

الاستثمار
فرص

بوابة الاستثمار في المدن السعودية
FURAS | Saudi Cities Investment Gate

كراسة شروط ومواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة تتضمن أنشطة تجارية ورياضية في حي الوادي

المحتويات

0	التعريفات	1
٦	التمهيد	2
٦	مقدمة	2.1
٧	ملخص الفرصة	2.2
٨	وصف العقار	2.3
٩	المواعيد المتعلقة بالمنافسة	2.4
١٠	ملخص عن المستندات المطلوبة	2.5
١١	اشتراطات المنافسة والتقديم	٣
١١	من يحق له دخول المنافسة	٣,١
١١	لغة العطاء	٣,٢
١١	موعد تقديم العطاءات	٣,٣
١١	موعد فتح المظاريف	٣,٤
١١	تقديم العطاء	٣,٥
١٢	كتابة الأسعار	٣,٦
١٢	متطلبات التأهيل الفني والمالي	3.7
١٤	مدة سريان العطاء	٣,٨
١٤	الضمان	٣,٩
١٤	موعد الإفراج عن الضمان	٣,١٠
١٥	مستندات العطاء	٣,١١
١٦	سرية المعلومات	٣,١٢
	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	4
		١٦
١٦	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	٤,١
١٦	الاستفسار حول بيانات المنافسة	٤,٢
١٦	معاينة العقار	٤,٣
	ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	5
		١٧

١٧	إلغاء المنافسة وتعديل الشروط ومواصفات	٥,١
١٧	تأجيل موعد فتح المظاريف	٥,٢
١٧	سحب العطاء	٥,٣
١٧	تعديل العطاء	٥,٤
١٧	حضور جلسة فتح المظاريف	٥,٥
١٨	٦ الترسية والتعاقد وتسليم العقار	
١٨	الترسية والتعاقد	٦,١
١٨	تسليم الموقع	٦,٢
١٩	٧ الاشتراطات العامة	
١٩	توصيل الخدمات للموقع	٧,١
١٩	البرنامج الزمني للتنفيذ	٧,٢
١٩	الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة	7.3
١٩	تنفيذ الأعمال	٧,٤
١٩	مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٧,٥
٢٠	حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	٧,٦
٢٠	تقرير المداول والمكتب الهندسي	٧,٧
٢٠	استخدام العقار للغرض المخصص له	٧,٨
٢٠	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	7.9
٢٠	موعد سداد الأجرة السنوية	٧,١٠
٢١	ضريبة القيمة المضافة	7.11
خطأ!	إلغاء العقد	7.12
	الإشارة المرجعية غير معرّفة.	
٢١	أحكام عامة	7.13
٢٢	٨ الاشتراطات الخاصة	
٢٢	مدة العقد	8.1
٢٢	فترة التجهيز والإنشاء	8.2
٢٢	موجز مواصفات المشروع	8.3
٢٥	حق التسمية والرعاية للحديقة	8.4
٢٦	اللوحات الإعلانية	8.5
٢٦	مواعيد العمل	8.6

٢٦	التزامات عامة	8.7
٢٧	المرحلة الأولى: مرحلة إعداد الدراسات والتصاميم المطلوبة لأعمال الإنشاء أو التطوير وإعادة التأهيل	8.8
٢٩	المرحلة الثانية: مرحلة تهيئة الموقع وتنفيذ المشروع	8.9
٢٩	المرحلة الثالثة: مرحلة تشغيل وصيانة المشروع	٨,١٠
٣٢	المرحلة الرابعة: مراحل التأهيل للحديقة	8.11
٣٣	المرحلة الخامسة: مرحلة استلام الموقع بعد انتهاء مدة العقد	8.12
٣٣	نظام السعودة	8.13
٣٣	الغرامات والجزاءات	٨,١٤
٣٤	9 الاشتراطات الفنية	
٣٤	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	9.1
٣٤	الالتزام باللوائح	9.2
٤٣	أسس تصميم وتخطيط الحدائق العامة	9.3
٤٣	العوامل المؤثرة على تصميم الحدائق	9.4
٤٥	10 المرفقات	
٤٥	نموذج تقديم العطاء	10.1
٤٦	نموذج محضر تسليم العقار للمستثمر	١٠,٢
٤٨	إقرار من المستثمر	١٠,٣
٤٩	عقد استثمار عقار بلدي	١٠,٤

١ التعريفات

المشروع	هو المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانتته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع
العقار	هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد له
الأمانة	أمانة منطقة حائل
مقدم العطاء	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات
النشاط	تنفيذ حديقة من خلال إنشاء وتشغيل وصيانة الحديقة باستثمار حتى 25% من المساحة الإجمالية واشتراط تخصيص بين 20-35% للأنشطة الرياضية من المساحة الإجمالية وحقوق التسمية
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص
المنافسة العامة	فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ والتعليمات التنفيذية لها والقرارات ذات الصلة

٢ التمهيدي

٢,١ مقدمة

ترغب أمانة منطقة حائل في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لإنشاء وتشغيل وصيانة حديقة تتضمن أنشطة تجارية ورياضية في حي الوادي، ووفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة. وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها. وترحب الأمانة بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

التوجه إلى وكالة الاستثمار – أمانة منطقة حائل

الرقم الموحد: 940	
هاتف: 00966165335000	
واتس آب: -	
بريد إلكتروني:	
أو من خلال الموقع الإلكتروني https://furas.momra.gov.sa/ar	
أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "	

٢,٢ ملخص الفرصة

حي الوادي، حائل طريق حبيب بن ربيعة الثقفي مع طريق مالك بن انس مع طريق الضحاك بن حارثة مع طريق الأمير سعود بن عبد المحسن	المساحة الاجمالية للمشروع 142,441م2 المساحة الصالحة للإنشاء: 77,693م2 نسبة الاستثمار (المباني): حتى ٣٥% تخصيص للأنشطة الرياضية: ٣٥-20%
مدة العقد: ٢٥ سنة فترة التجهيز والإنشاء ١٠%	النشاط: حديقة مقابل استثمار نسبة من مساحته في أنشطة تجارية تعادل ٢٥% (حد أقصى) و تخصيص بين ٣٥-20% للأنشطة الرياضية (فقط)
قيمة الكراسة 3000 (ريال)	الموقع على الخارطة (امسح رمز QR ريال) أو اضغط هنا للوصول للموقع
تقديم أصل الضمان المالي في ظرف مختوم ومغلق بالتعليمات المنصوص عليها في الكراسة والتقديم بالموعد والمكان المحدد مع إرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه	طريقة التقديم تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa و عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" والإسكان
	نظام المنافسة لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ والتعليمات التنفيذية والقرارات الوزارية التابعة لها

٢,٣ وصف العقار

الأنشطة التجارية				نوع النشاط
إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة تتضمن أنشطة تجارية و رياضية في حي الوادي				مكونات النشاط
المدينة	حائل	البلدية	منطقة حائل	موقع العقار
الشارع	طريق مالك بن انس	الحي	الأمن	
رقم المخطط	غير متوفر	رقم القطعة	1000	
 				الرمز الالكتروني للموقع
شمالاً	أرض فضاء	بطول	244.04م	حدود العقار
جنوباً	أرض فضاء	بطول	222.71م	
شرقاً	منطقة سكنية	بطول	643.28م	
غرباً	منطقة سكنية	بطول	621.68م	
أرض فضاء				نوع العقار
142,441 م2				مساحة الموقع
خط الطول	41.60066073	دائرة العرض	27.42807506	إحداثيات الموقع

٢,٤ المواعيد المتعلقة بالمنافسة

البيان	كيفية تحديد 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	تحده الأمانة
موعد الإخطار بالترسية	تحده الأمانة
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة 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

٢,٥ ملخص عن المستندات المطلوبة

نوع المستند	المستند
عامة	نموذج العطاء المرفق بالكراسة يعبأ يدوياً ويوقع ويختتم، ويرفق صورة منه في المنصة عند تقديم العطاء
	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها
فني	عرض من ١ إلى ٣ مشاريع مرجعية لإثبات خبرة المستثمر و تم تنفيذها خلال الـ ١٥ سنة الماضية
	عرض لرؤية المتقدم للمشروع وفهمه لنطاق العمل، الملاءمة مع موجز متطلبات المشروع، فهم النطاق حسب المراحل، استراتيجية التنفيذ والتعاقد من الباطن
	إجراء زيارة ميدانية فعلية إلى موقع الحديقة المحدد، فهم الموقع، بما في ذلك قيود التصميم والفرص، مع إرفاق صور وتوثيق حالة الموقع الحالية مثل المباني، المساحات الخضراء، مع صور وغيرها (في حالة حدائق قائمة)
	برنامج يشمل جميع المراحل: التصميم، الإنشاء/الترميم، التشغيل والصيانة (O&M)، والتسليم
	الفريق المقترح (التصميم، الإنشاء، التشغيل والصيانة) مع نهج العمل
	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول
مالي	أن تكون قيمة الضمان لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي
	لا يقل سريان مفعول الضمان عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف
	تقرير ائتماني ساري المفعول من مكتب ائتمان معتمد (مثل سمة، SIMAH)
	شهادة تصنيف ائتماني من جهة تصنيف مرخصة (مثل تصنيف، TASSNIEF)
	القوائم المالية المدققة لآخر سنتين إلى ثلاث سنوات
	كشف حساب بنكي أو شهادة توضح النقد أو الأصول السائلة المتاحة (ويُفضل أن تكون مختومة من البنك)
قانوني	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)
	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع
	صورة سارية المفعول من السجل التجاري
	صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي
	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول
	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول
	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية
	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة

٣ اشتراطات المنافسة والتقديم

٣,١ من يحق له دخول المنافسة

- ٣,١,١ يحق للمؤسسات والشركات ذات الخبرة في مجال إدارة وتشغيل المشروعات التجارية والإدارية التقدم في هذه المنافسة، ويحق للأمانة استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار
- ٣,١,٢ 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 ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية
- ٣,٢,٢ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون

٣,٣ موعد تقديم العطاءات

- ٣,٣,١ يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية، ومنصة الاستثمار في المدن السعودية (فرص)

٣,٤ موعد فتح المظاريف

- ٣,٤,١ موعد فتح المظاريف وفق الموعد المحدد في الإعلان بالجريدة الرسمية، ومنصة الاستثمار في المدن السعودية (فرص)

٣,٥ تقديم العطاء

- ٣,٥,١ يقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً
- ٣,٥,٢ 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 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 [١٩٩٠٤٠] أو عن طريق البريد الإلكتروني [inv@momra.gov.sa] وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي: بريدة - أمانة منطقة حائل الرمز البريدي 55421
- ٣,٥,٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته
- ٣,٥,٤ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية

٣,٦ كتابة الأسعار

- يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:
- أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات
 - تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي
 - لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، و أي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه

٣,٧ متطلبات التأهيل الفني والمالي

يحدد هذا الفصل متطلبات التقديم الفني وإطار التقييم وفق معايير المرتبط بها والذي ستطبقه الأمانة بالتنسيق مع وزارة الشؤون البلدية والإسكان (MoMaH). ويهدف إلى تحديد الجهة المتقدمة الأفضل تأهيلاً لتصميم وبناء وتمويل وتشغيل وصيانة أصول الحدائق العامة المقترحة ضمن نموذج التخصيص (PPP)

يتم تقييم نموذج الاستثمار على أساس النجاح أو الفشل عبر الفئات التالية:

١. المعايير الفنية:

١. **خبرة المستثمر:** سجل مثبت لمشاريع مماثلة من حيث الحجم والتعقيد والقدرة المالية
 ٢. **فهم المشروع:** إظهار فهم واضح لنطاق العمل وسياق الموقع، مع تقديم نهج تصميم مقترح وهيكلي إداري وجدول زمني يلبي جميع متطلبات طلب تقديم العروض الفنية
 ٣. **الفريق المقترح للمشروع:** مؤهلات ومنهجيات فرق التصميم والإنشاء والتشغيل والصيانة
٢. المعايير المالية:

١. **الملاءمة الائتمانية:** تشير الملاءمة الائتمانية إلى قدرة المستثمر على الوفاء بالتزاماته المالية في الوقت المحدد
٢. **السيولة المالية:** قدرة المستثمر على تغطية التكاليف التشغيلية والالتزامات قصيرة الأجل دون الحاجة إلى تمويل خارجي

#	الفئة	وصف الفئة	المخرجات المطلوبة
١	المعايير الفنية		
1	خبرة المستثمر		
1.1	خبرة المشاريع ذات الصلة	• يجب على المتقدمين إثبات خبراتهم في مجالات التصميم، والإنشاء، والتشغيل والصيانة (O&M) • يمكن توزيع نطاقات العمل على عدة مشاريع (مثل: مشروع واحد يشمل المجالات الثلاثة، أو مشروعان يغطيان مجالين ومجالاً واحداً، أو ثلاثة مشاريع يغطي كل منها مجالاً واحداً) • قد تتضمن الخبرة التنفيذ المباشر داخل الشركة أو إدارة المقاولين الفرعيين، ولا تقتصر على نوع معين من الأصول	• عرض من ١ إلى ٣ مشاريع مرجعية تم تنفيذها خلال الـ ١٥ سنة الماضية، تُظهر: ○ تشابه في النطاق (التصميم، الإنشاء، التشغيل والصيانة) • بالنسبة لكل مشروع، يرجى تضمين ما يلي: ○ اسم المشروع، الموقع، وسنة البدء ○ الميزانية والجدول الزمني ○ النطاقات التي تم تغطيتها (التصميم / الإنشاء / التشغيل والصيانة) ○ توثيق بصري (اختياري) ملاحظة: يجب ألا يتجاوز الرد صفحتين بحجم A4 ، وبحجم خط 11
2	فهم المشروع		

2.1	فهم نطاق ومتطلبات المشروع	يجب على المتقدمين تلخيص فهمهم للمشروع، بما في ذلك جميع الجوانب المتعلقة بالتصميم، والتجديد، والإنشاء، والصيانة، والتشغيل، والتسليم. ينبغي أن تتضمن الردود استراتيجية المتقدم في تنفيذ وثيقة المشروع من خلال نهج مبتكر يتمحور حول المجتمع ويعزز جودة الحياة، مع ضمان المساءلة وجودة التنفيذ الصارمة	- رؤية المشروع - عرض واضح لرؤية المتقدم للمشروع وفهمه لنطاق العمل: التصميم، الترميم، الإنشاء، التشغيل، الصيانة، والتسليم - الملاءمة مع موجز ومتطلبات المشروع - إظهار فهم موجز للمشروع، والمواصفات الفنية للأداء، وتوقعات الأمانة - فهم النطاق حسب المراحل - استراتيجية التنفيذ والتعاقد من الباطن - شرح استراتيجية المتقدم لتنفيذ النطاق الكامل من خلال القدرات الداخلية والاستعانة بالمقاولين من الباطن، مع ضمان الاتساق مع الرؤية العامة للمشروع ملاحظة: يجب ألا يتجاوز الرد صفحتين بحجم A4 ، وبحجم خط 11
2.2	تحليل الموقع	يجب على المتقدمين بزيارة الموقع وتقييمه من أجل إعداد تحليل شامل للموقع. ويشمل ذلك تقييم البيانات المتاحة، وفحص الظروف القائمة، وتحديد أي متطلبات تصميم أو تحسينات لازمة. ومن خلال زيارات الموقع، يجب على المتقدمين إظهار فهم واضح للسياق المحلي، والظروف الحضرية، والقيود المحتملة	- إجراء زيارة ميدانية فعلية إلى موقع الحديقة المحدد - فهم الموقع، بما في ذلك قيود التصميم والفرص، مع إرفاق صور - توثيق حالة الموقع الحالية مثل المباني، المساحات الخضراء، مع صور وغيرها (في حالة حداثق قائمة) ملاحظة: يجب ألا يتجاوز الرد صفحتين بحجم A4 ، وبحجم خط 11 يجب تقديم خريطة بصرية للعناصر المذكورة أعلاه بصيغة A3
2.3	برنامج المشروع والجدول الزمني	يجب على المتقدمين تقديم برنامج شامل يغطي جميع مراحل المشروع بدءًا من التصميم، والإنشاء، والتشغيل، والصيانة، والتسليم	برنامج يشمل جميع المراحل: التصميم، الإنشاء/الترميم، التشغيل والصيانة (O&M) ، والتسليم ملاحظة: يجب تقديم البرنامج بصيغة A3 ويُفضل أن يكون مخطط جانت أو باستخدام برنامج P6
3	الفريق المقترح للمشروع		
3.1	الملف التعريفي للفريق و نهج العمل	يجب على المتقدمين اقتراح ما لا يقل عن شركة واحدة للتصميم والإنشاء والتشغيل والصيانة ذي خبرة ذات صلة، وتقديم منهجية تنفيذ المشروع	- تقديم ما لا يقل عن شركة واحدة لكل فريق مقترح (التصميم، الإنشاء، والتشغيل والصيانة)، مع تضمين خبراتهم السابقة ذات الصلة - تقديم بيان نهج العمل يوضح كيفية تنظيم أنشطة التصميم والإنشاء والتشغيل والصيانة، وتوضيح ما إذا كانت ستتم عن طريق مقاولين فرعيين (إن وجد)، وآلية إدارتها عبر جميع مراحل المشروع لضمان التنفيذ الناجح ملاحظة: يجب ألا يتجاوز الرد صفحة واحدة بحجم A4 ، وبحجم خط 11
II	المعايير المالية		
1	الملاءمة الائتمانية	يجب على المتقدمين إثبات ملاءتهم الائتمانية من خلال تقديم ما يثبت موثوقيتهم المالية، مثل تقارير الائتمان أو التصنيفات الائتمانية	- تقرير ائتماني ساري المفعول من مكتب ائتمان معتمد (مثل سمة، SIMAH) - شهادة تصنيف ائتماني من جهة تصنيف مرخصة (مثل تصنيف TASSNIEF،)
2	السيولة المالية	يجب على المتقدمين عرض وضعهم المالي من حيث السيولة من خلال بيانات مالية حديثة تُظهر النقد المتاح أو الأصول السائلة لدعم تنفيذ المشروع	- القوائم المالية المدققة لآخر سنتين إلى ثلاث سنوات - كشف حساب بنكي أو شهادة توضح النقد أو الأصول السائلة المتاحة (ويُفضل أن تكون مختومة من البنك)

منهجية التقييم: تعتمد عملية التقييم على نظام يحدد مدى استيفاء العروض للمعايير المطلوبة وفق ثلاث درجات:

- نجاح: يستوفي المعيار بشكل كامل دون أي ثغرات.
- جزئي: يستوفي المعيار مع وجود ثغرات بسيطة يمكن تصحيحها.
- فشل: لا يستوفي المعيار بسبب وجود ثغرات كبيرة أو عدم الامتثال.

في حال تم تصنيف بند ما كـ "فشل" أو "جزئي"، يجوز للجهة المتعاقدة أن تطلب إيضاحات تتيح للمتقدم تعديل العرض المقدم، مع التوقع بأن يتم تصحيح جميع المعايير لتصل في النهاية إلى مستوى "نجاح" يضمن الامتثال الفني الكامل.

٣,٨ مدة سريان العطاء

٣,٨,١ مدة سريان العطاء (يوماً ٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، ولالأمانة 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

٣,٩ الضمان

٣,٩,١ يجب أن يُقدم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ٩٠ يوم من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة

٣,٩,٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان أقل من (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد

٣,١٠ موعد الإفراج عن الضمان

٣,١٠,١ يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد

٣,١١ مستندات العطاء

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية:

نوع المستند	المستند
عامة	نموذج العطاء المرفق بالكراسة يعبأ يدوياً ويوقع ويختتم، ويرفق صورة منه في المنصة عند تقديم العطاء
	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها
فني	عرض من ١ إلى ٣ مشاريع مرجعية لإثبات خبرة المستثمر و تم تنفيذها خلال ال ١٥ سنة الماضية
	عرض لرؤية المتقدم للمشروع وفهمه لنطاق العمل، الملاءمة مع موجز متطلبات المشروع، فهم النطاق حسب المراحل، استراتيجية التنفيذ والتعاقد من الباطن
	إجراء زيارة ميدانية فعلية إلى موقع الحديقة المحدد، فهم الموقع، بما في ذلك قيود التصميم والفرص، مع إرفاق صور وتوثيق حالة الموقع الحالية مثل المباني، المساحات الخضراء، مع صور وغيرها (في حالة حدوث قائمة)
	برنامج يشمل جميع المراحل: التصميم، الإنشاء/الترميم، التشغيل والصيانة (O&M)، والتسليم
	الفريق المقترح (التصميم، الإنشاء، التشغيل والصيانة) مع نهج العمل
مالي	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول
	أن تكون قيمة الضمان لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي
	لا يقل سريان مفعول الضمان عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف
	تقرير ائتماني ساري المفعول من مكتب ائتمان معتمد (مثل سمة، SIMAH)
	شهادة تصنيف ائتماني من جهة تصنيف مرخصة (مثل تصنيف، TASSNIEF)
قانوني	القوائم المالية المدققة لآخر سنتين إلى ثلاث سنوات
	كشف حساب بنكي أو شهادة توضح النقد أو الأصول السائلة المتاحة (ويُفضل أن تكون مختومة من البنك)
	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)
	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع
	صورة سارية المفعول من السجل التجاري
	صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي
	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول
	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول
	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية
	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة

٣,١٢ سرية المعلومات

٣,١٢,١ جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة

٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

٤,١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة

٤,١,١ على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء

٤,٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة

٤,٢,١ في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمرين الاستفسار من الأمانة خطياً ولا تقبل الاستفسارات التي تقدم للأمانة قبل عشرة أيام من موعد فتح المظاريف

٤,٣ معاينة العقار

٤,٣,١ على المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به

٥ ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥,١ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات

٥,١,١ يجوز للأمانة إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها إضافة أو الحذف أو التعديل المضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين

٥,٢ تأجيل موعد فتح المظاريف

٥,٢,١ للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابةً

٥,٣ سحب العطاء

٥,٣,١ لا يحق للمستثمر سحب عطاءه بعد موعد فتح المظاريف

٥,٤ تعديل العطاء

٥,٤,١ لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه

٥,٥ حضور جلسة فتح المظاريف

٥,٥,١ يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون المندوب المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية. ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة

٦ الترسية والتعاقد وتسليم العقار

٦,١ الترسية والتعاقد

- ٦,١,١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الالغاء
- ٦,١,٢ يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان
- ٦,١,٣ يجوز للأمانة 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 يجوز للأمانة 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
- ٦,١,٥ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع

٦,٢ 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 يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد
- ٦,٢,٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار

٧ الاشتراطات العامة

٧,١ توصيل الخدمات للموقع

- ٧,١,١ يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع شركة الكهرباء
- ٧,١,٢ على المستثمر إضافة عداد خاص بالجزء الاستثماري وعداد منفصل خاص بالحديقة

٧,٢ البرنامج الزمني للتنفيذ

- ٧,٢,١ يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل الخاصة بالموقع محل المنافسة

٧,٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة

- ٧,٣,١ يجب الحصول على موافقة الأمانة على الجهة الاستشارية المكلفة من قبل المستثمر بالإشراف على المشروع للتأكد من تنفيذ المشروع وفق المواصفات والمخططات والشروط المتفق عليها
- ٧,٣,٢ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ أي مشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة
- ٧,٣,٣ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء باشعار الأمانة ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات
- ٧,٣,٤ يجب الحصول على موافقة الجهة المشرفة على النشاط قبل تشغيله

٧,٤ تنفيذ الأعمال

- ٧,٤,١ يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المبنى إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها
- ٧,٤,٢ يجب على المستثمر أن يسند مهمة إعداد التصميم والمخططات والإشراف على تنفيذ وإنشاء المشروع والتقدم بطلب الرخصة إلى أحد المكاتب الهندسية المؤهلة والمعتمدة لدى الأمانة، وللاطلاع على قائمة المكاتب يمكن زيارة الرابط التالي: <https://momrah.gov.sa/ar> و بشرط ألا يقل تصنيف المكتب عن الفئة (A)

٧,٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر

- يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين فئة (A) يكون من واجباته:
- ٧,٥,١ الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول
- ٧,٥,٢ مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ

- ٧,٥,٣ المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة
- ٧,٥,٤ توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل
- ٧,٥,٥ التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها
- ٧,٥,٦ دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها
- ٧,٥,٧ إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول

٧,٦ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ

- ٧,٦,١ للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة ووفقاً للرفوعات المساحية المعتمدة من الأمانة
- ٧,٦,٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة
- ٧,٦,٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم
- ٧,٦,٤ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

٧,٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي

- ٧,٧,١ بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بكتاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المبنى ومطابقتها للمواصفات

٧,٨ استخدام العقار للغرض المخصص له

- ٧,٨,١ لا يجوز استخدام العقار لغير النشاط التجاري الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة وطبقاً لرخصة التشغيل الصادرة من الأمانة، وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط

٧,٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد

- ٧,٩,١ لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف، على أن تنطبق على التنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي ويسمح للمستثمر في حالة رغبته بأن يقوم بالتأجير على الغير للوحدات والمحلات التجارية أن يقوم بإبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حدة وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد الأمانة بنسخة من تلك العقود قبل إبرامها لاعتمادها على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد

٧,١٠ موعد سداد الأجرة السنوية

٧,١٠,١ السداد لأجرة السنة الأولى يكون عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية

٧,١١ ضريبة القيمة المضافة

٧,١١,١ يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للأمانة 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، 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

٧,١٢ إلغاء أو فسخ العقد

إلغاء العقد:

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

فسخ العقد:

يحق للأمانة فسخ وإلغاء العقد مع المستثمر وذلك في الحالات التالية:

- ٧,١٢,١ إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
- ٧,١٢,٢ إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الأمانة، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- ٧,١٢,٣ إذا أخل المستثمر بأي من أحكام العقد أو الشروط والمواصفات الواردة بالكراسة أو الشروط والمواصفات الصادرة من الجهات ذات العلاقة والمتعلقة بنشاط المنافسة ولم يتجاوب مع الأمانة لتصحيح الوضع خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- ٧,١٢,٤ إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى (٤٥) خمسة وأربعين يوماً من تاريخ إخطاره بالأشعار الأول ومدته (٣٠) يوم عمل، والإنذار النهائي ومدته (١٥) خمسة عشر يوم عمل وفقاً لنظام إيرادات الدولة ولائحته التنفيذية وما يُستجد عليهما من تعديلات.
- ٧,١٢,٥ إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة للحصول على العقد.
- ٧,١٢,٦ إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
- ٧,١٢,٧ إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

٧,١٣ أحكام عامة

- ٧,١٣,١ جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها
- ٧,١٣,٢ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد
- ٧,١٣,٣ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه (كقيمة كراسة الشروط والمواصفات، أو رسوم اصدار الضمان البنكي) في حالة عدم قبوله
- ٧,١٣,٤ تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ هـ في ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٥٦١٨٨٣ هـ وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ وما يطرأ عليهما من تعديل

٨ الاشتراطات الخاصة

٨,١ مدة العقد

مدة العقد 25 سنة (خمس وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للموقع بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم العقار يتم إجارته حكماً وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو الإشعار كأنه لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه ويتم حساب الأجرة وبداية سريان العقد من هذا التاريخ وليس للمستثمر حق الاعتراض على ذلك

- *** يلتزم المستثمر بزيادة قيمة الإيجار المذكورة بالعقد بنسبة (١٠%) بشكل تراكمي كل خمس سنوات طوال مدة عقد المشروع.**

٨,٢ فترة التجهيز والإنشاء

يمنح المستثمر فترة زمنية غير مدفوعة بنسبة 10% من فترة العقد، وهي تعادل ٣٠ شهر / أربعة وعشرون شهراً للتجهيز والإنشاء والتطوير

إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال فترة التجهيز أو الإنشاء فعليه في هذه الحالة سداد قيمة المقابل المالي عن هذه الفترة

٨,٣ موجز مواصفات المشروع

إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة تتضمن أنشطة تجارية و رياضية في حي الوادي حسب المخططات، والتصاميم المقدمة من المستثمر والمعتمدة من البلدية، وتشمل على سبيل المثال [إقامة ملاعب مختلفة للرياضة وأنشطة ترفيهية و تجارية داخل الموقع مع السماح للمستثمر بإقامة فعاليات ترفيهية وإنشاء محل بيع ضمن الموقع] مع الالتزام الكامل بأخذ التصاريح اللازمة من الجهات المختصة قبل إقامة النشاط ووضع حد لاستخدام الموقع لغير الأنشطة المنصوص عليها في العقد، وتعتبر مرافق الحديقة عامة ومفتوحة للجميع دون فرض رسوم للدخول، باستثناء المناطق التجارية والرياضية فيما يلي جدول يوضح التعريفات المعتمدة للمكونات الأساسية السبعة للمشروع، بالاستناد إلى الأدلة البلدية السعودية والمراجع التخطيطية المتخصصة، لضمان فهم موحد ودقيق عند إعداد عرض المشروع:

الرقم	التصنيف	التعريف
1	مرافق دائمة	منشآت مستضيفة للأنشطة والبرامج مثل المحلات التجارية تُنشأ بمواد دائمة مثل الخرسانة المسلحة ومصممة للعمل لفترات طويلة وفق اشتراطات كود البناء السعودي للمباني المشيدة بالخرسانة
2	مرافق شبه دائمة	مبانٍ خفيفة أو مؤقتة وقابلة للتركيب أو النقل مثل الأكشاك والأجنحة والتركيبات سابقة الصنع، على ألا تتجاوز عادةً طابقاً واحداً حسب اشتراطات الدفاع المدني للمباني المؤقتة و كود البناء السعودي
3	ملاعب رياضية	مساحات مكشوفة أو مظللة مجهزة لممارسة الرياضات والأنشطة البدنية (ملعب، ساحات ألعاب عامة)
4	ملاعب الأطفال	مساحة مخصصة كالحدايق والروضات لاستمتاع وأمان الأطفال مزودة بألعاب ثابتة
٥	المسطحات الخضراء (Softscape)	المساحات المزروعة والطبيعية غير الإنشائية التي تعتمد على التربة والرمال التجميلية، وتشمل الأشجار، والشجيرات، والغطاء النباتي، والعشب، والنباتات المختلفة
٦	المسطحات الصلبة (Hardscape)	عناصر غير المعشبة التي تشمل المساحات المعبّدة والمداخل والممرات، مصنوعة من مواد متينة كالخرسانة والحجر والبلاط
7	مواقف السيارات	مساحات مخططه داخل الموقع لوقوف المركبات وما يشملها من مناطق نزول وصعود وخدمات وطرق داخلية للمركبات، يضبطها دليل تصميم مواقف السيارات المعتمد من وزارة الشؤون البلدية والإسكان

يوضح برنامج المشروع ونسب المكونات السبع في المخطط التمثيلي و الجدول التاليان:

#	فئة استخدام الأرض	النسبة (نسبة مسقط فئة الاستخدام من مساحة الموقع)	الوظائف	ملاحظات تصميمية
1	مرافق دائمة جزء من المساحة التجارية القابلة للاستثمار	يجب ألا تتجاوز الفئتان ١ و ٢ ٢٥٪ من إجمالي مساحة الموقع	إلزامي: • دورات مياه عامة منفصلة (رجال / نساء) مع تأمين دورات لذوي الحاجات الخاصة • جهاز صرّاف آلي واحد على الأقل بمحاذاة الواجهة التجارية أو الأساسية ممنوع: • مقاهي شيشة أو أنشطة تدخين كثيف • أي نشاط صناعي أو صيانة مركبات أو مولدات مكشوفة أو ورش تُحدث ضوضاء وتلوث	الحد الأقصى لارتفاع البناء : [7m] عدد الطوابق المسموح : [1.5] • اعتماد الهوية المناسبة للمنطقة الجغرافية حسب التصميمات التوجيهية للمملكة الصادرة عن وزارة البلديات والاسكان • توجيه المباني التجارية على الشوارع التجارية أو الأساسية مع الارتدادات حسب قوانين البناء المحلية • ترتيب دورات المياه بحيث تبقى قريبة و سهلة الوصول من مناطق الجلوس ومناطق ألعاب الأطفال
2	مرافق شبه دائمة جزء من المساحة التجارية القابلة للاستثمار	يجب ألا تتجاوز الفئتان ١ و ٢ ٢٥٪ من إجمالي مساحة الموقع	إلزامي: لا ينطبق ممنوع: • دورات مياه متنقلة من نوع الحاويات (Portacabin) • مقاهي شيشة أو أنشطة تدخين كثيف • أي نشاط صناعي أو صيانة مركبات أو مولدات مكشوفة أو ورش تُحدث ضوضاء وتلوث	الحد الأقصى للارتفاع : [4m] عدد الطوابق المسموح : [1] • استخدام هياكل معيارية خفيفة الوزن تُركَّب على قواعد سطحية لحماية المسطحات الخضراء أو الصلبة • ألوان ومواد متناسقة مع الهوية المناسبة للمنطقة الجغرافية حسب التصميمات التوجيهية للمملكة الصادرة عن وزارة البلديات والاسكان • تركيز الأنشطة الصاخبة قرب الشارع التجاري أو الأساسي وحفظ الأنشطة الهادئة باتجاه الشوارع السكنية أو الفرعية
3	ملاعب رياضية جزء من المساحة التجارية القابلة للاستثمار	٣٠٪ - ٣٥٪ خارج ال ٢٥ ٪ الأساسية للتجاري	إلزامي: • نادي رياضي مفتوح ممنوع: • الساحات الرياضية التي تشمل مركبات أو محركات آلية • الأنشطة المسببة للتلوث • الأنشطة مع أنظمة مكبرات الصوت	• سياج الملاعب الرياضية بحيث لا يحجب الرؤية • توفير إضاءة مناسبة في جميع أنحاء المواقع الرياضية • استخدام الأقمشة خفيفة الوزن (HDPE/PVC) لتظليل الملاعب • وضع الملاعب بعيداً عن الشوارع السكنية أو الفرعية
4	مناطق ألعاب الأطفال يجب أن تكون جميع الوظائف والبرامج والاستخدامات في هذه الفئة غير ربحية	5% - 10%	إلزامي: • معدات شاملة للفئات العمرية للأطفال • مناطق جلوس للمراقبة مظلة مع رؤية واضحة على مناطق ألعاب الأطفال ممنوع: • ألعاب بحواف حادة أو أسطح معدنية (التي يمكن أن تكون مرتفعة الحرارة تحت الشمس) أو ألعاب مع مكونات كهربائية أو أي شيء قد يسبب خطورة للأطفال	• توفير منطقة عازلة بين مناطق ألعاب الأطفال والشوارع ومواقف السيارات (نباتية، مبنية، أشجار...) • أراضي من مواد وألوان متلائمة (رمل ناعم، مطاطية...) • سياج أمان حول مناطق ألعاب الأطفال

#	فئة استخدام الأرض	النسبة (نسبة مسقط فئة الاستخدام من مساحة الموقع)	الوظائف	ملاحظات تصميمية
5	المسطحات الخضراء يجب أن تكون جميع الوظائف والبرامج والاستخدامات في هذه الفئة غير ربحية	20% - 40%	إلزامي: • تشجير على طول الشوارع والأرصفة • أحواض مطرية لتصريف المياه السطحية • زرع نباتات محلية قليلة الري ممنوع: • مساحات رملية مكشوفة وغير منسقة • نباتات شوكية، سامة أو غازية	• استعمال مروج صغيرة للجلوس • استخدام أنواع الأشجار الملائمة للتظليل في الممرات
6	المسطحات الصلبة يجب أن تكون جميع الوظائف والبرامج والاستخدامات في هذه الفئة غير ربحية	10% - 20%	إلزامي: • محور مشاة رئيسي بالعرض الملائم يربط جميع المداخل وفئات الاستخدام • ممرات ثانوية ونقاط جلوس مظلة ممنوع: • أسطح أسفلتية داكنة أو لامعة أو زلقة • منحدرات < 5% بدون درابزين	• تظليل المسطحات الصلبة حسب الكودات والمعايير. • معابر مشاة آمنة تربط الحديقة بالشوارع السكنية والتجارية • مواد المسطحات الصلبة وفق مواصفات المخرجات والتوجيهات المعمارية (مواد رصف نفاذة ومقاومة للانزلاق) • إضافة نوافير شرب ومحطات تعبئة مياه عند المحاور الرئيسية
7	مواقف السيارات وفق متطلبات مواقف السيارات التجارية الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والإسكان.	0%-0% صالح للتغيير	إلزامي: • توفير حوامل للدراجات الهوائية أو السكوترات • تخصيص مواقف لذوي الاحتياجات الخاصة داخل الموقع أو خارجه، بحسب المتطلبات التنظيمية ممنوع: • إنشاء مواقف سيارات داخل المناطق الخضراء الأساسية	• احتساب متطلبات مواقف السيارات كنسبة من المساحة التجارية المبنية (مثال: 3 مواقف لكل 100 م ² من المساحة التجارية المبنية؛ تتحقق الأمانة من النسبة النهائية) • تشمل الحسابات مواقف السيارات داخل الموقع وخارجه؛ وعليه قد تُستبعد الحاجة إلى مواقف داخلية إذا توفرت البدائل الخارجية • تظليل مواقف السيارات بالأشجار • إجراء الدراسات المرورية حسب الحاجة • ضمان سهولة وصول المستخدمين إلى المواقف وقربها من الوظائف المعنية

إيضاحي: هذا الرسم لأغراض إيضاحية فقط ولا يُمثل أي التزام أو متطلب على المستثمر أو أي طرف آخر



ملاحظة: يتحمل المتقدمون مسؤولية التحقق من الحالة الحالية للموقع، بما في ذلك الطبوغرافيا، وشبكات الخدمات، والاستخدامات المجاورة للأراضي، وذلك بالتنسيق مع الأمانة والجهات المختصة الأخرى

ملاحظة: نسب استخدامات الأراضي تعتمد على حدود الحديقة وليست على إجمالي مساحة الأرض

ترد القائمة الكاملة للمتطلبات في الأقسام ٨,٥ إلى ٨,١٢ وفي القسم ٩، إلا أن الأدوات التصميم التالية والتوجيهات المعمارية تُعد ذات أهمية خاصة للتصميم:



٨,٤ حق التسمية والرعاية للحديقة

يحق للمستثمر بعد توقيع العقد الاستفادة من حق تسمية الحديقة بشكل كامل، ويشمل ذلك تسمية الحديقة بالاسم التجاري الخاص به، ولا يتأخر الاسم على طرف ثالث بعد الموافقة الخطية من البلدية، وسوف تعتمد البلدية بالاعتماد الاسم المثبت على الخرائط والمواقع المعتمدة داخل المشروع، كما يمكن للمستثمر الاستفادة من حقوق الرعاية للحديقة من خلال استقطاب حاملات

تجارية كراعي للحديقة مع الالتزام بالضوابط الخاصة بتسمية أو رعاية المرافق البلدية لأغراض تجارية والصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (ب/٢٤٩) وتاريخ ١٤٣٤/٤/٩ هـ المضمنة التالي:

١. أن يكون نشاط المستثمر من الأنشطة المرخص لها بالعمل في المملكة
٢. أن يكون الاسم التجاري للمستثمر مسجلاً في المملكة
٣. ألا يكون صدر بحق المستثمر حكماً في مخالفة جسيمة داخل المملكة العربية السعودية أو خارجها
٤. ألا يكون في الاسم ما يخالف حكم النظام في المحافظة
٥. يحق للمستثمر منح التسمية لطرف ثالث مرة واحدة بعد توقيع العقد طوال فترة العقد بعد موافقة الأمانة
٦. أن تُسمى الحدائق البلدية بالاسم التجاري للمستثمر، ويشمل ذلك الأسماء التجارية التي تتكون من أسماء أشخاص أو عائلات
٧. أي ضوابط أخرى تضعها وزارة البلديات والإسكان في هذا الشأن

٨,٥ اللوحات الإعلانية

الداخلية

يحق للمستثمر إقامة لوحات إعلانية داخل الحديقة على ألا تكون ذات إطلالة خارجية على الشارع مع مراعاة أن تتناسب أعداد ومقاسات اللوحات مع حجم الحديقة مع الالتزام باشتراطات اللوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان أو أي اشتراطات أخرى للوحات تصدرها البلدية كما يلتزم المستثمر بسداد الرسوم الإعلانية وحل تغيير مقدارها بموجب ما يصدر بشأنها من أنظمة وتعليمات سواء كان التغيير بالزيادة أو النقصان

الخارجية

يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات اللوحات التجارية العامة للمشاريع الصادرة بالتعميم الوزاري رقم (١٠٧٩٤٧٥٠١/٤٣٠) وتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٢٦ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية

٨,٦ مواعيد العمل

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

٨,٧ التزامات عامة

- ٨,٧,١ على المستثمر ان يؤدي الخدمة الى المنتفعين حسب شروط ومواصفات العقد
- ٨,٧,٢ على المستثمر المساواة بين جميع زائرين الحديقة وبمقتضى هذا المبدأ أن يتساوى جميع الأفراد في تقديم الخدمة مادام يتوافر فيهم الشروط التي ينظمها العقد لتلقي الخدمة
- ٨,٧,٣ على المستثمر الالتزام بانتظام سير إدارة الحديقة بانتظام وحيث من طبيعة الحديقة كونها مرفق يستهدف تلبية حاجة عامة دائمة ومستمرة ومن ثم يجب أن يستمر المرفق العام في أداء الخدمة
- ٨,٧,٤ تحديد وسائل الإشراف والمتابعة الفنية والمالية والتي تكفل حسن سير الحديقة بانتظام
- ٨,٧,٥ يلتزم المستثمر بمبدأ قابلية الحديقة للتغيير والتعديل حيث انه من طبيعة المرافق العامة هو تلبية حاجة جماعية الأمر الذي يلزم بضرورة تطوير الوسائل والأساليب التي يتم بها تقديم الخدمة للزائرين
- ٨,٧,٦ يلتزم المستثمر بنقل التكنولوجيا وتدريب العاملين عليها فالتكنولوجيا المستخدمة في إدارة المشروع والتي يهدف منها المستثمر في الحصول على أكبر قدر من الأرباح وتقديم خدمات جيدة لابد وان يتم تدريب الجهة المشرفة على استخدام هذه التكنولوجيا لكي تكون قادرة على الاشراف على المشروع عقب انتهاء العقد كما يحق للبلدية ان تطلب من المستثمر نوعا معيناً من التكنولوجيا يتناسب مع خططها التنموية
- ٨,٧,٧ يلتزم المستثمر بالتعاون التام مع البلدية في المناسبات والفعاليات التي تنظمها البلدية
- ٨,٧,٨ يتعين على مقدمي العطاءات التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متوافق مع كود البناء السعودي واشتراطات وزارة البلديات والإسكان

- ٨,٧,٩ يلتزم المستثمر بتوفير عدد مناسب من العمالة المتخصصة في صيانة المزروعات وشبكات الري وأعمال الكهرباء والميكانيكية
- ٨,٧,١٠ يلتزم المستثمر بتوفير عدد مناسب من مراقبين الجمهور وتوزيعهم بطريقة منظمة على بوابات الدخول وداخل الموقع وزيادة عددهم في أيام المواسم والاعياد
- ٨,٧,١١ يلتزم المستثمر بتوفير زي موحد للعمالة معتمد من الإدارة العامة للحدائق
- ٨,٧,١٢ يلتزم المستثمر بتوفير كافة المعدات والآلات وسيارات وخلافه واللازمة للأعمال الصيانة والتشغيل
- ٨,٧,١٣ يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان فيما يتعلق بلوحات المباني والتي تقام بالحديقة، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات
- ٨,٧,١٤ يلتزم المستثمر بأن يحصل جميع العاملين بالأنشطة التي لها علاقة بالصحة العامة على الشهادات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادر بشأنها القرار ١٤١ هـ / ١٠ / ٥ / وف (١١ / الوزاري رقم) ٥٤٧١
- ٨,٧,١٥ يلتزم المستثمر عند تصميم مرافق المشروع المرفقة يجب مراعاة متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقا لما تقرره متطلبات الخدمات البلدية بالمعاقين ومتطلبات الوصول الشامل الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان
- ٨,٧,١٦ يمكن تركيب أجهزة الصراف الآلي عند الطلب مع مراعاة أسس التخطيط ومتطلبات السلامة والتنسيق في هذا الصدد مع الجهات ذات العلاقة
- ٨,٧,١٧ يلتزم المستثمر توفير قطع الغيار ومواد الصيانة والتشغيل على نفقته الخاصة، وأن يضع نظاما لمراقبة المخزون منها، يضمن مواجهة التشغيل والصيانة مع الإحلال المستمر والمنظم للأجزاء التالفة، أو التي انتهى عمرها الافتراضي، بما يضمن عدم حدوث توقف عن العمل لعدم توافر قطع الغيار والمستلزمات
- ٨,٧,١٨ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً كل ستة أشهر من مكتب هندسي مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت
- ٨,٧,١٩ يلتزم المستثمر بالتعاون التام مع ممثلي البلدية والذي يقومون بالتفتيش أو المراقبون\ المُدققون الخارجيون على الموقع للتأكد من صحة تقارير الأداء التي يرفعها المستثمر مع الالتزام الكامل بضرورة تنفيذ كافة الملاحظات المطلوبة وفي عدم الالتزام سوف يتم توقيع الغرامات
- ٨,٧,٢٠ يلتزم المستثمر بتوفير مصدر مياه دائما وصالح لري المزروعات واحتياجات الموقع من المياه الصالحة للشرب

٨,٨ المرحلة الأولى: مرحلة إعداد الدراسات والتصاميم المطلوبة لأعمال

الإنشاء أو التطوير وإعادة التأهيل

يلتزم المستثمر بالرجوع إلى الأمانة لتحديد مواقع المباني وتوزيع الاستعمالات المختلفة المقامة على الحديقة بما لا يؤثر على هوية الحديقة

على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي لا يقل تصنيفه عن فئة (A) 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 على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

دراسات الموقع المطلوبة مثل: الرفع المساحي الطبوغرافي، الدراسات الجيوتقنية، دراسة مخاطر الفيضانات، ودراسات الحركة والتنقل، بالإضافة إلى الرفع المساحي للوضع القائم (في حال كانت الحديقة قائمة)، وأي مسوحات ودراسات هندسية أو فنية لازمة لتمكين تصميم الموقع

إعداد مخطط للمشروع يوضح توزيع عناصر البرنامج الوظيفي ونسبها والمناطق المخصصة لها (Zoning/Asset Mix).

إعداد التصاميم المعمارية والإنشائية الخاصة بالمبنى وملحقاته

إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء - الهاتف - الصرف الصحي).

عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج

واجهات لكامل عناصر المشروع

مناظير للمشروع

تقديم تقرير فني موضحاً به بيان ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها

رفع الموقع مساحياً شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ

عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني

المواصفات الفنية لأعمال التنفيذ للمشروع

يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية التالية:

- دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع
- تنظيم الموقع بكفاءة وفعالية لتحقيق الاستفادة القصوى منه
- إعداد معايير التصميم لكافة أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاء والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال

إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:

- مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال التنسيق العام للموقع
- مخطط الحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج
- مخطط ميول المساقط الأفقية لجميع الأدوار
- واجهات وقطاعات ملونة ومناظير خارجية ملونة لجميع الواجهات
- تقديم التصميم الابتدائي لمراجعته من قبل الأمانة وفقاً للإرشادات

إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي وبعد موافقة الأمانة والحصول على جميع شهادات عدم الممانعة الأولية المطلوبة من الجهات المعنية وتشمل على الآتي (كحد أدنى):

- التصاميم المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - الفرش الداخلي - تفاصيل الأرضيات ...إلخ) بما فيه تعديل التصميم وفقاً لملاحظات الأمانة على التصميم المفهومي
- التصاميم الإنشائية (مخططات الأساسات وتقسيمات التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - التفاصيل الإنشائية - جداول الأساسات وتقسيمات التسليح - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الرسومات الإنشائية التنفيذية)
- التصاميم الكهربائية والإلكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام - مخطط تمديدات شبكة الإنارة الخارجية وتوزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام - مخطط تمديدات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحريق - مخطط الاتصال والتحكم - نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال اللازمة)
- التصاميم الميكانيكية (مخططات التهوية والتكييف - مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف والري - مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة)
- المواصفات الفنية وجدول الكميات لكافة عناصر المشروع
- تقديم تقرير فني موضح فيه وصف تفصيلي لاستخدامات المفترضة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة مكونات المشروع من إنشائية وميكانيكية وغيرها
- تطبيق نظام العزل الحراري طبقاً للعزل الحراري بالمباني، وذلك وفقاً لتعميم صاحب السمو الملكي وزير البلدية والإسكان رقم (٥٢٩٧) وتاريخ ١٤٣٥/١/٢٨هـ، والتعميم الإلحاق رقم (٣٨٩٣) وتاريخ ١٤٣٥/٠٥/٠٥هـ بشأن آلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة

تقديم التصميم التفصيلي لاعتماد الأمانة مع جميع شهادات عدم الممانعة ذات الصلة وجميع التصاريح والموافقات المطلوبة من الجهات المختصة

٨,٩ المرحلة الثانية: مرحلة تهيئة الموقع وتنفيذ المشروع

وتعتبر هذه المرحلة بداية التنفيذ الفعلي للمشروع ويجب على المستثمر ان يقوم بتهيئة موقع المشروع خلال فترة التجهيز أو الإنشاء مع التأكيد ان يتم فك ونقل وإعادة تركيب المواد التي يمكن الاستفادة منها وتسليمها للإدارة العامة للحدائق قبل البدء بتنفيذ المشروع

وفي هذه المرحلة يقوم المستثمر بتنفيذ الحديقة وفق القواعد المتفق عليها في العقد مع الالتزام الدقيق بالرسومات والتصميمات المعتمدة والشروط والمواصفات التي نص عليها العقد مع الالتزام بالآتي:

١. على المستثمر التعاقد مع أحد الشركات المتخصصة والمصنفة في أعمال تنفيذ الحدائق أو القيام بتنفيذ الأعمال بنفسه إذا كان مصنف و لديه القدرة والخبرة الكافية لتنفيذ الأعمال ومن لديه سابقة أعمال في هذا المجال
٢. على المستثمر التعاقد مع أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمهندسين والمتخصصة في أعمال الإشراف على التنفيذ الحدائق وأعمال اللاند سكيب للقيام بأعمال الإشراف على تنفيذ أعمال التطوير
٣. على أن تكون مهام الاستشاري المشرف على التنفيذ ما يلي:

- مراجعة المخططات التصميمية المعتمدة والتأكد من مطابقتها للمواصفات
- تسليم المخططات التنفيذية لمتعدد القياسات وإعداد المخططات التنفيذية shop drawing
- متابعة الطاقم الإشرافي الخاص بالمقاول
- اعتماد البرامج الزمنية المقدمة من قبل المقاول و الموافق عليها من قبل الأمانة
- اعتماد المواد المستخدمة في التنفيذ وتقديمها للإدارة العامة للدراسات والتصاميم لاعتماد العينات لكافة عناصر المشروع
- متابعة تنفيذ الأعمال في المواقع
- متابعة الاختبارات ومعايير الجودة المطلوبة
- إعداد التقارير اللازمة عن مدى سير العمل في الموقع
- إعداد التقارير اللازمة عن تقدم أداء المقاول
- استلام الأعمال المنفذة
- اعتماد مخططات As-Built وتقديمها للإدارة العامة للحدائق والبلدية عند الانتهاء من التنفيذ
- متابعة مع الإدارة العامة للحدائق وتزويد وكالة الاستثمار بالبلدية بأي معلومات مطلوبة

يمنح المستثمر فترة ٣٠ شهور تمثل ما نسبته ١٠٪ من مدة العقد لإنشاء و التأهيل، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطاءه المالي عن هذه الفترة

٨,١٠ المرحلة الثالثة: مرحلة تشغيل وصيانة المشروع

١. على المستثمر التعاقد مع أحد الشركات المتخصصة والمصنفة في اعمال صيانة وتشغيل الحدائق او 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 الاعمال والخبرات
٢. على المستثمر التعاقد مع أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمهندسين واعتماده من الإدارة العامة للحدائق بعد تقديم سابقة الاعمال والخبرات. على ان يكون من المكاتب المتخصصة في اعمال الاشراف على اعمال صيانة

وتشغيل الحدائق واعمال اللاند سكيب للقيام بأعمال الاشراف على برامج الصيانة والتشغيل واعتمادها وتقديم الحلول المناسبة للمحافظة على استدامة مكونات الحديقة وتقديم الخدمة للزائرين بشكل مرضى

برامج الصيانة المطلوبة

هناك برامج صيانة دورية وقد تكون برامج يومية - أسبوعية - شهرية - ربع سنوي - نصف سنوي - سنوية يقوم المستثمر برفع خطة الصيانة الدورية وبرامجها في بداية كل عام للإدارة العامة للاستثمار والإدارة العامة للحدائق واعتماد الخطة السنوية من ثم رفع البرامج الشهرية كلا على حدي في بداية كل شهر حسب الخطة السنوية المعتمدة سلفا والتنسيق الكامل مع الإدارة العامة للحدائق لاعتماد برنامج الصيانة وصيانة العناصر الزراعية والمساحات الخضراء وتحت إشرافها منها على سبيل المثال ما يلي:

صيانة شبكات الري:

- صيانة محطات الضخ
- صيانة لوحات المضخات وكل محتوياتها
- صيانة الفلاتر ونظافتها وتغييرها إذا استعدي الامر
- صيانة جهاز الغسيل العكسي للفلاتر وتغييرها إذا استعدي الأمر
- صيانة مضخة سحب المياه - محابس الهواء - محابس تصريف الضغط الزائد - مراوح التهوية - خزان الضغط وتغييرها إذا استعدي الأمر
- في حالة حدوث كسر في الخطوط يتم القيام بالإصلاح للتلفيات شامل الحفر والردم وإزالة وإعادة الممرات والارصفة والمزروعات الى ما كانت عليه محمل على اعمال الصيانة
- صيانة الابار (إن وجدت)
- ويشمل استخراج المواسير وصيانة ونظافة المضخات والكيابل والمراوح وفوهة البئر ولوحة التشغيل ويجعلها صالحة للعمل بشكل مستمر
- تنمية وتعميق البئر في حالة ضعف الإنتاج
- توفير المياه في حالة عدم انتاج البئر محمل العقد
- صيانة وتشغيل اللوحات الكهربائية لنظام الري
- عمل صيانة دورية للوحات الكهربائية
- ضبط مواعيد تشغيل اللوحات حسب البرنامج الزمني الموضع لنظام الري الأتوماتيكي حسب احتياج النبات
- فحص صمامات التحكم الأتوماتيكي والقيام بتشغيل النظام

متابعة نظام التحكم:

- يلتزم المقاول بأعداد برامج الري وارسالها الى وحدة التحكم
- يلتزم المقاول بسلامة وإصلاح عناصر الري المرتبطة بالتحكم
- يلتزم المقاول بمتابعة برنامج الري وكفاية النباتات من الاحتياجات المائية
- يلتزم المقاول بإبقاء عناصر الري على الوضع الآلي وعدم فصل التيار عنها

صيانة الألعاب والمظلات:

- يلتزم المقاول بصيانة الألعاب والمظلات ونظافتها واستبدال التالف منها مع تأمين قطع الغيار من نفس النوعية محمل على تكاليف الصيانة

- يلتزم المقاول بدهان الألعاب حسب الحاجة بدهانات مطابقة للمواصفات واصول الصناعة

صيانة الأثاث:

- يلتزم المقاول بصيانة اثاث الملاعب بالساحات البلدية بجميع مكوناتها
- يلتزم المقاول بصيانة اثاث الحدائق بجميع مكوناتها

صيانة دورات المياه:

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

صيانة الاسوار والبوابات:

- يلتزم المقاول بصيانة ودهان الاسوار طبقا للمواصفات واصول الصناعة متي تتطلب ذلك
- يلتزم المقاول بإصلاح المتضرر واستبدال الأجزاء التالف بنفس المواصفات
- يلتزم المقاول بترميم الأجزاء الخرسانية طبقا للمواصفات
- يلتزم المقاول بإصلاح وصيانة البوابات

صيانة الطرق والمشايات:

- يلتزم المقاول بصيانة الممرات والارصفة بصفة مستمرة
- يلتزم المقاول باستبدال التالف من البلاط والبردورات والرخام والانتروك
- يلتزم المقاول بغسيل ونظافة الممرات والطرق والمشايات بصفة مستمرة

صيانة الاعمال المدنية:

- يلتزم المقاول صيانة جميع الاعمال المدنية واستبدال التالف منها. بما فيها المباني
- يلتزم المقاول باستبدال التالف من الرخام والسيراميك والمواد العازلة مع تحديد المواد المستبدلة

صيانة الاعمال الميكانيكية:

- يلتزم المقاول بصيانة واستبدال إذا تطلب الأمر كافة الاعمال الميكانيكية من مضخات ومواسير وخلافه

صيانة الاعمال الكهربائية:

- يلتزم المقاول بصيانة واستبدال إذا تطلب الأمر كافة الاعمال الكهربائية شامل نقاط التفتيش وخلافه والتأكد من سلامتها

صيانة ارضيات الملاعب:

- يلتزم المقاول بصيانة ونظافة وإصلاح ارضيات الملاعب إذا تطلب الامر حسب طبيعة التغطية

صيانة أنظمة المراقبة:

- يلتزم المستثمر بتشغيل وصيانة نظام المراقبة ذات جودة عالية يسمح بالرؤية الليلية والتأكد من انها تعمل بشكل مستمر
- يلتزم المستثمر بتوفير قطع الغيار متى تطلب الأمر ذلك
- يلتزم المستثمر في حالات التعدي او الفقد بإعادة الوضع لما كان عليه
- يلتزم المستثمر بالمحافظة على السجلات وعدم خرق للبيانات وارشفتها وتسليمها إلى الجهة المشرفة

اعمال السلامة العامة:

- يلتزم المستثمر باتباع شروط السلامة العامة طبقا لاشتراطات الجهات صاحبة العلاقة لكل بنود المشروع من عاملين ومعدات ومنشآت وعمل الاختبارات الدورية
- يلتزم المستثمر بتوفير مستلزمات الاسعافات الأولية في الموقع والليات التابعة تحت اشراف شخص متخصص في الإسعافات الأولية في حالة الطوارئ

تأمين العمالة:

- يلتزم المستثمر بتوفير عمالة وفنيين مؤهلين بعددٍ وخبرةٍ كافيين، مع حق البلدية في استبعاد أي فرد غير لائق واستبداله فوراً بمن يماثله كفاءة

تأمين المعدات والأدوات:

- يجب على المستثمر توفير جميع المعدات والأدوات اللازمة لأعمال التشجير، التنسيق، والصيانة، وإبقاء جداول استخدامها محدثة طوال فترة التشغيل

التخلص من المخلفات:

- يتعين تجميع ونقل مخلفات البناء والنفايات الزراعية إلى مواقع معتمدة أو مرمى معزول، مع ضمان منع التشوه البصري أو تلوث المجاري والبيئة المحيطة

أعمدة الإنارة:

- تشمل الصيانة الدورية التنظيف، تبديل اللمبات والكشافات، واستخدام دهانات معتمدة؛ مع إعادة الدهان سنوياً أو عند الحاجة

الممرات والأرصفة:

- يلتزم المستثمر بتنظيف وغسل الممرات والأرصفة بصفة مستمرة واستبدال البلاط أو البردورات التالفة، مع الحفاظ على صلاحية الاستخدام طوال مدة العقد

مواقف السيارات:

- يجب تجهيز المواقف وفق المخطط المعتمد، تجديد دهانات الخطوط دورياً، وضمان إنارة وأمن كافٍ طوال ساعات التشغيل

الواجهات الخارجية:

- تتطلب تنظيفاً وصيانة دورية، معالجة الصدأ أو التشققات، وإعادة الطلاء أو استبدال العناصر التالفة وفق اللوائح المعتمدة

الأكشاك (Kiosks):

- يلزم صيانة الأكشاك من حيث الهيكل، الدهان، والتمديدات الكهربائية، مع التأكد من جاهزيتها التشغيلية ونظافتها الدائمة

تجديد المباني والخدمات:

- يلتزم المستثمر بدهان وتجديد المباني والمرافق (الإضاءة، النوافير، الديكور) باستخدام مواد مطابقة للمواصفات وغير ضارة أو غير قابلة للاشتعال

الكراسي والجلسات:

- مطلوب تنظيف وصيانة دورية، إزالة الكتابات العشوائية، وإعادة الدهان أو استبدال الأجزاء التالفة لضمان سلامة الاستخدام

سلال المهملات:

- يجب غسل وصيانة السلال واستبدال المتهاك منها، مع توفير أكياس النفايات وتفريغها يومياً

أرضيات الملاعب:

- تتضمن الصيانة والتنظيف وإصلاح الأرضيات وفق نوع التغطية لضمان السلامة وجودة اللعب دون تأخير

المسطحات الرياضية:

- تشغيل وصيانة المنشآت الرياضية المفتوحة حسب مواصفات وزارة الرياضة، مع تنظيف الأسطح وصّب الحفر عند ظهورها

صيانة النوافير والشلالات وأنظمة الرذاذ:

- تشمل التشغيل الدوري، الصيانة الوقائية للمضخات والمكثفات، تنظيف الأحواض، واستخدام مياه صالحة بالشروط المعتمدة

الاشتراطات الأمنية:

- يجب الالتزام بجميع الأنظمة والتعاميم الخاصة بكاميرات المراقبة والأمن، تشغيل النظام بالرؤية الليلية، أرشفة البيانات، وتوفير حراسة وإنارة كافيتين للموقع

١١, ٨ المرحلة الرابعة: مراحل التأهيل للحديقة

يلتزم المستثمر بأعمال التأهيل، بما يتناسب مع دورة حياة الأصل ونوعه واحتياجات الإحلال والتجديد والترميم لكافة محتويات و

مرافق الحديقة. يشمل ذلك ولا يقتصر على:

إحلال وتجديد المرافق الدائمة بعد معاينتها

إحلال وتجديد المرافق الشبه دائمة بعد معاينتها

- إحلال وتجديد الملاعب والأنشطة رياضية مفتوحة
- إحلال وتجديد مناطق ألعاب الأطفال
- إحلال وتجديد المسطحات الخضراء (Softscape) والنباتات
- إحلال وتجديد المسطحات الصلبة (Hardscape)
- إحلال وتجديد مواقف السيارات
- إحلال وتجديد للأعمدة الإنارة ولوحات التحكم
- إحلال وتجديد لمضخات الري
- إحلال وتجديد لنظام المراقبة
- إحلال وتجديد المنشآت المائية في الموقع مثل الشلالات والنوافير
- إحلال وتجديد الممرات المشاة والارصفة والمواقف
- إحلال وتجديد الواحات الإرشادية
- إحلال وتجديد للجلسات وسلالات المهمات
- إحلال وتجديد دورات المياه والغرف الفنية

٨,١٢ المرحلة الخامسة: مرحلة استلام الموقع بعد انتهاء مدة العقد

يلتزم المستثمر بتسليم الموقع بكامل حالته التشغيلية إلى البلدية والرفع إليها قبل انتهاء العقد بمدة لا تقل عن ٦٠ يوم حتى يتم توجيه الإدارة العامة للاستثمارات والإدارات ذات العلاقة باستلام الموقع على أن يتم رفع تقرير من الإدارة عن حالة الموقع ويتم توجيه المستثمر بضروه تلافي الملاحظات الواردة في التقرير والرفع للأمانة للتأكد من إنهاء الملاحظات المطلوبة من ثم توقيع محضر الاستلام

٨,١٣ نظام السعودية

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

٨,١٤ الغرامات والجزاءات

يلتزم المستثمر بإنشاء، وتشغيل وصيانة المبنى وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سوف يكون ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء المؤرخ رقم (٢١٨) وتاريخ ١٤٢٢/٨/٥ هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٥٣٩٣) وتاريخ ١٤٤٣/٣/١٣ هـ، الصادر به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والإسكان لعام ١٤٤٣ هـ / ٢٠٢٣ م، وما يستجد عليه من تعديلات

٩ الاشتراطات الفنية

٩,١ 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

٩,٢ الإلتزام باللوائح

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

الموافقات والتشريعات والتوجيهات اللازمة

- يجب أن يتوافق تصميم وتجديد مرافق الحديقة مع الحد الأدنى من الكودات والمعايير الدولية الموضحة في المتطلبات الفنية، وكذلك مع أفضل الممارسات الصناعية
- يتحمل المقاول تكلفة الحصول على جميع الموافقات اللازمة، و الكودات، والمعايير، والتعاميم، وذلك أثناء مراحل التصميم والإنشاء والإشراف
- ولرفع أي شك، فإنه بموجب هذا المشروع، يكون المقاول مسؤولاً بشكل نهائي عن الحصول على الموافقات اللازمة من الجهات الحكومية وأي جهات أخرى مطلوبة لجميع التصاميم والتركيبات، ويتحمل جميع التكاليف المرتبطة بذلك
- يجب على المقاول التأكد من الإلتزام بأحدث النسخ من لوائح وتعليمات الجهات الحكومية، والتشريعات، والتوجيهات، و الكودات والمعايير المحلية والدولية، وذلك طوال فترة تنفيذ الأعمال و فترة أداء الخدمات
- في حال وجود عدة كودات أو معايير قابلة للتطبيق على نفس البند، فإنه يجب تطبيق الكود أو المعيار الأكثر صرامة على ذلك البند تحديداً
- وبشكل عام، لا يُفضل استخدام مزيج من الكودات أو المعايير، ولا يُعتمد كود أو معيار بديل إلا إذا لم يتم الإشارة إلى البند المحدد في الكودات أو المعايير المعتمدة

الجهات التنظيمية و الإلتزام

في جميع الحالات، يجب الإلتزام بلوائح وأنظمة الجهات الحكومية المحلية، بما في ذلك - على سبيل المثال لا حصرًا - ما يصدر عن الجهات التالية:

- وزارة النقل و الخدمات اللوجستية
- وزارة الاتصالات و تقنية المعلومات
- وزارة الاقتصاد والتخطيط
- وزارة البلديات و الإسكان
- وزارة الداخلية
- وزارة البيئة والمياه والزراعة

- دليل تصميم الطرق السريعة السعودي
- الجمعية الوطنية الأمريكية للحماية من الحرائق (NFPA)
- كود البناء السعودي
- الشركة السعودية للكهرباء
- هيئة تنظيم المياه والكهرباء
- المؤسسة العامة للموانئ
- شركة المياه الوطنية (NWC)
- مجلس المباني الخضراء الأمريكي - الريادة في الطاقة والتصميم البيئي (LEED)
- الهيئة السعودية للمهندسين
- شركة الاتصالات السعودية (STC)
- أي مرسوم أميري
- التشريعات
- وجميع الجهات الحكومية الأخرى داخل المملكة العربية السعودية

القوانين والأنظمة والتوجيهات و الكودات والمعايير

يتحمل المقاول مسؤولية ضمان توافق التصميم مع الكودات والأنظمة المحلية المحددة، والالتزام بجميع المتطلبات التنظيمية اللازمة للحصول على تصاريح التصميم، والهدم، والإنشاء، والتجديد، والتشغيل. القائمة التالية غير شاملة، ويجب على مقدم العرض، كحد أدنى، الالتزام بها. وفي حال وجود أي تعارض بين الكودات المذكورة، يجب الالتزام بالمتطلبات الأكثر صرامة يجب على المقاول اتباع القوانين والأنظمة والتوجيهات و الكودات أو المعايير التالية، بصيغتها المعدلة من وقت لآخر، وذلك للفئات ذات الصلة من الأعمال. كما يجب على المقاول التأكد من الامتثال لأي قوانين أو أنظمة أو توجيهات أو معايير أخرى غير مذكورة أدناه، والتي ترتبط بهذه الفئات ذات الصلة من الأعمال، وذلك بالقدر الذي يكون فيه ذلك قابلاً للتطبيق على المشروع:

النوع	الجهة المصدرة	الاسم	الفئة
دليل	وزارة البلديات و الإسكان	كتيب الحقائق 3.27.2023 (Toolkit)	الدراسات وأدلة التشغيل المرجعية للحديقة
دليل	وزارة البلديات و الإسكان	كتيب المجال العام ١٢,١٩,٢٠٢٣ (Toolkit)	
دليل	وزارة البلديات و الإسكان	دراسة تطوير مجال التشجير والحدائق العامة بالبلديات - دليل إعداد التصميم	
دليل	وزارة البلديات و الإسكان	دراسة تطوير مجال التشجير والحدائق العامة بالبلديات	
دليل	وزارة البلديات و الإسكان	دراسة تطوير مجال التشجير والحدائق العامة بالبلديات - دليل إعداد برامج التدريب	
دليل	وزارة البلديات و الإسكان	دراسة تطوير مجال التشجير والحدائق العامة بالبلديات - دليل تشغيل وصيانة مشاريع الحدائق والتشجير	
دليل	وزارة البلديات و الإسكان	دراسة تطوير مجال التشجير والحدائق العامة بالبلديات - دليل تصميم وتنفيذ الساحات البلدية	
دليل	وزارة البلديات و الإسكان	دراسة تطوير مجال التشجير والحدائق العامة بالبلديات - دليل تصميم وتنفيذ ملاعب الأطفال	
دليل	وزارة البلديات و الإسكان	دراسة تطوير مجال التشجير والحدائق العامة بالبلديات - دليل تطوير وتنفيذ المشاتل والصوب	
دليل	وزارة البلديات و الإسكان	دراسة تطوير مجال التشجير والحدائق العامة بالبلديات - دليل تنفيذ مشاريع الحدائق والتشجير داخل المدن	

النوع	الجهة المصدرة	الاسم	الفئة
دليل	وزارة البلديات و الإسكان	دراسة تطوير مجال التشجير والحدائق العامة بالبلديات - مواصفات تنفيذ أعمال التشجير وتنسيق الحدائق	
دليل	وزارة البلديات و الإسكان	دراسة تطوير مجال التشجير والحدائق العامة بالبلديات - مواصفات ودليل تصميم وتنفيذ أنظمة الري الحديثة	
دليل	وزارة البلديات و الإسكان	دراسة تطوير مجال التشجير والحدائق العامة بالبلديات - نماذج لمشاريع الحدائق العامة والساحات البلدية	
دليل	وزارة البلديات و الإسكان	المعايير التخطيطية للمناطق الترفيهية للمدن	
دليل	وزارة البلديات و الإسكان	دليل تصميم تنسيق الحدائق العامة ودليل الموقع لتنسيق وزراعة النباتات	

فيما يلي الإرشادات والكودات والمعايير الخاصة بالتخصصات الهندسية:

النوع	الجهة المصدرة	الاسم	الفئة
معياري	اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي	كود البناء السعودي	تنسيق الحدائق
أنظمة	الأمانات المحلية	المتطلبات الأمانة ذات العلاقة	
قانون	دول مجلس التعاون الخليجي	القانون رقم ٢٤ لسنة ٢٠٠٦ - الأسمدة الزراعية ومحسنات التربة	
توجيه	وزارة البلديات و الإسكان	إرشادات تصميم هندسة تنسيق المواقع (MMR-CAE-KEA-GL-000005 Rev.000)	
توجيه	وزارة البلديات و الإسكان	إرشادات التصميم المدني الصادرة عن وزارة البلديات و الإسكان (MMR-CAE-KEC-GL-000001_000)	
توجيه	وزارة البلديات و الإسكان	دليل المعايير التخطيطية والتصميمية لمواقف السيارات	
توجيه	وزارة البلديات و الإسكان	اشتراطات اللوحات الدعائية و الإعلانة	
دليل	الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض	دليل نباتات الرياض	
كود البناء	اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي	كود البناء السعودي	العمارة
قانون	وزارة العدل الأمريكية	قانون الأمريكيين ذوي الإعاقة	
معياري	المجلس الدولي للكودات	المباني والمرافق القابلة للوصول والاستخدام - المجلس الدولي للكودات (ICC)	
معياري	المعهد الوطني الأمريكي للمعايير	المعهد الوطني الأمريكي للمعايير (ANSI) A117.1	
توجيه	وزارة البلديات و الإسكان	الهويات المعمارية في المملكة العربية السعودية (2022)	
توجيه	وزارة البلديات و الإسكان	إرشادات التصميم المدني (MMR-CAE-KEA-GL-000001 Rev 000)	
توجيه	وزارة البلديات و الإسكان	أدوات مساعدة في التصميم المعماري (MMR-CAE-KEA-GL-000002 Rev 000)	
معياري	وزارة البلديات و الإسكان	دليل المعايير التخطيطية والتصميمية - مواقف السيارات ٢٠٢٤	

النوع	الجهة المصدرة	الاسم	الفئة
توجيه	وزارة البلديات و الإسكان	إرشادات التصميم المدني (MMR-CAE-KEC-GL-000001_000)	
معيار	وزارة البلديات و الإسكان	الاشتراطات البلدية والفنية للمجمّعات والمراكز التجارية – إصدار وزارة البلديات و الإسكان	
معيار	اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي	كود البناء السعودي	البيئة والاستدامة
أنظمة	أمانات المحلية	المتطلبات البلدية ذات العلاقة	
معيار	المنظمة الدولية للتوحيد القياسي (ISO)	ISO 14001:2015 – أنظمة الإدارة البيئية	
توجيه	وزارة البلديات و الإسكان	الإرشاد البيئي (MMR-CAE-KE0-GL-000008, Rev. 000)	
معيار	اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي	كود البناء السعودي	المنشأة
معيار	المعهد الأمريكي للخرسانة	المعهد الأمريكي للخرسانة	
معيار	معهد الخرسانة سابقة الصب والإجهاد المسبق	معهد الخرسانة سابقة الصب والإجهاد المسبق	
معيار	المجلس الدولي للكودات، كود البناء الدولي	المجلس الدولي للكودات (ICC) \ كود البناء الدولي (IBC)	
معيار	الجمعية الأمريكية للمهندسين المدنيين \ معهد الهندسة الإنشائية	الجمعية الأمريكية للمهندسين المدنيين /معهد الهندسة الإنشائية	
معيار	معهد الأمريكي للإنشاءات الفولاذية	المعهد الأمريكي للإنشاءات الفولاذية	
معيار	الجمعية الأمريكية للحام	الجمعية الأمريكية للحام	
معيار	الجمعية الأمريكية لاختبار المواد	الجمعية الأمريكية لاختبار المواد	
إرشادي كتاب	عهد حديد التسليح الخرساني	معهد حديد التسليح الخرساني (CRSI) دليل التصميم	
توجيه	دول مجلس التعاون الخليجي	دليل تصميم المنشآت الخرسانية في شبه الجزيرة العربية	
توجيه	نشرة صناعية	التحكم في التشققات الحرارية المبكرة في الخرسانة	
توجيه	نشرة صناعية	التحكم في التشققات الناتجة عن التشوهات المقيدة في الخرسانة	
تقرير فني	مجلس الإنشاءات الفيدرالي في الولايات المتحدة	تقارير فنية	
معيار	الجهات السعودية المختصة	الجمعية الأمريكية للمهندسين المدنيين	ميكانيكي
معيار	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	NFPA 90A – تركيب أنظمة التكييف والتهوي	

النوع	الجهة المصدرة	الاسم	الفئة
معياري	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	NFPA 92 – أنظمة التحكم في الدخان	
معياري	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	NFPA 101 – كود سلامة الحيات	
توجيه	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	NFPA 204 – تهوية الدخان والحرارة	
معياري	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	NFPA 5000 – كودات إنشاء المباني والسلامة	
معياري	الجمعية الأمريكية لمهندسي التدفئة والتبريد وتكييف الهواء	كثيبات ومعايير الجمعية الأمريكية لمهندسي التدفئة والتبريد وتكييف الهواء	
معياري	الجمعية الأمريكية لمهندسي التدفئة والتبريد وتكييف الهواء	ASHRAE 55 – الظروف البيئية الحرارية	
معياري	الجمعية الأمريكية لمهندسي التدفئة والتبريد وتكييف الهواء	ASHRAE 62.1 – التهوية لجودة الهواء الداخلي	
معياري	الجمعية الأمريكية لمهندسي التدفئة والتبريد وتكييف الهواء	ASHRAE 90.1 – معيار الطاقة للمباني	
توجيه	الجمعية الأمريكية لمهندسي التدفئة والتبريد وتكييف الهواء	ASHRAE Guideline 1 – عملية تشغيل واختبار أنظمة HVAC	
توجيه	الرابطة الوطنية لمقاولي التكييف والصاج	الرابطة الوطنية لمقاولي التكييف والصاج	
معياري	المعهد الوطني الأمريكي للمعايير	ANSI/TIA-942 – البنية التحتية للاتصالات لمراكز البيانات	
معياري	المعهد الأمريكي للتبريد	المعهد الأمريكي للتبريد	
معياري	اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي	SBC 501 – الكود السعودي الميكانيكي	
معياري	اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي	SBC 601 – كود الحفاظ على الطاقة السعودية	
معياري	مجلس التعاون الخليجي / الجهات السعودية المختصة	الكودات والمعايير المحلية في السعودية ودول مجلس التعاون الخليجي	
معياري	الجهات السعودية المختصة	الكودات والمعايير المحلية السعودية	التمديدات الصحية
معياري	الجمعية الأمريكية لمهندسي السباكة	الجمعية الأمريكية لمهندسي السباكة – أمريكا الشمالية	
معياري	مجلس الدولي للكودات	كود السباكة الدولي	
معياري	جمعية مقاولي السباكة والتدفئة والتبريد	كود السباكة الوطني المعياري ٢٠٠٦ – الولايات المتحدة الأمريكية	
معياري	الجمعية الدولية لمسؤولي السباكة والميكانيك	كود السباكة الموحد إصدار 2012	

النوع	الجهة المصدرة	الاسم	الفئة
معياري	معهد أنظمة السباكة والصرف	معهد أنظمة السباكة والصرف	
توجيه	الجمعية الأمريكية لمهندسي التدفئة والتبريد وتكييف الهواء	دليل التطبيقات الصادر عن الجمعية الأمريكية لمهندسي التدفئة والتبريد وتكييف الهواء	
معياري	المعهد الوطني الأمريكي للمعايير	المعهد الوطني الأمريكي للمعايير	
معياري	الجمعية الأمريكية للمهندسين الميكانيكيين	الجمعية الأمريكية للمهندسين الميكانيكيين	
معياري	اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي	كود البناء السعودي	مكافحة الحريق
أنظمة	الدفاع المدني السعودي	مديرية الدفاع المدني	
معياري	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	NFPA 10 – مطافئ الحريق المحمولة	
معياري	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	NFPA 13 – أنظمة الرش الآلي	
معياري	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	NFPA 14 – أنظمة المواسير الرأسية	
معياري	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	NFPA 20 – تركيب المضخات الثابتة لمكافحة الحريق	
معياري	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	NFPA 25 – فحص وصيانة أنظمة مكافحة الحريق	
معياري	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	NFPA 101 – كود سلامة الحيات	
معياري	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	NFPA 418 – المعيار الخاص بمهابط الطائرات العمودية	
معياري	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	NFPA 2001 – أنظمة الإطفاء باستخدام الغازات النظيفة	
معياري	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	جميع الكودات الأخرى ذات الصلة الصادرة عن الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	
معياري	المعهد البريطاني للمعايير	BS 9251:2005 – أنظمة الرش الآلي للمباني السكنية والمنشآت المنزلية	
معياري	المعهد البريطاني للمعايير	BS 9999:2017 – السلامة من الحريق في تصميم واستخدام المباني	
توجيه	المديرية العامة للدفاع المدني	لوائح واشتراطات السلامة – نظام حماية المرافق العامة	
معياري	الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة	الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة	كهربائي
معياري	اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي	كود البناء السعودي	
توجيه	الشركة السعودية للكهرباء	متطلبات وممارسات الشركة السعودية للكهرباء	
أنظمة	الهيئة السعودية لتنظيم الكهرباء	الهيئة السعودية لتنظيم الكهرباء	

النوع	الجهة المصدرة	الاسم	الفئة
معياري	اللجنة الدولية الكهروتقنية	اللجنة الدولية الكهروتقنية	
معياري	معهد الهندسة والتقنية	معهد الهندسة والتقنية - متطلبات التركيبات الكهربائية	
معياري	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	الكود الكهربائي الوطني	
معياري	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	NFPA 101 – كود سلامة الحيات	
معياري	المعهد البريطاني للمعايير	المواصفة البريطانية – BS 7430 نظام التأريض	
معياري	المعهد البريطاني للمعايير	المواصفة البريطانية – BS EN 62305 نظام الحماية من الصواعق	
توجيهي	وزارة البلديات و الإسكان	دليل التصميم الكهربائي - (MMR-CAE-KEE-GL-000004-000)	
معياري	اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي	كود البناء السعودي	تقنية المعلومات والاتصالات ونظام الجهد المنخفض
معياري	المعهد الوطني الأمريكي للمعايير	المعهد الوطني الأمريكي للمعايير	
معياري	جمعية خدمات الهندسة الإنشائية للمباني	SFG20 – المواصفة القياسية لأعمال الصيانة لخدمات الهندسة في المباني	الصيانة
معياري	معهد المهندسين الكهربائيين	كود الممارسات لفحص واختبار المعدات الكهربائية	
معياري	المنظمة الدولية للتوحيد القياسي (آيزو)	ISO 9001:2015 – أنظمة إدارة الجودة	إدارة الجودة
معياري	آيزو	ISO 31000:2009 – إدارة المخاطر – المبادئ والإرشادات	إدارة المخاطر
توجيهي	آيزو	ISO 31004:2013 – إدارة المخاطر – إرشادات لتطبيق معيار آيزو 31000	
معياري	آيزو	ISO 55000 – إدارة الأصول	إدارة الأصول
معياري	آيزو	ISO 15686:2011 – تخطيط عمر الخدمة	
توجيهي	مؤسسة المعتمدة لمهندسي خدمات المباني	دليل المؤسسة المعتمدة لمهندسي خدمات المباني – هندسة وإدارة أعمال الصيانة	
دليل	موردو المعدات / المصنعون	دليل التشغيل والصيانة	
أنظمة	أمانات المحلية	متطلبات البلدية ذات الصلة	التنظيف
توجيهي	المعهد البريطاني لعلوم التنظيف	المعهد البريطاني لعلوم التنظيف	
معياري	المعهد البريطاني للمعايير	OHSAS 18001:2007 – نظام إدارة الصحة والسلامة المهنية	

النوع	الجهة المصدرة	الاسم	الفئة
توجيه	منظمة العمل الدولية	السلامة والصحة في مواقع الإنشاء - كودات الممارسات	الصحة والسلامة
توجيه	منظمة العمل الدولية	السلامة في استخدام المواد الكيميائية في بيئة العمل - كودات الممارسات	
أنظمة	الهيئة التنفيذية للصحة والسلامة في المملكة المتحدة	COSHH - لوائح التحكم في المواد الخطرة على الصحة	
معيّار	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	كودات الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	الأمن
معيّار	آيزو	ISO 18788:2015 - أنظمة إدارة الأمن الخاص	
معيّار	آيزو	ISO 9001 - إدارة الجودة	إدارة المرافق
معيّار	آيزو	ISO 14001 - الإدارة البيئية	
معيّار	آيزو	ISO 18001 - الصحة والسلامة المهنية	
معيّار	آيزو	ISO 41001 - إدارة المرافق	
معيّار	آيزو	ISO 45001 - الصحة والسلامة المهنية	
معيّار	آيزو	ISO 55001 - إدارة الأصول	
معيّار	المعهد البريطاني للمعايير	BS EN 16636 - خدمات مكافحة الآفات	
دليل	الموردون / المصنّعون الأصليون	التشغيل والصيانة دليل	

أو من خلال مسح الكود التالي: 	لمزيد من المعلومات عن الأنظمة واللوائح الخاصة بوزارة البلديات والإسكان، نأمل زيارة الرابط التالي: https://www.momrah.gov.sa/ar/regulations?pageNumber=1
أو من خلال مسح الكود التالي: 	لمزيد من الارشادات والأدلة الخاصة بوزارة البلديات والإسكان، نأمل زيارة الرابط التالي: https://mp.momra.gov.sa/en اللغة الانكليزية: https://mp.momra.gov.sa اللغة العربية:

تعاميم وزارية

المحتوى	التوجيهات
لاشتراطات البلدية للمباني الرياضية	القرار الوزاري رقم ٤١٠٠١٢٨٨٠٤ / ١١ / ١٤٤١ هـ
لاشتراطات البلدية للمباني الرياضية + الاشتراطات البلدية للمطاعم والكافتيريات	تعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم ٤١٠٠١٣٠٦٨٢ / ١١ / ١٤٤١ هـ
اللوائح والضوابط والمعايير والمتطلبات الفنية الصادرة عن الهيئة العامة للترفيه واشتراطات وزارة الثقافة	تعميم وزير المالية رقم ١٤١٣١٩ / ١٢ / ١٤٣٥ هـ
مواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية	تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٨١٨٦) وتاريخ ٢٦/٢/١٤٣٤ هـ
نظام حماية المرافق العامة	المرسوم الملكي رقم (٦٢/م) وتاريخ ٢٠/١٢/١٤٠٥ هـ
متطلبات ذوي الاحتياجات الخاصة	لتعميم رقم (١٤٠٢)
استخدام كاميرات المراقبة الأمنية	مرسوم ملكي رقم (٣٤/م) وتاريخ ٣٠ / ٠٧ / ١٤٤٤ هـ
الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش	التعميم الوزاري رقم (٥٦٦١٠) وتاريخ ٢٨/١١/١٤٣٧ هـ
تأمين حراسة المنشآت	تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٣٨) وتاريخ ٧/١/١٤٣٤ هـ
اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن الملاهي وألعاب الأطفال	قرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم ١/ب/و/٢/د في ٢٤/٤/١٤١٠ هـ
ضوابط المشاريع المميزة بناء على المادة الثانية عشر من اللائحة	قرار وزاري رقم ١٨٦٥٣٤ / ١ / ١٤٤٠ هـ وتاريخ ٥/١٨/١٤٤٤ هـ
دليل عقود تنفيذ الطرق والحدائق	قرار وزاري رقم ٤١٠٠١٢٨٨٠٤ / ١١ / ١٤٤١ هـ
تعميم بشأن خطة استثمار الحدائق العامة خلال عامي ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م	تعميم عاجل جداً رقم ١٤٤٠٧٠٤٥٣٤ / ١ / ١٤٤٠ هـ وتاريخ ٨/٣/١٤٤٤ هـ
التعليمات التنفيذية لللائحة التصرف بالعقارات البلدية ١٤٤١	قرار وزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ / ١٢ / ١٤٤١ هـ
ضوابط استثمار العقارات البلدية في المشروعات ذات الأفكار المبتكرة والرائدة والمميزة - ٤ أكتوبر تعديل الضوابط	قرار وزاري رقم ٢٠٠٥٤٠٧٦٩ / ٤ / ١٤٤٤ هـ
	أي توجيهات أخرى ذات صلة

معايير أخرى

في حال عدم وجود لوائح أو إرشادات أو معايير صادرة عن الجهات المذكورة أعلاه، يتعين على المقاول الالتزام بالمعايير الدولية التالية للأعمال ذات الصلة:

- قواعد القياس الجديدة 2: (NRM) القياس التفصيلي لأعمال البناء - الطبعة الأولى ٢٠١٣، الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS)
- كود ممارسات القياس، الطبعة السادسة - مايو ٢٠١٥، الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS)
- الجمعية الأمريكية لاختبار المواد (ASTM)
- المواصفات البريطانية (BS)
- أفضل الممارسات الدولية المعمول بها والامتثال للتشريعات الأخرى ذات الصلة
- أدلة المؤسسة المعتمدة لمهندسي خدمات المباني (CIBSE)
- لائحة البناء ٢٠١٠: الوثيقة المعتمدة - M الوصول إلى المباني واستخدامها
- المواصفة البريطانية - BS 8300 تصميم المباني ومداخلها لتلبية احتياجات الأشخاص ذوي الإعاقة - مدونة الممارسات
- قانون الأمريكيين ذوي الإعاقة (ADA)
- مجلس المكاتب البريطاني (BCO)

٩,٣ أسس تصميم وتخطيط الحدائق العامة

- **محاور الحديقة**
- لكل حديقة محاورها، وهي خطوط وهمية. فهناك المحور الرئيسي الطولي ومحور أو كأثر ثانوي أو عرضي على الرئيسي. ولكل محور بداية ونهاية كأن يبدأ بنافورة في طرف يقابلها كشكة في الطرف المقابل. هذا ويزيد من جمال الحديقة أن يكون وسطها غاطسًا وأن يشغل المكان المرتفع فيها تراس يطل على الحديقة كلها وعمومًا ما يسمى بمحور التصميم الأساسي يعتبر من الأهمية بمكان في تنسيق الحدائق الهندسية الطراز ولكن لم يعد له أهمية تذكر في التصميمات الحديثة
- **التناسق والتوازن**
- يجب أن تتناسق أجزاء الحديقة مع بعضها وكذلك مكوناتها، فلا تستعمل نباتات قصيرة جدًا في مكان يحتاج لنباتات عالية أو أشجار ذات أوراق عريضة في حديقة صغيرة ولا تزرع أشجار مرتفعة الحجم أمام مبنى صغير أو تزرع أشجار كبيرة الحجم في طرق ضيقة. يجب أن تتوازن جميع أجزاء الحديقة حول المحاور والتوازن متأصل في الحدائق الهندسية وغير متمائل في الحدائق الطبيعية، والنظام المتمائل أسهل في التنفيذ عن غير المتمائل حيث يحتاج الأخير لعناية أبر لإظهاره فمثلًا تزرع شجرة كبيرة في أحد الجوانب يقابلها مجموعة شجيرات في الجانب الآخر، ولاعطاء توازن يجب أن يتساوى الاثنان في جذب الانتباه ولا يفوق أحد الجانبين على الآخر. ولا يتساوى الجانبان في العدد ولكن التأثير يجب أن يكون واحدًا
- **البساطة**
- تستخدم البساطة في الاتجاه الحديث لتخطيط وتنسيق الحدائق إذ تراعى البساطة التي تعمل على تحقيق الوحدة في الحديقة وذلك بالتحديد بالأسوار وشبكة الطرق والمساحات، واختيار أقل عدد من الأنواع والأصناف بمقدار كاف والابتعاد عن ازدحام الحديقة بالأشجار والشجيرات أو المباني والمنشآت العديدة، وهذه تسهل عمليات الخدمة والصيانة
- ألا تتنافر ألوان المبنى مع ألوان الحديقة لأن لها بذلك ستكون عنصرًا مكملًا وليس عنصراً سائداً أما في الطراز الهندسي أن تزرع حولها ما يسمى بزراعة الأساس (تجميل المبنى بالنباتات حوله وبين أجزائه) حتى يذوب تصميم المبنى في تصميم الحديقة بالتدرج في الارتفاعات وفي الألوان وزراعة بعض المتسلقات على المبنى امتداد المبنى الحديقة على هيئة شرفة أو تراس
- **الإضاءة والظل**
- شكل الضوء والظل عنصر مهم في تنسيق الحدائق إذ يتأثر لون العشب وشكله وقوامه بموقعه من حيث الظل أو شدة الضوء، وقد ترجع أهمية 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**
- شكل النباتات العد عنصر رئيسي في تصميم الحديقة وتختار بعد دراسة ومعرفة تامة لطبيعة نموها والصفات المميزة لكل منها. وتوضع في المكان المناسب حسب الغرض المطلوب من زراعتها واستخدامها سواء وضعها بصورها الخضراء أو مجموعات أو كمنظر خلفية للتحديد أو في مجموعات مجاورة لأي عنصر لإظهار ما حولها ما أثر ارتفاعاً من الواقع أو للكسر من حدة خط طويل ممل أو غير ذلك

٩,٤ العوامل المؤثرة على تصميم الحدائق

١. **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:** نظرًا 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 ونوعية النباتات التي تتحمل حرارة الأشعة الشمسية
- ألوان عناصر الحديقة الصلبة من حيث علاقتها بدرجة امتصاصها وانعكاس الأشعة الشمسية الساقطة 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 بنسبة انعكاس أشعة الشمس على أسطحها المختلفة

- **الرياح:** تؤثر عوامل الرياح على تصميم الحديقة من حيث اختيار مواقع الأشجار والشجيرات للاستخدام كمصدات رياح أو إحاطتها بالأثر أو البناء المراد حمايته من الرياح، وكذلك مواقع المرافق المستخدمة سواء للترفيه أو الرياضة والتي تتطلب درجة راحة معينة أو أجواء حارة أو باردة أو حركة زراكية للنباتات العطرية

٢. شكل وطبيعة الأرض والمناظر المجاورة:

- **شكل الأرض وطبوغرافية الموقع:** له أهمية بالغة في تصميم الحدائق وذلك لارتباطها بالمناسيب والانحدارات البيئية الخارجية، وهذا التأثير يكون من عدة جوانب من أهمها ما يلي:
- أسلوب تصميم الحديقة حيث يستغل طابع الأرض وتشكيل سطحها بأشكال غير منتظمة تتلاءم مع طبيعة الأرض وطبوغرافيتها
- مناظر الحديقة المجاورة واستفادة من الإطلال أو إبراز مناظر طبيعية أخرى الموجودة في الأرض ضمن تصميم الحديقة.
- التصريف السطحي
- تحسين المناخ المحلي

- **الغطاء النباتي:** يؤثر الغطاء النباتي على تصميم الحديقة من حيث نوعيته وكثافته حيث أنه إذا توفرت مجموعة من النباتات الطبيعية في موقع الحديقة فيجب أن يؤخذ ذلك بالاعتبار عند إعداد الدراسات والتصاميم:

- عزل الحديقة العامة عن الشوارع المحيطة بها بأسوار مرتفعة أو أسيجة كثيفة من الأشجار، مصدات الرياح ولكي لا تشكل مداخل المدينة أو المداخل القريبة منها، إلا إذا تم إنشاء حدائق ومنتزهات المرافق العامة في المناطق التي تحيط بها المناظر الطبيعية

١٠ المرفقات

١٠,١ نموذج تقديم العطاء

سعادة المشرف العام وكالة الاستثمار والتخصيص حفظه الله

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ ١٤ هـ المتضمن رغبتكم ب انشاء وتشغيل وصيانة حديقة تتضمن أنشطة

تجارية ورياضية في حي الوادي

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.

- *التزم بزيادة قيمة الايجار المذكورة بالعقد بنسبة (١٠%) بشكل تراكمي كل خمس سنوات طوال مدة عقد المشروع.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا هذا حسب الأسعار الموضحة في الجداول التالية:

قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل الضريبة	
رقماً	كتابة
قيمة الأجرة السنوية (ريال) شامل الضريبة	
رقماً	كتابة

لا يقص هذا النموذج ويعبأ ويختتم ويوقع من مقدم العطاء.

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥ %) من قيمة

العطاء السنوي، وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم الشركة أو المؤسسة	
رقم السجل التجاري	
رقم السجل المدني	
صادر من:	بتاريخ
نوع النشاط	
رقم الهاتف	رقم الجوال
صندوق البريد	الرمز البريدي
العنوان الوطني	
البريد الإلكتروني	
رقم الفاكس	تاريخ التقديم
الاسم	التوقيع

١٠,٢ نموذج محضر تسليم العقار للمستثمر

بيانات المستثمر				
فئة المستثمر	نوع الشركة	اسم الشركة	رقم السجل التجاري	رمز ٠٠٧
تاريخ إصدار السجل التجاري	تاريخ انتهاء السجل التجاري	مدينة عضوية الغرفة التجارية	رقم المنشأة	رقم تسجيل المنشأة
رقم الهاتف		رقم الفاكس	البريد الإلكتروني	

العنوان الوطني			
المدينة	الحي	اسم الشارع	رقم المبنى
صندوق البريد		الرمز البريدي	

بيانات الموقع				
وصف الموقع				
رقم الموقع	نوع الموقع / العقار	مساحة الموقع	الحي	الشارع

بيانات العقد			
اسم الفرصة-المشروع		نوع الفرصة	رقم الفرصة الاستثمارية
رقم العقد	مدة العقد	تاريخ توقيع العقد	تاريخ تسليم العقد
قيمة الإيجار السنوية	قيمة العقد الإجمالية	قيمة فترة التجهيز	نسبة فترة التجهيز

انه يوم () المحدد لتسليم الموقع المحدد بياناته أعلاه، فقد تم الوقوف على الموقع ومعاينته وقد وجد الآتي:
لا توجد عوائق تمنع من تسليم الموقع للمستثمر ويعتبر تاريخ المحضر هو بداية العقد وانتفاع بالموقع.
توجد بعض العوائق التي تمنع تسليم الموقع للمستثمر وهي كما يلي:

ملاحظات

إقرار المستثمر

أقر بأنني استلمت بموجب هذا المحضر العقار الموضح بياناته أعلاها وذلك في يوم () بعد أن قمت بمعاينته
معاينة تامة نافية للجهالة شرعاً وبأني قبلته على حاله في تاريخ استلامه.

الاعتماد

اسم المندوب	البريد الإلكتروني	التوقيع	الجهة التي يمثلها المندوب

الختم الرسمي

١٠,٣ 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:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم ٤٠١٥٣ في ٢٩ / ٠٦ / ١٤٤١ هـ و تعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ٢٢ / ١٢ / ١٤٤١ هـ، والتعاميم والقرارات ذات الصلة.
 - دليل عقود تنفيذ الحقائق الصادر بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠١٣٨٨٠٤ وتاريخ ١١ / ٠٤ / ١٤٤١ هـ والمبلغه لنا بتعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم ٤١٠٠١٣٠٦٨٢ وتاريخ ١١ / ٠٤ / ١٤٤١ هـ، وما يستجد عليه تعديلات.
 - اشتراطات الانشطة الترفيهية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤٦٠٠١٤٦١٣٤ / ١ / ١٤٤١ هـ وتاريخ ٠٤ / ٠٥ / ١٤٤٦ هـ
 - اشتراطات الأنشطة البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان وما يستجد عليها من تعديلات.
 - اللوائح والضوابط والمعايير والمتطلبات الفنية الصادرة عن الهيئة العامة للترفيه واشتراطات وزارة الثقافة.
 - لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن الملاهي وألعاب الأطفال الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم ١٠ / ب / و / ٢ / د في ٢٤ / ٤ / ١٤١٠ هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
 - الا اشتراطات الفنية للمطابخ والمطاعم وما في حكمها (الكوفي شوب) الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠١٣٨٨٠٤ وتاريخ ١١ / ٠٤ / ١٤٤١ هـ والمبلغه لنا بتعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم ٤١٠٠١٣٠٦٨٢ وتاريخ ١١ / ٠٤ / ١٤٤١ هـ في حالة الأنشطة المساندة.
 - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٩٢ وتاريخ ٠٥ / ٠٢ / ١٤٤٢ هـ، والقرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٢٠٤٥٣٦ في ١٢ / ٠٣ / ١٤٤٣ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
 - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم ١ / ٤٢٠٠٠٤٩٤٧٥ وتاريخ ٢٦ / ٠٢ / ١٤٤٢ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
 - يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.
٣. عاين الموقع المعروض المخصص لتطوير وتشغيل واستثمار حديقة البستان بالحليه معاينة تامة نافية للجهالة.
٤. أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة:

الاسم	الهوية	
رقم الجوال	رقم الهاتف	
التوقيع	التاريخ	

١٠,٤ عقد استثمار عقار بلدي

رقم العقد..... :

تاريخ العقد..... :

إنه في الموافق تم توقيع هذا العقد بين كل من:

..... 1. وعنوانها الرئيسي الموضح أدناه ويمثلها في التوقيع على هذا العقد بصفته، و المشار إليه فيما بعد بالطرف الأول أو الأمانة/البلدية.

عنوان الطرف الأول:

العنوان..... :

هاتف..... :

فاكس..... :

ص.ب..... :

المدينة..... :

الرمز البريدي..... :

البريد الإلكتروني..... :

..... 2. وهو برقم، وعنوانها الرئيسي الموضح أدناه ويمثلها في التوقيع على هذا العقد

..... برقم هوية..... و المشار اليه فيما بعد بالطرف الثاني او المستثمر.

عنوان الطرف الثاني:

هاتف..... :

ص.ب..... :

المدينة..... :

الرمز البريدي..... :

البريد الإلكتروني..... :

بناءً على الإجراءات الالكترونية المنتهية بقرار لجنة الاستثمار رقم وتاريخ، القاضي بقبل الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار الموضحة بياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:

التمهيد

- لما كان الطرف الأول يرغب في استثمار العقار الموضح وصفه وبياناته في هذا العقد والكراسة.
- ولما كان المستثمر قد اطلع على المستندات المبينة في هذا العقد، و عاين العقار محل العقد معاينة تامة نافية للجهالة والغرر، وتقدم بعرضه بموجب عطائه: وتاريخ: المبين في مستندات العقد، للقيام باستثمار العقار المنصوص عليه في البند (الخامس).
- ولما كان المستثمر مطلعاً ومدرکاً خضوع العقد للاتحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ، وتعليماتها التنفيذية والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك و الأحكام المنصوصة عليها في هذا العقد.
- ولما كان العطاء المقدم من الطرف الثاني قد تم قبوله من الطرف الأول لاستثمار العقار طبقاً للكراسة، و سائر وثائق العقد بموجب إشعار الترسية الصادرة من الطرف الأول برقم: وتاريخ:، على الإجراءات المنتهية بقرار لجنة الاستثمار رقم: وتاريخ:، القاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار ذات العقار وفقاً لما ورد في الكراسة.
- وحيث أقر الطرفان، بأهليتهما المعتبرة شرعاً ونظاماً، فقد اتفقا على الآتي:

المادة الأولى: حكم التمهيد

يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من العقد ومكماً ومتمماً لأحكامه.

المادة الثانية: تعريف لمفردات العقد

الموقع: هو الأرض المملوكة للأمانة/البلدية والمحددة أماكنها في هذا العقد.
العقار: هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.
المشروع: المراد استثماره من قبل المستثمر على الموقع المحددة بياناته كما هو موضح أدناه هو
الجهات ذات العلاقة: هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.
الاستثمار: توظيف وتشغيل العقار محل العقد واستغلاله بهدف المحافظة عليه وتطويره.

العقار: الأرض أو البناء، العائد ملكيتها للطرف الأول والموضحة بياناتها 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 و تنفيذه، 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: مدة زمنية محددة في الكراسة غير مدفوعة، تحتسب من مدة العقد الأصلية، وتمنح للمستثمر لغرض تجهيز وإنشاء المشروع.

المادة الثالثة: مستندات العقد

- ١- يتألف هذا العقد من المستندات الآتية:
المستندات التالية مكملّة ومتممة 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 مرحلتي تقديم العروض وقبولها، والتي يتفق الطرفان كتاباً على اعتبارها من ضمن مستندات العقد.
٧. الضمان البنكي.
٨. أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتاباً أنها من مستندات العقد، إن وجدت.
٩. سجل تجاري ساري المفعول.
١٠. الرقم الضريبي.
١١. شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
١٢. شهادة الالتزام بالسعودة.
١٣. نموذج العطاء الأصلي المرفق بالكراسة.

١٤. شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.

١٥. نسخة من الإعلان.

١٦. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.

١٧. الرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.

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.

المادة الرابعة: وصف العقار

١- يستثمر المستثمر العقار الموضح بياناته وموقعه وحدوده ومساحته كالتالي:

موقع العقار

المدينة.....

الحي.....

الشارع.....

رقم المخطط.....

رقم القطعة.....

حدود العقار

مساحة العقار.....

المساحة الإجمالية..... متر مربع

مساحة المباني.....

٢ - تعد البيانات المضافة في وصف العقار الموضحة في مستندات العقد جزءاً لا يتجزأ من الوصف ومكملاً له.

المادة الخامسة: الغرض من العقد

الغرض من هذا العقد، قيام المستثمر باستثمار العقار لتنفيذ مشروع هو (.....)، ولا يجوز استخدام العقار لغير هذا الغرض، إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول، وفقاً لأحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك.

المادة السادسة: مدة العقد

مدة العقد () سنة / سنوات تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر العقار من الطرف الأول بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين، شريطة أن يتم التسليم خلال مدة لا تزيد عن (شهر واحد) من تاريخ توقيع هذا العقد، وفي حال تأخر المستثمر عن توقيع المحضر، يتم إشعاره من الطرف الأول على عنوانه المنصوص عليه في صدر هذا العقد أو أي وسيلة نظامية أخرى، وتحتسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار.

المادة السابعة: قيمة العقد و البة 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 المعطاة له للتجهيز 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 وجهزه في العقار.

٣ - في تطبيق أحكام هذا البند، يعد مقدار السنة التعاقدية (١٢) اثناء عشر شهراً ميلادياً، يبدأ احتسابها من تاريخ بدء مدة العقد المنصوص عليها في البند (السادس).

رقم الدفعة	تاريخ الدفعة	مبلغ الدفعة

المادة الثامنة: التزامات المستثمر

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 والمنشآت 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 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، يراها 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. ويعد 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 والرخضة، وتعديل جدولة الوضع بما يتلاءم مع التزاماته التعاقدية.
- ٩- عدم مخالفة الأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة، وتحمل المسؤولية أمام أي طرف يلحقه ضرر نتيجة لخطأ أو تقصير أو غيره، وكذلك كافة التعويضات والمطالبات وأي تكاليف أخرى ناتجة عن هذا العقد.
- ١٠- ضمان ما يظهر في المباني والمنشآت التي أنشأها وفقاً للكراسة من تهدم كلي أو جزئي، إذا نشأ هذا التهدم عن عيب في التنفيذ، ولو لم يؤد ذلك إلى تهديد متانة المبنى وسلامته.

المادة التاسعة: المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار

بما لا يخل بما ورد في الفقرة (١) من البند الثامن "تؤول ملكية جميع المنشآت والتجهيزات الأساسية والثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار إلى الطرف الأول بعد انتهاء 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.

المادة العاشرة: الرقابة على تنفيذ العقد

للأمانة / البلدية والجهات ذات العلاقة - وفقاً لاختصاصاتها - الحق في الرقابة على العقار أو المشروع في أي وقت خلال مدة العقد.

المادة الحادية عشر: 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 بالتضامن مع المستأجر من الباطن أمام الطرف الأول عن كامل مبلغ العقد والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد.

المادة الثانية عشر: فسخ العقد أو انتهاء مدة العقد

أولاً: يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد مع بقاء حقه في الرجوع على المستثمر فيما لحقه من ضرر في أي من الحالات التالية:

- ١- إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء، ما لم يتقدم المستثمر للأمانة / البلدية بمبررات 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 بما ورد في البند السابع من العقد.
 - ٢- إذا أخل المستثمر بأي من بنود هذا العقد أو بالكراسة ولم يصحح ذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك.
 - ٣- في اشتراطات الصيانة والتشغيل إذا أخل المستثمر بأي بند من بنود هذا العقد أو بالكراسة المتعلقة بها، ولم يصحح ذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ إنذار 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 تقدم 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 أفلس المستثمر، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره أو جرى حل الشركة أو تصفيتها اتفاقاً أو نظاماً أو قضاء، أو صدر 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 الخاصة ذات العلاقة أو حصل على العقد عن طريق الرشوة أو الغش أو التحايل أو التزوير أو التلاعب، أو مارس أيًا من ذلك أثناء تنفيذ العقد.
 - ٨- أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابةً أنها من مستندات العقد- إن وجدت.
- ثانياً: عند فسخ هذا العقد أو انتهاء مدته يسلم المستثمر الطرف الأول الضمانات المتعلقة بتنفيذ المشروع وفق ما جاء في الكراسة.
- ثالثاً: 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، يحق 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.

المادة الثالثة عشر: تعديلات العقد

لا يجوز تعديل نصوص هذا العقد إلا باتفاق الطرفين كتابةً على ذلك التعديل.

المادة الرابعة عشر: الغرامات والجزاءات

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الجزاءات البلدية والصادرة بموجب لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 92 في 5/2/1443 هـ، وما يستجد عليها من تعليمات وأوامر ذات صلة.

المادة الخامسة عشر: النظام واجب التطبيق

يخضع العقد للأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة في المملكة، وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، لا سيما لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ، 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.

المادة السادسة عشر: الإخطارات والمراسلات

- ١- تتم الإخطارات والمراسلات بين الطرفين عن طريق العناوين الموضحة أمام كل طرف بصدر العقد، ويكون الإبلاغ عن طريقها صحيحاً منتجاً لآثاره النظامية من تاريخ الاستلام أو من تاريخ رفض المستثمر 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 رسميًا للطرف الأول منتجًا لآثارها النظامية.

المادة السابعة عشر: الخلاف بين الطرفين

المحكمة الإدارية هي الجهة المختصة بالفصل فيه في أي نزاع ينشأ بين الطرفين بشأن هذا العقد وتنفيذه.

المادة الثامنة عشر: نسخ العقد

حرر هذا العقد من نسختين أصليتين باللغة العربية واستلم كل طرف نسخة منه للعمل بموجبها وتوثيقًا لما تقدم، فقد جرى التوقيع عليه في اليوم والسنة الميلاديين في مقدمته.

والله ولي التوفيق،،،

الطرف الثاني

الطرف الأول