

كراسة الشروط والمواصفات حديقة الفرشة

كراسة شروط ومواصفات
 الحقائق العامة

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	١
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	٢
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	٣
١	مقدمة	٤
٢	وصف العقار	٥
٣	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	٧-٦
	٣/١ من يحق له دخول المنافسة	
	٣/٢ لغة العطاء	
	٣/٣ مكان تقديم العطاءات	
	٣/٤ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف	
	٣/٥ تقديم العطاء	
	٣/٦ كتابة الأسعار	
	٣/٧ مدة سريان العطاء	
	٣/٨ الضمان	
	٣/٩ موعد الإفراج عن الضمان	
	٣/١٠ مستندات العطاء	
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	٨
	٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	
	٤/٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة	
	٤/٣ معاينة العقار	
٥	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	٩
	٥/١ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	
	٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف	
	٥/٣ سحب العطاء	
	٥/٤ تعديل العطاء	
	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف	

م	المحتويات	الصفحة
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	١١-١٠
	٦/١ الترسية والتعاقد	
	٢/٦ تسليم الموقع	
٧	الاشتراطات العامة	١٣-١٢
	٧/١ توصيل الخدمات للموقع	
	٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ	
	٧/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	
	٧/٤ حق الأمانة/البلدية في الإشراف	
	٧/٥ استخدام العقار للغرض المخصص له	
	٧/٦ حق التسمية والرعاية للمشى	
	٧/٧ تغيير تسمية ورعاية الأصول (حق التسمية والرعاية)	
	٧/٨ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	
	٧/٩ موعد سداد الأجرة السنوية	
	٧/١٠ متطلبات السلامة والأمن	
	٧/١١ إلغاء العقد للمصلحة العامة	
	٧/١٢ تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	
	٧/١٣ أحكام عامة	
٨	الاشتراطات الخاصة	٢٢-١٤
	٨/١ مدة العقد	
	٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء	
	٨/٣ نوعية وكمية النباتات	
	٨/٤ تأمين العمالة	
	٨/٥ تأمين المعدات والأدوات	
	٨/٦ متطلبات ذوي الاحتياجات الخاصة	
	٨/٧ اللوحات الإرشادية	
	٨/٨ الصيانة	
٩	الاشتراطات الفنية	٣١-٢٣
	٩/١ أسس تصميم وتخطيط الحدائق العامة	
	٩/٢ العوامل المؤثرة على تصميم الحدائق	
	٩/٣ عناصر تصميم وتنسيق الحديقة	
	٩/٤ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	
١٠	المرفقات	٤٢-٣٢
	١٠/١ نموذج العطاء	
	١٠/٢ الرسم الكروكي للموقع	
	١٠/٣ نموذج تسليم العقار	
	١٠/٤ إقرار المستثمر	
	١٠/٥ نموذج العقد	

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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط 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 التواصل معه، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

ضع علامة (✓) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختوماً إذا كان ذلك مطلوباً.

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

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

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع:	هو المشروع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد من الأمانة - البلدية
العقار:	هو الأرض أو البناء العائد ملكيته للأمانة - البلدية والموضح موقعه وحدوده ومساحته ومكوناته من قبل الأمانة - البلدية
مقدم العطاء:	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط تشغيل وصيانة مثل هذا المشروع
الأمانة: البلدية:	أمانة منطقة الباحة بلدية محافظة قلوّة
المستثمر:	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل النشاط المطلوب للمشروع
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايده بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة
المنافسة الإلكترونية:	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني فرص أو تطبيق الأجهزة الذكية للموقع. https://furas.momra.gov.sa/
الكراسة:	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

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

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البينان
٢٠٢٥/٠٢/٠٢ م	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
الساعة التاسعة من صباح يوم الأحد الموافق ٢٠٢٥/٠٤/٠٨ م	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
الساعة العاشرة من صباح يوم الثلاثاء الموافق ٢٠٢٥/٠٤/٠٨ م	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحده الأمانة-البلدية	إعلان نتيجة المنافسة
	تحده الأمانة-البلدية	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-البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى

١. مقدمة

ترغب بلدية محافظة قلوة في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتشغيل وصيانة الحديقة 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 لمحتويات الكراسة 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 للأمانة / البلدية أهداف الأمانة/ البلدية من المشروع.

وترحب الأمانة/ البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات عن طريق الإدارة العامة للاستثمار بإحدى الطرق التالية:

١. البريد الإلكتروني m-qelwah@hotmail.com

٢. أو من خلال تطبيق فرص

٣. أو الموقع الإلكتروني <https://furas.momra.gov.sa>

٤. هاتف وتحويلة ٠١٧٧٣٠٠٠٤٥ فاكس ٠١٧٧٣٠٠٠٤٧

كراسة الشروط والمواصفات الحدائق العامة

٢. وصف الموقع

٢. وصف الموقع

نوع النشاط	استثمار حديقة الفرشة من خلال تشغيلها وصيانتها	
عناصر المشروع (إرشادية)	ملاعب رياضية - صالات رياضية مغطاة - مسبح وألعاب مائية - مطاعم - مقاهي - مسار دراجات - منطقة ألعاب ترفيهية خارجية - الخدمات (مصلى - دورات مياه)	
موقع العقار	المدينة - قلوة	البلدية - قلوة
	حديقة الفرشة	الشارع - طريق الملك فهد
حدود الموقع	شمالاً : شارع عام قلوة - المخواة	عرض ١٠ م
	جنوباً : منطقة جبلية	
	شرقاً : منحدر ووادي	
	غرباً : منحدر ووادي	
	٢٠٩٤٨٤٢,٩٤ م	
مساحة الأرض		

(يجب أن لا تزيد نسبة البناء عن ٢٥ % من المساحة الإجمالية للحديقة)

الخدمات بالموقع:

مساحات خضراء - ممشى - أرصفة - جلسات ومضلات - مواقف للسيارات - سفلته - إنارة

بيانات أخرى:

١- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته.

٢- أن يقوم المستثمر بمراعاة الهوية العمرانية المعتمدة الواردة بكتيب المجال العام للتدخلات الحضرية والحدائق.



كراسة الشروط والمواصفات الحدائق العامة

٣. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

٣. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

٣/١ من يحق له دخول المنافسة:

٣/١/١ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال إنشاء وصيانة وتشغيل الحدائق وإدارة الاستثمار العقاري التقدم في هذه المنافسة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان والموافقة على استبعاده.

٣/١/٢ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٣/٢ لغة العطاء:

٣/٢/١ 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، يستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

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

٣/٣ مكان تقديم العطاءات:

تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً عن طريق منصة "فرص" أو تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".

في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لإسباب فنية، تقدم العطاءات بمظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩ وتقدم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً لقسم المنافسات في الأمانة / البلدية وذلك في الموعد المحدد لتقديم العطاءات وفتح المظاريف مع الحرص على الحضور قبل الموعد المحدد بساعة لتسجيل العطاء.

٣/٤ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

الموعد المحدد لتقديم العطاءات وفتح المظاريف هو التاريخ المعلن عنه في الصحف وفي موقع الأمانة - البلدية أو تطبيق الأجهزة الذكية فرص أو منصة فرص.

٣/٥ تقديم العطاء:

٣/٥/١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة، والالتزام بما تقضي به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٣/٥/٢ تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً عن طريق منصة "فرص" أو تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" ويقدم أصل خطاب الضمان البنكي في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أم من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع إرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

٣/٥/٣ 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 مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٣/٦ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

٣/٦/١ 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 المنافسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

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

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

٣/٧ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، ولأمانة 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.

٣/٨ الضمان:

٣/٩/١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير قابل للإلغاء حتى تاريخ سداد القيمة الايجارية للسنة الأولى في حالة ترسية المنافسة على المتقدم، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي.

٣/٩/٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣/٩ موعِد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان البنكي لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة، ويفرج عن الضمان البنكي للعطاء الفائز بعد سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى.

٣/١٠ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

- ٣/١٠/١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- ٣/١٠/٢ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء، وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- ٣/١٠/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- ٣/١٠/٤ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
- ٣/١٠/٥ صورة من الاشتراك بالغرفة التجارية.
- ٣/١٠/٦ صورة من الشهادة الصادرة من كتب التأمينات الاجتماعية.
- ٣/١٠/٧ صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٣/١٠/٨ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه).
- ٣/١٠/٩ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي، موقعاً عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.



كراسة الشروط والمواصفات الحقائق العامة

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

- ٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:
على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة / البلدية في استبعاد العطاء.
- ٤/٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة:
في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة/البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة/البلدية بالرد على الاستفسارات كتابية لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، كما يمكن للمستثمر تقديم الاستفسارات عن طريق منصة <https://furas.momra.gov.sa> أو تطبيق "فرص".
- ٤/٣ معاينة العقار:
على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing

كراسة الشروط والمواصفات الحقائق العامة

٥. ما يحق للأمانة/البلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح
المظاريف

٥. ما يحق للأمانة/البلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

- ٥/١ **إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:**
يجوز للأمانة/البلدية إلغاء المنافسة 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، ولا يحق لهم الاعتراض على ذلك.
- ٥/٢ **تأجيل موعد فتح المظاريف:**
يحق للأمانة/البلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة/البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابةً، أو عن طريق البريد الإلكتروني المعتمد للأمانة.
- ٥/٣ **سحب العطاء:**
لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.
- ٥/٤ **تعديل العطاء:**
لا يجوز لمقدم العطاء إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إدعاء من صاحب العطاء بوجود خصوص خطأ في عطاءه بعد تقديمه.
- ٥/٥ **حضور جلسة فتح المظاريف:**
يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.



كراسة الشروط ومواصفات الحقائق العامة

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

- ٦/١ الترسية والتعاقد:**
- ٦/١/١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المطارييف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- ٦/١/٢ يتم إخطار من رست عليه المنافسة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- ٦/١/٣ يجوز للأمانة/ للبلدية 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.
- ٦/١/٤ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة/البلدية للمستثمر قيمة ما سدده من أجره عند عقد توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.
- ٦/١/٥ كما يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:
- أ- إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف في العقار.
- ب- إذا تبين للجنة الاستثمار أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.
- ت- إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.
- ٦/٢ تسليم الموقع:**
- ٦/٢/١ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة/البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- ٦/٢/٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

جدول عناصر التقييم الفني

م	معايير التقييم	العناصر الفرعية	الدرجات	التقييم
١	خبرة المستثمر وسمعته وقدرته المالية. (٤٠ درجة)	١- خبرة المستثمر (١٢ درجة) ١-١ عدد المشاريع المماثلة التي نفذها المستثمر. ٢-١ القيمة المالية للمشاريع التي نفذها المستثمر. ٣-١ قائمة بالمشاريع المشابهة التي قام بها. ٢- القدرة المالية للمستثمر (٢٠ درجة) ١-٢ رأس المال للشركة. ٢-٢ نسبة السيولة للسنة المالية الحالية. ٣-٢ نسبة الربحية للسنة الحالية. ٤-٢ نسبة المديونية للسنة الحالية. ٣- أهلية المستثمر (٨ درجات): ١-٣ مدى التزام المستثمر بالسداد في الميعاد لأعمال سابقة مع الأمانة/البلدية. ٢-٣ حجم المتأخرات عن أعمال سابقة مع الأمانة/البلدية. ٣-٣ عدد مرات التنازل للغير عن أعمال سابقة. ٤-٣ المساهمات المجتمعية.	٤ ٤ ٤ ٥ ٥ ٥ ٥ ٢ ٢ ٢ ٢	
٢	المعايير الفنية. (١٠٠ درجة)	١- فهم المستثمر للمشروع ومتطلباته (٨٠ درجة) ١-١ تحليل الموقع. ٢-١ مراعاة المتطلبات البيئية للموقع وعكسها على التصميم. ٣-١ الابتكار في التصميم وإيجاد حلول تناسب البيئة المناخية للمدينة. ٤-١ خطط صيانة ونظافة الحديقة.	٢٠ ٣٠ ٢٥ ٢٥	
٣	خطة المشروع. (١٥ درجة)	١- الجهاز الإداري والفني للمشروع. ٢- خبرة الشركة المسند إليها تنفيذ المشروع. ٣- مدى تناسب البرنامج الزمني مع فترة التجهيز والإنشاء المرتبطة بفترة السماح.	٥ ٥ ٥	
٤	خطة التشييد والتشغيل والصيانة. (٤٥ درجة)	١- الشركة المسند إليها مهام الصيانة والنظافة. ٢- خطة الإحلال والتجديد للمعدات والأجهزة. ٣- خطة التشجير للحديقة.	١٥ ١٥ ١٥	

ملحوظة: يعتبر المستثمر مؤهلاً إذا حصل على ٧٠ من الدرجات (١٤٠ درجة).



كراسة الشروط والمواصفات الحقائق العامة

٧. الاشتراطات العامة

٧. الاشتراطات العامة

٧/١ توصيل الخدمات للموقع:

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

٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية برنامجاً زمنياً مفصلاً، لجميع أعمال الإنشاءات وأعمال الخدمة والصيانة الزراعية على أن يشمل هذا البرنامج على الخطة العامة لأعمال التشجير والصيانة الزراعية والخدمات المساندة الأخرى يقدم مع كراسة الشروط والمواصفات.

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

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

٧/٤ حق الأمانة/البلدية في الإشراف:

٧/٤/١ للأمانة/ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧/٤/٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧/٤/٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/ للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٧/٥ استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

٧/٦ حق التسمية والرعاية للمشى:

يجوز للأمانة إلزام المستثمر بعد توقيع العقد الاستفادة من حق تسمية المشى بشكل كامل، ويشمل ذلك تسمية المشى بالاسم التجاري الخاص به، أو تأجير الاسم على طرف ثالث بعد أخذ موافقة خطية من الأمانة قبل البدء بإجراءات إعادة تسمية المشى، وستقوم الأمانة باعتماد الاسم الجديد حال موافقتها -على الخرائط والوثائق المعتمدة خلال مدة المشروع، كما يمكن للمستثمر الاستفادة من حقوق الرعاية للمشى من خلال استقطاب علامات تجارية كرامة، مع الالتزام بالضوابط الخاصة بتسمية أو رعاية العقارات البلدية لأغراض تجارية والصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٦١٣٩٤) وتاريخ (١١/١١/١٤٤١ هـ) والمتضمنة الآتي:

- أن يكون نشاط المستثمر من الأنشطة المرخص القيام بها 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.

٧/٧ تغيير تسمية ورعاية الأصول (حق التسمية والرعاية):

يحق للمستثمر تغيير أسماء الأصول مسمى المشى الحديقة المركزية بعد توقيع العقد مرة واحدة فقط طوال فترة العقد الأصلية (٢٥ سنة) وبعد أخذ الموافقة الخطية من الأمانة أو البلدية على المسمى وعلى الشركة/الشركات أو المنتج/المنتجات الجديدة. في حال أتفق الطرفان على تمديد العقد يحق للمستثمر تغيير المسمى مرة واحدة فقط لكل فترة تمديد على حسب الإجراءات المعتمدة والمذكورة في هذا البند وفي جميع بنود هذه الكراسة.

٧/٨ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

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

٧/٩ 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، أمّا إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية ويضاف لها ضريبة القيمة المضافة حسب ما تنص عليه الأنظمة والتعليمات.

٧/١٠ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

٧/٨/١ توفير وسائل الأمن والسلامة لعماله ولزوار الحديقة وتلافي العوامل والأسباب المؤدية إلى حدوث أضرار بالأفراد أو بالمتكاثات، واستعمال اللافتات واللوحات الإرشادية والتحذيرية والحواجز والإنارة.

٧/٨/٢ 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/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

٧/٨/٣ تطبيق اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن ملاهي والعباب الأطفال الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع رقم ١٠/ب/و/٢/د في ٢٤/٤/١٤١٠هـ.

٧/١١ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة/البلدية 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.

٧/١٢ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

٧/١٠/١ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة. وصالحة للاستعمال.

٧/١٠/٢ قبل انتهاء مدة العقد وما عليه من تجهيزات العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة/البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيباً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة/البلدية.

٧/١٠/٣ للأمانة/البلدية حق تكليف المستثمر بإجراء الإصلاحات اللازمة وإلا قامت الأمانة/البلدية بإجراء الإصلاحات بنفسها أو بواسطة من تراه مناسباً على نفقة المستثمر، كما يحق للأمانة/البلدية 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.

٧/١٣ أحكام عامة:

٧/١١/١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة/البلدية بمجرد تقديمها.

٧/١١/٢ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٧/١١/٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٧/١١/٤ تخضع هذه المنافسة للأنحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) ٢٩/٦/١٤٤١هـ.



وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing

كراسة الشروط والمواصفات الحدائق العامة

٨. الاشتراطات الخاصة

٨. الاشتراطات الخاصة

- ٨/١ مدة العقد: مدة العقد (١٥ سنة) (خمسة عشر سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/ البلدية.
- ٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء: يمنح المستثمر فترة (٥٤٧ يوم) (أي ما يعادل ١٠ ٪) 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.
- ٨/٣ نوعية وكمية النباتات: يلتزم المستثمر بتوفير نوعيات مختلفة من الأشجار والنباتات، وذلك طبقاً للكميات والأنواع الواردة بجدول الكميات المرفق (جدول ١) ويراعى زراعتها بطريقة تضمن التناسق بينها، لتحقيق الناحية الجمالية والوظيفية.
- ٨/٣/١ يراعى أن يتوافر في النباتات الشروط والمواصفات التي حددتها لائحة الشروط والمواصفات الفنية لتنفيذ مشاريع التشجير الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
- ٨/٣/٢ إذا تبين عدم قيام المستثمر بزراعة أي من النباتات في الموقع المخصص أو وفقاً للمواصفات الخاصة بذلك لأي سبب، فعلى المستثمر زراعة نبات آخر بدلاً منه ومن نفس النوع وبنفس المواصفات وفي الموقع المحدد.
- ٨/٤ تأمين العمالة: يلتزم المستثمر بتأمين العمالة والجهاز الفني المناسب بالأعداد والمؤهلات والخبرات الواردة بجدول كميات العمالة المرفق.
- ٨/٤/١ يجوز للبلدية 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/ البلدية، وعلى المستثمر استبداله بشخص آخر له نفس المؤهلات والخبرات.
- ٨/٤/٢ تأمين المعدات والأدوات: يلتزم المستثمر بتأمين المعدات والأدوات اللازمة للقيام بأعمال التشجير والتنسيق والصيانة للحديقة كما هو وارد بجدول الكميات المرفق.
- ٨/٥ متطلبات ذوي الاحتياجات الخاصة: الهدف من هذا الجزء هو تسليط الضوء على متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وقيامهم بالأعمال اليومية والتمتع بمزاولة الأنشطة الترفيهية والاندماج بالمجتمع.
- ٨/٦/١ أنواع العوائق: العوائق المقصود بها هي العناصر التنسيقية التي لم توضع بشكل مدروس مما يجعلها عائقاً معائير عامة: العوائق المتمثلة بعناصر فرش الطريق المعروفة وهي: اللوحات المرورية والإعلانية، حفايات الدفاع المدني، أعمدة الإنارة، الأكشاك المختلفة، التليفون، الأشجار، المقاعد، وسلال المهملات.
- وضع العوائق خارج المساحة المحددة لمرور المشاة والمارة بالمرات.
 - أن يسهل اكتشافها من قبل المعاقين، ووضعها على خط مستقيم وغير متعرجة.
 - أن يكون أقل عرض للممر الخالي من العوائق والمتاح للمشاة (١) م
- أ- العوائق الأرضية: العوائق الأرضية مثل الأطر الحديدية حول أحواض الزراعة بالمرات، جذور الأشجار الضخمة التي أصبحت عائقاً لإتلافها بلاط الممر، أحواض الزراعة، وفتحات الصرف، يمكن أن تعيق حركة العربات المتحركة للمعاق، ويمكن للمعاقين تفاديها إذا ما تم وضعها بشكل مناسب.
- ب- العوائق الرأسية والمعلقة: وتتمثل في أفرع الأشجار المتدلية واللوحات الإعلانية الرأسية والمعقة وأعمدة الإنارة... إلخ.
- مراعاة الإقلال ارتفاع الإشارات المعلقة عن مترين من سطح الرصيف لتفادي اصطدام رأس المكفوف بها أثناء مروره بالرصيف.
 - يراعى تقليم أفرع الأشجار المزروعة بالمرات، وبخاصة المتدلية منها لأسفل.
 - يراعى وضع علامات تحذيرية على الأرض حول كبائن التليفونات الرأسية واللوحات الإعلانية العلقية، لتنبيه المكفوف على وجودها.

- يراعى وضع صناديق المهملات المعلقة بأعمدة الإنارة عكس مجرى تدفق المشاة، حتى لا تكون عائقاً أمامهم وبخاصة المكفوفين، ألا يقل ارتفاعها عن (٩٠ - ١٢٠) سم عن سطح الأرض.
 - وضع الأشرطة كثيرة اللمس حول الأعمدة وصناديق المهملات، لإظهار وجودها للمكفوفين على مسافة لا تقل عن نصف متر من العائق.
 - المنحدرات الموجودة بالأرصعة المصممة خصيصاً للمعاقين حركياً، ول كبار السن، تعتبر عوائق بالنسبة للمكفوفين، لهذا يجب إظهار وجودها بواسطة الأشرطة التحذيرية كثيرة اللمس.
 - اللوحات والعلامات الإرشادية: وهي موجودة لتوجيه المعاقين إلى الاتجاهات الصحيحة.
- ٨/٦/٢ معايير عامة:
- وتشمل اللوحات: لوحات الاتجاهات، أسماء الشوارع، لوحة المعلومات...إلخ.
 - أن تكون كافة اللوحات مرئية، واضحة، بسيطة، سهلة القراءة والفهم، وأن تكون مضاءة ليلاً.
 - مراعاة ألا تسبب أسطح اللوحات والعلامات أي انعكاس للضوء من شأنه أن يؤدي إلى عدم القدرة على رؤيتها وقراءتها.
 - اللوحات الموضوعية في طريق المارة والمشاة تعد من العوائق، لهذا لابد من أن تكون سهلة الكشف من قبل المكفوفين والمعاقين،
- ٨/٦/٣ الرموز الدولية المتعارف عليها للمعاقين عناصر فرش الطريق:
- يجب تمييز الفراغات والوسائل وفقاً للمعايير الدولية للإعاقة.
 - أن تكون ألوان الأرقام والعلامات مختلفة عن الألوان الخلفية، والمتفق عليه أن الخلفية لونها أزرق والعلامات والأرقام لونها أبيض.
 - رمز كراسي المعاقين موجود من جهة اليمين.
 - إشارات الاتجاهات الموجودة بأشكال كتابية أو تخطيطية تستخدم للإشارة بشكل واضح إلى نوع وموقع الوسيلة المتوفرة. لا يجب الإفراط في عدد الإشارات الاتجاهية، بل من المهم وضعها في المداخل والأبواب الرئيسية، وفي الأماكن التي يتغير عندها الاتجاه أو المستوى.
- ٨/٦/٤ عناصر فرش الطريق: لتصميم وسائل الراحة بشكل متطور ومناخ لكل الفئات والأعمار، وحتى يمكن لذوي الاحتياجات الخاصة الوصول إليها بسهولة، مع تفادي عوائق على ممرات المشاة، يراعى الآتي:
- الموقع: وضع عناصر فرش الطريق بشكل وتصميم يتيح انسيابية مرورية لكافة الفئات والأعمار بلا أي تزاخم. عمل الاختلافات في نوعية ملمس سطح ممرات المشاة يمنح الفرصة للمكفوفين تبين طريقهم ومعرفة مواقع الأنشطة المختلفة.
 - المناطق الترفيهية: تجهيز الأماكن المخصصة لقضاء الوقت والتنزه والاسترخاء بالمقاعد لتوفير سبل الراحة للمشاة، بمن فيهم ذوي الاحتياجات الخاصة. يفضل أن تكون مناطق الاسترخاء والتنزه خارج الممرات والتقاطعات، ولا يتم وضعها أمام المداخل/المخارج الخاصة بالطرق. يراعى وضع بعض المقاعد بالقرب من دورات المياه، وغيرها من المرافق. يراعى ترك مسافات كافية للمعاقين على الكراسي المتحركة فيما بين المقاعد العامة، لسهولة الحركة والالتفاف والدوران بحيث لا تقل عن (١,٢) م. يراعى أن تكون المقاعد العامة بارتفاع (٤٥٠ ملم) تقريباً عن سطح الأرضيات المثبتة عليها، وأن تكون مزودة بمسند للظهر بارتفاع (٧٠٠ ملم) عن الأرض، يراعى أن تكون المناضد بارتفاع (٧٥٠ - ٩٠٠) ملم والعمق أسفلها لا يقل عن (٦٠٠) ملم كي يسمح للمقعدين على الكراسي بالجلوس من كافة الجوانب حولها.
 - مياه الشرب: صناديق مياه الشرب ذات فوهة (النافورة) تكون بارتفاع حوالي (١) م. يمكن عمل الصناديق بفوهتين ذات ارتفاعات مختلفة، واحدة مخصصة للمقعدين على الكراسي بارتفاع تقريباً حوالي (٨٥٠ ملم)، والأخرى بارتفاع حوالي (٩٥٠ ملم).
 - ممرات المشاة: لتنفيذ ممرات سهلة ومريحة بدون معوقات، وأرصعة عريضة لراحة كافة الفئات وبخاصة المكفوفين وذوي الاحتياجات الخاصة يراعى الآتي:
 - معايير عامة: ترصيف وتبليط الشوارع، مع إنشاء ممرات المشاة بالمناطق الخضراء والمناطق الترفيهية، والممرات العلوية كالكباري الاصطناعية بالحدائق والمنتزهات، والممرات السفلية تحت الكباري، أو المنحدرات بالأرصعة. وضع بعض العوائق من حين لآخر بالممرات ومناطق مرور المشاة بالمناطق الخضراء والمنتزهات، مثل الأحواض النباتية وغيرها وذلك بهدف منع استعمال الدراجات للحفاظ على سلامة المارة والمعاقين. (١٥)

• معايير تركيب الأشرطة التحذيرية: تزويد الأرصفة وممرات المشاة ومنحدرات الأرصفة وأماكن عبور الطرق بألواح من أشرطة التحذير، لتعريف المكفوفين بالعوائق الموجودة أمامهم، وكذلك للمعوقين على الكراسي أو بدونها عند النزول على المنحدرات، يتم تشكيل العلامات التحذيرية كثيرة الملمس فوق أو بداخل سطح أرضيات الممرات خصيصاً للمكفوفين، إذا كانت المسافة تبلغ أكثر من عشرة أمتار وعند التقاطعات المخصصة لعبور المشاة بالطرق. ترك مسافات مناسبة بين الأشرطة التحذيرية، وفتحات الصرف والبوارج حتى لا تتسبب في تشويش المكفوفين أثناء سيرهم. لون العلامات/الأشرطة التحذيرية لا بد من أن يخالف لون السطح المحيط لتعريف المارة به، وضع الأشرطة التحذيرية بحيث تكون محاذية للممر، وأن تكون النتوءات بارتفاع مناسب على سطح الأرض حتى لا تتسبب في إعاقة حركة المشاة.

• معايير تركيب المربعات التحذيرية كثيرة الملمس: يتم تركيب بلاط التحذير ذي النتوءات عند التقاء عدة ممرات معاً، عند مناطق عبور المشاة، حول أنواع العوائق المختلفة وذلك لتنبيه المكفوفين إليها، يفضل تركيب بلاط التحذير المطاطي ذي الأبعاد (1x1) م، حيث يراعى أن يكون سمك البلاط (1.5 ملم) داخل الأرضية، وليس فوقها لسلامة المارة.

الأرصفة: يراعى أن يكون ارتفاع الرصيف (70 - 150) ملم، يراعى أن تتساوى حافة حد الرصيف مع سطح الممر حتى لا يتسبب في سقوط المشاة خاصة أثناء الليل، وعدم وضوح الرؤية. يجب عمل انحدارات خاصة ذات ميل مناسبة مدروسة لنزول كراسي المعاقين المتحركة، وتركيب بلاط التحذير المطاطي بها لتفادي الانزلاق والسقوط. أقل عرض صافي متاح بالممرات للاتجاه الفردي هو (1) م أقل عرض صافي متاح بالممرات لاتجاهين هو (1.5) م ويفضل أن يكون (1.8) م، الميول المسموح بها للممرات المعاقين يجب ألا تتجاوز (1:20) وإذا ما تجاوزت هذه النسبة فهي تعد منحدر. يجب ألا تتجاوز الميول المسموح بها للممرات والأرصفة (1:50)، يجب أن تكون أسطح الممرات الخاصة بالمعاقين ملساء، وغير متقطعة، وغير منزقة. الممرات التي بها مستويات بأسطح مختلفة يجب أن تأخذ ألواناً مختلفة لكل مادة تبليط أو دهانات، لتنبيه المارة والمشاة، يجب أن تكون التقاطعات المتعددة بالممرات ذات مستوى واحد.

• أطر أحواض الزراعة: تعتبر هذه الأطر عوائق أمام المارة والمشاة، وأمام المعاقين حركياً كلياً وجزئياً والمكفوفين، والآباء المرافقين لعربات الأطفال، تعتبر فتحات المجاري عوائق، لذا يفضل وضعها خارج مجرى الممرات، يجب أن تكون الأطر متساوية مع سطح الممر، ولا يجب أن يزيد عرض الفتحات التي بداخلها عن (13) ملم. يجب أن تكون حواف الأطر متوازية مع مجرى الممر.

• الفواصل: يجب تركيب فواصل عند حدوث تغيير في مستوى أرضية الممرات أكثر من (13) ملم عن المنطقة المحاطة بالفواصل، كذلك تركيب الفواصل حول شبك الأشجار أو أي عوائق/حواجز ينبغي استخدامها بالمكان. تركيب الفواصل حول مناطق أحواض الزراعة التي يزيد ارتفاعها قرابة (150) ملم عن سطح ممر المشاة، وينطبق ذلك على أي عناصر تنسيقية أخرى. تركيب الفواصل الأجزاء التي يحدث بها تغير في الميول يتراوح ما بين (6-13) ملم.

• العناصر النباتية: يجب اختيار الأنواع النباتية والشجرية المستخدمة بالتنسيق بعناية فائقة. تجنب زراعة النباتات السامة والشائكة من النباتات بطرق المشاة، تفادي زراعة أنواع النباتات التي أسقط أوراقاً، أو بذوراً، أو ثماراً بالممرات، وتسبب أخطاراً على المشاة، تفادي زراعة النباتات التي تسبب جذورها أضراراً بأرضيات الطرق والممرات.

المنحدرات: هي وسيلة الربط بين مستويين مختلفين الارتفاع، وهي تسمح بصعود أو نزول عربة المعاق. وفيما يلي توضيح أنواع المنحدرات:

• معايير عامة: تستخدم في حالة وجود تغيير أو اختلافات بمستوى الممرات أو الأرصفة يتم تنفيذها خارج مسار تدفق المشاة بالممرات، لتجنب حدوث أي تشويش لمكفوفي البصر. ألا يقل عرض الممر عن ألا يقل عرض الممر عن (1) م. يتم تنفيذها خارج الأماكن التي يحدث بها تجمع للمياه.

• أنواعها: قياسية: وهي التي تتيح الصعود أو الهبوط خلالها من ثلاثة اتجاهات مختلفة. فردية: وهي التي تتيح الصعود أو الهبوط خلالها من اتجاه واحد فقط. النوع الفردي ذو الجوانب المائلة قليلاً لا ينصح به لخطورته على المعاقين والمارة.

• التطبيقات: يتم تنفيذ منحدرين في كل ربع دائرة من التقاطعات، ينفذ بكل مخرج يؤدي للجهة الأخرى من الطريق، ينفذ بالقرب من كل مدخل بناية، ينفذ ما بين موقف السيارات الخاصة بالمعاقين والأرصفة. (16)

- الاتساع: إن المنحدرات المنفذة على الأرصفة ستؤثر على عروضها واتساعها مما يستوجب خفض ارتفاعاتها قدر المستطاع، ولا يجب أن تتجاوز الميول (١:١٢) كحد أقصى، وألا يقل العرض الصافي للمنحدر عن (١) م ويوصى بالعرض (١,٢) م.
- الميول: أقصى ميل يصل إليه المنحدر هو (١:١٢)، الحفاظ على استواء المنحدر.
- أشربة التحذير: يجب أن تتخذ أشربة التحذيرات الألوان المتضاربة بلمس. خشن بالمنحدرات لتحذير وتنبية مكفوفي أو ضعاف البصر.
- السطوح والألوان: يفضل عمل سطوح المنحدرات بلمس خشن، أو تشكيلها بالصبة الخرسانية بحيث تكون محسوسة، وايضا لتفادي الانزلاق يفضل أن يحاط السطح الملون بإطار ذي لون مغاير لتوضيحه أمام المارة والمشاة.
- مناطق عبور المشاة: يتم تنفيذها لتأمين عبور المشاة، وخاصة المعاقين منهم عبر الطرق ومسارات السيارات.
- معايير عامة: يفضل تنفيذها بأماكن إشارات المرور الضوئية يمكن تنفيذ بعض أماكن العبور خاصة للمعاقين بواسطة نظام خاص يسمح للمعاق إيقاف السيارة والمرور دون حدوث أي خطر عليه. يوصى بعمل الجزر الوسطية التي تقلل من طول مسافة العبور وسط الطرق العريضة.
- أشربة التحذير: تركيب أشربة التحذير لإرشاد وتنبية مكفوفي البصر على أماكن العبور. تركيب أشربة التحذير عند أماكن الأنظمة الخاصة التي تسمح للمعاقين باستخدامها للمرور.
- الأنظمة المرورية السمعية والصوتية: تزويد الإشارات المرورية بنظام صوتي يرشد مكفوفي البصر بمعرفة مواعيد العبور والانتظار، مراعاة تركيب الأنظمة الصوتية عند كل بداية خط عبور وليس بنهايته. تفادي تركيب وحدتين سمعيتين متجاورتين لتفادي تضليل المعاق عند عبوره للطريق. مراعاة تقدير الفترة الزمنية المقررة للعبور تبعاً للقدرات المحدودة للشخص المعاق.
- موافق السيارات: ٨/٦/٩
- معايير عامة: يتم تنفيذ موافق للسيارات خاصة بالمعاقين خارج وداخل المباني، يتم تخصيص موقف واحد للمعاقين لكل (٥٠) سيارة بالمواقف. يتم تخصيص ثمانية مواقف سيارات للمعاقين بالمواقف ذات سعة (٤٠٠) سيارة فأكثر ألا تتعدى المسافة عن (٥٠) م بين مواقف السيارات الخارجية ومداخل المباني يتم تنفيذ مواقف سيارات مهيأة للمعاقين قريبة من أماكن النزول يوصى بترك مساحة قدرها (٣,٦٠٠ - ٣,٩٠٠) م بين موقف سيارة المعاق والسيارة المجاورة يراعى أن يترك ممر بعرض قدره (٢,٠٠, ١) م بين كل سيارتين لمرور كرسي المعاق ترك المواقف المائلة الفراغ الموجودة بنهاية الصف كمر لمرور الكرسي المتحرك للمعاق.
- أرصفة مواقف السيارات: حالة وجود رصيف، فإنه يجب عمل منحدر أمام موقف سيارة المعاق ليتسنى الصعود على الرصيف أو الممر، إذا لم يوجد رصيف توضع عليه علامات مدهونة أمام موقف سيارة المعاق، ليستدل بها من قبل الآخرين على أنها مخصصة للعربة المتحركة للمعاقين، ويخ كل الأحوال يجب استخدام أعمدة الفواصل أو قطعة الخرسانة المسلحة على الأرض لمنع السيارات من تجاوز الأماكن المخصصة لها، وترك مسافة قدرها حوالي (١) م تكفي لمرور عربة المعاق إلى الممر. تعتبر جوانب الأرصفة خطرة على المعاقين مالم يتم تصميمها على أنها منطقة عبور عربة المعاق. تعتبر مناطق الدخول والخروج بمواقف السيارات هامة وضرورية للأباء المصاحبين لعربات الأطفال، والمصاحبين لعربات تحميل الأمتعة والمعاقين بمختلف الفئات، يراعى تجهيز مناطق الدخول والخروج بالمناطق العامة كمواقف الحافلات، بحيث لا تبعد أكثر من (٣٠) م عن مدخل البناية أو المحطة يراعى أن تكون أبعاد هذه المنطقة (١,٢٠٠ - ٢,٦٠٠) م لسهولة الحركة، وللسماح لسيارتين على الأقل بنزول ودخول الركاب. يتم تجهيز منحدر بهذه المنطقة لنزول عربات التحميل وعربات المعاقين في حالة عدم وجود أرصفة يتم عمل علامات استدلالية بالأرض لتكون منطقة فاصلة بين السيارات والمارة، وتركيب بلاط التحذير ذي النتوءات لتوجيه المكفوفين يمكن استخدام الأعمدة الفاصلة أشربة التحذير كثيرة اللمس بعرض نصف متر، تركيب مظلات أو عناصر توفير للظل لحماية الأشخاص ومقاعد للجلوس أثناء الانتظار بمناطق التحميل العامة. تمييز مناطق التحميل والتنزيل العامة عن غيرها بعلامات وإشارات لمنع سوء الاستخدام واستخدامها كمواقف للسيارات. يجب ألا يتعدى ميل الانحدار العام بأرضية المواقف عن يجب تمييز المواقف الخاصة بالمعاقين برسم العلامة القياسية المتعارف عليها بمكان الوقوف.

٨/٧ 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.

٨/٨ الصيانة:

وتشمل صيانة جميع المسطحات الخضراء والأشجار والشجيرات والأسيجة النباتية والمتسلقات والزهور ومغطيات التربة وأحواض الزهور وشبكات الري والخزانات والنوافير والحدائق العامة بكامل إنشاءاتها وذلك بالقيام بأعمال الصيانة والخدمات الزراعية المختلفة، كذلك تشمل استبدال التالف من نفس النوع وب نفس المواصفات وذلك حسب توجيهات المهندس المشرف. وأعمال الصيانة هي كالتالي:

٨/٨/١ أعمال القص والتقليم والتشكيل:

- أ- يتم قص المسطحات الخضراء بالحصادات الميكانيكية كلما ارتفع النجيل من ١٠ - ١٥ سم أو حسب توجيهات المهندس المشرف
- ب- يلتزم المستثمر باستبدال النباتات الميتة أو ضعيفة النمو أو المصابة بالآفات والأمراض بنباتات أخرى وبإزالة السرطانات والأفرع الميتة والشاذة من نفس النوع وب نفس المواصفات، ويكون ذلك سارياً طوال مدة العقد.
- ت- يجب إزالة الأشجار والنباتات الميتة والتالفة ونقلها إلى المقالب العمومية واستبدالها بأخرى من نفس النوع والمواصفات.

• التقليم الصيفي:

- يقوم المستثمر بتشكيل الأسيجة النباتية والأشجار والشجيرات حسب الأشكال التي يتم الاتفاق عليها مع الأمانة/ البلدية وتوجيهات الجهاز المشرف.
- يتجنب المستثمر إجراء عمليات التقليم الجائرة في موسم درجات الحرارة العالية.
- التقليم الشتوي:
- يتم تحديد أشكال النباتات كأشجار وشجيرات حسب الأشكال (المفتوح-الهرمي-المخروطي-الكروي-الأسطوانى-المدرج).

• مواعيد التقليم:

١. النخيل: مرة واحدة كل ٦ أشهر.
 ٢. الأشجار: مرة واحدة كل ٩ أشهر ماعدا تقليم النموات الجديدة.
 ٣. الشجيرات: مرة واحدة كل ٢٠ أو ٣٠ يوماً.
 ٤. الأسيجة: مرة واحدة كل (١٥ يوم) أو كلما دعت الحاجة.
 ٥. المسطحات: مرة كل (١٠ - ١٥ يوم) أو كلما دعت الحاجة.
- على المستثمر في حالة تقليم الأشجار الكبيرة أو النخيل استخدام سيارة مركب عليها سلة مجهزة لذلك وفي حالة عدم توفير تلك السيارة سوف يتم توقيع الجزاء المناسب على المستثمر.

٨/٨/٢

أعمال التعشيب والعزيق والنظافة من المخلفات: يجب التنظيف حول الأشجار والشجيرات وأحواض الزهور والأسيجة الخضراء ومغطيات التربة وذلك بإزالة الأعشاب المنافسة وتنظيفها من المخلفات النباتية كالأوراق المتساقطة من الأشجار وغيرها من المخلفات الأخرى والأوساخ أما ينبغي عزيق التربة المزروع فيها النباتات لتهوية الجذور وتفكيك الكتل المتصلبة وتسهيل عملية الصرف.

٨/٨/٣

الوقاية والمكافحة: يجب إجراء الوقاية اللازمة ضد الآفات الحشرية والمرضية وذلك بتفقد النباتات بصورة دائمة خاصة في مواسم الإصابة المعتادة حسب دورات حياة الحشرات أو تغيرات المناخ والقيام بالرش الوقائي الضروري حسب توجيهات المهندس المشرف. وفي حالة ظهور إصابة حشرية أو مرضية يبادر فوراً إلى أعمال المكافحة اللازمة حسب الآفة الحشرية أو المرضية، وبالمبيدات الفعالة الملائمة والحديثة الصنع. يراعى عند الرش التزام الأصول الصحية من استخدام الكمادات من قبل العاملين إلى جانب تجنب الرش عند اشتداد الرياح أو ارتفاع درجة الحرارة.

(١٨)

٨/٨/٤

صيانة المسطحات الخضراء: تروى المسطحات الخضراء جميعها بصورة مستمرة في الشهر الأول من حياتها حسب الحاجة إلى الري، وقد تحتاج الري وحسب الظروف البيئية بمعدل مرتين يومياً في الأراضي الخفيفة

ومرة واحدة يومياً في الأراضي الثقيلة. وبعد الشهر الأول تقلل فترات الري وقد يكون كافياً الري مرة واحدة آل يومين عند اشتداد الحرارة أو كل ثلاثة أيام عندما تكون درجة الحرارة معتدلة.

٨/٨/٥ صيانة وتشغيل شبكات المياه: وتشمل مراقبة عمل جميع الأجهزة وإصلاح أو استبدال الأجزاء التالفة والمواسير والوصلات والمحابس العادية والأوتوماتيكية والرشاشات والمنقطات والفلاتر وأجهزة الري وصمامات ومفاتيح الطوارئ وكبلات التحكم وأي شيء غير طبيعي أثناء التشغيل وخاصة بالنسبة لأجهزة الري وملاحظة معدل المياه المتدفقة لإصلاح أي عيوب حال وقوعها.

٨/٨/٦ صيانة ونظافة ألعاب الأطفال في الحدائق: يجب القيام بصيانة ألعاب الأطفال المقامة في الحدائق العامة وذلك بالاهتمام في نظافتها وتشحيمها وتزيينها والشد على مسامير التثبيت بها أما يجب دهانها مرة كل ستة أشهر بعد أخذ الموافقة الخطية من الجهاز المشرف على نوعية الدهان ولونه، ويجب أن تسبق عملية الدهان الصنفرة وإزالة الصدأ المتراكم عليها ودهانها بطبقة أساس حديد بالنسبة للألعاب الحديدية ثم تدهن بالدهان من نوع إيبوكس خاص بدهانات الحديد، أما الأجزاء الخشبية فتدهن بمادة ضد تآكل الخشب من الحشرات ودهانها بدهانات خاصة بالأخشاب. في حالة تعطل أي لعبة أو تلف أجزاء منها مما يستدعي إصلاحها تأمين قطع الغيار ويتم قطع الغيار من نفس النوعية المركبة. تشمل صيانة ألعاب الأطفال صيانة الصبات الخرسانية وقواعد التثبيت ودهانها والمحافظة عليها وإصلاح التالف منها. يجب إزالة الرمال من تحت الألعاب بموقع الأطفال عند الضرورة واستبداله، والمحافظة على منسوب الرمال أن يكون في مستوى واحد من البردوره.

٨/٨/٧ صيانة عناصر الحديقة: يجب صيانة عناصر الحديقة المتمثلة في الطرق والمشايات وأحواض الزهور والأسوار والمظلات ومقاعد الجلوس وخلافها مما يتوفر في كل حديقة حسب عناصرها.

٨/٨/٨ دورات المياه بالحدائق: يجب القيام بعمل الصيانة لدورات المياه والتي تشمل الترميم واستبدال التالف منها وذلك بالنسبة للأعمال المدنية والأعمال الصحية والأعمال الكهربائية.

٨/٨/٩ الطرق والمشايات بالحدائق: يجب صيانة جميع الطرق والمشايات والبردورات وبلاط الأرصفة داخل الحدائق بصفة دائمة ومستمرة ويجب استبدال التالف من البلاط والبردورات والرخام.

٨/٨/١٠ صيانة شبكات الري

أ- صيانة وتشغيل اللوحات الكهربائية لنظام الري:

يجب عمل صيانة شهرية لهذه اللوحات.

فحص وضبط مواعيد تشغيل اللوحات الكهربائية والتأكد من صحة البرنامج الزمني الموضوع لنظام الري الأتوماتيكي لكامل لوحات الري بالمشروع يومياً وفحص صمامات التحكم الأتوماتيكية مرة أسبوعياً على الأقل والقيام بتشغيل النظام مع الاهتمام بعمليات تنظيف الفلاتر شهرياً لجميع المواقع واستبدال التالف.

ب- صيانة وتشغيل شبكات المياه:

وتشمل مراقبة عمل جميع الأجهزة وإصلاح أو استبدال الأجزاء التالفة والمواسير والوصلات والمحابس العادية والأوتوماتيكية والرشاشات والمنقطات والفلاتر وأجهزة الري وصمامات ومفاتيح الطوارئ وكبلات التحكم وأي شيء غير طبيعي أثناء التشغيل وخاصة بالنسبة لأجهزة الري وملاحظة معدل المياه المتدفقة لإصلاح أي عيوب حال وقوعها يقوم المستمر بصيانة جميع شبكات الري بنطاق المشروع، وتشمل الصيانة التي يقوم بها المستمر على ما يلي:

- صيانة الخزانات إنشائياً ونظافتها بصفة مستمرة ودورية مرة كل شهر على الأقل.
- استبدال الأكواع والوصلات الثلاثية (Tee) والمحابس والحنفيات والمواسير التالفة وجميع قطع سباكة 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.

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. وبعد برنامج زمني بالتنسيق مع المهندس المشرف لتنفيذ ذلك وفقاً لبدء الفترة الفصلية المناسبة لعملية التسميد. ويتم عملية التسميد وفقاً للقواعد الفنية التالية:

أ. التسميد العضوي:

خلو السماد العضوي الحيواني من بذور الحشائش وان يكون مخمرا ومتحلا ومعامل حراريا وغير معرض لأشعة الشمس.

تخزين السماد العضوي النباتي بالظروف الملائمة لحفظ الرطوبة وان يكون مخمرا ومتحلا ومعامل حراريا وغير معرض لأشعة الشمس.

■ يقوم المستثمر بتوريد السماد العضوي كامل التحلل والمعالج والمعبأ في أكياس سعة (٢٥ كجم) بعد موافقة الأمانة/ البلدية 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/ 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 ٥ كجم في السنة.
٢. النخيل بمعدل ٥ كجم في السنة.
٣. الأشجار الصغيرة والشجيرات بمعدل ٢ كجم في السنة.
٤. الأسيجة بمعدل ٢ كجم/ متر طولي في السنة.
٥. أما بالنسبة للحوليات المزروعة بالأحواض بمعدل ٥ كجم لكل متر مربع في السنة.
٦. أما المسطحات الخضراء بمعدل ٣ كجم لكل متر مربع بالنسبة وتوضع مباشرة بعد قص المسطحات الخضراء باستخدام ماكينة قص النجيل ثم الري مباشرة في نفس اليوم حتى لا تتأثر النباتات بفاعلية المواد العضوية المكونة للسماد.

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/ 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/ البلدية على تاريخ بدء التسميد وفقاً لبرنامج زمني يعد خلال مدة صيانة الأعمال وتحدد مقادير السماد الكيماوي وفقاً لما يلي:

١. الأشجار الكبيرة بمعدل ١٠٠ جم في السنة.
 ٢. النخيل بمعدل ١٠٠ جم في السنة.
 ٣. الأشجار الصغيرة والشجيرات بمعدل ٥٠ جم.
 ٤. الأسيجة بمعدل ٥٠ جم/ متر طولي في السنة.
- ٨/٨/١٢ المسطحات الخضراء بمعدل ٢٠ جرام بالمرة الواحدة لكل متر سنوياً مع ملاحظة عدم نثر السماد بجوار جذور وسياق الأشجار والشجيرات مباشرة.

أ- يلتزم المستثمر بتنفيذ أعمال الصيانة كما هو موضح في المواصفات الفنية في هذه الكراسة.

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

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

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

- ج- عند قيام المستثمر بصيانة أي عمود إنارة وإزالة الأجزاء التالفة وتركيب بدل منها يجب عمل الصنفرة والدهان اللازم بعد اعتماد الأمانة/ البلدية لنوع ولون الدهان الذي سوف يتم استخدامه في أي عامود إنارة. على المستثمر القيام بدهان جميع أعمدة الإنارة مرة كل عام خلال العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك.
- ح- 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.
- خ- الممرات وأرصعة: يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة جميع الممرات والأرصعة 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.
- د- 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 ٦ شهور خلال مدة العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك.
- ذ- 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.

جدول رقم (١) كميات النباتات

م	اسم النبات	العدد
١	بزرومي	٢٢
٢	نخل	٤
٣	جهنميات	١٤
٤	بونسيانا	٣
٥	لبخ	٤
٦	خزامة افريقية	٩
٧	لوز بجري	٤
	مساحة المسطحات الخضراء	٢٧٥٣,٣٩

جدول رقم (٢)
أعداد العمالة المطلوبة ومهامهم

م	وظيفة العامل	العدد
١	مزارع	٢
٢	عامل نظافة	١

جدول رقم (٣)
المعدات والأدوات

م	معدة / آلة
١	ألات يدوية تقليدية (مجرف - فأس - معول - مشط الأرض - إبريق لري الشتلات الصغيرة - مقص أشجار)
٢	رشاشات الري - ماكينة قص النجيلية



كراسة الشروط والمواصفات الحقائق العامة

٩. الاشتراطات الفنية

٩. الاشتراطات الفنية

٩/١ أسس تصميم وتخطيط الحدائق العامة:

٩/٣/١ محاور الحديقة: لكل حديقة محاورها، وهي خطوط وهمية. فمنها المحور الرئيسي الطولي ومحور أو كآثر ثانوي أو عرضي أو عمودي على الرئيسي. ولكل محور بداية ونهاية كأن يبدأ بنافورة في طرف يقابلها كشك في الطرف المقابل، هذا ويزيد من جمال الحديقة أن يكون وسطها غاطساً وأن يشغل المكان المرتفع فيها تراس يطل على الحديقة كلها وعموماً ما يسمى بمحور التصميم الأساسي يعتبر من الأهمية بمكان في تنسيق الحدائق الهندسية الطراز ولكن لم يعد له أهمية تذكر في التصميمات الحديثة.

٩/٣/٢ التناسب والتوازن: يجب أن تتناسب أجزاء الحديقة مع بعضها وكذلك مكوناتها، فلا تستعمل نباتات قصيرة جداً في مكان يحتاج لنباتات عالية أو أشجار ذات أوراق عريضة في حديقة صغيرة ولا تزرع أشجار مرتفعة كبيرة الحجم أمام مبني صغير أو تزرع أشجار كبيرة الحجم في طرق صغيرة ضيقة. يجب أن تتوازن جميع أجزاء الحديقة حول المحاور والتوازن المتماثل في الحدائق الهندسية وغير متماثل في الحدائق الطبيعية، والنظام المتماثل أسهل في التنفيذ عن غير المتماثل حيث يحتاج الأخير لعناية أأبر لإظهاره فمثلاً تزرع شجرة كبيرة في أحد الجوانب يقابلها مجموعة شجيرات في الجانب الآخر. ولإعطاء الشعور بالتوازن يجب أن يتساوى الاثنان في جذب الانتباه ولا يفوق أحد الجانبين على الآخر. وقد لا يتساوى الجانبان في العدد ولكن التأثير يجب أن يكون واحداً.

٩/٣/٣ البساطة: تستخدم البساطة في الاتجاه الحديث لتخطيط وتنسيق الحدائق إذ تراعى البساطة التي تعمل على تحقيق الوحدة في الحديقة وذلك بالتحديد بالأسوار وشبكة الطرق والمساحات، واختيار أقل عدد من الأنواع والأصناف بمقدار كاف، والابتعاد عن ازدحام الحديقة بالأشجار والشجيرات أو المباني والمنشآت العديدة وهذه تسهل عمليات الخدمة والصيانة.

أ- ألا تتنافر ألوان المبنى مع ألوان الحديقة في الطراز الحديث لأنها بذلك ستكون عنصراً مكماً وليس عنصراً سائداً اما في الطراز الهندسي.

ب- أن تزرع حولها ما يسمى بزراعة الأساس (تجميل المبنى بالنباتات حوله وبين أجزائه) حتى يذوب تصميم المبنى في تصميم الحديقة بالتدرج في الارتفاعات وفي الألوان وزراعة بعض المتسلقات على المبنى.

ت- امتداد المبنى في الحديقة على هيئة شرفة أو تراس.

٩/٣/٤ الإضاءة والظل: يشكل الضوء والظل عنصراً مهماً في تنسيق الحدائق إذ يتأثر لون العنصر وشكله وقوامه بموقعه من حيث الظل أو شدة الضوء وقد ترجع أهميته في تنسيق الحديقة إلى شكله وتوزيع الضوء والظل فيه. ويتم توزيع زراعة النباتات المختلفة واختيارها من حيث كثافتها ومدى حاجتها من الضوء والظل في الحديقة ويراعى مواقع العناصر المستخدمة في التنسيق حسب احتياجها للضوء أو الظل.

٩/٣/٥ اختيار الأنواع المختلفة للنباتات: تشكل النباتات العنصر الرئيسي لتصميم الحديقة وتختار بعد دراسة ومعرفة تامة لطبيعة نموها والصفات المميزة لكل منها. وتوضع في المكان المناسب لها ولتؤدي الغرض المطلوب من زراعتها واستخدامها سواء وضعها بصورة مفردة في وسط المساحات الخضراء أو مجموعات أو كمنظر خلفية للتحديد أو في مجموعات مجاورة لأي عنصر لإظهار ما حولها أثر ارتفاعاً من الواقع أو للكسر من حدة خط طويل ممل أو غير ذلك.

النسبة من المساحة الإجمالية		مكونات الحديقة مع الالتزام بعدم زيادة نسبة البناء عن ٢٥٪ من مساحة الحديقة
إلى	من	
٥٥٪	٤٥٪	المزروعات والتشجير والمساحات الخضراء
١٠٪	٢٪	الرصف سواء للطرق أو مواقف السيارات
١٥٪	٥٪	تنسيق الموقع والمشايات والممرات والبردورات وخراساناتها
١٠٪	٢٪	النوافير وبرك المياه والمساحات المائية والشلالات
٥٪	٢٪	مباني الخدمات العامة وغرف الكهرباء ودورات المياه وغيرها
١٠٪	٥٪	المقاعد والكراسي والجلسات الداخلية والمظلات والبرجولات
١٠٪	٥٪	مناطق ألعاب الأطفال والملاعب ومستلزماتها

٩/٢ العوامل المؤثرة على تصميم الحدائق:

٩/٣/١ العوامل الطبيعية:

- أ- العوامل المناخية: تعتبر العوامل المناخية من أهم العوامل التي لها تأثير كبير على تصميم الحديقة وذلك لأن الحدائق معرضة بشكل مباشر لتأثيرات العوامل المناخية المختلفة، والتي تتمثل فيما يلي –
- ب- درجات الحرارة: تعتبر الحرارة من العوامل المؤثرة على عناصر ومحتويات الحديقة وبالتالي على تصميم الحديقة فهي تؤثر على اختيار أنواع النباتات ومواد وعناصر الحديقة الأخرى وكذلك كمية مياه الري اللازمة للنباتات ونظام الري.
- ت- الإشعاع الشمسي: نظراً لقرب موقع شبة الجزيرة العربية من خط الاستواء فإن كمية الإشعاع الشمسي الساقط عليها تكون عالية حيث يصل إلى معدل ١٠,٧ ساعة/يوم في فصل الصيف ويكون تأثير الإشعاع الشمسي على تصميم الحدائق فيما يلي:
 - اختيار المواقع المناسبة للأشجار وكثافتها وارتفاعاتها ونوعية النباتات التي تتحمل حرارة الإشعاع الشمسي.
 - ألوان عناصر الحديقة الصلبة من حيث علاقتها بدرجة امتصاصها وانعكاس الإشعاع الشمسي الساقط عليها.
 - الاتجاه الملائم لعناصر الحديقة الصلبة كالمباني والمظلات وممرات المشاة وعلاقتها بحركة الشمس.
 - تحديد النسب الملائمة لعناصر الحديقة المختلفة من مواد صلبة وطرية وعلاقة ذلك بنسب انعكاس أشعة الشمس على أسطحها المختلفة.
- ث- الرياح: يؤثر عامل الرياح على تصميم الحديقة من حيث اختيار مواقع الأشجار والشجيرات للاستفادة منها في صد الرياح المحملة بالأتربة واستقبال الرياح المرغوبة وكذلك مواقع المساحات المائية وأحواض الزهور للاستفادة منها في تلطيف مناخ الحديقة ونشر الرائحة الزكية للنباتات العطرية.

ج- شكل وطبيعة الأرض والمناظر المجاورة: تشكل الأرض وطبوغرافيتها أهمية بالغة في تصميم الحدائق وذلك لارتباطها الوثيق بالعديد من العناصر والاعتبارات البيئية الخارجية، وهذا التأثير يكون من عدة جوانب من أهمها ما يلي:

- أسلوب تصميم الحديقة حيث يستغل طابع الأرض وتشكيل سطحها بأشكال غير منتظمة وتوزيع عناصر التصميم بحيث تتلاءم مع طبيعة الأرض وطبوغرافيتها.
- مناظر الحديقة المجاورة حيث يعمل على إخفاء المناظر غير المرغوب فيها أو إبراز منظر الحديقة ونواحيها الجمالية والاستفادة من الأشجار والعناصر الطبيعية الأخرى الموجودة في الأرض لإدخالها ضمن تصميم الحديقة.
- التصريف السطحي.
- تحسين المناخ المحلي.

ح- الغطاء النباتي: يؤثر الغطاء النباتي على تصميم الحديقة تبعاً لنوعيته وكثافته حيث أنه إذ توفرت مجموعة من النباتات الطبيعية في موقع سوف يقام عليه حديقة فيجب أن يؤخذ ذلك في الاعتبار عند إعداد الدراسات والتصاميم. عزل الحديقة العامة عن الشوارع المحيطة بها بأسوار مرتفعة أو أسيجة كثيفة من الأشجار ومصدات الرياح وذلك في حالة إنشائها داخل المدينة أو بالقرب منها. إلا أنها لا تعزل في حالة إنشاء حدائق ومنتزهات المرافق العامة في المناطق التي تحيط بها المناظر الطبيعية.

٩/٣ عناصر تصميم وتنسيق الحدائق:

٩/٣/١ الأشجار: تستعمل الأشجار للحصول على الظل وكمصدات للرياح أما تستخدم الأشجار المزهرة بكثرة في الحدائق لتعويض نقص الأزهار في الحدائق أما تستخدم كسائر نباتية. وعموماً هناك عدة اعتبارات يجب مراعاتها عند استخدام الأشجار وتتمثل في الآتي:

- أ- تناسب حجم الأشجار مع مساحة الحديقة فلا تزرع أشجار ضخمة في حديقة صغيرة.
- ب- مراعاة الظروف البيئية وملائمة نوع الأشجار المزروعة للمواقع التي تزرع فيها الحديقة.
- ت- في حالة زراعة أشجار بجوار المباني أو السور يجب أن تبعد مسافة لا تقل عن ١,٥ متر حتى لا تؤثر عليها.
- ث- 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 يرغب بدخول الشمس إليه (حساب ظل الشجرة مع حركة دوران الشمس).

ج- بالنسبة للأشجار الضخمة (أشجار الظل) يراعى أن تزرع على مسافة ٣ متر على الأقل من المشايات. الشجيرات: تعتبر الشجيرات من أهم المجموعات النباتية في تنسيق الحدائق ولها العديد من الاستخدامات تتضح فيما يلي:

- أ- تزرع الشجيرات في الحدائق الصغيرة المساحة حيث يتناسب حجمها مع المساحة ومع المكان المخصص لزراعتها ويجب أن تزرع بطريقة منتظمة على جانبي الطريق لتحديد الطريق وليوصل لمكان معين كمظلة (برجولة) أو مقاعد، أو تقاطع طريقتين أو عند مدخل الحديقة الطبيعية.
- ب- يمكن أن تزرع في مجاميع أما في الحدائق الواسعة في منحنيات الطرق أو يمكن زراعة بعض أنواعها كنماذج منفردة لكل منها صفاتها الذاتية المميزة وسط المسطحات الخضراء. ويجب أن يراعى التوازن والتوافق بين المجموعات المتقاربة مثل النمو النهائي للشجيرات وتناسق الألوان وكذلك الأزهار.
- ت- تزرع كسائر نباتية ورقية أو مزهرة أمام الأسوار وأسفل الأشجار وخلف دوائر الأزهار لتوجد تدرجاً في الارتفاع.

- ج- تستخدم بعض الشجيرات كأسيجة طبيعية بدون قص وتشكيل.
- ح- تزرع بعض أنواع الشجيرات في دوائر الأزهار في صفوف متباعدة عن بعضها خاصة الشجيرات المزهرة في مواسم مختلفة ولتعوض عن الحوليات المزهرة عند انتهاء موسم أزهارها.
- ٩/٣/٣ الأسيجة النباتية: الأسوار ضرورية لإحاطة المبنى أو الحديقة لصيانتها وحفظها، وتستخدم فيها المباني مواد الإنشاء الإسمنتية أو الخشبية. إلا أنه اكتسباً للمنظر الأخضر الجميل يمكن إقامة النباتات التي تزرع في صف منتظم بدلاً من إقامة السور المبنى وتسمى السياج، وهي نباتات تقص على هيئة الحائط لتأخذ الشكل المنتظم حول الحديقة من الخارج أو بين أقسام الحديقة الداخلية ويمكن أن تكون من نباتات الأشجار أو الشجيرات أو المتسلقات المتحملة للقص والتشكيل. ولبعض أنواعها أوراق وأزهار ملونه أو أشواك أو ثمار أو رائحة عطرية بالأوراق أو الأزهار، ولكل منها فائدة في التنسيق وأهمية عند الحاجة إلى إقامة الأسيجة الملونة أو الزهرية أو العطرية أو الشائكة المانعة.
- ٩/٣/٤ المواد المستخدمة في أرضيات ممرات وطرق المشاة:
- أ- الخرسانة: استخدام الخرسانة في ممرات المشاة يأخذ أشكال ومقاسات مختلفة إضافة إلى التنوع في الملمس، ومن أكثر استخدامات الخرسانة شيوعاً هي البلاطات التي توضع متداخلة بأشكال متنوعة فوق طبقة رملية وفي هذه الحالة تتحمل الأحمال الثقيلة - مرور السيارات - أما يتيح استخدام الخرسانة مرونة شديدة في صب البلاطات بالموقع بأشكال مختلفة مع إمكانية التحكم في الملمس واللون والشكل النهائي.
- ب- الأحجار: إن استخدام الأحجار في الرصف يعطي إمكانيات وإشكال إضافة إلى قوة التحمل وعدم الحاجة إلى صيانة مستمرة. ويعتبر الجرانيت من أكثر أنواع الأحجار تحملاً.
- ت- البلوك (الطوب): يعطي استخدام البلوك أو الطوب الأحمر في رصف ممرات المشاة تنوعاً كبيراً في الملمس والألوان والمقاسات والأشكال، أما يعطي سطحاً قوياً مقاوماً للعوامل الجوية، أما أن متطلبات الصيانة له قليل إذا ما قورنت بمواد أخرى.
- ث- البلاط: يمكن استخدام بلاطات الرخام، أو الموازيك أو البلاطات الفخارية في ممرات المشاة حيث يعطي تنوعاً كبيراً في الأشكال والمقاسات والألوان، ولكن يلاحظ أن ملمسها بصفة عامة لا يتلاءم كثيراً مع التنسيق الخارجي وخاصة في الأماكن المزدحمة والساحات الكبيرة.
- ج- الرمل: يمكن استخدام الرمل في ممرات المشاة بحيث تغطي بطبقة من الرمل بسمك من ٢ التكاليف ويتناسب لونها مع اللون الأخضر للحديقة ولكن يعاب عليها كثرة نمو الحشائش بها، كما أن مياه الري الزائدة أو الأمطار وكذلك الرياح الشديدة تجرف جزء من الرمل.
- ح- عناصر فرش أخرى: وتشمل صناديق وصالات القمامة التي تختلف في شكلها والمادة المصنوعة منها، لذلك فهي تحتاج إلى عناية خاصة في تصميمها لكي تتوافق مع باقي العناصر في الحديقة. كذلك التليفونات العامة يمكن أن توضع في كبائن أو بدون في الأماكن المفتوحة وفي هذه الحالة يجب حمايتها من العوامل الجوية، ومراعاة تحقيق الخصوصية الصوتية لها. ومبردات المياه يمكن أن تصنع من المعدن أو الخرسانة أو من المباني، ووضع لوحات إرشادية في مكان بارز لسهولة الوصول إليها.
- خ- عناصر الإضاءة: بالإضافة لأهمية عنصر الإضاءة في إعطاء الإحساس بالأمان فإنها تسهم في التركيز على بعض العناصر الجمالية والمجسمات التشكيلية مثل النباتات والنوافير، وغيرها من المنشآت البنائية. وبالنسبة لإضاءة ممرات وساحات المشاة يجب ألا يزيد ارتفاع مصدر الإضاءة عن أربعة أمتار مع إعطاء عناية خاصة لإضاءة المناطق التي تشمل على سلال. وعموما يراعى في عناصر وأنظمة الإضاءة أن تعمل على الآتي:

- تحديد وتوضيح هوية الطريق والمكان من خلال التحكم في شدة ونظام الإضاءة.
 - التمييز بين إضاءة طرق السيارات وطرق المشاة.
 - توفير إضاءة كافية عند تقاطعات ممرات المشاة.
 - تركيز الإضاءة على التكوينات المتميزة والجذابة والعلامات الإرشادية.
 - إزالة جميع مصادر الانعكاس والإبهار الضوئي.
 - يراعى أن تتناسب وتتلاءم جميع العناصر والمواد المستخدمة مع البيئة الطبيعية.
- ٩/٣/٥ عناصر مائية (مسطحات مائية): تعتبر النوافير والتكوينات المائية المختلفة عنصر جذب أساسي للمواطنين والزوار حيث أنه من الصعب تصور حديقة أو ساحة عامة بدون الاستفادة من العناصر المائية فيها سواء بشكل طبيعي من خلال الشلالات الطبيعية أو البرك، أو بشكل معماري. أما ترجع أهمية استخدام العناصر المائية والنوافير في الحدائق إلى تأثيراتها الجمالية والوظيفية وذلك من خلال شكل التكوينات المائية وجمال مظهرها وحركة الماء الانسيابية وخرير صوته، بالإضافة إلى الدور الهام الذي تقوم به المسطحات المائية في تلطيف درجة حرارة الجو وزيادة الرطوبة النسبية. بالإضافة إلى ذلك يجب مراعاة الآتي:
- أ- في حالة المسطحات الخضراء التي تحتاج إلى ري مستمر في المناطق الحارة يمكن أن يأخذ نظام الري بالاعتبار في التصميم بحيث يتم إضافته كعنصر مائي جمالي.
- ب- غالباً ما تلعب النوافير دور هام كتكوين جمالي أو عنصر تشكيلي لذلك يجب أن يأخذ في الاعتبار وضع النافورة في الفراغ بالنسبة لضوء الشمس لدراسة الانعكاسات من أو على الماء.
- ت- دراسة تأثير الماء من خلال الاستفادة من إمكانياته المتمثلة في الرذاذ، والتدفق، والانسياب أو الاندفاع إضافة إلى سكون الماء داخل الأحواض.
- ث- الإضاءة الليلية في النوافير تعطي بعد جديد وتأثير جمالي إضافة إلى تأثير الماء لذلك يجب أخذها في الاعتبار كمعيار تصميمي هام في تصميم النوافير.
- ٩/٣/٦ قطع الصخور والحجارة: وهذه تستخدم بين المجموعات النباتية بالحديقة لتمثل إحدى عناصر التنسيق القوية التي تصور الطبيعة وتستخدم في تنسيق جزء ليمثل حديقة صخرية في الحدائق العامة أو أن تكون الحديقة بأكملها متخصصة وتمتاز باستعمال الصخور في عناصر تنسيقها. وتستخدم أنواع عديدة من الحجارة والصخور وخاصة الأحجار الجيرية والرملية والجرانيت بألوان وأشكال وأحجام مختلفة. ويراعى البساطة في استخدامها في تصميم الحدائق الصخرية. وتكون الصخور مكملات لتأثير النباتات وليست سائدة عليها أما تكون الصخور المستعملة في التنسيق متوفرة محلياً ومن نوع ولون واحد وبأحجام مختلفة. وترص الصخور ويتم توزيعها بطريقة منتظمة وطبيعية ويدفن ثلث حجم الصخرة في الأرض لتبدو وكأنها مكمل للتربة أو امتداداً لها. وتوزع الصخور المتماثلة في الحجم في مجموعات مختلفة الأحجام وفي مناطق غير قريبة من بعضها حتى تقارب الطبيعية بقدر الإمكان. وقد توضع الصخور على سطح تل مرتفع أو منحدر تنشأ عليه الحديقة الصخرية وأن تكون مواجهة للمنزل.
- ٩/٤ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:
- أ- 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.
- ب- أخذ موافقات الجهات ذات العلاقة فيما يخص اشتراطات الملاعب وتجهيزاتها.

اعتماد التصميم الابتدائي:

- ١ - 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 الأمانة/ البلدية على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):
 - إعداد مخطط للموقع العام موضحا به توزيع عناصر المشروع والمداخل الرئيسية.
 - 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 والتصميم.
 - واجهات لكامل عناصر المشروع.
 - مناظير للمشروع ثلاثية أبعاد للمشروع.
 - تقديم تقرير فني موضحا به بيان بمساحات ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر التي سيتم استثمارها لاعتمادها من الأمانة/ البلدية.
 - 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 الاعتبار المحددات التصميمية الآتية:
 - دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
 - إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:
 - التصميمات المعمارية (مسايط واجهات -قطاعات -تفاصيل معمارية -جداول التشطيبات -جداول الأبواب والشبابيك -تفاصيل الأرضيات -الفرش الداخلي مناظير ثلاثية أبعاد الخ).
 - التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح -مخططات الهيكل الخرساني -جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح -قطاعات الأعمدة -التفاصيل الإنشائية -وسائل الإنشاء -المواد المستخدمة -كامل الحسابات الإنشائية لعناصر المشروع).
 - التصميمات الكهربائية والإلكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام-مخطط تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية -مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام -مخطط تمديدات الشبكات الداخلية -مخطط توزيع الإضاءة -مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحريق-مخطط الاتصال والتحكم -نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال اللازمة).
 - التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهوية والتكييف -مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي -تفاصيل أنظمة مكافحة الحريق -مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية -جداول المواد والأجهزة).
 - المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

٩/٤/١ مكافحة الآفات والأمراض:

١. يلتزم المستثمر بمكافحة الآفات والأمراض التي تظهر على النباتات، وذلك إما يدوياً بإزالة الأجزاء المصابة وحرقها من الأغصان والأوراق بحيث لا يتغير شكل الأشجار أو الشجيرات عن الشكل المطلوب أو باستخدام المبيدات الحشرية بالنسب والتركيز المناسب حسب رأي الجهة الفنية بالأمانة/ البلدية مع اتخاذ كافة الاحتياطات اللازمة لمنع إصابة النباتات السليمة، ويجب أن تتم عمليات الرش الوقائية كل ٣ شهور على الأقل، وذلك بالتنسيق مع الجهة الفنية بالأمانة/ البلدية 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/ البلدية وكذلك القيام بأعمال الرش العلاجي في حال ظهور أعراض الإصابة على أي من النباتات والمزروعات بنطاق المشروع.
- ٩/٤/٢ قص المسطحات الخضراء:
 ١. يجب على المستثمر تشكيل المجموع الخضري حسب تعليمات الجهاز المشرف.
 ٢. يجب على المستثمر قص المسطحات الخضراء باستخدام ماكينة القص، وذلك كل ١٥ يوم كحد أعلى، ومنع تركه على المسطحات وتجميعه في أكياس تنقل إلى المقالب التي يحددها المشرف.
 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 انتهاء عملية القص.
- ٩/٤/٣ أعمال النظافة:
 ١. يجب تنظيف الحديقة من مخلفات القص والتقليم والحشائش والتربة الزائدة ونفايات القمامة ووضعها في أكياس ونقلها إلى المقالب المخصصة لذلك وبدون أي تأخير بما في ذلك نظافة الحديقة من مخلفات الزوار وكذلك نظافة سلال المهملات وتغيير أكياس النفايات الخاصة بها يومياً.
 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 النوافير (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/ البلدية.
 ٨. يجب غسل الألعاب الخاصة بالأطفال إن وجدت ودهنها بالألوان التي يوافق عليها المهندس المشرف.
- ٩/٤/٤ تسنيد 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 الأغصان والسرطانات السفلية تنمو نمواً طبيعياً وعدم تقليمها بأي حال من الأحوال إلا للضرورة القصوى وبعد موافقة خطية من المهندس المشرف.
 ٢. تسنيد النباتات بوضع سدادات خشبية بالطريقة المناسبة لحالة الأشجار من حيث نوع السنادة وعدد السدادات وطريقة التسنيد.

- أ. تصنع السنادات الخشبية من نوعية جيدة من الخشب الذي يتصف بالمتانة، مقاس السنادة ٢ × ٤ سم وبطول مناسب.
- ب. تكون أوجه السنادة الأربعة لمساء دون خشونة حتى لا تؤثر في ساق النباتات نتيجة تحركها والاحتكاك بفعل الرياح.
- ج. ألا يوجد بالخشب المصنوع منه السنادة أماكن تفرعات (عقد) حتى لا تكون سهلة الكسر.
- د. تكون السنادة مدببة من أسفل على شكل هرم رباعي مقلوب لسهولة اختراقها للتربة وبدن الجزء السفلي بمادة البتومين لحماية الخشب مع التآكل بفعل الماء.
- هـ. يدهن الجزء العلوي من السنادة فوق سطح الأرض ببيوة زيتية باللون الذي تحدده الأمانة/ البلدية.
- و. يكون ارتفاع السنادات مناسب لطول ساق الأشجار ويتم تغييرها كلما دعت الحاجة إلى ذلك.
- ٩/٤/٥ 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 صهاريج مركب عليها مضخات، تقوم بدفع الماء بقوة عن طريق بشبوري وتتم عملية الغسيل طبقاً لتوجيهات المهندس المشرف.
- ٩/٤/٦ 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.
- ٩/٤/٧ الممرات وأرصفة:
- (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.
- ٩/٤/٨ المظلات:
- (١) يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة وغسيل جميع المظلات بجميع أنواعها بشكل دوري (مرة كل شهر على الأقل) بكل موقع من مواقع المشروع أو كلما دعت الحاجة وتغيير جميع ما يلزم لصيانتها حتى تكون بشكل جيد وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد.
- (٢) على المستثمر القيام بدهان جميع المظلات مرة كل ٦ شهور خلال مدة العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك.
- ٩/٤/٩ سلال المهملات:
- (١) يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة وغسيل جميع سلال المهملات بجميع أنواعها بصفة دائمة بكل موقع من مواقع الحديقة أو كلما دعت الحاجة وتغيير جميع ما يلزم لصيانتها حتى تكون بشكل جيد وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد مع توفير أكياس النفايات بشكل يومي.
- ت- اشتراطات الأعمال الصحية:

- تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (١١٥٥٧/١/٨) وتاريخ ١٤٣٥/٥/٢ هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.
- تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
- استخدام صناديق المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة
- ث- اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:
 - استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
 - يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
 - تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
 - يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
 - وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم إتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة الحريق.
 - أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
 - يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.



كراسة الشروط والمواصفات الحدائق العامة

١٠. المرفقات (الملاحق)

١/١٠ نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم لعام الخاصة بتشغيل وصيانة (نموذج)

سعادة رئيس
 إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم إنشاء وتشغيل
 وصيانة الحديقة الواقعة في مدينة حي مخطط لنشاطات رياضية متعددة وترفيهية.
 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 لمسموكم/ لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ()
 ريال وحسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

إيجار المتر المربع ريال / سنة		قيمة الأجرة السنوية (ريال)		القيمة الإجمالية لكامل مدة الاستثمار البالغة ()	
رقماً	كتابة	رقماً	كتابة	رقماً	كتابة

❖ الأسعار المذكورة لا تشمل قيمة الضريبة المضافة.

وتجدون برفقة كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي بقيمة لا تقل عن
 ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي (سارياً وغير قابل للتديد إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة
 الأولى) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

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

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ

المساحة
١١٤٨٤٢,٤٩

إلى القروى
إلى الخزانة
إلى الخزانة
إلى الخزانة
إلى الخزانة
إلى الخزانة
إلى الخزانة
إلى الخزانة
إلى الخزانة
إلى الخزانة
إلى الخزانة

مخطط جليلية
مخطط جليلية
مخطط جليلية
مخطط جليلية
مخطط جليلية
مخطط جليلية
مخطط جليلية
مخطط جليلية
مخطط جليلية
مخطط جليلية
مخطط جليلية

جدول الاحداثيات

point	E	N
1	741745.883	2200830.096
2	742098.745	2200586.103
3	742206.745	2200232.015
4	741937.768	2200190.692
5	741926.037	2200302.658
6	741787.387	2200153.390
7	741730.336	2200189.439
8	741617.955	2200592.301
9	741944.056	2200426.851
10	741920.456	2200596.875
11	742002.672	2200603.292

المشروع: المساحة
الموقع: المنطقة الصناعية الجديدة
المقياس: 1:1000

٣/١٠ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج)

محضر تسليم عقار						
موقع العقار ووصفه: رقم المخطط: اسم المستأجر: رقم العقار:						
حدود العقار:						
الاتجاه	حسب الطبيعة	بطول	حسب الصك	بطول	حسب المخطط	يطول
من الشمال						
من الشرق						
من الجنوب						
من الغرب						
مساحة العقار (م ^٢) () .						
إقرار حيث أجرت بلدية على العقار الموضح معلومات عنه أعلاه بغرض استخدامه في نشاط بموجب عقد الإيجار المبرم معها. عليه أقر أنا / نحن الموقع أدناه بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكور في يوم بتاريخ / / ١٤ هـ بعد أن قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع.						
المستأجر: الاسم: التوقيع: الختم			ممثل الأمانة/البلدية: مساح الإدارة: مساح البلدية: اعتماد رئيس البلدية: الختم			

٤/١٠ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- ١- اطلع على كراسة الشروط ومواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- ٢- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
 - أ) لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ.
 - ب) الشروط ومواصفات الفنية لتنفيذ مشاريع التشجير الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
 - ج) شروط ومواصفات إنشاء ملاعب الأطفال الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
 - د) لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن ملاهي وألعاب الأطفال الصادرة من مجلس الدفاع المدني بوزارة الداخلية.
- ٣- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الاسم:
الوظيفة:
التوقيع:
التاريخ:

التوقيع

الختم

٥/١٠ نموذج العقد

رقم العقد.....

تاريخ العقد.....

عقد تأجير

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

(١) الطرف الأول: أمانة ويمثلها في هذا العقد أمين منطقة
ومقرها..... العنوان.....

هاتف..... فاكس.....

ص.ب..... المدينة..... الرمز.....
البريدي.....
البريد.....
الإلكتروني.....

(٢) الطرف الثاني:

سجل تجاري رقم..... صادر من..... بتاريخ...../...../.....
ويمثلها في العقد.....
وينوب عنه في التوقيع..... بالتفويض
رقم..... طرف ثاني
العنوان.....

هاتف..... فاكس.....

ص.ب..... المدينة..... الرمز.....
البريدي.....
البريد.....
الإلكتروني.....

(٣٦)

حيث أن الطرف الثاني قد تقدم بعرضه للطرف الأول ضمن المنافسة رقم () لعام ١٤هـ وبناءً
على الإجراءات المنتهية بمحضر لجنة الاستثمار رقم () وتاريخ // ١٤هـ القاضي بقبول

الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار الموقع الموضح بياناته أدناه فقد اتفق الطرفان بعون الله على ما يلي:

المادة الأولى: تعريف لمفردات العقد:

- العقار : هو الأرض أو البناء العائد ملكيته للأمانة/البلدية والموضح موقعه وحدوده ومساحته ومكوناته في هذا العقد.
- المشروع : هو النشاط المراد إنشائه وتشغيله وصيانتها من قبل المستثمر على الموقع المحددة بياناته في العقد.
- الجهات ذات العلاقة : هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.
- فترة التجهيز والإنشاء : هي فترة زمنية غير مدفوعة الإيجار معطاة للمستثمر للتجهيز والإنشاء وتعدل ٥٪ من مدة العقد.
- الكراسة : هي الشروط والمواصفات الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة المشروع والمحددة من قبل الأمانة والجهات ذات العلاقة والتي اطلع عليها المستثمر.

المادة الثانية: وثائق العقد

- الإشارة إلى العقد تعني جميع المستندات الموضحة أدناه والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقد ويفسر بعضها بعضاً ويتممه وأي إخلالاً بها يعتبر إخلالاً بالعقد وهذه المستندات وهي:
- ١ - كراسة الشروط والمواصفات.
 - ٢ - نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
 - ٣ - المخططات المعتمدة من الأمانة.
 - ٤ - خطاب قبول العرض والترسية.
 - ٥ - الرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
 - ٦ - المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتى 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:
- موقع العقار:
- المدينة:
- البلدية:
- الحي:
- رقم المخطط:
- حدود العقار: (حسب الكروكي المرفق)
- شمالاً:
- جنوباً:
- شرقاً:
- غرباً:
- متر

(٣٧)

متراً
متراً
متراً

بطول
بطول
بطول
بطول

المادة الرابعة: الغرض من العقد

كراسة شروط ومواصفات
الحدائق العامة

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإنشاء وتشغيل وصيانة حديقة عامة حسب المخططات والتصاميم المقدمة من المستثمر والمعمدة من الأمانة/البلدية.

المادة الخامسة : مدة العقد

مدة العقد () () تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد. وفي حال تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملحقه.

المادة السادسة : فترة تنفيذ المشروع / ومدة استثماره أ) فترة التجهيز والإنشاء:

- يمنح المستثمر فترة (٩١٢ يوم) تمثل ما نسبته (١٠٪) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة مدفوعة الأجرة.
- يلتزم المستثمر بإنهاء كافة الرسومات والمخططات والتصميم وتجهيز المواصفات وقائمة الكميات وتأهيل المقاولين والبدء في تنفيذ المشروع خلال فترة التجهيز.
- إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال فترة التجهيز أو الإنشاء فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

ب) مدة الاستثمار: ومدته خمسة وعشرون سنة

المادة السابعة : قيمة الإيجار السنوي

الإيجار السنوي للموقع (ريال)
أجرة السنة الأولى المستحقة للإيجار مقدماً عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فتسدد خلال الخمسة عشر يوماً الأولى من بداية كل سنة إيجاريه جديدة.

المادة الثامنة : التزامات المستثمر

يلتزم الطرف الثاني بموجب هذا العقد بما يلي:

- ١- عدم البدء في تنفيذ المشروع قبل استلام الموقع من البلدية.
- ٢- الحصول على التراخيص اللازمة من الأمانة/البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة والالزمة لممارسة أنشطته قبل البدء في تنفيذ المشروع وكذلك قبل تشغيله وتزويد الأمانة بنسخ منها لحفظها بملف المشروع للرجوع إليها عند الحاجة.
- ٣- البدء في تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
- ٤- أن يسند مهمة المشروع إلى مقاول لدية خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.
- ٥- يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مستندات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة لخطية والترخيص اللازم ويخ حالة مخالفته لذلك يترتب عليه إزالة المخالفة وتعديل الوضع وفقاً للمخططات والشروط والمواصفات والنظر في أمير تغريمه وفقاً للنظام والتعليمات في هذا الشأن. (٣٨)
- ٦- يلتزم المستثمر باتباع القواعد التشغيلية لجميع مواقع الأنشطة المحددة على المخطط المعتمد من الأمانة ولا يجوز للمستثمر إضافة أي نشاط دون أخذ الموافقة عليه يتم فرض غرامة قدرها (١٠,٠٠٠ ريال) عشرة آلاف ريال عن كل نشاط مخالف يومياً من تاريخ كتابة المحضر ويحق للأمانة خ حال عدم كفاية الضمان البنكي اللجوء للجهات القضائية لإلزامه بالحسميات والغرامات المحددة بالعقد.

- ٧- أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ: متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.
- ٨- 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 والإسكان رقم (٨١٨٦) وتاريخ ١٤٣٤/٢/٢٦ هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س ٣٠٠) (SBC 300).
- ٩- أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري بعد الحصول على موافقة الأمانة عليه ويكون مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين.
- ١٠- لا يجوز استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له إعلان المنافسة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها إلغاء العقد، وسحب الموقع من المستثمر.
- ١١- توصيل الخدمات للموقع (كهرباء مياه - صرف صحي - هاتف وغيرها) على مسؤوليته الخاصة مع تحمله بكافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك ويتحمل توصيل أي خدمات إضافية غيرها وضرورة تسليم الأمانة ممثلة الإدارة العامة للاستثمار ما يفيد تسديد قيمة استهلاك هذه الخدمات عند تحرير محضر تسليم الموقع عند إنهاء أو انتهاء مدة العقد والتنازل عنها للأمانة ممثلة الإدارة العامة للاستثمار وعليه التنسيق ذلك مع الإدارات المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات الصلة.
- ١٢- أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ستة أشهر) من مكتب هندسي مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- ١٣- تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/١/٧ هـ.
- ١٤- تأمين إسعافات أولية وتوفير جميع الأدوات اللازمة تحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.
- ١٥- تطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بموجب التعميم الوزاري رقم (٤/٣٩١٥٥/وف) وتاريخ ١٤٢١/٨/٢٩ هـ فيما يتعلق بلوحات المبنى والتي تقام أمامه.
- ١٦- القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين.
- ١٧- مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.
- ١٨- أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- ١٩- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- ٢٠- لالتزام بجميع ما ورد في كراسة شروط ومواصفات المنافسة التي تم طرح الموقع بموجبه للاستثمار.
- ٢١- تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من قبل الأمانة والجهات ذات العلاقة.

- ٢٢- يجب أن تكون الخدمات الأساسية للمشروع مثل الكهرباء والمياه والهاتف والصرف الصحي باسم المستثمر ويلتزم المستثمر بالتنازل عنها بعد انتهاء العقد بعد تسليم الأمانة مخالصة بالتسديد النهائي لتلك الخدمات.
- ٢٣- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٢٤- عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحرك المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٢٥- يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالماردة والمركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- ٢٦- تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة ويتحمل المستثمر وحده المسؤولية عن الأخطار التي تنتج عن تعرض أي شخص أو ممتلكات وتعويض الغير عن الأضرار التي تنجم عن هذه الأخطار وعليه اصلاح ورفع المخلفات الناتجة عنها فور وخلال مدة لا تتعدى أربعاً وعشرون ساعة.
- ٢٧- تسديد الأجرة السنوية المستحقة ي وقتها المحدد وفقاً للمادة السابعة وآلا يتم اتخاذ الإجراءات النظامية لتحصيل مستحقات الأمانة وإلغاء العقد واسترداد الموقع وذلك وفقاً لما ورد بتعميم وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٥٣٢١٩) وتاريخ ١٤٢٦/١٠/٢٣ هـ والتعميم الإلحائي له برقم (٤٥٠٤٣) في ١٤٢٧/٧/٢٨ هـ هذا مع حفظ حق الأمانة خ مطالبة المستثمر بتسديد مستحقاتها المترتبة على العقد حتى تمام استلامها للموقع مع احتفاظ الأمانة بحقها ا الرجوع على المستثمر بما تراه من تعويضات.
- ٢٨- عدم استمرار شغل الموقع بعد إنهاء أو انتهاء مدة العقد، وعلى المستثمر بشعار الأمانة لاستلام الموقع منه بموجب محضر استلام يوقع من الطرفين وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنهاء أو انتهاء مدة العقد وإلا أعتبر غاصب للموقع بلا سند، ويحق للأمانة بالتالي استرداده منه وفقاً لتعليمات تعميم الوزارة رقم (٥٣٢١٩) في ١٤٢٦/١٠/٢٣ هـ والتعميم الإلحائي له رقم (٤٥٠٤٣) في ١٤٢٧/٧/٢٥ هـ في هذا الشأن.

(٤٠)

- ٢٩ -

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

المادة : المنشآت المقامة على العقار

التاسعة

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

المادة العاشرة : الرقابة على تنفيذ العقد

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

المادة الحادية : حالات إلغاء العقد

عشر

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

(ب) حالات إلغاء العقد بعد استلام الموقع من الأمانة: يحق للأمانة إلغاء العقد مع المستثمر أثناء سريانه وذلك الحالات التالية:

- عدم قيام المستثمر بإنهاء كافة الرسومات والمخططات والتصاميم وتجهيز المواصفات وقائمة الكميات وتأهيل المقاولين والبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء.
- إذا أخل المستثمر بأي من مواد هذا العقد أو بالشروط والمواصفات ولم يتجاوب مع البلدية والإدارة العامة للحدائق لتصحيح الوضع خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار.
- إذا تأخر المستثمر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- بطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة ويخ هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.
- إذا أفلس أو طلب إشهار إفلاسه أو أثبت إعساره.
- إذا كان مؤسسة أو شركة طلب حلها أو تصفيتها.

(٤١)

المادة الثانية عشر : التنازل عن العقد

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

المادة الثالثة عشر : الغرامات والجزاءات

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٢١٨) في

١٤٢٢/٨/٦ هـ والتعميم الوزاري رقم (٤/٥٣٦٧/وف) في ١٤٢٣/١/٢٥ هـ وللأمانة الحق تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة فيما لم يرد منها بلانحة الغرامات والجزاءات.

المادة الرابعة عشر : تبليغ الإشعارات

١- تتم المراسلات والتبليغات بين الجهة الحكومية والمتعاقد معها عن طريق البوابة الإلكترونية، ويجوز للجهة الحكومية علاوة على ذلك أن تستخدم إحدى الطرق الآتية:
أ- العنوان الوطني.

ب- العنوان البريدي عن طريق الشركات المقدمة للخدمة البريدية.

ت- البريد الإلكتروني المعتمد، والرسائل النصية.

٢- يكون الإبلاغ الذي يتم وفقاً لحكم الفقرة ١ من هذه المادة منتجاً لآثاره النظامية من تاريخ صدوره.

المادة الخامسة : الخلاف بين الطرفين عشر

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ وتطبيق هذا العقد ولم يتم حله ودياً بين الطرفين فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه موجب المادة الثالثة عشر من التعليمات التنفيذية لللائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٧٣٦٧١) في ١٤٢٦/١٢/٢٤ هـ، على أن يلتزم الطرف الثاني بالاستمرار في تنفيذ العقد وفقاً لبنوده مثل تسديد الأجرة المستحقة في مواعيدها.

المادة السادسة عشر : مرجع العقد

مرجع هذا العقد لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٦/٢٩ هـ.

نسخ العقد

حرر هذا العقد من (أربع نسخ أصلية)، النسخة الأولى لأمانة الباحة والنسخة الثانية للديوان العام للمحاسبة، والنسخة الثالثة لبلدية قلو، والنسخة الرابعة للطرف الثاني (المستثمر) للعمل بمقتضاها.

رئيس بلدية محافظة قلو

المستثمر