وزارة البلديات والإسكان
بلدية محافظة خميس مشيط
إدارة الاستثمارات وتنمية الإيرادات

كراسة شروط ومواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة وإستثمار حديقة بحي إسكان ضاحية السديم (حديقة-٢)

جدول محتويات

أ- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة 3

ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات 4

ج- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى 5

1. مقـدمة 7
وصف العقار/النشاط 2. 9
اشتراطات دخول المزايدة والتقديم 3. 11
من يحق له دخول المزايدة . 1. 3 11
لغة العطاء . 2. 3 11
مكان تقديم العطاءات . 3. 3 11
موعد تقديم العطاءات . 4. 3 12
تقديم العطاء . 6. 3 12
كتابة الأسعار . 7. 3 12
مدة سريان العطاء . 8. 3 13
الضمان . 9. 3 13
موعد الإفراج عن الضمان . 10. 3 13
مستندات العطاء . 11. 3 14
سرية المعلومات . 12. 3 14
واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء 4. 16
دراسة الشروط الواردة بالكراسة . 1. 4 16
الاستفسار حول بيانات المزايدة . 2. 4 16
معاينة العقار . 3. 4 16
ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف 5. 18
إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات . 1. 5 18
تأجيل موعد فتح المظاريف . 2. 5 18
سحب العطاء . 3. 5 18
تعديل العطاء . 4. 5 18
حضور جلسة فتح المظاريف . 5. 5 18
الترسية والتعاقد وتسليم الموقع 6. 20
الترسية والتعاقـد . 1. 6 20
تسليم الموقع . 2. 6 20
7. الاشتراطات العامة 22
توصيل الخدمات للموقع . 1. 7 22
البرنامج الزمني للتنفيذ . 2. 7 22
الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة . 3. 7 22
تنفيذ الأعمال . 4. 7 22
مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر . 5. 7 22
حق البلدية في الإشراف . 6. 7 23
تقرير المقاول والمكتب الاستشاري . 7. 7 24

:استخدام العقار للغرض المخصص له . 7.8 24
:التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد . 7.9 24
:موعد سداد الأجرة السنوية . 7.10 24
سداد الضريبة المضافة . 7.11 25
:متطلبات السلامة والأمن . 7.12 25
:إلغاء العقد للمصلحة العامة . 7.13 26
:تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد . 7.14 26
:أحكام عامة . 7.15 27
8. الاشتراطات الخاصة 29
:مدة العقد . 8.1 29
:فترة التجهيز والانشاء . 8.2 29
:المنهجية وطريقة العمل . 8.3 29
:إدارة المشروع والفنيين . 8.4 30
:المسئولية عن المخالفات . 8.5 29
:الصيانة . 8.6 31
:الالتزام باشتراطات لوائح البلدية . 8.7 32
:الفكرة التصميمية . 8.8 32
:اللوحات الإرشادية . 8.9 34
:المسئولية عن الحوادث . 8.10 34
9. الاشتراطات الفنية 37
:كود البناء السعودي ودليل اشتراطات وأنظمة البناء . 9.1 37
:الاشتراطات التنظيمية . 9.2 40
: الاشتراطات المعمارية . 9.3 56
:الاشتراطات الإنشائية . 9.4 56
: الاشتراطات الكهربائية . 9.5 58
:الاشتراطات الميكانيكية . 9.6 59
: الاشتراطات الصحية . 9.7 59
:اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق . 9.8 60
10. "المرفقات "الملاحق 62
نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالظرف المختوم)نموذج6/7(. 10.1 62
المخطط العام للموقع)الرسم الكروكي للموقع(. 10.2 63
نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر)نموذج 6/3(. 10.3 64
إقرار من المستثمر . 10.4 65

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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق – من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار إليه.

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رسمي موثق(إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لدية الصلاحية للتوقيع		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري ومن شهادة التصنيف		
٥	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٦	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوما من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي		
٧	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
٨	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
٩	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية		
١٠	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة		
١١	نسخة من الإعلان		
١٢	عرض موقع ومختوم من المستثمر بقيمة الإيجار السنوي للمشروع وكتابة القيمة بالأرقام والحروف حسب النموذج المرفق		
١٣	صور شهادات الخبرة		
١٤	كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع مختومة وملحقاتها وموقعة من المستثمر		

ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	انشاء وتشغيل وصيانة واستثمارحديقة بالموقع المحدد
العقار	هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي يقام عليها المشروع
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة يتولى المشروع
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص)
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات
الجهات ذات العلاقة	هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع
الاعمال (الخدمات)	يقصد بها مجموعة الالتزامات المختلفة والخدمات اللازمة لتنفيذ وإنجاز المشروع والملقى على عاتق المستثمر عبء الوفاء بها أثناء مدة العقد طبقاً لما تنص علية أحكام العقد المبرم معه وسائر مستندات العقد الأخرى، على أن يشمل ذلك أيضاً كل ما يعبر من مستلزمات العقد بحكم النظام أو طبيعة التعامل والعرف التجاري

الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى -أ

البيـــــان	كيفية تحديد التـاريـخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر موعد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	
إعلان نتيجة المزايدة	تحدده البلدية	
موعد الإخطار بالترسية	تحدده البلدية	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً، فإن لم يراجع يلغي حق المستثمر في الترسية ويصادر الضمان	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار	
موعد سداد أجرة السنة الأولي	عند توقيع العقد	
موعد سداد أجرة السنوات التالية	في بداية كل سنه إيجاريه	

١-مقدمة

1.مقدمة

- ترغب بلدية محافظة خميس مشيط في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لاستثمار حديقة بحي إسكان ضاحية السديم (حديقة -2) انشاء و تشغيل وصيانة وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.
- وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للبلدية أهدافها
- وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:
- **التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوبا:**
- **إدارة الاستثمارات وتنمية الإيرادات**
- **جوال ٠٥٥٤١١٧٢٠٠**
- **أو على البريد الالكتروني KHAMIS@ARS.GOV.SA**

٢-وصف العقار /النشاط

٢- وصف العقار/النشاط

النشاط	حدائق عامة على أن يتم استثمار 25 %من مساحة الحديقة	
مكونات النشاط	مقاهي ، مطاعم ، العاب أطفال ، اكشاك	
موقع العقار	المدينة :خميس مشيط	الحي : ضاحية السديم
	الشارع / 22 م	
	رقم المخطط: **1432/899/ع/٢/س/المعدل**	رقم العقار :- بدون
حدود العقار	شمالاً: قطع سكنية	بطول :109.07 م
	جنوبا: شارع عرض ٢٢ م	بطول :297.25 م
	شرقا: مناطق مشاه يليها مجري وادي / قناة تصريف سيول	بطول :282.41 م
	غربا: شارع عرض ٢٢ م	بطول :239.50 م
نوع العقار	أرض فضاء	
مساحة الحديقة	٢م50357.77	
مساحة الاستثمار 25% من اجمالي مساحة الحديقة	٢م 12589. 44	

٣- اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣-اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣-١من يحق له دخول المزايدة:-

١ .١ .يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال (إنشاء وتشغيل وصيانة الحدائق) التقدم في هذه المنافسة ما عدا الممنوعين من التعامل نظاما أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.

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

٣-٢لغة العطاء :-

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

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

٣-٣مكان تقديم العطاءات:-

تقدم العطاءات المطبوعة من موقع بوابة الاستثمار في المدن السعودية(فرص) والمختومة بختم البلدية باسم سعادة رئيس بلدية محافظة خميس مشيط وبحيث يتم تسليم الضمان البنكي مع مراعاة (ما ورد في البند٣. ٦. ٣ والبند ٣. ٦. ٤) باليد لإدارة الاستثمارات وتنمية الايرادات في بلدية محافظة خميس مشيط.

٣-٤ موعد تقديم العطاءات:-

- يجب أن تقدم العطاءات في الموعد المحدد في الإعلان.

٣-٥ موعد فتح المظاريف: -

- الموعد المحدد لفتح المظاريف هوالموعد المحدد في الإعلان .

٣-٦ تقديم العطاء:-

٣-٦-١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٣-٦-٢ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات، أو مصحوبا بوكالة شرعية للمؤسسات.

٣-٦-٣ تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية، ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً.

٣-٦-٤ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الالكتروني INV@MOMRA.GOV.SA وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٣-٧ كتابةالأسعار: -

- يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:

٣-٧-١ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك

٣-٧-٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً)بالريال السعودي

٣-٧-٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٣-٨ مدة سريان العطاء:-

- مدة سريان العطاء(90 يوماً)(تسعون يوماً)من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

٣-٩ الضمان:-

* ٣-٩-١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي لا تقل قيمته عن (25) %من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

* ٣-٩-٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (25) %من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدما بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣-١٠ موعد الإفراج عن الضمان:-

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة فور تسديد أجرة السنة الأولي وتوقيع العقد.

٣-١١ مستندات العطاء:-

- **يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:**

٣ / ١١ / ١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.

٣ / ١١ / ٢ توكيل رسمي موثقا من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر. وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

٣ / ١١ / ٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

٣ / ١١ / ٤ صورة من شهادات الخبرة.

٣ / ١١ / ٥ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقا للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).

٣ / ١١ / ٦ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٣ / ١١ / ٧ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.

٣ / ١١ / ٨ صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.

٣ / ١١ / ٩ صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو ارفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.

٣ / ١١ / ١٠ نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة.

٣ / ١١ / ١١ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي موقعة من المستثمر، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

٣-١٢ سرية المعلومات:-

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

٤- واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

٤- واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

٤-١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:-

- على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقا لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للبلدية في استبعاد العطاء

٤-٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة:-

- في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسارمن البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات ، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

٤-٣معاينة العقار:-

- على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على أوضاعه السائدة
- ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص منطقة العقار والأعمال المتعلقة بها

٥- مايحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥-ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥-١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:-

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

٥-٢ تأجيل موعد فتح المظاريف:-

- يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة .

٥-٣ سحب العطاء:-

- .لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف

٥-٤ تعديل العطاء:-

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

٥-٥ حضور جلسة فتح المظاريف:-

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

٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦-الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦-١ الترسية والتعاقد:-

٦ / ١ / ١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء

٦ / ١ / ٢ يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة 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 البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

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

٦ / ١ / ٤ يجوز للبلدية التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.

٦ / ١ / ٥ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد البلدية للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

٦-٢ تسليم الموقع:-

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

٦-٢-٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار

٧-الاشتراطات العامة

٧ الاشتراطات العامة

٧-١ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - طرق .... وغيرها) أو أي خدمة غير كائنة بالموقع ويحتاجها المشروع فيتم ذلك على مسئوليته الخاصة إذا تطلب الأمر، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.

٧-٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:

- يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً مفصلاً، لجميع أعمال الإنشاءات وكذلك أعمال الصيانة الزراعية على أن يشتمل هذا البرنامج على الخطة العامة لأعمال التشجير والصيانة الزراعية وبرنامج منتظم لري الحديقة والخدمات المساندة الأخرى

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

- يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة

٧-٤ تنفيذ الأعمال:

- يجب على المستثمر أن يسند مهمة تنفيذ الأعمال الخاصة بإنشاء المطاعم والكافيهات وغيرها من الأنشطة المسموحة له بالحديقة وكذلك أعمال التشجير وصيانة الزراعة والرشاشات الخاصة بأعمال الري بالحدائق إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها

٧-٥ مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدي الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

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

٧-٦ حق البلدية في الإشراف:

٧-٦-١ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧-٦-٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة

٧-٦-٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم البلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم

٧-٦-٤ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من الأعمال بإشعارالبلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

٧-٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

- بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريرا إلىالبلدية ،بخطاب رسمي عن طريق المستثمر يوضحان فيه مسئوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧-٨ استخدام العقار للغرض المخصص له:

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

٧-٩ 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 البلدية والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف، على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي

٧-١٠ موعد سداد الأجرة السنوية:

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

٧-١١ سداد الضريبة المضافة:

- يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة البلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الايجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

٧-١٢ متطلبات السلامة والأمن:

- يلتزم المستثمر بما يلي:

٧-١٢-١ توفير وسائل الأمن والسلامة لعماله ولزوار الحديقة وتلافي العوامل والأسباب المؤدية إلى حدوث أضرار بالأفراد أو بالممتلكات، واستعمال اللافتات واللوحات الإرشادية والتحذيرية والحواجز والإنارة

٧-١٢-٢ المسئولية الكاملة عن كافة حوادث الوفاة وإصاباتالعمل، التي قد تلحق بالعمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بزوار الحديقة، نتيجة عدم التزامه باحتياطاتالسلامة، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أية تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسئولية عن ذلك

٧-١٢-٣ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٧-١٢-٤ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ

٧-١٢-٥ وضع لوحات ارشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة

٧-١٢-٦ إعداد خطة مواجهة لحالات الطوارئ تشمل تدريب العاملين على طرق اخلاء الافراد اثناء الحوادث، واستخدام معدات الطوارئ، وعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة

بلدية محافظة خميس مشيط
الإدارة العامة لتنمية الإستثمارات

٧-١٢-٧ تطبيق اشتراطات الامن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات .

٧-١٣ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

٧-١٤ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد :

٧-١٤-١ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابيا، وإشعار المستثمر بذلك

٧-١٤-٢ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

٧-١٥ :أحكام عامة

٧-١٥-١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك البلدية بمجرد تقديمها

٧-١٥-٢ التقويم الميلادي هوالمعمول به في العقد .

٧-١٥-٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله

٧-١٥-٤ تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/06/29هـ

٧-١٥-٥ يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الايجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد

٧-١٥-٦ يلتزم المستثمر بكافة الشروط والمواصفات والالتزامات الواردة بمستندات عقد المشروع والموضحة أدناه والتي تعتبر جزءً لا يتجزأ من العقد ويفسر بعضها بعضاً ويتممه وأي إخلال بها يعتبر إخلالاً بشروط ومواصفات العقد وهذه المستندات هي:

*** وثيقـة العقـد الأسـاسية**

***كراسـة الشـروط والمواصفـات**

***المخططات والرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني**

***خطاب قبـول العـرض والترسيـة**

٨-الاشتراطات الخاصة

.

٨ الاشتراطات الخاصة

٨-١ مدة العقد:

- مدة العقد (20)سنوات تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية.

٨-٢ فترة التجهيز والانشاء:

- يمنح المستثمر فترة (5 %) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفى حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والانشاء يتم فسخ العقد

٨-٣ المنهجية وطريقة العمل:

٨-٣-١ على مقدم العطاء تقديم شرح عن فهمه لمتطلبات العمل والنطاق

٨-٣-٢ على مقدم العطاء توضيح الطريقة التي يتبعها لإنجازه الأعمال المطلوبة لتلبية أهداف المشروع

٨-٣-٣ على مقدم العطاء تقديم شرح لأهم المخاطر والمشكلات وطريقة إدارتها وحلها

٨-٣-٤ على مقدم العطاء تقديم الخطة الفنية لتنفيذ العمل والتي تعكس مدى استيعابه للمشروع وقدرته على التنفيذ

٨-٤ المسئولية عن المخالفات:

- المستثمر مسئول مسئولية تامة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات أثناء انشاء و تشغيل المشروع

٨-٥ نوعية وكمية النباتات:

٨-٥-١ يلتزم المستثمر بتوفير وصيانة كافة الأشجار والنباتات بطريقة تضمن التناسق بينها، لتحقيق الناحية الجمالية والوظيفية كما يراعي عدم تلف أي نباتات أو أشجار

٨-٥-٢ يراعى أن يتوافر في النباتات الشروط والمواصفات التي حددتها لائحة الشروط والمواصفات الفنية لتنفيذ مشاريع التشجير الصادرةمن وزارة البلديات والإسكان

٨-٥-٣ يلتزم المقاول باستبدال النباتات الميتة أو ضعيفة النمو أو المصابة بالآفات والأمراض بنباتات أخري من نفس النوع وبنفس المواصفات، ويكون ذلك سارياً طوال مدة العقد

٨-٦ تأمين العمالة:

٨-٦-١ يلتزم المستثمر بتأمين العمالة والجهاز الفني المناسب بالأعداد والمؤهلات والخبرات المطلوبة لانشاء وتشغيل وصيانة الحدائق.

٨-٦-٢ يجوز للبلدية استبعاد أي فني أو عامل يعمل بالمشروع إن رأت أنه سيء السلوك، أو غير كفء، أو غير مرغوب فيه، ولا يجوز استخدامه في أي عمل آخر بدون الموافقة الخطية منالبلدية وعلى المقاول استبداله بشخص آخر له نفس ، المؤهلات والخبرات

٨-٧ تأمين المعدات والأدوات:

- يلتزم المستثمر بتأمين المعدات والأدوات اللازمة للقيام بأعمال الإنشاء و التشجير والتنسيق والصيانة للحديقة كما يلتزم المستثمر بتوفير جميع القطع التالفة وتركيبها وكذلك صيانة وتغيير الرشاشات التالفة والجلسات والمقاعد وكذلك صيانة دورات المياه والمحافظة عليها

٨-٨ الصيانة :

١. يلتزم المستثمر بتنفيذ أعمال الصيانة كما هو موضح في المواصفات الفنية في هذه الكراسة

٢. بالنسبة لأعمال الصيانة الزراعية الأخرى التي لم يرد ذكرها في المواصفات الفنية فإنها تتم وفقاً للأسس والقواعد الفنية المتبعة

٣. يلتزم المقاول بتأمين وتغيير وتركيب قطع الغيار اللازمة واستبدال أي جزء أو أجزاء تالفة في الآلات والمعدات والأدوات والنباتات بمختلف أنواعها، ولا يجوز للمقاول إيقاف العمل أو تعطيله إذا تعذر الحصول على قطعة غيار أو أكثر لأي من المعدات

٤. يلتزم المستثمر بالمحافظة على الأشجار والنباتات وتغير التالف منها كما يلتزم بصيانة الرشاشات والقطع الاستهلاكية

٥. يلتزم المستثمر بتوفير وصيانة خزانات المياه وتوفير المياه اللازمة للزراعة

٦. يلتزم بصيانة الجلسات والمقاعد والكراسي وألعاب الأطفال

٧. يلتزم بالحفاظ على نظافة دورات المياه وصيانتها باستمرار وتغيير القطع التشغيلية التالفة للحمامات

٨. يلتزم المستثمر بالمحافظة على نظافة الحديقة والمنشآت بصفة مستمرة وعليه صيانة كل ما يتعلق بها

٩. ،يجب على المستثمر إجراء صيانة دورية للمشروع، وجميع أجزائه، وأدواته وكافة تجهيزاته من زراعة وكهرباء ومعدات وأدوات وأنظمة السلامة، وذلك باستعمال الطرق الفنية السليمة المحددة لكل منها

١٠. يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً ((كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات المنفذة.

٨-٩ الالتزام باشتراطات لوائح البلدية:

- يلتزم المستثمر بكافة الاشتراطات واللوائح الواردة فيما يخص المشروع وما في حكمها الصادرةمن وزارة البلديات والإسكان فيما لم يرد ذكره من اشتراطات في هذه الكراسة ،

٨-١٠ الفكرة التصميمية:

- ،لما كانت المفاضلة بين العروض تعتمد في جانب منها على ما يقدمه المستثمر من فكرة تصميمية :لذا يجب على المستثمر أن يبرز في عطائه ما يلي

١. تحليل طبيعة الموقع وجغرافيته

٢. يجب على المستثمر تقديم فكرة تصميمية تشتمل على الآتي

- .تقييم وحصر الإمكانات والمزايا الطبيعية للموقع قبل الشروع في التصميم

٣. خطة الاستغلال الأمثل لإمكانات الموقع:

- توضح كيفية الاستفادة من كل عنصر من العناصر البيئية المميزة للموقع، وانعكاس ذلك على التصميم، بما يحقق للمرتادين ما يسعون إليه من ترفيه وخدمات بالمشروع

٤. الطاقة الاستيعابية لعناصر المشروع:

- على المستثمر في ضوء دراسته للأسواق وللفرص والعوائق الخاصة بالموقع أن يقدر الطاقة الاستيعابية لعناصر المشروع المختلفة

٥. المخططات والتصاميم العمرانية:

- يجب على المستثمر أن يرفق في عطائه المخططات والتصاميم العمرانية متضمنة ما يلي

I. لوحات منظورية للمشروع أو مجسم يوضح الفكرة المعمارية

II. مخطط عام للموقع يظهر كافة استعمالات الأراضي ومواقع المنشآت المقترحة والخدمات على مقياس رسم مناسب

III. تقرير فني عن النظام الإنشائي والمواد المستخدمة في البناء

IV. تقرير فني عن المرافق الأساسية والأنظمة الهندسية المطبقة فيها وذلك بالنسبة لأعمال الكهرباء والمياه والصرف الصحي والاتصالات وغيرها

٦. خطة تنمية عناصر المشروع:

- :يجب على المستثمر أن يوضح الخطة التي يتبعها لتنمية المشروع متضمنة

I. دراسة الأسواق المستهدفة

II. تحديد الفئات المستهدفة من الزوار

III. خطة التسويق السياحي والقنوات الترويجية

IV. التنظيم المقترح للمشروع والفريق الإداري وخبراته في إنشاء وتشغيل وإدارة مشاريع مماثلة

٧. العائد الاقتصادي والاجتماعي المتوقع من المشروع:

- على المستثمر أن يبين العوائد الاقتصادية والاجتماعية للتطوير بحيث تتضمن(على سبيل المثال لا الحصر).

I. العدد الكلى للوظائف التي سيوفرها المشروع ونسبة السعوديين منهم

II. الفرص الاستثمارية التي سيتيحها المشروع بالمنطقة

III. القيمة المضافة للمشروع

IV. التأثير المتوقع للمشروع على المنطقة

٨-١١ 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 وينطبق عليها ما ورد بالاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان

٨-١٢ المسئولية عن الحوادث:

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

٨-١٣ معايير استثمار 25 %من مساحة الحديقة

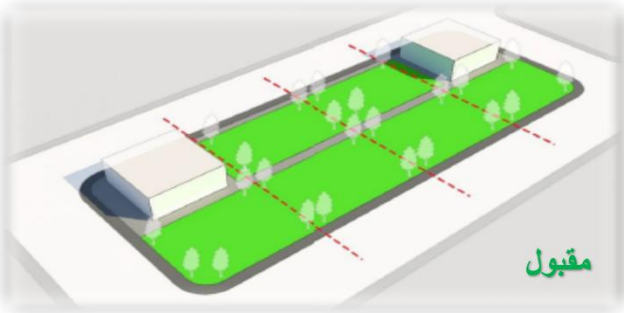
١. تشغيل المباني الاستثمارية بمساحة لا تزيد عن 25% من مساحة الحديقة.

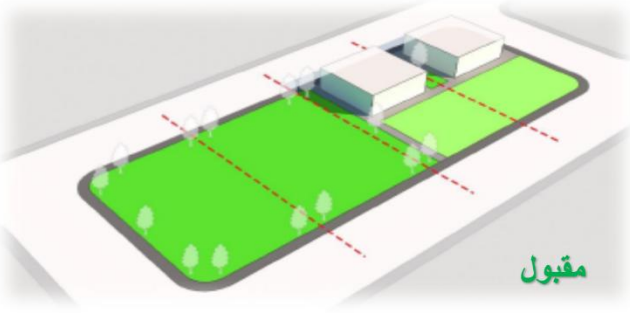
٢. يتم توزيع المباني في مساحة لا تزيد عن 50 %من مساحة الحديقة

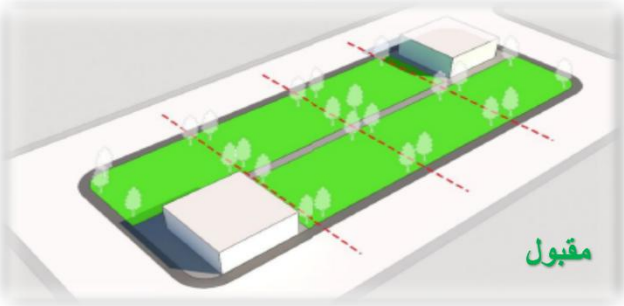
٣. يمكن تخصيص نسبة من مساحة المباني (50) % ليتم توزيعها كأكشاك صغيرة الحجم لا تتعدا مساحة الكشك 15 م2 وابعاده لا تزيد عن 3 ×5 م لخدمة رواد الحديقة

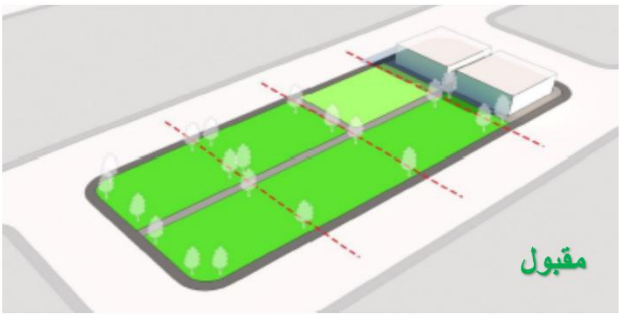
٤. يتم الالتزام باشتراطات ونظم البناء للحي الذي تقع به الحديقة

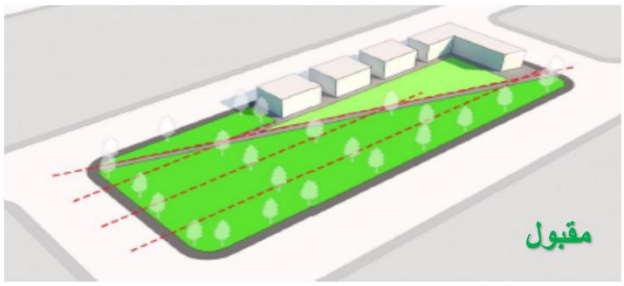
- **توزيع كتل المباني بشكل صحيح بحيث تمثل نسبة الحدائق ومنطقة العاب الأطفال 75 % ومساحة نسبة مناطق الاستثمار 25%**

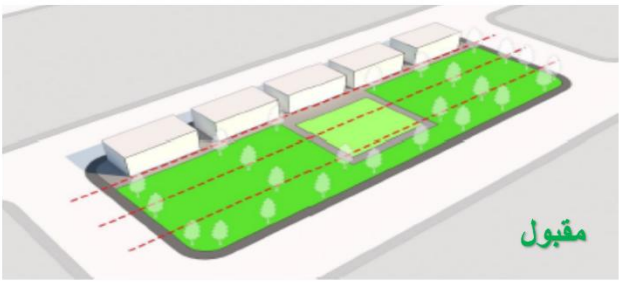




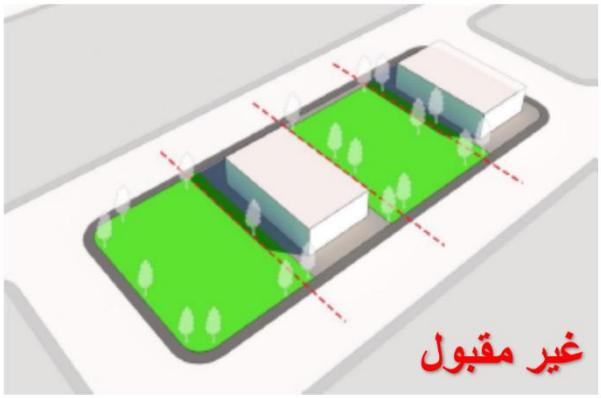


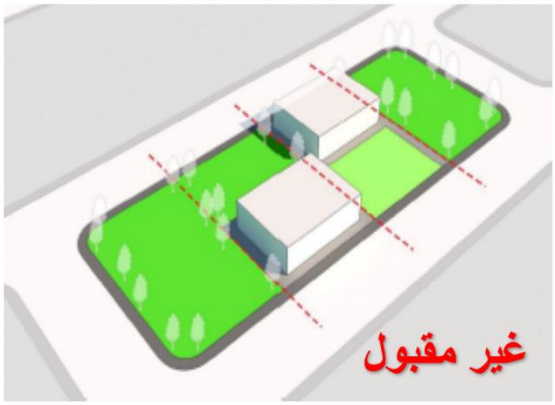






- **توزيع كتل المباني بشكل غير صحيح**





٩-الاشتراطات الفنية

٩ الاشتراطات الفنية

٩-١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات وأنظمة البناء:

- يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالبلدية ، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع

٩-٢ اشتراطات التصميم:

١. يراعي المستثمر أن يتوافر في الحديقة ما يلي

*ملاعب أطفال تحت سن عشر سنوات وملاعب رياضية للكبار فوق سن عشر سنوات

*أماكن لبيع المأكولات والمشروبات (أكشاك أو كافيتريات)

*دورات مياه للرجال وأخري للسيدات

*مسجد

٢. كما يجب أن يتوافر أماكن للخدمات المساندة وهي

*مكان لإدارة الحديقة

*غرفة للحارس

* مستودع

*غرفة للتجهيزات الميكانيكية والكهربائية

٣. يجب ألا تزيد مساحة المباني داخل الحديقة عن 25 %من المساحة الكلية.

٤. يجب عزل الحديقة بأنسجة كثيفة الأشجار ومصدات للرياح في حالة إنشاء الحديقة داخل المدينة أو بالقرب منها، ولا تعزل في حالة إنشاء الحديقة في المناطق التي تحيط بها المناظر الطبيعية

٥. تصمم الطرق في داخل الحديقة لتكون في شكل دائري غير منتظم، ويراعى عدم الإكثار منها، حتى لا تكون على حساب المساحات المزروعة فيها، وأن يؤدى كل طريق إلى عنصر معين أو مفاجأة للزائر الذي يسير في الحديقة

٦. مراعاة توفير جميع العناصر الترفيهية في الحدائق بشكل يحقق الاكتفاء الترويحي والتي تشمل

I. تنوع المناظر التي يراها الزائر في الحديقة العامة بالإضافة للمناظر الطبيعية وذلك من خلال زراعة أنواع مختلفة من الأشجار والشجيرات والنباتات العشبية المزهرة على جانبي الطريق

II. مساحات واسعة ومكشوفة من المسطحات الخضراء وسط الحديقة وفي الأماكن المخصصة للجلوس والاستراحات، والعمل على صيانتها بصورة مستمرة، وحمايتها من المشي أو الجلوس عليها، وذلك بتحديد طرق ومشايات للزوار للمشي عليها وأماكن للجلوس والاستراحات

III. أماكن خاصة للجلوس والاستراحات مجهزة بالخدمات المساندة والمرافق الضرورية مثل المقاعد، وأماكن الشواء، وأماكن بيع المأكولات ...وغيرها

٧. وجود بعض عناصر التنسيق التي تجذب النظر إليها في تنسيق الحدائق مثل وجود الكباري المعلقة، أو الحدائق الصخرية، أو الشلالات والبحيرات الصناعية، أو المجسمات النباتية، أو زراعة بعض النباتات النادرة

٨. وجود نوع من الترابط بين أجزاء وأقسام الحديقة المتباعدة عن بعضها لإظهارها بصورة منفصلة تربطها ببعضها عناصر التنسيق المستخدمة في الحديقة

٩-٣ عناصر تصميم وتنسيق الحديقة:

١. العناصر النباتية:

I. مراعاة توزيع وتنسيق النباتات المختارة وربطها بتصميم الحديقة بحيث يعطى تناسق النباتات مع بعضها البعض التوازن والجمال والتوافق

II. :تحقيق التنسيق في الحديقة بالاستفادة من المجاميع النباتية المختلفة من أشجار وشجيرات، وأسيجة نباتية، ومتسلقات ومدادات، ونباتات عشبية مزهرة حولية ومعمرة، وأبصال مزهرة ونباتات شوكية وعصارية، ومسطحات خضراء

III. يراعى عند استخدام الأشجار في الحديقة:

- الظروف البيئية وملاءمة نوع الأشجار المزروعة للمواقع التي تزرع فيها في الحديقة
- في حالة زراعة الأشجار بجوار السور يجب أن تبعد الشجرة عن السور بمسافة لا تقل عن متر ونصف
- عند زراعة أشجار الظل يجب التأكد من وقوع الظل على المكان المراد تظليله على مدار اليوم؛ حتى لا يأتي الظل في وقت من الأوقات على مكان يكون مرغوباً دخول الشمس إليه

IV. بالنسبة لأشجار الظل الضخمة يراعى أن تزرع على مسافة ثلاثة أمتار على الأقل من المشايات

٢. العناصر البنائية:

I. ممرات المشاة

- يجب أن يوجد في الحديقة عدد من الممرات أو المشايات التي تربط مداخل الحديقة وأجزائها وتوصل إلى الأماكن المختلفة فيها .يجب أن يراعى في الممرات ما يلي:
  - .يتراوح ميول ممرات وطرق المشاة بين 1- 1.5 %في اتجاه طولي أو عرضي

- أقصى ميول مسموح به في حالة عدم استخدام مقابض السلالم (الدرابزين) Handrail 8%، وفي حالة استخدام الدرابزين يمكن زيادة الميول حتى 15 %لمسافات قصيرة
- يجب ألا يقل عرض الممرات عن 60سم لتحقيق سهولة وراحة في المرور
- يجب أن يؤخذ في الاعتبار عند تحديد أماكن ممرات المشاة أن حركة المشاة تميل إلى أن تسلك أقصر طريق بين نقطتين
- يجب الاهتمام بالنواحي البصرية على جميع محاور وممرات المشاة وخاصة التي في مستوى النظر لإعطاء متتابعات بصرية متنوعة وممتعة.
- أن تتناسب المواد المستخدمة في أرضيات الممرات وطرق المشاة مع طبيعة المنطقة وتعطى لمسة جمالية

II. المقاعد وأماكن الجلوس:

- يجب أن يتوافر في الحديقة أماكن جلوس في أماكن بارزة وتكون مطلة على مناظر أساسية في الحديقة، وأن تكون الطرق المؤدية إليها مرصوفة أو مغطاة بالرمل.
- تجنب وضع أماكن الجلوس على المسطحات الخضراء لرطوبتها المستمرة.
- يجب ألا تعترض أماكن الجلوس انسيابية الحركة في الممرات الرئيسية.
- يجب حماية أماكن الجلوس من أشعة الشمس واستخدام مواد تتلاءم مع الظروف المناخية.
- يمكن إقامة مقاعد خرسانية أو خشبية أو حجرية للجلوس.

III. المظلات((البرجولات)والأقواس

- يمكن استخدام المظلات (البرجولات)لإضفاء قيمة جمالية في الحديقة ويمكن أن تكون هذه (البرجولات)من مواد الخشب أو المباني أو فروع الأشجار، ويمكن أن تقام على قواعد من الطوب الأحمر أو الأبيض أو الرخام وتزرع عليها النباتات المتسلقة المزهرة وبجوارها الأسيجة المقصوصة وأحواض الزهور.

- يمكن إقامة أقواس فوق الطرق الطويلة في بدايتها أو نهايتها أو على أبعاد منتظمة ويمكن أن تأخذ قمة القوس الشكل الهرمي أو الدائري

IV. عناصر الإضاءة:

- يجب الاستفادة من عنصر الإضاءة في إبراز العناصر الجمالية والمجسمات التشكيلية مثل النباتات والنافورات
- يجب ألا يزيد ارتفاع مصدر الإضاءة عن أربعة أمتار مع إعطاء عناية خاصة لإضاءة المناطق التي تشتمل على سلالم
- يراعى في عنصر الإضاءة ما يلي:
  - توفير إضاءة كافية عند تقاطعات ممرات المشاة.
  - تركيز الإضاءة على التكوينات المتميزة والجذابة والعلامات الإرشادية.
  - إزالة جميع مصادر الانعكاس والإبهار الضوئي.
  - تتناسب وتتلاءم جميع العناصر والمواد المستخدمة مع البيئة الطبيعية.

V. عناصر مائية (المسطحات المائية)

- يمكن الاستفادة من المسطحات المائية من برك وبحيرات صناعية وشلالات ونافورات، وفسقيات في تحقيق التنسيق.
- في حالة وجود برك أو بحيرات صناعية يراعى ألا يكون الماء عميقاً لحماية الأطفال من الغرق، ويفضل عمل سياج حولها بارتفاع 50سم للحماية ويمكن أن تربى بعض الطيور المائية كالبط والأوز في البحيرات لنكسبها صبغة طبيعية، ويمكن زراعة بعض هذه البحيرات بالنباتات المائية أو تزويدها ببعض أنواع الأسماك الملونة
- يمكن عمل شلالات صناعية من مناطق صخرية مرتفعة في الحديقة

- في حالة وجود نافورات يجب أن يؤخذ في الاعتبار وضع النافورة في الفراغ بالنسبة لضوء الشمس لدراسة الانعكاسات من أو على الماء ويمكن استخدام الإضاءة الليلية في النافورات

VI. مناطق ألعاب الأطفال:

- يجب توفير مناطق ألعاب للأطفال لمختلف الأعمار.
- يجب مراعاة عامل السلامة أثناء التصميم والتنفيذ.
- ضرورة الالتزام بما تقضى به لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن ملاهي وألعاب الأطفال الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم 10/ب/و/2/د ف في 14410/04/24هـ وما يستجد عليها من تعديلات.

٩-٤ صيانة الحديقة:

١. أنظمة الري:

- يجب أن يكون الماء المستعمل في السقاية والري صالحاً لري المزروعات حسب مواصفات وزارة البلديات والإسكان ويتم التأكد من صلاحيته بالتحليل المخبري كلما دعت الحاجة لذلك وفقاً لتعليمات البلدية أو المهندس المشرف.
- على المستثمر أن يقوم بإعداد برنامج للسقاية يتلاءم مع طبيعة الفصول صيفاً وشتاءً، وأن يلبى هذا البرنامج سقاية المزروعات بانتظام وبالقدر الكافي الذي يضمن الاحتفاظ برطوبة التربة آخذاً في عين الاعتبار أحوال الطقس، والمناخ، وتركيب وقوام التربة، والمقنن المائي لكل نوع من أنواع النباتات من أشجار وشجيرات وشتلات ومسطحات، وحالة الجو والرطوبة، وعمر ونوع النباتات، وطبيعة حركة الرياح وسرعتها، وتأثير المياه الجوفية وعمقها.

I. النظام الصيفي للري:

- مدته 8 شهور تبدأ من أول شهر مارس وتنتهي بنهاية شهر أكتوبر من كل عام، وفيه يجب أن يتم ري الأشجار والشجيرات رياً هادئاً، وأن تكون سرعة الجريان مناسبة لا تؤدي إلى جرف التربة، وأن

تملأ الأحواض الفردية أو الجماعية بشكل جيد وتحدد كمية الري لكل نوع من أنواع النباتات وفي السقاية الواحدة كحد أدنى كالآتي:

- 100 لتر لكل نخلة في السقية الواحدة.
- 50 لتر لكل شجرة في السقية الواحدة.
- 25 لتر لكل شجيرة في السقية الواحدة.
- 7 لترات لكل متر مربع للمسطحات الخضراء.
- 20 لتر لكل متر طولي من الأسيجة.

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

II. النظام الشتوي للري:

➢ ومدته 4 أشهر تبدأ من أول نوفمبر وتنتهي بنهاية شهر فبراير وتحدد كمية المياه بالنسبة لكل نوع من أنواع النباتات كحد أدنى وفقا لما يلي:

- 100 لتر لكل نخلة في السقية الواحدة.
- 50 لتر لكل شجرة في السقية الواحدة.
- 25 لتر لكل شجيرة في السقية الواحدة.
- 7 لترات لكل متر مربع للمسطحات الخضراء.
- 20 لتر لكل متر طولي من الأسيجة.

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

III. طرق السقاية:

- يلتزم المستثمر باستخدام شبكات الري الكائنة بالحدائق لسقى المزروعات، وفي حالة عدم وجود شبكة للري يلتزم المستثمر بري المزروعات بطريقة الغمر باستخدام اللبات المركبة على صهاريج الوايتات، مع عدم الدخول داخل الحدائق بالوايتات وذلك تفاديا لإتلاف المزروعات

- كل مخالفة أو ضرر يلحق بأي من مكونات الحديقة من جراء ذلك يلتزم المستثمر بإعادتها إلى الحالة التي كان عليها سواء في الأشجار أو الشجيرات أو الحوليات والمسطحات الخضراء أو المنشآت الأخرى، ويقوم المشرف بإعداد محضر يضم هذه التلفيات أياً كان نوعها وتكاليف إصلاحها، ليتم تحديد الجزاءات والغرامات المناسبة ما لم يبادر المستثمر في أعمال الإصلاح وفقاً للشروط الفنية ولتعليمات البلدية.

- الحالات التي يتم فيها تغيير برامج الري

  - أثناء الفترة التي تسقط فيها الأمطار بكميات كافية لعملية الري فيجب عدم القيام بعملية الري لتوفر مصدر جيد للري من مياه الأمطار.

  - في حالة ارتفاع درجات الحرارة إلى معدلات كبيرة أكثر من المعتادة.

  - في حالة تقليص فترات الري وتقليل المقننات المائية طبقا لطلب البلدية بالتخفيض.

  - الحالات التي تري البلدية من الضروري تعديل برنامج الري عن المقرر لأي سبب من الأسباب تحقيقاً لصالح النباتات أو الصالح العام.

IV. صيانة شبكات الري:

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

  - صيانة الخزانات إنشائياً ونظافتها بصفة مستمرة ودورية مرة كل شهر على الأقل
  - استبدال الأكواع والتيهات والمحابس والحنفيات والمواسير التالفة وجميع قطع سباكة الشبكات وخلافه، مع استعمال المواد العازلة اللازمة

- استبدال الرشاشات غير الصالحة
- القضاء على تسرب المياه
- إزالة الترسبات من أتربة وأملاح من الشبكات وفتحات الحنفيات والرشاشات وخلافه
- صيانة المضخات كهربائياً وميكانيكياً حسب نوعها مع استبدال الأجزاء التالفة بقطع غيار جديدة صالحة
- بأخرى جديدة حسب المواصفات P.V.C القيام باستبدال المواسير التالفة من مواسير الواردة باستكمال أعمال الزراعة
- وجميع أعمال صيانة شبكات الري وجميع ما يلزم من أعمال

٢. 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 وفقا لبدء الفترة الفصلية المناسبة لعملية التسميد.
- وتتم عملية التسميد وفقاً للقواعد الفنية التالية:

I. التسميد العضوي:

- يقوم المستثمر بتوريد السماد العضوي كامل التحلل والمعالج والمعبأ في أكياس سعة (25كجم)بعد موافقة البلدية على النوعية وحسب الموعد الذي يتم تحديده لتوريد الأسمدة ميدانياً ويتم إعداد المحاضر اللازمة لذلك.
- يتم التسميد العضوي على مرة واحدة سنوياً وحسب رأيالبلدية في الفترة من أول شهر ديسمبر حتى نهاية شهر يناير من كل عام حيث يقوم المستثمر بتوريد وفرش السماد وتقليبه بالتربة وبالمقادير التالية:
  - الأشجار الكبيرة بمعدل 5 كجم في السنة.
  - النخيل بمعدل 5 كجم في السنة.
  - الأشجار الصغيرة والشجيرات بمعدل 2 كجم في السنة.

- .الأسيجة بمعدل 2 كجم/ متر طولي في السنة
- أما بالنسبة للحوليات المزروعة بالأحواض بمعدل 5 كجم لكل متر مربع في السنة.
- أما المسطحات الخضراء بمعدل 3 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.

II. التسميد الكيماوي:

- يقوم المستثمر بتوريد السماد الكيماوي المركب أو اليوريا بحيث يكون السماد المركب يحتوي على البوتاسيوم والفسفور والنيتروجين والعناصر الصغرى الضرورية ويجب موافقة 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، ويتفق مع البلدية على تاريخ بدء التسميد وفقاً لبرنامج زمني يعد خلال مدة صيانة الأعمال وتحدد مقادير السماد الكيماوي وفقاً لما يلي :

- .الأشجار الكبيرة بمعدل 100 جم في السنة
- .النخيل بمعدل 100 جم في السنة
- .الأشجار الصغيرة والشجيرات بمعدل 50 جم
- .الأسيجة بمعدل 50 جم/ متر طولي في السنة
- المسطحات الخضراء بمعدل 20 جرام بالمرة الواحدة لكل متر سنوياً مع ملاحظة عدم نثر السماد بجوار جذور وسياق الأشجار والشجيرات مباشرة.
- .الحوليات بالأحواض بمعدل 300 جرام سنوياً لكل متر مربع

٣. التقليم والتشكيل

I. التقليم الصيفي:

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

II. التقليم الشتوي:

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

III. مواعيد التقليم:

- النخيل :مرة واحدة كل 6 أشهر
- الأشجار :مرة واحدة كل 9 أشهر ماعدا تقليم النموات الجديدة
- الشجيرات :مرة واحدة كل 20 أو 30 يوماً
- الأسيجة :مرة واحدة كل 15 يوم أو كلما دعت الحاجة
- المسطحات :مرة كل 10 -15 يوم أو كلما دعت الحاجة

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

٤. الترقيع:

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

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

II. الأشجار :يقوم المستثمر باستبدال الأشجار الجافة بأخرى جيدة ونفس النوعية ونفس الحجم كلما أمكن ذلك حتى تكون مماثلة الشكل

III. الشجيرات :يقوم المستثمر باستبدال الشجيرات الجافة بأخرى جيدة من نفس النوع ونفس الحجم كلما أمكن ذلك حتى تكون متماثلة وفقاً لهندسية تنسيق الأشكال داخل أحواض وساحات الحديقة

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

٥. العزق (الشقرفة)

- يجب إجراء عملية العزق بعمق من 4-8 سم وذلك باستخدام العدد اليدوية كالمسحاة أو الشقرف أو باستخدام العزاقات الآلية وتتم هذه العملية مرة كل 6 شهور، أما عملية إزالة الحشائش فتتم شهرياً على الأقل

٦. مكافحة الآفات والأمراض:

I. يلتزم المستثمر بمكافحة الآفات والأمراض التي تظهر على النباتات، وذلك إما يدوياً بإزالة الأجزاء المصابة وحرقها من الأفرع والأوراق بحيث لا يتغبر شكل الأشجار أو الشجيرات عن الشكل المطلوب أو باستخدام المبيدات الحشرية بالنسب والتركيز المناسب حسب

رأي الجهة الفنية بالبلدية مع اتخاذ كافة الاحتياطات اللازمة لمنع إصابة النباتات السليمة، ويجب أن تتم عمليات الرش الوقائية كل 3 شهور على الأقل، وذلك بالتنسيق مع الجهة الفنية بالبلدية لتحديد أنواع المبيدات التي يجب استخدامها وتركيز المبيدات الواجب استعمالها وأوقات الرش

II. على المستثمر بعد ترسية المشروع بمدة شهر تقديم برنامج زمني لكامل نطاق المشروع لأعمال الرش الوقائي ويتم اعتماده منالبلدية وكذلك القيام بأعمال الرش العلاجي في حال ظهور أعراض الإصابة على أي من النباتات والمزروعات بنطاق المشروع

٧. قص المسطحات الخضراء:

I. يجب على المستثمر تشكيل المجموع الخضري حسب تعليمات الجهاز المشرف

II. يجب على المستثمر قص المسطحات الخضراء باستخدام ماكينة القص، وذلك كل 15 يوم كحد أعلى، ومنع تركه على المسطحات وتجميعه في أكياس تنقل إلى المقالب التي يحددها المشرف

III. كما يجب عليه ترقيع الأجزاء التي تتلف أو بالريزومات (العقل الجذرية)

IV. كما يجب إزالة الحشائش الضارة المتخللة داخل المسطحات الخضراء قبل البدء في عملية القص بيوم واحد وتحديد أطراف المسطحات الخضراء مع المشايات ونهاية الأحواض آلياً أو يدوياً

V. إجراء عملية تهوية المسطحات الخضراء لضمان نفاذ مياه الري إلى منطقة الجذور باستخدام الأدوات الخاصة بذلك مرة كل ثلاث شهور على الأقل

VI. على المستثمر أن يحرص على نظافة المسطح بعد انتهاء عملية القص

٨. أعمال النظافة:

I. يجب تنظيف الحديقة من مخلفات القص والتقليم والحشائش والتربة الزائدة ونفايات القمامة ووضعها في أكياس ونقلها إلى المقالب المخصصة لذلك وبدون أي تأخير بما في ذلك نظافة الحديقة من مخلفات الزوار وكذلك نظافة سلال المهملات وتغير أكياس النفايات الخاصة بها يوميا

II. يجب تنظيف أحواض الأشجار وأحواض الزهور من المخلفات الزراعية والأحجار والتربة الزائدة ونقلها إلى المقالب المخصصة لذلك بالمعدات الخاصة بنقل المخلفات الزراعية

III. يجب تنظيف الممرات والطرقات والمشايات المسفلتة والمبلطة والأرصفة بكنسها وغسلها بالمياه وإزالة الأحجار والأتربة والحشائش التي تنمو في الفراغات

IV. يجب غسل وجلي وتنظيف النافورات إن وجدت بالحديقة

V. يجب تنظيف خزانات المياه بالحديقة إن وجدت مع دهان الأجزاء الظاهرة فوق سطح الأرض باللون المناسب

VI. يجب تنظيف وغسل الكراسي وأماكن الجلسات إن وجدت بالحديقة

VII. يجب غسل الأشجار والشجيرات بالمياه حسب توجيهات الجهة الفنيةبالبلدية.

VIII. يجب غسل الألعاب الخاصة بالأطفال إن وجدت ودهنها بالألوان التي يوافق عليها المهندس المشرف

٩. تسنيد وتدعيم الأشجار

I. الأشجار حديثة الزراعة ولم تتعدى سنتها الأولى تحتاج إلى تشجيع نمو الساق الرئيسية ومراقبة استقامتها ويتبع في ذلك ما يلي:

- ترك الأفرع والسرطانات السفلية تنمو نمواً طبيعياً وعدم تقليمها بأي حال من الأحوال إلا للضرورة القصوى وبعد موافقة خطية من المهندس المشرف
- تسنيد النباتات بوضع سنادات خشبية بالطريقة المناسبة لحالة الأشجار من حيث نوع السنادة وعدد السنادات وطريقة التسنيد
- يراعى في السنادات الخشبية ما يلي
  - تصنع السنادات الخشبية من نوعية جيدة من الخشب الذي يتصف بالمتانة، مقاس السنادة 2 ×4 سم وبطول مناسب.

- تكون أوجه السنادة الأربعة ملساء دون خشونة حتى لا تؤثر في ساق النباتات نتيجة تحركها والاحتكاك بفعل الرياح
- ألا يوجد بالخشب المصنوع منه السنادة أماكن تفرعات (عقد)حتى لا تكون سهلة الكسر
- تكون السنادة مدببة من أسفل على شكل هرم رباعي مقلوب لسهولة اختراقها للتربة وبدهن الجزء السفلى بمادة البتومين لحماية الخشب مع التآكل بفعل الماء
- يدهن الجزء العلوي من السنادة فوق سطح الأرض ببوية زيتية باللون الذي تحددهالبلدية.
- يكون ارتفاع السنادات مناسب لطول ساق الأشجار ويتم تغييرها كلما دعت الحاجة إلى ذلك

- تربيط الأشجار
  - يجب أن تكون طريقة التربيط سهلة ومادتها مرنة حتى لا تتعرض للقطع المستمر وانحناء الساق
  - يراعى عند التربيط أن تكون الساق موازية للسنادة تماماً ويكون بينهما فراغ مناسب ولا تشد أو تحزم الساق تماماً إلى السنادة حتى لا يكون ذلك عائقا في نمو سمك الساق
  - يتم التربيط بالوسائل التالية
    - خيط التيل الرفيع :وهو خيط من النيل المتين سماكته 3ملم ويصلح للأشجار الحديثة الزراعة فقط، ويحتاج إلى متابعة مستمرة وإعادة التربيط كلما قطع الخيط.
    - ربطات البولى إيثلين اللدان.
    - ربطات من السلك المجلفن :وتكون سمك 3-5 ملم مغلف بمادة بلاستيكية لحماية الساق من الاحتكاك بالسلك وهي تحيط بالساق بطرق متعددة حسب الطريقة المتبعة في التسنيد والتربيط، ويقوم المهندس المشرف باختيار أفضل المواد المستخدمة في التربيط حسب ما يراه مناسباً

- طريقة التسنيد

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

II. الأشجار متوسطة الحجم

- وهي التي تكون في عمر أكثر من سنة وتكون تفريعات القمة كبيرة بحيث لا تقوى الساق على حملها دون تدعيم، وفي هذه الحالة يمكن استعمال مواسير من الحديد المجلفن قطر 1.5 - 2 بوصة حسب حجم الشجرة تثبت جيداً وتدهن المواسير من أسفل بالبتومين في الجزء تحت التربة ومن أعلى ببوية زيتية بلون مناسب

III. الأشجار الكبيرة

- : وهي التي لا تقوى سيقانها على حمل المجموع الخضري ويتم تدعيمها باتباع ما يلي

- تقليل ثقل المجموع الخضري من أعلى بقص الأفرع من أعلى والتي تعمل على زيادة انحناء الساق والعمل على تخفيض المجموع الخضري لتقوى الساق على حمله
- تشد الأشجار بواسطة سلك أو أكثر من الحديد المجدول في اتجاه معاكس لميل الشجرة والعمل على جعل الشجرة في وضع رأسي دون انحناء ويثبته سلك في الأرض وفي المكان المناسب مع إزالته بعد استقامة الشجرة
- الحالات التي يتم فيها تغيير طريقة التسنيد والتدعيم:
  - عند تلف السنادات واحتياجها للتبديل
  - عندما يكون طول السنادة لا يتلاءم مع ارتفاع النبات
  - عندما يبلغ النمو الخضري للنباتات إلى حجم لا تصلح مع الطريقة المتبعة للتدعيم ولوحظ ميل النبات في أحد الاتجاهات وفي هذه الحالة يجب على المستثمر اتباع ما يلي:
    - إجراء الدراسة على مجموعة الأشجار لاختيار أفضل طرق التدعيم الملائمة لحالتها
    - عمل برنامج يتم من خلاله التدعيم حسب احتياجات كل مجموعة وتحديد موعد لإنهائه

- عرض البرنامج على المهندس المشرف وبعد مناقشته وتعديل ما يري تعديله يقوم المستثمر بعد موافقة المهندس المشرف النهائية على القيام بالعمل خلال المدة المحددة لإنهائه
- في حالة كسر الأشجار بسبب تقاعس المستثمر عن تدعيم وتسنيد الأشجار المحتاجة لذلك يقوم بدفع تكاليف الأضرار التي تنشأ والتي تقدرها البلدية لذلك

١٠. غسيل النباتات:

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

١١. صيانة مرافق الحديقة:

- وتشمل صيانة مرافق الحديقة من :أعمدة إنارة -العامود - الكشافات- اللمبات- الوصلات الكهربائية- القواطع- وجميع ما يلزم لصيانته - ألعاب أطفال بجميع أنواعها- جلسات بجميع أنواعها- ممرات -بلاط- بردورات – أرصفة - مظلات- سلال مهملات - أسوار أسمنتية- حديدية

ا. ألعاب أطفال

- يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة وتربيط وتشحيم ودهان واستبدال جميع الأجزاء التالفة لجميع ألعاب الأطفال بشكل دوري ،أو كلما دعت الحاجة وتغيير جميع قطع الغيار من سلاسل وأجزاء خشبية أو معدنية تالفة أو متسلقات خشبية أو حديدية أو فيبر جلاس أو بلاستيكية أو أي قطعة غيار تلزمها أي لعبة بنفس المواصفات الموجودة بأي لعبة حتى تكون بشكل جيد وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد
- في حال تغيير السلاسل الحديدية يجب أن تكون من حديد الأستنلس إستيل وقطر لا يقل عن 8 مم كما يجب تركيب رمان بلى مع السلاسل المستبدلة

- عند قيام المستثمر بصيانة أي لعبة وإزالة الأجزاء التالفة وتركيب بدل منها عمل الصنفرة والدهان اللازم بعد اعتمادالبلدية لنوع ولون الدهان الذي سوف يتم استخدامه في أي لعبة

- عند القيام بدهان ألعاب الأطفال يلزم إزالة الدهان القديم تماما ثم الصنفرة والتأسيس والمعجون ثم الدهان حسب اللون المطلوب من جهة الإشراف

- على المستثمر القيام بدهان ألعاب الأطفال مرة كل عام خلال العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك

- على المستثمر القيام بتغطية الصبات الخرسانية المثبتة للألعاب حتى لا تتسبب في أي حوادث للأطفال، والمستثمر مسئول مسئولية كاملة عن ذلك

II. أعمدة الإنارة

- يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة جميع أعمدة الإنارة بشكل دوري بالحديقة أو كلما دعت الحاجة وتغيير جميع ما يلزم من الكشافات واللمبات والوصلات الكهربائية والقواطع وجميع ما يلزم لصيانتها حتى تكون بشكل جيد وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد

- عند قيام المستثمر بصيانة أي عمود إنارة وإزالة الأجزاء التالفة وتركيب بدل منها يجب عمل الصنفرة والدهان اللازم بعد اعتمادالبلدية لنوع ولون الدهان الذي سوف يتم استخدامه في أي عامود إنارة

- على المستثمر القيام بدهان جميع أعمدة الإنارة مرة كل عام خلال العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك

III. 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 الكيمائية 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

IV. 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

- يجب على المستثمر القيام بأعمال غسيل الممرات والأرصفة باستخدام سيارات أو وايتات مركب عليها مضخات تقوم بدفع الماء بقوة عن طريق بشبوري وتتم عملية الغسيل بصفة دورية مرة كل شهر أو كلما دعته الحاجة

V. 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 6 شهور خلال مدة العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلال ذلك

VI. سلال المهملات

- يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة وغسيل جميع سلال المهملات بجميع أنواعها بصفة دائمة بكل موقع من مواقع 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

VII. الأسوار

- يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة الأسوار بجميع أنواعها بصفة دورية بالمواقع التي بها أسوار سواء كانت أسوار حديدية أو خرسانية بالحديقة

أو كلما دعت الحاجة وتغيير جميع الأجزاء التالفة بنفس المواصفات وكل ما يلزم لصيانتها حتى تكون بشكل جيد وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد.

- عند القيام بدهان الأسوار يلزم إزالة الدهان القديم تماما ثم الصنفرة والتأسيس والمعجون ثم الدهان حسب اللون المطلوب من البلدية.
- على المستثمر القيام بدهان الأسوار مرة كل 6 شهور خلال مدة العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك.

٩-٥ الاشتراطات المعمارية:

١. أن تكون تصميمات الأنشطة المسموحة بالحديقة ذو تصميم متميز

٢. أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والانشاء و التشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله

٣. اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام

٤. توفير غرفة إسعافات أولية في مكان واضح

٥. الالتزام بالاشتراطات الفنية الخاصة بالمعوقين مثل :إيجاد مواقف خاصة بهم، وتوفير ممرات مناسبة للكراسي المتحركة، وإقامة دورات مياه خاصة لهم، وغيرها، طبقاً للاشتراطات الصادرةعن وزارة البلديات والإسكان

٩-٦ الاشتراطات الإنشائية:

١. أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية

٢. يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها

٣. يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية

٤. تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة ...إلخ

٥. تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية

٦. عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق

٧. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه وما شابهها بعازل مائي مناسب

٨. لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادى مع إضافات

٩. في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالبلدية

١٠. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرعن وزارة البلديات والإسكان.

٩-٧ الاشتراطات الكهربائية:

١. يجب أن تصمم جميع الأعمال الكهربائية طبقاً للمواصفات الصادرة عن الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس أو أية مواصفات عالمية معتمدة

٢. يجب اعتبار درجة حرارة الجو المحيطة (50 درجة مئوية)وذلك في حسابات تصميم الأعمال الكهربائية للكابلات وأجهزة الحماية

٣. يجب أن تكون جميع مستويات الإضاءة مناسبة مع أماكن الاستخدام وحسب المواصفات العالمية

٤. يجب تأريض جميع التوصيلات والأجهزة الكهربائية ولوحات التوزيع وكذلك تأريض جميع الأعمدة والدعائم المعدنية

٥. يجب وصف نظام الحماية الأرضي ومكوناته ومواصفات المواد المستخدمة وذكر المقاومة المسموح بها لمجموعة التأريض

٦. يجب ذكر المعلومات الخاصة بطريقة التسليك وأية معلومات إضافية أخرى عن لوحات التوزيع (جداول رموز مع ذكر تفاصيل أية تركيبات خاصة)

٧. يجب الاستعانة بجداول مواصفات شركة الكابلات السعودية عند تحديد سعات الكابلات الكهربائية إلا أنه يمكن للمصمم الاستعانة بأية مواصفات أخرى معتمدة شريطة تقديم بيانات وافية وجداول سعات الكابلات وبلد الصنع والعوامل المختلفة التي تؤثر على سعة الكابلات

٩-٨ :الاشتراطات الميكانيكية

١. يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد

٢. تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:

I. أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف والإنذار ومكافحة الحريق...إلخ

II. أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت

٩-٩ الاشتراطات الصحية:

١. ضرورة إضاءة وتهوية دورات المياه تهوية وإضاءة طبيعيتين

٢. ضرورة الفصل بين خطوط التغذية بالمياه وخطوط الصرف الصحي وترك مسافة بينهما ما أمكن ذلك

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

٤. ضرورة الالتزام بالاشتراطات الصحية والفنية لخزانات مياه الشرب الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية

٩-١٠ :اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق

١. يراعى أن يكون التجهيزات والاثاث المستخدم من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال

٢. تدريب العاملين على سبل الوقاية ومواجهة حالات الطوارئ والقيام بالإسعافات الأولية

٣. تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة، وتكون تحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة

٤. .وضع لافتات تحذيرية على المواقع الخطرة

٥. يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

١٠-المرفقات (الملاحق)

١٠ "المرفقات "الملاحق

١٠-١ نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالظرف المختوم)نموذج6/7(

سعادة : رئيس بلدية محافظة خميس مشيط المحترم.

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة خميس مشيط بغرض استثماره في انشاء وتشغيل وصيانة حديقة بحي إسكان ضاحية السديم (حديقة -٢) من خلال المنافسة

وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( )

( ) ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي يعادل ٢٥٪ من قيمة الأجرة السنوية وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

أسم المستثمر											
رقم بطاقة الأحوال											
صادرة من		بتاريخ									
هاتف	فاكس		جوال								
ص .ب	الرمز البريدي		تاريخ التقديم								

العنوان .....

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

العنوان .....

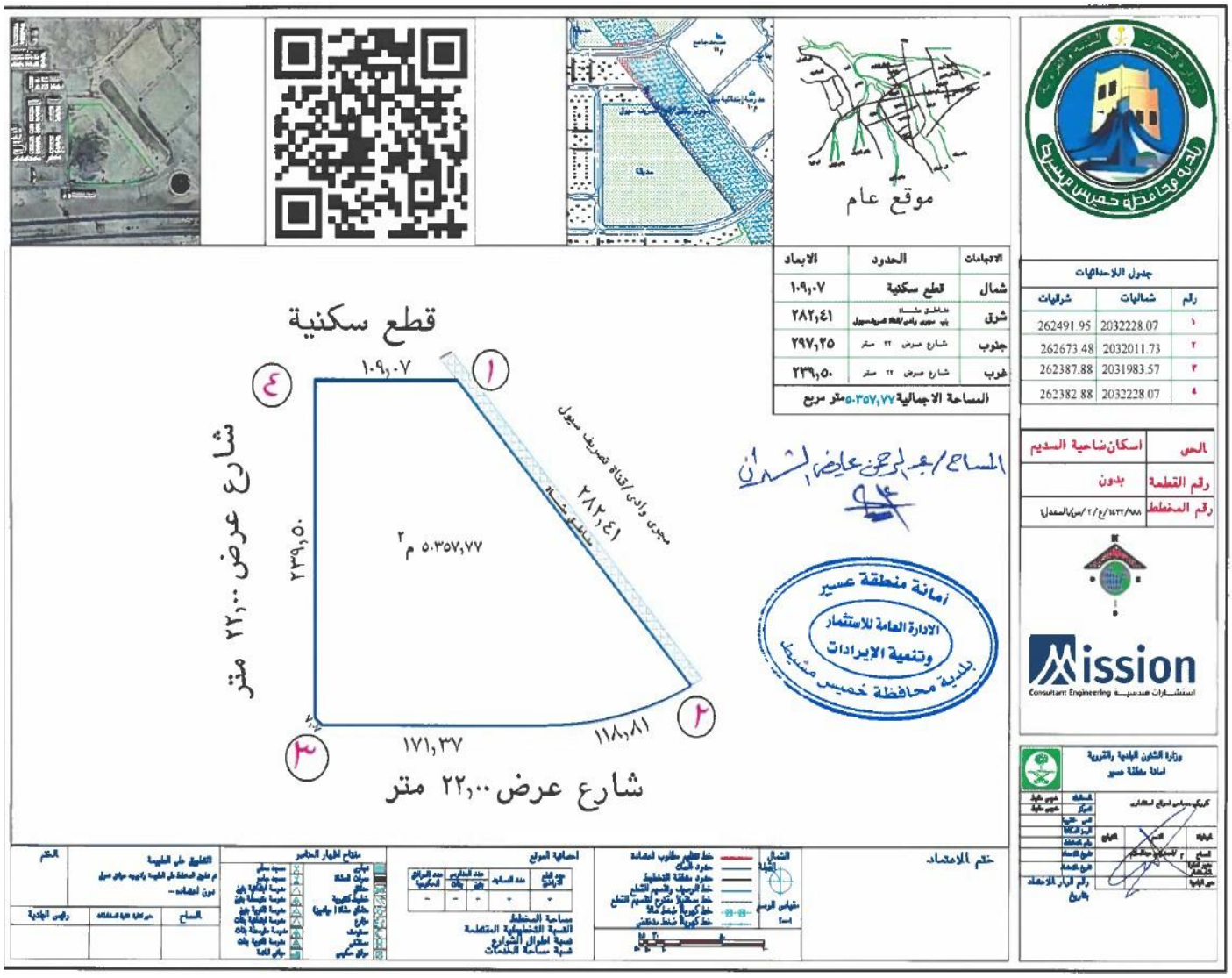
الاسم

التوقيع الختم الرسمي

التاريخ

بلدية محافظة خميس مشيط
الإدارة العامة لتنمية الإستثمارات

١٠-٢ المخطط العام للموقع(الرسم الكروكي للموقع)



نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر)نموذج 6/3(

محضر تسليم عقـار
:الرقم التاريخ / / :14هـ :العقار رقم بلدية
:رقم عقد التأجير : تاريخه :اسم المستثمر
إقـــــرار أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم ..... بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في ..... بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية .....وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخري) وعليه أوقع التوقيع ..... الختم ..... رئيس بلدية محافظة خميس مشيط..... التوقيع..... ـ صورة لملف العقار

١٠-٣ إقرار من المستثمر

➢ يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.

٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:

I. لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 06/29/ 1441هـ

II. لائحة (الحدائق)الصادرة من وزارة البلديات والإسكان

٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة نافية للجهالة

التوقيع الختم