



أمانة المنطقة الشرقية

وكالة البلديات

الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات
بلدية محافظة النعيرية

كراسة الشروط والمواصفات

تطوير وتشغيل وصيانة

حديقة (الربيع) لنشاط تجاري وترفيهي رياضي واجتماعي وخدمات مساندة

اسم الحدي (الربيع) - رقم المخطط (٧٧/١٠)

المساحة (٣٤٩٤٢,٣ م^٢)

رقم المناقصة (.....) لعام ١٤٤٦ هـ

يقدم المستثمر عطاءه في المناقصة بإحدى الطرق الآتية:

١- عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momah.gov.sa

٢- عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "قرص"

٣- ان يقبل أي عطاء لم يتم تقديمه إلكترونياً

وفي حال تعدد تقديم العطاء عن طريق المناقصة الإلكترونية لأسباب فنية فيقدم العطاء عن طريق الطرف
المختوم باليد في موعد وأاريخ فتح المظاريف، المعلن عنه شروط تقديم ما يلي وجود مسكدة فنية أثناء التقديم
على المناقصة الإلكترونية مع ضرورة تقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم (٨٨٩٠٤).



كراسة الشروط والمواصفات
(لتطوير وتشغيل وصيانة حديقة (الربيع) للشباب تجاري
وترفيه رياضي واجتماعي وخدمات مساحدة بلدية
محافظة النعيرية)

فهرس محتوى الكراسة:

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	٤
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	٥
ج	الدخول الزمني المتوقع لإجراء المناقصة حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار	٦
١	مقدمة	٧
٢	وصف الموقع	٩
٣	اشتراطات دخول المناقصة والتقديم	١٢
١,٣	من يحق له دخول المناقصة	١٣
٢,٣	لغة العطاء	١٣
٣,٣	مكان تقديم العطاءات	١٣
٤,٣	موعد تقديم العطاءات	١٣
٥,٣	موعد فتح المظاريف	١٣
٦,٣	تقديم العطاء	١٣
٧,٣	سرية المعلومات	١٤
٨,٣	كتابة الأسعار	١٤
٩,٣	مدة سريان العطاء	١٤
١٠,٣	الضمان	١٤
١١,٣	موعد الإفراج عن الضمان البنكي	١٤
١٢,٣	مستندات العطاء	١٤
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العرض	١٦
١,٤	حراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٧
٢,٤	الاستفسار حول بيانات المناقصة	١٧
٣,٤	معاينة الموقع	١٧
٥	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٨
١,٥	إلغاء المناقصة وتعديل الشروط والمواصفات	١٩
٢,٥	تأجيل موعد فتح المظاريف	١٩
٣,٥	سحب العطاء	١٩
٤,٥	تعديل العطاء	١٩
٥,٥	حضور جلسة فتح المظاريف	١٩
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٢٠
١,٦	الترسية والتعاقد	٢١
٢,٦	تسليم الموقع	٢١
٧	الاشتراطات العامة	٢٢
١,٧	توصيل الخدمات للموقع	٢٣



كراسة الشروط والمواصفات
(لتطوير وتشغيل وصيانة حديقة (الربيع) للشباب تجاري
وترفيه رياضي واجتماعي وخدمات مساحدة بلدية
محافظة النعيرية)

٢٣	البرنامج الزمني للتنفيذ	٢,٧
٢٣	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٣,٧
٢٣	تنفيذ الأعمال	٤,٧
٢٤	مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٥,٧
٢٤	حق بلدية في الإشراف على التنفيذ	٦,٧
٢٥	تقرير المقاول والمكتب الهندسي	٧,٧
٢٥	استخدام الموقع لغرض المخصص له	٨,٧
٢٥	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٩,٧
٢٥	موعد سداد الأجرة السنوية	١٠,٧
٢٥	الزيادة الدورية للأجرة السنوية	١١,٧
٢٦	ضريبة القيمة المضافة	١٢,٧
٢٦	فسخ العقد	١٣,٧
٢٦	إلغاء العقد للمصلحة العامة	١٤,٧
٢٦	تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	١٥,٧
٢٧	أحكام عامة	١٦,٧
٢٨	التزامات عامة	١٧,٧
٢٩	مواعيد العمل	١٨,٧
٣٠	الاشتراطات الخاصة	٨
٣١	مدة العقد	١,٨
٣١	فترة التجهيز والإنشاء	٢,٨
٣١	النشاط الاستثنائي المسموح به	٣,٨
٣١	مكونات الحديقة العامة	٤,٨
٣٢	متطلبات تجهيز الموقع	٥,٨
٣٢	نظام السعودة	٦,٨
٣٢	العاملون بالمشروع	٧,٨
٣٢	متطلبات المظهر العام للنشاط	٨,٨
٣٢	اشتراطات التشغيل والصيانة	٩,٨
٤٢	الالتزام بالوائح	١٠,٨
٤٢	العرامات والجزاءات	١١,٨
٤٢	اللوحات الإعلانية الداخلية	١٢,٨
٤٣	اللوحات الإعلانية الخارجية	١٣,٨
٤٣	اللوحات الإرشادية	١٤,٨
٤٣	مواقف السيارات	١٥,٨
٤٣	متطلبات الأشخاص ذوي العلاقة	١٦,٨
٤٣	الاشتراطات الأمنية	١٧,٨
٤٤	الاشتراطات الفنية	٩





الهيئة العامة للتخطيط العمراني
وزارة الإسكان
إدارة المخططات العمرانية ومخططات الأحياء
(الهيئة العامة للتخطيط العمراني)

كراسة الشروط ومواصفات
(لتطوير وتشغيل وصيانة حديقة (الربيع) للنشاط التجاري
وترفيهي رياضي واجتماعي وخدمات مساحية بلدية
محافظة النعيرية)

٤٥	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	١,٩
٤٥	اعتماد التصميم الابتدائي (للعناصر التي يتم اقتراحها بعد موافقة الأمانة / البلدية عليها)	٢,٩
٤٧	أسس تصميم وتخطيط الحدائق العامة	٣,٩
٤٨	العوامل المؤثرة على تصميم الحدائق	٤,٩
٤٩	اشتراطات التخطيط والبناء	٥,٩
٤٩	اشتراطات زراعة الشتلات والنباتات	٦,٩
٥٠	عناصر تصميم وتسقيف الحديقة	٧,٩
٥٥	الاشتراطات التنظيمية	٨,٩
٥٦	اشتراطات تسقيف الموقع	٩,٩
٥٦	الاشتراطات المعمارية	١٠,٩
٥٧	مواد البناء وتقنية الإنشاء	١١,٩
٥٧	المتطلبات الإنشائية	١٢,٩
٥٨	اشتراطات الأعمال الكهربائية	١٣,٩
٥٩	متطلبات السلامة الكهربائية	١٤,٩
٥٩	الاشتراطات الميكانيكية	١٥,٩
٦٠	اشتراطات التبريد والتجوية والتكييف	١٦,٩
٦٠	متطلبات الأمن والسلامة	١٧,٩
٦٠	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	١٨,٩
٦١	اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحريق	١٩,٩
٦١	متطلبات التخطيط للطوارئ	٢٠,٩
٦١	اشتراطات الأعمال الصحية	٢١,٩
٦١	متطلبات التخزين والنظافة العامة	٢٢,٩
٦١	الالتزام بتعليمات الدفاع المدني	٢٣,٩
٦١	متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية	٢٤,٩
٦٢	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	٢٥,٩
٦٣	المرافقات	١٠
٦٤	نموذج العطاء	١,١٠
٦٥	الكر وكي المساحي للموقع	٢,١٠
٦٧	نموذج محضر تسليم الموقع	٣,١٠
٦٨	إقرار من المستثمر	٤,١٠
٧٠	نموذج العقد (عقد الإيجار)	٥,١٠





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

ينعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرض" أو من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرض" باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل في ظرف مغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هوائيه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المقاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

م	المستند	هل مرفق؟	هل موقع؟
١	نموذج العطاء من المستثمر.		
٢	كراسة الشروط والمواصفات وملاحقها (موقعة من المستثمر وإرفاق إيصال الدفع الذي تم به شراء الكراسة)		
٣	تفويض أو تفويض رسمي داخل بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرض" (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).		
٤	إثبات أن المستأجر عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه صلاحية (التوقيع)		
٥	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المقاريف وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥ %) من قيمة العطاء السنوي وقابلاً للتجديد عند الحاجة.		
٦	صورة من السجل التجاري ساري المفعول.		
٧	صورة من إثبات العنوان الوطني للمنشأة صادر من البريد السعودي.		
٨	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.		
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	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.		
١٣	صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة الاستثمار العقاري وترميم الحدائق أو في مجال السراحة والترفيه.		
١٤	أي مستندات أخرى تتطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية فرض.		
١٥	الرقم الضريبي للشركة / المؤسسة.		

ملحوظة:

يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان البنكي أقل من (٢٥ %) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير إسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المقاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.





ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات:

المصطلح	التعريف
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
الأمانة	أمانة المنطقة الشرقية.
البلدية	شخصية اعتبارية ذات استقلال مالي وإداري، تمارس الوظائف الموكلة إليها بموجب نظام البلديات والقري وأوائحه التنفيذية، فهي هذه المؤسسة.
الجهة المشرفة	أي وزارة أو هيئة أو مؤسسة حكومية أو إدارة مستقلة عن تطبيق أدست معينة.
الخدمات ذات العلاقة	الخدمات التي لها علاقة بالمشروع وتشغيله، أو لها حق الرقابة عليه من الناحية النظامية والمالية والمهنية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.
المنافسة العامة	فتح المجال للمنافسة بين المصممين لاستكمال المقاربات البلدية والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام لائحة التصرف بالمقاربات البلدية الصادرة بموجب الأمر الملكي رقم (1-102) وتاريخ 17/11/1434 هـ والتعليمات التنفيذية لها وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة.
المنافسة الإلكترونية	يقدم المصممون طلباتهم بالمنافسة بحدسي الطرق التالية: 1- عن طريق الموقع الإلكتروني tiras.momra.gov.sa 2- عن طريق تطبيق (فرض) بالأجهزة الذكية.
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع، والتي تعد جزءاً لا يتجزأ من العقد.
المشروع	هو المشروع المراد تنفيذه من المستثمر حسب النشاط المحدد له (وهو تطوير وتشغيل وصيانة حديقة الربيع).
العقد	الحديقة القائمة والمطلوب تنفيذها وصيانتها من قبل المستثمر.
المستثمر	الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات الصلة.
مقدم العطاء	هو الشركة أو المؤسسة التي تقدم عرضاً لتحويل المنافسة الإلكترونية عن طريق منصة (فرض).
الحديقة	هي مساحة من الأرض مزودة بصورة طبيعية أو من صنع البشر بمختلف أنواع النباتات من الأشجار، الزهور، الشجيرات والأشجار النسفة وتكون عادة مسافة الشكل وصحية لاستقبال الناس لممارسة أي نشاط يحولته في الهواء الطلق، سواء للبيئة أو الترفيه أو تجسس تحت ظل الأشجار للترفيه والتأمل.
مساحة الموقع	المساحة الكلية لأي قطعة أرض والمحمورة داخل حدودها.
الكود العمراني	سلسلة من الإرشادات التوجيهية لشرح عناصر التصميم التي تراعي الخصائص والهوية العمرانية الحديثة للممول أدخيلها في التنمية العمرانية.
المرافق العامة	العقارات والمنقولات والمنشآت التي تملكها الدولة وتكون مخصصة لخدمة عامة، أو السلطات التي تقدمها لتقديم عرض من أعراض النعم العام، وتشمل كذلك مسارات الطرق والمطارات وشبكات المياه والكهرباء والغاز والسبيل والمطابق والضرم المصني وتصريف السبيل وما شابه.
المواصفات القياسية	المواصفات القياسية السعودية هي المواصفات القياسية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والحدود.
الوصول الشامل	تهيئة البيئة العمرانية الداعمة ذوي الإعاقة من خلال الالتزام بالمعايير الفنية المعتمدة لتسهيل أية عوائق معمارية أو تقنية لضمان مشاركة جميع الأشخاص (بما فيهم ذوي الإعاقة) وتمكينهم من استخدام مرافق ومراغات المباني إلى أقصى حد ممكن.
الشخص ذي الإعاقة	كل شخص لديه اضطراب أو قصور طويل الأمد في الوظائف الحسية أو العقلية أو الذهنية أو الحسية أو النفسية، قد يمتد - عند تعامله مع مختلف التحديات من المشاركة بصورة كاملة وفعالة في المجتمع - قدح المساواة مع الآخرين.
الضوضاء	الصوت الخارج من المزعج وغير المرغوب فيه أو الضار بالصحة العامة الناتج عن الأنشطة البشرية مثل الآلات الناتجة عن وسائل النقل وحركة المرور على الطرق وعلى السكك الحديدية والحركة الجوية والأنشطة الصناعية.



الهيئة العامة للتعليم
وزارة التعليم
إدارة العامة للتعليمات وتنفيذ البرامج
(الهيئة العامة للتعليم)

كراسة الشروط والمواصفات
(لتطوير وتشغيل وصيانة حديقة (الربيع) للشباب
وترفيه رياضي واجتماعي وخدمات مساحية بلدية
محافظة البغذية)

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

البيان	التاريخ المحدد	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي يتم فيه النشر	
آخر موعد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية فرض (يتم مراعاة التمديد)	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية فرض (يتم مراعاة التمديد)	
إعلان نتيجة المنافسة	تحدد البلدية	
موعد الإخطار بالترسية	تحدد البلدية	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة	خلال ثلاثون يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمنافس بمرافقته، فإن لم يراجع يرسد له إشعار نهائي، ويعطى مهلة إضافية خمسة عشر يوماً	
تاريخ تسليم الموقع	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم الموقع بموجب مخصص تسليم موقع من البلدية والمستثمر وإذا لم يتم توقيع المنفذ على مخصص تسليم الموقع يتم إشعاره خطياً وبحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار	
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد	
موعد سداد أجرة السنوات التالية	من بداية كل سنة إيجارية	





الهيئة العامة للتخطيط والتنمية الاقتصادية
وزارة التخطيط
الإدارة العامة للتخطيط والتنمية الاقتصادية
(الهيئة العامة للتخطيط والتنمية الاقتصادية)

كراسة الشروط والمواصفات
(لتطوير وتشغيل وصيانة حديقة (الربيع) للنشاط التجاري
وترفيه رياضي واجتماعي وخدمات مساحات بلدية
محافظة النعيرية)

مقدمة





١ مقدمة:

ترغب بلدية محافظة النعيرية في طرح فرصة استثمارية ضمن منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية بوزارة الاستثمار في المدن السعودية "قرص" بغرض تطوير وتشغيل وصيانة حديقة (قائمة) (حديقة الربيع) بحي (الربيع) بالمخطط رقم (٧٧/١٠) بمحافظة النعيرية وذلك وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءهم لهذه المنافسة. وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والالتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للبلدية أهدافها وترحب البلدية بالرد على أي استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

- من خلال الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa
- أو من خلال تطبيق الأجهزة الإلكترونية "قرص"





الهيئة العامة للتخطيط والتنمية الاقتصادية
وزارة التخطيط
الإدارة العامة للتخطيط والتنمية الاقتصادية
(General Administration for Planning and Economic Development)

كراسة الشروط والمواصفات
(لتطوير وتشغيل وصيانة حديقة (الربيع) للنشاط التجاري
وترفيه رياضي واجتماعي وخدمات مساحه بلدية
محافظة النعيرية)

وصف الموقع





٢ وصف الموقع:

أنشطة المرافق العامة				نوع النشاط	
تطوير وتشغيل وصيانة حديقة الربيع (أنشطة متعددة - خدمات مساندة - خدمات تجارية - خدمات ترفيهية).				النشاط	
مطاعم وكافيهات -	محلات بيع بالتجزئة -	العناصر الاستثمارية المقتردة			
مجمعات محلات تجارية -	مركز ألعاب داخلي -				
منتزه ترفيهي مائي صغير -	طالة ألعاب (بولينج - بلياردو - تنس ارضي) -				
مرايا ثقافية ودور عرض -	مركز للياقة البدنية والرياضات الداخلية -				
مناطق بازلارات شعبية -	منطقة تنزه ومساحات خضراء وجلسات -				
ممرات مشاة -	مسار دراجات -				
مراكز ألعاب إلكترونية -	ملاعب رياضية مفتوحة -				
محلات ألعاب أطفال مغطاة -	طاولات رياضية مغطاة -				
حدائق حيوانات أليفة مصغرة -	مسبح وألعاب مائية -				
مبنى -	دورات مياه -				
المدينة	البلدية	النعيرية	النعيرية	الخدمات	
الشارع	الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	موقع العقار	
٧٧/١٠	٧٧/١٠	٧٧/١٠	٧٧/١٠		
				باركود الموقع	
حديقة قائمة				حالة الموقع	
شمالاً	مواقف سيارات يليه شارع عرض ٣٠ م	بطول	٦٧,١٨ م خط منكسر	حدود العقار	
جنوباً	مواقف سيارات يليه شارع عرض ٥٠ م	بطول	٢٣١,٥٤ م خط منكسر		
شرقاً	مواقف سيارات يليه شارع عرض ١٥ م	بطول	٢٥٢,٧١ م خط منكسر		
غرباً	حزام أخضر	بطول	٢٨٥,٧١ م		
حديقة قائمة				نوع العقار	
خط الطول	٤٨,٥-٦٧٤-	دائرة العرض	٢٧,٤٨٢٩٨-	إحداثيات الموقع	
(٣٤٩٤٢,٣٩ م) (أربعة وثلاثون ألفاً وتسعمائة واثنتان وأربعون متراً مربعاً وتسع وثلاثون ستماً مربعاً)				مساحة الموقع	
(٢٠ %) من مساحة الموقع				نسبة الاستثمار	
(٠ %) من إجمالي مساحة الحديقة بحيث لا تقل عن كتلتين خرسائيتين منفردتين (٢,٥ %) لكل كتلة خرسائية، والمباني الخشبية والصدقية للبيئة وغيرها مسموحة ضمن نسبة مساحة الاستثمار بحيث لا تتجاوز (٢,٥ %) في حال وجود الكتل الخرسائية و (٢,٥ %) في حال عدم وجود الكتل الخرسائية.				نسبة المباني المسموح بها	
(١٧٤٧,١٢ م) من إجمالي مساحة الموقع.				إجمالي مساحة البناء ٥ %	
(٨٠ %) من إجمالي مساحة الموقع.				المسطحات الخضراء	
(٢٠ %) من مساحة البناء المقررة				نسبة المباني على الشوارع التجارية	
بمساحة (٢٧٩٥٣,٩١ م)				اشتراطات البناء	
بمساحة (٣٤٩,٤٢ م)				عدد الأدوار	
حسب اللوائح والاشتراطات النظامية والتنظيمية والتخطيطية المعمول بها في المنطقة.					
حسب اللوائح والاشتراطات النظامية والتنظيمية والتخطيطية المعمول بها في المنطقة.					



الخدمات بالموقع:

بيانات أخرى:

- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالاشتراطات المكانية والتخطيطية والتنظيمية واشتراطات كود البناء السعودي وأن يقوم بدراسة وافيه وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات والضوابط البلدية.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدهى إمكانيات توصيل الخدمات وعلى كافة المؤثرات والعوامل التي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة.
- يلتزم المستثمر بإعداد الفكرة التصميمية للأنشطة الاستثمارية الترفيهية وكافة الأنشطة المساندة وعناصر المشروع المطلوبة مع مراعاة الهوية العمرانية المعتمدة للأمانة وفق التصميمات المقدمة من قبله واعتمادها من الأمانة على ألا تتجاوز نسبة مساحة الاستثمار عن (٢٠%) وفق المساحة الاستثمارية المخصصة فقط. مع ضرورة أخذ الموافقات الخطية من الأمانة على التصميم قبل البدء وللأمانة/ البلدية الحق الكامل في تحديد أو تعديل النسب المقرر إقامتها في الحديقة حسب ما تراه مناسبا.
- يجب على المستثمر الالتزام بتوزيع الموقع العام والأنشطة التي سيضعها بالمشروع كما يجب التقيد بالحد الأدنى للمساحة والخاصة بكل نشاط حسب الأنظمة واللوائح الخاصة بذلك مع مراعاة نسبة البناء المسموح بها داخل الموقع ويجب توزيع الأنشطة وفق أعلى المعايير التخطيطية ومناسبة جميع الأنشطة وملائمتها مع بعضها البعض وفق ما جاء بالاشتراطات الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ والميلغة لنا بتعميم وكيل الوزارة لشئون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ. وكافة الاشتراطات المحدثة الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.
- 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 والبلدية غير ملزمة بذلك.
- يحق للأمانة إلزام المستثمر بإضافة أي مكون من مكونات النشاط للمشروع في حال رغبتها ذلك في أي وقت طيلة مدة العقد.
- في حال رغبة المستثمر إضافة أي عنصر لمكونات المشروع بعد اعتماد التصميم ضرورة أخذ الموافقة الخطية المسبقة من الأمانة.
- يلتزم المستثمر بتطوير أرض المشروع مع مراعاة المحافظة على روح المنطقة من الناحية الثقافية والبيئية.
- يلتزم المستثمر بتوفير حلول في التصاميم المقدمة قبل التنفيذ مع مراعاة الخدمات اللازمة كالكهرباء والمياه والصرف الصحي وجميع الخدمات.
- يجب على المستثمر الالتزام بتنفيذ المشروع والتصاميم بالتوافق مع الكود السعودي والاشتراطات الفنية للأنشطة وتحقيق المشهد الحضري وعدم التسبب بالتشوهات البصرية وتحقيق أي اشتراطات ومواصفات تصدرها الجهات المختصة والالتزام بها.





الهيئة العامة للتخطيط والتنمية الاقتصادية
وزارة التخطيط
الإدارة العامة للتخطيط والتنمية الاقتصادية
(الهيئة العامة للتخطيط والتنمية الاقتصادية)

كراسة الشروط والمواصفات
(لتطوير وتشغيل وصيانة حديقة (الربيع) للنشاط التجاري
وترفيه رياضي واجتماعي وخدمات مساحية بلدية
محافظة النعيرية)

اشتراطات دخول المنافسة والتقديم





٣ اشتراطات دخول المنافسة والتقديم:

١,٣ من يحق له دخول المنافسة:

- ١,١,٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال تشغيل وإدارة الاستثمار العقاري وإنشاء الحدائق أو في مجال السياحة والترفيه والأطعمة أو في مجال الأنشطة التجارية التقدم في هذه المنافسة، ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل.
- ٢,١,٣ يحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.
- ٣,١,٣ 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 المكاتبات 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 بمسند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمته معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حال الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣,٣ مكان تقديم العطاءات:

تقدم العطاءات عن طريق الموقع الإلكتروني: furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هوائيه ورقم الفاكس.

٤,٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية أو منصة (فرص) الإلكترونية وبوابة الاستثمار البلدي ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٥,٣ موعد فتح المظاريف:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية أو منصة فرص مع مراعاة التأجيل والتعديل.

٦,٣ تقديم العطاء:

- ١,٦,٣ يتم تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ببوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" ويتم إرفاق كامل المستندات المطلوبة بكراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.
- ٢,٦,٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هوائيه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩-٤٠ أو عن طريق البريد الإلكتروني: inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.
- ٣,٦,٣ يتم تقديم أصل خطاب الضمان البنكي في ظرف مغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم



- المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس،
٤,٦,٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والإلتزام التام بما تقضي به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- ٥,٦,٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات، أو مصحوباً بوكالة شرعية.
- ٦,٦,٣ في حالة رفع البيانات وتقديم المرفقات على المنصة فإنه لا يمكن التعديل أو الإضافة عليها بعد ذلك.
- ٧,٣ سرية المعلومات:**
جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المناقصة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى البلدية.
- ٨,٣ كتابة الأسعار:**
يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعي ما يلي:
١,٨,٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات،
٢,٨,٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
٣,٨,٣ لا يجوز للمستثمر الكشف، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه.
- ٩,٣ مدة سريان العطاء:**
مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير حائر الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.
- ١٠,٣ الضمان:**
١,١٠,٣ 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 مؤسسة البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتמיד عند الحاجة.
- ٢,١٠,٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة (٢٥%) قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.
- ١١,٣ موعد الإفراج عن الضمان:**
يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة فور قرار الترسية.
- ١٢,٣ مستندات العطاء:**
يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
١,١٢,٣ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- ٢,١٢,٣ كراسة الشروط ومواصفات المناقصة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعاً عليها من



كراسة الشروط والمواصفات
(لتطوير وتشغيل وصيانة حديقة (الربيع) للشواطئ التجارية
وترفيهية رياضية واجتماعية وخدمات مسالدة بلدية
محافظة النعيرية)

المستثمر، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويحب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات به،

٣,١٢,٣ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية إذا كان المتقدم شركة، أو وكالة شرعية إذا كان المتقدم مؤسسة، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.

٣,١٢,٤ إرفاق ما يثبت أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

٣,١٢,٥ صورة من السجل التجاري ساري المفعول تشمل الأنشطة المسموح بممارستها.

٣,١٢,٦ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٣,١٢,٧ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٣/١٠-أعلام).

٣,١٢,٨ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.

٣,١٢,٩ صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.

٣,١٢,١٠ صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.

٣,١٢,١١ صورة من شهادة الالتزام بالسعودية.

٣,١٢,١٢ صور شهادات الخبرة الخاصة في مجال الاستثمار العقاري وإنشاء الحدائق أو في مجال السياحة والترفيه أو في مجال الأنشطة التجارية.

٣,١٢,١٣ صورة من إثبات العنوان الوطني للمنشأة صادر من البريد السعودي.

٣,١٢,١٤ الرقم الضريبي للمنشأة.

٣,١٢,١٥ يجب أن تكون جميع الوثائق المشار إليها في البند (٣,٣) سارية المفعول عند فتح العطاء.





الهيئة العامة للاستثمار والتنمية الاقتصادية
وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية
(Ministry of Planning and Economic Development)

كراسة الشروط والمواصفات
(لتطوير وتشغيل وصيانة حديقة (الربيع) للنشاط التجاري
وترفيه رياضي واجتماعي وخدمات مساحه بلدية
محافظة النعيرية)

واجبات المستثمر قبل إعداد العرض





٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العرض:

١,٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضيه هذه الشروط والمواصفات، وعدم الإلتزام بذلك يعطي الحق للبلدية في استبعاد العطاء.

٢,٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على مقدم العطاء (المستثمر) الاستفسار من البلدية إلكترونياً عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية "قرص" للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، وحيث يمكن لمقدم العطاء تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني: furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "قرص"

٣,٤ معاينة الموقع:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع محل المنافسة معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف ترفقاً تماماً على الأوضاع السائدة به، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع واشتراطاته ونظام البناء والأعمال المتعلقة به.

٢,٣,٤ 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.

٣,٣,٤ يجب على المستثمر معاينة الموقع على الطبيعة والشخوص والوقوف عليه والتعرف عليه، وعليه إزالة الاشتغالات على الموقع حال وجده، وتمهيدته على حسابه دون تحمل البلدية لأي تكاليف مهما كانت.

٤,٣,٤ المساحة المذكورة أعلاه قد تخضع للعجز أو الزيادة ويلزم المستثمر عمل رفع مساحي على الطبيعة من مكتب هندسي معتمد قبل استلام الموقع.

٥,٣,٤ لا يحق للمستثمر إقامة أي صرافات آلية أو أبراج اتصالات وهوائيات لاسلكية داخل الموقع إلا بعد الرجوع إلى الأمانة / البلدية وبحق للأمانة/ البلدية القبول أو الرفض وفق ما تراه مناسباً وعلى المستثمر تحقيق الاشتراطات والتعاقد بخصوصها حال موافقة الأمانة/ البلدية.





الهيئة العامة للاستشارات والتنمية الاقتصادية
وزارة التخطيط
الإدارة العامة للاستشارات والتنمية الاقتصادية
(الهيئة العامة للاستشارات)

كراسة الشروط والمواصفات
(لتطوير وتشغيل وصيانة حديقة (الربيع) للنشاط التجاري
وترفيه رياضي واجتماعي وخدمات مساحات بلدية
محافظة النعيرية)

ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف





0 ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف:

1,0 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

كما يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وفقاً للأئحة التصرف بالعقارات البلدية.

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

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

2,0 تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، على أن يكون ذلك قبل موعد فتح المظاريف، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل إلكترونياً عبر بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص".

3,0 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

4,0 تعديل العطاء:

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

5,0 حضور جلسة فتح المظاريف:

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





الهيئة العامة للتخطيط والتنمية الاقتصادية
وزارة التخطيط
الإدارة العامة للتخطيط والتنمية الاقتصادية
(الهيئة العامة للتخطيط والتنمية الاقتصادية)

كراسة الشروط والمواصفات
(لتطوير وتشغيل وصيانة حديقة (الربيع) للنشاط التجاري
وترفيه رياضي واجتماعي وخدمات مساحية بلدية
محافظة النعيرية)

الترسية والتعاقد وتسليم الموقع





٦ الترسية والتعاقد وتسليم الموقع:

١,٦ الترسية والتعاقد:

١,١,٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المطارييف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لمصاحب الصلاحية بما تراه.

٢,١,٦ في حال تأخر المستثمر الذي رسبت عليه المنافسة عن مراجعة البلدية لإكمال إجراءات التعاقد أو التأخر على منصة فرض لإكمال إجراءات التعاقد لمدة شهر من تاريخ إشعاره بالترسية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان البنكي، ويجوز بموافقة الوزير ترسية المنافسة على العرض الذي يليه بنفس قيمة العرض الأول أو إلغاء المنافسة وإعادة طرحها وفق أحكام المادة (٢٤) من لائحة التصرف بالعقارات البلدية.

٣,١,٦ يجوز للبلدية التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.

٤,١,٦ في حال طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على البلدية إعادة ما دفعة المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع بعد احتساب مدة سلوات انقضاء العقد ونسبة إهلاك المباني وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية وذلك إعمالاً بما جاء بتعميم سمو وزير الشؤون البلدية والقروية (وزير البلديات والإسكان حالياً) رقم (٢٨٦٥١) وتاريخ ١٤٣٥/٠٦/٠١ هـ الخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العقد أو المشروع وعلى المستثمر أن يقبل بذلك وبمجرد دخول المنافسة أنه اطلع على التعميم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات قبل وبعد ذلك.

٥,١,٦ أن كافة الإجراءات المتعلقة بالترسية والتعاقد تتم إلكترونياً عبر المنصة كما يقر المستثمر بأن العناوين وأرقام الهاتف والفاكس والحوال والبريد الإلكتروني الموضحة في نموذج العطاء الوارد ضمن الشروط والمواصفات والمدرجة على بوابة الاستثمار في المدن السعودية "قرص" هي العناوين التي يمكن للأمانة أن يرسل عليها المراسلات والمكاتبات والرسائل الإلكترونية إلى المستثمر بخصوص هذا العقد، ويكون المستثمر قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على أي من العناوين المذكورة وفي حالة تغيير أي منها يتم إخطار الأمانة بخطاب مسجل.

٢,٦ تسليم الموقع:

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

٢,٢,٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على علوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ما لم توجد عوائق تمنع تسليم العقار من قبل البلدية.





كراسة الشروط والمواصفات
(لتطوير وتشغيل وصيانة حديقة (الربيع) للنشاط التجاري
وترفيه رياضي واجتماعي وخدمات مساحه بلدية
محافظة النعيرية)

الاشتراطات العامة





٧ الاشتراطات العامة:

١,٧ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، الاتصالات والهاتف، وغيرها) زيادة عن الخدمات الكائنة فإن ذلك يكون تحت مسؤوليته الخاصة ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، على أن يتم التنسيق مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة لاستخراج كافة التراخيص اللازمة لتشغيل المشروع وعلى المستثمر أن يتسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية والجهات ذات الصلة، ولا يترتب على البلدية أية التزامات في حال تأخر المستثمر في إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو أية عقوبات يواجهها حيال ذلك.

٢,٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

١,٢,٧ يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للتطوير والتشغيل والصيانة الخاصة بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من البلدية.

٢,٢,٧ يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة / البلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل والصيانة الخاصة وأعمال الخدمة والصيانة الزراعية على أن يشمل هذا البرنامج على الخطة العامة لأعمال التشجير والطبقة الزراعية والخدمات المساندة الأخرى ولكافة الأنشطة الاستثمارية الترفيهية والأنشطة المساندة المطلوبة بالنسب المحددة والمقررة نظاماً على أن يقدم مع كراسة الشروط والمواصفات وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من البلدية والمدة المحددة، مع ضرورة أخذ الموافقات الخطية المسبقة من قبل إدارة الاستثمارات بالبلدية على كافة أعمال الإنشاءات والتصاميم بمختلف أنواعها.

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

١,٣,٧ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة على سبيل المثال (وزارة التجارة، والدفاع المدني، ... وغيرها).

٢,٣,٧ الحصول على موافقة البلدية على الجهة الاستشارية المكلفة من قبل المستثمر بالإشراف على المشروع للتأكد من تنفيذ المشروع وفق المواصفات والمخططات والشروط المتفق عليها، وللبلدية الحق في متابعة سير العمل أثناء تنفيذ المشروع وذلك بعد الحصول على التراخيص.

٤,٧ تنفيذ الأعمال:

١,٤,٧ يلتزم المستثمر بإعداد الفكرة التصميمية للحديقة والأنشطة الاستثمارية وعناصر المشروع المطلوبة واعتمادها من الأمانة / البلدية قبل البدء في تنفيذ أعمال المشروع على ألا تتجاوز نسبة مساحة الاستثمار عن (٢٠%) وفق المساحة الاستثمارية المخصصة فقط.

٢,٤,٧ يجب على المستثمر الالتزام بتوزيع الموقع العام والأنشطة التي سيضعها بالمشروع كما يجب التقييد بأخذ الأدنى للمساحة والخاصة بكل نشاط حسب الأنظمة واللوائح الخاصة بذلك مع مراعاة نسبة البناء المسموح بها داخل الموقع ويجب توزيع الأنشطة وفق أعلى المعايير التخطيطية ومناسبة جميع الأنشطة وملائمتها مع بعضها البعض وفق ما جاء بالاشتراطات الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٠١٢٨٨-٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ والمبلغ بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ وكافة الاشتراطات المحدثه الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان .

٣,٤,٧ يحق للأمانة / للبلدية إلزام المستثمر بإضافة أي مكون من مكونات النشاط للمشروع في حال رغبته ذلك في أي وقت طيلة مدة العقد.

٤,٤,٧ في حال رغبة المستثمر إضافة أي عنصر لمكونات المشروع بعد اعتماد التصميم ضرورة أخذ الموافقة



الخطة المسبقة من الأمانة / البلدية.

٥,٤,٧ يجب على المستثمر أن يسند مهمة ترميم وتطوير (الحديقة) إلى مقاول يحمل شهادة التساب إلى الهيئة السعودية للمقاولين ولديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، وأن يوقع معه عقد تنفيذ المشروع ويتم اعتماد هذا العقد من البلدية قبل تسليم المستثمر ترخيص البناء، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي إنتم بها.

٦,٤,٧ يجب على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المشروع بعد مباشرته وتشغيله سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك إعمالاً لما ورد بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٢١ هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للبلدية.

٧,٤,٧ على المستثمر والمقاول الإلتزام بجميع ما ورد بديل عقود تنفيذ الحقائق الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٢٨٨-٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ والمبلغ بتعميم وكيل الوزارة للشئون 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 إلى مكتب هندسي استشاري معتمد ومرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين على أن يكون من واجباته:

- ١,٥,٧** الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- ٢,٥,٧** التنسيق والمتابعة مع المقاول وإعداد برنامج زمني لتنفيذ أعمال المشروع حسب المواصفات المعتمدة والاصول الفنية وطبقاً لمدة التنفيذ المحددة.
- ٣,٥,٧** مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- ٤,٥,٧** المتابعة المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- ٥,٥,٧** توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل وإخطار المقاول والمستثمر خطياً عن أي مخالفات تحدث وطلب إزالتها.
- ٦,٥,٧** التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- ٧,٥,٧** دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- ٨,٥,٧** إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تسبب في إبه زيادة في تكلفة المشروع أو نقص في التكاليف يتم موافقة البلدية على الزيادة وخضع الوض على المقاول.

٦,٧ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ:

- ١,٦,٧** للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٢,٦,٧** يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٣,٦,٧** لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطة والترخيص اللازم.
- ٤,٦,٧** يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال التنفيذ بإشعار البلدية ليقوم المهندس المسؤول بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات



والمخططات المعتمدة.

- 0,٦,٧** يلتزم المستثمر بوضع لوحة تعريفية للمشروع فور استلام الموقع من البلدية أثناء فترة تجهيز المشروع إلى الانتهاء من فترة التجهيز والبدء بتشغيل المشروع.
- ١,٦,٧** يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً كل ثلاثة أشهر من مكتب هندسي معتمد عن أعمال الإنشاءات التي تمت موضحاً خط سير العمل بالمشروع ومدى تطابقه بالجدول الزمني.

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 / البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات.

٨,٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض النشاط الاستثماري الذي خصص من أجله في إعلان المناقصة العامة وبالنسب المقررة نظاماً سواء النسبة الاستثمارية أو نسبة البناء وفقاً لما ورد بكراسة الشروط والمواصفات، وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، ولا يخل بوظيفة الحديقة الأساسية، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادرة بالتعميم الوزاري رقم (١٢٢٤-١٠٤٣٠٠) وتاريخ ٢٢/٠٢/١٤٤٣ هـ.

٩,٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير الموقع أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف، على أن تنطبق على التنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حال تمت موافقة البلدية بالتأجير على الغير يلتزم المستثمر بأن يقوم بإبرام عقد إيجار مع المستأجر من الباطن وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات، وعليه تزويد الأمانة بنسخة من تلك العقود على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة بنصوص العقد، وفي جميع الأحوال تنتهي العقود المبرمة بين المستثمر والمستأجرين من الباطن بانتهاء العقد الأصلي بين المستثمر والأمانة.

١٠,٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سداؤه في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، وفي حال عدم التزام المستثمر بالسداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية ضده وفق ما نصت عليه المادة السادسة والأربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم ٩٠١ وتاريخ ١٤٣٩/٠٢/٢٤ هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٨) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨ هـ وما يستجد عليهما من تعديلات أو قرارات أو تعاميم خاصة لاحقة.

١١,٧ الزيادة الدورية للأجرة السنوية:

يلتزم المستثمر بالزيادة الدورية المتدرجة للأجرة السنوية والتي بنسبة (١٠%) عشرة في المائة كل (٥) خمس سنوات من قيمة أجر أجرة سنوية.



١٢,٧ ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة 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 بعطاء المستثمر لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

١٣,٧ فسخ العقد:

يحق للبلدية فسخ العقد مع بقاء حقها في المطالبة بأي مستحقات في الحالات التالية:

- ١,١٣,٧ إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
- ٢,١٣,٧ إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- ٣,١٣,٧ إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضي (٤٥) خمسة وأربعين يوماً من تاريخ إخطاره بالإشعار الأول ومدته (٣٠) يوم عمل، والإنذار النهائي ومدته (١٥) خمسة عشر يوم عمل.
- ٤,١٣,٧ إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بواسطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد.
- ٥,١٣,٧ إذا أقلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
- ٦,١٣,٧ إذا توفي المستثمر ولم يقدم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال (٩٠) تسعون يوماً من تاريخ وفاته يطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

١٤,٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للبلدية بعد موافقة وزير البلديات والإسكان إلغاء العقد، قبل انتهاء مدة التأجير أو الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة أو لدواعي التخطيط، بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، والقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.

١٥,٧ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

- ١,١٥,٧ قبل انتهاء مدة العقد بسنة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غائباً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحقق على ما به دون أدنى مسئولية على البلدية.
- ٢,١٥,٧ يحق للبلدية تمديد العقد للمستثمر والبقاء في الموقع لفترة لا تزيد عن سنة تعاقدية لحين الانتهاء من إعادة الطرح أو الترسية.
- ٣,١٥,٧ في حالة وجود عقود أو التزامات كمحلات تجارية أو ما في حكمها تعتبر مدة انتهاء عقودها هي مدة انتهاء العقد الاستثماري (بحيث تعتبر جميع العقود لاغية مع انتهاء مدة العقد الأصلية) وللبلدية الحق في تمديدتها حسب ما تراه مناسباً.
- تؤول ملكية الموقع والمنشآت الثابتة والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية دون تعويض وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، وفي حال وجود ملاحظات فيحق للبلدية أو من يمثلها في ذلك حق تكليف المستثمر بإجراء الإصلاحات اللازمة، وفي حال قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه يتم تحميل المستثمر نفقة تلك الإصلاحات.





١٦,٧ أحكام عامة:

- ١,١٦,٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المناقصة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها وتعد كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد، وأي إخلال بها يعد إخلالاً بالعقد.
- ٢,١٦,٧ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- ٣,١٦,٧ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- ٤,١٦,٧ الالتزام بالأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن الأجهزة الحكومية ذات العلاقة بالنشاط.
- ٥,١٦,٧ يلتزم المستثمر بدفع أي رسوم يفرضها النظام أو تصدر بها أوامر سامية أو غيرها.
- ٦,١٦,٧ تخضع هذه المناقصة للأئحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ والتعاميم والقرارات ذات الصلة وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- ٧,١٦,٧ تخضع هذه المناقصة للأئحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء المؤرخ رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) بتاريخ ١٤٤٣/٠٣/١٢ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للأئحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان رقم (٤٤٠٠٩٠٥٨٥٤/١) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢١ هـ وما يستجد عليه من تعديلات أو تحديثات.
- ٨,١٦,٧ الالتزام بالأئحة 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/د/٢ في ١٤١٠/٠٤/٢٤ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- ٩,١٦,٧ الالتزام باشتراطات المباني الرياضية الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٥٠٠٩١٩٥٥٢/١) بتاريخ ١٤٤٦/٠١/١٦ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- ١٠,١٦,٧ الالتزام بالاشتراطات البلدية للمطاعم والكافيتريات وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- ١١,١٦,٧ تخضع هذه المناقصة لاشتراطات الصحة للمطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة عام ١٤٤٠ هـ ٢٠١٩ م. المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٠٩٣٩) بتاريخ ١٤٤١/٠١/١٩ هـ والمعمم برقم (٤١٠٠١٤٥٣٣) وتاريخ ١٤٤١/٠١/٢٧ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- ١٢,١٦,٧ تخضع هذه المناقصة لاشتراطات المرافق والمباني الترفيهية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٤١١٣٤/١) وتاريخ ١٤٤٦/٠٥/٠٤ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- ١٣,١٦,٧ تخضع هذه المناقصة لاشتراطات المباني الثقافية ودور العرض الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠١٤٦٤٨٨/١) وتاريخ ١٤٤٦/٠٥/٠٣ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- ١٤,١٦,٧ تخضع هذه المناقصة لاشتراطات المجمعات التجارية والأسواق الشعبية وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٣١٥٦٩/١) وتاريخ ١٤٤٦/٠٦/٠٢ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- ١٥,١٦,٧ تخضع هذه المناقصة لاشتراطات حدائق الحيوان الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٥٤٠٧٣٣/١) وتاريخ ١٤٤٦/٠٨/٢٥ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- ١٦,١٦,٧ تخضع هذه المناقصة لاشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٢٠٠٠٤٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- ١٧,١٦,٧ تخضع هذه المناقصة للوائح والضوابط والمعايير والمتطلبات الفنية الصادرة عن الهيئة العامة للترفيه واشتراطات وزارة الثقافة وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- ١٨,١٦,٧ الالتزام الكامل بما ورد في كتيب المجال العام للتدخلات الحضرية والحدائق (Toolkit) الصادر من قبل وكالة الوزارة للتخطيط الحضري والأراضي بوزارة البلديات والإسكان فيما يخص مواصفات ومعايير تصميم وإنشاء الحدائق.





١٧،٧ التزامات عامة:

- ١،١٧،٧ في مقابل حصول المستأجر على الإيرادات سواء من الأنشطة القائمة المذكورة أو من الأنشطة التي يمكن اضافتها وتوافق عليها الأمانة / البلدية يلتزم المستأجر في مقابل ذلك وتحت مسؤوليته وعلى نفقته بتنفيذ كافة الأعمال والالتزامات المادية والنظامية المرتبطة بأعمال تطوير وتشغيل الحديقة وإدريتها وصيانتها وبكافة أعمال النظافة والأمن والسلامة للحديقة ويلتزم بذلك التزاماً كاملاً خلال مدة عقد إيجار وهي (أعمال الإدارة - أعمال الأمن والسلامة - تنفيذ الأعمال والخدمات الأخرى الداعمة للترويج - أي أعمال أو التزامات أخرى تكون ضرورية لتحسين سير العمل والنظام طبقاً لتقدير الأمانة / البلدية وما تحتاجه تلك المتطلبات من إمكانيات بشرية ومادية لتكون الحديقة بحالة تشغيلية ممتازة طوال مدة العقد.
- ٢،١٧،٧ على المستثمر أن يؤدي الخدمة إلى المنتفع حسب شروط ومواصفات العقد.
- ٣،١٧،٧ على المستثمر المساواة بين جميع زائرين الحديقة وبمقتضى هذا المبدأ أن يتساوى جميع الأفراد في تقديم الخدمة فإدام يتوافر فيهم الشروط التي ينضمها العقد لتلقى الخدمة.
- ٤،١٧،٧ على المستثمر الالتزام بالنظام سیر إدارة الحديقة بالنظام من حيث طبيعة الحديقة كوالها مرفق عام يستهدف إشباع حاجة عامة دائمة ومستمرة ومن ثم يجب أن يستمر المرفق العام في أداء الخدمة.
- ٥،١٧،٧ تحديد وسائل الإشراف والمتابعة الفنية والمالية والتي تكفل حسن سير الحديقة بالنظام.
- ٦،١٧،٧ يلتزم المستثمر بمبدأ قابلية الحديقة للتغير والتعديل حيث إنه من طبيعة المرافق العامة هو إشباع حاجة جماعية الأمر الذي يلزم بضرورة تطوير الوسائل والأساليب التي يتم بها تقديم الخدمة للزائرين.
- ٧،١٧،٧ يلتزم المستثمر بإجراء الصيانة اللازمة حيث إنه عقب انتهاء مدة العقد يلتزم المستثمر بإعادة الموقع إلى الأمانة / البلدية بكامل حالته التشغيلية فهذا الالتزام مرتبط ارتباطاً وثيقاً بالالتزام المستثمر بإجراء الصيانات الدورية على الحديقة حتى تظل بحالة جيدة وتجديد وتطوير العناصر التي تستدعي ذلك.
- ٨،١٧،٧ يلتزم المستثمر بتوفير حراس أمن (أو يتعاقد مع شركة حراسة) ومراقبين جمهور ونوزيعهم بطريقة منظمة على بوابات الدخول وداخل الموقع وزيادة عددهم في أيام المواسم والأعياد.
- ٩،١٧،٧ يلتزم المستثمر بالتعاون التام مع الأمانة / البلدية في المناسبات والفعاليات التي تنظمها.
- ١٠،١٧،٧ يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان فيما يتعلق بـ لوحات المباني والتي تقام بالحديقة. وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.
- ١١،١٧،٧ يلتزم المستثمر بأن يحصل جميع العاملين بالأنشطة التي لها علاقة بالصحة العامة على الشهادات الصحية الواجب توفرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادرة من وزارة البلديات والإسكان وما يستجد عليها من تعديلات.
- ١٢،١٧،٧ يلتزم المستثمر عند تصميم مرافق المشروع المرفقة أن يراعي متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقررته متطلبات الخدمات البلدية بالمعايير ومطلبات الوصول الشامل الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.
- ١٣،١٧،٧ يتعين على مقدمي العطاءات التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متوافق مع كل من لوائح البناء في وزارة البلديات والإسكان.
- ١٤،١٧،٧ يلتزم المستثمر بالتعاون التام مع ممثلي الأمانة / البلدية المسؤولين عن الرقابة والتفتيش على الموقع للتأكد من صحة تقارير الأداء التي يرفعها المستثمر مع الالتزام الكامل بضرورة تنفيذ كافة الملاحظات المطلوبة في عدم الالتزام سوف يتم توقيع الغرامات.
- ١٥،١٧،٧ يلتزم المستثمر بعدم ادخال أي تعديلات أو إضافات أو تركيبات ثابتة بدون الموافقة الخطية من الأمانة / البلدية علماً بأنه أي تغييرات ملحزة تمت الموافقة عليها بمجرد تنفيذها تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الموقع ولا يحق للمستثمر إزالتها بدون الموافقة على ذلك من قبل الأمانة / البلدية وليس للمستثمر الحق في





الهيئة العامة للتخطيط والتنمية الاقتصادية
وزارة التخطيط
الإدارة العامة للتخطيط والتنمية الاقتصادية
(الهيئة العامة للتخطيط والتنمية الاقتصادية)

كراسة الشروط والمواصفات
(لتطوير وتشغيل وصيانة حديقة (الربيع) للشباب
وترفيه رياضي واجتماعي وخدمات مساحات بلدية
محافظة النعيرية)

مطالبة الأمانة / البلدية بأي تعويضات لقاء هذه الأعمال حتى إذا انتهت العلاقة التعاقدية مع حق الأمانة / البلدية مطالبة المستثمر بإزالة تلك التعديلات أو الإضافات كلياً أو جزئياً حسب تقديرها في موعد يسبق إخلاء الحديقة بسبب إنهاء أو انتهاء العقد.

في حال قيام المستثمر بتركيب ألواح الطاقة الشمسية للمشروع يجب عليه الالتزام بجميع ما ورد باشتراطات ألواح الطاقة الشمسية الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٥٠٠١٩١٠٨٥/١) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/٠٧ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

لا يجوز للمستثمر فرض رسوم على الدخول للحديقة.

١٨,٧ مواعيد العمل:

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





الهيئة العامة للغرفة التجارية
وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية
الإدارة العامة للاستشارات وشعبة الإبراهيم
(شعبة الإبراهيم)

كراسة الشروط والمواصفات
(لتطوير وتشغيل وصيانة حديقة (الربيع) للنشاط التجاري
وترفيه رياضي واجتماعي وخدمات مساحات بلدية
محافظة الاسكندرية)

الاشتراطات الخاصة





٨ الاشتراطات الخاصة:

١,٨ مدة العقد:

مدة العقد (٢٠٠) (عشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسليم الموقع من البلدية للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسليم الموقع يتم إشعاره خطي وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومن من ملاحقه.

٢,٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة تعادل (٥%) خمسة في المائة من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بإنشاء المشروع كاملاً خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطاءه المالي عن هذه الفترة وفسخ العقد.

٣,٨ النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو تطوير وتشغيل وصيانة لحديقة الربيع على أن يتضمن الاستثمار مجموعة من الأنشطة الاستثمارية الموضحة بوصف الموقع ومكونات النشاط وحسب الفكرة التصميمية لأعمال التطوير التي سيقوم بها المستثمر مسترشداً بكتب التدخلات الحضرية المرفق واعتماد التصميم من قبل البلدية، على ألا تتجاوز نسبة مساحة الاستثمار ٢٠% من إجمالي مساحة الحديقة وألا تتعدى نسبة البناء ٥% من المساحة الإجمالية من الحديقة بحيث لا تقل عن كتلتين خرسائيتين متفرقتين ٢,٥% لكل كتلة خرسائية، المياني الخشبية والصديقة للبيئة وغيرها مسموحة ضمن نسبة مساحة الاستثمار بحيث لا تتجاوز ٢,٥% في حال وجود الكتل الخرسائية و ٥% في حال عدم وجود الكتل الخرسائية، وألا تتعدى نسبة البناء على واجهة الحدائق المطلية على شوارع تجارية ٢٠% من المساحة المخصصة للبناء والمقرر بـ ٥% من مساحة كامل الحديقة كما أن المياني الخشبية والصديقة للبيئة وغيرها مسموحة وليست ضمن نسبة الكتل الخرسائية.

٤,٨ مكونات الحديقة العامة:

النسبة من المساحة الإجمالية		مكونات الحديقة
من	إلى	
٤٥%	٥٥%	المزروعات والتشجير والمسطحات الخضراء.
٢%	١٠%	الرصيف سواء للطرق أو مواقف السيارات.
٥%	١٥%	تنسيق الموقع والمشايخ والممرات والبردورات ودرساناتها.
٢%	١٠%	النوافير وبرك المياه والمسطحات المائية والشلالات.
٢%	٥%	مباني الخدمات العامة وغرف الكهرباء ودورات المياه وغيرها.
٥%	١٠%	المقاعد والكراسي والجلسات الداخلية والمظلات والبرجولات.
٥%	١٠%	مناطق ألعاب الأطفال والملاعب ومستلزماتها.





0,8 متطلبات تجهيز الموقع:

- 1,0,8 إزالة الأشغالات من الموقع.
- 2,0,8 نقل المخلفات وإزالة النفايات.
- 3,0,8 يجب على المستثمر الحصول على جميع التراخيص والمواصفات اللازمة من جميع الجهات المختصة والتي لها علاقة بكافة الأنشطة بالمشروع.
- 4,0,8 يلتزم المستثمر بأن يكون الدخول والخروج من النوايا الرئيسية للموقع مع الالتزام بالتنظيم الأمني وحركة الدخول والخروج من خلال كوابر مخصصة لذلك وبتقنية عالية في ذلك.
- 5,0,8 يلتزم المستثمر بالمعالجة الفورية لكافة الملاحظات وتطبيق مفاهيم إنسنة المدن ومعالجة التشوه البصري وتحسين المشهد الحضري والوصول الشامل والحرص على نظافة الموقع وسلامة البيئة وتطوير الخدمات المرتبطة به.

1,8 نظام السعودة:

يلتزم المستثمر الذي ترسو عليه المنافسة بتطبيق القرارات الوزارية الخاصة بنظام تعيين السعوديين بالمؤسسات الخاصة وتوفير شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية.

7,8 العاملون بالمشروع:

يجب على المستثمر أن يلتزم بلائحة الاشتراطات الصحية للمطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة عام ١٤٤٠ هـ - ٢٠١٩ م، المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٠١٠٩٣٩) وتاريخ ١٤٤١/٠١/١٩ هـ - والمعمم برقم (٤١٠٠٠١٤٥٣٣) وتاريخ ١٤٤١/٠١/٢٧ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.

8,8 متطلبات المظهر العام للنشاط:

التصنيف	موقع مستقل
متطلبات الواجهة	تصميم الواجهات بالالتزام بتطبيق الكود العمالي للمنطقة الواقعة بها. معالجة الواجهات التجارية بكواسم شمسية.
متطلبات المكونات والتوزيع الداخلي	تقديم تصميم مقترح للأمانة / البلدية للمراعاة.
متطلبات أخرى	يجب أن تكون السلالم الخارجية ومداخل السيارات ضمن حدود العقار.

9,8 اشتراطات التشغيل والصيانة:

1,9,8 تأهيل الحديقة:

- يلتزم المستثمر بعمل تأهيل كامل للموقع كل (5) سنوات والتأهيل يشمل الآتي:
- إحلال وتحديد للأعمدة الإنارة ولوحات التحكم.
- إحلال وتحديد لمضخات الري.
- إحلال وتحديد ألعاب الأطفال.
- إحلال وتحديد لنظام المراقبة.
- إحلال وتحديد للمنشآت المائية في الموقع مثل الشلالات والنافير.
- إحلال وتحديد ممرات المشاة والأرصفة والمواقف.
- إحلال وتحديد للوحات الإرشادية.
- إحلال وتحديد للجلسات وسلال المهملات.





- إخلال وتجديد دورات المياه (مرة كل ٣ سنوات كحد أقصى).
- تأهيل وتجديد للمباني بعد معاينتها من قبل البلدية.
- على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة والمصنفة في أعمال صيانة وتشغيل وتطوير الحدائق أو القيام بتلك الأعمال بنفسه إذا كان لديه القدرة والخبرة الكافية للقيام بأعمال الصيانة والتشغيل وتقديم ما يثبت ذلك واعتماده من الإدارة العامة للحدائق بعد تقديم سابقة الأعمال والخبرات.
- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة والمعدات والماكينات... إلخ الموجودة بالحديقة.
- على المستثمر التعاقد مع أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة لدى الأمانة / البلدية واعتمادها من الإدارة العامة للحدائق بعد تقديم سابقة الأعمال والخبرات، على أن يكون من المكاتب المتخصصة في أعمال الإشراف على أعمال صيانة وتشغيل الحدائق وأعمال اللاند سكيب للقيام بأعمال الإشراف على برامج الصيانة والتشغيل واعتمادها وتقديم الحلول المناسبة للمحافظة على استدامة مكونات الحديقة وتقديم الخدمة للزائرين بشكل مرضي.
- يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت مبيناً به تفاصيل الإنشاءات والإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المشروع طوال فترة الدوام.
- أن تخضع جميع أجزاء المشروع لأنظمة وتعليمات السلامة المعمول بها من قبل الدفاع المدني بما يكفل سلامة مرتادي هذه المراكز.
- ضرورة تواجد عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ والقدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ والقيام بعمل الإسعافات الأولية وحفظ الأمن والتنسيق مع الجهات المختصة.
- الالتزام بغرض الترخيص البلدي في موقع بارز في مكتب إدارة المشروع والأنشطة الاستثمارية بالمشروع.
- يمنع ممارسة أنشطة خارج حدود المساحة المخصصة للاستثمار بالمشروع.
- الالتزام بتعليمات استخدام السلامة الخاصة بتخزين واستخدام المواد الخطرة أو السمية أو الحارقة.

٢,٩,٨ برامج الصيانة المطلوبة:

يقوم المستثمر برفع خطة الصيانة الدورية وبرامجها في بداية كل عام لإدارة العامة للحدائق واعتماد الخطة السنوية من ثم رفع البرنامج كل (٦) شهراً حسب الخطة السنوية الممتدة سلفاً والتنسيق الكامل مع الإدارة العامة للحدائق لاعتماد برنامج الصيانة وصيانة العناصر الزراعية والمساحات الخضراء وتحت إشرافها، ومنها على سبيل المثال ما يلي:

٣,٩,٨ صيانة الحديقة ونظام الري:

- يجب أن يكون الماء المستعمل في السقاية والري صالحاً لري المزروعات حسب مواصفات وزارة البلديات والأسكان ويتم التأكد من صلاحيته بالتحاليل المخبرية كلما دعت الحاجة لذلك وفقاً لتعليمات الأمانة/ البلدية أو المهندس المشرف.
- على المستثمر أن يقوم بإعداد برنامج للسقاية يتلاءم مع طبيعة الفصول صيفاً وشتاءً، وأن يلي هذا البرنامج سقاية المزروعات بانتظام وبالقدر الكافي الذي يضمن الاحتفاظ برطوبة التربة أخذاً في عين الاعتبار أحوال الطقس، والمناخ، وتركيب وقوام التربة، والمقتن المائي لكل نوع من أنواع النباتات من أشجار وشجيرات وشتلات ومساحات، وحالة الجو والرطوبة، وعمر ونوع النباتات، وطبيعة حركة الرياح وسرعتها، وتأثير المياه الجوفية وعمقها.





٤,٩,٨ النظام الصيفي للري:

مدته ٨ شهور تبدأ من أول شهر مارس وتنتهي بنهاية شهر أكتوبر من كل عام، ويجب فيه 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 كالآتي:

- ١٠٠ لتر لكل نخلة في السقاية الواحدة.
- ٥٠ لتر لكل شجرة في السقاية الواحدة.
- ٢٥ لتر لكل شجيرة في السقاية الواحدة.
- ٧ لترات لكل متر مربع للمساحات الخضراء.
- ٢٠ لتر لكل متر طولي من الأسيجة.

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

٥,٩,٨ النظام الشتوي للري:

ومدته ٤ 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 لكل نخلة في السقاية الواحدة.
- ٥٠ لتر لكل شجرة في السقاية الواحدة.
- ٢٥ لتر لكل شجيرة في السقاية الواحدة.
- ٧ لترات لكل متر مربع للمساحات الخضراء.
- ٢٠ لتر لكل متر طولي من الأسيجة.

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

٦,٩,٨ صيانة شبكات الري:

- صيانة محطات الضخ
- صيانة لوحات المضخات وكل محتوياتها.
- صيانة الفلاتر ونظافتها وتغييرها إذا استدعى الأمر.
- صيانة جهاز الغسيل العكسي للفلاتر وتغييرها إذا استدعى الأمر.
- صيانة مضخة سحب المياه -محابس الهواء- محابس تصريف الضغط الزائد -مراوح التهوية - خزان الضغط وتغييرها إذا استدعى الأمر.
- صيانة الخزانات إنشائياً ونظافتها بصفة مستمرة ودورية مرة كل شهر على الأقل.
- في حالة حدوث كسر في الخطوط يتم القيام بالإصلاح للتلفيات شـاـمـل الحفر والردم وإزالة وإعادة الممرات والأرصفة والمزروعات إلى ما كانت عليه محمل على أعمال الصيانة.
- استبدال الأكواع والتهيئات والمحابس والحنفيات والمواسير التالفة وجميع قطع سباكة الشبكات وخلافه، مع استعمال المواد العازلة اللازمة.
- القضاء على تسرب المياه.
- استبدال الرشاشات غير الصالحة.
- إزالة الترسبات من أتربة وأملاح من الشبكات وفنحات الحنفيات والرشاشات وخلافه.





٧,٩,٨ نوعية وكمية النباتات:

- بالنسبة للنباتات الحولية يلتزم المستثمر بتوفير نوعيات مختلفة من الأشجار والنباتات، وذلك طبقاً للكميات والأنواع الواردة بجدول الكميات المرفق أدناه ويراعى زراعتها بطريقة تضمن التناسق بينها، لتحقيق الناحية الجمالية والوظيفية.
- يراعى أن يتوافر في النباتات الشروط والمواصفات التي حددها لائحة الشروط والمواصفات الفنية لتنفيذ مشاريع التشجير الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.
- يلتزم المقاول باستبدال النباتات الميتة أو ضعيفة النمو أو المصابة بالآفات والأمراض بنباتات أخرى من نفس النوع وبنفس المواصفات، ويكون ذلك سارياً طوال مدة العقد.
- إذا تبين عدم قيام المستثمر بزراعة أي من النباتات في الموقع المخصص أو وفقاً للمواصفات الخاصة بذلك لأي سبب، فعلى المستثمر زراعة نبات آخر بدلاً منه ومن نفس النوع وبنفس المواصفات وفي الموقع المحدد.

٨,٩,٨ اسم وكميات النبات:

صباريات		أشجار برية		شجيرات		متسلقات ومادات	
اسم النبات	العدد	اسم النبات	العدد	اسم النبات	العدد	اسم النبات	العدد

٩,٩,٨ مساحة المسطحات الخضراء:

صباريات		أشجار برية		شجيرات		متسلقات ومادات	
اسم النبات	المساحة	اسم النبات	المساحة	اسم النبات	المساحة	اسم النبات	المساحة

١٠,٩,٨ تأمين العمالة:

- يلتزم المستثمر بتأمين العمالة والجهاز الفني المناسب بالأعداد والمؤهلات والخبرات الواردة بجدول كميات العمالة المرفق أدناه.
- يجوز للبلدية استبعاد أي فني أو عامل يعمل بالمشروع إن رأت أنه سبب السلوك، أو غير لائق، أو غير مرغوب فيه، ولا يجوز استخدامه في أي عمل آخر بدون الموافقة الخطية من الأمانة/ البلدية، وعلى المقاول استبداله بشخص آخر له نفس المؤهلات والخبرات.

م	الوظيفة	العدد	المؤهل والخبرة

١١,٩,٨ تأمين المعدات والأدوات:

- توجد بالحديقة المعدات الموضحة في الجدول أدناه وعلى المستثمر أن يضع في اعتباره أنه يجب استخدامها لتنفيذ متطلبات العقد، وعلى المستثمر أن يراعى ذلك عند إعداد القيمة الإيجارية للعرض.
- يلتزم المستثمر بتأمين المعدات والأدوات اللازمة للقيام بأعمال التشجير والتنسيق والصيانة للحديقة كما هو وارد بجدول الكميات المرفق.

م	المعدة / الآلة	المواصفات	الموقع





١٢,٩,٨ طرق السقاية:

- يلتزم المستثمر باستخدام شبكات الري الكائنة بالحداثق لسقي المزروعات، وفي حالة عدم وجود شبكة للري يلتزم المستثمر بري المزروعات بطريقة الغمر باستخدام الآليات المركبة على صهاريج الوايتات، مع عدم الدخول داخل الحداثق بالوايتات وذلك تفاديا لإللاف المزروعات.
- كل مخالفة أو ضرر يلحق بأي من مكونات الحديقة من جراء ذلك يلتزم المستثمر بإعادتها إلى الحالة التي كان عليها سواء في الأشجار أو الشجيرات أو الحوليات والمساحات الخضراء أو المنشآت الأخرى، ويقوم المشرف بإعداد محضر يضم هذه التلفيات أيا كان نوعها وتكاليف إصلاحها، ليتم تحديد الجزاءات والغرامات المناسبة ما لم يبادر المستثمر في أعمال الإصلاح وفقاً للشروط الفنية والتعليمات الأمانة/البلدية.

١٣,٩,٨ الحالات التي يتم فيها تغيير برامج الري:

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

١٤,٩,٨ صيانة شبكات الري:

- يقوم المستثمر بصيانة جميع شبكات الري بنطاق المشروع، وتشمل الصيانة التي يقوم بها المستثمر على ما يلي:
- صيانة الخزانات إنشائياً وتطافئها بصفة مستمرة ودورية مرة كل شهر على الأقل.
- استبدال الأكواع والتهيئات والمحابس والحنفيات والمواسير التالفة وجميع قطع سباكة الشبكات وخلافه، مع استعمال المواد العازلة اللازمة.
- استبدال الرشاشات غير الصالحة.
- القضاء على تسرب المياه.
- إزالة الترسبات من أتربة وأملاح من الشبكات وفنحات الحنفيات والرشاشات وخلافه.
- صيانة المضخات كهربائياً وميكانيكياً حسب نوعها مع استبدال الأجزاء التالفة بقطع غيار جديدة صالحة.
- القيام باستبدال المواسير التالفة من مواسير (P.V.C) بأخرى جديدة حسب المواصفات الواردة باستكمال أعمال الزراعة وجميع أعمال صيانة شبكات الري وجميع ما يلزم من أعمال.

١٥,٩,٨ صيانة الآبار (إن وجدت):

- ويشمل استخراج المواسير وصيانة ونظافة المضخات والكيابل وفوهة البئر ولوحة التشغيل وجعلها صالحة للعمل بشكل مستمر.
- تنمية وتعميق البئر في حالة ضعف الإنتاج.
- توفير المياه في حالة عدم إنتاج البئر محمل العقد.
- صيانة وتشغيل اللوحات الكهربائية لنظام الري.
- عمل صيانة دورية للوحات الكهربائية.
- ضبط مواعيد تشغيل اللوحات حسب البرنامج الزمني لنظام الري الآتوماتيكي حسب احتياج النبات.
- فحص صممت التحكم الآتوماتيكي والقيام بتشغيل النظام.

١٦,٩,٨ التسميد:

- يلتزم المستثمر بتأمين كميات السماد اللازمة سواء كانت أسمدة كيماوية أو عضوية، والقيام بعمليات التسميد حسب الأصول الفنية الموضحة فيما بعد بحيث لا تزيد ولا تنقص من الكمية المطلوبة للنباتات





وحسب احتياج كل نوع من أنواع النباتات. ويعد برنامج زمني بالتنسيق مع المهندس المشرف لتنفيذ ذلك وفقاً لبدء الفترة الفصلية المناسبة لعملية التسميد، ويتم عملية التسميد وفقاً للقواعد الفنية التالية:

أ. التسميد العضوي:

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

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

- 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 طول 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 التجيل ثم الري مباشرة في نفس اليوم، حتى لا تتأثر النباتات بفاعلية المواد العضوية المكونة للسماد.

ب. التسميد الكيماوي:

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

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

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

١٧,٩,٨ التقليم والتشكيل:

أ. التقليم الصيفي:

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

ب. التقليم الشتوي:

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





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

ج. مواعيد التقليم:

- على المستثمر في حالة تقليم الأشجار الكبيرة أو النخيل استخدام سيارة مركب عليها سلمة مجهزة لذلك وفي حالة عدم توفير تلك السيارة سوف يتم توقيع الجزاء المناسب على المستثمر.
- النخيل: مرة واحدة كل (٦) أشهر.
- الأشجار: مرة واحدة كل ٩ أشهر ماعدا تقليم الترموات 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.

١٨,٩,٨ الترقيع:

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

أ. المسطحات الخضراء:

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

ب. 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.

ج. العريق (الشقرفة):

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

١٩,٩,٨ 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 بالنسب والتركيز المناسب حسب رأي الجهة الفنية بالأمانة/ البلدية مع اتخاذ كافة الاحتياطات اللازمة لمنع إصابة النباتات السليمة، ويجب أن تتم عمليات الرش الوقائية كل ٣ شهور على الأقل، وذلك بالتنسيق مع الجهة الفنية بالأمانة/ البلدية لتحديد أنواع المبيدات التي يجب استخدامها وتركيز المبيدات الواجب استعمالها وأوقات الرش.
- على المستثمر بعد ترسية المشروع بفترة شهر تقديم برنامج زمني لكامل نطاق المشروع لأعمال الرش الوقائي ويتم اعتماده من الأمانة / البلدية وكذلك القيام بأعمال الرش العلاجي في حال ظهور أعراض الإصابة على أي من النباتات والمزروعات بنطاق المشروع.

٢٠,٩,٨ قص المسطحات الخضراء:

- يجب على المستثمر تشكيل المجموع الخضري حسب تعليمات الجهاز المشرف.
- يجب على المستثمر قص المسطحات الخضراء باستخدام ماكينة القص، وذلك كل ١٥ يوم كحد أعلى، ومنع تركه على المسطحات وتجميعه في أكياس تنقل إلى المقالب التي يحددها المشرف.
- كما يجب عليه ترقيع الأجزاء التي تتلف أو بالريزومات (العقل الجذرية).
- كما يجب إزالة الحشائش الضارة المتخللة داخل المسطحات الخضراء قبل البدء في عملية القص بيوم.





- واحد وتحديد أطراف المسطحات الخضراء مع المشايات ونهاية الأحواض آلياً أو يدوياً.
- إجراء عملية تهوية المسطحات الخضراء لضمان نفاذ مياه الري إلى منطقة الجذور باستخدام الأدوات الخاصة بذلك مرة كل ثلاث شهور على الأقل.
- كما عليه أن يحرص على نظافة المسطح بعد انتهاء عملية القص.

٢١,٩,٨ أعمال النظافة:

- يجب تنظيف الحديقة من مخلفات القص والتقليم والحشائش والتربة الزائدة ونفايات القمامة ووضعها في أكياس ونقلها إلى المقالب المخصصة لذلك وبدون أي تأخير بما في ذلك نظافة الحديقة من مخلفات الزوار وكذلك نظافة سلال المهملات وتغيير أكياس النفايات الخاصة بها يومياً.
- يجب تنظيف أحواض الأشجار وأحواض الزهور من المخلفات الزراعية والأحجار والتربة الزائدة ونقلها إلى المقالب المخصصة لذلك بالمعدات الخاصة بنقل المخلفات الزراعية.
- يجب تنظيف الممرات والطرق والمشايات المسفلتة والمبلمطة والأرصفة بكنسها وغسلها بالمياه وإزالة الأحجار والأتربة والحشائش التي تنمو في الفراغات.
- يجب غسل وجلي وتلظيف التافورات (إن وجدت) بالحديقة.
- يجب تنظيف خزانات المياه بالحديقة (إن وجدت) مع دهان الأجزاء الظاهرة فوق سطح الأرض باللون المناسب.
- يجب تنظيف وغسل الكراسي وأماكن الجلوس (إن وجدت) بالحديقة.
- يجب غسل الأشجار والشجيرات بالمياه حسب توجيهات الجهة الفنية بالأمانة/ البلدية.
- يجب غسل الألعاب الخاصة بالأطفال إن وجدت ودهنها بالألوان التي يوافق عليها المهندس المشرف.

٢٢,٩,٨ تسيد وتدعيم الأشجار:

- الأشجار حديثة الزراعة ولم تتعدى سنتها الأولى تحتاج إلى تشجيع نمو الساق الرئيسية ومراقبة استقامتها ويتبع في ذلك ما يلي:
- أ. ترك الأفرع والسرطانات السفلية تنمو تنمو طبيعياً وعدم تقليمها بأي حال من الأحوال إلا للضرورة القصوى وبعد موافقة خطية من المهندس المشرف.
- ب. تسيد النباتات بوضع سدادات خشبية بالطريقة المناسبة لحالة الأشجار من حيث نوع السداة وعدد السدادات وطريقة التسيد.
- يراعى في السدادات الخشبية ما يلي:
- أ. تصنع السدادات الخشبية من نوعية جيدة من الخشب الذي يتصف بالمثانة، مقاس السداة ٢ × ٤ سم وبطول مناسب.
- ب. تكون أوجه السداة الأربعة ملساء دون خشونة حتى لا تؤثر في ساق النباتات نتيجة تحركها والاحتكاك بفعل الرياح.
- ج. ألا يوجد بالخشب المصنوع منه السداة أماكن تفرعات (عقد) حتى لا تكون سهلة الكسر.
- د. تكون السداة مدببة من أسفل على شكل هرم رباعي مقلوب لسهولة اختراقها للتربة ودهن الجزء السفلي بمادة البتومين لحماية الخشب مع التآكل بفعل الماء.
- هـ. يدهن الجزء العلوي من السداة فوق سطح الأرض بزيتية باللون الذي تحدده الأمانة.
- و. يكون ارتفاع السدادات مناسب لطول ساق الأشجار ويتم تغييرها كلما دعت الحاجة إلى ذلك.

٢٣,٩,٨ تربيط الأشجار:

- يجب أن تكون طريقة التربيط سهلة ومادتها مرنة حتى لا تتعرض للقطع المستمر وانحناء الساق.
- يراعى عند التربيط أن تكون الساق موازية للسداة تماماً ويكون بينهما فراغ مناسب ولا تشد أو تحزم الساق تماماً إلى السداة حتى لا يكون ذلك عائقاً في نمو سمك الساق.



يتم الترابط بالوسائل التالية:

- أ. خط التيل الرفيع: وهو خط من التيل المتين سماكته ٣ ملم ويصلح للأشجار الحديقة الزراعة فقط ويحتاج إلى متابعة مستمرة وإعادة الترابط كلما قطع الخيط.
- ب. ربطات البولي إيثيلين اللدان.
- ج. ربطات من السلك المخلق: وتكون سمك ٣-٥ ملم مغلف بمادة بلاستيكية لحماية الساق من الاحتكاك بالسلك وهي تحيط بالساق بطرق متعددة حسب الطريقة المتبعة في التسنيد والترابط، ويقوم المهندس المشرف باختيار أفضل المواد المستخدمة في الترابط حسب ما يراه مناسباً.

٢٤,٩,٨ طريقة التسنيد:

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

٢٥,٩,٨ الأشجار متوسطة الحجم:

وهي التي تكون في عمر أكثر من سنة وتكون تفرعات القمة كبيرة بحيث لا تقوى الساق على حملها دون تدعيم، وفي هذه الحالة يمكن استعمال مواسير من الحديد المخلق قطر ٢١,٥ بوصة حسب حجم الشجرة تثبت جيداً وتدهن المواسير من أسفل بالبثومين في الجزء تحت التربة ومن أعلى ببوية زيتية بلون مناسب.

٢٦,٩,٨ الأشجار الكبيرة:

- وهي التي لا تقوى سيقانها على حمل المجموع الخضري ويتم تدعيمها بالتابع 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 ويتبعه بسلك في الأرض وفي المكان المناسب مع إزالته بعد إستقامة الشجرة.

٢٧,٩,٨ الحالات التي يتم فيها تغيير طريقة التسنيد والتدعيم:

١. عند تلف السدادات واحتياجها للتبدل.
٢. عندما يكون طول السلاطة لا يتلاءم مع ارتفاع النبات.
٣. عندما يبلغ النمو الخضري للنباتات إلى حجم لا تصلح مع الطريقة المتبعة للتدعيم ولوحظ ميل النبات في أحد الاتجاهات وفي هذه الحالة يجب على المستثمر اتباع ما يلي:
- إجراء الدراسة على مجموعة الأشجار لاختيار أفضل طرق التدعيم الملائمة لحالتها.
- عمل برنامج يتم من خلاله التدعيم حسب احتياجات كل مجموعة وتحديد موعد لإنهائه.
- عرض البرنامج على المهندس المشرف وبعد مناقشته وتعديل ما يري تعديله يقوم المستثمر بعد موافقة المهندس المشرف النهائية على انقيام بالعمل خلال المدة المحددة لإنهائه.
- في حالة كسر الأشجار بسبب تقاعس المستثمر عن تدعيم وتسنيد الأشجار المحتاجة لذلك يقوم بدفع تكاليف الأضرار التي تلحق والتي تقدرها الأمانة / البلدية لذلك.

٢٨,٩,٨ غسيل النباتات:

يجب غسل النباتات برداً قوياً من الماء النقي لإزالة الأتربة والمواد الضارة لانتعاش النبات من الأتربة المتراكمة، ويتم 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 ويتم عن طريق سيارات أو وايئات مركب عليها مضخات، تقوم بدفع الماء بقوة عن طريق بشوري ويتم عملية الغسيل طبقاً لتوجيهات المهندس المشرف.





٢٩,٩,٨ صيانة مرافق الحديقة:

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

٣٠,٩,٨ متابعة نظام التحكم:

- يلتزم المستثمر بإعداد برامج الري وإرسالها إلى وحدة التحكم.
- يلتزم المستثمر بسلامة وإصلاح عناصر الري المرتبطة بالتحكم.
- يلتزم المستثمر بمتابعة برنامج الري
- وكفاية التنبؤات من الاحتياجات المائية.
- يلتزم المستثمر بإبقاء عناصر الري على الوضع الآلي وعدم فصل التيار عنها.

٣١,٩,٨ صيانة الألعاب والمظلات:

- يلتزم المستثمر بصيانة الألعاب والمظلات ونظاماتها واستبدال التالف منها وتأمين قطع الغيار من نفس النوعية محمل على تكاليف الصيانة.
- يلتزم المستثمر بدهان الألعاب حسب الحاجة بدهانات مطابقة للمواصفات وأصول الصناعة.

٣٢,٩,٨ صيانة الأثاث:

- يلتزم المستثمر بصيانة أثاث الملاعب بالمساحات البلدية بجميع مكوناتها.
- يلتزم المستثمر بصيانة أثاث الحدائق بجميع مكوناتها.

٣٣,٩,٨ صيانة النوافذ والشلالات وأنظمة الرذاذ:

- يلتزم المستثمر بتشغيل النوافذ والشلالات وأنظمة الرذاذ واستبدال المعدات التالفة منها محمل على تكاليف الصيانة.
- يلتزم المستثمر برفع منسوب المياه المطلوبة مستخدماً مياه صالحة للشرب.
- يلتزم المستثمر بالصيانة الوقائية الدورية لكافة المكونات الميكانيكية والكهربائية والمضخات.
- يلتزم المستثمر بالتنظيف الدوري باستخدام محاليل مناسبة.
- يلتزم المستثمر بالتشغيل في الأوقات المعتمدة.

٣٤,٩,٨ صيانة دورات المياه:

- يلتزم المستثمر بصيانة ونظافة دورات المياه بصفة مستمرة وتوفير عامل /عاملة على الأقل للنظافة طوال ساعات العمل.
- يلتزم المستثمر بتأمين المياه والأدوات المطلوبة لدورات المياه.
- يلتزم المستثمر بسحب البيارات إلى أن يتم توصيلها على شبكة الصرف الصحي.
- يلتزم المستثمر بالمواعيد المحددة من قبل الإدارة العامة للحدائق لفتح وغلق دورة المياه.

٣٥,٩,٨ صيانة الأسوار والبوابات:

- يلتزم المستثمر بصيانة ودهان الأسوار طبقاً للمواصفات وأصول الصناعة متى تتطلب ذلك.
- يلتزم المستثمر بإصلاح المتضرر واستبدال الأجزاء التالفة بنفس المواصفات.
- يلتزم المستثمر بترميم الأجزاء الخرسانية طبقاً للمواصفات.
- يلتزم المستثمر بإصلاح وصيانة البوابات.

٣٦,٩,٨ صيانة الطرق والمشيات:

- يلتزم المستثمر بصيانة الممرات والأرصفة بصفة مستمرة.
- يلتزم المستثمر باستبدال التالف من البلاط والبردورات والرخام والانتريوك.
- يلتزم المستثمر بغسيل ونظافة الممرات والصرق والمشيات بصفة مستمرة.





٣٧,٩,٨ صيانة الأعمال المدنية:

- يلتزم المستثمر بصيانة جميع الأعمال المدنية واستبدال التالف منها.
- يلتزم المستثمر باستبدال التالف من الرخام والسيراميك والمواد العازلة مع تحديد المواد المستبدلة.

٣٨,٩,٨ صيانة الأعمال الميكانيكية:

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

٣٩,٩,٨ صيانة الأعمال الكهربائية:

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

٤٠,٩,٨ صيانة أراضي الملاعب:

- يلتزم المستثمر بصيانة ونظافة وإصلاح أراضي الملاعب إذا تطلب الأمر حسب طبيعة التغطية.

٤١,٩,٨ صيانة أنظمة المراقبة:

- يلتزم المستثمر بتشغيل وصيانة نظام المراقبة ذات جودة عالية يسمح بالرؤية الليلية والتأكد من أنها تعمل بشكل مستمر.
- يلتزم المستثمر بتوفير قطع الغيار متى تطلب الأمر ذلك.
- يلتزم المستثمر في حالات التعدي أو فقد إعادة الوضع لما كان عليه.
- يلتزم المستثمر بالمحافظة على السجلات وعدم خرق للبيانات وأرشفتها وتسليمها إلى الجهة المشرفة.

٤٢,٩,٨ أعمال السلامة العامة:

- يلتزم المستثمر باتباع شروط السلامة العامة طبقاً لاشتراطات الجهات صاحبة العلاقة لكل بنود المشروع من عاملين ومعدات ومشتات وعمل الاختبارات الدورية.
- يلتزم المستثمر بتوفير مستلزمات الاسعافات الأولية في الموقع والآليات التابعة تحت إشراف شخص مختص في الإسعافات الأولية في حالة الطوارئ.

١٠,٨ الإلتزام باللوائح:

- يتعين على مقدمي العطاءات التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متوافق مع كل من لوائح البناء في وزارة البلديات والإسكان والضوابط المعمول بها.
- الإلتزام بشروط التراخيص والأنظمة والتعليمات التي تحكم الخدمات المقدمة في المشروع ومتطلبات السلامة والبيئة والصحة العامة.

١١,٨ الغرامات والجزاءات:

يلتزم المستثمر بتطوير وصيانة واستثمار الحديقة وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سوف يكون ملزماً بدفع الغرامات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء المؤرخ رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) وتاريخ ١٤٤٣/٠٣/١٢ هـ - المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان لعام ١٤٤٤ هـ - ٢٠٢٣ م ، كما يحق للبلدية فيما لم يرد فيه نص في لائحة الغرامات والجزاءات تقدير الغرامة على حسب المخالفة.

١٢,٨ اللوحات الإعلانية الداخلية:

يحق للمستثمر إقامة لوحات إعلانية خارج الحديقة على ألا تكون ذات إطلالة خارجية على الشارع مع مراعاة أن تتناسب أعداد ومقاسات اللوحات مع حجم الحديقة مع الإلتزام باشتراطات اللوحات الدعائية



الهيئة العامة للمدن والمناطق الحضرية
وزارة البلدية والتخطيط العمراني
الهيئة العامة للمدن والمناطق الحضرية

كراسة الشروط والمواصفات
(لتطوير وتشغيل وصيانة حديقة (الربيع) للشواطئ الحضرية
وترفيهية رياضية واجتماعية وخدمات مساحية بلدية
محافظة العنيزة)

والإعلانية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٠١٣٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ والمبلغ بتعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (٤٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ، الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٥٤٤٦٧/١ وتاريخ ١٤٤٣/٠٧/٢٨ هـ، حسب ما صدر بالقرار الوزاري رقم (٤٥٠٠٧٩٦١٢٤/١) وتاريخ ١٤٤٥/١٠/٢٦ هـ (معايير تحديد رسوم اللوحات الإعلانية) كما يلتزم المستثمر بسداد الرسوم الإعلانية في حال تغيير مقدارها بموجب ما سيصدر بشأنها من أنظمة وتعليمات سواء كان التغيير بالزيادة أو النقصان.

١٣,٨ اللوحات الإعلانية الخارجية:

يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات اللوحات التجارية العامة للمشاريع الصادرة بالتعميم الوزاري رقم (٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

١٤,٨ اللوحات الإرشادية:

يجب على المستثمر أن يضع لوحات خاصة باسم الحديقة، ولوحات توضح القلت واللوحات المسموح لها بالدخول (للعوائل فقط أو للشباب) وكذلك لوحات تبين مواعيد فتح الحديقة وإغلاقها.

١٥,٨ مواقف السيارات:

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

١٦,٨ متطلبات الأشخاص ذوي العلاقة:

يلتزم المستثمر بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (٩-١٠) والباب (١١) من كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان - حفظه الله لأبحاث الإعاقة.

١٧,٨ الاشتراطات الأمنية:

١,١٧,٨ يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية والصادرة بالمرسوم الملكي الكريم رقم م/٣٤ وتاريخ ١٤٤٤/٠٣/٠٧ هـ وأي قرارات ذات صلة.

٢,١٧,٨ الالتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم (٥٦٦١٠) وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨ هـ بخصوص تلك الاشتراطات.

٣,١٧,٨ تأمين حراسة على الموقع وذلك وفق تعميم مدير عام الشئون المالية والإدارية بوزارة الشئون البلدية والقروية والإسكان (وزارة البلديات والإسكان حالياً) رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/٠١/٠٧ هـ.





الهيئة العامة للغرفة التجارية
وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية
الإدارة العامة للاستشارات وشعبة الإبراهيم
(شعبة استشارات المراجعة)

كراسة الشروط والمواصفات
(لتطوير وتشغيل وصيانة حديقة (الربيع) للنشاط التجاري
وترفيه رياضي واجتماعي وخدمات مساحية بلدية
محافظة الاسكندرية)

الاشتراطات الفنية





٩ الاشتراطات الفنية:

١,٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

الإلتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي، والمعايير والمتطلبات الفنية الموضحة أدناه، مع تنفيذ جميع الأعمال والتجهيزات والمواد طبقاً للمواصفات القياسية السعودية، الإلتزام بإعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على تنفيذ تلك الأنشطة التي يتم إنشاؤها من قبل مكاتب هندسية ومقاولين معتمدين لدى الوزارة.

٢,٩ اعتماد التصميم الابتدائي (للعناصر التي يتم اقتراحها بعد موافقة الأمانة / البلدية عليها):

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

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

يجب أن يتم الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية الآتية:

- دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
- استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
- تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.
- إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:
- التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - جداول الأبواب والشبابيك - تفاصيل الأرضيات - الفرش الداخلي إلخ).
- التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح - قطاعات الأعمدة - التفاصيل الإنشائية - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنشائية لعناصر المشروع).
- التصميمات الكهربائية والإلكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام - مخطط تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية - مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام - مخطط تمديدات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع الإضاءة - مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحريق - مخطط الاتصال





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

المحافظة على الحديقة وأنشطتها:

- يجب أن يعمل المستثمر على المحافظة على المناطق الخضراء والأنشطة التي تتعلق في طبيعتها مع الحديقة كمكان للترفيه والتروفيه من:
- ملاعب أطفال تحت سن عشر سنوات وملاعب رياضية للكبار فوق سن عشر سنوات.
- أماكن بيع المأكولات والمشروبات (أكشاك وكافيتريات).
- دورات المياه.
- المسجد.
- كما يجب المحافظة على أماكن الخدمات المساندة وهي:
- مكان إدارة الحديقة.
- غرفة الحارس.
- المستودع.
- غرفة التجهيزات الميكانيكية والكهربائية.

تجديد المباني والخدمات:

- يلتزم المستثمر بتحديد دهان مباني وأنشطة الحديقة وأماكن الجلوس والممرات، والإضاءة، وناقورات المياه... وغيرها.
- في حالة ترميم بعض العناصر الإنشائية أو أعمال الديكورات لا يسمح باستخدام مواد كيميائية مصنعة أو غير مقاومة للحريق.

مناطق ألعاب الأطفال:

- يجب مراعاة عامل السلامة.
- ضرورة الالتزام بما تقتضيه لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن ملاءهي وألعاب الأطفال الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم ١٠/ب/و/٢/د في ٢٤/٤/١٤١٠ هـ، وما سيجد عليها من تعديلات.
- يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة وتربيط وتشحيم ودهان واستبدال جميع الأجزاء التالفة لجميع ألعاب الأطفال بشكل دوري، أو كلما دعت الحاجة وتغيير جميع قطع الغيار من سلاسل وأجزاء خشبية أو معدنية تالفة أو ممتسكات خشبية أو حديدية أو غير 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 الأسستلس إستيل وفطر لا يقل عن ٨ مم كما يجب تركيب رمان بلي مع السلاسل المستبدلة.
- عند قيام المستثمر بصيانة أي لعبة وإزالة الأجزاء التالفة وتركيب بدل منها عمل الصنفرة والدهان اللازم بعد اعتماد الأمانة / البلدية لنوع ولون الدهان الذي سوف يتم استخدامه في أي لعبة.
- عند القيام بدهان ألعاب الأطفال يلزم إزالة الدهان القديم تماماً ثم الصنفرة والتأسيس والمعجون ثم الدهان حسب اللون المطلوب من جهة الإشراف.
- على المستثمر القيام بدهان ألعاب الأطفال مرة كل عام خلال مدة العقد أو إذا دعت الحاجة لذلك.





- على المستثمر القيام بتغطية الصبات الخرسانية المثبتة للألعاب حتى لا تتسبب في أي حوادث للأطفال.
والمستثمر مسؤول مسئولية كاملة عن ذلك.

أعمدة الإنارة:

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

الأسوار:

- يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة الأسوار بجميع أنواعها بصفة دورية بالمواقع التي بها أسوار سواء كانت أسوار حديدية أو خرسانية بالحديقة أو كلما دعت الحاجة وتغيير جميع الأجزاء التالفة بنفس المواصفات وكل ما يلزم لصيانتها حتى تكون بشكل جيد وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد.
- عند القيام بدهان الأسوار يلزم إزالة الدهان القديم تماماً ثم الصنفرة والتأسيس والمعجون ثم الدهان حسب اللون المطلوب من الأمانة / البلدية.
- على المستثمر القيام بدهان الأسوار مرة كل 6 شهور خلال مدة العقد أو إذا دعت الحاجة لذلك.

التخلص من المخلفات:

- ضرورة تصميم وتنفيذ شبكات معالجة وإعادة استخدام للمياه الرمادية بشكل ملائم.
- ضرورة إدراج جميع ونقل مخلفات البناء إلى خارج موقع المشروع، والتخلص الآمن منها كأحد بنود التعاقد مع شركة المقاولات المنفذة للمشروع.
- في حالة عمل مرمي نفايات خاص بالمشروع يفضل أن يكون الموقع معزولاً وبعيداً عن مسار الحيوانات، وبعيداً عن المجاري المائية، وعن مسارات السيول، وأمن بالنسبة للمياه الجوفية.
- منع وصول الحيوانات أو الطيور لأماكن تجميع أو معالجة القمامة والمخلفات يجب استخدام الحواجز المثقلة من أسوار أو أسقف خفيفة بشكل عصري لمنع التشوه البصري.

٣,٩ أسس تصميم وتخطيط الحدائق العامة:

محاور الحديقة:

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

التناسب والتوازن:

يجب أن تتناسب أجزاء الحديقة مع بعضها وكذلك مكوناتها، فلا تستعمل نباتات قصيرة جداً في مكان يحتاج لنباتات عالية أو أشجار ذات أوراق عريضة في حديقة صغيرة ولا تزرع أشجار مرتفعة كبيرة الحجم أمام مبني صغير أو تزرع أشجار كبيرة الحجم في طرق صغيرة ضيقة يجب أن تتوازن جميع أجزاء الحديقة



وزارة الزراعة
والصيد السمكية
إدارة الحدائق والمتنزهات وخدمة الإرشاد
(الحدائق العامة)

كراسة الشروط والمواصفات
(لتطوير وتشغيل وصيانة حديقة (الربيع) للشباب بحاري
وترفيه رياضي واجتماعي وخدمات مساحدة بلدية
محافظة العريضة)

حول المحاور والتوازن متمائل في الحدائق الهندسية وغير متمائل في الحدائق الطبيعية، والنظام المتمائل أسهل في التنفيذ عن غير المتمائل حيث يحتاج الأخير لعناية أكبر لإظهاره فمثلاً تررع شجرة كبيرة في أحد الجوانب يقابلها مجموعة شجيرات في الجانب الآخر، وإعطاء الشعور بالتوازن يجب أن يتساوى الأثنان في جذب الانتباه ولا يفوق أحد الجانبين على الآخر. وقد لا يتساوى الجانبان في العدد ولكن التأثير يجب أن يكون واحداً.

البساطة:

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

ألا تتنافر ألوان المبنى مع ألوان الحديقة في الطراز الحديث لأنها بذلك ستكون عنصراً مكتملاً وليس عنصراً سائداً أما في الطراز الهندسي.

أن تررع حولها ما يسمى بزراعة الأساس (تجميل المبنى بالنباتات حوله وبين أجزاءه) حتى يذوب تصميم المبنى في تصميم الحديقة بالتدرج في الارتفاعات وفي الألوان وزراعة بعض المتسلقات على المبنى، امتداد المبنى في الحديقة على هيئة شرفة أو تراس.

الإضاءة والظل:

يشكل الضوء والظل عنصر مهم في تنسيق الحدائق إذ يثّر لون العنصر وشكله وقوامه بموقعه من حيث الظل أو شدة الضوء وقد ترجع أهميته في تنسيق الحديقة إلى شكله وتوزيع الضوء والظل فيه، ويتم توزيع زراعة النباتات المختلفة واختيارها من حيث كثافتها ومدى حاجتها من الضوء والظل في الحديقة ويراعى مواقع العناصر المستخدمة في التنسيق حسب احتياجها للضوء أو الظل.

اختيار الأنواع المختلفة للنباتات:

تشكل النباتات العنصر الرئيسي لتصميم الحديقة وتختار بعد دراسة ومعرفة تامة لطبيعة نموها والصفات المميزة لكل منها، وتوضع في المكان المناسب لها ولتؤدي الغرض المطلوب من زراعتها واستخدامها سواء وضعها بصورة مفردة في وسط المساحات الخضراء أو مجموعات أو كمناظر خلفية للتحديد أو في مجموعات مجاورة لأي عنصر لإظهار ما حولها أثر ارتفاعاً من الواقع أو للكسر من حدة خط طويل مممل أو غير ذلك.

٤,٩ العوامل المؤثرة على تصميم الحدائق:

العوامل الطبيعية:

العوامل المناخية:

تعتبر العوامل المناخية من أهم العوامل التي لها تأثير كبير على تصميم الحديقة وذلك لأن الحدائق معرضة بشكل مباشر لتأثيرات العوامل المناخية المختلفة، والتي تتمثل فيما يلي:

درجات الحرارة:

تعتبر الحرارة من العوامل المؤثرة على عناصر ومحتويات الحديقة وبالتالي على تصميم الحديقة فهي تؤثر على اختيار أنواع النباتات ومواد وعناصر الحديقة الأخرى وكذلك كمية مياه الري اللازمة للنباتات ونظام الري.

الإشعاع الشمسي:

نظراً لقرب موقع شبه الجزيرة العربية من خط الاستواء فإن كمية الإشعاع الشمسي الساقط عليها تكون عالية حيث يصل إلى معدل ١٠,٧ ساعة / يوم في فصل الصيف ويكون تأثير الإشعاع الشمسي على تصميم الحدائق فيما يلي:





- اختيار المواقع المناسبة للأشجار وكثافتها وارتفاعاتها وتنوعية النباتات التي تتحمل حرارة الإشعاع الشمسي.
- ألوان عناصر الحديقة الصلبة من حيث علاقتها بدرجة امتصاصها وانعكاس الإشعاع الشمسي الساقط عليها.
- الاتجاه الملائم لعناصر الحديقة الصلبة كالمباني والمظلات وممرات المشاة وعلاقتها بحركة الشمس.
- تحديد النسب الملائمة لعناصر الحديقة المختلفة من مواد صلبة وطرية وعلاقة ذلك بنسب انعكاس أشعة الشمس على أسطحها المختلفة.

الرياح:

يؤثر عامل الرياح على تصميم الحديقة من حيث اختيار مواقع الأشجار والشجيرات للاستفادة منها في صد الرياح المحملة بالأتربة واستقبال الرياح المرغوبة وكذلك مواقع المسطحات المائية وأحواض الزهور للاستفادة منها في تلطيف مناخ الحديقة ونشر الرائحة الزكية للنباتات العطرية.

شكل وطبيعة الأرض والمناظر المجاورة:

تشكل الأرض وطوبوغرافيتها أهمية بالغة في تصميم الحدائق وذلك لأارتباطها الوثيق بالعديد من العناصر والاعتبارات البيئية الخارجية، وهذا التأثير يكون من عدة جوانب من أهمها ما يلي:

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

الغطاء النباتي:

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

0,9 اشتراطات التخطيط والبناء:

- 1,0,9 يجب ترك إرتداد بعرض ٣,٥ متر (ثلاثة أمتار ونصف) من الشارع الفرعي تخصص كمواقف لسيارات وابتات المياه الخاصة بالري، أو الواقيات التي تجلب أو تشتري المزروعات.
- ٢,0,9 يجب توفير مخزن مغلق للأسمدة والمواد الزراعية ذو تهوية مناسبة ويشترط أن يكون موقعه ناحية الشارع الفرعي بعيداً عن الحوار.
- ٣,0,9 يجب توفير غرفة حارس الأمن.
- ٤,0,9 يجب توفير نظام أمن مزود بكاميرات المراقبة للحديقة.
- 0,0,9 يجب توفير عدد مناسب من دورات المياه بناءً على مساحة الحديقة مع مراعاة ذوي الإعاقة.

1,9 اشتراطات زراعة الشتلات والنباتات:

في حال رغبة المستثمر بإعادة تأهيل الحديقة وإضافة بعض المزروعات يجب أن يلتزم بالأقل نسبة مساحة المزروعات في الموقع عن (٢٠ %) وذلك بإتباع ما يلي:

- 1,1,9 أن تكون أصول التطعيم مغروفة المصدر وملائمة للأنواع والأصناف المراد استخدامها كطعوم وأن تكون الأصول والطعوم من مصادر موثوقة وخالية من الآفات الزراعية ومصحوبة بشهادة صحية.





- ٢,١,٩ أن تكون الشتلات من الأنواع والأصناف ذات الإنتاجية الجيدة وملائمة للظروف البيئية المحيطة بها.
- ٣,١,٩ استبعاد البادرات الضعيفة والشاذة عند إجراء عملية التفريغ.
- ٤,١,٩ تربية الشتلات على ساق واحدة وإزالة السوطانات والأفرع الجانبية.
- ٥,١,٩ التقيد بعدم زراعة الأنواع الممنوع زراعتها مع الإلتزام بزراعة الأنواع المناسبة لبيئة المنطقة التي يوجد بها الحديقة.
- ٦,١,٩ التقيد بتعليمات الحجر الزراعي فيما يتعلق باستيراد البذور أو الشتلات أو توزيعها وأن تكون ضمن المسموح باستيرادها مع التقيد بجميع الأنظمة الصادرة من وزارة الزراعة.
- ٧,١,٩ وضع ملصق صغير على جميع الشتلات بالحديقة يبين فيه الاسم والنوع والصنف والمصدر وتاريخ الزراعة.
- ٨,١,٩ اتخاذ التدابير والاحتياطات اللازمة لحماية الشتلات من الآفات الزراعية.
- ٩,١,٩ في حالة انتشار مرض وبائي في المزروعات يجب إخبار مديرية أو فرع وزارة الزراعة التابع له الحديقة للقيام بإزالة وإتلاف جميع الأنواع المصابة تحت إشراف المديرية وفرع الوزارة بطريقة عملية سليمة.

٧,٩ عناصر تصميم وتنسيق الحديقة:

١,٧,٩ العناصر النباتية:

- مراعاة توزيع وتنسيق النباتات المختارة وربطها بتصميم الحديقة بحيث يعطى تناسق النباتات مع بعضها البعض التوازن والجمال والتوافق.
- تحقيق التنسيق في الحديقة بالاستفادة من المجاميع النباتية المختلفة من: أشجار، وشجيرات، وأسيجة نباتية، ومتسلقات ومعدادات، ونباتات عشبية مزهرة حولية ومعمرة، وأصناف مزهرة ونباتات شوكية وعصارية، ومسطحات خضراء.

يراعى عند استخدام الأشجار في الحديقة:

- الظروف البيئية وملائمة نوع الأشجار المزروعة للمواقع التي تزرع فيها في الحديقة.
- في حالة زراعة الأشجار بجوار السور يجب أن تبعد الشجرة عن السور بمسافة لا تقل عن متر ونصف.
- عند زراعة أشجار الظل يجب التأكد من وقوع الظل على المكان المراد تظليله على مدار اليوم، حتى لا يأتي الظل في وقت من الأوقات على مكان يكون مرغوباً دخول الشمس إليه.
- بالنسبة لأشجار الظل الضخمة يراعى أن تزرع على مسافة (٣ م) ثلاثة أمتار على الأقل من المشايات.

٢,٧,٩ الأشجار:

- يقوم المستثمر باستبدال الأشجار الجافة بأخرى جيدة ونفس النوعية ونفس الحجم كلما أمكن ذلك حتى تكون مماثلة الشكل.
- تستعمل الأشجار للحصول على الظل وكمصحات للرياح أما تستخدم الأشجار المزهرة بكثرة في الحدائق لتعويض نقص الأزهار في الحدائق أما تستخدم كسائر نباتية، وعموماً هناك عدة اعتبارات يجب مراعاتها عند استخدام الأشجار وتتمثل في الآتي:
- تناسب حجم الأشجار مع مساحة الحديقة فلا تزرع أشجار ضخمة في حديقة صغيرة.
- مراعاة الظروف البيئية وملائمة نوع الأشجار المزروعة للمواقع التي تزرع فيها الحديقة.
- في حالة زراعة أشجار بجوار المباني أو السور يجب أن تبعد مسافة لا تقل عن ١,٥ متر حتى لا تؤثر عليها.
- عند زراعة أشجار الظل يجب التأكد من وقوع الظل على المكان المراد تظليله على مدار اليوم حتى لا يأتي الظل في وقت من الأوقات على مكان يرغب بدخول الشمس إليه (حساب ظل الشجرة مع حركة دوران الشمس).
- بالنسبة للأشجار الضخمة (أشجار الظل) يراعى أن تزرع على مسافة ٣ متر على الأقل من المشايات.





٣,٧,٩ الشجيرات:

- يقوم المستثمر باستبدال الشجيرات الجافة بأخرى جيدة من نفس النوع ونفس الحجم كلما أمكن ذلك حتى تكون متماثلة وفقاً لهندسية تنسيق الأشكال داخل أحواض وساحات الحديقة.
- تعتبر الشجيرات من أهم المجموعات النباتية في تنسيق الحدائق ولها العديد من الاستخدامات تتضح فيما يلي:
- تزرع الشجيرات في الحدائق الصغيرة المساحة حيث يتناسب حجمها مع المساحة ومع المكان المخصص لزراعتها ويجب أن تزرع بطريقة منتظمة على جانبي الطريق لتحديد الطريق ولتوصل لمكان معين كمظلة (برجولة) أو مقاعد، أو تقاطع طريقين أو عند مدخل الحديقة الطبيعية.
- يمكن أن تزرع في مجاميع أما في الحدائق الواسعة في منحنيات الطرق أو يمكن زراعة بعض أنواعها كنماذج منفردة لكل منها صفاتها الذاتية المميزة وسط المسطحات الخضراء. ويجب أن يراعى التوازن والتوافق بين المجموعات المتقاربة مثل النمو النهائي للشجيرات وتناسق الألوان وكذلك الأزهار.
- تزرع كسائر نباتية ورقية أو مزهرة أمام الأسوار وأسفل الأشجار وخلف دوائر الأزهار لتوجد تدرجاً في الارتفاع.
- بعض الشجيرات يسهل تشكيلها إلى أشكال عديدة مما يعطي الحديقة منظر مميزاً.
- تستخدم بعض الشجيرات كأسيجة طبيعية بدون قص وتشكيل.
- تزرع بعض أنواع الشجيرات في دوائر الأزهار في صفوف متباعدة عن بعضها خاصة الشجيرات المزهرة في مواسم مختلفة ولتعوض عن الحوليات المزهرة عند انتهاء موسم أزهارها.

٤,٧,٩ التشجير:

- يستحسن استخدام شتلات زراعية من الأنواع المحلية، على أن تكون قد مرت بمرحلة حضانة التقاليد لتكتسب فيها قدرة على تحمل الظروف البيئية، وإذا دعت الضرورة فإنه يجب إنشاء مشتل داخل المشروع.
- اختيار النباتات المحلية أو المتكيفة للمناخ المحلي لكي تبدو بصورة طبيعية ولتقليل من أعمال الصيانة وترشيد استهلاك المياه.
- اختيار النباتات ومواد الزراعة المناسبة وللتأثير المحتمل من الرطوبة.
- استخدام الأشجار للتظليل في مسارات المشاة والأرصفة والمقاعد ومناطق التجمع.
- اختيار أنواع الأشجار ذات عمر طويل (Long Lifespan).
- اختيار أنواع الأشجار التي لا تتلف الأرصفة والمرافق.
- يجب توفير مساحات كافية بين الأشجار لتسهيل وصول الهواء والمياه إلى الجذور.
- استخدام النباتات والزراعة لتعزيز المناظر الجمالية والشعور بالمكان (Sense of Place).
- استخدام نقاذية الرصف (Tree Grate) عند الأشجار المحاطة بالرصف لنفاذ المياه والهواء وتسهيل حركة المشاة.
- استخدام نظام التربة الهيكلي (Structural Soil System) في المناطق المرصوفة لتنمو الجذور بالشكل الصحيح وللتوجيه نموها نحو مناطق الزراعة المجاورة.
- استخدام معدات ري أوتوماتيكية بالكامل تغلق تلقائياً عالية الكفاءة ومصممة بأجهزة استشعار للرطوبة.
- استخدام أشجار تظليل في ساحات المواقف لتقليل تأثير ظاهرة الجزر الحرارية (Urban Heat Island) بنسبة لا تقل عن شجرة واحدة لكل (٣) مواقف.
- استخدام الشجيرات بدلاً من الأشجار بالمناطق التي تتمتع بزوايا رؤية مميزة.
- يراعى عدم زراعة الأنواع النباتية التي يكون لها تأثير ضار عند اللمس كالصبار بالقرب لمسارات المشاة.





- يفضل استخدام أنواع النباتات التي لا تأتير لها على طرد بعض أنواع الحيوانات غير المرغوب دخولها في المشروع.
- يجب توزيع مناطق الأعشاب بحيث تستثمر بطريقة مثلى كأماكن جلوس بديلة عن الأرض الحافة.

0,٧,٩ الأسيجة النباتية:

الأسوار ضرورية لإحاطة المبنى أو الحديقة لمصانئها وحفظها، وتستخدم فيها المبانى مواد الإنشاء الإسمتية أو الخشبية، إلا أنه اكتسباً للمنظر الأخضر الجميل يمكن إقامة من النباتات التي تزرع في صف منتظم بدلاً من إقامة السور المسمى السياج، وهي نباتات تقص على هيئة الحائط لتأخذ الشكل المنتظم حول الحديقة من الخارج أو بين أقسام الحديقة الداخلية ويمكن أن تكون من نباتات الأشجار أو الشجيرات أو المتسلقات المحتملة للقص والتشكيل، ول بعض أنواعها أوراق وأزهار ملونة أو أشواك أو ثمار أو رائحة عطرية بالأوراق أو الأزهار، وكل منها فائدة في التنسيق وأهمية عند الحاجة إلى إقامة الأسيجة الملونة أو الزهرية أو العطرية أو الشائكة المانعة.

1,٧,٩ المواد المستخدمة في أرضيات ممرات وطرق المشاة:

الخرسانة:

استخدام الخرسانة في ممرات المشاة يأخذ أشكال ومقاسات مختلفة إضافة إلى التنوع في الملمس، ومن أكثر استخدامات الخرسانة شيوعاً هي البلاطات التي توضع متداخلة بأشكال متنوعة فوق طبقة رملية وفي هذه الحالة تتحمل الأحمال الثقيلة - مرور السيارات - أما يتيح استخدام الخرسانة مرونة شديدة في صب البلاطات بالموقع بأشكال مختلفة مع إمكانية التحكم في الملمس واللون والشكل النهائي.

الأحجار:

إن استخدام الأحجار في الرصف يعطي إمكانيات وإشكال إضافة إلى قوة التحمل وعدم الحاجة إلى صيانة مستمرة. ويعتبر الجرانيت من أثار أنواع الأحجار تحملاً.

البلوك (الطوب):

يعطي استخدام البلوك أو الطوب الأحمر في رصف ممرات المشاة تنوعاً كبيراً في الملمس والألوان والمقاسات والأشكال، أما يعطي سطحاً قوياً مقاوماً للعوامل الجوية، أما أن متطلبات الصيانة له قليل إذا ما قورنت بمواد أخرى.

البلاط:

يمكن استخدام بلاطات الرخام، أو الموزاييك أو البلاطات الفخارية في ممرات المشاة حيث يعطي تنوعاً كبيراً في الأشكال والمقاسات والألوان، ولكن يلاحظ أن ملمسها بصفة عامة لا يتلاءم كثيراً مع التنسيق الخارجي وخاصة في الأماكن المزدحمة والمساحات الكبيرة.

الرمل:

يمكن استخدام الرمل في ممرات المشاة بحيث تغطي بطبقة من الرمل بسمك من ٢ التكاليف ويتناسب لونها مع اللون الأخضر للحديقة ولكن يعاب عليها كثرة نمو الحشائش بها، كما أن مياه الري الزائدة أو الأمطار وكذلك الرياح الشديدة تجرف جزء من الرمل.

عناصر فرش أخرى:

تشمل صناديق وسلال القمامة التي تختلف في شكلها والمادة المصنوعة منها، لذلك فهي تحتاج إلى عناية خاصة في تصميمها لكي تتوافق مع باقي العناصر في الحديقة، كذلك التليفونات العامة يمكن أن توضع في كبائن أو بدون في الأماكن المفتوحة وفي هذه الحالة يجب حمايتها من العوامل الجوية، ومراعاة تحقيق الخصوصية الصوتية لها. وممرات المياه يمكن أن تصنع من المعدن أو الخرسانة أو من المبانى، ووضع لوحات إرشادية في مكان بارز لسهولة الوصول إليها.



عناصر الإضاءة:

- يجب الاستفادة من عنصر الإضاءة في إبراز العناصر الجمالية والمجسمات التشكيلية مثل النباتات والنوافير.
- يجب ألا يزيد ارتفاع مصدر الإضاءة عن أربعة أمتار مع إعطاء عناية خاصة لإضاءة المناطق التي تشمل على سلالم.
- توفير إضاءة كافية عند تقاطعات ممرات المشاة.
- تركيز الإضاءة على التكوينات المتميزة والجذابة والعلاقات الإرشادية.
- إزالة جميع مصادر العناصر والمواد المستخدمة مع البيئة الطبيعية.
- تناسب وتلائم جميع العناصر والمواد المستخدمة مع البيئة الطبيعية.
- عناصر مائية (المسطحات المائية).
- يمكن الاستفادة من المسطحات المائية من برك وبحيرات صناعية وشلالات ونوافير، ومسقيات في تحقيق التنسيق.
- في حالة وجود برك أو بحيرات صناعية يراعى ألا يكون الماء عميقاً لحماية الأطفال من الغرق، ويفضل عمل سياج حماية بارتفاع لا يقل عن 0.5 سم على أن يتم عمل أفكار تصميمية لشكل ونوع السياج واعتماده من الإدارة العامة للحدائق ويمكن أن تربي بعض الطيور المائية كالبط والأوز في البحيرات لكسبها صبغة طبيعية، ويمكن زراعة بعض هذه البحيرات بالنباتات المائية أو ترويدها ببعض أنواع الأسماك الملونة.
- يمكن عمل شلالات صناعية من مناطق صخرية مرتفعة في الحديقة.
- في حالة وجود نوافير يجب أن يؤخذ في الاعتبار وضع النافورة في الفراغ بالنسبة لضوء الشمس لدراسة الانعكاسات من أو على الماء ويمكن استخدام الإضاءة الليلية في النوافير.
- بالإضافة لأهمية عنصر الإضاءة في إعطاء الإحساس بالأمان فإنها تسهم في التركيز على بعض العناصر الجمالية والمجسمات التشكيلية مثل النباتات والنوافير، وغيرها من المنشآت البنيائية، وبالنسبة لإضاءة ممرات وساحات المشاة يجب ألا يزيد ارتفاع مصدر الإضاءة عن أربعة أمتار مع إعطاء عناية خاصة لإضاءة المناطق التي تشمل على سلالم، وعموما يراعى في عناصر وأنظمة الإضاءة أن تعمل على الآتي:
- تحديد وتوضيح هوية الطريق والمكان من خلال التحكم في شدة ونظام الإضاءة.
- التمييز بين إضاءة طرق السيارات وضرق المشاة.
- توفير إضاءة كافية عند تقاطعات ممرات المشاة.
- تركيز الإضاءة على التكوينات المتميزة والجذابة والعلامات الإرشادية.
- إزالة جميع مصادر الانعكاس والإبهار الضوئي.
- يراعى أن تتناسب وتلائم جميع العناصر والمواد المستخدمة مع البيئة الطبيعية.

عناصر مائية (مسطحات مائية):

- تعتبر النوافير والتكوينات المائية المختلفة عنصر جذب أساسي للمواطنين والزوار حيث إنه من الصعب تصور حديقة أو ساحة عامة بدون الاستفادة من العناصر المائية فيها سواء بشكل طبيعي من خلال الشلالات الطبيعية أو البرك، أو بشكل معماري، أما ترجع أهمية استخدام العناصر المائية والنوافير في الحدائق إلى تأثيراتها الجمالية والوظيفية وذلك من خلال شكل التكوينات المائية وجمال مظهرها وحركة الماء الانسيابية وخرير صوته، بالإضافة إلى الدور الهام الذي تقوم به المسطحات المائية في تلطيف درجة حرارة الجو وزيادة الرطوبة النسبية. بالإضافة إلى ذلك يجب مراعاة الآتي:
- في حالة المسطحات الخضراء التي تحتاج إلى ري مستمر في المناطق الحارة يمكن أن يأخذ نظام الري بالاعتبار في التصميم بحيث يتم إضافته كعنصر مائي جمالي.
- غالبا ما تلعب النوافير دور هام كتكوين جمالي أو عنصر تشكيلي لذلك يجب أن يأخذ في الاعتبار وضع





- النافورة في الفراغ بالنسبة لضوء الشمس لدراسة الانعكاسات من أو على الماء.
- دراسة تأثير الماء من خلال الاستفادة من إمكانياته المتمثلة في الرذاذ، والتدفق، والأنسياب أو الاندفاع إضافة إلى سكون الماء داخل الأحواض.
- الإضاءة الليلية في النوافير تعطي بعد جديد وتأثير جمالي إضافة إلى تأثير الماء لذلك يجب أخذها في الاعتبار كمعيار تصميمي هام في تصميم النوافير.

قطع الصخور والحجارة:

هذه تستخدم بين المجموعات النباتية بالحديقة لتمثل إحدى عناصر التنسيق القوية التي تصور الطبيعة وتستخدم في تنسيق جزء ليمثل حديقة صخرية في الحدائق العامة أو أن تكون الحديقة بأكملها متخصصة وتمتاز باستعمال الصخور في عناصر تنسيقها، وتستخدم أنواع عديدة من الحجارة والصخور وخاصة الأحجار الجيرية والرغلية والجرانيت. بألوان وأشكال وأحجام مختلفة، ويراعى البساطة في استخدامها في تصميم الحدائق الصخرية، وتكون الصخور مكملات لتأثير النباتات وليست سائدة عليها أما تكون الصخور المستعملة في التنسيق متوفرة محلياً ومن نوع ولون واحد وبأحجام مختلفة، وترص الصخور ويتم توزيعها بطريقة منتظمة وطبيعية ويدفن ثلث حجم الصخرة في الأرض لتبدو وكأنها مكملات للتربة أو امتداداً لها، وتوزع الصخور المتماثلة في الحجم في مجموعات مختلفة الأحجام وفي مناطق غير قريبة من بعضها حتى تقارب الطبيعية بقدر الإمكان، وقد توضع الصخور على سطح تل مرتفع أو منحدر تنشأ عليه الحديقة الصخرية وأن تكون مواجهة للمنزل.

٧,٧,٩ المياه:

- عند استخدام النباتات في تنسيق المواقع يجب أن تكون هذه النباتات قليلة الاستهلاك للمياه وتحمل الجفاف.
- ضرورة استخدام أجهزة الصرف الصحي قليلة الاستهلاك للمياه في دورات المياه (في حدود 0- جالون/ مرة تصريف أو أقل من ذلك) وذات فعالية في التصريف.
- إعادة استخدام المياه المعالجة مثل ري النباتات بواسطة مياه سيق استخدامها للغسيل.

٨,٧,٩ العناصر البنائية:

ممرات المشاة:

- يجب أن يوجد في الحديقة عدد من الممرات أو المشايات التي تربط مداخل الحديقة وأجزائها وتوصل إلى الأماكن المختلفة فيها. يجب أن يراعى في الممرات ما يلي:
- يزاوج ميول ممرات وطرق المشاة بين ١- ١,٥ % في اتجاه طولي أو عرضي.
- أقصى ميول مسموح به في حالة عدم استخدام (مقايض السلالم) الدرابزين Handrail ٨ %، وفي حالة استخدام الدرابزين يمكن زيادة الميول حتى ١٥% لمسافات قصيرة.
- يجب ألا يقل عرض الممرات عن ٦٠سم لتحقيق سهولة وراحة في المرور.
- يجب أن يؤخذ في الاعتبار عند تحديد أماكن ممرات المشاة أن حركة المشاة تميل إلى أن تسلك أقصر طريق بين نقطتين.
- يجب الاهتمام بالنواحي البصرية على جميع محاور وممرات المشاة وخاصة التي في مستوى النظر لإعطاء متابعات بصرية متنوعة وممتعة.
- أن تتناسب المواد المستخدمة في أرضيات الممرات وطرق المشاة مع طبيعة المنطقة وتعطي لمسة جمالية.
- تزيين الممرات بالإضاءة التجميلية متنوعة وإضاءات مخفية حسب التصميم المعتمد.

المقاعد وأماكن الجلوس:

- يجب أن يتوافر في الحديقة أماكن جلوس في أماكن بارزة وتكون مطلّة على مناظر أساسية في



الهيئة العامة للغذاء والدواء
وزارة الصحة
إدارة الغذاء والدواء
الهيئة العامة للغذاء والدواء

كراسة الشروط والمواصفات
(لتطوير وتشغيل وصيانة حديقة (الربيع) للشباب
وترفيه رياضي واجتماعي وخدمات مساحية بلدية
محافظة البغذية)

- الحديقة، وأن تكون الطرق المؤدية إليها مرصوفة حسب التصميم المعتمد.
- تجنب وضع أماكن الجلوس على المسطحات الخضراء لطوبيتها المستمرة.
- يجب ألا تعترض أماكن الجلوس انسيابية الحركة في المقمرات الرئيسية.
- يجب حماية أماكن الجلوس من أشعة الشمس واستخدام مواد تتلائم مع الظروف المناخية.
- يمكن إقامة مقاعد حجرية أو خشبية أو WPC على أن يتم اختيار الأنواع والأشكال واعتمادها من قبل الإدارة العامة للحدائق.

المظلات (البرجولات) والأقواس:

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

مناطق ألعاب الأطفال:

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

الكراسي والجلسات:

- يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة جميع الجلسات والكراسي بجميع أنواعها بصفة دورية واستبدال جميع الأجزاء التالفة في حال تمت إضافتها من قبل المستثمر بحيث تكون بشكل جيد بصفة دائمة وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد.
- يجب على المستثمر القيام بأعمال إزالة الكائنات العشوائية من على الجلسات والكراسي باستخدام المواد الكيميائية المناسبة أو إعادة دهانها وذلك التالفة في حال تمت إضافتها من قبل المستثمر.
- على المستثمر القيام بدهان جميع الجلسات الحديدية أو الخشبية مرة كل عام خلال مدة العقد أو إذا دعت الحاجة لدهان بخلاف ذلك في حال تمت إضافتها من قبل المستثمر.

المظلات:

- في حال تمت إضافتها من قبل المستثمر يجب عليه القيام بأعمال نظافة وغسيل جميع المظلات بجميع أنواعها بشكل دوري (مرة كل شهر على الأقل) بكل موقع من مواقع المشروع أو كلما دعت الحاجة وتغير جميع ما يلزم لصيانتها حتى تكون بشكل جيد وصالحة للاستخدام خلال مدة العقد.
- على المستثمر القيام بدهان جميع المظلات مرة كل 6 شهور خلال مدة العقد أو إذا دعت الحاجة لدهان بخلاف ذلك.

سلاسل المهملات:

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

الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المشروع.

٨,٩



٩,٩ اشتراطات تنسيق الموقع:

الاهتمام بتنسيق الموقع العام الخارجي للمشروع من رصف وطرق داخلية وممرات مشاة وإضاءة وتشجير ومجسمات جمالية وخلافة.

١٠,٩ الاشتراطات المعمارية:

١,١٠,٩ يجب أن يكون التصميم المعماري للمشروع متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً حضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.

٢,١٠,٩ يجب أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب المتغيرة.

٣,١٠,٩ يمنع تماماً استخدام خامة الأسبستوس (Asbestos) أو أي مادة يدخل الأسبستوس في تركيبها.

٤,١٠,٩ الالتزام بتوفير طريقة وصول آمنة للمسطح جال وجود معدات لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة، مع توفير التجهيزات اللازمة لتصريف مياه الأمطار بالمحلات التجارية.

٥,١٠,٩ عدم استخدام الأرصفة العامة أو مناطق الارتداد لعرض أو بيع المنتجات ما لم يتم الترخيص بذلك.

٦,١٠,٩ يجب أن تكون الأرضيات مقاومة للانزلاق ذات سطح مستوي خالي من التشقق والحفر، من مواد غير منفذة للماء وتكون سهلة التنظيف والغسل ومصنوعة من مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية.

٧,١٠,٩ يجب تغطية جميع فتحات تصريف المياه، وأن تكون ملوثة بغطاء شبكي ومحكمة الغلق.

٨,١٠,٩ الالتزام بتشطيب الحدران والأرضيات بالمحلات والممرات بمواد مناسبة لا تؤثر على الصحة العامة وتكون سهلة التنظيف وممانعة للانزلاق.

٩,١٠,٩ يلزم تأمين غرفة للأمن والسلامة مجهزة بالإسعافات الأولية وجميع ما يلزم من أدوات.

١٠,١٠,٩ يجب أن يفصل مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل الجمهور.

١١,١٠,٩ يجب تركيب كاميرات للمراقبة الأمنية وفئة للمواصفات المعتمدة من الأمن العام.

١٢,١٠,٩ الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان فيما يتعلق بالتجهيزات كالمحددرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية والخدمات والمرافق العامة... إلخ.

١٣,١٠,٩ عند إنشاء مجموعة من المباني والكتل، يجب توفير ممرات ومسارات للمشاة بينهم بمسافة مشي قليلة ومريحة لتحقيق الربط والوصولية بين مداخل المشروع والفعاليات والساحات العامة.

١٤,١٠,٩ يجب أن يكون هناك ترابط قوي بين المباني وحركة المشاة.

١٥,١٠,٩ يجب أن يكون مداخل المشروع الرئيسية مريحة وجاذبة للزوار.

١٦,١٠,٩ تصميم المباني والواجهات بطريقة عصرية وحديثة (Modern) متنوعة ومتناسقة مع كافة المشروع، تجنب الواجهات الفارغة (Blank Frontage) التي لا تتطلب نوافذ أو مداخل من خلال تحسينها وتفعيلها بسمات معمارية وعمرانية مبتكرة أو بالتون لتكون مساحات جذابة.

١٧,١٠,٩ تمييز واجهات الطابق الأرضي عن كافة الأدوار بأساليب تصميمية أو مواد مختلفة وغيرها لجذب الزوار.

١٨,١٠,٩ تصميم وتنفيذ لافتات المباني بأحدث الأساليب ومن مواد عالية الجودة.

١٩,١٠,٩ إيجاد حلول لتظليل منطقة المحلات والمطاعم والكافيهات وغيرها لتوفير سبل الراحة للمستخدم، ويجب أن يستجيب التصميم مع المناخ المحلي ويساهم في تحسينه.

٢٠,١٠,٩ تنفيذ واجهات المباني بأحدث الأساليب ومن مواد عالية الجودة.

٢١,١٠,٩ يجب أن تكون لافتات المباني عصرية ومتناغمة ومتناسقة مع واجهات المباني والطابع المعماري للمشروع.

٢٢,١٠,٩ يجب أن تكون لافتات المباني متناسقة في المبني الواحد وتجنب تغيير وتنوع اللافتات بشكل عشوائي.

٢٣,١٠,٩ إخفاء جميع المعدات الميكانيكية لمنع التشوهات البصرية وغيرها ومنطقة تجميع النفايات وإعادة التدوير بأسوار أو حواجز نباتية، أو بتصميم متكامل يتماشى مع تصميم المباني المحيطة، ويجب ألا تعلو



المواد المخزنة عن الجدران المحيطة بها (Location and Visibility).

٢٤,١,٩ عزل الروائح في تصميم أماكن تجمع النفايات.

١١,٩ مواد البناء وتقنية الإنشاء:

١,١١,٩ يجب أن تكون المواد المختارة في البناء متاحة بوفرة في البيئة المحلية وبتكلفة معقولة، وتتميز بالمتانة وطول العمر بحيث تتحمل الرطوبة والملوحة العالية وأشعة الشمس (UV)، كما يجب أن توفر مواد وأساليب البناء حماية طبيعية من الأمطار والحشرات.

٢,١١,٩ استخدام مواد رصف منسقة مع الطابع الثقافي للمنطقة لإثراء بيئة المشاة والدراجين وتحسين المناظر الجمالية للمنطقة.

٣,١١,٩ يجب أن تستخدم مواد الرصف التي تقلل من امتصاص الحرارة وبالتالي تقليل تأثير الجزر الحرارية (Urban Heat Island).

٤,١١,٩ يراعى تجنب استخدام أية مواد بناء من البيئة المحلية ينطوي استخدامها على الإضرار بالبيئة المحلية مثل: استخدام جذوع النخل والأشجار.

٥,١١,٩ في حالة استخدام مواد بناء حديثة يجب أن يراعى في هذه المواد:

- أن تكون موفرة للطاقة وتحسن من الأداء البيئي للمباني.
- ألا تحتوي على مواد خطرة مثل المواد الكيميائية السامة أو المشعة حتى لا تؤدي لآثار سلبية على البيئة.
- أن ينتج عنها أقل قدر ممكن من المخلفات أثناء عملية التشغيل.
- يراعى بقدر الإمكان التقليل من استخدام الخرسانة، ووضع تجهيزات ومواقع خلط الخرسانة في منطقة بعيدة عن أماكن المياه السطحية، وعدم صرف المياه الناتجة عن خلط الإسمنت داخل البيئة المحاورة، وإنما تجمع وتعالج في بركة أو برك رسوبية.
- يجب اتخاذ الاحتياطات الملائمة عند استعمال الدهانات المذابة أو المحتوية على الرصاص لتأثيرها الضار على البيئة.
- يجب أن تكون أماكن تخزين الدهانات بعيدة عن المظاهر البيئية وأن تكون بها تهوية كافية للحماية من أضرار الرصاص.
- يفضل استعمال مواد البناء المطلية مسبقاً ما أمكن ذلك، لتقليل أعمال الدهان داخل الموقع.

١٢,٩ المتطلبات الإنشائية:

١,١٢,٩ الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي فيما يخص الأكواد الإنشائية (SBC ٣٠١-١) وجميع أعمال التصميم والجودة لجميع أعمال التربة والأساسات والأعمال الإنشائية وإرفاق التقارير المعتمدة.

٢,١٢,٩ مراعاة أثر تحرك مجموعات المستخدمين على الأسقف ذات البحور الواسعة حال تواجدتها (Crowded synchronized movement).

٣,١٢,٩ يتم التأكد من كفاءة نظم مقاومة الأحمال العرضية للمتطلبات المعدنية.

٤,١٢,٩ مراعاة أحمال الزلازل للنظم الإنشائية الغير تقليدية والغير منتظمة حسب الكود السعودي للأعمال والقوى (SBC ٣٠١) التي تستخدم في المباني التجارية، كما يتم التأكد من أمان تثبيت المعدات والعناصر الغير الإنشائية.

٥,١٢,٩ مراعاة المتطلبات الإنشائية للفتحات داخل العناصر الإنشائية وزيادة التسليح حولها حسب كود البناء السعودي عند عمل فتحات ممرات التكييف والتبريد الصحية داخل العناصر الإنشائية.

٦,١٢,٩ مراعاة فصل الأجزاء ذات الارتفاعات والأحمال الكلية المختلفة في المباني بفواصل حركة إنشائية.

٧,١٢,٩ عدم الأضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة، الممرات المخصصة للحراجات الهوائية) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات، وسد جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.





الهيئة العامة للتخطيط والمدينة
وزارة الإسكان
إدارة المخططات العمرانية
إدارة المخططات العمرانية

كراسة الشروط والمواصفات
(لتطوير وتشغيل وصيانة حديقة (الربيع) للشواطئ الحارثي
وترفيهه رياضي واجتماعي وخدمات مساحه بلدية
محافظة العنبرية)

- ٨,١٢,٩ يجب عمل عدة اختبارات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
- ٩,١٢,٩ أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق، مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- ١٠,١٢,٩ يمنع استخدام مادة الاسيستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- ١١,١٢,٩ يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
- ١٢,١٢,٩ تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشاء لحساب الاحمال الزلزالية في التصميم وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية (وزير البلديات والإسكان حالياً) رقم (٨١٨٦) وتاريخ ١٤٣٤/٠٢/٢١ هـ وكذلك الوارد بقواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س ٣٠٠) (SBC ٣٠٠).
- ١٣,١٢,٩ تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والتك والتطبيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة... إلخ.
- ١٤,١٢,٩ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
- ١٥,١٢,٩ عند استخدام نظام إنشائي من المياني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكنولوجيات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
- ١٦,١٢,٩ عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.
- ١٧,١٢,٩ لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
- ١٨,١٢,٩ في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة / البلدية.
- ١٩,١٢,٩ يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع وإتباع إرشادات كتب العزل الحراري الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.
- ١٣,٩ **اشتراطات الأعمال الكهربائية:**
- ١,١٣,٩ الأخذ بالمواصفات القياسية السعودية في التوصيلات الكهربائية في جميع مناطق الحديقة من مناطق جلوس ومنطقة البحيرة والنامورة والتأكد من إتباع المواصفات الخاصة بالعزل التام والحماية من التعرض المرئيين لأي مخاطر.
- ٢,١٣,٩ أن تكون الكابلات والأسلاك من الأنواع والأقطار المناسبة، وأن تكون معزولة جداً وممددة داخل مواسير، وأن يراعى تطبيق المواصفات القياسية الخاصة بألوان الأسلاك، وأن يتم تأريض جميع الدوائر بدون استثناء.
- ٣,١٣,٩ يتم تأريض أساسات المباني.
- ٤,١٣,٩ أن تكون المعدات والأجهزة الكهربائية من الأنواع المعتمدة، والمأمونة الاستخدام ومطابقة للمواصفات العالمية.
- ٥,١٣,٩ يراعى توفير التوصيلات الأرضية للأجهزة، والتركيبات، والدوائر الكهربائية طبقاً للمواصفات القياسية السعودية.
- ٦,١٣,٩ توفير قواطع التيار المناسبة والمؤمنة ضد أخطار التسرب الأرضي للتيار في الأماكن المبتلة.



الهيئة العامة للغذاء والدواء
وزارة الصحة
إدارة السلامة والصحة المهنية
الهيئة العامة للغذاء والدواء

كراسة الشروط والمواصفات
(لتطوير وتشغيل وصيانة حديقة (الرييح) للشباب بحازي
وترفيه رياضي واجتماعي وخدمات مساندة بلدية
محافظة النعيرية)

٧,١٣,٩	يتم تركيب أجهزة التدفئة التي تزيد قوتها على (١٠٠٠) كيلووات داخل تطبيقات من مادة غير قابلة للاشتعال.
٨,١٣,٩	الالتزام بمتطلبات المقاييس الكهربائية داخل المطاعم والمحلات والمصالح الرياضية.
٩,١٣,٩	يتم جميع التمديدات، والتجهيزات الكهربائية بمعرفة جهة فنية متخصصة كما يجب المرور عليها، وإجراء اللازمة لها بصفة دورية كل فترة لتأكد من صلاحيتها، وتلافى ما قد يوجد من عيوب، ويتم ذلك بمعرفة فنيين متخصصين.
١٤,٩	متطلبات السلامة الكهربائية:
١,١٤,٩	يجب أن تكون التوصيلات الكهربائية من النوع القطبي أو النوع الأرضي ومحمية من التيارات العالية ومدرجة حسب (UL ١٣٦٣).
٢,١٤,٩	يجب أن تكون التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر وآمن بمقبس مثبت بشكل دائم (في الجدران).
٣,١٤,٩	عدم استخدام التمديدات الكهربائية كبديل عن الأسلاك الدائمة.
٤,١٤,٩	عدم لصق التمديدات الكهربائية في المبانى والمنشآت أو تمديداتها عبر الجدران والأسقف والأرضيات وتحت الأبواب أو الأثاث أو السجاد وحمايتها من أي أضرار يمكن أن تتعرض لها سواء كانت بيلية أو مادية.
٥,١٤,٩	يجب المحافظة على التمديدات الكهربائية في حالة جيدة وتجنب عقدتها.
٦,١٤,٩	يجب أن تكون التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر في مقبس معتمد.
٧,١٤,٩	يجب أن تكون التمديدات الكهربائية التي يتوتر بها خطوط أرضية حتى تتوافق مع الأجهزة الكهربائية المحمولة التي تحتوي على خطوط أرضية أيضا.
٨,١٤,٩	يجب استخدام التمديدات الكهربائية في توصيل الأجهزة الكهربائية المحمولة فقط باستثناء الدفايات الكهربائية المحمولة حيث يجب أن توصل مباشرة في مقبس معتمد.
٩,١٤,٩	يجب ألا تقل مساحة مقطع سلك التوصيلة الكهربائية عن السعة المقدرة للجهاز الكهربائي المحمول.
١٠,١٤,٩	يجب أن تكون مساحة العمل الخاصة بصيانة معدات الخدمات الكهربائية مطابقة للأبعاد المطلوبة.
١١,١٤,٩	يجب توفير أعظية معتمدة لجميع علب التوزيع والمفاتيح والمآخذ الكهربائية ويحظر الكود استخدام العلب الكهربائية المكشوفة.
١٢,١٤,٩	يسمح باستخدام الأسلاك المؤقتة لتركيبات الطاقة الكهربائية وتجهيزات الإضاءة لمدة لا تتجاوز (٩٠) يوماً على أن تتوافق هذه التمديدات مع متطلبات (NFPA ٧٠) ويستثنى من هذه المدة: الأسلاك المؤقتة خلال فترة البناء والترميم والإصلاحات أو الهدم أو الأنشطة المماثلة: (١٠٥,٩).
١٣,١٤,٩	يحظر استخدام المحولات متعددة المآخذ بكافة أنواعها ما لم تكن متوافقة مع متطلبات (NFPA ٧٠).
١٤,١٤,٩	يجب تمييز أبواب غرف لوحة التحكم الكهربائية بلوحة مقروءة وواضحة للعيان مكتوب عليها "غرفة كهربائية" أو "Electrical Room".
١٥,١٤,٩	يجب أن تكون أبواب الغرف الكهربائية مزودة بذراع فتح بالدفع يفتح باتجاه خروج الأشخاص.
١٥,٩	الاشتراطات الميكانيكية:
١,١٥,٩	يجب التأكد من كفاءة أنظمة التهوية والسلامة للعمل المستمر (٢٤) ساعة عند درجة حرارة لا تقل عن درجات الحرارة (DB MAX) المدرجة بالجدول رقم (١١,١) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC- ١٠١).
٢,١٥,٩	الالتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد لتكون بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصى أن تكون من الخرسانة المسلحة، ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوارض الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.
٣,١٥,٩	الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO).



٤,١٥,٩	الإلتزام بأن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على تفاصيل ومعلومات التصميم والمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الميكانيكية.
١٦,٩	اشتراطات التبريد والتهوية والتكييف:
١,١٦,٩	تطبق أحكام هذه الاشتراطات على تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الخاصة بالتهوية والتكييف والتدفئة.
٢,١٦,٩	الإلتزام بتطبيق متطلبات كود الميكانيكا السعودي (SBC ٥٠١) وخاصة الباب رقم (٤)، والجدول رقم (٤٠٣, ٣, ١, ١) متضمناً الحد الأدنى للتهوية للفرغات بالمباني التجارية.
٣,١٦,٩	الإلتزام بتطبيق المتطلبات الميكانيكية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١) وبالأخص الفصل رقم (٢٨).
٤,١٦,٩	يوصى عند تصميم المجمعات والمراكز مراعاة المؤثرات البيئية المختلفة كالظروف الجوية، أشعة الشمس، اتجاه الرياح، مستوى الضوضاء، الملوثات البيئية وغيرها من المؤثرات البيئية والعمل على توظيفها في مصلحة المبنى ما أمكن طبقاً لمتطلبات كود ترشيد الطاقة السعودي (SBC ٦٠١).
٥,١٦,٩	يوصى بتجميع مياه التكييف في المجمعات والمراكز التي تزيد حمولة التبريد بها عن ٣٥٠ KW واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراخيص أو أي غرض آخر في الموقع لا يلامس فيه مياه المستخدمين.
١٧,٩	متطلبات الأمن والسلامة:
١,١٧,٩	يلتزم المستثمر باتخاذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أية حوادث أو أضرار قد تلحق برواد المشروع أثناء ممارسة النشاط ووضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.
٢,١٧,٩	يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
٣,١٧,٩	يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تحقق بالمارة أو المركبات نتيجة عدم الإلتزام بالاحتياطات السلامة أثناء نادية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات.
٤,١٧,٩	عدم شغل الطرقات وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
٥,١٧,٩	إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
٦,١٧,٩	الإلتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (١٢/م) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠ هـ وتعديلاته.
١٨,٩	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:
	الإلتزام بمتطلبات الكود السعودي لترشيد الطاقة (SBC ٦٠١) والتي تشمل التالي:
١,١٨,٩	متطلبات العزل الحراري لغلاف المباني والذي يشتمل العناصر التالية: (الجدران الخارجية - السقف العلوي - النوافذ - الأبواب الخارجية - القباب)، وغيرها من الاشتراطات.
٢,١٨,٩	متطلبات التكييف والتدفئة والتي تشمل حسابات أحمال التكييف، والعزل الحراري لمجاري وأنابيب التهوية، واشتراطات التحكم بوحدة التكييف، وغيرها من الاشتراطات.
٣,١٨,٩	متطلبات تسخين المياه والتي تشمل حساب احتياجات المبنى من المياه الساخنة، العزل الحراري لأنابيب المياه الساخنة، وغيرها من الاشتراطات.
٤,١٨,٩	متطلبات جودة الهواء داخل المباني، والتي تشمل اشتراطات التهوية داخل المباني وغيرها من الاشتراطات.



وزارة البلدية والتخطيط العمراني
إدارة الشؤون البلدية والتخطيط العمراني
إدارة الشؤون البلدية والتخطيط العمراني

كراسة الشروط والمواصفات
(لتطوير وتشغيل وصيانة حديقة (الربيع) للشواطئ الحجازي
وترفيه رياضي واجتماعي وخدمات مساحية بلدية
محافظة العنبرية)

متطلبات الإنارة الداخلية والخارجية والتي تشمل كثافة الإنارة المستخدمة، واشتراطات توزيع أنظمة التحكم بالإنارة، ومتطلبات إنارة مخارج الطوارئ وغيرها من الاشتراطات.	٥,١٨,٩
متطلبات الكفاءة للمعدات داخل المباني والتي تشمل: المضاعد، والمحركات الكهربائية، والسلاالم والسيور المتحركة، والمحولات الكهربائية منخفضة الجهد.	٦,١٨,٩
اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحريق:	١٩,٩
أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.	١,١٩,٩
يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.	٢,١٩,٩
متطلبات التخطيط للطوارئ:	٢٠,٩
يجب إعداد خطة معتمدة للإخلاء والسلامة والوقاية من الحريق.	١,٢٠,٩
يجب تدريب الموظفين على خطة الإخلاء وإجراءات السلامة والوقاية من الحريق.	٢,٢٠,٩
اشتراطات الأعمال الصحية:	٢١,٩
الالتزام بتطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-٧٠١) فيما يخص التمديدات الصحية وبالأخص الفصل رقم (٤٢٢) متضمناً متطلبات الأدوات الصحية، والبند الفرعي رقم (٦٠٨,٣,١) متضمناً متطلبات المعدات الخاصة بحماية مورد المياه، والفصول رقم (٦٠٩ و ٧١٣) الخاصة بمتطلبات الهندسة الصحية، والفصل رقم (٥٣٠٦) متضمناً متطلبات الغازات الطبية، والفصل رقم (٦٣٠٦) متضمناً متطلبات الأكسجين السائل.	١,٢١,٩
الالتزام بتطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود الصرف الصحي الخاص السعودي (SBCV-٢).	٢,٢١,٩
الالتزام بتطبيق الجزء الخاص بمتطلبات خزانات مياه الشرب من دليل الهندسة البيئية الصادر عن وزارة البلديات والإسكان.	٣,٢١,٩
الالتزام بتطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC٢٠١).	٤,٢١,٩
متطلبات التخزين والنظافة العامة:	٢٢,٩
يجب أن يكون الموقع نظيف وخالي من تراكم المواد القابلة للاحتراق.	١,٢٢,٩
يجب أن يكون التخزين منظم ومرصوص بشكل مستقر.	٢,٢٢,٩
يجب أن تكون المواد القابلة للاحتراق مخزنة ومفصولة بمسافة آمنة عن أجهزة التسخين ومصادر الاشتعال الأخرى.	٣,٢٢,٩
يحظر التخزين الخارجي للمواد القابلة للاحتراق ضمن مسافة (٣ م) من المبني المجاور.	٤,٢٢,٩
يجب أن تكون حاويات القمامة وعربات جمع الغسيل من مواد غير قابلة للاحتراق.	٥,٢٢,٩
يحظر تخزين المواد في المخارج وسلاالم الدرج والمنحدرات والعرف الميكانيكية والكهربائية.	٦,٢٢,٩
الالتزام بتعليمات الدفاع المدني:	٢٣,٩
يلتزم المستثمر باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات، كما يجب إتباع التعليمات والإرشادات الصادرة عن الدفاع المدني المذكورة في الباب (٤) من كود الحماية من الحرائق (SBC-٨٠١) عند حدوث حريق أو تسريب وقود.	
متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية:	٢٤,٩
يحظر استخدام الأشجار الطبيعية المقطوعة باستثناء إذا كان الموقع محمي بمرشات حريق.	١,٢٤,٩
في حال تم استخدام الديكورات والفواصل القابلة للاحتراق يجب أن تكون ضمن النطاق المحدد للسلامة.	٢,٢٤,٩





كراسة الشروط ومواصفات
(لتطوير وتشغيل وصيانة حديقة (الربيع) للنشاط الحاربي
وترفيهه رياضي واجتماعي وخدمات مساحه بلدية
محافظة النعيرية)

٢٥,٩ مواصفات المواد وجودة التنفيذ:

- ١,٢٥,٩** مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق الواردة بكود البناء السعودي العام (٢٠١-SBC) للفتة (١) من استخدامات الرعاية الصحية والاجتماعية.
- ٢,٢٥,٩** اعتماد جميع أعمال الإشراف على التنفيذ للمباني المستقلة طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة، وتقدير جسات واختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات، وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل استشاريين مؤهلين ومعتمدين.
- ٣,٢٥,٩** الالتزام بتطبيق أصول الصناعة وجودة التنفيذ طبقاً للمواصفات العامة لتنفيذ المباني الصادرة من وزارة البلديات والإسكان في جميع البنود وتشمل ما يلي:
- أعمال الحفر والردم والتسويات بالموقع.
 - أعمال الخرسانات والشدات وحديد التسليح.
 - أعمال البناء بالبلوك.
 - أعمال العزل المائي والعزل الحراري.
 - أعمال المنشآت المعدنية.
- ٤,٢٥,٩** عدم الإضرار بالطرق والمرافق الموجودة والمحيطة بالموقع (ممرات مشاة، مسارات مخصصة للدراجات الهوائية) أو المجاورين وإرجاع الشيء إلى أصله في حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- ٥,٢٥,٩** تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفير السقالات، والسلالم، وضمان التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.





كراسة الشروط والمواصفات
(لتطوير وتشغيل وصيانة حديقة (الربيع) للنشاط التجاري
وترفيه رياضي واجتماعي وخدمات مساحه بلدية
محافظة النعيرية)

المرفقات





١٠ المرفقات:

١,١٠ نموذج عطاء يقدم إلكترونياً في المنافسة:

سعادة رئيس بلدية محافظة النعيرية
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم بتأجير موقع للتطوير
والتشغيل والصيانة لحديقة قائمة (حديقة الربيع) في محافظة النعيرية بغرض استثماره من خلال
المنافسة.
وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة
الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على المبيعة معاينة تامة لافية للدهالة.
نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها () (ريال) غير
شامل ضريبة القيمة المضافة.

قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة		القيمة الإجمالية لكامل المدة العقد غير شامل ضريبة القيمة المضافة	
رقماً	كتابة	رقماً	كتابة

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي بقيمة لا
تقل عن (٢٥ %) من العطاء السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم الشركة			
رقم السجل التجاري			
صادرة من			
نوع النشاط			
هاتف	فاكس	حوال	
العنوان الوطني		ص.ب	الرمز البريدي
البريد الالكتروني			

العنوان:

.....
.....

التاريخ

التوقيع

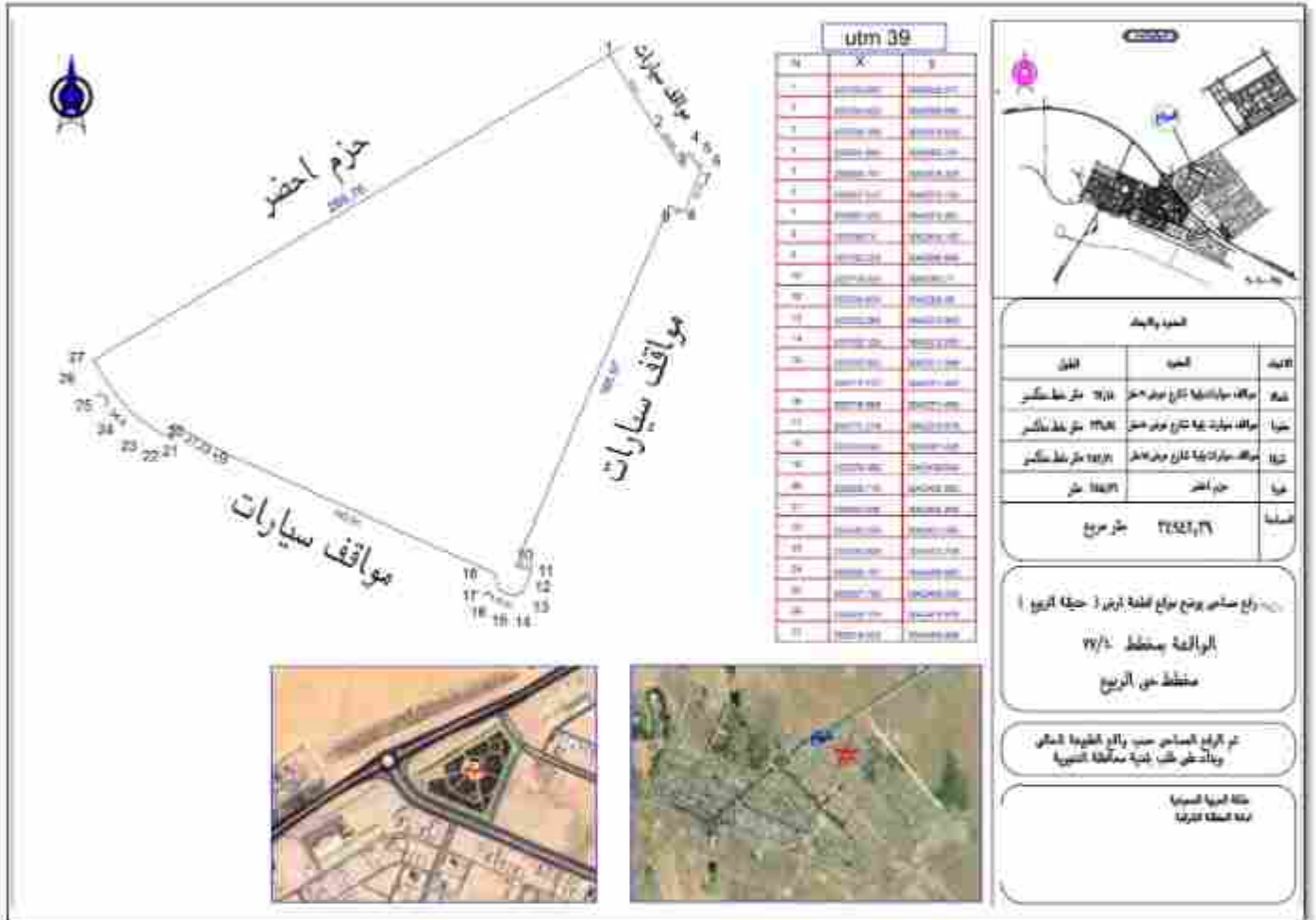




الهيئة العامة للغذاء والدواء
وزارة الصحة
إدارة المراقبة والتفتيش على الأدوية
(إدارة المراقبة والتفتيش على الأدوية)

كراسة الشروط والمواصفات
(لنظير وتشغيل وصيانة حديقة (الربيع) للنشاط التجاري
وترفيه رياضي واجتماعي وخدمات مساحية بلدية
محافظة اللاذقية)

٢,١٠ الكروكي المساحي للموقع:





المجلة الدولية للتقنيات التعليمية
والتقنيات التعليمية
المجلة الدولية للتقنيات التعليمية والتكنولوجيا
(International Journal of Educational Technology)

كراسته الشروط والمواصفات
(لتطوير وتشغيل وصيانة حديقة (الربيع) للنشاط لاجلاري
وترفيهي رياضي واجتماعي وخدمات مساندة بلدية
محافظة العفيرة)

كارت الوصف:

بيانات الموقع			
الربع	اسم الحي	بلدية التعيرية	اسم البلدية
حديقة الربع	اسم الحديقة	٧٧/١٠	رقم المخطط
تجاري	النشاط المقترح	بدون	رقم القطعة
م- ن- ترقيهي	رمز الاستخدام	حديقة	النشاط الاسلماي
٤٨,٠٠٦٧٤٠٩	خطوط الطول	٢٧,٤٨٢٩٨٠	دوائر العرض
	٢٢,٣٤٩٤٢,٣١		المساحة م٢
	https://maps.app.goo.gl/GjtaKekv5ChDVBGPA		رابط الموقع

الموقع حسب المخطط المعمد

الاتجاه	الحدود	الأطوال
شمالاً	مواقف سيارات يليه شارع عرض ٣٠,٠٠ م	١٨, ٦٧ م خط منكسر
جنوباً	مواقف سيارات يليه شارع عرض ٥٠,٠٠ م	٢٣١, ٥٤ م خط منكسر
شرقاً	مواقف سيارات يليه شارع عرض ١٥,٠٠ م	٢٥٢, ٧١ م خط منكسر
غرباً	حزم أخضر	٢٨٥, ٧١ م





٣,١٠ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر:

محضر تسليم عقار		
الرقم		
التاريخ: / / ١٤ هـ		
العقار رقم		
بلدية		
رقم عقد التأجير	تاريخه	
اسم المستثمر		
إقرار أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في تطوير وتشغيل وصيانة حديقة الربيع بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية محافظة النعيرية وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع التوقيع: رئيس بلدية: التوقيع: صورة لملف العقار		





٤.١٠ إقرار من المستثمر:

يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- يقر المستثمر بأن العناوين وأرقام الهاتف والفاكس والجوال والبريد الإلكتروني الموضحة في نموذج العطاء الوارد ضمن الشروط والمواصفات والمدرجة على بوابة الاستثمار في المدن السعودية "قرص" هي العناوين التي يمكن للأمانة أن يرسل عليها المراسلات والمكاتبات والرسائل الإلكترونية إلى المستثمر بخصوص هذا العقد، ويكون المستثمر قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على أي من العناوين المذكورة وفي حالة تغيير أي منها يتم إخطار الأمانة بخطاب مسجل.
- اطلع على لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤١٥٢ بتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- اطلع على لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء المؤرخ رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٢/٠٥ هـ والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٢٠٤٥٢٦) وتاريخ ١٤٤٣/٣/١٢ هـ الصلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان رقم (٤٤٠٩٠٥٨٥٤/١) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦ هـ وما يستجد عليه من تعديلات أو تحديثات.
- اطلع على دليل عقود تنفيذ الحقائق الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤١٠١٣٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ والمبلغه لنا بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ وما يستجد عليه تعديلات.
- اطلع على اشتراطات المباني الرياضية الصادرة بقرار معالي زير البلديات والإسكان رقم (٤٥٠٠٩١٩٥٥٢/١) وتاريخ ١٤٤١/٠١/١٦ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- اطلع على لائحة الاشتراطات البلدية للمطاعم والكافتيريات وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠١٣٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- اطلع على لائحة الاشتراطات الصحية للمطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة عام ١٤٤٠ هـ - ٢٠١٩ م المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٠٩٣٩) وتاريخ ١٤٤١/٠١/١٩ هـ والمعمم برقم (٤١٠٠١٤٥٣٣) وتاريخ ١٤٤١/٠١/٢٧ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- اطلع على لائحة اشتراطات المرافق والمباني الترفيهية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠١٤٦١٣٤/١) وتاريخ ١٤٤١/٠٥/٠٤ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- اطلع على لائحة اشتراطات المباني الثقافية ودور العرض الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠١٤٦٤٨٨/١) وتاريخ ١٤٤١/٠٥/٠٣ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- اطلع على لائحة اشتراطات المجمعات التجارية والأسواق الشعبية وما في حكمها الصادرة بالقرار





- الوزاري رقم (٤٦٠٠٣١٥٦٩٠/١) وتاريخ ٢٠٢٠/١٠/١٤هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- اطلع على لائحة اشتراطات حدائق الحيوان الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٥٤٠٧٢٣/١) وتاريخ ٢٥/٠٨/١٤٤٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
 - اطلع على لائحة اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٩٤٧٥/١-٤٢٠٠) وتاريخ ٢٦/٠٢/١٤٤٢هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
 - تخضع هذه المناقصة للوائح والمواصفات والمعايير والمتطلبات الفنية الصادرة عن الهيئة العامة للترفيه واشتراطات وزارة الثقافة وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
 - الالتزام الكامل بما ورد في كتيب المجال العام للتدخلات الحضرية والحدائق (Toolkit) الصادر من قبل وكالة الوزارة للتخطيط الحضري والأراضي بوزارة البلديات والإسكان فيما يخص مواصفات ومعايير تصميم وإنشاء الحدائق.
 - في حال قيام المستثمر بتركيب ألواح الطاقة الشمسية للمشروع يجب عليه الالتزام بجميع ما ورد باشتراطات ألواح الطاقة الشمسية الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم ٨٥/١٩١-٤٥٠ وتاريخ ٧/٠٤/١٤٤٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
 - عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة تافية للجهة.

التوقيع





نموذج العقد:

رقم العقد:
تاريخ العقد:

عقد تأجير

يعون الله وتوفيقه، تم الإتفاق في هذا اليوم..... الموافق...../...../..... على إبرام عقد الاستئجار هذا (ويشار إليه فيما بعد بـ "العقد") بين كل من:

١. بلدية..... وعنوانها الوطني الموضح أدناه ويمثلها في التوقيع على هذا العقد بصفته..... والمشار إليه فيما بعد بـ "مفوض بالتوقيع على العقد أو الطرف الأول"

العنوان:

هاتف:

فاكس:

ص.ب:

المدينة:

الرمز البريدي:

البريد الإلكتروني:

٢. وهو..... برقم..... بتاريخ..... وعنوانه الوطني الموضح أدناه ويمثلها في العقد بـ رقم هوية..... بصفته..... والمشار إليه فيما بعد بـ "المستثمر الطرف الثاني أو المستثمر"

العنوان المختصر:

رقم المبنى:

اسم الشارع:

الحي:

المدينة:

الرمز البريدي:

الهاتف:

فاكس:

البريد الإلكتروني:

ويشار إليهما مجتمعين فيما بعد "الطرفان" أو "الطرفين".
التمهيد

- لما كان للطرف الأول الرغبة في استثمار العقار الموضح وصفه وبياناته في هذا العقد والكراسة.
- ولما كان المستثمر قد اطلع على المستندات المبينة في هذا العقد، وعابن العقار محل العقد معاينة تامة نافية للجهالة والغرر، وتقدم بعرضه بموجب عطاءه..... وتاريخ..... المبين في مستندات العقد، للقيام باستثمار العقار المنصوص عليه في البند (الخامس).
- ولما كان المستثمر مطلعاً ومدرِكاً خضوع العقد للألحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك والأحكام المنصوصة عليها في هذا العقد.
- ولما كان العطاء المقدم من المستثمر قد افترن بقبول الطرف الأول لاستثمار العقار طبقاً للكراسة وسائر وثائق العقد بموجب إشعار الترسية الصادرة من الطرف الأول برقم..... وتاريخ..... على الإجراءات المنتهية بقرار لجنة الاستثمار رقم..... وتاريخ..... القاضي بقبول الطلب المقدم من المستثمر لاستثمار ذلك العقار وفقاً لما ورد في الكراسة.
- وحدث أمر الطرفان بأهليتهما المعتمدة شرعاً ونظاماً، فقد اتفقا على الآتي:





البند الأول	حكم التمهيد
	يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من العقد ومكملاً وتماماً لأحكامه.
البند الثاني	تعريف لمفردات العقد.
الاستثمار	توظيف وتشغيل العقار محل العقد واستغلاله بهدف المحافظة عليه وتطويره.
العقار	الأرض أو البناء العائد ملكيتها للأطراف الأول والموضحة ببياناتها وموقعها وحدودها ومساحتها ومكوناتها في البند (الرابع) من العقد وأي مبان مضافة خلال مدة العقد.
المشروع	النشاط المراد إقامته واستثماره على العقار والمحدد في البند (الخامس) من العقد.
تنفيذ المشروع	القيام بأعمال البناء أو الترميم أو غير ذلك وفق الشروط والمواصفات المحددة في الكراسة بحيث يكون المشروع جاهزاً للتشغيل.
الجهات ذات العلاقة	هي الجهات التي لها علاقة بالمشروع وتنفيذه، أو لها حق الرقابة عليه من الناحية النظامية والفنية والبيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع، والتي تعد جزءاً لا يتجزأ من العقد.
فترة التجهيز والإنشاء	فترة زمنية محددة في الكراسة غير مدقوقة، تحسب من مدة العقد الأصلية، وتمنح للمستثمر لغرض تجهيز وإنشاء المشروع.
البند الثالث	مستندات العقد
١- يتألف هذا العقد من المستندات الآتية: ٢- تشكل هذه المستندات وحدة متكاملة وتعد كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد وأي إخلال بها يعد إخلالاً بالعقد. ٣- في حال وجود اختلاف في مستندات العقد المحددة في الفقرة (١) من هذا البند فإن المستند المتقدم يسود على المستند الذي يليه وفقاً للترتيب الوارد فيها. ٤- في حال وجود تعارض بين أحكام ونصوص هذا العقد وبين أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك، تكون أحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية هي الواجب تطبيقها.	المستندات التالية مكملة ومتكاملة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد: ١. وثيقة العقد الأساسية (العقد). ٢. الكراسة. ٣. محضر تسليم العقار. ٤. العطاء رقم بتاريخ وجميع مرفقاته. ٥. إشعار الترسية رقم وتاريخ ٦. المراسلات والطلبات الرسمية المتبادلة بين الطرفين في مرحلتين تقديم العروض وقبولها، والتي يتفق الطرفان كتابةً على اعتبارها من ضمن مستندات العقد. ٧. الضمان البنكي. ٨. أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابةً أنها من مستندات العقد - إن وجدت. ٩. سجل تجاري ساري المفعول. ١٠. الرقم الضريبي. ١١. شهادة الزكاة والتدخل مارية المفعول. ١٢. شهادة الالتزام بالسعودة. ١٣. نموذج العطاء الأصلي المرفق بالكراسة. ١٤. شهادة الإشتراك بالخدمة التجارية سارية المفعول. ١٥. نسخة من الإعلان. ١٦. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني. ١٧. الرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
البند الرابع	وصف العقار



الهيئة العامة للاستشارات والتقييم
وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية
السلطة الفلسطينية

كراسة الشروط والمواصفات
(لتطوير وتشغيل وصيانة حديقة (الربيع) للشباب تجاري
وترفيهي رياضي واجتماعي وخدمات مساحدة بلدية
محافظة العفرية)

١- يستثمر المستثمر العقار الموضح بياناته وموقعه وحدوده ومساحته كالتالي: ٢- تعد البيانات المضافة في وصف العقار والموضحة في مستندات العقد جزءاً لا يتجزأ من الوصف ومكمل له.		وصف العقار: المدينة: الحي: اسم الشارع: رقم المخطط: رقم القطعة: حدود العقار: مساحة العقار: المساحة الإجمالية:
البند الخامس الغرض من العقد		متر مربع مساحة المياني:
البند السادس مدة العقد		
البند السابع قيمة العقد وآلية الدفع		
١- يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للطرف الأول لقيمة العقد وفق الأنظمة والتعليمات المتعلقة بها. ٢- إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المصعدة له لتجهيز والإنشاء المنصوص عليها في الكراسة فيتحمل سداد مبلغ العقد عن تلك الفترة دون أدنى مسؤولية قانونية أو مالية على الطرف الأول ناتجة عن ذلك، ولا يتم تعويض المستثمر عما أنشأه وجهره في العقار. ٣- في تطبيق أحكام هذا البند، يعد مقدار السنة التعاقدية (١٢) اثنا عشر شهراً ميلادياً، يبدأ احتسابها من تاريخ بدء مدة العقد المنصوص عليها في البند (السادس).		
البند الثامن إلزامات المستثمر		

رقم الدفعة	تاريخ الدفعة	مبلغ الدفعة

١- الحصول على التراخيص اللازمة من الطرف الأول ومن الجهات ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع. ٢- تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة. ٣- تنفيذ وتشغيل العقار والمشروع وفقاً للكراسة والمخططات المرفقة بهذا العقد. ٤- الحصول على موافقة الطرف الأول على اسم الجهة الاستشارية	
---	--





الهيئة العامة للتخطيط العمراني
وزارة الإسكان
إدارة المخططات العمرانية وخدمة الإشارات
إدارة مخططات المدينة

كراسة الشروط والمواصفات
(لتطوير وتشغيل وصيانة حديقة (الربيع) للشباب تجاري
وترفيه رياضي واجتماعي وخدمات مساحدة بلدية
محافظة العنبرية)

المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع ٥ - أخذ الموافقة الخطية من الطرف الأول قبل عمل أي إضافة أو تعديل في العقار أو المشروع لم يرد في الكراسة براه المستثمر ضرورية، ويعود تقدير الموافقة من عدمها إلى الطرف الأول. ٦ - سداد أي رسوم أو ضرائب أو أي مقابل مالي يفرض من قبل الدولة على ذلك العقار أو المشروع، ويشمل ذلك لا الحصر - المتعلقة منها بإنشاء وتشغيل المشروع، وتحمل تكاليف إيصال واستهلاك الخدمات التي يحتاجها مثل الكهرباء، والماء والهاتف والصرف الصحي وغير ذلك، وبعد هذا العقد تفويضاً من المستثمر إلى الطرف الأول بنقل الفواتير الخاصة بإيصال الخدمات للمشروع باسم المستثمر. ٧ - تشغيل وصيانة العقار والمشروع بشكل دوري وفقاً للكراسة والشروط المحددة من قبل الطرف الأول أو الجهات ذات العلاقة معتمدة. ٨ - إزالة أي مخالفة لأحكام العقد والكراسة والرخصة، وتعديل الوضع بما يتلاءم مع التزاماته التعاقدية. ٩ - عدم مخالفة الأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة، وتحمل المسؤولية أمام أي طرف يلحقه ضرر نتيجة خطأ أو تقصير أو غيره، وكذلك كافة التعويضات والمطالبات وأي تكاليف أخرى ناتجة عن هذا العقد. ١٠ - ضمان ما يظهر في المياني والمنشآت التي أنشأها وفقاً للكراسة من تدهم كلي أو جزئي، إذا نشأ هذا التدهم عن عيب في التنفيذ، ولو لم يؤد ذلك إلى تهديد متانة المبنى وسلامته.	
المنشآت والتجهيزات المقاومة على العقار بما لا يخل بما ورد في الفقرة (٦) من البند الثامن * تؤول ملكية جميع المنشآت والتجهيزات الأساسية والثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار إلى الطرف الأول بعد إنتهاء مدة العقد وتمديداته - إن وجدت دون أي تعويض عنها، ويسلمها المستثمر للطرف الأول بحالة جيدة وصالحة للاستعمال، ويتم استلام الموقع بموجب محضر استلام موقع من الطرفين يذكر فيه كافة محتويات العقار.	البند التاسع
الرقابة على تنفيذ العقد للأمانة / البلدية والجهات ذات العلاقة - وفقاً لاختصاصاتها - الحق في الرقابة على العقار أو المشروع في أي وقت خلال مدة العقد.	البند العاشر
التعاقد من الباطن والتنازل عن العقد ١ - لا يحق للمستثمر تأجير العقار من الباطن لكامل أو أي جزء منه للغير - أو التنازل عن العقد إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الطرف الأول. ٢ - في الحالات التي يوافق فيها الطرف الأول للمستثمر على التأجير من الباطن، يكون المستثمر مسؤولاً بالتزامن مع المستأجر من الباطن أمام الطرف الأول عن كامل مبلغ العقد والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد.	البند الحادي عشر
فسخ العقد أو إنتهاء مدة العقد أولاً: يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد مع بقاء حقه في الرجوع على المستثمر	البند الثاني عشر





الهيئة العامة للغذاء والدواء
وزارة الصحة
إدارة المرافق والخدمات الصحية
إدارة المرافق والخدمات الصحية

كراسة الشروط والمواصفات
(لتطوير وتشغيل وصيانة حديقة (الربيع) للنشاط التجاري
وترفيه رياضي واجتماعي وخدمات مساحدة بلدية
محافظة العنبرية)

فيما لحقه من ضرر في أي من الحالات التالية: ١- إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المخصصة له للتجهيز والإنشاء، ما لم يقدم المستثمر للأمانة / البلدية بمقررات معتبرة مرفق بها جدول زمني لإنهاء إنشاء المشروع وتوافق عليه الأمانة / البلدية، وعلى أن تكون تلك الفترة الجديدة مدفوعة الأجر، وفي حال عدم الالتزام بها من قبل المستثمر فيتم فسخ العقد من قبل الأمانة/ البلدية بما لا يخل بها ورد في البند السابع من العقد. ٢- إذا أدخل المستثمر بأي من بنود هذا العقد أو بالكراسة ولم يصحح ذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إذار الطرف الأول له بذلك. ٣- في اشتراطات الصيانة والتشغيل إذا أجل المستثمر بأي بلد من بنود هذا العقد أو بالكراسة المتعلقة بها، ولم يصحح ذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ إذار الطرف الأول له بذلك. ٤- إذا تأخر المستثمر عن سداد مبلغ العقد وفق ما جاء في البند السابع مدة تزيد عن ثلاثين يوماً من بداية كل سنة إيجارية. ٥- وفاة المستثمر وعدم تقديم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال تسعين يوماً من وفاته بطلب خطي للأمانة البلدية بطلب الاستمرار بتنفيذ العقد واستكمال الإجراءات النظامية المتعلقة بذلك. ٦- إذا أملى المستثمر، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره أو جرى حل الشركة أو تصفيتها اتفاقاً أو نظاماً أو قضاءً أو ضجر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو تعيين حارس قضائي على موجوداته. ٧- إذا تبين أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بواسطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الجهات الناضجة لأحكام اللائحة أو حصل على العقد عن طريق الرشوة أو الغش أو التحايل أو التزوير أو التلاعب أو مارس أي من ذلك أثناء تنفيذ العقد. ٨- أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابة أنها من مستندات العقد - إن وجدت - تالياً عند فسخ هذا العقد أو انتهاء مدته يسلم المستثمر الطرف الأول الضمانات المتعلقة بتنفيذ المشروع وفق ما جاء في الكراسة. ثانياً: على المستثمر عند فسخ أو انتهاء مدة العقد إخلاء العقار فوراً وتسليمه للطرف الأول بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات، وفي حال عدم قيامه بذلك فيحق للطرف الأول اتخاذ كافة الإجراءات النظامية. على أن تكون أجرة كل يوم تأخير منه في تسليم العقار بأجرة يومية مماثلة للأجرة اليومية لهذا العقد من غير إخلال بحق الطرف الأول بمطالبة المستثمر ما زاد على ذلك وفق الأنظمة والتعليمات ذات الصلة. رابعاً: للمستثمر طلب إلغاء عقده خلال مدة العقد ويعود تقدير الموافقة على ذلك من عدمه للأمانة / البلدية، على أنه في حال الموافقة ينتهي العقد بتسليم المستثمر للعقار بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات موقع من الطرفين.	
تعديلات العقد	البند الثالث عشر
لا يجوز تعديل نصوص هذا العقد إلا باتفاق الطرفين كتابة على ذلك التعديل.	
النظام واجب التطبيق	البند الرابع عشر
يخضع العقد للأنظمة والنوائح والتعليمات ذات العلاقة في المملكة، وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد لا سيما لائحة الصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٤١٥٣) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩هـ والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك، وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، ويجري تفسيرها وتنفيذها والفصل فيما ينشأ عنها من دعاوى أو مطالبات بموجبها.	
الإخطارات والمراسلات	البند الخامس عشر





الهيئة العامة للغذاء والدواء
وزارة الصحة
إدارة الخدمات الصيدلانية
الهيئة العامة للغذاء والدواء

كراسة الشروط والمواصفات
(لنظير وتشغيل وصيانة حديقة (الربيع) للنشاط تجاري
وترفيه رياضي واجتماعي وخدمات مسالدة بلدية
محافظة العجوة)

١ - تتم الإخطارات والمراسلات بين الطرفين عن طريق العناوين الموضحة أمام كل طرف بصدور العقد. ويكون الإبلاغ عن طريقها متيحاً لآثاره النظامية من تاريخ الاستلام أو من تاريخ رفض المستلم استلامه بموجب محضر موقع من الطرف الأول. ٢ - إذا تغير عنوان الطرف الثاني المحدد في العقد، فيجب عليه إبلاغ الطرف الأول بذلك قبل سبعة أيام من تاريخ تغيير العنوان، فإن لم يتم الإبلاغ فيعد الإبلاغ على العناوين المسجلة في هذا العقد أو المبلغ رسمياً للطرف الأول منتجاً لآثاره النظامية.	
الخلاف بين الطرفين	البند السادس عشر
المحكمة الإدارية هي الجهة المختصة بالفصل فيه في أي نزاع ينشأ بين الطرفين بشأن هذا العقد وتنفيذه.	
نسخ العقد	البند السابع عشر
حرر هذا العقد من نسختين أصليتين باللغة العربية واستلم كل طرف نسخة منه للعمل بموجبها وتوثيقاً لما تقدم فقد جرى التوقيع عليه في اليوم والسنة المبينين في مقدمته.	

والله ولي التوفيق ...

الطرف الأول

الطرف الثاني

