كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة حدائقه

بمحافظة بيش.

حديقة قطعة رقم (٧) مخطط رقم (٦٣)

كراسة شروط ومواصفات

الحدائق العامة

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	٥
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	٦
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	٧
١	**مقدمة**	٨
٢	**وصف العقار**	١٠
٣	**اشتراطات دخول المنافسة والتقديم**	١٢
	٣/١ من يحق له دخول المنافسة	١٣
	٣/٢ لغة العطاء	١٣
	٣/٣ مكان تقديم العطاءات	١٣
	٣/٤ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف	١٣
	٣/٥ تقديم العطاء	١٣
	٣/٦ كتابة الأسعار	١٤
	٣/٧ مدة سريان العطاء	١٤
	٣/٨ الضمان	١٤
	٣/٩ موعد الإفراج عن الضمان	١٤
	٣/١٠ مستندات العطاء	١٤
٤	**واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء**	١٦
	٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٧
	٤/٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة	١٧
	٤/٣ معاينة العقار	١٧
٥	**ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف**	١٨
	٥/١ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	١٩
	٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف	١٩
	٥/٣ سحب العطاء	١٩
	٥/٤ تعديل العطاء	١٩
	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف	١٩

كراسة شروط ومواصفات

الحدائق العامة

م	المحتويات	الصفحة
٦	**الترسية والتعاقد وتسليم الموقع**	٢٠
	٦/١ الترسية والتعاقد	٢١
	٢/٦ تسليم الموقع	٢١
٧	**الاشتراطات العامة**	٢٢
	٧/١ توصيل الخدمات للموقع	٢٣
	٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ	٢٣
	٧/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٢٣
	٧/٤ حق الأمانة/البلدية في الإشراف	٢٣
	٧/٥ استخدام العقار للغرض المخصص له	٢٣
	٧/٦ حق التسمية والرعاية للممشى	
	٧/٧ تغيير تسمية ورعاية الأصول (حق التسمية والرعاية)	
	٧/٨ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٢٣
	٧/٩ موعد سداد الأجرة السنوية	٢٤
	٧/١٠ متطلبات السلامة والأمن	٢٤
	٧/١١ إلغاء العقد للمصلحة العامة	٢٤
	٧/١٢ تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	٢٤
	٧/١٣ أحكام عامة	٢٤
٨	**الاشتراطات الخاصة**	٢٦
	٨/١ مدة العقد	٢٧
	٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء	٢٧
	٨/٣ نوعية وكمية النباتات	٢٧
	٨/٤ تأمين العمالة	٢٧
	٨/٥ تأمين المعدات والأدوات	٢٨
	٨/٦ متطلبات ذوي الاحتياجات الخاصة	
	٨/٧ اللوحات الأرشادية	٢٨
	٨/٨ الصيانة	٢٨
٩	**الاشتراطات الفنية**	٣٢
	٩/١ أسس تصميم وتخطيط الحدائق العامة	٣٣
	٩/٢ العوامل المؤثرة على تصميم الحدائق	٣٣

كراسة شروط ومواصفات

الحدائق العامة

م	المحتويات	الصفحة
	٩/٣ عناصر تصميم وتنسيق الحديقة	٣٤
	٩/٤ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	٣٥
١٠	**المرفقات**	٥٢
	١٠/١ نموذج العطاء	٥٣
	١٠/٢ الرسم الكروكي للموقع	٥٤
	١٠/٣ نموذج تسليم العقار	٥٥
	١٠/٤ إقرار المستثمر	٥٦
	١٠/٥ نموذج العقد	٥٧

أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات

للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص)، باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق-من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام التواصل معه، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

ضع علامة (✓) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختوما إذا كان ذلك مطلوبا.

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

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

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

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

ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة

حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

البيـــــــــان	كيفية تحديد التـــاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	
إعلان نتيجة المنافسة	تحدده البلدية	
موعد الإخطار بالترسية	تحدده البلدية	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة /البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد	

١. مقدمة

ترغب بلدية محافظة بيش في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لإنشاء وتشغيل وصيانة الحديقة وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين المتقدمين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بهذه الفرصة الاستثمارية والاستفادة منها بشكل سليم وفي ذات الوقت يحقق للأمانة / البلدية أهداف الأمانة/ البلدية من المشروع.

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

ص.ب: (١٢٦٦) تليفون: (٠١٧٣٤٢٠٠٧٧) فاكس: (٠١٧٣٤٢٠٠١٦)

كراسة الشروط والمواصفات الحدائق العامة

٢. وصف الموقع

٢. وصف الموقع

نوع النشاط	إنشاء تشغيل وصيانة حديقة (٧) بمخطط ٦٣	
عناصر المشروع (إرشادية)	ملاعب رياضية - صالات رياضية مغطاة - مسبح وألعاب مائية - مطاعم - مقاهي -مسار دراجات -منطقة ألعاب ترفيهية خارجية -الخدمات (مصلى - دورات مياه) وفق ما تجيزه الأنظمة والتعليمات في المنطقة.	
موقع العقار	المدينة	البلدية / محافظة بيش
	الحي	الشارع
	رقم المخطط	رقم العقار
حدود الموقع	شمالاً: حسب الكروكي المرفق	بطول حسب الكروكي المرفق
	جنوباً: حسب الكروكي المرفق	بطول حسب الكروكي المرفق
	شرقاً: حسب الكروكي المرفق	بطول حسب الكروكي المرفق
	غرباً: حسب الكروكي المرفق	بطول حسب الكروكي المرفق
أنظمة البناء	مسلح او أي أنظمة بناء توافق عليها البلدية	
نسبة البناء	٢٥٪	
مساحة الأرض	حسب الكروكي المرفق	

الخدمات بالموقع:

بيانات أخرى:

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

٢-أن يقوم المستثمر بمراعاة الهوية العمرانية المعتمدة للأمانة / البلدية وفق التصميمات المقدمة من قبله.

كراسة الشروط والمواصفات الحدائق
العامة

٣. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

٣. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

٣/١ من يحق له دخول المنافسة:

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

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

٣/٢ لغة العطاء:

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

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

٣/٣ مكان تقديم العطاءات:

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

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

٣/٤ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

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

٣/٥ تقديم العطاء:

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

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

٣/٥/٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

٣/٦ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:

٣/٦/١ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أى تعديل، أو إبداء أى تحفظ عليها، أو القيام بشطب أى بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

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

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

٣/٧ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة / البلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

٣/٨ الضمان:

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

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

٣/٩ موعد الإفراج عن الضمان:

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

٣/١٠ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

٣/١٠/١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

٣/١٠/٢ توكيل رسمي موثقا من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء، وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

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

٣/١٠/٤ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.

٣/١٠/٥ صورة من الاشتراك بالغرفة التجارية.

٣/١٠/٦ صورة من الشهادة الصادرة من كتب التأمينات الاجتماعية.

٣/١٠/٧ صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٣/١٠/٨ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقا للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه).

٣/١٠/٩ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

٤/٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة/البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة/البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، كما يمكن للمستثمر تقديم الاستفسارات عن طريق منصة https://furas.momra.gov.sa أو تطبيق "فرص".

٤/٣ معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به.

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

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

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

٥/١ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة / البلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة/ البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة، أو عن طريق البريد الإلكتروني المعتمد للأمانة / البلدية .

٥/٣ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

٥/٤ تعديل العطاء:

لا يجوز لمقدم العطاء إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إدعاء من صاحب العطاء بوجود خصوص خطأ في عطائه بعد تقديمه.

٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

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

كراسة الشروط والمواصفات الحدائق العامة

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦/١ الترسية والتعاقد:

٦/١/١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

٦/١/٢ يتم إخطار من رست عليه المنافسة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفى حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

٦/١/٣ يجوز للأمانة / للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٦/١/٤ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة/البلدية للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند عقد توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

٦/١/٥ كما يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:

أ- إذا اقتضى المصلحة العامة وقف التصرف في العقار.

ب- إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.

ت- إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

٦/٢ تسليم الموقع:

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

٦/٢/٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم الأمانة/ البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

جدول عناصر التقييم الفني

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

	(١٥ درجة)	٣-مدى تناسب البرنامج الزمني مع فترة التجهيز والإنشاء المرتبطة بفترة السماح.	٥	
٤	**خطة التشييد والتشغيل والصيانة. (٤٥ درجة)**	١-الشركة المسند إليها مهام الصيانة والنظافة. ٢-خطة الإحلال والتجديد للمعدات والأجهزة. ٣-خطة التشجير للحديقة.	١٥ ١٥ ١٥	

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

كراسة الشروط والمواصفات الحدائق العامة

٧. الاشتراطات العامة

٧. الاشتراطات العامة

٧/١ توصيل الخدمات للموقع:

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

٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

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

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

٧/٤ حق الأمانة/البلدية في الإشراف:

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

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

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

٧/٥ استخدام العقار للغرض المخصص له:

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

٧/٦ حق التسمية والرعاية للممشى:

يجوز للأمانة إلزام المستثمر بعد توقيع العقد الاستفادة من حق تسمية الممشى بشكل كامل، ويشمل ذلك تسمية الممشى بالاسم التجاري الخاص به، أو تأجير الاسم على طرف ثالث بعد أخذ موافقة خطية من الأمانة /البلدية قبل البدء بإجراءات إعادة تسمية الممشى، وستقوم الأمانة/البلدية باعتماد الاسم الجديد -حال موافقتها -على الخرائط والوثائق المعتمدة خلال مدة المشروع،

كما يمكن للمستثمر الاستفادة من حقوق الرعاية للممشى من خلال استقطاب علامات تجارية كرعاة، مع الالتزام بالضوابط الخاصة بتسمية أو رعاية العقارات البلدية لأغراض تجارية والصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٦١٣٩٤) وتاريخ (١٤٤١/١١/١٦ هـ والمتضمنة

الآتي:

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

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

يحق للمستثمر تغيير أسماء الأصول مسمى المشى الحديقة المركزية بعد توقيع العقد مرة واحدة فقط طوال فترة العقد الأصلية (١٠ سنوات) وبعد أخذ الموافقة الخطية من الأمانة /البلدية

على المسمى وعلى الشركة/الشركات أو المنتج/المنتجات الجديدة. في حال أتفق الطرفان على تمديد العقد يحق للمستثمر تغيير المسمى مرة واحدة فقط لكل فترة تمديد على حسب الإجراءات المعتمدة والمذكورة في هذا البند وفي جميع بنود هذه الكراسة.

٧/٨ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

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

٧/٩ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

٧/١٠ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

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

٧/٨/٢ المسؤولية الكاملة عن كافة حوادث الوفاة وإصابات العمل، التي قد تلحق بالعمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بزوار الحديقة، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أية تكاليف أخرى، وليس على الأمانة /البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

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

٧/١١ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

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

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

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

٧/١٠/٣ للأمانة/البلدية حق تكليف المستثمر بإجراء الإصلاحات اللازمة وإلا قامت الأمانة /البلدية بإجراء الإصلاحات بنفسها أو بواسطة من تراه مناسباً على نفقة المستثمر، كما يحق للأمانة /البلدية مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة بعد تقدير الأجرة من قبل لجنة الاستثمار.

٧/١٣ أحكام عامة:

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

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

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

٧/١١/٤ تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ.

كراسة الشروط والمواصفات الحدائق العامة

٨.الاشتراطات الخاصة

٨. الاشتراطات الخاصة

٨/١ مدة العقد:

مدة العقد (٢٥ سنة) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/ البلدية.

٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (٥٪) كحد أقصى من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

٨/٣ نوعية وكمية النباتات:

٨/٣/١ يلتزم المستثمر بتوفير نوعيات مختلفة من الأشجار والنباتات، وذلك طبقاً للكميات والأنواع الواردة بجدول الكميات المرفق (جدول ١) ويراعى زراعتها بطريقة تضمن التناسق بينها، لتحقيق الناحية الجمالية والوظيفية.

٨/٣/٢ يراعى أن يتوافر في النباتات الشروط والمواصفات التي حددتها لائحة الشروط والمواصفات الفنية لتنفيذ مشاريع التشجير الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

٨/٣/٣ إذا تبين عدم قيام المستثمر بزراعة أي من النباتات في الموقع المخصص أو وفقاً للمواصفات الخاصة بذلك لأي سبب، فعلى المستثمر زراعة نبات آخر بدلاً منه ومن نفس النوع وبنفس المواصفات وفي الموقع المحدد.

٨/٤ نسبة العائد السنوي:

يلتزم المستثمر بزيادة العائد السنوي وذلك بنسبة ٥٪ كل خمس سنوات.

٨/٥ القيمة المضافة:

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

٨/٦ تأمين العمالة:

٨/٤/١ يلتزم المستثمر بتأمين العمالة والجهاز الفني المناسب بالأعداد والمؤهلات والخبرات الواردة بجدول كميات العمالة المرفق.

٨/٤/٢ يجوز للبلدية استبعاد أي فني أو عامل يعمل بالمشروع إن رأت أنه سيء السلوك، أو غير كفء، أو غير مرغوب فيه، ولا يجوز استخدامه في أي عمل آخر بدون الموافقة الخطية من الأمانة/ البلدية، وعلى المستثمر استبداله بشخص آخر له نفس المؤهلات والخبرات.

٨/٧ تأمين المعدات والأدوات:

يلتزم المستثمر بتأمين المعدات والأدوات اللازمة للقيام بأعمال التشجير والتنسيق والصيانة للحديقة كما هو وارد بجدول الكميات المرفق.

٨/٨ متطلبات ذوي الاحتياجات الخاصة:

الهدف من هذا الجزء هو تسليط الضوء على متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وقيامهم بالأعمال اليومية والتمتع بمزاولة الأنشطة الترفيهية والاندماج بالمجتمع.

٨/٦/١ أنواع العوائق: العوائق المقصود بها هي العناصر التنسيقية التي لم توضع بشكل مدروس مما يجعلها عائق.

معايير عامة: العوائق المتمثلة بعناصر فرش الطريق المعروفة وهي: اللوحات المرورية والإعلانية، حنفيات الدفاع المدني، أعمدة الإنارة، الأكشاك المختلفة، التليفون، الأشجار، المقاعد، وسلال المهملات.

- وضع العوائق خارج المساحة المحددة لمرور المشاة والمارة بالممرات.
- أن يسهل اكتشافها من قبل المعاقين، ووضعها على خط مستقيم وغير متعرجة.
- أن يكون أقل عرض للممر الخالي من العوائق والمتاح للمشاة (١) م

أ- العوائق الأرضية: العوائق الأرضية مثل الأطر الحديدية حول أحواض الزراعة بالممرات، جذور الأشجار الضخمة التي أصبحت عاتا لإتلافها بلاط الممر، أحواض الزراعة، وفتحات الصرف، يمكن أن تعيق حركة العربة المتحركة للمعاق، ويمكن للمعاقين تفاديها إذا ما تم وضعها بشكل مناسب.

ب- العوائق الرأسية والمعلقة:

- وتتمثل في أفرع الأشجار المتدلية واللوحات الإعلانية الرأسية والمعقة وأعمدة الإنارة...إلخ.
- مراعاة الا يقل ارتفاع الإشارات المعلقة عن مترين من سطح الرصيف لتفادي اصطدام رأس المكفوف بها أثناء مروره بالرصيف.
- يراعى تقليم أفرع الأشجار المزروعة بالممرات، وبخاصة المتدلية منها لأسفل.
- يراعى وضع علامات تحذيرية على الأرض حول كبائن التليفونات الرأسية واللوحات الإعلانية العلقة، لتنبيه المكفوف على وجودها.
- يراعى وضع صناديق المهملات المعلقة بأعمدة الإنارة عكس مجرى تدفق المشاة، حتى لا تكون عائقا أمامهم وبخاصة المكفوفين، ألا يقل ارتفاعها عن (٩٠ - ١٢٠) سم عن سطح الأرض.
- وضع الأشرطة كثيرة الملمس حول الأعمدة وصناديق المهملات، لإظهار وجودها للمكفوفين على مسافة لا تقل عن نصف متر من العائق.
- المنحدرات الموجودة بالأرصفة المصممة خصيصنا للمعاقين حركيا، ولكبار السن، تعتبر عوائق بالنسبة للمكفوفين، لهذا يجب إظهار وجودها بواسطة الأشرطة التحذيرية كثيرة الملمس.

٨/٦/٢ اللوحات والعلامات الإرشادية: وهي موجودة لتوجيه المعاقين إلى الاتجاهات الصحيحة.

معايير عامة:

وتشمل اللوحات: لوحات الاتجاهات، أسماء الشوارع، لوحة المعلومات...إلخ.

- أن تكون كافة اللوحات مرئية، واضحة، بسيطة، سهلة القراءة والفهم، وأن تكون مضاءة ليلا.
- مراعاة آلا تسبب أسطح اللوحات والعلامات أي انعكاس للضوء من شأنه آن يؤدي إلى عدم القدرة على رؤيتها وقراءتها.
- اللوحات الموضوعة في طريق المارة والمشاة تعد من العوائق، لهذا لابد من أن تكون سهلة الكشف من قبل المكفوفين والمعاقين،

٨/٦/٣ الرموز الدولية المتعارف عليها للمعاقين عناصر فرش الطريق:

- يجب تمييز الفراغات والوسائل وفقا للمعايير الدولية للإعاقة.
- أن تكون ألوان الأرقام والعلامات مختلفة عن الألوان الخلفية، والمتفق عليه أن الخلفية لونها أزرق والعلامات والأرقام لونها أبيض.
- رمز كراسي المعاقين موجود من جهة اليمين.
- إشارات الاتجاهات الموجودة بأشكال كتابية أو تخطيطية تستخدم للإشارة بشكل واضح إلى نوع وموقع الوسيلة المتوفرة. لا يجب الإفراط في عدد الإشارات الاتجاهية، بل من المهم وضعها في المداخل والأبواب الرئيسية، وي الأماكن التي يتغير عندها الاتجاه أو المستوى.

٨/٦/٤ عناصر فرش الطريق: لتصميم وسائل الراحة بشكل متطور ومتاح لكل الفئات والأعمار، وحتى يمكن لذوي الاحتياجات الخاصة الوصول إليها بسهولة، مع تفادي عوائق على ممرات المشاة، يراعى الآتي:

- الموقع: وضع عناصر فرش الطريق بشكل وتصميم يتيح انسيابية مرورية لكافة الفئات والأعمار بلا أي تزاحم. عمل الاختلافات في نوعية ملمس سطح ممرات المشاة يمنح الفرصة للمكفوفين تبين طريقهم ومعرفة مواقع الأنشطة المختلفة.
- المناطق الترفيهية: تجهيز الأماكن المخصصة لقضاء الوقت والتنزه والاسترخاء بالمقاعد لتوفير سبل الراحة للمشاة، بمن فيهم ذوي الاحتياجات الخاصة. يفضل أن تكون مناطق الاسترخاء والتنزه خارج الممرات والتقاطعات، ولا يتم وضعها امام المداخل/المخارج الخاصة بالطرق. يراعى وضع بعض المقاعد بالقرب من دورات المياه، وغيرها من المرافق. يراعى ترك مسافات كافية للمعاقين على الكراسي المتحركة فيما بين المقاعد العامة، لسهولة الحركة والالتفاف والدوران بحيث لا تقل عن (١,٢) م. يراعى أن تكون المقاعد العامة بارتفاع (٤٥٠ملم) تقريبا عن سطح الأرضيات المثبتة عليها، وأن تكون مزودة بمسند للظهر بارتفاع (٧٠٠ ملم) عن الأرض، يراعى أن تكون المناضد بارتفاع (٧٥٠ – ٩٠٠) ملم والعمق اسفلها لا يقل عن (٦٠٠) ملم كي يسمح للمقعدين على الكراسي بالجلوس من كافة الجوانب حولها.

٨/٦/٥ مياه الشرب: صنابير مياه الشرب ذات فوهة (النافورة) تكون بارتفاع حوالي (١) م. يمكن عمل الصنابير بفوهتين ذات ارتفاعات مختلفة، واحدة مخصصة للمقعدين على الكراسي بارتفاع تقريبا حوالي ٨٥٠ملم)، والأخرى بارتفاع حوالي ٩٥٠ملم) .

٨/٦/٦ ممرات المشاة: لتنفيذ ممرات سهلة ومريحة بدون معوقات، وأرصفة عريضة لراحة كافة الفئات وبخاصة المكفوفين وذوي الاحتياجات الخاصة يراعى الآتي:

- معايير عامة: ترصيف وتبليط الشوارع، مع إنشاء ممرات المشاة بالمناطق الخضراء والمناطق الترفيهية، والممرات العلوية كالكباري الاصطناعية بالحدائق والمنتزهات، والممرات السفلية تحت الكباري، أو المنحدرات بالأرصفة. وضع بعض العوائق من حين لآخر بالممرات ومناطق مرور المشاة بالمناطق الخضراء والمنتزهات، مثل الأحواض النباتية وغيرها وذلك بهدف منع استعمال الدراجات للحفاظ على سلامة المارة والمعاقين.
- معايير تركيب الأشرطة التحذيرية: تزويد الأرصفة وممرات المشاة ومنحدرات الأرصفة وأماكن عبور الطرق بألواح من أشرطة التحذير، لتعريف المكفوفين بالعوائق الموجودة أمامهم، وكذلك للمعوقين على الكراسي

أو بدونها عند النزول على المنحدرات، يتم تشكيل العلامات التحذيرية كثيرة الملمس فوق أو بداخل سطح أرضيات الممرات خصيصا للمكفوفين، إذا كانت المسافة تبلغ أكثر من عشرة أمتار وعند التقاطعات المخصصة لعبور المشاة بالطرق. ترك مسافات مناسبة بين الأشرطة التحذيرية، وفتحات الصرف والبالوعات حتى لا تتسبب ي تشويش المكفوفين أثناء سيرهم. لون العلامات/الأشرطة التحذيرية لابد من أن يخالف لون السطح المحيط لتعريف المارة به، وضع الأشرطة التحذيرية بحيث تكون محاذية للممر، وأن تكون النتوءات بارتفاع مناسب على سطح الأرض حتى لا تتسبب ي إعاقة حركة المشاة.

- معايير تركيب المربعات التحذيرية كثيرة الملمس: يتم تركيب بلاط التحذير ذي النتوءات عند التقاء عدة ممرات معا، عند مناطق عبور المشاة، حول أنواع العوائق المختلفة وذلك لتنبيه المكفوفين إليها، يفضل تركيب بلاط التحذير المطاطي ذي الأبعاد (١X١) م، حيث يراعى أن يكون سمك البلاط (٥١ملم) داخل الأرضية، وليس فوقها لسلامة المارة.

٨/٦/٧ الأرصفة: يراعى أن يكون ارتفاع الرصيف (٧٠ - ١٥٠) ملم، يراعى أن تتساوى حافة حد الرصيف مع سطح الممر حتى لا يتسبب في سقوط المشاة خاصة أثناء الليل، وعدم وضوح الرؤية. يجب عمل انحدارات خاصة ذات ميول مناسبة مدروسة لنزول كراسي المعاقين المتحركة، وتركيب بلاط التحذير المطاطي بها لتفادي الانزلاق والسقوط. أقل عرض صافي متاح بالممرات للاتجاه الفردي هو (١) م أقل عرض صافي متاح بالممرات لاتجاهين هو (١,٥) م ويفضل أن يكون (١,٨) م، الميول المسموح بها لممرات المعاقين يجب ألا تتجاوز (١:٢٠) وإذا ما تجاوزت هذه النسبة فهي تعد منحدر. يجب ألا تتجاوز الميول المسموح بها للممرات والأرصفة (١:٥٠)، يجب أن تكون أسطح الممرات الخاصة بالمعاقين ملساء، وغير متقطعة، وغير منزلقة. الممرات التي بها مستويات بأسطح مختلفة يجب أن تأخذ ألوانا مختلفة لكل مادة تبليط أو دهانات، لتنبيه المارة والمشاة، يجب أن تكون التقاطعات المتعددة بالممرات ذات مستوى واحد.

- أطر احواض الزراعة: تعتبر هذه الأطر عوائق أمام المارة والمشاة، وأمام المعاقين حركيا كليا وجزئيا والمكفوفين، والآباء المرافقين لعربات الأطفال، تعتبر فتحات المجاري عوائق، لذا يفضل وضعها خارج مجرى الممرات، يجب أن تكون الأطر متساوية مع سطح الممر، ولا يجب أن يزيد عرض الفتحات التي بداخلها عن (١٣) ملم. يجب أن تكون حواف الأطر متوازية مع مجرى الممر.
- الفواصل: يجب تركيب فواصل عند حدوث تغيير في مستوى أرضية الممرات أكثر من (١٣) ملم عن المنطقة المحاطة بالفاصل، كذلك تركب الفواصل حول شبك الأشجار أو أي عوائق/ حواجز ينبغي استخدامها بالمكان. تركب الفواصل حول مناطق أحواض الزراعة التي يزيد ارتفاعها قرابة (١٥٠) ملم عن سطح ممر المشاة، وينطبق ذلك على أي عناصر تنسيقية أخرى. تركب الفواصل الأجزاء التي يحدث بها تغيري الميول يتراوح ما بين (٦-١٣) ملم.
- العناصر النباتية: يجب اختيار الأنواع النباتية والشجرية المستخدمة التنسيق بعناية فائقة. تجنب زراعة النباتات السامة والشائكة من النباتات بطرق المشاة، تفادي زراعة أنواع النباتات التي أسقط أوراقا، أو بذورا، أو ثمارا بالممرات، وتسبب أخطارا على المشاة، تفادي زراعة النباتات التي تسبب جذورها أضرارا بأرضيات الطرق والممرات.

٨/٦/٨ المنحدرات: هي وسيلة الربط بين مستويين مختلفين الارتفاع، وهي تسمح بصعود أو نزول عربة المعاق. وفيما يلي توضيح أنواع المنحدرات:

- معايير عامة: تستخدم في حالة وجود تغيير أو اختلافات بمستوى الممرات أو الأرصفة يتم تنفيذها خارج مسار تدفق المشاة بالممرات، لتجنب حدوث أي تشويش لمكفوفي البصر. ألا يقل عرض الممر عن ألا يقل عرض الممر عن (١) م. يتم تنفيذها خارج الأماكن التي يحدث بها تجمع للمياه.
- أنواعها: قياسية: وهي التي تتيح الصعود أو الهبوط خلالها من ثلاث اتجاهات مختلفة. فردية: وهي التي تتيح الصعود أو الهبوط خلالها من اتجاه واحد فقط. النوع الفردي ذو الجوانب المائلة قليلا لا ينصح به لخطورته على المعاقين والمارة.
- التطبيقات: يتم تنفيذ منحدرين في كل ربع دائرة من التقاطعات، ينفذ بكل مخرج يؤدي للجهة الأخرى من الطريق، ينفذ بالقرب من كل مدخل بناية، ينفذ ما بين موقف السيارات الخاصة بالمعاقين والأرصفة.
- الاتساع: إن المنحدرات المنفذة على الأرصفة ستؤثر على عروضها واتساعها مما يستوجب خفض ارتفاعاتها قدر المستطاع، ولا يجب أن تتجاوز الميول (١:١٢) كحد أقصى، وألا يقل العرض الصافي للمنحدر عن (١) م ويوصى بالعرض (١,٢) م.
- الميول: أقصى ميل يصل إليه المنحدر هو (١:١٢)، الحفاظ على استواء المنحدر.
- أشرطة التحذير: يجب أن تنفذ أشرطة التحذيرات الألوان المتضاربة بملمس. خشن بالمنحدرات لتحذير وتنبيه مكفوفي أو ضعاف البصر.
- السطوح والألوان: يفضل عمل سطو المنحدرات بملمس خشن، أو تشكيلها بالصبة الخرسانية بحيث تكون محسوسة، وايضا لتفادي الانزلاق يفضل أن يحاط السطح الملون بإطار ذي لون مغاير لتوضيحه أمام المارة والمشاة.

٨/٦/٩ مناطق عبور المشاة: يتم تنفيذها لتأمين عبور المشاة، وخاصة المعاقين منهم عبر الطرق ومسارات السيارات.

- معايير عامة: يفضل تنفيذها بأماكن إشارات المرور الضوئية يمكن تنفيذ بعض أماكن العبور خاصة للمعاقين بواسطة نظام خاص يسمح للمعاق إيقاف السيارة والمرور دون حدوث أي خطر عليه. يوصى بعمل الجزر الوسطية التي تقلل من طول مسافة العبور وسط الطرق العريضة.
- أشرطة التحذير: تركيب أشرطة التحذير لإرشاد وتنبيه مكفوفي البصر على أماكن العبور. تركيب أشرطة التحذير عند أماكن الأنظمة الخاصة التي تسمح للمعاقين باستخدامها للمرور.
- الأنظمة المرورية السمعية والصوتية: تزويد الإشارات المرورية بنظام صوتي يرشد مكفوفي البصر بمعرفة مواعيد العبور والانتظار، مراعاة تركيب الأنظمة الصوتية عند كل بداية خط عبور وليس بنهايته. تفادي تركيب وحدتين سمعيتين متجاورتين لتفادي تضليل المعاق عند عبوره للطريق. مراعاة تقدير الفترة الزمنية المقررة للعبور تبعا للقدرات المحدودة للشخص المعاق.

٨/٦/١٠ مواقف السيارات:

- معايير عامة: يتم تنفيذ مواقف للسيارات خاصة بالمعاقين خارج وداخل المباني، يتم تخصيص موقف واحد للمعاقين لكل (٥٠) سيارة بالمواقف. يتم تخصيص ثمانية مواقف سيارات للمعاقين بالمواقف ذات سعة (٤٠٠) سيارة فأكثر آلا تتعدى المسافة عن (٥٠م) بين مواقف السيارات الخارجية ومداخل المباني يتم تنفيذ مواقف

سيارات مهيأة للمعاقين قريبة من أماكن النزول يوصى بترك مساحة قدرها (٣,٦٠٠ - ٣,٩٠٠) م بين موقف سيارة المعاق والسيارة المجاورة يراعى أن يترك ممر بعرض قدره (٢٠٠,١) م بين كل سيارتين لمرور كرسي المعاق ترك المواقف المائلة الفراغ الموجودة بنهاية الصف كممر لمرور الكرسي المتحرك للمعاق.

- أرصفة مواقف السيارات: حالة وجود رصيف، فإنه يجب عمل منحدر أمام موقف سيارة المعاق ليتسنى الصعود على الرصيف أو الممر، إذا لم يوجد رصيف توضع عليه علامات مدهونة أمام موقف سيارة المعاق، ليستدل بها من قبل الآخرين على أنها مخصصة للعربة المتحركة للمعاقين، ويخ كل الأحوال يجب استخدام أعمدة الفواصل أو قطعة الخرسانة المسلحة على الأرض لمنع السيارات من تجاوز الأماكن المخصصة لها، وترك مسافة قدرها حوالي (-) م تكفي لمرور عربة المعاق إلى الممر. تعتبر جوانب الأرصفة خطرة على المعاقين مالم يتم تصميمها على أنها منطقة عبور عربة المعاق. تعتبر مناطق الدخول والخروج بمواقف السيارات هامة وضرورية للآباء المصاحبين لعربات الأطفال، والمصاحبين لعربات تحميل الأمتعة والمعاقين بمختلف الفئات، يراعى تجهيز مناطق الدخول والخروج بالمناطق العامة كمواقف الحافلات، بحيث لا تبعد أكثر من (٣٠) م عن مدخل البناية أو المحطة يراعى آن تكون أبعاد هذه المنطقة (١,٢٠٠ - ٢,٦٠٠) م لسهولة الحركة، وللسماح لسيارتين على الأقل بنزول ودخول الركاب. يتم تجهيز منحدر بهذه المنطقة لنزول عربات التحميل وعربات المعاقين في حالة عدم وجود أرصفة يتم عمل علامات استدلالية بالأرض لتكون منطقة فاصلة بين السيارات والمارة، وتركيب بلاط التحذير ذي النتوءات لتوجيه المكفوفين يمكن استخدام الأعمدة الفاصلة أشرطة التحذير كثيرة الملمس بعرض نصف متر، تركيب مظلات أو عناصر توفير للظل لحماية الأشخاص ومقاعد للجلوس أثناء الانتظار بمناطق التحميل العامة. تمييز مناطق التحميل والتنزيل العامة عن غيرها بعلامات وإشارات لمنع سوء الاستخدام واستخدامها كمواقف للسيارات. يجب ألا يتعدى ميل الانحدار العام بأرضية المواقف عن يجب تمييز المواقف الخاصة بالمعاقين برسم العلامة القياسية المتعارف عليها بمكان الوقوف.

٨/٩ اللوحات الإرشادية:

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

٨/١٠ الصيانة:

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

٨/٨/١ **أعمال القص والتقليم والتشكيل:**

أ- يتم قص المسطحات الخضراء بالحصادات الميكانيكية كلما ارتفع النجيل من ١٠ - ١٥ سم أو حسب توجيهات المهندس المشرف

ب- يلتزم المستثمر باستبدال النباتات الميتة أو ضعيفة النمو أو المصابة بالآفات والأمراض بنباتات أخرى وبإزالة السرطانات والأفرع الميتة والشاذة من نفس النوع وبنفس المواصفات، ويكون ذلك سارياً طوال مدة العقد.

ت- يجب إزالة الأشجار والنباتات الميتة والتالفة ونقلها إلى المقالب العمومية واستبدالها بأخرى من نفس النوع المواصفات.

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

١. النخيل: مرة واحدة كل ٦ أشهر.
٢. الأشجار: مرة واحدة كل ٩ أشهر ماعدا تقليم النموات الجديدة.
٣. الشجيرات: مرة واحدة كل ٢٠ أو ٣٠ يوماً.
٤. الأسيجة: مرة واحدة كل (١٥ يوم) أو كلما دعت الحاجة.
٥. المسطحات: مرة كل (١٠ -١٥ يوم) أو كلما دعت الحاجة.

على المستثمر في حالة تقليم الأشجار الكبيرة أو النخيل استخدام سيارة مركب عليها سلة مجهزة لذلك وفي حالة عدم توفير تلك السيارة سوف يتم توقيع الجزاء المناسب على المستثمر.

٨/٨/٢ **أعمال التعشيب والعزيق والنظافة من المخلفات:** يجب التنظيف حول الأشجار والشجيرات وأحواض الزهور والأسيجة الخضراء ومغطيات التربة وذلك بإزالة الأعشاب المنافسة وتنظيفها من المخلفات النباتية كالأوراق المتساقطة من الأشجار وغيرها من المخلفات الأخرى والأوساخ آما ينبغي عزيق التربة المزروع فيها النباتات لتهوية الجذور وتفكيك الكتل المتصلبة وتسهل عملية الصرف.

٨/٨/٣ **الوقاية والمكافحة:** يجب إجراء الوقاية اللازمة ضد الآفات الحشرية والمرضية وذلك بتفقد النباتات بصورة دائمة خاصة في مواسم الإصابة المعتادة حسب دورات حياة الحشرات أو تغيرات المناخ والقيام بالرش الوقائي الضروري حسب توجيهات المهندس المشرف. وفي حالة ظهور إصابة حشرية أو مرضية يبادر فوراً إلى أعمال المكافحة اللازمة حسب الآفة الحشرية أو المرضية، وبالمبيدات الفعالة الملائمة والحديثة الصنع. يراعي عند الرش التزام الأصول الصحية من استخدام الكمامات من قبل العاملين إلى جانب تجنب الرش عند اشتداد الرياح أو ارتفاع درجة الحرارة.

٨/٨/٤ **صيانة المسطحات الخضراء:** تروى المسطحات الخضراء جميعها بصورة مستمرة في الشهر الأول من حياتها حسب الحاجة إلى الري، وقد تحتاج الري وحسب الظروف البيئية بمعدل مرتين يومياً في الأراضي الخفيفة ومرة واحدة يومياً في الأراضي الثقيلة. وبعد الشهر الأول تقلل فترات الري وقد يكون كافياً الري مرة واحدة آل يومين عند اشتداد الحرارة أو كل ثلاثة أيام عندما تكون درجة الحرارة معتدلة.

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

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

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

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

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

٨/٨/١٠ **صيانة شبكات الري**

أ- صيانة وتشغيل اللوحات الكهربائية لنظام الري:

يجب عمل صيانة شهرية لهذه اللوحات.

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

ب- صيانة وتشغيل شبكات المياه:

وتشمل مراقبة عمل جميع الأجهزة وإصلاح أو استبدال الأجزاء التالفة والمواسير والوصلات والمحابس العادية والأوتوماتيكية والرشاشات والمنقطات والفلاتر وأجهزة الري وصمامات ومفاتيح الطوارئ وكبلات التحكم وأي

شيء غير طبيعي أثناء التشغيل وخاصة بالنسبة لأجهزة الري وملاحظة معدل المياه المتدفقة لإصلاح أي عيوب حال وقوعها

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

- صيانة الخزانات إنشائياً ونظافتها بصفة مستمرة ودورية مرة كل شهر على الأقل.
- استبدال الأكواع والوصلات الثلاثية (Tee) والمحابس والحنفيات والمواسير التالفة وجميع قطع سباكة الشبكات وخلافه، مع استعمال المواد العازلة اللازمة.
- استبدال الرشاشات غير الصالحة.
- القضاء على تسرب المياه.
- إزالة الترسبات من أتربة وأملاح من الشبكات وفتحات الحنفيات والرشاشات وخلافه.
- صيانة المضخات كهربائياً وميكانيكياً حسب نوعها مع استبدال الأجزاء التالفة بقطع غيار جديدة صالحة.
- القيام باستبدال المواسير التالفة من مواسير P.V.C بأخرى جديدة حسب المواصفات الواردة باستكمال أعمال الزراعة.
- وجميع أعمال صيانة شبكات الري وجميع ما يلزم من أعمال.

٨/٨/١١ التسميد:

يلتزم المستثمر بتأمين كميات السماد اللازمة سواءً كانت أسمدة كيماوية أو عضوية، والقيام بعمليات التسميد حسب الأصول الفنية الموضحة فيما بعد بحيث لا تزيد ولا تنقص من الكمية المطلوبة للنباتات وحسب احتياج كل نوع من أنواع النباتات. ويعد برنامج زمني بالتنسيق مع المهندس المشرف لتنفيذ ذلك وفقا لبدء الفترة الفصلية المناسبة لعملية التسميد.

وتتم عملية التسميد وفقاً للقواعد الفنية التالية:

أ. التسميد العضوي:

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

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

- يقوم المستثمر بتوريد السماد العضوي كامل التحلل والمعالج والمعبأ في أكياس سعة (٢٥كجم) بعد موافقة الأمانة/ البلدية على النوعية وحسب الموعد الذي يتم تحديده لتوريد الأسمدة ميدانياً ويتم إعداد المحاضر اللازمة لذلك.
- يتم التسميد العضوي على مرة واحدة سنوياً وحسب رأي الأمانة/ البلدية في الفترة من أول شهر ديسمبر حتى نهاية شهر يناير من كل عام حيث يقوم المستثمر بتوريد وفرش السماد وتقليبه بالتربة وبالمقادير التالية:

١. الأشجار الكبيرة بمعدل ٥ كجم في السنة.
٢. النخيل بمعدل ٥ كجم في السنة.
٣. الأشجار الصغيرة والشجيرات بمعدل ٢ كجم في السنة.
٤. الأسيجة بمعدل ٢ كجم/ متر طولي في السنة.

٥. أما بالنسبة للحوليات المزروعة بالأحواض بمعدل ٥ كجم لكل متر مربع في السنة.
٦. أما المسطحات الخضراء بمعدل ٣ كجم لكل متر مربع بالنسبة وتوضع مباشرة بعد قص المسطحات الخضراء باستخدام ماكينة قص النجيل ثم الري مباشرة في نفس اليوم حتى لا تتأثر النباتات بفاعلية المواد العضوية المكونة للسماد.

ب. التسميد الكيماوي:

- يقوم المستثمر بتوريد السماد الكيماوي المركب أو اليوريا بحيث يكون السماد المركب يحتوي على البوتاسيوم والفسفور والنيتروجين والعناصر الصغرى الضرورية ويجب موافقة الأمانة/ البلدية على نوعية السماد.
- يتم التسميد الكيماوي مرة واحدة أو مرتين في السنة عدا الأشهر الحارة في فصل الصيف والتي يمنع فيها؛ تلافياً للأضرار التي تحدث للنباتات، ويتفق مع الأمانة/ البلدية على تاريخ بدء التسميد وفقاً لبرنامج زمني يعد خلال مدة صيانة الأعمال وتحدد مقادير السماد الكيماوي وفقاً لما يلي:

١. الأشجار الكبيرة بمعدل ١٠٠ جم في السنة.
٢. النخيل بمعدل ١٠٠ جم في السنة.
٣. الأشجار الصغيرة والشجيرات بمعدل ٥٠ جم.
٤. الأسيجة بمعدل ٥٠ جم/ متر طولي في السنة.

٨/٨/١٢ المسطحات الخضراء بمعدل ٢٠ جرام بالمرة الواحدة لكل متر سنوياً مع ملاحظة عدم نثر السماد بجوار جذور وسياق الأشجار والشجيرات مباشرة.

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

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

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

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

ج- عند قيام المستثمر بصيانة أي عمود إنارة وإزالة الأجزاء التالفة وتركيب بدل منها يجب عمل الصنفرة والدهان اللازم بعد اعتماد الأمانة/ البلدية لنوع ولون الدهان الذي سوف يتم استخدامه في أي عامود إنارة. على المستثمر القيام بدهان جميع أعمدة الإنارة مرة كل عام خلال العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك.

ح- الكراسي والجلسات: يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة جميع الجلسات والكراسي بجميع أنواعها بصفة دورية واستبدال جميع الأجزاء التالفة بحيث تكون بشكل جيد بصفة دائمة وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد. يجب على المستثمر القيام بأعمال إزالة الكتابات العشوائية من على الجلسات والكراسي

باستخدام المواد الكيمائية المناسبة أو إعادة دهانها. على المستثمر القيام بدهان جميع الجلسات الحديدية أو الخشبية مرة كل عام خلال العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك.

خ- الممرات وأرصفة: يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة جميع الممرات والأرصفة من بلاط أو بردورات بجميع أنواعها بصفة دورية واستبدال التالف منها بنفس المواصفات بحيث تكون بشكل جيد بصفة دائمة وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد.

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

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

جدول رقم (١) كميات النباتات
ومساحة المسطحات الخضراء

صباريات		أشجار برية		شجيرات		متسلقات ومدادات	
اسم النبات	العدد	اسم النبات	العدد	اسم النبات	العدد	اسم النبات	العدد
مساحة المسطحات الخضراء							

جدول رقم (٢)

أعداد العمالة المطلوبة ومؤهلاتها وخبراتها

مسلسل	الوظيفة	العدد	المؤهل والخبرة

جدول رقم (٣)

كميات المعدات والأدوات

مسلسل	المعدة / الآلة	المواصفات	العدد

كراسة الشروط والمواصفات الحدائق العامة

٩. الاشتراطات الفنية

٩. الاشتراطات الفنية

٩/١ أسس تصميم وتخطيط الحدائق العامة:

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

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

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

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

ب- أن تزرع 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.

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

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

٩/٣/٥ اختيار الأنواع المختلفة للنباتات: تشكل النباتات العنصر الرئيسي لتصميم الحديقة وتختار بعد دراسة ومعرفة تامة لطبيعة نموها والصفات المميزة لكل منها. وتوضع في المكان المناسب لها ولتؤدي الغرض المطلوب من زراعتها

واستخدامها سواء وضعها بصورة مفردة في وسط المسطحات الخضراء أو مجموعات أو كمناظر خلفية للتحديد أو في مجموعات مجاورة لأي عنصر لإظهار ما حولها أآثر ارتفاعا من الواقع أو للكسر من حدة خط طويل ممل أو غير ذلك.

مكونات الحديقة	النسبة من المساحة الإجمالية	
	من	إلى
المزروعات والتشجير والمسطحات الخضراء	٤٥٪	٥٥٪
الرصف سواءً للطرق أو مواقف السيارات	٢٪	١٠٪
تنسيق الموقع والمشايات والممرات والبر دورات وخرساناتها	٥٪	١٥٪
النوافير وبرك المياه والمسطحات المائية والشلالات	٢٪	١٠٪
مباني الخدمات العامة وغرف الكهرباء ودورات المياه وغيرها	٢٪	٥٪
المقاعد والكراسي والجلسات الداخلية والمظلات والبر جولات	٥٪	١٠٪
مناطق ألعاب الأطفال والملاعب ومستلزماتها	٥٪	١٠٪

٩/٢ العوامل المؤثرة على تصميم الحدائق:

٩/٣/١ العوامل الطبيعية:

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

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

ت- الإشعاع الشمسي: نظرا لقرب موقع شبة الجزيرة العربية من خط الاستواء فأن كمية الإشعاع الشمسي الساقط عليها تكون عالية حيث يصل إلى معدل ١٠،٧ ساعة /يوم في فصل الصيف ويكون تأثير الإشعاع الشمسي على تصميم الحدائق فيما يلي:

- اختيار المواقع المناسبة للأشجار وكثافتها وارتفاعاتها ونوعية النباتات التي تتحمل حرارة الإشعاع الشمسي.
- ألوان عناصر الحديقة الصلبة من حيث علاقتها بدرجة امتصاصها وانعكاس الإشعاع الشمسي الساقط عليها.
- الاتجاه الملائم لعناصر الحديقة الصلبة كالمباني والمظلات وممرات المشاة وعلاقتها بحركة الشمس.

- تحديد النسب الملائمة لعناصر الحديقة المختلفة من مواد صلبة وطرية وعلاقة ذلك بنسب انعكاس أشعة الشمس على أسطحها المختلفة.

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

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

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

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

٩/٣ عناصر تصميم وتنسيق الحدائق:

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

أ- تناسب حجم الأشجار مع مساحة الحديقة فلا تزرع أشجار ضخمة في حديقة صغيرة.

ب- مراعاة الظروف البيئية وملائمة نوع الأشجار المزروعة للمواقع التي تزرع فيها الحديقة.

ت- في حالة زراعة أشجار بجوار المباني أو السور يجب أن تبعد مسافة لا تقل عن ١,٥ متر حتى لا تؤثر عليها.

ث- عند زراعة أشجار الظل يجب التأكد من وقوع الظل على المكان المراد تظليله على مدار اليوم حتى لا يأتي الظل في وقت من الأوقات على مكان يرغب بدخول الشمس إليه (حساب ظل الشجرة مع حركة دوران الشمس).

ج- بالنسبة للأشجار الضخمة (أشجار الظل) يراعى أن تزرع على مسافة ٣ متر على الأقل من المشايات.

٩/٣/٢ **الشجيرات**: تعتبر الشجيرات من أهم المجموعات النباتية في تنسيق الحدائق ولها العديد من الاستخدامات تتضح فيما يلي:

أ- تزرع الشجيرات في الحدائق الصغيرة المساحة حيث يتناسب حجمها مع المساحة ومع المكان المخصص لزراعتها ويجب أن تزرع بطريقة منتظمة على جانبي الطريق لتحديد الطريق وليوصل لمكان معين كمظلة (برجولة) أو مقاعد ، أو تقاطع طريقين أو عند مدخل الحديقة الطبيعية.

ب- يمكن أن تزرع في مجاميع آما في الحدائق الواسعة في منحنيات الطرق أو يمكن زراعة بعض أنواعها كنماذج منفردة لكل منها صفاتها الذاتية المميزة وسط المسطحات الخضراء. ويجب أن يراعى التوازن والتوافق بين المجموعات المتقاربة مثل النمو النهائي للشجيرات وتناسق الألوان وكذلك الأزهار.

ت- تزرع كستائر نباتية ورقية أو مزهرة أمام الأسوار وأسفل الأشجار وخلف دوابر الأزهار لتوجد تدرجاً في الارتفاع.

ث- بعض الشجيرات يسهل تشكليها إلى أشكال عديدة مما يعطي الحديقة منظر مميزاً.

ج- تستخدم بعض الشجيرات كأسيجة طبيعية بدون قص وتشكيل.

ح- تزرع بعض أنواع الشجيرات في دوابر الأزهار في صفوف متباعدة عن بعضها خاصة الشجيرات المزهرة في مواسم مختلفة ولتعوض عن الحوليات المزهرة عند انتهاء موسم أزهارها.

٩/٣/٣ **الأسيجة النباتية**: الأسوار ضرورية لإحاطة المبنى أو الحديقة لصيانتها وحفظها ، وتستخدم فيها المباني مواد الإنشاء الإسمنتية أو الخشبية. إلا أنه اكتسابا للمنظر الأخضر الجميل يمكن إقامتها من النباتات التي تزرع في صف منتظم بدلاً من إقامة السور المبنى وتسمى السياج، وهي نباتات تقص على هيئة الحائط لتأخذ الشكل المنتظم حول الحديقة من الخارج أو بين أقسام الحديقة الداخلية ويمكن أن تكون من نباتات الأشجار أو الشجيرات أو المتسلقات المتحملة للقص والتشكيل. ولبعض أنواعها أوراق وأزهار ملونه أو أشواك أو ثمار أو رائحة عطرية بالأوراق أو الأزهار ، ولكل منها فائدة في التنسيق وأهمية عند الحاجة إلى إقامة الأسيجة الملونة أو الزهرية أو العطرية أو الشائكة المانعة.

٩/٣/٤ **المواد المستخدمة في أرضيات ممرات وطرق المشاة:**

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

ب- **الأحجار**: إن استخدام الأحجار في الرصف يعطي إمكانيات وإشكال إضافة إلى قوة التحمل وعدم الحاجة إلى صيانة مستمرة. ويعتبر الجرانيت من أآثر أنواع الأحجار تحملاً.

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

ث- **البلاط**: يمكن استخدام بلاطات الرخام، أو الموازييك أو البلاطات الفخارية في ممرات المشاة حيث يعطي تنوعاً كبيراً في الأشكال والمقاسات والألوان، ولكن يلاحظ أن ملمسها بصفة عامة لا يتلاءم كثيراً مع التنسيق الخارجي وخاصة في الأماكن المزدحمة والساحات الكبيرة.

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

ح- **عناصر فرش أخرى**: وتشمل صناديق 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. ومبردات المياه يمكن أن تصنع من المعدن أو الخرسانة أو من المباني، ووضع لوحات إرشادية في مكان بارز لسهولة الوصول إليها.

خ- **عناصر الإضاءة**: بالإضافة لأهمية عنصر الإضاءة في إعطاء الإحساس بالأمان فإنها تسهم في التركيز على بعض العناصر الجمالية والمجسمات التشكيلية مثل النباتات والنوافير، وغيرها من المنشآت البنائية. وبالنسبة لإضاءة ممرات وساحات المشاة يجب ألا يزيد ارتفاع مصدر الإضاءة عن أربعة أمتار مع إعطاء عناية خاصة لإضاءة المناطق التي تشمل على 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 وطرق المشاة.
- توفير إضاءة كافية عند تقاطعات ممرات المشاة.
- تركيز الإضاءة على التكوينات المتميزة والجذابة والعلامات الإرشادية.
- إزالة جميع مصادر الانعكاس والإبهار الضوئي.
- يراعى أن تتناسب وتتلاءم جميع العناصر والمواد المستخدمة مع البيئة الطبيعية.

٩/٣/٥ **عناصر مائية (مسطحات مائية)**: تعتبر النوافير والتكوينات المائية المختلفة عنصر جذب أساسي للمواطنين والزوار حيث أنه من الصعب تصور حديقة أو ساحة عامة بدون الاستفادة من العناصر المائية فيها سواء بشكل

طبيعي من خلال الشلالات الطبيعية أو البرك، أو بشكل معماري. آما ترجع أهمية استخدام العناصر المائية والنوافير في الحدائق إلى تأثيراتها الجمالية والوظيفية وذلك من خلال شكل التكوينات المائية وجمال مظهرها وحركة الماء الانسيابية وخرير صوته، بالإضافة إلى الدور الهام الذي تقوم به المسطحات المائية في تلطيف درجة حرارة الجو وزيادة الرطوبة النسبية. بالإضافة إلى ذلك يجب مراعاة الآتي:

أ- في حالة المسطحات الخضراء التي تحتاج إلى ري مستمر في المناطق الحارة يمكن أن يأخذ نظام الري بالاعتبار في التصميم بحيث يتم إضافته كعنصر مائي جمالي.

ب- 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.

ت- دراسة تأثير الماء من خلال الاستفادة من إمكانياته المتمثلة في الرذاذ، والتدفق، والانسياب أو الاندفاع إضافة إلى سكون الماء داخل الأحواض.

ث- الإضاءة الليلية في النوافير تعطي بعد جديد وتأثير جمالي إضافة إلى تأثير الماء لذلك يجب أخذها في الاعتبار كمعيار تصميمي هام في تصميم النوافير.

٩/٣/٦ قطع الصخور والحجارة: وهذه تستخدم بين المجموعات النباتية بالحديقة لتمثل إحدى عناصر التنسيق القوية التي تصور الطبيعة وتستخدم في تنسيق جزء ليمثل حديقة صخرية في الحدائق العامة أو أن تكون الحديقة بأكملها متخصصة وتمتاز باستعمال الصخور في عناصر تنسيقها. وتستخدم أنواع عديدة من الحجارة والصخور وخاصة الأحجار الجيرية والرملية والجرانيت بألوان وأشكال وأحجام مختلفة. ويراعى البساطة في استخدامها في تصميم الحدائق الصخرية. وتكون الصخور مكملة لتأثير النباتات وليست سائدة عليها آما 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 لتبد وكأنها مكملة للتربة أو امتدادا 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 علية الحديقة الصخرية وأن تكون مواجهة للمنزل.

٩/٤ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

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

ب- أخذ موافقات الجهات ذات العلاقة فيما يخص اشتراطات الملاعب وتجهيزاتها.

اعتماد التصميم الابتدائي:

١- على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الأمانة/ البلدية على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

- إعداد مخطط للموقع العام موضحا به توزيع عناصر المشروع والمداخل الرئيسية.
- إعداد التصميمات المعمارية والإنشائية الخاصة بالمباني المقترحة وملحقاتها.
- إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء-الهاتف -الصرف الصحي).
- عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج والتصميم. - واجهات لكامل عناصر المشروع.
- مناظير للمشروع ثلاثية أبعاد للمشروع.
- تقديم تقرير فني موضحا به بيان بمساحات ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر التي سيتم استثمارها لاعتمادها من الأمانة/ البلدية.
- عمل جسأت استرشاديه للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.
- المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.
- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية، وميكانيكية وكهربائية وغيرها.

يجب أن يتم الأخذ الاعتبار المحددات التصميمية الآتية:

- دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.

إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الاتي كحد أدنى:

- التصميمات المعمارية (مساقط -واجهات -قطاعات -تفاصيل معمارية -جداول التشطيبات -جداول الأبواب والشبابيك - تفاصيل الأرضيات -الفرش الداخلي مناظير ثلاثية أبعاد .... الخ).
- التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح -مخططات الهيكل الخرساني -جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح -قطاعات الأعمدة -التفاصيل الإنشائية -وسائل الإنشاء -والمواد المستخدمة -كامل الحسابات الإنشائية لعناصر المشروع) .
- التصميمات الكهربائية والالكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام-مخطط تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية -مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام -مخطط تمديدات الشبكات الداخلية -مخطط توزيع الإضاءة -مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحريق-مخطط الاتصال والتحكم -نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال اللازمة).
- التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهوية والتكييف -مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي -تفاصيل أنظمة مكافحة الحريق -مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية -جداول المواد والأجهزة).
- المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

٩/٤/١ مكافحة الآفات والأمراض:

١. يلتزم المستثمر بمكافحة الآفات والأمراض التي تظهر على النباتات، وذلك إما يدوياً بإزالة الأجزاء المصابة وحرقها من 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.

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

٩/٤/٢ قص المسطحات الخضراء:

١. يجب على المستثمر تشكيل المجموع الخضري حسب تعليمات الجهاز المشرف.

٢. يجب على المستثمر قص المسطحات الخضراء باستخدام ماكينة القص، وذلك كل ١٥ يوم كحد أعلى، ومنع تركه على المسطحات وتجميعه في أكياس تنقل إلى المقالب التي يحددها المشرف.

٣. كما يجب عليه ترقيع الأجزاء التي تتلف أو بالريزومات (العقل الجذرية).

٤. كما يجب إزالة الحشائش الضارة المتخللة داخل المسطحات الخضراء قبل البدء في عملية القص بيوم واحد وتحديد أطراف المسطحات الخضراء مع المشايات ونهاية الأحواض آلياً أو يدوياً.

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

٦. على المستثمر أن يحرص على نظافة المسطح بعد انتهاء عملية القص.

٩/٤/٣ أعمال النظافة:

١. يجب تنظيف الحديقة من مخلفات القص والتقليم والحشائش والتربة الزائدة ونفايات القمامة ووضعها في أكياس ونقلها إلى المقالب المخصصة لذلك وبدون أي تأخير بما في ذلك نظافة الحديقة من مخلفات الزوار وكذلك نظافة سلال المهملات وتغير أكياس النفايات الخاصة بها يومياً.

٢. يجب تنظيف أحواض الأشجار وأحواض الزهور من المخلفات الزراعية والأحجار والتربة الزائدة ونقلها إلى المقالب المخصصة لذلك بالمعدات الخاصة بنقل المخلفات الزراعية.

٣. يجب تنظيف الممرات والطرقات والمشايات المسفلتة والمبلطة والأرصفة بكنسها وغسلها بالمياه وإزالة الأحجار والأتربة والحشائش التي تنمو في الفراغات.

٤. يجب غسل وجلي وتنظيف النوافير (إن وجدت) بالحديقة.

٥. يجب تنظيف خزانات المياه بالحديقة (إن وجدت) مع دهان الأجزاء الظاهرة فوق سطح الأرض باللون المناسب.
٦. يجب تنظيف وغسل الكراسي وأماكن الجلسات (إن وجدت) بالحديقة.
٧. يجب غسل الأشجار والشجيرات بالمياه حسب توجيهات الجهة الفنية بالأمانة/ البلدية.
٨. يجب غسل الألعاب الخاصة بالأطفال إن وجدت ودهنها بالألوان التي يوافق عليها المهندس المشرف.

٩/٤/٤ تسنيد وتدعيم الأشجار:

أ. الأشجار حديثة الزراعة ولم تتعد سنتها الأولى

تحتاج إلى تشجيع نمو الساق الرئيسية ومراقبة استقامتها ويتبع في ذلك ما يلي:

١. ترك الأفرع والسرطانات السفلية تنمو نمواً طبيعياً وعدم تقليمها بأي حال من الأحوال إلا للضرورة القصوى وبعد موافقة خطية من المهندس المشرف.
٢. تسنيد النباتات بوضع سنادات خشبية بالطريقة المناسبة لحالة الأشجار من حيث نوع السنادة وعدد السنادات وطريقة التسنيد.
٣. يراعى في السادات الخشبية ما يلي:

أ. تصنع السنادات الخشبية من نوعية جيدة من الخشب الذي يتصف بالمتانة، مقاس السنادة ٢ ×٤ سم وبطول مناسب.
ب. تكون أوجه السنادة الأربعة ملساء دون خشونة حتى لا تؤثر في ساق النباتات نتيجة تحركها والاحتكاك بفعل الرياح.
ج. ألا يوجد بالخشب المصنوع منه السنادة أماكن تفرعات (عقد) حتى لا تكون سهلة الكسر.
د. تكون السنادة مدببة من أسفل على شكل هرم رباعي مقلوب لسهولة اختراقها للتربة وبدهن الجزء السفلى بمادة البتومين لحماية الخشب مع التآكل بفعل الماء.
ه. يدهن الجزء العلوي من السنادة فوق سطح الأرض ببوية زيتية باللون الذي تحدده الأمانة/ البلدية.
و. يكون ارتفاع السنادات مناسب لطول ساق الأشجار ويتم تغييرها كلما دعت الحاجة إلى ذلك.

٩/٤/٥ غسيل النباتات:

يجب غسل النباتات برذاذ قوى من الماء النقي لإزالة الأتربة والمواد الضارة لإنعاش النبات من الأتربة المتراكمة، وتتم عملية غسيل النباتات في الفترة من أول مارس حتى نهاية أكتوبر، بما لا يقل عن مرتين إلى خمس مرات، ويجب أن تكون نسبة الملوحة في الماء المستعمل في عملية الغسيل مناسبة، وأن يكون الماء نظيفاً وتتم عن طريق سيارات أو صهاريج مركب عليها مضخات، تقوم بدفع الماء بقوة عن طريق بشبوري وتتم عملية الغسيل طبقاً لتوجيهات المهندس المشرف.

٩/٤/٦ الكراسي والجلسات:

١) يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة جميع الجلسات والكراسي بجميع أنواعها بصفة دورية واستبدال جميع الأجزاء التالفة بحيث تكون بشكل جيد بصفة دائمة وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد.

٢) يجب على المستثمر القيام بأعمال إزالة الكتابات العشوائية من على الجلسات والكراسي باستخدام المواد الكيمائية المناسبة أو إعادة دهانها.

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

٩/٤/٧ الممرات وأرصفة:

١) يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة جميع الممرات والأرصفة من بلاط أو بردورات بجميع أنواعها بصفة دورية واستبدال التالف منها بنفس المواصفات بحيث تكون بشكل جيد بصفة دائمة وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد.

٩/٤/٨ المظلات:

١) يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة وغسيل جميع المظلات بجميع أنواعها بشكل دوري (مرة كل شهر على الأقل) بكل موقع من مواقع المشروع أو كلما دعت الحاجة وتغيير جميع ما يلزم لصيانتها حتى تكون بشكل جيد وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد.

٢) على المستثمر القيام بدهان جميع المظلات مرة كل ٦ شهور خلال مدة العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلال ذلك.

٩/٤/٩ سلال المهملات:

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

ت- اشتراطات الأعمال الصحية:

- تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (١١٥٥٧/١/٨) وتاريخ ١٤٣٥/٥/٢ هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.
- تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقا "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
- استخدام صنابير المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة

ث- اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

- استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
- يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدى إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
- تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
- يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
- وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم إتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة الحريق.
- أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

كراسة الشروط والمواصفات الحدائق العامة

١٠. المرفقات (الملاحق)

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

سعادة رئيس بلدية محافظة بيش المحترم.

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم إنشاء وتشغيل وصيانة الحديقة الواقعة في محافظة بيش لنشاطات رياضية متعددة وترفيهية.

وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( ) ( ) ريال وحسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

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

❖ الأسعار المذكورة لا تشمل قيمة الضريبة المضافة.

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

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

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

التوقيع الختم الرسمي

التاريخ

٢/١٠ المخطط العام للموقع
(الرسم الكروكي للموقع)

٤/١٠ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.

٢- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:

أ) لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ.

ب) الشروط والمواصفات الفنية لتنفيذ مشاريع التشجير الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

ج) شروط ومواصفات إنشاء ملاعب الأطفال الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

د) لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن ملاهي وألعاب الأطفال الصادرة من مجلس الدفاع المدني بوزارة الداخلية.

٣- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

٤- السماح بدخول مجاني لمده ثلاث ساعات يوميا يتم تحديدها الجهة المالكة.

الاسم:

الوظيفة:

التوقيع:

التاريخ:

التوقيع الختم