

كراسة شروط ومواصفات

**كراسة شروط ومواصفات لتشغيل وصيانة
حديقة قائمة لنشاط ترفيهي وانشطة مساندة بمساحة ٢١١٠٧١,٤١ م^٢ في محافظة أحد المسارحة**

يقدم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة بإحدى الطرق التالية :

١. عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa

٢. عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية فرص .

٣. لن يقبل أي عطاء لم يتم تقديمه إلكترونياً .

وفي حال تعذر تقديم العطاء إلكترونياً لأسباب فنية فيقدم العطاء عن طريق الظرف المحتوم باليد في موعد وتاريخ فتح المظاريف المعلن عنه
شريطة تقديم ما يثبت وجود مشكلة فنية أثناء التقديم على المنافسة الإلكترونية

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	5
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	6
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	7
١	مقدمة	9
٢	وصف الموقع	11
٣	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	12
	1 / 3 من يحق له دخول المنافسة	12
	2 / 3 لغة العطاء	12
	3 / 3 مكان تقديم العطاءات	12
	4 / 3 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف	12
	5 / 3 تقديم العطاء	13
	6 / 3 كتابة الأسعار	14
	7 / 3 سرية العطاء	14
	8 / 3 مدة سريان العطاء	14
	9 / 3 الضمان	14
	10 / 3 موعد الإفراج عن الضمان	14
	11 / 3 مستندات العطاء	14
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	16
	1/4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة	17
	2/4 الاستفسار حول بيانات المنافسة	17
	3/4 معاينة العقار	17
	5 ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	19
	1/5 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	19
	2/5 تأجيل موعد فتح المظاريف	19
	3/5 تعديل العطاء	19
	4/5 حضور جلسة فتح المظاريف	19
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	21
	1 / 6 الترسية والتعاقد	21
	2 / 6 تسليم الموقع	
٧	الاشتراطات العامة	22

م	المحتويات	الصفحة
	1 / 7 توصيل الخدمات للموقع 23	
23	2 / 7 البرنامج الزمني للتنفيذ	
23	3 / 7 الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة	
23	4 / 7 استخدام العقار للغرض المخصص له	
23	5 / 7 التنازل عن العقد	
	6 / 7 تنفيذ الاعمال	
	7 / 7 مسؤولية الاشراف على التنفيذ لدى المستثمر	
	8 / 7 تقرير المقاول والمكتب الهندسي	
23	9 / 7 حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	
24	10 / 7 موعد سداد الأجرة السنوية	
24	11 / 7 متطلبات السلامة والأمن	
24	12 / 7 إلغاء العقد للمصلحة العامة	
24	13 / 7 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد	
	14 / 7 ضريبة القيمة المضافة	
24	٧ / 15 أحكام عامة	
26	٨ / الاشتراطات الخاصة	
27	1 / 8 مدة العقد	٨
27	2 / 8 فترة التجهيز	
27	3 / 8 النشاط الاستثمار المسموح به	
28	4 / 8 حق التسمية والرعاية للحديقة	
29	5 / 8 اللوحات الاعلانية الداخلية	
29	6 / 8 مواعيد العمل	
30	7 / 8 التزامات عامة	
	8 / 8 مواقف السيارات	
32	9 / 8 مرحلة تشغيل وصيانة وإدارة المشروع	
33	10 / 8 مرحلة التأهيل للحديقة	
34	11 / 8 مرحلة تسليم الموقع إلى أمانة المنطقة الشرقية عقب انتهاء مدة العقد	
35	12 / 8 الجزاءات والغرامات	
40	الاشتراطات الفنية	٩
41	1 / 9 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	
41	2 / 9 اعتماد التصميم الابتدائي	
42	3 / 9 اشتراطات التخطيط والبناء	
42	4 / 9 اشتراطات زراعة الشتلات والنباتات	



43	5 / 9 عناصر تصميم وتنسيق الحديقة
45	6 / 9 صيانة الحديقة
55	7 / 9 الاشتراطات الإنشائية
56	8 / 9 الاشتراطات الكهربائية
56	9 / 9 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق
	المرفقات 57 ١٠
58	1 / 10 نموذج العطاء
60	2 / 10 الرسم الكروكي للموقع
61	3 / 10 محضر تسليم العقار
62	4 / 10 إقرار من المستثمر

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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة لشروط والمواصفات 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
1	نموذج العطاء
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)
3	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري
5	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي
6	صور شهادات الخبرة الخاصة بإنشاء وتشغيل وإدارة الاستثمار العقاري وإنشاء الحدائق أو في مجال السياحة والترفيه
7	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (90) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي.
8	صورة من شهادة الزكاة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول
9	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول
10	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية
11	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة
12	صورة إثبات العنوان الوطني
13	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها

يستبعد العطاء الذي لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من 25% من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً غير اسم المستثمر، وليس للمستثمر حق الاعتراض على الاستبعاد.

ب - تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع:	هو المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانتته من المستثمر حسب النشاط المحدد له (تشغيل وصيانة حديقة قائمة لنشاط ترفيهي وانشطة مساندة بمحافظة أحد المسارحة حي القسوم).
العقار:	هو الأرض أو البناء العائد ملكيته للأمانة والموضح موقعه وحدوده ومساحته ومكوناته
الأمانة / البلدية	مالك الموقع (بلدية محافظة أحد المسارحة)
مقدم العطاء:	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.
المنافسة:	هي فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية القرارات الصادرة التنفيذية لها.
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 التاريخ	البيانات
	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 / البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة للمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى



1- مقدمة

1 . مقدمة

ترغب بلدية محافظة أحد المسارحة في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير حديقة قائمة بأحد المسارحة حي القسوم لـ(تشغيل وصيانة حديقة قائمة لنشاط ترفيهي وانشطة مساندة في محافظة أحد المسارحة حي القسوم). على أن يلتزم المستثمر بتطوير وصيانة وتشغيل وإدارة الموقع وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين المتقدمين الإحاطة بها ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة وتهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات 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 البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات عن طريق منصة الفرص الاستثمارية او عن طريق إدارة الاستثمار وتنمية الإيرادات ببلدية محافظة أحد المسارحة .

إدارة:تنمية الاستثمارات بالبلدية.....
تليفون:٠١٧٣١٩١٩١١/٠١٧٣١٩٠٥٣٦.....
أو على الفاكس:.....٠١٧٣١٩١٠٤٠.....



2- وصف الموقع

2. وصف الموقع

تجاري ترفيهي		نوع النشاط
مطعم وكافيتريا - اكشاك - مسرح احتفالات - غرفة إدارة وبوابات - منطقة تنزه ومساحات خضراء وجلسات - ممرات مشاه - العاب كهربائية ترفيهية - مواقف سيارات		العناصر الاستثمارية المقترحة
المدينة: أحد المسارحة		موقع العقار
الحي: القسوم	الشارع: طريق الأمير محمد بن ناصر	
رقم المخطط:	رمز القطعة: -	
شمالاً : مقبرة		محدود الموقع
جنوباً : شارع إسفلت ٣٠ متر		
شرقاً : مقبرة		
غربياً : شارع إسفلت ٣٠ متر		
حديقة قائمة - الاستعمال المخصص (حديقة)		نوع الموقع
٢١١٠٧١,٤١ م		مساحة الأرض
25% من المساحة الاجمالية		نسبة الاستثمار
		مساحة الاستثمار
5% من إجمالي مساحة الحديقة		نسبة المباني المسموح بها
		مساحة البناء
20% من مساحة البناء المقررة		نسبة البناء على الشوارع التجارية
		مساحة البناء على الشوارع الرئيسية
20% من طول الضلع		نسبة البناء على الواجهة
.		ملاحظات للحديقة القائمة

يتم استخراج التراخيص على البيانات الموضحة اعلاه، ويتم التقيد بالاشتراطات والأنظمة البلدية للتراخيص وكود البناء السعودي .

الخدمات بالموقع:

على مقدم العطاء أن يعين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية للموقع واشتراطات كود البناء السعودي وجميع الأنظمة واللوائح ذات الصلة - لا يؤثر وجود إشغالات على الموقع من عدمه في البدء في تنفيذ المشروع ويجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.

3- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

3- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

1 / 3 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 والاطعمة وتنظيم المؤتمرات التقدم في هذه المنافسة. ويحق للأمانة استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.

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

2 / 3 لغة العطاء:

1 / 2 / 3 لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتلوجات 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.

3 / 3 مكان تقديم العطاءات:

تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية والمواصفات الكتروني أ، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه في المنافسة الإلكترونية 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 بمقر وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات بمبنى الأمانة الرئيسي بحي السلام بالدمام.

4 / 3 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

حسب الموعد المحدد بالإعلان بالصحف الرسمية، ومنصة الاستثمار البلدي فرص.

5 / 3 تقديم العطاء:

تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، 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 199099 أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

مع الالتزام بالآتي:

- على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.
- يقدم العطاء المالي داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

6 / 3 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:

- 1 / 6 / 3 أن يقدم السعر بالعطاء وفق المتطلبات 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 أرقاماً وكتابة (حروف أ) 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.

7 / 3 سرية العطاء:

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

8 / 3 مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (90 يوم أ) تسعون يوم أ 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.

9 / 3 الضمان:

1 / 9 / 3 يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة 25% من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير قابل للإلغاء حتى تاريخ سداد القيمة الايجارية للسنة الأولى في حالة رسو المنافسة على المتقدم، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي.

2 / 9 / 3 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 مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

10 / 3 موعد الإفراج عن الضمان:

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 للسنة الأولى.

11 / 3 مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

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

2 / 11 / 3 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.

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

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

3 / 11 / 5 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

3 / 11 / 6 صورة من شهادة الخبرة الخاصة بإنشاء وتشغيل وإدارة الاستثمار العقاري وإنشاء الحدائق أو في مجال السياحة والترفيه.

3 / 11 / 7 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 9/3).

3 / 11 / 8 صورة من شهادة الزكاة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.

3 / 11 / 9 صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.

3 / 11 / 10 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.

3 / 11 / 11 صورة إثبات العنوان الوطني.

3 / 11 / 12 صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.

4- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

1/4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

2/4 الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الإدارة العامة للاستثمار التجاري 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. وبإمكان المستثمر تقديم استفساره إلكتروني أ من خلال منصة الاستثمار البلدي فرص.

3/4 معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعرف أ تام أ 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.

5- ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

5. ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف 1 / 5 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 لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل 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 وملزم أ لجميع المتنافسين.

2 / 5 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 خطي أ.

3 / 5 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.

4 / 5 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، مصحوب أ بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقا من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

6- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

1 / 6 الترسية والتعاقد:

1 / 1 / 6 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراساتها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

2 / 1 / 6 في حال تأخر المستثمر عن مراجعة الأمانة لإكمال إجراءات التعاقد مدة شهر من تاريخ إشعاره بالترسية للأمانة في هذه الحالة مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، ويجوز بموافقة معالي وزير الشؤون البلدية والقروية وترسية المنافسة على العرض الذي يليه بنفس قيمة العرض الأول أو إلغاء المنافسة وإعادة طرحها من جديد.

3 / 1 / 6 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.

4 / 1 / 6 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.

5 / 1 / 6 يجوز للجنة الاستثمار التفاوض مع أصحاب أعلى العروض إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات أو تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض ، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً .

2 / 6 تسليم الموقع:

1 / 2 / 6 يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلّم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



7- الاشتراطات العامة

الاشتراطات العامة

1 / 7 توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء- مياه- صرف صحي –هاتف.. وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع كافة الإدارات المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات الصلة .

2 / 7 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة ممثلة في الإدارة العامة للحدائق والبلدية الفرعية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.

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

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الجهات ذات العلاقة.

4 / 7 استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز تعديل النشاط الاستثماري في الحديقة بما لا يخل بوظيفتها الأساسية في الحيز العمراني التي تقع فيه كما لا يجوز استخدام الحديقة لغير الأنشطة الاستثمارية التي خصصت من أجلها في إعلان المنافسة العامة وبالنسب المقررة نظاماً سواء النسبة الإستثمارية أو نسبة البناء وفقاً لما ورد بكراسة الشروط والمواصفات ، وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط الاستثماري بسبب تغير أوضاع السوق ، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط ولا يخل بوظيفة الحديقة الأساسية، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار ، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط ، شريطة أن يكون أي تغيير متوافق ما ورد بضوابط تعديل استخدام العقار البلدي المستثمر لغير النشاط الذي خُصص من أجله الصادرة بالتعميم الوزاري رقم 4300101224 وتاريخ 1443/02/22هـ.

5 / 7 التنازل عن العقد:

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

6 / 7 تنفيذ الأعمال:

- يجب على المستثمر أن يسند مهمة تصميم المشروع إلى أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة والمؤهلة لدى وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
- يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المسثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

- 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 1439/09/21هـ ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للأمانة.

على المستثمر والمقاول الالتزام بجميع ما ورد بدليل عقود تنفيذ الحقائق الصادر بالقرار الوزاري رقم بالقرار الوزاري رقم (4100128804) وتاريخ 1441/04/11هـ والمبلغه لنا بتعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 1441/04/11هـ

7 / 7 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر :

- يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ لكامل الموقع إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:
- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي ملاحظات يكون موجودا بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الملاحظات.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

8 / 7 تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

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

9 / 7 حق الأمانة / البلدية في الإشراف على التنفيذ:

1 / 6 / 7 للأمانة ممثلة في الإدارة العامة للحدائق الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بمراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

2 / 6 / 7 يلتزم المستثمر بتقديم نسخة من المخططات النهائية للتطوير للاعتماد من البلدية والإدارة العامة للحدائق من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

3 / 6 / 7 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة ممثلة في الإدارة العامة للحدائق، 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 للحدائق والبلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالف للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

5 / 6 / 7 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال التطوير بإشعار الأمانة ممثلة في الإدارة العامة للحدائق، ليقوم مهندس من قبلها بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

6 / 6 / 7 يلتزم المستثمر بتسليم نسخة من المخططات ومخطط لما تم تنفيذه حسب الطبيعة (As built) والشروط والمواصفات للبلدية ونسخة للإدارة العامة للحدائق.

10 / 7 موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية ضده وفق ما جاءت به المادة السادسة والاربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم 901 وتاريخ 1439/02/24هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/68) وتاريخ 1431/11/18 هـ. كونا قواعد أمره ومنظمة يجب إتباعها.

11 / 7 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

1 / 8 / 7 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

2 / 8 / 7 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

3 / 8 / 7 إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

4 / 8 / 7 يكون المستثمر مسؤولاً 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 أدنى مسئولية عن ذلك.

5 / 8 / 7 يجب على المستثمر الالتزام بلائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن الملاهي وألعاب الأطفال الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم 10/ب/و/2/د ف في 1410/4/24هـ وما يستجد عليها من تعديلات.

12 / 7 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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



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

يحق للأمانة بعد انتهاء او 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 فلأمانة ممثلة في الإدارة العامة للحدائق حق تكليفه بإجراء الإصلاحات اللازمة وإقامت باجرانها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستثمر، 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 ويتم التعامل مع العقد فيما يخص التمديد بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ و تاريخ ١٤٤١/٦/٢٩ هـ في حال مالم يصدر خلاف ذلك.

14 / 7 ضريبة القيمة المضافة:

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

15 / 7 أحكام عامة:

1 / 11 / 7 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.

2 / 11 / 7 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

3 / 11 / 7 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

4 / 11 / 7 تخضع هذه المنافسة لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) 1441/06/29 هـ والتعليمات التنفيذية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ (١٤٤١/١٢/٢٢ هـ)



8- الاشتراطات الخاصة

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 والمقيمين. 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 مما ينعكس ذلك على رفع كفاءة الخدمات المقدمة والمحافظة على الأصول البلدية ودعم ميزانية الدولة من خلال الإيرادات وتخفيض التكاليف ضمن أهداف كفاءة الإنفاق.

1 / 8 مدة العقد:

مدة العقد (25 سنة) (خمسة وعشرون عاماً) 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 الموقع يتم إشعاره خطي أ وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

2 / 8 فترة التجهيز:

يمنح المستثمر فترة تجهيز ما نسبته (5%) من أصل مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر تجهيز المشروع فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

3 / 8 النشاط الاستثماري المسموح به:

تشغيل وصيانة حديقة قائمة لنشاط ترفيهي وأنشطة مساندة بمساحة (٤١, ١١٠٧١, ٢م) في حي (القوسم) حسب الفكرة التصميمية لأعمال التطوير التي سيقوم بها المستثمر واعتمادها من الإدارة العامة للحدائق على ألا تتجاوز نسبة مساحة الاستثمار 25% من إجمالي مساحة الحديقة والا تتعدى نسبة البناء ٥% من المساحة الاجمالية من الحديقة والا تتعدى نسبة البناء على واجهة الحدائق المطلة على شوارع تجارية ٢٠% من المساحة المخصصة للبناء والمقدرة بـ ٥% من مساحة كامل الحديقة.

8 / 4 حق التسمية والرعاية للحديقة:

يجوز للأمانة إلزام المستثمر بعد توقيع العقد الاستفادة من حق تسمية الحديقة بشكل كامل، ويشمل ذلك تسوية الحديقة بالاسم التجاري الخاص به ، أو تأجير الاسم على طرف ثالث بعد أخذ موافقة خطية من الأمانة قبل البدء بإجراءات إعادة تسوية الحديقة، وستقوم الأمانة باعتماد الاسم الجديد - حال موافقتها - على الخرائط والوثائق المعتمدة خلال مدة المشروع ، كما يمكن للمستثمر الاستفادة من حقوق الرعاية للحديقة من خلال اس تقطاب علامات تجارية كمرعاة، مع الالتزام بالضوابط الخاصة بتسمية أو رعاية العقارات البلدية لأغراض تجارية والصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (61394) وتاريخ 1441/11/16هـ والمتضمنة الآتي:

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

8 / 5 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 بالقرار الوزاري رقم (4100128804) وتاريخ 1441/04/11هـ والمبلغه لنا بتعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 1441/04/11هـ ، والمحددة بالقرار الوزاري رقم 430054467/1 وتاريخ 1443/07/28هـ. كما يلتزم المستثمر بسداد الرسوم الإعلانية بواقع 400 ريال/م² وحال تغيير مقدارها بموجب ما سيصدر بشأنها من أنظمة وتعليمات سواء كان التغيير بالزيادة أو النقصان.

8 / 6 مواعيد العمل:

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

8 / 7 التزامات عامة:

- في مقابل حصول المستأجر على الإيرادات سواء من الأنشطة القائمة المذكورة أو من الأنشطة التي يمكن اضافتها وتوافق عليها أمانة المنطقة الشرقية فيلتزم المستأجر في مقابل ذلك وتحت مسؤوليته وعلى نفقته بتنفيذ كافة الأعمال والالتزامات المادية والنظامية المرتبطة بأعمال الإدارة والتشغيل والصيانة والامن والسلامة للحديقة ويلتزم بذلك التزاماً كاملاً خلال مدة عقد الإيجار وهي (أعمال الإدارة - أعمال التشغيل والصيانة - أعمال الامن والسلامة - تنفيذ الأعمال والخدمات الأخرى الداعمة للترويج - أي أعمال أو التزامات أخرى تكون ضرورية لتحسين سير العمل وانتظامه طبقاً لتقدير الأمانة) وما تحتاجه تلك المتطلبات من إمكانيات بشرية ومادية لتكون الحديقة بحالة تشغيلية ممتازة طوال مدة العقد.
- على المستثمر أن يؤدي الخدمة إلى المنتفعين حسب شروط ومواصفات العقد.

- على المستثمر المساواة بين جميع زائرين الحديقة وبمقتضى هذا المبدأ أن يتساوى جميع الافراد في تقديم الخدمة مادام يتوافر فيهم الشروط التي ينظمها العقد لتلقى الخدمة.
- على المستثمر الالتزام بانتظام سير إدارة الحديقة بانتظام من حيث طبيعة الحديقة كونها مرفق عام يستهدف اشباع 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 اشباع حاجة جماعية الأمر الذي يلزم بضرورة تطوير الوسائل والأساليب التي يتم بها تقديم الخدمة للزائرين.
- يلتزم المستثمر بأجراء الصيانة اللازمة حيث انه عقب انتهاء مدة العقد يلتزم المستثمر بإعادة الموقع إلى الأمانة بكامل حالته التشغيلية فهذا الالتزام مرتبط ارتباطاً وثيقاً بالالتزام المستثمر بأجراء الصيانات الدورية على الحديقة حتى تظل بحالة جيدة وتجديد وتطوير العناصر التي تستدعي ذلك حسب برامج الصيانة المنصوص عليها في العقد أو ما تقتضيه المواصفات الخاصة بالشركات المصنعة أو الصادرة عن الجهات المختصة.
- يلتزم المستثمر بتعيين جهاز متخصص من ذوي الخبرة والمؤهلات المناسبة للإشراف على أعمال الصيانة والتشغيل واعتماده من الإدارة العامة للحدائق مع ضرورة التدريب المستمر لأفراد هذا الجهاز على أحدث الأساليب الإدارية والتكنولوجية.
- يلتزم المستثمر بتوفير عدد مناسب من العمالة المتخصصة في صيانة المزروعات وشبكات الريوأعمال الكهرباء والميكانيكية والأعمال المدنية.
- يلتزم المستثمر بتوفير حراس أمن (أو يتعاقد مع شركة حراسة) ومراقبين جمهور وتوزيعهم بطريقة منظمة على بوابات الدخول وداخل الموقع وزيادة عددهم في أيام المواسم والأعياد.
- 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 بالتعاون التام مع أمانة المنطقة الشرقية في المناسبات والفعاليات التي تنظمها الأمانة.
- 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 الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وما يستجد عليها من تعديلات.
- يلتزم المستثمر عند تصميم مرافق المشروع المرفقة يجب مراعاة متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفق أ لما تقرره متطلبات الخدمات البلدية بالمعاقين ومتطلبات الوصول الشامل الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- يلتزم المستثمر توفير قطع الغيار ومواد الصيانة والتشغيل على نفقته الخاصة، وأن يضع نظاماً 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.
- يتعين على مقدمي العطاءات التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متوافق مع كل من لوائح البناء في وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
- يلتزم المستثمر بالتعاون التام مع ممثلي أمانة المنطقة الشرقية 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 دائمًا وصالح لري المزروعات واحتياجات الموقع من المياه الصالحة للشرب.
- يلتزم المستثمر بعدم ادخال أي تعديلات أو إضافات أو تركيبات ثابتة بدون الموافقة الخطية من الأمانة علم بأنه أي تغييرات منجزة تمت الموافقة عليها بمجرد تنفيذها تعتبر جزء لا يتجزأ من الموقع ولا يحق للمستثمر ازالتها بدون الموافقة على ذلك من قبل الأمانة وليس للمستثمر الحق في مطالبة الأمانة بأي تعويضات لقاء هذه الأعمال حتى إذا انتهت العلاقة التعاقدية مع حق الأمانة بمطالبة المستثمر بإزالة تلك التعديلات أو الإضافات كلياً أو جزئياً حسب تقديرها في موعد يسبق إخلاء الحديقة بسبب إنهاء أو انتهاء العقد.
- لا يجوز للمستثمر فرض رسوم على الدخول للحديقة.

8 / 8 مواقف السيارات:

يلتزم المستثمر بتوفير مواقف سيارات تكون مناسبة ومتوافقة مع طبيعة المكان والأنشطة الاستثمارية المتواجدة بالحديقة.

8 / 9 مرحلة تشغيل وصيانة وإدارة المشروع:

- 1 . على المستثمر التعاقد مع أحد الشركات المتخصصة والمصنفة في أعمال صيانة وتشغيل وتطوير
الحدائق أو 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 الأعمال والخبرات.
- 2 . على المستثمر التعاقد مع أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة لدى الأمانة واعتماده من الإدارة العامة للحدائق بعد تقديم سابقة الأعمال والخبرات. علي أن يكون من المكاتب المتخصصة في أعمال الإشراف على أعمال صيانة وتشغيل الحدائق وأعمال اللاند سكيب للقيام بأعمال الإشراف على برامج الصيانة والتشغيل واعتمادهما وتقديم الحلول المناسبة للمحافظة على استدامة مكونات الحديقة وتقديم الخدمة للزائرين بشكل مرضي.
برامج الصيانة المطلوبة: -

- يقوم المستثمر برفع خطة الصيانة الدورية وبرامجها في بداية كل عام للإدارة العامة للحدائق واعتماد الخطة السنوية من ثم رفع البرامج كل ٦ شهور حسب الخطة السنوية المعتمدة سلفاً والتنسيق الكامل مع الإدارة العامة للحدائق لاعتماد برنامج الصيانة وصيانة العناصر الزراعية والمساحات الخضراء وتحت إشرافها منها على سبيل المثال ما يلي: - صيانة شبكات الري:
- صيانة محطات الضخ.
- صيانة لوحات المضخات وكل محتوياتها.
- صيانة الفلاتر ونظافتها وتغييرها إذا استدعى الأمر.



- صيانة جهاز الغسيل العكسي للفلاتر وتغيرها إذا استدعى الأمر.
- صيانة مضخة سحب المياه - محابس الهواء- محابس تصريف الضغط الزائد - مراوح التهوية - خزان الضغط وتغيرها إذا استدعى الأمر.
- في حالة حدوث كسر في الخطوط يتم القيام بالإصلاح للتلفيات شامل الحفر والردم وإزالة وإعادة الممرات والأرصفة والمزروعات إلى ما كانت عليه محمل على أعمال الصيانة.
- صيانة الآبار (إن وجدت):
- ويشمل استخراج المواسير وصيانة ونظافة المضخات والكيابل والمراوح وفوهة البئر ولوحة التشغيل وجعلها صالحة للعمل بشكل مستمر.
- تنمية وتعميق البئر في حالة ضعف الإنتاج.
- توفير المياه في حالة عدم إنتاج البئر محمل العقد.
- صيانة وتشغيل اللوحات الكهربائية لنظام الري.
- عمل صيانة دورية للوحات الكهربائية.
- ضبط مواعيد تشغيل اللوحات حسب البرنامج الزمني لنظام الري الأتوماتيكي حسب احتياج النبات.
- فحص صمامات التحكم الأتوماتيكي والقيام بتشغيل النظام.
- متابعة نظام التحكم:
- يلتزم المستثمر بإعداد برامج الري وإرسالها إلى وحدة التحكم.
- يلتزم المستثمر بسلامة وإصلاح عناصر الري المرتبطة بالتحكم.
- يلتزم المستثمر بمتابعة برنامج الري وكفاية النباتات من الاحتياجات المائية.
- يلتزم المستثمر بإبقاء عناصر الري على الوضع الآلي وعدم فصل التيار عنها.
- صيانة الألعاب والمظلات:
- يلتزم المستثمر بصيانة الألعاب والمظلات ونظافتها واستبدال التالف منها وتأمين قطع الغيار من نفس النوعية محمل على تكاليف الصيانة.
- يلتزم المستثمر بدهان الألعاب حسب الحاجة بدهانات مطابقة للمواصفات وأصول الصناعة.
- صيانة الأثاث:
- يلتزم المستثمر بصيانة أثاث الملاعب بالساحات البلدية بجميع مكوناتها.
- يلتزم المستثمر بصيانة أثاث الحدائق بجميع مكوناتها.
- صيانة النوافير والشلالات وأنظمة الرذاذ:
- يلتزم المستثمر بتشغيل النوافير والشلالات وأنظمة الرذاذ واستبدال المعدات التالفة منها محمل على تكاليف الصيانة.
- يلتزم المستثمر برفع منسوب المياه المطلوب مستخدماً مياه صالحة للشرب.
- يلتزم المستثمر بالصيانة الوقائية الدورية لكافة المكونات الميكانيكية والكهربائية والمضخات.
- يلتزم المستثمر بالتنظيف الدوري باستخدام محاليل مناسبة.
- يلتزم المستثمر بالتشغيل في الأوقات المعتمدة.
- صيانة دورات المياه:

- يلتزم المستثمر بصيانة ونظافة دورات المياه بصفة مستمرة وتوفير عامل /عاملة على الأقل للنظافة طوال ساعات العمل.
- يلتزم المستثمر بتأمين المياه والأدوات المطلوبة لدورات المياه.
- يلتزم المستثمر بسحب البيارات إلى أن يتم توصيلها على شبكة الصرف الصحي.
- يلتزم المستثمر بالمواعيد المحددة من قبل الإدارة العامة للحدائق لفتح وغلق دورة المياه. صيانة الأسوار والبوابات:
- يلتزم المستثمر بصيانة ودهان الأسوار طبقاً للمواصفات وأصول الصناعة متى تتطلب ذلك.
- يلتزم المستثمر بإصلاح المتضرر واستبدال الأجزاء التالف بنفس المواصفات.
- يلتزم المستثمر بترميم الأجزاء الخرسانية طبقاً للمواصفات.
- يلتزم المستثمر بإصلاح وصيانة البوابات. صيانة الطرق والمشايات:
- يلتزم المستثمر بصيانة الممرات والأرصفة بصفة مستمرة.
- يلتزم المستثمر باستبدال التالف من البلاط والبردورات والرخام والانتزلوك.
- يلتزم المستثمر بغسيل ونظافة الممرات والطرق والمشايات بصفة مستمرة. صيانة الأعمال المدنية:
- يلتزم المستثمر بصيانة جميع الأعمال المدنية واستبدال التالف منها.
- يلتزم المستثمر باستبدال التالف من الرخام والسيراميك والمواد العازلة مع تحديد المواد المستبدلة. صيانة الأعمال الميكانيكية:
- يلتزم المستثمر بصيانة واستبدال إذا تطلب الأمر كافة الأعمال الميكانيكية من مضخات ومواسير وخلافه. صيانة الأعمال الكهربائية:
- يلتزم المستثمر بصيانة واستبدال إذا تطلب الأمر كافة الأعمال الكهربائية شامل نقاط التفطيش وخلافه والتأكد من سلامتها. صيانة أرضيات الملاعب:
- يلتزم المستثمر بصيانة ونظافة وإصلاح أرضيات الملاعب إذا تطلب الأمر حسب طبيعة التغطية. صيانة أنظمة المراقبة:
- يلتزم المستثمر بتشغيل وصيانة نظام المراقبة ذات جودة عالية يسمح بالرؤية الليلية والتأكد من أنها تعمل بشكل مستمر.
- يلتزم المستثمر بتوفير قطع الغيار متى تطلب الأمر ذلك.
- يلتزم المستثمر في حالات التعدي أو الفقد بإعادة الوضع لما كان عليه.
- يلتزم المستثمر بالمحافظة على السجلات وعدم خرق للبيانات وارشفتها وتسليمها إلى الجهة المشرفة. أعمال السلامة العامة:
- يلتزم المستثمر باتباع شروط السلامة العامة طبقاً لاشتراطات الجهات صاحبة العلاقة لكل بنود المشروع من عاملين ومعدات ومنشآت وعمل الاختبارات الدورية.



- يلتزم المستثمر بتوفير مستلزمات الإسعافات الأولية في الموقع والآليات التابعة تحت إشراف شخص متخصص في الإسعافات الأولية في حالة الطوارئ.

10 / 8 مرحلة التأهيل للحديقة:

يلتزم المستثمر بعمل تأهيل كامل للموقع بعد مرور 5 سنوات والتأهيل يشمل:

- عمل إحلال وتجديد للأعمدة الإنارة ولوحات التحكم.
- عمل إحلال وتجديد لمضخات الري.
- عمل إحلال وتجديد ألعاب الأطفال.
- عمل إحلال وتجديد لنظام المراقبة.
- عمل إحلال وتجديد للمنشآت المائية في الموقع مثل الشلالات والنوافير.
- عمل إحلال وتجديد لممرات المشاة والأرصعة والمواقف.
- عمل إحلال وتجديد للوحات الإرشادية.
- عمل إحلال وتجديد للجلسات وسلات المهملات.
- عمل إحلال وتجديد دورات المياه (مرة كل 3 سنوات كحد أقصى).

11 / 8 مرحلة تسليم الموقع إلى أمانة المنطقة الشرقية عقب انتهاء مدة العقد: -

يلتزم المستثمر بتسليم الموقع بكامل حالته التشغيلية إلى الأمانة والرفع إليها 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 تلافياً للملاحظات الواردة في التقرير والرفع للأمانة للتأكد من إنهاء الملاحظات المطلوبة من ثم توقيع محضر الاستلام.

12 / 8 الجزاءات والغرامات:

في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه س يكون ملتزم أ يدفع الغرامات والجزاءات التي تقرها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم 4300204526 في 1443/03/12هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية ، والقرار الوزاري رقم 4200204497 في 1443/03/12هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية ، وفي حالة عدم شمول اللائحة لأي مخالفة فإن للبلدية الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة إضافةً لما جاء بالجدول التالي :

م	المخالفة أو الملاحظة	الغرامة الفورية (ريال)
1	أولاً: الإمكانيات الإلزامية	
1-1	عدم تواجد مدير المشروع	500 / يوم
2-1	عدم تواجد أحد أفراد (الجهاز للمشروع)	300 / يوم
3-1	عدم تواجد آلية أو معدة من المعدات الإلزامية	500 / يوم

4-1	عدم ارتداء العامل الواحد للزي الرسمي المحدد من قبل الأمانة	50 / يوم
5-1	استخدام الأليات أو المعدات لغير ما خصصت له	1000 / يوم
6-1	عدم تركيب أو ربط نظام تتبع المركبات للمركبة الواحدة	500 / يوم
7-1	عدم وضع معلومات المشروع على المعدات	300 / يوم
8-1	عدم وضع السمة على المعدات	300 / يوم
2	ثانيا: الري	
1-2	عدم ري الموقع أو جزء منه	1000 / يوم
2-2	عدم كفاية مياه الري للمزروعات	500 / يوم
3-2	عدم ري الممرات للمتر المربع الواحد	50 / يوم
4-2	الري بماء غير صالح للري وغير مطابق للمواصفات أو ضار بالصحة العامة في المرة الواحدة والموقع الواحد عن كل يوم	1000 / يوم
5-2	تسرب مياه الري خارج مواقع الزراعة (لكل تسرب)	500 / يوم
6-2	عدم تعميق أو تنمية أو نظافة البئر للموقع الواحد	500 / يوم
3	ثالث ا: الأعمال الزراعية	
أ- تغيير النباتات أو زراعتها		
1-3	عدم تغيير أو زراعة النخلة الواحدة	500 / يوم
2-3	عدم تغير أو زراعة الشجرة الواحدة	500 / يوم
3-3	عدم تغيير المتر المربع من المساحة المزروعة	50 / يوم
4-3	إزالة النخيل أو الأشجار أو المزروعات في المتر المربع بدون إذن مسبق	1000 / يوم
5-3	موت النخيل أو الأشجار أو المزروعات في المتر المربع	1000 / يوم
ب- التسميد		
6-3	عدم توريد ونثر الأسمدة العضوية أو الكيماوية للمتر المربع من المساحة المزروعة	50 / يوم
7-3	عدم تغطية المسطحات الخضراء بالرمل الأحمر للمتر المربع	50 / يوم
ج- الوقاية		
8-3	عدم رش المبيدات للمتر المربع من المساحة المزروعة	50 / يوم
9-3	عدم رش المبيدات للنخلة أو الشجرة الواحدة	100 / يوم
10-3	عدم غسل الشجرة الواحدة أو الاسيجة النباتية للمتر المربع الواحد	20 / يوم

د-القص والتقليم

بيان الغرامات

م	المخالفة أو الملاحظة	الغرامة الفورية (ريال)
11-3	عدم تقليم أو تربية أو قص الشجرة أو الشجيرة الفردية الواحدة	50 / يوم
12-3	عدم تشذيب أو تكريب أو إزالة فسائل النخلة الواحدة	50 / يوم
13-3	عدم قص المتر المربع من المسطح الأخضر أو الأسوار النباتية	30 / يوم
14-3	عدم حدية المتر الطولي من المسطح الأخضر	30 / يوم
15-3	التقليم الجائر الذي يتسبب عنه تشويه أو أضرار بالشجرة الواحدة	500 / يوم
16-3	قص المتر المربع من الشجيرات بشكل جائر يؤدي النبات أو القص في أوقات غير مناسبة يتضرر منها النبات	500 / يوم
17-3	عدم شقرفة أو تعشيب النخلة الواحدة أو الشجرة الواحدة أو المتر المربع الواحد من الشجيرات أو الزهور	50 / يوم
18-3	عدم تلقيح أو تقويس النخلة الواحدة المعتمد إنتاجها	50 / يوم
19-3	عدم صرم النخلة الواحدة والتنظيف من العراجين بعد جني الثمار أو عدم تنظيف النخلة غير المخصصة للإنتاج	50 / يوم
20-3	عدم تسنيد وتدعيم الشجرة الواحدة	50 / يوم
21-3	عدم إزالة التربة الزائدة في المتر المربع من الأحواض	50 / يوم
22-3	عدم تجهيز المتر المربع الواحد لزراعة الزهور الحولية	50 / يوم
4	رابع ا: الأعمال الكهربائية	
1-4	عدم إصلاح أو تغيير فانوس أو كشاف واحد أو غطاء الإنارة أو الإنارة التجميلية	50 / يوم
2-4	عدم تغيير أو إصلاح عامود إنارة مكسور	500 / يوم
3-4	عدم تشغيل عامود الإنارة الواحد كلياً أو جزئياً	500 / يوم
4-4	عدم الالتزام بلون الإنارة المحدد بالموقع	50 / يوم/عامود
5-4	عدم تغيير مفتاح كهرباء أو فيش تالف	100 / يوم
6-4	عدم تغيير لمبة محترقة أو مكسورة (للمباني والأسوار)	100 / يوم
7-4	عدم تشغيل إضاءة النافورة أو الشلال أو المنشأة المائية	500 / يوم

1000 / يوم	استعمال التيار الكهربائي في الموقع الواحد لغير الأغراض المخصص له بدون إذن مسبق	8-4
50 / يوم	عدم دهان عمود الإنارة	9-4
1000 / يوم	عدم إصلاح أو تغيير توصيلات كهربائية أو معدات مكشوفة أو مقطوعة عرضة للخطر	10-4
50 / يوم	عدم تنظيف عمود الإنارة وملحقاته	11-4
200 / يوم	عدم صيانة أو إصلاح غرفة التفتيش الواحدة	12-4
50 / يوم	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير مروحة الشفط الواحدة	13-4
200 / يوم	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير سخان مياه كهربائي واحد	14-4

م	المخالفة أو الملاحظة	الغرامة الفورية (ريال)
15-4	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير مكيف	500 / يوم
16-4	عدم صيانة أو إصلاح شبكة الميكروفونات أو أجهزتها	500 / يوم
17-4	عدم توفير وصيانة أو إصلاح شبكة الاتصال وأجهزتها من تليفونات وفاكس وانترنت ونظام المراقبة	500 / يوم
18-4	عدم صيانة أو إصلاح لوحة توزيع وتشغيل الكهرباء بأنواعها	200 / يوم
19-4	عدم صيانة منظومة التأريض للأرضي للموقع الواحد	200 / يوم
5	خامس ا: الأعمال الميكانيكية	
1-5	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير الحنفيات أو المحابس أو الرشاشات أو النقاطات أو الببلر	20 / يوم
2-5	عدم إصلاح ماسورة مكسورة داخل أحواض الزراعة أو تحت البلاط أو الأسفلت	200 / يوم
3-5	عدم تثبيت المتر الطولي لخطوط شبكات الري	10 / يوم
4-5	عدم إصلاح أو صيانة مضخات الري للآبار الارتوازية أو الخزانات الأرضية	1000 / يوم
5-5	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير مضخة خزان مياه الشرب الواحدة	500 / يوم
6-5	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير مضخة النافورة أو الشلال أو المنشآت المائية	500 / يوم
7-5	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير تمديدات فوهات النافورة أو الشلال أو المنشآت المائية	100 / يوم
8-5	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير تمديدات مواسير التوصيل للمضخات أو صمام الإرجاع الواحد أو الشفط الواحد	200 / يوم
9-5	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير صمام تحكم كهربائي واحد	100 / يوم

10-5	عدم إصلاح أو تغيير صندوق صمامات الري أو الكهرباء الواحد	50 / يوم
11-5	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير خزان الضغط الواحد الخاص بالري	500/يوم
12-5	عدم صيانة أو إصلاح المبرد الخاص بمياه الري	100/يوم
13-5	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير الفلتر الواحد الخاص بالري أو النوافير والشلالات والمنشآت المائية	500 / يوم
14-5	عدم إصلاح أو تغيير جهاز قياس الضغط أو التيار أو منسوب الماء الواحد أو غيرها من أجهزة القياس	50 / يوم
15-5	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير عوامة أوتوماتيكية أو عادية واحدة	200 / يوم
16-5	عدم تشغيل مركز التحكم أو لوحة التوزيع والتشغيل الكهربائي لنظام الري الآلي الواحد أو أي جزء من أجزاء نظام التحكم المركزي	500 / يوم
6	سادس ا: الأعمال المدنية والمعمارية	
1-6	عدم صيانة أو إصلاح المتر المربع من المباني أو الأسوار المدهونة أو المكسوة بالرخام أو الحجر الطبيعي أو الجرانيت أو غيرها	100/يوم
2-6	عدم صيانة وإصلاح المتر المربع من البلاط والرخام أو السيراميك أو الفيشاني أو بلاط الأرضيات والممرات بأنواعها أو كسوة أحواض النوافير والشلالات وأحواض الزراعة العلوية	50/يوم

م	المخالفة أو الملاحظة	الغرامة الفورية (ريال)
3-6	عدم إصلاح أو صيانة أو تغيير المتر الطولي من البردورات بأنواعها المختلفة	50/يوم
4-6	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير الباب أو الشباك الواحد بأنواعها	500 / يوم
5-6	عدم غسيل الممرات بأنواعها للموقع الواحد أو نظافة الخزان الواحد الأرضي أو العلوي أو البيرة الواحدة	500 / يوم
6-6	عدم إصلاح أو صيانة أو تغيير الخزان الواحد الأرضي أو العلوي أو البيرة الواحدة	500 / يوم
7-6	عدم إصلاح أو تغير غطاء الخزان الواحد أو غرفة التفتيش أو البيرة الواحدة	1000 / يوم
8-6	عدم صيانة أو تغيير المتر المربع الواحد من الأسقف المستعارة والجبسية	50 / يوم
9-6	عدم إصلاح جدران غرف المضخات أو الخزانات الأرضي	100 / يوم
7	سابع ا: الأعمال الصحية	
1-7	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير المغسلة أو الكرسي الواحد	100/يوم

2-7	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير السيفون الواحد	50 / يوم
3-7	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير الحنفية (كسر زاوية) الواحدة أو اللي الواحد	50 / يوم
4-7	عدم صيانة أو تغيير المرآة الواحدة	50 / يوم
5-7	عدم توفير المياه المعتمدة لمبنى دورات المياه	500 / يوم
6-7	عدم استعمال المطهرات في تنظيف مبنى دورات المياه	200 / يوم
7-7	عدم توفير سلات المهملات أو المناديل أو الصابون داخل مبنى دورات المياه	200 / يوم
8-7	عدم تنظيف مبنى دورات المياه أو ترك المخلفات بها	3000 / يوم
9-7	عدم إصلاح أو تغيير أجهزة تجفيف الأيدي بالهواء الساخن وإكسسوارات دورات المياه	50 / يوم
10-7	تسرب مياه البيارة وعدم شطفها	1500 / يوم
8	ثامن ا: الملاعب والكراسي والمظلات	
1-8	عدم إصلاح أو دهان أو تغيير الكرسي الواحد أو الطاولة الواحدة	100 / يوم
2-8	عدم صيانة أو دهان لعبة أطفال واحدة	500 / يوم
3-8	عدم استبدال لعبة أطفال واحدة	1000 / يوم
4-8	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير المتر المربع من المظلات أو المنشأة المشدودة (الخيام)	200 / يوم
5-8	عدم إضافة أو تسوية الرمل أو البحص للملعب الواحد أو الموقع الواحد	200 / يوم
6-8	عدم تجديد تخطيط الملعب الواحد	100 / يوم
7-8	عدم الصيانة أو تغيير الشباك للملعب الواحد	100 / يوم
8-8	عدم إصلاح أو صيانة مدرجات الملعب الواحد	200 / يوم
9-8	عدم صيانة عمود كرة السلة أو كرة الطائرة	100 / يوم

م	المخالفة أو الملاحظة	الغرامة الفورية (ريال)
10-8	عدم صيانة مرمى كرة القدم	200 / يوم
11-8	عدم صيانة المتر المربع من أرضيات الملاعب	200 / يوم
12-8	عدم صيانة وإصلاح المتر المربع الواحد من الشبك الخارجي للملاعب	100 / يوم
9	تاسع ا: المنتزهات والحدائق والمساحات البلدية	
1-9	إغلاق الحديقة أمام الزوار بدون إذن مسبق أو عدم تشغيل الموقع الواحد	5000 / يوم

2-9	إقامة الحفلات في الحدائق بدون إذن مسبق	5000 / يوم
3-9	فتح الحديقة أو المنتزه للزوار في الأوقات الغير مسموح بها أو عدم الالتزام بالمواعيد التي حددتها الأمانة	1000 / يوم
4-9	السماح بدخول فئات إلى الحديقة من غير المسموح دخولهم أثناء الزيارة	1000 / يوم
5-9	مخالفة الشروط الصحية أو عدم وجود شهادات صحية لعمال البوفيه	500 / يوم
6-9	وجود مشروبات أو مأكولات في البوفيه تالفة وغير صالحة للاستخدام الآدمي أو إنتهاء مدة الصلاحية	5000 / يوم
7-9	ثبوت المعاملة السيئة للجمهور من أحد منسوبي المقاول	1000 / يوم
8-9	عدم إزالة المخلفات الناتجة عن أعمال الصيانة أو عدم نظافة الحديقة الواحدة من مخلفات الزوار وعدم ترحيل المخلفات	1000 / يوم
9-9	عدم منع الزوار لاستخدام الشيشة أو الشوي بالموقع الواحد	500 / يوم
10-9	عدم منع البسطات أو الباعة المتجولين بالموقع الواحد	500 / يوم
11-9	عدم إصلاح أو تغيير حاويات أو أوعية أو سلال جمع النفايات للموقع الواحد	100 / يوم
12-9	عدم إضافة الكيماويات للنافورة الواحدة أو الشلال الواحد أو المنشأة المائية	100 / يوم
13-9	عدم تغيير مياه النافورة الواحدة أو الشلال الواحد أو المنشأة المائية الواحدة في موعدها	200 / يوم
14-9	عدم نظافة غرفة المضخات	500 / يوم
15-9	عدم صيانة أو استبدال اللوحة الواحدة للحديقة أو اللوحات الإرشادية	200 / يوم
16-9	عدم تغيير أو صيانة المتر المربع من البساط الصناعي أو السجاد أو ما شابه ذلك	50 / يوم
17-9	وضع بوفيه بدون موافقة مسبقة من الأمانة أو بيع مأكولات أو مشروبات بدون تصريح من الأمانة	5000 / يوم
18-9	استغلال أحد مباني الحديقة كسكن أو تواجد لأي من جهاز المقاول بدون موافقة الأمانة	1000 / يوم
19-9	عدم النظافة العامة لكل موقع	1000 / يوم
20-9	التأخير في أعمال المشروع عن كل موقع حسب البرامج الزمنية المعتمدة	500 / يوم
21-9	عدم تشغيل النافورة أو الشلال الواحد خلال المواعيد المحددة للتشغيل بدون سبب	500 / يوم
22-9	عدم استبدال أو اصلاح أي جزء من أجزاء الصوبة أو منطقة الظل في المشتل	500 / يوم
23-9	عدم تشغيل المشتل أو الصوبة	1000 / يوم
24-9	عدم صيانة وتشغيل أنظمة الرذاذ وملحقاتها للموقع الواحد	200 / يوم

م	المخالفة أو الملاحظة	الغرامة الفورية (ريال)
25-9	عدم تشغيل مبنى دورة المياه	500 / يوم
26-9	إغلاق مبنى دورة المياه بدون إذن مسبق	1000 / يوم
10	عاشر ا: وسائل السلامة	
1-10	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير طفاية الحريق الواحدة	100 / يوم
2-10	ترك غطاء الخزانات والبيارة مفتوح أو عدم تأمينه ويشكل خطر على الزوار	5000 / يوم
3-10	عدم تطبيق وسائل السلامة بالموقع الواحد وعدم وضع وسائل السلامة على معدات وسيارات الصيانة	1000 / يوم
4-10	عدم إصلاح أو تأمين توصيلات كهربائية أو معدات مكشوفة تسبب خطرا على الزوار	5000 / يوم
5-10	أي مخالفة لم يتم ذكرها في بيان الحسميات	1000 / يوم
11	الحادي عشر: الأعمال المكتبية والتقارير	
1-11	عدم توفير الأدوات المكتبية والورقية	100 / يوم
2-11	عدم صيانة الأجهزة المكتبية	100 / يوم
3-11	عدم تقديم التقارير أو البرامج في المواعيد المحددة	500 / يوم
12	الثاني عشر: أوامر العمل (بلاغات مركز طوارئ الأمانة 940)	
1-12	عدم تنفيذ الأمر (خطير) بحد أقصى 4 ساعات	2000
2-12	عدم تنفيذ الأمر (طارئ) بحد أقصى 6 ساعات	2000
3-12	عدم تنفيذ الأمر (عادي) بحد أقصى 24 ساعة	2000
4-12	عدم توفر فرقة طوارئ في المشروع	3000 / يوم



9- الاشتراطات الفنية

9 . الاشتراطات الفنية

1 / 9 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

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

2 / 9 اعتماد التصميم الابتدائي (للعناصر التي يتم اقتراحها بعد موافقة الأمانة / البلدية عليها):

1 / 2 / 9 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 للحدائق على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

- مخطط الموقع العام موضح به العناصر والأنشطة المقترحة.
- إعداد التصميمات المعمارية والإنشائية الخاصة بالمباني المقترحة وملحقاتها.
- إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء - الهاتف - الصرف الصحي).
- عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
- واجهات لكامل عناصر المشروع.
- مناظير للمشروع.
- تقديم تقرير فني موضح أ به بيان بمساحات ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
- عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.
- المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.
- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وكهربائية وغيرها.

يجب أن يتم الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية الآتية:

2 / 2 / 9

- دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
- استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
- تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.
- 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 إلخ).



- التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - جداول الأساسات مع تفصيل التسليح - قطاعات الأعمدة - التفصيل 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 3 / 2 / 9 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 - تفصيل أنظمة مكافحة الحريق - مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة).
- المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

3 / 9 اشتراطات التخطيط والبناء:

- ١ . يجب ترك ارتداد بعرض 5.3 متر (ثلاثة أمتار ونصف) من الشارع الفرعي تخصص كمواقف لسيارات وإيتات المياه الخاصة بالري، أو الوايتات التي تجلب أو تشتري المزروعات.
- ٢ . يجب توفير مخزن مغلق للأسمدة والمواد الزراعية ذو تهوية مناسبة ويشترط أن يكون موقعه ناحية الشارع الفرعي بعيداً عن الجوار.
- ٣ . يجب توفير غرفة حارس ودورة مياه.

4 / 9 اشتراطات زراعة الشتلات والنباتات:

يلتزم المستثمر بالآتقل نسبة مساحة المزروعات في الموقع عن ٢٠٪ وذلك بإتباع مايلي:

- ١ . أن تكون أصول التطعيم معروفة المصدر وملانمة للأنواع والأصناف المراد استخدامها كطعوم وأن تكون الأصول والطعوم من مصادر موثوقة وخالية من الآفات الزراعية ومصحوبة بشهادة صحية.
- ٢ . أن تكون الشتلات من الأنواع والأصناف ذات الإنتاجية الجيدة وملانمة 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 الإلتزام بزراعة الأنواع المناسبة لبيئة المنطقة التي يوجد بها الحديقة.
- ٦ . التقيد بتعليمات الحجر الزراعي فيما يتعلق باستيراد البذور أو الشتلات أو توزيعها وأن تكون ضمن المسموح باستيرادها 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 . في 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.

9 / 5 عناصر تصميم وتنسيق الحديقة:

9 / 5 / 1 العناصر النباتية:

- ١ مراعاة توزيع وتنسيق النباتات المختارة وربطها بتصميم الحديقة بحيث يعطى تناسق النباتات مع بعضها البعض التوازن والجمال والتوافق.
- ٢ 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 وعسارية، ومسطحات خضراء.
- ٣ يراعى عند استخدام الأشجار في الحديقة:
- ٤ الظروف البيئية وملاءمة نوع الأشجار المزروعة للمواقع التي تزرع فيها في الحديقة.
- ٥ في حالة زراعة الأشجار بجوار السور يجب أن تبعد الشجرة عن السور بمسافة لا تقل عن متر ونصف.
- ٦ 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 مرغوباً دخول الشمس إليه.
- ٧ بالنسبة لأشجار الظل الضخمة يراعى أن تزرع على مسافة ثلاثة أمتار على الأقل من المشايات.

9 / 5 / 2 العناصر البنائية:

□ 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 1- 5.1% في اتجاه طولي أو عرضي.
 - ٢ . أقصى ميل مسموح به في حالة عدم استخدام (مقابض السلالم) الدرابزين Handrail 8%، وفي حالة استخدام الدرابزين يمكن زيادة الميول حتى 15% لمسافات قصيرة.
 - ٣ . يجب ألا يقل عرض الممرات عن 60سم 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 وإضاءة مخفية حسب التصميم المعتمد.

□ المقاعد وأماكن الجلوس:

- ١ يجب أن يتوافر في الحديقة أماكن جلوس في أماكن بارزة وتكون مطلة على مناظر أساسية في الحديقة، وأن تكون الطرق المؤدية إليها مرصوفة حسب التصميم المعتمد
- ٢ تجنب وضع أماكن الجلوس على المسطحات الخضراء لرتوبتها 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.

□ المظلات (البرجولات) والأقواس:

- ١ . يمكن استخدام المظلات (البرجولات) لإضفاء قيمة جمالية في الحديقة ويمكن أن تكون هذه (البرجولات) من مواد الخشب أو المباني أو فروع الأشجار، وتزرع عليها النباتات المتسلقة المزهرة وجوارها الأسيجة المقصوفة وأحواض الزهور.
٢ . يمكن إقامة أقواس فوق الطرق الطويلة في بدايتها أو نهايتها أو على أبعاد منتظمة، ويمكن أن تأخذ قمة القوس الشكل الهرمي أو الدائري.

□ عناصر الإضاءة:

- ١ يجب الاستفادة من عنصر الإضاءة في إبراز العناصر الجمالية والمجسمات التشكيلية مثل النباتات والنافورات.
٢ يجب ألا يزيد ارتفاع مصدر الإضاءة عن أربعة أمتار مع إعطاء عناية خاصة لإضاءة المناطق التي تشتمل على سلالم.
٣ يراعى في عنصر الإضاءة ما يلي:
- توفير إضاءة كافية عند تقاطعات ممرات المشاة.
 - تركيز الإضاءة على التكوينات المتميزة والجذابة والعلامات الإرشادية.
 - إزالة جميع مصادر الانعكاس والإبهار الضوئي.
 - تتناسب وتتلاءم جميع العناصر والمواد المستخدمة مع البيئة الطبيعية.

□ عناصر مائية (المسطحات المائية)

- (١) يمكن الاستفادة من المسطحات المائية من برك وبحيرات صناعية وشلالات ونافورات، وفسقيات في تحقيق التنسيق.
(٢) في حالة وجود برك أو بحيرات صناعية يراعى ألا يكون الماء عميقاً لحماية الأطفال من الغرق، ويفضل عمل سياج حماية بارتفاع لا يقل عن 50 سم على أن يتم عمل أفكار تصميمية لشكل ونوع السياج واعتماده من الإدارة العامة للحدائق ويمكن أن تربي بعض الطيور المائية كالبط والأوز في البحيرات لنكسبها صبغة طبيعية، ويمكن زراعة بعض هذه البحيرات بالنباتات المائية أو تزويدها ببعض أنواع الأسماك الملونة.
(٣) يمكن عمل شلالات صناعية من مناطق صخرية مرتفعة في الحديقة.
(٤) في حالة وجود نافورات يجب أن يؤخذ في الاعتبار وضع النافورة في الفراغ بالنسبة لضوء الشمس لدراسة الانعكاسات من أو على الماء ويمكن استخدام الإضاءة الليلية في النافورات.

□ مناطق ألعاب الأطفال:

- (١) يجب مراعاة عامل السلامة أثناء التصميم والتنفيذ.

٢) ضرورة الالتزام بما تقتضيه لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن ملاهي وألعاب الأطفال الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وما يستجد عليها من تعديلات.

٦ / ٩ صيانة الحديقة:

١ / ٦ / ٩ أنظمة الري:

- ١ يجب أن يكون الماء المستعمل في السقاية والري صالحاً لري المزروعات حسب مواصفات وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان ويتم التأكد من صلاحيته بالتحليل المخبري كلما دعت الحاجة لذلك وفق التعليمات الأمانة أو المهندس المشرف.
- ٢ على المستثمر أن يقوم بإعداد برنامج للسقاية يتلاءم مع طبيعة الفصول صيفاً وشتاءً، وأن يلبي هذا البرنامج سقاية المزروعات بانتظام وبالقدر الكافي الذي يضمن الاحتفاظ برطوبة التربة أخذاً في عين الاعتبار أحوال الطقس، والمناخ، وتركيب وقوام التربة، والمقتن 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.

أ. النظام الصيفي للري:

ومدته 8 شهور تبدأ من أول شهر مارس وتنتهي بنهاية شهر أكتوبر من كل عام، وفيه يجب أن يتم ري الأشجار والشجيرات ري هادئاً، وأن تكون سرعة الجريان مناسبة لا تؤدي إلى جرف التربة، وأن تملأ الأحواض الفردية أو الجماعية بشكل جيد وتحدد كمية الري لكل نوع من أنواع النباتات وفي السقاية الواحدة كحد أدنى كالاتي:

- 100 لتر لكل نخلة في السقاية الواحدة.
- 50 لتر لكل شجرة في السقاية الواحدة.
- 25 لتر لكل شجيرة في السقاية الواحدة.
- 7 لترات لكل متر مربع للمسطحات الخضراء.
- 20 لتر لكل متر طولي من الأسيجة.

وتتم سقاية المسطح الأخضر يومياً، أما بالنسبة للأشجار والنخيل والشجيرات والأسيجة تتم سقايتها مرتين أسبوعياً، وفي جميع الأحوال فإنه يحق للأمانة البلدية والإدارة العامة للحدائق زيادة عدد الريات أو إنقاصها أن رأت ذلك حسب الظروف الجوية وحالة النباتات.

ب. النظام الشتوي للري:

ومدته 4 أشهر تبدأ من أول نوفمبر وتنتهي بنهاية شهر فبراير وتحدد كمية المياه بالنسبة لكل نوع من أنواع النباتات كحد أدنى وفق ألما يلي:

- 100 لتر لكل نخلة في السقاية الواحدة.
- 50 لتر لكل شجرة في السقاية الواحدة.
- 25 لتر لكل شجيرة في السقاية الواحدة.



- 7 لترات لكل متر مربع للمساحات الخضراء.
- 20 لتر لكل متر طولي من الأسبجة.

وتتم سقاية المساحات الخضراء يومياً، وبالنسبة للنخيل وللأشجار والشجيرات والأسبجة رية واحدة أسبوعياً، وفي جميع الأحوال فإنه يحق للأمانة/ البلدية زيادة الريات أو إنقاصها على ضوء الاحتياج الفعلي للنباتات والظروف الجوية.

ج. طرق السقاية:

- يلتزم المستثمر باستخدام شبكات الري الكائنة بالحدائق لسقى المزروعات، وفي حالة عدم وجود شبكة للري يلتزم المستثمر بري المزروعات بطريقة الغمر باستخدام الليات المركبة على صهاريج الواينات، مع عدم الدخول داخل الحدائق بالواينات وذلك تفادياً لإتلاف المزروعات.
- كل مخالفة أو ضرر يلحق بأي من مكونات الحديقة من جراء ذلك يلتزم المستثمر بإعادتها إلى الحالة التي كان عليها سواء في الأشجار أو الشجيرات أو الحوليات والمساحات الخضراء أو المنشآت الأخرى، ويقوم المشرف بإعداد محضر يضم هذه التلفيات أي أ كان نوعها وتكاليف إصلاحها، ليتم تحديد الجزاءات والغرامات المناسبة ما لم يبادر المستثمر في أعمال الإصلاح وفق أ للشروط الفنية ولتعليمات الأمانة/البلدية.

الحالات التي يتم فيها تغيير برامج الري:

- أثناء الفترة التي تسقط فيها الأمطار بكميات كافية لعملية الري فيجب عدم القيام بعملية الري لتوفر مصدر جيد للري من مياه الأمطار.
- في حالة ارتفاع درجات الحرارة إلى معدلات كبيرة أكثر من المعتادة.
- في حالة تقليل فترات الري وتقليل المقننات المائية طبق أ لطلب الأمانة/البلدية بالتخفيض.
- الحالات التي تري الأمانة/ البلدية من الضروري تعديل برنامج الري عن المقرر لأي سبب من الأسباب تحقيقاً لصالح النباتات أو الصالح العام.

د. صيانة شبكات الري:

- يقوم المستثمر بصيانة جميع شبكات الري بنطاق المشروع، وتشمل الصيانة التي يقوم بها المستثمر على ما يلي:
- صيانة الخزانات إنشائي أ ونظافتها بصفة مستمرة ودورية مرة كل شهر على الأقل.
 - استبدال الأكواع والتهيئات والمحابس والحنفيات والمواسير التالفة وجميع قطع سبابة الشبكات وخلافه، مع استعمال المواد العازلة اللازمة.
 - استبدال الرشاشات غير الصالحة.
 - القضاء على تسرب المياه.
 - إزالة الترسبات من أتربة وأملاح من الشبكات وفنحات الحنفيات والرشاشات وخلافه.
 - صيانة المضخات كهربائي أ وميكانيكي أ حسب نوعها مع استبدال الأجزاء التالفة بقطع غيار جديدة صالحة.



- 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.

التسميد:

يلتزم المستثمر بتأمين كميات السماد اللازمة سواءً كانت أسمدة كيميائية 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 لتنفيذ ذلك وفق أ لبدء الفترة الفصلية المناسبة لعملية التسميد.

وتتم عملية التسميد وفقاً للقواعد الفنية التالية:

أ. التسميد العضوي:

- يقوم المستثمر بتوريد السماد العضوي كامل التحلل والمعالج والمعبأ في أكياس سعة (25كجم) بعد موافقة الأمانة/البلدية على النوعية وحسب الموعد الذي يتم تحديده لتوريد الأسمدة ميداني أ ويتم إعداد المحاضر اللازمة لذلك.
- يتم التسميد العضوي على مرة واحدة سنوي أ وحسب رأي الأمانة/البلدية في الفترة من أول شهر ديسمبر حتى نهاية شهر يناير من كل عام حيث يقوم المستثمر بتوريد وفرش السماد وتقليبه بالتربة وبالمقادير التالية:
- ١ . الأشجار الكبيرة بمعدل 5 كجم في السنة.
- ٢ . النخيل بمعدل 5 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 5 كجم لكل متر مربع فيالسنة.
- ٥ . أما المسطحات الخضراء بمعدل 3 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.

ب. التسميد الكيماوي:

- يقوم المستثمر بتوريد السماد الكيماوي المركب أو اليوريا بحيث يكون السماد المركب يحتوي على البوتاسيوم والفسفور والنيتروجين 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؛ تلافياً للأضرار التي تحدث للنباتات، ويتفق مع الأمانة على تاريخ بدء التسميد وفقاً لبرنامج زمني يعد خلال مدة صيانة الأعمال وتحدد مقادير السماد الكيماوي وفق أ لما يلي:

- ١ . الأشجار الكبيرة بمعدل 100 جم في السنة.
- ٢ . النخيل بمعدل 100 جم في السنة.



- ٣ . الأشجار الصغيرة والشجيرات بمعدل 50 جم
- ٤ . الأسيجة بمعدل 50 جم/ متر. طولي فيالسنة.
- ٥ . المسطحات الخضراء بمعدل 20 جرام بالمرة الواحدة لكل متر سنوي أ مع ملاحظة عدم نثر السماد بجوار جذور وسياق الأشجار والشجيرات مباشرة.
- ٦ . الحوايات بالأحواض بمعدل 300 جرام سنوي أ لكل متر مربع.

التقليم والتشكيل:

أ. التقليم الصيفي:

- التقليم الشتوي: يلتزم المستثمر بإزالة السرطانات والأفرع الميتة والشاذة والأفرع المصابة غير المرغوب فيها ونقلها مع جميع نواتج التقليم إلى المقابل العمومية.
- يقوم المستثمر بتشكيل الأسيجة النباتية والأشجار والشجيرات حسب الأشكال التي يتم الاتفاق عليها مع الأمانة وتوجيهات الجهاز المشرف.
- يتجنب المستثمر إجراء عمليات التقليم الجائرة في موسم درجات الحرارة العالية.

- يلتزم المستثمر بإزالة الأفرع الجافة والشاذة وغير المرغوب فيها وكذلك الأفرع المصابة، ونقلها مع جميع نواتج التقليم إلى المقابل العمومية.
- يتم تحديد أشكال النباتات كأشجار وشجيرات حسب الأشكال (المفتوح - الهرمي - المخروطي- الكروي- الأسطواني - المدرج).

ب. مواعيد التقليم:

- ١ . النخيل: مرة واحدة كل 6 أشهر.
- ٢ . الأشجار: مرة واحدة كل 9 أشهر ماعدا تقليم النموات الجديدة.



- ٣ . الشجيرات: مرة واحدة كل 20 أو 30 يوم أ.
٤ . الأسيجة: مرة واحدة كل (15 يوم) أو كلما دعت الحاجة.
٥ . المسطحات: مرة كل (10-15 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.
4 / 6 / 9 الترقيع:

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

- ١ . المسطحات الخضراء:
يتم ترقيع الأجزاء التالفة من المسطحات الخضراء واستخدام الريزومات (العقل الجذرية)
حتى تبدو كأنها صورة متكاملة جميلة متجانسة المنظر والمظهر وفق أ لهندسية تشكيل
الأحواض داخل الحديقة.
٢ . الأشجار:
يقوم المستثمر باستبدال الأشجار الجافة بأخرى جيدة ونفس النوعية ونفس الحجم كلما أمكن
ذلك حتى تكون مماثلة الشكل.
٣ . الشجيرات:
يقوم المستثمر باستبدال الشجيرات الجافة بأخرى جيدة من نفس النوع ونفس الحجم كلما
أمكن ذلك حتى تكون متماثلة وفق أ لهندسية تنسيق الأشكال داخل أحواض وساحات الحديقة.
٤ . 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.



5 / 6 / 9 العزيق (الشقرفة):

يجب إجراء عملية العزيق بعمق من 4-8 سم وذلك باستخدام العدد اليدوية كالمسحاة أو الشقرف أو باستخدام العزاقات الآلية وتتم هذه العملية مرة كل 6 شهور، أما عملية إزالة الحشائش فتتم شهرياً على الأقل.

6 / 6 / 9 مكافحة الآفات والأمراض:

١ . يلتزم المستثمر بمكافحة الآفات والأمراض التي تظهر على النباتات، وذلك إما يدوياً 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 3 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 لأعمال الرش الوقائي ويتم اعتماده من الأمانة وكذلك القيام بأعمال الرش قص المسطحات



الخضراء العلاجية في حال ظهور أعراض الإصابة على أي من النباتات والمزروعات بنطاق المشروع. ٣

7 / 6 / 9

- ١ . يجب على المستثمر تشكيل المجموع الخضر بحسب التصميم المعتمد.
- ٢ . يجب على المستثمر قص المسطحات الخضراء باستخدام ماكينة القص، وذلك كل 15 يوم كحد أعلى، ومنع تركه على المسطحات وتجميعه في أكياس تنقل إلى المقالب التي يحددها المشرف.
- ٣ . 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 آلياً أو يدوياً.
- 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 إنتهاء عملية القص.
أعمال النظافة:

8 / 6 / 9

- 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 يومي أ.
- 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.

تسديد وتدعيم الأشجار:

- أ. 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 نمو طبيعى أ وعدم تقليمها بأي حال من الأحوال إلا للضرورة القصوى وبعد موافقة خطية من المهندس المشرف.
٢ . تسديد النباتات بوضع سنادات خشبية بالطريقة المناسبة لحالة الأشجار من حيث نوع السنادة وعدد السنادات وطريقة التسديد.
٣ . يراعى في السنادات الخشبية ما يلي:
أ. تصنع السنادات الخشبية من نوعية جيدة من الخشب الذي يتصف بالمتانة،
مقاس السنادة 2 × 4 سم وبطول مناسب.
ب. تكون أوجه السنادة 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.

9 / 6 / 9

- د. تكون السنادة مدببة من أسفل على شكل هرم رباعي مقلوب لسهولة اختراقها للتربة وبدهن الجزء السفلى بمادة البتومين لحماية الخشب معالتآكل 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.
٤ . تربيط الأشجار:

أ. يجب أن تكون طريقة التربيط سهلة ومادتها مرنة حتى لا تتعرض للقطع المستمر وانحاء الساق.

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

يتم التربيط بالوسائل التالية:

- ١ . خيط التيل الرفيع: وهو خيط من النيل المتين سماكته 3 ملم ويصلح للأشجار الحديثة الزراعة فقط، ويحتاج إلى متابعة مستمرة وإعادة التربيط كلما قطع الخيط.



٢ . ربطات البولي إيثيلين اللدان.

٣ . ربطات من السلك المجلفن: وتكون سمك 3-5 ملم مغلف بمادة بلاستيكية لحماية الساق من الاحتكاك بالسلك وهي تحيط بالساق بطرق متعددة حسب الطريقة المتبعة في التسنيد والتربيب، ويقوم المهندس المشرف باختيار أفضل المواد المستخدمة في التربيب حسب ما يراه مناسباً.

٤ . طريقة التسنيد:

يحدد طريقة التسنيد طول الساق وغزارة التفريعات 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.

ت. الأشجار متوسطة الحجم:

وهي التي تكون في عمر أكثر من سنة وتكون تفريعات القمة كبيرة بحيث لا تقوى الساق على حملها دون تدعيم، وفي هذه الحالة يمكن استعمال مواسي من الحديد المجلفن قطر 1.5 - 2 بوصة حسب حجم الشجرة تثبت جيداً وتدهن المواسير من أسفل بالبثومين في الجزء تحت التربة ومن أعلى ببوية زيتية بلون مناسب.

ث. الأشجار الكبيرة:

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

□ 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.

□ تشد الأشجار بواسطة سلك أو أكثر من الحديد المجدول في اتجاه معاكس

لميل الشجرة والعمل على جعل الشجرة في وضع رأسي دون انحناء ويشته سلك في الأرض وفي المكان المناسب مع إزالته بعد استقامة الشجرة.

الحالات التي يتم فيها تغيير طريقة التسنيد والتدعيم:

• عند تلف السنادات واحتياجها للتبديل.

• عندما يكون طول السنادة لا يتلاءم مع ارتفاع النبات.



- 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 وتسنييد الأشجار المحتاجة لذلك يقوم بدفع تكاليف الأضرار التي تنشأ والتي تقدرها الأمانة لذلك.

9 / 6 / 10 غسيل النباتات:

يجب غسل النباتات برذاذ قوى 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 مناسبة، 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.

9 / 6 / 11 صيانة مرافق الحديقة:

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

□ ألعاب أطفال:

- 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.
- في حال تغيير السلاسل الحديدية يجب أن تكون من حديد الأستنلس إستيل وقطر لا يقل عن 8 مم كما يجب تركيب رمان بلى مع السلاسل المستبدلة.
- 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 مسئول مسؤولية كاملة عن ذلك.

□ 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 عامود إنارة.
- ٣) على المستثمر القيام بدهان جميع أعمدة الإنارة مرة كل عام خلال العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك.

□ 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.

□ 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 آليات مركب عليها مضخات تقوم بدفع الماء بقوة عن طريق بشبوري وتتم عملية الغسيل بصفة دورية مرة كل شهر أو كلما دعت الحاجة.

□ 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 6 شهور خلال مدة العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان خلال ذلك.

□ سلال المهملات:

1) 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.

□ 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 6 شهور خلال مدة العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك.

9 / 7 الاشتراطات الإنشائية:

9 / 7 / 1 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.

9 / 7 / 2 أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.

9 / 7 / 3 يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.

9 / 7 / 4 يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.

9 / 7 / 5 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 (8186) وتاريخ 1434/2/26هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س 300) (SBC300).

9 / 7 / 6 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...إلخ.

- 7 / 7 / 9 تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
- 8 / 7 / 9 عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتلوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
- 9 / 7 / 9 عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.
- 10 / 7 / 9 لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
- 11 / 7 / 9 في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً 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.
- 12 / 7 / 9 يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع وإتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.

9 / 8 / 8 الاشتراطات الكهربائية:

- 1 / 8 / 9 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 التعرض المرئدين لأي مخاطر.
- 2 / 8 / 9 أن تكون الكابلات والأسلاك من الأنواع والأقطار المناسبة، وأن تكون معزولة جيداً، وممددة داخل مواسير، وأن يراعى تطبيق المواصفات القياسية الخاصة بألوان الأسلاك، وأن يتم تأريض جميع الدوائر بدون استثناء.
- 3 / 8 / 9 يتم تأريض أساسات المبنى.
- 4 / 8 / 9 أن تكون المعدات والأجهزة الكهربائية من الأنواع المعتمدة، والمأمونة الاستخدام ومطابقة للمواصفات العالمية.
- 5 / 8 / 9 يراعى توفير التوصيلات الأرضية للأجهزة، والتركيبات والدوائر الكهربائية طبقاً للمواصفات القياسية السعودية.
- 6 / 8 / 9 توفير قواطع التيار الكهربائي المناسبة والمؤمنة ضد أخطار التسرب الأرضي للتيار في الأماكن المبتلة.
- 7 / 8 / 9 يتم تركيب أجهزة التدفئة التي تزيد قوتها على (1000) كيلووات داخل تطويقات من مادة غير قابلة للاشتعال.
- 8 / 8 / 9 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.



9 / 9 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

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



10- المرفقات (الملاحق)



1/10 نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (الخاصة بتشغيل وصيانة حديقة قائمة لنشاط ترفيهي
وانشطة مساندة بمساحة (٤١, ١١٠٧١ م٢) في محافظة أحد المسارحة).

حفظه الله

رئيس بلدية محافظة أحد المسارحة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ
14هـ المتضمن رغبتكم بتشغيل
وصيانة حديقة قائمة لنشاط ترفيهي وانشطة مساندة بمساحة (٤١, ١١٠٧١ م٢) في أحد المسارحة حي القسوم 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.

ننقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها () ()
ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة
المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات. وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من
قبلنا وضمن بنكي بقيمة 25% من قيمة العطاء السنوي (ساري أ وغير قابل للإلغاء وقابل للتمديد إلى حين سداد قيمة العائد
الاستثماري عن السنة الأولى) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

*** الأسعار المذكورة لا تشمل قيمة الضريبة المضافة.**

اسم الشركة م المؤسسة	
رقم السجل التجاري	
بتاريخ	صادرة من
نوع النشاط	
هاتف	فاكس
ص.ب	جوال
الرمز	

اسم المستثمر	
رقم بطاقة الأحوال	
بتاريخ	صادرة من
هاتف	فاكس
ص.ب	الرمز البريدي
العنوان الوطني:	
البريد الإلكتروني	

التوقيع :

الختم :



2/10 المخطط العام للموقع (الرسم الكروي للموقع) (نموذج أ/2)

1 / 2 / 10 كروي الموقع:



3/10 نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر

محضر تسليم عقار	
الرقم: التاريخ: بلدية	14 هـ العقار رقم: / /
رقم عقد التأجير: اسم المستثمر:	تاريخه:
إقرار	
<p>أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته أعلاه في يوم</p> <p>بتاريخ / / 14 هـ لاستخدامه في (تشغيل وصيانة حديقة قائمة لنشاط ترفيهي وأنشطة مساندة بمساحة (٤١, ١١٠٧١ م٢) في حي القسوم بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة/ بلدية</p> <p>(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة ش رع أ وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه.</p>	
وعليه أوقع	
التوقيع الختم
رئيس بلدية	
التوقيع	
— صورة لملف العقار	



4/10 إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- ١- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- ٢- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم 40152 وتاريخ 1441/06/29 هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4100561883 وتاريخ 1441/12/22 هـ والتعاميم والقرارات ذات الصلة
 - الاشتراطات الفنية للمطاعم والمطابخ وما في حكمها (الكافتيريات) الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100128804) وتاريخ 1441/04/11 هـ والمبلغه لنا بتعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 1441/04/11 هـ
 - لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن الملاهي وألعاب الأطفال الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم 10/ب/و/2/د ف في 1410/4/24 هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
 - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (92) وتاريخ 1442/02/05 هـ، والقرار الوزاري رقم 4300204526 في 1443/03/12 هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية ، والقرار الوزاري رقم 4200204497 في 1443/03/12 هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية
 - الاشتراطات الفنية للمباني الرياضية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100128804) وتاريخ 1441/04/11 هـ والمبلغه لنا بتعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 1441/04/11 هـ ، والمحدثة بالقرار الوزاري رقم 4200783184/1 وتاريخ 1442/11/10 هـ
 - الضوابط الخاصة بتسمية أو رعاية العقارات البلدية لأغراض تجارية والصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (61394) وتاريخ 1441/11/16 هـ
 - دليل عقود تنفيذ الحدائق الصادر بالقرار الوزاري رقم بالقرار الوزاري رقم (4100128804) وتاريخ 1441/04/11 هـ والمبلغه لنا بتعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 1441/04/11 هـ

٣- عين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

٤- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة:

الاسم:

التاريخ:

التوقيع:

كراسة شروط ومواصفات لتشغيل وصيانة

حديقة قائمة لنشاط ترفيهي وانشطة مساندة بمساحة (٤١,٧١ م^٢) في محافظة أحد
المسارحة

يقدم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة بإحدى الطرق التالية :

١. عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa

٢. عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية فرص .

٣. لن يقبل أي عطاء لم يتم تقديمه الكترونيا .

وفي حال تعذر تقديم العطاء الكترونيا لأسباب فنية فيقدم
العطاء عن طريق الطرف المحتوم باليد في موعد وتاريخ فتح
المظاريف المعلن عنه شريطة تقديم ما يثبت وجود مشكلة
فنية اثناء التقديم على المنافسة الالكترونية

