

كراسة شروط ومواصفات تشغيل وصيانة حديقة (الاندلس)





البلديات
فرص

رؤية
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

جدول محتويات

أ-	قائمة تدقيق لمقدمى العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.....4
ب-	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.....6
ج-	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى.....7
1.	مقدمة.....9
2.	وصف العقار/النشاط.....11
3.	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم.....13
1. 3.	من يحق له دخول المزايدة:.....13
2. 3.	لغة العطاء:.....13
3. 3.	مكان تقديم العطاءات:.....13
4. 3.	موعد تقديم العطاءات:.....14
5. 3.	موعد فتح المظاريف:.....14
6. 3.	تقديم العطاء:.....14
7. 3.	كتابة الأسعار:.....15
8. 3.	مدة سريان العطاء:.....15
9. 3.	الضمان:.....15
10. 3.	موعد الإفراج عن الضمان:.....16
11. 3.	مستندات العطاء:.....16
12. 3.	سرية المعلومات:.....16
4.	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء.....18
1. 4.	دراسة الشروط الواردة بالكراسة:.....18
2. 4.	الاستفسار حول بيانات المزايدة:.....18
3. 4.	معاينة العقار:.....18
5.	ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف.....20
1. 5.	إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:.....20
2. 5.	تأجيل موعد فتح المظاريف:.....20
3. 5.	سحب العطاء:.....20
4. 5.	تعديل العطاء:.....20
5. 5.	حضور جلسة فتح المظاريف:.....20
6.	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع.....22
1. 6.	الترسية والتعاقد:.....22
2. 6.	تسليم الموقع:.....22
7.	الاشتراطات العامة.....24



البلديات
فرص

رؤية
2030
الجمهورية العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



1. 7 . توصيل الخدمات للموقع 24
2. 7 . البرنامج الزمني للتنفيذ: 24
3. 7 . الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة. 24
4. 7 . تنفيذ الأعمال: 24
5. 7 . مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر: 24
6. 7 . حق الأمانة في الإشراف: 25
7. 7 . تقرير المقاول والمكتب الاستشاري: 26
8. 7 . استخدام العقار للغرض المخصص له: 26
9. 7 . التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد: 26
10. 7 . موعد سداد الأجرة السنوية: 26
11. 7 . سداد الضريبة المضافة 26
12. 7 . متطلبات السلامة والأمن: 26
13. 7 . إلغاء العقد للمصلحة العامة: 27
14. 7 . تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد: 27
15. 7 . أحكام عامة: 28
8. الاشتراطات الخاصة 30
1. 8 . مدة العقد: 30
2. 8 . فترة التجهيز والانشاء: 30
3. 8 . المنهجية وطريقة العمل: 30
4. 8 . إدارة المشروع والفنيين: 30
5. 8 . المسؤولية عن المخالفات: 30
6. 8 . الصيانة: 31
7. 8 . الالتزام باشتراطات لوائح البلدية: 32
8. 8 . الفكرة التصميمية: 32
9. 8 . اللوحات الإرشادية: 34
10. 8 . المسؤولية عن الحوادث: 34
9. الاشتراطات الفنية 37
1. 9 . كود البناء السعودي ودليل اشتراطات وأنظمة البناء: 37
2. 9 . الاشتراطات التنظيمية: 37
3. 9 . الاشتراطات المعمارية: 55
4. 9 . الاشتراطات الإنشائية: 55
5. 9 . الاشتراطات الكهربائية: 56
6. 9 . الاشتراطات الميكانيكية: 57
7. 9 . الاشتراطات الصحية: 58
8. 9 . اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق: 58
10. المرفقات "الملاحق" 60
1. 10 . نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج 7/6) 60



فرص
للإسكان

رؤية
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



- 10.2. المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)..... 61
- 10.3. نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3/6)..... 62
- 10.4. إقرار من المستثمر..... 62
- 10.5. نموذج العقد..... 64

أ قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

➤ يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً 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 ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار إليه.

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
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 ومن شهادة التصنيف		
5	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
6	ضمان بنكي لا تقل قيمته عن (25%) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي		
7	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
8	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
9	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية		
10	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة		
11	نسخة من الإعلان		
12	عرض موقع ومختوم من المستثمر بقيمة الإيجار السنوي للمشروع وكتابة القيمة بالأرقام والحروف حسب النموذج المرفق		
13	صور شهادات الخبرة		
14	كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع مختومة وملحقاتها وموقعة من المستثمر		



البلديات
فرص

رؤية
2030
الجمهورية العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	استثمار حديقة الاندلس وإدارتها وصيانتها من المستثمر بالمواقع المحددة
العقار	هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها المشروع
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة تتولى تشغيل وصيانة وإدارة الحدائق
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني Furas.momra.gov.sa او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية *فرص*
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات
الجهات ذات العلاقة	هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع
الأعمال (الخدمات)	يقصد بها مجموعة الالتزامات المختلفة والخدمات اللازمة لتنفيذ وإنجاز المشروع والملقى على عاتق المستثمر عبء الوفاء بها أثناء مدة العقد طبقاً لما تنص عليه أحكام العقد المبرم معه وسائر مستندات العقد الأخرى، على أن يشمل ذلك أيضاً كل ما يعبر من مستلزمات العقد بحكم النظام أو طبيعة التعامل العرف التجاري



البلديات
والتخطيط
الحضري

رؤية
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

جدول الزمنى المتوقع لإجراء المزايمة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

البـيـان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر موعد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	
إعلان نتيجة المزايمة	تحده الأمانة	
موعد الإخطار بالترسية	تحده الأمانة	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايمة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً، فإن لم يراجع يلغي حق المستثمر في الترسية ويصادر الضمان	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار	
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد	
موعد سداد أجرة السنوات التالية	في بداية كل سنة إيجاريه	



البلديات
فرص

رؤية
2030
الجمهورية العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



1- مقدمة

1. مقدمة

➤ ترغب أمانة منطقة عسير في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لاستثمار حديقة الاندلس لتشغيل وصيانة، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.

➤ وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها.

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

➤ التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:

• وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات

• تليفون: 920008009

• أو فاكس: 0172250336

• أو على البريد الإلكتروني Investment@ars.gov.sa

• ص. ب 941 الرمز البريدي 62521 أبها



فرص

رؤية
2030
الجمهورية العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



2- وصف العقار / النشاط

2. وصف العقار/النشاط

1. 2. وصف حديقة الاندلس:

النشاط	حديقة عامة على أن يتم استثمار 25% من مساحة الحديقة	
مكونات النشاط	مقاهي ، مطاعم ، ألعاب أطفال ، اكتشاك	
موقع العقار	المدينة: أبها	الحي:
	الشارع	
	رقم المخطط:	رقم العقار:
حدود العقار	شمالاً:	بطول
	جنوباً:	بطول
	شرقاً:	بطول
	غرباً:	بطول
نوع العقار	مبنى قائم	
مساحة حديقة السلام	27,914.56 م ²	
مساحة الاستثمار 25% من اجمالي مساحة الحديقة	6,978.64 م ²	

الخدمات بالعقار:

بيانات أخرى:



فرص

رؤية
2030
الجمهورية العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



3- اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

3. 1. 3. من يحق له دخول المزايدة:

3. 1. 1. يحق للمستثمرين السعوديين الراغبين في تشغيل وإدارة وصيانة الحدائق على أن يتم استثمار 25% من مساحة كل حديقة في المنطقة المحددة التقدم في هذه المزايدة، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

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

3. 2. 3. لغة العطاء:

3. 2. 1. 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.

3. 2. 2. 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:

➤ تُقدم العطاءات المطبوعة من موقع فرص والمختومة بختم الامانة باسم سعادة أمين منطقة عسير وبحيث يتم تسليم الضمان البنكي (مع مراعاة ما ورد في البند 3. 6 . 3 والبند 3. 6 . 4) باليد لوكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات في أمانة منطقة عسير بمدينة ابها.



البلديات
والمناطق
عسير

رؤية
2030
الجمهورية العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

3. 4. موعد تقديم العطاءات:

➤ يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

3. 5. موعد فتح المظاريف:

➤ الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة يوم / / هـ

3. 6. تقديم العطاء:

3. 6. 1. على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

3. 6. 2. 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 بالنسبة للشركات، أو مصحوبا بوكالة شرعية للمؤسسات.

3. 6. 3. تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

3. 6. 4. في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية 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 الالكتروني INV@MOMRA.GOV.SA وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

7.3. كتابة الأسعار:

➤ يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

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

7.3.2. تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

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

8.3. مدة سريان العطاء:

➤ مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً 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:

9.3.1. يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي لا تقل قيمته عن (25%) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتמיד عند الحاجة.

9.3.2. يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، 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.

3. 10. موعِد الإفراج عن الضمان:

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

3. 11. مستندات العطاء:

➤ يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

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

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

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

3. 11. 4. خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 3. 9 أعلاه).

3. 11. 5. كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي موقعة من المستثمر، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.

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

3. 12. سرية المعلومات:

➤ جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية 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.



فرص

رؤية
2030
الجمهورية العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



4- واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

4. 1. دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

4. 2. الاستفسار حول بيانات المزايدة:

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

4. 3. معاينة العقار:

➤ على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة.

➤ ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص منطقة العقار والأعمال المتعلقة بها.



فرص

رؤية
2030
الجمهورية العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



5- ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

5. ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

1. 5. إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

➤ يجوز للأمانة إلغاء المزايدة قبل 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 فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

2. 5. تأجيل موعد فتح المظاريف:

➤ يحق للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

3. 5. سحب العطاء:

➤ لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

4. 5. تعديل العطاء:

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

5. 5. حضور جلسة فتح المظاريف:

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



فرص
للإسكان

رؤية
2030
الجمهورية العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



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 لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

2. 1. 6. يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات والتعاقد، 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.

3. 1. 6. يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

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.

2. 2. 6. في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



فرص

رؤية
2030
الجمهورية العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



7- الاشتراطات العامة

7. الاشتراطات العامة

7. 1. توصيل الخدمات للموقع

➤ يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - طرق - تجهيزات السيول، الانارة، الري للحديقة، ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة إذا تطلب الأمر، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات الصلة.

7. 2. البرنامج الزمني للتنفيذ:

➤ يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً مفصلاً، لجميع أعمال الإنشاءات وكذلك أعمال الصيانة الزراعية على أن يشتمل هذا البرنامج على الخطة العامة لأعمال التشجير والصيانة الزراعية وبرنامج منتظم لري الحديقة والخدمات المساندة الأخرى.

7. 3. الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة.

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

7. 4. تنفيذ الأعمال:

➤ يجب على المستثمر أن يسند مهمة تنفيذ الأعمال الخاصة بإنشاء المطاعم والكافيهات وغيرها من الأنشطة المسموحة له بالحديقة وكذلك أعمال التشجير وصيانة الزراعة والرشاشات الخاصة بأعمال الري بالحدائق 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.

7. 5. 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:

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

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

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

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

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

7. 5. 6. 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 عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

7. 6. حق الأمانة في الإشراف:

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

7. 6. 2. يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

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

7. 6. 4. يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من الأعمال بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

7. 7. تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

➤ بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بكتاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات والمخططات المعتمدة.

7. 8. استخدام العقار للغرض المخصص له:

➤ لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض غير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

7. 9. التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

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

7. 10. 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، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

7. 11. سداد الضريبة المضافة:

➤ يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقررته الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

7. 12. متطلبات السلامة والأمن:

➤ يلتزم المستثمر بما يلي:

7. 12. 1. توفير وسائل الأمن والسلامة لعماله ولزوار الحديقة وتلافي العوامل والأسباب المؤدية إلى حدوث أضرار بالأفراد أو بالملامكات، واستعمال اللافتات واللوحات الإرشادية والتحذيرية والحواجز والإنارة.

7. 12. 2. المسؤولية الكاملة عن كافة حوادث الوفاة وإصابات العمل ، التي قد تلحق بالعمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل ، أو تلحق بزوار الحديقة ، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة ، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أية تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

7. 12. 3. عدم شغل الطرق، أو إعاقه الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

7. 12. 4. إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

7. 12. 5. وضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.

7. 12. 6. إعداد خطة مواجهة لحالات الطوارئ تشمل تدريب العاملين على طرق إخلاء الأفراد أثناء الحوادث، واستخدام معدات الطوارئ، وعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.

7. 12. 7. تطبيق اشتراطات الامن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

7. 13. إلغاء العقد للمصلحة العامة:

➤ يحق للأمانة فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

7. 14. تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

7. 14. 1. قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابيا، وإشعار المستثمر بذلك.

7. 14. 2. تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

7. 15. أحكام عامة:

7. 15. 1. جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.

7. 15. 2. التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

7. 15. 3. ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

7. 15. 4. تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/6/29هـ.

7. 15. 5. يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

7. 15. 6. يلتزم المستثمر بكافة الشروط والمواصفات والالتزامات الواردة بمستندات عقد المشروع والموضحة أدناه والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقد ويفسر بعضها بعضاً ويتممه وأي إخلال بها يعتبر إخلالاً بشروط ومواصفات العقد وهذه المستندات هي:

7. 15. 6. 1. وثيقة العقد الأساسية.

7. 15. 6. 2. كراسة الشروط والمواصفات.

7. 15. 6. 3. المخططات والرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.

7. 15. 6. 4. خطاب قبول العرض والترسية



فرصة

رؤية
2030
الجمهورية العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



8- الاشتراطات الخاصة

8. الاشتراطات الخاصة

1. 8. مدة العقد:

➤ مدة العقد (10) سنوات تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة.

2. 8. فترة التجهيز والانشاء:

➤ يمنح المستثمر فترة (10 %) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

3. 8. المنهجية وطريقة العمل:

1. 3. 8. على مقدم العطاء تقديم شرح عن فهمه لمتطلبات العمل والنطاق.

2. 3. 8. على مقدم العطاء توضيح الطريقة التي يتبعها لإنجازه الأعمال المطلوبة لتلبية أهداف المشروع.

3. 3. 8. على مقدم العطاء تقديم شرح لأهم المخاطر والمشكلات وطريقة إدارتها وحلها.

4. 3. 8. على مقدم العطاء تقديم الخطة الفنية لتنفيذ العمل والتي تعكس مدى استيعابه للمشروع وقدرته على التنفيذ

4. 8. المسئولية عن المخالفات:

➤ المستثمر مسئول مسؤولية تامة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات أثناء تشغيل المشروع.

5. 8. نوعية وكمية النباتات:

1. 5. 8. يلتزم المستثمر بتوفير وصيانة كافة الأشجار والنباتات بطريقة تضمن التناسق بينها، لتحقيق الناحية الجمالية والوظيفية كما يراعي عدم تلف أي نباتات أو أشجار.

8. 5. 2. يراعى أن يتوافر في النباتات الشروط والمواصفات التي حددتها لائحة الشروط والمواصفات الفنية لتنفيذ مشاريع التشجير الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.

8. 5. 3. يلتزم المقاول باستبدال النباتات الميتة أو ضعيفة النمو أو المصابة بالآفات والأمراض بنباتات أخرى من نفس النوع وب نفس المواصفات، ويكون ذلك سارياً طوال مدة العقد.

8. 6. تأمين العمالة:

8. 6. 1. يلتزم المستثمر بتأمين العمالة والجهاز الفني المناسب بالأعداد والمؤهلات والخبرات المطلوبة لتشغيل وصيانة الحدائق.

8. 6. 2. يجوز للأمانة استبعاد أي فني أو عامل يعمل بالمشروع إن رأت أنه سيء السلوك، أو غير كفء، أو غير مرغوب فيه، ولا يجوز استخدامه في أي عمل آخر بدون الموافقة الخطية من الأمانة، وعلى المقاول استبداله بشخص آخر له نفس المؤهلات والخبرات.

8. 7. تأمين المعدات والأدوات:

➤ يلتزم المستثمر بتأمين المعدات والأدوات اللازمة للقيام بأعمال التشجير والتنسيق والصيانة للحديقة كما يلتزم المستثمر بتوفير جميع القطع التالفة وتركيبها وكذلك صيانة وتغيير الرشاشات التالفة والجلسات والمقاعد وكذلك صيانة دورات المياه والمحافظة عليها.

8. 8. الصيانة:

8. 8. 1. يلتزم المستثمر بتنفيذ أعمال الصيانة كما هو موضح في المواصفات الفنية في هذه الكراسة.

8. 8. 2. بالنسبة لأعمال الصيانة الزراعية الأخرى التي لم يرد ذكرها في المواصفات الفنية فإنها تتم وفقاً للأسس والقواعد الفنية المتبعة.

8. 8. 3. يلتزم المقاول بتأمين وتغيير وتركيب قطع الغيار اللازمة واستبدال أي جزء أو أجزاء تالفة في الآلات والمعدات والأدوات والنباتات بمختلف أنواعها، ولا يجوز للمقاول إيقاف العمل أو تعطيله إذا تعذر الحصول على قطعة غيار أو أكثر لأي من المعدات.

8. 8. 4. يلتزم المستثمر بالمحافظة على الأشجار والنباتات وتغيير التالف منها كما يلتزم بصيانة الرشاشات والقطع الاستهلاكية.

8. 8. 5. يلتزم المستثمر بصيانة خزانات المياه وتوفير المياه اللازمة للزراعة.

8. 8. 6. يلتزم بصيانة الجلسات والمقاعد والكراسي وألعاب الأطفال.

8. 8. 7. يلتزم بالحفاظ على نظافة دورات المياه وصيانتها باستمرار وتغيير القطع التشغيلية التالفة للحمامات.

8. 8. 8. يلتزم المستثمر بالمحافظة على نظافة الحديقة والمنشآت بصفة مستمرة وعليه صيانة كل ما يتعلق بها.

8. 8. 9. يجب على المستثمر إجراء صيانة دورية للمشروع، وجميع أجزائه، وأدواته، وكافة تجهيزاته من زراعة وكهرباء ومعدات وأدوات وأنظمة السلامة، وذلك باستعمال الطرق الفنية السليمة المحددة لكل منها.

8. 8. 10. يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات المنفذة.

8. 9. الالتزام باشتراطات لوائح البلدية:

➤ يلتزم المستثمر بكافة الاشتراطات واللوائح الواردة فيما يخص المشروع وما في حكمها الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية، فيما لم يرد ذكره من اشتراطات في هذه الكراسة.

8. 10. الفكرة التصميمية:

➤ لما كانت المفاضلة بين العروض تعتمد في جانب منها على ما يقدمه المستثمر من فكرة تصميمية، لذا يجب على المستثمر أن يبرز في عطائه ما يلي:

8. 10. 1. تحليل طبيعة الموقع وجغرافيته:

8. 10. 2. يجب على المستثمر تقديم فكرة تصميمية تشتمل على الآتي :

➤ تقييم وحصر الإمكانيات والمزايا الطبيعية للموقع قبل الشروع في التصميم.

8. 10. 3. خطة الاستغلال الأمثل لإمكانات الموقع:

➤ توضح كيفية الاستفادة من كل عنصر من العناصر البيئية المميزة للموقع، وانعكاس ذلك على التصميم، بما يحقق للمرتادين ما يسعون إليه من ترفيه وخدمات بالمشروع

8. 10. 4. الطاقة الاستيعابية لعناصر المشروع:

➤ على المستثمر في ضوء دراسته للأسواق وللفرص والعوائق الخاصة بالموقع أن يقدر الطاقة الاستيعابية لعناصر المشروع المختلفة.

8. 10. 5. المخططات والتصاميم العمرانية:

➤ يجب على المستثمر أن يرفق في عطائه المخططات والتصاميم العمرانية متضمنة ما يلي :

8. 10. 5. 1. لوحات منظورية للمشروع أو مجسم يوضح الفكرة المعمارية.

8. 10. 5. 2. مخطط عام للموقع يظهر كافة استعمالات الأراضي ومواقع المنشآت المقترحة والخدمات على مقياس رسم مناسب.

8. 10. 5. 3. تقرير فني عن النظام الإنشائي والمواد المستخدمة في البناء.

8. 10. 5. 4. تقرير فني عن المرافق الأساسية والأنظمة الهندسية المطبقة فيها وذلك بالنسبة لأعمال الكهرباء والمياه والصرف الصحي والاتصالات وغيرها.

8. 10. 6. خطة تنمية عناصر المشروع:

➤ يجب على المستثمر أن يوضح الخطة التي يتبعها لتنمية المشروع متضمنة:

8. 10. 6. 1. دراسة الأسواق المستهدفة.

8. 10. 6. 2. تحديد الفئات المستهدفة من الزوار.

8. 10. 6. 3. خطة التسويق السياحي والقنوات الترويجية.

8. 10. 6. 4. التنظيم المقترح للمشروع والفريق الإداري وخبراته في إنشاء وتشغيل وإدارة مشاريع مماثلة.

8. 10. 7. العائد الاقتصادي والاجتماعي المتوقع من المشروع:

➤ على المستثمر أن يبين العوائد الاقتصادية والاجتماعية للتطوير بحيث تتضمن (على سبيل المثال لا الحصر):

8. 10. 7. 1. العدد الكلى للوظائف التي سيوفرها المشروع ونسبة السعوديين منهم.

8. 10. 7. 2. الفرص الاستثمارية التي ستيحها المشروع بالمنطقة.

8. 10. 7. 3. القيمة المضافة للمشروع.

8. 10. 7. 4. التأثير المتوقع للمشروع على المنطقة.

8. 11. اللوحات الإرشادية:

➤ يجب على المستثمر أن يضع لوحات خاصة باسم الحديقة، ولوحات توضح الفئات والنوعيات المسموح لها بالدخول (للعوائل فقط، أو للشباب) وكذلك لوحات تبين مواعيد فتح الحديقة وإغلاقها وينطبق عليها ما ورد بالاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.

8. 12. المسئولية عن الحوادث:

➤ يكون المستثمر مسئولاً مسئولية كاملة عن حوادث الوفاة والإصابات، التي تلحق بالمرتادين أو العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسئولية عن ذلك.

8. 13. معايير استثمار 25% من مساحة الحديقة

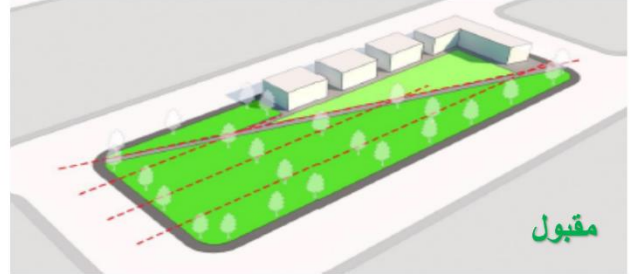
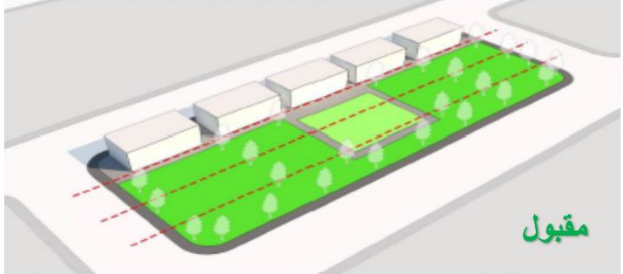
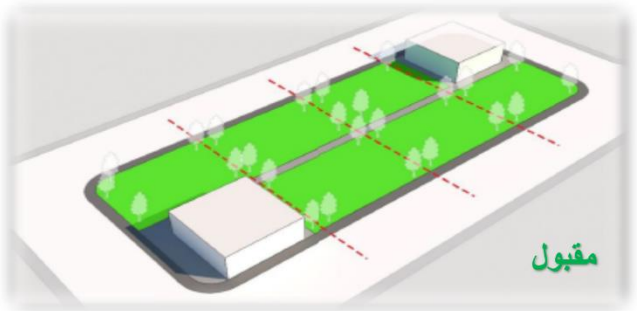
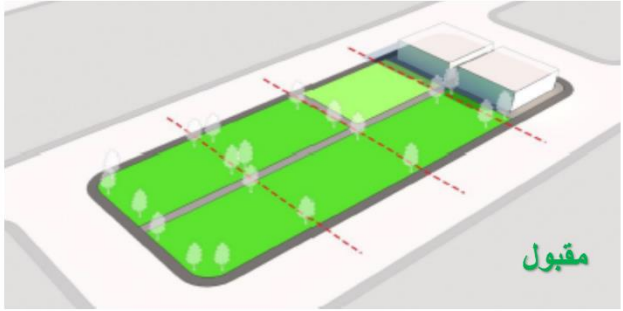
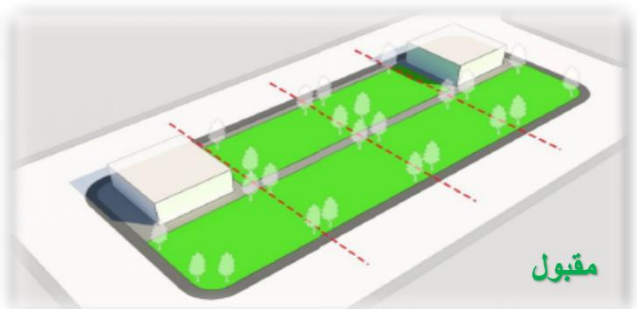
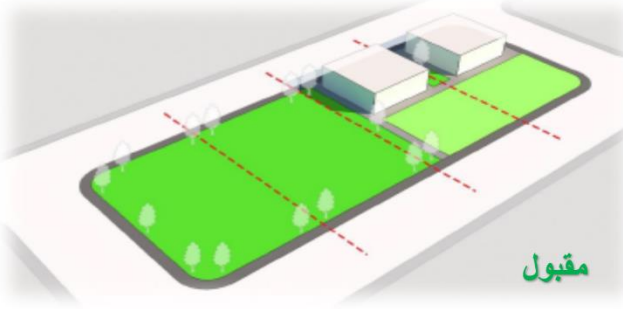
1. تشغيل المباني الاستثمارية بمساحة لا تزيد عن 25 %

2. يتم توزيع المباني في مساحة لا تزيد عن 50% من مساحة الحديقة

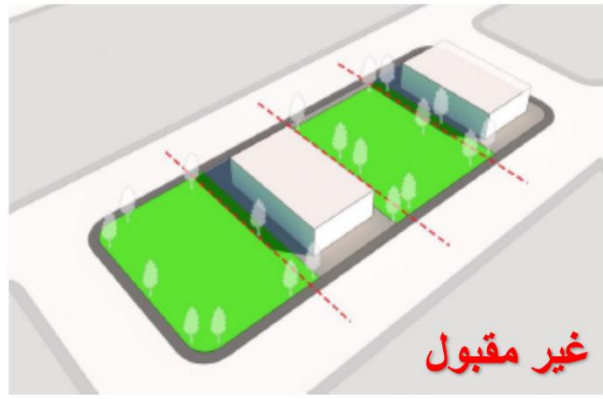
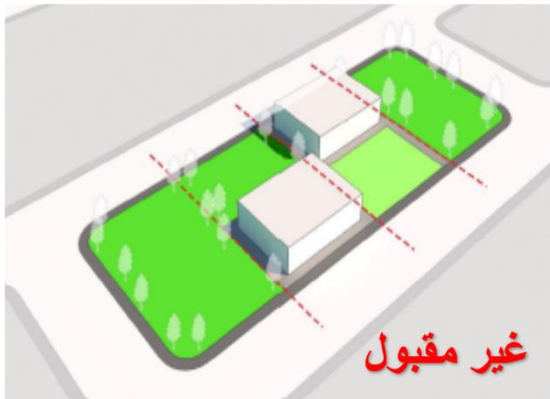
3. يمكن تخصيص نسبة من مساحة المباني (50%) ليتم توزيعها كأشكياك صغيرة الحجم لا تتعدا مساحة الكشك 15 م² وابعاده لا تزيد عن 3 × 5 م لخدمة رواد الحديقة

4. يتم الالتزام باشتراطات ونظم البناء للحي الذي تقع به الحديقة

- توزيع كتل المباني بشكل صحيح بحيث تمثل نسبة الحدائق ومنطقة ألعاب الأطفال 75% ومساحة نسبة مناطق الاستثمار 25%



- توزيع كتل المباني بشكل غير صحيح





فرص

رؤية
2030
الجمهورية العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



9- الاشتراطات الفنية

9. الاشتراطات الفنية

9. 1. كود البناء السعودي ودليل اشتراطات وأنظمة البناء:

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

9. 2. اشتراطات التصميم:

9. 2. 1. يراعي المستثمر أن يتوافر في الحديقة ما يلي:

9. 2. 1. 1. ملاعب أطفال تحت سن عشر سنوات وملاعب رياضية للكبار فوق سن عشر سنوات.

9. 2. 1. 2. أماكن لبيع المأكولات والمشروبات (أكشاك أو كافيتريات).

9. 2. 1. 3. دورات مياه للرجال وأخري للسيدات.

9. 2. 1. 4. مسجد.

9. 2. 2. كما يجب أن يتوافر أماكن للخدمات المساندة وهي:

9. 2. 2. 1. مكان لإدارة الحديقة.

9. 2. 2. 2. غرفة للحارس.

9. 2. 2. 3. مستودع

9. 2. 2. 4. غرفة للتجهيزات الميكانيكية والكهربائية.

9. 2. 3. يجب ألا تزيد مساحة المباني داخل الحديقة عن 25% من المساحة الكلية.

9. 2. 4. يجب عزل الحديقة عن الشوارع المحيطة بأسوار مرتفعة أو أسيجة كثيفة الأشجار ومصدات للرياح في حالة إنشاء الحديقة داخل المدينة أو بالقرب منها، ولا تعزل في حالة إنشاء الحديقة في المناطق التي تحيط بها المناظر الطبيعية.

9. 2. 5. تصميم الطرق في داخل الحديقة لتكون في شكل دائري غير منتظم، ويراعى عدم الإكثار منها، حتى لا تكون على حساب المساحات المزروعة فيها، وأن يؤدي كل طريق إلى عنصر معين أو مفاجأة للزائر الذي يسير في الحديقة.

9. 2. 6. مراعاة توفير جميع العناصر الترفيهية في الحدائق بشكل يحقق الاكتفاء الترويحي والتي تشمل:

9. 2. 6. 1. تنوع المناظر التي يراها الزائر في الحديقة العامة بالإضافة للمناظر الطبيعية وذلك من خلال زراعة أنواع مختلفة من الأشجار والشجيرات والنباتات العشبية المزهرة على جانبي الطريق.

9. 2. 6. 2. 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.

9. 2. 6. 3. أماكن خاصة للجلوس والاستراحات مجهزة بالخدمات المساندة والمرافق الضرورية مثل: المقاعد، وأماكن الشواء، وأماكن بيع المأكولات... وغيرها.

9. 2. 7. وجود بعض عناصر التنسيق التي تجذب النظر إليها في تنسيق الحدائق مثل: وجود الكباري المعلقة، أو الحدائق الصخرية، أو الشلالات والبحيرات الصناعية، أو المجسمات النباتية، أو زراعة بعض النباتات النادرة.

9. 2. 8. وجود نوع من الترابط بين أجزاء وأقسام الحديقة المتباعدة عن بعضها، لإظهارها بصورة منفصلة تربطها ببعضها عناصر التنسيق المستخدمة في الحديقة.

9. 3. عناصر تصميم وتنسيق الحديقة

9. 3. 1. العناصر النباتية:

9. 3. 1. 1. مراعاة توزيع وتنسيق النباتات المختارة وربطها بتصميم الحديقة بحيث يعطى تناسق النباتات مع بعضها البعض التوازن والجمال والتوافق.

9. 3. 1. 2. 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.

9. 3. 1. 3. 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 مرغوباً دخول الشمس إليه.

9. 3. 1. 4. بالنسبة لأشجار الظل الضخمة يراعى أن تزرع على مسافة ثلاثة أمتار على الأقل من المشايات.

9. 3. 2. العناصر البنائية:

9. 3. 2. 1. 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 :

- يتراوح ميل ممرات وطرق المشاة بين 1- 1.5% في اتجاه طولي أو عرضي.
- أقصى ميل مسموح به في حالة عدم استخدام (مقابض السلالم) الدرابزين 8% Handrail، وفي حالة استخدام الدرابزين يمكن زيادة الميل حتى 15% لمسافات قصيرة.
- يجب ألا يقل عرض الممرات عن 60سم لتحقيق سهولة وراحة في المرور.
- يجب أن يؤخذ في الاعتبار عند تحديد أماكن ممرات المشاة أن حركة المشاة تميل إلى أن تسلك أقصر طريق بين نقطتين.
- يجب الاهتمام بالنواحي البصرية على جميع محاور وممرات المشاة وخاصة التي في مستوى النظر لإعطاء متابعات بصرية متنوعة وممتعة.
- أن تتناسب المواد المستخدمة في أرضيات الممرات وطرق المشاة مع طبيعة المنطقة وتعطى لمسة جمالية

9. 2. 3. 2. المقاعد وأماكن الجلوس:

- يجب أن يتوافر في الحديقة أماكن جلوس في أماكن بارزة وتكون مطلّة على مناظر أساسية في الحديقة، وأن تكون الطرق المؤدية إليها مرصوفة أو مغطاة بالرمل.
- تجنب وضع أماكن الجلوس على المسطحات الخضراء لرطوبتها المستمرة.
- يجب ألا تعترض أماكن الجلوس انسيابية الحركة في الممرات الرئيسية.
- يجب حماية أماكن الجلوس من أشعة الشمس واستخدام مواد تتلاءم مع الظروف المناخية.
- يمكن إقامة مقاعد خرسانية أو خشبية أو حجرية للجلوس.

9. 2. 3. 3. المظلات (البرجولات) والأقواس:

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

9. 2. 3. 4. 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 سلال.
- 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.

9. 3. 2. 5. عناصر مائية (المسطحات المائية)

- يمكن الاستفادة من المسطحات المائية من برك وبحيرات صناعية وشلالات ونافورات، وفسقيات في تحقيق التنسيق.
- في حالة وجود برك أو بحيرات صناعية يراعى ألا يكون الماء عميقاً لحماية الأطفال من الغرق، ويفضل عمل سياج حولها بارتفاع 50سم للحماية 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.
- يمكن عمل شلالات صناعية من مناطق صخرية مرتفعة في الحديقة.
- 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.

9. 3. 2. 6. مناطق ألعاب الأطفال:

- يجب توفير مناطق ألعاب للأطفال لمختلف الأعمار.
- يجب مراعاة عامل السلامة أثناء التصميم والتنفيذ.
- ضرورة الالتزام بما تقضى به لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن ملاحى 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.

9. 4. صيانة الحديقة:

9. 4. 1. أنظمة الري:

- يجب أن يكون الماء المستعمل في السقاية والري صالحاً لري المزروعات حسب مواصفات وزارة الشؤون البلدية والقروية ويتم التأكد من صلاحيته بالتحليل المخبري كلما دعت الحاجة لذلك وفقاً لتعليمات الأمانة أو المهندس المشرف.
- 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 آخذاً في عين الاعتبار أحوال الطقس، والمناخ، وتركيب وقوام التربة، والمقنن المائي لكل نوع من أنواع النباتات من أشجار وشجيرات وشتلات ومساحات، وحالة الجو والرطوبة، وعمر ونوع النباتات، وطبيعة حركة الرياح وسرعتها، وتأثير المياه الجوفية وعمقها.

9. 4. 1. 1. النظام الصيفي للري:

- مدته 8 شهور تبدأ من أول شهر مارس وتنتهي بنهاية شهر أكتوبر من كل عام، وفيه يجب أن يتم ري الأشجار والشجيرات رياً 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 السقية الواحدة.
- 50 لتر لكل شجرة في السقية الواحدة.
- 25 لتر لكل شجيرة في السقية الواحدة.
- 7 لترات لكل متر مربع للمساحات 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 زيادة عدد الريات أو إنقاصها إن رأت ذلك حسب الظروف الجوية وحالة النباتات.

9. 4. 1. 2. 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 وفقاً لما يلي :

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

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

9. 4. 1. 3. طرق السقاية:

- يلتزم المستثمر باستخدام شبكات الري الكائنة بالحدائق لسقي المزروعات، وفي حالة عدم وجود شبكة للري يلتزم المستثمر بري المزروعات بطريقة الغمر باستخدام الليات المركبة على صهاريج الوايتات، مع عدم الدخول داخل الحدائق بالوايتات 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 أيّاً كان نوعها وتكاليف إصلاحها، ليتم تحديد الجزاءات والغرامات المناسبة ما لم يبادر المستثمر في أعمال الإصلاح وفقاً للشروط الفنية وتعليمات الأمانة.

- 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 تقليص فترات الري وتقليل المقننات المائية طبقاً لطلب الأمانة بالتخفيض.

■ الحالات التي تري الأمانة من الضروري تعديل برنامج الري عن المقرر لأي سبب من الأسباب تحقيقاً لصالح النباتات أو الصالح العام.

9. 4. 1. 4. صيانة شبكات الري:

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

- صيانة الخزانات إنشائياً 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 وفتحات الحنفيات والرشاشات وخلافه.
- صيانة المضخات كهربائياً وميكانيكياً 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.

9. 4. 2. 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 لتنفيذ ذلك وفقاً لبدء الفترة الفصلية المناسبة لعملية التسميد.
- وتتم عملية التسميد وفقاً للقواعد الفنية التالية:

9. 4. 2. 1. التسميد العضوي :

- يقوم المستثمر بتوريد السماد العضوي كامل التحلل والمعالج والمعبأ في أكياس سعة (25كجم) بعد موافقة الأمانة على النوعية وحسب الموعد الذي يتم تحديده لتوريد الأسمدة ميدانياً ويتم إعداد المحاضر اللازمة لذلك.
- يتم التسميد العضوي على مرة واحدة سنوياً وحسب رأي الأمانة في الفترة من أول شهر ديسمبر حتى نهاية شهر يناير من كل عام حيث يقوم المستثمر بتوريد وفرش السماد وتقليبه بالتربة وبالمقادير التالية:

- الأشجار الكبيرة بمعدل 5 كجم في السنة.
- النخيل بمعدل 5 كجم في السنة.
- الأشجار الصغيرة والشجيرات بمعدل 2 كجم في السنة.
- الأسيجة بمعدل 2 كجم/ متر طولي في السنة.
- أما بالنسبة للحوليات المزروعة بالأحواض بمعدل 5 كجم لكل متر مربع في السنة.
- 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.

9. 4. 2. 2. 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/البلدية 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 وفقاً لما يلي :

- الأشجار الكبيرة بمعدل 100 جم في السنة.
- النخيل بمعدل 100 جم في السنة.
- الأشجار الصغيرة والشجيرات بمعدل 50 جم.
- الأسيجة بمعدل 50 جم/ متر طولي في السنة.
- المسطحات الخضراء بمعدل 20 جرام بالمرة الواحدة لكل متر سنوياً مع ملاحظة عدم نثر السماد بجوار جذور وسياق الأشجار والشجيرات مباشرة.
- الحوليات بالأحواض بمعدل 300 جرام سنوياً لكل متر مربع.

9. 4. 3. التقليم والتشكيل

9. 4. 3. 1. التقليم الصيفي:

- يلتزم المستثمر بإزالة السرطانات والأفرع الميتة والشاذة والأفرع المصابة غير المرغوب فيها ونقلها مع جميع نواتج التقليم إلى المقالب 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.

9. 4. 3. 2. التقليم الشتوي:

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

9. 4. 3. 3. مواعيد التقليم:

• النخيل: مرة واحدة كل 6 أشهر.

• الأشجار : مرة واحدة كل 9 أشهر ماعدا تقليم النموات الجديدة.

• الشجيرات: مرة واحدة كل 20 أو 30 يوماً.

• الأسيجة : مرة واحدة كل (15 يوم) أو كلما دعت الحاجة.

• 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.

9. 4. 4. الترقيع :

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

9. 4. 4. 1. المسطحات الخضراء: يتم ترقيع الأجزاء التالفة من المسطحات الخضراء واستخدام الريزومات (العقل الجذرية) حتى تبدو كأنها صورة متكاملة جميلة متجانسة المنظر والمظهر وفقاً لهندسية تشكيل الأحواض داخل الحديقة.

9. 4. 4. 2. الأشجار : يقوم المستثمر باستبدال الأشجار الجافة بأخرى جيدة ونفس النوعية ونفس الحجم كلما أمكن ذلك حتى تكون مماثلة الشكل.

9. 4. 4. 3. الشجيرات : يقوم المستثمر باستبدال الشجيرات الجافة بأخرى جيدة من نفس النوع ونفس الحجم كلما أمكن ذلك حتى تكون متماثلة وفقاً لهندسية تنسيق الأشكال داخل أحواض وساحات الحديقة.

9. 4. 4. 4. 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.

9. 4. 5. العزيق (الشقرفة) :

➤ يجب إجراء عملية العريق 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.

9. 4. 6. مكافحة الآفات والأمراض:

9. 4. 6. 1. 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.

9. 4. 6. 2. على المستثمر بعد ترسية المشروع بمدة شهر تقديم برنامج زمني لكامل نطاق المشروع لأعمال الرش الوقائي ويتم اعتماده من الأمانة وكذلك القيام بأعمال الرش العلاجي في حال ظهور أعراض الإصابة على أي من النباتات والمزروعات بنطاق المشروع.

9. 4. 7. قص المسطحات الخضراء:

9. 4. 7. 1. يجب على المستثمر تشكيل المجموع الخضري حسب تعليمات الجهاز المشرف.

9. 4. 7. 2. يجب على المستثمر قص المسطحات الخضراء باستخدام ماكينة القص، وذلك كل 15 يوم كحد أعلى، ومنع تركه على المسطحات وتجميعه في أكياس تنقل إلى المقابل التي يحددها المشرف.

9. 4. 7. 3. كما يجب عليه ترقيع الأجزاء التي تتلف أو بالريزومات (العقل الجذرية).

9. 4. 7. 4. 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.

9. 4. 7. 5. إجراء عملية تهوية المسطحات الخضراء لضمان نفاذ مياه الري إلى منطقة الجذور باستخدام الأدوات الخاصة بذلك مرة كل ثلاث شهور على الأقل.

9. 4. 7. 6. على المستثمر أن يحرص على نظافة المسطح بعد انتهاء عملية القص.

9. 4. 8. أعمال النظافة :

9. 4. 8. 1. يجب تنظيف الحديقة من مخلفات القص والتقليم والحشائش والتربة الزائدة ونفايات القمامة ووضعها في أكياس ونقلها إلى المقابل المخصصة لذلك وبدون أي تأخير بما في ذلك نظافة الحديقة من مخلفات الزوار وكذلك نظافة سلال المهملات وتغيير أكياس النفايات الخاصة بها يومياً.

9. 4. 8. 2. يجب تنظيف أحواض الأشجار وأحواض الزهور من المخلفات الزراعية والأحجار والتربة الزائدة ونقلها إلى المقابل المخصصة لذلك بالمعدات الخاصة بنقل المخلفات الزراعية.

9. 4. 8. 3. يجب تنظيف الممرات والطرق والمشايات المسفلتة والمبلطة والأرصعة بكنسها وغسلها بالمياه وإزالة الأحجار والأتربة والحشائش التي تنمو في الفراغات.

9. 4. 8. 4. يجب غسل وجلي وتنظيف النافورات (إن وجدت) بالحديقة.

9. 4. 8. 5. يجب تنظيف خزانات المياه بالحديقة (إن وجدت) مع دهان الأجزاء الظاهرة فوق سطح الأرض باللون المناسب.

9. 4. 8. 6. يجب تنظيف وغسل الكراسي وأماكن الجلوس (إن وجدت) بالحديقة.

9. 4. 8. 7. يجب غسل الأشجار والشجيرات بالمياه حسب توجيهات الجهة الفنية بالأمانة.

9. 4. 8. 8. يجب غسل الألعاب الخاصة بالأطفال إن وجدت ودهنها بالألوان التي يوافق عليها المهندس المشرف.

9. 4. 9. تسنيد وتدعيم الأشجار :

9. 4. 9. 1. الأشجار حديثة الزراعة ولم تتعدى سنتها الأولى تحتاج إلى تشجيع نمو الساق الرئيسية ومراقبة استقامتها ويتبع في ذلك ما يلي:

- ترك الأفرع والسرطانات السفلية تنمو نمواً طبيعياً وعدم تقليمها بأي حال من الأحوال إلا للضرورة القصوى وبعد موافقة خطية من المهندس المشرف.
- تسنيد النباتات بوضع سنادات خشبية بالطريقة المناسبة لحالة الأشجار من حيث نوع السنادة وعدد السنادات وطريقة التسنيد.

• يراعى في السنادات الخشبية ما يلي :

- تصنع السنادات الخشبية من نوعية جيدة من الخشب الذي يتصف بالمتانة، مقاس السنادة 2 × 4 سم وبطول مناسب.
- تكون أوجه السنادة الأربعة ملساء دون خشونة حتى لا تؤثر في ساق النباتات نتيجة تحركها والاحتكاك بفعل الرياح.
- ألا يوجد بالخشب المصنوع منه السنادة أماكن تفرعات (عقد) حتى لا تكون سهلة الكسر.
- تكون السنادة مدببة من أسفل على شكل هرم رباعي مقلوب لسهولة اختراقها للتربة وبدن الجزء السفلى بمادة البتومين لحماية الخشب مع التآكل بفعل الماء.
- يدهن الجزء العلوي من السنادة فوق سطح الأرض ببنوية زيتية باللون الذي تحدده الأمانة.
- يكون ارتفاع السنادات مناسب لطول ساق الأشجار ويتم تغييرها كلما دعت الحاجة إلى ذلك.

• تربيط الأشجار :

- يجب أن تكون طريقة التربيط سهلة ومادتها مرنة حتى لا تتعرض للقطع المستمر وانحناء الساق.
- يراعى عند التربيط أن تكون الساق موازية للسنادة تماماً ويكون بينهما فراغ مناسب ولا تشد أو تحزم الساق تماماً إلى السنادة حتى لا يكون ذلك عائقاً في نمو سمك الساق.
- يتم التربيط بالوسائل التالية :
 - خيط النيل الرفيع : وهو خيط من النيل المتين سماكته 3 ملم ويصلح للأشجار الحديثة الزراعة فقط، ويحتاج إلى متابعة مستمرة وإعادة التربيط كلما قطع الخيط.
 - ربطات البولي إيثيلين اللدان.
 - 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 والتربيط، ويقوم

المهندس المشرف باختيار أفضل المواد المستخدمة في التربيط حسب ما يراه مناسباً.

• طريقة التسنيد :

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

2. 9. 4. 9. 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 1.5 - 2 بوصة حسب حجم الشجرة تثبت جيداً وتدهن المواسير من أسفل بالبثومين في الجزء تحت التربة ومن أعلى ببوية زيتية بلون مناسب.

3. 9. 4. 9. 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 المجلفن في اتجاه معاكس لميل الشجرة والعمل على جعل الشجرة في وضع رأسي دون انحناء ويثبت 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. 4. 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 وايئات مركب عليها مضخات، تقوم بدفع الماء بقوة عن طريق بشبوري وتتم عملية الغسيل طبقاً لتوجيهات المهندس المشرف.

9. 4. 11. صيانة مرافق الحديقة:

➤ وتشمل صيانة مرافق الحديقة من : أعمدة إنارة (العالمود - 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).

9. 4. 11. 1. 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.
- عند القيام بدهان ألعاب الأطفال يلزم إزالة الدهان القديم تماما ثم الصنفرة والتأسيس والمعجون ثم الدهان حسب اللون المطلوب من جهة الإشراف.
- على المستثمر القيام بدهان ألعاب الأطفال مرة كل عام خلال العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك.
- على المستثمر القيام بتغطية الصبات الخرسانية المثبتة للألعاب حتى لا تتسبب في أي حوادث للأطفال، والمستثمر مسئول مسؤولية كاملة عن ذلك.

9. 4. 11. 2. أعمدة الإنارة:

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

9. 4. 11. 3. الكراسي والجلسات:

- 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.
- يجب على المستثمر القيام بأعمال إزالة الكتابات العشوائية من على الجلسات والكراسي باستخدام المواد الكيميائية المناسبة أو إعادة دهانها.

- على المستثمر القيام بدهان جميع الجلسات الحديدية أو الخشبية مرة كل عام خلال العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك.

9. 4. 11. 4. الممرات وأرصفة:

- 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.

- يجب على المستثمر القيام بأعمال غسيل الممرات والأرصفة باستخدام سيارات أو إيتات مركب عليها مضخات تقوم بدفع الماء بقوة عن طريق بشبوري وتتم عملية الغسيل بصفة دورية مرة كل شهر أو كلما دعت الحاجة.

9. 5. 11. 4. المظلات:

- 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.

- على المستثمر القيام بدهان جميع المظلات مرة كل 6 شهور خلال مدة العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك.

9. 6. 11. 4. سلال المهملات:

- 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.

9. 7. 11. 4. الأسوار:

- 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.

- عند القيام بدهان الأسوار يلزم إزالة الدهان القديم تماماً ثم الصنفرة والتأسيس والمعجون ثم الدهان حسب اللون المطلوب من الأمانة.
- على المستثمر القيام بدهان الأسوار مرة كل 6 شهور خلال مدة العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك.

9. 5. الاشتراطات المعمارية:

9. 5. 1. أن تكون تصميمات الأنشطة المسموحة بالحديقة ذو تصميم متميز.
9. 5. 2. أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
9. 5. 3. اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
9. 5. 4. توفير غرفة إسعافات أولية في مكان واضح.
9. 5. 5. الالتزام بالاشتراطات الفنية الخاصة بالمعوقين مثل: إيجاد مواقف خاصة بهم، وتوفير ممرات مناسبة للكراسي المتحركة، وإقامة دورات مياه خاصة لهم، وغيرها، طبقاً للاشتراطات الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.

9. 6. الاشتراطات الإنشائية:

9. 6. 1. أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية.
9. 6. 2. يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
9. 6. 3. 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. 6. 4. 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.

9. 6. 5. تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.

9. 6. 6. 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.

9. 6. 7. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه وما شابهها بعازل مائي مناسب.

9. 6. 8. 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.

9. 6. 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 الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة.

9. 6. 10. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.

9. 7. الاشتراطات الكهربائية:

9. 7. 1. يجب أن تصمم جميع الأعمال الكهربائية طبقاً للمواصفات الصادرة عن الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس أو أية مواصفات عالمية معتمدة.

9. 7. 2. يجب اعتبار درجة حرارة الجو المحيطة (50 درجة مئوية) وذلك في حسابات تصميم الأعمال الكهربائية للكابلات وأجهزة الحماية.

9. 7. 3. يجب أن تكون جميع مستويات الإضاءة مناسبة مع أماكن الاستخدام وحسب المواصفات العالمية.

9. 7. 4. يجب تأريض جميع التوصيلات والأجهزة الكهربائية ولوحات التوزيع وكذلك تأريض جميع الأعمدة والدعائم المعدنية.

9. 7. 5. يجب وصف نظام الحماية الأرضي ومكوناته ومواصفات المواد المستخدمة وذكر المقاومة المسموح بها لمجموعة التأريض.

9. 7. 6. يجب ذكر المعلومات الخاصة بطريقة التسليك وأية معلومات إضافية أخرى عن لوحات التوزيع (جداول رموز مع ذكر تفاصيل أية تركيبات خاصة).

9. 7. 7. يجب الاستعانة بجداول مواصفات شركة الكابلات السعودية عند تحديد سعات الكابلات الكهربائية إلا أنه يمكن للمصمم الاستعانة بأية مواصفات أخرى معتمدة شريطة تقديم بيانات وافية وجداول سعات الكابلات وبلد الصنع والعوامل المختلفة التي تؤثر على سعة الكابلات.

9. 8. الاشتراطات الميكانيكية:

9. 8. 1. يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.

9. 8. 2. تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:

9. 8. 2. 1. أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف والإنذار ومكافحة الحريق... إلخ.

9. 8. 2. 2. أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

9. 9. الاشتراطات الصحية:

9. 9. 1. ضرورة إضاءة وتهوية دورات المياه تهوية وإضاءة طبيعيتين.
9. 9. 2. ضرورة الفصل بين خطوط التغذية بالمياه وخطوط الصرف الصحي وترك مسافة بينهما ما أمكن ذلك.
9. 9. 3. تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
9. 9. 4. ضرورة الالتزام بالاشتراطات الصحية والفنية لخزانات مياه الشرب الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

9. 10. اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

9. 10. 1. يراعى أن يكون التجهيزات والاثاث المستخدم من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال.
9. 10. 2. تدريب العاملين على سبل الوقاية ومواجهة حالات الطوارئ والقيام بالإسعافات الأولية.
9. 10. 3. تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة، وتكون تحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.
9. 10. 4. وضع لافتات تحذيرية على المواقع الخطرة.
9. 10. 5. يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.



البلديات
فرص

رؤية
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

10-المرفقات (الملاحق)

10. المرفقات "الملاحق"

1. 10. نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج 7/6)

المحترم.

سعادة أمين منطقة عسير:

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة أبها بغرض استثماره في إقامة وإدارة وتشغيل وصيانة من خلال المنافسة.

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 العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ()

() ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل 25% من قيمة الأجرة السنوية وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

أسم المستثمر									
رقم بطاقة الأحوال									
بتاريخ					صادرة من				
جوال					فاكس				
تاريخ التقديم					الرمز البريدي				

العنوان

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

العنوان

الاسم

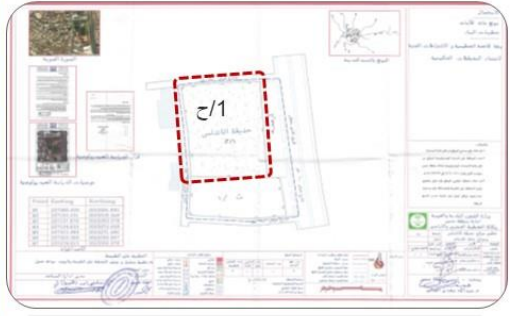
الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ

كراسة شروط ومواصفات تشغيل وصيانة حديقة الاندلس

10. 2. المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)

صورة جوية ومخطط معتمد لموقع المشروع

بطاقة وصف:
الموقع عبارة عن حديقة قائمة (حديقة الأندلس)
القطعة رقم (ح/1)
المخطط رقم (1446/5559/ع/1)



الموقع: عبارة عن حديقة قائمة (حديقة الأندلس)
إحداثيات الموقع

point	EASTING	NORTHING
1	237180.96	2015451.95

مساحة الأرض = 27,914.56 م²

مدة العقد : 10 سنة








البلديات
والتخطيط العمراني

رؤية
2030
الجمهورية العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

10. 3. نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3/6)

محضر تسليم عقار
الرقم: التاريخ: / / 14 هـ العقار رقم: بلدية
رقم عقد التأجير: اسم المستثمر:
تاريخه:
إقرار أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم بتاريخ / / 14 هـ — لاستخدامه في بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة وقد قمت بمعانيته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع التوقيع الختم أمين منطقة عسير التوقيع - صورة لملف العقار

10. 4. إقرار من المستثمر

➤ يقر المستثمر بما يلي:

كراسة شروط ومواصفات تشغيل وصيانة حديقة الاندلس



البلديات
فرص

رؤية
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



10. 4. 1. اطلع على كراسة الشروط ومواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
10. 4. 2. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
10. 4. 2. 1. لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/6/29هـ
10. 4. 2. 2. لائحة..... الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
10. 4. 3. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع

10. 5. نموذج العقد

رقم العقد

تاريخ العقد

عقد تأجير

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

1 - أسم الأمانة / البلدية: ومقرها: ويمثلها في
التوقيع على هذا العقد: بصفته: طرف أول العنوان:
..... هاتف: فاكس: ص.ب:
..... المدينة: الرمز البريدي: البريد الإلكتروني:

2 - أسم المستثمر: رقم
الهوية: صادرة من: بتاريخ / / شركة /
مؤسسة: سجل تجاري
رقم صادرة من: بتاريخ / / ويمثلها في التوقيع
على هذا العقد: بصفته: وينوب عنه في التوقيع:
..... بالتفويض رقم طرف ثاني العنوان:
..... هاتف: فاكس: ص.ب:
..... المدينة: الرمز البريدي: البريد الإلكتروني:

بناء على الإجراءات المنتهية بكتاب رقم في / / القاضي بقبول
الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار الموضحة بياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:

المادة الأولى :	تعريف لمفردات العقد.
الموقع	هو الأرض المملوكة للأمانة والمحدد أماكنها في هذا العقد.
العقار	هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.
المشروع	هو المراد إقامته من قبل المستثمر على الموقع المحددة بياناته كما هو موضح أدناه.
الجهات ذات العلاقة	هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.



الكراسة		كراسة الشروط والمواصفات	
المادة الثانية : مستندات العقد			
المستندات التالية مكتملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد: كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني. الرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني. المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.			
المادة الثالثة : وصف العقار			
بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناته فيما يلي:			
نوع النشاط			
موقع العقار	المدينة	الحي	رقم المخطط
	الشارع		رقم العقار
حدود العقار	(حسب الكروكي المرفق)		
	شمالا	جنوبا	شرقا
	بطول	بطول	بطول
	مساحة العقار	مساحة المباني	عدد الادوار
ويكون موقع العقار حسب الكروكي المرفق بكراسة الشروط والمواصفات			
المادة الرابعة : الغرض من العقد			
الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإقامة وإدارة وتشغيل وصيانة ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصص له.			
المادة الخامسة : مدة العقد			
مدة العقد () () تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.			
المادة السادسة : فترة التجهيز والإنشاء			

يُعطى المستثمر فترة () () () للتجهيز والإنشاء وهي تعادل () من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.
المادة السابعة : الإيجار السنوي
الإيجار السنوي للعقار ريال () ريال فقط) ويتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة.
المادة الثامنة : التزامات المستثمر
يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي: الحصول على التراخيص اللازمة من الأمانة ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع. تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء. توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة. تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد. الحصول على الموافقة الخطية من الأمانة قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع. سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل واستهلاك الخدمات للموقع. تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من الأمانة ومن الجهات ذات العلاقة. تطبيق اللوائح الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والمرتبطة بالنشاط. سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.
المادة التاسعة : الرقابة على تنفيذ العقد
للامانة والجهات ذات العلاقة الحق في الرقابة على المشروع في أي وقت خلال مدة العقد ويلتزم الطرف الثاني بجميع تعليمات الجهة المشرفة على التنفيذ المعينة من الطرف الأول.
المادة العاشرة : الالتزام بالنشاط المحدد
لا يجوز للمستثمر استخدام المواقع لغير الغرض المخصص له والوارد في المادة الرابعة من هذا العقد.
المادة الحادية عشر : التنازل عن العقد
لا يحق للمستثمر تأجير كل أو جزء من المواقع المؤجرة له على الغير، أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من الأمانة.
المادة الثانية 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 1422/8/6هـ — والتعميم الوزاري رقم 4/5367 وف في 1423/1/25هـ. وللأمانة الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة لما لم يرد منها بلائحة الغرامات والجزاءات.
المادة الثالثة عشر : فسخ العقد يجوز فسخ العقد مع بقاء حق الأمانة في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية: إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها. إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الأمانة، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار. إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار. إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة للحصول على العقد. إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها. إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.
المادة الرابعة عشر : إلغاء العقد يجوز للأمانة بعد موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية إلغاء العقد، قبل انتهاء مدة التأجير أو الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.
المادة الخامسة عشر : المنشآت المقامة على العقار تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد من حق الأمانة، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بكاملها، يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين.
المادة السادسة عشر : مرجع العقد فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسري أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم 40152 في 1441/6/29هـ.



فرص
الاستثمار

رؤية
2030
الجمهورية العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



المادة السابعة عشر :	الفصل في النزاع بين الطرفين
المادة الثامنة عشر :	شروط أخرى
الشروط الخاصة:	
المادة التاسعة عشر	
يقر الطرفان أن العنوان الموضح بصدر هذا العقد، هو العنوان الذي يمكن للطرف الأول أن يرسل عليه المراسلات والمكاتبات إلى الطرف الثاني بخصوص هذا العقد، ويكون الطرف الثاني قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على العنوان المذكور، وفي حالة تغييره يتم إخطار الطرف الأول بخطاب مسجل.	

والله ولي التوفيق،

حرر هذا العقد بتاريخ / / من ثلاث نسخ أصلية سُلمت منها نسخة للطرف الثاني واحتفظ الطرف الأول بنسختين.

الطرف الأول

الطرف الثاني