



الاستثمار
فرص

بوابة الاستثمار في المدن السعودية

FURAS | Saudi Cities Investment Gate

كراسة شروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة لإقامة
أنشطة تجارية ورياضية في حي (النخيل)

المحتويات

5	1 التعريفات
6	2 التمهيد
	2.1 مقدمة
	2.2 ملخص الفرصة
	2.3 وصف العقار
	2.4 المواعيد المتعلقة بالمنافسة
	2.5 ملخص عن المستندات المطلوبة
11	3 اشتراطات المنافسة والتقديم
	3.1 من يحق له دخول المنافسة
	3.2 لغة العطاء
	3.3 مكان تقديم العطاءات
	3.4 موعد تقديم العطاءات
	3.5 موعد فتح المظاريف
	3.6 تقديم العطاء
	3.7 كتابة الأسعار
	3.8 متطلبات التأهيل الفني والمالي
	3.9 مدة سريان العطاء
	3.10 الضمان
	3.11 موعد الإفراج عن الضمان
	3.12 مستندات العطاء
	3.13 سرية المعلومات
17	4 واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء
	4.1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة
	4.2 الاستفسار حول بيانات المنافسة
	4.3 معاينة العقار
18	5 ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف
	5.1 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات
	5.2 تمديد موعد فتح المظاريف
	5.3 سحب العطاء
	5.4 تعديل العطاء
	5.5 حضور جلسة فتح المظاريف
19	6 الترسية والتعاقد وتسليم العقار
	6.1 الترسية والتعاقد
	6.2 تسليم الموقع
20	7 الاشتراطات العامة

	7.1 توصيل الخدمات للموقع
	7.2 البرنامج الزمني للتنفيذ
	7.3 الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة
	7.4 تنفيذ الأعمال
	7.5 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر
	7.6 حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ
	7.7 تقرير المقاول والمكتب الهندسي
	7.8 استخدام العقار للغرض المخصص له
	7.9 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد
	7.10 موعد سداد الأجرة السنوية
	7.11 ضريبة القيمة المضافة
	7.12 إلغاء أو فسخ العقد
	7.13 تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد
	7.14 متطلبات السلامة والأمن
	7.15 أحكام عامة
25	8 الاشتراطات الخاصة
	8.1 مدة العقد
	8.2 فترة التجهيز والإنشاء
	8.3 زيادة القيمة الإيجارية (العائد الاستثماري):
	8.4 موجز مواصفات المشروع
	8.5 حق التسمية والرعاية للحديقة
	8.6 اللوحات الإعلانية
	8.7 مواعيد العمل
	8.8 التزامات عامة
	8.9 المرحلة الأولى: مرحلة إعداد الدراسات والتصاميم المطلوبة لأعمال الإنشاء أو التطوير وإعادة التأهيل
	8.10 المرحلة الثانية: مرحلة تهيئة الموقع وتنفيذ المشروع
	8.11 المرحلة الثالثة: مرحلة تشغيل وصيانة المشروع
	8.12 المرحلة الرابعة: مراحل التأهيل للحديقة
	8.13 المرحلة الخامسة: مرحلة استلام الموقع بعد انتهاء مدة العقد
	8.14 نظام السعودة
	8.15 الغرامات والجزاءات
	8.16 غرامة التأخير
45	9 الاشتراطات الفنية
	9.1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء
46	10 المرفقات
	10.1 الالتزام باللوائح الصادرة من وزارة البلديات والإسكان والجهات ذات العلاقة
	10.2 أسس تصميم وتخطيط الحدائق العامة

	10.3 العوامل المؤثرة على تصميم الحدائق
	10.4 عقد استثمار عقار بلدي
58	11 اشتراطات الأمن والسلامة
	11.1 الإجراءات الوقائية
	11.2 الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني
	11.3 المسؤولية عن الحوادث
59	12 المرفقات
	12.1 نموذج تقديم العطاء
	12.2 إقرار من المستثمر بشأن وسائل الاتصال والعناوين الرسمية:
	12.3 نموذج محضر تسليم العقار للمستثمر
	12.4 إقرار من المستثمر
	12.5 عقد استثمار عقار بلدي
	12.6 بطاقة وصف للموقع
	12.7 القرار المساحي للموقع

1 التعريفات

المشروع	هو المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان
الأمانة	أمانة محافظة جدة
العقار	هو الموقع المشار له في الكراسة لإقامة نشاط المشروع
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط المشروع
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة.
النشاط	تنفيذ حديقة من خلال إنشاء وتشغيل وصيانة الحديقة باستثمار بنسبة لا تتجاوز 25% من المساحة الإجمالية واشتراط تخصيص بين 20-35% للأنشطة الرياضية (قابلة للاستثمار) من المساحة الإجمالية وحقوق التسمية للحديقة
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) من خلال الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".
المنافسة العامة	فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٣) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ والتعليمات التنفيذية لها والقرارات ذات الصلة
الدراسة المرورية TIS -Traffic Impact Study	هي دراسة شاملة تقوم على حصر حركة المرور على الطرق، وتقييم مستوى الخدمة عليها، وحساب الرحلات الناتجة عن المشروع، وتوزيعها على شبكة الطرق المحيطة، وتقدير حجم الطلب على أماكن انتظار المركبات مع تقييم الوضع الراهن، ووضع الطرق بعد إنشاء المشروع، وتتطلب موافقة الجهات ذات الاختصاص بالأمانات / البلديات على نتائجها.

2 التمهيد

2.1 مقدمة

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

1. التوجه إلى الإدارة العامة لتنمية الاستثمار في مقر **وكالة الاستثمار** بمبنى شركة جدة الواقع على شارع المعادي بحي الرويس الدور الثالث.
2. تقديم **خطاب رسمي** من خلال خدمة تقديم معاملة الكترونية على موقع أمانة محافظة جدة موجّهًا للإدارة العامة لتنمية الاستثمارات موضّحًا به الاستفسار مع ضرورة الإشارة إلى اسم المنافسة

الرقم الموحد: 940	
هاتف: 00966126149999	
واتس آب: 00966126149999	
بريد إلكتروني: csc1@jeddah.gov.sa	
أو من خلال الموقع الإلكتروني https://furas.momra.gov.sa/ar	
أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "	

2.2 ملخص الفرصة

حي النخيل، جدة شارع عقبة بن عمرو الأنصاري	المساحة الإجمالية للمشروع 7505.28 م² نسبة استثمار المباني: حتى 25% حسب لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية تخصيص للأنشطة الرياضية (قابلة للاستثمار): 20-35% شريطة أن تكون مكشوفة وليست مغلقة.
مدة العقد: 25 سنة فترة التجهيز والإنشاء 10%	النشاط: حديقة مقابل استثمار نسبة من مساحتها في: - أنشطة تجارية مبنية بما لا يتجاوز 25% - أنشطة رياضية بنسبة 20% كحد أدنى و لا يتجاوز 35% (قابلة للاستثمار) شريطة أن تكون مكشوفة.
قيمة الكراسة [5000] (ريال)	الموقع على الخارطة (امسح رمز QR ريال) أو اضغط هنا للوصول للموقع
تقديم أصل الضمان المالي في ظرف مختوم ومغلق بالتعليمات المنصوص عليها في الكراسة والتقديم بالموعد والمكان المحدد مع إرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه	طريقة التقديم تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa وعن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"
	نظام المنافسة تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (40152) في تاريخ 1441/06/29 هـ والمعدلة بالأمر السامي رقم (40152) وتاريخ 1442/07/18 هـ والمعدلة بالأمر السامي رقم (48843) وتاريخ 1442/08/26 هـ وما يستجد منها من تعاميم ولوائح وقواعد وتنظيمات .

2.3 وصف العقار

الأنشطة التجارية				نوع النشاط
مشروع ((إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة لإقامة أنشطة تجارية ورياضية في حي (النخيل))				مكونات النشاط
المدينة	جدة	البلدية	محافظة جدة	موقع العقار
الشارع	حسب القرار المساحي	اسم الحي	(حي النخيل)	
رقم المخطط	حسب القرار المساحي	رقم القطعة	حسب القرار المساحي	
الرمز الالكتروني للموقع https://maps.app.goo.gl/2JbQijw851UBw1gR8 				حدود العقار
شمالاً	حسب القرار المساحي	بطول	حسب القرار المساحي	
جنوباً	حسب القرار المساحي	بطول	حسب القرار المساحي	
شرقاً	حسب القرار المساحي	بطول	حسب القرار المساحي	
غرباً	حسب القرار المساحي	بطول	حسب القرار المساحي	
حديقة منفذة				نوع العقار
7505.2 م ²				مساحة الموقع
خط الطول	39.25578044053295	دائرة العرض	21.51958335726088	إحداثيات الموقع
الالتزام حسب اشتراطات وضوابط البناء في المنطقة والاشتراطات المتعلقة بالنشاط والالتزام بأن لا تزيد نسبة المباني عن 25 % من مساحة الحديقة حسب لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية.				مساحة المباني
الالتزام حسب اشتراطات وضوابط البناء في المنطقة والاشتراطات المتعلقة بالنشاط.				عدد الأدوار
هيكلي (خرساني ومعدني) حسب اشتراطات الوزارة ووفق معايير كود البناء السعودي				نوع البناء

2.4 المواعيد المتعلقة بالمنافسة

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

2.5 ملخص عن المستندات المطلوبة

- يلتزم المستثمر بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) عبر الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"، باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، حيث يجب وضعه - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه في الموعد المكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.
- على المستثمر بعد الانتهاء من رفع المستندات على الموقع الإلكتروني بعمل مراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وكذلك التأكد ومراجعة المستندات المطلوب وضعها في الظرف قبل إغلاقه والتأكد من أنها مختومة بختمه.

نوع المستند	المستند	هل مرفق	هل مختوم
عامة	نموذج العطاء المرفق بالكراسة يعبأ يدوياً ويوقع ويختتم، ويرفق صورة منه في المنصة عند تقديم العطاء		
	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		
فني	عرض من 1 إلى 3 مشاريع مرجعية لإثبات خبرة المستثمر وتم تنفيذها خلال الـ 15 سنة الماضية		
	عرض لرؤية المتقدم للمشروع وفهمه لنطاق العمل، الملاءمة مع موجز متطلبات المشروع، فهم النطاق حسب المراحل، استراتيجية التنفيذ والتعاقد من الباطن		
	إجراء زيارة ميدانية فعلية إلى موقع الحديقة المحدد، فهم الموقع، بما في ذلك قيود التصميم والفرص، مع إرفاق صور وتوثيق حالة الموقع الحالية مثل المباني، المساحات الخضراء، مع صور وغيرها (في حالة حدائق قائمة)		
	برنامج يشمل جميع المراحل: التصميم، الإنشاء/الترميم، التشغيل والصيانة (O&M)، والتسليم		
	الفريق المقترح (التصميم، الإنشاء، التشغيل والصيانة) مع نهج العمل		
مالي	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول		
	ضمان بنكي ساري المفعول معتمد لدى البنك المركزي وألا تقل مدته عن 90 يوماً		
	من تاريخ فتح المظاريف وأن يكون بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي		
	تقرير ائتماني ساري المفعول من مكتب ائتمان معتمد (مثل سمة، SIMAH)		
	شهادة تصنيف ائتماني من جهة تصنيف مرخصة (مثل تصنيف، TASSNIEF)		
	القوائم المالية المدققة لآخر سنتين إلى ثلاث سنوات		
	كشف حساب بنكي أو شهادة توضح النقد أو الأصول السائلة المتاحة (ويُفضل أن تكون مختومة من البنك)		
قانوني	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		

نوع المستند	المستند	هل مرفق	هل مختوم
	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
	صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية		
	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة		
	طباعة نسخة الكترونية من العنوان الوطني		

للمزيد من المعلومات، يرجى الاطلاع على القسم 3.7 من الكراسة

3 اشتراطات المنافسة والتقديم

3.1 من يحق له دخول المنافسة

- 3.1.1 يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في نفس مجال المشروع التقدم في هذه المنافسة، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة استبعاد الذين لا تنطبق عليهم الشروط أعلاه، ومن لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.
- 3.1.2 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

3.2 لغة العطاء

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

3.3 مكان تقديم العطاءات

- 3.3.1 تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة أو المنشورة على الموقع الإلكتروني الرسمي الخاص بالمنافسة، وتسلم باليد للإدارة العامة للرخص والعقود الاستثمارية بالدور الثاني في مقر وكالة الاستثمار بمبنى شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني الواقع على شارع المعادي بحي الرويس.

3.4 موعد تقديم العطاءات

- 3.4.1 يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه (الموعد المحدد في موقع أو تطبيق فرص) ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

3.5 موعد فتح المظاريف

- 3.5.1 موعد فتح المظاريف وفق الموعد المحدد في الإعلان بالجريدة الرسمية، ومنصة الاستثمار في المدن السعودية (فرص)

3.6 تقديم العطاء

- 3.6.1 يقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً
- 3.6.2 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 199040 أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momrah.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.
- 3.6.3 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته
- 3.6.4 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية

3.7 كتابة الأسعار

- يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:
- أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات
 - تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابةً (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

3.8 متطلبات التأهيل الفني والمالي

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

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

1. المعايير الفنية:

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

2. المعايير المالية:

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

#	الفئة	وصف الفئة	درجة المعيار
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	- 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 حدوث قائمة)

#	الفئة	وصف الفئة	درجة المعيار
I	المعايير الفنية		
		أي متطلبات تصميم أو تحسينات لازمة. ومن خلال زيارات الموقع، يجب على المتقدمين إظهار فهم واضح للسياق المحلي، والظروف الحضرية، والقيود المحتملة	ملاحظة: يجب ألا يتجاوز الرد صفحتين بحجم A4 ، وبحجم خط 11 يجب تقديم خريطة بصرية للعناصر المذكورة أعلاه بصيغة A3
2.3	برنامج المشروع والجدول الزمني	يجب على المتقدمين تقديم برنامج شامل يغطي جميع مراحل المشروع بدءًا من التصميم، والإنشاء، والتشغيل، والصيانة، والتسليم	برنامج يشمل جميع المراحل: التصميم، الإنشاء/الترميم، التشغيل والصيانة (O&M) ، والتسليم ملاحظة: يجب تقديم البرنامج بصيغة A3 ويُفضل أن يكون مخطط جانت أو باستخدام برنامج P6
3	الفريق المقترح للمشروع		
3.1	الملف التعريفي للفريق 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
II	المعايير المالية		
1	الملاءة الائتمانية	يجب على المتقدمين إثبات ملاءتهم الائتمانية من خلال تقديم ما يثبت موثوقيتهم المالية، مثل تقارير الائتمان أو التصنيفات الائتمانية	- تقرير ائتماني ساري المفعول من مكتب ائتمان معتمد (مثل سمة، SIMAH) - شهادة تصنيف ائتماني من جهة تصنيف مرخصة (مثل تصنيف، TASSNIEF)
2	السيولة المالية	يجب على المتقدمين عرض وضعهم المالي من حيث السيولة من خلال بيانات مالية حديثة تُظهر النقد المتاح أو الأصول السائلة لدعم تنفيذ المشروع	- القوائم المالية المدققة لآخر سنتين إلى ثلاث سنوات - كشف حساب بنكي أو شهادة توضح النقد أو الأصول السائلة المتاحة (ويُفضل أن تكون مختومة من البنك)

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

- نجاح: يستوفي المعيار بشكل كامل دون أي ثغرات.
- جزئي: يستوفي المعيار مع وجود ثغرات بسيطة يمكن تصحيحها.

• **فشل:** لا يستوفي المعيار بسبب وجود ثغرات كبيرة أو عدم الامتثال.

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

3.9 مدة سريان العطاء

مدة سريان العطاء (90 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.

3.10 الضمان

3.10.1 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (90 يوماً) من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

3.10.2 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان البنكي به أقل من (25%) من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

3.11 موعد الإفراج عن الضمان

3.11.1 يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد

3.12 مستندات العطاء

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية:

نوع المستند	المستند
عامة	نموذج العطاء المرفق بالكراسة يعبأ يدوياً ويوقع ويختم، ويرفق صورة منه في المنصة عند تقديم العطاء
	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها
فني	عرض من 1 إلى 3 مشاريع مرجعية لإثبات خبرة المستثمر وتم تنفيذها خلال الـ 15 سنة الماضية
	عرض لرؤية المتقدم للمشروع وفهمه لنطاق العمل، الملاءمة مع موجز متطلبات المشروع، فهم النطاق حسب المراحل، استراتيجية التنفيذ والتعاقد من الباطن
	إجراء زيارة ميدانية فعلية إلى موقع الحديقة المحدد، فهم الموقع، بما في ذلك قيود التصميم والفرص، مع إرفاق صور وتوثيق حالة الموقع الحالية مثل المباني، المساحات الخضراء، مع صور وغيرها (في حالة حداق قائمة)
	برنامج يشمل جميع المراحل: التصميم، الإنشاء/الترميم، التشغيل والصيانة (O&M)، والتسليم
	الفريق المقترح (التصميم، الإنشاء، التشغيل والصيانة) مع نهج العمل
مالي	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول

ضمان بنكي ساري المفعول معتمد لدى البنك السعودي المركزي وألا تقل مدته عن 90 يوما من تاريخ فتح المضاريف وأن يكون بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي	قانوني
تقرير ائتماني ساري المفعول من مكتب ائتمان معتمد (مثل سمة، SIMAH)	
شهادة تصنيف ائتماني من جهة تصنيف مرخصة (مثل تصنيف، TASSNIEF)	
القوائم المالية المدققة لآخر سنتين إلى ثلاث سنوات	
كشف حساب بنكي أو شهادة توضح النقد أو الأصول السائلة المتاحة (ويُفضل أن تكون مختومة من البنك)	
توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)	
إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع	
صورة سارية المفعول من السجل التجاري	
صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي	
صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول	
صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول	
صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية	
صورة من شهادة الالتزام بالسعودة	
طباعة نسخة الكترونية من العنوان الوطني	

للمزيد من المعلومات، يرجى الاطلاع على القسم 3.7 من الكراسة

3.13 سرية المعلومات

- 3.13.1 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 المضاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة

4 واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

4.1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة

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

4.2 الاستفسار حول بيانات المنافسة

4.2.1 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 في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

4.3 معاينة العقار

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

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

5 ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

5.1 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات

- 5.1.1 يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك أو لأي سبب تراه الأمانة، ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب رسمي من الأمانة أو إخطار عبر منصة فرص أو عن طريق البريد الإلكتروني من المسؤولين في الأمانة إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات عبر عناوينهم المسجلة في موقع فرص وذلك قبل موعد 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.

5.2 تمديد موعد فتح المظاريف

- 5.2.1 يحق للأمانة تمديد تاريخ موعد فتح المظاريف قبل موعد فتح المظاريف في حال رأت الأمانة ذلك، حيث ستقوم الأمانة بإخطار جميع مشترري الكراسة بالتأجيل بموجب خطاب رسمي من الأمانة أو إخطار عبر منصة فرص أو عن طريق البريد الإلكتروني من المسؤولين في الأمانة إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات عبر عناوينهم المسجلة في موقع فرص.

5.3 سحب العطاء

- 5.3.1 لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

5.4 تعديل العطاء

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

5.5 حضور جلسة فتح المظاريف

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

6 الترسية والتعاقد وتسليم العقار

6.1 الترسية والتعاقد

- 6.1.1 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- 6.1.2 يتم إخطار من رست عليه المنافسة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ 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 الاستثمار ومصادرة الضمان البنكي.
- 6.1.3 يجوز للأمانة مفاوضة صاحب أعلى عطاء مقدم على زيادة قيمة العطاء (الإيجار السنوي) قبل ترسية المنافسة عليه في حال رأت لجنة الاستثمار أو صاحب الصلاحية ذلك.
- 6.1.4 يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- 6.1.5 تقوم اللجنة المشكلة من الأمانة المعتمدة باستلام الظرف الفني و الظرف المالي للمتقدمين في آن واحد قبل آخر موعد لاستلام المظاريف والذي يتم الاعلان عنه في الجريدة الرسمية و بيانات الفرصة الاستثمارية في موقع أو تطبيق "فرص" (الساعة 11 صباحاً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف) ثم تقوم اللجنة المعتمدة بفتح العروض الفنية (الظروف الفنية للمتقدمين) أولاً لدراستها وتقييمها وفقاً لجدول عناصر التقييم الفني المرفق وذلك لتأهيل المستثمرين الذين تنطبق عليهم الشروط ولا يعتبر المستثمر مؤهلاً ما لم ينجح (الحصول على نجاح) في جميع البنود أو معايير عناصر التقييم الفني في الجدول أدناه، ثم يتم النظر على العروض المالية المقدمة على موقع فرص ومطابقتها بالظرف المالي المقدم للمستثمرين المؤهلين فنياً فقط، وتقوم لجنة الاستثمار بالأمانة بدراسة أعلى عطاء مالي مقدم من قبل المؤهلين فنياً بعد استيفائه للشروط والتوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

6.2 تسليم الموقع

- 6.2.1 يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد
- 6.2.2 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار

7 الاشتراطات العامة

7.1 توصيل الخدمات للموقع

- 7.1.1 يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات الصلة.
- 7.1.2 على المستثمر إضافة عداد خاص بالجزء الاستثماري وعداد منفصل خاص بالحديقة سواء لخدمات المياه أو الصرف الصحي أو الخدمات الأخرى التي تستلزم توفير عداد.

7.2 البرنامج الزمني للتنفيذ

- 7.2.1 يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل والصيانة الخاصة بالموقع محل المنافسة.

7.3 الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة

- 7.3.1 يجب الحصول على موافقة الأمانة على الجهة الاستشارية المكلفة من قبل المستثمر بالإشراف على المشروع للتأكد من تنفيذ المشروع وفق المواصفات والمخططات والشروط المتفق عليها.
- 7.3.2 يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة
- 7.3.3 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بأشعار الأمانة ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- 7.3.4 يجب الحصول على موافقة الجهة المشرفة على النشاط قبل تشغيله.

7.4 تنفيذ الأعمال

- 7.4.1 يلتزم المستثمر بعدم البدء في التنفيذ قبل استكمال جميع التراخيص من الأمانة ووزارة الرياضة والجهات ذات العلاقة.
- 7.4.2 يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.
- 7.4.3 يجب أن يكون المقاول مشتركاً بعضوية الهيئة السعودية للمقاولين .
- 7.4.4 يجب على المستثمر أن يسند مهمة إعداد التصميمات والمخططات والإشراف على تنفيذ وإنشاء المشروع والتقدم بطلب الرخصة إلى أحد المكاتب الهندسية المؤهلة والمعتمدة لدى الأمانة، وللإطلاع على قائمة المكاتب يمكن زيارة الرابط التالي:
<https://momah.gov.sa/ar>
- 7.4.5 يشترط ألا يقل تصنيف المكتب الهندسي عن الفئة (A)

7.5 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر

- 7.5.1 يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين فئة (A) يكون من واجباته:

- 7.5.2 الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول
- 7.5.3 مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ
- 7.5.4 المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة
- 7.5.5 توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل
- 7.5.6 التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها
- 7.5.7 دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها
- 7.5.8 إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول

7.6 حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ

- 7.6.1 للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة ووفقاً للرفوعات والقرارات المساحية المعتمدة من الأمانة.
- 7.6.2 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة
- 7.6.3 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
- 7.6.4 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
- 7.6.5 يلتزم المستثمر بوضع لوحة تعريفية للمشروع فور استلام الموقع من الأمانة أثناء فترة تجهيز المشروع (أعمال الإنشاء) إلى الانتهاء من فترة التجهيز والبدء بتشغيل المشروع.

7.7 تقرير المقاول والمكتب الهندسي

- 7.7.1 بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقتها للمواصفات

7.8 استخدام العقار للغرض المخصص له

- 7.8.1 لا يجوز استخدام العقار لغير النشاط التجاري الذي خصص من أجله 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 علماً بأن أي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

7.9 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد

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

7.10 موعد سداد الأجرة السنوية

- 7.10.1 تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يحق للأمانة مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر والبدء في إجراءات إلغاء العقد، أما بخصوص إيجار السنوات التالية فيتم سداده في بداية كل سنة إيجاريه، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، وفي حال عدم التزام المستثمر بالسداد يحق للأمانة إلغاء العقد ومطالبة المستثمر بالسداد، كما يحق للأمانة إغلاق الموقع وعدم تمكين المستثمر من الانتفاع به لحين السداد دون أي اعتراض أو مطالبة مالية من المستثمر ودون أدنى مسؤولية على أمانة محافظة جدة.
- 7.10.2 يعتبر المستثمر قد تسلم الإشعار أو الإنذار في حال إرساله على أحد عناوينه (الصندوق البريدي، أو الفاكس أو البريد الإلكتروني أو الرسائل النصية) بعد الحصول على ما يفيد الاستلام وفقاً لما توفره أنظمة هذه الوسائل، وذلك وفق اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة في مادته الثامنة والأربعون الصادرة بالقرار الوزاري الصادر من وزارة المالية رقم (860) وتاريخ 1432/03/13هـ المعدلة بالقرار الوزاري رقم (901) وتاريخ 1439/02/24هـ.
- 7.10.3 تعتبر وسائل التواصل المسجلة في موقع (فرص) وفي العقد المبرم هي عناوين وأرقام المستثمر المشار لها في الفقرة 2 أعلاه من هذا البند.

7.11 ضريبة القيمة المضافة

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

7.12 إلغاء أو فسخ العقد

إلغاء العقد:

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

فسخ العقد:

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

- 7.12.1 إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
- 7.12.2 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.
- 7.12.3 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 (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- 7.12.4 إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى (45) خمسة وأربعين يوماً من تاريخ إخطاره بالأشعار الأول ومدته (30) يوم عمل، والإنذار النهائي ومدته (15) خمسة عشر يوم عمل وفقاً لنظام إيرادات الدولة ولائحته التنفيذية وما يُستجد عليهما من تعديلات.
- 7.12.5 إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة للحصول على العقد.
- 7.12.6 إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيته.
- 7.12.7 إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

7.13 تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

- 7.13.1 قبل انتهاء مدة العقد بعام يقوم المستثمر بتقديم التقارير النهائية لحالة المشروع من الناحية الإنشائية التشغيلية والصيانة الدورية والوقائية لكامل عناصر المشروع وتكون هذه التقارير مُعتمدة من الاستشاري المشرف على تنفيذ المشروع.
- 7.13.2 يقوم المستثمر بإجراء مخالصة مالية للمستحقات الخاصة بالجهات الخدمية (الكهرباء - المياه - الاتصالات -).
- 7.13.3 تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيباً وإشعار المستثمر بذلك والتحفظ على ما به دون أدنى مسئولية على الأمانة.
- 7.13.4 تؤوّل ملكية المنشآت والتجهيزات الثابتة المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة صالحة للاستخدام وبدون أي شوائب، أو عوائق، أو حقوق تعاقدية، أو نظامية للغير.
- 7.13.5 في حالة وجود أي مستحقات مالية للجهات الخدمية أو وجود أي تلفيات أو الحاجة لعمل إصلاحات لعناصر المشروع ومحتوياته سواء الاستثمارية أو المرفقية أو الخدمية تتم تنفيذها على حساب المستثمر ومطالبته بالقيمة المالية وفق الإجراءات النظامية الخاصة بتحصيل إيرادات الدولة.

7.14 متطلبات السلامة والأمن:

- يلتزم المستثمر بما يلي:
- 7.14.1 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة والالتزام بشروط ومتطلبات السلامة الصادرة من الجهات ذات العلاقة.
- 7.14.2 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- 7.14.3 إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- 7.14.4 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 التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- 7.14.5 يلتزم المستثمر بدليل تسوير مواقع الاعمال الانشائية الصادر من وزارة البلديات والإسكان.
- 7.14.6 يلتزم المستثمر بدليل تغطية المباني تحت الإنشاء الصادر من وزارة البلديات والإسكان.

7.15 أحكام عامة

- 7.15.1 جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها
- 7.15.2 التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد
- 7.15.3 ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه (كقيمة كراسة الشروط والمواصفات، أو رسوم إصدار الضمان البنكي) في حالة عدم قبوله
- 7.15.4 تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (40152) في تاريخ 1441/06/29 هـ والمعدلة بالأمر السامي رقم (40152) وتاريخ 1442/07/18 هـ والمعدلة بالأمر السامي رقم (48843) وتاريخ 1442/08/26 هـ وما يطرأ عليها من تحديثات أو تعاميم .
- 7.15.5 الالتزام بتعميم صاحب السمو الملكي وزير البلديات والإسكان رقم 58128 في 1432/12/4 هـ المشار إلى الأمر السامي الكريم رقم 1672/م ب وتاريخ 1430/2/26 هـ والقاضي في الفقرة (ثانياً) على وزارة النقل والإدارة العامة للدفاع المدني /وزارة المياه والكهرباء (الشركة السعودية للكهرباء) وجميع الجهات الاخرى تزويد الأمانات والبلديات والمكاتب الاستشارية والهندسية بمعايير البناء التي تتطلبها وذلك لضمان سرعة اعتماد سرعة تلك المخططات وإصدار الرخص كما أشير إلى خطاب معالي مدير عام الدفاع المدني رقم 6558 وتاريخ 1432/7/2 هـ ومشفوعة ببيان بالأنظمة واللوائح المعتمدة التي تتطلبها الإدارة العامة للدفاع المدني على قرص مدمج (cd) لاعتماد المخططات السكنية والتجارية .
- 7.15.6 الالتزام بتعميم وزير المالية رقم 141219 بتاريخ 1435/12/26 هـ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم 1000/247/143 بتاريخ 1435/7/30 هـ بشأن اعتماد مجلس إدارة الهيئة عدداً من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم 2012/2663 الخاصة بمتطلبات بطاقة الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم 201/2856 الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني السكنية) (المواصفة رقم 2014/1473 الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية - المراحيض الغريبة).
- 7.15.7 الالتزام بالتعميم رقم 1/756/ع بتاريخ 1404/5/4 هـ القاضي بتأمين عقود إشراف على المباني من قبل مكاتب هندسية على المشاريع الكبيرة التي تتطلب إشرافاً مباشراً ودقيقاً من قبل مهندس مختص لضمان سلامة بناءها.
- 7.15.8 يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.

- 7.15.9 في حال تتج عند اصدار القرارات المساحية للمواقع من منصة بلدي أو الإدارات المختصة بوكالة التعمير
- 7.15.10 وأنظمتها وبموافقة الإدارات المختصة بالأمانة عن أي اختلاف بمساحة أحد المواقع بالزيادة أو النقصان سيتم التعامل بالتالي:
- 7.15.11 أولاً: في حالة الزيادة بالمساحة يتحمل المستثمر دفع فرق المساحة بالزيادة بناء على القيمة الإيجارية عند ترسية العقد.
- 7.15.12 ثانياً: في حال النقص بالمساحة يتم إثبات الحالة بالموافقة الخطية بين الأمانة والمستثمر ولا يحق للمستثمر الاعتراض على ذلك أو مطالبة الأمانة بأي تكاليف أو مدة إضافية أو إلغاء العقد مقابلانقص بالمساحة.
- 7.15.13 الالتزام باللائحة التنظيمية للوضاء بناء على المادة 48 من نظام البيئة الصادر من نظام البيئة الصادر
- 7.15.14 بالمرسوم الملكي رقم م / 165 وتاريخ 19 / 11 / 1441 هـ.
- 7.15.15 يلتزم المستثمر بإصدار القرار المساحي حسب التعليمات والأنظمة.

8 الاشتراطات الخاصة

8.1 مدة العقد

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

8.2 فترة التجهيز والإنشاء

- يمنح المستثمر فترة زمنية غير مدفوعة بنسبة 10% من فترة العقد، وهي تعادل 30 شهر / ثلاثون شهراً للتجهيز والإنشاء والتطوير
- 8.2.1 -إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال فترة التجهيز أو الإنشاء فعليه في هذه الحالة سداد قيمة المقابل المالي عن هذه الفترة.
- 8.2.2 -يحق للأمانة إلغاء العقد في حال عدم بدأ المستثمر في تجهيز أو إنشاء عناصر المشروع وانتهاء فترة التجهيز والإنشاء وذلك بسبب يرجع لتقصيره في الوفاء بالالتزامات التعاقدية.
- 8.2.3 -يلتزم المستثمر بأخذ الموافقة الخطية من (وكالة الاستثمار) بأمانة محافظة جدة عند بدأ تشغيل الموقع وبعد الانتهاء من أعمال التجهيز والإنشاء.
- 8.2.4 - يلتزم المستثمر خلال (٣٠ يوم) من استلام الموقع بتقديم المخططات الأولية للمشروع ليتم دراستها من قبل اللجان أو الإدارات المختصة بالأمانة.
- 8.2.5 --يلتزم المستثمر بتسليم جميع المخططات ما بعد التنفيذ ولا تقتصر على المخططات الكهربائية والميكانيكية والإنشائية والمعمارية التي تم اعتمادها عند إنشاء المشروع لوكالة الاستثمار قبل البدء في تشغيل المشروع وذلك بصيغة (PDF و Dwg و shape file GIS) وتسليم ورقياً وإلكترونياً وبقرص مدمج أو USB مع جداول الكميات.
- 8.2.6 -يجب على المستثمر التنسيق المسبق وأخذ تصاريح أي أعمال حفر أو تمديد من الإدارة العامة لمكتب تنسيق المشاريع بالأمانة عن طريق الأنظمة المعتمدة بهذا الخصوص.

8.3 زيادة القيمة الإيجارية (العائد الاستثماري):

- 8.3.1 يلتزم المستثمر بزيادة القيمة الإيجارية المذكورة بالعقد بنسبة (10%) بشكل تراكمي كل خمس سنوات طوال مدة عقد المشروع.

8.4 موجز مواصفات المشروع

- 8.4.1 مشروع ((إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة لإقامة أنشطة تجارية ورياضية في حي (النخيل)) حسب المخططات، والتصاميم المقدمة من المستثمر والمعتمدة من البلدية، وتشمل على سبيل المثال [إقامة ملاعب مختلفة للرياضة وأنشطة ترفيهية و تجارية داخل الموقع مع السماح للمستثمر بإقامة فعاليات ترفيهية وإنشاء محل بيع ضمن الموقع] مع الالتزام الكامل بأخذ التصاريح اللازمة من الجهات المختصة قبل إقامة النشاط ووضع حد لاستخدام الموقع لغير الأنشطة المنصوص عليها في العقد، وتعتبر مرافق الحديقة عامة ومفتوحة للجميع دون فرض رسوم للدخول، باستثناء المناطق التجارية والرياضية.
- 8.4.2 يجب أن تلتزم جميع المرافق والخدمات القائمة (مثل دورات المياه) بمواصفات المشروع ومتطلبات الحديقة وإرشادات وزارة البلديات والإسكان، إضافة إلى كود البناء السعودي (SBC) وجميع متطلبات الجهات المختصة الأخرى ذات الصلة. ويتعين على

- المستثمر تقييم حالة جميع المباني الخدمية القائمة، وأن يوضح بشكل صريح ضمن الاستراتيجية ما إذا كانت هذه المرافق س تُعاد تأهيلها أو تطويرها أو إزالتها وإعادة تصميمها/إنشائها بما يتوافق مع المعايير المطلوبة والحصول على الموافقات اللازمة.
- 8.4.3 الحديقة يجب أن تكون عامة للناس وغير مسورة .
- 8.4.4 لا يحق للمستثمر أخذ رسوم على الدخول للحديقة.
- 8.4.5 يتعين على المستثمر التعامل تصميمياً وتنفيذياً مع غرف الكهرباء ان وجدت ويتحمل المستثمر جميع الترتيبات والتكاليف في حالة رغبته تعديل مواقع الخدمات بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة .
- 8.4.6 يلتزم المستثمر بأن أن تكون مخرجات التصميم والتسليم ومراحل التنفيذ بحسب دليل إدارة المشاريع الصادر من وزارة البلديات والإسكان (PDM) بنسبة 100%.
- 8.4.7 يلتزم المستثمر في تصاميمه بالأدلة الصادرة من وزارة البلديات والإسكان ومن أمانة محافظة جدة والكود السعودي للطرق كتيب المجال العام للحدائق والتدخلات الحضرية (Toolkit) والدليل الإرشادي الوطني للتصميم الحضري (الخ).
- 8.4.8 يجب على المستثمر التعامل مع محيط الموقع وعدم الاضرار به والتنسيق مع الإدارة المشرفة بالأمانة.
- 8.4.9 يلتزم المستثمر بإيقاف أي عمل بالموقع أثناء القيام بأعمال الانشاء والالتزام بتعليمات الأمن والسلامة لمثل هذه المشاريع.
- 8.4.10 يحق للمستثمر توفير حراس أمن على حسب الاحتياج وذلك لمراقبة الحديقة وحراستها من المخربين.
- 8.4.11 يلتزم المستثمر بإنشاء الحديقة ومعالجة التشوهات البصرية بعد إعداد واعتماد تصميم الحديقة من قبل الإدارة العامة للدراسات والتصاميم بالأمانة.
- 8.4.12 يلتزم المستثمر بالتعاقد مع أحد المؤسسات أو الشركات المتخصصة في مجال تشغيل وصيانة الحدائق والتنسيق في ذلك مع إدارة الحدائق بالأمانة.
- 8.4.13 لا يسمح بعمل سكن للعاملين داخل المشروع الا ما يسمح به في الاشتراطات البلدية للنشاط.
- 8.4.14 يلتزم المستثمر بإنشاء الحديقة بأسلوب تصميمي متميز ووضع نباتات طبيعية بالموقع مع مراعاة ألا تكون ذات روائح نفاثة وأن تكون من الأنواع الظليلة والغير معيقة للحركة مع توفير شبكات الري الخاصة بها.
- 8.4.15 يتحمل المستثمر التكاليف المترتبة لأعمال الإنشاء وفي حالة وجود مخلفات بالأرض من (نفايات بأنواعها -مباني قديمة - أرصفة قديمة -أسوار -سياج ... الخ....) وجميع تكاليف الهدم وتعديل المنسوب وترحيل المخلفات الناتجة وفق الأنظمة والتعليمات المعمول بها إلى المرامد الخاصة بأمانة محافظة جدة.
- 8.4.16 يلتزم المستثمر بتقديم جميع التصاميم الإنشائية والمعمارية والكهربائية والميكانيكية وتفصيلها وما تستلزمه جميع أعمال المشروع واعتمادها من الإدارة العامة للدراسات والتصاميم أو من الإدارات واللجان المختصة بذلك بأمانة محافظة جدة.
- 8.4.17 يلتزم المستثمر بمعالجة جميع مظاهر التشوه البصري.
- 8.4.18 يلتزم المستثمر بعدم وضع معوقات للحركة في جميع الارتدادات والسماح للمشاة بالتحرك بكل حرية بجميع انحاء الحديقة.
- 8.4.19 يلتزم المستثمر بصيانة الحديقة والمبنى طوال مدة العقد وعلى المستثمر تقديم تقرير ربع سنوي لوكالة الاستثمار لأعمال الصيانة التي تمت مع ضرورة تقديم الية عمل (دليل) صيانة الحديقة للإدارة العامة للحدائق والحصول على الاعتماد.

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

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

يوضح برنامج المشروع ونسب المكونات السبع في المخطط التمثيلي والجدول التالي:

#	فئة استخدام الأرض	النسبة (نسبة مسقط فئة الاستخدام من مساحة الموقع)	الوظائف	ملاحظات تصميمية
1	مرافق دائمة جزء من المساحة التجارية القابلة للاستثمار	يجب ألا تتجاوز الفئتان 1 و 2 25% من إجمالي مساحة الموقع حسب لائحة المرافق العامة التصرف بالعقارات البلدية	إلزامي: • دورات مياه عامة منفصلة (رجال / نساء) مع تأمين دورات لذوي الحاجات الخاصة لكل قسم. • جهاز صراف آلي واحد على الأقل بمحاذاة الواجهة التجارية أو الأساسية. • الأنشطة التجارية التي يسمح بها بالحديقة : • تموينات أو سوپر ماركت. • المطاعم والكافيهات. • محلات بيع الحلويات. • الصيدليات.	الحد الأقصى لارتفاع البناء: [4m] وحسب ضوابط واشتراطات البناء بالمنطقة والاشتراطات المتعلقة بالنشاط . عدد الطوابق المسموح [1] وحسب ضوابط واشتراطات البناء بالمنطقة والاشتراطات المتعلقة بالنشاط . • 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.

#	فئة استخدام الأرض	النسبة (نسبة مسقط فئة الاستخدام من مساحة الموقع)	الوظائف	ملاحظات تصميمية
			• ألعاب الكترونية • أكشاك. • كوتتينر تأجير دراجات أو مواقف دراجات الية . ممنوع: • مقاهي شيشة أو أنشطة تدخين كثيف. • أي نشاط صناعي، أو صيانة مركبات، أو مولدات مكشوفة، أو ورش تُحدث ضوضاء وتلوث. • لا يسمح بالنشاطات ذات الطابع الصناعي مهما كانت (ورش الصيانة الخفيفة والثقيلة، ورش التجارة والحدادة. الخ	• ترتيب دورات المياه بحيث تبقى قريبة وسهلة الوصول من مناطق الجلوس ومناطق ألعاب الأطفال. • الحفاظ والصيانة على العناصر ذات القيمة المعمارية والمعالم . • يحق للأمانة اختيار الموقع الاستثماري بحيث يكون داخل الحديقة وبعيداً عن الطرق المجاورة للحي السكني مثل المباني الاستثمارية بالواجهة الرئيسية بحده، ودون الحاجة إلى تحديد العمق التجاري. • الحفاظ والصيانة على العناصر ذات القيمة المعمارية والمعالم مثل المبنى القائم والتنسيق مع إدارة المعالم بالأمانة والتمشي تصميمياً مع المبنى القائم والمحافظة عليه وصيانته وترميمه وتشغيله.
2	مرافق شبه دائمة	7-0% يجب ألا تتجاوز الفئتان 1 و 2 25% من إجمالي مساحة الموقع حسب لائحة المرافق العامة التصرف بالعقارات البلدية	الزامي: • لا ينطبق ممنوع: • دورات مياه متنقلة من نوع الحاويات (Portacabin). • مقاهي شيشة أو أنشطة تدخين كثيف. • أي نشاط صناعي، أو صيانة مركبات، أو مولدات مكشوفة، أو ورش تُحدث ضوضاء وتلوث. • تصريف المياه بالمزروعات والتشوش البصري • بيع منتجات التبغ	الحد الأقصى لارتفاع البناء: [4m] وحسب ضوابط واشتراطات البناء بالمنطقة والاشتراطات المتعلقة بالنشاط . عدد الطوابق المسموح : [1] وحسب ضوابط واشتراطات البناء بالمنطقة والاشتراطات المتعلقة بالنشاط . • استخدام هياكل معيارية خفيفة الوزن تُركَّب على قواعد سطحية لحماية المسطحات الخضراء أو الصلبة. • ألوان ومواد متناسقة مع الهوية المناسبة للمنطقة الجغرافية حسب التصميمات التوجيهية للمملكة الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان. • تركيز الأنشطة الصاخبة قرب الشارع التجاري أو الأساسي وحفظ الأنشطة الهادئة باتجاه الشوارع السكنية أو الفرعية. • يحق للأمانة اختيار الموقع الاستثماري بحيث يكون داخل الحديقة وبعيداً عن الطرق المجاورة للحي

#	فئة استخدام الأرض	النسبة (نسبة مسقط فئة الاستخدام من مساحة الموقع)	الوظائف	ملاحظات تصميمية
				السكني مثل المباني الاستثمارية بالواجهة الرئيسية بحده، ودون الحاجة إلى تحديد العمق التجاري.
3	ملاعب رياضية جزء من المساحة التجارية القابلة للاستثمار	20%-35% خارج الـ 25 % الأساسية للتجاري	إلزامي: - نادي رياضي مفتوح. - غرفة تبديل ملابس. - مبنى استحمام. - ملاعب بادل - ملاعب رياضية مكشوفة (كرة قدم أو سلة أو طائرة أو متعددة الاستخدام) ممنوع: - الساحات الرياضية التي تشمل مركبات أو محركات آلية - الأنشطة المسببة للتلوث - الأنشطة مع أنظمة مكبرات الصوت	الحد الأقصى: دورين فقط • 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. • ان تتماشى تصميمياً مع المبنى القائم
4	مناطق ألعاب الأطفال يجب أن تكون جميع الوظائف والبرامج والاستخدامات في هذه الفئة غير ربحية	حسبما ورد بكتيب المجال العام	إلزامي: - معدات شاملة للفئات العمرية للأولاد وتكون بجودة عالية. - مناطق جلوس للمراقبة مظلة مع رؤية واضحة على مناطق ألعاب الأطفال. - الارضيات مطاطية. ممنوع: - ألعاب بحواف حادة أو أسطح معدنية (التي يمكن أن تكون مرتفعة الحرارة تحت الشمس) أو	• توفير منطقة عازلة بين مناطق ألعاب الأطفال والشوارع ومواقف السيارات (نباتية، مبنية، أشجار...). • أرضيات من مواد وألوان متلائمة (رمل ناعم، مطاطية...) • سياج أمان من الالمونيوم او الخشب المعالج حول مناطق ألعاب الأطفال وأن يكون غير قابل للصداً .

#	فئة استخدام الأرض	النسبة (نسبة مسقط فئة الاستخدام من مساحة الموقع)	الوظائف	ملاحظات تصميمية
			ألعاب مع مكونات كهربائية أو أي شيء قد يسبب خطورة للأطفال. • الارضيات الرملية. • النباتات الشوكية والتي تضر الأطفال.	
5	المسطحات الخضراء يجب أن تكون جميع الوظائف والبرامج والاستخدامات في هذه الفئة غير ربحية	حسيما ورد بكتيب المجال العام	الزامي: • تشجير على طول الشوارع والأرصقة. • أحواض مطرية لتصريف المياه السطحية. • زرع نباتات محلية قليلة الري. • تنوع نباتي أشجار وشجيرات ومغطيات تربة ونجيلة طبيعية ممنوع: • مساحات رملية مكشوفة وغير منسقة. • نباتات شوكية، سامة أو غازية. • الري بالمياه الغير معالجة والتي تحتوي على روائح وبكتيريا ومضرة بالصحة العامة.	• استعمال مروج صغيرة للجلوس. • استخدام أنواع الأشجار الملائمة للتظليل في الممرات. • استخدام شبكات ري ذكية وعدم استخدام الري اليدوي وأن تكون غرف المضخات مخفية وعدم تسببها بالتشوه البصري .
6	المسطحات الصلبة يجب أن تكون جميع الوظائف والبرامج والاستخدامات في هذه الفئة غير ربحية	حسيما ورد بكتيب المجال العام	الزامي: • محور مشاة رئيسي بالعرض الملازم يربط جميع المداخل وفئات الاستخدام. • تخصيص مساحات للفعاليات أو الأنشطة • ممرات ثانوية ونقاط جلوس مظلة. • مسار للدراجات ممنوع: • أسطح أسفلتيه داكنة أو لامعة أو زلقة.	• تظليل المسطحات الصلبة حسب الكودات والمعايير. • معابر مشاة آمنة تربط الحديقة بالشوارع السكنية والتجارية. • مواد المسطحات الصلبة وفق مواصفات المخرجات والتوجيهات المعمارية (مواد رصف نفاذة ومقاومة للانزلاق) • إضافة نوافير شرب ومحطات تعبئة مياه عند المحاور الرئيسية.

#	فئة استخدام الأرض	النسبة (نسبة مسقط فئة الاستخدام من مساحة الموقع)	الوظائف	ملاحظات تصميمية
			• منحدرات < 5 % بدون درابزين.	
7	مواقف السيارات	0%-0% صالح للتغيير حسبما ورد بكتيب المجال العام ووفق متطلبات مواقف السيارات التجارية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان	إلزامي: • توفير حوامل للدراجات الهوائية أو السكوترات. • تخصيص مواقف لذوي الاحتياجات الخاصة داخل الموقع أو خارجه، بحسب المتطلبات التنظيمية. • تخطيط الارضيات ممنوع: • إنشاء مواقف سيارات داخل المناطق الخضراء الأساسية. • غسيل المركبات	الحد الأقصى للارتفاع: حسب اقصى ارتفاع بالمنطقة عدد الطوابق المسموحة: حسب اقصى ارتفاع بالمنطقة. احتساب متطلبات مواقف السيارات كنسبة من المساحة التجارية المبنية (مثال: ٣ مواقف لكل ١٠٠ م ² من المساحة التجارية المبنية؛ تتحقق الأمانة من النسبة النهائية). • تشمل الحسابات مواقف السيارات داخل الموقع وخارجه؛ وعليه قد تُستبعد الحاجة إلى مواقف داخلية إذا توفرت البدائل الخارجية. • تظليل مواقف السيارات بالأشجار. • إجراء الدراسات المرورية حسب الحاجة. • ضمان سهولة وصول المستخدمين إلى المواقف وقربها من الوظائف المعنية. • تُنشأ المواقف الخارجية على كامل حدود الموقع أو بشكل جزئي موحد، على أن يتم توفير الحد الأدنى للمواقف حسب النشاط الاستثماري وعدد الزوار، وتُستثنى من نسبة 25% الاستثمارية. • يجوز للمستثمر إنشاء بدروم مواقف سيارات أو مواقف سيارات متعددة الطوابق أسفل الحديقة أو المباني الاستثمارية، بشرط الالتزام بكود البناء السعودي ومتطلبات السلامة الإنشائية. • يحق للمستثمر إنشاء حدائق سطحية (Roof Gardens) فوق مواقف السيارات أو المباني الاستثمارية لتعزيز نسبة المسطحات الخضراء.

8.4.21 متطلبات اضافية: التأجير المؤقت لأغراض الفعاليات الموسمية

- يلتزم المستثمر باشتراطات التأجير المؤقت الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.
- يجوز استثمار الحديقة لمدة لا تزيد عن 90 يوم سنوياً وذلك بالحدائق المخصصة للاستخدام السكني مع ضرورة عدم التسبب بالضوضاء للجوار والمحافظة على نظافة الحديقة طوال المدة مع التزام المستثمر بإعادة الموقع كما كان عند الانتهاء من فترة التأجير.
- يلتزم المستثمر بتنظيم الزوار بالموقع لضمان عدم حدوث كثافة وإمكانية الحجز المسبق.

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

8.4.23 ترد القائمة الكاملة للمتطلبات في الأقسام 8.5 إلى 8.12 وفي القسم 9، إلا أن الأدوات التصميم التالية والتوجيهات المعمارية تُعد ذات أهمية خاصة للتصميم. يجب أن تكون فئات استخدام الأرض الـ 7 متطابقة مع "كُتيب المجال العام" و "كُتيب الحدائق" أدناه.



8.5 حق التسمية والرعاية للحديقة

8.5.1 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/249) وتاريخ 1434/4/9 هـ المضمنة التالي:

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

8.6 اللوحات الإعلانية

- 8.6.1 يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان مع الالتزام بسداد الرسوم المتعلقة بذلك.

8.7 مواعيد العمل

- 8.7.1 يجب على المستثمر أن يحدد مواعيد العمل اليومية للأنشطة الاستثمارية بالحديقة بعد موافقة البلدية عليها وإعلان هذه المواعيد للجمهور والالتزام بها

8.8 التزامات عامة

- 8.8.1 على المستثمر ان يؤدي الخدمة الى المنتفعين حسب شروط ومواصفات العقد
- 8.8.2 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
- 8.8.3 على المستثمر الالتزام بانتظام سير إدارة الحديقة بانتظام وحيث من طبيعة الحديقة كونها مرفق يستهدف تلبية حاجة عامة دائمة ومستمرة ومن ثم يجب أن يستمر المرفق العام في أداء الخدمة
- 8.8.4 تحديد وسائل الإشراف والمتابعة الفنية والمالية والتي تكفل حسن سير الحديقة بانتظام
- 8.8.5 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
- 8.8.6 يلتزم المتعاقد بتدريب فريق عمل الجهة الحكومية او المستثمر الذي يليه ونقل المعرفة والخبرة للموظفين بكافة الوسائل الممكنة ومن ذلك [التدريب على رأس العمل / العمل جنباً إلى جنب معهم / ورش العمل التدريبية]، وذلك بما يكفل حصولهم على المعرفة والخبرة اللازمة لمخرجات المشروع الاستثماري
- 8.8.7 يتعين على مقدمي العطاءات التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متوافق مع كود البناء السعودي واشتراطات وزارة البلديات والإسكان
- 8.8.8 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
- 8.8.9 يلتزم المستثمر عند تصميم مرافق المشروع المرفقة يجب مراعاة متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره متطلبات الخدمات البلدية بالمعايير ومتطلبات الوصول الشامل الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان
- 8.8.10 يمكن تركيب أجهزة الصراف الآلي عند الطلب مع مراعاة أسس التخطيط ومتطلبات السلامة والتنسيق في هذا الصدد مع الجهات ذات العلاقة مثل البنك السعودي المركزي (ساما)
- 8.8.11 يلتزم المستثمر بالتعاون التام مع ممثلي البلدية والذي يقومون بالتفتيش او المراقبون\ المُدققون الخارجيون على الموقع للتأكد من صحة تقارير الأداء التي يرفعها المستثمر مع الالتزام الكامل بضرورة تنفيذ كافة الملاحظات المطلوبة وفي عدم الالتزام سوف يتم توقيع الغرامات
- 8.8.12 يلتزم المستثمر بتوفير مصدر مياه دائماً وصالح لري المزروعات واحتياجات الموقع من المياه الصالحة للشرب وأن تكون خالية من الروائح والشوائب والبكتيريا.

8.9 المرحلة الأولى: مرحلة إعداد الدراسات والتصاميم المطلوبة لأعمال

الإنشاء أو التطوير وإعادة التأهيل

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

8.9.1 على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي لا يقل تصنيفه عن فئة (A) مؤهل لأعمال التصميم والإشراف 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 أخطار 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 ثلاثية الأبعاد للمشروع
- تقديم تقرير فني موضحاً به بيان ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها
- رفع مساحي للموقع شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ
- عمل جسسات تربة استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني
- المواصفات الفنية لأعمال التنفيذ للمشروع

يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية التالية:

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

إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:

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

8.9.2 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 مفهوم التصميم.
- التصاميم الإنشائية (مخططات الأساسات وتقسيمات التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - التفاصيل الإنشائية - جداول الأساسات وتقسيمات التسليح - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الرسومات الإنشائية التنفيذية)

- التصميم الكهربية والالكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربية 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 وجدول الكميات لكافة عناصر المشروع
- تقديم تقرير فني موضح فيه وصف تفصيلي لاستخدامات المفترضة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة مكونات المشروع من إنشائية وميكانيكية وغيرها
- تطبيق نظام العزل الحراري طبقاً للعزل الحراري بالمباني، وذلك وفقاً لتعميم صاحب السمو الملكي وزير البلدية والإسكان رقم (5297) وتاريخ ١٤٣٥/١/٢٨ هـ، والتعميم الإلحاقى رقم (23893) وتاريخ ١٤٣٥/٠٥/٠٥ هـ 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
- على المستثمر الاحتفاظ ببرنامج زمني للتنفيذ وخطة إشراف هندسي معتمدة لضمان سلامة الإنشاء والتشغيل وسيتم تحديثه عند كل مرحلة رئيسية ليعكس التقدم الفعلي وبالتنسيق مع الأمانة.

8.10 المرحلة الثانية: مرحلة تهيئة الموقع وتنفيذ المشروع

وتعتبر هذه المرحلة بداية التنفيذ الفعلي للمشروع ويجب على المستثمر ان يقوم بتهيئة موقع المشروع خلال فترة التجهيز أو الإنشاء مع التأكيد ان يتم فك ونقل وإعادة تركيب المواد التي يمكن الاستفادة منها وتسليمها للإدارة العامة للحدائق قبل البدء بتنفيذ المشروع وفي هذه المرحلة يقوم المستثمر بتنفيذ الحديقة وفق القواعد المتفق عليها في العقد مع الالتزام الدقيق بالرسومات والتصميمات المعتمدة والشروط والمواصفات التي نص عليها العقد مع الالتزام بالآتي:

1. على المستثمر التعاقد مع أحد الشركات المتخصصة والمصنفة في أعمال تنفيذ الحدائق أو القيام بتنفيذ الأعمال بنفسه إذا كان مصنف ولديه القدرة والخبرة الكافية لتنفيذ الأعمال ومن لديه سابقة أعمال في هذا المجال
2. 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
3. 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 والموافق 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 30 شهرا تمثل ما نسبته 10% من مدة العقد للإنشاء والتأهيل، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطاءه المالي عن هذه الفترة.

8.11 المرحلة الثالثة: مرحلة تشغيل وصيانة المشروع

- 8.11.1 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.
- 8.11.2 على المستثمر التعاقد مع أحد الشركات المتخصصة بأعمال الحراسات الأمنية يحق للمستثمر توفير عدد حراس أمن حسب الاحتياج وذلك لمراقبة الموقع وحراسته من المخربين.
- 8.11.3 على المستثمر التعاقد مع أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمهندسين واعتماده من الإدارة العامة للحدائق بعد تقديم سابقة الاعمال والخبرات. على ان يكون من المكاتب المتخصصة في اعمال الاشراف على اعمال صيانة وتشغيل الحدائق واعمال اللاند سكيب للقيام بأعمال الاشراف على برامج الصيانة والتشغيل واعتمادها وتقديم الحلول المناسبة للمحافظة على استدامة مكونات الحديقة وتقديم الخدمة للزائرين بشكل مرضى
- 8.11.4 أن أعمال الصيانة والإحلال الواردة أدناه تعتبر استرشادية، ويجب تنفيذها وفق ما يتم الاتفاق عليه ضمن نطاق التنفيذ الفعلي، وذلك لضمان عدم إضافة أي بنود خارجة عن نطاق الأعمال المعتمد
- 8.11.5 يلتزم المستثمر بتواجد فني بالمواقع للقيام بأعمال الصيانة خلال أيام العطل الأسبوعية والإجازات الرسمية ومواسم الأمطار وأي ظروف طارئة للقيام بكافة الأعمال المكلفين بها طبقا للاتفاقية.
- 8.11.6 لا تتحمل أمانة محافظة جدة أي نفقات أو مصروفات تخص الإنشاء والتشغيل والصيانة أيما كان نوعها أو قيمتها أو سببها ويعتبر ذلك من التزامات المستثمر منفرداً.
- 8.11.7 يلتزم المستثمر بوجود عقد الكتروني معتمد من منصة مدينتي حسب نشاط العقد.
- 8.11.8 يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل 6 أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت.
- 8.11.9 يلتزم المستثمر بالتعاون التام مع البلدية في المناسبات والفعاليات التي تنظمها البلدية
- 8.11.10 يلتزم المستثمر بتوفير عدد مناسب من العمالة المتخصصة في صيانة المزروعات وشبكات الري وأعمال الكهرباء والميكانيكية
- 8.11.11 يلتزم المستثمر بتوفير عدد مناسب من مراقبين الجمهور وتوزيعهم بطريقة منظمة على بوابات الدخول وداخل الموقع وزيادة عددهم في أيام المواسم والاعياد
- 8.11.12 يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دوري 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
- 8.11.13 يلتزم المستثمر بتوفير زي موحد للعمال معتمد من الإدارة العامة للحدائق
- 8.11.14 يلتزم المستثمر بتوفير كافة المعدات والآلات وسيارات وخلافه واللازمة لأعمال الصيانة والتشغيل
- 8.11.15 يلتزم المستثمر بتوفير قطع الغيار ومواد الصيانة والتشغيل على نفقته الخاصة، وأن يضع نظاما لمراقبة المخزون منها، يضمن مواجهة التشغيل والصيانة مع الإحلال المستمر والمنظم للأجزاء التالفة، أو التي انتهى عمرها الافتراضي، بما يضمن عدم حدوث توقف عن العمل لعدم توافر قطع الغيار والمستلزمات.
- 8.11.16 بشأن إدارة الزوار وتنظيم الكثافة:

- في حال وجود كثافة سكانية عالية أو تدفق كبير للزوار، يلتزم المستثمر بإنشاء نظام للحجز المسبق وتنظيم مواعيد الزيارة بما يضمن عدم إحداث إزعاج للسكان المجاورين.

• على المستثمر اتخاذ التدابير اللازمة لضبط الحركة المرورية وضمان انسيابية الدخول والخروج، بالتنسيق مع الأمانة والجهات ذات العلاقة.

8.11.17 يجب على المستثمر إجراء صيانة دورية لكامل المشروع، ويتحمل المستثمر المسؤولية القانونية بالكامل في حال وقوع ضرر أو حوادث لا سمح الله.

8.11.18 يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.

8.11.19 يجب على المستثمر تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة، والمراقبة، والإنذار، والإطفاء.

8.11.20 يضمن المستثمر ودون أدنى مسؤولية على أمانة محافظة جدة سلامة التنفيذ فنياً وفقاً للمواصفات القياسية السعودية ووفقاً للمواصفات المرفقة بالعقد بما في ذلك جميع المواد الموردة والأعطال والخلل ولا يعفيه من هذه المسؤولية أن تكون أمانة محافظة جدة قد أجازت الأعمال المعيبة أو وافقت على تنفيذها.

8.11.21 يلتزم المستثمر بالقيام بأعمال الإنشاء والتشغيل الكامل والصيانة الدورية الشاملة ويشمل ذلك إصلاح وتغيير ما يلزم وذلك طوال سريان هذا العقد وعلى نفقته بالكامل وعليه بذل العناية التامة في هذا الشأن وتغيير ما يتلف سواء نتيجة الاستخدام أو نتيجة التقصير أو الإهمال في الصيانة أو نتيجة فعل الغير أو الزمن والعوامل الطبيعية بنفس النوعيات، والمحافظة على المعدات بشكل مناسب ولائق ونظيف ومعالجة أي خلل، على أن يتم إصلاح الأعطال والتلف الناتج من الحوادث الطبيعية ورفع المخلفات الناتجة عن ذلك في غضون 24 ساعة من وقوع الحدث أو إبلاغه بذلك (أيهما أقرب) وعلى سبيل المثال لا الحصر يلتزم المستثمر بالآتي:

أ- **الصيانة الوقائية:** وهي الأعمال الدورية المجدولة شبه المتكررة التي يتم القيام بها بهدف تفادي التلف التدريجي للمرافق والعدادات وفحصها وعلى المستثمر القيام بما يلي:

- تنفيذ أعمال الصيانة للمواقع لكي يصبح في أوضاع وأحوال من شأنها التمكين للمشروع بالوفاء بمتطلباته وتحقيق الغرض منه طيلة مدة العقد
- تحديد فترات صيانة مبرمجة أو مخطط لها من حيث طبيعتها وتوقيتها وعدد مرات تنفيذها أو معدلات القيام بها.
- اتخاذ كل ما من شأنه ضمان عدم تداخل أعمال الصيانة من عمليات التشغيل العادية للخدمة وعدم تأثير هذه على تلك.

• الصيانة الإصلاحية: وتشمل أعمال الصيانة التي تجري من وقت إلى آخر لمعالجة أي خلل أو قصور قد ينشأ عن الاستهلاك والاستعمال والحوادث والهدف منها المحافظة على المواقع بالحالة التي أنشئت عليها وتكون كما يلي

برامج الصيانة المطلوبة

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

صيانة شبكات الري:

- صيانة محطات الضخ
- صيانة لوحات المضخات وكل محتوياتها
- صيانة الفلاتر ونظافتها وتغييرها إذا استعدي الامر
- صيانة جهاز الغسيل العكسي للفلاتر وتغييرها إذا استعدي الأمر

- صيانة مضخة سحب المياه - محابس الهواء - محابس تصريف الضغط الزائد - مراوح التهوية - خزان الضغط وتغييرها إذا استدعى الأمر
- في حالة حدوث كسر في الخطوط يتم القيام بالإصلاح للتلفيات شامل الحفر والردم وإزالة الممرات والارصفة والمزروعات الى ما كانت عليه محمل على اعمال الصيانة
- صيانة الابار (إن وجدت)
- ويشمل استخراج المواسير وصيانة ونظافة المضخات والكابلات والمراوح وفوهة البئر ولوحة التشغيل ويجعلها صالحة للعمل بشكل مستمر وتنمية وتعميق البئر في حالة ضعف الإنتاج.
- توفير المياه في حالة عدم توفرها .
- صيانة وتشغيل اللوحات الكهربائية لنظام الري
- عمل صيانة دورية للوحات الكهربائية
- ضبط مواعيد تشغيل اللوحات حسب البرنامج الزمني الموضع لنظام الري الأتوماتيكي حسب احتياج النبات
- فحص صمامات التحكم الأتوماتيكي والقيام بتشغيل النظام

متابعة نظام التحكم:

- يلتزم المستثمر بأعداد برامج الري وارسالها الى 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

صيانة الألعاب والمظلات:

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

صيانة الأثاث:

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

صيانة دورات المياه:

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

صيانة الاسوار والبوابات:

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

صيانة الطرق والمشايات:

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

صيانة الاعمال المدنية:

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

صيانة الاعمال الميكانيكية:

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

صيانة الاعمال الكهربائية:

- يلتزم المستثمر بصيانة واستبدال إذا تطلب الأمر كافة الاعمال الكهربائية شامل نقاط التفتيش وخلافه والتأكد من سلامتها
- صيانة ارضيات الملاعب:
- يلتزم المستثمر بصيانة ونظافة وإصلاح ارضيات الملاعب إذا تطلب الامر حسب طبيعة التغطية

صيانة أنظمة المراقبة:

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

اعمال السلامة العامة:

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

تأمين العمالة:

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

تأمين المعدات والأدوات:

- يلتزم المستثمر بتوفير جميع المعدات والأدوات اللازمة لأعمال التشجير، التنسيق، والصيانة، وإبقاء جداول استخدامها محدّثة طوال فترة التشغيل.

التخلّص من المخلفات:

- يلتزم المستثمر بتجميع ونقل مخلفات البناء والنفايات الزراعية إلى مواقع معتمدة أو مرمى معزول، مع ضمان منع التشوّه البصري أو تلوث المجاري والبيئة المحيطة

أعمدة الإنارة:

- يلتزم المستثمر بعمل الصيانة الدورية التنظيف، تبديل اللمبات والكشافات، واستخدام دهانات معتمدة؛ مع إعادة الدهان سنوياً أو عند الحاجة والتأريض والتأكد من سلامة التمديدات وأن تكون مخفية للإنارة وغيرها وعدم وجود التماس .

الممرات والأرصفة:

- يلتزم المستثمر بتنظيف وغسيل الممرات والأرصفة بصفة مستمرة واستبدال البلاط أو البردورات التالفة، مع الحفاظ على صلاحية الاستخدام طوال مدة العقد ومعالجة الهبوطات ان وجدت .

مواقف السيارات:

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

الواجهات الخارجية:

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

الأكشاك (Kiosks):

- يلتزم المستثمر بصيانة الأكشاك من حيث الهيكل، الدهان، والتمديدات الكهربائية، مع التأكد من جاهزيتها التشغيلية ونظافتها الدائمة

تجديد المباني والخدمات:

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

الكراسي والجلسات:

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

سلال المهملات:

- يجب غسل وصيانة السلال واستبدال المتهاالك منها، مع توفير أكياس النفايات وتفريغها 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 وصّب 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 حسب اشتراطات وزارة الداخلية .

8.12 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 على سبيل المثال لا الحصر:

- إحلال وتجديد المرافق الدائمة بعد معاينتها
- إحلال وتجديد المرافق الشبه دائمة بعد معاينتها
- إحلال وتجديد الملاعب والأنشطة رياضية مفتوحة
- إحلال وتجديد مناطق ألعاب الأطفال
- إحلال وتجديد المسطحات الخضراء (Softscape) والنباتات ما عدا الأشجار التي نمت مدة العقد وأصبحت بحالة جيدة .
- 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 اللوحات الإرشادية
- إحلال وتجديد للجلسات وسلالات المهمات
- إحلال وتجديد دورات المياه والغرف الفنية

8.13 المرحلة الخامسة: مرحلة استلام الموقع بعد انتهاء مدة العقد أو فسخ

العقد:

يلتزم المستثمر بتسليم الموقع بكامل حالته التشغيلية إلى البلدية والرفع إليها قبل انتهاء العقد بمدة لا تقل عن 60 يوم حتى يتم توجيه الإدارة العامة للاستثمارات والإدارات ذات العلاقة باستلام الموقع على أن يتم رفع تقرير من الإدارة عن حالة الموقع ويتم توجيه المستثمر بضروبه تلافياً للملاحظات الواردة في التقرير والرفع للأمانة للتأكد من إنهاء الملاحظات المطلوبة من ثم توقيع محضر الاستلام.

أ- يلتزم المستثمر قبل انتهاء العقد بعمل جدول حصر لجميع عناصر العقد يحتوي على (رقم البند - وصف البند - وحدة القياس - الكمية - ملاحظات إن وجدت) ويتم توقيع وختم الحصر من المستثمر - الاستشاري المعتمد - الإدارة المشرفة أمانة محافظة جدة بكل صفحة وأن يتم تدعيم الحصر بالصور والفيديو من خلال برامج التصوير الحديثة على الأجهزة الذكية وأن تحتوي الصور والفيديوهات على التواريخ والوقت والإحداثيات الخاصة بالموقع.

ب- يلتزم المستثمر عند نهاية العقد بتسليم مخططات ما بعد التنفيذ لجميع الأعمال ولا تقتصر على (الأعمال المدنية - الأعمال الكهربائية - الأعمال الميكانيكية - الأعمال الصحية).

ت- يلتزم المستثمر عند نهاية العقد بتقديم شهادة سلامة إنشائية لجميع مكونات المشروع توضح العمر الافتراضي المتبقي للمبنى.

ث- يلتزم المستثمر عند نهاية العقد بتسليم كتيبات التشغيل والصيانة.

ج- يلتزم المستثمر بصيانة الحديقة وري المزروعات حتى يتم تسليمها للمستثمر الذي يليه أو يتم تسليمها للإدارات المختصة بالأمانة للمحافظة عليها .

• يلتزم المستثمر بتسليم التقرير المالي يوضح ما يلي:

ح- إثبات سداد فواتير المياه والكهرباء والهاتف وجميع الخدمات الأخرى المستخدمة حتى تسليم المشروع.

خ- تزويد وكالة الاستثمار للقيمة الإيجارية للسنة الأخيرة إذا تم تأجير الموقع بالباطن أو أحد مكوناته.

8.14 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

8.15 الغرامات والجزاءات

يلتزم المستثمر بإنشاء، وتشغيل وصيانة الموقع وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، وفي حالة :

- في حالة حدوث مخالفات من المستثمر يطبق عليه جدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم 4300204497 في 1443/3/12 هـ والقواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4300204526 في 1443/3/12 هـ، وما يستجد من لوائح وقواعد وقرارات وتعاميم ويحق للأمانة تقدير الجزاءات تتناسب مع حجم المخالفات في حال عدم ذكرها بالجدول أو القواعد المذكورة أعلاه.
- في حالة عدم أخذ الموافقة الخطية من (وكالة الاستثمار) بأمانة محافظة جدة عند بدأ تشغيل الموقع يتم فرض غرامة مالية على المستثمر تعادل (15000 ريال) خمسة عشر ألف ريال مع التزام المستثمر بالإغلاق الفوري للمشروع واستكمال إجراءات أخذ الموافقة من الأمانة وفي حالة عدم التزام المستثمر بذلك يحق للأمانة إغلاق المشروع وعدم تمكين المستثمر من الانتفاع به لحين السداد دون أي اعتراض أو مطالبة مالية ودون أدنى مسئولية على أمانة محافظة جدة.

المخالفات الإضافية				
م	المخالفة	قيمة المخالفات		العقوبات المترتبة
		الحد الأدنى	الحد الأعلى	
1	عدم إعداد تقرير الصيانة الربع سنوي	1000 ريال / موقع	5000 ريال / موقع	تطبيق الحد الأعلى من الغرامة في حالة تكرار المخالفة
2	عدم إعداد تقرير الأمن والسلامة الشهري	1000 ريال / موقع	5000 ريال / موقع	تطبيق الحد الأعلى من الغرامة في حالة تكرار المخالفة
3	عدم تجاوب المستثمر للأوامر الطارئة الصادرة من وكالة الاستثمار	5000 ريال / حالة	10000 ريال / حالة	تطبيق الحد الأعلى من الغرامة في حالة تكرار المخالفة
4	عدم التزام فريق الصيانة بإجراءات الأمن والسلامة	5000 ريال / حالة	10000 ريال / حالة	تطبيق الحد الأعلى من الغرامة في حالة تكرار المخالفة

المخالفات الإضافية			
م	المخالفة	قيمة المخالفات لكل حالة لكل موقع	
		الحد الأدنى	الحد الأعلى
1	استخدام مياه ري ملوثة وغير مطابقة للمواصفات وذات ملوحة عالية	1000 ريال / موقع	5000 ريال / موقع
2	ترك خزانات الري مكشوفة دون تأمين واغلاق	1000 ريال / موقع	5000 ريال / موقع
3	تدني مستوى النظافة العامة بالحديقة	1000 ريال / موقع	5000 ريال / موقع
4	تدني مستوى أعمال الصيانة بالحديقة	1000 ريال / موقع	5000 ريال / موقع
5	تدني مستوى الأمان والسلامة بالحديقة	1000 ريال / موقع	5000 ريال / موقع
6	تدني مستوى الصيانة للمزروعات	1000 ريال / موقع	5000 ريال / موقع
7	تدني مستوى الصيانة لعناصر فرش الموقع " مقاعد - سلال نفايات - مصدات سيارات - مظلات ... الخ "	1000 ريال / موقع	5000 ريال / موقع
8	تدني مستوى الصيانة للعناصر الكهربائية بالموقع	1000 ريال / موقع	5000 ريال / موقع
9	تدني مستوى الصيانة للعناصر الانشائية بالموقع	1000 ريال / موقع	5000 ريال / موقع
10	تدني مستوى الصيانة للعناصر الميكانيكية بالموقع.	1000 ريال / موقع	5000 ريال / موقع

8.16 غرامة التأخير:

في حال تأخر المستثمر عن إنهاء تنفيذ المشروع ولم يكن لديه عذر تقبل به الأمانة جاز للأمانة فرض غرامة تأخير على المستثمر تعادل (500 ريال) عن كل يوم تأخير وبحيث لا تتعدى إجمالي الغرامة بنسبة 10% من قيمة الايجار السنوي.

9 الاشتراطات الفنية

9.1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء

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

10 الاشتراطات المعمارية:

- يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:
- أن يكون التصميم المعماري للمشروع متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والهوية العمرانية لمدينة جدة.
- أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
- أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.
- أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكل من السلع المعروضة وللمترددين على الموقع.
- أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
- الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بذوي الإعاقة الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة...الخ.
- الالتزام بالاشتراطات المعمارية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.

10.1 الالتزام باللوائح الصادرة من وزارة البلديات والإسكان والجهات ذات العلاقة

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

10.1.1 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، والكودات، 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، والكودات والمعايير المحلية والدولية، وذلك طوال فترة تنفيذ الأعمال وفترة 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

10.1.2 الجهات التنظيمية والالتزام

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

- وزارة النقل والخدمات اللوجستية

- وزارة الاتصالات وتقنية المعلومات
- وزارة الاقتصاد والتخطيط
- وزارة البلديات والإسكان
- 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

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

النوع	الجهة المصدرة	الاسم	الفئة
دليل	وزارة البلديات والإسكان	كتيب الحقائق 3.27.2023 (Toolkit)	الدراسات وأدلة التشغيل المرجعية للحديقة
دليل	وزارة البلديات والإسكان	كتيب المجال العام 12.19.2023 (Toolkit)	
دليل	وزارة البلديات والإسكان	دراسة تطوير مجال التشجير والحدائق العامة بالبلديات - دليل إعداد التصاميم	
دليل	وزارة البلديات والإسكان	دراسة تطوير مجال التشجير والحدائق العامة بالبلديات	
دليل	وزارة البلديات والإسكان	دراسة تطوير مجال التشجير والحدائق العامة بالبلديات - دليل إعداد برامج التدريب	
دليل	وزارة البلديات والإسكان	دراسة تطوير مجال التشجير والحدائق العامة بالبلديات - دليل تشغيل وصيانة مشاريع الحدائق والتشجير	

النوع	الجهة المصدرة	الاسم	الفئة
دليل	وزارة البلديات والإسكان	دراسة تطوير مجال التشجير والحدائق العامة بالبلديات - دليل تصميم وتنفيذ الساحات البلدية	
دليل	وزارة البلديات والإسكان	دراسة تطوير مجال التشجير والحدائق العامة بالبلديات - دليل تصميم وتنفيذ ملاعب الأطفال	
دليل	وزارة البلديات والإسكان	دراسة تطوير مجال التشجير والحدائق العامة بالبلديات - دليل تطوير وتنفيذ المشاتل والصوب	
دليل	وزارة البلديات والإسكان	دراسة تطوير مجال التشجير والحدائق العامة بالبلديات - دليل تنفيذ مشاريع الحدائق والتشجير داخل المدن	
دليل	وزارة البلديات والإسكان	دراسة تطوير مجال التشجير والحدائق العامة بالبلديات - مواصفات تنفيذ أعمال التشجير وتنسيق الحدائق	
دليل	وزارة البلديات والإسكان	دراسة تطوير مجال التشجير والحدائق العامة بالبلديات - مواصفات ودليل تصميم وتنفيذ أنظمة الري الحديثة	
دليل	وزارة البلديات والإسكان	دراسة تطوير مجال التشجير والحدائق العامة بالبلديات - نماذج لمشاريع الحدائق العامة والساحات البلدية	
دليل	وزارة البلديات والإسكان	المعايير التخطيطية للمناطق الترفيهية للمدن	
دليل	وزارة البلديات والإسكان	دليل تصميم تنسيق الحدائق العامة ودليل الموقع لتنسيق زراعة 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 24 لسنة 2006 - الأسمدة الزراعية ومحسنات التربة	
توجيه	وزارة البلديات والإسكان	إرشادات تصميم هندسة تنسيق المواقع (MMR-CAE-KEA-GL-000005 Rev.000)	
توجيه	وزارة البلديات والإسكان	إرشادات التصميم المدني الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان (MMR-CAE-KEC-GL-000001_000)	
توجيه	وزارة البلديات والإسكان	دليل المعايير التخطيطية والتصميمية لمواقف السيارات	
توجيه	وزارة البلديات والإسكان	اشتراطات اللوحات الدعائية والإعلانية	
دليل	الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض	دليل نباتات الرياض	
كود البناء	اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي	كود البناء السعودي	العمارة
قانون	وزارة العدل الأمريكية	قانون الأمريكيين ذوي الإعاقة	
معياري	المجلس الدولي للكودات	المباني والمرافق القابلة للوصول والاستخدام - المجلس الدولي للكودات (ICC)	
معياري	المعهد الوطني الأمريكي للمعايير	المعهد الوطني الأمريكي للمعايير (ANSI) A117.1	

النوع	الجهة المصدرة	الاسم	الفئة
توجيه	وزارة البلديات والإسكان	الهويات المعمارية في المملكة العربية السعودية (2022)	
توجيه	وزارة البلديات والإسكان	إرشادات التصميم المدني (MMR-CAE-KEA-GL-000001 Rev 000)	
توجيه	وزارة البلديات والإسكان	أدوات مساعدة في التصميم المعماري (MMR-CAE-KEA-GL-000002 Rev 000)	
معياري	وزارة البلديات والإسكان	دليل المعايير التخطيطية والتصميمية - مواقف السيارات 2024	
توجيه	وزارة البلديات والإسكان	إرشادات التصميم المدني- (MMR-CAE-KEC-GL-000001_000)	
معياري	وزارة البلديات والإسكان	الاشتراطات البلدية والفنية للمجمعات والمراكز التجارية - إصدار وزارة البلديات والإسكان	
معياري	اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي	كود البناء السعودي	البيئة والاستدامة
أنظمة	أمانات المحلية	المتطلبات البلدية ذات العلاقة	
معياري	المنظمة الدولية للتوحيد القياسي (ISO)	ISO 14001:2015 - أنظمة الإدارة البيئية	
توجيه	وزارة البلديات والإسكان	الإرشاد البيئي (MMR-CAE-KE0-GL-000008, Rev. 000)	
معياري	اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي	كود البناء السعودي	المنشأة
معياري	المعهد الأمريكي للخرسانة	المعهد الأمريكي للخرسانة	
معياري	معهد الخرسانة سابقة الصب والإجهاد المسبق	معهد الخرسانة سابقة الصب والإجهاد المسبق	
معياري	المجلس الدولي للكودات، كود البناء الدولي	المجلس الدولي للكودات (ICC) \ كود البناء الدولي (IBC)	
معياري	الجمعية الأمريكية للمهندسين المدنيين \ معهد الهندسة الإنشائية	الجمعية الأمريكية للمهندسين المدنيين / معهد الهندسة الإنشائية	
معياري	معهد الأمريكي للإنشاءات الفولاذية	المعهد الأمريكي للإنشاءات الفولاذية	
معياري	الجمعية الأمريكية للحام	الجمعية الأمريكية للحام	
معياري	الجمعية الأمريكية لاختبار المواد	الجمعية الأمريكية لاختبار المواد	
إرشادي كتاب	معهد حديد التسليح الخرساني	معهد حديد التسليح الخرساني (CRSI) دليل التصميم	
توجيه	دول مجلس التعاون الخليجي	دليل تصميم المنشآت الخرسانية في شبه الجزيرة العربية	
توجيه	نشرة صناعية	التحكم في التشققات الحرارية المبكرة في الخرسانة	
توجيه	نشرة صناعية	التحكم في التشققات الناتجة عن التشوهات المقيدة في الخرسانة	
تقرير فني	مجلس الإنشاءات الفيدرالي في الولايات المتحدة	تقارير فنية	

النوع	الجهة المصدرة	الاسم	الفئة
معياري	الجهات السعودية المختصة	الجمعية الأمريكية للمهندسين المدنيين	ميكانيكي
معياري	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	NFPA 90A – تركيب أنظمة التكييف والتهوية	
معياري	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	NFPA 92 – أنظمة التحكم في الدخان	
معياري	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	NFPA 101 – كود سلامة الحيات	
توجيهي	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	NFPA 204 – تهوية الدخان والحرارة	
معياري	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	NFPA 5000 – كودات إنشاء المباني والسلامة	
معياري	الجمعية الأمريكية لمهندسي التدفئة والتبريد وتكييف الهواء	كثيبيات ومعايير الجمعية الأمريكية لمهندسي التدفئة والتبريد وتكييف الهواء	
معياري	الجمعية الأمريكية لمهندسي التدفئة والتبريد وتكييف الهواء	ASHRAE 55 – الظروف البيئية الحرارية	
معياري	الجمعية الأمريكية لمهندسي التدفئة والتبريد وتكييف الهواء	ASHRAE 62.1 – التهوية لجودة الهواء الداخلي	
معياري	الجمعية الأمريكية لمهندسي التدفئة والتبريد وتكييف الهواء	ASHRAE 90.1 – معيار الطاقة للمباني	
توجيهي	الجمعية الأمريكية لمهندسي التدفئة والتبريد وتكييف الهواء	ASHRAE Guideline 1 – عملية تشغيل واختبار أنظمة HVAC	
توجيهي	الرابطة الوطنية لمقاولي التكييف والصاج	الرابطة الوطنية لمقاولي التكييف والصاج	
معياري	المعهد الوطني الأمريكي للمعايير	ANSI/TIA-942 – البنية التحتية للاتصالات لمراكز البيانات	
معياري	المعهد الأمريكي للتبريد	المعهد الأمريكي للتبريد	
معياري	اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي	SBC 501 – الكود السعودي الميكانيكي	
معياري	اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي	SBC 601 – كود الحفاظ على الطاقة السعودية	
معياري	مجلس التعاون الخليجي / الجهات السعودية المختصة	الكودات والمعايير المحلية في السعودية ودول مجلس التعاون الخليجي	
معياري	الجهات السعودية المختصة	الكودات والمعايير المحلية السعودية	التمديدات الصحية
معياري	الجمعية الأمريكية لمهندسي السباكة	الجمعية الأمريكية لمهندسي السباكة – أمريكا الشمالية	
معياري	مجلس الدولي للكودات	كود السباكة الدولي	

النوع	الجهة المصدرة	الاسم	الفئة
معياري	جمعية مقاولي السباكة والتدفئة والتبريد	كود السباكة الوطني المعياري 2006 - الولايات المتحدة الأمريكية	
معياري	الجمعية الدولية لمسؤولي السباكة والميكانيك	كود السباكة الموحد إصدار 2012	
معياري	معهد أنظمة السباكة والصرف	معهد أنظمة السباكة والصرف	
توجيه	الجمعية الأمريكية لمهندسي التدفئة والتبريد وتكييف الهواء	دليل التطبيقات الصادر عن الجمعية الأمريكية لمهندسي التدفئة والتبريد وتكييف الهواء	
معياري	المعهد الوطني الأمريكي للمعايير	المعهد الوطني الأمريكي للمعايير	
معياري	الجمعية الأمريكية للمهندسين الميكانيكيين	الجمعية الأمريكية للمهندسين الميكانيكيين	
معياري	اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي	كود البناء السعودي	مكافحة الحريق
أنظمة	الدفاع المدني السعودي	مديرية الدفاع المدني	
معياري	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	NFPA 10 - مطافئ الحريق المحمولة	
معياري	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	NFPA 13 - أنظمة الرش الآلي	
معياري	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	NFPA 14 - أنظمة المواسير الرأسية	
معياري	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	NFPA 20 - تركيب المضخات الثابتة لمكافحة الحريق	
معياري	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	NFPA 25 - فحص وصيانة أنظمة مكافحة الحريق	
معياري	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	NFPA 101 - كود سلامة الحيات	
معياري	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	NFPA 418 - المعيار الخاص بمهابط الطائرات العمودية	
معياري	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	NFPA 2001 - أنظمة الإطفاء باستخدام الغازات النظيفة	
معياري	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	جميع الكودات الأخرى ذات الصلة الصادرة عن الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	
معياري	المعهد البريطاني للمعايير	BS 9251:2005 - أنظمة الرش الآلي للمباني السكنية والمنشآت المنزلية	
معياري	المعهد البريطاني للمعايير	BS 9999:2017 - السلامة من الحريق في تصميم واستخدام المباني	
توجيه	المديرية العامة للدفاع المدني	لوائح واشتراطات السلامة - نظام حماية المرافق العامة	

النوع	الجهة المصدرة	الاسم	الفئة
معياري	الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة	الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة	كهربائي
معياري	اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي	كود البناء السعودي	
توجيه	الشركة السعودية للكهرباء	متطلبات وممارسات الشركة السعودية للكهرباء	
أنظمة	الهيئة السعودية لتنظيم الكهرباء	الهيئة السعودية لتنظيم الكهرباء	
معياري	للجنة الدولية الكهرو تقنية	اللجنة الدولية الكهرو تقنية	
معياري	معهد الهندسة والتقنية	معهد الهندسة والتقنية - متطلبات التركيبات الكهربائية	
معياري	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	الكود الكهربائي الوطني	
معياري	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	NFPA 101 – كود سلامة الحيات	
معياري	المعهد البريطاني للمعايير	المواصفة البريطانية – BS 7430 نظام التأريض	
معياري	المعهد البريطاني للمعايير	المواصفة البريطانية – BS EN 62305 نظام الحماية من الصواعق	
توجيه	وزارة البلديات والإسكان	دليل التصميم الكهربائي (MMR-CAE-KEE-GL-000004-000)	تقنية المعلومات والاتصالات ونظام الجهد المنخفض
معياري	اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي	كود البناء السعودي	
معياري	المعهد الوطني الأمريكي للمعايير	المعهد الوطني الأمريكي للمعايير	الصيانة
معياري	جمعية خدمات الهندسة الإنشائية للمباني	SFG20 – المواصفة القياسية لأعمال الصيانة لخدمات الهندسة في المباني	
معياري	معهد المهندسين الكهربائيين	كود الممارسات لفحص واختبار المعدات الكهربائية	إدارة الجودة
معياري	المنظمة الدولية للتوحيد القياسي (آيزو)	ISO 9001:2015 – أنظمة إدارة الجودة	
معياري	آيزو	ISO 31000:2009 – إدارة المخاطر – المبادئ والإرشادات	إدارة المخاطر
توجيه	آيزو	ISO 31004:2013 – إدارة المخاطر – إرشادات لتطبيق معيار آيزو 31000	
معياري	آيزو	ISO 55000 – إدارة الأصول	إدارة الأصول
معياري	آيزو	ISO 15686:2011 – تخطيط عمر الخدمة	

النوع	الجهة المصدرة	الاسم	الفئة
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	
معياري	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	
معياري	الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	كودات الجمعية الوطنية للحماية من الحرائق	الأمن
معياري	آيزو	ISO 18788:2015 - أنظمة إدارة الأمن الخاص	
معياري	آيزو	ISO 9001 - إدارة الجودة	إدارة المرافق
معياري	آيزو	ISO 14001 - الإدارة البيئية	
معياري	آيزو	ISO 18001 - الصحة والسلامة المهنية	
معياري	آيزو	ISO 41001 - إدارة المرافق	
معياري	آيزو	ISO 45001 - الصحة والسلامة المهنية	
معياري	آيزو	ISO 55001 - إدارة الأصول	
معياري	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 الإرشادات والأدلة الخاصة بوزارة البلديات والإسكان، نأمل زيارة الرابط التالي: https://mp.momra.gov.sa/en اللغة الانكليزية: https://mp.momra.gov.sa اللغة العربية:
---	---

10.1.4 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 141 هـ، 10/5 / وف (11) / الوزاري رقم 5471

10.1.5 تعاميم وزارية

المحتوى	التوجيهات
الاشتراطات البلدية للمباني الرياضية	القرار الوزاري رقم 4100128804 وتاريخ 11 / 04 / 1441
الاشتراطات البلدية للمباني الرياضية + الاشتراطات البلدية للمطاعم والكافيتريات	تعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم 4100130682 وتاريخ 11 / 04 / 1441 هـ
اللوائح والضوابط والمعايير والمتطلبات الفنية الصادرة عن الهيئة العامة للترفيه واشتراطات وزارة الثقافة	تعميم وزير المالية رقم 141219 وتاريخ 26/12/1435 هـ
مواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية	تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (8186) وتاريخ 26/2/1434 هـ
نظام حماية المرافق العامة	المرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ٢٠/١٢/١٤٠٥ هـ
متطلبات ذوي الاحتياجات الخاصة	لتعميم رقم (1402)
استخدام كاميرات المراقبة الأمنية	مرسوم ملكي رقم (م/٣٤) وتاريخ ٠٧ / ٣٠ / 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 / ١٨ وتاريخ ١٤٤٤/٥/١٨ هـ
دليل عقود تنفيذ الطرق والحدائق	قرار وزاري رقم ٤١٠٠١٢٨٨٠٤ / ١١ وتاريخ ١٤٤١/٤/١١ هـ

المحتوى	التوجيهات
تعميم بشأن خطة استثمار الحدائق العامة خلال عامي 2023م و2024م	تعميم عاجل جداً رقم ٤٥٣٤٠٧٠٤٤٠٠١/٤٤٠٠١/٣٠ وتاريخ ١٤٤٤/٨/٣٠ هـ
التعليمات التنفيذية للائحة التصرف بالعقارات البلدية 1441	قرار وزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ
ضوابط استثمار العقارات البلدية في المشروعات ذات الأفكار المبتكرة والرائدة والمميزة - 4 أكتوبر تعديل الضوابط	قرار وزاري رقم ٤٢٠٠٥٤٠٧٦٩ وتاريخ ١٤٤٤/٥/٤ هـ
	أي توجيهات أخرى ذات صلة

10.1.7 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 2013، الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS)
- كود ممارسات القياس، الطبعة السادسة – مايو 2015، 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 2010: 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. (2020)

10.2 أسس تصميم وتخطيط الحدائق العامة

محاور الحديقة

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

التناسق والتوازن

- يجب أن تتناسق أجزاء الحديقة مع بعضها وكذلك مكوناتها، فلا تستعمل نباتات قصيرة جدًا في مكان يحتاج لنباتات عالية أو أشجار ذات أوراق عريضة في حديقة صغيرة ولا تزرع أشجار مرتفعة الحجم أمام مبنى صغير أو تزرع أشجار كبيرة الحجم في طرق ضيقة. يجب أن تتوازن جميع أجزاء الحديقة حول المحاور والتوازن متأصل في الحدائق الهندسية وغير متمائل في الحدائق الطبيعية، والنظام المتمائل أسهل في التنفيذ عن غير المتمائل حيث يحتاج الأخير لعناية أبر لإظهاره فمثلًا تزرع شجرة كبيرة في أحد الجوانب يقابلها مجموعة شجيرات في الجانب الآخر، وإعطاء توازن يجب أن يتساوى الاثنان في جذب الانتباه ولا يفوق أحد الجانبين على الآخر. ولا يتساوى الجانبان في العدد، ولكن التأثير يجب أن يكون واحدًا

البساطة

- تستخدم البساطة في الاتجاه الحديث لتخطيط وتنسيق الحدائق إذ تراعى البساطة التي تعمل على تحقيق الوحدة في الحديقة وذلك بالتحديد بالأسوار وشبكة الطرق والمساحات، واختيار أقل عدد من الأنواع والأصناف بمقدار كاف والابتعاد عن ازدحام الحديقة بالأشجار والشجيرات أو المباني والمنشآت العديدة، وهذه تسهل عمليات الخدمة والصيانة
- ألا تتنافر ألوان المبنى مع ألوان الحديقة لأن لها بذلك ستكون عنصرًا مكملًا وليس عنصرًا سائدًا أما في الطراز الهندسي.
- أن تزرع حولها ما يسمى بزراعة الأساس (تجميل المبنى بالنباتات حوله وبين أجزائه) حتى يذوب تصميم المبنى في تصميم الحديقة بالتدرج في الارتفاعات وفي الألوان وزراعة بعض المتسلقات على المبنى امتداد المبنى الحديقة على هيئة شرفة أو تراس

الإضاءة والظل

- شكل الضوء والظل عنصر مهم في تنسيق الحدائق إذ يتأثر لون العشب وشكله وقوامه بموقعه من حيث الظل أو شدة الضوء، وقد ترجع أهمية في تنسيق الحديقة إلى شكله وتوزيع الضوء والظل فيه. ويتم توزيع زراعة النباتات المختلفة واختيارها من حيث كثافتها ومدى حاجتها من الضوء والظل في الحديقة ويراعى مواقع العناصر المستخدمة في التنسيق حسب احتياجها للضوء أو الظل
- **اختيار الأنواع المختلفة للنباتات**
- شكل النباتات العد عنصر رئيسي في تصميم الحديقة وتختار بعد دراسة ومعرفة تامة لطبيعة نموها والصفات المميزة لكل منها. وتوضع في المكان المناسب حسب الغرض المطلوب من زراعتها واستخدامها سواء وضعها بصورها الخضراء أو مجموعات أو كمنابر 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

10.3 العوامل المؤثرة على تصميم الحدائق

1. **العوامل المناخية:** تعتبر العوامل المناخية من أهم العوامل التي لها تأثير كبير على تصميم الحديقة، وذلك لأن الحدائق معرضة بشكل مباشر لتأثيرات العوامل المناخية المختلفة، والتي تتمثل فيما يلي:
 - **درجات الحرارة:** تعتبر الحرارة من العوامل المؤثرة على عناصر ومحتويات الحديقة وبالتالي على تصميم الحديقة فهي تؤثر على اختيار أنواع النباتات ومواد وعناصر الحديقة الأخرى وكذلك كمية مياه الري اللازمة للنباتات ونظام الري
 - **الإشعاع الشمسي:** نظراً لقرب موقع شبه الجزيرة العربية من خط الاستواء فإن كمية الإشعاع الشمسي الساقط عليها تكون عالية حيث يصل إلى معدل (١٠.٧ ساعة/يوم) في فصل الصيف ويكون تأثير الإشعاع الشمسي على تصميم الحدائق فيما يلي:
 - اختيار المواقع المناسبة للأشجار وكثافتها وارتفاعاتها ونوعية النباتات التي تتحمل حرارة الأشعة الشمسية
 - ألوان عناصر الحديقة الصلبة من حيث علاقتها بدرجة امتصاصها وانعكاس الأشعة الشمسية الساقطة عليه
 - 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
2. **شكل وطبيعة الأرض والمناظر المجاورة:**
 - **شكل الأرض وطبوغرافية الموقع:** له أهمية بالغة في تصميم الحدائق وذلك لارتباطها بالمناسيب والانحدارات البيئية الخارجية، وهذا التأثير يكون من عدة جوانب من أهمها ما يلي:
 - أسلوب تصميم الحديقة حيث يستغل طابع الأرض وتشكيل سطحها بأشكال غير منتظمة تتلاءم مع طبيعة الأرض وطوبوغرافيتها
 - مناظر الحديقة المجاورة واستفادة من الإطلال أو إبراز مناظر طبيعية أخرى الموجودة في الأرض ضمن تصميم الحديقة
 - التصريف السطحي
 - تحسين المناخ المحلي
3. **الغطاء النباتي:** يؤثر الغطاء النباتي على تصميم الحديقة من حيث نوعيته وكثافته حيث إنه إذا توفرت مجموعة من النباتات الطبيعية في موقع الحديقة فيجب أن يؤخذ ذلك بالاعتبار عند إعداد الدراسات والتصاميم:
 - عزل الحديقة العامة عن الشوارع المحيطة بها بأسوار مرتفعة أو أسيجة كثيفة من الأشجار، مصدات الرياح ولكي لا تشكل مداخل المدينة أو المداخل القريبة منها، إلا إذا تم إنشاء حدائق ومنتزهات المرافق العامة في المناطق التي تحيط بها المناظر الطبيعية.

11 اشتراطات الأمن والسلامة

11.1 الإجراءات الوقائية:

- يلتزم المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- يجب على المستثمر الالتزام بما ورد في الأمر السامي رقم (م/34) وتاريخ 1444/3/7 هـ الخاص بالموافقة على قرار مجلس الوزراء رقم 164 وتاريخ 1444/3/1 هـ بشأن استخدام كاميرات المراقبة الأمنية وما ورد من اشتراطات ومواصفات وذلك بالتنسيق مع الجهة المشرفة بالأمانة.
- تخصيص سجل يسمى (سجل السلامة ومكافحة الحريق) تختم صفحاته بختم الإدارة أو مركز الدفاع المدني المختص، وتدون فيه جميع الفحوصات الشهرية والاختبارات الدورية لمعدات السلامة وأجهزة الإطفاء.

11.2 الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني:

يجب على المستثمر الالتزام بلائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في المشروع والمعتمدة أو المطلوبة من الدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

11.3 المسؤولية عن الحوادث:

يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن حوادث الوفاة والإصابات، التي تلحق بالمرتادين أو العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

12 المرفقات

12.1 نموذج تقديم العطاء

معالي / أمين محافظة جدة

المحترم.

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة جدة لاستثماره في (اسم 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 وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي لا تقل قيمته عن (25%) من قيمة العطاء السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

(زيادة دورية كل 5 سنوات بنسبة 10%) من قيمة آخر أجرة سنوية مستحقة السداد للفترة التي تسبقها		
م	السنة الإيجارية	القيمة الإيجارية للسنة الواحدة*
		رقما كتابة
1	السنة الإيجارية الأولى والثانية والثالثة والرابعة والخامسة	
2	السنة الإيجارية السادسة والسابعة والثامنة والتاسعة والعاشر	
3	السنة الإيجارية الحادية عشرة والثانية عشر والثالثة عشر والرابعة عشر والخامسة عشر	
4	السنة الإيجارية السادسة عشر والسابعة عشر والثامنة عشر والتاسعة عشر والعشرون	
5	السنة الإيجارية الواحدة والعشرون والثانية والعشرون والثالثة والعشرون والرابعة والعشرون والخامسة والعشرون	

ملاحظة: يتم تعبئة الجدول أعلاه حسب مدة العقد الرسمية وتكون الأسعار شاملة ضريبة القيمة المضافة.

اسم الشركة	
رقم السجل التجاري	
صادرة من	بتاريخ:
نوع النشاط	
هاتف:	فاكس:
ص.ب	الرمز

الختم الرسمي

التوقيع

12.2 إقرار من المستثمر بشأن وسائل الاتصال والعناوين الرسمية:

وسائل الاتصال والعناوين الرسمية				
				اسم الشركة / المؤسسة
				رقم الهاتف
				رقم الفاكس
				رقم الجوال
				مرتبط بنظام أبشر
				باسم صاحب
				المؤسسة/ الشركة
				البريد الالكتروني
				للشركة / المؤسسة
العنوان الوطني للشركة / المؤسسة				
				اسم المدينة
				اسم الشارع
				اسم الحي
				رقم المبنى
				الرقم الفرعي
				الرمز البريدي
ملاحظات وبيانات إضافية				

يقر المستثمر بما يلي:

1. بأن وسائل التواصل أعلاه هي وسائل الاتصال الفعالة لديه وفي حالة وجود أي تعديل أو تغيير طوال مدة العقد الاستثماري يلتزم بتحديث وسائل التواصل كلما دعت الحاجة بموجب تقديم خطاب رسمي عبر خدمة تقديم معاملة الكترونية على موقع أمانة محافظة جدة موجهاً إلى وكالة الاستثمار بأمانة محافظة جدة موضحاً به التعديلات والتغييرات مع ضرورة الإشارة إلى اسم المنافسة ورقم العقد.
2. بأن وكالة الاستثمار غير مسؤولة عن تعذر إرسال أي تنبيه صادر منها إلى المستثمر مادامت مرسلة على البيانات الموضحة أعلاه أو على البيانات التي يتم تحديثها من المستثمر طوال مدة العقد.
3. تعتبر وسائل التواصل أعلاه هي وسائل التبليغ الرسمية المعتمدة وفي حالة عدم قيام المستثمر بالتجاوب مع مخاطبات الأمانة خلال الأوقات المحددة يتحمل المستثمر كافة التبعات النظامية.

الختم

التوقيع

12.3 نموذج محضر تسليم العقار للمستثمر

بيانات المستثمر				
فئة المستثمر	نوع الشركة	اسم الشركة	رقم السجل التجاري	رمز 007
تاريخ إصدار السجل التجاري	تاريخ انتهاء السجل التجاري	مدينة عضوية الغرفة التجارية	رقم المنشأة	رقم تسجيل المنشأة
رقم الهاتف		رقم الفاكس	البريد الإلكتروني	

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

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

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

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

ملاحظات

إقرار المستثمر

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

(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)

الاعتماد

اسم المندوب	البريد الإلكتروني	التوقيع	الجهة التي يمثلها المندوب

الختم الرسمي

12.4 إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

1. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
2. اطلع على جميع الأنظمة ذات الصلة المعمول بها بالمملكة العربية السعودية بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
 1. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) في 29/06/1441هـ.
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (40152) في تاريخ 29/06/1441هـ والمعدلة بالأمر السامي رقم (40152) وتاريخ 18/07/1442هـ والمعدلة بالأمر السامي رقم (48843) وتاريخ 26/08/1442هـ.
 - دليل عقود تنفيذ الحقائق الصادر بالقرار الوزاري رقم 4100128804 وتاريخ 11 / 04 / 1441 هـ والمبلغه لنا بتعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم 4100130682 وتاريخ 11 / 04 / 1441 هـ، وما يستجد عليه تعديلات.
 - اشتراطات الأنشطة الترفيهية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4600146134 / 1 وتاريخ 04 / 05 / 1446 هـ
 - اشتراطات الأنشطة البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان وما يستجد عليها من تعديلات.
 - اللوائح والضوابط والمعايير والمتطلبات الفنية الصادرة عن الهيئة العامة للترفيه واشتراطات وزارة الثقافة.
 - لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن الملاهي وألعاب الأطفال الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم 10 ب/و/ 2 / د ف في 24 / 4 / 1410 هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
 - الاشتراطات الفنية للمطابخ والمطاعم وما في حكمها (الكوفي شوب) الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4100128804 وتاريخ 11 / 04 / 1441 هـ والمبلغه لنا بتعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم 4100130682 وتاريخ 11 / 04 / 1441هـ في حالة الأنشطة المساندة.
 - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 92 وتاريخ 05 / 02 / 1442 هـ، والقرار الوزاري رقم 4300204526 في 12 / 03 / 1443 هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
 - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم 1 / 4200049475 وتاريخ 26 / 02 / 1442 هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
 - يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.
 - عاين الموقع المعروض المخصص مشروع ((إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة لإقامة أنشطة تجارية ورياضية في حي(النخيل)) معاينة تامة نافية للجهالة.
 - اطلع على الاشتراطات والتعاميم والقواعد والتعليمات والأنظمة الصادرة من وزارة البلديات والإسكان والجهات ذات العلاقة فيما يتعلق بالمشروع.
 - اطلع على القرار المساحي وماورد به من تعليمات وملاحظات.
 - أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة:

الاسم	الهوية	رقم الجوال	رقم الهاتف

	التاريخ		التوقيع
--	---------	--	---------

عقد استثمار عقار بلدي

اسم المشروع: (وفقًا لمنصة فرص)

رقم العقد: (وفقًا لمنصة فرص)

تاريخ توقيع العقد: اليوم/ التاريخ/ المدينة

12.5 عقد استثمار عقار بلدي

بعون الله وتوفيقه، تم الاتفاق في هذا اليوم (التاريخ الهجري)، الموافق (التاريخ الميلادي)، على إبرام عقد الاستثمار هذا (ويشار إليه فيما بعد بـ "العقد") بين كل من:

1- (أمانة محافظة جدة)، وعنوانها الوطني الموضح أدناه، ويمثلها في التوقيع على هذا العقد (الاسم الكامل لممثل أمانة محافظة جدة)، بصفته (.....)، والمشار إليها فيما بعد بـ "أمانة محافظة جدة أو الطرف الأول".

	العنوان
	الهاتف
	الفاكس
	الصندوق البريدي
	المدينة
	الرمز البريدي
	البريد الإلكتروني

• 2- (الاسم الكامل للمستثمر "قطاع خاص -قطاع حكومي - فرد")، (سجل التجاري/الرقم الموحد 700 / الهوية الوطنية) رقم (.....) وتاريخ// 14هـ، وعنوانها الوطني الموضح أدناه، ويمثلها في العقد (الممثل النظامي للمنشأة)، بموجب هوية رقم (.....)، بصفته (.....) والمشار إليه فيما بعد بـ "المستثمر أو الطرف الثاني".

	العنوان المختصر
	رقم المبنى
	اسم الشارع
	الحي
	المدينة
	الرمز البريدي
	الرقم الفرعي
	الهاتف
	الفاكس
	البريد الإلكتروني

ويشار إليهما مجتمعين فيما بعد بـ "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 رقم (.....) وتاريخ (.....) المبين في مستندات العقد، للقيام باستثمار العقار المنصوص عليه في البند (الخامس).
- ولما كان المستثمر مطلعاً ومدرَكاً خضوع العقد للأئحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (40152) بتاريخ 1441/06/29 هـ 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 الصادر من الطرف الأول برقم (...). وتاريخ:/.../..... بناء 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 ومتقماً لأحكامه.

• البند الثاني: التعريفات

- تعني المصطلحات التالية في العقد- ما لم يقتضي السياق خلاف ذلك- ما يلي:
- **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 مبانٍ 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: الجهات التي لها علاقة بالمشروع وتنفيذه، أو لها حق الرقابة عليه من الناحية النظامية والفنية والبيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.

الكراسة: كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع، والتي تعدّ جزءاً لا يتجزأ من العقد.

فترة التجهيز والإنشاء: فترة زمنية محددة في الكراسة، غير مدفوعة، تحتسب من مدة العقد الأصلية، وتُمنح للمستثمر لغرض تجهيز وإنشاء المشروع.

البند الثالث: مستندات العقد

- 1- يتألف هذا العقد من المستندات الآتية:
 - أ- وثيقة العقد الأساسية (العقد).
 - ب- الكراسة.
 - ج- محضر تسليم العقار.
 - د- العطاء رقم (.....)، بتاريخ (.....) وجميع مرفقاته.
 - هـ- إشعار الترسية رقم (.....)، بتاريخ (.....).
 - و- المراسلات والطلبات الرسمية المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العروض وقبولها، والتي يتفق الطرفان كتابةً على اعتبارها من ضمن مستندات العقد.
 - ز- الضمان البنكي.
 - ح- أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابةً أنها من مستندات العقد-إن وجدت-.
- 2 - تُشكّل هذه المستندات وحدة متكاملة وتُعدّ كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد، وأي إخلال بها يعدّ 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.

البند الرابع: وصف العقار

1- يستثمر المستثمر العقار الموضحة بياناته وموقعه وحدوده ومساحته كالتالي:

المنطقة: مكة المكرمة		موقع العقار
المدينة: جدة	حسب المواقع الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	
الشارع:		
رقم المخطط:	رقم العقار:	
شمالاً:	بطول:	حدود العقار
جنوباً:	بطول:	
شرقاً:	بطول:	
غرباً:	بطول:	
أرض فضاء		نوع العقار
حسب البيانات الواردة بالتقرير المساحي الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.		مساحة الأرض
الالتزام حسب اشتراطات وضوابط البناء في المنطقة والاشتراطات المتعلقة بالنشاط والالتزام بأن لا تزيد نسبة المباني عن 25 % من مساحة الحديقة حسب لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية.		مساحة المباني
الالتزام حسب اشتراطات وضوابط البناء في المنطقة والاشتراطات المتعلقة بالنشاط.		عدد الأدوار
هيكلي (خرساني ومعدني) ووفق معايير كود البناء السعودي		نوع البناء
حديقة		نوع النشاط
إحداثيات الموقع		
حسب التقرير المساحي المرفق		الاحداثي السيني (X)
		الاحداثي الصادي (Y)

• 2- تعد البيانات المضافة في وصف العقار والموضحة في مستندات العقد جزءاً لا يتجزأ من الوصف ومكمل له.

• البند الخامس: الغرض من العقد

رقم الدفعة	تاريخ الدفعة	مبلغ الأجرة السنوية

- 1- يلتزم المستثمر بسداد ضريبة 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 أنشأ وجهزه في العقار.
- 3- في تطبيق أحكام هذا البند، يعد مقدار السنة التعاقدية (12) اثنا عشر شهراً ميلادياً، يبدأ احتسابها من تاريخ بدء مدة العقد المنصوص عليها في البند (السادس).

البند الثامن: التزامات المستثمر

- يلتزم المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:
- 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.
 - 4- 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.
 - 5- 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.
- 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.

• **البند التاسع: المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار**

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 انتهاء مدة العقد وتمديداته -إن وجدت- دون أي تعويض عنها، ويسلمها المستثمر للطرف الأول بحالة جيدة وصالحة للاستعمال، ويتم استلام الموقع بموجب محضر استلام موقع من الطرفين يُذكر فيه كافة محتويات العقار.

• **البند العاشر: الرقابة على تنفيذ العقد**

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

• **البند الحادي عشر: التعاقد من الباطن والتنازل عن العقد**

- 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 بالتضامن مع المستأجر من الباطن أمام الطرف الأول عن كامل مبلغ العقد والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد.

البند الثاني عشر: فسخ أو انتهاء مدة العقد

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

- 1- إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء، ما لم يتقدم المستثمر للأمانة بمبررات معتبرة مرفق بها جدول زمني لإنهاء إنشاء المشروع وتوافق عليه الأمانة/البلدية، وعلى أن تكون تلك الفترة الجديدة مدفوعة الأجر، وفي حال عدم الالتزام بها من قبل المستثمر فيتم فسخ العقد من الأمانة بما لا يخل بما ورد في البند السابع من العقد.
- 2- إذا أخل المستثمر بأي من بنود هذا العقد أو بالكراسة ولم يصحح ذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك.
- 3- في اشتراطات الصيانة والتشغيل إذا أخل المستثمر بأي بند من بنود هذا العقد أو بالكراسة المتعلقة بها، ولم يصحح ذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك.
- 4- إذا تأخر المستثمر عن سداد مبلغ العقد وفق ما جاء في البند "السابع" مدة تزيد عن ثلاثين يوماً من بداية كل سنة إيجارية.

5- 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.

6- إذا أفلس المستثمر، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره أو جرى حل الشركة أو تصفيتها اتفاقاً أو نظاماً أو قضاءً، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو تعيين حارس قضائي على موجوداته.

7- إذا تبين أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بواسطة 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 أيّاً من ذلك أثناء تنفيذ العقد.

8- إذا اقتضت دواعي التخطيط أو المصلحة ذلك، وفي هذه الحالة يعود تقدير التعويض -إن وجد- من عدمه إلى المحكمة الإدارية المختصة.

ثانياً: عند فسخ هذا العقد أو انتهاء مدته يسلم المستثمر الطرف الأول الضمانات المتعلقة بتنفيذ المشروع وفق ما جاء في الكراسة.

ثالثاً: على المستثمر عند فسخ أو انتهاء مدة العقد إخلاء العقار فوراً وتسليمه للطرف الأول بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات، وفي حال عدم قيامه بذلك فيحق للطرف الأول اتخاذ كافة الإجراءات النظامية، على أن تكون أجرة كل يوم تأخير منه في تسليم العقار بأجرة يومية مماثلة للأجرة اليومية لهذا العقد، من غير إخلال بحق الطرف الأول بمطالبة المستثمر ما زاد على ذلك وفق الأنظمة والتعليمات ذات الصلة.

رابعاً: للمستثمر طلب إلغاء عقده خلال مدة العقد ويعود تقدير الموافقة على ذلك من عدمه للأمانة/البلدية، على أنه في حال الموافقة ينتهي العقد بتسليم المستثمر للعقار بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات موقع من الطرفين.

البند الثالث عشر: تعديلات العقد

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

البند الرابع عشر: النظام الواجب التطبيق

يخضع العقد للأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة في المملكة، وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، لا سيما لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (40152) وتاريخ 1441/6/29 هـ والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، ويجري تفسيرها وتنفيذها والفصل فيما ينشأ عنها من دعاوى أو مطالبات بموجبها.

البند الخامس عشر: الإخطارات والمراسلات

1- تتم الإخطارات والمراسلات بين الطرفين عن طريق العناوين الموضحة أمام كل طرف بصدر العقد؛ ويكون الإبلاغ عن طريقها صحيحاً منتجاً لآثاره النظامية من تاريخ الاستلام، أو من تاريخ رفض المستثمر استلامه بموجب محضر موقع من الطرف الأول.

2- 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 فيُعد الإبلاغ على العناوين المسجلة في هذا العقد أو المبلغ رسمياً للطرف الأول منتجاً لآثارها النظامية.

12.6 بطاقة وصف للموقع:



أمانة
جدة جدة

المملكة العربية السعودية
أمانة محافظة جدة
الإدارة العامة للتنمية الاستثمار

بطاقة وصف الفرصة الاستثمارية

النخيل	الحي	ام السليم	البلدية
ارض فضاء	نوع النشاط	2,7505.28	المساحة

اطلس المخطط المحلي



باركود الموقع





وصف الموقع : ارض فضاء

15 Apr 2025 at 12:53:41 PM
N 21.519863°, E 39.256352° ±5.02m
حي النخيل 75-3933 Ibrahim Bin Mohammed Al-Tamimi
جدة 23241
Saudi Arabia



صورة (2)

15 Apr 2025 at 12:53:56 PM
N 21.519690°, E 39.255914° ±4.95m
حي النخيل 6785 - 23241
جدة 23241
Saudi Arabia



صورة (1)

15 Apr 2025 at 12:54:07 PM
N 21.519876°, E 39.255649° ±5.13m
حي النخيل 6785 - 23241
جدة 23241
Saudi Arabia



صورة (4)

15 Apr 2025 at 12:54:21 PM
N 21.519885°, E 39.255267° ±4.96m
حي النخيل Aref Hikmat
جدة 23241
Saudi Arabia



صورة (3)

12.7 القرار المساحي للموقع:

[illegible]