



كراسة الشروط والمواصفات

تطوير وتشغيل وصيانة حديقة المزروع بالمخطط رقم ٩٣٢/٤
بحي المثلث بالمفوف



الفهرس

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	٣
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	٤
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	٤
١.	مقدمة	٥
٢.	وصف الموقع	٧
٣.	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	٨
٤.	جدول عناصر التقييم الفني	١٦
٥.	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	١٧
٦.	ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٨
٧.	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	١٩
٨.	الاشتراطات العامة	٢٠
٩.	الاشتراطات الخاصة	٢٤
١٠.	الغرامات و الجزاءات	٤١
١١.	الاشتراطات الفنية	٤٢
١٢.	المرفقات	٦٣

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

علي المستثمر مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية فرص باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع أرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

م	المستند	مرفق	موقع
١	مظروف العرض المالي ويحتوي على		
	١. نموذج العطاء موقع من المستثمر		
	٢. خطاب الضمان البنكي من أحد البنوك المعتمدة لدى البنك المركزي السعودي وأن يكون بقيمة لا تقل عن ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي وساري المفعول لمدة لا تقل عن (١٨٠) مائة وثمانون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف		
٢	مظروف العرض الفني إذا طلب ذلك ويحتوي على		
	١. عدد المشروعات المماثلة التي نفذها المستثمر وقيمتها		
	٢. كفاءة الشركة المنفذة		
	٣. جدول يوضح قيم المشاريع التي نفذها المستثمر		
	٤. مشهد من أحد البنوك يبين الملائمة المالية لدى المستثمر او ميزانية لأخر سنتين		
	٥. تقديم ما يثبت التزام المستثمر بالسداد في الميعاد لأعمال سابقة مع الأمانة ان وجدت		
	٦. جدول يوضح عدد طاقم العمل الذي سوف يقوم بتنفيذ المشروع		
	٧. جدول يوضح عدد المعدات والأجهزة والآليات المستخدمة في تنفيذ المشروع		
	٨. مواصفات المعدات والأجهزة المستخدمة في تنفيذ المشروع		
	٩. خطة العمل		
	١٠. المخطط العام لتصميم الموقع		
	١١. عقد الشركة واتفاقية التضامن وجميع قرارات الشركاء بالتعديل عليه.		
	١٢. توكيل رسمي موثق، (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
	١٣. صورة سارية المفعول من السجل التجاري.		
	١٤. صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول		
	١٥. صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.		
	١٦. صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.		
	١٧. صورة إثبات العنوان الوطني		
	١٨. كراسة الشروط موقعة من المستثمر.		
	١٩. أصل خطابات التأهيل.		

- **ملحوظة:** يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي أو تكون قيمة الضمان أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من (١٨٠) مائة وثمانون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد
العقار	هو أرض تحدد الأمانة موقعها والتي يقام عليها النشاط المحدد له من قبل الأمانة
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
الأمانة	أمانة محافظة الأحساء
الإدارة	الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات.
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تراول مثل هذه الأنشطة
مقدم العطاء	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تراول نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات ويمكن تضامن بعض الشركات ذات الخبرة.
المنافسة العامة	فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات الأمانة والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها.
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص) .
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات.

ت. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

اليوم	التاريخ المحدد	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان (مراعاة التمديد)	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان (مراعاة التمديد)	
إعلان نتيجة المنافسة	تحديد الأمانة	
موعد الإخطار بالترسية	بعد البت في الترسية وفحص العروض وتحليلها والمفاوضة	
تاريخ توقيع العقد	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً..	
تاريخ تسليم الموقع	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر علي محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار ويسجل في النظام من ذلك التاريخ . بحيث لا تزيد المدة بين تسليم الموقع وتوقيع العقد عن شهر فقط	
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد	



١. مقدمة:

ترغب أمانة محافظة الأحساء في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية من خلال منصة فرص وذلك لتطوير وتشغيل وصيانة حديقة المزروع بالمخطط رقم ٩٣٢/٤ بحي المثلث بالمهفوف وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

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

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

- التوجه إلى الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات - المبرز - طريق عين نجم وتقديم الاستفسار.
- تلفون (٠١٣٥٨٥٠٩٣٠)، فاكس: (٠١٣٥٨٢٥٠٣٦).
- أو من خلال الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa
- أو البريد الإلكتروني: invest@alhasa.gov.sa
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص ".

ملخص الفرصة

حديقة المزروع، الهفوف حي المثلث	المساحة الاجمالية للمشروع ٥٢٩٣,٣٠ م² نسبة الاستثمار (المباني) : حتى ٢٥٪ تخصيص للأنشطة الرياضية: ٢٥-٢٠٪
مدة العقد: ٢٥ سنة فترة التجهيز والإنشاء ١٠٪	النشاط: حديقة مقابل استثمار نسبة من مساحته في أنشطة تجارية تعادل ٢٥٪ (حد أقصى) و تخصيص بين ٣٥-٢٠٪ للأنشطة الرياضية (فقط)
قيمة الكراسة [1000] (ريال)	الموقع على الخارطة امسح رمز QR أو اضغط هنا للوصول للموقع 
تقديم أصل الضمان المالي في ظرف مختوم ومغلق بالتعليمات المنصوص عليها في الكراسة والتقييد بالموعد والمكان المحدد مع إرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه	طريقة التقديم تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" وزارة البلديات والإسكان
	نظام المنافسة لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٦/٢٩ هـ والتعليمات التنفيذية والقرارات الوزارية التابعة لها



٢. وصف الموقع:

الموقع	الهفوف	الحي	المثلث
القطعة	حديقة المزروع	المخطط	٩٣٢/٤
الموقع الفلكي	٧	٢٥,٣٤٦٨٢٧	
	X	٤٩,٦٠٣٠٠٥	
عناصر المشروع	ترفيهية ورياضية متعددة واجتماعية		
نوع النشاط	تنفيذ حديقة من خلال إنشاء وتشغيل وصيانة الحديقة باستثمار حتى ٢٥٪ من المساحة الإجمالية وتخصيص بين ٢٠-٣٥٪ للأنشطة الرياضية من المساحة الإجمالية وحقوق التسمية		
حدود الموقع	شمالاً : شارع عرض ٢٠ م		بطول : ٩٥,٤٠ م
	جنوباً : شارع عرض ٣٠ م		بطول : ٥٥,٤٧ م
	شرقاً : ممر نافذ عرض ٨ م		بطول : ١٠٦,٩٥ م
	غرباً : ممر نافذ عرض ٨ م		بطول : ٥٢ م
نوع الموقع:	حديقة قائمة		
المساحة	٢م (٥٢٩٣,٣٠)		
- المساحة المذكورة أعلاه تقريبية، ويجوز أن تزيد أو تنقص بحسب ماتقتضيه الطبيعة الفعلية للموقع. - ألا يتجاوز ارتفاع المباني المراد إقامتها عن دورين . - على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي. - يجب على المستثمر عمل رفع مساحي للموقع الاستثماري من مكتب هندسي معتمد قبل استلام الموقع. - يلتزم المستثمر بعدم استعمال الموقع لأي نشاط آخر لغير ما خصص له. - لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال، بل يجب على المستثمر معالجة تلك الانشغالات قبل البدء بتنفيذ النشاط وعلى حسابه الخاص والأمانة غير ملزمة بذلك - علي المستثمر التعرف على الموقع والدصول على كافة المعلومات والبيانات ومدي إمكانيات تو صيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة. - يلتزم المستثمر بعد انتهاء العلاقة التعاقدية تسليم الموقع خالي من الشواغل ويثبت ذلك في محضر موقع من طرفي العلاقة.			

٣. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

أ- من يحق له دخول المنافسة:

١. يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال إدارة وتشغيل الحداثق والمتنزهات والمشروعات التجارية التقدم في هذه المنافسة، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاما أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحققات متأخرة للأمانة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعادهم.
٢. يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

ب- لغة العطاء:

١. لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلي مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته، وبياناته ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
٢. في حال التقدم بمسند بأي لغة أخرى غير العربية يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

ج- مكان تقديم العطاءات:

في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة والمختومة بختمها باسم أمين/ أمانة الأحساء وبحيث يتم تسليمها باليد للجنة فتح المظاريف في الأمانة، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٤٠ أو عن طريق منصة فرص، وتقديم ما يثبت ذلك من تعثره في إدخال البيانات بالموقع .

د- موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية، ومنصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد.

هـ- تقديم العطاء:

- تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونيا.
- يقدم أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق 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.

- علي مقدم العطاء استيفاء نموذج العطاء المرفق، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضي به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من صاحب الشركة أو المؤسسة، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية.
- في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن 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.

و- كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

- أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات ولا يجوز له إجراء أي تعديل أو ابداء تحفظ عليها أو القيام بشطب بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها ويستبعد الطرف المخالف لذلك.
- تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

ز- متطلبات التأهيل الفني والمالي:

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

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

١. المعايير الفنية:

١. خبرة المستثمر: سجل مثبت لمشاريع مماثلة من حيث الحجم والتعقيد والقدرة المالية
٢. فهم المشروع: إظهار فهم واضح لنطاق العمل وسياق الموقع، مع تقديم نهج تصميم مقترح وهيكل إداري وجدول زمني يلبي جميع متطلبات طلب تقديم العروض الفنية
٣. الفريق المقترح للمشروع: مؤهلات ومنهجيات فرق التصميم والإنشاء والتشغيل والصيانة
٢. المعايير المالية:
١. الملاعة الائتمانية: تشير الملاعة الائتمانية إلى قدرة المستثمر على الوفاء بالتزاماته المالية في الوقت المحدد
٢. السيولة المالية: قدرة المستثمر على تغطية التكاليف التشغيلية والالتزامات قصيرة الأجل دون الحاجة إلى تمويل خارجي

#	الفئة	وصف الفئة	المخرجات المطلوبة
1	المعايير الفنية		
1	خبرة المستثمر		
1.1	خبرة المشاريع ذات الصلة	- يجب على المتقدمين إثبات خبراتهم في مجالات التصميم، والإنشاء، والتشغيل والصيانة (O&M) - يمكن توزيع نطاقات العمل على عدة مشاريع (مثل: مشروع واحد يشمل المجالات الثلاثة، أو مشروعان يغطيان مجالين ومجالاً واحداً، أو ثلاثة مشاريع يغطي كل منها مجالاً واحداً) - قد تتضمن الخبرة التنفيذ المباشر داخل الشركة أو إدارة المقاولين الفرعيين، ولا تقتصر على نوع معين من الأصول	- عرض من 1 إلى 3 مشاريع مرجعية تم تنفيذها خلال الـ 15 سنة الماضية، تُظهر: - تشابه في النطاق (التصميم، الإنشاء، التشغيل والصيانة) - بالنسبة لكل مشروع، يرجى تضمين ما يلي: - اسم المشروع، الموقع، وسنة البدء - الميزانية والجدول الزمني - النطاقات التي تم تغطيتها (التصميم / الإنشاء / التشغيل والصيانة) - توثيق بصري (اختياري) ملاحظة: يجب ألا يتجاوز الرد صفحتين بحجم A4 ، وبحجم خط 11



2	فهم المشروع		
2.1	فهم نطاق ومتطلبات المشروع	يجب على المتقدمين تلخيص فهمهم للمشروع، بما في ذلك جميع الجوانب المتعلقة بالتصميم، والتجديد، والإنشاء، والصيانة، والتشغيل، والتسليم. ينبغي أن تتضمن الردود استراتيجية المتقدم في تنفيذ وثيقة المشروع من خلال نهج مبتكر يتمحور حول المجتمع ويعزز جودة الحياة، مع ضمان المساءلة وجودة التنفيذ الصارمة	- رؤية المشروع - عرض واضح لرؤية المتقدم للمشروع وفهمه لنطاق العمل: التصميم، الترميم، الإنشاء، التشغيل، الصيانة، والتسليم - الملاءمة مع موجز ومتطلبات المشروع - إظهار فهم موجز المشروع، والمواصفات الفنية للأداء، وتوقعات الأمانة - فهم النطاق حسب المراحل - استراتيجية التنفيذ والتعاقد من الباطن - شرح استراتيجية المتقدم لتنفيذ النطاق الكامل من خلال القدرات الداخلية والاستعانة بالمقاولين من الباطن، مع ضمان الاتساق مع الرؤية العامة للمشروع ملاحظة: يجب ألا يتجاوز الرد صفحتين بحجم A4 ، وبحجم خط 11
2.2	تحليل الموقع	يجب على المتقدمين بزيارة الموقع وتقييمه من أجل إعداد تحليل شامل للموقع. ويشمل ذلك تقييم البيانات المتاحة، وفحص الظروف القائمة، وتحديد أي متطلبات تصميم أو تحسينات لازمة. ومن خلال زيارات الموقع، يجب على	- إجراء زيارة ميدانية فعلية إلى موقع الحديقة المحدد - فهم الموقع، بما في ذلك قيود التصميم والفرص، مع إرفاق صور - توثيق حالة الموقع الحالية مثل المباني، المساحات الخضراء، مع صور وغيرها (في حالة حدائق قائمة) ملاحظة: يجب ألا يتجاوز الرد صفحتين بحجم A4 ، وبحجم خط 11



		المتقدمين إظهار فهم واضح للسياق المحلي، والظروف الحضرية، والقيود المحتملة	يجب تقديم خريطة بصرية للعناصر المذكورة أعلاه بصيغة A3
2.3	برنامج المشروع والجدول الزمني	يجب على المتقدمين تقديم برنامج شامل يغطي جميع مراحل المشروع بدءاً من التصميم، والإنشاء، والتشغيل، والصيانة، والتسليم	- برنامج يشمل جميع المراحل: التصميم، الإنشاء/الترميم، التشغيل والصيانة (O&M)، والتسليم ملاحظة: يجب تقديم البرنامج بصيغة A3 ويُفضل أن يكون مخطط جانت أو باستخدام برنامج P6
3	الفريق المقترح للمشروع		
3.1	الملف التعريفي للفريق ونهج العمل	يجب على المتقدمين اقتراح ما لا يقل عن شركة واحدة للتصميم والإنشاء والتشغيل والصيانة ذي خبرة ذات صلة، وتقديم منهجية تنفيذ المشروع	- تقديم ما لا يقل عن شركة واحدة لكل فريق مقترح (التصميم، الإنشاء، والتشغيل والصيانة)، مع تضمين خبراتهم السابقة ذات الصلة - تقديم بيان نهج العمل يوضح كيفية تنظيم أنشطة التصميم والإنشاء والتشغيل والصيانة، وتوضيح ما إذا كانت ستتم عن طريق مقاولين فرعيين (إن وجد)، وآلية إدارتها عبر جميع مراحل المشروع لضمان التنفيذ الناجح ملاحظة: يجب ألا يتجاوز الرد صفحة واحدة بحجم A4، وبحجم خط 11



		المعايير المالية	II
• تقرير ائتماني ساري المفعول من مكتب ائتمان معتمد (مثل سمة, SIMAH) • شهادة تصنيف ائتماني من جهة تصنيف مرخصة (مثل تصنيف, TASSNIEF)	• يجب على المتقدمين إثبات ملاءتهم الائتمانية من خلال تقديم ما يثبت موثوقيتهم المالية، مثل تقارير الائتمان أو التصنيفات الائتمانية	الملاءة الائتمانية	1
• القوائم المالية المدققة لآخر سنتين إلى ثلاث سنوات • كشف حساب بنكي أو شهادة توضح النقد أو الأصول السائلة المتاحة (ويُفضل أن تكون مختومة من البنك)	• يجب على المتقدمين عرض وضعهم المالي من حيث السيولة من خلال بيانات مالية حديثة تُظهر النقد المتاح أو الأصول السائلة لدعم تنفيذ المشروع	السيولة المالية	2

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

- نجاح: يستوفي المعيار بشكل كامل دون أي ثغرات.
 - جزئي: يستوفي المعيار مع وجود ثغرات بسيطة يمكن تصحيحها.
 - فشل: لا يستوفي المعيار بسبب وجود ثغرات كبيرة أو عدم الامتثال.
- في حال تم تصنيف بند ما كـ "فشل" أو "جزئي"، يجوز للجهة المتعاقدة أن تطلب إيضاحات تتيح للمتقدم تعديل العرض المقدم، مع التوقع بأن يتم تصحيح جميع المعايير لتصل في النهاية إلى مستوى "نجاح" يضمن الامتثال الفني الكامل.

ج- مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (١٨٠ يوماً) (مائة وثمانون يوماً) من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء أو حتى سريان تمديده.

ط- الضمان:

١. يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان البنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (١٨٠) مائة وثمانون يوماً من التاريخ المحدد لموعد فتح المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.
٢. يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر أو أن يكون الضمان ساري المفعول لمدة أقل من (١٨٠) مائة وثمانون يوماً من التاريخ المحدد لموعد فتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

ي- موعد الإفراج عن الضمان:

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

أ- سرية المعلومات:

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

ب- مستندات العطاء:

يجب على المتقدمين تقديم عرض فني ومالي.

وفيما يلي المستندات والوثائق المطلوبة بالعرض المالي:

أولاً: الظرف المالي وبالترتيب الوارد ذكره أدناه:

١. نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختومة بختمه مع إثبات تاريخ التوقيع.
٢. أصل خطاب الضمان البنكي من أحد البنوك المعتمدة لدى البنك المركزي السعودي وأن يكون بقيمة لا تقل عن ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي وساري المفعول لمدة لا تقل عن (١٨٠) مائة وثمانون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف.
٣. توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).
٤. صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
٥. صورة إثبات العنوان الوطني.

ثانياً: الظرف الفني :

١. عرض فني يبين جميع تفاصيل المشروع المراد إقامته .
٢. إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.
٣. صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول. (إن وجد)
٤. صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة / المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت بأنها لا تخضع لأحكام هذا النظام. (إن وجد)
٥. صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
٦. صور من شهادات التراخيص اللازمة لمزاولة نشاط إدارة وتشغيل المشروع.
٧. خطة العمل المقترحة لإدارة وتشغيل وتنفيذ المشروع.
٨. أصل كراسة الشروط موقعة من المستثمر.
٩. سابقة الأعمال في مشاريع مماثلة مع تقديم المستندات الدالة على ذلك. (إن وجد)

جدول عناصر التقييم الفني

م	معايير التقييم	العناصر الفرعية	الدرجات	التقييم
١	المعايير الفنية	فهم المستثمر للمشروع ومتطلباته (٧٠ درجة)		
		١- تحليل الموقع	٥	
		٢- مراعاة المتطلبات البلدية والبيئية للمشروع	١٠	
		٣- الإبداع والابتكار في التصميم	٣٠	
		٤- الخدمات المقدمة للمشروع	١٥	
		٦- كفاءة الشركة المنفذة	١٠	
٢	خبرة المستثمر والوضع المالي	خبرة المستثمر (٢٠ درجة)		
		١- عدد المشروعات المماثلة التي نفذها المستثمر وخبرته	٥	
		٢- القيمة المالية للمشروعات التي نفذها المستثمر	٥	
		٣- الجهاز الإداري والفني للمشروع	٥	
		٤- إرفاق المستندات الداعمة (ضمان بنكي - نموذج العطاء - السجل)	٥	
		قائمة المركز المالي للمستثمر (٣٠ درجة)		
٣	تكلفة المشروع	١- تقديم ملاءة مالية معتمد من البنك	٣٠	
		تقدير تكاليف المشروع (٤٠ درجة)		
		١- تكلفة المباني والبنية التحتية الخاصة بالمشروع	٤٠	
٤	خطة المشروع	تحديد جدوى خطة المشروع (٤٠ درجة)		
		١- مدى تناسب البرنامج الزمني مع فترة الانشاء والتجهيز .	١٠	
		٢- الشركة المسند إليها مهام الصيانة والتشغيل والنظافة	٣٠	

ملحوظة: يعتبر عطاء المتنافس الحائز على نسبة تقييم (٧٠٪) ١٤٠ من الدرجات فأكثر مقبول فنياً وتتم الترسية على العطاء الأعلى سعراً المجتاز للتقييم الفني.

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

١. دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على مقدم العطاء دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض المالي وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات.

٢. الاستفسار حول بيانات المنافسة:

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

٣. معاينة الموقع:

- على مقدم العطاء وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة الموقع على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة والقيام بدراسة مفصلة لمناطق العقد للتعرف عليها والالمام بأوضاعها المأماً جيداً وكذلك دراسة ما يتطلبه تنفيذ المشروع من معدات ومركبات وأليات وأجهزة وأدوات وعمالة بما يضمن قيامه بعمله على أكمل وجه حيث لا يقبل من المستثمر بعد تقديمه للعطاء أي أعذار أو احتجاجات أو تحفظات تخالف ما تشترطه كراسة الشروط والمواصفات، وبالتالي سوف يستبعد عرضه من المنافسة مباشرة.
- يكون للأمانة الحق المطلق في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة النشاط الذي يمارسه المستثمر للتأكد من تنفيذه لبنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات. كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة بالدخول والتفتيش على الموقع.



٥. ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١. إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

٢. تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

٣. تعديل العطاء:

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

٤. حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، ويجب أن يكون المندوب المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو 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 وليس له الحق في الاعتراض على النتائج والتوصيات التي يتم اتخاذها من قبل اللجان المختصة بذلك ويطبق عليه اللائحة طبقاً للنظام.



٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

١. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع:

- بعد أن تستكمل لجنة فتح المضاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراساتها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه .
- يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- يجوز في حالة استبعاد أعلى العروض لأي سبب بموجب أحكام اللائحة التفاوض مع صاحب العرض الذي يليه حسب ما تنص عليه المادة السابعة عشر من لائحة التصرف بالعقارات البلدية.
- يجوز إلغاء ترسية المنافسة إذا تأخر المستثمر عن مراجعة البلدية لإلغاء إجراءات التعاقد مدة شهر من تاريخ إشعاره بالترسية وللبلدية في هذه الحالة مصادرة الضمان المقدم من المستثمر، ويجوز بموافقة الوزير ما يأتي:
 - ترسية المنافسة على العرض الذي يليه بنفس قيمة العرض الأول
 - إلغاء المنافسة وإعادة طرحها من جديد
- يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتية بيانها:
 - إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.
 - إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.
 - إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

٢. تسليم الموقع:

- تحسب مدة العقد اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار ، او من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار .
- في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ولا يحق للمستثمر الاعتراض على ذلك ما لم يوجد عوائق لدي الأمانة تمنع تسليم العقار.



٧. الاشتراطات العامة

١. توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف، وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة والجهات ذات الصلة ولا يترتب على الأمانة أية التزامات اتجاه المستثمر في حالة تأخر إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو أي عقبات يواجهها حيال ذلك.

٢. البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للتشغيل والبدء في تنفيذ أعمال المشروع.

٣. الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:

- يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- الحصول على موافقة البلدية علي الجهة الاستشارية المكلفة من قبل المستثمر بالاشراف علي المشروع للتأكد من تنفيذ المشروع وفق المواصفات والمخططات والشروط المتفق عليها ، وللبلدية الحق في متابعة سير العمل اثناء تنفيذ المشروع وذلك بعد الحصول علي تراخيص المنشآت .

٤. حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

- للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة و التراخيص من الجهات ذات العلاقة .
- يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة ، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة وذلك بالاشتراك مع استشاري المشروع .
- يلتزم المستثمر بتسليم نسخة من المخططات ومخطط لما تم تنفيذه حسب الطبيعة (As built) والشروط والمواصفات للإدارة العامة للاستثمار ونسخة للإدارة العامة للدراسات والتصاميم والإدارة العامة للحدائق.

٥. تقرير المستثمر:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال يقدم المستثمر تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي، يوضح فيه مسؤوليته عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات المنصوص عليها بالكراسة.

٦. استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض المخصص له في إعلان المنافسة العامة وطبقاً لخصة التشغيل الصادرة من الأمانة، وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط

٧. التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

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

٨. موعد سداد الأجرة السنوية:

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

ضريبة القيمة المضافة:

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

٩. إلغاء العقد أو فسخ العقد:

إلغاء العقد:

يحق للأمانة إلغاء العقد للمصلحة العامة أو لدواعي التخطيط وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية، ويجب التقيد بما جاء بتعميم معالي الوزير رقم (٢٨٦٥١) في ١٠/٠٦/١٤٣٥هـ والخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العمل وعلى المستثمر أن يقبل ذلك وبمجرد دخوله المنافسة أنه اطلع على التعميم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات وقبل بذلك.



فسخ العقد:

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

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

١٠. تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

بعد انتهاء مدة العقد يلتزم المستثمر بتسليم الموقع للبلدية بحالة جيدة ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار ويوقع من الطرفين وفي حال وجود أي ملاحظات فلأمانة حق تكليفه بإجراء الإصلاحات اللازمة وإلا قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستثمر، كما يحق للأمانة مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة بعد تقدير الأجرة من قبل لجنة الاستثمار، وتعتبر هذه الفترة مستغلة بقيمة إيجارية جديدة يتم تقديرها من قبل لجنة الاستثمار كما أنه سيتم إشعار المستثمر بتاريخ الطرح والإعلان عن الفرصة الاستثمارية الجديدة من خلال بوابة الاستثمار البلدي " فرص " قبل فترة شهرين على الأقل حتى يتسنى للمستثمر التقدم بالفرصة أسوة بالآخرين.

١١. أحكام عامة:

١. جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
٢. التاريخ الهجري هو المعمول به في العقد.
٣. ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه (كقيمة كراسة الشروط والمواصفات، أو رسوم اصدار الضمان البنكي) في حالة عدم قبوله
٤. تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة على وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
 - فيما لم يرد به نص تخضع هذه المنافسة لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٢٨) وتاريخ ١٤٤٠/١١/١٣هـ، ولائحته التنفيذية الصادر بقرار وزير المالية رقم (١٢٤٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٣/٢١هـ، ولائحة تفضيل المحتوى المحلي والمنشآت الصغيرة والمتوسطة والشركات المدرجة بالسوق المالية، ولائحة تنظيم تعارض المصالح، ولائحة سلوكيات وأخلاقيات القائمين على تطبيق النظام.

٨. الاشتراطات الخاصة

١. مدة العقد :

مدة العقد (٢٥ سنة) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للموقع بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم العقار يتم إشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه ويتم حساب الأجرة وبداية سريان العقد من هذا التاريخ وليس للمستثمر حق الاعتراض على ذلك.

٢. نطاق عمل المشروع:

في الموقع المخصص الذي تم طرحه.

٣. فترة التجهيز والإنشاء:

- يمنح المستثمر فترة زمنية غير مدفوعة بنسبة (١٠ %) من فترة العقد للتجهيز والإنشاء ، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعلياً في هذه الحالة سداد قيمة عطاءه المالي عن هذه الفترة .
- وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبداية في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها لتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد .

النشاط الاستثماري وضوابط مزاوله النشاط:

إقامة مشروع ترفيهي، رياضي، اجتماعي استثماري حسب المخططات والتصاميم المقدمة من المستثمر والمعتمدة من الإدارة العامة للدرا سات والتصاميم، وتشمل على سبيل المثال [إقامة ملاعب مختلفة للرياضة وأنشطة ترفيهية و تجارية داخل الموقع مع السماح للمستثمر بإقامة فعاليات ترفيهية وإنشاء محل بيع ضمن الموقع] مع الالتزام الكامل بأخذ التصاريح اللازمة من الجهات المختصة قبل إقامة النشاط ووضع حد لاستخدام الموقع لغير الأنشطة المنصوص عليها في العقد، وتعتبر مرافق الحديقة عامة ومفتوحة للجميع دون فرض رسوم للدخول، باستثناء المناطق التجارية والرياضية



فيما يلي جدول يوضح التعريفات المعتمدة للمكونات الأساسية السبعة للمشروع، بالاستناد إلى الأدلة البلدية السعودية والمراجع التخطيطية المتخصصة، لضمان فهم موحد ودقيق عند إعداد عرض المشروع:

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



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

م	فئة استخدام الأرض	النسبة (نسبة مسقط فئة الاستخدام من مساحة الموقع)	الوظائف	ملاحظات تصميمية
١	مرافق دائمة جزء من المساحة التجارية القابلة للاستثمار	يجب ألا تتجاوز الفئتان ٢٥٪ من إجمالي مساحة الموقع	إلزامي: - دورات مياه عامة منفصلة (رجال / نساء) مع تأمين - دورات لذوي الحاجات الخاصة - جهاز مرآف آلي واحد على الأقل بمحاذاة الواجهة التجارية أو الأساسية ممنوع: - مقاهي شيشة أو أنشطة تدخين كثيف - أي نشاط صناعي أو صيانة مركبات أو مولدات مكشوفة أو ورش تحدث ضوضاء وتلوث	الحد الأقصى لارتفاع البناء : [7m] عدد الطوابق المسموح : [2] - اعتماد الهوية المناسبة للمنطقة الجغرافية حسب التصميمات التوجيهية للمملكة الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان - توجيه المباني التجارية على الشوارع التجارية أو الأساسية مع الارتدادات حسب قوانين البناء المحلية - ترتيب دورات المياه بحيث تبقى قريبة و سهلة الوصول من مناطق الجلوس ومناطق ألعاب الأطفال
٢	مرافق شبه دائمة جزء من المساحة	يجب ألا تتجاوز الفئتان ٢٥٪ من إجمالي مساحة الموقع	إلزامي: لا ينطبق ممنوع:	الحد الأقصى للارتفاع : [4m] عدد الطوابق المسموح : [1] استخدام هياكل معيارية خفيفة الوزن تُركَّب على قواعد سطحية لحماية المسطحات الخضراء أو الصلبة

م	فئة استخدام الأرض	النسبة (نسبة مسقط فئة الاستخدام من مساحة الموقع)	الوظائف	ملاحظات تصميمية
	التجارية القابلة للاستثمار		• دورات مياه متنقلة من نوع الحاويات (Portacabin) • مقاهي شيشة أو أنشطة تدخين كثيف • أي نشاط صناعي أو صيانة مركبات أو مولدات مكشوفة أو ورش تحدث ضوضاء وتلوث	• ألوان ومواد متناسقة مع الهوية المناسبة للمنطقة الجغرافية حسب التصميمات التوجيهية للمملكة الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان • تركيز الأنشطة الصاخبة قرب الشارع التجاري أو الأساسي وحفظ الأنشطة الهادئة باتجاه الشوارع السكنية أو الفرعية
٣	ملاعب رياضية جزء من المساحة التجارية القابلة للاستثمار	٢٠% - ٣٥% خارج الـ ٢٥% الأساسية للتجاري	إلزامي: • نادي رياضي مفتوح ممنوع: • الساحات الرياضية التي تشمل مركبات أو محركات آلية • الأنشطة المسببة للتلوث • الأنشطة مع أنظمة مكبرات الصوت	• سياج الملاعب الرياضية بحيث لا يحجب الرؤية • توفير إضاءة مناسبة في جميع أنحاء المواقع الرياضية • استخدام الأقمشة خفيفة الوزن (HDPE/PVC) لتظليل الملاعب • وضع الملاعب بعيداً عن الشوارع السكنية أو الفرعية
٤	مناطق ألعاب الأطفال	5% - 10%	إلزامي: • معدات شاملة للفئات العمرية للأولاد	• توفير منطقة عازلة بين مناطق ألعاب الأطفال والشوارع ومواقف السيارات (نباتية، مبنية، أشجار...) • أرضيات من مواد وألوان متلائمة (رمل ناعم، مطاطية...)



م	فئة استخدام الأرض	النسبة (نسبة مسقط فئة الاستخدام من مساحة الموقع)	الوظائف	ملاحظات تصميمية
	يجب أن تكون جميع الوظائف والبرامج والاستخدامات في هذه الفئة غير ربحية		• مناطق جلوس للمراقبة مظلة مع رؤية واضحة على مناطق ألعاب الأطفال • ممنوع: • ألعاب بحواف حادة أو أسطح معدنية (التي يمكن أن تكون مرتفعة الحرارة تحت الشمس) أو ألعاب مع مكونات كهربائية أو أي شيء قد يسبب خطورة للأطفال	• سياج أمان حول مناطق ألعاب الأطفال
٥	المسطحات الخضراء يجب أن تكون جميع الوظائف والبرامج والاستخدامات في هذه الفئة غير ربحية	20% - 40%	إلزامي: • تشجير على طول الشوارع والأرصفة • أحواض مطرية لتصريف المياه السطحية • زرع نباتات محلية قليلة الري • ممنوع: • مساحات رملية مكشوفة وغير منسقة	• استعمال مروج صغيرة للجلوس • استخدام أنواع الأشجار الملائمة للتظليل في الممرات

م	فئة استخدام الأرض	النسبة (نسبة مسقط فئة الاستخدام من مساحة الموقع)	الوظائف	ملاحظات تصميمية
			• نباتات شوكية، سامة أو غازية	
٦	المسطحات الصلبة يجب أن تكون جميع الوظائف والبرامج والاستخدامات في هذه الفئة غير ربحية	10% - 20%	إلزامي: • محور مشاة رئيسي بالعرض الملائم يربط جميع المداخل وفئات الاستخدام • ممرات ثانوية ونقاط جلوس مظلة. ممنوع: • أسطح أسفلتية داكنة أو لامعة أو زلقة • منحدرات $< 5\%$ بدون درابزين	• تقليل المسطحات الصلبة حسب الكودات والمعايير • معابر مشاة آمنة تربط الحديقة بالشوارع السكنية والتجارية • مواد المسطحات الصلبة وفق مواصفات المخرجات والتوجيهات المعمارية (مواد رصف نفاذة ومقاومة للانزلاق) • إضافة نوافير شرب ومحطات تعبئة مياه عند المحاور الرئيسية
٧	مواقف السيارات	0%- / صالح للتغيير	إلزامي: • توفير حوامل للدراجات الهوائية أو السكوترات • تخصيص مواقف لذوي الاحتياجات الخاصة داخل الموقع أو خارجه، بحسب المتطلبات التنظيمية	• احتساب متطلبات مواقف السيارات كنسبة من المساحة التجارية المبنية (مثال: ٣ مواقف لكل ١٠٠ م² من المساحة التجارية المبنية؛ تتحقق الأمانة من النسبة النهائية) • تشمل الحسابات مواقف السيارات داخل الموقع وخارجه؛ وعليه قد تستبعد الحاجة إلى مواقف داخلية إذا توفرت البدائل الخارجية • تقليل مواقف السيارات بالأشجار • إجراء الدراسات المرورية حسب الحاجة • ضمان سهولة وصول المستخدمين إلى المواقف وقربها من الوظائف المعنية

م	فئة استخدام الأرض	النسبة (نسبة مسقط فئة الاستخدام من مساحة الموقع)	الوظائف	ملاحظات تصميمية
			ممنوع: • إنشاء مواقف سيارات داخل المناطق الخضراء الأساسية	

حق التسمية والرعاية للحديقة:

يحق للمستثمر بعد توقيع العقد الاستفادة من حق تسمية الحديقة بشكل كامل، ويشمل ذلك تسمية الحديقة بالاسم التجاري الخاص به، ولا يتأخر الاسم على طرف ثالث بعد الموافقة الخطية من البلدية، وسوف تعتمد البلدية بالاعتماد الاسم المثبت على الخرائط والمواقع المعتمدة داخل المشروع، كما يمكن للمستثمر الاستفادة من حقوق الرعاية للحديقة من خلال استقطاب حاملات تجارية كراعي للحديقة مع الالتزام بالضوابط الخاصة بتسمية أو رعاية المرافق البلدية لأغراض تجارية والصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (ب/٢٤٩) وتاريخ ١٤٣٤/٤/٩هـ المضمنة التالي:

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



اللوحات الإعلانية:

الداخلية

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

الخارجية

يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات اللوحات التجارية العامة للمشاريع الصادرة بالتعميم الوزاري رقم (٤٣٠٠٧٩٤٧٥٠١) وتاريخ ٢٦/٠٢/١٤٤٣ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية

مواعيد العمل:

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

التزامات عامة:

- يلتزم المستثمر بالمحافظة على الأشجار المعمرة القائمة بالموقع مع ضرورة نقل وإعادة زراعة المتعارض منها مع اعمال الانشاء والتطوير .
- على المستثمر ان يؤدي الخدمة إلى المنتفعين حسب شروط ومواصفات العقد.
- على المستثمر المساواة بين جميع زائرين الحديقة وبمقتضى هذا المبدأ أن يتساوى جميع الأفراد في تقديم الخدمة مادام يتوافر فيهم الشروط التي ينظمها العقد لتلقي الخدمة.
- على المستثمر الالتزام بانتظام سير إدارة الحديقة بانتظام وديث من طبيعة الحديقة كونها مرفق يستهدف تلبية حاجة عامة دائمة ومستمرة ومن ثم يجب أن يستمر المرفق العام في أداء الخدمة .
- تحديد وسائل الإشراف والمتابعة الفنية والمالية والتي تكفل حسن سير الحديقة بانتظام.
- يلتزم المستثمر بمبدأ قابلية الحديقة للتغير والتعديل حيث انه من طبيعة المرافق العامة هو تلبية حاجة جماعية الأمر الذي يلزم بضرورة تطوير الوسائل والأساليب التي يتم بها تقديم الخدمة للزائرين.
- يلتزم المستثمر بنقل التكنولوجيا وتدريب العاملين عليها فالتكنولوجيا المستخدمة في إدارة المشروع والتي يهدف منها المستثمر في الحصول على أكبر قدر من الأرباح وتقديم خدمات جيدة لابد وان يتم تدريب الجهة المشرفة على استخدام هذه التكنولوجيا لكي تكون قادرة على الاشراف على المشروع عقب انتهاء العقد كما يحق للأمانة ان تطلب من المستثمر نوعا معينا من التكنولوجيا يتناسب مع خططها التنموية.
- يلتزم المستثمر بالتعاون التام مع أمانة الاحساء في المناسبات والفعاليات التي تنظمها الأمانة.
- يتعين على مقدمي العطاءات التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متوافق مع كل كود البناء السعودي واشتراطات وزارة البلديات والإسكان.
- يلتزم المستثمر بتوفير عدد مناسب من العمالة المتخصصة في صيانة المزروعات وشبكات الري وأعمال



الكهرباء والميكانيكية.

- يلتزم المستثمر بتوفير عدد مناسب من مراقبين الجمهور وتوزيعهم بطريقة منظمة على بوابات الدخول وداخل الموقع وزيادة عددهم في أيام المواسم والاعياد.
- يلتزم المستثمر بتوفير زي موحد للعمال معتمد من الإدارة العامة للحدائق.
- يلتزم المستثمر بتوفير كافة المعدات والآلات وسيارات وخلافه واللازمة للأعمال الصيانة والتشغيل.
- 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.
- يلتزم المستثمر بأن يحصل جميع العاملين بالأنشطة التي لها علاقة بالصحة العامة على الشهادات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادر بشأنها القرار الوزاري رقم (٥٤٧١/٥/٥١١٠/١٤١٣هـ).
- يلتزم المستثمر عند تصميم مرافق المشروع المرفقة يجب مراعاة متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقا لما تقررته متطلبات الخدمات البلدية بالمعاقين ومتطلبات الوصول الشامل الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان .
- يمكن تركيب أجهزة الصراف الآلي عند الطلب مع مراعاة أسس التخطيط ومتطلبات السلامة والتنسيق في هذا الصدد مع الجهات ذات العلاقة.
- يلتزم المستثمر توفير قطع الغيار ومواد الصيانة والتشغيل على نفقته الخاصة، وأن يضع نظاما لمراقبة المخزون منها، يضمن مواجهة التشغيل والصيانة مع الإحلال المستمر والمنتظم للأجزاء التالفة، أو التي انتهت عمرها الافتراضي، بما يضمن عدم حدوث توقف عن العمل لعدم توافر قطع الغيار والمستلزمات.
- يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة ممثلة في الإدارة العامة للاستثمار تقريراً دورياً (كل ستة أشهر) من مكتب هندسي مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- يلتزم المستثمر بالتعاون التام مع ممثلي أمانة الأحساء والذي يقومون بالتفتيش على الموقع للتأكد من صحة تقارير الأداء التي يرفعها المستثمر مع الالتزام الكامل بضرورة تنفيذ كافة الملاحظات المطلوبة وفي عدم الالتزام سوف يتم توقيع الغرامات.
- يلتزم المستثمر بتوفير مصدر مياه دائما وصالح لري المزروعات واحتياجات الموقع من المياه الصالحة للشرب.

المرحلة الأولى: مرحلة اعداد الدراسات والتصاميم المطلوبة لأعمال التطوير وإعادة التأهيل:

- يلتزم المستثمر بالرجوع إلى الأمانة لتحديد مواقع المباني وتوزيع الاستعمالات المختلفة المقامة على الحديقة بما لا يؤثر على هوية الحديقة
- على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي لا يقل تصنيفه عن فئة (A) مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ، وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الأمانة على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

دراسات الموقع المطلوبة مثل: الرفع المساحي الطبوغرافي، الدراسات الجيوتقنية، دراسة مخاطر الفيضانات، ودراسات الحركة والتنقل، بالإضافة إلى الرفع المساحي للوضع القائم (في حال كانت الحديقة قائمة)، وأي مسوحات ودراسات هندسية أو فنية لازمة لتمكين تصميم الموقع إعداد مخطط للمشروع يوضح توزيع عناصر البرنامج الوظيفي ونسبها والمناطق المخصصة لها (Zoning/Asset Mix)

إعداد التصاميم المعمارية والإنشائية الخاصة بالمبنى وملحقاته
إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء - الهاتف - الصرف الصحي)

عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج
واجهات لكامل عناصر المشروع
مناظير للمشروع

تقديم تقرير فني موضحاً به بيان ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها رفع الموقع مساحياً شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ

عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني
المواصفات الفنية لأعمال التنفيذ للمشروع
يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية التالية:

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

إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:

- مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال التنسيق العام للموقع
- مخطط الحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج
- مخطط ميول المساقط الأفقية لجميع الأدوار
- واجهات وقطاعات ملونة ومناظير خارجية ملونة لجميع الواجهات

تقديم التصميم الابتدائي لمراجعتهم من قبل الأمانة وفقاً للإرشادات

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

- التصاميم المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - الفرش الداخلي - تفاصيل الأرضيات... إلخ) بما فيه تعديل التصميم وفقاً لملاحظات الأمانة على التصميم المفهومي



- التصميم الإنشائية (مخططات الأساسات وتقسيمات التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - التفاصيل الإنشائية - جداول الأساسات وتقسيمات التسليح - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الرسومات الإنشائية التنفيذية)
- التصميم الكهربائية والإلكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام - مخطط تمديدات شبكة الإنارة الخارجية وتوزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام - مخطط تمديدات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحريق - مخطط الاتصال والتحكم - نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال اللازمة)
- التصميم الميكانيكية (مخططات التهوية والتكييف - مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف والري - مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة)
- المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع
- تقديم تقرير فني موضح فيه وصف تفصيلي لاستخدامات المفترضة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة مكونات المشروع من إنشائية وميكانيكية وغيرها
- تطبيق نظام العزل الحراري طبقاً للعزل الحراري بالمباني، وذلك وفقاً لتعميم صاحب السمو الملكي وزير البلدية والإسكان رقم (٥٢٩٧) وتاريخ ١٤٣٥/١/٢٨هـ، والتعميم الإلحافي رقم (٢٣٨٩٣) وتاريخ ١٤٣٥/٠٥/٠٥هـ بشأن آلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة

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

المرحلة الثانية: تهيئة الموقع وتنفيذ المشروع:

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

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

١. على المستثمر التعاقد مع أحد الشركات المتخصصة والمصنفة في أعمال تنفيذ الحدائق أو القيام بتنفيذ الأعمال بنفسه إذا كان مصنف و لديه القدرة والخبرة الكافية لتنفيذ الأعمال ومن لديه سابقة أعمال في هذا المجال

٢. على المستثمر التعاقد مع أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمهندسين والمتخصصة في أعمال الإشراف على التنفيذ الحدائق وأعمال اللاند سكيب للقيام بأعمال الإشراف على تنفيذ أعمال التطوير



٣. على أن تكون مهام الاستشاري المشرف على التنفيذ ما يلي:

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

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

المرحلة الثالثة: مرحلة تشغيل وصيانة المشروع:

١. على المستثمر التعاقد مع أحد الشركات المتخصصة والمصنفة في اعمال صيانة وتشغيل الحدائق او القيام بتلك الأعمال بنفسه إذا كان لديه القدرة والخبرة الكافية للقيام بأعمال الصيانة والتشغيل وتقديم ما يثبت ذلك واعتماده من الإدارة العامة للحدائق بعد تقديم سابقة الاعمال والخبرات.
٢. على المستثمر التعاقد مع أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمهندسين واعتماده من الإدارة العامة للحدائق بعد تقديم سابقة الاعمال والخبرات. على ان يكون من المكاتب المتخصصة في اعمال الاشراف على اعمال صيانة وتشغيل الحدائق واعمال الاندسكيب للقيام بأعمال الاشراف على برامج الصيانة والتشغيل واعتمادها وتقديم الحلول المناسبة للمحافظة على استدامة مكونات الحديقة وتقديم الخدمة للزائرين بشكل مرضى.

برامج الصيانة المطلوبة:

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



صيانة شبكات الري:

١. صيانة محطات الضخ.
٢. صيانة لوحات المضخات وكل محتوياتها.
٣. صيانة الفلاتر ونظافتها وتغييرها إذا استعدي الامر.
٤. صيانة جهاز الغسيل العكسي للفلاتر وتغييرها إذا استعدي الأمر.
٥. صيانة مضخة سحب المياه - محابس الهواء - محابس تصريف الضغط الزائد - مراوح التهوية - خزان الضغط وتغييرها إذا استعدي الأمر.
٦. في حالة حدوث كسر في الخطوط يتم القيام بالإصلاح للتلفيات شامل الحفر والردم وإزالة وإعادة الممرات والارصفة والمزروعات إلى ما كانت عليه محمل على اعمال الصيانة.

صيانة الابار (إن وجدت):

١. ويشمل استخراج المواسير وصيانة ونظافة المضخات والكيابل والمراوح وفوهة البئر ولوحة التشغيل ويجعلها صالحة للعمل بشكل مستمر.
٢. تنمية وتعميق البئر في حالة ضعف الإنتاج.
٣. توفير المياه في حالة عدم انتاج البئر محمل العقد.
٤. صيانة وتشغيل اللوحات الكهربائية لنظام الري.
٥. عمل صيانة دورية للوحات الكهربائية.
٦. ضبط مواعيد تشغيل اللوحات حسب البرنامج الزمني الموضع لنظام الري الأتوماتيكي حسب احتياج النبات.
٧. فحص صمامات التحكم الأتوماتيكي والقيام بتشغيل النظام.

متابعة نظام التحكم:

١. يلتزم المقاول بأعداد برامج الري وارسالها إلى وحدة التحكم.
٢. يلتزم المقاول بسلامة وإصلاح عناصر الري المرتبطة بالتحكم.
٣. يلتزم المقاول بمتابعة برنامج الري وكفاية النباتات من الاحتياجات المائية.
٤. يلتزم المقاول بإبقاء عناصر الري على الوضع الآلي وعدم فصل التيار عنها.

صيانة الألعاب والمظلات:

١. يلتزم المقاول بصيانة الألعاب والمظلات ونظافتها واستبدال التالف منها مع تأمين قطع الغيار من نفس النوعية محمل على تكاليف الصيانة.
٢. يلتزم المقاول بدهان الألعاب حسب الحاجة بدهانات مطابقة للمواصفات واصول الصناعة.

صيانة الأثاث:

١. يلتزم المقاول بصيانة اثاث الملاعب بالساحات البلدية بجميع مكوناتها.
٢. يلتزم المقاول بصيانة اثاث الحدائق بجميع مكوناتها.



صيانة دورات المياه:

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

صيانة الاسوار والبوابات:

١. يلتزم المقاول بصيانة ودهان الاسوار طبقا للمواصفات واصول الصناعة متى تتطلب ذلك.
٢. يلتزم المقاول بإصلاح المتضرر واستبدال الأجزاء التالف بنفس المواصفات.
٣. يلتزم المقاول بترميم الأجزاء الخرسانية طبقا للمواصفات.
٤. يلتزم المقاول بإصلاح وصيانة البوابات.

صيانة الطرق والمشايات:

١. يلتزم المقاول بصيانة الممرات والارصفة بصفة مستمرة.
٢. يلتزم المقاول باستبدال التالف من البلاط والبردورات والرخام والانتزلوك.
٣. يلتزم المقاول بغسيل ونظافة الممرات والطرق والمشايات بصفة مستمرة.

صيانة الاعمال المدنية:

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

صيانة الاعمال الميكانيكية:

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

صيانة الاعمال الكهربائية:

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

صيانة ارضيات الملاعب:

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

صيانة أنظمة المراقبة:

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



أعمال السلامة العامة :

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

تأمين العمالة:

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

تأمين المعدات والأدوات:

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

التخلص من المخلفات:

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

أعمدة الإنارة:

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

الممرات والأرصفة:

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

مواقف السيارات:

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

الواجهات الخارجية:

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

الأكشاك (Kiosks):

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

تجديد المباني والخدمات:

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



الكراسي والجلسات:

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

سلاسل المهملات:

يجب غسل وصيانة السلاسل واستبدال المتهاك منها، مع توفير أكياس النفايات وتفرغها يوميًا

أرضيات الملاعب:

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

المسطحات الرياضية:

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

صيانة النوافير والشلالات وأنظمة الرذاذ:

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

الاشتراطات الأمنية:

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

المرحلة الرابعة: مراحل التأهيل للحديقة :

يلتزم المستثمر بأعمال التأهيل، بما يتناسب مع دورة حياة الأصل ونوعه واحتياجات الإحلال والتجديد والترميم لكافة محتويات ومرافق الحديقة. يشمل ذلك ولا يقتصر على:

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

المرحلة الخامسة: مرحلة تسليم الموقع إلى أمانة الأحساء بعد انتهاء مدة العقد:

يلتزم المستثمر بتسليم الموقع بكامل حالته التشغيلية إلى الإدارة العامة للاستثمار بأمانة الأحساء والرفع إليها قبل انتهاء العقد بمدة لا تقل عن ٦٠ يوم حتى يتم توجيه الإدارة المختصة باستلام الموقع على أن يتم رفع تقرير من الإدارة المختصة عن حالة الموقع ويتم توجيه المستثمر بضروبه تلافياً للملاحظات الواردة في التقرير والرفع للإدارة العامة للاستثمار للتأكد من إنهاء الملاحظات المطلوبة من ثم توقيع محضر الاستلام.

نظام السعودية

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



٩. الغرامات والجزاءات

في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ٥/٠٢/١٤٤٢هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٥٢٠٠٢٠٤٣٠٠٣/١٢/١٤٤٣هـ المُبلّغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (١/٥٨٥٤/٩٠٠٩٤٤٠٠٩) بتاريخ ٢٦/١١/١٤٤٤هـ ومايستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد، وفي حال عدم شمول اللائحة لأي مخالفة فإن للأمانة/البلدية الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة .

١٠. الاشتراطات الفنية

كود البناء السعودي:

يجب علي المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي الصادر حديثاً رقم (201 SBC) لعام ٢٠١٨ وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، والالتزام بالارتفاع المسموح به والارتدادات بالمنطقة وعليه الحصول علي التراخيص اللازمة قبل البدء بالتنفيذ.

الالتزام باللوائح :

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

الموافقات والتشريعات والتوجيهات اللازمة :

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



الجهات التنظيمية و الالتزام :

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

- وزارة النقل و الخدمات اللوجستية
- وزارة الاتصالات و تقنية المعلومات
- وزارة الاقتصاد والتخطيط
- وزارة البلديات و الإسكان
- وزارة الداخلية
- وزارة البيئة والمياه والزراعة
- دليل تصميم الطرق السريعة السعودي
- الجمعية الوطنية الأمريكية للحماية من الحرائق (NFPA)
- كود البناء السعودي
- الشركة السعودية للكهرباء
- هيئة تنظيم المياه والكهرباء
- المؤسسة العامة للموانئ
- شركة المياه الوطنية (NWC)
- مجلس المباني الخضراء الأمريكي - الريادة في الطاقة والتصميم البيئي (LEED)
- الهيئة السعودية للمهندسين
- شركة الاتصالات السعودية (STC)
- أي مرسوم أميري
- التشريعات
- وجميع الجهات الحكومية الأخرى داخل المملكة العربية السعودية

القوانين والأنظمة والتوجيهات و الكودات والمعايير :

- يتحمل المقاول مسؤولية ضمان توافق التصميم مع الكودات والأنظمة المحلية المحددة، والالتزام بجميع المتطلبات التنظيمية اللازمة للحصول على تصاريح التصميم، والهدم، والإنشاء، والتجديد، والتشغيل. القائمة التالية غير شاملة، ويجب على مقدم العرض، كحد أدنى، الالتزام بها. وفي حال وجود أي تعارض بين الكودات المذكورة، يجب الالتزام بالمتطلبات الأكثر صرامة .

- يجب على المقاول اتباع القوانين والأنظمة والتوجيهات و الكودات أو المعايير التالية، بصيغتها المعدلة من وقت لآخر، وذلك للفئات ذات الصلة من الأعمال. كما يجب على المقاول التأكد من الامتثال لأي قوانين أو أنظمة أو توجيهات أو معايير أخرى غير مذكورة أدناه، والتي ترتبط بهذه الفئات ذات الصلة من الأعمال، وذلك بالقدر الذي يكون فيه ذلك قابلاً للتطبيق على المشروع:

النوع	الجهة المصدرة	الاسم
دليل	وزارة البلديات و الإسكان	كتيب الحقائق 3.27.2023 (Toolkit)
دليل	وزارة البلديات و الإسكان	كتيب المجال العام ٢٠٢٣، ٢٠١٩، ٢٠١٢ (Toolkit)
دليل	وزارة البلديات و الإسكان	دراسة تطوير مجال التشجير والحدائق العامة بالبلديات - دليل إعداد التصاميم
دليل	وزارة البلديات و الإسكان	دراسة تطوير مجال التشجير والحدائق العامة بالبلديات
دليل	وزارة البلديات و الإسكان	دراسة تطوير مجال التشجير والحدائق العامة بالبلديات- دليل إعداد برامج التدريب
دليل	وزارة البلديات و الإسكان	دراسة تطوير مجال التشجير والحدائق العامة بالبلديات- دليل تشغيل وصيانة مشاريع الحدائق والتشجير
دليل	وزارة البلديات و الإسكان	دراسة تطوير مجال التشجير والحدائق العامة بالبلديات - دليل تصميم وتنفيذ الساحات البلدية
دليل	وزارة البلديات و الإسكان	دراسة تطوير مجال التشجير والحدائق العامة بالبلديات - دليل تصميم وتنفيذ ملاعب الأطفال
دليل	وزارة البلديات و الإسكان	دراسة تطوير مجال التشجير والحدائق العامة بالبلديات - دليل تطوير وتنفيذ المشاتل والصوب

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

فيما يلي الإرشادات والكودات والمعايير الخاصة بالتخصصات الهندسية:

النوع	الجهة المصدرة	الاسم	الفئة
معياري	اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي	كود البناء السعودي	تنسيق الحدائق
أنظمة	الأمانات المحلية	المتطلبات الأمانة ذات العلاقة	
قانون	دول مجلس التعاون الخليجي	القانون رقم ٢٤ لسنة ٢٠٠٦ - الأسمدة الزراعية ومحسنات التربة	
توجيه	وزارة البلديات و الإسكان	إرشادات تصميم هندسة تنسيق المواقع (MMR-CAE-KEA-GL-000005 Rev.000)	



النوع	الجهة المصدرة	الاسم	الفئة
توجيه	وزارة البلديات و الإسكان	إرشادات التصميم المدني الصادرة عن وزارة البلديات و الإسكان (MMR-CAE-KEC-GL-000001_000)	
توجيه	وزارة البلديات و الإسكان	دليل المعايير التخطيطية والتصميمية لمواقف السيارات	
توجيه	وزارة البلديات و الإسكان	اشتراطات اللوحات الدعائية و الإعلانية	
دليل	الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض	دليل نباتات الرياض	
كود البناء	اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي	كود البناء السعودي	العمارة
قانون	وزارة العدل الأمريكية	قانون الأمريكيين ذوي الإعاقة	
معيار	المجلس الدولي للكودات	المباني والمرافق القابلة للوصول والاستخدام - المجلس الدولي للكودات (ICC)	
معيار	المعهد الوطني الأمريكي للمعايير	المعهد الوطني الأمريكي للمعايير (ANSI) A117.1	
توجيه	وزارة البلديات و الإسكان	الهويات المعمارية في المملكة العربية السعودية (2022)	
توجيه	وزارة البلديات و الإسكان	إرشادات التصميم المدني (MMR-CAE-KEA-GL-000001 Rev 000)	
توجيه	وزارة البلديات و الإسكان	أدوات مساعدة في التصميم المعماري (MMR-CAE-KEA-GL-000002 Rev 000)	

النوع	الجهة المصدرة	الاسم	الفئة
معيّار	وزارة البلديات و الإسكان	دليل المعايير التخطيطية والتصميمية - مواقف السيارات ٢٠٢٤	
توجيه	وزارة البلديات و الإسكان	إرشادات التصميم المدني-(MMR-CAE-KEC-GL-000001_000)	
معيّار	وزارة البلديات و الإسكان	الاشتراطات البلدية والفنية للمجمّعات والمراكز التجارية - إصدار وزارة البلديات و الإسكان	
معيّار	اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي	كود البناء السعودي	البيئة والاستدامة
أنظمة	أمانات المحلية	المتطلبات البلدية ذات العلاقة	
معيّار	المنظمة الدولية للتوحيد القياسي (ISO)	– ISO 14001:2015 أنظمة الإدارة البيئية	
توجيه	وزارة البلديات و الإسكان	الإرشاد البيئي (MMR-CAE-KE0-GL-000008, Rev. 000)	
معيّار	اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي	كود البناء السعودي	المنشأة
معيّار	المعهد الأمريكي للخرسانة	المعهد الأمريكي للخرسانة	
معيّار	معهد الخرسانة سابقة الصب والإجهاد المسبق	معهد الخرسانة سابقة الصب والإجهاد المسبق	
معيّار	المجلس الدولي للكودات، كود البناء الدولي	المجلس الدولي للكودات(ICC) \ كود البناء الدولي(IBC)	

النوع	الجهة المصدرة	الاسم	الفئة
معيار	الجمعية الأمريكية للمهندسين المدنيين \معهد الهندسة الإنشائية	الجمعية الأمريكية للمهندسين المدنيين / معهد الهندسة الإنشائية	
معيار	معهد الأمريكي للإنشاءات الفولاذية	المعهد الأمريكي للإنشاءات الفولاذية	
معيار	الجمعية الأمريكية للحام	الجمعية الأمريكية للحام	
معيار	الجمعية الأمريكية لاختبار المواد	الجمعية الأمريكية لاختبار المواد	
إرشادي كتاب	عهد حديد التسليح الخرسانى	معهد حديد التسليح الخرسانى (CRSI) دليل التصميم	
توجيه	دول مجلس التعاون الخليجي	دليل تصميم المنشآت الخرسانية في شبه الجزيرة العربية	
توجيه	نشرة صناعية	التحكم في التشققات الحرارية المبكرة في الخرسانة	
توجيه	نشرة صناعية	التحكم في التشققات الناتجة عن التشوهات المقيدة في الخرسانة	
تقرير فني	مجلس الإنشاءات الفيدرالي في الولايات المتحدة	تقارير فنية	

النوع	الجهة المصدرة	الاسم	الفئة
معيّار	الجهات السعودية المختصة	الجمعية الأمريكية للمهندسين المدنيين	ميكانيكي
معيّار	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	NFPA 90A – تركيب أنظمة التكييف والتهوي	
معيّار	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	NFPA 92 – أنظمة التحكم في الدخان	
معيّار	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	NFPA 101 – كود سلامة الحيات	
توجيه	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	NFPA 204 – تهوية الدخان والحرارة	
معيّار	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	NFPA 5000 – كودات إنشاء المباني والسلامة	
معيّار	الجمعية الأمريكية لمهندسي التدفئة والتبريد وتكييف الهواء	كتيّبات ومعايير الجمعية الأمريكية لمهندسي التدفئة والتبريد وتكييف الهواء	
معيّار	الجمعية الأمريكية لمهندسي التدفئة والتبريد وتكييف الهواء	ASHRAE 55 – الظروف البيئية الحرارية	
معيّار	الجمعية الأمريكية لمهندسي التدفئة والتبريد وتكييف الهواء	ASHRAE 62.1 – التهوية لجودة الهواء الداخلي	

النوع	الجهة المصدرة	الاسم	الفئة
معيّار	الجمعية الأمريكية لمهندسي التدفئة والتبريد وتكييف الهواء	ASHRAE 90.1 – معيّار الطاقة للمباني	
توجيه	الجمعية الأمريكية لمهندسي التدفئة والتبريد وتكييف الهواء	ASHRAE Guideline 1 – عملية تشغيل واختبار أنظمة HVAC	
توجيه	الرابطة الوطنية لمقاولي التكييف والصاج	الرابطة الوطنية لمقاولي التكييف والصاج	
معيّار	المعهد الوطني الأمريكي للمعايير	ANSI/TIA-942 – البنية التحتية للاتصالات لمراكز البيانات	
معيّار	المعهد الأمريكي للتبريد	المعهد الأمريكي للتبريد	
معيّار	اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي	SBC 501 – الكود السعودي الميكانيكي	
معيّار	اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي	SBC 601 – كود الحفاظ على الطاقة السعودية	
معيّار	مجلس التعاون الخليجي / الجهات السعودية المختصة	الكودات والمعايير المحلية في السعودية ودول مجلس التعاون الخليجي	
معيّار	الجهات السعودية المختصة	الكودات والمعايير المحلية السعودية	



النوع	الجهة المصدرة	الاسم	الفئة
معيّار	الجمعية الأمريكية لمهندسي السباكة	الجمعية الأمريكية لمهندسي السباكة – أمريكا الشمالية	التمديدات الصحية
معيّار	مجلس الدولي للكودات	كود السباكة الدولي	
معيّار	جمعية مقاولي السباكة والتدفئة والتبريد	كود السباكة الوطني المعياري ٢٠٠٦ – الولايات المتحدة الأمريكية	
معيّار	الجمعية الدولية لمسؤولي السباكة والميكانيك	كود السباكة الموحد إصدار 2012	
معيّار	معهد أنظمة السباكة والصرف	معهد أنظمة السباكة والصرف	
توجيه	الجمعية الأمريكية لمهندسي التدفئة والتبريد وتكييف الهواء	دليل التطبيقات الصادر عن الجمعية الأمريكية لمهندسي التدفئة والتبريد وتكييف الهواء	
معيّار	المعهد الوطني الأمريكي للمعايير	المعهد الوطني الأمريكي للمعايير	
معيّار	الجمعية الأمريكية للمهندسين الميكانيكيين	الجمعية الأمريكية للمهندسين الميكانيكيين	
معيّار	اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي	كود البناء السعودي	مكافحة الحريق
أنظمة	الدفاع المدني السعودي	مديرية الدفاع المدني	
معيّار	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	NFPA 10 – مطافئ الحريق المحمولة	

النوع	الجهة المصدرة	الاسم	الفئة
معيار	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	NFPA 13 – أنظمة الرش الآلي	
معيار	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	NFPA 14 – أنظمة المواسير الرأسية	
معيار	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	NFPA 20 – تركيب المضخات الثابتة لمكافحة الحريق	
معيار	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	NFPA 25 – فحص وصيانة أنظمة مكافحة الحريق	
معيار	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	NFPA 101 – كود سلامة الحيات	
معيار	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	NFPA 418 – المعيار الخاص بمهابط الطائرات العمودية	
معيار	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	NFPA 2001 – أنظمة الإطفاء باستخدام الغازات النظيفة	
معيار	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	جميع الكودات الأخرى ذات الصلة الصادرة عن الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	
معيار	المعهد البريطاني للمعايير	BS 9251:2005 – أنظمة الرش الآلي للمباني السكنية والمنشآت المنزلية	

النوع	الجهة المصدرة	الاسم	الفئة
معياري	المعهد البريطاني للمعايير	BS 9999:2017 – السلامة من الحريق في تصميم واستخدام المباني	
توجيهي	المديرية العامة للدفاع المدني	لوائح واشتراطات السلامة – نظام حماية المرافق العامة	
معياري	الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة	الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة	كهربائي
معياري	اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي	كود البناء السعودي	
توجيهي	الشركة السعودية للكهرباء	متطلبات وممارسات الشركة السعودية للكهرباء	
أنظمة	الهيئة السعودية لتنظيم الكهرباء	الهيئة السعودية لتنظيم الكهرباء	
معياري	للجنة الدولية الكهروتقنية	اللجنة الدولية الكهروتقنية	
معياري	معهد الهندسة والتقنية	معهد الهندسة والتقنية - متطلبات التركيبات الكهربائية	
معياري	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	الكود الكهربائي الوطني	
معياري	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	NFPA 101 – كود سلامة الحيات	

النوع	الجهة المصدرة	الاسم	الفئة
معيّار	المعهد البريطاني للمعايير	المواصفة البريطانية – BS 7430 نظام التأريض	
معيّار	المعهد البريطاني للمعايير	المواصفة البريطانية – BS EN 62305 نظام الحماية من الصواعق	
توجيه	وزارة البلديات و الإسكان	دليل التصميم الكهربائي-(MMR-CAE-KEE-GL-000004-000)	
معيّار	اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي	كود البناء السعودي	تقنية المعلومات والاتصالات ونظام الجهد المنخفض
معيّار	المعهد الوطني الأمريكي للمعايير	المعهد الوطني الأمريكي للمعايير	
معيّار	جمعية خدمات الهندسة الإنشائية للمباني	SFG20 – المواصفة القياسية لأعمال الصيانة لخدمات الهندسة في المباني	الصيانة
معيّار	معهد المهندسين الكهربائيين	كود الممارسات لفحص واختبار المعدات الكهربائية	
معيّار	المنظمة الدولية للتوحيد القياسي (أيزو)	ISO 9001:2015 – أنظمة إدارة الجودة	إدارة الجودة
معيّار	أيزو	ISO 31000:2009 – إدارة المخاطر – المبادئ والإرشادات	إدارة المخاطر
توجيه	أيزو	ISO 31004:2013 – إدارة المخاطر — إرشادات لتطبيق معيار أيزو	



النوع	الجهة المصدرة	الاسم	الفئة
		31000	
معيّار	أيزو	ISO 55000 – إدارة الأصول	إدارة الأصول
معيّار	أيزو	ISO 15686:2011 – تخطيط عمر الخدمة	
توجيه	مؤسسة المعتمدة لمهندسي خدمات المباني	دليل المؤسسة المعتمدة لمهندسي خدمات المباني – هندسة وإدارة أعمال الصيانة	
دليل	موردو المعدات / المصنعون	دليل التشغيل والصيانة	
أنظمة	أمانات المحلية	متطلبات البلدية ذات الصلة	التنظيف
توجيه	المعهد البريطاني لعلوم التنظيف	المعهد البريطاني لعلوم التنظيف	
معيّار	المعهد البريطاني للمعايير	OHSAS 18001:2007 – نظام إدارة الصحة والسلامة المهنية	الصحة والسلامة
توجيه	منظمة العمل الدولية	السلامة والصحة في مواقع الإنشاء – كودات الممارسات	
توجيه	منظمة العمل الدولية	السلامة في استخدام المواد الكيميائية في بيئة العمل – كودات الممارسات	
أنظمة	الهيئة التنفيذية للصحة والسلامة في المملكة المتحدة	COSHH – لوائح التحكم في المواد الخطرة على الصحة	



النوع	الجهة المصدرة	الاسم	الفئة
معيار	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	كودات الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	الأمن
معيار	أيزو	ISO 18788:2015 – أنظمة إدارة الأمن الخاص	
معيار	أيزو	ISO 9001 – إدارة الجودة	إدارة المرافق
معيار	أيزو	ISO 14001 – الإدارة البيئية	
معيار	أيزو	ISO 18001 – الصحة والسلامة المهنية	
معيار	أيزو	ISO 41001 – إدارة المرافق	
معيار	أيزو	ISO 45001 – الصحة والسلامة المهنية	
معيار	أيزو	ISO 55001 – إدارة الأصول	
معيار	المعهد البريطاني للمعايير	BS EN 16636 – خدمات مكافحة الآفات	
دليل	الموردون / المصنعون الأصليون	التشغيل والصيانة دليل	

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

تعاميم وزارية

المحتوى	التوجيهات
الاشتراطات البلدية للمباني الرياضية	القرار الوزاري رقم ٤١٠٠١٢٨٨٠٤ بتاريخ ١١ / ٠٤ / ١٤٤١
الاشتراطات البلدية للمباني الرياضية + الاشتراطات البلدية للمطاعم والكافيتريات	تعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم ٦٨٢٠١٣٠٠٤١٠٠١٣٠٠٤١٠٠٤ بتاريخ ١١ / ٠٤ / ١٤٤١ هـ



المحتوى	التوجيهات
اللوائح والضوابط والمعايير والمتطلبات الفنية الصادرة عن الهيئة العامة للترفيه واشتراطات وزارة الثقافة	تعميم وزير المالية رقم ١٤١٢١٩ وتاريخ ٢٦/١٢/١٤٣٥ هـ
مواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية	تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٨١٨٦) وتاريخ ٢٦/٢/١٤٣٤ هـ
نظام حماية المرافق العامة	المرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ٢٠/١٢/١٤٠٥ هـ.
متطلبات ذوي الاحتياجات الخاصة	لتعميم رقم (١٤٠٢)
استخدام كاميرات المراقبة الأمنية	مرسوم ملكي رقم (م/٣٤) وتاريخ ٣٠ / ٠٧ / ١٤٤٤ هـ
الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش	التعميم الوزاري رقم (٥٦٦١٠) وتاريخ ٢٨/١١/١٤٣٧ هـ
تأمين حراسة المنشآت	تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٣٨) وتاريخ ٧/١/١٤٣٤ هـ.
اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن الملاهي وألعاب الأطفال	قرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم ١/ب/و/٢/د في ٢٤/٤/١٤١٠ هـ
ضوابط المشاريع المميزة بناء على المادة الثانية عشر من اللائحة	قرار وزاري رقم ١٨٦٥٣٤ / ١٤٤٠ وتاريخ ١٨/٥/١٤٤٤ هـ

المحتوى	التوجيهات
دليل عقود تنفيذ الطرق والحدائق	قرار وزاري رقم ٤١٠٠١٢٨٨٠٤ تاريخ ١٤٤١/٤/١١هـ
تعميم بشأن خطة استثمار الحدائق العامة خلال عامي ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م	تعميم عاجل جداً رقم ٤٥٣٤٠٧٠٠٤٤٠٠٧/٤٤٠٠٧ تاريخ ١٤٤٤/٨/٣٠هـ
التعليمات التنفيذية للائحة التصرف بالعقارات البلدية ١٤٤١	قرار وزاري رقم ٥٦١٨٨٣٠٥٦١٨٨٣ تاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ
ضوابط استثمار العقارات البلدية في المشروعات ذات الأفكار المبتكرة والرائدة والمميزة - ٤ أكتوبر تعديل الضوابط	قرار وزاري رقم ٧٦٩٠٥٤٠٠٧٦٩ تاريخ ١٤٤٤/٥/٤هـ
أي توجيهات أخرى ذات صلة	

معايير أخرى

- في حال عدم وجود لوائح أو إرشادات أو معايير صادرة عن الجهات المذكورة أعلاه، يتعين على المقاول الالتزام بالمعايير الدولية التالية للأعمال ذات الصلة:
- قواعد القياس الجديدة 2 (NRM): القياس التفصيلي لأعمال البناء - الطبعة الأولى ٢٠١٣، الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS)
 - كود ممارسات القياس، الطبعة السادسة - مايو ٢٠١٥، الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS)

- الجمعية الأمريكية لاختبار المواد (ASTM)
- المواصفات البريطانية (BS)
- أفضل الممارسات الدولية المعمول بها والامتثال للتشريعات الأخرى ذات الصلة
- أدلة المؤسسة المعتمدة لمهندسي خدمات المباني (CIBSE)
- لائحة البناء ٢٠١٠: الوثيقة المعتمدة M – الوصول إلى المباني واستخدامها
- المواصفة البريطانية BS 8300 – تصميم المباني ومداخلها لتلبية احتياجات الأشخاص ذوي الإعاقة – مدونة الممارسات
- قانون الأمريكيين ذوي الإعاقة (ADA)
- مجلس المكاتب البريطاني (BCO)
- الإتاحة الشاملة: إرشادات البيئة المبنية (٢٠٢٠).

أسس تصميم وتخطيط الحدائق العامة

• محاور الحديقة

لكل حديقة محاورها، وهي خطوط وهمية. فهناك المحور الرئيسي الطولي ومحور أو كائثر ثانوي أو عرضي على الرئيسي. ولكل محور بداية ونهاية كأن يبدأ بنافورة في طرف يقابلها كشكة في الطرف المقابل. هذا ويزيد من جمال الحديقة أن يكون وسطها 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.

• التناسق والتوازن

يجب أن تتناسق 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 الحجم أمام مبنى صغير أو تزرع أشجار كبيرة الحجم في طرق ضيقة. يجب أن تتوازن جميع أجزاء الحديقة حول المحاور والتوازن متأصل في الحدائق الهندسية وغير متماثل في الحدائق الطبيعية، والنظام المتماثل أسهل في التنفيذ عن غير المتماثل حيث يحتاج الأخير لعناية أبر لإظهاره فمثلاً تزرع شجرة كبيرة في أحد الجوانب يقابلها مجموعة شجيرات في الجانب الآخر، ولاعطاء توازن يجب أن يتساوى الاثنان في جذب الانتباه ولا يفوق أحد الجانبين على الآخر. ولا يتساوى الجانبان في العدد ولكن التأثير يجب أن يكون 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 لأن لها بذلك ستكون عنصراً مكملًا وليس عنصراً سائداً أما في الطراز الهندسي.

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

• الإضاءة والظل

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

• اختيار الأنواع المختلفة للنباتات

شكل النباتات العنصر رئيسي في تصميم الحديقة وتختار بعد دراسة ومعرفة تامة لطبيعة نموها والصفات المميزة لكل منها. وتوضع في المكان المناسب حسب الغرض المطلوب من زراعتها واستخدامها سواء وضعها بصورها الخضراء أو مجموعات أو كمنظر خلفية للتحديد أو في مجموعات مجاورة لأي عنصر لإظهار ما حولها ما أثر ارتفاعاً من الواقع أو للكسر من حدة خط طويل ممل أو غير ذلك.

العوامل المؤثرة على تصميم الحدائق

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

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

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

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



- تحديد النسب الملائمة لعناصر الحديقة المختلفة من مواد صلبة وطرية وعلاقة ذلك بنسبة انعكاس أشعة الشمس على أسطحها المختلفة.
- الرياح: تؤثر عوامل الرياح على تصميم الحديقة من حيث اختيار مواقع الأشجار والشجيرات للاستخدام كمصدات رياح أو إحاطتها بالأثر أو البناء المراد حمايته من الرياح، وكذلك مواقع المرافق المستخدمة سواء للترفيه أو الرياضة والتي تتطلب درجة راحة معينة أو أجواء حارة أو باردة أو حركة زراكية للنباتات العطرية.

شكل وطبيعة الأرض والمناظر المجاورة:

- شكل الأرض وطبوغرافية الموقع: له أهمية بالغة في تصميم الحدائق وذلك لارتباطها بالمناظر والانحدارات البيئية الخارجية، وهذا التأثير يكون من عدة جوانب من أهمها ما يلي:
- أسلوب تصميم الحديقة حيث يستغل طابع الأرض وتشكيل سطحها بأشكال غير منتظمة تتلاءم مع طبيعة الأرض وطبوغرافيتها
- مناظر الحديقة المجاورة واستفادة من الإطلال أو إبراز مناظر طبيعية أخرى الموجودة في الأرض ضمن تصميم الحديقة.
- التصريف السطحي
- تحسين المناخ المحلي
- الغطاء النباتي: يؤثر الغطاء النباتي على تصميم الحديقة من حيث نوعيته وكثافته حيث أنه إذا توفرت مجموعة من النباتات الطبيعية في موقع الحديقة فيجب أن يؤخذ ذلك بالاعتبار عند إعداد الدراسات والتصاميم:
- عزل الحديقة العامة عن الشوارع المحيطة بها بأسوار مرتفعة أو أسيجة كثيفة من الأشجار، مصدات الرياح ولكي لا تشاكل مداخل المدينة أو المداخل القريبة منها، إلا إذا تم إنشاء حدائق ومنترحات المرافق العامة في المناطق التي تحيط بها المناظر الطبيعية.

١١. المرفقات

١. نموذج تقديم العطاء:

سعادة أمين محافظة الأحساء "حفظه الله"

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤هـ المتضمن رغبتكم تطوير وتشغيل وصيانة حديقة المزرع بالمخطط رقم ٩٣٢/٤ بحي المثلث بالمهفوف، 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 نافذة للجهة.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا هذا حسب الأسعار الموضحة في الجداول التالية:

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

لا يقص هذا النموذج ويعبأ ويختتم ويوقع من مقدم العطاء

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

اسم الشركة / المؤسسة										
									رقم السجل التجاري:	
									رقم السجل المدني	
					بتاريخ:					صادر من:
					جوال:					هاتف:
					الرمز البريدي:					ص.ب:
					تاريخ التقديم					فاكس:
										العنوان:
										البريد الالكتروني :

التوقع:

الاسم:

٢. محضر تسليم موقع

اسم المستأجر:

النشاط: تطوير وتشغيل وصيانة حديقة المزروع بالمخطط رقم ٩٣٢/٤ بحى المثلث بالهفوف.

(إقـــــــــــــــــــــــــــــــــرار)

حيث أجرت أمانة محافظة الأحساء على المستأجر الموقع الموضح معلومات عنه أعلاه
بغرض استخدامه في النشاط المسموح به وهو تطوير وتشغيل وصيانة حديقة المزروع بالمخطط رقم ٩٣٢/٤
بحي المثلث بالهفوف بموجب عقد الإيجار المبرم معه.

علية أقر أنا الموقع أدناه / بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر
الموقع المذكور في يوم بتاريخ/...../١٤ هـ بعد أن قمت بمعاينة الموقع معاينه تامة
نافية للجهالة شرعاً وأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع.
مساحة الموقع المخصص المذكور أعلاه: () .

ممثل الأمانة

الإدارة:
البلدية:
اعتماد:

المستثمر:
الاسم:
التوقيع:

٣. إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- ١- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- ٢- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المناقصة وعلى وجه خاص:

- ٣- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩ / ١٤٤١ هـ و تعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ رقم ٢٢ / ١٢ / ١٤٤١ هـ، والتعاميم والقرارات ذات الصلة.
- ٤- دليل عقود تنفيذ الحداثف الصادر بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠١٢٨٨٠٤ وتاريخ ١١ / ٠٤ / ١٤٤١ هـ والمبلغه لنا بتعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم ٤١٠٠١٣٠٦٨٢ وتاريخ ١١ / ٠٤ / ١٤٤١ هـ، وما يستجد عليه تعديلات.
- ٥- اشتراطات الانشطة الترفيهية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ١٤٦١٣٤ / ١٤٦٠٠ / ١٤٤٦ هـ
- ٦- اشتراطات الأنشطة البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان وما يستجد عليها من تعديلات.
- ٧- اللوائح والضوابط والمعايير والمتطلبات الفنية الصادرة عن الهيئة العامة للترفيه واشتراطات وزارة الثقافة.
- ٨- لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن الملاهي وألعاب الأطفال الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم ١٠ / ب / و / ٢ / د ف في ٢٤ / ٤ / ١٤١٠ هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
- ٩- الا شتراطات الفنية للمطابخ والمطاعم وما في حكمها (الكوفي شوب) الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠١٢٨٨٠٤ و تاريخ ١١ / ٠٤ / ١٤٤١ هـ والمبلغه لنا بتعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم ٤١٠٠١٣٠٦٨٢ وتاريخ ١١ / ٠٤ / ١٤٤١ هـ في حالة الأنشطة المساندة.
- ١٠- لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٩٢ وتاريخ ٠٥ / ٠٢ / ١٤٤٢ هـ، والقرار الوزاري رقم ٤٥٢٦ / ٤٣٠٠٢ في ١٢ / ٠٣ / ١٤٤٣ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
- ١١- اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم ١ / ٤٢٠٠٠٤٩٤٧٥ وتاريخ ٢٦ / ٠٢ / ١٤٤٢ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- ١٢- يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.
- ١٣- عاين الموقع المعروض المخصص لتطوير وتشغيل وصيانة حديقة المزروع بالمخطط رقم ٩٣٢/٤ بحي المثلث بالهفوف معاينة تامة نافية للجهالة.
- ١٤- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة:

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



