



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
وكالة التخصيص والاستدامة المالية

كراسة شروط ومواصفات الحدائق العامة



كراسة شروط ومواصفات الحدائق العامة

| الصفحة | المحتويات | م |
|--------|--------------------------------------------------------------------|---|
| ٥ | قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة. | أ |
| ٦ | تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات. | ب |
| ٧ | الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى | ج |
| ٨ | مقدمة | ١ |
| ١٠ | وصف العقار | ٢ |
| ١٢ | اشتراطات دخول المنافسة والت تقديم | ٣ |
| ١٣ | ٣/١ من يحق له دخول المنافسة | |
| ١٣ | ٣/٢ لغة العطاء | |
| ١٣ | ٣/٣ مكان تقديم العطاءات | |
| ١٣ | ٣/٤ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف | |
| ١٣ | ٣/٥ تقديم العطاء | |
| ١٤ | ٣/٦ كتابة الأسعار | |
| ١٤ | ٣/٧ مدة سريان العطاء | |
| ١٤ | ٣/٨ الضمان | |
| ١٤ | ٣/٩ موعد الإفراج عن الضمان | |
| ١٤ | ٣/١٠ مستندات العطاء | |
| ١٦ | واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء | ٤ |
| ١٧ | ٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة | |
| ١٧ | ٤/٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة | |
| ١٧ | ٤/٣ معالنة العقار | |
| ١٨ | ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف | ٥ |
| ١٩ | ٥/١ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات | |
| ١٩ | ٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف | |
| ١٩ | ٥/٣ سحب العطاء | |
| ١٩ | ٥/٤ تعديل العطاء | |
| ١٩ | ٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف | |

كراسة شروط ومواصفات الحدائق العامة

| الصفحة | المحتويات | م |
|--------|-------------------------------------------------------------------|---|
| ٢٠ | الترسية والتعاقد وتسليم الموقع | ٦ |
| ٢١ | ٦/١ الترسية والتعاقد | |
| ٢١ | ٦/٢ تسليم الموقع | |
| ٢٢ | الاشتراطات العامة | ٧ |
| ٢٣ | ٧/١ توصيل الخدمات للموقع | |
| ٢٣ | ٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ | |
| ٢٣ | ٧/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة | |
| ٢٣ | ٧/٤ حق الأمانة/البلدية في الإشراف | |
| ٢٣ | ٧/٥ استخدام العقار للغرض المخصص له | |



| | | |
|-----|-----------------------------------------------------|---|
| ٧/٦ | حق التسمية والرعاية للممشى | |
| ٧/٧ | تغيير تسمية ورعاية الأصول (حق التسمية والرعاية) | |
| ٢٣ | التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد | |
| ٢٤ | موعد سداد الأجرة السنوية | |
| ٢٤ | متطلبات السلامة والأمن | |
| ٢٤ | إلغاء العقد للمصلحة العامة | |
| ٢٤ | تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد | |
| ٢٤ | أحكام عامة | |
| ٢٦ | الاشتراطات الخاصة | ٨ |
| ٢٧ | مدة العقد | |
| ٢٧ | فترة التجهيز والإنشاء | |
| ٢٧ | نوعية وكمية النباتات | |
| ٢٧ | تأمين العمالة | |
| ٢٨ | تأمين المعدات والأدوات | |
| ٢٨ | متطلبات ذوي الاحتياجات الخاصة | |
| ٢٨ | اللوحات الأرشادية | |
| ٢٨ | الصيانة | |
| ٣٢ | الاشتراطات الفنية | ٩ |
| ٣٣ | أسس تصميم وتنظيم الحدائق العامة | |
| ٣٣ | العوامل المؤثرة على تصميم الحدائق | |

كراسة شروط ومواصفات الحدائق العامة

| الصفحة | م |
|--------|----------------------------------------------|
| ٣٤ | ٩/٣ عناصر تصميم وتنسيق الحديقة |
| ٣٥ | ٩/٤ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء |
| ٥٢ | المرفقات |
| ٥٣ | ١٠/١ نموذج العطاء |
| ٥٤ | ١٠/٢ الرسم الكروكي للموقع |
| ٥٥ | ١٠/٣ نموذج تسليم العقار |
| ٥٦ | ١٠/٤ إقرار المستثمر |
| ٥٧ | ١٠/٥ نموذج العقد |



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

يتبعن مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص)، باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام التواصل معه، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

ضع علامة (✓) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومحظماً إذا كان ذلك مطلوباً.

| هل مرفق؟ | المستند | م |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| | نموذج العطاء | ١ |
| | توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء) | ٢ |
| | إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع | ٣ |
| | صورة سارية المفعول من السجل التجاري | ٤ |
| | صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي | ٥ |
| | شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وصيانة وإنشاء الحدائق وإدارة الاستثمار العقاري | ٦ |
| | خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي بقيمة ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير قابل للإلغاء وقابل للتمديد إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى حال ترسية المنافسة على المتقدم | ٧ |
| | صورة من شهادة الزكاة والدخل | ٨ |
| | صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول | ٩ |
| | صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية | ١٠ |
| | صورة من شهادة الالتزام بالسعودية | ١١ |
| | صورة إثبات العنوان الوطني | ١٢ |
| | كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها | ١٣ |

سيتم استبعاد العروض التي تتضمن خطاب ضمان أقل من ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي



ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

| | |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| المشروع: | هو المشروع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد من الأمانة |
| العقار: | هو الأرض أو البناء العائد ملكيته للأمانة والموضع موقعه وحدوده ومساحته ومكوناته من قبل الأمانة |
| مقدم العطاء: | هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إنشاء وإدارة وصيانة وتشغيل مثلها |
| الأمانة منطقة: | أمانة منطقة |
| المستثمر: | هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول النشاط المطلوب للمشروع |
| المنافسة: | هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل زيادة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة |
| المنافسة الإلكترونية: | تقديم المستثمرين عطائهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني فرص أو تطبيق الأجهزة الذكية للموقع. https://furas.momra.gov.sa/ |
| الكراسة: | كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها. |



ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

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



١. مقدمة

ترغب الأمانة / البلدية في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لإنشاء وتشغيل وصيانة الحديقة وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين المتقدمين الإحاطة بها، ومرااعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنيّة والدقّيقّة لمحتويات الكراسة للتعرّف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بهذه الفرصة الاستثمارية والاستفادة منها بشكل سليم وفي ذات الوقت يحقق للأمانة / البلدية أهداف الأمانة / البلدية من المشروع.

وترحب الأمانة / البلدية بالرد على أيّة استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات عن طريق الإدارة العامة للاستثمار بإحدى الطرق التالية:

١. البريد الإلكتروني
٢. أو من خلال تطبيق فرص
٣. أو الموقع الإلكتروني <https://furas.momra.gov.sa>
٤. هاتف وتحويلة



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
و والإسكان
وكالة التخصيص والاستدامة المالية



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

كراسة الشروط والمواصفات الحداائق
العامة

٢. وصف الموقع



٢. وصف الموقع

| نوع النشاط | | |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| عناصر المشروع (إرشادية) | ملاعب رياضية - صالات رياضية مغطاة - مسبح وألعاب مائية - مطاعم - مقاهي - مسار دراجات - منطقة ألعاب ترفيهية خارجية - الخدمات (مصلى - دورات مياه) | |
| موقع العقار | البلدية / بلدية محافظة صبيا | |
| | الشارع / طريق الملك عبدالعزيز | الحي / نخلان |
| | رقم العقار | رقم المخطط / |
| حدود الموقع | بطول ٣٩٠,٨١ م | شمالاً : أرض حكومية |
| | بطول ٤٠٤,٩٢ م | جنوباً : شارع عرض ١٠ |
| | بطول ١٠١٠,٧٧ م | شرقاً : طريق الملك عبدالعزيز |
| | بطول ١٠٢٨,٧٥ م | غرباً : شارع عرض ١٠ م |
| أنظمة البناء | معامل البناء | عدد الأدوار |
| مساحة الأرض | ٤١٧٢١٣,٣٤ م | |

الخدمات بالموقع:

بيانات أخرى:

- ١-على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته.
- ٢-أن يقوم المستثمر بمراعاة الهوية العمرانية المعتمدة للأمانة وفق التصميمات المقدمة من قبله.



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
و والإسكان
وكالة التخصيص والاستدامة المالية



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

كراسة الشروط والمواصفات الحداائق
العامة

٣. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم



٢. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

٣/١ من يحق له دخول المنافسة:

٣/١/١ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال إنشاء وصيانة وتشغيل الحدائق وإدارة الاستثمار العقاري التقدم في هذه المنافسة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا من يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان والموافقة على استبعاده.

٣/١/٢ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٣/٢ لغة العطاء:

٣/٢/١ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرافقاته، وبياناته، يستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

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

٣/٣ مكان تقديم العطاءات:

تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الإلكترونية عن طريق منصة "فرص" أو تطبيق الأجهزة الذكية " فرص".

في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لإسباب فنية، تقدم العطاءات بمظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هاتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني . وتقدم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً لقسم المنافسات في الأمانة / البلدية وذلك في الموعد المحدد لتقديم العطاءات وفتح المظاريف مع الحرص على الحضور قبل الموعد المحدد بساعة لتسجيل العطاء.

٣/٤ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

الموعد المحدد لتقديم العطاءات وفتح المظاريف هو التاريخ المعلن عنه في الصحف وفي موقع الأمانة أو تطبيق الأجهزة الذكية فرص أو منصة فرص.

٣/٥ تقديم العطاء:

٣/٥/١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الازمة، وذلك طباعة، والالتزام التام بما تضمن به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٣/٥/٢ تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الإلكترونية عن طريق منصة "فرص" أو تطبيق الأجهزة الذكية " فرص" ويقدم أصل خطاب الضمان البنكي في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أم من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هاتفه ورقم الفاكس مع إرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

٣/٥/٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوفيق عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التقويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.



٣/٦ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:
٣/٦/١ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشرط أى بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

٣/٦/٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابه (حروفاً) بالريال السعودي.

٣/٦/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوجيه عليه وختمه.

٣/٧ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ 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 تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

٣/٨ الضمان:

٣/٩/١ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير قابل للإلغاء حتى تاريخ سداد القيمة الإيجارية للسنة الأولى في حالة ترسية المنافسة على المتقدم، 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 أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي.

٣/٩/٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣/٩ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان البنكي لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة، ويفرج عن الضمان البنكي للعطاء الفائز بعد سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى.

٣/١٠ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

٣/١٠/١ نموذج العطاء والتوجيه عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومحتوها بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

٣/١٠/٢ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء، وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

٣/١٠/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

٣/١٠/٤ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.

٣/١٠/٥ صورة من الاشتراك بالغرفة التجارية.

٣/١٠/٦ صورة من الشهادة الصادرة من كتب التأمينات الاجتماعية.

٣/١٠/٧ صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٣/١٠/٨ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه).



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
و والإسكان
وكالة التخصيص والاستدامة المالية

٣/١٠/٩ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي، موقعها عليها من المستثمر ومحفوظة بختمه، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلوب بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
و والإسكان
وكالة التخصيص والاستدامة المالية



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

كراسة الشروط والمواصفات الحدائق العامة

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض



٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تضمنه هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة / البلدية في استبعاد العطاء.

٤/٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة/البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديم عطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة/البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، كما يمكن للمستثمر تقديم الاستفسارات عن طريق منصة <https://furas.momra.gov.sa> أو تطبيق " فرص".

٤/٣ معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تماماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديم عطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
و والإسكان
وكالة التخصيص والاستدامة المالية



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

كراسة الشروط والمواصفات الحدايق العامة

٥. ما يحق للأمانة/البلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المطاريف



٥. ما يحق للأمانة/البلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥/١ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة/البلدية تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة/البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة، أو عن طريق البريد الإلكتروني المعتمد للأمانة.

٥/٣ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

٥/٤ تعديل العطاء:

لا يجوز لمقدم العطاء إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمها، ولن يلتفت إلى أي إدعاء من صاحب العطاء بوجود خصوص خطأ في عطائه بعد تقديمها.

٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبيه 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.



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
و والإسكان
وكالة التخصيص والاستدامة المالية



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

كراسة الشروط والمواصفات الحداائق العامة

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموق

٦/١ الترسية والتعاقد:

٦/١/١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المطاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقييم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

٦/١/٢ يتم إخطار من رست عليه المنافسة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/البلدية 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/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرته الضمان.

٦/١/٣ يجوز للأمانة/البلدية بعدأخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٦/١/٤ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة/البلدية للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند عقد توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

٦/١/٥ كما يجوز للجنة الاستثمار حسب الصالحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ٩/٤/٤١٠٦ هـ التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتية بيانها:

أ- إذا اقتضى المصلحة العامة وقف التصرف في العقار.

ب- إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.

ت- إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

٦/٢ تسليم الموق:

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

٦/٢/٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلیم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



جدول عناصر التقييم الفني

| معايير التقييم | م | العناصر الفرعية | الدرجات | التقييم |
|--------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------|
| خبرة المستثمر وسمعته وقدرته المالية. | ١ | ١- خبرة المستثمر (١٢ درجة) ١-١ عدد المشاريع المماثلة التينفذها المستثمر. ٢-١ القيمة المالية المشاريع التينفذها المستثمر. ٣-١ قائمة بالمشاريع المشابهة التيقام بها. | ٤ | |
| ٤٠ (درجة) | ٢ | ٢-قدرة المالية للمستثمر (٢٠ درجة) ١-٢ رأس المال للشركة. ٢-٢ نسبة السيولة للسنة المالية الحالية. ٣-٢ نسبة الربحية للسنة المالية. ٤-٢ نسبة المديونية للسنة المالية. | ٥ | |
| ٤٠ (درجة) | ٢ | ٣-أهلية المستثمر (٨ درجات): ١-٣ مدى التزام المستثمر بالسداد في الميعاد لأعمال سابقة مع الأمانة/البلدية. ٢-٣ حجم المتأخرات عن أعمال سابقة مع الأمانة/البلدية. ٣-٣ عدد مرات التنازل للغير عن أعمال سابقة. ٤-٣ المساهمات المجتمعية. | ٢ | |
| ١٠٠ (درجة) | ٢ | ١- فهم المستثمر للمشروع ومتطلباته (٨٠ درجة) ١-١ تحليل الموقع. ٢-١ مراعاة المتطلبات البيئية للموقع وعكسها على التصميم. ٣-١ الابتكار في التصميم وإيجاد حلول تناسب البيئة المناخية للمدينة. ٤-١ خطط صيانة ونظافة الحديقة. | ٢٠ ٣٠ ٢٥ ٢٥ | |
| ٣ | ٣ | ١- الجهاز الإداري والفنى للمشروع. | ٥ | خطة |



| ٥ ٥ | ٢- خبرة الشركة المسند إليها تنفيذ المشروع. ٣- مدى تناسب البرنامج الزمني مع فترة التجهيز وإنشاء المرتبطة بفترة السماح. | المشروع. ١٥ (درجة) |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| ١٥ ١٥ ١٥ | ١- الشركة المسند إليها مهام الصيانة والنظافة. ٢- خطة الإحلال والتجديد للمعدات والأجهزة. ٣- خطة التشجير للحديقة. | خطة التشييد و التشغيل و الصيانة. ٤٥ (درجة) |

ملحوظة: يعتبر المستثمر مؤهلاً إذا حصل على ٧٠ من الدرجات (١٤٠ درجة).



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
و والإسكان
وكالة التخصيص والاستدامة المالية



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

كراسة الشروط والمواصفات الحداائق العامة

٧. الاشتراطات العامة



٧. الاشتراطات العامة

٧/١ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء-مياه-هاتف-... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات الصلة.

٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/للبلدية برنامجاً زمنياً مفصلاً، لجميع أعمال الإنشاءات وأعمال الخدمة والصيانة الزراعية على أن يشتمل هذا البرنامج على الخطة العامة لأعمال التثجير والصيانة الزراعية والخدمات المساعدة الأخرى يقدم مع كراسة الشروط والمواصفات.

٧/٣ الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة/البلدية والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٧/٤ حق الأمانة/البلدية في الإشراف:

٧/٤/١ للأمانة/للبلدية الحق الكامل في التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً لاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧/٤/٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧/٤/٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٧/٥ استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وأي مخالفة لذلك يتربّط عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

٧/٦ حق التسمية والرعاية للممشى:

يجوز للأمانة إلزام المستثمر بعد توقيع العقد الاستفادة من حق تسمية الممشى بشكل كامل، ويشمل ذلك تسمية الممشى بالاسم التجاري الخاص به، أو تأجير الاسم على طرف ثالث بعد أخذ موافقة خطية من الأمانة قبل البدء بإجراءات إعادة تسمية الممشى، وستقوم الأمانة باعتماد الاسم الجديد -حال موافقتها- على الخرائط والوثائق المعتمدة خلال مدة المشروع، كما يمكن للمستثمر الاستفادة من حقوق الرعاية للممشى من خلال استقطاب علامات تجارية كرعاية، مع الالتزام بالضوابط الخاصة بتسمية أو رعاية العقارات البلدية لأغراض تجارية والصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٦١٣٩٤) وتاريخ (١٤٤١/١١/١٦) هـ والمتضمنة الآتي:

- أن يكون نشاط المستثمر من الأنشطة المرخص بها في المملكة.
- أن يكون الاسم التجاري للمستثمر مسجلًا في المملكة.
- ألا يكون قد صدر في حق المستثمر حكم قضائي في ولفة جسيمة.
- أن يسمى العقار البلدي بالاسم التجاري للمستثمر، ويشمل ذلك الأسماء التجارية التي تتكون من أسماء أفراد أو عائلات.
- أي ضوابط أخرى يضعها وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان في هذا الشأن.

٧/٧ تغيير تسمية ورعاية الأصول (حق التسمية والرعاية):

يحق للمستثمر تغيير أسماء الأصول مسمى الممشى الحديقة المركزية بعد توقيع العقد



مرة واحدة فقط طوال فترة العقد الأصلية (١٠ سنوات) وبعد أخذ الموافقة الخطية من الأمانة على المسمى وعلى الشركة/الشركات أو المنتج/المنتجات الجديدة. في حال اتفق الطرفان على تمديد العقد يحق للمستثمر تغيير المسمى مرة واحدة فقط لكل فترة تمديد على حسب الإجراءات المعتمدة والمذكورة في هذا البند وفي جميع بنود هذه الكراسة.

٧/٨ 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/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

٧/٩ 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، أمّا إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

٧/١٠ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

٧/٨/١ توفير وسائل الأمن والسلامة لعماله ولزوار الحديقة وتلافي العوامل والأسباب المؤدية إلى حدوث أضرار بالأفراد أو بالممتلكات، واستعمال اللافتات واللوحات الإرشادية والتحذيرية والحواجز والإشارات.

٧/٨/٢ المسؤولية 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 /البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

٧/٨/٣ تطبيق اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن ملاهي والعاب الأطفال الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع رقم ١٠/٢/٤٢٤ في ١٤١٠ هـ.

٧/١١ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

٧/١٢ تسليم الموقع والمنشآت المقاومة عليه للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

٧/١٠/١ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقاومة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة. وصالحة للاستعمال.

٧/١٠/٢ قبل انتهاء مدة العقد وما عليه من تجهيزات العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة /البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة / البلدية.

٧/١٠/٣ للأمانة/البلدية حق تكليف المستثمر بإجراء الإصلاحات الازمة وإلا قامت الأمانة /البلدية بإجراء الإصلاحات بنفسها أو بواسطة من تراه مناسباً على نفقة المستثمر، كما يحق للأمانة /البلدية مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسيمة على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة بعد تقدير الأجرة من قبل لجنة الاستثمار.

٧/١٣ أحكام عامة:



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
و والإسكان
وكالة التخصيص والاستدامة المالية

- ٧/١١/١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة/
البلدية بمجرد تقديمها.
- ٧/١١/٢ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- ٧/١١/٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من
مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- ٧/١١/٤ تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة
بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) ٢٩/٦/٤٤١٠. هـ.



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
و والإسكان
وكالة التخصيص والاستدامة المالية



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

كراسة الشروط والمواصفات الحداائق العامة

٨. الاشتراطات الخاصة



٨. الاشتراطات الخاصة

- ٨/١ مدة العقد:**
٨/١ مدة العقد (٢٥) (خمسة وعشرين سنة)
٨/١ مدة العقد (٢٥) (خمسة وعشرين سنة)
الأمانة/ البلدية.
- ٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء:**
٨/٢ يمنح المستثمر فترة (١٠٪) 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.
- ٨/٣ نوعية وكمية النباتات:**
٨/٣/١ يلتزم المستثمر بتوفير نوعيات مختلفة من الأشجار والنباتات، وذلك طبقاً للكميات وأنواع الواردة بجدول الكميات المرفق (جدول ١) ويراعى زراعتها بطريقة تضمن التناصق بينها، لتحقيق الناحية الجمالية والوظيفية.
٨/٣/٢ يراعى أن يتواافق في النباتات الشروط والمواصفات التي حدتها لائحة الشروط والمواصفات الفنية لتنفيذ مشاريع التشجير الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
٨/٣/٣ إذا تبين عدم قيام المستثمر بزراعة أي من النباتات في الموقع المخصص أو وفقاً للمواصفات الخاصة بذلك لأي سبب، فعلى المستثمر زراعة نبات آخر بدلاً منه ومن نفس النوع وبنفس المواصفات وفي الموقع المحدد.
- ٨/٤ تأمين العمالة:**
٨/٤/١ يلتزم المستثمر بتأمين العمالة والجهاز الفني المناسب بالأعداد والمؤهلات والخبرات الواردة بجدول كميات العمالة المرفق.
٨/٤/٢ يجوز للبلدية استبعاد أي فني أو عامل يعمل بالمشروع إن رأت أنه سيء السلوك، أو غير كفاء، أو غير مرغوب فيه، ولا يجوز استخدامه في أي عمل آخر بدون الموافقة الخطية من الأمانة/ البلدية، وعلى المستثمر استبداله بشخص آخر له نفس المؤهلات والخبرات.
- ٨/٥ تأمين المعدات والأدوات:**
٨/٥ يلتزم المستثمر بتأمين المعدات والأدوات اللازمة ل القيام بأعمال التشجير والتتنسيق والصيانة للحديقة كما هو وارد بجدول الكميات المرفق.
- ٨/٦ متطلبات ذوي الاحتياجات الخاصة:**
٨/٦ الهدف من هذا الجزء هو تسلیط الضوء على متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وقيامهم بالأعمال اليومية والتمتع بمزاولة الأنشطة الترفيهية والاندماج بالمجتمع.
- ٨/٦/١ أنواع العوائق:** العوائق المقصود بها هي العناصر التنسيقية التي لم توضع بشكل مدروس مما يجعلها عائق.
معايير عامة: العوائق المتمثلة بعناصر فرش الطريق المعروفة وهي: اللوحات المرورية والإعلانية، حنفيات الدفاع المدني، أعمدة الإنارة، الأكشاك المختلفة، التليفون، الأشجار، المقاعد، وسلام المهملات.
- وضع العوائق خارج المساحة المحددة لمرور المشاة والمارة بالمرeras.
 - أن يسهل اكتشافها من قبل المعاقين، ووضعها على خط مستقيم وغير متعرجة.
 - أن يكون أقل عرض للمرء الحالي من العائق والمتاح للمشاة (١) م
- أ- العوائق الأرضية:** العوائق الأرضية مثل الأطر الحديدية حول أحواض الزراعة بالمرeras، جذور الأشجار الضخمة التي أصبحت عائقاً لإتلافها بباط المرء، أحواض الزراعة، وفتحات الصرف، يمكن أن تعيق حركة العربة المتحركة للمعاق، ويمكن للمعاقين تفاديهما إذا ما تم وضعها بشكل مناسب.
- ب- العوائق الرئيسية والمعلقة:**
- وتنتمل في أفرع الأشجار المتسلية واللوحات الإعلانية الرئيسية والمعقة وأعمدة الإنارة... الخ.

- مراعاة الا يقل ارتفاع الإشارات المعلقة عن مترین من سطح الرصيف لتفادي اصطدام رأس المكفوف بها أثناء مروره بالرصيف.
 - يراعى تقليم أفرع الأشجار المزروعة بالممرات، وبخاصة المتبدلة منها لأسفل.
 - يراعى وضع علامات تحذيرية على الأرض حول كائنات التليفونات الرئيسية واللوحات الإعلانية العلقة، لتتنبه المكفوف على وجودها.
 - يراعى وضع صناديق المهملات المعلقة بأعمدة الإنارة عكس مجرى تدفق المشاة، حتى لا تكون عائداً أمامهم وبخاصة المكفوفين، إلا يقل ارتفاعها عن (٩٠ - ١٢٠) سم عن سطح الأرض.
 - وضع الأشرطة كثيرة اللمس حول الأعمدة وصناديق المهملات، لإظهار وجودها للمكفوفين على مسافة لا تقل عن نصف متر من العائق.
 - المنحدرات الموجودة بالأرضية المصممة خصيصاً للمعاقين حركياً، ولكلبار السن، تعتبر عوائق بالنسبة للمكفوفين، لهذا يجب إظهار وجودها بواسطة الأشرطة التحذيرية كثيرة اللمس.
 - اللوحات والعلامات الإرشادية: وهي موجودة لتوجيه المعاقين إلى الاتجاهات الصحيحة.
- معايير عامة:**
- وتشمل اللوحات: لوحات الاتجاهات، أسماء الشوارع، لوحة المعلومات...الخ.
- أن تكون كافة اللوحات مرئية، واضحة، بسيطة، سهلة القراءة والفهم، وأن تكون مضاءة ليلاً.
 - مراعاة آلا تسبب أسطح اللوحات والعلامات أي انعكاس للضوء من شأنه أن يؤدي إلى عدم القدرة على رؤيتها وقراءتها.
 - اللوحات الموضوعة في طريق المارة والمشاة تعد من العوائق، لهذا لابد من أن تكون سهلة الكشف من قبل المكفوفين والمعاقين،
- رموز الدولية المتعارف عليها للمعاقين عناصر فرش الطريق:**
- يجب تمييز الفراغات والوسائل وفقاً للمعايير الدولية للإعاقة.
- أن تكون ألوان الأرقام والعلامات مختلفة عن الألوان الخلفية، والمتفق عليه أن الخلفية لونها أزرق والعلامات والأرقام لونها أبيض.
 - رمز كراسي المعاقين موجود من جهة اليمين.
 - إشارات الاتجاهات الموجودة بأشكال كتابية أو خطوطية تستخدم للإشارة بشكل واضح إلى نوع وموقع الوسيلة المتوفرة. لا يجب الإفراط في عدد الإشارات الاتجاهية، بل من المهم وضعها في المداخل والأبواب الرئيسية، وي الأماكن التي يتغير عندها الاتجاه أو المستوى.
- عناصر فرش الطريق:** لتصميم وسائل الراحة بشكل متتطور ومتاح لكل الفئات والأعمار، وحتى يمكن لذوي الاحتياجات الخاصة الوصول إليها بسهولة، مع تفادي عوائق على ممرات المشاة، يراعى الآتي:
- الموقع: وضع عناصر فرش الطريق بشكل وتصميم يتيح انسيابية مرورية لكافة الفئات والأعمار بلا أي تزاحم. عمل الاختلافات في نوعية لمس سطح ممرات المشاة يمنح الفرصة للمكفوفين تبين طريقهم ومعرفة موقع الأنشطة المختلفة.
 - المناطق الترفيهية: تجهيز الأماكن المخصصة لقضاء الوقت والتزلج والاسترخاء بالمقاعد لتوفير سبل الراحة للمشاة، ومن فيهم ذوي الاحتياجات الخاصة. يفضل أن تكون مناطق الاسترخاء والتزلج خارج الممرات والتقاطعات، ولا يتم وضعها أمام المداخل/المخارج الخاصة بالطرق. يراعى وضع بعض المقاعد بالقرب من دورات المياه، وغيرها من المرافق. يراعى ترك مسافات كافية للمعاقين على الكراسي المتحركة فيما بين المقاعد العامة، لسهولة الحركة والاتفاق والدوران بحيث لا تقل عن (١٠٢) م.
 - يراعى أن تكون المقاعد العامة بارتفاع (٤٥٠ ملم) تقريباً عن سطح الأرضيات المثبتة عليها، وأن تكون مزودة بمسند للظهر بارتفاع (٧٠٠ ملم) عن الأرض، يراعى آن تكون المناضد بارتفاع (٧٥٠ - ٩٠٠) ملم والعمق أسفلها لا يقل عن (٦٠٠) ملم كي يسمح للمعاقين على الكراسي بالجلوس من كافة الجوانب حولها.

- ٨/٦/٥ مياه الشرب: صنابير مياه الشرب ذات فوهه (النافورة) تكون بارتفاع حوالي (١) م. يمكن عمل الصنابير بفوهتين ذات ارتفاعات مختلفة، واحدة مخصصة للمقعدين على الكراسي بارتفاع تقربيا حوالي ٨٥٠ ملم، والأخرى بارتفاع حوالي ٩٥٠ ملم).
- ٨/٦/٦ ممرات المشاة: لتنفيذ ممرات سهلة ومرحية بدون معوقات، وأرصفة عريضة لراحة كافة الفئات وبخاصة المكفوفين وذوي الاحتياجات الخاصة يراعى الآتي:
- معايير عامة: ترصيف وتبطيط الشوارع، مع إنشاء ممرات المشاة بالمناطق الخضراء والمناطق الترفيهية، والممرات العلوية كالكباري الاصطناعية بالحدائق والمنتزهات، والممرات السفلية تحت الكباري، أو المنحدرات بالأرصفة. وضع بعض العوائق من حين لآخر بالممرات ومناطق مرور المشاة بالمناطق الخضراء والمنتزهات، مثل الأحواض النباتية وغيرها وذلك بهدف منع استعمال الدراجات لحفظ على سلامة المارة والمعاقين.
 - معايير تركيب الأشرطة التحذيرية: تزويد الأرصفة وممرات المشاة ومنحدرات الأرصفة وأماكن عبور الطرق بألواح من أشرطة التحذير، لتعريف المكفوفين بالعوائق الموجودة أمامهم، وكذلك للمعاقين على الكراسي أو بدونها عند النزول على المنحدرات، يتم تشكيل العلامات التحذيرية كثيرة الملمس فوق أو داخل سطح أرضيات الممرات خصيصاً للمكفوفين، إذا كانت المسافة تبلغ أكثر من عشرة أمتار وعند التقاطعات المخصصة لعبور المشاة بالطرق. ترك مسافات مناسبة بين الأشرطة التحذيرية، وفتحات الصرف والبالوعات حتى لا تتسبب في تشوش المكفوفين أثناء سيرهم. لون العلامات/الأشرطة التحذيرية لابد من أن يخالف لون السطح المحيط لتعريف المارة به، وضع الأشرطة التحذيرية بحيث تكون محاذية للممر، وأن تكون التنوءات بارتفاع مناسب على سطح الأرض حتى لا تتسبب في إعاقة حركة المشاة.
 - معايير تركيب المربعتات التحذيرية كثيرة الملمس: يتم تركيب بلاط التحذير ذي التنوءات عند النقاء عدة ممرات معا، عند مناطق عبور المشاة، حول أنواع العوائق المختلفة وذلك لتتبّيه المكفوفين إليها، يفضل تركيب بلاط التحذير المطاطي ذي الأبعاد (١٢١) م، حيث يراعى أن يكون سمك البلاط (٥١) ملم) داخل الأرضية، وليس فوقها لسلامة المارة.

٨/٦/٧ الأرصفة: يراعى أن يكون ارتفاع الرصيف (٧٠ - ١٥٠) ملم، يراعى أن تتساوى حافة حد الرصيف مع سطح الممر حتى لا يتسبب في سقوط المشاة خاصة أثناء الليل، وعدم وضوح الرؤية. يجب عمل انحدارات خاصة ذات ميل مناسبة مدروسة لنزول كراسي المعاقين المتحركة، وتركيب بلاط التحذير المطاطي بها لتفادي الانزلاق والسقوط. أقل عرض صافي متاح بالممرات للاتجاه الفردي هو (١) م أقل عرض صافي متاح بالممرات لاتجاهين هو (١,٥) م ويفضل أن يكون (١,٨) م، الميل المسموح بها لممرات المعاقين يجب ألا تتجاوز (٢٠٪) وإذا ما تجاوزت هذه النسبة فهي تعد منحدراً. يجب ألا تتجاوز الميل المسموح بها للممرات والأرصفة (٥٪)، يجب أن تكون أسطح الممرات الخاصة بالمعاقين مساءً، وغير متقطعة، وغير منزلقة. الممرات التي بها مستويات بأسطح مختلفة يجب أن تأخذ ألواناً مختلفة لكل مادة تبليط أو دهانات، لتتبّيه المارة والمشاة، يجب أن تكون التقاطعات المتعددة بالممرات ذات مستوى واحد.

 - أطر أحواض الزراعة: تعتبر هذه الأطر عوائق أمام المارة والمشاة، وأمام المعاقين حركياً كلياً وجزئياً والمكفوفين، والآباء المرافقين لعربات الأطفال، تعتبر فتحات المجاري عوائق، لذا يفضل وضعها خارج مجرى الممرات، يجب أن تكون الأطر متساوية مع سطح الممر، ولا يجب أن يزيد عرض الفتحات التي بداخلها عن (١٣) ملم. يجب أن تكون حواجز الأطر متوازية مع مجرى الممر.
 - الفواصل: يجب تركيب فواصل عند حدوث تغيير في مستوى أرضية الممرات أكثر من (١٣) ملم عن المنطقة المحاطة بالفواصل، كذلك تركب الفواصل حول شبكات الأشجار أو أي عوائق/حواجز ينبغي استخدامها بالمكان. تركب الفواصل حول مناطق أحواض الزراعة التي يزيد ارتفاعها قرابة (١٥٠) ملم عن سطح ممر المشاة، وينطبق ذلك على أي عناصر تنسيقية أخرى. تركب الفواصل الأجزاء التي يحدث بها تغير في الميل ينطوي على تباين بين (٦-١٣) ملم.

العناصر النباتية: يجب اختيار الأنواع النباتية والشجرية المستخدمة التنسيق بعناية فائقة. تجنب زراعة النباتات السامة والشائكة من النباتات بطرق المشاة، تفادى زراعة أنواع النباتات التي أسقط أوراقاً، أو ذوراً، أو ثماراً بالممرات، وتسبب أخطاراً على المشاة، تفادي زراعة النباتات التي تسبب جذورها أضراراً بأرضيات الطرق والممرات.

المنحدرات: هي وسيلة الرابط بين مستويين مختلفين الارتفاع، وهي تسمح بصعود أو نزول عربة المعاق. ٨/٦/٨ وفيما يلي توضيح أنواع المنحدرات:

معايير عامة: تستخدم في حالة وجود تغيير أو اختلافات بمستوى الممرات أو الأرصفة يتم تنفيذها خارج مسار تدفق المشاة بالممرات، لتجنب حدوث أي تشويش لمكوففي البصر. لا يقل عرض الممر عن ألا يقل عرض الممر عن (١) م. يتم تنفيذها خارج الأماكن التي يحدث بها تجمع للمياه.

أنواعها: قياسية: وهي التي تتبع الصعود أو الهبوط خلالها من ثلاثة اتجاهات مختلفة. فردية: وهي التي تتبع الصعود أو الهبوط خلالها من اتجاه واحد فقط. النوع الفردي ذو الجوانب المائلة قليلاً لا ينصح به لخطورته على المعاقين والمارة.

التطبيقات: يتم تنفيذ منحدرين في كل ربع دائرة من التقاطعات، ينفذ بكل مخرج يؤدي للجهة الأخرى من الطريق، ينفذ بالقرب من كل مدخل بناية، ينفذ ما بين موقف السيارات الخاصة بالمعاقين والأرصفة.

الاتساع: إن المنحدرات المنفذة على الأرصفة ستؤثر على عروضها واتساعها مما يستوجب خفض ارتفاعاتها قدر المستطاع، ولا يجب أن تتجاوز الميل (١٢:١) كحد أقصى، وألا يقل العرض الصافي للمنحدر عن (١) م ويوصى بالعرض (١٠,٢) م.

الميل: أقصى ميل يصل إليه المنحدر هو (١٢:١)، الحفاظ على استواء المنحدر.

أشرطة التحذير: يجب أن تتفق أشرطة التحذيرات الألوان المتضاربة بملمس. خشن بالمنحدرات تحذير وتنبيه مكوففي أو ضعاف البصر.

السطح والألوان: يفضل عمل سطو المنحدرات بملمس خشن، أو تشكيلها بالصبة الخرسانية بحيث تكون محسوسة، وأيضاً لتفادي الانزلاق يفضل أن يحاط السطح الملون بإطار ذي لون مغاير لتوضيحه أمام المارة والمشاة.

مناطق عبور المشاة: يتم تنفيذها لتأمين عبور المشاة، وخاصة المعاقين منهم عبر الطرق ومسارات السيارات.

معايير عامة: يفضل تنفيذها بأماكن إشارات المرور الضوئية يمكن تنفيذ بعض أماكن العبور خاصة للمعاقين بواسطة نظام خاص يسمح للمعاق إيقاف السيارة والمرور دون حدوث أي خطر عليه. يوصى بعمل الجزر الوسطية التي تقلل من طول مسافة العبور وسط الطرق العريضة.

أشرطة التحذير: تركيب أشرطة التحذير لإرشاد وتنبيه مكوففي البصر على أماكن العبور. تركيب أشرطة التحذير عند أماكن الأنظمة الخاصة التي تسمح للمعاقين باستخدامها للمرور.

الأنظمة المرورية السمعية والصوتية: تزويد الإشارات المرورية بنظام صوتي يرشد مكوففي البصر بمعرفة مواقيت العبور والانتظار، مراعاة تركيب الأنظمة الصوتية عند كل بداية خط عبور وليس بنهايته. تفادى تركيب وحدتين سمعيتين متجاورتين لتفادي تضليل المعاقد عند عبوره للطريق. مراعاة تقدير الفترة الزمنية المقررة للعبور تبعاً للقدرات المحدودة للشخص المعاقد.

مواقف السيارات: معايير عامة: يتم تنفيذ مواقف للسيارات خاصة بالمعاقين خارج وداخل المبني، يتم تخصيص موقف واحد للمعاقين لكل (٥٠) سيارة بالمواقف. يتم تخصيص ثمانية مواقف سيارات للمعاقين بالمواقف ذات

سعة (٤٠٠) سيارة فأكثر آلا تتعذر المسافة عن (٥٠) م بين مواقف السيارات الخارجية ومداخل المبني يتم تنفيذ مواقف سيارات مهيئة للمعاقين قريبة من أماكن النزول يوصى بترك مساحة قدرها (٣,٦٠٠ - ٣,٩٠٠) م بين موقف سيارة المعاقد والسيارة المجاورة يراعى أن يترك ممر بعرض قدره (١٢٠٠,١) م

٨/٦/١٠

•

•



بين كل سيارتين لمرور كرسي المعاك ترك المواقف المائلة الفراغ الموجودة بنهاية الصف كممر لمرور الكرسي المتحرك للمعاك.

- أرفقة مواقف السيارات: حالة وجود رصيف، فإنه يجب عمل منحدر أمام موقف سيارة المعاك ليتسنى الصعود على الرصيف أو الممر، إذا لم يوجد رصيف توضع عليه علامات مدهونة أمام موقف سيارة المعاك، ليستدل بها من قبل الآخرين على أنها مخصصة للعربة المتحركة للمعاقين، وبخ كل الأحوال يجب استخدام أعمدة الفواصل أو قطعة الخرسانة المسلحة على الأرض لمنع السيارات من تجاوز الأماكن المخصصة لها، وترك مسافة قدرها حوالي (١) م تكفي لمرور عربة المعاك إلى الممر. تعتبر جوانب الأرفقة خطرة على المعاقين مالم يتم تصميمها على أنها منطقة عبور عربة المعاك. تعتبر مناطق الدخول والخروج بمواقيف السيارات هامة وضرورية للأباء المصاحبين لعربات الأطفال، والمصاحبين لعربات تحمل الأمتعة والمعاقين بمختلف الفئات، يراعى تجهيز مناطق الدخول والخروج بالمناطق العامة كمواقف الحافلات، بحيث لا تبعد أكثر من (٣٠) م عن مدخل البناء أو المحطة يراعى أن تكون أبعاد هذه المنطقة (٢٠٠ - ١٢٠٠) م لسهولة الحركة، وللسماح لسيارتين على الأقل بنزلول ودخول الركاب. يتم تجهيز منحدر بهذه المنطقة لنزول عربات التحميل وعربات المعاقين في حالة عدم وجود أرفقة يتم عمل علامات استدلالية بالأرض لتكون منطقة فاصلة بين السيارات والمارة، وتركيب بلاط التحذير ذي التنويعات لتوجيه المكفوفين يمكن استخدام الأعمدة الفاصلة أشرطة التحذير كثيرة الملمس بعرض نصف متر، تركيب مظلات أو عناصر توفير للظل لحماية الأشخاص ومقاعد للجلوس أثناء الانتظار بمناطق التحميل العامة. تمييز مناطق التحميل والتنزيل العامة عن غيرها بعلامات وإشارات لمنع سوء الاستخدام واستخدامها كمواقف لسيارات. يجب لا يتعدى ميل الانحدار العام بأرضية المواقف عن يجب تمييز المواقف الخاصة بالمعاقين برسم العلامة القياسية المتعارف عليها بمكان الوقوف.

٨/٧ اللوحات الإرشادية:

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

٨/٨ الصيانة:

وتشمل صيانة جميع المسطحات الخضراء والأشجار والشجيرات والأسيجة النباتية والمتسلقات والزهور ومجطبيات التربة وأحواض الزهور وشبكات الري والخزانات والنواشير والحدائق العامة بكامل إنشاءاتها وذلك بالقيام بأعمال الصيانة والخدمات الزراعية المختلفة، كذلك تشمل استبدال التالف من نفس النوع وبنفس المواصفات وذلك حسب توجيهات المهندس المشرف. وأعمال الصيانة هي كالتالي:

٨/٨/١ أعمال القص والتقطيل والتشكيل:

أ- يتم قص المسطحات الخضراء بالحصادات الميكانيكية كلما ارتفع النجيل من ١٥ - ١٠ سم أو حسب توجيهات المهندس المشرف

ب- يلتزم المستثمر باستبدال النباتات الميتة أو ضعيفة النمو أو المصابة بالأفات والأمراض بنباتات أخرى وبإزالة السرطانات والأفرع الميتة والشاذة من نفس النوع وبنفس المواصفات، ويكون ذلك سارياً طوال مدة العقد.

ت- يجب إزالة الأشجار والنباتات الميتة والتالفة ونقلها إلى المقالب العمومية واستبدالها بأخرى من نفس النوع المواصفات.

• التقطيل الصيفي:

■ يقوم المستثمر بتشكيل الأسيجة النباتية والأشجار والشجيرات حسب الأشكال التي يتم الاتفاق عليها مع الأمانة/ البلدية وتوجيهات الجهاز المشرف.

■ يتوجب المستثمر إجراء عمليات التقطيل الجائرة في موسم درجات الحرارة العالية.

• التقطيل الشتوي:

- يتم تحديد أشكال النباتات كأشجار وشجيرات حسب الأشكال (المفتوح-الهرمي-المخروطي-الكريوي-الأسطواني-الدرج).

- مواعيد التقليم:

١. النخيل: مرة واحدة كل ٦ أشهر.
٢. الأشجار: مرة واحدة كل ٩ أشهر ماعدا تقليل النبات الجديدة.
٣. الشجيرات: مرة واحدة كل ٢٠ أو ٣٠ يوماً.
٤. الأسيجة: مرة واحدة كل (١٥ يوم) أو كلما دعت الحاجة.
٥. المسطحات: مرة كل (١٠ - ١٥ يوم) أو كلما دعت الحاجة.

على المستثمر في حالة تقليل الأشجار الكبيرة أو النخيل استخدام سيارة مركب عليها سلة مجهزة لذلك وفي حالة عدم توفير تلك السيارة سوف يتم توقيع الجزاء المناسب على المستثمر.

٨/٨/٢ أعمال التعشيب والغزيف والنظافة من المخلفات: يجب التنظيف حول الأشجار والشجيرات وأحواض الزهور والأسيجة الخضراء ومغطيات التربة وذلك بإزالة الأعشاب المنافسة وتنظيفها من المخلفات النباتية كالأوراق المتساقطة من الأشجار وغيرها من المخلفات الأخرى والأوساخ أما ينبغي عزيق التربة المزروع فيها النباتات لتهوية الجذور وتفكك الكتل المتصلة وتسهل عملية الصرف.

٨/٨/٣ الوقاية والمكافحة: يجب إجراء الوقاية الازمة ضد الآفات الحشرية والمرضية وذلك بتقدّم النباتات بصورة دائمة خاصة في مواسم الإصابة المعتادة حسب دورات حياة الحشرات أو تغيرات المناخ والقيام بالرش الوقائي الضروري حسب توجيهات المهندس المشرف. وفي حالة ظهور إصابة حشرية أو مرضية يبادر فوراً إلى أعمال المكافحة الازمة حسب الأفة الحشرية أو المرضية، وبالمبيدات الفعالة الملائمة والحديثة الصنع. يراعي عند الرش التزام الأصول الصحية من استخدام الكمادات من قبل العاملين إلى جانب تجنب الرش عند اشتداد الرياح أو ارتفاع درجة الحرارة.

٨/٨/٤ صيانة المسطحات الخضراء: تروى المسطحات الخضراء جمعها بصورة مستمرة في الشهر الأول من حياتها حسب الحاجة إلى الري، وقد تحتاج الري وحسب الظروف البيئية بمعدل مرتين يومياً في الأراضي الخفيفة ومرة واحدة يومياً في الأراضي الثقيلة. وبعد الشهر الأول تقلل فترات الري وقد يكون كافياً الري مرة واحدة آل يومين عند اشتداد الحرارة أو كل ثلاثة أيام عندما تكون درجة الحرارة معتدلة.

٨/٨/٥ صيانة وتشغيل شبكات المياه: وتشتمل مراقبة عمل جميع الأجهزة وإصلاح أو استبدال الأجزاء التالفة والمواسير والوصلات والمحابس العادلة والأوتوماتيكية والرشاشات والمنقطات والفلاتر وأجهزة الري وصممات ومفاتيح الطوارئ وكابلات التحكم وأي شيء غير طبيعي أثناء التشغيل وخاصة بالنسبة لأجهزة الري وملحوظة معدل المياه المتدفق لإصلاح أي عيوب حال وقوعها.

٨/٨/٦ صيانة ونظافة ألعاب الأطفال في الحدائق: يجب القيام بصيانة ألعاب الأطفال المقامة في الحدائق العامة وذلك بالاهتمام في نظافتها وتشحيمها وتزيينها والشد على مسامير التثبيت بها أما يجب دهانها مرة كل ستة أشهر بعدأخذ الموافقة الخطية من الجهاز المشرف على نوعية الدهان ولونه، ويجب أن تسبق عملية الدهان الصنفية وإزالة الصدأ المتراكם عليها ودهانها بطبقة أساس حديد بالنسبة للألعاب الحديدية ثم تدهن بالدهان من نوع إيبوكس خاص بدهانات الحديد، أما الأجزاء الخشبية فتدهن بمادة ضد تآكل الخشب من الحشرات ودهانها بدهانات خاصة بالأخشاب. في حالة تعطل أي لعبة أو تلف أجزاء منها مما يستدعي إصلاحها تأمين قطع الغيار فيتم قطع الغيار من نفس النوعية المركبة. تشمل صيانة ألعاب الأطفال صيانة الصبات الخرسانية وقواعد التثبيت ودهانها والمحافظة عليها وإصلاح التالف منها. يجب إزالة الرمال من تحت الألعاب بموقع الأطفال عند الضرورة واستبداله، والمحافظة على منسوب الرمال أن يكون في مستوى واحد من البردوره.

٨/٨/٧ صيانة عناصر الحديقة: يجب صيانة عناصر الحديقة المتمثلة في الطرق والمشابيات وأحواض الزهور والأسوار والمظللات ومقاعد الجلوس وخلافها مما يتوفّر في كل حديقة حسب عناصرها.

٨/٨/٨ دورات المياه بالحدائق: يجب القيام بعمل الصيانة لدورات المياه والتي تشمل الترميم واستبدال التالف منها وذلك بالنسبة للأعمال المدنية والأعمال الصحية والأعمال الكهربائية.

٨/٨/٩ الطرق والمشيّات بالحدائق: يجب صيانة جميع الطرق والمشيّات والبردورات وبلاط الأرصفة داخل الحدائق بصفة دائمة ومستمرة ويجب استبدال التالف من البلاط والبردورات والرخام.

٨/٨/١٠ صيانة شبكات الري

أ- صيانة وتشغيل اللوحات الكهربائية لنظام الري:

يجب عمل صيانة شهرية لهذه اللوحات. فحص وضبط مواعيد تشغيل اللوحات الكهربائية والتأكد من صحة البرنامج الزمني الموضوع لنظام الري الآوتوماتيكي لكامل لوحات الري بالمشروع يومياً وفحص صمامات التحكم الآوتوماتيكية مرة أسبوعياً على الأقل والقيام بتشغيل النظام مع الاهتمام بعمليات تنظيف الفلاتر شهرياً لجميع المواقع واستبدال التالف.

ب- صيانة وتشغيل شبكات المياه:

وتشتمل مراقبة عمل جميع الأجهزة وإصلاح أو استبدال الأجزاء التالفة والمواسير والوصلات والمحابس العادلة والأوتوماتيكية والرشاشات والمنقطات والفلاتر وأجهزة الري وصمامات ومفاتيح الطوارئ وكابلات التحكم وأي شيء غير طبيعي أثناء التشغيل وخاصة بالنسبة لأجهزة الري ولاحظة معدل المياه المتداولة لإصلاح أي عيوب حال وقوعها

يقوم المستثمر بصيانة جميع شبكات الري بنطاق المشروع، وتشتمل الصيانة التي يقوم بها المستثمر على ما يلي:
صيانة الخزانات إنشائياً ونظامها بصفة مستمرة ودورية مرة كل شهر على الأقل.

استبدال الأكواع والوصلات الثلاثية (Tee) والمحابس والحنفيات والمواسير التالفة وجميع قطع سباكة الشبكات وخلافه، مع استعمال المواد العازلة اللازمة.

استبدال الرشاشات غير الصالحة.

القضاء على تسرب المياه.

إزاله التربات من أتربة وأملأح من الشبكات وفتحات الحنفيات والرشاشات وخلافه.

صيانة المضخات كهربائياً وميكانيكياً حسب نوعها مع استبدال الأجزاء التالفة بقطع غيار جديدة صالحة.

القيام باستبدال المواسير التالفة من مواسير P.V.C بأخرى جديدة حسب المواصفات الواردة باستكمال أعمال الزراعة.

وجميع أعمال صيانة شبكات الري وجميع ما يلزم من أعمال.

٨/٨/١١ التسميد:

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

وتقام عملية التسميد وفقاً للقواعد الفنية التالية:

أ. التسميد العضوي:

خلو السماد العضوي الحيواني من بذور الحشائش وان يكون مخمراً ومتحللاً ومعامل حراريًا وغير معرض لأشعة الشمس.

تخزين السماد العضوي النباتي بالظروف الملائمة لحفظ الرطوبة وان يكون مخمراً ومتحللاً ومعامل حراريًا وغير معرض لأشعة الشمس.

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

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



- ب. التسميد الكيماوى:

٦. أما بالنسبة للحوليات المزروعة بالأحواض بمعدل ٥ كجم لكل متر مربع في السنة.
٤. أما المسطحات الخضراء بمعدل ٣ كجم لكل متر مربع بالنسبة وتوضع مباشرة بعد قص المسطحات
الخضراء باستخدام ماكينة قص النجيل ثم الري مباشرة في نفس اليوم حتى لا تتأثر النباتات بفاعلية المواد
العضوية المكونة للسماد.

٢. الأشجار الصغيرة والشجيرات بمعدل ٢ كجم في السنة.
٣. الأشجار الكبيرة بمعدل ٥ كجم في السنة.

بـ التسميد الكيماوي:

- يقوم المستثمر بتوريد السماد الكيماوي المركب أو الاليوريا بحيث يكون السماد المركب يحتوى على البوتاسيوم والفسفور والنتروجين والعناصر الصغرى الضرورية ويجب موافقة الأمانة/ البلدية على نوعية السماد.
 - يتم التسميد الكيماوي مرة واحدة أو مرتين في السنة عدا الأشهر الحارة في فصل الصيف والتي يمنع فيها؛ تلافياً للأضرار التي تحدث للنباتات، ويتافق مع الأمانة/ البلدية على تاريخ بدء التسميد وفقاً لبرنامج زمني بعد خالل مدة صيانة الأعمال وتحدد مقادير السماد الكيماوي وفقاً لما يلي:
 ١. الأشجار الكبيرة بمعدل ١٠٠ جم في السنة.
 ٢. النخيل بمعدل ١٠ جم في السنة.
 ٣. الأشجار الصغيرة والشجيرات بمعدل ٥٠ جم.
 ٤. الأسماك بمعدل ٥٠ جم/ متر طولي في السنة.

٨/٨/١٢ المسطحات الخضراء بمعدل ٢٠ جرام بالمرة الواحدة لكل متر سنوياً مع ملاحظة عدم نشر السماد بجوار جذور وسياق الأشجار والشجيرات مباشرة.

- أ- يلتزم المستثمر بتنفيذ أعمال الصيانة كما هو موضح في المواصفات الفنية في هذه الكراسة.
ب- بالنسبة لأعمال الصيانة الزراعية الأخرى التي لم يرد ذكرها في المواصفات الفنية فإنها تتم وفقاً للأسس والقواعد الفنية المتبعة.

- يلتزم المستثمر بتأمين وتغيير وتركيب قطع الغيار اللازمة واستبدال أي جزء أو أجزاء تالفه في الآلات والمعدات والأدوات والنباتات بمختلف أنواعها، ولا يجوز للمستثمر إيقاف العمل أو تعطيله إذا تعذر الحصول على قطعة غيار أو أكثر لאי من المعدات.

ثـ. صيانة مراقب الحديقة: وتشمل صيانة مراقب الحديقة من: أعمدة إشارات (العامود - الكشافات-اللمبات- الوصلات الكهربائية-القواطع-وجميع ما يلزم لصيانته) -ألعاب أطفال بجميع أنواعها-جلسات بجميع أنواعها- مرارات (بلاطبردورات - أرصفة) -مظلات-سلال مهملات - أسوار (أسمنتية-حديدية).

ج- عند قيام المستثمر بصيانة أي عمود إنارة وإزالة الأجزاء التالفة وتركيب بدل منها يجب عمل الصنفه والدهان اللازم بعد اعتماد الأمانه/ البلدية لنوع ولون الدهان الذي سوف يتم استخدامه في أي عمود إنارة. على المستثمر القيام بدهان جميع أعمدة الإنارة مره كل عام خلال العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك.

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

خ- الممرات وأرصفة: يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة جميع الممرات والأرصفة من بلاط أو بردورات بجميع أنواعها بصفة دورية واستبدال التالف منها بنفس المواصفات بحيث تكون بشكل جيد بصفة دائمة وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد.



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
و والإسكان
وكالة التخصيص والاستدامة المالية

د- المظلات: يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة وغسيل جميع المظلات بجميع أنواعها بشكل دوري (مرة كل شهر على الأقل) بكل موقع من مواقع المشروع أو كلما دعت الحاجة وتغيير جميع ما يلزم لصيانتها حتى تكون بشكل جيد وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد. على المستثمر القيام بدهان جميع المظلات مرة كل ٦ شهور خلال مدة العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان خلال ذلك.

ذ- سلال المهملات: يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة وغسيل جميع سلال المهملات بجميع أنواعها بصفة دائمة بكل موقع الحديقة أو كلما دعت الحاجة وتغيير جميع ما يلزم لصيانتها حتى تكون بشكل جيد وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد مع توفير أكياس النفايات بشكل يومي.



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
و والإسكان
وكالة التخصيص والاستدامة المالية

جدول رقم (٢)
أعداد العمالة المطلوبة ومؤهلاتها وخبراتها

| مسلسل | الوظيفة | العدد | المؤهل والخبرة |
|-------|---------|-------|----------------|
| | | | |



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
و والإسكان
وكالة التخصيص والاستدامة المالية

جدول رقم (٣)
كميات المعدات والأدوات

| العدد | المواصفات | المعدة / الآلة | مسلسل |
|-------|-----------|----------------|-------|
| | | | |



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
و والإسكان
وكالة التخصيص والاستدامة المالية



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

كراسة الشروط والمواصفات الحداائق
العامة

٩. الاشتراطات الفنية



٩. الاشتراطات الفنية

٩/١ أسس تصميم و تخطيط الحدائق العامة:

٩/٣/١ محاور الحديقة: لكل حديقة محاورها، وهي خطوط وهمية. فمنها المحور الرئيسي الطولي ومحور أو كأثر ثانوي أو عرضي أو عمودي على الرئيسي. ولكل محور بداية ونهاية كأن يبدأ بنافورة في طرف يقابلها كشك في الطرف المقابل، هذا ويزيد من جمال الحديقة أن يكون وسطها غاطساً وأن يشغل المكان المرتفع فيها تراس يطل على الحديقة كلها وعموماً ما يسمى بمحور التصميم الأساسي يعتبر من الأهمية بمكان في تنسيق الحدائق الهندسية الطراز ولكن لم يعد له أهمية تذكر في التصميمات الحديثة.

٩/٣/٢ التنساب والتوازن: يجب أن تتناسب أجزاء الحديقة مع بعضها وكذلك مكوناتها، فلا تستعمل نباتات قصيرة جداً في مكان يحتاج لنباتات عالية أو أشجار ذات أوراق عريضة في حديقة صغيرة ولا تزرع أشجار مرتفعة كبيرة الحجم أمام مبني صغير أو تزرع أشجار كبيرة الحجم في طرق صغيرة ضيقة. يجب أن تتوافق جميع أجزاء الحديقة حول المحاور والتوازن متماثل في الحدائق الهندسية وغير متماثل في الحدائق الطبيعية، والنظام المتماثل أسهل في التنفيذ عن غير المتماثل حيث يحتاج الأخير لغاية أكبر لإظهاره فمثلاً تزرع شجرة كبيرة في أحد الجوانب يقابلها مجموعة شجيرات في الجانب الآخر. ولإعطاء الشعور بالتوازن يجب أن يتتساوی الاثنان في جذب الانتباه ولا يفوق أحد الجانبين على الآخر. وقد لا يتتساوی الجانبان في العدد ولكن التأثير يجب أن يكون واحداً.

٩/٣/٣ البساطة: تستخدم البساطة في الاتجاه الحديث لتخطيط وتنسيق الحدائق إذ تراعي البساطة التي تعمل على تحقيق الوحدة في الحديقة وذلك بالتحديد بالأسوار وشبكة الطرق والمسطحات، واختيار أقل عدد من الأنواع والأصناف بمقدار كاف، والابتعاد عن ارتفاع الحديقة بالأشجار والشجيرات أو المبني والمنشآت العديدة وهذه تسهل عمليات الخدمة والصيانة.

أ- إلا تتنافر ألوان المبني مع ألوان الحديقة في الطراز الحديث لأنها بذلك ستكون عنصراً مكملاً وليس عنصراً سائداًاما في الطراز الهندسي.

ب- أن تزرع حولها ما يسمى بزراعة الأساس (تجميل المبني بالنباتات حوله وبين أجزاءه) حتى يذوب تصميم

المبني في تصميم الحديقة بالدرج في الارتفاعات وفي الألوان وزراعة بعض المتسلقات على المبني.

ت- امتداد المبني في الحديقة على هيئة شرفة أو تراس.

٩/٣/٤ الإضاءة والظل: يشكل الضوء والظل عنصر مهماً في تنسيق الحدائق إذ يتتأثر لون العنصر وشكله وقوامه بموقعة من حيث الظل أو شدة الضوء وقد ترجع أهميته في تنسيق الحديقة إلى شكله وتوزيع الضوء والظل فيه. ويتم توزيع زراعة النباتات المختلفة واختيارها من حيث كثافتها ومدى حاجتها من الضوء والظل في الحديقة ويراعي موقع العناصر المستخدمة في التنسيق حسب احتياجها للضوء أو الظل.

٩/٣/٥ اختيار الأنواع المختلفة للنباتات: تشكل النباتات العنصر الرئيسي لتصميم الحديقة وتختر بعد دراسة ومعرفة تامة لطبيعة نموها والصفات المميزة لكل منها. وتوضع في المكان المناسب لها ولتؤدي الغرض المطلوب من زراعتها واستخدامها سواء وضعها بصورة مفردة في وسط المسطحات الخضراء أو مجموعات أو كمناظر خلفية للتحديد أو في مجموعات مجاورة لأي عنصر لإظهار ما حولها آثر ارتفاعاً من الواقع أو لكسر من حدة خط طويل ممل أو غير ذلك.



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

٩/٢ العوامل المؤثرة على تصميم الحدائق:

٩/٣/١ العوامل الطبيعية:

أ- 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 تمثل فيما يلي -

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

ت- 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 تحتمل حرارة الإشعاع الشمسي.
- ألوان عناصر الحديقة الصلبة من حيث علاقتها بدرجة امتصاصها وانعكاس الإشعاع الشمسي الساقط عليها.
- الاتجاه الملائم لعناصر الحديقة الصلبة كالمباني والمظلات وممرات المشاة وعلاقتها بحركة الشمس.
- تحديد النسب الملائمة لعناصر الحديقة المختلفة من مواد صلبة وطيرية وعلاقة ذلك بنسب انعكاس أشعة الشمس على أسطحها المختلفة.

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

ج- شكل وطبيعة الأرض والمناظر المجاورة: تشكل الأرض وطبوغرافيتها أهمية بالغة في تصميم الحدائق وذلك لارتباطها الوثيق بالعديد من العناصر والاعتبارات البيئية الخارجية، وهذا التأثير يكون من عدة جوانب من أهمها ما يلي:

- أسلوب تصميم الحديقة حيث يستغل طابع الأرض وتشكيل سطحها بأشكال غير منتظمة وتوزيع عناصر التصميم بحيث تتلاءم مع طبيعة الأرض وطبوغرافيتها.
- مناظر الحديقة المجاورة حيث يعمل على إخفاء المناظر غير المرغوب فيها أو إبراز منظر الحديقة ونواحيها الجمالية والاستفادة من الأشجار والعناصر الطبيعية الأخرى الموجودة في الأرض لإدخالها ضمن تصميم الحديقة.
- التصريف السطحي.
- تحسين المناخ المحلي.

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

٩/٣ عناصر تصميم وتنسيق الحدائق:

٩/٣/١ الأشجار: تستعمل الأشجار للحصول على الظل وكمصادر للرياح أما تستخدم الأشجار المزهرة بكثرة في الحدائق لتعويض نقص الأزهار في الحدائق أما تستخدم كستائر نباتية. وعموماً هناك عدة اعتبارات يجب مراعاتها عند استخدام الأشجار وتمثل في الآتي:

- أ- تناسب حجم الأشجار مع مساحة الحديقة فلا تزرع أشجار ضخمة في حديقة صغيرة.
- ب- مراعاة الظروف البيئية وملائمة نوع الأشجار المزروعة للموقع التي تزرع فيها الحديقة.
- ت- في حالة زراعة أشجار بجوار المبني أو السور يجب أن تبعد مسافة لا تقل عن ١,٥ متر حتى لا تؤثر عليها.

ث- عند زراعة أشجار الظل يجب التأكد من وقوع الظل على المكان المراد تظليله على مدار اليوم حتى لا يأتي الظل في وقت من الأوقات على مكان يرغب بدخول الشمس إليه (حساب ظل الشجرة مع حركة دوران الشمس).

ج- بالنسبة للأشجار الضخمة (أشجار الظل) يراعى أن تزرع على مسافة ٣ متر على الأقل من المشايات.

٩/٣/٢ الشجيرات: تعتبر الشجيرات من أهم المجموعات النباتية في تنسيق الحدائق ولها العديد من الاستخدامات تتضح فيما يلي:

أ- تزرع الشجيرات في الحدائق الصغيرة المساحة حيث يتطلب حجمها مع المساحة ومع المكان المخصص لزراعتها ويجب أن تزرع بطريقة منتظمة على جانبي الطريق لتحديد الطريق وليوصل لمكان معين كمظلة (برجولة) أو مقاعد، أو تقاطع طرقيين أو عند مدخل الحديقة الطبيعية.

ب- يمكن أن تزرع في مجاميع أما في الحدائق الواسعة في منحنيات الطرق أو يمكن زراعة بعض أنواعها كنمذاج منفردة لكل منها صفاتها الذاتية المميزة وسط المسطحات الخضراء. ويجب أن يراعى التوازن والتواافق بين المجموعات المتقاربة مثل النمو النهائي للشجيرات وتناسق الألوان وكذلك الأزهار.



ت- تزرع كستائر نباتية ورقية أو مزهراً أمام الأسوار وأسفل الأشجار وخلف دوائر الأزهار لتوجد تدرجًا في الارتفاع.

ث- بعض الشجيرات يسهل تشكيلها إلى أشكال عديدة مما يعطي الحديقة منظر مميزاً.

ج- تستخدم بعض الشجيرات كأسيج طبيعية بدون قص وتشكيل.

ح- تزرع بعض أنواع الشجيرات في دوائر الأزهار في صفوف متباude عن بعضها خاصة الشجيرات المزهراً في مواسم مختلفة ولتغوص عن الحوليات المزهراً عند انتهاء موسم أزهارها.

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

المواد المستخدمة في أراضي ممرات وطرق المشاة: ٩/٣/٤

أ- **الخرسانة:** استخدام الخرسانة في ممرات المشاة يأخذ أشكال ومقاسات مختلفة إضافة إلى التنوع في الملمس،

ومن أكثر استخدامات الخرسانة شيوعاً هي البلاطات التي توضع متداخلة بأشكال متعددة فوق طبقة رملية وفي هذه الحالة تحمل الأحمال الثقيلة - مرور السيارات - أما بنيت باستخدام الخرسانة مرونة شديدة في صب البلاطات بالموقع بأشكال مختلفة مع إمكانية التحكم في الملمس واللون والشكل النهائي.

ب- **الأحجار:** إن استخدام الأحجار في الرصف يعطي إمكانيات وإشكال إضافة إلى قوة التحمل وعدم الحاجة إلى صيانة مستمرة. ويعتبر الجرانيت من آثار أنواع الأحجار تحملأ.

ت- **البلوك (الطوب):** يعطي استخدام البلوك أو الطوب الأحمر في رصف ممرات المشاة تنوعاً كبيراً في الملمس والألوان والمقاسات والأشكال، أما يعطي سطحاً قوياً مقاوماً للعوامل الجوية، أما أن متطلبات الصيانة له قليل إذا ما قورنت بمواد أخرى.

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

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

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



خ- عناصر الإضاءة: بالإضافة لأهمية عنصر الإضاءة في إعطاء الإحساس بالأمان فإنها تسهم في التركيز على بعض العناصر الجمالية والمجسمات التشكيلية مثل النباتات والنواifer، وغيرها من المنشآت البنائية. وبالنسبة لإضاءة ممرات وساحات المشاة يجب ألا يزيد ارتفاع مصدر الإضاءة عن أربعة أمتار مع إعطاء عناية خاصة لإضاءة المناطق التي تشمل على سلام. عموماً يراعى في عناصر وأنظمة الإضاءة أن تعمل على الآتي:

- تحديد وتوضيح هوية الطريق والمكان من خلال التحكم في شدة ونظام الإضاءة.
- التمييز بين إضاءة طرق السيارات وطرق المشاة.
- توفير إضاءة كافية عند تقاطعات ممرات المشاة.
- تركيز الإضاءة على التكوينات المتميزة والجذابة والعلامات الإرشادية.
- إزالة جميع مصادر الانعكاس والإبهار الضوئي.

يراعى أن تتناسب وتتلاءم جميع العناصر والمواد المستخدمة مع البيئة الطبيعية.

عنصر مائية (مسطحات مائية): تعتبر النواifer والتقويمات المائية المختلفة عنصر جذب أساسي للمواطنين والزوار حيث أنه من الصعب تصور حديقة أو ساحة عامة بدون الاستفادة من العناصر المائية فيها سواء بشكل طبيعي من خلال الشلالات الطبيعية أو البرك، أو بشكل معماري. أما ترجع أهمية استخدام العناصر المائية والنواifer في الحدائق إلى تأثيراتها الجمالية والوظيفية وذلك من خلال شكل التقويمات المائية وجمال مظهرها وحركة الماء الانسيابية وخرير صوتها، بالإضافة إلى الدور الهام الذي تقوم به المسطحات المائية في تلطيف درجة حرارة الجو وزيادة الرطوبة النسبية. بالإضافة إلى ذلك يجب مراعاة الآتي:

أ- في حالة المسطحات الخضراء التي تحتاج إلى ري مستمر في المناطق الحارة يمكن أن يأخذ نظام الري بالاعتبار في التصميم بحيث يتم إضافته كعنصر مائي جمالي.
ب- غالباً ما تلعب النواifer دور هام كتكوين جمالي أو عنصر تشكيلي لذلك يجب أن يأخذ في الاعتبار وضع النافورة في الفراغ بالنسبة لضوء الشمس لدراسة الانعكاسات من أو على الماء.
ت- دراسة تأثير الماء من خلال الاستفادة من إمكاناته المتمثلة في الرذاذ، والتدفق، والانسياب أو الاندفاع إضافة إلى سكون الماء داخل الأحواض.

ث- الإضاءة الليلية في النواifer تعطي بعد جديد وتأثير جمالي إضافة إلى تأثير الماء لذلك يجب أخذها في الاعتبار كمعيار تصميمي هام في تصميم النواifer.

قطع الصخور والحجارة: وهذه تستخدم بين المجموعات النباتية بالحديقة لتمثل إحدى عناصر التنسيق القوية التي تصور الطبيعة وتستخدم في تنسيق جزء ليمثل حديقة صخرية في الحدائق العامة أو أن تكون الحديقة بأكملها متخصصة ومتماز باستعمال الصخور في عناصر تنسيقها. وتستخدم أنواع عديدة من الحجارة والصخور وخاصة الأحجار الجيرية والرمليه والجرانيت بألوان وأشكال وأحجام مختلفة. ويراعى البساطة في استخدامها في تصميم الحدائق الصخرية. وتكون الصخور مكملاً لتأثير النباتات وليس سائدة عليها. أما تكون الصخور المستعملة في التنسيق متوفرة محلياً ومن نوع ولون واحد وب أحجام مختلفة. وترص الصخور ويتم توزيعها بطريقة منتظمة وطبيعية ويدفن ثلث حجم الصخرة في الأرض لتبد وكأنها مكملة للتربة أو امتداداً لها. وتوزع الصخور المتماثلة في الحجم في مجموعات مختلفة الأحجام وفي مناطق



غير قريبة من بعضها حتى تقارب الطبيعية بقدر الإمكان. وقد توضع الصخور على سطح تل مرتفع أو منحدر تنشأ عليه الحديقة الصخرية وأن تكون مواجهة للمنزل.

٤/٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

- أ- يجب على المستثمر مراعاة جميع اشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع اشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.
- ب- أخذ موافقات الجهات ذات العلاقة فيما يخص اشتراطات الملاعب وتجهيزاتها.
- اعتماد التصميم الابتدائي:
- ١- على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الأمانة/ البلدية على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):
 - إعداد مخطط للموقع العام موضحا به توزيع عناصر المشروع والمداخل الرئيسية.
 - إعداد التصميمات المعمارية والإنشائية الخاصة بالمباني المقترحة وملحقاتها.
 - إعداد التصميم والوثائق الالزمة لنزويذ المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء-الهاتف -الصرف الصحي).
 - عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج والتصميم.
 - واجهات ل كامل عناصر المشروع.
 - مناظير للمشروع ثلاثة أبعاد للمشروع.
 - تقديم تقرير فني موضحا به بيان بمساحات ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر التي سيتم استثمارها لاعتمادها من الأمانة/ البلدية.
 - عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمبني.
 - المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.
 - تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي لاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وmekanikية وكهربائية وغيرها.
 - يجب أن يتم الأخذ الاعتبار المحددة التصميمية الآتية:
 - دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
 - إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:
 - التصميمات المعمارية (مساقط واجهات -قطاعات -تفاصيل معمارية -جدواں التشطيبات -جدواں الأبواب والشبابيك -تفاصيل الأرضيات -الفرش الداخلي مناظير ثلاثة أبعاد الخ).
 - التصميمات الإنسانية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسلیح -مخططات الهیکل الخرسانی -جدواں الأساسات مع تفاصیل التسلیح -قطاعات الأعمدة -التفاصيل الإنسانية -وسائل الإنشاء -والمواد المستخدمة -کامل الحسابات الإنسانية لعناصر المشروع) .
 - التصميمات الكهربائية والالكترونية (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 الحرائق-مخطط الاتصال والتحكم -نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال الالزمة).



- التصمييمات الميكانيكية (مخطط التدفعة والتهوية والتكييف - مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي - تفاصيل أنظمة مكافحة الحرائق - مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة).

- المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

٩/٤/١ مكافحة الآفات والأمراض:

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

٩/٤/٢ قص المسطحات الخضراء:

١. يجب على المستثمر تشكيل المجموع الخضري حسب تعليمات الجهاز المشرف.
٢. يجب على المستثمر قص المسطحات الخضراء باستخدام ماكينة القص، وذلك كل ١٥ يوم كحد أعلى، ومنع تركه على المسطحات وتجمعيه في أكياس تنقل إلى المقالب التي يحددها المشرف.
٣. كما يجب عليه ترقيع الأجزاء التي تختلف أو بالريزومات (العقل الجذرية).
٤. كما يجب إزالة الحشائش الضارة المتخللة داخل المسطحات الخضراء قبل البدء في عملية القص بيوم واحد وتحديد أطراف المسطحات الخضراء مع المشايات ونهاية الأحواض إليها أو يدوياً.
٥. إجراء عملية تهوية المسطحات الخضراء لضمان نفاذ مياه الري إلى منطقة الجذور باستخدام الأدوات الخاصة بذلك مرة كل ثلاثة شهور على الأقل.
٦. على المستثمر أن يحرص على نظافة المسطح بعد انتهاء عملية القص.

٩/٤/٣ أعمال النظافة:

١. يجب تنظيف الحديقة من مخلفات القص والتقطيع والخشائش والتربة الزائدة ونفايات القمامه ووضعها في أكياس ونقلها إلى المقالب المخصصة لذلك وبدون أي تأخير بما في ذلك نظافة الحديقة من مخلفات الزوار وكذلك نظافة سلال المهملات وتغيير أكياس النفايات الخاصة بها يومياً.
٢. يجب تنظيف أحواض الأشجار وأحواض الزهور من المخلفات الزراعية والأحجار والتربة الزائدة ونقلها إلى المقالب المخصصة لذلك بالمعدات الخاصة بنقل المخلفات الزراعية.
٣. يجب تنظيف الممرات والطرق والمشابك المسفلتة والمبلاطة والأرصفة بكنسها وغسلها بالمياه وإزالة الأحجار والأترية والخشائش التي تنمو في الفراغات.
٤. يجب غسل وجلي وتنظيف النوافير (إن وجدت) بالحديقة.
٥. يجب تنظيف خزانات المياه بالحديقة (إن وجدت) مع دهان الأجزاء الظاهرة فوق سطح الأرض باللون المناسب.
٦. يجب تنظيف وغسل الكراسي وأماكن الجلسات (إن وجدت) بالحديقة.
٧. يجب غسل الأشجار والشجيرات بالمياه حسب توجيهات الجهة الفنية بالأمانة/ البلدية.
٨. يجب غسل الألعاب الخاصة بالأطفال إن وجدت ودهنها بالألوان التي يوافق عليها المهندس المشرف.

٩/٤/٤ تسنييد وتدعم الأشجار:



- أ. الأشجار حديثة الزراعة ولم تتعذر سنتها الأولى
تحتاج إلى تشجيع نمو الساق الرئيسية ومراقبة استقامتها ويتبع في ذلك ما يلي:
١. ترك الأفرع والسرطانات السفلية تنمو نمواً طبيعياً وعدم قليمها بأي حال من الأحوال إلا للضرورة القصوى وبعد موافقة خطية من المهندس المشرف.
 ٢. تسديد النباتات بوضع سنادات خشبية بالطريقة المناسبة لحالة الأشجار من حيث نوع السنادة وعدد السنادات وطريقة التسديد.
 ٣. يراعى في السنادات الخشبية ما يلى:
 - أ. تصنع السنادات الخشبية من نوعية جيدة من الخشب الذي يتصرف بالمثانة، مقاس السنادة 2×4 سم وبطول مناسب.
 - ب. تكون أوجه السنادة الأربع ملساء دون خشونة حتى لا تؤثر في ساق النباتات نتيجة تحركها والاحتكاك بفعل الرياح.
 - ج. لا يوجد بالخشب المصنوع منه السنادة أماكن تفرعات (عقد) حتى لا تكون سهلة الكسر.
 - د. تكون السنادة مدببة من أسفل على شكل هرم رباعي مقلوب لسهولة اخترافها للتربة وبدهن الجزء السفلي بمادة البتومين لحماية الخشب مع التأكيل بفعل الماء.
 - هـ. يدهن الجزء العلوي من السنادة فوق سطح الأرض ببوية زيتية باللون الذي تحدده الأمانة/البلدية.
 - و. يكون ارتفاع السنادات مناسب لطول ساق الأشجار ويتم تغييرها كلما دعت الحاجة إلى ذلك.

٩/٤/٥ غسل النباتات:

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

٩/٤/٦ الكراسي والجلسات:

(١) يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة جميع الجلسات والكراسي بجميع أنواعها بصفة دورية واستبدال جميع الأجزاء التالفة بحيث تكون بشكل جيد بصفة دائمة وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد.

(٢) يجب على المستثمر القيام بإزالة الكتابات العشوائية من على الجلسات والكراسي باستخدام المواد الكيميائية المناسبة أو إعادة دهانها.

(٣) على المستثمر القيام بدهان جميع الجلسات الحديدية أو الخشبية مرة كل عام خلال العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك.

٩/٤/٧ الممرات وأرصفة:

(١) يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة جميع الممرات والأرصفة من بلاط أو بردورات بجميع أنواعها بصفة دورية واستبدال التالف منها بنفس المواصفات بحيث تكون بشكل جيد بصفة دائمة وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد.

٩/٤/٨ المظلات:

(١) يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة وغسل جميع المظلات بجميع أنواعها بشكل دوري (مرة كل شهر على الأقل) بكل موقع من موقع المشروع أو كلما دعت الحاجة وتغيير جميع ما يلزم لصيانتها حتى تكون بشكل جيد وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد.



٢) على المستثمر القيام بدهان جميع المظلات مرة كل ٦ شهور خلال مدة العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان خلال ذلك.

٩/٤/٩ سلال المهملات:

١) يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة وغسيل جميع سلال المهملات بجميع أنواعها بصفة دائمة بكل موقع من موقع الحديقة أو كلما دعت الحاجة وتغيير جميع ما يلزم لصيانتها حتى تكون بشكل جيد وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد مع توفير أكياس النفايات بشكل يومي.

ت- اشتراطات الأعمال الصحية:

- تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (١١٥٧/١/٨) وتاريخ ١٤٣٥/٥/٢ هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.

- تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

- تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

- استخدام صنابير المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة

ث- اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:

- استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطبخ ودورات المياه.

- يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وترتدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.

- تركيب نظام متتطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.

- يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.

- وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم إتباعه من قبل مرتدى المبنى في حالة الحريق.

- أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.

- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
و والإسكان
وكالة التخصيص والاستدامة المالية



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

كراسة الشروط والمواصفات الحداائق
العامة

١٠. المرفقات (الملاحق)



١١٠ نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم لعام الخاصة إنشاء وتشغيل وصيانة (نموذج)

معالي / سعادة أمين

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ ١٤ / / ٢٠١٤هـ المتضمن رغبتكم إنشاء وتشغيل وصيانة الحديقة الواقعة في مدينة حي مخطط لنشاطات رياضية متعددة وترفيهية.

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.

نقدم لكم/ لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها () () ريال وحسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

| قيمة الإجمالية لكافل مدة الاستثمار البالغة () | قيمة الأجرة السنوية (ريال) | إيجار المتر المربع ريال / سنة |
|------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| كتابه | كتابه | كتابه |
| كتابه | كتابه | كتابه |

الأسعار المذكورة لا تشمل قيمة الضريبة المضافة.

وتجدون برفقة كراسة الشروط ومواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي بقيمة لا تقل عن ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي (ساريًّا وغير قابل للتدميد إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

| | |
|-------------------|--|
| اسم المستثمر | |
| رقم الهوية | |
| صادرة من | |
| تاريخ | |
| هاتف | |
| فاكس | |
| ص.ب | |
| العنوان الوطني | |
| البريد الإلكتروني | |

| | |
|-------------------|--|
| اسم الشركة | |
| رقم السجل التجاري | |
| صادر من | |
| تاريخ | |
| نوع النشاط | |
| العنوان الوطني | |
| هاتف | |
| فاكس | |
| ص.ب | |
| البريد الإلكتروني | |

الختم الرسمي

التوقيع



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
و والإسكان
وكالة التخصيص والاستدامة المالية

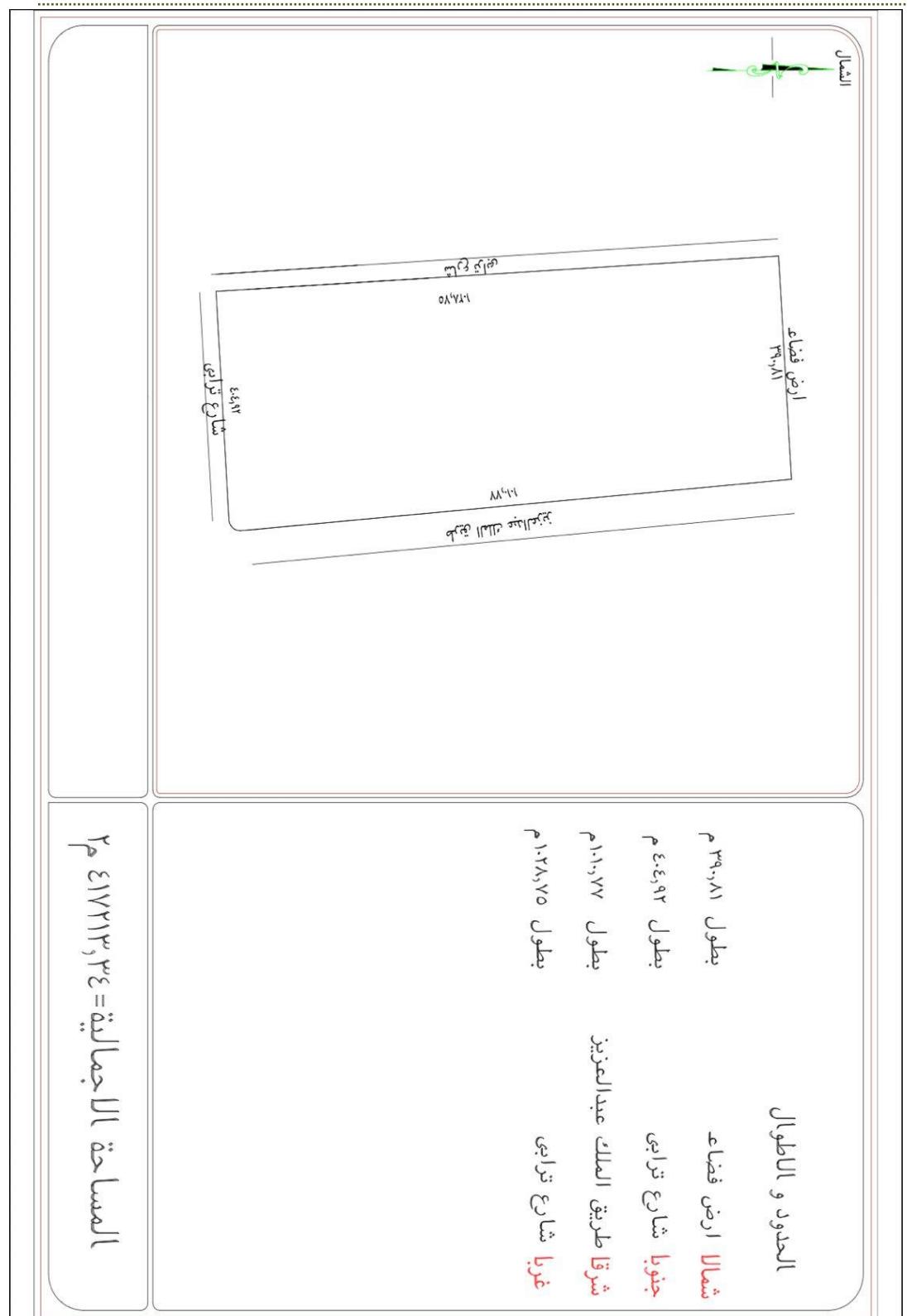
التاريخ



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
و والإسكان
وكالة التخصيص والاستدامة المالية

٢/١٠ المخطط العام للموقع
(الرسم الكروكي للموقع)





٣/١٠ نموذج محضر تسليم عقار للمستأجر (نموذج)

محضر تسليم عقار

موقع العقار ووصفه:

رقم العقار:

رقم المخطط:

اسم المستأجر:

حدود العقار:

| الاتجاه | حسب الطبيعة | بطول | حسب الصك | بطول | حسب المخطط | يطول |
|-----------|-------------|------|----------|------|------------|------|
| من الشمال | | | | | | |
| من الشرق | | | | | | |
| من الجنوب | | | | | | |
| من الغرب | | | | | | |

مساحة العقار (م²) () .

إقرار

حيث أجرت أمانة على العقار الموضح معلومات عنه أعلاه بغرض استخدامه في نشاط بموجب عقد الإيجار المبرم معها.
عليه أقر أنا / نحن الموقع أدناه بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكور في يوم بتاريخ / / ١٤٢٠ هـ بعد أن قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع.

المستأجر:

الاسم:

التوقيع:

الختم

ممثل الأمانة/البلدية:

مساح الإدارة:

مساح البلدية:

اعتماد رئيس البلدية:

الختم



٤/١٠ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- ١- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- ٢- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
 - أ) لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩ هـ.
 - ب) الشروط والمواصفات الفنية لتنفيذ مشاريع التشجير الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
 - ج) شروط ومواصفات إنشاء ملاعب الأطفال الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
 - د) لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن ملاهي وألعاب الأطفال الصادرة من مجلس الدفاع المدني بوزارة الداخلية.
- ٣- عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الاسم:
الوظيفة:
التوقيع:
التاريخ:

الختم

التوقيع



١٥/ نموذج العقد

رقم العقد.....

تاريخ العقد.....

عقد تأجير

تم الاتفاق بين الموافق / / إنه في يوم كل من :

١) الطرف الأول: أمانة ويمثلها في هذا العقد أمين منطقة العنوان ومقارتها

فاكس.....

هاتف.....

| | | |
|------------|--------------|-----------------|
| الرمز..... | المدينة..... | ص.ب..... |
| | | البريدي..... |
| | | البريد |
| | | الإلكتروني..... |

٢) الطرف الثاني:

| | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------|-----------|
| صادر..... | رقم..... | تجاري | سجل |
| | / / | | من |
| هذا على التوقيع في وبممثلها العقد | بصفته التوقيع طرف ثان رقم العنوان | | |
| بالتفويض وينوب عنه في التوقيع طرف ثان رقم العنوان | | | |

فاكس.....

هاتف.....

| | | |
|------------|--------------|-----------------|
| الرمز..... | المدينة..... | ص.ب..... |
| | | البريدي..... |
| | | البريد |
| | | الإلكتروني..... |

حيث أن الطرف الثاني قد تقدم بعرضه للطرف الأول ضمن المناقشة رقم () لعام ١٤٥هـ وبناءً على الإجراءات المنتهية بمحضر لجنة الاستثمار رقم () وتاريخ // ١٤١٤هـ القاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار الموقع الموضح في بياناته أدناه فقد اتفق الطرفان بعون الله على ما يلى:

المادة : تعريف لمفردات العقد:

العقار : هو الأرض أو البناء العائد ملكيته للأمانة/البلدية والموضع موقعه وحدوده ومساحته ومكوناته في هذا العقد.

المشروع : هو النشاط المراد إنشائه وتشغيله وصيانتها من قبل المستثمر على الموقع المحدد ببياناته في العقد.

الجهات ذات العلاقة : هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.

فترة التجهيز والإنشاء هي فترة زمنية غير مدفوعة الإيجار معطاة للمستثمر للتجهيز والإنشاء وتعادل ٥٪ من مدة العقد.

الكرامة : هي الشروط والمواصفات الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة المشروع والمحددة من قبل الأمانة والجهات ذات العلاقة والتي اطلع عليها المستثمر.

المادة الثانية

الإشارة إلى العقد تعني جميع المستندات الموضحة أدناه والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقد ويفسر بعضها بعضاً ويتممه وأي إخلالاً بها يعتبر إخلالاً بالعقد وهذه المستندات وهي:

- ١- كراسة الشروط والمواصفات.
 - ٢- نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
 - ٣- المخططات المعتمدة من الأمانة.
 - ٤- خطاب قبول العرض والترسية.
 - ٥- الرسومات والمواصفات وال تصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
 - ٦- المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.

المادة الثالثة : وصف العقار

- بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناته فيما يلي:
- موقع العقار:

- المدينة:
- البلدية:
- المحافظة:

الحي: _____ السارع : _____ رقم المخطط: _____ رقم العقار: _____ حدود العقار: (حسب الكروكي المرفق)

شمالاً: جنوباً: شرقاً: متر متر متر

▪ غرباً: مترأً مساحة العقار.



المادة الرابعة : الغرض من العقد

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإنشاء وتشغيل وصيانة حديقة عامة حسب المخططات وال تصاميم المقدمة من المستثمر المعتمدة من الأمانة / البلدية.

المادة الخامسة : مدة العقد

مدة العقد () تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/ البلدية، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد. وفي حال تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم العقار يتم إشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ويعتبر وبالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملحقه.

المادة السادسة : فترة تنفيذ المشروع / ومدة استثماره

أ) فترة التجهيز والإنشاء:

- يمنح المستثمر فترة (١٥ شهر) (خمسة عشر شهراً) تمثل ما نسبته (٥٪) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة مدفوعة الأجرة.
- يلتزم المستثمر بإنهاء كافة الرسومات والمخططات والتصميم وتجهيز المواصفات وقائمة الكميات وتأهيل المقاولين والبدء في تنفيذ المشروع خلال فترة التجهيز.
- إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال فترة التجهيز أو الإنشاء فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

ب) مدة الاستثمار: ومدتها وتمثل ما نسبته (٩٥٪) من مدة العقد وتبدأ فور انتهاء مدة التجهيز والإنشاء مباشرة.

المادة السابعة : قيمة الإيجار السنوي

إيجار السنوي للموقع ريال (ريال فقط) ويتم تسدد أجرة السنة الأولى المستحقة بالإيجار مقدماً عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فتسدد خلال الخمسة عشر يوماً الأولى من بداية كل سنة إيجارية جديدة.

المادة الثامنة : التزامات المستثمر

يلتزم الطرف الثاني بموجب هذا العقد بما يلي:

- ١ - عدم البدء في تنفيذ المشروع قبل استلام الموقع من البلدية.
- ٢ - الحصول على التراخيص الازمة من الأمانة/البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة والازمة لمارسه أنشطته قبل البدء في تنفيذ المشروع وكذلك قبل تشغيله وتزويد الأمانة بنسخ منها لحفظها بملف المشروع للرجوع إليها عند الحاجة.
- ٣ - البدء في تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
- ٤ - أن يسند مهمة المشروع إلى مقاول لديه خبرة و سابقة 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.
- ٥ - يتبع على المستثمر أن يقوم للأمانة مستندات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة لخطية والترخيص الازم وبخ حالة مخالفته لذلك يترتب عليه إزالة المخالفة وتعديل الوضع وفقاً للمخططات والشروط والمواصفات والنظر في أمير تغريمه وفقاً لنظام و التعليمات في هذا الشأن.
- ٦ - يلتزم المستثمر باتباع القواعد التشغيلية لجميع مواقع الأنشطة المحددة على المخطط المعتمد من الأمانة ولا يجوز للمستثمر إضافة أي نشاط دون أخذ الموافقة عليه يتم



فرض غرامة قدرها (١٠,٠٠٠ ريال) عشرة آلاف ريال عن كل نشاط مخالف يومياً من تاريخ كتابة المحضر ويحق للأمانة خال عدم كفاية الضمان البنكي اللجوء للجهات القضائية لإلزامه بالحسميات والغرامات المحددة بالعقد.

- ٧- أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ: متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتغليف.
- ٨- تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمبني طبقاً للدليل الإنسائي لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنساني وذلك وفق تعليم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٨١٦) وتاريخ ١٤٣٤/٢/٢٦ هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنسانية (ك ب س ٣٠٠) (SBC 300).
- ٩- أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندي استشاري بعد الحصول على موافقة الأمانة عليه ويكون مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين.
- ١٠- لا يجوز استخدام الموقع لغير الفرض المخصص له إعلان المنافسة، وأي مخالفة لذلك يتربى عليها إلغاء العقد، وسحب الموقع من المستثمر.
- ١١- توصيل الخدمات للموقع (كهرباء مياه - صرف صحي - هاتف وغيرها) على مسؤوليته الخاصة مع تحمله بكافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك ويتتحمل توصيل أي خدمات إضافية غيرها وضرورة تسليم الأمانة ممثلة الإدارة العامة للاستثمار ما يقيد تسديد قيمة استهلاك هذه الخدمات عند تحرير محضر تسليم الموقع عند إنهاء أو انتهاء مدة العقد والتنازل عنها للأمانة ممثلة الإدارة العامة للاستثمار وعليه التنسيق ذلك مع الإدارات المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات الصلة.
- ١٢- أن يقدم للأمانة تقريراً دوريًا (كل ستة أشهر) من مكتب هندي مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- ١٣- تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعليم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/١/٧ هـ.
- ١٤- تأمين إسعافات أولية وتوفير جميع الأدوات الالزمة تحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.
- ١٥- تطبيق اشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بموجب التعليم الوزاري رقم (٤٣٩١٥٥) وتاريخ ١٤٢١/٨/٢٩ هـ فيما يتعلق بلوحات المبني والتي تقام أمامه.
- ١٦- القيام بإجراء دراسة للتاثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين.
- ١٧- مراعاة جميع اشتراطات الواردة بكتاب البناء السعودي وملحقيه، وكذلك جميع اشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.
- ١٨- أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- ١٩- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.



- ٢٠- لالتزام بجميع ما ورد في كراسة شروط ومواصفات المنافسة التي تم طرح الموقف بموجبه للاستثمار.
- ٢١- تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من قبل الأمانة والجهات ذات العلاقة.
- ٢٢- يجب أن تكون الخدمات الأساسية للمشروع مثل الكهرباء والمياه والهاتف والصرف الصحي باسم المستثمر ويلتزم المستثمر بالتنازل عنها بعد انتهاء العقد بعد تسليم الأمانة مخالصة بالتسديد النهائي لتلك الخدمات.
- ٢٣- اتخاذ كافة الإجراءات الاحتياطات الالزمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٢٤- عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحرك المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٢٥- يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة والمركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- ٢٦- تأمين وسائل الأمن والسلامة الالزمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة ويتتحمل المستثمر وحده المسؤولية عن الأخطار التي تنتج عن تعرض أي شخص أو ممتلكات وتعويض الغير عن الأضرار التي تنجم عن هذه الأخطار وعليه اصلاح ورفع المخلفات الناتجة عنها فوراً وخلال مدة لا تتعدي أربعين وعشرون ساعة.
- ٢٧- تسديد الأجرة السنوية المستحقة في وقتها المحدد وفقاً للمادة السابعة ولا يتم اتخاذ الإجراءات النظامية لتحصيل مستحقات الأمانة وإلغاء العقد واسترداد الموقف وذلك وفقاً لما ورد بتعميم وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٥٣٢١٩) وتاريخ ١٤٢٦/١٠/٢٣ هـ والتعميم الإلحاقي له برقم (٤٥٠٤٣) في ١٤٢٧/٧/٢٨ هـ هذا مع حفظ حق الأمانة في طلب المستثمر بتسديد مستحقاتها المترتبة على العقد حتى تمام استلامها للموقع مع احتفاظ الأمانة بحقها الرجوع على المستثمر بما تراه من تعويضات.
- ٢٨- عدم استمرار شغل الموقع بعد إنتهاء أو انتهاء مدة العقد، وعلى المستثمر بشعار الأمانة لاستلام الموقع منه بموجب محضر استلام يوقع من الطرفين وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنتهاء أو انتهاء مدة العقد وإلا اعتبر غاصب للموقع بلا سند، ويتحقق للأمانة بالتالي استرداده منه وفقاً لتعليمات تعميم الوزارة رقم (٥٣٢١٩) في ١٤٢٦/١٠/٢٣ هـ والتعميم الإلحاقي له رقم (٤٥٠٤٣) في ١٤٢٧/٧/٢٥ هـ في هذا شأن.
- ٢٩- يقر الطرف الثاني أن العنوان المسجل في صدر هذا العقد أو الهاتف أو الفاكس أو البريد الإلكتروني أو أي منها هو العنوان المختار له وتكون الإخطارات الموجهة للطرف الثاني على أي منها منتجة لأثارها قانوناً وكذلك تبلغ الدعوى والطلبات القضائية عند قيام أي منازعة وعرضها على القضاء هي منتجة لأثارها كما يلتزم كذلك بتزويد الطرف الأول خطياً بأي تغيير يطرأ على هذا العنوان مستقبلاً.



المادة التاسعة : المنشآت المقامة على العقار

في نهاية العقد ستؤول ملكية جميع المنشآت الثابتة التي أقامها المستثمر على الموقع إلى الأمانة دون تعويض وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافتها بعد اعتماد الأمانة ستؤول ملكيتها للأمانة، وعلى المستثمر أن يسلم كافة المنشآت للأمانة في نهاية العقد بحالة جيدة صالحة لغرض المنشأة من أجله ويتم الاستلام بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار بالموقع ويوقع من الطرفين.

المادة العاشرة : الرقابة على تنفيذ العقد

لالأمانة الحق الكامل الإشراف على التنفيذ والتشغيل بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ والتشغيل طبقاً لالاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

المادة الحادية عشر : حالات إلغاء العقد

أ) حات إلغاء العقد قبل استلام الموقع من الأمانة:

يحق للأمانة إلغاء العقد مع المستثمر قبل تاريخ تسليمه الموقع وذلك لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

ب) حالات إلغاء العقد بعد استلام الموقع من الأمانة:

يحق للأمانة إلغاء العقد مع المستثمر أثناء سريانه وذلك الحالات التالية:

- عدم قيام المستثمر بإنهاء كافة الرسومات والمخططات وال تصاميم وتجهيز المواصفات وقائمة الكميات وتأهيل المقاولين والبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء.
- إذا أخل المستثمر بأي من مواد هذا العقد أو بالشروط والمواصفات ولم يتجاوب مع البلدية والإدارة العامة للحدائق لتصحيح الوضع خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار.
- إذا تأخر المستثمر عن تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذاره بالإإنذار.
- طلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة ويتحقق هذه الحالة يعوض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتتبعة إذا كان يستحق التعويض.
- إذا أفلس أو طلب إشهار إفلاسه أو أثبتت إعساره.
- إذا كان مؤسسة أو شركة طلب حلها أو تصفيتها.

المادة الثانية عشر : التنازل عن العقد

لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

المادة الثالثة عشر : الغرامات والجزاءات



في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٢١٨) في ٦/٢٢/١٤٢٢هـ والتعيم الوزاري رقم (٥٣٦٧/٤) في ٢٥/١٤٢٣هـ وللأمانة الحق تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة فيما لم يرد منها بلائحة الغرامات والجزاءات.

المادة الرابعة عشر : تبلغ الإشعارات

- ١- تتم المراسلات والتبيغات بين الجهة الحكومية والتعاقد معها عن طريق البوابة الإلكترونية، ويجوز للجهة الحكومية علاوة على ذلك أن تستخدم إحدى الطرق الآتية:
 - أ- العنوان الوطني.
 - ب- العنوان البريدي عن طريق الشركات المقدمة للخدمة البريدية.
 - ت- البريد الإلكتروني المعتمد، والرسائل النصية.
- ٢- يكون الإبلاغ الذي يتم وفقاً لحكم الفقرة ١ من هذه المادة منتجاً لآثاره النظامية من تاريخ صدوره.

المادة الخامسة عشر : الخلاف بين الطرفين

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ وتطبيق هذا العقد ولم يتم حله ودياً بين الطرفين فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه موجب المادة الثالثة عشر من التعليمات التنفيذية لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٧٣٦٧١) في ٢٤/١٢/١٤٢٦هـ، على أن يلتزم الطرف الثاني بالاستمرار في تنفيذ العقد وفقاً لبنوده مثل تسديد الأجرة المستحقة في مواعيدها.

المادة السادسة عشر : مرجع العقد

مرجع هذا العقد لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ٢٩/٦/١٤٤١هـ.

نسخ العقد

حرر هذا العقد من (أربع نسخ أصلية)، النسخة الأولى لأمانة والنسخة الثانية للديوان العام للمحاسبة، والنسخة الثالثة للبلدية الفرعية، والنسخة الرابعة للطرف الثاني (المستثمر) للعمل بمقتضاه.

أمين

المستثمر