



بوابة الاستثمار في المدن السعودية  
FURAS | Saudi Cities Investment Gate



أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات

وزارة البلديات والإسكان  
Ministry of Municipalities and Housing



## كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة وتطوير منتزه ترفيهي وأنشطة متعددة  
وخدمات مساندة على القطعة

رقم (٧٣٤) بالمخطط رقم (ش د ١٤٠٦)  
أجيال الظهران

بمساحة (١٠١,٠٤٣ م٢)

رقم الفرصة (.....) ١٤٤٦ هـ

يقدم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة بأحدى الطرق الآتية :

- ١- عن طريق الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa)
- ٢- عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرض".
- ٣- لن يقبل أي عطاء لم يتم تقديمه إلكترونياً.

وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية فيقدم العطاء عن طريق الطرف المختار باليد في موعد و تاريخ فتح المظاريف المعلن عنه شريطة تقديم ما يثبت وجود مشكلة فنية أثناء التقديم على المنافسة الإلكترونية .



## فهرس المحتويات:

الصفحة	المحتويات	م
٤	قائمة تدقيق لتقديم العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	أ
٥	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	ب
٧	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	ج
٨	مقدمة	١
٩	وصف الموقع	٢
١١	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	٣
١١	١ / ٣ من يحق له دخول المنافسة	
١١	لغة العطاء	٢ / ٣
١١	مكان تقديم العطاءات	٣ / ٣
١١	موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف	٤ / ٣
١٢	تقديم العطاء	٥ / ٣
١٢	كتابة الأسعار	٦ / ٣
١٢	مدة سريان العطاء	٧ / ٣
١٢	الضمان	٨ / ٣
١٣	موعد الإفراج عن الضمان	٩ / ٣
١٣	مستندات العطاء	١٠ / ٣
١٤	سرية المعلومات	١١ / ٣
١٥	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	٤
١٥	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١ / ٤
١٥	الاستفسار حول بيانات المنافسة	٢ / ٤
١٥	معاينة العقار	٣ / ٤
١٦	ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	٥
١٦	إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	١ / ٥
١٦	تأجيل موعد فتح المظاريف	٢ / ٥
١٦	سحب العطاء	٣ / ٥
١٦	تعديل العطاء	٤ / ٥
١٦	حضور جلسة فتح المظاريف	٥ / ٥
١٧	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٦
١٧	الترسية والتعاقد	١ / ٦
١٧	تسليم الموقع	٢ / ٦
١٨	الاشتراطات العامة	٧
١٨	توصيل الخدمات للموقع	١ / ٧
١٨	البرنامج الزمني للتنفيذ	٢ / ٧
١٨	الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة	٣ / ٧
١٨	تنفيذ الأعمال	٤ / ٧
١٨	مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٥ / ٧
١٩	حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	٦ / ٧
١٩	تقرير المقاول والمكتب الهندسي	٧ / ٧
١٩	استخدام الموقع للغرض المخصص له	٨ / ٧
١٩	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٩ / ٧
٢٠	موعد سداد الأجرة السنوية	١٠ / ٧



٢١	ضريبة القيمة المضافة	١١ / ٧
٢١	إلغاء العقد للمصلحة العامة	١٢ / ٧
٢١	متطلبات الأمان والسلامة	١٣ / ٧
٢٢	تسليم الموقع والمنشآت المقاومة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد	١٤ / ٧
٢٢	أحكام عامة	١٥ / ٧
٢٤	٨ الاشتراطات الخاصة	
٢٤	مدة العقد	١ / ٨
٢٤	فترة التجهيز والإنشاء	٢ / ٨
٢٤	النشاط الاستثماري المسموح به	٣ / ٨
٢٤	حق التسمية والرعاية للمنزه	٤ / ٨
٢٦	مواقف السيارات	٥ / ٨
٢٥	٦ الاشتراطات الأمنية	
٢٦	متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة	٧ / ٨
٢٦	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	٨ / ٨
٢٦	اللوحات التعريفية	٩ / ٨
٢٦	اللوحات الإعلانية	١٠ / ٨
٢٧	تأمين إسعافات أولية	١١ / ٨
٢٨	الدراسة التحليلية للتأثيرات المروية	١٢ / ٨
٢٧	اشتراطات التشغيل والصيانة	١٣ / ٨
٢٩	الالتزامات على المستثمر	١٤ / ٨
٣١	نظام السعودية	١٥ / ٨
٣٢	العاملون بالمشروع	١٦ / ٨
٣٢	١٧ الاشتراطات الصحية	
٣٢	اشتراطات اللوائح البلدية	١٨ / ٨
٣٢	الغرامات والجزاءات البلدية	١٩ / ٨
٤٠	٩ الاشتراطات الفنية	
٤٠	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	١ / ٩
٤٠	اعتماد التصميم الابتدائي	٢ / ٩
٤٢	اشتراطات التخطيط والبناء للمنزه	٣ / ٩
٤٢	اشتراطات زراعة الشتلات والنباتات	٤ / ٩
٤٣	عناصر تصميم وتنسيق المنزه	٥ / ٩
٤٤	اشتراطات التسجير	٦ / ٩
٤٦	صيانة المنزه	٧ / ٩
٥٨	اشتراطات الأعمال الصحية	٨ / ٩
٥٩	اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	٩ / ٩
٥٩	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	١٠ / ٩
٦٠	١٠ المرفقات	
٦٠	نموذج العطاء	١ / ٩
٦١	المخطط العام للموقع	٢ / ٩
٦٢	محضر تسليم العقار	٣ / ٩
٦٣	إقرار من المستثمر	٤ / ٩



## أ. قائمة تدقيق لتقديم العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة:

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الالكترونية، وذلك عن طريق الموقع الالكتروني (Furasmontr.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 الفاكسن، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار إليه.

المستند	هل مرفق؟ هل موقع؟
١	نموذج العطاء موقع من المستثمر.
٢	تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء).
٣	تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص (إثبات أن المسئول عن المؤسسة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع).
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
٥	صورة أثبات العنوان الوطني.
٦	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي.
٧	صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.
٨	سجل تجاري مع إرفاق الأنشطة التجارية المسموحة في السجل.
٩	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
١٠	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.
١١	صورة من شهادة الالتزام بالسعودية.
١٢	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها موقعة من المستثمر.
١٣	الرقم الضريبي للمنشأة.

ملحوظة: يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد، وتحمّل للجنة طلب تمديد الضمان البنكي الذي يقل عن (٩٠) تسعين يوماً للمتقدم الأعلى سعراً.



## ب. تعریف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته من قبل المستثمر (إنشاء وتشغيل وصيانة منتزه ترفيهي وأنشطة متعددة وخدمات مساندة على القطعة رقم (٧٣٤) بالمخطط رقم (ش د ١٤٠٦) أجيال الظهران).
الموقع	هو الأرض العائد ملكيتها للأمانة والتي يقام عليها النشاط المحدد لها.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
الأمانة	أمانة المنطقة الشرقية (مالك الموقع).
الجهة المشرفة	وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات.
الجهات ذات العلاقة	جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها.
المستثمر	الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
مقدم العطاء	الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.
الترخيص البلدي	موافقة مكتوبة من الجهة المختصة في الوزارة متضمنة الموافقة على ممارسة النشاط وفق الاشتراطات والمتطلبات المنظمة له.
كود البناء السعودي	مجموعة الاشتراطات والمتطلبات وما يتبعها من أنظمة ولوائح تفاصيلية وملحق متعلقة بالبناء والتشييد لضمان السلامة العامة.
الارتدادات	المسافات الفاصلة بين حدود المبني وحدود ملكية الموقع.
الدور الأرضي	هو الدور الذي لا يزيد ارتفاع منسوب أرضيته (النهائي) (وجه بلاط الأرضية) عن ١٠٢٠ متر من منسوب منتصف رصيف الواجهة التي فيها المدخل الرئيسي.
دور القبو	هو دور أو أكثر يكون أسفل حدود الدور الأرضي فقط، ولا يزيد منسوب أعلى سقفه عن (١٠٢٠) م من منسوب منتصف رصيف الواجهة التي فيها المدخل.



الرئيسي)، ويسمح بعمل مدخل / مخرج دور القبو للأرض الواقعة على أكثر من شارع على جميع تلك الشوارع.

هو دور متوسط بين أرضية وسقف أي فراغ، ولا تتجاوز مساحته ثلث مساحة الطابق الموجود به، ويسمح بزيادة هذه المساحة إلى نصف مساحة الطابق الذي يتتوفر به نظام إطفاء آلي وإنذار صوتي معتمد.

دور الميزانيين

هي الموصفات المعتمدة في المملكة العربية السعودية من جهات الاختصاص كالهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة والهيئة العامة للغذاء والدواء وغيرها كل فيما يخصه.

المواصفات

القياسية المعتمدة

أمكن تفاصيل إعداد الوجبات الغذائية لروادها ويمكن تناول تلك الوجبات داخل صالة الطعام الملحق بالمطعم والمُعدة لهذا الغرض، ويمكن تناولها خارجها.

المطعم

مكان مجهز يُعد فيه الشطائر والوجبات الخفيفة بما فيها السنديونتشات والمشروبات الساخنة والباردة.

الكافيتيريا

مكان يقوم بتقديم المواد الغذائية التي يمكن إعدادها بسرعة وسهولة كوجبة سريعة، وتستهلك معظمها طازجة داخلها أو خارجها.

محلات الوجبات

السريعة

فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ، والتعليمات التنفيذية لها وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة

المنافسة العامة

تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني (Furas.mowra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص"

المنافسة

الالكترونية

كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

الكراسة



## ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

التاريخ	التاريخ المحدد	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص (مراجعة التمديد)	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص (مراجعة التمديد)	موعد فتح المظاريف
	تحدهما الأمانة	إعلان نتيجة المنافسة
	تحدهما الأمانة	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعةها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطى مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد من ترسو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بدأة سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجراة السنة الأولى



## ١. مقدمة

ترغب أمانة المنطقة الشرقية في طرح منافسة عامة عن طريق المنافسة الإلكترونية وذلك لإنشاء وتشغيل وصيانة منتزه ترفيهي وأنشطة متعددة وخدمات مساندة على القطعة رقم (٧٣٤) بالخطط رقم (ش د ١٤٠٦) أجيال الظهران، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومرااعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

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

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

- التوجه إلى الوكالة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:
- وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات - الدمام - شارع الملك عبد العزيز.
- ص.ب: (٢٨٧٠) الرمز البريدي: (٣١٤٦) تليفون: (٠١٣٨٣٤١٠٠٠) فاكس: (٠١٣٨٣٩٩٧٧).
- مركز التميز الاستثماري: واتس (٠٩٦٦ ٥٠٠٣٩٨٥٥٢) - ايميل (inv@monra.gov.sa).
- أو من خلال الموقع الإلكتروني (Furas.monra.gov.sa).
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص ".



## ٢. وصف الموقع

منتزه ترفيهي وأنشطة متعددة وخدمات مساندة					النشاط
- مصلى	- منطقة ألعاب	- منطقة تنزه	- مطاعم		مكونات النشاط
- دورات مياه	- ممرات مشاة	- مسطحات خضراء	- كافيتيريا		
- غرفة إدارة	- مشي صحي	- جلسات مجهزة	- محلات تجارية		
- حراسة أمنية	- مسار للدراجات	- منطقة خدمات	- مكائن بيع ذاتية		
(١٤٠٦)	رقم المخطط	(٧٣٤)	رقم القطعة		بيانات الموقع
خارج حدود الأحياء	اسم الحي	الظهران	اسم البلدية		
(١٠١,٠٤٣ م) (مائة وواحد ألف وثلاثة وأربعون متر مربع تقريباً)					المساحة
أرض فضاء (الاستعمال المخصص "منتزه")					نوع الموقع
(٢٠٢٠٨,٦)	مساحة الاستثمار	٢٠ % من إجمالي مساحة الموقع			نسبة الاستثمار
(٢٥,٠٥٢)	مساحة البناء	٥ % من إجمالي مساحة الموقع			نسبة المباني
خرسانى أو نوع توافق عليه الأمانة					نوع البناء
طريق أبو حدرية بعرض ١٠٠ م بطول ٤٣٣ م	شرقاً	قطعة رقم ٧٣٦ بطول ١٣٧ م	شمالاً		حدود الموقع
شارع جده بعرض ٢٠ متر بطول ٤٧٨ م	غرباً	شارع جده بعرض ٦٠ متر بطول ٤٣٣ م	جنوباً		
٥٠,٠٧٧٠٢٠٦		٢٦,٢٦٧١٨٢			إحداثي الموقع
المخطط العام للموقع (كرولي الموقع) مرفق بالبند رقم (٢/١٠) <a href="https://maps.app.goo.gl/5QX0Qdq76LFeHzF7">https://maps.app.goo.gl/5QX0Qdq76LFeHzF7</a>					
					رابط الموقع
الخدمات بالموقع:					
يتم استخراج التراخيص على البيانات الموضحة أعلاه، وفي حال مخالفة ذلك للتراخيص وકود البناء والاشتراطات يتم التقييد بالاشتراطات والأنظمة البلدية والتعليمات وما يتعلق بأي تغيير في قد تطأ على تلك الاشتراطات وأخذ موافقة الإدارة العامة للحدائق وعمارة البيئة حيث أنها المشرفة على النشاط.					



- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في البدء في تنفيذ المشروع، ويجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والأمانة غير ملزمة بذلك، ويجب عليه إيصال جميع الخدمات والمواد للموقع.
- المساحة المذكورة أعلاه تقريرية تخضع للعجز أو الزيادة وفقاً لاستلام الموقع على الطبيعة.
- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته، وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واحتياطات كود البناء السعودي وأن يقوم بدراسة وافية وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتواافق مع الاشتراطات البلدية والاشتراطات الخاصة بالمشروع، وأن يتم التنسيق في ذلك مع الإدارة العامة للحدائق وعمارة البيئة.
- على المستثمر الالتزام بعدم الاضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع أو المجاورين، ويلتزم بإرجاع الشيء إلى أصله وإصلاح أي تلفيات وذلك على حسابه الخاص دون تحمل الأمانة أية تكاليف أياً كانت.
- على المستثمر توفير حلول في التصاميم المقدمة قبل التنفيذ مع مراعاة الخدمات الالزمة كالكهرباء والمياه والصرف الصحي وجميع الخدمات الأخرى.
- يجب على المستثمر الالتزام بتوزيع الموقع العام والأنشطة، كما يجب التقييد بالحد الأدنى للمساحة الخاصة بكل نشاط حسب الأنظمة واللوائح الخاصة بذلك مع مراعاة نسبة البناء المسموح بها داخل الموقع والمحددة أعلاه، وتوزيع الأنشطة وفق أعلى المعايير التخطيطية ومناسبة جميع الأنشطة وملائمتها مع بعضها البعض.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة .



## ٣. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

### ١ / ٣ من يحق له دخول المنافسة:

- ١ / ١ / ٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لهم في مجال إدارة وتشغيل المنتزهات العامة والحدائق والأنشطة التجارية التقدم في هذه المنافسة، ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (ستين) من تاريخ الحكم أو القرار.
- ٢ / ١ / ٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

### ٢ / ٣ لغة العطاء:

- ١ / ٢ / ٣ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته، وبياناته ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

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

### ٣ / ٣ مكان تقديم العطاءات:

- تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية والمواصفات الكترونياً، وفي حال تعذر تقديم العطاء الإلكترونياً لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه في المنافسة الإلكترونية داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر بداخله مظروفين مختومين بالشمع الأحمر أحدهما للعرض الفني والآخر للعرض المالي، ويكتب عليهما من الخارج اسم المنافسة ورقمها واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة بمقر وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات.

- أمانة المنطقة الشرقية - الدمام - ص.ب: (٢٨٧٠) - الرمز البريدي: (٣١٤٦).
- تليفون: (٨٣٤١٠٠٠) - فاكس: (٨٣٣٩٩٧٧).

### ٤ / ٣ موعد تقديم العطاء وفتح المظاريف:



## ٥ / ٣ تقديم العطاء:

- ١ / ٥ / ٣ يُقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الإلكترونية.
- ٢ / ٥ / ٣ وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم موعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه في المنافسة الإلكترونية داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال على الرقم (١٩٩٠٩٩) أو عن طريق البريد الإلكتروني (inv@monra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.
- ٣ / ٥ / ٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزام، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقتضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.
- ٤ / ٥ / ٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته 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.

## ٦ / ٣ كتابة الأسعار: يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:

- ١ / ٦ / ٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمطالبات كراسة الشروط والمواصفات ولا يجوز له إجراء أي تعديل أو إبداء تحفظ عليها أو القيام بشطب بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها ويستبعد الظرف المخالف لذلك.
- ٢ / ٦ / ٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابه (حروفأً) بالريال السعودي.
- ٣ / ٦ / ٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

## ٧ / ٣ مدة سريان العطاء:

- مدة سريان العطاء (٩٠ 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 تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

## ٨ / ٣ الضمان:

- ١ / ٨ / ٣ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مرتبط بـ(وكالات الاستثمارات وتنمية الإيرادات) وأمانة المنطقة الشرقية.



مشروع، 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 (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

**٢ / ٨ / ٣** يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر أو أن يكون الضمان ساري المفعول لمدة أقل من (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لמועד فتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد، ويحق للجنة طلب تمديد الضمان البنكي الذي يقل عن (٩٠) تسعين يوماً للمتقدم الأعلى سعراً.

### ٩ / ٣ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المناسب، كما يرد لصاحب العطاء المقبول فور تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد.

### ١٠ / ٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية:

١ / ١٠ / ٣ عقد الشركة أو اتفاقية التضامن والتحالف وجميع قرارات الشركاء بالتعديل.

٢ / ١٠ / ٣ نموذج العطاء موقع من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.

٣ / ١٠ / ٣ تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر.

٤ / ١٠ / ٣ تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص لإثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

٥ / ١٠ / ٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

٦ / ١٠ / ٣ صورة من إثبات العنوان الوطني.

٧ / ١٠ / ٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه).

٨ / ١٠ / ٣ صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.

٩ / ١٠ / ٣ سجل تجاري مع إرفاق الأنشطة التجارية المسموحة في السجل.

١٠ / ١٠ / ٣ صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.



١١ / ١٠ / ٣ صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.

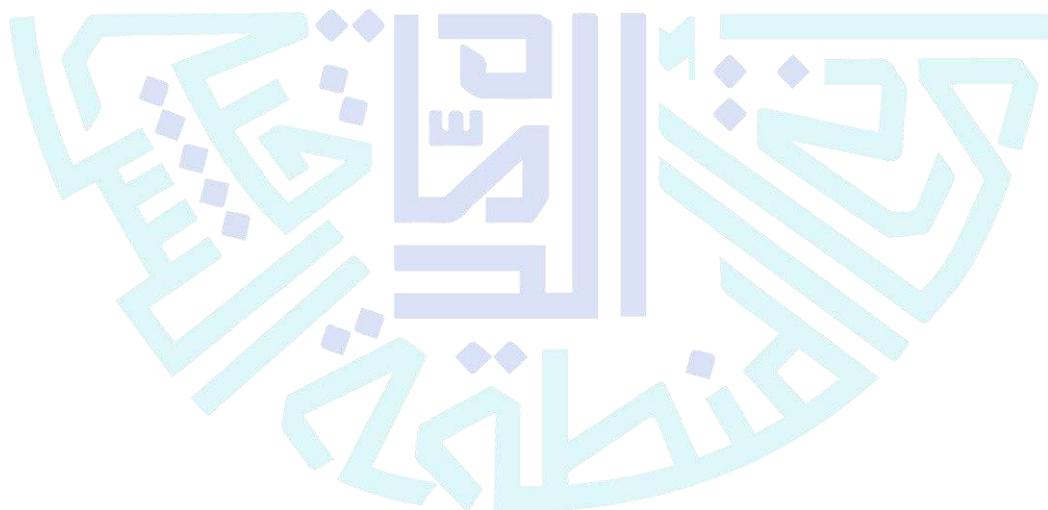
١٢ / ١٠ / ٣ نسخة من شهادة الالتزام بالسعودية.

١٣ / ١٠ / ٣ كراسة الشروط والمواصفات للمنافسة وملحقاتها موقعة من المستثمر تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، وكذلك صورة من إيصال شراء كراسة الشروط والمواصفات.

١٤ / ١٠ / ٣ الرقم الضريبي للمنشأة.

#### ١١ / ٣ سرية المعلومات:

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



## ٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

### ٤ / ١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على مقدم العطاء دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض المالي وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء المقدم.

### ٤ / ٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديم عطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابةً لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه عشرة أيام قبل المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، كما يمكن للمستثمر تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص".

### ٤ / ٣ معاينة الموقع:

على المستثمر قبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة المباني القائمة والموقع محل المنافسة معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على أوضاعه السائدة، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع وأنظمة البناء والأعمال المتعلقة به.



## ٥. ما يحق للأمانة للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### ١ / ٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للأمانة إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعدأخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك، ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها 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 جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين، ولا يحق لهم الاعتراض على ذلك.

### ٢ / ٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابةً ولها الحق في تأجيل فتح المظاريف في الحالات الطارئة والمفاجئة كالسيول والكوارث الطبيعية والزلزال وغيرها.

### ٣ / ٥ سحب العطاء:

لا يحق لمقدم العطاء سحب عطاءه بعد تقديمها قبل المحدد لفتح المظاريف.

### ٤ / ٥ تعديل العطاء:

لا يجوز لمقدم العطاء إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمها، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمها.

### ٥ / ٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، ويجب أن يكون المندوب المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تقويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة على الإجراءات التي تقوم بها اللجنة وفقاً للنظام.



## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموق

### ١ / ٦ الترسية والتعاقد:

- ١ / ٦ / ١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء
- ٢ / ٦ / ٢ يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرته الضمان.
- ٣ / ٦ / ٣ يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة إن لم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- ٤ / ٦ / ٤ يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقتربن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.
- ٥ / ٦ / ٥ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.
- ٦ / ٦ / ٦ يجوز للجنة الاستثمار حسب الصالحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتية بيانها:

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.

الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.

الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

### ٦ / ٦ تسليم الموق:

- ١ / ٦ / ١ يتم تسليم الموق للمستثمر بموجب محضر تسلیم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك.
- ٢ / ٦ / ٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلیم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خططي للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار مالم توجد عوائق تمنع تسليم العقار من قبل الأمانة.



## ٧. الاشتراطات العامة

### ١ / ٧ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف ..... وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة والجهات ذات الصلة.

### ٢ / ٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة ممثلة في الإدارة العامة للحدائق والتنسيق مع البلدية الفرعية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتجهيز والتشغيل للمنتزه، ويجب الموافقة عليه من قبل الإدارة العامة للحدائق وعمارة البيئة، وكذلك برنامج لترميم وتطوير المباني القائمة محل المنافسة.

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

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة وكافة الجهات ذات العلاقة.

### ٤ / ٧ تنفيذ الأعمال: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٤ أن يسند مهمة إنشاء وتنفيذ المتنزه العام وترميم وتطوير المباني القائمة إلى إحدى شركات أو مؤسسات المقاولات المتخصصة والتي لديها خبرة و سابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه المشروعات.

٢ / ٤ أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها، مع ضرورة إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والإنشاءات بعد استخدامها، سواء الميكانية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٢١ هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للأمانة.

٣ / ٤ على المستثمر والمقاول الالتزام بجميع ما ورد بدليل عقود تنفيذ الحدائق الصادر بالقرار الوزاري رقم بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ والمبلغ بتعديمه وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ.

### ٥ / ٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

١. الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

٢. المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.



٣. مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترنات الخاصة بمعالجة الملاحظات.
٤. توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
٥. التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
٦. دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات الالزمة لحلها
٧. إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تسبب في زيادة في تكاليف 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.

## ٦ / ٧ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

- ١ / ٦ / ٧ للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة والترخيص من الجهات ذات العلاقة.
- ٢ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذها مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٣ / ٦ / ٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتبع على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ٤ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء للمنتزه وأعمال الترميم والصيانة والتطوير للمباني القائمة أن يقوم بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط والمخططات المعتمدة من الأمانة والجهات ذات العلاقة.
- ٥ / ٦ / ٧ يكون للأمانة الحق الكامل في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة الأنشطة التي يمارسها المستثمر للتأكد من مدى التزامه بتنفيذ بنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات واللوائح، كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على المنشآت، كما يحق للأمانة إلزام المستثمر بعمل تأمين على المشروع بما فيه من منشآت ثابتة ومتحركة تكون لازمة لأداء المشروع للدورة المنوط به لدى إحدى شركات التأمين الوطنية المعتمدة من قبل وزارة المالية.



## ٧ / ٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ المشروع ومطابقتها للمواصفات، ويلتزم المستثمر بالتعاقد مع مكتب هندي لتقديم تقرير نصف سنوي طوال مدة المشروع.

## ٨ / ٧ استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر تعديل النشاط الاستثماري في المنتزه بما يخل بوظيفته الأساسية في الحيز العمراني، أو استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة والأنشطة المحددة في وصف الموقع وبالنسبة المقررة نظاماً سواء النسبة الاستثمارية أو نسبة البناء وفقاً لما ورد بكراسة الشروط والمواصفات، وأي مخالفة لذلك يترب عليه فسخ العقد وسحب الموقع من المستثمر، وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بغير النشاط ، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغير النشاط الصادرة بالتعيم الوزاري رقم (٤٣٠٠١٠١٢٤) وتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٢٢هـ.

## ٩ / ٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد لغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي جميع الأحوال يكون تاريخ انتهاء العقود المبرمة بين المستثمر والمستأجرين من الباطن بانتهاء العقد الأصلي المبرم بين المستثمر والأمانة، وفي جميع الأحوال تنتهي العقود المبرمة بين المستثمر والمستأجرين منه من الباطن بانتهاء العقد الأصلي بين المستثمر والأمانة.

## ١٠ / ٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

١١ / ٧ تُسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفي حالة عدم السداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر وفق ما جاءت به المادة السادسة والأربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٩٠١) وتاريخ ١٤٣٩/٠٢/٢٤هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة بالمرسوم الملكي رقم (٦٨) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨هـ.



٢ / ١٠ / ٧ يلتزم المستثمر بزيادة نسبة العائد السنوي بنسبة (٥٪) من الإيجار السنوي كل (٥) خمس سنوات ويحسب على قيمة آخر إيجار.

#### ١١ / ٧ ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة ضريبة القيمة المضافة ويتم تحديد نسبة الضريبة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد علماً بأن الأجرة السنوية المقدمة بعطا المستثمر لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

#### ١٢ / ٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة فسخ وإلغاء العقد، وفي هذه الحالة يعوض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض وفي حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر إذا كان يستحق التعويض بعد احتساب مدة سنوات انتهاء العقد، وإعادة القيمة الإيجاريه المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

#### ١٣ / ٧ متطلبات السلامة والأمن: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ١٣ / ٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الالزمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٢ / ١٣ / ٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٣ / ١٣ / ٧ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمان والسلامة، أثداء القيام بأعمال التنفيذ.

٤ / ١٣ / ٧ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

٥ / ١٣ / ٧ وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحرائق.

٦ / ١٣ / ٧ وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.



٧ / ١٣ / ٧ توفير طفایات الحریق بالعدد والحجم المناسبین حسب تعییمات الدفاع المدنی، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحیة ومواعید إجراء الاختبارات الدوریة عليها، وذلك بجميع مراافق المباني وتجهیزاتھ.

٨ / ١٣ / ٧ یلتزم المستثمر بعدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممراط المشاة وغيرها) أو المجاورین، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفیات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال

٩ / ١٣ / ٧ يجب على المستثمر الالتزام بلائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعف الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن الملاهي وألعاب الأطفال الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم ١٠/ب/٢٤/٢٤ في ١٤١٠/٠٤/٢٤هـ وما يستجد عليها من تعديلات.

١٠ / ١٣ / ٧ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٢) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠هـ وتعديلاته.

#### ١٤ / ٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

بعد انتهاء مدة العقد یلتزم المستثمر بتسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بحالة جيدة، ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار ويوقع من الطرفین وفي حال وجود أي ملاحظات فللامانة حق تکلیفه بإجراء الإصلاحات الالزامیة وإلا قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستثمر، كما يحق للأمانة مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسیة على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة.

#### ١٥ / ٧ أحكام عامة:

١ / ١٥ / ٧ جميع المستدات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.

٢ / ١٥ / ٧ ليس لقدم العطاء الحق في الرجوع على الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

#### ٣ / ١٥ / ٧ تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة على وجه خاص:

١. لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٠٦/٢٩

ووالتعليمات التنفيذية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (٤١٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ.

٢. لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٤٤٣/٠٣/١٢هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٠٤٢/٠٢/٠٥) في ١٤٤٢/٠٤/١٥هـ.



القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر عام ٢٠٢٣ م - ١٤٤٤ هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.

٣. الاشتراطات البلدية للمطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/١١/٤٠ وما يستجد عليها من تعديلات وتحديثات.

٤. لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن الملاهي وألعاب الأطفال الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم ١٠/ب/و/٢/د ف في ١٤١٠/٤/٢٤ هـ وما يستجد عليها من تعديلات.

٥. الالتزام بتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والاسكان رقم (٢٨٦٥١) بتاريخ ١٤٣٣/٠٦/١٥ هـ بخصوص المواقع الاستثمارية والذي ينص على "في حال طرأ - بعد الترسية - أي عوائق تحول دون التنفيذ فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد".

٤ / ١٥ / ٧ يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفوائير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.



## ٨. الاشتراطات الخاصة

١ / ٨

مدة العقد (٢٥ سنة) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار، أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم إرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه

 ٢ / ٨ **فترة التجهيز والإنشاء:**

يمنح المستثمر فترة (٣٠ شهر) (ثلاثون شهراً) تمثل ما نسبته (١٠٪) من أصل مدة العقد للإنشاء والتجهيز، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر الإنشاء والتجهيز للمنتزه فعليه - في هذه الحالة - سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

٣ / ٨

**النشاط الاستثماري المسموح به:**

النشاط الاستثماري المسموح به هو منتزه عام حسب الفكرة التصميمية لأعمال الإنشاء التي سيقوم بها المستثمر واعتمادها من الإدارة العامة للحدائق على ألا تتجاوز نسبة مساحة الاستثمار عن ٢٠٪ وألا تتعدي نسبة البناء ٥٪ من إجمالي المساحة، ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير الأنشطة المحددة.

ويشمل المشروع على ما يلي:

- مطعم وكافيتيريا.
- منطقة ترفيه ومسطحات خضراء.
- ممرات مشاة ومسار دراجات.
- جلسات مجهزة ومنطقة خدمات.
- مناطق ألعاب للعامة والأطفال.
- غرفة إدارة وبوابات وحراسة، - مواقف سيارات.

خدمات إضافية: (مُصلى - دورات مياه نساء ورجال - محلات تجارية ومحالات بيع ذاتية).

يحق للمستثمر إضافة عناصر أخرى تتناسب مع المشروع على سبيل المثال (صراف آلي) وذلك بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة والحصول على التراخيص الالزامية من الجهات ذات العلاقة.

٤ / ٨

**حق التسمية والرعاية للمنتزه:**


الخراطيل والوثائق المعتمدة خلال مدة المشروع، كما يمكن للمستثمر الاستفادة من حقوق الرعاية للمنتزه من خلال استقطاب علامات تجارية كرعاة، مع الالتزام بما يلي:

- أن يكون نشاط المستثمر من الأنشطة المرخص لها بالعمل في المملكة.
  - أن يكون الاسم التجاري للمستثمر مسجلًا في المملكة.
  - ألا يكون قد صدر في حق المستثمر حكم قضائي في مخالفة جسيمة.
  - أن يسمى 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.
- ٥ / ٨ مواصفات السيارات: يلتزم المستثمر بما يلي:**
- ١ / ٥ / ٨ توفير مواقف سيارات كافية للمشروع ومراعاة كافة الأنشطة بالمنتزه، مع رصف هذه المواقف وإنارتها، والتقييد بما ورد بدليل تصميم مواقف السيارات الصادر بالقرار الوزاري رقم (١٢٨٨٠٤) (١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/١١/٢٠٢٠ هـ.
- ٢ / ٥ / ٨ تخصيص مواقف لسيارات الأشخاص ذوي الإعاقة بواقع ٥٪ من المواقف العامة، وبحد أدنى موقفين، على أن تكون قريبة من مداخل الموقع، مع تمييز مواقف الأشخاص ذوي الإعاقة بالشعار الخاص بهم، وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة الشخص ذوي الإعاقة عن (٢٥م٢) للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات.
- ٣ / ٥ / ٨ لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المشروع أو العاملين فيه.
- ٦ / ٨ الاشتراطات الأمنية: يلتزم المستثمر بما يلي:**
- ١ / ٦ / ٨ جميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي الكريم رقم (٣٤) (١٤٤٤/٠٣/٠٧) هـ وجميع القرارات والتعاميم ذات الصلة.
- ٢ / ٦ / ٨ تفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بـكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكافش والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعيميم الوزاري رقم (٥٦٦١٠) (١٤٣٧/١١/٢٨) وتاريخ هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- ٣ / ٦ / ٨ تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعليم سعادة مدير عام الشئون المالية والإدارية بوزارة الشئون البلدية والقروية رقم (٥٣٨) (١٤٣٤/٠١/٠٧) هـ.



- ٧ / ٦ / ٨ توفر عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية، وأن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.
- ٨ / ٦ / ٨ أن تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة والإنارة وكاميرات المراقبة.
- ٩ / ٦ / ٨ تركيب كاميرات داخل المشروع، بها خاصية التسجيل الرقمية.
- ٧ / ٨ متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة: يلتزم المستثمر بما يلي:**
- ١ / ٧ / ٨ يراعي في تصميم المشروع متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية بالعميم رقم (١٤٠٢/٢١٠١/٤٠٢) هـ وتاريخ (١٤٠٢/٧/١) وما لحقه من تعاميم وقرارات.
- ٢ / ٧ / ٨ تحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (١٠٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي العام (SBC-201)، وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل- مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.
- ٨ / ٨ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة: يلتزم المستثمر بما يلي:**
- ١ / ٨ / ٨ تطبيق متطلبات الاستدامة (ترشيد استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة) في جميع مراحل المشروع ابتداء من مرحلة التصميم ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC-201).
- ٢ / ٨ / ٨ عزل أسطح المباني ضد الرطوبة والحرارة وكذلك معالجة الحوائط الخارجية لتوفير العزل الحراري طبقاً للمتطلبات الخاصة بأعمال العزل الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) والفصل (720) من كود البناء السعودي (SBC-201).

**٩ / ٨ اللوحات التعريفية:**

يلزم المستثمر بعمل لوحة تعريفية تحمل اسم المشروع بعد توقيع العقد واستلام الموقع مباشرةً موضحاً بها اسم المشروع ورقم العقد الاستثماري ومدته والإدارة المشرفة على المشروع واسم المستثمر واستشاري المشروع والمقابل وأية معلومات أخرى تخص المشروع، ويلزم بجميع ما ورد باشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بعميم معالي وزير الشئون البلدية والقروية والإسكان رقم (٤٢٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ٢٦/٠٢/١٤٤٢ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.



١٠ / ٨

### اللوحات الإعلانية:

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الإعلانية والدعائية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان فيما يتعلق باللوحات الدعائية لمبني المشروع والتي تقام أمامه.

١١ / ٨

### تأمين إسعافات أولية:

على المستثمر تأمين كافة الإسعافات الأولية الالزمة (طبقاً للاشتراطات الصحية للإسعافات الصادرة من الادارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

١٢ / ٨

### الدراسة التحليلية للتأثيرات المروية:

يلتزم المستثمر بإجراء دراسة للتأثيرات المروية الناتجة عن إقامة (المشروع) في حال طلب الأمانة، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين

١٣ / ٨

### اشتراطات التشغيل والصيانة: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ١٣ / ٨ التعاقد مع أحد الشركات المتخصصة في إنشاء وصيانة وتشغيل وتطوير المنتزهات أو القيام بذلك الأعمال بنفسه إذا كان لديه القدرة والخبرة الكافية للقيام بذلك الأعمال وتقديم ما يثبت ذلك واعتماده من الادارة العامة للحدائق بعد تقديم سابقة الأعمال والخبرات.

٢ / ١٣ / ٨

التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات ..... إلخ، الموجودة في المشروع مثل: ماكينات ومراوح التكييف، أجهزة الغوص وأجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق، مضخات الري، وخزانات المياه ودورات المياه...الخ.

٣ / ١٣ / ٨

التعاقد مع أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة لدى الأمانة ومحتمل لدى الادارة العامة للحدائق بعد تقديم سابقة الأعمال والخبرات، على أن يكون من المكاتب المتخصصة في أعمال الإشراف على أعمال صيانة وتشغيل المنتزهات وأعمال الالاند سكيب للقيام بأعمال الإشراف على برامج الصيانة والتشغيل واعتمادها وتقديم الحلول المناسبة للمحافظة على استدامة مكونات المنتزه وتقديم الخدمة للزائرين بشكل مرضي.

٤ / ١٣ / ٨

أن يقدم للأمانة تقريراً دوريًّا (كل ستة أشهر) من مكتب هندي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

٥ / ١٣ / ٨

تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم التدريب على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحرائق وإخلاء الأفراد من الموقع في حالات الطوارئ وتقديم العمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.



- ٦ / ١٣ / ٨ تأمين عدد من رجال الأمن مدربين ومؤهلين ومسؤولين عن توفير الأمن الكافي في المشروع، ويجب أن يرتدوا زياً رسمياً سهل التمييز وتوفير الرخص الأمنية عند الطلب.
- ٧ / ١٣ / ٨ تأمين عدد الأفراد يمثلون إدارة المشروع والمنتزه طوال فترة الدوام.
- ٨ / ١٣ / ٨ المحافظة المستمرة على نظافة الموقع بجميع مرافقه وتطهيره وتعقيميه باستمرار.
- ٩ / ١٣ / ٨ فحص جميع التوصيلات والآلات الكهربائية في الموقع والآلات المستخدمة في مثل هذه الأنشطة دورياً للتأكد من سلامتها وإصلاح أي خلل.
- ١٠ / ١٣ / ٨ إجراء فحوصات يومية واختبارات شهرية ودورية وصيانة جميع المنشآت والإنشاءات الميكانيكية والكهربائية ووسائل ومعدات السلامة والمراقبة والإندار والإطفاء، وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً.
- ١١ / ١٣ / ٨ تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة والمراقبة والإندار والإطفاء.
- ١٢ / ١٣ / ٨ إجراء صيانة دورية للمشروع ومرافقه بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دورياً، ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك.
- ١٣ / ١٣ / ٨ أن يكون المشروع والمناطق المحيطة، بما في ذلك المسارات ومواقف السيارات ومسارات الوصول إلى المشروع دائماً نظيفة ومصانة.
- ١٤ / ١٣ / ٨ تأمين عدد من عاملين النظافة طوال ساعات العمل مع تحديد جدول للنظافة اليومية مع عدد العاملين، وتعيين عامل نظافة لكل دورة مياه خلال أوقات العمل للحفاظ على نظافة دورات المياه بسبب الاستخدام العالي للموقع.
- ١٥ / ١٣ / ٨ أن تكون حاويات النفايات متوفرة على المشروع بأعداد كافية، ويجب صيانتها بانتظام، وأن تكون مفصولة لإعادة التدوير، وأن تستوعب مرافق إعادة التدوير أكبر عدد ممكن من أنواع المواد المختلفة، ثلاثة منها هي الحد الأدنى (زجاج، ورق، علب...الخ).
- ١٦ / ١٣ / ٨ ينبغي مراعاة العوامل التالية عند اختيار الحاويات وتحديد موقعها:
- سعة الحاويات
  - مواد صديقة للبيئة
  - نوع ومصدر المخلفات
  - حجم حركة المشاة
  - أماكن وأوقات الذروة
  - البيئة المحلية (الرياح، الأمواج، الطيور...الخ)



## ○ سهولة الوصولية

- ١٧ / ١٣ / ٨ التخلص من النفايات بشكل صحيح في منشآت مرخصة معتمدة من قبل الأمانة على أساس المتطلبات البيئية.
- ١٨ / ١٣ / ٨ تطيف وتعقيم خزان المياه بصورة دورية باستخدام محلول الكلور، وأن يكون بعيداً عن مصادر التلوث وتخذ منه المياه عن طريق شبكة مواسير إلى أماكن استخدامها، ويكون معزولاً عن الخارج عزلاً تماماً ومعقم من الداخل، ويجب صيانته بشكل دائم لضمان جودة الماء الذي بداخله.
- ١٩ / ١٣ / ٨ تصريف الصرف الصحي والمياه إلى شبكة الصرف الصحي الخاصة بالأمانة حسراً وفي حال عدم وجودها يتم الصرف عن طريق بيارات خاصة، وتكون شبكة الصرف الصحي بعيدة عن الخزانات الأرضية ملياه الشرب، وبعيدة عن البحر ومعزولة عنه تماماً، ولا يحق للمستثمر لأي سبب من الأسباب الصرف للبحر، كما يحق للأمانة في حال اكتشاف أن الموقع يصرف إلى البحر ايقاف عمله وتغريم المستثمر بما تراه مناسباً.
- ٢٠ / ١٣ / ٨ أن تكون جميع فتحات الصرف الصحي ذات أغطية محكمة، ويجب عدم تركها مفتوحة.
- ٢١ / ١٣ / ٨ تشجير محيط الموقع والموافق على أن تكون الأشجار من الأنواع الظلية، وألا تكون معيبة لحركة المشاة، وألا تكون الأشجار ذات روائح نفاثة.
- ٢٢ / ١٣ / ٨ التعاقد مع مشغل متخصص ومرخص في هذا المجال، وأن يتم تأمين آلية لإجراءات الأمانة لحماية زوار المشروع.
- ١٤ / ٨ التزامات على المستثمر: يلتزم المستثمر بما يلي:
- ١ / ١٤ / ٨ في مقابل حصول المستثمر على الإيرادات سواء من الأنشطة القائمة المذكورة أو من الأنشطة التي يمكن إضافتها وتوافق عليها الأمانة فليلتزم وتحت مسؤوليته وعلى نفقته تتنفيذ كافة الأعمال والالتزامات المادية والنظمية المرتبطة بأعمال الإدارة والتشغيل والصيانة والأمن والسلامة للمنتزه، ويلتزم بذلك التزاماً كاملاً خلال مدة عقد الإيجار وهي (أعمال الإدارة - وسلامة المنتزه، ويلتزم بذلك التزاماً كاملاً خلال مدة عقد الإيجار وهي (أعمال الإدارة - أعمال التشغيل والصيانة - أعمال الأمن والسلامة - تتنفيذ الأعمال والخدمات الأخرى الداعمة للترويج - أي أعمال أو التزامات أخرى تكون ضرورية لتحسين سير العمل وانتظامه طبقاً لتقدير الأمانة ) وما تتحاجه تلك المتطلبات من إمكانيات بشرية ومادية ليكون المنتزه بحالة تشغيلية ممتازة طوال مدة العقد.
- ٢ / ١٤ / ٨ أن يؤدي الخدمة إلى المنتفعين حسب شروط ومواصفات العقد.
- ٣ / ١٤ / ٨ المساواة بين جميع زائرين المنتزه ويتساوى جميع الأفراد في الخدمات المقدمة مادام يتواضع في الشروط التي ينظمها العقد لتلقي الخدمة.



- ٤ / ١٤ / ٨ الالتزام بانتظام سير إدارة المنتزه بانتظام من حيث طبيعة المنتزه كونه مرفق عام يستهدف اشباع حاجة عامة دائمة ومستمرة ومن ثم يجب أن يستمر المرفق العام في أداء الخدمة.
- ٥ / ١٤ / ٨ تحديد وسائل الإشراف والمتابعة الفنية والمالية والتي تكفل حسن سير المنتزه بانتظام.
- ٦ / ١٤ / ٨ ضرورة تطوير الوسائل والأساليب التي يتم بها تقديم الخدمة للزائرين.
- ٧ / ١٤ / ٨ إجراء الصيانة الالزامية حيث أنه عقب انتهاء مدة العقد يلتزم المستثمر بإعادة الموقع إلى الأمانة بكامل حالتها التشغيلية فهذا الالتزام مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالالتزام المستمر بأجراء الصيانات الدورية على المنتزه حتى تظل بحالة جيدة وتجديد وتطوير العناصر التي تستدعي ذلك حسب برامج الصيانة المنصوص عليها في العقد أو ما تقتضيه المعايير الخاصة بالشركات المصنعة أو الصادرة عن الجهات المختصة.
- ٨ / ١٤ / ٨ تعيين جهاز متخصص من ذوي الخبرة والمؤهلات المناسبة للأشراف على أعمال الصيانة والتشغيل واعتماده من الإدارة العامة للحدائق مع ضرورة التدريب المستمر لأفراد هذا الجهاز على أحدث الأساليب الإدارية والتكنولوجية.
- ٩ / ١٤ / ٨ توفير عدد مناسب من العمالة المتخصصة في صيانة المزروعات وشبكات الري وأعمال الكهرباء والميكانيكية والأعمال المدنية.
- ١٠ / ١٤ / ٨ توفير حراس أمن (أو يتعاقد مع شركة حراسة) ومراقبين جمهور وتوزيعهم بطريقة منتظمة على بوابات الدخول وداخل الموقع وزيادة عددهم في أيام الموسم والأعياد.
- ١١ / ١٤ / ٨ توفير رزي موحد للعمالة معتمد من الإدارة العامة للحدائق.
- ١٢ / ١٤ / ٨ توفير كافة المعدات والآلات وسيارات وخلافه والالزامية للأعمال الصيانة والتشغيل.
- ١٣ / ١٤ / ٨ التعاون التام مع الأمانة في المناسبات والفعاليات التي تتظمها الأمانة.
- ١٤ / ١٤ / ٨ تطبيق الاشتراطات الفنية لللوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان فيما يتعلق باللوحات الدعائية.
- ١٥ / ١٤ / ٨ أن يحصل جميع العاملين بالأنشطة التي لها علاقة بالصحة العامة على الشهادات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.
- ١٦ / ١٤ / ٨ مراعاة متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره متطلبات الخدمات البلدية بالأشخاص ذوي الإعاقة ومتطلبات الوصول الشامل الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.
- ١٧ / ١٤ / ٨ توفير المستثمر قطع الغيار ومواد الصيانة والتشغيل على نفقته الخاصة، وأن يضع نظاماً للمخزون منها، يضمن مواجهة التشغيل والصيانة مع الإحلال المستمر والمنتظم للأجزاء التالفة.



أو التي انتهى عمرها الافتراضي، بما يضمن عدم حدوث توقف عن العمل لعدم توافر قطع الغيار والمستلزمات.

١٨ / ١٤ / ٨ يتعين على مقدمي العطاءات التأكيد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متواافق مع كل من لوائح البناء في وزارة البلديات والإسكان.

١٩ / ١٤ / ٨ التعاون التام مع ممثلي الأمانة الذين يقومون بالتفتيش على الموقع للتأكد من صحة تقارير الأداء التي يرفعها المستثمر مع الالتزام الكامل بضرورة تنفيذ كافة الملاحظات المطلوبة وفي عدم الالتزام سوف يتم توقيع الغرامات.

٢٠ / ١٤ / ٨ توفير مصدر مياه دائم وصالح لري المزروعات واحتياجات الموقع من المياه الصالحة للشرب.  
 ٢١ / ١٤ / ٨ عدم ادخال أي تعديلات أو إضافات أو تركيبات ثابتة بدون موافقة الخطية من الأمانة علماً بأنه أي تغيرات منجزة تمت الموافقة عليها بمجرد تنفيذها تعتبر جزء لا يتجزأ من الموقع ولا يحق للمستثمر إزالتها بدون موافقة على ذلك من قبل الأمانة وليس للمستثمر الحق في مطالبة الأمانة بأي تعويضات لقاء هذه الأعمال حتى إذا انتهت العلاقة التعاقدية مع حق الأمانة بمطالبة المستثمر بإزالة تلك التعديلات أو الإضافات كلياً أو جزئياً حسب تقديرها في موعد يسبق إخلاء المنتزه بسبب إنهاء أو انتهاء العقد.

٢٢ / ١٤ / ٨ لا يجوز للمستثمر فرض رسوم على الدخول للمنتزه.  
 ٢٣ / ١٤ / ٨ في حال وجود عقود والالتزامات سواء تجارية أو ما في حكمها يعتبر تاريخ انتهاء تلك العقود بانتهاء مدة العقد الاستثماري المبرم بين الأمانة والمستثمر (بحيث تعتبر جميع العقود لاغية مع انتهاء مدة عقد الاستثمار الأصلي) وللأمانة الحق في إلغائها أو تمديدها حسب ما تراه مناسباً.

## ١٥ / ٨ نظام السعودية:

يلتزم المستثمر بتطبيق القرار الوزاري رقم (٦٤٩١٤) م/س) في ١٥/٠٤/٢٠٢٦ هـ الخاص بنظام تعين السعوديين بالمؤسسات الخاصة، على أن تسند إليهم الوظائف الإشرافية.

## ١٦ / ٨ العاملون بالمشروع: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ١٦ / ٨ حصول العاملين على شهادات صحية سارية المفعول تثبت خلوهم من الأمراض المعدية.

٢ / ١٦ / ٨ حصول جميع العاملين على شهادات صحية تثبت تلقيهم لقاح (COVID19)

٣ / ١٦ / ٨ تحصين جميع العاملين ضد التيفويد والحمى الشوكية، وأي تحصينات تراها الجهة المختصة.

٤ / ١٦ / ٨ إبعاد أي عامل تظهر عليه أعراض مرضية، أو تظهر في يديه بثور أو جروح أو تقرحات أو يتضح مخالطته لمريض مصاب بمرض معدى.

٥ / ١٦ / ٨ إبلاغ الجهات المختصة في حال ظهور أي من الأمراض المعدية على عامل لديه.



٦ / ١٦ / ٨ أن يكون جميع العاملين حسني المظهر، والتأكد عليهم بنظافة أج丹هم، وغسل أيديهم بالمطهرات والمعقمات، وارتداء زي موحد نظيف وقت العمل.

٧ / ١٦ / ٨ ارتداء قفازات صحية من النوع الذي يستخدم مرة واحدة وكمامة لغطية الأنف والفم عند العمل في التطبيف.

٨ / ١٦ / ٨ يجب أن يحصل جميع العاملين على شهادة تفید تدريهم على قواعد الأمان والسلامة بما يخص أنشطة المشروع.

٩ / ١٦ / ٨ يحق للجهات المختصة إبعاد أي عامل عن العمل إذا رأت في اشتغاله خطراً على الصحة العامة.

#### ١٧ / ٨ الاشتراطات الصحية:

يلزム المستثمر بتوفير الشروط الصحية في كامل عناصر المشروع ودورات المياه، والالتزام بتطبيق لائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٥٤٧١٥) في ١٤١٣/١٠/١١هـ، وتطبيق لوائح وزارة الصحة وتحديثاتها بالإضافة إلى تطبيق الإجراءات الاحترازية في كل ما يتعلق بالأوبئة ومنها (COVID-19) وفايروس كورونا المتحور.

#### ١٨ / ٨ اشتراطات اللوائح البلدية:

يلزム المستثمر بشروط الترخيص والأنظمة والتعليمات والاشتراطات التي تحكم أنشطة المشروع، وكافة الاشتراطات الواردة في لائحة المطاعم والمطابخ وما في حكمها، ولائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة من وزارة البلديات والإسكان، فيما لم يرد ذكره من اشتراطات في هذه الكراسة.

#### ١٩ / ٨ الغرامات والجزاءات البلدية:

في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٢٠٤٥٢٦) في ١٤٤٣/٠٣/١٢هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر عام ٢٠٢٣م - ١٤٤٤هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد، وفي حالة عدم شمول اللائحة لأية مخالفة فإن البلدية الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة.



## بيان بالغرامات والمخالفات:

الغرامة الفورية (ريال)	المخالفة أو الملاحظة	م
	<b>أولاً: الإمكانيات الإلزامية</b>	١
٥٠٠ / يوم	عدم تواجد مدير المشروع.	١ / ١
٣٠٠ / يوم	عدم تواجد أحد أفراد (الجهاز للمشروع)	٢ / ١
٥٠٠ / يوم	عدم تواجد آلية أو معدة من المعدات الإلزامية	٣ / ١
٥٠ / يوم	عدم ارتداء العامل الواحد للزي الرسمي المحدد من قبل الأمانة	٤ / ١
١٠٠٠ / يوم	استخدام الآليات أو المعدات لغير ما خصصت له	٥ / ١
٣٠٠ / يوم	عدم وضع معلومات المشروع على المعدات	٦ / ١
	<b>ثانياً: الري</b>	٢
١٠٠٠ / يوم	عدم رى الموقع أو جزء منه	١ / ٢
٥٠٠ / يوم	عدم كفاية مياه الري للمزروعات	٢ / ٢
٥٠ / يوم	عدم رى الممرات للمتر المربع الواحد	٣ / ٢
١٠٠٠ / يوم	الري بما غير صالح للري وغير مطابق للمواصفات أو ضار بالصحة العامة في المرة الواحدة والموقع الواحد عن كل يوم	٤ / ٢
٥٠٠ / يوم	تسرب مياه الري خارج موقع الزراعة (لكل تسرب)	٥ / ٢
٥٠٠ / يوم	عدم تعميق أو تنمية أو نظافة البئر للموقع الواحد	٦ / ٢
	<b>ثالثاً: الأعمال الزراعية</b>	٣
	<b>أ- تغيير النباتات أو زراعتها</b>	
٥٠٠ / يوم	عدم تغيير أو زراعة النخلة الواحدة	١ / ٣
٥٠٠ / يوم	عدم تغيير أو زراعة الشجرة الواحدة	٢ / ٣
٥٠ / يوم	عدم تغيير المتر المربع من المساحة المزروعة	٣ / ٣
١٠٠٠ / يوم	إزالة النخيل أو الأشجار أو المزروعات في المتر المربع بدون إذن مسبق	٤ / ٣
١٠٠٠ / يوم	موت النخيل أو الأشجار أو المزروعات في المتر المربع	٥ / ٣
	<b>ب- التسميد</b>	
٥٠ / يوم	عدم توريد ونشر الأسمدة العضوية أو الكيماوية للمتر المربع من المساحة المزروعة	٦ / ٣
٥٠ / يوم	عدم تغطية المسطحات الخضراء بالرمل الأحمر للمتر المربع	٧ / ٣



ج- الوقاية	
٥٠ / يوم	عدم رش المبيدات للمتر المربع من المساحة المزروعة
١٠٠ / يوم	عدم رش المبيدات للنخلة أو الشجرة الواحدة
٢٠ / يوم	عدم غسل الشجرة الواحدة أو الاسيجية النباتية للمتر المربع الواحد
د- القص والتقطيم	
٥٠ / يوم	عدم تقطيم أو تربية أو قص الشجرة أو الشجيرة الفردية الواحدة
٥٠ / يوم	عدم تشذيب أو تكريب أو إزالة فسائل النخلة الواحدة
٣٠ / يوم	عدم قص المتر المربع من المسطح الأخضر أو الأسوار النباتية
٣٠ / يوم	عدم حدية المتر الطولي من المسطح الأخضر
٥٠٠ / يوم	التقطيم الجائر الذي يتسبب عنه تشويهه أو أضرار بالشجرة الواحدة
٥٠٠ / يوم	قص المتر المربع من الشجيرات بشكل جائر يؤدي إلى النبات أو القص في أوقات غير مناسبة يتضرر منها النبات
٥٠ / يوم	عدم شقرفة أو تعشيب النخلة الواحدة أو الشجرة الواحدة أو المتر المربع الواحد من الشجيرات أو الزهور
٥٠ / يوم	عدم تلقيح أو تقويس النخلة الواحدة المعتمد إنتاجها
٥٠ / يوم	عدم صرم النخلة الواحدة والتنظيف من العراجين بعد جني الثمار أو عدم تنظيف النخلة غير المخصصة للإنتاج
٥٠ / يوم	عدم تسنييد وتدعميم الشجرة الواحدة
٥٠ / يوم	عدم إزالة التربة الزائدة في المتر المربع من الأحواض
٥٠ / يوم	عدم تجهيز المتر المربع الواحد لزراعة الزهور الحولية
رابعاً: الأعمال الكهربائية	
٥٠ / يوم	عدم إصلاح أو تغيير فانوس أو كشاف واحد أو غطاء الإنارة أو الإنارة التجميلية
٥٠٠ / يوم	عدم تغيير أو إصلاح عمود إنارة مكسور
٥٠٠ / يوم	عدم تشغيل عمود الإنارة الواحد كلياً أو جزئياً
٥٠ / يوم	عدم الالتزام بلون الإنارة المحدد بالموقع
١٠٠ / يوم	عدم تغيير مفتاح كهرباء أو فيش تالف
١٠٠ / يوم	عدم تغيير لمبة محترقة أو مكسورة (للمباني والأسوار)
٥٠٠ / يوم	عدم تشغيل إضاءة النافورة أو الشلال أو المنشأة المائية
١٠٠٠ / يوم	استعمال التيار الكهربائي في الموقع الواحد لغير الأغراض المخصصة له بدون إذن مسبق



٩ / ٤	عدم دهان عمود الإنارة	٥٠ / يوم
١٠ / ٤	عدم إصلاح أو تغيير توصيلات كهربائية أو معدات مكسوفة أو مقطوعة عرضة للخطر	١٠٠٠ / يوم
١١ / ٤	عدم تنظيف عمود الإنارة وملحقاته	٥٠ / يوم
١٢ / ٤	عدم صيانة أو إصلاح غرفة التفتيش الواحدة	٢٠٠ / يوم
١٣ / ٤	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير مروحة الشفط الواحدة	٥٠ / يوم
١٤ / ٤	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير سخان مياه كهربائي واحد	٢٠٠ / يوم
١٥ / ٤	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير مكيف	٥٠٠ / يوم
١٦ / ٤	عدم صيانة أو إصلاح شبكة الميكروفونات أو أجهزتها	٥٠٠ / يوم
١٧ / ٤	عدم توفير وصيانة أو إصلاح شبكة الاتصال وأجهزتها من تليفونات وفاكس وانترنت ونظام المراقبة	٥٠٠ / يوم
١٨ / ٤	عدم صيانة أو إصلاح لوحة توزيع وتشغيل الكهرباء بأنواعها	٢٠٠ / يوم
١٩ / ٤	عدم صيانة منظومة التأرضي الأرضي للموقع الواحد	٢٠٠ / يوم
٥	خامساً: الأعمال الميكانيكية	
١١ / ٥	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير الحنفيات أو المطابس أو الرشاشات أو النقاط أو البيلر	٢٠ / يوم
٢١ / ٥	عدم إصلاح ماسورة مكسورة داخل أحواض الزراعة أو تحت البلاط أو الأسفلت	٢٠٠ / يوم
٣ / ٥	عدم تثبيت المتر الطولي لخطوط شبكات الري	١٠ / يوم
٤ / ٥	عدم إصلاح أو صيانة مضخات الري للأبار الارتوازية أو الخزانات الأرضية	١٠٠٠ / يوم
٥ / ٥	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير مضخة خزان مياه الشرب الواحدة	٥٠٠ / يوم
٦ / ٥	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير مضخة النافورة أو الشلال أو المنشآت المائية	٥٠٠ / يوم
٧ / ٥	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير تفاصيل فوهة النافورة أو الشلال أو المنشآت المائية	١٠٠ / يوم
٨ / ٥	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير تفاصيل مواسير التوصيل للمضخات أو صمام الإرجاع الواحد أو الشفاط الواحد	٢٠٠ / يوم
٩ / ٥	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير صمام تحكم كهربائي واحد	١٠٠ / يوم
١٠ / ٥	عدم إصلاح أو تغيير صندوق صمامات الري أو الكهرباء الواحد	٥٠ / يوم
١١ / ٥	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير خزان الضغط الواحد الخاص بالري	٥٠٠ / يوم



١٢ / ٥	عدم صيانة أو إصلاح المبرد الخاص بمياه الري	١٠٠ / يوم
١٣ / ٥	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير الفلتر الواحد الخاص بالري أو النوافير والشلالات والمنشآت المائية	٥٠٠ / يوم
١٤ / ٥	عدم إصلاح أو تغيير جهاز قياس الضغط أو التيار أو منسوب الماء الواحد أو غيرها من أجهزة القياس	٥٠ / يوم
١٥ / ٥	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير عوامة أوتوماتيكية أو عادية واحدة	٢٠٠ / يوم
١٦ / ٥	عدم تشغيل مركز التحكم أو لوحة التوزيع والتشغيل الكهربائي لنظام الري الآلي الواحد أو أي جزء من أجزاء نظام التحكم المركزي	٥٠٠ / يوم
٦	سادساً: الأعمال المدنية والمعمارية	
١١ / ٦	عدم صيانة أو إصلاح المتر المربع من المبني أو الأسوار المدهونة أو المكسوة بالرخام أو الحجر الطبيعي أو الجرانيت أو غيرها	١٠٠ / يوم
٢ / ٦	عدم صيانة وإصلاح المتر المربع من البلاط والرخام أو السيراميك أو القيشاني أو بلاط الأرضيات والممرات بأنواعها أو كسوة أحواض النوافير والشلالات وأحواض الزراعة العلوية	٥٠ / يوم
٣ / ٦	عدم إصلاح أو صيانة أو تغيير المتر الطولي من البدورات بأنواعها المختلفة	٥٠ / يوم
٤ / ٦	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير الباب أو الشباك الواحد بأنواعها	٥٠٠ / يوم
٥ / ٦	عدم غسيل الممرات بأنواعها للموقع الواحد أو نظافة الخزان الواحد الأرضي أو العلوي أو البيارة الواحدة	٥٠٠ / يوم
٦ / ٦	عدم إصلاح أو صيانة أو تغيير الخزان الواحد الأرضي أو العلوي أو البيارة الواحدة	٥٠٠ / يوم
٧ / ٦	عدم إصلاح أو تغيير غطاء الخزان الواحد أو غرفة التفتيش أو البيارة الواحدة	١٠٠٠ / يوم
٨ / ٦	عدم صيانة أو تغيير المتر المربع الواحد من الأسقف المستعارة والجبسية	٥٠ / يوم
٩ / ٦	عدم إصلاح جدران غرف المضخات أو الخزانات الأرضية	١٠٠ / يوم
٧	سابعاً: الأعمال الصحية	
١١ / ٧	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير المغسلة أو الكرسي الواحد	١٠٠ / يوم
٤ / ٧	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير السيفون الواحد	٥٠ / يوم



٥٠ / يوم	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير الحنفية (كسر زاوية) الواحدة أو اللي الواحد	٣ / ٧
٥٠ / يوم	عدم صيانة أو تغيير المرأة الواحدة	٤ / ٧
٥٠٠ / يوم	عدم توفير المياه المعتمدة لمبنى دورات المياه	٥ / ٧
٢٠٠ / يوم	عدم استعمال المطهرات في تنظيف مبني دورات المياه	٦ / ٧
٢٠٠ / يوم	عدم توفير سلال المهملات أو المناديل أو الصابون داخل مبني دورات المياه	٧ / ٧
٣٠٠٠ / يوم	عدم تنظيف مبني دورات المياه أو ترك المخلفات بها	٨ / ٧
٥٠ / يوم	عدم إصلاح أو تغيير أجهزة تجفيف الأيدي بالهواء الساخن وإكسسوارات دورات المياه	٩ / ٧
١٥٠٠ / يوم	تسرب مياه البيارة وعدم شفطها	١٠ / ٧
<b>ثامناً: الملاعب والكراسي والمظلات</b>		٨
١٠٠ / يوم	عدم إصلاح أو دهان أو تغيير الكرسي الواحد أو الطاولة الواحدة	١ / ٨
٥٠٠ / يوم	عدم صيانة أو دهان لعبة أطفال واحدة	٢ / ٨
١٠٠٠ / يوم	عدم استبدال لعبة أطفال واحدة	٣ / ٨
٢٠٠ / يوم	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير المتر المربع من المظلات أو المنشأة المشدودة (الخيام)	٤ / ٨
٢٠٠ / يوم	عدم إضافة أو تسوية الرمل أو البحص للملعب الواحد أو الموقع الواحد	٥ / ٨
١٠٠ / يوم	عدم تجديد تخطيط الملعب الواحد	٦ / ٨
١٠٠ / يوم	عدم الصيانة أو تغيير الشبائك للملعب الواحد	٧ / ٨
٢٠٠ / يوم	عدم إصلاح أو صيانة مدرجات الملعب الواحد	٨ / ٨
١٠٠ / يوم	عدم صيانة عمود كرة السلة أو كرة الطائرة	٩ / ٨
٢٠٠ / يوم	عدم صيانة مرمى كرة القدم	١٠ /
٢٠٠ / يوم	عدم صيانة المتر المربع من أرضيات الملاعب	١١ /
١٠٠ / يوم	عدم صيانة وإصلاح المتر المربع الواحد من الشبك الخارجي للملعب	١٢ /
<b>تاسعاً: المنتزهات والساحات البلدية</b>		٩
٥٠٠٠ / يوم	إغلاق المنتزه أمام الزوار بدون إذن مسبق أو عدم تشغيل الموقع الواحد	١ / ٩
٥٠٠٠ / يوم	إقامة الحفلات في المنتزه بدون إذن مسبق	٢ / ٩



٣١ / ٩	فتح المنتزه للزوار في الأوقات الغير مسموح بها أو عدم الالتزام بالمواييد التي حدتها الأمانة	١٠٠٠ / يوم
٤ / ٩	السماح بدخول فئات إلى المنتزه من غير المسموح دخولهم أثناء الزيارة	١٠٠٠ / يوم
٥ / ٩	مخالفة الشروط الصحية أو عدم وجود شهادات صحية لعمال البوفيه	٥٠٠ / يوم
٦ / ٩	وجود مشروبات أو مأكولات في البوفيه تالفة وغير صالحة للاستخدام الأدامي أو انتهاء مدة الصلاحية	٥٠٠٠ / يوم
٧ / ٩	ثبوت المعاملة السيئة للجمهور من أحد منسوبي المقاول	١٠٠٠ / يوم
٨ / ٩	عدم إزالة المخلفات الناتجة عن أعمال الصيانة أو عدم نظافة المنتزه من مخلفات الزوار وعدم ترحيل المخلفات	١٠٠٠ / يوم
٩ / ٩	عدم منع الزوار لاستخدام الشيشة أو الشوي بالموقع الواحد	٥٠٠ / يوم
١٠ / ٩	عدم منع البسطoirات أو الباعة المتجولين بالموقع الواحد	٥٠٠ / يوم
١١ / ٩	عدم إصلاح أو تغيير حاويات أو أوعية أو سلال جمع النفايات للموقع الواحد	١٠٠ / يوم
١٢ / ٩	عدم إضافة الكيماويات للنافورة الواحدة أو الشلال الواحد أو المنشأة المائية	١٠٠ / يوم
١٣ / ٩	عدم تغيير مياه النافورة الواحدة أو الشلال الواحد أو المنشأة المائية الواحدة في موعدها	٢٠٠ / يوم
١٤ / ٩	عدم نظافة غرفة المضخات	٥٠٠ / يوم
١٥ / ٩	عدم صيانة أو استبدال اللوحة الواحدة للمنتزه أو اللوحات الإرشادية	٢٠٠ / يوم
١٦ / ٩	عدم تغيير أو صيانة المتر المربع من البساط الصناعي أو السجاد أو ما شابه ذلك	٥٠ / يوم
١٧ / ٩	وضع بوفيه بدون موافقة مسبقة من الأمانة أو بيع مأكولات أو مشروبات بدون تصريح من الأمانة	٥٠٠٠ / يوم
١٨ / ٩	استغلال أحد مباني المنتزه كسكن أو تواجد لأي من جهاز المقاول بدون موافقة الأمانة	١٠٠٠ / يوم
١٩ / ٩	عدم النظافة العامة لكل موقع	١٠٠٠ / يوم
٢٠ / ٩	التأخير في أعمال المشروع عن كل موقع حسب البرامج الزمنية المعتمدة	٥٠٠ / يوم



٢١ / ٩	عدم تشغيل النافورة أو الشلال الواحد خلال المواعيد المحددة للتشغيل بدون سبب	٥٠٠ / يوم
٢٢ / ٩	عدم استبدال أو اصلاح أي جزء من أجزاء الصوبية أو منطقة الظل في المشتل	٥٠٠ / يوم
٢٣ / ٩	عدم تشغيل المشتل أو الصوبية	١٠٠٠ / يوم
٢٤ / ٩	عدم صيانة وتشغيل أنظمة الرذاذ وملحقاتها للموقع الواحد	٢٠٠ / يوم
٢٥ / ٩	عدم تشغيل مبني دورة المياه	٥٠٠ / يوم
٢٦ / ٩	إغلاق مبني دورة المياه بدون اذن مسبق	١٠٠٠ / يوم
١٠	عاشرًا: وسائل السلامة	
١ / ١٠	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير طفافية الحريق الواحدة	١٠٠ / يوم
٢ / ١٠	ترك غطاء الخزانات والبيرة مفتوح أو عدم تأمينه ويشكل خطر على الزوار	٥٠٠ / يوم
٣ / ١٠	عدم تطبيق وسائل السلامة بالموقع الواحد وعدم وضع وسائل السلامة على معدات وسيارات الصيانة	١٠٠٠ / يوم
٤ / ١٠	عدم إصلاح أو تأمين توصيلات كهربائية أو معدات مكشوفة تسبب خطرا على الزوار	٥٠٠ / يوم
٥ / ١٠	أي مخالفة لم يتم ذكرها في بيان الحسميات	١٠٠٠ / يوم
١١	الحادي عشر: الأعمال المكتبية والتقارير	
١ / ١١	عدم توفير الأدوات المكتبية والورقية	١٠٠ / يوم
٢ / ١١	عدم صيانة الأجهزة المكتبية	١٠٠ / يوم
٣ / ١١	عدم تقديم التقارير أو البرامج في المواعيد المحددة	٥٠٠ / يوم
١٢	الثاني عشر: أوامر العمل (بلاغات مركز طوارئ الأمانة ٩٤٠)	
١ / ١	عدم تنفيذ الأمر (خطير) بحد أقصى ٤ ساعات	٢٠٠
٢ / ١	عدم تنفيذ الأمر (طارئ) بحد أقصى ٦ ساعات	٢٠٠
٣ / ١	عدم تنفيذ الأمر (عادي) بحد أقصى ٢٤ ساعة	٢٠٠
٤ / ١	عدم توفر فرقة طوارئ في المشروع	٣٠٠٠ / يوم



## ٩. الاشتراطات الفنية

### ١ / ٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، والاشتراطات الفنية الواردة بكراسة الشروط والمواصفات، وكذلك الالتزام بعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/١١/٤١٠٠١٣٠٦٨٢ هـ بشأن اشتراطات الفنية للأنشطة البلدية، كما تخضع المنافسة للتصنيف الوطني للأنشطة الاقتصادية الرابع (ISC) الصادر عن الهيئة العامة للإحصاء.

م	الدليل أو الكود
١	إصدارات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO).
٢	المقاييس البيئية - مقاييس مستويات الضوضاء - الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.
٣	الدليل الارشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.
٤	اللوائح الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان وتحديثاتها وملاحقها.
٥	الجهات المختصة ذات العلاقة.
٦	كود البناء السعودي وملاحقه الآتية:
	▪ كود البناء السعودي اصدار (SBC-201)
	▪ Saudi Construction Code (SBC 301-306)
	▪ Saudi Electrical Code (SBC 401)
	▪ Saudi Mechanical Code (SBC 501)
	▪ Saudi Energy Code (SBC 601)
	▪ Saudi Sanitary Code (SBC 701-702)
	▪ Saudi Fire Code (SBC 801)

### ٢ / ٩ اعتماد التصميم الابتدائي:

١ / ٤ / ٩ على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ، وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بالخطوط المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الإدارات العامة للحدائق على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):



- إعداد التصاميم المعمارية والإنسانية الخاصة بالموقع وملحقاته.
- إعداد التصاميم والوثائق الالزامه لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء- الهاتف - الصرف الصحي)
- عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
- واجهات لكامل عناصر المشروع.
- مناظير للمشروع.
- تقديم تقرير فني موضحاً به بيان ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
- رفع الموقع مساحياً شاملأً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
- عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنسانية للمبني.
- المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.
- يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية التالية:  
 ▪ دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.  
 ▪ استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.

- تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.
- إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:  
 ▪ مخطط عام للموقع ملون شاملأً أعمال التسييق العام للموقع.  
 ▪ مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.  
 ▪ مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.  
 ▪ واجهات وقطاعات ملونة.  
 ▪ مناظير خارجية ملونة لجميع الواجهات.
- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنسانية وميكانيكية وغيرها.



رقم (٢٣٨٩٣) وتاريخ ١٤٣٥/٠٥/٠٥ هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المبني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.

٤ / ٤ / ٩ إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:

- التصميمات المعمارية (مساقط- واجهات- قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - الفرش الداخلي - تفاصيل الأراضي.....إلخ).
- التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسلیح - مخططات الهيكل الخرساني - التفاصيل الإنشائية - كاملاً الحسابات الإنشائية للمشروع.....إلخ).
- التصميمات الكهربائية.
- التصميمات الميكانيكية.
- المواصفات الفنية وجدال الكميات لكافه عناصر المشروع.

٣ / ٩ **اشتراطات التخطيط والبناء للمنتزه: يلتزم المستثمر بما يلي:**

١ / ٣ / ٩ ترك ارتداد بعرض ٣,٥ متر (ثلاثة أمتار ونصف) من الشارع الفرعى تخصص كمواقف سيارات وايات المياه الخاصة بالري، أو الوايات التي تنقل المزروعات.

٢ / ٣ / ٩ توفير مخزن مغلق للأسمدة والمواد الزراعية ذو تهوية مناسبة ويشترط أن يكون موقعه ناحية الشارع الفرعى بعيداً عن الجوار.

٣ / ٣ / ٩ يجب توفير غرفة حارس ودورة مياه.

٤ / ٩ **اشتراطات زراعة الشتلات والنباتات:**

يلتزم المستثمر بـألا تقل نسبة مساحة المزروعات في المنتزه عن ٤٠٪ وذلك بإتباع ما يلي:

١ / ٤ / ٩ أن تكون أصول التطعيم معروفة المصدر وملائمة للأنواع والأصناف المراد استخدامها كطعوم وأن تكون من مصادر موثوقة وخلالية من الآفات الزراعية ومصحوبة بشهادة صحية.

٢ / ٤ / ٩ أن تكون الشتلات من الأنواع والأصناف ذات الإنتاجية الجيدة وملائمة للظروف البيئية المحيطة. استبعاد المبادرات الضعيفة والشاذة عند إجراء عملية التفريد.

٣ / ٤ / ٩ تربية الشتلات على ساق واحدة وإزالة السرطانات والأفرع الجانبية.

٤ / ٤ / ٩ التقيد بعدم زراعة أنواع الممنوع زراعتها مع الالتزام بزراعة أنواع المناسبة لبيئة المنطقة.

٥ / ٤ / ٩ التقيد بتعليمات الحجر الزراعي فيما يتعلق باستيراد البذور أو الشتلات أو توزيعها وأن تكون ملائمة لبيئة المنطقة.

٦ / ٤ / ٩ ضمن المسموح باستيرادها مع التقيد بجميع الأنظمة الصادرة من وزارة الزراعة.

٧ / ٤ / ٩ وضع ملصق على جميع الشتلات بالمنتزه يبين فيه الاسم والتاريخ والصنف والمصدر وتاريخ المزروعات ونوعه.



٨ / ٤ / ٩ اتخاذ التدابير والاحتياطات اللازمة لحماية الشتلات من الآفات الزراعية.

٩ / ٤ / ٩ في حالة انتشار مرض وبائي في المزروعات يجب إخبار مديرية أو فرع وزارة الزراعة التابع له المنتزه لقيام بإزالة وإتلاف جميع أنواع المصابة تحت إشراف المديرية وفرع الوزارة بطريقة عملية سليمة.

## ٥ / ٩ عناصر تصميم وتنسيق المنتزه:

١١ / ٥ / ٩ العناصر النباتية: يلتزم المستثمر بما يلي:

- مراعاة توزيع وتنسيق النباتات المختارة وربطها بتصميم المنتزه بحيث يعطى تناصق النباتات مع بعضها البعض التوازن والجمال والتوافق.

- تحقيق التسيق في المنتزه بالاستفادة من المجاميع النباتية المختلفة من: أشجار، وشجيرات، وأسيجة نباتية، ومتسلقات ومدادات، ونباتات عشبية مزهرة حولية ومعمرة، وأبصال مزهرة ونباتات شوكية وعصارية، ومسطحات خضراء.

- يراعى عند استخدام الأشجار في المنتزه:
  - الظروف البيئية وملائمة نوع الأشجار المزروعة للموقع التي تزرع فيها في المنتزه.
  - 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.
- بالنسبة لأشجار الظل الضخمة يراعى أن تزرع على مسافة ثلاثة أمتار على الأقل من المشايات.

## ٢ / ٥ / ٩ العناصر البنائية:

- ممرات المشاة: يلتزم المستثمر بما يلي:
  - 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.
- تزيين الممرات بالإنارة التجميلية متنوعة وأضاءات مخفية حسب التصميم المعتمد.

- المقاعد وأماكن الجلوس: يلتزم المستثمر بما يلي:

- توفير أماكن جلوس في المنتزه في أماكن بارزة وتكون مطلة على مناظر أساسية في المنتزه، وأن تكون الطرق المؤدية إليها مرصوفة حسب التصميم المعتمد.
- تجنب وضع أماكن الجلوس على المسطحات الخضراء لرطوبتها المستمرة.



- يجب ألا تتعارض أماكن الجلوس انسياحية الحركة في الممرات الرئيسية.
- حماية أماكن الجلوس من أشعة الشمس واستخدام مواد تتلاءم مع الظروف المناخية.
- يمكن إقامة مقاعد حجرية أو خشبية أو WPC على أن يتم اختيار الأنواع والأشكال واعتمادها من قبل الإدارة العامة للحدائق.

- **عناصر الإضاءة: يلتزم المستثمر بما يلي:**

- الاستفادة من عنصر الإضاءة في إبراز العناصر الجمالية والمجسمات التشكيلية مثل النباتات والناقوس.

- ألا يزيد ارتفاع مصدر الإضاءة عن أربعة أمتار مع إعطاء عناء خاصة لإضاءة المناطق التي تشمل على سلالم.

- **يراعي 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.

- أن تتناسب وتتلاءم جميع العناصر والمواد المستخدمة مع البيئة الطبيعية.

- **عناصر مائية (المسطحات المائية):**

- في حالة وجود النوافير يجب أن يؤخذ في الاعتبار وضع النافورة في الفراغ بالنسبة لضوء الشمس لدراسة الانعكاسات من أو على الماء ويمكن استخدام الإضاءة الليلية في النوافير.

- **مناطق ألعاب الأطفال: يلتزم المستثمر بما يلي:**

- يجب مراعاة عامل السلامة أثناء التصميم والتنفيذ.
- الالتزام بما تفرضه لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالمنتزهات العامة وفي مدن ملاهي وألعاب الأطفال الصادرة من وزارة البلديات والإسكان وما يستجد عليها من تعديلات.

## ٦ / ٩ اشتراطات التشجير: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ٦ / ٩ يستحسن استخدام شتلات زراعية من الأنواع المحلية، على أن تكون قد مررت بمرحلة حضانة انتقالية تكتسب فيها قدرة على تحمل الظروف البيئية، وإذا دعت الضرورة فإنه يجب إنشاء مشتل داخل المشروع.

- ٢ / ٦ / ٩ اختيار النباتات المحلية أو المتكيفة للمناخ المحلي لكي تبدو بصورة طبيعية وتقليل من أعباء الصيانة وترشيد استهلاك المياه.



- ٣ / ٦ / ٩ اختيارات النباتات ومواد الزراعة المناسبة للتأثير المحتمل من الرطوبة.
- ٤ / ٦ / ٩ استخدام الأشجار للتظليل في مسارات المشاة والأرصفة والمقاعد ومناطق التجمع.
- ٥ / ٦ / ٩ اختيار أنواع الأشجار ذات عمر طويل (Long lifespan).
- ٦ / ٦ / ٩ اختيار أنواع الأشجار التي لا تتلف الأرصفة والمرافق.
- ٧ / ٦ / ٩ يجب توفير مساحات كافية بين الأشجار لتسهيل وصول الهواء والمياه إلى الجذور.
- ٨ / ٦ / ٩ استخدام النباتات والزراعة لتعزيز المناظر الجمالية والشعور بالمكان. (Sense of Place).
- ٩ / ٦ / ٩ استخدام تقنية الرصف (Tree Grate) عند الأشجار المحاطة بالرصيف لنفاذ المياه والهواء وتسهيل حركة المشاة.
- ١٠ / ٦ / ٩ استخدام نظام التربة الهيكلي (Structural Soil System) في المناطق المرصوفة لتنمو الجذور بالشكل الصحيح وتوجيه نموها نحو مناطق الزراعة المجاورة.
- ١١ / ٦ / ٩ استخدام معدات ري أوتوماتيكية بالكامل تغلق تلقائياً عالي الكفاءة ومصممة بأجهزة استشعار للرطوبة.
- ١٢ / ٦ / ٩ يجب استخدام أشجار تظليل في ساحات المواقف لتقليل تأثير ظاهرة الجزر الحرارية (Urban Heat Island) بنسبة لا تقل عن شجرة واحدة لك ٣ مواقف.
- ١٣ / ٦ / ٩ استخدام الشجيرات بدلاً من الأشجار في المناطق التي تتمتع بزوايا رؤية مميزة.
- ١٤ / ٦ / ٩ يراعى عدم زراعة الأنواع النباتية التي يكون لها تأثير ضار عند اللمس كالصبار بالقرب من مسارات المشاة.
- ١٥ / ٦ / ٩ يفضل استخدام أنواع النباتات التي لا تأثير لها على طرد بعض أنواع الحيوانات غير المرغوب دخولها في المشروع.
- ١٦ / ٦ / ٩ توزيع مناطق الأعشاب بحيث تستثمر بطريقة مثل كاماكن جلوس بدلاً عن الأرض الجافة.
- ٧ / ٩ **صيانة المنتزه:**
- ١١ / ٧ / ٩ **برامج الصيانة المطلوبة:** يلتزم المستثمر بما يلي:
- رفع خطة الصيانة الدورية وبرامجهها في بداية كل عام للإدارة العامة للحدائق واعتماد الخطة السنوية من ثم رفع البرامج كل (ستة شهور) حسب الخطة السنوية المعتمدة سلفاً والتسيق الكامل مع الإدارة العامة للحدائق لاعتماد برنامج الصيانة وصيانة العناصر الزراعية والمسطحات الخضراء وتحت إشرافها منها على سبيل المثال ما يلي :-
- **صيانة شبكات الري:** يلتزم المستثمر بما يلي:
  - صيانة محطات الضخ.



- صيانة لوحات المضخات وكل محتوياتها.
- صيانة الفلاتر ونظافتها وتنفيتها إذا استدعي الأمر.
- صيانة جهاز الغسيل العكسي للفلاتر وتنفيتها إذا استدعي الأمر.
- صيانة مضخة سحب المياه - محابس الهواء - محابس تصريف الضغط الزائد - مراوح التهوية
- خزان الضغط وتنفيتها إذا استدعي الأمر.
- في حالة حدوث كسر في الخطوط يتم القيام بالإصلاح للتلفيات شامل الحفر والردم وإزالة وإعادة الممرات والأرصفة والمزروعات إلى ما كانت عليه محمل على أعمال الصيانة.

**• صيانة الآبار (إن وجدت): يلتزم المستثمر بما يلي:**

- ويشمل استخراج المواسير وصيانة ونظافة المضخات والكيابل والمراوح وفوهة البئر ولوحة التشغيل و يجعلها صالحة للعمل بشكل مستمر.
- تنمية وتعميق البئر في حالة ضعف الإنتاج.
- توفير المياه في حالة عدم إنتاج البئر محمل العقد.
- صيانة وتشغيل اللوحات الكهربائية لنظام الري.
- صيانة دورية للوحات الكهربائية.
- توفير عدادات كهرباء تجارية للحديقة خاصة به لتشغيل الحديقة بالكامل وعدم المساس بعداد الكهرباء التابع للأمانة.
- ضبط مواعيد تشغيل اللوحات حسب البرنامج الزمني لنظام الري الآلي واحتياج النبات، وفحص صمامات التحكم الآلي والقيام بتشغيل النظام.

**• متابعة نظام التحكم: يلتزم المستثمر بما يلي:**

- إعداد برامج الري وإرسالها إلى وحدة التحكم.
- سلامة وإصلاح عناصر الري المرتبطة بالتحكم.
- متابعة برنامج الري وكفاية النباتات من الاحتياجات المائية.
- إبقاء عناصر الري على الوضع الآلي وعدم فصل التيار عنها.

**• صيانة الألعاب والمظلات: يلتزم المستثمر بما يلي:**

- صيانة الألعاب والمظلات ونظافتها واستبدال التالف منها وتأمين قطع الغيار من نفس النوعية محمل على تكاليف الصيانة.
- دهان الألعاب حسب الحاجة بدهانات مطابقة للمواصفات وأصول الصناعة.

**• صيانة الأثاث: يلتزم المستثمر بما يلي:**



- صيانة أثاث الملاعب بالساحات البلدية بجميع مكوناتها.

- صيانة أثاث المنتزه بجميع مكوناتها.

**• صيانة النوافير والشلالات وأنظمة الرذاذ: يلتزم المستثمر بما يلي:**

- تشغيل النوافير والشلالات وأنظمة الرذاذ واستبدال المعدات التالفة منها محمل على تكاليف الصيانة، والتشغيل في الأوقات المعتمدة.

- رفع منسوب المياه المطلوب مستخدماً مياه صالحة للشرب.

- الصيانة الوقائية الدورية لكافة المكونات الميكانيكية والكهربائية والمضخات.

- التطهير الدوري باستخدام محاليل مناسبة.

**• صيانة دورات المياه: يلتزم المستثمر بما يلي:**

- صيانة ونظافة دورات المياه بصفة مستمرة وتوفير عامل /عاملة على الأقل للنظافة طوال ساعات العمل، وتأمين المياه والأدوات المطلوبة لدورات المياه.

- سحب البيارات إلى أن يتم توصيلها على شبكة الصرف الصحي.

- التقييد بمواعيد المحددة من قبل الإدارة العامة للحدائق لفتح وغلق دورة المياه.

- يحق للمستثمر إنشاء دورة مياه ذكية دون الالتحام بالعدد المناسب لدورات المياه العادمة والتي تكون مجانية للعامة، ويلتزم المستثمر بإنشائها وصيانتها طوال مدة العقد، ويجب أن تكون في مكان يسهل الوصول إليه من مرتادي المنتزه وواضح لل العامة.

**• صيانة الطرق والمشيّات: يلتزم المستثمر بما يلي:**

- صيانة الممرات والأرصفة بصفة مستمرة.

- استبدال التالف من البلاط والبردورات والرخام والانترلوك.

- غسيل ونظافة الممرات والطرق والمشيّات بصفة مستمرة.

**• صيانة الأعمال المدنية: يلتزم المستثمر بما يلي:**

- صيانة جميع الأعمال المدنية واستبدال التالف منها.

- استبدال التالف من الرخام والسيراميك والمواد العازلة مع تحديد المواد المستبدلة.

**• صيانة الأعمال الميكانيكية:**

- يلتزم المستثمر بصيانة واستبدال إذا تطلب الأمر كافة الأعمال الميكانيكية من مضخات ومواسير وخلافه.



• **صيانة الأعمال الكهربائية:**

- يلتزم المستثمر بصيانة واستبدال إذا تطلب الأمر كافة الأعمال الكهربائية شامل نقاط التفتيش وخلافه والتأكد من سلامتها.

• **صيانة أنظمة المراقبة: يلتزم المستثمر بما يلي:**

- تشغيل وصيانة نظام المراقبة ذات جودة عالية يسمح بالرؤية الليلية والتأكد من أنها تعمل بشكل مستمر.
- توفير قطع الغيار متى تطلب الأمر ذلك.
- المحافظة على السجلات وعدم خرق للبيانات وارشفتها وتسليمها إلى الجهة المشرفة.

٢١٧ / ٩  
**أنظمة الري: يلتزم المستثمر بما يلي:**

- أن يكون الماء المستعمل في السقاية والري صالحًا لري المزروعات حسب مواصفات وزارة البلديات والإسكان ويتم التأكد من صلاحيته بالتحليل المخبري كلما دعت الحاجة لذلك وفقاً لتعليمات الأمانة أو المهندس المشرف.

- إعداد برنامج للسقاية يتلاءم مع طبيعة الفصول صيفاً وشتاءً، وأن يلبي هذا البرنامج سقاية المزروعات بانتظام وبالقدر الكافي الذي يضمن الاحتفاظ ببرطوبة التربة آخذًا في عين الاعتبار أحوال الطقس، والمناخ، وتركيب وقوام التربة، والمقنن المائي لكل نوع من أنواع النباتات من أشجار وشجيرات وشتلات ومستعمرات، وحالة الجو والرطوبة، وعمر ونوع النباتات، وطبيعة حركة الرياح وسرعتها، وتأثير المياه الجوفية وعمقها.

- **النظام الصيفي للري:** ومدته (٨) شهور) ثمانية 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 كالتالي:

- (١٠٠) لتر لكل نخلة في السقية الواحدة.
- (٥٠) لتر لكل شجرة في السقية الواحدة.
- (٢٥) لتر لكل شجيرة في السقية الواحدة.
- (٧) لترات لكل متر مربع للمسطحات الخضراء.
- (٢٠) لتر لكل متر طولي من الأسيجة.



- وتم سقایة المسطح الأخضر يومياً، أما بالنسبة للأشجار والنخيل والشجيرات والأسيجة تتم سقايتها مرتين أسبوعياً، وفي جميع الأحوال فإنه يحق للأمانة/ البلدية والإدارة العامة للحدائق زيادة عدد مرات الري أو إنقاذهما أن رأت ذلك حسب الظروف الجوية وحالة النباتات.
- **النظام الشتوي للري:** ومدته (٤ أشهر) أربعة أشهر تبدأ من أول نوفمبر وتنتهي بنهاية شهر فبراير وتحدد كمية المياه بالنسبة لكل نوع من أنواع النباتات كحد أدنى وفقاً لما يلي:
  - (١٠٠) لتر لـ كل نخلة في السقية الواحدة.
  - (٥٠) لتر لـ كل شجرة في السقية الواحدة.
  - (٢٥) لتر لـ كل شجيرة في السقية الواحدة.
  - (٧) لترات لـ كل متر مربع للمسطحات الخضراء.
  - (٢٠) لتر لـ كل متر طولي من الأسيجة.
- وتم سقایة المسطحات الخضراء يومياً، وبالنسبة للنخيل وللأشجار والشجيرات والأسيجة رية واحدة أسبوعياً، وفي جميع الأحوال فإنه يحق للأمانة/ البلدية زيادة مرات الري أو إنقاذهما على ضوء الاحتياج الفعلي للنباتات والظروف الجوية.

### ٣ / ٧ / ٩ طرق السقاية:

- كل مخالفة أو ضرر يلحق بأي من مكونات المنتزه، يلتزم المستثمر بإعادتها إلى الحالة التي كان عليها سواء في الأشجار، أو الشجيرات أو الحوليات والمسطحات الخضراء أو المنشآت الأخرى، ويقوم المشرف بإعداد محضر يضم هذه التفاصيل أيًّا كان نوعها وتكليف إصلاحها، ليتم تحديد الجزاءات والغرامات المناسبة ما لم يبادر المستثمر في أعمال الإصلاح وفقاً للشروط الفنية ولتعليمات الأمانة/ البلدية.
- الحالات التي يتم فيها تغيير برامج الري:
  - أثناء الفترة التي تسقط فيها الأمطار بكميات كافية لعملية الري فيجب عدم القيام بعملية الري لتوفر مصدر جيد للري من مياه الأمطار.
  - في حالة ارتفاع درجات الحرارة إلى معدلات كبيرة أكثر من المعتادة.
  - في حالة تقليل فترات الري وتقليل المقدنات المائية طبقاً لطلب الأمانة/ البلدية بالتخفيض.
  - الحالات التي ترى الأمانة/ البلدية من الضروري تعديل برنامج الري عن المقرر لأي سبب من الأسباب تحقيقاً لصالح النباتات أو الصالح العام.



## ٤ / ٧ / ٩ : 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 والتيهات والمحابس والحنفيات والمواسير التالفة وجميع قطع سباكة الشبكات وخلافه، مع استعمال المواد العازلة اللازمة.
  - استبدال الرشاشات غير الصالحة.
  - القضاء على تسرب المياه.
  - إزالة الترسيبات من أتربة وأملال من الشبكات، وفتحات الحنفيات والشاشات وخلافه.
  - صيانة المضخات كهربائياً وmekanikياً 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.

## ٥ / ٧ / ٩ : التسميد:

- يلتزم المستثمر بتأمين كميات السماد اللازمة سواءً 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.
- وتقام عملية التسميد وفقاً للقواعد الفنية التالية:
- **التسميد العضوي:** يقوم المستثمر بتوريد السماد العضوي كاملاً 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 وتقليله بالترية وبالمقادير التالية:
  - الأشجار الكبيرة بمعدل ٥ كجم في السنة.
  - النخيل بمعدل ٥ كجم في السنة.



- الأشجار الصغيرة والشجيرات بمعدل ٢ كجم في السنة.
- الأسيجة بمعدل ٢ كجم / متر طولي في السنة.
- أما بالنسبة للحوليات المزروعة بالأحواض بمعدل ٥ كجم لكل متر مربع في السنة.
- 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.

• **التسميد الكيماوي:** يقوم المستثمر بتوريد السماد الكيماوي المركب أو الاليوريا بحيث يكون السماد المركب يحتوي على البوتاسيوم والفسفور والنيتروجين والعناصر الصغرى الضرورية ويجب موافقة الأمانة على نوعية السماد.

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

- الأشجار الكبيرة بمعدل ١٠٠ جم في السنة.
- النخيل بمعدل ١٠٠ جم في السنة.
- الأشجار الصغيرة والشجيرات بمعدل ٥٠ جم.
- الأسيجة بمعدل ٥٠ جم / متر طولي في السنة.
- المسطحات الخضراء بمعدل ٢٠ جرام بالمرة الواحدة لكل متر سنوياً مع ملاحظة عدم نشر السماد بجوار جذور وسياق الأشجار والشجيرات مباشرة.
- الحوليات بالأحواض بمعدل ٣٠٠ جرام سنوياً لكل متر مربع.

## ٦ / ٧ / ٩ التقليم والتشكيل:

- **التقليم الصيفي:** يتلزم 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.
- يتتجنب المستثمر إجراء عمليات التقليم الجائرة في موسم درجات الحرارة العالية.
- **التقليم الشتوي:** يتلزم 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).

- **مواعيد التقليم:**

- النخيل: مرة واحدة كل ٦ أشهر.
- الأشجار: مرة واحدة كل ٩ أشهر ماعدا تقليم النموات الجديدة.
- الشجيرات: مرة واحدة كل ٢٠ أو ٣٠ يوماً.
- الأسيجة: مرة واحدة كل (١٥ يوم) أو كلما دعت الحاجة.
- 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.

٧ / ٧ / ٩ **الترقيع:**

- يلتزم المستثمر بالقيام بعملية الترقيع طوال مدة العقد وعلى ضوء الاحتياج وتعليمات الأمانة وفقاً لما يلي:
- **المسطحات الخضراء:** يتم ترقيع الأجزاء التالفة من المسطحات الخضراء واستخدام الريزومات (العقل الجذرية) حتى تبدو كأنها صورة متكاملة جميلة متجانسة المنظر والمظهر وفقاً ل الهندسية تشكيل الأحواض داخل المنتزه.
- **الأشجار:** يقوم المستثمر باستبدال الأشجار الجافة بأخرى جيدة ونفس النوعية ونفس الحجم كلما أمكن ذلك حتى تكون متماثلة الشكل.
- **الشجيرات:** يقوم المستثمر باستبدال الشجيرات الجافة بأخرى جيدة من نفس النوع ونفس الحجم كلما أمكن ذلك حتى تكون متماثلة وفقاً ل الهندسية تسيق الأشكال داخل أحواض وساحات المنتزه.
- **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.

٨ / ٧ / ٩ **العزيز (الشرفقة):**

- يجب إجراء عملية العزيق بعمق من ٤-٨ سم وذلك باستخدام العدد اليدوية كالمبيعاً أو الشرفقة أو باستخدام العزاقات الآلية وتم هذه العملية مرة كل ٦ شهور، أما عملية إزالة الحشائش فتم شهرياً على الأقل.



## ٩ / ٧ / ٩ مكافحة الآفات والأمراض:

- يلتزم المستثمر بمكافحة الآفات والأمراض التي تظهر على النباتات، وذلك إما يدوياً بإزالة الأجزاء المصابة وحرقها من الأفرع والأوراق بحيث لا يتغير شكل الأشجار أو الشجيرات عن الشكل المطلوب أو باستخدام المبيدات الحشرية بالنسبة والتركيز المناسب حسب رأي الجهة الفنية بالأمانة مع اتخاذ كافة الاحتياطات الالزمة لمنع إصابة النباتات السليمة، ويجب أن تتم عمليات الرش الوقائية كل ٣ شهور على الأقل، وذلك بالتنسيق مع الجهة الفنية بالأمانة لتحديد أنواع المبيدات التي يجب استخدامها وتركيز المبيدات الواجب استعمالها وأوقات الرش.
- على المستثمر بعد ترسية المشروع بمدة شهر تقديم برنامج زمني لـكامل 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.

## ١٠ / ٧ / ٩ قص المسطحات الخضراء: يلتزم المستثمر بما يلي:

- تشكيل المجموع الخضر بحسب التصميم المعتمد.
- 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.
- ترقيع الأجزاء التي تتلف أو بالريزومات (العقل الجندي).
- إزالة الحشائش الضارة المتخللة داخل المسطحات الخضراء قبل البدء في عملية القص بب يوم واحد وتحديد أطراف المسطحات الخضراء مع المشايات ونهاية الأحواض آلية أو يدوياً.
- إجراء عملية تهوية المسطحات الخضراء لضمان نفاذ مياه الري إلى منطقة الجذور باستخدام الأدوات الخاصة بذلك مرة كل ثلاثة شهور على الأقل.
- نظافة المسطح في المنتزه بعد إنتهاء عملية القص.

## ١١ / ٧ / ٩ أعمال النظافة: يلتزم المستثمر بما يلي:

- تنظيف المنتزه من مخلفات القص والتقطيع والخشائش والترية الزائدة ونفايات القمامه ووضعها في أكياس ونقلها إلى المقالب المخصصة لذلك وبدون أي تأخير بما في ذلك نظافة المنتزه من مخلفات الزوار وكذلك نظافة سلال المهملات وتغيير أكياس النفايات الخاصة بها يومياً.
- تنظيف أحواض الأشجار وأحواض الزهور من المخلفات الزراعية والأحجار والترية الزائدة ونقلها إلى المقالب المخصصة لذلك بـالمعدات الخاصة بنقل المخلفات الزراعية.
- تنظيف الممرات والطريقـات والمشـايات المسـفلـة والمـبـلـطة والأـرـصـفة بـكـنـسـهـا وـغـسـلـهـا بـالـمـاءـ وـلـنـذـلـكـ.



- غسل وجلي وتنظيف النوافير (إن وجدت) بالمنتزه.
- تنظيف خزانات المياه بالمنتزه (إن وجدت) مع دهان الأجزاء الظاهرة فوق سطح الأرض باللون المناسب.
- تنظيف وغسل الكراسي وأماكن الجلسات (إن وجدت) بالمنتزه.
- غسل الأشجار والشجيرات بالياء حسب توجيهات الجهة الفنية بالأمانة.
- غسل الألعاب الخاصة بالأطفال (إن وجدت) ودهنها بالألوان التي يوافق عليها المهندس المشرف.

#### ١٢ / ٧ / ٩ تسنييد وتدعم الأشجار:

- الأشجار حديثة الزراعة ولم تتعذر سنتها الأولى: تحتاج إلى تشجيع نمو الساق الرئيسية ومراقبة استقامتها ويتبع في ذلك ما يلي:
  - ترك الأفرع والسرطانات السفلية تنمو طبيعياً وعدم تقليمها بأي حال من الأحوال إلا للضرورة القصوى وبعد موافقة خطية من المهندس المشرف.
  - تسنييد النباتات بوضع سنادات خشبية بالطريقة المناسبة لحالة الأشجار من حيث نوع السنادة وعدد السنادات وطريقة التسنييد.
  - يراعى في السنادات الخشبية ما يلي:
    - تصنع السنادات الخشبية من نوعية جيدة من الخشب الذي يتصف بالمتانة، مقاس السنادة ٢٤ سم وبطول مناسب.
    - تكون أوجه السنادة الأربع 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 اخترافها للتربة وبدهن الجزء السفلي بمادة البتومين لحماية الخشب مع التآكل بفعل الماء.
    - يدهن الجزء العلوي من السنادة فوق سطح الأرض ببوية زيتية باللون الذي تحدده الأمانة.
    - يكون ارتفاع السنادات مناسب لطول ساق الأشجار ويتم تغييرها كلما دعت الحاجة إلى ذلك.

#### ١٣ / ٧ / ٩ 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 ينعدم أو تحرز الساق تماماً إلى السنادة حتى لا يكون ذلك عائقاً في نمو ساق الساق.
- يتم التربيط بالوسائل التالية:



- خيط التيل الرفيع: وهو خيط من النيل المتن سماكته ٣ 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 ٥-٣ 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.
- طريقة التسنيد: يحدد طريقة التسنيد طول الساق وغزاره التفريعات عليه والطريقة التي يعتمدها المهندس المشرف ويتم تسنيد الأشجار حديثة الزراعة بواسطة سنادة واحدة أو أكثر تغرس أثناء الزراعة موازية للساق الرئيسية ويتم تربيط الأشجار فيها بالطريقة التي يعتمدها المهندس المشرف.
- الأشجار متوسطة الحجم: وهي التي تكون في عمر أكثر من سنة وتكون تفريعات القمة كبيرة بحيث لا تقوى الساق على حملها دون تدعيم، وفي هذه الحالة يمكن استعمال مواسير من الحديد المجلفن قطر ١,٥ - ٢ بوصة حسب حجم الشجرة ثبت جيداً وتدهن المواسير من أسفل بالبتوتين في الجزء تحت التربة ومن أعلى ببوبية زيتية بلون مناسب.
- الأشجار الكبيرة: وهي التي لا تقوى ساقانها على حمل المجموع الخضري ويتم تدعيمها باتباع ما يلي:
  - تقليل ثقل المجموع الخضري من أعلى بقص الأفرع من أعلى والتي تعمل على زيادة انحناء الساق والعمل على تخفيض المجموع الخضري لتقوى الساق على حمله.
  - تشد الأشجار بواسطة سلك أو أكثر من الحديد المجدول في اتجاه معاكس لميل الشجرة والعمل على جعل الشجرة في وضع رأسي دون انحناء ويبتئه سلك في الأرض وفي المكان المناسب مع إزالتها بعد استقامة الشجرة.
  - الحالات التي يتم فيها تغيير طريقة التسنيد والتدعم:
    - 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 للتدعم 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 لإلزامه



- عرض البرنامج على المهندس المشرف وبعد مناقشته وتعديل ما يري تعديله يقوم المستثمر بعد موافقة المهندس المشرف النهائية على القيام بالعمل خلال المدة المحددة لإنها.
- في حالة كسر الأشجار بسبب تفاسع المستثمر عن تدعيم وتسنيد الأشجار المحتاجة لذلك يقوم بدفع تكاليف الأضرار
- التي تنشأ والتي تقدرها الأمانة لذلك.

**١٤ / ٧ / ٩ غسيل النباتات:** يجب غسل النباتات برشاد قوى من الماء النقى لإزالة الأتربة والمواد الضارة لإنعاش النبات من الأتربة المتراكمة، وتقى 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 وتقى عن طريق سيارات أو وايتات مركب عليها مضخات، تقوم بدفع الماء بقوة عن طريق بشبوري وتقى عملية الغسيل طبقاً لتوجيهات المهندس المشرف.

**١٥ / ٧ / ٩ صيانة مراافق المنتزه:** وتشمل صيانة مراافق المنتزه من: أعمدة إنارة (العامود - الكشافات - اللعبات - الوصلات الكهربائية - القواطع - وجميع ما يلزم لصيانته) - ألعاب أطفال بجميع أنواعها - جلسات بجميع أنواعها - ممرات (بلاط - بردورات - أرصفة) - مظلات - سلال مهملات - أسوار (أسمنتية - حديدية).

**١٦ / ٧ / ٩ ألعاب أطفال:** يلتزم المستثمر بما يلى:

- 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 مسلقات 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 الأستيلس إستيل وقطر لا يقل عن ٨ مم كما يجب تركيب رمان على مع السلاسل المستبدلة.

- عند قيام المستثمر بصيانة أي لعبة وإزالة الأجزاء التالفة وتركيب بدل منها عمل الصنفراة والدهان اللازم بعد اعتماد الأمانة لنوع ولون الدهان الذي سوف يتم استخدامه في أي لعبة.
- عند القيام بدهان ألعاب الأطفال يلزم إزالة الدهان القديم تماماً ثم الصنفراة والدهان ثم الدعجن ثم الدهان حسب اللون المطلوب من جهة الإشراف.
- القيام بدهان ألعاب الأطفال مرة كل عام خلال العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك.



- القيام بتنعيم الصبات الخرسانية المثبتة للأألعاب حتى لا تتسرب في أي حوادث للأطفال، والمستثمر مسؤول مسؤولية كاملة عن ذلك.

#### ١٧ / ٧ / ٩ أعمدة الإنارة: يلتزم المستثمر بما يلي:

- القيام بأعمال نظافة وصيانة جميع أعمدة الإنارة بشكل دوري بالمنتهى 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.
- صيانة أي عمود إنارة وإزالة الأجزاء التالفة وتركيب بدل منها يجب عمل الصنفنة والدهان اللازم بعد اعتماد الأمانة لنوع ولون الدهان الذي سوف يتم استخدامه في أي عمود إنارة.
- دهان جميع أعمدة الإنارة مرة كل عام خلال العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك.

#### ١٨ / ٧ / ٩ الكراسي والجلسات: يلتزم المستثمر بما يلي:

- 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.
- إزالة الكتابات العشوائية من على الجلسات والكراسي باستخدام المواد الكيميائية المناسبة أو إعادة دهانها.
- دهان جميع الجلسات الحديدية أو الخشبية مرة كل عام خلال العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك.

#### ١٩ / ٧ / ٩ الممرات والأرصفة: يلتزم المستثمر بما يلي:

- 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.
- غسيل الممرات والأرصفة باستخدام سيارات أو وايتات مركب عليها مضخات تقوم بدفع الماء بقوة عن طريق بشبوري وتم عملية الغسيل بصفة دورية مرة كل شهر أو كلما دعته الحاجة.

#### ٢٠ / ٧ / ٩ المظللات: يلتزم المستثمر بما يلي:

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



**٢١ / ٧ / ٩** سلال المهملات: يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة وغسيل جميع سلال المهملات بجميع أنواعها بصفة دائمة بكل موقع من موقع المنتزه 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.

**٨ / ٩ اشتراطات الأعمال الصحية: يلتزم المستثمر بما يلي:**

**١ / ٨ / ٩** تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (١١٥٥٧/١/٨) وتاريخ ١٤٣٥/٠٥/٢ هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.

**٢ / ٨ / ٩** تطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-701) فيما يخص التمديدات الصحية.  
**٣ / ٨ / ٩** أن تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

**٤ / ٨ / ٩** أن تكون خزانات المياه مطابقة "للشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة لشؤون الفنية.

**٥ / ٨ / ٩** استخدام صنابير المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (٣) لترات.

**٦ / ٨ / ٩** يوصى بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية في المباني الجديدة التي تحتاج إلى مياه ساخنة للمستخدمين.

**٩ / ٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق: يلتزم المستثمر بما يلي:**

**١ / ٩ / ٩** استخدام مواد للترميم والتقطيع للمباني القائمة غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث والمحويات للمباني والمجمع من مواد مناسبة للاستخدام.

**٢ / ٩ / ٩** يراعى عند الترميم والتطوير والتجديد للمباني القائمة وما فيها من تجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحرائق وانتشاره من منطقة لأخرى.

**٣ / ٩ / ٩** توفير مخارج للطوارئ طبقاً للمواصفات التي تحددها إدارة الدفاع المدني على ألا يقل عرض المخرج عن متر ونصف وتفتح للخارج وتؤدي إلى ساحات للتجمع، ويجب ألا يكون المخرج حلزونياً.

**٤ / ٩ / ٩** تركيب لوحات إرشادية تدل على المخرج، وتركيب كشافات إضاءة للطوارئ.

**٥ / ٩ / ٩** تركيب نظام متتطور للإنذار عن الحرائق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك تركيب إطفاء مرتتبطة بمضخة للحرائق تعمل تلقائياً بالكهرباء والديزل معاً بقوة ٧ بار وتصريف جالون/دقيقة.



- ٦ / ٩ / ٩ 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.
- ٧ / ٩ / ٩ تأمين طفایات حريق في المرات من نوع البودرة وثاني أكسيد الكربون.
- ٨ / ٩ / ٩أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني فيما يتعلق بمتطلبات الأمان والسلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- ٩ / ٩ / ٩اشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- ١٠ / ٩ / ٩ توفير سالم آمنة للسطح حال وجود معدات أعلاه لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة مع توفير التجهيزات اللازمة لتصريف الأمطار.
- ١١ / ٩ / ٩ عدم استخدام الأرصفة العامة أو مناطق الارتداد كجلسات خارجية للمطاعم ويلتزم المستثمر بتوفير مكان مخصص للجلسات الداخلية وفق مكونات النشاط.
- ١٢ / ٩ / ٩ عمل أراضي المنشآت المكشوفة والأرصفة الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن ٢٪ لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.
- ١٣ / ٩ / ٩ توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لجميع الفراغات داخل المبني ويجب ألا تقل مساحة النوافذ عن ٨٪ من مساحة أرضية الفراغ الذي يتم إضاءته وتهويته مع تطبيق اشتراطات الباب الثاني عشر من كود البناء السعودي (SBC601) كما يجوز استخدام الإضاءة والتهوية الصناعية حال تطلب ظروف التشغيل ذلك.
- ١٠ / ٩ / ٩ **مواصفات المواد وجودة التنفيذ:**
- ١١ / ١٠ / ٩ يجب مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق كما وردت بـكود البناء السعودي العام (SBC-201).
- ٢ / ١٠ / ٩ عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع، ممرات المشاة، المسارات المخصصة للدراجات الهوائية أو المجاوريين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جواب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- ٣ / ١٠ / ٩ اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ المبني طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات اختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكاتب استشارية مؤهلة من وزارة البلديات والإسكان.
- ٤ / ١٠ / ٩ تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفر السقالات، والسلالم، وضمان التقييد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.
- ٥ / ١٠ / ٩ في جميع الأحوال يجب أخذ موافقة الأمانة على الشكل النهائي للمواد المستخدمة في التنفيذ.
- ٦ / ١٠ / ٩ يوصى بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية في المبني الجديد التي تحتاج إلى مياه ساخنة للمستخدمين.



## ١٠. المرفقات

١١/ نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (٧٣٤) لعام ١٤٤٦هـ الخاصة بـ (إنشاء وتشغيل وصيانة منتزه ترفيهي وأنشطة متعددة وخدمات مساندة على القطعة رقم ٧٣٤ بالمخبط (ش د ١٤٠٦) بالظهران).

معالي أمين المنطقة الشرقية  
 حفظه الله

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ ..... / ..... / ١٤٤٦هـ المتضمن رغبتكم إنشاء وتشغيل وصيانة منتزه ترفيهي وأنشطة متعددة وخدمات مساندة على القطعة رقم ٧٣٤ بالمخبط (ش د ١٤٠٦) بالظهران، 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.

نقدم لعالیکم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

القيمة الإجمالية للإيجار لکامل مدة الاستثمار البالغة (٢٧٠ شهرًا) اثنان وعشرون سنة وستة أشهر غير شاملة ضريبة القيمة المضافة	قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شاملة ضريبة القيمة المضافة	إيجار المتر مربع/سنة	المساحة
كتابة	رقمًا	كتابة	رقمًا
			٢٠١,٠٤٣
(٢٠١,٠٤٣) (مائة وواحد ألف وثلاثة وأربعون متر مربع تقريباً)	مساحة الموق		

\*\* قيمة الأجرة السنوية أعلاه لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا ضمان بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

					اسم الشركة/المؤسسة
					رقم السجل التجاري:
	ينتهي بتاريخ:		بتاريخ:		صادر من:
	ص.ب:		فاكس:		هاتف:
			العنوان:		الرمز البريدي
					التوقيع

## ١٠٢ / المخطط العام للموقع:

أهواك على المخطط

البيانات - أهواك الموقع

الصور الملتقطة من المخطط

بيانات الموقع

المدينة / المخطط

العنوان

نوع المخطط

المساحة

النقطة

العنوان

نوع المخطط

المساحة

النقطة
</

### ٣ / ١٠ محضر تسليم عقار

حيث أجرت أمانة المنطقة الشرقية على المستأجر ..... الموقع الموضح معلومات عنه أعلاه بغرض استخدامه في نشاط إنشاء وتشغيل وصيانة منتزه ترفيهي وأنشطة متعددة وخدمات مساندة على القطعة رقم ٧٣٤ بالخطط (ش د ١٤٠٦) بالظهران، بموجب عقد الإيجار المبرم معه.

علية أقر أنا الموقع أدناه / ..... بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر الموقع المذكور في يوم ..... بتاريخ ...../..... ١٤٤٦هـ بعد أن قمت بمعاينة الموقع معاينته تامة نافية للجهالة شرعاً وأنني قبلته على حالي في تاريخ استلامه وعلى ذلكر أوقع.

حدود الموقع:

الاتجاه	حسب الطبيعة	بطول	حسب الصك	بطول	حسب المخطط	بطول
شمالاً						
شرقاً						
جنوباً						
غرباً						

مساحة الموقع: ( ٢م ) متر مربع )

ممثل الأمانة

الإدارية: .....

البلدية: .....

اعتماد: .....

المستثمر: .....

الاسم: .....

التوقيع: .....



## ٤ / ٤ إقرارات المستثمر

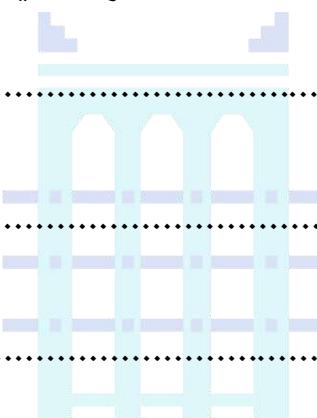
يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
  - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) ١٤٤١/٠٦ وتعليمات التنفيذية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (٤١٠٥٦١٨٨٣) ١٤٤١/٢٩ وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ.
  - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٦) في ١٤٤٣/٠٣/١٢ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لـلائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر عام ٢٠٢٣ م - ١٤٤٤ هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
  - الاشتراطات البلدية للمطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ وما يستجد عليها من تعديلات وتحديثات.
  - تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والاسكان رقم (٢٨٦٥١) بتاريخ ١٤٣٣/٠٦/٠١ هـ بخصوص المواقع الاستثمارية والذي ينص على "في حال طرأ - بعد الترسية - أي عوائق تحول دون التنفيذ فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لـلإلغاء المنافسة أو العقد".
  - اللوائح والضوابط والمعايير والمتطلبات الفنية الصادرة عن الهيئة العامة للترفيه، ولائحة الاشتراطات الصحية ل محلات اعداد وتجهيز الوجبات الغذائية.
  - لائحة الاشتراطات الفنية للمطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ والمبلغ بـ تعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ.
  - تطبيق لوائح وزارة الصحة المحدثة وتحديثاتها فيما يتعلق بـ COVID-19. وفايروس كورونا المتحور.



■ بخصوص الخدمات المساندة لائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف و محلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادرة بقرار معالي وزير الشؤون البلدية والقروية المكلف رقم (٤٩١٣٤) وتاريخ ١٤٤٠/٠٩/٢١ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

- ٣- عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.
- ٤- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستئمارة صحيحة:

الاسم: .....  
  
 الهوية: .....  
  
 رقم الجوال: .....  
  
 رقم الهاتف: .....  
  
 التوقيع: .....  
  
 التاريخ: .....  