



أمانة المنطقة الشرقية

وكالة البلديات

الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات  
بلدية مليحة

## كراسة الشروط والمواصفات

### تطوير وإعادة تأهيل وتشغيل وصيانة

## حديقة (الزهور) لنشاط تجاري وترفيهي رياضي واجتماعي وخدمات مساندة

اسم الحي (الخالدية) - رقم المخطط (٢٠/١٠)

المساحة (٢٦٢٣ م<sup>٢</sup>)

رقم المنافسة ( ..... ) لعام ١٤٤٦ هـ.

يقدم المستثمر عطاءه في المنافسة بإحدى الطرق الآتية:

١- عن طريق الموقع الإلكتروني [furas.momah.gov.sa](http://furas.momah.gov.sa)

٢- عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"

٣- لن يقبل أي عطاء لم يتم تقديمه إلكترونياً

وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية فيقدم العطاء عن طريق الطرف المختوم باليد في موعد وتاريخ فتح المضاريف المعلن عنه شريطة تقديم ما يثبت وجود مشكلة فنية أثناء التقديم على المنافسة الإلكترونية مع ضرورة تقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم (١٩٩٠٤٠).





## فهرس محتوى الكراسة:

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



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





كراسة الشروط والمواصفات  
تطوير وإعادة تأهيل وتشغيل وصيانة حديقة  
(الزهور) لنشاط تجاري وترفيهي رياضي واجتماعي  
وخدمات مساندة بلدية-مليجة)

٤٦	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	١,٩
٤٦	اعتماد التصميم الابتدائي (للعناصر التي يتم اقتراحها بعد موافقة الأمانة / البلدية عليها)	٢,٩
٤٨	أسس تصميم وتخطيط الحدائق العامة	٣,٩
٤٩	العوامل المؤثرة على تصميم الحدائق	٤,٩
٥٠	اشتراطات التخطيط والبناء	٥,٩
٥١	اشتراطات زراعة الشتلات والنباتات	٦,٩
٥١	عناصر تصميم وتنسيق الحديقة	٧,٩
٥٧	الاشتراطات التنظيمية	٨,٩
٥٧	اشتراطات تنسيق الموقع	٩,٩
٥٧	الاشتراطات المعمارية	١٠,٩
٥٨	مواد البناء وتقنية الإنشاء	١١,٩
٥٨	المتطلبات الإنشائية	١٢,٩
٥٩	اشتراطات الأعمال الكهربائية	١٣,٩
٦١	متطلبات السلامة الكهربائية	١٤,٩
٦١	الاشتراطات الميكانيكية	١٥,٩
٦٢	اشتراطات التبريد والتهوية والتكييف	١٦,٩
٦٢	متطلبات الأمن والسلامة	١٧,٩
٦٢	المتطلبات التشغيلية العامة	١٨,٩
٦٣	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	١٩,٩
٦٣	اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحريق	٢٠,٩
٦٣	متطلبات التخطيط للطوارئ	٢١,٩
٦٣	اشتراطات الأعمال الصحية	٢٢,٩
٦٣	المتطلبات التشغيلية الصحية	٢٣,٩
٦٤	متطلبات التخزين والنظافة العامة	٢٤,٩
٦٤	المتطلبات الخاصة بالعاملين	٢٥,٩
٦٤	تأمين إسعافات أولية	٢٦,٩
٦٤	الالتزام بتعليمات الدفاع المدني	٢٧,٩
٦٤	متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية	٢٨,٩
٦٥	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	٢٩,٩
٦٦	المرفقات	١٠
٦٧	نموذج العطاء	١,١٠
٦٨	الكروكي المساحي للموقع	٢,١٠
٧٠	نموذج محضر تسليم الموقع	٣,١٠
٧١	إقرار من المستثمر	٤,١٠
٧٣	نموذج العقد (عقد الإيجار)	٥,١٠





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

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

م	المستند	هل مرفق؟	هل موقع؟
١	نموذج العطاء من المستثمر.		
٢	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (موقعة من المستثمر وإرفاق إيصال الدفع الذي تم به شراء الكراسة).		
٣	تفويض أو توكيل رسمي داخل بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).		
٤	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.		
٥	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي. وقابلًا للتجديد عند الحاجة.		
٦	صورة من السجل التجاري ساري المفعول.		
٧	صورة من إثبات العنوان الوطني للمنشأة صادر من البريد السعودي.		
٨	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.		
٩	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.		
١٠	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.		
١١	صورة من شهادة الالتزام بالسعودية.		
١٢	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.		
١٣	صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة الاستثمار العقاري أو إنشاء وترميم الحدائق أو في مجال السياحة والترفيه.		
١٤	أي مستندات أخرى تتطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص.		
١٥	الرقم الضريبي للشركة / المؤسسة.		

### ملحوظة:

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





## ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات:

المصطلح	التعريف
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
الأمانة	أمانة المنطقة الشرقية.
البلدية	شخصية اعتبارية ذات استقلال مالي وإداري تمارس الوظائف الموكلة إليها بموجب نظام البلديات والقرى ولوائحه التنفيذية في هذه المنافسة.
الجهة المشرفة	أي وزارة أو هيئة أو مؤسسة حكومية أو إدارة مسؤولة عن تطبيق أحكام معينة.
الجهات ذات العلاقة	الجهات التي لها علاقة بالمشروع وتنفيذه، او لها حق الرقابة عليه من الناحية النظامية والفنية والبيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.
المنافسة العامة	فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ، والتعليمات التنفيذية لها وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة.
المنافسة الإلكترونية	يقدم المستثمر عطاءاتهم بالمنافسة بإحدى الطرق التالية: ١- عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa ٢- عن طريق تطبيق (فرص) بالأجهزة الذكية
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع، والتي تعد جزءاً لا يتجزأ من العقد.
المشروع	هو المشروع المراد تشغيله من المستثمر حسب النشاط المحدد له (وهو تطوير وإعادة تأهيل وتشغيل وصيانة حديقة الزهور).
العقار	الحديقة القائمة والمطلوب تشغيلها وصيانتها من قبل المستثمر.
المستثمر	الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
مقدم العطاء	هو الشركة أو المؤسسة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة الإلكترونية عن طريق منصة (فرص).
الحديقة	هي مساحة من الأرض مزروعة بصورة طبيعية أو من صنع البشر بمختلف أنواع النباتات من الأزهار إلى الشجيرات والأشجار الباسقة، وتكون عادة منسقة الشكل ومهيأة لاستقبال الناس لممارسة أي نشاط يحبونه في الهواء الطلق، سواء للتنزه أو الترفيه أو للجلوس تحت ظل الأشجار للقراءة والتأمل.
مساحة الموقع	المساحة الكلية لأي قطعة أرض والمحصورة داخل حدودها.
الكود العمراني	سلسلة من الإرشادات التوجيهية لشرح عناصر التصميم التي تراعي الخصائص والهوية العمرانية المحلية المأمول تحقيقها في التنمية العمرانية.
المرافق العامة	العقارات والمنقولات والمنشآت التي تملكها الدولة وتكون مخصصة لمصلحة عامة، أو النشاطات التي تقدمها لتحقيق غرض من أغراض النفع العام، وتشمل كذلك مسارات الطرق والقطارات وشبكات المياه والكهرباء والغاز والسيول والهاتف والصرف الصحي وتصريف السيول وما شابهها.
المواصفات القياسية المعتمدة	المواصفات القياسية السعودية هي المواصفات القياسية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.
الوصول الشامل	تهيئة البيئة العمرانية الداعمة لذوي الإعاقة من خلال الالتزام بالمعايير الفنية المعتمدة لتذليل أية عوائق معمارية أو تقنية لضمان مشاركة جميع الأشخاص (بما فيهم ذوي الإعاقة وتمكينهم من استخدام مرافق وفرغات المبنى إلى أقصى حد ممكن).
الشخص ذو الإعاقة	كل شخص لديه اضطراب أو قصور طويل الأمد في الوظائف الجسدية أو العقلية أو الذهنية، أو الحسة، أو النفسية، قد يتلوه - عند تعامله مع مختلف التحديات من المشاركة بصورة كاملة وفاعلة في المجتمع على قدم المساواة مع الآخرين.
الضوضاء	الصوت الخارجي المرزج وغير المرغوب فيه أو الضار بالبيئة والصحة العامة الناتج عن الأنشطة البشرية مثل الأصوات الناتجة عن وسائل النقل وحركة المرور على الطرق وعلى السكك الحديدية والحركة الجوية والأنشطة الصناعية.





كراسة الشروط والمواصفات  
(تطوير وإعادة تأهيل وتشغيل وصيانة حديقة  
الزهور) لنشاط تجاري وترفيهي رياضي واجتماعي  
وخدمات مساندة بلدية-مليحة)

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

التاريخ	التاريخ المحدد	البيان
		تاريخ الإعلان
	التاريخ الذي تم فيه النشر.	
	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص (يتم مراعاة التمديد).	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص (يتم مراعاة التمديد).	موعد فتح المظاريف
	تحده البلدية.	إعلان نتيجة المناقصة
	تحده البلدية.	موعد الإخطار بالترسية
	خلال ثلاثون يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المناقصة
	خلال شهر من توقيع العقد.	تاريخ تسليم الموقع
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من البلدية والمستثمر وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد.	موعد سداد أجرة السنة الأولى
	في بداية كل سنة إيجارية.	موعد سداد أجرة السنوات التالية





كراسة الشروط والمواصفات  
(تطوير وإعادة تأهيل وتشغيل وصيانة حديقة  
الزهور) لنشاط تجاري وترفيهي رياضي واجتماعي  
وخدمات مساندة بلدية-مليحة)

## مقدمة





كراسة الشروط ومواصفات  
(تطوير وإعادة تأهيل وتشغيل وصيانة حديقة  
الزهور) لنشاط تجاري وترفيهي رياضي واجتماعي  
وخدمات مساندة بلدية-مليجة)

## ١ مقدمة:

ترغب بلدية مليجة في طرح فرصة استثمارية ضمن منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية ببوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" بغرض تطوير وإعادة تأهيل وتشغيل وصيانة حديقة (قائمة) (حديقة الزهور) بحي (الخالدية) بالمخطط رقم (٢٠/١٠) بمليجة وذلك وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط ومواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءهم لهذه المنافسة.

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات ومواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، وإلتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للبلدية أهدافها وترحب البلدية بالرد على أي استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

- من خلال الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa)
- أو من خلال تطبيق الأجهزة الإلكترونية "فرص"





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات  
بلدية مليحة

كراسة الشروط والمواصفات  
(تطوير وإعادة تأهيل وتشغيل وصيانة حديقة  
الزهور) لنشاط تجاري وترفيهي رياضي واجتماعي  
وخدمات مساندة بلدية-مليحة)

## وصف الموقع





## ٢ وصف الموقع:

أنشطة المرافق العامة				نوع النشاط	
تطوير وإعادة تأهيل وتشغيل وصيانة لحديقة الزهور (أنشطة متعددة - خدمات مساندة - خدمات تجارية - خدمات ترفيهية).				النشاط	
مطاعم وكافيهات.	محللات بيع بالتجزئة.			العناصر الاستثمارية المقترحة	
مجمعات محلات تجارية.	مركز ألعاب داخلي.				
منتزه ترفيهي مائي صغير.	صالة ألعاب (بولينغ - بلياردو - تنس ارضي).				
مباني ثقافية ودور عرض.	مركز للياقة البدنية والرياضات الداخلية.				
مناطق بازارات شعبية.	منطقة تنزه ومساحات خضراء وجلسات.				
ممرات مشاة.	مسار دراجات.				
مراكز ألعاب إلكترونية.	ملاعب رياضية مفتوحة.				
صالات ألعاب أطفال مغطاة.	صالات رياضية مغطاة.				
حدائق حيوانات أليفة مصغرة.	مسبح وألعاب مائية.				
مصلى.	دورات مياه.				
المدينة	البلدية	مليجة	البلدية	الخدمات	
الشارع	الحي	حسان بن ثابت	الخالدية		
رقم المخطط	رقم القطعة	٢٠/١٠	-		
				باركود الموقع	
حديقة قائمة				حالة الموقع	
شمالاً	شارع عرض ١٥ م	بطول	٥٤,٠٠ م	حدود العقار	
جنوباً	شارع عرض ١٥ م	بطول	٥٧,٠٠ م		
شرقاً	شارع عرض ١٢,٠٠ م	بطول	٥٠,٠٠ م		
غرباً	نافذ عرض ٧,٠٠ م	بطول	٤٥,٠٠ م		
حديقة قائمة				نوع العقار	
خط الطول	٤٨,٤٢٣٠٥٦	دائرة العرض	٢٧,٢٧٠٧٠٩	إحداثيات الموقع	
(٢م ٢٦٢٣) (ألفان وستمائة وثلاثة وعشرون متراً مربعاً)				مساحة الموقع	
من مساحة الموقع (٢٠%)		مساحة الاستثمار (٢م ٥٢٤,٦)		نسبة الاستثمار	
(٥%) من إجمالي مساحة الحديقة بحيث لا تقل عن كتلتين خرسانيتين منفردتين (٢,٥%) لكل كتلة خرسانية، والمباني الخشبية والصدقية للبيئة وغيرها مسموحة ضمن نسبة مساحة الاستثمار بحيث لا تتجاوز (٢,٥%) في حال وجود الكتل الخرسانية و (٢,٥%) في حال عدم وجود الكتل الخرسانية.				نسبة المباني المسموح بها	
(٢م ١٣١,٥) من إجمالي مساحة الموقع.				إجمالي مساحة البناء ٥%	
(٨٠%) من إجمالي مساحة الموقع.		بمساحة (٢م ٢٠٩٨,٤)		المسطحات الخضراء	
(٢٠%) من مساحة البناء المقررة		بمساحة (٢م ٢٦,٢٣)		نسبة المباني على الشوارع التجارية	
حسب اللوائح والاشتراطات النظامية والتنظيمية والتخطيطية المعمول بها في المنطقة.				اشتراطات البناء	
حسب اللوائح والاشتراطات النظامية والتنظيمية والتخطيطية المعمول بها في المنطقة.				عدد الأدوار	





## الخدمات بالموقع:

## بيانات أخرى:

- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالاشتراطات المكانية والتخطيطية والتنظيمية واشتراطات كود البناء السعودي وأن يقوم بدراسة وافيه وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات والضوابط البلدية.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات وعلى كافة المؤثرات والعوامل التي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة.
- يلتزم المستثمر بإعداد الفكرة التصميمية للأنشطة الاستثمارية الترفيهية وكافة الأنشطة المساندة وعناصر المشروع المطلوبة مع مراعاة الهوية العمرانية المعتمدة للأمانة وفق التصميمات المقدمة من قبله واعتمادها من الأمانة على ألا تتجاوز نسبة مساحة الاستثمار عن (٢٠%) وفق المساحة الاستثمارية المخصصة فقط، مع ضرورة أخذ الموافقات الختية من الأمانة على التصميم قبل البدء وللأمانة/ البلدية الحق الكامل في تحديد أو تعديل النسب المقرر إقامتها في الحديقة حسب ما تراه مناسباً.
- يجب على المستثمر الالتزام بتوزيع الموقع العام والأنشطة التي سيضعها بالمشروع كما يجب التقييد بالحد الأدنى للمساحة والخاصة بكل نشاط حسب الأنظمة واللوائح الخاصة بذلك مع مراعاة نسبة البناء المسموح بها داخل الموقع ويجب توزيع الأنشطة وفق أعلى المعايير التخطيطية ومناسبة جميع الأنشطة وملائمتها مع بعضها البعض وفق ما جاء بالاشتراطات الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ والمبلاة لنا بتعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (٤١٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ وكافة الاشتراطات المحدثه الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.
- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في البدء في تنفيذ المشروع ويجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.
- يحق للأمانة إلزام المستثمر بإضافة أي مكون من مكونات النشاط للمشروع في حال رغبتها ذلك في أي وقت طيلة مدة العقد.
- في حال رغبة المستثمر إضافة أي عنصر لمكونات المشروع بعد اعتماد التصميم ضرورة أخذ الموافقة الختية المسبقة من الأمانة.
- يلتزم المستثمر بتطوير أرض المشروع مع مراعاة المحافظة على روح المنطقة من الناحية الثقافية والبيئية.
- يلتزم المستثمر بتوفير حلول في التصاميم المقدمة قبل التنفيذ مع مراعاة الخدمات اللازمة كالكهرباء والمياه والصرف الصحي وجميع الخدمات.
- يجب على المستثمر الالتزام بتنفيذ المشروع والتصاميم بالتوافق مع الكود السعودي والاشتراطات الفنية للأنشطة وتحقيق المشهد الحضري وعدم التسبب بالتشوهات البصرية وتحقيق اي اشتراطات ومواصفات تصدرها الجهات المختصة والالتزام بها.





كراسة الشروط والمواصفات  
(تطوير وإعادة تأهيل وتشغيل وصيانة حديقة  
الزهور) لنشاط تجاري وترفيهي رياضي واجتماعي  
وخدمات مساندة بلدية-مليحة)

## اشتراطات دخول المنافسة والتقديم





### ٣ اشتراطات دخول المنافسة والتقديم:

#### ١,٣ من يحق له دخول المنافسة:

١,١,٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال تشغيل وإدارة الاستثمار العقاري أو الشركات التي لديها خبرة في إنشاء وتشغيل الحدائق أو في مجال السياحة والترفيه أو في مجال الأنشطة التجارية التقدم في هذه المنافسة، ما عداً ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل.

٢,١,٣ يحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.

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

#### ٢,٣ لغة العطاء:

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

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

#### ٣,٣ مكان تقديم العطاءات:

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

#### ٤,٣ موعد تقديم العطاءات:

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

#### ٥,٣ موعد فتح المظاريف:

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

#### ٦,٣ تقديم العطاء:

١,٦,٣ يتم تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ببوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" ويتم إرفاق كامل المستندات المطلوبة بكراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

٢,٦,٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام 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 ١٩٩٠٤٠٠٠ أو عن طريق البريد الإلكتروني: [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٣,٦,٣ يتم تقديم أصل خطاب الضمان البنكي في ظرف مغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم





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





كراسة الشروط والمواصفات  
تطوير وإعادة تأهيل وتشغيل وصيانة حديقة  
(الزهور) لنشاط تجاري وترفيهي رياضي واجتماعي  
وخدمات مساندة بلدية-مليحة)

المستثمر، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

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

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

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

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

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

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

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

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

١١,١٢,٣ صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.

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

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

١٤,١٢,٣ الرقم الضريبي للمنشأة.

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





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات  
بلدية مليحة

كراسة الشروط والمواصفات  
(تطوير وإعادة تأهيل وتشغيل وصيانة حديقة  
الزهور) لنشاط تجاري وترفيهي رياضي واجتماعي  
وخدمات مساندة بلدية-مليحة)

## واجبات المستثمر قبل إعداد العرض





## ٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العرض:

### ١,٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

### ٢,٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

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

### ٣,٤ معاينة الموقع:

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

٢,٣,٤ على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة.

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

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

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





كراسة الشروط والمواصفات  
(تطوير وإعادة تأهيل وتشغيل وصيانة حديقة  
الزهور) لنشاط تجاري وترفيهي رياضي واجتماعي  
وخدمات مساندة بلدية-مليجة)

43881057

43881057

## ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

43881057

43881057

43881057





0 ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف:

1,0 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

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

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

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

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

2,0 تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

3,0 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

4,0 تعديل العطاء:

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

0,0 حضور جلسة فتح المظاريف:

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





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات  
بلدية مليحة

كراسة الشروط والمواصفات  
(تطوير وإعادة تأهيل وتشغيل وصيانة حديقة  
الزهور) لنشاط تجاري وترفيهي رياضي واجتماعي  
وخدمات مساندة بلدية-مليحة)

## الترسية والتعاقد وتسليم الموقع





## ٦ الترسية والتعاقد وتسليم الموقع:

### ١,٦ الترسية والتعاقد:

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

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

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

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

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

### ٢,٦ تسليم الموقع:

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

٢,٢,٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع لأكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم في بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ما لم توجد عوائق تمنع تسليم العقار من قبل البلدية.





كراسة الشروط والمواصفات  
(تطوير وإعادة تأهيل وتشغيل وصيانة حديقة  
الزهور) لنشاط تجاري وترفيهي رياضي واجتماعي  
وخدمات مساندة بلدية-مليجة)

## الاشتراطات العامة





كراسة الشروط والمواصفات  
تطوير وإعادة تأهيل وتشغيل وصيانة حديقة  
(الزهور) لنشاط تجاري وترفيهي رياضي واجتماعي  
وخدمات مساندة بلدية-مليجة)

## ٧ الاشتراطات العامة:

### ١,٧ توصيل الخدمات للموقع:

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

### ٢,٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

١,٢,٧ يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للتطوير والتشغيل

والصيانة الخاصة بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من البلدية.

٢,٢,٧ يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة / للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء

والتشغيل والصيانة الخاصة وأعمال الخدمة والصيانة الزراعية على أن يشمل هذا البرنامج على الخطة

العامة لأعمال التشجير والصيانة الزراعية والخدمات المساندة الأخرى ولكافة الأنشطة الاستثمارية

الترفيهية والأنشطة المساندة المطلوبة بالنسب المحددة والمقررة نظاماً على أن يقدم مع كراسة

الشروط والمواصفات وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من البلدية والمدة المحددة، مع ضرورة

أخذ الموافقات الختية المسبقة من قبل الأمانة / البلدية على كافة أعمال الإنشاءات والتصاميم

بمختلف أنواعها.

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

١,٣,٧ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية

والجهات الأخرى ذات العلاقة على سبيل المثال (وزارة التجارة، والدفاع المدني، ... وغيرها).

٢,٣,٧ الحصول على موافقة البلدية على الجهة الاستشارية المكلفة من قبل المستثمر بالإشراف على

المشروع للتأكد من تنفيذ المشروع وفق المواصفات والمخططات والشروط المتفق عليها، وللبلدية

الحق في متابعة سير العمل أثناء تنفيذ المشروع وذلك بعد الحصول على التراخيص.

### ٤,٧ تنفيذ الأعمال:

١,٤,٧ يلتزم المستثمر بإعداد الفكرة التصميمية للحديقة والأنشطة الاستثمارية وعناصر المشروع المطلوبة

واعتمادها من الأمانة / البلدية قبل البدء في تنفيذ أعمال المشروع على ألا تتجاوز نسبة مساحة

الاستثمار عن (٢٠%) وفق المساحة الاستثمارية المخصصة فقط.

٢,٤,٧ يجب على المستثمر الالتزام بتوزيع الموقع العام والأنشطة التي سيضعها بالمشروع كما يجب التقييد

بالحد الأدنى للمساحة والخاصة بكل نشاط حسب الأنظمة واللوائح الخاصة بذلك مع مراعاة نسبة البناء

المسموح بها داخل الموقع ويجب توزيع الأنشطة وفق أعلى المعايير التخطيطية ومناسبة لجميع

الأنشطة وملائمتها مع بعضها البعض وفق ما جاء بالاشتراطات الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠١٢٨٨٠٤)

وتاريخ ١١/٤/١٤٤١ هـ والمبلغ بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ

١١/٤/١٤٤١ هـ وكافة الاشتراطات المحدثة الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان .

٣,٤,٧ يحق للأمانة / للبلدية إلزام المستثمر بإضافة أي مكون من مكونات النشاط للمشروع في حال رغبتها

ذلك في أي وقت طيلة مدة العقد.

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





- الخطة المسبقة من الأمانة / البلدية.
- 0,٤,٧ يجب على المستثمر أن يسند مهمة ترميم وتطوير (الحديقة) إلى مقاول يحمل شهادة انتساب إلى الهيئة السعودية للمقاولين ولديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، وأن يوقع معه عقد تنفيذ المشروع ويتم اعتماد هذا العقد من البلدية قبل تسليم المستثمر ترخيص البناء، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي يلتزم بها.
- 1,٤,٧ يجب على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المشروع بعد مباشرته وتشغيله، سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك إعمالاً لما ورد بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٢١ هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للبلدية.
- ٧,٤,٧ على المستثمر والمقاول الالتزام بجميع ما ورد بدليل عقود تنفيذ الحقائق الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٣٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ والمبلغ بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٣) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ.
- 0,٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:**
- يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد ومرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين على أن يكون من واجباته:**
- 1,٥,٧ الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- ٢,٥,٧ التنسيق والمتابعة مع المقاول وإعداد برنامج زمني لتنفيذ أعمال المشروع حسب المواصفات المعتمدة والأصول الفنية وطبقاً لمدة التنفيذ المحددة.
- ٣,٥,٧ مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- ٤,٥,٧ المتابعة المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- ٥,٥,٧ توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل وإخطار المقاول والمستثمر خطياً عن أي مخالفات تحدث وطلب إزالتها.
- ٦,٥,٧ التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- ٧,٥,٧ دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإيداع التوصيات اللازمة لحلها.
- ٨,٥,٧ إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في إيه زيادة في تكلفة المشروع أو نقص في التكاليف يتم موافقة البلدية على الزيادة وخضم الوفر على المقاول.
- 1,٧ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ:**
- 1,1,٧ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمعتمدة.
- ٢,1,٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٣,1,٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الختية والترخيص اللازم.
- ٤,1,٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال التنفيذ بإشعار البلدية ليقوم المهندس المسؤول بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات





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

#### ٧,٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة / البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسئوليتهم عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات.

#### ٨,٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير النشاط الاستثماري الذي خصص من أجله في إعلان المناقصة العامة وبالنسب المقررة نظاماً سواء النسبة الاستثمارية أو نسبة البناء وفقاً لما ورد بكراسة الشروط والمواصفات، وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصحة التخطيط، ولا يخل بوظيفة الحديقة الأساسية، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادرة بالتعميم الوزاري رقم (٤٣٠٠١٠٢٢٤) وتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٢٢ هـ.

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

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

#### ١٠,٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سداها في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، وفي حال عدم التزام المستثمر بالسداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية ضده وفق ما نصت عليه المادة السادسة والأربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم ٩٠١ وتاريخ ١٤٣٩/٠٢/٢٤ هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٨/م) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨ هـ وما يستجد عليهما من تعديلات أو قرارات أو تعاميم خاصة لاحقة.

#### ١١,٧ الزيادة الدورية للأجرة السنوية:

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





## ١٢,٧ ضريبة القيمة المضافة:

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

## ١٣,٧ فسخ العقد:

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

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

## ١٤,٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

## ١٥,٧ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

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





## ١٦,٧ أحكام عامة:

- ١,١٦,٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المناقصة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها وتعدّ كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد، وأي إخلال بها يعدّ إخلالاً بالعقد.
- ٢,١٦,٧ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- ٣,١٦,٧ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- ٤,١٦,٧ الإلتزام بالأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن الأجهزة الحكومية ذات العلاقة بالنشاط .
- ٥,١٦,٧ يلتزم المستثمر بدفع أي رسوم يفرضها النظام أو تصدر بها أوامر سامية أو غيرها.
- ٦,١٦,٧ تخضع هذه المناقصة لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ والتعاميم والقرارات ذات الصلة وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- ٧,١٦,٧ تخضع هذه المناقصة لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) وتاريخ ١٤٤٣/٠٣/١٢ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان رقم (٤٤٠٠٩٠٥٨٥٤/١) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦ هـ وما يستجد عليه من تعديلات أو تحديثات.
- ٨,١٦,٧ الإلتزام بلائحة 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 ١٤١٠/٠٤/٢٤ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- ٩,١٦,٧ الإلتزام باشتراطات المباني الرياضية الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٥٠٠٩١٩٥٥٢/١) وتاريخ ١٤٤٦/٠١/١٦ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- ١٠,١٦,٧ الإلتزام بالاشتراطات البلدية للمطاعم والمطابخ المركزية وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٦٥٣١٣٨/١) وتاريخ ١٤٤٦/١٠/١٥ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- ١١,١٦,٧ تخضع هذه المناقصة لاشتراطات المرافق والمباني الترفيهية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠١٤٦١٣٤/١) وتاريخ ١٤٤٦/٠٥/٠٤ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- ١٢,١٦,٧ تخضع هذه المناقصة لاشتراطات المباني الثقافية ودور العرض الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠١٤٦٤٨٨/١) وتاريخ ١٤٤٦/٠٥/٠٣ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- ١٣,١٦,٧ تخضع هذه المناقصة لاشتراطات المجمعات التجارية والأسواق الشعبية وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٣١٥٦٩٠/١) وتاريخ ١٤٤٦/٠٦/٠٢ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- ١٤,١٦,٧ تخضع هذه المناقصة لاشتراطات حدائق الحيوان الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٥٤٠٧٢٣/١) وتاريخ ١٤٤٦/٠٨/٢٥ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- ١٥,١٦,٧ تخضع هذه المناقصة لاشتراطات دليل التشغيل والصيانة لدورات المياه العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٦٠٠٢١١٦٢٩/١) وتاريخ ١٤٤٦/٠٦/٢٣ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- ١٦,١٦,٧ تخضع هذه المناقصة للوائح والضوابط والمعايير والمتطلبات الفنية الصادرة عن الهيئة العامة للترفيه واشتراطات وزارة الثقافة وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- ١٧,١٦,٧ الإلتزام الكامل بما ورد في كتيب المجال العام للتدخلات الحضرية والحدائق (Toolkit) الصادر من قبل وكالة الوزارة للتخطيط الحضري والأراضي بوزارة البلديات والإسكان فيما يخص مواصفات ومعايير تصميم وإنشاء الحدائق.
- ١٨,١٦,٧ الإلتزام بالأنظمة والقرارات الحكومية التي لم تذكر في كراسة الشروط والمواصفات والتي لها صلة مباشرة وغير مباشرة بتنفيذ المشروع.





## ١٧,٧ التزامات عامة:

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





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات  
بلدية مليحة

كراسة الشروط ومواصفات  
(تطوير وإعادة تأهيل وتشغيل وصيانة حديقة  
الزهور) لنشاط تجاري وترفيهي رياضي واجتماعي  
وخدمات مساندة بلدية-مليحة)

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

في حال قيام المستثمر بتركيب ألواح الطاقة الشمسية للمشروع يجب عليه الإلتزام بجميع ما ورد باشتراطات ألواح الطاقة الشمسية الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٥٠٠١٩١٠٨٥/١) وتاريخ ١٤٤٦/٠٤/٠٧ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

لا يجوز للمستثمر فرض رسوم على الدخول للحديقة. ١٦,١٧,٧  
١٧,١٧,٧  
١٨,١٧,٧  
يلتزم المستثمر بكافة المتطلبات المتعلقة باللوحات الارشادية بالحديقة والموضحة بالفقرة رقم (٨, ١٤) من كراسة الشروط ومواصفات.

#### ١٨,٧ مواعيد العمل:

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





كراسة الشروط والمواصفات  
(تطوير وإعادة تأهيل وتشغيل وصيانة حديقة  
الزهور) لنشاط تجاري وترفيهي رياضي واجتماعي  
وخدمات مساندة بلدية-مليجة)

## الاشتراطات الخاصة





## ٨ الاشتراطات الخاصة:

### ١,٨ مدة العقد:

مدة العقد (٢٠) (عشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسليم الموقع من البلدية للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسليم الموقع يتم إشعاره خطي وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومن من ملاحظه.

### ٢,٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة تعادل (٥٠%) خمسة في المائة من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بإنشاء المشروع كاملاً خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطاءه المالي عن هذه الفترة وفسخ العقد.

### ٣,٨ النشاط الاستثماري المسموح به:

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

### ٤,٨ مكونات الحديقة العامة:

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





#### 0,8 متطلبات الترخيص:

- تكون إجراءات الإصدار والتجديد والتعديل والإيقاف والإلغاء للترخيص وفق نظام إجراءات التراخيص البلدية ولأئحته التنفيذية. 1,0,8
- يجب الحصول على موافقة الدفاع المدني قبل إصدار الترخيص. 2,0,8
- يجب تقديم سجل تجاري ساري المفعول يحتوي على النشاط / الأنشطة المطلوب ترخيصها. 3,0,8
- يجب موافقة الجهة المشرفة على النشاط التجاري المطلوب ترخيصه - إن وجدت. 4,0,8

#### 1,8 متطلبات تجهيز الموقع:

- إزالة الأشغالات من الموقع. 1,1,8
- نقل المخلفات وإزالة النفايات. 2,1,8
- يجب على المستثمر الحصول على جميع التراخيص والموافقات اللازمة من جميع الجهات المختصة والتي لها علاقة بكافة الأنشطة بالمشروع. 3,1,8
- يلتزم المستثمر بان يكون الدخول والخروج من البوابات الرئيسية للموقع مع الالتزام بالتنظيم الأمني وحركة الدخول والخروج من خلال كوادر مخصصة لذلك وبتقنية عالية في ذلك. 4,1,8
- يلتزم المستثمر بالمعالجة الفورية لكافة الملاحظات وتطبيق مفاهيم انسنة المدن ومعالجة التشوه البصري وتحسين المشهد الحضري والوصول الشامل والحرص على نظافة الموقع وسلامة البيئة وتطوير الخدمات المرتبطة به. 0,1,8
- الإلتزام بنظام البناء بالنسبة للإرتدادات وعدد الأدوار ونسبة البناء للأدوار والدخول والخروج. 1,1,8
- يراعي في تصميم الوجهات بصورة عصرية جمالية مع الإلتزام بتوفير الخصوصية جهة المجاور السكني. 2,1,8

#### 7,8 نظام السعودة:

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

#### 8,8 متطلبات المظهر العام للنشاط:

موقع مستقل	التصنيف
تصميم الواجهات بالإلتزام بتطبيق الكود العمراني للمنطقة الواقع بها. معالجة الواجهات التجارية بكواسر شمسية.	متطلبات الواجهة
تقديم تصميم مقترح للأمانة / البلدية للمراجعة.	متطلبات المكونات والتوزيع الداخلي
يجب أن تكون السلالم الخارجية ومدخل السيارات ضمن حدود العقار.	متطلبات أخرى

#### 9,8 اشتراطات التشغيل والصيانة:

#### 1,9,8 تأهيل الحديقة:

- يلتزم المستثمر بعمل تأهيل كامل للموقع كل (0) سنوات والتأهيل يشمل الآتي:
- إحلال وتجديد للأعمدة الإنارة ولوحات التحكم.
  - إحلال وتجديد لمضخات الري.
  - إحلال وتجديد ألعاب الأطفال.
  - إحلال وتجديد لنظام المراقبة.
  - إحلال وتجديد للمنشآت المائية في الموقع مثل الشلالات والنوافير.





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

#### برامج الصيانة المطلوبة: ٢,٩,٨

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

#### صيانة الحديقة ونظام الري: ٣,٩,٨

- يلتزم المستثمر بتقديم كتالوجات لمواد الري من شركات متخصصة في هذا المجال، حتى يتم اختيار المواد التي سوف يتم استخدامها في المشروع من قبل الجهة المشرفة، مع اعتماد كل مادة من مواد الري كتابياً من قبل المهندس المشرف على المشروع، وذلك قبل البدء في العمل مع الإلتزام المستثمر بنفس المواد طوال مدة العقد، وفي حال عدم الإلتزام بذلك سوف يتم إلزام المستثمر بتغيير المواد غير المعتمدة بالمواد المعتمدة على حسابه الخاص، كما يجب أن تكون مواد الري من





شركات متخصصة لها وكيل معتمد داخل المملكة، لضمان توفر قطع الغيار مع تقديم الضمانات المقدمة من تلك الشركات.

يجب أن يكون الماء المستعمل في السقاية والري صالحاً لري المزروعات حسب مواصفات وزارة البلديات والأسكان ويتم التأكد من صلاحيته بالتحليل المخبري كلما دعت الحاجة لذلك وفقاً لتعليمات الأمانة/ البلدية أو المهندس المشرف.

على المستثمر أن يقوم بإعداد برنامج للسقاية يتلاءم مع طبيعة الفصول صيفاً وشتاءً، وأن يلبى هذا البرنامج سقاية المزروعات بانتظام وبالقدر الكافي الذي يضمن الاحتفاظ برطوبة التربة أخذاً في عين الاعتبار أحوال الطقس، والمناخ، وتركيب ووقوم التربة، والمقنن المائي لكل نوع من أنواع النباتات من أشجار وشجيرات وشتلات ومسطحات، وحالة الجو والرطوبة، وعمر ونوع النباتات، وطبيعة حركة الرياح وسرعتها، وتأثير المياه الجوفية وعمقها.

#### النظام الصيفي للري: ٤,٩,٨

مدته ٨ شهور تبدأ من أول شهر مارس وتنتهي بنهاية شهر أكتوبر من كل عام، ويجب فيه أن يتم ري الأشجار والشجيرات رياً هادئاً، وأن تكون سرعة الجريان مناسبة لا تؤدي إلى جرف التربة، وأن تملأ الأحواض الفردية أو الجماعية بشكل جيد وتحدد كمية الري لكل نوع من أنواع النباتات وفي السقاية الواحدة كحد أدنى كالاتي:

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

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

#### النظام الشتوي للري: ٥,٩,٨

ومدته ٤ أشهر تبدأ من أول نوفمبر وتنتهي بنهاية شهر فبراير وتحدد كمية المياه بالنسبة لكل نوع من أنواع النباتات كحد أدنى وفقاً لما يلي:

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

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

#### صيانة شبكات الري: ٦,٩,٨

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

- صيانة محطات الضخ.
- صيانة لوحات المضخات وكل محتوياتها.
- صيانة الفلاتر ونظافتها وتغييرها إذا استدعى الأمر.





- صيانة جهاز الغسيل العكسي للفلاتر وتغييرها إذا استدعى الأمر.
  - صيانة مضخة سحب المياه -محابس الهواء-محابس تصريف الضغط الزائد- مراوح التهوية - خزان الضغط وتغييرها إذا استدعى الأمر.
  - صيانة الخزانات إنشائياً ونظافتها بصفة مستمرة ودورية مرة كل شهر على الأقل.
  - في حالة حدوث كسر في الخطوط يتم القيام بالإصلاح للتلفيات شامل الحفر والردم وإزالة وإعادة الممرات والأرصفة والمزروعات إلى ما كانت عليه محمل على أعمال الصيانة.
  - استبدال الأنواع والتهيئات والمحابس والحنفيات والمواسير التالفة وجميع قطع سباكة الشبكات وخلافه، مع استعمال المواد العازلة اللازمة.
  - القضاء على تسرب المياه.
  - استبدال الرشاشات غير الصالحة.
  - إزالة الترسبات من أتربة وأملاح من الشبكات وفتحات الحنفيات والرشاشات وخلافه.
  - القيام باستبدال المواسير التالفة من مواسير (P.V.C) بأخرى جديدة حسب المواصفات الواردة باستكمال أعمال الزراعة وجميع أعمال صيانة شبكات الري وجميع ما يلزم من أعمال.
- نوعية وكمية النباتات:** ٧,٩,٨

- بالنسبة للنباتات الحولية يلتزم المستثمر بتوفير نوعيات مختلفة من الأشجار والنباتات، وذلك طبقاً للكميات والأنواع الواردة بجدول الكميات المرفق أدناه ويراعى زراعتها بطريقة تضمن التناسق بينها، لتحقيق الناحية الجمالية والوظيفية.
  - يراعى أن يتوافر في النباتات الشروط والمواصفات التي حددها لائحة الشروط والمواصفات الفنية لتنفيذ مشاريع التشجير الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.
  - يلتزم المقاول باستبدال النباتات الميتة أو ضعيفة النمو أو المصابة بالآفات والأمراض بنباتات أخرى من نفس النوع وبنفس المواصفات، ويكون ذلك سارياً طوال مدة العقد.
  - إذا تبين عدم قيام المستثمر بزراعة أي من النباتات في الموقع المخصص أو وفقاً للمواصفات الخاصة بذلك لأي سبب، فعلى المستثمر زراعة نبات آخر بدلاً منه ومن نفس النوع وبنفس المواصفات وفي الموقع المحدد.
- اسم وكميات النبات:** ٨,٩,٨

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

**مساحة المسطحات الخضراء:** ٩,٩,٨

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

**تأمين العمالة:** ١٠,٩,٨

- يلتزم المستثمر بتأمين العمالة والجهاز الفني المناسب بالأعداد والمؤهلات والخبرات الواردة بجدول كميات العمالة المرفق أدناه.





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

م	الوظيفة	العدد	المؤهل والخبرة

#### تأمين المعدات والأدوات: ١١,٩,٨

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

م	المعدة / الآلة	المواصفات	الموقع

#### طرق السقاية: ١٢,٩,٨

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

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

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

#### صيانة الآبار (إن وجدت): ١٤,٩,٨

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



## ١٥,٩,٨ التسميد:

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

### أ. التسميد العضوي:

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

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

- الأشجار الكبيرة بمعدل ٥ كجم في السنة.
- النخيل بمعدل ٥ كجم في السنة.
- الأشجار الصغيرة والشجيرات بمعدل ٢ كجم في السنة.
- الأسيجة بمعدل ٢ كجم/ متر طولي في السنة.
- أما بالنسبة للحوليات المزروعة بالأحواض بمعدل ٥ كجم لكل متر مربع في السنة.
- أما المسطحات الخضراء بمعدل ٣ كجم لكل متر مربع بالنسبة وتوضع مباشرة بعد قص المسطحات الخضراء باستخدام ماكينة قص النجيل ثم الري مباشرة في نفس اليوم حتى لا تتأثر النباتات بفاعلية المواد العضوية المكونة للسماد.

### ب. التسميد الكيماوي:

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

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

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

## ١٦,٩,٨ التقليم والتشكيل:

### أ. التقليم الصيفي:

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





#### ب. التقليم الشتوي:

- يلتزم المستثمر بإزالة الأفرع الجافة والشاذة وغير المرغوب فيها وكذلك الأفرع المصابة، ونقلها مع جميع نواتج التقليم إلى المقالب العمومية.
- يتم تحديد أشكال النباتات كأشجار وشجيرات حسب الأشكال (المفتوح- الهرمي - المخروطي - الكروي- الأسطواني - المدرج).

#### ج. مواعيد التقليم:

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

#### ١٧,٩,٨ الترقيع:

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

#### أ. المسطحات الخضراء:

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

#### ب. الحوليات:

يقوم المستثمر وبصفة مستمرة باقتلاع الحوليات التي انتهت موسم أزهارها وزراعة غيرها مع مراعاة تكملة الأماكن الخالية من نفس النوعيات ونفس الأحجام وتكون بحالة جيدة النمو.

#### ج. العريق (الشقرفة):

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

#### ١٨,٩,٨ مكافحة الآفات والأمراض:

- يلتزم المستثمر بمكافحة الآفات والأمراض التي تظهر على النباتات، وذلك إما يدوياً بإزالة الأجزاء المصابة وجرقها من الأفرع والأوراق بحيث لا يتغير شكل الأشجار أو الشجيرات عن الشكل المطلوب أو باستخدام المبيدات الحشرية بالنسب والتركيز المناسب حسب رأي الجهة الفنية بالأمانة/ البلدية مع اتخاذ كافة الاحتياطات اللازمة لمنع إصابة النباتات السليمة، ويجب أن تتم عمليات الرش الوقائية كل ٣ شهور على الأقل، وذلك بالتنسيق مع الجهة الفنية بالأمانة/ البلدية لتحديد أنواع المبيدات التي يجب استخدامها وتركيز المبيدات الواجب استعمالها وأوقات الرش.
- على المستثمر بعد ترسية المشروع بمدة شهر تقديم برنامج زمني لكامل نطاق المشروع لأعمال الرش الوقائي ويتم اعتماده من الأمانة / البلدية وكذلك القيام بأعمال الرش العلاجي في حال ظهور أعراض الإصابة على أي من النباتات والمزروعات بنطاق المشروع.

#### ١٩,٩,٨ قص المسطحات الخضراء:

- يجب على المستثمر تشكيل المجموع الخضري حسب تعليمات الجهاز المشرف.
- يجب على المستثمر قص المسطحات الخضراء باستخدام ماكينة القص، وذلك كل ١٥ يوم كحد أعلى،





ومنع تركه على المسطحات وتجميعه في أكياس تنقل إلى المقالب التي يحددها المشرف.  
كما يجب عليه ترقيع الأجزاء التي تتلف أو بالريزومات (العقل الجذرية).  
كما يجب إزالة الحشائش الضارة المتخللة داخل المسطحات الخضراء قبل البدء في عملية القص بيوم واحد وتحديد أطراف المسطحات الخضراء مع المشايات ونهاية الأحواض آلياً أو يدوياً.  
إجراء عملية تهوية المسطحات الخضراء لضمان نفاذ مياه الري إلى منطقة الجذور باستخدام الأدوات الخاصة بذلك مرة كل ثلاث شهور على الأقل.  
كما عليه أن يحرص على نظافة المسطح بعد انتهاء عملية القص.

#### ٢٠,٩,٨ أعمال النظافة:

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

#### ٢١,٩,٨ تسنيد وتدعيم الأشجار:

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





#### ٢٢,٩,٨ تربيط الأشجار:

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

#### يتم التربيط بالوسائل التالية:

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

#### ٢٣,٩,٨ طريقة التسنيد:

يحدد طريقة التسنيد طول الساق وغزارة التفريعات عليه والطريقة التي يعتمدها المهندس المشرف ويتم تسنيد الأشجار حديثة الزراعة بواسطة سنادة واحدة أو أكثر تغرس أثناء الزراعة موازية للساق الرئيسية ويتم تربيط الأشجار فيها بالطريقة التي يعتمدها المهندس المشرف.

#### ٢٤,٩,٨ الأشجار متوسطة الحجم:

وهي التي تكون في عمر أكثر من سنة وتكون تفريعات القمة كبيرة بحيث لا تقوى الساق على حملها دون تدعيم، وفي هذه الحالة يمكن استعمال مواسير من الحديد المجلفن قطر ٢,٥ بوصة حسب حجم الشجرة تثبت جيداً وتدهن المواسير من أسفل بالبتومين في الجزء تحت التربة ومن أعلى بيوية زيتية بلون مناسب.

#### ٢٥,٩,٨ الأشجار الكبيرة:

- وهي التي لا تقوى سيقانها على حمل المجموع الخضري ويتم تدعيمها باتباع ما يلي:
- تقليل ثقل المجموع الخضري من أعلى بقص الأفرع من أعلى والتي تعمل على زيادة انحناء الساق والعمل على تخفيض المجموع الخضري لتقوى الساق على حمله.
- تشد الأشجار بواسطة سلك أو أكثر من الحديد المجلفن في اتجاه معاكس لميل الشجرة والعمل على جعل الشجرة في وضع رأسي دون إنحناء ويثبت بسلك في الأرض وفي المكان المناسب مع إزالته بعد إستقامة الشجرة.

#### ٢٦,٩,٨ الحالات التي يتم فيها تغيير طريقة التسنيد والتدعيم:

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





#### ٢٧,٩,٨ غسيل النباتات:

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

#### ٢٨,٩,٨ صيانة مرافق الحديقة:

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

#### ٢٩,٩,٨ متابعة نظام التحكم:

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

#### ٣٠,٩,٨ صيانة الألعاب والمظلات:

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

#### ٣١,٩,٨ صيانة الأثاث:

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

#### ٣٢,٩,٨ صيانة النوافذ والشلالات وأنظمة الرذاذ:

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

#### ٣٣,٩,٨ صيانة دورات المياه:

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

#### ٣٤,٩,٨ صيانة الأسوار والبوابات:

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





- يلتزم المستثمر بترميم الأجزاء الخرسانية طبقاً للمواصفات.
- يلتزم المستثمر بإصلاح وصيانة البوابات.

#### ٣٥,٩,٨ صيانة الطرق والمشيات:

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

#### ٣٦,٩,٨ صيانة الأعمال المدنية:

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

#### ٣٧,٩,٨ صيانة الأعمال الميكانيكية:

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

#### ٣٨,٩,٨ صيانة الأعمال الكهربائية:

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

#### ٣٩,٩,٨ صيانة أرضيات الملاعب:

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

#### ٤٠,٩,٨ صيانة أنظمة المراقبة:

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

#### ٤١,٩,٨ أعمال السلامة العامة:

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

#### ١٠,٨ الإلتزام باللوائح:

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

#### ١١,٨ الغرامات والجزاءات:

- يلتزم المستثمر بتطوير وصيانة واستثمار الحديقة وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سوف يكون ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقع





رقم (٩٢) وتاريخ ٠٢/٠٢/١٤٤٢ هـ ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) وتاريخ ١٢/٠٣/١٤٤٣ هـ - المبلغ به القواعد التنفيذية للألحقة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان لعام ١٤٤٤ هـ - ٢٠٢٣ م ، كما يحق للبلدية فيما لم يرد فيه نص في لألحقة الغرامات والجزاءات تقدير الغرامة على حسب المخالفة.

### متطلبات اللوحات التجارية:

على المستثمر أثناء التنفيذ تكسيه المشروع من الخارج بسور قابل للإزالة وتركيب اللوحات التعريفية بالمشروع لتحسين المشهد الحضري للمدينة.

التقيد بالكود العمراني وفي حال عدم وجوده فيتم الإلتزام باشتراطات اللوحات التجارية الصادرة من الوزارة.

يجب التقيد بمتطلبات اللوحات التجارية حسب نطاق تطبيقها ووفقاً لتسلسل الأولويات التالي:

الكود العمراني أو الموجهات التصميمية للهويات العمرانية للمنطقة الواقعة فيها النشاط (إن وجد).

الدليل التنظيمي الصادر من الأمانة / البلدية التي يقع النشاط في حدود نطاقها.

الدليل الإرشادي للوحات التجارية الصادر من الوزارة.

يجب أن تكون بيانات اللوحة مطابقة لبيانات الترخيص.

يجب إزالة اللوحات التجارية بعد إلغاء الترخيص وتسليم الموقع بحالة جيدة وإعادة الوضع كما كان عليه قبل التركيب.

### اللوحة الإرشادية:

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

يلتزم المستثمر بوضع لوحات إرشادية في مداخل الحديقة والأماكن الرئيسية وتكون بارزة داخل الحديقة توضح القواعد السلوكية وفقاً للألحقة المحافظة على الذوق العام، وتكون هذه اللوحات باللغة العربية والإنجليزية على الأقل.

يجب على المستثمر تقديم مقترح اللوحة الإرشادية على ان تكون ذات تصميم واضح وجذاب وأن تشمل اللوحة الإرشادية على البنود التالية:

م	الذوق العام في الحدائق
١	مراعاة اللبس اللائق في الحدائق العامة.
٢	فتح الأطفال الآخرين الفرصة للاستمتاع بمرافق اللعب.
٣	المحافظة على ممتلكات الحدائق العامة.
٤	الاهتمام بنظافة الحدائق العامة.
٥	تجنب الإضرار بالمسطحات الخضراء.
٦	التحلي بحسن الخلق عند الانتظار في الصفوف.
٧	الجلوس في الأماكن المخصصة لذلك.
٨	ممارسة الرياضات المختلفة في المسارات المخصصة.
٩	ركن السيارات في الأماكن المخصصة.
١٠	مراعاة خصوصية الآخرين عند التصوير.
١١	المحافظة على مستوى الصوت المناسب.
١٢	عدم إشعال النار والشواء.
١٣	عدم اصطحاب الحيوانات غير الأليفة.
١٤	التخلص من النفايات في الحاويات المخصصة.





- ٤,١٣,٨ يحق للبلدية التعديل على تصميم اللوحة الإرشادية المقدمة من المستثمر ويجب على المستثمر الالتزام به وتنفيذه على نفقته.
- ٥,١٣,٨ يجب على المستثمر المحافظة على اللوحة الإرشادية نظيفة وسليمة بما تؤدي الوظيفة المطلوبة منها طوال مدة العقد.
- مواقف السيارات: ١٤,٨**
- ١,١٤,٨ توفير مواقف سيارات وفقاً للاشتراطات البلدية ومكونات المشروع، على أن تكون متوافقة مع اشتراطات تنفيذ وتصميم مواقف السيارات الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان، ومراعاة الاشتراطات التي تصدر مستقبلاً في هذا الشأن.
- ٢,١٤,٨ تخصيص مواقف سيارات الأشخاص ذوي الإعاقة بواقع (0%) من المواقف العامة ويحد أدنى موقوفين على أن تكون قريبة من مدخل المبنى مع تمييز مواقف الأشخاص ذوي الإعاقة بالشعار الخاص بهم وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة الشخص ذوي الإعاقة عن (٢٥ م<sup>٢</sup>) طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة.
- ٣,١٤,٨ لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي الحديقة أو العاملين فيها.
- متطلبات الأشخاص ذوي العلاقة: ١٥,٨**
- يلتزم المستثمر بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (١٠٠٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي العام (SBC-201) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان - حفظه الله لأبحاث الإعاقة.
- المسؤولية عن حوادث العمل: ١٦,٨**
- يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم إلتزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.
- الاشتراطات الأمنية: ١٧,٨**
- ١,١٧,٨ يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية والصادرة بالمرسوم الملكي الكريم رقم م/٣٤ وتاريخ ١٤٤٤/٠٣/٠٧ هـ، وأي قرارات ذات صلة.
- ٢,١٧,٨ الإلتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفيتيش والكاشف والحراسة الأمنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم (٥٦٦١٠) وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨ هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- ٣,١٧,٨ يلتزم المستثمر بجميع ما ورد في نظام الحراسة الأمنية المدنية الخاصة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٢٤ بتاريخ ١٤٢٦ / ٧ / ٨ هـ





كراسة الشروط والمواصفات  
(تطوير وإعادة تأهيل وتشغيل وصيانة حديقة  
الزهور) لنشاط تجاري وترفيهي رياضي واجتماعي  
وخدمات مساندة بلدية-مليحة)

## الاشتراطات الفنية





## ٩ الاشتراطات الفنية:

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

١,١,٩ الإلتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي (والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر: المتطلبات الإنشائية، المتطلبات الكهربائية، المتطلبات الميكانيكية، متطلبات التهوية والتكييف، المتطلبات الصحية، متطلبات ترشيد الطاقة، وغيرها) وجميع اشتراطات الجهة المشرفة - إن وجدت، مع تنفيذ جميع الأعمال والتجهيزات والمواد طبقاً للمواصفات القياسية المعتمدة.

٢,١,٩ الإلتزام باعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على التنفيذ لمباني ومرافق المشروع التي يتم إنشاؤها من قبل مكاتب استشارية مؤهلة لدى الوزارة وكذلك التنفيذ بواسطة مقاولين مؤهلين ومعتمدين من الهيئة السعودية للمقاولين.

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

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

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

### يجب أن يتم الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية الآتية:

- دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
- استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
- تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.
- ٢,٢,٩ إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:
- التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - جداول الأبواب والشبابيك - تفاصيل الأرضيات - الفرش الداخلي ... إلخ).
- التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح - قطاعات الأعمدة - التفاصيل الإنشائية - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنشائية لعناصر المشروع).





- التصميمات الكهربائية والإلكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام - مخطط تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية - مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام - مخطط تمديدات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع الإضاءة - مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحريق - مخطط الاتصال والتحكم - نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال اللازمة).
- التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهوية والتكييف - مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي - تفاصيل أنظمة مكافحة الحريق - مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة).
- المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

#### المحافظة على الحديقة وأنشطتها:

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

#### تجديد المباني والخدمات:

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

#### مناطق ألعاب الأطفال:

- يجب مراعاة عامل السلامة.
- ضرورة الالتزام بما تقضى به لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن ملاحى 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 ستجد عليها من تعديلات.
- يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة وترتيب وتشديم ودهان واستبدال جميع الأجزاء التالفة لجميع ألعاب الأطفال بشكل دوري، أو كلما دعت الحاجة وتغيير جميع قطع الغيار من سلاسل وأجزاء خشبية أو معدنية تالفة أو متسلقات خشبية أو حديدية أو فيبر جلاس أو بلاستيكية أو أي قطعة غيار تلزمها أي لعبة بنفس المواصفات الموجودة بأي لعبة حتى تكون بشكل جيد وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد.
- في حال تغيير السلاسل الحديدية يجب أن تكون من حديد الأستنلس إستيل وقطر لا يقل عن ٨ مم كما يجب تركيب رمان بلي مع السلاسل المستبدلة.
- عند قيام المستثمر بصيانة أي لعبة وإزالة الأجزاء التالفة وتركيب بدل منها عمل الصنفرة والدهان اللازم





- بعد اعتماد الأمانة / البلدية لنوع ولون الدهان الذي سوف يتم استخدامه في أي لعبة.
- عند القيام بدهان ألعاب الأطفال يلزم إزالة الدهان القديم تماما ثم الصنفرة والتأسيس والمعجون ثم الدهان حسب اللون المطلوب من جهة الإشراف.
- على المستثمر القيام بدهان ألعاب الأطفال مرة كل عام خلال مدة العقد أو إذا دعت الحاجة لذلك.
- على المستثمر القيام بتغطية الصبات الخرسانية المثبتة للألعاب حتى لا تتسبب في أي حوادث للأطفال، والمستثمر مسؤول مسؤولية كاملة عن ذلك.

#### أعمدة الإنارة:

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

#### الأسوار:

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

#### التخلص من المخلفات:

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

#### أسس تصميم وتخطيط الحدائق العامة:

٣,٩

#### محاور الحديقة:

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





## التناسب والتوازن:

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

## البساطة:

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

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

## الإضاءة والظل:

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

## اختيار الأنواع المختلفة للنباتات:

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

## العوامل المؤثرة على تصميم الحدائق: ٤,٩

### العوامل الطبيعية:

### العوامل المناخية:

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

### درجات الحرارة:

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





### الإشعاع الشمسي:

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

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

### الرياح:

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

### شكل وطبيعة الأرض والمناظر المجاورة:

- تشكل الأرض وطوبوغرافيتها أهمية بالغة في تصميم الحدائق وذلك لارتباطها الوثيق بالعديد من العناصر والاعتبارات البيئية الخارجية، وهذا التأثير يكون من عدة جوانب من أهمها ما يلي:
- أسلوب تصميم الحديقة حيث يستغل طابع الأرض وتشكيل سطحها بأشكال غير منتظمة وتوزيع عناصر التصميم بحيث تتلاءم مع طبيعة الأرض وطوبوغرافيتها.
  - مناظر الحديقة المجاورة حيث يعمل على إخفاء المناظر غير المرغوب فيها أو إبراز منظر الحديقة ونواحيها الجمالية والاستفادة من الأشجار والعناصر الطبيعية الأخرى الموجودة في الأرض لإدخالها ضمن تصميم الحديقة.
  - التصريف السطحي.
  - تحسين المناخ المحلي.

### الغطاء النباتي:

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

### اشتراطات التخطيط والبناء: 0,9

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





## 1,9 اشتراطات زراعة الشتلات والنباتات:

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

- 1,1,9 أن تكون أصول التطعيم معروفة المصدر وملائمة للأصناف والأنواع والأصناف المراد استخدامها كطعوم وأن تكون الأصول والطعوم من مصادر موثوقة وخالية من الآفات الزراعية ومصحوبة بشهادة صحية.
- ٢,1,9 أن تكون الشتلات من الأنواع والأصناف ذات الإنتاجية الجيدة وملائمة للظروف البيئية المحيطة بها.
- ٣,1,9 استبعاد البادرات الضعيفة والشاذة عند إجراء عملية التفريد.
- ٤,1,9 تربية الشتلات على ساق واحدة وإزالة السرطانات والأفرع الجانبية.
- ٥,1,9 التقيد بعدم زراعة الأنواع الممنوع زراعتها مع الإلتزام بزراعة الأنواع المناسبة لبيئة المنطقة التي يوجد بها الحديقة.
- ٦,1,9 التقيد بتعليمات الحجر الزراعي فيما يتعلق باستيراد البذور أو الشتلات أو توزيعها وأن تكون ضمن المسموح باستيرادها مع التقيد بجميع الأنظمة الصادرة من وزارة الزراعة.
- ٧,1,9 وضع ملصق صغير على جميع الشتلات بالحديقة يبين فيه الاسم والنوع والصنف والمصدر وتاريخ الزراعة.
- ٨,1,9 اتخاذ التدابير والاحتياطات اللازمة لحماية الشتلات من الآفات الزراعية.
- ٩,1,9 في حالة انتشار مرض وبائي في المزروعات يجب إخبار مديرية أو فرع وزارة الزراعة التابع له الحديقة للقيام بإزالة وإتلاف جميع الأنواع المصابة تحت إشراف المديرية وفرع الوزارة بطريقة عملية سليمة.

## ٧,٩ عناصر تصميم وتنسيق الحديقة:

### العناصر النباتية: ١,٧,٩

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

### يراعى عند استخدام الأشجار في الحديقة:

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

### الأشجار: ٢,٧,٩

- يقوم المستثمر باستبدال الأشجار الجافة بأخرى جيدة ونفس النوعية ونفس الحجم كلما أمكن ذلك حتى تكون مماثلة الشكل.
- تستعمل الأشجار للحصول على الظل وكمصدات للرياح أما تستخدم الأشجار المزهرة بكثرة في الحدائق لتعويض نقص الأزهار في الحدائق أما تستخدم كسائر نباتية، وعموماً هناك عدة اعتبارات يجب مراعاتها عند استخدام الأشجار وتتمثل في الآتي:
- تناسب حجم الأشجار مع مساحة الحديقة فلا تزرع أشجار ضخمة في حديقة صغيرة.
- مراعاة الظروف البيئية وملائمة نوع الأشجار المزروعة للمواقع التي تزرع فيها الحديقة.





في حالة زراعة أشجار بجوار المباني أو السور يجب أن تبعد مسافة لا تقل عن 1,0 متر حتى لا تؤثر عليها.  
عند زراعة أشجار الظل يجب التأكد من وقوع الظل على المكان المراد تظليله على مدار اليوم حتى لا يأتي الظل في وقت من الأوقات على مكان يرغب بدخول الشمس إليه (حساب ظل الشجرة مع حركة دوران الشمس).  
بالنسبة للأشجار الضخمة (أشجار الظل) يراعى أن تزرع على مسافة 3 متر على الأقل من المشايات.

#### الشجيرات: 3,7,9

يقوم المستثمر باستبدال الشجيرات الجافة بأخرى جيدة من نفس النوع ونفس الحجم كلما أمكن ذلك حتى تكون متماثلة وفقاً لهندسية تنسيق الأشكال داخل أحواض وساحات الحديقة.  
تعتبر الشجيرات من أهم المجموعات النباتية في تنسيق الحدائق ولها العديد من الاستخدامات تتضح فيما يلي:

- تزرع الشجيرات في الحدائق الصغيرة المساحة حيث يتناسب حجمها مع المساحة ومع المكان المخصص لزراعتها ويجب أن تزرع بطريقة منتظمة على جانبي الطريق لتحديد الطريق وليوصل لمكان معين كمظلة (برجولة) أو مقاعد، أو تقاطع طريقين أو عند مدخل الحديقة الطبيعية.
- يمكن أن تزرع في مجاميع أما في الحدائق الواسعة في منحنيات الطرق أو يمكن زراعة بعض أنواعها كنماذج منفردة لكل منها صفاتها الذاتية المميزة وسط المسطحات الخضراء. ويجب أن يراعى التوازن والتوافق بين المجموعات المتقاربة مثل النمو النهائي للشجيرات وتناسق الألوان وكذلك الأزهار.
- تزرع كسائير نباتية ورقية أو مزهرة أمام الأسوار وأسفل الأشجار وخلف دواير الأزهار لتوجد تدرجاً في الارتفاع.
- بعض الشجيرات يسهل تشكيلها إلى أشكال عديدة مما يعطي الحديقة منظر مميّزاً.
- تستخدم بعض الشجيرات كأسيجة طبيعية بدون قص وتشكيل.
- تزرع بعض أنواع الشجيرات في دواير الأزهار في صفوف متباعدة عن بعضها خاصة الشجيرات المزهرة في مواسم مختلفة ولتعوض عن الحوليات المزهرة عند انتهاء موسم أزهارها.

#### التشجير: 4,7,9

- يستحسن استخدام شتلات زراعية من الأنواع المحلية، على أن تكون قد مرت بمرحلة حضانة انتقالية تكتسب فيها قدرة على تحمل الظروف البيئية، وإذا دعت الضرورة فإنه يجب إنشاء مشتل داخل المشروع.
- اختيار النباتات المحلية أو المتكيفة للمناخ المحلي لكي تبدو بصورة طبيعية ولتقليل من أعمال الصيانة وترشيد استهلاك المياه.
- اختيار النباتات ومواد الزراعة المناسبة وللتأثير المحتمل من الرطوبة.
- استخدام الأشجار للتظليل في مسارات المشاة والأرصفة والمقاعد ومناطق التجمع.
- اختيار أنواع الأشجار ذات عمر طويل (Long Lifespan).
- اختيار أنواع الأشجار التي لا تتلف الأرصفة والمرافق.
- يجب توفير مساحات كافية بين الأشجار لتسهيل وصول الهواء والمياه إلى الجذور.
- استخدام النباتات والزراعة لتعزيز المناظر الجمالية والشعور بالمكان (Sense of Place).
- استخدام نفاذية الرصف (Tree Grate) عند الأشجار المحاطة بالرصيف لنفاذ المياه والهواء وتسهيل حركة المشاة.
- استخدام نظام التربة الهيكلي (Structural Soil System) في المناطق المرصوفة لتنمو الجذور بالشكل الصحيح ولتوجيه نموها نحو مناطق الزراعة المجاورة.
- استخدام معدات ري أوتوماتيكية بالكامل تغلق تلقائياً عالية الكفاءة ومصممة بأجهزة استشعار





- للربطية.
- استخدام أشجار تظليل في ساحات المواقف لتقليل تأثير ظاهرة الجزر الحرارية (Urban Heat Island) بنسبة لا تقل عن شجرة واحدة لكل ( ٣ ) مواقف.
- استخدام الشجيرات بدلا من الأشجار بالمناطق التي تتمتع بزوايا رؤية مميزة.
- يراعى عدم زراعة الأنواع النباتية التي يكون لها تأثير ضار عند اللمس كالصبار بالقرب ممسارات المشاة.
- يفضل استخدام أنواع النباتات التي لا تأثير لها على طرد بعض أنواع الحيوانات غير المرغوب دخولها في المشروع.
- يجب توزيع مناطق الأعشاب بحيث تستثمر بطريقة مثلى كأماكن جلوس بديلة عن الأرض الحافة.

#### 0,٧,٩ الأسيجة النباتية:

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

#### ٦,٧,٩ المواد المستخدمة في أرضيات ممرات وطرق المشاة:

##### الخرسانة:

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

##### الأحجار:

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

##### البلوك (الطوب):

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

##### البلاط:

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

##### الرمل:

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





### عناصر فرش أخرى:

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

### عناصر الإضاءة:

- يجب الاستفادة من عنصر الإضاءة في إبراز العناصر الجمالية والمجسمات التشكيلية مثل النباتات والنوافير.
- يجب ألا يزيد إرتفاع مصدر الإضاءة عن أربعة أمتار مع إعطاء عناية خاصة لإضاءة المناطق التي تشتمل على سلالم.
- توفير إضاءة كافية عند تقاطعات ممرات المشاة.
- تركيز الإضاءة على التكوينات المتميزة والجذابة والعلاقات الإرشادية.
- إزالة جميع مصادر العناصر والمواد المستخدمة مع البيئة الطبيعية.
- تناسب وتلائم جميع العناصر والمواد المستخدمة مع البيئة الطبيعية.
- عناصر مائية (المسطحات المائية).
- يمكن الاستفادة من المسطحات المائية من برك وبحيرات صناعية وشلالات ونوافير، وفسقيات في تحقيق التنسيق.
- في حالة وجود برك أو بحيرات صناعية يراعى ألا يكون الماء عميقاً لحماية الأطفال من الغرق، ويفضل عمل سياج حماية بإرتفاع لا يقل عن 0.50 سم على أن يتم عمل أفكار تصميمية لشكل ونوع السياج واعتماده من الأمانة / البلدية ويمكن أن تربى بعض الطيور المائية كالبط والأوز في البحيرات لكسبها صبغة طبيعية، ويمكن زراعة بعض هذه البحيرات بالنباتات المائية أو تزويدها ببعض أنواع الأسماك الملونة.
- يمكن عمل شلالات صناعية من مناطق صخرية مرتفعة في الحديقة.
- في حالة وجود نوافير يجب أن يؤخذ في الاعتبار وضع النافورة في الفراغ بالنسبة لضوء الشمس لدراسة الانعكاسات من أو على الماء ويمكن استخدام الإضاءة الليلية في النوافير.
- بالإضافة لأهمية عنصر الإضاءة في إعطاء الإحساس بالأمان فإنها تسهم في التركيز على بعض العناصر الجمالية والمجسمات التشكيلية مثل النباتات والنوافير، وغيرها من المنشآت البنائية، وبالنسبة لإضاءة ممرات وساحات المشاة يجب ألا يزيد إرتفاع مصدر الإضاءة عن أربعة أمتار مع إعطاء عناية خاصة لإضاءة المناطق التي تشتمل على سلالم. وعموما يراعى في عناصر وأنظمة الإضاءة أن تعمل على الآتي:
- تحديد وتوضيح هوية الطريق والمكان من خلال التحكم في شدة ونظام الإضاءة.
- التمييز بين إضاءة طرق السيارات وطرق المشاة.
- توفير إضاءة كافية عند تقاطعات ممرات المشاة.
- تركيز الإضاءة على التكوينات المتميزة والجذابة والعلامات الإرشادية.
- إزالة جميع مصادر الانعكاس والإبهار الضوئي.
- يراعى أن تتناسب وتلائم جميع العناصر والمواد المستخدمة مع البيئة الطبيعية.

### عناصر مائية (مسطحات مائية):

تعتبر النوافير والتكوينات المائية المختلفة عنصر جذب أساسي للمواطنين والزوار حيث إنه من الصعب تصور حديقة أو ساحة عامة بدون الاستفادة من العناصر المائية فيها سواء بشكل طبيعي من خلال الشلالات الطبيعية أو البرك، أو بشكل معماري، أما ترجع أهمية استخدام العناصر المائية والنوافير في





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات  
بلدية ملبجة

كراسة الشروط والمواصفات  
تطوير وإعادة تأهيل وتشغيل وصيانة حديقة  
(الزهور) لنشاط تجاري وترفيهي رياضي واجتماعي  
وخدمات مساندة بلدية-ملبجة

الحدائق إلى تأثيراتها الجمالية والوظيفية وذلك من خلال شكل التكوينات المائية وجمال مظهرها وحركة الماء الانسيابية وخير صوته، بالإضافة إلى الدور الهام الذي تقوم به المسطحات المائية في تلطيف درجة حرارة الجو وزيادة الرطوبة النسبية. بالإضافة إلى ذلك يجب مراعاة الآتي:

- في حالة المسطحات الخضراء التي تحتاج إلى ري مستمر في المناطق الحارة يمكن أن يأخذ نظام الري بالاعتبار في التصميم بحيث يتم إضافته كعنصر مائي جمالي.
- غالباً ما تلعب النوافير دور هام كتكوين جمالي أو عنصر تشكيلي لذلك يجب أن يأخذ في الاعتبار وضع النافورة في الفراغ بالنسبة لضوء الشمس لدراسة الانعكاسات من أو على الماء.
- دراسة تأثير الماء من خلال الاستفادة من إمكانياته المتمثلة في الرذاذ، والتدفق، والانسحاب أو الاندفاع إضافة إلى سكون الماء داخل الأحواض.
- الإضاءة الليلية في النوافير تعطي بعد جديد وتأثير جمالي إضافة إلى تأثير الماء لذلك يجب أخذها في الاعتبار كمتغير تصميمي هام في تصميم النوافير.

### قطع الصخور والحجارة:

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

المياه: ٧,٧,٩

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

العناصر البنائية: ٨,٧,٩

### ممرات المشاة:

يجب أن يوجد في الحديقة عدد من الممرات أو المشايات التي تربط مداخل الحديقة وأجزائها وتوصل إلى الأماكن المختلة فيها. يجب أن يراعى في الممرات ما يلي:

- يتراوح ميول ممرات وطرق المشاة بين ١ - ١,٥ % في إتجاه طولي أو عرضي.
- أقصى ميول مسموح به في حالة عدم استخدام (مقابض السلالم) الدرابزين Handrail ٨ %، وفي حالة استخدام الدرابزين يمكن زيادة الميول حتى ١٥% لمسافات قصيرة.
- يجب ألا يقل عرض الممرات عن ٦٠سم لتحقيق سهولة وراحة في المرور.
- يجب أن يؤخذ في الاعتبار عند تحديد أماكن ممرات المشاة أن حركة المشاة تميل إلى أن تسلك أقصر طريق بين نقطتين.
- يجب الإهتمام بالنواحي البصرية على جميع محاور وممرات المشاة وخاصة التي في مستوى النظر لإعطاء متتابعات بصرية متنوعة وممتعة.



- أن تتناسب المواد المستخدمة في أرضيات الممرات وطرق المشاة مع طبيعة المنطقة وتعطى لمسة جمالية.
- تزيين الممرات بالإضاءة التجميلية متنوعة وإضاءة مخفية حسب التصميم المعتمد.

#### المقاعد وأماكن الجلوس:

- يجب أن يتوافر في الحديقة أماكن جلوس في أماكن بارزة وتكون مطلقة على مناظر أساسية في الحديقة، وأن تكون الطرق المؤدية إليها مرصوفة حسب التصميم المعتمد.
- تجنب وضع أماكن الجلوس على المسطحات الخضراء لرطوبتها المستمرة.
- يجب ألا تعترض أماكن الجلوس انسيابية الحركة في الممرات الرئيسية.
- يجب حماية أماكن الجلوس من أشعة الشمس واستخدام مواد تتلائم مع الظروف المناخية.
- يمكن إقامة مقاعد حجرية أو خشبية أو WPC على أن يتم اختيار الأنواع والأشكال واعتمادها من قبل الأمانة / البلدية.

#### المظلات (البرجولات) والأقواس:

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

#### مناطق ألعاب الأطفال:

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

#### الكراسي والجلسات:

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

#### المظلات:

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

#### سلاسل المهملات:

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





## ٨,٩ الاشتراطات التنظيمية:

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

## ٩,٩ اشتراطات تنسيق الموقع:

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

## ١٠,٩ الاشتراطات المعمارية:

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

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

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

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

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

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

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

٨,١٠,٩ الإلتزام بتشطيب الجدران والأرضيات بالمحلات والممرات بمواد مناسبة لا تؤثر على الصحة العامة وتكون سهلة التنظيف وموانعة للإنزلاق.

٩,١٠,٩ يتم اختيار مواد البناء والتشطيب من حيث مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.

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

١١,١٠,٩ يجب أن يفصل مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل الجمهور.

١٢,١٠,٩ يجب تركيب كاميرات للمراقبة الأمنية وفقاً للمواصفات المعتمدة من الأمن العام.

١٣,١٠,٩ الإلتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة البلديات والاسكان فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية والخدمات والمرافق العامة... إلخ.

١٤,١٠,٩ عند إنشاء مجموعة من المباني والكتل، يجب توفير ممرات ومسارات للمشاة بينهم بمسافة مشي قليلة ومريحة لتحقيق الربط والوصولية بين مداخل المشروع والفعاليات والساحات العامة.

١٥,١٠,٩ يجب أن يكون هناك ترابط قوي بين المباني وحركة المشاة.

١٦,١٠,٩ يجب أن يكون مداخل المشروع الرئيسية مرحة وجاذبة للزوار.

١٧,١٠,٩ تصميم المباني والواجهات بطريقة عصرية وحديثة (Modern) متنوعة ومتناسقة مع كافة المشروع، تجنب الواجهات الفارغة (Blank Frontage) التي لا تتطلب نوافذ أو مداخل من خلال تحسينها وتفعيلها بسمات معمارية وعمرانية مبتكرة أو بالفنون لتكون مساحات جذابة.

١٨,١٠,٩ تمييز واجهات الطابق الأرضي عن كافة الأدوار بأساليب تصميمية أو مواد مختلفة وغيرها لجذب الزوار.

١٩,١٠,٩ تصميم وتنفيذ لافتات المباني بأحدث الأساليب ومن مواد عالية الجودة.

٢٠,١٠,٩ إيجاد حلول لتظليل منطقة المحلات والمطاعم والكافيهات وغيرها لتوفير سبل الراحة للمستخدم، ويجب أن يستجيب التصميم مع المناخ المحلي ويساهم في تحسينه.

٢١,١٠,٩ تنفيذ واجهات المباني بأحدث الأساليب ومن مواد عالية الجودة.

٢٢,١٠,٩ يجب أن تكون لافتات المباني عصرية متناسقة مع واجهات المباني والطابع المعماري





للمشروع.

- ٢٣,١٠,٩ يجب أن تكون لافتات المباني متناسقة في المبنى الواحد وتجنب تغيير وتنوع اللافتات بشكل عشوائي.
- ٢٤,١٠,٩ إخفاء جميع المعدات الميكانيكية لمنع التشوهات البصرية وغيرها ومنطقة تجميع النفايات وإعادة التدوير بأسوار أو حواجز نباتية، أو بتصميم متكامل يتماشى مع تصميم المباني المحيطة، ويجب ألا تعلق المواد المخزنة عن الجدران المحيطة بها (Location and Visibility).
- ٢٥,١٠,٩ يجب تحديد موقع للخدمات (حاوية النظافة - تحميل وتنزيل البضائع).
- ٢٦,١٠,٩ يلزم توفير حاويات النظافة مخصصة لفرز النفايات.
- ٢٧,١٠,٩ عزل الروائح في تصميم أماكن تجمع النفايات.

### ١١,٩ مواد البناء وتقنية الإنشاء:

- ١,١١,٩ يجب أن تكون المواد المختارة في البناء متاحة بوفرة في البيئة المحلية وبتكلفة معقولة، وتتميز بالمتانة وطول العمر بحيث تتحمل الرطوبة والملوحة العالية وأشعة الشمس (UV)، كما يجب أن توفر مواد وأساليب البناء حماية طبيعية من الأمطار والحشرات.
- ٢,١١,٩ استخدام مواد رصف منسقة مع الطابع الثقافي للمنطقة لإثراء بيئة المشاة والدراجين وتحسين المناظر الجمالية للمنطقة.
- ٣,١١,٩ يجب أن تستخدم مواد الرصف التي تقلل من امتصاص الحرارة وبالتالي تقليل تأثير الجزر الحرارية (Urban Heat Island).
- ٤,١١,٩ يراعى تجنب استخدام أية مواد بناء من البيئة المحلية ينطوي استخدامها على الإضرار بالبيئة المحلية مثل: استخدام جذوع النخيل والأشجار.
- ٥,١١,٩ في حالة استخدام مواد بناء حديثة يجب أن يراعى في هذه المواد:
- أن تكون موفرة للطاقة وتحسن من الأداء البيئي للمباني.
  - ألا تحتوي على مواد خطرة مثل المواد الكيميائية السامة أو المشعة حتى لا تؤدي لآثار سلبية على البيئة.
  - أن ينتج عنها أقل قدر ممكن من المخلفات أثناء عملية التشغيل.
  - يراعى بقدر الإمكان التقليل من استخدام الخرسانة، ووضع تجهيزات ومواقع خلط الخرسانة في منطقة بعيدة عن أماكن المياه السطحية، وعدم صرف المياه الناتجة عن خلط الإسمنت داخل البيئة المجاورة، وإنما تجمع وتعالج في بركة أو برك رسوبية.
  - يجب اتخاذ الاحتياطات الملائمة عند استعمال الدهانات المذابة أو المحتوية على الرصاص لتأثيرها الضار على البيئة.
  - يجب أن تكون أماكن تخزين الدهانات بعيدة عن المظاهر البيئية وأن تكون بها تهوية كافية للحماية من أضرار الرصاص.
  - يفضل استعمال مواد البناء المطلية مسبقاً ما أمكن ذلك، لتقليل أعمال الدهان داخل الموقع.

### ١٢,٩ المتطلبات الإنشائية:

- ١,١٢,٩ الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي فيما يخص الأكواد الإنشائية (SBC ٣٠٦-٣٠١) وجميع أعمال التصميم والجودة لجميع أعمال التربة والأساسات والأعمال الإنشائية وإرفاق التقارير المعتمدة.
- ٢,١٢,٩ مراعاة أثر تحرك مجموعات المستخدمين على الأسقف ذات البجور الواسعة حال تواجدها (Crowded synchronized movement).
- ٣,١٢,٩ يتم التأكد من كفاءة نظم مقاومة الأحمال العرضية للمنشآت المعدنية.
- ٤,١٢,٩ مراعاة أحمال الزلازل للنظم الإنشائية الغير تقليدية والغير منتظمة حسب الكود السعودي للأحمال والقوى (SBC ٣٠١) التي تستخدم في المباني التجارية، كما يتم التأكد من أمان تثبيت المعدات والعناصر





- الغير الإنشائية. 0,12,9
- مراعاة المتطلبات الإنشائية للفتحات داخل العناصر الإنشائية وزيادة التسليح حولها حسب كود البناء السعودي عند عمل فتحات ممرات التكييف والتمديدات الصحية داخل العناصر الإنشائية. 6,12,9
- مراعاة فصل الأجزاء ذات الإرتفاعات والأحمال الكلية المختلفة في المباني بفواصل حركة إنشائية. 7,12,9
- عدم الأضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة، الممرات المخصصة للدراجات الهوائية) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات، وسد جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال. 8,12,9
- يجب عمل عدة اختبارات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية. 9,12,9
- أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية. 10,12,9
- يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها. 11,12,9
- يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها. 12,12,9
- تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشاء لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية (وزير البلديات والإسكان حالياً) رقم (8186) وتاريخ 1434/02/26 هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س 300) (SBC30). 13,12,9
- تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة... الخ. 14,12,9
- تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية. 15,12,9
- عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتلوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التأكل وأخطار الحريق. 16,12,9
- عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب. 17,12,9
- لا يجب استخدام الأسمت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمت بورتلاندي عادي مع إضافات. 18,12,9
- في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة / البلدية. 19,12,9
- يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع وإتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان. 13,9
- اشتراطات الأعمال الكهربائية:** 1,13,9
- الأخذ بالمواصفات القياسية السعودية في التوصيلات الكهربائية في جميع مناطق الحديقة من مناطق جلوس ومنطقة البحيرة والنافورة والتأكد من إتباع المواصفات الخاصة بالعزل التام والحماية من التعرض المترادين لأي مخاطر. 2,13,9
- الإلتزام بتطبيق كافة متطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الكهربائية الواردة في الكود السعودي لترشيد





- الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-101) مع التوصية باستخدام ألواح الطاقة الشمسية لتوفير جزء من الطاقة الكهربائية المطلوبة
- الإلتزام بتصميم كافة الأعمال والأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف لتحمل العمل المستمر في الظروف المناخية المحيطة، وحسب متطلبات القسم الخامس من الكود السعودي الكهربائي (SBC-601) مع الاسترشاد بالجدول رقم (11، 1) بالفصل الحادي عشر من الكود السعودي لترشيد الطاقة (SBC-101) بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات المقدمة الخاصة بالكهرباء. ٣,١٣,٩
- يجب وضع المولدات الكهربائية وخزانات الوقود في أماكن أو غرف مخصصة بما يضمن عدم التعامل معها من قبل غير المختصين لتجنب تعرضهم للخطر، وتزويدها بأنظمة مكافحة الحرائق. ٤,١٣,٩
- يجب توفير حماية ضد التسرب الأرضي للتيار بحساسية (٣٠) مللي أمبير في حالة استخدام المقابس المعدة للاستخدام العام بواسطة غير المختصين طبقاً للبند رقم (٦, ٤) من الفصل رقم (00) والبند رقم (٣, 1) من الفصل رقم (٤1) من الكود السعودي الكهربائي (SBC-601). ٥,١٣,٩
- يجب توفير وسائل أو مفاتيح لفصل الكهرباء عن المعدات والمحركات الكهربائية، تستخدم عند إجراء الصيانة الميكانيكية اللازمة لها، طبقاً للبند رقم (٦, ٣) من الفصل رقم (0٣) من الكود السعودي الكهربائي (SBC-601). ٦,١٣,٩
- تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة، ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة، أو أن تكون بداخل غرف مقفلة، على أن توجد اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف. ٧,١٣,٩
- يجب تأريض المقابس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية الظاهرة مثل المواسير المعدنية وحاويات الأجهزة واللوحات الكهربائية وحوامل الكابلات والمحولات والمولدات الكهربائية (إن توفرت) طبقاً لمتطلبات الكود السعودي الكهربائي (SBC-601). ٨,١٣,٩
- يجب فصل اللوحات والتمديدات الخاصة بأنظمة الطوارئ (وتشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار ومكافحة الحريق وتغذية مضخة الحريق) عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الإلتزام بتوفير مصدر كهرباء احتياطي مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية وغيرها في حال انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي. ٩,١٣,٩
- يجب القيام بالفحص الدوري من صلاحية الأجهزة واللوحات الخاصة بأنظمة الطوارئ وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات من قبل مختصين مؤهلين بفحصها وصيانتها، والاحتفاظ بسجلات ونماذج توثيق إجراء الصيانات الدورية والوقائية اللازمة لها. ١٠,١٣,٩
- تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية والخاصة بتغذية الحديقة، داخل حدود موقع الحديقة. ١١,١٣,٩
- أن تكون الكابلات والأسلاك من الأنواع والأقطار المناسبة، وأن تكون معزولة جداً وممددة داخل مواسير، وأن يراعى تطبيق المواصفات القياسية الخاصة بألوان الأسلاك، وأن يتم تأريض جميع الدوائر بدون استثناء. ١٢,١٣,٩
- يتم تأريض أساسات المباني. ١٣,١٣,٩
- أن تكون المعدات والأجهزة الكهربائية من الأنواع المعتمدة، والمأمونة الاستخدام ومطابقة للمواصفات العالمية. ١٤,١٣,٩
- يراعى توفير التوصيلات الأرضية للأجهزة، والتركيبات والدوائر الكهربائية طبقاً للمواصفات القياسية السعودية. ١٥,١٣,٩
- توفير قواطع التيار المناسبة والمؤمنة ضد أخطار التسرب الأرضي للتيار في الأماكن المبتلة. ١٦,١٣,٩
- يتم تركيب أجهزة التدفئة التي تزيد قوتها على (١٠٠٠) كيلووات داخل تطويقات من مادة غير قابلة للاشتعال. ١٧,١٣,٩





الإلتزام بمتطلبات المقابس الكهربائية بداخل المطاعم والمحلات والصالات الرياضية. ١٨,١٣,٩  
يتم جميع التمديدات، والتجهيزات الكهربائية بمعرفة جهة فنية متخصصة كما يجب المرور عليها، وإجراء ١٩,١٣,٩  
الازمة لها بصفة دورية كل فترة لتأكد من صلاحيتها، وتلافي ما قد يوجد من عيوب، ويتم ذلك بمعرفة  
فنيين متخصصين.

### متطلبات السلامة الكهربائية: ١٤,٩

يجب أن تكون التوصيلات الكهربائية من النوع القطبي أو النوع الأرضي ومحمية من التيارات العالية ١,١٤,٩  
ومدرجة حسب (UL 1363).  
يجب أن تكون التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر وآمن بمقبس مثبت بشكل دائم (في الجدار). ٢,١٤,٩  
عدم استخدام التمديدات الكهربائية كبديل عن الأسلاك الدائمة. ٣,١٤,٩  
عدم لصق التمديدات الكهربائية في المباني والمنشآت أو تمديدها عبر الجدران والأسقف والأرضيات ٤,١٤,٩  
وتحت الأبواب أو الأثاث أو السجاد وحمايتها من أي أضرار يمكن أن تتعرض لها سواء كانت بيئية أو مادية.  
يجب المحافظة على التمديدات الكهربائية في حالة جيدة وتجنب عقدها. ٥,١٤,٩  
يجب أن تكون التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر في مقبس معتمد. ٦,١٤,٩  
يجب أن تكون التمديدات الكهربائية من التمديدات التي يتوتر بها خطوط أرضية حتى تتوافق مع الأجهزة ٧,١٤,٩  
الكهربائية المحمولة التي تحتوي على خطوط أرضية أيضا.  
يجب استخدام التمديدات الكهربائية في توصيل الأجهزة الكهربائية المحمولة فقط باستثناء الدفايات ٨,١٤,٩  
الكهربائية المحمولة حيث يجب أن توصل مباشرة في مقبس معتمد.  
يجب ألا تقل مساحة مقطع سلك التوصيلة الكهربائية عن السعة المقدرة للجهاز الكهربائي المحمول. ٩,١٤,٩  
يجب أن تكون مساحة العمل الخاصة بصيانة معدات الخدمات الكهربائية مطابقة للأبعاد المطلوبة. ١٠,١٤,٩  
يجب توفير أغطية معتمدة لجميع علب التوزيع والمفاتيح والمآخذ الكهربائية ويحظر الكود استخدام ١١,١٤,٩  
العلب الكهربائية المكشوفة.  
يسمح باستخدام الأسلاك المؤقتة لتركيبات الطاقة الكهربائية وتجهيزات الإضاءة لمدة لا تتجاوز (٩٠) ١٢,١٤,٩  
يوماً على أن تتوافق هذه التمديدات مع متطلبات (NFPA ٧٠) ويستثنى من هذه المدة: الأسلاك  
المؤقتة خلال فترة البناء والترميم والإصلاحات أو الهدم أو الأنشطة المماثلة (605.9).  
يحظر استخدام المحولات متعددة المآخذ بكافة أنواعها ما لم تكن متوافقة مع متطلبات (NFPA 70). ١٣,١٤,٩  
يجب تمييز أبواب غرف لوحة التحكم الكهربائية بلوحة مقروءة وواضحة للعيان مكتوب عليها "غرفة ١٤,١٤,٩  
كهربائية" أو "Electrical Room".  
يجب أن تكون أبواب الغرف الكهربائية مزودة بذراع فتح بالدفع يفتح باتجاه خروج الأشخاص. ١٥,١٤,٩

### الاشتراطات الميكانيكية: ١٥,٩

يجب التأكد من كفاءة أنظمة التهوية والسلامة للعمل المستمر (٢٤) ساعة عند درجة حرارة لا تقل عن ١,١٥,٩  
درجات الحرارة (DB MAX) المدرجة بالجدول رقم (١١,١) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي  
(SBC- 601).  
الإلتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري ٢,١٥,٩  
مؤهل ومعتمد لتكون بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصى أن تكون  
من الخرسانة المسلحة، ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة  
حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.  
الإلتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمواصفات الهيئة السعودية ٣,١٥,٩  
للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO).  
الإلتزام بأن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على تفاصيل ومعلومات التصميم والمواد ٤,١٥,٩  
المستخدمة لكافة الأنظمة الميكانيكية.





<b>اشتراطات التبريد والتهوية والتكييف:</b>	<b>١٦,٩</b>
تطبق أحكام هذه الاشتراطات على تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الخاصة بالتهوية والتكييف والتدفئة.	<b>١,١٦,٩</b>
الإلتزام بتطبيق متطلبات كود الميكانيكا السعودي (SBC 0٠١) وخاصة الباب رقم (٤)، والجدول رقم (٤٠٣, ٣, ١, ١) متضمناً الحد الأدنى للتهوية للفرغات بالمباني التجارية.	<b>٢,١٦,٩</b>
الإلتزام بتطبيق المتطلبات الميكانيكية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١) وبالخصوص الفصل رقم (٢٨).	<b>٣,١٦,٩</b>
يوصى عند تصميم المجمعات والمراكز مراعاة المؤثرات البيئية المختلفة كالظروف الجوية، أشعة الشمس، اتجاه الرياح، مستوى الضوضاء، الملوثات البيئية وغيرها من المؤثرات البيئية والعمل على توظيفها في مصلحة المبنى ما أمكن طبقاً لمتطلبات كود ترشيد الطاقة السعودي (SBC 1٠١).	<b>٤,١٦,٩</b>
يوصى بتجميع مياه التكييف في المجمعات والمراكز التي تزيد حمولة التبريد بها عن ٣٥٠ KW واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراحيض أو أي غرض آخر في الموقع لا يلامس فيه مياه المستخدمين.	<b>٥,١٦,٩</b>
<b>متطلبات الأمن والسلامة:</b>	<b>١٧,٩</b>
يلتزم المستثمر باتخاذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أية حوادث أو أضرار قد تلحق برواد المشروع أثناء ممارسة النشاط ووضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.	<b>١,١٧,٩</b>
يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.	<b>٢,١٧,٩</b>
يكون المستثمر مسؤولاً مسؤلاً كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات نتيجة عدم إلتزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات.	<b>٣,١٧,٩</b>
عدم شغل الطرقات وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.	<b>٤,١٧,٩</b>
إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة أثناء القيام بأعمال التنفيذ.	<b>٥,١٧,٩</b>
الإلتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠هـ وتعديلاته.	<b>٦,١٧,٩</b>
<b>المتطلبات التشغيلية العامة:</b>	<b>١٨,٩</b>
يجب الحصول على الترخيص البلدي قبل البدء في أعمال التشغيل.	<b>١,١٨,٩</b>
الإلتزام بجميع الاشتراطات التشغيلية من قبل الجهة المشرفة، إن وجدت.	<b>٢,١٨,٩</b>
يجب الحصول على ترخيص تشغيلي من الجهة المشرفة على النشاط إن وجد، قبل البدء في أعمال التشغيل.	<b>٣,١٨,٩</b>
يمنع ممارسة نشاط مخالف لما تم الترخيص له.	<b>٤,١٨,٩</b>
يمنع مزاولة النشاط بعد انتهاء الترخيص، ويجب على المستثمر تجديد الترخيص للاستمرار بممارسة النشاط أو إلغائه في حال عدم الرغبة بالاستمرار.	<b>٥,١٨,٩</b>
يمنع ممارسة أي نشاط إضافي غير مدرج في الترخيص.	<b>٦,١٨,٩</b>
يمنع ممارسة النشاط خارج حدود الحديقة المرخص له/لها أو استخدام الأرصفة العامة أو مناطق الإرتداد.	<b>٧,١٨,٩</b>
يمنع وضع لافتات تحذيرية أو أي وسيلة كانت لمنع الوقوف أمام الحديقة والمواقف العامة.	<b>٨,١٨,٩</b>





كراسة الشروط والمواصفات  
تطوير وإعادة تأهيل وتشغيل وصيانة حديقة  
(الزهور) لنشاط تجاري وترفيهي رياضي واجتماعي  
وخدمات مساندة بلدية-مليحة)

## ١٩,٩ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

### الإلتزام بمتطلبات الكود السعودي لترشيد الطاقة (SBC ٦٠١) والتي تشمل التالي:

١,١٩,٩	متطلبات العزل الحراري لغلاف المباني والذي يشتمل العناصر التالية: (الجدران الخارجية - السقف العلوي - النوافذ - الأبواب الخارجية - القباب), وغيرها من الاشتراطات.
٢,١٩,٩	متطلبات التكييف والتدفئة والتي تشتمل حسابات أحمال التكييف, والعزل الحراري لمجاري وأنباب التهوية, واشتراطات التحكم بوحدة التكييف, وغيرها من الاشتراطات.
٣,١٩,٩	متطلبات تسخين المياه والتي تشمل حساب احتياجات المبنى من المياه الساخنة, العزل الحراري لأنابيب المياه الساخنة, وغيرها من الاشتراطات.
٤,١٩,٩	متطلبات جودة الهواء داخل المباني, والتي تشمل اشتراطات التهوية داخل المباني وغيرها من الاشتراطات.
٥,١٩,٩	متطلبات الإنارة الداخلية والخارجية والتي تشمل كثافة الإنارة المستخدمة, واشتراطات توزيع أنظمة التحكم بالإنارة, ومتطلبات إنارة مخارج الطوارئ وغيرها من الاشتراطات.
٦,١٩,٩	متطلبات الكفاءة للمعدات داخل المباني والتي تشمل: المصاعد, والمحركات الكهربائية, والسلالم والسيور المتحركة, والمحولات الكهربائية منخفضة الجهد.

## ٢٠,٩ اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحريق:

١,٢٠,٩	أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
٢,٢٠,٩	يجب الإلتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

## ٢١,٩ متطلبات التخطيط للطوارئ:

١,٢١,٩	يجب إعداد خطة معتمدة للإخلاء والسلامة والوقاية من الحريق.
٢,٢١,٩	يجيب تدريب الموظفين على خطة الإخلاء وإجراءات السلامة والوقاية من الحريق.

## ٢٢,٩ اشتراطات الأعمال الصحية:

١,٢٢,٩	الإلتزام بتطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-701) فيما يخص التمديدات الصحية وبالأخص الفصل رقم (٤٢٢) متضمناً متطلبات الأدوات الصحية, والبند الفرعي رقم (١, ٣, ٦٠٨) متضمناً متطلبات المعدات الخاصة بحماية مورد المياه, والفصول رقم (٦٠٩ و ٧١٣) الخاصة بمتطلبات الهندسة الصحية, والفصل رقم (٥٣٠٦) متضمناً متطلبات الغازات الطبية, والفصل رقم (٦٣٠٦) متضمناً متطلبات الأكسجين السائل.
--------	---

٢,٢٢,٩	الإلتزام بتطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود الصرف الصحي الخاص السعودي (SBCV-٢).
--------	---

٣,٢٢,٩	الإلتزام بتطبيق الجزء الخاص بمتطلبات خزانات مياه الشرب من دليل الهندسة البيئية الصادر عن وزارة البلديات والإسكان.
--------	---

٤,٢٢,٩	الإلتزام بتطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC٢٠١).
--------	--

## ٢٣,٩ المتطلبات التشغيلية الصحية:

١,٢٣,٩	متطلبات النظافة العامة والتحكم في النفايات:
--------	---

- الحفاظ على نظافة مكونات الحديقة مثل (الأرضيات والأسقف والجدران والواجهات الخارجية والأرصفة المحاذية لواجهة الحديقة) والتأكد من خلوها من الأوساخ والأتربة المتراكمة أو البقع صعبة الإزالة.
- توفير أوعية النفايات التي لا تفتح باليد مثل: ذات الفتح التلقائي أو التي تفتح بالقدم.
- عدم وضع النفايات خارج الأوعية أو الحاويات الخاصة بها.



- تفرغ الأوعية أو الحاويات الخاصة بالنفايات بشكل دوري، بما يضمن عدم تجاوزها لسعة الحاوية.
- منع تراكم الأتربة على النوافذ أو مصادر الإضاءة والتهوية.
- منع تسرب أو طفح لمياه الصرف الصحي بالحديقة.
- **نظافة دورات المياه والمغاسل والمصليات: ٢,٢٣,٩**
  - الحفاظ على النظافة الدورية لدورات المياه والمغاسل والمصليات.
  - توفير صابون الأيدي.
  - توفير المناشف الورقية أو أجهزة التجفيف.
  - يمنع تصريف أي مادة خطيرة أو كيميائية في الشوارع أو المجاري الصحية.
  - تكون معدات وأدوات التنظيف متوفرة للاستخدام، ويتم صيانتها وتخزينها بشكل منفصل تماماً بحيث لا تؤثر على التجهيزات والمعدات داخل الحديقة.
  - يمنع استعمال المعدات والأدوات المستخدمة لتنظيف دورات المياه لأغراض تنظيف أخرى.
  - يجب مكافحة الحشرات والقوارض عن طريق تركيب صواعق كهربائية للحشرات وأجهزة مكافحة القوارض بحد أدنى صاعق كهربائي وجهاز واحد.
- **متطلبات التخزين والنظافة العامة: ٢٤,٩**
  - يجب أن يكون الموقع نظيف وخالي من تراكم المواد القابلة للاحتراق.
  - يجب أن يكون التخزين منظم ومرصوف بشكل مستقر.
  - يجب أن تكون المواد القابلة للاحتراق مخزنة ومفصولة بمسافة آمنة عن أجهزة التسخين ومصادر الاشتعال الأخرى.
  - يحظر التخزين الخارجي للمواد القابلة للاحتراق ضمن مسافة (٣ م) من المبنى المجاور .
  - يجب أن تكون حاويات القمامة وعربات جمع الغسيل من مواد غير قابلة للاحتراق.
  - يحظر تخزين المواد في المخارج وسلالم الدرج والمنحدرات والغرف الميكانيكية والكهربائية.
- **المتطلبات الخاصة بالعاملين: ٢٥,٩**
  - يجب الإلتزام بدليل التنظيم الموحد لبيئة العمل في منشآت القطاع الخاص الصادر من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية فيما يخص مكان استراحة الموظفين ودورات المياه وزبي العاملين الموحد وغيرها من المتطلبات بما فيها:
  - عدم استخدام الحديقة للسكن.
- **تأمين إسعافات أولية: ٢٦,٩**
  - على المستثمر تأمين كافة الإسعافات الأولية وجميع الأدوات اللازمة (طبقاً لاشتراطات الصحة والإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان) وأن يتم تدريب العاملين بالمبنى لعمل الإسعافات الأولية اللازمة وقت الحاجة.
- **الإلتزام بتعليمات الدفاع المدني: ٢٧,٩**
  - يلتزم المستثمر باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات، كما يجب إتباع التعليمات والإرشادات الصادرة عن الدفاع المدني المذكورة في الباب (٤) من كود الحماية من الحرائق (SBC-801) عند حدوث حريق أو تسرب وقود.
- **متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية: ٢٨,٩**
  - يحظر استخدام الأشجار الطبيعية المقطوعة باستثناء إذا كان الموقع محمي بمرشات حريق.
  - في حال تم استخدام الديكورات والفواصل القابلة للاحتراق يجب أن تكون ضمن النطاق المحدد للسلامة.



## ٢٩,٩ مواصفات المواد وجودة التنفيذ:

١,٢٩,٩ مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق الواردة بكود البناء السعودي العام (٢٠١- SBC) للفتة (1) من استخدامات الرعاية الصحية والاجتماعية.

٢,٢٩,٩ اعتماد جميع أعمال الإشراف على التنفيذ للمباني المستقلة طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة، وتقرير جسات واختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات، وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل استشاريين مؤهلين ومعتمدين.

٣,٢٩,٩ الالتزام بتطبيق أصول الصناعة وجودة التنفيذ طبقاً للمواصفات العامة لتنفيذ المباني الصادرة من وزارة البلديات والإسكان في جميع البنود وتشمل ما يلي:

- أعمال الحفر والردم والتسويات بالموقع.
- أعمال الخرسانات والشدات وحديد التسليح.
- أعمال البناء بالبلوك.
- أعمال العزل المائي والعزل الحراري.
- أعمال المنشآت المعدنية.

٤,٢٩,٩ عدم الإضرار بالطرق والمرافق الموجودة والمحيطة بالموقع (ممرات مشاة، مسارات مخصصة للدراجات الهوائية) أو المجاورين وإرجاع الشيء إلى أصله في حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.

٥,٢٩,٩ تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفير السقالات، والسلام، وضمان التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات  
بلدية مليحة

كراسة الشروط والمواصفات  
(تطوير وإعادة تأهيل وتشغيل وصيانة حديقة  
الزهور) لنشاط تجاري وترفيهي رياضي واجتماعي  
وخدمات مساندة بلدية-مليحة)

## المرفقات





كراسة الشروط ومواصفات  
تطوير وإعادة تأهيل وتشغيل وصيانة حديقة  
(الزهور) لنشاط تجاري وترفيهي رياضي واجتماعي  
وخدمات مساندة بلدية-مليجة)

## ١٠ المرفقات:

### ١,١٠ نموذج عطاء يقدم إلكترونياً في المنافسة:

سعادة رئيس بلدية مليجة  
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم بتأجير موقع لتطوير  
وإعادة تأهيل وتشغيل وصيانة حديقة قائمة (حديقة الزهور) بمليجة بغرض استثماره من خلال  
المنافسة.  
وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة  
الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.  
نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( ) (ريال) غير  
شامل ضريبة القيمة المضافة.

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

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

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

العنوان:

.....  
.....

التاريخ

التوقيع





٢,١٠ الكروكي المساحي للموقع:





## كارت الوصف:

بيانات الموقع			
اسم البلدية	بلدية مليحة	اسم الحي	الخالدية
رقم المخطط	٢٠/١٠	اسم الحديقة	حديقة الزهور
رقم القطعة	بدون	النشاط المقترح	تجاري
النشاط الاستثماري	حديقة	رمز الاستخدام	م-ت - ترفيهي
دوائر العرض	٢٧,٢٧٠٧٠٩	خطوط الطول	٤٨,٤٢٣٠٥١
المساحة م <sup>٢</sup>	٢٦٢٣ م <sup>٢</sup>		
رابط الموقع	<a href="https://maps.app.goo.gl/Xk7siCTPkQ9oqyTC6">https://maps.app.goo.gl/Xk7siCTPkQ9oqyTC6</a>		

## الموقع حسب المخطط المعتمد

الاتجاه	الحدود	الأطوال
شمالا	شارع عرض ١٠,٠٠ م	٥٤,٠٠ م
جنوبا	شارع عرض ١٠,٠٠ م	٥٧,٠٠ م
شرقا	شارع عرض ١٢,٠٠ م	٥٠,٠٠ م
غربا	نافذ عرض ٧,٠٠ م	٤٥,٠٠ م

## صورة المستكشف الجغرافي



## المصور الفضائي





كراسة الشروط والمواصفات  
(تطوير وإعادة تأهيل وتشغيل وصيانة حديقة  
الزهور) لنشاط تجاري وترفيهي رياضي واجتماعي  
وخدمات مساندة بلدية-مليجة)

٣,١٠ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر:

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





## ٤,١٠ إقرار من المستثمر:

### يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- يقر المستثمر بأن العناوين وأرقام الهاتف والفاكس والجوال والبريد الإلكتروني الموضحة في نموذج العطاء الوارد ضمن الشروط والمواصفات والمدرجة على بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" هي العناوين التي يمكن للأمانة أن يرسل عليها المراسلات والمكاتبات والرسائل الإلكترونية إلى المستثمر بخصوص هذا العقد، ويكون المستثمر قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على أي من العناوين المذكورة وفي حالة تغيير أي منها يتم إخطار الأمانة بخطاب مسجل.
- اطلع على لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ والقرارات والتعميم ذات الصلة.
- اطلع على لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) وتاريخ ١٤٤٣/٠٣/١٢ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان رقم (٤٤٠٠٩٠٥٨٥٤/١) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦ هـ وما يستجد عليه من تعديلات أو تحديثات.
- اطلع على دليل عقود تنفيذ الحقائق الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ والمبلغة لنا بتعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ، وما يستجد عليه تعديلات.
- اطلع على اشتراطات المباني الرياضية الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٥٠٠٩١٩٥٥٢/١) وتاريخ ١٤٤٦/٠١/١٦ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- اطلع على لائحة الاشتراطات البلدية للمطاعم والمطابخ المركزية وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٦٥٣١٣٨/١) وتاريخ ١٤٤٦/١٠/١٥ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- اطلع على لائحة اشتراطات المرافق والمباني الترفيهية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠١٤٦١٣٤/١) وتاريخ ١٤٤٦/٠٥/٠٤ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- اطلع على لائحة اشتراطات المباني الثقافية ودور العرض الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠١٤٦٤٨٨/١) وتاريخ ١٤٤٦/٠٥/٠٣ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- اطلع على لائحة اشتراطات المجمعات التجارية والأسواق الشعبية وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٣١٥٦٩٠/١) وتاريخ ١٤٤٦/٠٦/٠٢ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.





- اطلع على لائحة اشتراطات حداثق الحيوان الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٥٤٠٧٢٣/١) وتاريخ ١٤٤٦/٠٨/٢٥ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- تخضع هذه المنافسة للوائح والضوابط والمعايير والمتطلبات الفنية الصادرة عن الهيئة العامة للترفيه واشتراطات وزارة الثقافة وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- الإلتزام الكامل بما ورد في كتيب المجال العام للتدخلات الحضرية والحداثق (Toolkit) الصادر من قبل وكالة الوزارة للتخطيط الحضري والأراضي بوزارة البلديات والإسكان فيما يخص مواصفات ومعايير تصميم وإنشاء الحداثق.
- في حال قيام المستثمر بتركيب ألواح الطاقة الشمسية للمشروع يجب عليه الإلتزام بجميع ما ورد باشتراطات ألواح الطاقة الشمسية الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم ٤٥٠٠١٩١٠٨٥/١ وتاريخ ١٤٤٦/٠٤/٠٧ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- اطلع على الأنظمة والقرارات الحكومية التي لم تذكر في كراسة الشروط والمواصفات والتي لها صلة مباشرة وغير مباشرة بتنفيذ المشروع.
- يلتزم المستثمر بكافة المتطلبات المتعلقة باللوحات الارشادية بالحديقة والموضحة بالفقرة رقم (١٤,٨) من كراسة الشروط والمواصفات.
- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

التوقيع





## نموذج العقد:

رقم العقد: .....

تاريخ العقد: .....

### عقد تأجير

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

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

العنوان: .....

هاتف: .....

فاكس: .....

ص.ب: .....

المدينة: .....

الرمز البريدي: .....

البريد الإلكتروني: .....

٢. وهو..... برقم..... بتاريخ..... وعنوانه الوطني الموضح أدناه

ويمثلها في العقد بـ رقم هوية..... بصفته..... والمشار إليه فيما بعد بـ "المستثمر الطرف الثاني أو المستثمر"

العنوان المختصر: .....

رقم المبنى: .....

اسم الشارع: .....

الحي: .....

المدينة: .....

الرمز البريدي: .....

الهاتف: .....

فاكس: .....

البريد الإلكتروني: .....

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

### التمهيد

- لما كان للطرف الأول الرغبة في استثمار العقار الموضح وصفه وبياناته في هذا العقد والكراسة.

- ولما كان المستثمر قد اطلع على المستندات المبينة في هذا العقد، وعانين العقار محل العقد معاينة

تامة نافية للجهالة والغرر، وتقدم بعرضه بموجب عطاءه..... وتاريخ..... المبين في مستندات

العقد، للقيام باستثمار العقار المنصوص عليه في البند (الخامس).

- ولما كان المستثمر مطلعاً ومدركاً خضوع العقد للأحكام التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر

السامي رقم (١٥٢) ع وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك

والأحكام المنصوصة عليها في هذا العقد.

- ولما كان العطاء المقدم من المستثمر قد اقترن بقبول الطرف الأول لاستثمار العقار طبقاً للكراسة وسائر

وثائق العقد بموجب إشعار الترسية الصادرة من الطرف الأول برقم..... وتاريخ..... على الإجراءات

المنتهية بقرار لجنة الاستثمار رقم..... وتاريخ..... القاضي بقبول الطلب المقدم من المستثمر

لاستثمار ذلك العقار وفقاً لما ورد في الكراسة.

وحيث أقر الطرفان بأهليتهما المعتبرة شرعاً ونظاماً، فقد اتفقا على الآتي:





البند الأول	حكم التمهيد
	يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من العقد ومكملاً ومتمماً لأحكامه.
البند الثاني	تعريف لمفردات العقد.
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 وتنفيذه، أو لها حق الرقابة عليه من الناحية النظامية والفنية والبيئية او التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع، والتي تعد جزءاً لا يتجزأ من العقد.
فترة التجهيز والإنشاء	فترة زمنية محددة في الكراسة غير مدفوعة، تحسب من مدة العقد الأصلية، وتمنح للمستثمر لغرض تجهيز وإنشاء المشروع.
البند الثالث	مستندات العقد
1- يتألف هذا العقد من المستندات الآتية: 2- تشكل هذه المستندات وحدة متكاملة وتعد كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد وأي اخلال بها يعد إخلالاً بالعقد. 3- في حال وجود اختلاف في مستندات العقد المحددة في الفقرة (1) من هذا البند فإن المستند المتقدم يسود على المستند الذي يليه وفقاً للترتيب الوارد فيها. 4- في حال وجود تعارض بين أحكام ونصوص هذا العقد وبين أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك، تكون أحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية هي الواجب تطبيقها.	المستندات التالية مكملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد: 1. وثيقة العقد الأساسية (العقد). 2. الكراسة. 3. محضر تسليم العقار. 4. العطاء رقم ..... بتاريخ..... وجميع مرفقاته. 5. إشعار الترسية رقم ..... وتاريخ..... 6. المراسلات والطلبات الرسمية المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العروض وقبولها، والتي يتفق الطرفان كتابةً على اعتبارها من ضمن مستندات العقد. 7. الضمان البنكي. 8. أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابةً أنها من مستندات العقد-إن وجدت. 9. سجل تجاري ساري المفعول. 10. الرقم الضريبي. 11. شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول. 12. شهادة الالتزام بالسعودة. 13. نموذج العطاء الأصلي المرفق بالكراسة. 14. شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول. 15. نسخة من الإعلان. 16. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني. 17. الرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
البند الرابع	وصف العقار



وصف العقار: المدينة: اسم الشارع: حدود العقار: مساحة العقار: المساحة الإجمالية:	رقم المخطط: رقم القطعة: متر مربع مساحة المباني:	1- يستثمر المستثمر العقار الموضح بياناته وموقعه وحدوده ومساحته كالتالي: 2- تعدد البيانات المضافة في وصف العقار والموضحة في مستندات العقد جزءاً لا يتجزأ من الوصف ومكمل له.
الغرض من العقد		البند الخامس
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.		
مدة العقد		البند السادس
مدة العقد ( ) سنة / سنين 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.		
قيمة العقد وآلية الدفع		البند السابع
1- يلتزم المستثمر بسداد قربية القيمة المضافة للطرف الأول لقيمة العقد وفق الأنظمة والتعليمات المتعلقة بها. 2- 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 وجهره في العقار. 3- 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
إلتزامات المستثمر		البند الثامن
1- الحصول على التراخيص اللازمة من الطرف الأول ومن الجهات ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع. 2- تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة. 3- تنفيذ وتشغيل العقار والمشروع وفقاً للكراسة والمخططات المرفقة بهذا العقد. 4- الحصول على موافقة الطرف الأول على اسم الجهة الاستشارية		



المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع. 0 - أخذ الموافقة الخطية من الطرف الأول قبل عمل أي إضافة أو تعديل في العقار أو المشروع لم يرد في الكراسة يراه المستثمر ضرورياً، ويعود تقدير الموافقة من عدمها إلى الطرف الأول. 1 - 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. 7 - تشغيل وصيانة العقار والمشروع بشكل دوري وفقاً للكراسة والشروط المحددة من قبل الطرف الأول أو الجهات ذات العلاقة معتمدة. 8 - إزالة أي مخالفة لأحكام العقد والكراسة والرخصة، وتعديل الوضع بما يتلاءم مع التزاماته التعاقدية. 9 - عدم مخالفة الأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة، وتحمل المسؤولية أمام أي طرف يلحقه ضرر نتيجة خطأ أو تقصير أو غيره، وكذلك كافة التعويضات والمطالبات وأي تكاليف أخرى ناتجة عن هذا العقد. 10 - ضمان ما يظهر في المباني والمنشآت التي أنشأها وفقاً للكراسة من تدهم كلي أو جزئي، إذا نشأ هذا التدهم عن عيب في التنفيذ، ولو لم يؤدي ذلك إلى تهديد متانة المبنى وسلامته.	
<b>البنود التاسع</b>	<b>المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار</b>
بما لا يخل بما ورد في الفقرة (1) من البند الثامن " تؤول ملكية جميع المنشآت والتجهيزات الأساسية والثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار إلى الطرف الأول بعد إنتهاء مدة العقد وتمديداته - إن وجدت دون أي تحويض عنها، ويسلمها المستثمر للطرف الأول بحالة جيدة وصالحة للاستعمال، ويتم استلام الموقع بموجب محضر استلام موقع من الطرفين يذكر فيه كافة محتويات العقار.	
<b>البند العاشرة</b>	<b>الرقابة على تنفيذ العقد</b>
للأمانة / البلدية والجهات ذات العلاقة - وفقاً لاختصاصاتها - الحق في الرقابة على العقار أو المشروع في أي وقت خلال مدة العقد.	
<b>البند الحادي عشر</b>	<b>التعاقد من الباطن والتنازل عن العقد</b>
1 - 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. 2 - في الحالات التي يوافق فيها الطرف الأول للمستثمر على التأجير من الباطن، يكون المستثمر مسؤولاً بالتزامن مع المستأجر من الباطن أمام الطرف الأول عن كامل مبلغ العقد والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد.	
<b>البند الثاني عشر</b>	<b>فسخ العقد أو إنتهاء مدة العقد</b>
أولاً: يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد مع بقاء حقه في الرجوع على المستثمر	





<p>فيما لحقه من ضرر في أي من الحالات التالية:</p> <p>١ - إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء، ما لم يتقدم المستثمر للأمانة / البلدية بمررات معتبرة مرفق بها جدول زمني لإنهاء إنشاء المشروع وتوافق عليه الأمانة / البلدية، وعلى أن تكون تلك الفترة الجديدة مدفوعة الأجر، وفي حال عدم الإلتزام بها من قبل المستثمر فيتم فسخ العقد من قبل الأمانة/ البلدية بما لا يخل بما ورد في البند السابع من العقد.</p> <p>٢ - إذا أخل المستثمر بأي من بنود هذا العقد أو بالكراسة ولم يصح ذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك.</p> <p>٣ - في اشتراطات الصيانة والتشغيل إذا أخل المستثمر بأي بند من بنود هذا العقد أو بالكراسة المتعلقة بها، ولم يصح ذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك.</p> <p>٤ - إذا تأخر المستثمر عن سداد مبلغ العقد وفق ما جاء في البند السابع مدة تزيد عن ثلاثين يوماً من بداية كل سنة إيجارية.</p> <p>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.</p> <p>٦ - إذا أفلس المستثمر، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره أو جرمي حل الشركة أو تصفيتيها اتفاقاً أو نظاماً أو قضاءً أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو تعيين حارس قضائي على موجوداته.</p> <p>٧ - إذا تبين أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الجهات الخاضعة لأحكام اللائحة أو حصل على العقد عن طريق الرشوة أو الغش أو التحايل أو التزوير أو التلاعب أو مارس أي من ذلك أثناء تنفيذ العقد.</p> <p>٨ - أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابة أنها من مستندات العقد - إن وجدت. ثانياً: عند فسخ هذا العقد أو إنتهاء مدته يسلم المستثمر الطرف الأول الضمانات المتعلقة بتنفيذ المشروع وفق ما جاء في الكراسة.</p> <p>ثالثاً: على المستثمر عند فسخ أو إنتهاء مدة العقد إخلاء العقار فوراً وتسليمه للطرف الأول بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات، وفي حال عدم قيامه بذلك فيحق للطرف الأول اتخاذ كافة الإجراءات النظامية، على أن تكون أجرة كل يوم تأخير منه في تسليم العقار بأجرة يومية مماثلة للأجرة اليومية لهذا العقد، من غير إخلال بحق الطرف الأول بمطالبة المستثمر ما زاد على ذلك وفق الأنظمة والتعليمات ذات الصلة.</p> <p>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.</p>	
<p>البند الثالث عشر</p>	<p>تعديلات العقد</p>
	<p>لا يجوز تعديل نصوص هذا العقد إلا باتفاق الطرفين كتابةً على ذلك التعديل.</p>
<p>البند الرابع عشر</p>	<p>النظام واجب التطبيق</p>
	<p>يخضع العقد للأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة في المملكة، وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، لا سيما لأئحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩هـ والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، ويجري تفسيرها وتنفيذها والفصل فيما ينشأ عنها من دعاوى أو مطالبات بموجبها.</p>
<p>البند الخامس عشر</p>	<p>الإخطارات والمراسلات</p>





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات  
بلدية مليحة

كراسة الشروط والمواصفات  
(تطوير وإعادة تأهيل وتشغيل وصيانة حديقة  
الزهور) لنشاط تجاري وترفيهي رياضي واجتماعي  
وخدمات مساندة بلدية-مليحة)

١ - تتم الإخطارات والمراسلات بين الطرفين عن طريق العناوين الموضحة أمام كل طرف بصدور العقد، ويكون الإبلاغ عن طريقها صيحاً 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 تبليغ الطرف الأول بذلك قبل سبعة أيام من تاريخ تغيير العنوان، فإن لم يتم الإبلاغ فيعد الإبلاغ على العناوين المسجلة في هذا العقد أو المبلغ رسمياً للطرف الأول منتجاً لآثاره النظامية.	
<b>البند السادس عشر</b>	<b>الخلاف بين الطرفين</b>
	المحكمة الإدارية هي الجهة المختصة بالفصل فيه في أي نزاع ينشأ بين الطرفين بشأن هذا العقد وتنفيذه.
<b>البند السابع عشر</b>	<b>نسخ العقد</b>
	حرر هذا العقد من نسختين أصليتين باللغة العربية واستلم كل طرف نسخة منه للعمل بموجبها وتوثيقاً لما تقدم فقد جرى التوقيع عليه في اليوم والسنة المبينين في مقدمته.

والله ولي التوفيق ...

الطرف الأول

الطرف الثاني

