



وكالة تنمية الإستثمارات

تأهيل وتطوير منتزة الزيتون لنشاط ترفيهي وأنشطة مساندة
بمساحة (232813)م2 على الدائري الشمالي



فهرس المحتويات

4	أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة
5	ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات
6	ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع ايجار السنة الأولى
7	1. المقدمة
9	2. وصف العقار
11	3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم
11	3/1 من يحق له دخول المزايدة :
11	3/2 مكان تقديم العطاءات:
11	3/3 موعد تقديم العطاءات:
11	3/5 تقديم العطاء:
11	3/6 كتابة الأسعار :
12	3/7 مدة سريان العطاءات :
12	3/8 الضمان:
12	3/9 موعد الافراج عن الضمان:
12	3/10 مستندات العطاء:
14	4. واجبات المستثمر قبل اعداد العطاء
14	4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة :
14	4/2 الاستفسار حول بيانات المزايدة:
14	4/3 معاينة العقار :
16	5. ما يحق للأمانة / للبلدية والمستثمر قبل واثناء فتح المظاريف
16	5/1 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات :
16	5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف :
16	5/3 سحب العطاء :
16	5/4 تعديل العطاء :
16	5/5 حضور جلسة فتح المظاريف:
18	6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع
18	6/1 الترسية والتعاقد :
18	6/2 تسليم الموقع :
20	7. الاشتراطات العامة
20	7/1 توصيل الخدمات للموقع:
20	7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ:
20	7/3 الحصول على الموافقات والتراخيص من الجهات ذات العلاقة:
20	7/4 تنفيذ الاعمال:
20	7/5 مسؤولية الأشراف على التنفيذ لدى المستثمر:
20	7/6 حق الأمانة في الإشراف :

20	7/7 استخدام العقار للغرض المخصص له:
20	7/8 التأجير من الباطن او التنازل عن العقد:
21	7/9 موعد سداد الأجرة السنوية :
21	7/10 متطلبات السلامة والأمن:
21	7/11 الغاء العقد للمصلحة العامة:
21	7/12 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:
22	7/13 أحكام عامة:
22	7/14 ضريبة القيمة المضافة :
24	8. الاشتراطات الخاصة
24	8/1 مدة العقد :
24	8/2 فترة التجهيز والإنشاء:
	8/3 يلتزم المستثمر بزيادة قيمة الايجار المذكورة بالعقد بنسبة (10%) بشكل تراكمي كل خمس سنوات
24	8/5 اللوحات الإعلانية الداخلية:
24	8/6 مواعيد العمل:
25	8/7 التزامات عامة:
26	8/8 مواقف السيارات:
26	8/9 اشتراطات التشغيل والصيانة:
29	8/10 مرحلة تأهيل الحديقة:
29	8/11 مرحلة تسليم الموقع إلى أمانة منطقة حائل عقب انتهاء مدة العقد:
29	8/12 الجزاءات والغرامات:
29	عدم تواجد أحد أفراد (الجهاز للمشروع)
36	8/13 الاشتراطات الأمنية:
36	8/14 تأمين غرفة إسعافات أولية:
38	9. الاشتراطات الفنية
38	9/1 الاشتراطات الفنية :
38	9/1 الالتزام باشتراطات كود البناء السعودي ودليل وأنظمة البناء:
38	9/2 اعتماد التصميم الابتدائي (للعناصر التي يتم اقتراحها بعد موافقة الأمانة عليها):
39	9/2 المتطلبات المعمارية
40	9/3 المتطلبات الانشائية:
40	9/4 المتطلبات الكهربائية:
41	9/5 المتطلبات الميكانيكية:
41	9/6 متطلبات التبريد والتهوية والتكييف:
42	9/7 متطلبات ترشيد الطاقة:
42	9/8 متطلبات الصحة العامة:
42	9/9 متطلبات الوصول الشامل:
48	10. المرفقات والملاحقات
49	2/10 المخطط العام للموقع
50	3/10 محضر تسليم عقار
51	4/10 إقرار من المستثمر



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

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

مسلسل	المستند
1	نموذج العطاء
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)
3	أثبات أن المسؤول عن الشركة او وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري
5	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي
6	صورة شهادات الخبرة الخاصة بأنشاء وتشغيل وإدارة الاستثمار العقاري
7	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (90) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وان يكون بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي
8	صورة من شهادة الزكاة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول
9	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول
10	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية
11	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة
12	صورة اثبات العنوان الوطني
13	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

اسم المشروع	هو المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته من المستثمر حسب النشاط المحدد له تأهيل وتطوير منتزة الزيتون لنشاط ترفيهي وأنشطة مساندة بمساحة (232813)م ² على الدائري الشمالي
العقار	هو ارض تحدد الأمانة او موقعها والتي يقام عليها مبنى متعدد الاستخدامات
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إدارة وتشغيل مبنى متعدد الاستخدامات
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/ عند تأجير العقارات والأنشطة
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني http://www.furas.momra.gov.sa

ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع ايجار السنة الأولى

تاريخ الإعلان	كما هو محدد في الإعلان (حسب نشره في الموقع الالكتروني).
آخر موعد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان (حسب نشره في الموقع الالكتروني).
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان (حسب نشره في الموقع الالكتروني).
اعلان نتيجة المزايدة	تحدده الأمانة.
موعد الاخطار بالتسوية	تحدده الأمانة.
تاريخ عقد لمن ترسوا عليه المزايدة	خلال خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ اشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يُرسل له اشعار نهائي ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر (15) يوماً.
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد .
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم اشعاره خطياً وتحسب مدة سريان مدة العقد من تاريخ الاشعار.
موعد سداد اجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد .

1. المقدمة

ترغب أمانة منطقة حائل في طرح مزايمة عامة عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير موقع مخصصة لإقامة هو المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته من المستثمر حسب النشاط المحدد له تأهيل وتطوير منتزة الزيتون لنشاط ترفيهي وأنشطة مساندة بمساحة (232813)م2 على الدائري الشمالي وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايمة.

وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات 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 المزايمة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

1. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بأمانة منطقة حائل وتقديم الاستفسارات مكتوباً: وكالة الاستثمار والتخصيص.

2. ايميل: bssmnafalseetty@amanathail.gov.sa



القسم الثاني :

وصف العقار



2. وصف العقار

حديقة عامة (تجاري - ترفيهي)			نوع النشاط
مناطق خضراء - تجاري - ترفيهي - سياحي			مكونات النشاط
موقع العقار			
المنطقة الغربية	الحي	حائل	المدينة
منطقة الزيتون	رقم المخطط	الدائري الشمالي	الشارع
		رقم العقار	
حدود العقار			الموقع
بطول		شمالاً	
بطول		جنوباً	
بطول		شرقاً	
بطول		غرباً	
منتزة قائم			نوع العقار
مساحة المباني	2م232813		مساحة الأرض
نوع البناء			عدد الادوار

الخدمات بالعقار:

.....

.....

.....

بيانات أخرى:

.....

.....

القسم الثالث :

إشتراطات دخول المزايد والتقديم



3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

3/1 من يحق له دخول المزايدة :

3/1/1 يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال إدارة وتشغيل الحدائق العامة في هذه المزايدة، ماعدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو استبعاد الذين لهم لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون والقروية على استبعاده.

3/1/2 " سرية المعلومات " جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة.

3/1/3 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

3/2 مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات على النماذج الاصلية المستلمة من الموقع الإلكتروني وتسلم عن طريق الموقع الإلكتروني www.furas.momra.gov.sa وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة.

3/3 موعد تقديم العطاءات:

يجب ان يقدم العطاءات في الموعد المحدد غي بوابة الفرص الاستثمارية (فرص) ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد المحدد بالموقع الإلكتروني، او يسلم بغير الجهة المحددة أعلاه .

3/4 موعد فتح المظاريف:

الموعد لفتح المظاريف كما هو موضح في الإعلان مع مراعاة مواعيد التأجيل أو التمديد في الإعلان عن ذلك.

3/5 تقديم العطاء:

3/5/1 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة المداد، والالتزام التام بما تقتضي به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

3/5/2 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، ام الشخص المفوض من قبله وكذلك ختمها بختمه.

وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب ارفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، او مصحوباً بوكالة شرعية.

3/6 كتابة الأسعار :

يجب على المستثمر عند اعداد عطائه ان يراعي ما يلي :

3/6/1 ان يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له اجراء أي تعديل، او ابداء أي تحفظ عليها او القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة او مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك .

3/6/2 تدون الأسعار في العطاء ارقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي .

3/6/3 لا يجوز للمستثمر الكشط، او المحو، او الطمس، واي تصحيح او تعديل في عرض السعر يجب ان تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام والتوقيع عليه وختمه.

3/7 مدة سريان العطاءات :

مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون 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 .

3/8 الضمان:

3/8/1 يجب ان يقدم مع العطاء ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة ايجار سنة واحدة ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وان يكون غير مشروط وغير قابل للإلغاء، وان يكون واجب الدفع عند او طلب من الأمانة، دون الحاجة الى اذار او حكم قضائي، كما يجب ان يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ثلاث أشهر من تاريخ اخر موعد لتقديم العطاء، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

3/8/2 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، او تكون قيمة الضمان به اقل من قيمة ايجار سنة واحدة، او يكون خطاب الضمان مقدم بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

3/9 موعد الافراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار التسوية.

3/10 مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء ورفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

3/10/1 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، او ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع اثبات تاريخ التوقيع.
3/10/2 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، او وكالة شرعية وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء، وإذا كان المستثمر شركة يجب ارفاق ما يثبت ان المسؤول عن الشركة او وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

3/10/3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

3/10/4 صورته من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

3/10/5 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 3/9 أعلاه

3/10/6 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي، موقعاً عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بمها ورد بها، ويجب ارفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

القسم الرابع :

واجبات المستثمر قبل اعداد العطاء



4. واجبات المستثمر قبل اعداد العطاء

4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة :

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

4/2 الاستفسار حول بيانات المزايدة:

في حال غموض او عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة خطياً للحصول على الايضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المجدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمس أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على اية استفسارات او إجابات شفوية.

4/3 معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه ان يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وان يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء او الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والاعمال المتعلقة به.



القسم الخامس :

مايحق للأمانة وللمستثمر

قبل وأثناء فتح المظاريف



5. ما يحق للأمانة/للبلدية والمستثمر قبل و اثناء فتح المظاريف

5/1 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات :

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

5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف :

يحق للأمانة/للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة/ ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

5/3 سحب العطاء :

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل فتح المظاريف.

5/4 تعديل العطاء :

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

5/5 حضور جلسة فتح المظاريف:

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



القسم السادس :
الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

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 المزايدة 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 التأجير ومصادرة الضمان.

6/1/3 يجوز للأمانة/ بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

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 ويكون تسليم الموقع عن طريق إدارة الإنشاءات الاستثمارية .

6/2/2 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار .



القسم السابع:
الاشتراطات العامة



7. الاشتراطات العامة

7/1 توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، هاتف)، للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء طبقاً لما تحدده الشركة المختصة، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع شركة الكهرباء.

7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتجهيز والتشغيل.

7/3 الحصول على الموافقات والتراخيص من الجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بالإنشاء والتنفيذ قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.

7/4 تنفيذ الأعمال:

يتعهد المستثمر بإسناد مهمة الإنشاء والتجهيز إلى مقاول توجد لديه عمالة فنية متخصصة عالية الخبرة في تنفيذ مثل هذه الأعمال.

7/5 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى جهة استشارية متخصصة توافق عليها الأمانة، وتكون مهمة.

7/6 حق الأمانة في الإشراف :

7/6/1 للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

7/6/2 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم. أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

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 والتراخيص 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 والمخططات المعتمدة.

7/7 استخدام العقار للغرض المخصص له:

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

7/8 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

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



7/9 موعد سداد الأجرة السنوية :

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

7/10 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي :

- 1- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص أو الأعمال أو الممتلكات العامة والخاصة.
- 2- عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- 3- يكون المستثمر مسئولاً مسئولية 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 مسئولية عن ذلك.
- 4- وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق.
- 5- وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.
- 6- توفير طفايات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراء الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مرافق المبنى وتجهيزاته.
- 7- توفير صندوق للإسعافات الأولية مزودا بالمواد الضرورية للإسعاف، مثل: القطن، والشاش، والأربطة الطبية، والمواد المطهرة، ومواد العناية بالجروح.
- 8- توفير وسائل الأمن والسلامة لعماله ولزوار الحديقة على وتلافي العوامل والأسباب المؤدية إلى حدوث أضرار بالأفراد أو بالممتلكات، واستعمال اللافتات واللوحات الإرشادية والتحذيرية والحواجز والإنارة.
- 9- المسئولية الكاملة عن كافة حوادث الوفاة وإصابات العمل، التي قد تلحق بالعمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بزوار الحديقة، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أية تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسئولية عن ذلك.
- 10- تطبيق اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن ملاهي والعب الأطفال الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع رقم 10/ب/و/2/د في 1410/4/24هـ

7/11 الغاء العقد للمصلحة العامة:

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

7/12 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

7/12/1 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

7/12/2 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيبابا، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسئولية على الأمانة.

7/13 أحكام عامة:

7/13/1 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.

7/13/2 التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.

7/13/3 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله .

7/13/4 تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) 1441/06/29هـ والتعليمات التنفيذية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ (١٤٤١/١٢/٢٢هـ).

7/14 ضريبة القيمة المضافة :

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.



القسم الثامن: الاشتراطات الخاصة



8. الاشتراطات الخاصة

8/1 مدة العقد :

مدة العقد (25 سنة) (خمس وعشرون عاماً) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من البلدية 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 الموقع يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

8/2 فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (10%) (عشرة بالمائة) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد. وفي حالة عدم البناء بعد فسخ العقد، يلتزم المستثمر بدفع الأجرة عن فترة التجهيز والإنشاء التي كانت غير مدفوعة.

8/3 يلتزم المستثمر بزيادة قيمة الأيجار المذكورة بالعقد بنسبة (10%) بشكل تراكمي كل خمس سنوات طوال مدة عقد

المشروع

8/4 النشاط الاستثماري المسموح به:

إنشاء وتشغيل وصيانة أرض بمساحة (167961.30م²) لإقامة حديقة عامة وأنشطة مساندة في حي الورود بمدينة حائل حسب الفكرة التصميمية لأعمال التطوير التي سيقوم بها المستثمر واعتمادها من الإدارة العامة للحدائق على ألا تتجاوز نسبة مساحة الاستثمار 100% من إجمالي مساحة الحديقة والا تتعدى نسبة البناء 20% من المساحة الاجمالية من الحديقة. حق التسمية والرعاية للحديقة:

- أن يكون الاسم التجاري للمستثمر مسجلاً في المملكة.
- ألا يكون قد صدر في حق المستثمر حكم قضائي في مخالفة جسيمة.
- أن يسمى العقار البلدي بالاسم التجاري للمستثمر، ويشمل ذلك الأسماء التجارية التي تتكون من أسماء أفراد أو عائلات.
- أي ضوابط أخرى يضعها وزير البلديات والإسكان في هذا الشأن.

8/5 اللوحات الإعلانية الداخلية:

يحق للمستثمر إقامة لوحات إعلانية داخل الحديقة على ألا تكون ذات إطلالة خارجية على الشارع مع مراعاة أن تتناسب أعداد ومقاسات اللوحات مع حجم الحديقة مع الالتزام باشتراطات اللوحات الدعائية والإعلانية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100128804) وتاريخ 1441/04/11هـ والمبلغه لنا بتعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 1441/04/11هـ، والمحدثة بالقرار الوزاري رقم 430054467/1 وتاريخ 1443/07/28هـ. كما يلتزم المستثمر بسداد الرسوم الإعلانية بواقع 400 ريال/م² وحال تغيير مقدارها بموجب ما سيصدر بشأنها من أنظمة وتعليمات سواء كان التغيير بالزيادة أو النقصان.

8/6 مواعيد العمل:

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



8/7 التزامات عامة:

- لا يحق للمستثمر فرض رسوم على الدخول للحديقة.
- لا يحق للمستثمر فرض رسوم على استخدام الملاعب القائمة بالحديقة.
- مراعاة خصوصية السكان المجاورين للحديقة وعدم إقامة أي إنشاءات لا تراعي خصوصية الجوار.
- في مقابل حصول المستأجر على الإيرادات سواء من الأنشطة القائمة المذكورة أو من الأنشطة التي يمكن اضافتها وتوافق عليها أمانة منطقة حائل فيلتزم المستأجر في مقابل ذلك وتحت مسؤوليته وعلى نفقته بتنفيذ كافة الأعمال والالتزامات المادية والنظامية المرتبطة بأعمال الإدارة والتشغيل والصيانة والامن والسلامة للحديقة ويلتزم بذلك التزاماً كاملاً خلال مدة عقد الايجار وهي (أعمال الإدارة - أعمال التشغيل والصيانة - أعمال الامن والسلامة - تنفيذ الأعمال والخدمات الأخرى الداعمة للترويج - أي أعمال أو التزامات أخرى تكون ضرورية لتحسين سير العمل وانتظامه طبقاً لتقدير الأمانة) وما تحتاجه تلك المتطلبات من إمكانيات بشرية ومادية لتكون الحديقة بحالة تشغيلية ممتازة طوال مدة العقد.
- على المستثمر أن يؤدي الخدمة إلى المنتفعين حسب شروط ومواصفات العقد.
- على المستثمر المساواة بين جميع زائرين الحديقة وبمقتضى هذا المبدأ أن يتساوى جميع الافراد في تقديم الخدمة مادام يتوافر فيهم الشروط التي ينظمها العقد لتلقى الخدمة.
- على المستثمر الالتزام بانتظام سير إدارة الحديقة بانتظام من حيث طبيعة الحديقة كونها مرفق عام يستهدف اشباع حاجة عامة دائمة ومستمرة ومن ثم يجب أن يستمر المرفق العام في أداء الخدمة.
- تحديد وسائل الإشراف والمتابعة الفنية والمالية والتي تكفل حسن سير الحديقة بانتظام.
- يلتزم المستثمر بمبدأ قابلية الحديقة للتغير والتعديل حيث انه من طبيعة المرافق العامة هو اشباع حاجة جماعية الأمر الذي يلزم بضرورة تطوير الوسائل والأساليب التي يتم بها تقديم الخدمة للزائرين.
- يلتزم المستثمر بأجراء الصيانة اللازمة حيث انه عقب انتهاء مدة العقد يلتزم المستثمر بإعادة الموقع إلى الأمانة بكامل حالته التشغيلية فهذا الالتزام مرتبط ارتباطاً وثيقاً بالتزام المستثمر بأجراء الصيانات الدورية على الحديقة حتى تظل بحالة جيدة وتجديد وتطوير العناصر التي تستدعي ذلك حسب برامج الصيانة المنصوص عليها في العقد أو ما تقضيه المواصفات الخاصة بالشركات المصنعة أو الصادرة عن الجهات المختصة.
- يلتزم المستثمر بتعيين جهاز متخصص من ذوي الخبرة والمؤهلات المناسبة للإشراف على أعمال الصيانة والتشغيل واعتماده من الإدارة العامة للحدائق مع ضرورة التدريب المستمر لأفراد هذا الجهاز على أحدث الأساليب الإدارية والتكنولوجية.
- يلتزم المستثمر بتوفير عدد مناسب من العمالة المتخصصة في صيانة المزروعات وشبكات الري وأعمال الكهرباء والميكانيكية والأعمال المدنية.
- يلتزم المستثمر بتوفير حراس أمن (أو يتعاقد مع شركة حراسة) ومراقبين جمهور وتوزيعهم بطريقة منظمة على بوابات الدخول وداخل الموقع وزيادة عددهم في أيام المواسم والأعياد.
- يلتزم المستثمر بتوفير زي موحد للعمال معتمد من الإدارة العامة للحدائق.
- يلتزم المستثمر بتوفير كافة المعدات والآلات وسيارات وخلافه واللازمة لأعمال الصيانة والتشغيل.
- يلتزم المستثمر بالتعاون التام مع أمانة منطقة حائل في المناسبات والفعاليات التي تنظمها الأمانة.
- يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية فيما يتعلق بلوحات المباني والتي تقام بالحديقة، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.
- يلتزم المستثمر بأن يحصل جميع العاملين بالأنشطة التي لها علاقة بالصحة العامة على الشهادات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وما يستجد عليها من تعديلات.

- يلتزم المستثمر عند تصميم مرافق المشروع المرفقة يجب مراعاة متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره متطلبات الخدمات البلدية بالمعاقين ومتطلبات الوصول الشامل الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- يلتزم المستثمر بتوفير قطع الغيار ومواد الصيانة والتشغيل على نفقته الخاصة، وأن يضع نظاماً لمراقبة المخزون منها، يضمن مواجهة التشغيل والصيانة مع الإحلال المستمر والمنتظم للأجزاء التالفة، أو التي انتهى عمرها الافتراضي، بما يضمن عدم حدوث توقف عن العمل لعدم توافر قطع الغيار والمستلزمات.
- يتعين على مقدمي العطاءات التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متوافق مع كل من لوائح البناء في وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
- يلتزم المستثمر بالتعاون التام مع ممثلي أمانة منطقة حائل والذي يقومون بالتفتيش على الموقع للتأكد من صحة تقارير الأداء التي يرفعها المستثمر مع الالتزام الكامل بضرورة تنفيذ كافة الملاحظات المطلوبة وفي عدم الالتزام سوف يتم توقيع الغرامات.
- يلتزم المستثمر بتوفير مصدر مياه دائماً وصالح لري المزروعات واحتياجات الموقع من المياه الصالحة للشرب.
- يلتزم المستثمر بعدم ادخال أي تعديلات أو إضافات أو تركيبات ثابتة بدون الموافقة الخطية من الأمانة علماً بأنه أي تغييرات منجزة تمت الموافقة عليها بمجرد تنفيذها تعتبر جزء لا يتجزأ من الموقع ولا يحق للمستثمر إزالتها بدون الموافقة على ذلك من قبل الأمانة وليس للمستثمر الحق في مطالبة الأمانة بأي تعويضات لقاء هذه الأعمال حتى إذا انتهت العلاقة التعاقدية مع حق الأمانة بمطالبة المستثمر بإزالة تلك التعديلات أو الإضافات كلياً أو جزئياً حسب تقديرها في موعد يسبق إخلاء الحديقة بسبب إنهاء أو انتهاء العقد.

8/8 مواقف السيارات:

يلتزم المستثمر بتوفير مواقف سيارات تكون مناسبة ومتوافقة مع طبيعة المكان والأنشطة الاستثمارية المتواجدة بالحديقة.

8/9 اشتراطات التشغيل والصيانة:

1. على المستثمر التعاقد مع أحد الشركات المتخصصة والمصنفة في أعمال صيانة وتشغيل وتطوير الحدائق أو القيام بتلك الأعمال بنفسه إذا كان لديه القدرة والخبرة الكافية للقيام بأعمال الصيانة والتشغيل وتقديم ما يثبت ذلك واعتماده من الإدارة العامة للحدائق بعد تقديم سابقة الأعمال والخبرات.
 2. على المستثمر التعاقد مع أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة لدى الأمانة واعتماده من الإدارة العامة للحدائق بعد تقديم سابقة الأعمال والخبرات. علي أن يكون من المكاتب المتخصصة في أعمال الإشراف على أعمال صيانة وتشغيل الحدائق وأعمال اللاند سكيب للقيام بأعمال الإشراف على برامج الصيانة والتشغيل واعتمادها وتقديم الحلول المناسبة للمحافظة على استدامة مكونات الحديقة وتقديم الخدمة للزائرين بشكل مرضى.
- برامج الصيانة المطلوبة:-

- يقوم المستثمر برفع خطة الصيانة الدورية وبرامجها في بداية كل عام للإدارة العامة للحدائق واعتماد الخطة السنوية من ثم رفع البرامج كل 6 شهور 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 استدعى الأمر.
- صيانة جهاز الغسيل العكسي للفلاتر وتغييرها إذا استدعى الأمر.



- صيانة مضخة سحب المياه - محابس الهواء - محابس تصريف الضغط الزائد - مراوح التهوية - خزان الضغط وتغييرها إذا استدعى الأمر.
 - في حالة حدوث كسر في الخطوط يتم القيام بالإصلاح للتلفيات شامل الحفر والردم وإزالة وإعادة الممرات والأرصفة والمزروعات إلى ما كانت عليه محمل على أعمال الصيانة.
- صيانة الآبار (إن وجدت):

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

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

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

- يلتزم المستثمر بصيانة أثاث الملاعب بالساحات البلدية بجميع مكوناتها.
 - يلتزم المستثمر بصيانة أثاث الحدائق بجميع مكوناتها.
- صيانة النوافير والشلالات وأنظمة الرذاذ:

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

- يلتزم المستثمر بصيانة ونظافة دورات المياه بصفة مستمرة وتوفير عامل /عاملة على الأقل للنظافة طوال ساعات العمل.
- يلتزم المستثمر بتأمين المياه والأدوات المطلوبة لدورات المياه.

- يلتزم المستثمر بسحب البيارات إلى أن يتم توصيلها على شبكة الصرف الصحي.
 - يلتزم المستثمر بالمواعيد المحددة من قبل الإدارة العامة للحدائق لفتح وغلق دورة المياه.
- صيانة الأسوار والبوابات:
- يلتزم المستثمر بصيانة ودهان الأسوار طبقاً للمواصفات وأصول الصناعة متى تتطلب ذلك.
 - يلتزم المستثمر بإصلاح المتضرر واستبدال الأجزاء التالف بنفس المواصفات.
 - يلتزم المستثمر بترميم الأجزاء الخرسانية طبقاً للمواصفات.
 - يلتزم المستثمر بإصلاح وصيانة البوابات.
- صيانة الطرق والمشايات:
- يلتزم المستثمر بصيانة الممرات والأرصفة بصفة مستمرة.
 - يلتزم المستثمر باستبدال التالف من البلاط والبردورات والرخام والانتريوك.
 - يلتزم المستثمر بغسيل ونظافة الممرات والطرق والمشايات بصفة مستمرة.
- صيانة الأعمال المدنية:
- يلتزم المستثمر بصيانة جميع الأعمال المدنية واستبدال التالف منها.
 - يلتزم المستثمر باستبدال التالف من الرخام والسيراميك والمواد العازلة مع تحديد المواد المستبدلة.
- صيانة الأعمال الميكانيكية:
- يلتزم المستثمر بصيانة واستبدال إذا تطلب الأمر كافة الأعمال الميكانيكية من مضخات ومواسير وخلافه.
- صيانة الأعمال الكهربائية:
- يلتزم المستثمر بصيانة واستبدال إذا تطلب الأمر كافة الأعمال الكهربائية شامل نقاط التفتيش وخلافه والتأكد من سلامتها.
- صيانة أراضي الملاعب:
- يلتزم المستثمر بصيانة ونظافة وإصلاح أراضي الملاعب إذا تطلب الأمر حسب طبيعة التغطية.
- صيانة أنظمة المراقبة:
- يلتزم المستثمر بتشغيل وصيانة نظام المراقبة ذات جودة عالية يسمح بالرؤية الليلية والتأكد من أنها تعمل بشكل مستمر.
 - يلتزم المستثمر بتوفير قطع الغيار متى تطلب الأمر ذلك.
 - يلتزم المستثمر في حالات التعدي أو الفقد بإعادة الوضع لما كان عليه.
 - يلتزم المستثمر بالمحافظة على السجلات وعدم خرق للبيانات وارشفتها وتسليمها إلى الجهة المشرفة.
- أعمال السلامة العامة:
- يلتزم المستثمر باتباع شروط السلامة العامة طبقاً لاشتراطات الجهات صاحبة العلاقة لكل بنود المشروع من عاملين ومعدات ومنشآت وعمل الاختبارات الدورية.
 - يلتزم المستثمر بتوفير مستلزمات الإسعافات الأولية في الموقع والآليات التابعة تحت إشراف شخص متخصص في الإسعافات الأولية في حالة الطوارئ.

8/10 مرحلة تأهيل الحديقة:

يلتزم المستثمر بعمل تأهيل كامل للموقع بعد مرور 5 سنوات والتأهيل يشمل:

- عمل إحلال وتجديد للأعمدة الإنارة ولوحات التحكم.
- عمل إحلال وتجديد لمضخات الري.
- عمل إحلال وتجديد ألعاب الأطفال.
- عمل إحلال وتجديد لنظام المراقبة.
- عمل إحلال وتجديد للمنشآت المائية في الموقع مثل الشلالات والنوافير.
- عمل إحلال وتجديد لممرات المشاة والأرصفت والمواقف.
- عمل إحلال وتجديد للوحات الإرشادية.
- عمل إحلال وتجديد للجلسات وصالات المهملات.
- عمل إحلال وتجديد دورات المياه (مرة كل 3 سنوات كحد أقصى).

8/11 مرحلة تسليم الموقع إلى أمانة منطقة حائل عقب انتهاء مدة العقد:

يلتزم المستثمر بتسليم الموقع بكامل حالته التشغيلية إلى الأمانة والرفع إليها قبل انتهاء العقد بمدة لا تقل عن 60 يوم حتى يتم توجيه الإدارة المختصة باستلام الموقع على أن يتم رفع تقرير من الإدارة المختصة عن حالة الموقع ويتم توجيه المستثمر بضروه تلافى الملاحظات الواردة في التقرير والرفع للأمانة للتأكد من إنهاء الملاحظات المطلوبة من ثم توقيع محضر الاستلام.

8/12 الجزاءات والغرامات:

في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقرها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء المؤرخ رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم 4300204526 في 1443/03/12هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لللائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية ، والقرار الوزاري رقم 4200204497 في 1443/03/12هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية ، وفي حالة عدم شمول اللائحة لأي مخالفة فإن للبلدية الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة إضافة لما جاء بالجدول التالي :

بيان الغرامات

م	المخالفة أو الملاحظة	الغرامة الفورية (ريال)
1	أولاً: الإمكانات الإلزامية	
1-1	عدم تواجد مدير المشروع	500 / يوم
1-2	عدم تواجد أحد أفراد (الجهاز للمشروع)	300 / يوم
1-3	عدم تواجد آلية أو معدة من المعدات الإلزامية	500 / يوم
1-4	عدم ارتداء العامل الواحد للزي الرسمي المحدد من قبل الأمانة	50 / يوم
1-5	استخدام الأليات أو المعدات لغير ما خصصت له	1000 / يوم
1-6	عدم تركيب أو ربط نظام تتبع المركبات للمركبة الواحدة	500 / يوم
1-7	عدم وضع معلومات المشروع على المعدات	300 / يوم

م	المخالفة أو الملاحظة	الغرامة الفورية (ريال)
1-8	عدم وضع السمّة على المعدات	300 / يوم
2	ثانياً: الري	
2-1	عدم ري الموقع أو جزء منه	1000 / يوم
2-2	عدم كفاية مياه الري للمزروعات	500 / يوم
2-3	عدم ري الممرات للمتر المربع الواحد	50 / يوم
2-4	الري بماء غير صالح للري وغير مطابق للمواصفات أو ضار بالصحة العامة في المرة الواحدة والموقع الواحد عن كل يوم	1000 / يوم
2-5	تسرب مياه الري خارج مواقع الزراعة (لكل تسرب)	500 / يوم
2-6	عدم تعميق أو تنمية أو نظافة البئر للموقع الواحد	500 / يوم
3	ثالثاً: الأعمال الزراعية	
أ- تغيير النباتات أو زراعتها		
3-1	عدم تغيير أو زراعة النخلة الواحدة	500 / يوم
3-2	عدم تغير أو زراعة الشجرة الواحدة	500 / يوم
3-3	عدم تغيير المتر المربع من المساحة المزروعة	50 / يوم
3-4	إزالة النخيل أو الأشجار أو المزروعات في المتر المربع بدون إذن مسبق	1000 / يوم
3-5	موت النخيل أو الأشجار أو المزروعات في المتر المربع	1000 / يوم
ب- التسميد		
3-6	عدم توريد ونثر الأسمدة العضوية أو الكيماوية للمتر المربع من المساحة المزروعة	50 / يوم
3-7	عدم تغطية المسطحات الخضراء بالرمال الأحمر للمتر المربع	50 / يوم
ج- الوقاية		
3-8	عدم رش المبيدات للمتر المربع من المساحة المزروعة	50 / يوم
3-9	عدم رش المبيدات للنخلة أو الشجرة الواحدة	100 / يوم
3-10	عدم غسل الشجرة الواحدة أو الاسيجة النباتية للمتر المربع الواحد	20 / يوم
د- القص والتقليم		

م	المخالفة أو الملاحظة	الغرامة الفورية (ريال)
3-11	عدم تقليم أو تربية أو قص الشجرة أو الشجيرة الفردية الواحدة	50 / يوم
3-12	عدم تشذيب أو تكريب أو إزالة فسائل النخلة الواحدة	50 / يوم
3-13	عدم قص المتر المربع من المسطح الأخضر أو الأسوار النباتية	30 / يوم
3-14	عدم حدية المتر الطولي من المسطح الأخضر	30 / يوم
3-15	التقليم الجائر الذي يتسبب عنه تشويه أو أضرار بالشجرة الواحدة	500 / يوم
3-16	قص المتر المربع من الشجيرات بشكل جائر يؤدي النبات أو القص في أوقات غير مناسبة يتضرر منها النبات	500 / يوم
3-17	عدم شقرفة أو تعشيب النخلة الواحدة أو الشجرة الواحدة أو المتر المربع الواحد من الشجيرات أو الزهور	50 / يوم
3-18	عدم تلقيح أو تقويس النخلة الواحدة المعتمد إنتاجها	50 / يوم
3-19	عدم صرم النخلة الواحدة والتنظيف من العراجين بعد جني الثمار أو عدم تنظيف النخلة غير المخصصة للإنتاج	50 / يوم
3-20	عدم تسنيد وتدعيم الشجرة الواحدة	50 / يوم
3-21	عدم إزالة التربة الزائدة في المتر المربع من الأحواض	50 / يوم
3-22	عدم تجهيز المتر المربع الواحد لزراعة الزهور الحولية	50 / يوم
4	رابعاً: الأعمال الكهربائية	
4-1	عدم إصلاح أو تغيير فانوس أو كشاف واحد أو غطاء الإنارة أو الإنارة التجميلية	50 / يوم
4-2	عدم تغيير أو إصلاح عامود إنارة مكسور	500 / يوم
4-3	عدم تشغيل عامود الإنارة الواحد كلياً أو جزئياً	500 / يوم
4-4	عدم الالتزام بلون الإنارة المحدد بالموقع	50 / يوم / عامود
4-5	عدم تغيير مفتاح كهرباء أو فيش تالف	100 / يوم
4-6	عدم تغيير لمبة محترقة أو مكسورة (للمباني والأسوار)	100 / يوم
4-7	عدم تشغيل إضاءة النافورة أو الشلال أو المنشأة المائية	500 / يوم
4-8	استعمال التيار الكهربائي في الموقع الواحد لغير الأغراض المخصص له بدون إذن مسبق	1000 / يوم

م	المخالفة أو الملاحظة	الغرامة الفورية (ريال)
4-9	عدم دهان عمود الإنارة	50 / يوم
4-10	عدم إصلاح أو تغيير توصيلات كهربائية أو معدات مكشوفة أو مقطوعة عرضة للخطر	1000 / يوم
4-11	عدم تنظيف عامود الإنارة وملحقاته	50 / يوم
4-12	عدم صيانة أو إصلاح غرفة التفتيش الواحدة	200 / يوم
4-13	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير مروحة الشفط الواحدة	50 / يوم
4-14	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير سخان مياه كهربائي واحد	200 / يوم
4-15	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير مكيف	500 / يوم
4-16	عدم صيانة أو إصلاح شبكة الميكروفونات أو أجهزتها	500 / يوم
4-17	عدم توفير وصيانة أو إصلاح شبكة الاتصال وأجهزتها من تليفونات وفاكس وانترنت ونظام المراقبة	500 / يوم
4-18	عدم صيانة أو إصلاح لوحة توزيع وتشغيل الكهرباء بأنواعها	200 / يوم
4-19	عدم صيانة منظومة التأريض الأرضي للموقع الواحد	200 / يوم
5	خامساً: الأعمال الميكانيكية	
5-1	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير الحنفيات أو المحابس أو الرشاشات أو النقاطات أو الببلر	20 / يوم
5-2	عدم إصلاح ماسورة مكسورة داخل أحواض الزراعة أو تحت البلاط أو الأسفلت	200 / يوم
5-3	عدم تثبيت المتر الطولي لخطوط شبكات الري	10 / يوم
5-4	عدم إصلاح أو صيانة مضخات الري للآبار الارتوازية أو الخزانات الأرضية	1000 / يوم
5-5	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير مضخة خزان مياه الشرب الواحدة	500 / يوم
5-6	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير مضخة النافورة أو الشلال أو المنشآت المائية	500 / يوم
5-7	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير تمديدات فوهات النافورة أو الشلال أو المنشآت المائية	100 / يوم
5-8	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير تمديدات مواسير التوصيل للمضخات أو صمام الإرجاع الواحد أو الشفاط الواحد	200 / يوم

م	المخالفة أو الملاحظة	الغرامة الفورية (ريال)
5-9	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير صمام تحكم كهربائي واحد	100 / يوم
5-10	عدم إصلاح أو تغيير صندوق صمامات الري أو الكهرباء الواحد	50 / يوم
5-11	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير خزان الضغط الواحد الخاص بالري	500 / يوم
5-12	عدم صيانة أو إصلاح المبرد الخاص بمياه الري	100 / يوم
5-13	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير الفلتر الواحد الخاص بالري أو النوافير والشلالات والمنشآت المائية	500 / يوم
5-14	عدم إصلاح أو تغيير جهاز قياس الضغط أو التيار أو منسوب الماء الواحد أو غيرها من أجهزة القياس	50 / يوم
5-15	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير عوامة أوتوماتيكية أو عادية واحدة	200 / يوم
5-16	عدم تشغيل مركز التحكم أو لوحة التوزيع والتشغيل الكهربائي لنظام الري الآلي الواحد أو أي جزء من أجزاء نظام التحكم المركزي	500 / يوم
6	سادساً: الأعمال المدنية والمعمارية	
6-1	عدم صيانة أو إصلاح المتر المربع من المباني أو الأسوار المدهونة أو المكسوة بالرخام أو الحجر الطبيعي أو الجرانيت أو غيرها	100 / يوم
6-2	عدم صيانة وإصلاح المتر المربع من البلاط والرخام أو السيراميك أو القيشاني أو بلاط الأرضيات والممرات بأنواعها أو كسوة أحواض النوافير والشلالات وأحواض الزراعة العلوية	50 / يوم
6-3	عدم إصلاح أو صيانة أو تغيير المتر الطولي من البردورات بأنواعها المختلفة	50 / يوم
6-4	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير الباب أو الشبكة الواحد بأنواعها	500 / يوم
6-5	عدم غسيل الممرات بأنواعها للموقع الواحد أو نظافة الخزان الواحد الأرضي أو العلوي أو البيرة الواحدة	500 / يوم
6-6	عدم إصلاح أو صيانة أو تغيير الخزان الواحد الأرضي أو العلوي أو البيرة الواحدة	500 / يوم
6-7	عدم إصلاح أو تغيير غطاء الخزان الواحد أو غرفة التفتيش أو البيرة الواحدة	1000 / يوم

م	المخالفة أو الملاحظة	الغرامة الفورية (ريال)
6-8	عدم صيانة أو تغيير المتر المربع الواحد من الأسقف المستعارة والجبسية	50 / يوم
6-9	عدم إصلاح جدران غرف المضخات أو الخزانات الأرضي	100 / يوم
7	سابعاً: الأعمال الصحية	
7-1	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير المغسلة أو الكرسي الواحد	100/يوم
7-2	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير السيافون الواحد	50 / يوم
7-3	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير الحنفية (كسر زاوية) الواحدة أو اللي الواحد	50/ يوم
7-4	عدم صيانة أو تغيير المرأة الواحدة	50 / يوم
7-5	عدم توفير المياه المعتمدة لمبنى دورات المياه	500 / يوم
7-6	عدم استعمال المطهرات في تنظيف مبنى دورات المياه	200/ يوم
7-7	عدم توفير سلات المهملات أو المناديل أو الصابون داخل مبنى دورات المياه	200/ يوم
7-8	عدم تنظيف مبنى دورات المياه أو ترك المخلفات بها	3000/ يوم
7-9	عدم إصلاح أو تغيير أجهزة تجفيف الأيدي بالهواء الساخن وإكسسوارات دورات المياه	50 / يوم
7-10	تسرب مياه البيرة وعدم شفطها	1500 / يوم
8	ثامناً: الملاعب والكراسي والمظلات	
8-1	عدم إصلاح أو دهان أو تغيير الكرسي الواحد أو الطاولة الواحدة	100/ يوم
8-2	عدم صيانة أو دهان لعبة أطفال واحدة	500 / يوم
8-3	عدم استبدال لعبة أطفال واحدة	1000/ يوم
8-4	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير المتر المربع من المظلات أو المنشأة المشدودة (الخيام)	200/ يوم
8-5	عدم إضافة أو تسوية الرمل أو البحص للملعب الواحد أو الموقع الواحد	200 / يوم
8-6	عدم تجديد تخطيط الملعب الواحد	100 / يوم
8-7	عدم الصيانة أو تغيير الشباك للملعب الواحد	100 / يوم

م	المخالفة أو الملاحظة	الغرامة الفورية (ريال)
8-8	عدم إصلاح أو صيانة مدرجات الملعب الواحد	200 / يوم
8-9	عدم صيانة عمود كرة السلة أو كرة الطائرة	100 / يوم
8-10	عدم صيانة مرمى كرة القدم	200 / يوم
8-11	عدم صيانة المتر المربع من أرضيات الملاعب	200 / يوم
8-12	عدم صيانة وإصلاح المتر المربع الواحد من الشبك الخارجي للملاعب	100 / يوم
9	تاسعاً: المنتزهات والحدائق والساحات البلدية	
9-1	إغلاق الحديقة أمام الزوار بدون إذن مسبق أو عدم تشغيل الموقع الواحد	5000 / يوم
9-2	إقامة الحفلات في الحدائق بدون إذن مسبق	5000 / يوم
9-3	فتح الحديقة أو المنتزه للزوار في الأوقات الغير مسموح بها أو عدم الالتزام بالمواعيد التي حدتها الأمانة	1000 / يوم
9-4	السماح بدخول فئات إلى الحديقة من غير المسموح دخولهم أثناء الزيارة	1000 / يوم
9-5	مخالفة الشروط الصحية أو عدم وجود شهادات صحية لعمال البوفيه	500 / يوم
9-6	وجود مشروبات أو مأكولات في البوفيه تالفة وغير صالحة للاستخدام الآدمي أو إنتهاء مدة الصلاحية	5000 / يوم
9-7	ثبوت المعاملة السيئة للجمهور من أحد منسوبي المقاول	1000 / يوم
9-8	عدم إزالة المخلفات الناتجة عن أعمال الصيانة أو عدم نظافة الحديقة الواحدة من مخلفات الزوار وعدم ترحيل المخلفات	1000 / يوم
9-9	عدم منع الزوار لاستخدام الشيشة أو الشوي بالموقع الواحد	500 / يوم
9-10	عدم منع البسطات أو الباعة المتجولين بالموقع الواحد	500 / يوم
9-11	عدم إصلاح أو تغيير حاويات أو أوعية أو سلال جمع النفايات للموقع الواحد	100 / يوم
9-12	عدم إضافة الكيماويات للنافورة الواحدة أو الشلال الواحد أو المنشأة المائية	100 / يوم

م	المخالفة أو الملاحظة	الغرامة الفورية (ريال)
9-13	عدم تغيير مياه النافورة الواحدة أو الشلال الواحد أو المنشأة المائية الواحدة في موعدها	200 / يوم
9-14	عدم نظافة غرفة المضخات	500 / يوم
9-15	عدم صيانة أو استبدال اللوحة الواحدة للحديقة أو اللوحات الإرشادية	200 / يوم
9-16	عدم تغيير أو صيانة المتر المربع من البساط الصناعي أو السجاد أو ما شابه ذلك	50 / يوم
9-17	وضع بوفيه بدون موافقة مسبقة من الأمانة أو بيع مأكولات أو مشروبات بدون تصريح من الأمانة	5000 / يوم
9-18	استغلال أحد مباني الحديقة كسكن أو تواجد لأي من جهاز المقاول بدون موافقة الأمانة	1000 / يوم
9-19	عدم النظافة العامة لكل موقع	1000 / يوم
9-20	التأخير في أعمال المشروع عن كل موقع حسب البرامج الزمنية المعتمدة	500 / يوم

8/13 الاشتراطات الأمنية:

8/7/1 الالتزام بتنفيذ الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم (56610) وتاريخ 1437/11/28 هـ بخصوص تلك الاشتراطات.

8/7/2 تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والميزانية بوزارة الشؤون والقروية والإسكان رقم (538) وتاريخ 1434/1/7 هـ.

8/14 تأمين غرفة إسعافات أولية:

على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون والقروية) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.



القسم التاسع :

الاشتراطات الفنية



9. الاشتراطات الفنية

9/1 الاشتراطات الفنية :

9/1 الالتزام باشتراطات كود البناء السعودي ودليل و أنظمة البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، وأية اشتراطات أخرى تصدر عن الأمانة فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

9/2 اعتماد التصميم الابتدائي (للعناصر التي يتم اقتراحها بعد موافقة الأمانة عليها):

على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي 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 الإدارة العامة للحدائق على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

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

2. يجب أن يتم الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية الآتية:

- دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
- استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
- تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.

3. إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:

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

9/2 المتطلبات المعمارية

- 9/2/1 يمنع استخدام خامة الأسبستوس (Asbestos) أو أي مادة يدخل الأسبستوس في تركيبها.
- 9/2/2 الالتزام بتوفير طريقة وصول آمنة للسطح حال وجود معدات لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة، مع توفير التجهيزات اللازمة لتصريف مياه الأمطار بالمجمعات والمجمع التجاري.
- 9/2/3 يجب تحديد موقع للخدمات (حاويات النظافة – تحميل وتنزيل البضائع).
- 9/2/4 يلزم توفير حاويات النظافة مخصصة لفرز النفايات.
- 9/2/5 عدم استخدام الأرصفة العامة أو مناطق الارتداد لعرض أو بيع المنتجات ما لم يتم الترخيص بذلك.
- 9/2/6 يجب أن تكون الأرضيات مقاومة للانزلاق ذات سطح مستوٍ خالٍ من التشقق والحفر، من مواد غير منفذة للماء وتكون سهلة التنظيف والغسل ومصنوعة من مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية.
- 9/2/7 يجب تغطية جميع فتحات تصريف المياه، وأن تكون مزودة بغطاء شبكي ومحكمة الغلق.
- 9/2/8 الالتزام بتنشيط الجدران والأرضيات بالمحلات والممرات بمواد مناسبة لا تؤثر على الصحة العامة وتكون سهلة التنظيف وموانعة للانزلاق ذات سطح مستوٍ خالٍ من التشقق والحفر، من مواد غير منفذة للماء وتكون سهلة التنظيف والغسل ومصنوعة من مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية.
- 9/2/9 يلزم تخصيص مكان للرضاعة الطبيعية وتكون غرف الرضاعة الطبيعية (غرفة، ركن، كابينة) وتكون بمساحة لا تقل عن 2م²، ويتم تحديد العدد حسب مساحة المكان وعدد السيدات المتوقع استيعابه، بشرط أن تكون قريبة من مكان لغسل الأيدي. (يطبق على المجمعات والمراكز التجارية الجديدة والقائمة).
- ألا يقل عرض الممر داخل المجمعات التجارية عن 5 متر.
- 9/2/10 يلزم توفير العزل الصوتي اللازم بالحوائط الخارجية حسب اللائحة التنفيذية للضوضاء الصادرة بموجب المرسوم الملكي رقم (م/165) وتاريخ 1441/11/19 هـ الصادرة من وزارة البيئة والمياه والزراعة.
- 9/2/11 يجب وضع مداخل ومخارج بالمجمعات والمجمع التجاري على الشوارع التجارية فقط ويسمح بفتح مخارج الطوارئ على الشوارع الجانبية، وألا تقل المسافة بين ركن الموقع عند التقاطعات الرئيسية إلى محور الدخول والخروج عن 35 م.
- 9/2/12 لا يسمح باستخدام دور القبو لأغراض الأنشطة التجارية أو التخزين، ويسمح بالأنشطة الترفيهية أو الخدمية (الاعمال الميكانيكية والكهربائية) على ألا تتجاوز عن 50% من مساحة القبو بعد تحقيق العدد المطلوب من المواقف، ويجب أن يكون مرتبط بالمبنى مباشرة وألا يكون له مدخل مستقل من خارج المبنى.
- 9/2/13 يجب أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة المختلفة لمواجهة حركة العرض والطلب المتغيرة.
- 9/2/14 يجب أن يكون التصميم المعماري للمشروع متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
- 9/2/15 يلزم تخصيص أماكن للصلاة بالمجمعات والمجمع التجاري تتناسب مع مساحتها، وعدد المستخدمين المتوقع، ويخصص قسم منفصل منها للنساء مع توفير دورات مياه وأماكن وضوء مناسبة ومنفصلة لكل من الرجال والنساء طبقاً لما يحدده كود البناء السعودي من أعداد ونسب.
- 9/2/16 يلزم تخصيص مراكز ضيافة أطفال في المجمعات والمجمع التجاري التي تكون مساحة البناء أكثر من 40.000م².
- 9/2/17 يلزم تأمين غرفة للأمن والسلامة مجهزة بالإسعافات الأولية وجميع ما يلزم من أدوات.
- 9/2/18 يجب أن يتم فصل مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل المتسوقين، مع توفير مصاعد تحميل البضائع بعيداً عن المصاعد العامة التي يستخدمها المتسوقون.
- 9/2/19 يجب تركيب كاميرات للمراقبة الأمنية وفقاً للمواصفات المعتمدة من الأمن العام.

9/3 المتطلبات الانشائية:

- 9/3/1 الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي [مجموعة الأكواد الانشائية (SBC301-306) ، فيما يخص جميع أعمال التصميم والجودة لجميع أعمال التربة والأساسات والأعمال الإنشائية وإرفاق التقارير المعتمدة. مراعاة أثر تحرك مجموعات المستخدمين على الأسقف ذات البجور الواسعة في حال تواجده (crowd synchronized movement)
- 9/3/2 يتم التأكد من كفاءة نظم مقاومة الأحمال العرضية للمنشآت المعدنية.
- 9/3/3 مراعاة أحمال الزلازل للنظم الإنشائية الغير تقليدية والغير منتظمة حسب الكود السعودي للأحمال والقوى (SBC301) التي تستخدم في المباني التجارية، كما يتم التأكد من أمان تثبيت المعدات والعناصر الغير الإنشائية.
- 9/3/4 مراعاة المتطلبات الانشائية للفتحات داخل العناصر الانشائية وزيادة التسليح حولها حسب كود البناء السعودي عند عمل فتحات ممرات التكييف والتمديدات الصحية داخل العناصر الانشائية
- 9/3/5 مراعاة فصل الأجزاء ذات الارتفاعات والأحمال الكلية المختلفة في المباني بفواصل حركة انشائية.
- 9/3/6 عدم الإصرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة، المسارات المخصصة للدراجات الهوائية) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات، وسد جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الاشراف الهندسي على كافة الأعمال.

9/4 المتطلبات الكهربائية:

- تطبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الكهربائية، وأنظمة التيار الخفيف للمباني والمنشآت المحددة ضمن نطاق هذا الإصدار.
- 9/4/1 الالتزام بتطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي مشتقاً على:
- 9/4/1/1 المتطلبات الكهربائية للأمن والسلامة الواردة في كود البناء العام SBC 201 بما يشمل البند رقم 907 الخاص بنظام كشف وإنذار الحريق، والبند رقم 1008 الخاص بإضاءة مسارات الهروب، والفقرات رقم 1013.3 و 1013.5 و 1013.6 الخاصة بإضاءة علامات الهروب، والفصل رقم 27 الخاص بالمتطلبات الكهربائية، والفقرة رقم 1205.3 الخاصة بالإضاءة الاصطناعية .
- 9/4/1/2 متطلبات الكود السعودي الكهربائي SBC 401 بما يشمل الفصل رقم 54 الخاص بنظام التأريض، والفصل رقم 82 الخاص بنظام الحماية من الصواعق، والفصل رقم 83 الخاص بمتطلبات التركيبات الكهربائية لأنظمة الكشف والحماية من الحريق، والقسم الرابع الخاص بمتطلبات الحماية والسلامة، والقسم الخامس الخاص بتصميم وتنفيذ الأعمال والتركيبات الكهربائية مشتقاً على متطلبات العزل اللازمة للكابلات والأسلاك.
- 9/4/1/3 الأخذ في الاعتبار متطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الكهربائية الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية SBC 601 بما يشمل الفصول رقم 9 و 9 U-M-SECTION الخاص بنظام الإضاءة.
- 9/4/2 الالتزام بأن تصمم كافة الأعمال والأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف لتحمل العمل المستمر في الظروف المناخية المحيطة وحسب متطلبات القسم الخامس من كود البناء السعودي SBC 401 مع الاسترشاد بالجدول رقم (11.1) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي لترشيد الطاقة SBC 601 بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات الكهربائية المقدمة.
- 9/4/3 الالتزام بأن تكون المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO ، وأن يتم توضيح ذلك في المواصفات المقدمة.
- 9/4/4 الالتزام بتوفير وسائل فصل الكهرباء (وتشمل مفاتيح الفصل وقواطع الدائرة الكهربائية وغيرها) عن المعدات الميكانيكية والمساعدات والسلالم الكهربائية، بغرض توفير الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة الميكانيكية اللازمة لها، طبقاً لمتطلبات البند رقم 6.3-53 من كود البناء السعودي SBC 401.
- 9/4/5 الالتزام بأن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع، داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع وتحديد أماكنها بما لا يشوه المشهد الحضري.

9/4/6 الالتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة ولا يتم فتحها الا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة أو أن تكون بداخل غرف مقفلة، على أن يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف وبخصوص اللوحات الخارجية يجب أن تكون بداخل حاويات مناسبة ومحمية من التلامس العرضي للأفراد غير المصرح لهم.

9/4/7 الالتزام بتأريض المقابس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية المكشوفة مثل المواسير المعدنية وحاويات الأجهزة واللوحات الكهربائية وحوامل الكابلات والمحولات الكهربائية (إن توفرت) طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي الكهربائي SBC401.

9/4/8 الالتزام بفصل اللوحات والتمديدات الكهربائية الخاصة بأنظمة الطوارئ (بما يشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق ومصعد مكافحة الحريق) عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفير مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات والبطاريات الكهربائية وغيرها في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي.

9/4/9 الالتزام بالمحافظة على فاعلية أنظمة الطوارئ والتحقق الدوري من صلاحية المعدات الخاصة به، وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.

9/4/10 الالتزام بتزويد المنشآت متعددة الأدوار (دورين فأعلى) بمصاعد كهربائية، وفقاً للاشتراطات الآتية:
كود البناء السعودي وما يتضمنه من مواصفات قياسية واشتراطات خاصة بالمصاعد والسلالم الكهربائية، وكافة التمديدات الكهربائية المتعلقة بها وشروط الوقاية والسلامة من الحريق، مشتملاً على:

9/4/10/1 الفصل رقم 30 والبنود رقم 403.6 و 1009 و 1109.7 من SBC 201 والفصل رقم 750 من SBC 401 والفصل

العاشر SBC 601 والبنود رقم 607 و 1009 والفقرات رقم 604.2.1 و 1023.4 و 1024.5 من SBC 801.

9/4/10/2 الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO وكافة إصداراتها المتعلقة بالمصاعد والسلالم الكهربائية، مشتملاً على اللائحة الفنية للمصاعد الكهربائية المستخدمة في المباني والمنشآت.

9/4/10/3 إصدار الوزارة دليل تصميم المصاعد والسلالم الكهربائية وما تضمنه من أسس تصميمية للمصاعد والسلالم الكهربائية.

9/4/10/4 أن يتناسب عدد وسعة المصاعد/السلالم الكهربائية مع عدد ومساحة وارتفاع الأدوار، وكثافة المستخدمين في كل دور واتجاه الحركة الرأسية للمستخدمين أثناء ساعات الذروة.

9/4/10/5 أن يتم اختيار مواقع المصاعد/السلالم الكهربائية بحيث يسهل الوصول إليها من أي نقطة في المجمع، وأن تكون في أماكن ظاهرة ومركزة وقريبة من أحد السلالم.

الالتزام بإصدار شهادة اختبار وإجازة بالتشغيل الآمن قبل استخدام المصعد أو السلم الكهربائي بداخل المنشأة، على أن تكون هذه الشهادة صادرة من شركة معتمدة ويجب تحديث هذه الشهادة بشكل سنوي بعد خضوع كافة المصاعد/السلالم الكهربائية للتفتيش الدوري للتأكد من الحالة التشغيلية للمصعد/السلم الكهربائي وجاهزية دوائر الأمان .

9/5 المتطلبات الميكانيكية:

9/5/1 التأكد من كفاءة أنظمة التهوية والسلامة للعمل المستمر 24 ساعة عند درجة حرارة لا تقل عن درجات الحرارة (DB)

(MAX) المدرجة بالجدول رقم (11.1) بالفصل الحادي عشر من الكود السعودي لترشيد الطاقة (SBC 601) .

9/5/2 الالتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد مكتب هندسي معتمد لتكون بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصى أن تكون من الخرسانة المسلحة، يلزم تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.

9/5/3 الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO) .

9/5/4 الالتزام بأن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على تفاصيل ومعلومات التصميم والمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الميكانيكية.

9/6 متطلبات التبريد والتهوية والتكييف:

9/6/1 تطبق أحكام هذه الاشتراطات على تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الخاصة بالتهوية والتكييف والتدفئة.

9/6/2 الالتزام بتطبيق متطلبات الكود السعودي الميكانيكي SBC 501 وخاصةً الباب رقم 4، والجدول رقم 403.3.1.1 متضمناً الحد الأدنى للتهوية للفراغات بالمباني التجارية.

7/5/3 الالتزام بتطبيق المتطلبات الميكانيكية الواردة في كود البناء السعودي العام SBC 201 وبالأخص الفصل رقم 28.

9/5/4 يوصى عند تصميم المجمعات والمراكز التجارية مراعاة المؤثرات البيئية المختلفة كالظروف الجوية، أشعة الشمس، اتجاه الرياح، مستوى الضوضاء، وغيرها من المؤثرات البيئية، والعمل على توظيفها في مصلحة المبنى ما أمكن طبقاً لمتطلبات كود ترشيد الطاقة السعودي (SBC 601).

9/5/5 يوصى بتجميع مياه التكثيف في المجمعات والمراكز التي تزيد حمولة التبريد بها عن 350 kW واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المرحاض أو أي غرض آخر في الموقع لا يلامس فيه مياه المستخدمين.

9/7 متطلبات ترشيد الطاقة:

الالتزام بمتطلبات الكود السعودي لترشيد الطاقة (SBC 601)

والتي تشمل التالي:

9/7/1 متطلبات العزل الحراري لغلاف المبنى والذي يشمل العناصر التالية: (الجدران الخارجية – السقف العلوي – النوافذ – الأبواب الخارجية – القباب)، وغيرها من الاشتراطات.

9/7/2 متطلبات التكيف والتدفئة والتي تشمل حسابات أحمال التكيف، والعزل الحراري لمجاري وأنابيب التهوية، واشتراطات التحكم بوحدة التكيف، وغيرها من الاشتراطات.

9/7/3 متطلبات تسخين المياه والتي تشمل حساب احتياجات المبنى من المياه الساخنة، العزل الحراري لأنابيب المياه الساخنة، وغيرها من الاشتراطات.

9/7/4 متطلبات جودة الهواء داخل المبنى، والتي تشمل اشتراطات التهوية داخل المبنى وغيرها من الاشتراطات.

9/7/5 متطلبات الإنارة الداخلية والخارجية، والتي تشمل كثافة الإنارة المستخدمة، اشتراطات توزيع أنظمة التحكم بالإضاءة، متطلبات إنارة مخارج الطوارئ وغيرها من الاشتراطات.

9/7/6 متطلبات الكفاءة للمعدات داخل المبنى والتي تشمل: المضاعد، والمحركات الكهربائية، والسلالم والسيور المتحركة، والمحولات الكهربائية منخفضة الجهد

9/8 متطلبات الصحة العامة:

9/8/1 تطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC701) وذلك يشمل ولا يقتصر على الفقرة رقم (102.3) متضمناً متطلبات الصيانة، والجدول (403.1) و (709.1) وكود البناء السعودي العام (SBC201) بما فيه الفصل (29) جدول (2902.1)، والبند رقم (607) متضمناً متطلبات نظام إمدادات المياه الساخنة، ومتطلبات الصرف الصحي الخاص في (SBC702) وخاصة الفقرة رقم (802) متضمناً متطلبات خزانات الصرف الصحي والالتزام بإنشاء خزانات الصرف الصحي داخل حدود الملكية فقط.

9/8/2 الالتزام بتوصيل شبكة الصرف الصحي بالدور الأرضي بشكل منفصل إلى غرفة التفتيش مباشرة، ولا يتم توصيلها على نفس المدادات الرأسية الخاصة بالأدوار العليا

9/9 متطلبات الوصول الشامل:

9/9/1 الالتزام بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (1009) والباب (11) من كود البناء السعودي العام (SBC201)، وحسب الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت.

9/9/2 يلزم تخصيص مواقف سيارات لذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية والمضاعد بالأعداد والنسب طبقاً لكود البناء السعودي العام (SBC201)، مع الالتزام بالأبعاد والمواصفات الموضحة بدليل مواقف السيارات الصادر عن الوزارة.

جدول رقم (3): عدد مواقف سيارات ذوي الإعاقة

9/9/3 الالتزام باستخدام اللوحات الإرشادية لتوجيه المرتادين في المواقف والممرات والمساحات طبقاً لما ورد في الفصل (1009) من كود البناء السعودي العام (SBC201)

9/9/4 يلزم تخصيص مواقف سيارات لذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية والمصاعد بالأعداد والنسب الموضحة بالجدول رقم (3) طبقاً لكود البناء السعودي العام (SBC201) ، مع الالتزام بالأبعاد والمواصفات الموضحة بدليل مواقف السيارات الصادر عن الوزارة.

9/9/5 يلزم استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مخارج الطوارئ وساحات التجمع طبقاً لما ورد بالفصل (1013) من كود البناء السعودي العام (SBC201) .

9/10/1 متطلبات الوقاية والحماية من الحرائق

يلزم الرجوع إلى متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-801) والالتزام بالاشتراطات التالية:

9/10/1/1 متطلبات الكشف الخارجي

9/10/1/1 يجب أن تتوفر مخططات معتمدة لمتطلبات الوقاية والحماية من الحريق تشير إلى توافقها مع متطلبات كود البناء وتوافقها كذلك مع وثائق التشييد، وأن تتوافق المخططات مع متطلبات الفصل 9 من كود الحريق.

9/10/1/2 يجب أن تشير وثائق التشييد الخاصة بأنظمة الإنذار من الحريق إلى الموقع وطبيعة العمل القائم عليها بالتفصيل الذي يضمن موافقتها لمتطلبات كود البناء السعودي واللوائح والقوانين ذات العلاقة. 9/10/1/32 يجب أن يكون طريق وصول سيارات الإطفاء خالي من العوائق.

9/10/1/3 يجب أن يكون الكلادينق وفق متطلبات اللائحة الفنية لمواد البناء - الجزء الثاني - مواد العزل ومواد تكسيه المباني والمواصفة القياسية (م ق س 2019/2752) ألواح الألومنيوم المركبة للتكسيات الخارجية والتشطيبات الداخلية.

9/10/1/4 يجب ألا تقل المسافة من جميع الاتجاهات حول محيط حنفيات الحريق عن 90 سم

9/10/2 متطلبات سبل الهروب:

9/10/2/1 يجب أن تكون سبل الهروب سالكة وخالية من العوائق.

9/10/2/2 يجب ألا يقل عرض أبواب مخارج الطوارئ لا يقل عن (80 سم) ولا يقل عرض الممرات عن (1,1) م.

9/10/2/3 يجب ألا يقل عرض الممرات عن (90سم) في حال كان عدد شاغلي المبنى أقل من 50 شخص.

9/10/2/4 يجب ألا يقل الحد الأدنى لعرض ممر الوصول لاستخدام الأنظمة الميكانيكية والكهربائية والأبواب أو المعدات عن (60سم).

9/10/2/5 يجب ألا توجد معوقات تعيق الحد الأدنى لعرض الممرات أو السعة المطلوبة لها.

9/10/2/6 يجب ألا يقل عدد المخارج عن 2 عندما يكون عدد شاغلي المبنى في الطابق الواحد بين (1- 500) شخص.

9/10/2/7 يُسمح بمخرج واحد للمباني المكونة من طابق واحد أو القبو عندما لا يزيد عدد شاغلي كل طابق عن 49 شخص ولا تتجاوز المسافة بين أبعد نقطة في الطابق وباب المخرج عن 23م، وفي حال كان المبنى محمي بمرشحات الحريق يمكن زيادة مسافة الانتقال بحيث لا تتجاوز 30 م.

9/10/2/8 يُسمح بمخرج واحد للمباني المكونة من طابقين عندما لا يزيد عدد شاغلي كل طابق عن 29 شخص ولا تتجاوز المسافة بين أبعد نقطة في الطابق وباب المخرج عن 23م.

9/10/2/9 يجب أن تكون أبواب الخروج تفتح باتجاه خروج الأشخاص إذا كان عدد الأشخاص (50) أو أكثر.

9/10/2/10 يجب أن تكون أبواب الخروج قابلة للفتح بدون مفاتيح أو جهد.

9/10/2/11 يجب أن تكون اللوحات الإرشادية لمخارج الطوارئ مضيئة ويمكن رؤيتها بسهولة وتعمل في حال انقطاع التيار الكهربائي لمدة (90) دقيقة.

9/10/2/12 يجب أن تكون سبل الهروب مضاءة ومزودة بطاقة احتياطية وتعمل عند انقطاع التيار الكهربائي لمدة (90) دقيقة.

9/10/2/13 يجب أن تكون لوحة الطاقة الاستيعابية معلقة

9/10/2/14 يجب أن يكون هناك لوحات لسلالم الدرج حسب متطلبات كود البناء السعودي.

9/10/3 متطلبات التخطيط للطوارئ

9/10/3/1 يجب إعداد خطة معتمدة للإخلاء والسلامة والوقاية من الحريق.

9/10/3/2 يجب تدريب الموظفين على خطط الإخلاء وإجراءات السلامة والوقاية من الحريق.



9/10/3 متطلبات أنظمة الحماية من الحريق

9/10/3/1 يجب تركيب طفايات الحريق بحيث لا يزيد الارتفاع عن 1500 ملم (1,5م) عندما يكون وزن الطفاية عن 18كجم فأقل ولا يزيد عن 1100ملم (1,1م) عندما يتجاوز وزن الطفاية 18 كجم، والمسافة بين قاعدة الطفاية وأرضية الطابق لا تقل عن 100ملم (10سم).

9/10/3/2 يجب صيانة طفايات الحريق بشكل دوري.

9/10/3/3 يحظر تغطية مرش الحريق أو وجود دهان عليه إلا إذا كان من الشركة المصنعة، وفي حال وجود صعوبة في تنظيفه فيجب استبداله برشاش جديد معتمد.

9/10/3/4 يجب أن تكون لوحة تحكم الإنذار من الحريق مرتبطة بصمامات إمدادات المياه للمرشات والمضخات والخزانات ومفاتيح ضغط الهواء وتدفع المياه.

9/10/3/5 يجب أن تكون الغرف التي تحتوي على أدوات التحكم الخاصة بأنظمة تكييف الهواء والصمامات وصواعد نظام الرش وغيرها من أنظمة الإطفاء والإنذار مثبت عليها لوحات إرشادية للدلالة عليها.

9/10/3/6 يجب أن تكون أبواب الحريق بحالة جيدة ويتم فحصها سنوياً

9/10/4 متطلبات التخزين والنظافة العامة

9/10/4/1 يجب أن يكون الموقع نظيف وخالي من تراكم المواد القابلة للاحتراق.

9/10/4/2 يجب أن يكون التخزين منظم ومرصوص بشكل مستقر.

9/10/4/3 يجب أن تكون المواد القابلة للاحتراق مخزنة ومفصولة بمسافة آمنة عن أجهزة التسخين ومصادر الاشتعال الأخرى.

9/10/4/4 يحظر التخزين الخارجي للمواد القابلة للاحتراق ضمن مسافة 3م من المبنى المجاور.

9/10/4/5 يجب أن تكون حاويات القمامة وعربات جمع الغسيل من مواد غير قابلة للاحتراق

9/10/4/6 يحظر تخزين المواد في المخارج وسلالم الدرج والمنحدرات والغرف الميكانيكية والكهربائية.

9/10/5 متطلبات السلامة الكهربائية

9/10/5/1 يجب أن تكون التوصيلات الكهربائية من النوع القطبي أو النوع الأرضي ومحمية من التيارات العالية ومدرجة حسب (UL 1363).

9/10/5/2 يجب أن تكون التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر وأمن بمقبس مثبت بشكل دائم (في الجدار).

9/10/5/3 عدم استخدام التمديدات الكهربائية كبديل عن الأسلاك الدائمة.

9/10/5/4 عدم لصق التمديدات الكهربائية في المباني والمنشآت أو تمديدها عبر الجدران والأسقف والأرضيات وتحت الأبواب أو الأثاث والسجاد وحمايتها من أي أضرار يمكن أن تتعرض لها سواء كانت بيئية أو مادية.

9/10/5/5 يجب المحافظة على التمديدات الكهربائية في حالة جيدة وتجنب عقدتها.

9/10/5/6 يجب أن التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر في مقبس معتمد.

9/10/5/7 يجب أن تكون التمديدات الكهربائية من التمديدات التي يتوفر بها خطوط أرضية حتى تتوافق مع الأجهزة الكهربائية المحمولة التي تحتوي على خطوط أرضية أيضاً.

9/10/5/8 يجب استخدام التمديدات الكهربائية في توصيل الأجهزة الكهربائية المحمولة فقط باستثناء الدفايات الكهربائية المحمولة حيث يجب أن توصل مباشرة في مقبس معتمد.

9/10/5/9 يجب ألا تقل مساحة مقطع سلك التوصيلة الكهربائية عن السعة المقدرة للجهاز الكهربائي المحمول.

9/10/5/10 يجب أن تكون مساحة العمل الخاصة بصيانة معدات الخدمات الكهربائية مطابقة للأبعاد المطلوبة.

9/10/5/11 يجب توفير أغطية معتمدة لجميع علب التوزيع والمفاتيح والمآخذ الكهربائية ويحظر الكود استخدام العلب الكهربائية المكشوفة

9/10/5/12 يُسمح باستخدام الأسلاك المؤقتة لتركيبات الطاقة الكهربائية وتجهيزات الإضاءة لمدة لا تتجاوز 90 يوماً على أن

تتوافق هذه التمديدات مع متطلبات (NFPA-70) ويُستثنى من هذه المدة: الأسلاك المؤقتة خلال فترة البناء والترميم والإصلاحات أو الهدم أو الأنشطة المماثلة (605.9)

9/10/5/13 يحظر استخدام المحولات متعددة المآخذ بكافة أنواعها ما لم تكن متوافقة مع متطلبات (NFPA-70)

يجب تمييز أبواب غرف لوحة التحكم الكهربائية بلوحة مقروءة وواضحة للعيان مكتوب عليها "غرفة كهربائية " أو "Electrical Room"

9/10/5/14 يجب أن تكون أبواب الغرف الكهربائية مزودة بذراع فتح بالدفع يفتح باتجاه خروج الأشخاص.

9/10/6 متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية:

يحظر استخدام الأشجار الطبيعية المقطوعة باستثناء إذا كان الموقع محمي بمرشات حريق في حال تم استخدام الديكورات والفواصل القابلة للاحتراق يجب أن تكون ضمن النطاق المحدد للسلامة.

9/10/7 متطلبات المواد الخطرة:

9/10/7/1 يجب فصل المواد المخزنة الغير متوافقة في حاويات عندما تزيد سعة هذه الحاويات عن 2 كجم أو 2 لتر بإحدى الطرق التالية:

9/10/7/1/1 1 لا تقل مسافة الفصل بينها عن 6م.

9/10/7/1/2 تركيب حاجز مقاوم للحريق لا يقل ارتفاعه عن 45 سم بين هذه الحاويات.

9/10/7/1/3 وضع المواد السائلة والصلبة في خزانات مخصصة للمواد الخطرة.

9/10/7/2 وضع الغازات المضغوطة في الخزانات المخصصة لها والحرص على عدم تخزين المواد الغير متوافقة داخل هذه الخزانات.

9/10/7/3 يجب أن تكون رفوف تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق منظمة.

9/10/7/4 يجب أن يكون تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق التي تزيد عن 38 لتر في خزانات مخصصة.

9/10/7/5 يمنع استخدام أسطوانات وخزانات غاز البترول المسال في الأقبية أو الحفر أو الأماكن المماثلة التي يمكن أن يتجمع فيها الغاز.

9/10/7/6 عدم تخزين أو استخدام أسطوانات الغازات المضغوطة القابلة للاشتعال لأغراض الصيانة أو تشغيل الأجهزة

والمعدات داخل المبنى باستثناء: أسطوانات الغازات المضغوطة الغير مسالة القابلة للاشتعال التي لا تزيد سعتها عن 7,08 م3

وأسطوانات الغازات المضغوطة المسالة القابلة للاشتعال التي لا تزيد سعتها عن 18 كجم عند درجة الحرارة والضغط العادية.

9/10/7/7 عدم تخزين أو استخدام الغازات المضغوطة السامة والشديدة السمية ضمن المبنى باستثناء الأسطوانات ذات السعة التي لا تتجاوز (0,566) م3 عند درجة الحرارة والضغط العادية حيث يسمح بوضعها في خزانات مخصصة للغازات.

9/10/7/8 يجب وضع علامات تحذيرية مرئية وفق (NFPA-704) للتعريف بالمواد الخطرة الموجودة في الحاويات الثابتة والخزانات فوق الأرض وعند مداخل المواقع التي يتم فيها تخزين هذه المواد أو توزيعها أو استخدامها أو تداولها وفي مداخل ومواقع معينة يحددها مسؤول الحريق وذلك للكميات التي تتطلب ترخيصاً

9/10/7/9 ألا تتجاوز الكمية الإجمالية للمواد الخطرة المخزنة أو المعروضة عن الكميات المحددة في الجدول (3) سواء كانت مواد صلبة غير قابلة للاشتعال أو مواد سائلة غير قابلة للاشتعال أو الاحتراق. (Table 5003.11)

9/10/7/10 يمنع وجود المركبات التي تعمل بالوقود السائل أو الغازي داخل المباني باستثناء ما يلي:

9/10/7/10/1 إذا كانت البطارية مفصولة.

9/10/7/10/2 كمية الوقود في خزان المركبة لا تتجاوز الربع أو 19 لتر (أيهما أقل).

9/10/7/10/3 خزانات الوقود مغلقة بإحكام لمنع العبث.

9/10/7/10/4 عدم تزويد أو تفريغ الوقود للمركبات داخل المبنى.

9/10/7/10 في حال توفر الرافعات الشوكية ومنظفات الأرضيات والمعدات المماثلة التي تعمل بالطاقة يجب مراعاة الآتي:

9/10/7/10/1 أن تكون أجهزة شحن البطاريات من نوع معتمد.

9/10/7/10/2 توفير تهوية معتمدة في مناطق شحن البطاريات.

9/10/7/10/3 توفير طفاية حريق لا تقل كفاءتها عن (4-A:20-B:C) ، ضمن مسافة (6) متر من شاحن البطارية.

9/10/7/10/4 أن يتم تزويد الرافعات الشوكية والشاحنات والمعدات المماثلة بالوقود السائل أو غاز البترول المسال أو الهيدروجين خارج المبنى أو في المناطق المعتمدة خصيصاً لهذا الغرض.



- 9/10/7/10/5 أن يتم إجراء الإصلاحات التي تستخدم اللهب المكشوف أو اللحام بالإضافة الى الإصلاحات في أنظمة الوقود والأنظمة الكهربائية في مواقع معتمدة خارج المبنى أو في مناطق
- 9/10/7/11 في حال استخدام الدفايات الخارجية المحمولة التي تعمل بالغاز أن تكون ضمن الحدود الآمنة والمسافات المحددة.
- 9/10/7/12 يمنع تخزين أو استخدام أجهزة التدفئة الخارجية المحمولة التي تعمل بالغاز في الأماكن التالية:
- 9/10/7/12/1 داخل أي إشغال في حال كانت متصلة بأنبوبة الغاز
- 9/10/7/12/2 داخل الخيام أو المظلات
- 9/10/7/12/3 في الشرفات الخارجية
- ويستثنى من ذلك ما هو مسموح به في القسم (6.20) من (NFPA 58)
- 9/10/7/13 أن تبعد الدفايات الخارجية عن المباني والمواد القابلة للاحتراق كالديكورات والزخارف والمظلات وما شابهها والمخارج أو منافذ الخروج مسافة لا تقل عن 1500 ملم.
- 9/10/7/14 أن تزود أجهزة التدفئة الخارجية المحمولة التي تعمل بالغاز بمفتاح يغلق بشكل آلي مسار تدفق الغاز في حال ميل الأجهزة أكثر من 15 درجة من المستوى العامودي.
- 9/10/7/15 ألا تتجاوز سعة الأسطوانة المستخدمة في تشغيل هذه الدفايات عن 9 كجم

القسم العاشر:

المرفقات "الملاحق"



10. المرفقات والملاحقات

1/10 نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (لعام 1447 هـ تأهيل وتطوير منتزة الزيتون لنشاط ترفيهي وأنشطة مساندة بمساحة (232813)م² على الدائري الشمالي نموذج (1)

سعادة وكيل الأمين لتنمية الاستثمارات
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم تأهيل وتطوير منتزة الزيتون لنشاط ترفيهي وأنشطة مساندة بمساحة (232813)م² على الدائري الشمالي وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي: علماً بأنه سيتم زيادة الأجرة السنوية بنسبة 10% بشكل تراكمي كل خمس سنوات طوال مدة عقد المشروع

قيمة الأجرة سنوياً (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة		القيمة الإجمالية لكامل مدة العقد	
رقماً	كتابةً	رقماً	كتابةً

قيمة الأجرة السنوية غير معفية من ضريبة القيمة المضافة

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا ضمان بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

2/10 المخطط العام للموقع
(الرسم الكروي للموقع)



3/10 محضر تسليم عقار

أقرانا المستأجر النشاط (.....)
إقرار/ حيث اجرت امانة حائل على المستأجر العقار الموضح معلومات
عنه أعلاه بغرض استخدامه (.....)
عليه اقر انا الموقع ادناه بأنني قد استلمت بموجب هذا
المحضر العقار المكتوب في يوم بتاريخ 14 هـ . بعد ان قمت بمعاينة تامة نافية للجهالة
شرعاً وأني قبلته على حالته تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع.

المستثمر :

ممثّل الأمانة :

..... الاسم :

..... الإدارة :

..... التوقيع :

..... الاسم :

..... التوقيع :



4/10 إقرار من المستثمر

أقر المستثمر بما يلي :

- 1_ اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها .
- 2_ اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص :
 - لائحة التصرف بالعقارات الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم ٤٠١٥٢ هـ وتاريخ 1441/٠٦/29 هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4100561883 وتاريخ ١٤٤١/٢٢/١٢ هـ، والتعاميم والقرارات ذات الصلة .
 - لائحة الغرامات والجزاءات الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ 1442/٠٢/05 هـ، والقرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦ في 1443/٠٣/12 هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لللائحة الجزاءات عن المخالفات ، والقرار الوزاري رقم 1443/٠٣/12 هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات .
 - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير الشؤون والقروية والإسكان رقم (١/٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥) وتاريخ 1443/٠٢/26 هـ وما يستجد علمها من تعديلات مستقبلية .
 - عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة .
- 3_ أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة :

الاسم :

الوظيفة :

التوقيع :

التاريخ :

الختم :

