتزم المستثمر بنقل التكنولوجيا وتدريب العاملين عليها فالتكنولوجيا المستخدمة في إدارة المشروع والتي يهدف منها المستثمر في الحصول على أكبر قدر من الأرباح وتقديم خدمات جيدة لا بد وان يتم تدريب الجهة المشرفة على استخدام هذه التكنولوجيا لكي تكون قادرة على الاشراف على المشروع عقب انتهاء العقد كما يحق للأمانة ان تطلب من المستثمر نوعا معيناً من التكنولوجيا يتناسب مع خططها التنموية.
- يلتزم المستثمر بالتعاون التام مع أمانة الاحساء في المناسبات والفعاليات التي تنظمها الأمانة.
- يتعين على مقدمي العطاءات التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متوافق مع كل كود البناء السعودي واشترطات وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
- يلتزم المستثمر بتوفير عدد مناسب من العمالة المتخصصة في صيانة المزروعات وشبكات الري وأعمال الكهرباء والميكانيكية.
- يلتزم المستثمر بتوفير عدد مناسب من مراقبين الجمهور وتوزيعهم بطريقة منظمة على بوابات الدخول وداخل الموقع وزيادة عددهم في أيام المواسم والاعياد.
- يلتزم المستثمر بتوفير زي موحد للعمال معتمد من الإدارة العامة للحدائق.
- يلتزم المستثمر بتوفير كافة المعدات والآلات وسيارات وخلافه واللازمة للأعمال الصيانة والتشغيل.
- يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية فيما يتعلق بلوحات المباني والتي تقام بالحديقة، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.
- يلتزم المستثمر بأن يحصل جميع العاملين بالأنشطة التي لها علاقة بالصحة العامة على الشهادات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادر بشأنها القرار الوزاري رقم (٥٤٧١/٥/وف) ١١/١٠/١٤١٣هـ.



- يلتزم المستثمر عند تصميم مرافق المشروع المرفقة يجب مراعاة متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقا لما تقرره متطلبات الخدمات البلدية بالمعاقين ومتطلبات الوصول الشامل الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
- يمكن تركيب أجهزة الصراف الآلي عند الطلب مع مراعاة أسس التخطيط ومتطلبات السلامة والتنسيق في هذا الصدد مع الجهات ذات العلاقة.
- يلتزم المستثمر توفير قطع الغيار ومواد الصيانة والتشغيل على نفقته الخاصة، وأن يضع نظاما لمراقبة المخزون منها، يضمن مواجهة التشغيل والصيانة مع الإحلال المستمر والمنتظم للأجزاء التالفة، أو التي انتهى عمرها الافتراضي، بما يضمن عدم حدوث توقف عن العمل لعدم توافر قطع الغيار والمستلزمات.
- يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة ممثلة في الإدارة العامة للاستثمار تقريرا دوريا (كل ستة أشهر) من مكتب هندسي مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- يلتزم المستثمر بالتعاون التام مع ممثلي أمانة الأحساء والذي يقومون بالتفتيش على الموقع للتأكد من صحة تقارير الأداء التي يرفعها المستثمر مع الالتزام الكامل بضرورة تنفيذ كافة الملاحظات المطلوبة وفي عدم الالتزام سوف يتم توقيع الغرامات.
- يلتزم المستثمر بتوفير مصدر مياه دائما وصالح لري المزروعات واحتياجات الموقع من المياه الصالحة للشرب.

٨/٨ المرحلة الأولى: مرحلة اعداد الدراسات والتصاميم المطلوبة لأعمال التطوير وإعادة التأهيل:

تعتبر مرحلة التصميم هي أساس التنفيذ لذلك يلتزم المستثمر بالتعاقد مع أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمهندسين والمتخصصة في اعمال تصميم الحدائق واعمال اللاندسكيب للقيام بأعمال الدراسة والتصميم المطلوبة وفق الفكرة التصميمية المرفقة ضمن كراسة الشروط على أن يقوم المكتب الاستشاري المختص بالتصميم والمعتمد من الإدارة العامة للدراسات والتصاميم بالمهام الاتية:

- ١- اجراء الرفع المساحي للموقع ورفع المرافق وشبكة البنية الأساسية وشبكة الري بالموقع والمنطقة المحيطة واعداد دراسة مفصلة للوضع الراهن للموقع.
- ٢- جمع البيانات والمعلومات والخرائط اللازمة والمطلوبة لدراسة الموقع من الجهات المعنية.
- ٣- اعداد المخططات التفصيلية وجداول الكميات والشروط والمواصفات حسب الفكرة التصميمية المعتمدة والمرفقة للموقع علما ان التصميم المرفق هو الحد الأدنى لما هو ملزم تنفيذه وفي حال وجود بدائل فيتم تقديمها للاعتماد من قبل الإدارة العامة للدراسات والتصاميم للمراجعة مع احتفاظ حق الأمانة في إلزام المستثمر بالفكرة التصميمية المرفقة
- ٤- عمل تحليل كامل للموقع بما ذلك التحليل العمراني والبيئي والحركة المرورية وطبيعة الموقع والعناصر القائمة في الموقع والبنية التحتية للموقع والتي يمكن الاستفادة منها وغيرها من الأمور التي يطلبها التحليل مع مراعاة المعايير التصميمية.
- ٥- اعداد المخططات التصميمية والتفصيلية لجميع الأعمال وتشمل:



- المخططات المعمارية.
 - المخططات الانشائية.
 - مخططات تنسيق الموقع.
 - المخططات الميكانيكية.
 - مخططات شبكة الري.
 - مخططات شبكة الكهرباء والانارة.
 - مخططات اعمال تصريف مياه الأمطار.
 - أي مخططات أخرى بتطلبها تنفيذ الأعمال في الموقع لم يتم ذكرها.
- ٦- اعداد المواصفات الخاصة للمواد المستخدمة في التنفيذ وطريقة التنفيذ وجداول الكميات وتقديمها للاعتماد للإدارة العامة للدراسات والتصاميم مع التأكيد على انه يحق للأمانة إضافة وتعديل ما تراه مناسب لتحقيق الفكرة التصميمية للموقع ومراعاة ان تكون الأشجار كبيرة الحجم ووجود تنوع نباتي بالمسطحات الخضراء.
- ٧- - اعداد البرامج الزمنية الخاصة بتنفيذ الأعمال.





منظور ثلاثي الأبعاد لوسط الحديقة

٩/٨ المرحلة الثانية: تهيئة موقع المشروع لبدء التنفيذ:

وتعتبر هذه المرحلة بداية التنفيذ الفعلي للمشروع ويجب على المستثمر ان يقوم بتهيئة موقع المشروع خلال فترة التجهيز أو الإنشاء مع التأكيد ان يتم فك ونقل وإعادة تركيب المواد التي يمكن الاستفادة منها وتسليمها للإدارة العامة للحدائق قبل البدء بتنفيذ المشروع

١٠/٨ المرحلة الثالثة: مرحلة تنفيذ المشروع:

مرحلة تنفيذ المشروع وفي هذه المرحلة يقوم المستثمر بتنفيذ الحديقة وفق للقواعد المتفق عليها في العقد مع الالتزام الدقيق بالرسومات والتصميمات المعتمدة والشروط والمواصفات التي نص عليها العقد مع الالتزام بالآتي:

١. على المستثمر التعاقد مع أحد الشركات المتخصصة والمصنفة في اعمال تنفيذ الحدائق أو القيام بتنفيذ الأعمال بنفسه إذا كان لديه القدرة والخبرة الكافية لتنفيذ الأعمال وتقديم ما يثبت ذلك.

٢. على المستثمر التعاقد مع أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمهندسين والمتخصصة في اعمال الاشراف على التنفيذ الحدائق واعمال اللاندسكيب للقيام بأعمال الاشراف على تنفيذ اعمال التطوير.

٣. على ان تكون مهام الاستشاري المشرف على التنفيذ ما يلي:-

- مراجعة المخططات التصميمية المعتمدة والتأكد من مطابقتها للمواصفات.
- تسليم المخططات للمقاول المعتمد للقيام بأعداد المخططات التنفيذية shop drawing
- اعتماد الطاقم الاشراف الخاص بالمقاول.
- اعتماد البرامج الزمنية المقدمة من قبل المقاول.
- اعتماد المواد المستخدمة في التنفيذ وتقديمها للإدارة العامة للدراسات والتصاميم لاعتماد العينات لكافة عناصر المشروع.
- متابعة مراحل التنفيذ المختلفة في المواقع.
- متابعة الاختبارات ومعايير الجودة المطلوبة.
- اعداد التقرير اللازمة عن معدل سير العمل في الموقع.
- اعداد التقارير اللازمة عن تقييم أداء المقاول.
- استلام الاعمال المنفذة.
- اعتماد مخططات As-Built وتقديمها للإدارة العامة للحدائق والادارة العامة للاستثمار عند الانتهاء من التنفيذ.
- المتابعة مع الإدارة العامة للحدائق وتزويد الإدارة بأي معلومات مطلوبة.



١١/٨ المرحلة الرابعة: مرحلة تشغيل وصيانة المشروع:

١. على المستثمر التعاقد مع أحد الشركات المتخصصة والمصنفة في أعمال صيانة وتشغيل الحدائق او القيام بتلك الأعمال بنفسه إذا كان لديه القدرة والخبرة الكافية للقيام بأعمال الصيانة والتشغيل وتقديم ما يثبت ذلك واعتماده من الإدارة العامة للحدائق بعد تقديم سابقة الاعمال والخبرات.
٢. على المستثمر التعاقد مع أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمهندسين واعتماده من الإدارة العامة للحدائق بعد تقديم سابقة الاعمال والخبرات. على ان يكون من المكاتب المتخصصة في اعمال الاشراف على اعمال صيانة وتشغيل الحدائق واعمال اللاندسكيب للقيام بأعمال الاشراف على برامج الصيانة والتشغيل واعتمادها وتقديم الحلول المناسبة للمحافظة على استدامة مكونات الحديقة وتقديم الخدمة للزائرين بشكل مرضى.

1/11/8 برامج الصيانة المطلوبة:

١. هناك برامج صيانة دورية وقد تكون برامج يومية - أسبوعية - شهرية - ربع سنوي - نصف سنوي - سنوية.
٢. يقوم المستثمر برفع خطة الصيانة الدورية وبرامجها في بداية كل عام للإدارة العامة للاستثمار والإدارة العامة للحدائق واعتماد الخطة السنوية من ثم رفع البرامج الشهرية كلا على حدى في بداية كل شهر حسب الخطة السنوية المعتمدة سلفا والتنسيق الكامل مع الإدارة العامة للحدائق لاعتماد برنامج الصيانة وصيانة العناصر الزراعية والمسطحات الخضراء وتحت إشرافها منها على سبيل المثال ما يلي:

2/11/8 صيانة شبكات الري:

١. صيانة محطات الضخ.
٢. صيانة لوحات المضخات وكل محتوياتها.
٣. صيانة الفلاتر ونظافتها وتغييرها إذا استعدي الأمر.
٤. صيانة جهاز الغسيل العكسي للفلاتر وتغييرها إذا استعدي الأمر.
٥. صيانة مضخة سحب المياه - محابس الهواء - محابس تصريف الضغط الزائد - مراوح التهوية - خزان الضغط وتغييرها إذا استعدي الأمر.
٦. في حالة حدوث كسر في الخطوط يتم القيام بالإصلاح للتلفيات شامل الحفر والردم وإزالة وإعادة الممرات والارصفة والمزروعات إلى ما كانت عليه محمل على أعمال الصيانة.

3/11/8 صيانة الآبار (إن وجدت):

١. ويشمل استخراج المواسير وصيانة ونظافة المضخات والكيابل والمراوح وفوهة البئر ولوحة التشغيل وجعلها صالحة للعمل بشكل مستمر.
٢. تنمية وتعميق البئر في حالة ضعف الإنتاج.
٣. توفير المياه في حالة عدم انتاج البئر محمل العقد.
٤. صيانة وتشغيل اللوحات الكهربائية لنظام الري.



٥. عمل صيانة دورية للوحات الكهربائية.

٦. ضبط مواعيد تشغيل اللوحات حسب البرنامج الزمني الموضوع لنظام الري الأتوماتيكي حسب احتياج النبات.

٧. فحص صمامات التحكم الأتوماتيكي والقيام بتشغيل النظام.

4/11/8 متابعة نظام التحكم:

١. يلتزم المقاول بأعداد برامج الري وارسالها إلى وحدة التحكم.

٢. يلتزم المقاول بسلامة وإصلاح عناصر الري المرتبطة بالتحكم.

٣. يلتزم المقاول بمتابعة برنامج الري وكفاية النباتات من الاحتياجات المائية.

٤. يلتزم المقاول بإبقاء عناصر الري على الوضع الآلي وعدم فصل التيار عنها.

5/11/8 صيانة الألعاب والمظلات:

١. يلتزم المقاول بصيانة الألعاب والمظلات ونظافتها واستبدال التالف منها مع تأمين قطع الغيار من نفس النوعية محمل على تكاليف الصيانة.

٢. يلتزم المقاول بدهان الألعاب حسب الحاجة بدهانات مطابقة للمواصفات واصول الصناعة.

6/11/8 صيانة الأثاث:

١. يلتزم المقاول بصيانة اثاث الملاعب بالساحات البلدية بجميع مكوناتها.

٢. يلتزم المقاول بصيانة اثاث الحدائق بجميع مكوناتها.

7/11/8 صيانة دورات المياه:

١. يلتزم المقاول بصيانة ونظافة دورات المياه بصفة مستمرة وتوفير عامل أو عاملة على الأقل للنظافة طوال ساعات العمل.

٢. يلتزم المقاول بتأمين المياه والأدوات المطلوبة لدورات المياه.

٣. يلتزم المقاول بسحب البيارات إلى ان يتم توصيلها على شبكة الصرف الصحي.

٤. يلتزم المقاول بالمواعيد المحددة من قبل الإدارة العامة للحدائق لفتح وغلق دورة المياه.

8/11/8 صيانة الاسوار والبوابات:

١. يلتزم المقاول بصيانة ودهان الاسوار طبقا للمواصفات واصول الصناعة متي تتطلب ذلك.

٢. يلتزم المقاول بإصلاح المتضرر واستبدال الأجزاء التالف بنفس المواصفات.

٣. يلتزم المقاول بترميم الأجزاء الخرسانية طبقا للمواصفات.

٤. يلتزم المقاول بإصلاح وصيانة البوابات.

9/11/8 صيانة الطرق والمشايط:

١. يلتزم المقاول بصيانة الممرات والارصفة بصفة مستمرة.



٢. يلتزم المقاول باستبدال التالف من البلاط والبردورات والرخام والانتزلوك.

٣. يلتزم المقاول بغسيل ونظافة الممرات والطرق والمشايات بصفة مستمرة.

10/11/8 صيانة الاعمال المدنية:

١. يلتزم المقاول صيانة جميع الاعمال المدنية واستبدال التالف منها. بما فيها المباني

٢. يلتزم المقاول باستبدال التالف من الرخام والسيراميك والمواد العازلة مع تحديد المواد المستبدلة.

11/11/8 صيانة الاعمال الميكانيكية:

١. يلتزم المقاول بصيانة واستبدال إذا تطلب الأمر كافة الاعمال الميكانيكية من مضخات ومواسير وخلافه.

12/11/8 صيانة الاعمال الكهربائية:

١. يلتزم المقاول بصيانة واستبدال إذا تطلب الأمر كافة الاعمال الكهربائية شامل نقاط التفيتش وخلافه والتأكد من سلامتها.

13/11/8 صيانة ارضيات الملاعب:

١. يلتزم المقاول بصيانة ونظافة وإصلاح ارضيات الملاعب إذا تطلب الامر حسب طبيعة التغطية.

14/11/8 صيانة أنظمة المرآة:

١. يلتزم المستثمر بتشغيل وصيانة نظام المراقبة ذات جودة عالية يسمح بالرؤية الليلية والتأكد من انها تعمل بشكل مستمر.

٢. يلتزم المستثمر بتوفير قطع الغيار متى تطلب الأمر ذلك.

٣. يلتزم المستثمر في حالات التعدي او الفقد بإعادة الوضع لما كان عليه.

٤. يلتزم المستثمر بالمحافظة على السجلات وعدم خرق للبيانات وارشفتها وتسليمها إلى الجهة المشرفة.

15/11/8 اعمال السلامة العامة :

١. يلتزم المستثمر باتباع شروط السلامة العامة طبقا لاشتراطات الجهات صاحبة العلاقة لكل بنود المشروع من عاملين ومعدات ومنشآت وعمل الاختبارات الدورية.

٢. يلتزم المستثمر بتوفير مستلزمات الاسعافات الأولية في الموقع والليات التابعة تحت اشراف شخص متخصص في الإسعافات الأولية في حالة الطوارئ.

١٢/٨ المرحلة الخامسة: مراحل التأهيل للحديقة:

يلتزم المستثمر بعمل تأهيل كامل للموقع كل ٥ سنوات والتأهيل يشمل:

- إحلال وتجديد للأعمدة الإنارة ولوحات التحكم.
- إحلال وتجديد لمضخات الري.
- إحلال وتجديد العاب الأطفال.



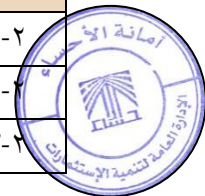
- إحلال وتجديد لنظام المراقبة.
 - إحلال وتجديد للمنشآت المائية في الموقع مثل الشلالات والنوافير.
 - إحلال وتجديد الممرات المشاة والارصفة والمواقف.
 - إحلال وتجديد للوائح الإرشادية.
 - إحلال وتجديد للجلسات وسلالات المهمات.
 - إحلال وتجديد دورات المياه (مرة كل 3 سنوات كحد أقصى).
 - تأهيل وتجديد للمباني بعد معاينتها من قبل أمانة منطقة الأحساء.
- 13/8 المرحلة السادسة: مرحلة تسليم الموقع إلى أمانة الأحساء بعد انتهاء مدة العقد:

يلتزم المستثمر بتسليم الموقع بكامل حالته التشغيلية إلى الإدارة العامة للاستثمار بأمانة الأحساء والرفع بها قبل انتهاء العقد بمدة لا تقل عن 60 يوم حتى يتم توجيه الإدارة المختصة باستلام الموقع على أن يتم رفع تقرير من الإدارة المختصة عن حالة الموقع ويتم توجيه المستثمر بضروعه تلافي الملاحظات الواردة في التقرير والرفع للإدارة العامة للاستثمار للتأكد من انتهاء الملاحظات المطلوبة من ثم توقيع محضر الاستلام.

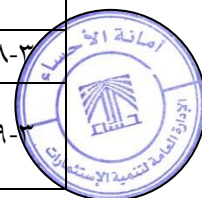
١٤/٨ الجزاءات والغرامات:

بيان الغرامات

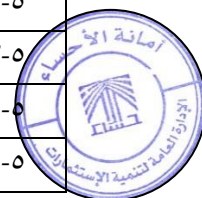
م	المخالفة أو الملاحظة	الغرامة الفورية (ريال)
١	أولاً: الإمكانات الإلزامية	
١-١	عدم تواجد مدير المشروع	٥٠٠/يوم
٢-١	عدم تواجد أحد أفراد (الجهاز للمشروع)	٣٠٠/يوم
٣-١	عدم تواجد آلية أو معده من المعدات الإلزامية	٥٠٠/يوم
٤-١	عدم ارتداء العامل الواحد للزي الرسمي المحدد من قبل الأمانة	٥٠/يوم
٥-١	استخدام الآليات أو المعدات لغير ما خصصت له	١٠٠٠/يوم
٦-١	عدم تركيب أو ربط نظام تتبع المركبات للمركبة الواحدة	٥٠٠/يوم
٧-١	عدم وضع معلومات المشروع على المعدات	٣٠٠/يوم
٨-١	عدم وضع السمرة على المعدات	٣٠٠/يوم
٢	ثانياً: الري	
١-٢	عدم ري الموقع أو جزء منه	١٠٠٠/يوم
٢-٢	عدم كفاية مياه الري للمزروعات	٥٠٠/يوم
٣-٢	عدم ري الممرات للمتر المربع الواحد	٥٠/يوم



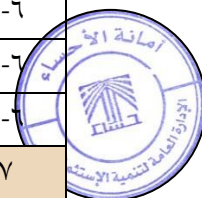
م	المخالفة أو الملاحظة	الغرامة الفورية (ريال)
٤-٢	الري بماء غير صالح للري وغير مطابق للمواصفات أو ضار بالصحة العامة في المرة الواحدة والموقع الواحد عن كل يوم	١٠٠٠ / يوم
٥-٢	تسرب مياه الري خارج مواقع الزراعة (لكل تسرب)	٥٠٠ / يوم
٦-٢	عدم تعميق أو تنمية أو نظافة البئر للموقع الواحد	٥٠٠ / يوم
٣	ثالثاً: الأعمال الزراعية	
أ- تغيير النباتات أو زراعتها		
١-٣	عدم تغيير أو زراعة النخلة الواحدة	٥٠٠ / يوم
٢-٣	عدم تغيير أو زراعة الشجرة الواحدة	٥٠٠ / يوم
٣-٣	عدم تغيير المتر المربع من المساحة المزروعة	٥٠ / يوم
٤-٣	إزالة النخيل أو الأشجار أو المزروعات في المتر المربع بدون إذن مسبق	١٠٠٠ / يوم
٥-٣	موت النخيل أو الأشجار أو المزروعات في المتر المربع	١٠٠٠ / يوم
ب- التسميد		
٦-٣	عدم توريد ونثر الأسمدة العضوية أو الكيماوية للمتر المربع من المساحة المزروعة	٥٠ / يوم
٧-٣	عدم تغطية المسطحات الخضراء بالرمال الأحمر للمتر المربع	٥٠ / يوم
ج- الوقاية		
٨-٣	عدم رش المبيدات للمتر المربع من المساحة المزروعة	٥٠ / يوم
٩-٣	عدم رش المبيدات للنخلة أو الشجرة الواحدة	١٠٠ / يوم
١٠-٣	عدم غسل الشجرة الواحدة أو الاسيجة النباتية للمتر المربع الواحد	٢٠ / يوم
د- القص والتقليم		
١١-٣	عدم تقليم أو تربية أو قص الشجرة أو الشجيرة الفردية الواحدة	٥٠ / يوم
١٢-٣	عدم تشذيب أو تكريب أو إزالة فسائل النخلة الواحدة	٥٠ / يوم
١٣-٣	عدم قص المتر المربع من المسطح الأخضر أو الأسوار النباتية	٣٠ / يوم
١٤-٣	عدم حدية المتر الطولي من المسطح الأخضر	٣٠ / يوم
١٥-٣	التقليم الجائر الذي يتسبب عنه تشويه أو أضرار بالشجرة الواحدة	٥٠٠ / يوم
١٦-٣	قص المتر المربع من الشجيرات بشكل جائر يؤدي النبات أو القص في أوقات غير مناسبة يتضرر منها النبات	٥٠٠ / يوم
١٧-٣	عدم شقرفة أو تعشيب النخلة الواحدة أو الشجرة الواحدة أو المتر المربع الواحد من الشجيرات أو الزهور	٥٠ / يوم
١٨-٣	عدم تلقيح أو تقويس النخلة الواحدة المعتمد انتاجها	٥٠ / يوم
١٩-٣	عدم صرم النخلة الواحدة والتنظيف من العراjin بعد جني الثمار أو عدم تنظيف النخلة غير المخصصة للإنتاج	٥٠ / يوم



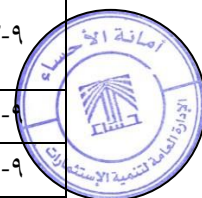
م	المخالفة أو الملاحظة	الغرامة الفورية (ريال)
٢٠-٣	عدم تسنيد وتدعيم الشجرة الواحدة	٥٠/يوم
٢١-٣	عدم إزالة التربة الزائدة في المتر المربع من الأحواض	٥٠/يوم
٢٢-٣	عدم تجهيز المتر المربع الواحد لزراعة الزهور الحولية	٥٠/يوم
٤	رابعاً: الأعمال الكهربائية	
١-٤	عدم إصلاح أو تغيير فانوس أو كشاف واحد أو غطاء الإنارة أو الإنارة التجميلية	٥٠/يوم
٢-٤	عدم تغيير أو إصلاح عامود إنارة مكسور	٥٠٠/يوم
٣-٤	عدم تشغيل عامود الإنارة الواحد كلياً أو جزئياً	٥٠٠/يوم
٤-٤	عدم الالتزام بلون الإنارة المحدد بالموقع	٥٠/يوم/عامود
٥-٤	عدم تغيير مفتاح كهرباء أو فيش تالف	١٠٠/يوم
٦-٤	عدم تغيير لمبة محترقة أو مكسورة (للمباني والأسوار)	١٠٠/يوم
٧-٤	عدم تشغيل إضاءة النافورة أو الشلال أو المنشأة المائية	٥٠٠/يوم
٨-٤	استعمال التيار الكهربائي في الموقع الواحد لغير الأغراض المخصص له بدون إذن مسبق	١٠٠٠/يوم
٩-٤	عدم دهان عمود الإنارة	٥٠/يوم
١٠-٤	عدم إصلاح أو تغيير توصيلات كهربائية أو معدات مكشوفة أو مقطوعة عرضة للخطر	١٠٠٠/يوم
١١-٤	عدم تنظيف عامود الإنارة وملحقاته	٥٠/يوم
١٢-٤	عدم صيانة أو إصلاح غرفة التفتيش الواحدة	٢٠٠/يوم
١٣-٤	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير مروحة الشفط الواحدة	٥٠/يوم
١٤-٤	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير سخان مياه كهربائي واحد	٢٠٠/يوم
١٥-٤	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير مكيف	٥٠٠/يوم
١٦-٤	عدم صيانة أو إصلاح شبكة الميكروفونات أو أجهزتها	٥٠٠/يوم
١٧-٤	عدم توفير وصيانة أو إصلاح شبكة الاتصال وأجهزتها من تليفونات وفاكس وانترنت ونظام المراقبة	٥٠٠/يوم
١٨-٤	عدم صيانة أو إصلاح لوحة توزيع وتشغيل الكهرباء بأنواعها	٢٠٠/يوم
١٩-٤	عدم صيانة منظومة التأسيس الأرضي للموقع الواحد	٢٠٠/يوم
٥	خامساً: الأعمال الميكانيكية	
١-٥	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير الحنفيات أو المحابس أو الرشاشات أو النقاطات أو الببلر	٢٠/يوم
٢-٥	عدم إصلاح ماسورة مكسورة داخل أحواض الزراعة أو تحت البلاط أو الأسفلت	٢٠٠/يوم
٣-٥	عدم تثبيت المتر الطولي لخطوط شبكات الري	١٠/يوم
٤-٥	عدم إصلاح أو صيانة مضخات الري للآبار الارتوازية أو الخزانات الأرضية	١٠٠٠/يوم
٥-٥	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير مضخة خزان مياه الشرب الواحدة	٥٠٠/يوم



م	المخالفة أو الملاحظة	الغرامة الفورية (ريال)
٥-٦	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير مضخة النافورة أو الشلال أو المنشآت المائية	٥٠٠ / يوم
٥-٧	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير تمديدات فوهات النافورة أو الشلال أو المنشآت المائية	١٠٠ / يوم
٥-٨	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير تمديدات مواسير التوصيل للمضخات أو صمام الإرجاع الواحد أو الشفاط الواحد	٢٠٠ / يوم
٥-٩	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير صمام تحكم كهربائي واحد	١٠٠ / يوم
٥-١٠	عدم إصلاح أو تغيير صندوق صمامات الري أو الكهرباء الواحد	٥٠ / يوم
٥-١١	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير خزان الضغط الواحد الخاص بالري	٥٠٠ / يوم
٥-١٢	عدم صيانة أو إصلاح المبرد الخاص بمياه الري	١٠٠ / يوم
٥-١٣	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير الفلتر الواحد الخاص بالري أو النوافير والشلالات والمنشآت المائية	٥٠٠ / يوم
٥-١٤	عدم إصلاح أو تغيير جهاز قياس الضغط أو التيار أو منسوب الماء الواحد أو غيرها من أجهزة القياس	٥٠ / يوم
٥-١٥	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير عوامة أوتوماتيكية أو عادية واحدة	٢٠٠ / يوم
٥-١٦	عدم تشغيل مركز التحكم أو لوحة التوزيع والتشغيل الكهربائي لنظام الري الآلي الواحد أو أي جزء من أجزاء نظام التحكم المركزي	٥٠٠ / يوم
٦	سادساً: الأعمال المدنية والمعمارية	
٦-١	عدم صيانة أو إصلاح المتر المربع من المباني أو الأسوار المدهونة أو المكسوة بالرخام أو الحجر الطبيعي أو الجرانيت أو غيرها	١٠٠ / يوم
٦-٢	عدم صيانة وإصلاح المتر المربع من البلاط والرخام أو السيراميك أو القيشاني أو بلاط الأرضيات والممرات بأنواعها أو كسوة أحواض النوافير والشلالات وأحواض الزراعة العلوية	٥٠ / يوم
٦-٣	عدم إصلاح أو صيانة أو تغيير المتر الطولي من البردورات بأنواعها المختلفة	٥٠ / يوم
٦-٤	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير الباب أو الشباك الواحد بأنواعها	٥٠٠ / يوم
٦-٥	عدم غسيل الممرات بأنواعها للموقع الواحد أو نظافة الخزان الواحد الأرضي أو العلوي أو البيرة الواحدة	٥٠٠ / يوم
٦-٦	عدم إصلاح أو صيانة أو تغيير الخزان الواحد الأرضي أو العلوي أو البيرة الواحدة	٥٠٠ / يوم
٦-٧	عدم إصلاح أو تغيير غطاء الخزان الواحد أو غرفة التفتيش أو البيرة الواحدة	١٠٠٠ / يوم
٦-٨	عدم صيانة أو تغيير المتر المربع الواحد من الأسقف المستعارة والجيبسية	٥٠ / يوم
٦-٩	عدم إصلاح جدران غرف المضخات أو الخزانات الأرضية	١٠٠ / يوم
٧	سابعاً: الأعمال الصحية	



م	المخالفة أو الملاحظة	الغرامة الفورية (ريال)
١-٧	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير المغسلة أو الكرسي الواحد	١٠٠/يوم
٢-٧	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير السيوفون الواحد	٥٠/يوم
٣-٧	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير الحنفية (كسر زاوية) الواحدة أو اللي الواحد	٥٠/يوم
٤-٧	عدم صيانة أو تغيير المرآة الواحدة	٥٠/يوم
٥-٧	عدم توفير المياه المعتمدة لمبنى دورات المياه	٥٠٠/يوم
٦-٧	عدم استعمال المطهرات في تنظيف مبنى دورات المياه	٢٠٠/يوم
٧-٧	عدم توفير سلات المهملات أو المناديل أو الصابون داخل مبنى دورات المياه	٢٠٠/يوم
٨-٧	عدم تنظيف مبنى دورات المياه أو ترك المخلفات بها	٣٠٠٠/يوم
٩-٧	عدم إصلاح أو تغيير أجهزة تجفيف الأيدي بالهواء الساخن وإكسسوارات دورات المياه	٥٠/يوم
١٠-٧	تسرب مياه البيارة وعدم شفطها	١٥٠٠/يوم
٨	ثامناً: الملاعب والكراسي والمظلات	
١-٨	عدم إصلاح أو دهان أو تغيير الكرسي الواحد أو الطاولة الواحدة	١٠٠/يوم
٢-٨	عدم صيانة أو دهان لعبة أطفال واحدة	٥٠٠/يوم
٣-٨	عدم استبدال لعبة أطفال واحدة	١٠٠٠/يوم
٤-٨	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير المتر المربع من المظلات أو المنشأة المشدودة (الخيام)	٢٠٠/يوم
٥-٨	عدم إضافة أو تسوية الرمل أو البحص للملعب الواحد أو الموقع الواحد	٢٠٠/يوم
٦-٨	عدم تجديد تخطيط الملعب الواحد	١٠٠/يوم
٧-٨	عدم الصيانة أو تغيير الشباك للملعب الواحد	١٠٠/يوم
٨-٨	عدم إصلاح أو صيانة مدرجات الملعب الواحد	٢٠٠/يوم
٩-٨	عدم صيانة عمود كرة السلة أو كرة الطائرة	١٠٠/يوم
١٠-٨	عدم صيانة مرمى كرة القدم	٢٠٠/يوم
١١-٨	عدم صيانة المتر المربع من أرضيات الملاعب	٢٠٠/يوم
١٢-٨	عدم صيانة وإصلاح المتر المربع الواحد من الشبك الخارجي للملاعب	١٠٠/يوم
٩	تاسعاً: المنتزهات والحدائق والساحات البلدية	
١-٩	إغلاق المنتزه أمام الزوار بدون إذن مسبق أو عدم تشغيل الموقع الواحد	٥٠٠٠/يوم
٢-٩	إقامة الحفلات في الحدائق بدون إذن مسبق	٥٠٠٠/يوم
٣-٩	فتح المنتزه أو المنتزه للزوار في الأوقات الغير مسموح بها أو عدم الالتزام بالمواعيد التي حددتها الأمانة	١٠٠٠/يوم
٤-٩	السماح بدخول فئات إلى المنتزه من غير المسموح دخولهم أثناء الزيارة	١٠٠٠/يوم
٥-٩	مخالفة الشروط الصحية أو عدم وجود شهادات صحية لعمال البوفيه	٥٠٠/يوم



م	المخالفة أو الملاحظة	الغرامة الفورية (ريال)
٦-٩	وجود مشروبات أو مأكولات في البوفيه تالفة وغير صالحة للاستخدام الآدمي أو انتهاء مدة الصلاحية	٥٠٠٠ / يوم
٧-٩	ثبوت المعاملة السيئة للجمهور من أحد منسوبي المقاول	١٠٠٠ / يوم
٨-٩	عدم إزالة المخلفات الناتجة عن أعمال الصيانة أو عدم نظافة المنتزه الواحدة من مخلفات الزوار وعدم ترحيل المخلفات	١٠٠٠ / يوم
٩-٩	عدم منع الزوار لاستخدام الشيشة أو الشوي بالموقع الواحد	٥٠٠ / يوم
١٠-٩	عدم منع البسطات أو الباعة المتجولين بالموقع الواحد	٥٠٠ / يوم
١١-٩	عدم إصلاح أو تغيير حاويات أو أوعية أو سلال جمع النفايات للموقع الواحد	١٠٠ / يوم
١٢-٩	عدم إضافة الكيماويات للنافورة الواحدة أو الشلال الواحد أو المنشأة المائية	١٠٠ / يوم
١٣-٩	عدم تغيير مياه النافورة الواحدة أو الشلال الواحد أو المنشأة المائية الواحدة في موعدها	٢٠٠ / يوم
١٤-٩	عدم نظافة غرفة المضخات	٥٠٠ / يوم
١٥-٩	عدم صيانة أو استبدال اللوحة الواحدة للمنتزه أو اللوحات الإرشادية	٢٠٠ / يوم
١٦-٩	عدم تغيير أو صيانة المتر المربع من البساط الصناعي أو السجاد أو ما شابه ذلك	٥٠ / يوم
١٧-٩	وضع بوفيه بدون موافقة مسبقة من الأمانة أو بيع مأكولات أو مشروبات بدون تصريح من الأمانة	٥٠٠٠ / يوم
١٨-٩	استغلال أحد مباني المنتزه كسكن أو تواجد لأي من جهاز المقاول بدون موافقة الأمانة	١٠٠٠ / يوم
١٩-٩	عدم النظافة العامة لكل موقع	١٠٠٠ / يوم
٢٠-٩	التأخير في أعمال المشروع عن كل موقع حسب البرامج الزمنية المعتمدة	٥٠٠ / يوم
٢١-٩	عدم تشغيل النافورة أو الشلال الواحد خلال المواعيد المحددة للتشغيل بدون سبب	٥٠٠ / يوم
٢٢-٩	عدم استبدال أو اصلاح أي جزء من أجزاء الصوبة أو منطقة الظل في المشتل	٥٠٠ / يوم
٢٣-٩	عدم تشغيل المشتل أو الصوبة	١٠٠٠ / يوم
٢٤-٩	عدم صيانة وتشغيل أنظمة الرذاذ وملحقاتها للموقع الواحد	٢٠٠ / يوم
٢٥-٩	عدم تشغيل مبنى دورة المياه	٥٠٠ / يوم
٢٦-٩	إغلاق مبنى دورة المياه بدون إذن مسبق	١٠٠٠ / يوم
١٠	عاشراً: وسائل السلامة	
١-١٠	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير طفاية الحريق الواحدة	١٠٠ / يوم
٢-١٠	ترك غطاء الخزانات والبيارة مفتوح أو عدم تأمينه ويشكل خطر على الزوار	٥٠٠٠ / يوم



م	المخالفة أو الملاحظة	الغرامة الفورية (ريال)
٣-١٠	عدم تطبيق وسائل السلامة بالموقع الواحد وعدم وضع وسائل السلامة على معدات وسيارات الصيانة	١٠٠٠ / يوم
٤-١٠	عدم إصلاح أو تأمين توصيلات كهربائية أو معدات مكشوفة تسبب خطراً على الزوار	٥٠٠٠ / يوم
٥-١٠	أي مخالفة لم يتم ذكرها في بيان الحسميات	١٠٠٠ / يوم
١١	الحادي عشر: الأعمال المكتبية والتقارير	
١-١١	عدم توفير الأدوات المكتبية والورقية	١٠٠ / يوم
٢-١١	عدم صيانة الأجهزة المكتبية	١٠٠ / يوم
٣-١١	عدم تقديم التقارير أو البرامج في المواعيد المحددة	٥٠٠ / يوم
١٢	الثاني عشر: أوامر العمل (بلاغات مركز طوارئ الأمانة ٩٤٠)	
١-١٢	عدم تنفيذ الأمر (خطير) بحد أقصى ٤ ساعات	٢٠٠٠
٢-١٢	عدم تنفيذ الأمر (طارئ) بحد أقصى ٦ ساعات	٢٠٠٠
٣-١٢	عدم تنفيذ الأمر (عادي) بحد أقصى ٢٤ ساعة	٢٠٠٠
٤-١٢	عدم توفر فرقة طوارئ في المشروع	٣٠٠٠ / يوم

٩. الاشتراطات الفنية

١/٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

١. يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.
٢. أخذ موافقات الجهات ذات العلاقة فيما يخص اشتراطات الملاعب وتجهيزاتها.

٢/٩ اعتماد التصميم الابتدائي:

١/٢/٩ على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الإدارة العامة للاستثمار على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

- إعداد مخطط للموقع العام موضحاً به توزيع عناصر المشروع والمداخل الرئيسية.
- إعداد التصميمات المعمارية والإنشائية الكهربائية والميكانيكية الخاصة بالمباني المقترحة وملحقاتها.
- إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء - الهاتف - الصرف الصحي).



- عمل قطاعات طويلة وعرضية حسب الاحتياج.
 - واجهات لكامل عناصر المشروع.
 - مناظير للمشروع.
 - تقديم تقرير في موضحا به بيان بمساحات ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
 - عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير في موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.
 - المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.
 - تقديم تقرير في يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وكهربائية وغيرها.
- ٢/٢/٩ يجب أن يتم الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية الآتية:
- دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع
 - أعداد المخططات التفصيلية حسب الفكرة التصميمية المعدة من قبل الأمانة مع التأكيد ان ما ورد هو الحد الأدنى للتصميم وفي حال وجود مقترحات أخرى من قبل المستثمر فيتم تقديمها للدراسة والمراجعة مع احتفاظ حق الأمانة بإلزام المستثمر بالتصميم المعتمد والمرفق بالكراسة
 - استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
 - تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.
- ٣/٢/٩ إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى: التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - جداول الأبواب والشبابيك - تفاصيل الأرضيات - الفرش الداخلي ... الخ).
- التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح - قطاعات الأعمدة - التفاصيل الإنشائية - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنشائية لعناصر المشروع)
 - التصميمات الكهربائية والالكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام مخطط تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية - مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام - مخطط تمديدات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع الإضاءة - مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحريق - مخطط الاتصال والتحكم نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال اللازمة).

- التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهوية والتكييف - مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي - تفاصيل أنظمة مكافحة الحريق - مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة).
- المواصفات الفنية وجدول الكميات لكافة عناصر المشروع.

٣/٩ اشتراطات التخطيط والبناء:

١. يتم زراعة للحديقة بأشجار كبيرة الحجم لا يقل طولها عن 3 م وسماكة لا تقل عن 2 بوصة والشجيرات ارتفاع لا يقل عن 1 م وسماكة لا تقل عن 0.5 بوصة من النوع حسب اعتماد الامانة بشكل منظم ومنسق حسب التصاميم وأن يتم ري هذه الأشجار وصيانتها.
٢. ترك الارتدادات من الشوارع الفرعية تخصص كمواقف للسيارات وايتات المياه الخاصة بالري، أو الوايتات التي تجلب أو تشتري المزروعات.
٣. يجب توفير مخزن مغلق للأسمدة والمواد الزراعية ذو تهوية مناسبة ويشترط أن يكون موقعه ناحية الشارع الفرعي بعيدا عن الجوار.
٤. يجب توفير غرفة للأمن والحراسة مع كافة احتياجاتها ودورة مياه عامة للرجال والنساء حسب المخطط المعتمد

٤/٩ اشتراطات التصميم

- ١/٤/٩ يجب أن تكون المداخل الرئيسية للحديقة من الشارع الرئيسي وتكون المداخل من جهة الشوارع الفرعية للطوارئ والخدمة فقط ومراعاة الخصوصية للسكان المجاورين للموقع.
- ٢/٤/٩ توفير مواقف سيارات كافية وفقا للمعدلات والاشتراطات المعمول بها.
- ٣/٤/٩ مراعاة الميول الطبيعية للموقع في تصميم شبكة تصريف مياه الأمطار وتوصيل شبكة تصريف المنطقة المركزية بشبكة تصريف مياه الامطار القائمة بجوار الموقع ان لزم الامر مع ضرورة التنسيق مع إدارة السيول والامطار بالأمانة
- ٤/٤/٩ يراعى فصل مداخل دورات المياه النساء عن مداخل دورات المياه الرجال.
- ٥/٤/٩ يجب ألا تزيد مساحة المباني داخل الحديقة عن 25% من المساحة الكلية.
- ٦/٤/٩ يجب عزل الحديقة عن الشوارع المحيطة والمجاورة للعمارات السكنية بأسوار أو أسيجة كثيفة الأشجار.
- ٧/٤/٩ مراعاة توفير جميع العناصر الترفيهية في الحدائق بشكل يحقق الاكتفاء الترويحي والتي تشمل على سبيل المثال:
 - ملاعب أطفال لجميع الفئات العمرية وتحديد عناصرها ومكوناتها ويجب أن تتلاءم مع الاشتراطات وذلك أثناء عملية التصميم وقبل الاعتماد النهائي.
 - منطقة ألعاب ترفيهية.
 - تنوع المناظر التي يراها الزائر في الحديقة العامة بالإضافة للمناظر الطبيعية وذلك من خلال زراعة أنواع مختلفة من الأشجار والشجيرات والنباتات العشبية المزهرة ومغطيات التربة.



- مساحات واسعة ومكشوفة من المسطحات الخضراء وسط الحديقة وفي الأماكن المخصصة للجلوس والاستراحات، والعمل على صيانتها بصورة مستمرة، وحمايتها من المشي أو الجلوس عليها، وذلك بتحديد طرق ومشايخ للزوار للمشى عليها وأماكن للجلوس والاستراحات.
 - أماكن خاصة للجلوس والاستراحات مجهزة بالخدمات المساندة والمرافق الضرورية مثل: المقاعد، وأماكن الشواء، مطاعم، مقاهي، كافيتريات، أكشاك، محلات تجارية، دورات مياه للرجال وأخرى للنساء، مسجد ... وغيرها.
 - يجب أن يشمل التصميم على التوصيف الكامل للمواد والخامات المستخدمة في التشطيب والفرش وطرق التركيب ونشرات التوصيف والخواص وتوفير عينات من المواد لاعتمادها أثناء عملية التصميم.
 - صالات ألعاب ترفيهية.
 - مستودعات الإدارة.
- ٨/٤/٩ وجود بعض عناصر التنسيق التي تجذب النظر إليها في تنسيق الحدائق على سبيل المثال: وجود الجسور المعلقة، أو الحدائق الصخرية، أو والبحيرات الصناعية، أو المجسمات النباتية، أو زراعة بعض النباتات النادرة.
- ٩/٤/٩ وجود نوع من الترابط بين أجزاء وأقسام الحديقة المتباعدة عن بعضها، لإظهارها بصورة منفصلة تربطها ببعضها عناصر التنسيق المستخدمة في الحديقة.

٥/٩ اشتراطات زراعة الشتلات والنباتات:

يلتزم المستثمر بالأقل نسبة مساحة المزروعات في الموقع عن 30% وذلك بإتباع ما يلي:

١. أن تكون أصول التطعيم معروفة المصدر وملائمة للأنواع والأصناف المراد استخدامها كقطعوم وأن تكون الأصول والطعوم من مصادر موثوقة وخالية من الآفات الزراعية ومصحوبة بشهادة صحية.
٢. أن تكون الأشجار من الأنواع والأصناف ذات الإنتاجية الجيدة وملائمة للظروف البيئية المحيطة بها.
٣. استبعاد البادرات الضعيفة والشاذة عند إجراء عملية التفريد.
٤. تربية الشتلات على ساق واحدة وإزالة السرطانات والأفرع الجانبية.
٥. التقيد بعدم زراعة الأنواع الممنوع زراعتها مع الالتزام بزراعة الأنواع المناسبة لبيئة المنطقة التي يوجد بها الحديقة. وإزالة الأشجار الضارة والقائمة بالموقع مثل شجر الكوناكوريس مع الاحتفاظ بنخيل الواشنطنونيا وفي حال تعارضها مع أعمال التأهيل فيتم نقلها ميكانيكا وإعادة زراعتها بنفس الحديقة
٦. التقيد بتعليمات الحجر الزراعي فيما يتعلق باستيراد البذور أو الشتلات أو توزيعها وأن تكون ضمن المسموح استيرادها مع التقيد بجميع الأنظمة الصادرة من وزارة الزراعة.
٧. وضع ملصق صغير على جميع الشتلات بالحديقة يبين فيه الاسم والنوع والصنف والمصدر وتاريخ الزراعة.
٨. اتخاذ التدابير والاحتياطات اللازمة لحماية الشتلات من الآفات الزراعية.



٩. وفي حالة انتشار مرض وبائي في المزروعات يجب إخبار مديرية أو فرع وزارة الزراعة التابع له الحديقة للقيام بإزالة وإتلاف جميع الأنواع المصابة تحت إشراف المديرية وفرع الوزارة بطريقة عملية سليمة.

٦/٩ عناصر تصميم وتنسيق الحديقة:

١/٦/٩ العناصر النباتية:

- مراعاة توزيع وتنسيق النباتات المختارة وربطها بتصميم الحديقة بحيث يعطى تناسق النباتات مع بعضها البعض التوازن والجمال والتوافق.
- تحقيق التنسيق في الحديقة بالاستفادة من المجاميع النباتية المختلفة من: أشجار، وشجيرات، وأسيجة نباتية، ومتسلقات ومدادات، ونباتات عشبية مزهرة حولية ومعمرة، وأبصال مزهرة ونباتات شوكية وعصارية، ومسطحات خضراء.
- يراعى عند استخدام الأشجار في الحديقة.
- الظروف البيئية وملاءمة نوع الأشجار المزروعة للمواقع التي تزرع فيها في الحديقة.
- في حالة زراعة الأشجار بجوار السور يجب أن تبعد الشجرة عن السور بمسافة لا تقل عن متر ونصف.
- عند زراعة أشجار الظل يجب التأكد من وقوع الظل على المكان المراد تظليله على مدار اليوم؛ حتى لا يأتي الظل في وقت من الأوقات على مكان يكون مرغوبة دخول الشمس إليه.
- بالنسبة لأشجار الظل الضخمة يراعى أن تزرع على مسافة ثلاثة أمتار على الأقل من المشايات.

٢/٦/٩ العناصر البنائية:

1/٢/٦/٩ ممرات المشاة:

يجب أن يوجد في الحديقة عدد من الممرات أو المشايات التي تربط مداخل الحديقة وأجزائها وتوصل إلى الأماكن المختلفة فيها. يجب أن يراعى في الممرات ما يلي:

١. يتراوح ميل ممرات وطرق المشاة بين ١-١,٥٪ في اتجاه طولي أو عرضي.
٢. أقصى ميل مسموح به في حالة عدم استخدام (مقابض السلالم) الدرابزين Handrail ٨٪ وفي حالة استخدام الدرابزين يمكن زيادة الميل حتى 15% المسافات قصيرة.
٣. يجب ألا يقل عرض الممرات عن ٦٠ سم لتحقيق سهولة وراحة في المرور.
٤. يجب أن يؤخذ في الاعتبار عند تحديد أماكن ممرات المشاة أن حركة المشاة تميل إلى أن تسلك أقصر طريق بين نقطتين.
٥. يجب الاهتمام بالنواحي البصرية على جميع محاور وممرات المشاة وخاصة التي في مستوى النظر لإعطاء متابعات بصرية متنوعة وممتعة.
٦. أن تتناسب المواد المستخدمة في أرضيات الممرات وطرق المشاة مع طبيعة المنطقة وتعطى لمسة جمالية.



٧. تزيين الممرات بالإضاءة التجميلية متنوعة واضاءات مخفية حسب التصميم المعتمد.

2/٢/٦/٩ المقاعد وأماكن الجلوس:

١. يجب أن يتوافر في الحديقة أماكن جلوس في أماكن بارزة وتكون مطلة على مناظر أساسية وفي الحديقة، وأن تكون الطرق المؤدية إليها مرصوفة حسب التصميم المعتمد.
٢. تجنب وضع أماكن الجلوس على المسطحات الخضراء لربطيتها المستمرة.
٣. يجب ألا تعترض أماكن الجلوس انسيابية الحركة في الممرات الرئيسية.
٤. يجب حماية أماكن الجلوس من أشعة الشمس واستخدام مواد تتلاءم مع الظروف المناخية.
٥. يمكن إقامة مقاعد حجرية أو خشبية أو WPC على أن يتم اختيار الأنواع والأشكال واعتمادها من قبل الإدارة العامة للحدائق.

3/٢/٦/٩ المظلات (البرجولات) والأقواس

١. يمكن استخدام المظلات (البرجولات) لإضفاء قيمة جمالية في الحديقة ويمكن أن تكون هذه من مواد الخشب المعالج أو التفلون مسبق الشد، حسب التصميم المعتمد
٢. يمكن إقامة أقواس فوق الطرق الطويلة في بدايتها أو نهايتها أو على أبعاد منتظمة، ويمكن أن تأخذ قمة القوس الشكل الهرمي أو الدائري.

4/٢/٦/٩ عناصر الإضاءة

- يجب الاستفادة من عنصر الإضاءة في إبراز العناصر الجمالية والمجسمات التشكيلية مثل النباتات والنافورات.
- يجب ألا يزيد ارتفاع مصدر الإضاءة عن أربعة أمتار مع إعطاء عناية خاصة لإضاءة المناطق التي تشتمل على سلالم.
- يراعى في عنصر الإضاءة ما يلي:

١. توفير إضاءة كافية عند تقاطعات ممرات المشاة.
٢. تركيز الإضاءة على التكوينات المتميزة والجذابة والعلامات الإرشادية.
٣. إزالة جميع مصادر الانعكاس والإبهار الضوئي.
٤. تتناسب وتتلاءم جميع العناصر والمواد المستخدمة مع البيئة الطبيعية.
٥. تقديم دراسة ضوئية للموقع واستخدام الانارة الموفرة للطاقة LED وانارة ارضيه للأشجار والممرات

5/٢/٦/٩ عناصر مائية (المسطحات المائية)

١. في حالة وجود برك أو بحيرات صناعية يراعى ألا يكون الماء عميقا لحماية الأطفال من الغرق، ويمكن أن تربي بعض الطيور المائية كالبط والأوز في البحيرات لتكسيها صبغة طبيعية، ويمكن زراعة بعض هذه البحيرات بالنباتات المائية أو تزويدها ببعض أنواع الأسماك الملونة.



٢. يمكن عمل شلالات صناعية من مناطق مرتفعة في الحديقة.

٣. في حالة وجود نافورات يجب أن يؤخذ في الاعتبار وضع النافورة في الفراغ بالنسبة لضوء الشمس الدراسة الانعكاسات من أو على الماء ويمكن استخدام الإضاءة الليلية في النافورات.

6/٢/٦/٩ مناطق ألعاب الأطفال:

١. يجب مراعاة عامل السلامة أثناء التصميم والتنفيذ. مع ضرورة تقديم الاعتماد للإدارة العامة للدراسات والتصاميم للألعاب مع كافة المعلومات عنها

٢. ضرورة الالتزام بما تقضى به لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب

٣. الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن ملاهي وألعاب الأطفال الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم 10/ب/و/2/د في ٢٤/٠٤/١٤١٠هـ وما يستجد عليها من تعديلات.

٧/٩ صيانة الحديقة:

١/٧/٩ صيانة المسطحات الخضراء

1/١/٧/٩ أنظمة الري:

يجب أن يكون الماء المستعمل في السقاية والري صالحا لري المزروعات حسب مواصفات وزارة الشؤون البلدية والقروية ويتم التأكد من صلاحيته بالتحليل المخبري كلما دعت الحاجة لذلك وفقا لتعليمات الأمانة أو المهندس المشرف.

على المستثمر أن يقوم بإعداد برنامج للسقاية يتلاءم مع طبيعة الفصول صيفا وشتاء، وأن يلبي هذا البرنامج سقاية المزروعات بانتظام وبالقدر الكافي الذي يضمن الاحتفاظ برطوبة التربة أخذا في عين الاعتبار أحوال الطقس والمناخ، وتركيب وقوام التربة، والمقنن المائي لكل نوع من أنواع النباتات من أشجار وشجيرات وشتلات ومسطحات، وحالة الجو والرطوبة، وعمر ونوع النباتات، وطبيعة حركة الرياح وسرعتها، وتأثير المياه الجوفية وعمقها.

2/١/٧/٩ صيانة شبكات الري:

١. يقوم المستثمر بصيانة جميع شبكات الري بنطاق المشروع، وتشمل الصيانة التي يقوم بها المستثمر على ما يلي:

٢. صيانة الخزانات إنشائية ونظافتها بصفة مستمرة ودورية مرة كل شهر على الأقل.

٣. استبدال الأكواع والتمهات والمحابس والحنفيات والمواسير التالفة وجميع قطع سباكة الشبكات وخلافه، مع استعمال المواد العازلة اللازمة.

٤. استبدال الرشاشات غير الصالحة.

٥. القضاء على تسرب المياه.

٦. إزالة الترسبات من تربة وأملاح من الشبكات، وفتحات الحنفيات، والرشاشات وخلافه.

٧. صيانة المضخات كهربائية وميكانيكية حسب نوعها مع استبدال الأجزاء التالفة بقطع غيار جديدة صالحة.



٨. القيام باستبدال المواسير التالفة من مواسير P.V.C بأخرى جديدة حسب المواصفات الواردة باستكمال أعمال الزراعة وجميع أعمال صيانة شبكات الري وجميع ما يلزم من أعمال.

3/1/7/9 التسميد:

يلتزم المستثمر بتأمين كميات السماد اللازمة سواء كانت أسمدة كيماوية أو عضوية، والقيام بعمليات التسميد حسب الأصول الفنية الموضحة فيما بعد بحيث لا تزيد ولا تنقص من الكمية المطلوبة للنباتات وحسب احتياج كل نوع من أنواع النباتات. ويعد برنامج زمني بالتنسيق مع المهندس المشرف التنفيذ ذلك وفقا لبدء الفترة الفصلية المناسبة لعملية التسميد.

وتتم عملية التسميد وفقا للقواعد الفنية التالية:

١. التسميد العضوي:

■ يقوم المستثمر بتوريد السماد العضوي كامل التحلل والمعالج والمعبأ في أكياس سعة (٢٥ كجم) بعد موافقة الأمانة على النوعية وحسب الموعد الذي يتم تحديده لتوريد الأسمدة ميدانية ويتم إعداد المحاضر اللازمة لذلك.

■ يتم التسميد العضوي على مرة واحدة سنويا وحسب رأي الأمانة في الفترة من أول شهر ديسمبر حتى نهاية شهر يناير من كل عام حيث يقوم المستثمر بتوريد وفرش السماد وتقليبه بالتربة بالمقادير التالية:

١. الأشجار الكبيرة بمعدل ٥ كجم في السنة.

٢. النخيل بمعدل ٥ كجم في السنة.

٣. الأشجار الصغيرة والشجيرات بمعدل 2 كجم في السنة.

٤. الأسيجة بمعدل 2 كجم / متر طولي في السنة.

٥. أما بالنسبة للحوليات المزروعة بالأحواض بمعدل ٥ كجم لكل متر مربع في السنة.

٦. أما المسطحات الخضراء بمعدل ٣ كجم لكل متر مربع بالنسبة وتوضع مباشرة بعد قص المسطحات الخضراء باستخدام ماكينة قص النجيل ثم الري مباشرة في نفس اليوم حتى لا تتأثر النباتات بفاعلية المواد العضوية المكونة للسماد.

٢. التسميد الكيماوي:

■ يقوم المستثمر بتوريد السماد الكيماوي المركب أو اليوريا بحيث يكون السماد المركب يحتوي على البوتاسيوم والفسفور والنيروجين والعناصر الصغرى الضرورية ويجب موافقة الأمانة على نوعية السماد.

■ يتم التسميد الكيماوي مرة واحدة أو مرتين في السنة عدا الأشهر الحارة في فصل الصيف والتي يمنع فيها؛ تلافيا للأضرار التي تحدث للنباتات، ويتفق مع الأمانة على تاريخ بدء التسميد وفقا لبرنامج زمني يعد خلال مدة صيانة الأعمال وتحدد مقادير السماد الكيماوي وفقا لما يلي:

١. الأشجار الكبيرة بمعدل ١٠٠ جم في السنة.

٢. النخيل بمعدل 100 جم في السنة.



٣. الأشجار الصغيرة والشجيرات بمعدل 50 جم.

٤. الأسيجة بمعدل ٥٠ جم / متر طولي في السنة.

٥. المسطحات الخضراء بمعدل 20 جرام بالمرة الواحدة لكل متر سنويا مع ملاحظة عدم نثر السماد بجوار جذور وسياق الأشجار والشجيرات مباشرة.

٦. الحوليات بالأحواض بمعدل 300 جرام سنويا لكل متر مربع.

4/1/7/9 التقليم والتشكيل:

■ التقليم الصيفي:

١. يلتزم المستثمر بإزالة السرطانات والأفرع الميتة والشاذة والأفرع المصابة غير المرغوب فيها ونقلها مع جميع نواتج التقليم إلى المقابل العمومية.

٢. يقوم المستثمر بتشكيل الأسيجة النباتية والأشجار والشجيرات حسب الأشكال التي يتم الاتفاق عليها مع الأمانة وتوجيهات الجهاز المشرف.

٣. يتجنب المستثمر إجراء عمليات التقليم الجائرة في موسم درجات الحرارة العالية.

■ التقليم الشتوي:

١. يلتزم المستثمر بإزالة الأفرع الجافة والشاذة وغير المرغوب فيها وكذلك الأفرع المصابة، ونقلها مع جميع نواتج التقليم إلى المقابل العمومية.

٢. يتم تحديد أشكال النباتات كأشجار وشجيرات حسب الأشكال المفتوح- الهرمي - المخروطي- الكروي - الأسطواني- المدرج).

■ مواعيد التقليم:

١. لنخيل: مرة واحدة كل ٦ أشهر.

٢. الأشجار: مرة واحدة كل ٦ أشهر ماعدا تقليم النموات الجديدة.

٣. الشجيرات: مرة واحدة كل 20 أو 30 يوما.

٤. الأسيجة: مرة واحدة كل (١٥ يوم) أو كلما دعت الحاجة.

٥. المسطحات: مرة كل (١٠-١٥ يوم) أو كلما دعت الحاجة.

على المستثمر في حالة تقليم الأشجار الكبيرة أو النخيل استخدام سيارة مركب عليها سلة مجهزة لذلك وفي حالة عدم توفير تلك السيارة سوف يتم توقيع الجزاء المناسب على المستثمر.

5/1/7/9 الترقيع:

يلتزم المستثمر بالقيام بعملية الترقيع طوال مدة العقد وعلى ضوء الاحتياج وتعليمات الأمانة وفقا لما يلي:

■ المسطحات الخضراء:



يتم ترقيع الأجزاء التالفة من المسطحات الخضراء واستخدام الريزومات (العقل الجذرية) حتى تبدو كأنها صورة متكاملة جميلة متجانسة المنظر والمظهر وفقا لهندسية تشكيل الأحواض داخل الحديقة.

■ الأشجار:

يقوم المستثمر باستبدال الأشجار الجافة بأخرى جيدة ونفس النوعية ونفس الحجم كلما أمكن ذلك حتى تكون مماثلة الشكل.

■ الشجيرات:

يقوم المستثمر باستبدال الشجيرات الجافة بأخرى جيدة من نفس النوع ونفس الحجم كلما أمكن ذلك حتى تكون متماثلة وفقا لهندسية تنسيق الأشكال داخل أحواض وساحات الحديقة.

■ الحوليات:

يقوم المستثمر وبصفة مستمرة باقتلاع الحوليات التي انتهت موسم أزهارها وزراعة غيرها مع مراعاة تكملة الأماكن الخالية من نفس النوعيات ونفس الأحجام وتكون بحالة جيدة النمو.

■ العزيق (الشقرفة):

يجب إجراء عملية العزيق بعمق من ٤-٨ سم وذلك باستخدام العدد اليدوية كالمسحاة أو الشقرف أو باستخدام العزاقات الآلية وتتم هذه العملية مرة كل ٦ شهور، أما عملية إزالة الحشائش فتتم شهريا على الأقل.

6/1/٧/٩ مكافحة الآفات والأمراض:

١. يلتزم المستثمر بمكافحة الآفات والأمراض التي تظهر على النباتات، وذلك إما يدويا بإزالة الأجزاء المصابة وحرقتها من الأفرع والأوراق بحيث لا يتغير شكل الأشجار أو الشجيرات عن الشكل المطلوب أو باستخدام المبيدات الحشرية بالنسب والتركيز المناسب حسب رأي الجهة الفنية بالأمانة مع اتخاذ كافة الاحتياطات اللازمة لمنع إصابة النباتات السليمة، ويجب أن تتم عمليات الرش الوقائية كل ٣ شهور على الأقل، وذلك بالتنسيق مع الجهة الفنية بالأمانة لتحديد أنواع المبيدات التي يجب استخدامها وتركيز المبيدات الواجب استعمالها وأوقات الرش.

٢. على المستثمر بعد ترسية المشروع بمدة شهر تقديم برنامج زمني لكامل نطاق المشروع الأعمال الرش الوقائي ويتم اعتماده من الأمانة وكذلك القيام بأعمال الرش العلاجي في حال ظهور أعراض الإصابة على أي من النباتات والمزروعات بنطاق المشروع.

7/1/٧/٩ قص المسطحات الخضراء:

١. يجب على المستثمر تشكيل المجموع الخضر بحسب التصميم المعتمد.
 ٢. يجب على المستثمر قص المسطحات الخضراء باستخدام ماكينة القص، وذلك كل ١٥ يوم كحد أعلى، ومنع تركه على المسطحات وتجميعه في أكياس تنقل إلى المقالب التي يحددها المشرف.
- كما يجب عليه ترقيع الأجزاء التي تتلف أو بالريزومات (العقل الجذرية).



٤. كما يجب إزالة الحشائش الضارة المتخللة داخل المسطحات الخضراء قبل البدء في عملية القص بيوم واحد وتحديد أطراف المسطحات الخضراء مع المشايات ونهاية الأحواض آليا أو يدويا.
 ٥. إجراء عملية تهوية المسطحات الخضراء لضمان نفاذ مياه الري إلى منطقة الجذور باستخدام الأدوات الخاصة بذلك مرة كل ثلاث شهور على الأقل.
 ٦. على المستثمر أن يحرص على نظافة المسطح بعد انتهاء عملية القص.
- 8/١/٧/٩ أعمال النظافة:

١. يجب تنظيف الحديقة من مخلفات القص والتقليم والحشائش والتربة الزائدة ونفايات القمامة ووضعها في أكياس ونقلها إلى المقالب المخصصة لذلك وبدون أي تأخير بما في ذلك نظافة الحديقة من مخلفات الزوار وكذلك نظافة سلال المهملات وتغيير أكياس النفايات الخاصة بها يوميا
٢. يجب تنظيف أحواض الأشجار وأحواض الزهور من المخلفات الزراعية والأحجار والتربة الزائدة ونقلها إلى المقالب المخصصة لذلك بالمعدات الخاصة بنقل المخلفات الزراعية.
٣. يجب تنظيف الممرات والطرق والمشايات المسفلتة والمبلطة والأرصفت بكنسها وغسلها بالمياه وإزالة الأحجار والأتربة والحشائش التي تنمو في الفراغات.
٤. يجب غسل وجلي وتنظيف النافورات (إن وجدت) بالحديقة.
٥. يجب تنظيف خزانات المياه بالحديقة (إن وجدت) مع دهان الأجزاء الظاهرة فوق سطح الأرض باللون المناسب.
٦. يجب تنظيف وغسل الكراسي وأماكن الجلوس (إن وجدت) بالحديقة.
٧. يجب غسل الأشجار والشجيرات بالمياه حسب توجيهات الجهة الفنية بالأمانة.
٨. يجب غسل الألعاب الخاصة بالأطفال إن وجدت ودهنها بالألوان التي يوافق عليها المهندس المشرف.
٩. **تقديم خطة متكاملة لنظافة الحديقة ومرافقها واعتمادها من قبل الأمانة**

9/١/٧/٩ تسنيد وتدعيم الأشجار

■ الأشجار حديثة الزراعة ولم تتعدى سنتها الأولى

- تحتاج إلى تشجيع نمو الساق الرئيسية ومراقبة استقامتها ويتبع في ذلك ما يلي:
١. ترك الأفرع والسرطانات السفلية تنمو نموًا طبيعيًا وعدم تقليمها بأي حال من الأحوال إلا للضرورة القصوى وبعد موافقة خطية من المهندس المشرف.
 ٢. تسنيد النباتات بوضع سنادات خشبية بالطريقة المناسبة لحالة الأشجار من حيث نوع السنادة وعدد السنادات وطريقة التسنيد.
 ٣. يراعى في السنادات الخشبية ما يلي:

أ. تصنع السنادات الخشبية من نوعية جيدة من الخشب الذي يتصف بالمتانة، مقاس السنادة ٤٨ سم² وبطول مناسب.



ب. تكون أوجه السادة الأربعة ملساء دون خشونة حتى لا تؤثر في ساق النباتات نتيجة تحركها والاحتكاك بفعل الرياح.

ج. ألا يوجد بالخشب المصنوع منه السنادة أماكن تفرعات (عقد) حتى لا تكون سهلة الكسر.

د. تكون السنادة مدببة من أسفل على شكل هرم رباعي مقلوب لسهولة اختراقها للتربة وبدهن الجزء السفلي بمادة البيتومين لحماية الخشب من التآكل بفعل الماء

هـ. يدهن الجزء العلوي من السنادة فوق سطح الأرض ببيوية زيتية باللون الذي تحدده الأمانة.

و. يكون ارتفاع السنادات مناسب لطول ساق الأشجار ويتم تغييرها كلما دعت الحاجة إلى ذلك.

■ تربيط الأشجار:

١. يجب أن تكون طريقة التربيط سهلة ومادتها مرنة حتى لا تتعرض للقطع المستمر وانحناء الساق.

٢. يراعى عند التربيط أن تكون الساق موازية للسنادة تماما ويكون بينهما فراغ مناسب ولا تشد أو تحزم الساق تماما إلى السنادة حتى لا يكون ذلك عائقا في نمو سمك الساق.

٣. يتم التربيط بالوسائل التالية:

أ. خيط النيل الرفيع: وهو خيط من النيل المتين سماكته ٣ ملم ويصلح للأشجار الحديثة الزراعة فقط، ويحتاج إلى متابعة مستمرة وإعادة التربيط كلما قطع الخيط.

ب. ربطات البولي إيثيلين اللدان.

ت. ربطات من السلك المجلفن: وتكون سمك ٣-٥ ملم مغلف بمادة بلاستيكية الحماية الساق من الاحتكاك بالسلك وهي تحيط بالساق بطرق متعددة حسب الطريقة المتبعة في التسنيد والتربيط، ويقوم المهندس المشرف باختيار أفضل المواد المستخدمة في التربيط حسب ما يراه مناسباً.

■ طريقة التسنيد:

يحدد طريقة التسنيد طول الساق وغزارة التفرعات عليه والطريقة التي يعتمدها المهندس المشرف ويتم تسنيد الأشجار حديثة الزراعة بواسطة سنادة واحدة أو أكثر تغرس أثناء الزراعة موازية للساق الرئيسية ويتم تربيط الأشجار فيها بالطريقة التي يعتمدها المهندس المشرف.

١. الأشجار متوسطة الحجم:

وهي التي تكون في عمر أكثر من سنة وتكون تفرعات القمة كبيرة بحيث لا تقوى الساق على حملها دون تدعيم، وفي هذه الحالة يمكن استعمال مواسير من الحديد المجلفن قطر ١/٥ - ٢ بوصة حسب حجم الشجرة تثبت جيدا وتدهن المواسير من أسفل بالبتومين في الجزء تحت التربة ومن أعلى ببيوية زيتية بلون مناسب.

٢. الأشجار الكبيرة:

وهي التي لا تقوى سيقانها على حمل المجموع الخضري ويتم تدعيمها باتباع ما يلي:

أ. تقليل ثقل المجموع الخضري من أعلى بقص الأفرع من أعلى والتي تعمل على زيادة انحناء الساق والعمل على تخفيض المجموع الخضري لتقوى الساق على حمله.



ب. تشد الأشجار بواسطة سلك أو أكثر من الحديد المجدول في اتجاه معاكس لميل الشجرة والعمل على جعل لشجرة في وضع رأسي دون انحناء ويثبتته سلك في الأرض في المكان المناسب مع إزالته بعد استقامة الشجرة.

٣ الحالات التي يتم فيها تغيير طريقة التسنيد والتدعيم:

أ. عند تلف السنادات واحتياجها للتبديل.

ب. عندما يكون طول السنادة لا يتلاءم مع ارتفاع النبات.

ج. عندما يبلغ النمو الخضري للنباتات إلى حجم لا تصلح مع الطريقة المتبعة للتدعيم ولوحظ ميل النبات في أحد الاتجاهات وفي هذه الحالة يجب على المستثمر اتباع ما يلي:

- إجراء الدراسة على مجموعة الأشجار لاختيار أفضل طرق التدعيم الملائمة لحالتها.
- عمل برنامج يتم من خلاله التدعيم حسب احتياجات كل مجموعة وتحديد موعد لإنهائه.
- عرض البرنامج على المهندس المشرف وبعد مناقشته وتعديل ما يري تعديله يقوم المستثمر بعد موافقة المهندس المشرف النهائية على القيام بالعمل خلال المدة المحددة لإنهائه.
- في حالة كسر الأشجار بسبب تقاعس المستثمر عن تدعيم وتسويد الأشجار المحتاجة لذلك يقوم بدفع تكاليف الأضرار التي تنشأ والتي تقدرها الأمانة لذلك.

10/1/7/9 غسيل النباتات:

يجب غسل النباتات برذاذ قوي من الماء النقي لإزالة الأتربة والمواد الضارة لإنعاش النبات من الأتربة المتراكمة، وتتم عملية غسيل النباتات في الفترة من أول مارس حتى نهاية أكتوبر، بما لا يقل عن مرتين إلى خمس مرات، ويجب أن تكون نسبة الملوحة في الماء المستعمل في عملية الغسيل مناسب وأن يكون الماء نظيفاً وتتم عن طريق سيارات أو وايتات مركب عليها مضخات، تقوم بدفع الماء بقوة عن طريق بشبوري وتتم عملية الغسيل طبقاً لتوجيهات المهندس المشرف.

٢/٧/٩ صيانة مرافق الحديقة:

وتشمل صيانة مرافق الحديقة من: أعمدة إنارة (العامود - الكشافات - اللمبات الوصلات الكهربائية - القواطع - وجميع ما يلزم لصيانته) - ألعاب أطفال بجميع أنواعها - جلسات بجميع أنواعها - ممرات (بلاط - بردورات - أرصفة) - مظلات - سلال مهملات - أسوار (أسمنتية - حديدية).

1/2/7/9 ألعاب أطفال:

١. يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة وتربيط وتشحيم ودهان واستبدال جميع الأجزاء التالفة لجميع ألعاب الأطفال بشكل دوري أو كلما دعت الحاجة وتغيير جميع قطع الغيار من سلاسل وأجزاء خشبية أو معدنية تالفة أو متسلقات خشبية أو حديدية أو فيبر جلاس أو بلاستيكية أو أي قطعة غيار تلزمها أي لعبة بنفس المواصفات الموجودة بأي لعبة حتى تكون بشكل جيد وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد.

٢. في حال تغيير السلاسل الحديدية يجب أن تكون من حديد الأستنلس استيل وقطر لا يقل عن ٨ مم كما يجب تركيب رمان بلي مع السلاسل المستبدلة.



٣. عند قيام المستثمر بصيانة أي لعبة وإزالة الأجزاء التالفة وتركيب بدل منها عمل الصنفرة والدهان اللازم بعد اعتماد الأمانة لنوع ولون الدهان الذي سوف يتم استخدامه في أي لعبة.
٤. عند القيام بدهان ألعاب الأطفال يلزم إزالة الدهان القديم تماما ثم الصنفرة والتأسيس والمعجون ثم الدهان حسب اللون المطلوب من جهة الإشراف.
٥. على المستثمر القيام بدهان ألعاب الأطفال مرة كل عام خلال العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك.
٦. على المستثمر القيام بتغطية الصبات الخرسانية المثبتة للألعاب حتى لا تتسبب في أي حوادث للأطفال، والمستثمر مسؤول مسئولية كاملة عن ذلك.

2/2/7/9 أعمدة الإنارة:

١. يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة جميع أعمدة الإنارة بشكل دوري بالحديقة أو كلما دعت الحاجة وتغيير جميع ما يلزم من الكشافات واللمبات والوصلات الكهربائية والقواطع وجميع ما يلزم لصيانتها حتى تكون بشكل جيد وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد.
٢. عند قيام المستثمر بصيانة أي عمود إنارة وإزالة الأجزاء التالفة وتركيب بدل منها يجب عمل الصنفرة والدهان اللازم بعد اعتماد الأمانة لنوع ولون الدهان الذي سوف يتم استخدامه في أي عمود إنارة.
٣. على المستثمر القيام بدهان جميع أعمدة الإنارة مرة كل عام خلال العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك.

3/2/7/9 الكراسي والجلسات:

١. يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة جميع الجلسات والكراسي بجميع أنواعها بصفة دورية واستبدال جميع الأجزاء التالفة بحيث تكون بشكل جيد بصفة دائمة وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد.
٢. يجب على المستثمر القيام بأعمال إزالة الكتابات العشوائية من على الجلسات والكراسي باستخدام المواد الكيميائية المناسبة أو إعادة دهانها.
٣. على المستثمر القيام بدهان جميع الجلسات الحديدية أو الخشبية مرة كل عام خلال العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك.

4/2/7/9 الممرات والأرصفة:

١. يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة جميع الممرات والأرصفة من بلاط أو بردورات بجميع أنواعها بصفة دورية واستبدال التالف منها بنفس المواصفات بحيث تكون بشكل جيد بصفة دائمة وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد.
٢. يجب على المستثمر القيام بأعمال غسيل الممرات والأرصفة باستخدام سيارات أو وايات مركب عليها مضخات تقوم بدفع الماء بقوة عن طريق بشبوري وتتم عملية الغسيل بصفة دورية مرة كل شهر أو كلما دعت الحاجة.

5/2/7/9 المظلات:



١. يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة وغسيل جميع المظلات بجميع أنواعها بشكل دوري (مرة كل شهر على الأقل بكل موقع من مواقع المشروع أو كلما دعت الحاجة وتغيير جميع ما يلزم لصيانتها حتى تكون بشكل جيد وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد.
٢. على المستثمر القيام بدهان جميع المظلات مرة كل ٦ شهور خلال مدة العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك.

6/2/7/9 سلال المهملات:

١. يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة وغسيل جميع سلال المهملات بجميع أنواعها بصفة دائمة بكل موقع من مواقع الحديقة أو كلما دعت الحاجة وتغيير جميع ما يلزم لصيانتها حتى تكون بشكل جيد وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد مع توفير أكياس النفايات بشكل يومي.

7/2/7/9 الأسوار:

١. يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة الأسوار بجميع أنواعها بصفة دورية بالمواقع التي بها أسوار سواء كانت أسوار حديدية أو خرسانية بالحديقة أو كلما دعت الحاجة وتغيير جميع الأجزاء التالفة بنفس المواصفات وكل ما يلزم لصيانتها حتى تكون بشكل جيد وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد.
٢. عند القيام بدهان الأسوار يلزم إزالة الدهان القديم تماما ثم الصنفرة والتأسيس والمعجون ثم الدهان حسب اللون المطلوب من الأمانة.
٣. على المستثمر القيام بدهان الأسوار مرة كل ٦ شهور خلال مدة العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك.

٨/٩ الاشتراطات الإنشائية:

- ١/٨/٩ 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.
- ٢/٨/٩ أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- ٣/٨/٩ يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- ٤/٨/٩ يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
- ٥/٨/٩ تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٨١٨٦) وتاريخ ١٤٣٤/٢/٢٦ هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س 300) (SBC300)



٦/٨/٩ تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة... الخ.

٧/٨/٩ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.

٨/٨/٩ 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.

٩/٨/٩ عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.

١٠/٨/٩ لا يجب استخدام الأسمت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمت بورتلاندي عادي مع إضافات.

١١/٨/٩ في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلا على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة.

١٢/٨/٩ يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري المباني المشروع وإتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.

٩/٩ الاشتراطات الكهربائية:

١/٩/٩ الأخذ بالموصفات القياسية السعودية في التوصيلات الكهربائية في جميع مناطق الحديقة من مناطق جلوس ومنطقة البحيرة والنافورة والتأكد من إتباع المواصفات الخاصة بالعزل التام والحماية من تعرض المترادين لأي مخاطر.

٢/٩/٩ أن تكون الكابلات والأسلاك من الأنواع والأقطار المناسبة، وأن تكون معزولة جيدة، وممددة داخل مواسير، وأن يراعى تطبيق المواصفات القياسية الخاصة بألوان الأسلاك، وأن يتم تأريض جميع الدوائر بدون استثناء.

٣/٩/٩ يتم تأريض أساسات المبنى.

٤/٩/٩ أن تكون المعدات والأجهزة الكهربائية من الأنواع المعتمدة، والمأمونة الاستخدام ومطابقة للمواصفات العالمية.

٥/٩/٩ يراعى توفير التوصيلات الأرضية للأجهزة، والتركيبات والدوائر الكهربائية طبقاً للمواصفات القياسية السعودية.

٦/٩/٩ توفير قواطع التيار الكهربائي المناسبة والمؤمنة ضد أخطار التسرب الأرضي للتيار في الأماكن المبتلة.

٧/٩/٩ يتم تركيب أجهزة التدفئة التي تزيد قوتها على (١٠٠٠) كيلووات داخل تطويقات من مادة غير قابلة للاشتعال.



٨/٩/٩ يتم تركيب جميع التمديدات، والتجهيزات الكهربائية بمعرفة جهة فنية متخصصة كما يجب المرور عليها، وإجراء الصيانة اللازمة لها بصفة دورية كل فترة للتأكد من صلاحيتها، وتلافي ما قد يوجد من عيوب، ويتم ذلك بمعرفة فنيين متخصصين.

١٠/٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

١. أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
٢. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني، وما يستجد عليها من تعديلات.



١/١٠ نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (.....) لعام 2024م الخاصة بإنشاء وتشغيل وتطوير
وصيانة كامل الحديقة الواقعة بحي المزروع – لنشاطات رياضية متعددة وترفيهية واجتماعية حسب
(نموذج ١)

سلمه الله

سعادة أمين الأحساء

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم إنشاء وتشغيل وتطوير وصيانة كامل الحديقة الواقعة بحي المزروع – لنشاطات رياضية متعددة وترفيهية واجتماعية.

وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل الضريبة		رقماً	إيجار المتر المربع ريال / سنة
كتابة			
قيمة الأجرة السنوية (ريال) شامل الضريبة		رقماً	إيجار المتر المربع ريال / سنة
كتابة			

لا يقص هذا النموذج ويعبأ ويختتم ويوقع من مقدم العطاء

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي بقيمة لا تقل عن ٢٥% .. من قيمة العطاء السنوي (سارية وغير قابل للإلغاء وقابل للتمديد إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.



										اسم المستثمر	
										رقم بطاقة الأحول	
					بتاريخ						صادرة من
					جوال						هاتف
					تاريخ التقديم						ص. ب
										العنوان الوطني	
										البريد الإلكتروني	

										اسم الشركة	
										رقم السجل التجاري	
					بتاريخ						صادرة من
										نوع النشاط	
					جوال						هاتف
					الرمز						ص. ب
										العنوان الوطني	
										البريد الإلكتروني	

العنوان:

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ



٤/10 إقرار من المستثمر (نموذج ٤)

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 (40152) وتاريخ 29/09/11
- ٣- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- ٤- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة:

الاسم:

الوظيفة:

التوقيع:

التاريخ:

الختم

التوقيع



نموذج وثيقة عقد تأجير إنشاء وتشغيل وتطوير وصيانة كامل الحديقة الواقعة بحي المزروع – لنشاطات رياضية متعددة وترفيهية واجتماعية.

رقم العقد: (/)

تاريخ العقد: (/ / هـ)

إنه في يوم الموافق/...../..... تم الاتفاق بين كل من:

(١) الطرف الأول: أمانة الأحساء ويمثلها في هذا العقد أمين الأحساء

عصام بن عبداللطيف الملا

صندوق بريد: (.....) هاتف: (.....) فاكس: (.....)

البريد الإلكتروني:

والمشار إليه فيما بعد بصاحب العمل.

(٢) الطرف الثاني: سجل تجاري رقم: ()

صادر من: / / في ١٤ هـ

ويمثلها في هذا العقد بصفته المفوض بالتوقيع بموجب التفويض المصدق من الغرفة التجارية برقم () بتاريخ / / ١٤ هـ

الموافق / / ٢٠ م

العنوان الوطني:

صندوق بريد: () رمز بريدي: () المدينة: ()

الهاتف: () فاكس: () جوال: ()

البريد الإلكتروني:

مقدمة:

حيث أن الطرف الثاني قد تقدم بعرضه للطرف الأول ضمن المنافسة رقم (.....) لعام ٢٠٢٤ م وبناء على الإجراءات المنتهية بمحضر لجنة الاستثمار رقم () وتاريخ / / ١٤ هـ القاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني الاستثمار الموقع الموضح بياناته أدناه فقد اتفق الطرفان بعون الله على ما يلي :



المادة الأولى: تعريف لمفردات العقد

العقار: هو الأرض أو البناء العائد ملكيته للأمانة والموضح موقعه وحدوده ومساحته ومكوناته في هذا العقد.
المشروع: هو النشاط المراد إقامته من قبل المستثمر على العقار والمحدد في العقد.
فترة التجهيز والإنشاء: هي فترة زمنية غير مدفوعة الإيجار معطاة للمستثمر للتجهيز والإنشاء وتعادل 5% من مدة العقد.
الجهات ذات العلاقة: هي الجهات الحكومية وغير الحكومية التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية أو الرقابية أو الفنية أو البيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.
كراسة الشروط والمواصفات: هي الشروط والمواصفات الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة المشروع والمحددة من قبل الأمانة والجهات ذات العلاقة والتي اطلع عليها المستثمر وقبل بها.

المادة الثانية: وثائق العقد:

الإشارة إلى العقد تعني جميع المستندات الموضحة أدناه والتي تعتبر جزء لا يتجزأ من العقد ويفسر بعضها بعضا ويتممه وأي إخلال بها يعتبر إخلالا بالعقد وهذه المستندات هي:

1. وثيقة العقد الأساسية.
2. كراسة الشروط والمواصفات.
3. المخططات المعتمدة من الأمانة.
4. خطاب قبول العرض والترسية.

المادة الثالثة: وصف العقاري

الموقع:

المنطقة: الأحساء البلدية: الهفوف

الحي: المزروع الشارع:

رقم المخطط: رقم العقار:

حدود العقار:

مساحة الموقع:

10000 م² مع ضرورة تركيز الموقع من قبل مكتب مساحي معتمد



المادة الرابعة: الغرض من العقد:

إقامة مشروع ترفيهي، رياضي، اجتماعي حسب المخططات والتصاميم المقدمة من المستثمر والمعتمدة من الإدارة العامة للاستثمار والإدارة العامة للدراسات والتصاميم ويشتمل على سبيل المثال إقامة ملاعب مختلفة للرياضة وأنشطة ترفيهية داخل الموقع على الا تتجاوز نسبة مساحة المباني 25% من إجمالي مساحة الحديقة مع السماح للمستثمر بإقامة فعاليات ترفيهية ومعارض مؤقتة مع الالتزام الكامل بأخذ التصاريح اللازمة من الجهات المعنية قبل إقامة النشاط ويمنع على المستثمر استخدام الموقع لغير الأنشطة المنصوص عليها في العقد.

المادة الخامسة: مدة العقد:

المدة الإجمالية للعقد (٢٥ سنة) (خمسة وعشرون سنة هجرية) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من البلدية بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

المادة السادسة: فترة تنفيذ المشروع / ومدة استثماره:

أ. فترة التجهيز والإنشاء:

- يمنح المستثمر فترة (٢١ شهر) (واحد وعشرون شهراً) تمثل ما نسبته (7%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة.
- يلتزم المستثمر بإنهاء كافة الرسومات والمخططات والتصاميم وتجهيز المواصفات وقائمة الكميات وتأهيل المقاولين والبدء في تنفيذ المشروع خلال فترة التجهيز.
- إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال فترة التجهيز أو الإنشاء فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عوائده المالي عن هذه الفترة.

ب. مدة الاستثمار: ومدتها ثلاثة وعشرون سنة وثلاثة أشهر وتمثل ما نسبته (93%) من مدة العقد وتبدأ فور انتهاء مدة التجهيز والإنشاء مباشرة.

المادة السابعة: قيمة الإيجار السنوي:

الإيجار السنوي للموقع (ريال) (فقط ريال)

تسدد أجرة السنة الأولى المستحقة الإيجار مقدماً عند توقيع العقد أما أجور السنوات التالية فتسدد خلال الخمسة عشر يوماً الأولى من بداية كل سنة إيجاريه جديدة.

المادة الثامنة: التزامات المستثمر

يلتزم المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:

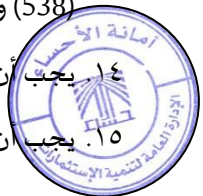
عدم البدء في تنفيذ المشروع قبل استلام الموقع من البلدية وفقاً لنصوص المادة الخامسة من هذا العقد.



٢. الحصول على التراخيص اللازمة من الأمانة أو البلدية ومن الجهات الحكومية الأخرى ذات العلاقة واللازمة لممارسة أنشطته قبل البدء في تنفيذ المشروع وكذلك قبل تشغيله وتزويد الأمانة بنسخ منها لحفظها بملف المشروع للرجوع إليها عند الحاجة.
٣. البدء في تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
٤. أن يسند مهمة المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.
٥. يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مستندات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم وفي حالة مخالفته لذلك يترتب عليه إزالة المخالفة وتعديل الوضع وفقا للمخططات والشروط والمواصفات والنظر في أمر تعريمه وفقا للنظام والتعليمات في هذا الشأن.
٦. يلتزم المستثمر باتباع القواعد التشغيلية لجميع مواقع الأنشطة المحددة على المخطط المعتمد من الأمانة ولا يجوز للمستثمر إضافة أي نشاط دون اخذ الموافقة عليه يتم فرض غرامة قدرها (10,000 ريال) عشرة آلاف ريال عن كل نشاط مخالف يوميا من تاريخ كتابة المحضر ويحق للأمانة في حال عدم كفاية الضمان البنكي للجوء للجهات القضائية لإلزامه بالحسميات والغرامات المحددة بالعقد.
٧. أن يقدم للأمانة برنامج زمنية للتنفيذ، متضمنا المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.
٨. تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقا للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (8189) وتاريخ 1434/02/29هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س 300) (SBC300).
٩. أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري بعد الحصول على موافقة الأمانة عليه ويكون مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين
١٠. لا يجوز استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها إلغاء العقد، وسحب الموقع من المستثمر.
١١. توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف وغيرها) على مسؤوليته الخاصة مع تحمله بكافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك ويتحمل توصيل أي خدمات إضافية غيرها وضرورة تسليم الأمانة ممثلة في الإدارة العامة للاستثمار ما يفيد تسديد قيمة استهلاك هذه الخدمات عند تحرير محضر تسليم الموقع عند إنهاء أو انتهاء مدة العقد والتنازل عنها للأمانة ممثلة في الإدارة العامة للاستثمار وعليه التنسيق في ذلك مع الإدارات المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات الصلة.
١٢. أن يقدم للأمانة تقريرا دوريا (كل ستة أشهر) من مكتب هندسي مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
١٣. تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (538) وتاريخ ١٤٣٤/١/٧هـ.

١٤. يجب أن يكون هناك عدد كاف من الحراسة الأمنية المدنية.

١٥. يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.



١٦. تأمين إسعافات أولية وتوفير جميع الأدوات اللازمة تحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.
١٧. تطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية بموجب التعميم الوزاري رقم (39155/6/وف) وتاريخ ١٤٢١/٨/٢٩هـ فيما يتعلق بلوحات المبني والتي تقام أمامه.
١٨. القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين.
١٩. مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.
٢٠. أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
٢١. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
٢٢. الالتزام بجميع ما ورد في كراسة شروط ومواصفات المنافسة التي تم طرح الموقع بموجبه للاستثمار.
٢٣. تشغيل وصيانة المشروع وفقا للشروط والمواصفات المحددة من قبل الأمانة والجهات ذات العلاقة.
٢٤. يجب أن تكون الخدمات الأساسية للمشروع مثل الكهرباء والمياه والهاتف والصرف الصحي باسم المستثمر ويلتزم المستثمر بالتنازل عنها بعد انتهاء العقد بعد تسليم الأمانة مخالصة بالتسديد النهائي لتلك الخدمات.
٢٥. اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
٢٦. عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
٢٧. يكون المستثمر مسئولا مسئولية 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 أدني مسئولية عن ذلك.
٢٨. تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة ويتحمل المستثمر وحده المسؤولية عن الأخطار التي تنتج عن تعرض أي شخص أو ممتلكات وتعويض الغير عن الأضرار التي تنجم عن هذه الأخطار وعليه إصلاح ورفع المخلفات الناتجة عنها فوراً وخلال مدة لا تتعدى أربعة وعشرون ساعة.
٢٩. تسديد الأجرة السنوية المستحقة في وقتها المحدد وفقا للمادة السابعة وألا يتم اتخاذ الإجراءات النظامية التحصيل مستحقات الأمانة وإلغاء العقد واسترداد الموقع وذلك وفقا لما ورد بتعميم وزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (53219) وتاريخ ١٤٢٦/١٠/٢٣هـ والتعميم الإلحاق له برقم (45043) في ١٤٢٧/٧/٢٥هـ هذا مع حفظ حق الأمانة في مطالبة المستثمر بتسديد مستحقاتها المترتبة على العقد حتى تمام استلامها للموقع مع احتفاظ الأمانة بحقها في الرجوع على المستثمر بما تراه من تعويضات.



٣٠. عدم استمرار شغل الموقع بعد إنهاء أو انتهاء مدة العقد، وعلى المستثمر إشعار الأمانة لاستلام الموقع منه بموجب محضر استلام يوقع من الطرفين وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنهاء أو انتهاء مدة العقد وإلا اعتبر غاصب للموقع بلا سند، ويحق للأمانة بالتالي استرداده منه وفقاً لتعليمات تعميم الوزارة رقم (53219) في ٢٣/١٠/١٤٢٦هـ والتعميم الإلحاقى له رقم (٤٠٠٤٣) 1427/07/25هـ في هذا الشأن.

٣١. يقر الطرف الثاني أن العنوان المسجل في صدر هذا العقد أو الهاتف أو الفاكس أو البريد الإلكتروني أو أي منها هو العنوان المختار له وتكون الإخطارات الموجهة للطرف الثاني على أي منها منتجة لأثارها قانوناً وكذلك تبليغ الدعوى والطلبات القضائية عند قيام أي منازعة وعرضها على القضاء هي منتجة لأثارها كما يلتزم كذلك بتزويد الطرف الأول خطياً بأي تغيير يطرأ على هذا العنوان مستقبلاً.

المادة التاسعة: المنشآت المقامة على العقار

وفي نهاية العقد ستؤول ملكية جميع المنشآت الثابتة التي أقامها المستثمر على الموقع إلى الأمانة دون تعويض وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافتها بعد اعتماد الأمانة ستؤول ملكيتها للأمانة، وعلى المستثمر أن يسلم كافة المنشآت للأمانة في نهاية العقد بحالة جيدة صالحة للغرض المنشأة من أجله ويتم الاستلام بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار بالموقع ويوقع من الطرفين.

المادة العاشرة: الرقابة على تنفيذ العقد

للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ والتشغيل بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ والتشغيل طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

المادة الحادية عشر: حالات إلغاء العقد

أ. حالات إلغاء العقد قبل استلام الموقع من الأمانة:

يحق للأمانة إلغاء العقد مع المستثمر قبل تاريخ تسليمه الموقع وذلك لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

ب. حالات إلغاء العقد بعد استلام الموقع من الأمانة:

١. يحق للأمانة إلغاء العقد مع المستثمر أثناء سريانه وذلك في الحالات التالية:
٢. عدم قيام المستثمر بإنهاء كافة الرسومات والمخططات والتصاميم وتجهيز المواصفات وقائمة الكميات وتأهيل المقاولين والبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء.
٣. إذا أخل المستثمر بأي من مواد هذا العقد أو بالشروط والمواصفات ولم يتجاوب مع البلدية والإدارة العامة للحدائق لتصحيح الوضع خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار.



٥. إذا تأخر المستثمر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإندار.
٦. بطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.
٧. إذا أفلس أو طلب إشهار إفلاسه أو أثبت إعساره.
٨. إذا كان مؤسسة أو شركة طلب حلها أو تصفيتها.

المادة الثانية عشر: التنازل عن العقد

لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

المادة الثالثة عشر: الغرامات والجزاءات

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (218) في 1422/8/6 هـ والتعميم الوزاري رقم (4/5397/وف) في 1423/1/20 هـ وللأمانة الحق في تقدير الغرامة التي تناسب مع حجم المخالفة فيما لم يرد منها بلائحة الغرامات والجزاءات.

المادة الرابعة عشر: تبليغ الإشعارات

١. تتم المراسلات والتبليغات بين الجهة الحكومية والمتعاقد معها عن طريق البوابة الإلكترونية، ويجوز للجهة الحكومية علاوة على ذلك أن تستخدم إحدى الطرق الآتية:
 - أ. العنوان الوطني.
 - ب. العنوان البريدي عن طريق الشركات المقدمة للخدمة البريدية.
 - ج. البريد الإلكتروني المعتمد، والرسائل النصية.
٢. يكون الإبلاغ الذي يتم وفقاً لحكم الفقرة (١) من هذه المادة منتجة لآثاره النظامية من تاريخ صدوره.

المادة الخامسة عشر: الخلاف بين الطرفين

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ وتطبيق هذا العقد ولم يتم حله ودية بين الطرفين فإن ديوان المظالم بالرياض هو الجهة المختصة بالفصل فيه، على أن يلتزم الطرف الثاني بالاستمرار في تنفيذ العقد وفقاً لبنوده مثل تسديد الأجرة المستحقة في مواعيدها.



المادة السادسة عشر: مرجع العقد

مرجع هذا العقد لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) 1441/06/29 هـ

نسخ العقد

حرر هذا العقد من (أربع نسخ أصلية)، النسخة الأولى لأمانة الأحساء/ الإدارة العامة للاستثمار، والنسخة الثانية للديوان العام للمحاسبة، والنسخة الثالثة للبلدية الفرعية والنسخة الرابعة للطرف الثاني المستثمر) للعمل بمقتضاها.

والله الموفق

أمين الأحساء

المستلم

المهندس / عصام بن عبداللطيف الملا

.....



الملحق 1 العرض التصميبي:

