

## كراسة شروط ومواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة واستثمار حديقة بحيرة المنارة

بلدية  
خميس مشيط



## جدول محتويات

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

ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

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

3.....	<u>أ- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة</u>
4.....	<u>ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات</u>
5.....	<u>ج- الجدول الزمني المتوقع لإجراءات المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى</u>
7.....	<b>1. مقدمة</b>
9.....	وصف العقار/النشاط
11.....	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم
11 .....	من يحق له دخول المزايدة . 1.
11 .....	لغة العطاء . 2.
11 .....	مكان تقديم العطاءات . 3.
12 .....	موعد تقديم العطاءات . 4.
12 .....	تقديم العطاء . 6.
13 .....	كتابة الأسعار . 7.
13 .....	مدة سريان العطاء . 8.
13 .....	الضمان . 9.
14 .....	موعد الإفراج عن الضمان . 10.
14 .....	مستندات العطاء . 11.
14 .....	سرية المعلومات . 12.
16.....	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء
16 .....	دراسة الشروط الواردة بالكراسة . 1.
16 .....	الاستفسار حول بيانات المزايدة . 2.
16 .....	معاينة العقار . 3.
18.....	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف . 5.
18 .....	إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات . 5.1.
18 .....	تأجيل موعد فتح المظاريف . 5.2.
18 .....	سحب العطاء . 5.3.
18 .....	تعديل العطاء . 5.4.
18 .....	حضور جلسة فتح المظاريف . 5.5.
20.....	الترسيمة والتعاقد وتسليم الموقـع . 6.
20 .....	الترسيمة والتعاقد . 6.1.
20 .....	تسليم الموقـع . 6.2.
22.....	<b>7. الاشتراطات العامة</b>
22 .....	توصيل الخدمات للموقع . 7.1.
22 .....	البرنامج الزمني للتنفيذ . 7.2.
22 .....	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة . 7.3.
22 .....	تنفيذ الأعمال . 7.4.
22 .....	مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر . 7.5.
23 .....	حق البلدية في الإشراف . 7.6.
24 .....	تقرير المقاول والمكتب الاستشاري . 7.7.



24	استخدام العقار للغرض المخصص له . 7
24	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد . 7 . 9
24	موعد سداد الأجرة السنوية . 10 . 7
25	سداد الضريبة المضافة . 7 . 11
25	متطلبات السلامة والأمن . 12 . 7
26	إلغاء العقد للمصلحة العامة . 13 . 7
26	تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد . 14 . 7
27	أحكام عامة . 7 . 15
29	<b>الاشتراطات الخاصة . 8.</b>
29	مدة العقد . 1 . 8
29	فترة التجهيز والانشاء . 2 . 8
29	المنهجية وطريقة العمل . 3 . 8
30	إدارة المشروع والفنين . 4 . 8
29	المسؤولية عن المخالفات . 5 . 8
31	الصيانة . 6 . 8
32	الالتزام باشتراطات لوائح البلدية . 7 . 8
32	الفكرة التصميمية . 8 . 8
34	اللوحات الإرشادية . 9 . 8
34	المسؤولية عن الحوادث . 10 . 8
37	<b>الاشتراطات الفنية . 9.</b>
37	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات وأنظمة البناء . 1 . 9
40	الاشتراطات التنظيمية . 2 . 9
56	الاشتراطات المعمارية . 3 . 9
56	الاشتراطات الإنسانية . 4 . 9
58	الاشتراطات الكهربائية . 5 . 9
59	الاشتراطات الميكانيكية . 6 . 9
59	الاشتراطات الصحية . 7 . 9
60	اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق . 8 . 9
62	<b>"المرفقات" الملاحق . 10.</b>
62	نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالظرف المختوم (نموذج 6/7) . 10 . 1
63	المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع) . 10 . 2
64	نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3/6) . 10 . 3
65	إقرار من المستثمر . 4 . 10



## أ- قائمة تدقيق لمقدم العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية بوابة الاستثمار في المدن السعودية Furas.momra.gov.sa (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 الإلكتروني المشار إليه.

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



## بـ- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة واستثمار حديقة بالموقع المحدد	المشروع
هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي يقام عليها المشروع	العقار
هو شركة أو مؤسسة يتولى المشروع	المستثمر
يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة	مقدم العطاء
تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص)	المنافسة الإلكترونية
كراسة الشروط والمواصفات	الكراسة
هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع	الجهات ذات العلاقة
يقصد بها مجموعة الالتزامات المختلفة والخدمات الالزمة لتنفيذ وإنجاز المشروع والملقى على عاتق المستثمر عبء الوفاء بها أثناء مدة العقد طبقاً لما تنص عليه 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	الاعمال (الخدمات)



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

البيان	كيفية تحديد التاريخ	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	تحدهه البلدية	
موعد الإخطار بالترسية	تحدهه 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 يلغى 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 بدءاً سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار	
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد	
موعد سداد أجرة السنوات التالية	في بداية كل سنة إيجاريه	



# ١- مقدمة



## مقدمة 1.

- ترغب بلدية محافظة خميس مشيط في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لاستثمار حديقة بحي المنارة انشاء و تشغيل وصيانة وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، و مراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.
- وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والالتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويفعل 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 مكتوباً:
  - إدارة الاستثمارات وتنمية الإيرادات
  - جوال . ٥٥٤١١٧٢٠٠
  - أو على البريد الإلكتروني [KHAMIS@ARS.GOV.SA](mailto:KHAMIS@ARS.GOV.SA)



## ٢- وصف العقار / النشاط



## ٢- وصف العقار/النشاط

حائق عامة على أن يتم استثمار 25% من مساحة الحديقة		النشاط
مقاهي ، مطاعم ، العاب أطفال ، اكشاك		مكونات النشاط
الحي : المنارة	المدينة : خميس مشيط	موقع العقار
الشارع / 30 م		
رقم العقار :- بدون	رقم المخطط: ٢/ج/1406/216	حدود العقار
بطول: ١٣٦.٦٨ م	شمالاً: شارع عرض ٣٠ م	
بطول: ١٩٣.٩٤ م	جنوباً: ممر مشاة متغير العرض	
بطول: ٧٦.٨٥ م	شرقاً: شارع عرض ١٥ م / ممر مشاة متغير العرض	
بطول: ٤١٨.٢٦ م	غرباً: مجاري ماء	نوع العقار
أرض فضاء		
٤٧٠٢٨.٤٧ م٢		مساحة الحديقة
١١٧٥٧.١٢ م٢		مساحة الاستثمار 25% من اجمالي مساحة الحديقة



## ٣- اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



### ٣-اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

#### ١-من يحق له دخول المزايدة:-

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

#### ٢-لغة العطاء :-

١-٢-٣ 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 مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية

٢-٢-٣ 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 المعمول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون

#### ٣-٣ مكان تقديم العطاءات:-

تقديم 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 البند ٣.٦ .٣ والبند ٣.٦ .٤) باليد لإدارة الاستثمارات وتنمية الإيرادات 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 هو الموعد المحدد في الإعلان.

### ٣-٦ تقديم العطاء:-

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

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

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

٤-٦-٣ 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.



### ٧-٣ كتابة الأسعار:-

► يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:

١-٧-٣ 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

٢-٧-٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفأً) 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، والتوجيع عليه وختمه.

### ٨-٣ مدة سريان العطاء:-

► مدة سريان العطاء (٩٠ 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، و حتى نهاية مدة سريان العطاء.

### ٩-٣ الضمان:-

\* ١-٩-٣ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان ينكي 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، وقابلأً للتمديد عند الحاجة.

\* ٢-٩-٣ 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 مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.



### ١٠-٣ موعد الإفراج عن الضمان:-

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

### ١١-٣ مستندات العطاء:-

➢ يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره

- |             |   |
|-------------|---|
| ١ / ١١ / ٣  | نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوفيق.   |
| ٢ / ١١ / ٣  | وكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر. 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 / ١١ / ٣  | صورة سارية المفعول من السجل التجاري.  |
| ٤ / ١١ / ٣  | صورة من شهادات الخبرة.  |
| ٥ / ١١ / ٣  | خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).  |
| ٦ / ١١ / ٣  | صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.  |
| ٧ / ١١ / ٣  | صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.  |
| ٨ / ١١ / ٣  | صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.  |
| ٩ / ١١ / ٣  | 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.   |
| ١٠ / ١١ / ٣ | نسخة من شهادة الالتزام بالسعودية.   |
| ١١ / ١١ / ٣ | كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي موقعة من المستثمر، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.   |

### ١٢-٣ سرية المعلومات:-

➢ جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم موعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً 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 وفقاً لما تضي 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 الاستفسار من البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديم عطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات ، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

### ٤-٣ معاينة العقار:-

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



## ٥- ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف



## ٥-ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### ١-إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:-

▶ يجوز للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعدأخذ 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.

### ٢-تأجيل موعد فتح المظاريف:-

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

### ٣-سحب العطاء:-

▶ لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف

### ٤-تعديل العطاء:-

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

### ٥-حضور جلسة فتح المظاريف:-

▶ يحق للمستثمر أو مندوبيه 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 الموق

### ٦- الترسية والتعاقد:-

- ١ / ١ / ٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء
- ٢ / ١ / ٦ 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.
- ٣ / ١ / ٦ 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.
- ٤ / ١ / ٦ يجوز للبلدية التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترب أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.
- ٥ / ١ / ٦ 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 أجراة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

### ٦- تسلیم الموق:-

- ١-٢-٦ يتم تسلیم الموق للمستثمر بموجب محضر تسلیم 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
- ٢-٢-٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلیم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار



## ٧-الاشتراطات العامة



## ٧ الاستراتيجيات العامة

### ١-٧ توصيل الخدمات للموقع:

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

### ٢-٧ البرنامج الزماني 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 التسجيل والصيانة الزراعية وبرنامج منتظم لري الحديقة والخدمات المساعدة الأخرى

### ٣-٧ 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

### ٤-٧ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة تنفيذ الأعمال الخاصة بإنشاء المطاعم والكافيهات وغيرها من الأنشطة المسموحة له بالحديقة وكذلك أعمال التسجيل وصيانة الزراعة والرشاشات الخاصة بأعمال الري بالحدائق 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

### ٥-٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى 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 موجوداً بها والمقترنات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعده 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 تسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقصي. التكاليف يتم أخذ موافقة البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

## ٦-٧ حق البلدية في الإشراف:

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

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

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



٤-٦-٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من الأعمال بإشعار البلدية، 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 تقريراً إلى البلدية، بخطاب رسمي عن طريق المستثمر يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات والمخططات المعتمدة.

#### ٨-٧ استخدام العقار للغرض المخصص له:

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

#### ٩-٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

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

#### ١٠-٧ 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.



## ١١-٧ سداد الضريبة المضافة:

➢ يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة البلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار 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.

## ١٢-٧ متطلبات السلامة والأمن:

➢ يلتزم المستثمر بما يلي:

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

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

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

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

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

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



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

### ١٣-٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

► يحق للبلدية 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

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

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

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



## ١٥-٧: أحكام عامة

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

٢-١٥-٧ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد .

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

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

٥-١٥-٧ يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار 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

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

\* وثيقة العقد الأساسية

\* كراسة الشروط والمواصفات

\* المخططات والرسومات والمواصفات وال تصاميم المقدمة من الطرف الثاني

\* خطاب قبول العرض والترسية



## ٨-الاشتراطات الخاصة



## ٨ الاسترطات الخاصة

### ١-٨ مدة العقد:

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

### ٢-٨ فترة التجهيز والإنشاء:

► يمنح المستثمر فترة (5 % ) 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

### ٣-٨ المنهجية وطريقة العمل:

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

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

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

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

### ٤-٨ المسئولية عن المخالفات:

► المستثمر مسؤول مسئولية تامة أمام الجهات المختصة بما ينتج من مخالفات أثناء إنشاء و تشغيل المشروع



## ٥-٨ نوعية وكمية النباتات:

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

٢-٥-٨ يراعي أن يتوافر في النباتات الشروط والمواصفات التي حدتها لائحة الشروط والمواصفات الفنية لتنفيذ مشاريع التشجير الصادرة من وزارة البلديات والإسكان

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

## ٦-٨ تأمين العمالة:

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

٢-٦-٨ 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 البلدية وعلى المقاول استبداله بشخص آخر له نفس ، المؤهلات والخبرات



## ٧-٨ تأمين المعدات والأدوات:

➢ يلتزم المستثمر بتأمين المعدات والأدوات الالزمة للقيام بأعمال الإنشاء و التشجير والتنسيق والصيانة للحدائق كما يلتزم المستثمر بتوفير جميع القطع التالفة و تركيبها وكذلك صيانة و تغيير الرشاشات التالفة والجلسات المقاعد وكذلك صيانة دورات المياه والمحافظة عليها

## ٨-٨ الصيانة :

١. يلتزم المستثمر بتنفيذ أعمال الصيانة كما هو موضح في الموصفات الفنية في هذه الكراسة
٢. بالنسبة لأعمال الصيانة الزراعية الأخرى التي لم يرد ذكرها في الموصفات الفنية فإنها تتم وفقاً للأسس والقواعد الفنية المتبعة
٣. يلتزم المقاول بتأمين و تغيير و تركيب قطع الغيار الالزمة 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 و تغير التالف منها كما يلتزم بصيانة الرشاشات والقطع الاستهلاكية
٥. يلتزم المستثمر بتوفير و صيانة خزانات المياه و توفير المياه الالزمة للزراعة
٦. يلتزم بصيانة الجلسات المقاعد الكراسي وألعاب الأطفال
٧. يلتزم بالحفاظ على نظافة دورات المياه و صيانتها باستمرار و تغيير القطع التشغيلية التالفة للحمامات



٨. يلتزم المستثمر بالمحافظة على نظافة الحديقة والمنشآت بصفة مستمرة وعلىه 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 دوريًّا ((كل ثلاثة أشهر)) من مكتب هندي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات المنفذة.

#### ٩-٨ الالتزام باشتراطات لواحة البلدية:

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

#### ١٠-٨ الفكرة التصميمية:

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

١. تحليل طبيعة الموقع وجغرافيته
٢. يجب على المستثمر تقديم فكرة تصميمية تشمل على الآتي
- تقييم وحصر الإمكانيات 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 للأسوق وللفرص والعوائق الخاصة بالموقع أن يقدر الطاقة الاستيعابية لعناصر المشروع المختلفة

#### ٥. المخططات وال تصاميم العمرانية:

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

- لوحات منظورية للمشروع أو مجسم يوضح الفكرة المعمارية
- مخطط عام للموقع يظهر كافة استعمالات الأراضي وموقع المنشآت المقترحة والخدمات على مقاييس رسم مناسب
- تقرير فني عن النظام الإنشائي والمواد المستخدمة في البناء
- 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

- دراسة الأسواق المستهدفة
- تحديد الفئات المستهدفة من الزوار
- خطة التسويق السياحي والقنوات الترويجية
- التنظيم المقترن 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

#### ١١-٨ اللوحات الإرشادية:

► يجب على المستثمر أن يضع لوحات خاصة باسم الحديقة، ولوحات توضح الفئات والنوعيات المسموح لها بالدخول((العوائل فقط، أو للشباب) وكذلك لوحات تبين مواعيد فتح الحديقة وإغلاقها وينطبق عليها ما ورد بالاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان

#### ١٢-٨ المسئولية عن الحوادث:

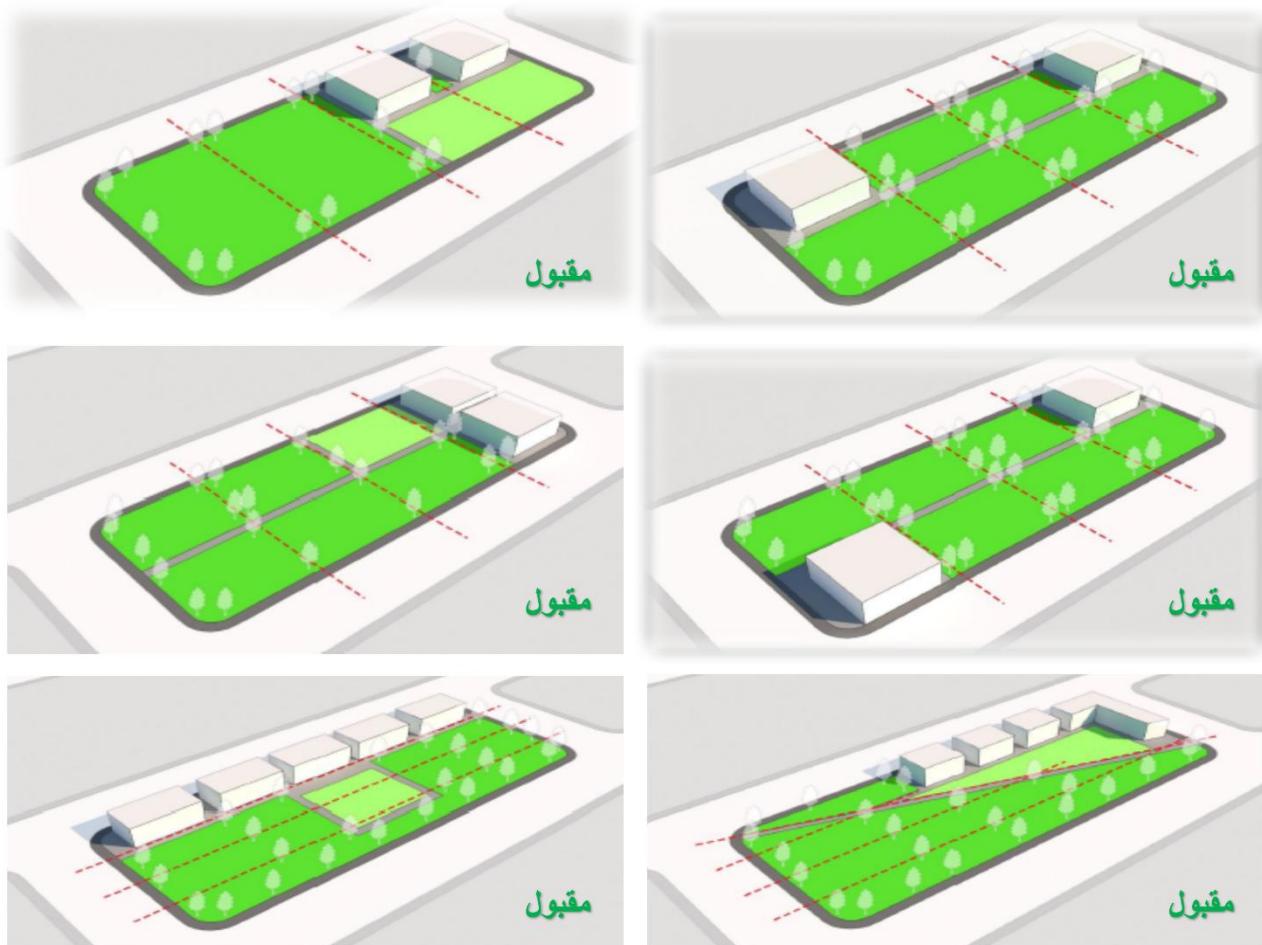
► يكون المستثمر مسؤولاً مسئولية كاملة عن حوادث الوفاة والإصابات، التي تلحق بالمرتادين أو العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك

#### ١٣-٨ معايير استثمار 25% من مساحة الحديقة

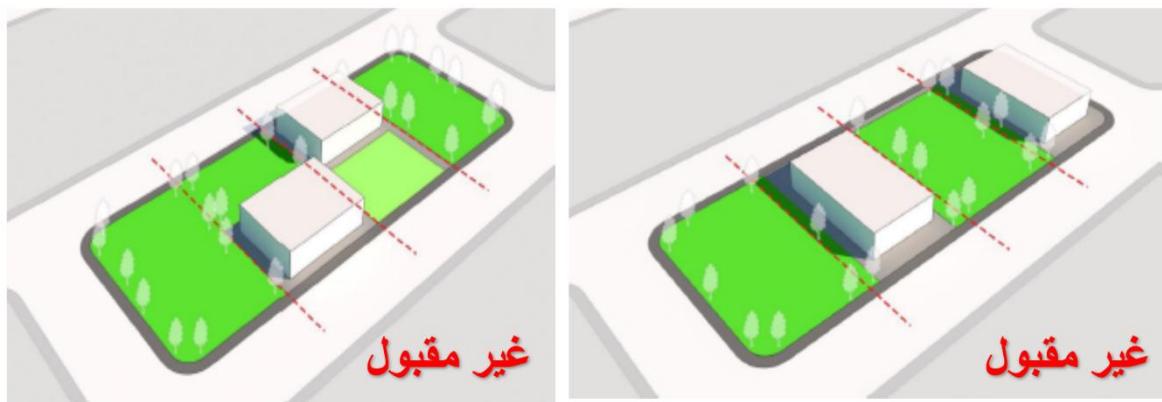
١. تشغيل المباني الاستثمارية بمساحة لا تزيد عن 25% من مساحة الحديقة.
٢. يتم توزيع المباني في مساحة لا تزيد عن 50% من مساحة الحديقة
٣. يمكن تخصيص نسبة من مساحة المبني (50) % ليتم توزيعها كأكشاك صغيرة الحجم لا تتعدا مساحة الكشك 15 م<sup>2</sup> وابعاده لا تزيد عن 3 × 5 م لخدمة رواد الحديقة
٤. يتم الالتزام باشتراطات ونظم البناء للحي الذي تقع به الحديقة



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



- توزيع كتل المبني بشكل غير صحيح



## ٩- الاشتراطات الفنية



## ٩. الاشتراطات الفنية

### ١-٩ 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

### ٢-٩ اشتراطات التصميم:

١. يراعي المستثمر أن يتواجد في الحديقة ما يلي

\* ملاعب أطفال تحت سن عشر سنوات وملعب رياضية للكبار فوق سن عشر سنوات

\* أماكن لبيع المأكولات والمشروبات (أكشاك أو كافيتيريات)

\* دورات مياه للرجال وأخرى للسيدات

\* مسجد

٢. كما يجب أن يتواجد أماكن للخدمات المساندة وهي

\* مكان لإدارة الحديقة

\* غرفة للحارس

\* مستودع

\* غرفة للتجهيزات الميكانيكية والكهربائية

٣. يجب ألا تزيد مساحة المبني 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 يؤدي 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
٧. 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
٨. 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 ومشيّات للزوار للمشي علىها وأماكن للجلوس والاستراحات
٩. أماكن خاصة للجلوس والاستراحات مجهزة بالخدمات المساعدة والمرافق الضرورية مثل المقاعد، وأماكن الشواء، وأماكن بيع المأكولات ... وغيرها
١٠. 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
١١. وجود نوع من الترابط بين أجزاء وأقسام الحديقة المتبااعدة عن بعضها لإظهارها بصورة منفصلة تربطها ببعضها عناصر التنسيق المستخدمة في الحديقة



## ٣-٩ عناصر تصميم وتنسيق الحديقة:

١. العناصر النباتية:
  ١. مراعاة توزيع وتنسيق النباتات المختارة وربطها بتصميم الحديقة بحيث يعطي تناصق النباتات مع بعضها البعض التوازن والجمال والتوافق
  ٢. 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
  ٣. يراعى عند استخدام الأشجار في الحديقة:

- الظروف البيئية وملاءمة نوع الأشجار المزروعة للموقع 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

٤. بالنسبة لأشجار الظل الضخمة يراعى أن تزرع على مسافة ثلاثة أمتار على الأقل من المشيّات

## ٤. العناصر البنائية:

١. ممرات المشاة

► يجب أن يوجد في الحديقة عدد من الممرات أو المشيّات التي تربط مداخل الحديقة وأجزائها وتوصل إلى الأماكن المختلفة فيها. يجب أن يراعى في الممرات ما يلي:

- يتراوح ميل ممرات وطرق المشاة بين 1-1.5% في اتجاه طولي أو عرضي



- أقصى ميل مسموح به في حالة عدم استخدام مقابض السلالم (الدرازبين) 8%， وفي حالة استخدام الدرازبين يمكن زيادة الميل حتى 15% لمسافات قصيرة
- يجب ألا يقل عرض الممرات عن 60 سم 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 بالنوافر البصرية على جميع محاور وممرات المشاة وخاصة التي في مستوى النظر لإعطاء متابعات بصرية متنوعة وممتعة.
- أن تتناسب المواد المستخدمة في أراضييات الممرات وطرق المشاة مع طبيعة المنطقة وتعطي لمسة جمالية

#### المقاعد وأماكن الجلوس:

- يجب أن يتواجد 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 تتعرض أماكن الجلوس لانسيابية 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

#### المظلات((البرجولات)) والأقواس

- يمكن استخدام المظلات (البرجولات) بالإضافة 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 ويجوارها الأسيجة المقصوصة وأحواض الزهور.

II

III



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

#### 17. عناصر الإضاءة:

- يجب الاستفادة من عنصر الإضاءة في إبراز العناصر الجمالية والمجسمات التشكيلية مثل النباتات والناقوس

- 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

- تناسب وتلاءم جميع العناصر والمواد المستخدمة مع البيئة الطبيعية

#### 18. عناصر مائية (المسطحات المائية)

- يمكن الاستفادة من المسطحات المائية من برك وبحيرات صناعية وشلالات ونافورات، وفسقىات في تحقيق التنسيق.

- في حالة وجود برك أو بحيرات صناعية يراعى ألا يكون الماء عميقاً لحماية الأطفال من الغرق، ويفضل عمل سياج حولها بارتفاع 50 سم للحماية ويمكن أن تربى بعض الطيور المائية كالبط والأوز في البحيرات لنكسها 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

#### مناطق ألعاب الأطفال:

.٧٦

- يجب توفير مناطق ألعاب للأطفال لمختلف الأعمار
- يجب مراعاة عامل السلامة أثناء التصميم والتنفيذ
- ضرورة الالتزام بما تفرضه لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملابع الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن ملاهي وألعاب الأطفال الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم ١٤٤١٠/٤/٢٤ د/٢/و/١٠/١٢. وما يستجد عليها من تعديلات.

#### ٤-٩ صيانة الحديقة:

##### ١. أنظمة الري:

➢ يجب أن يكون الماء المستعمل في السقاية والري صالحًا 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 يلبي هذا البرنامج سقاية المزروعات بانتظام وبالقدر الكافي الذي يضمن الاحتفاظ ببرطوبة التربة آخذًا في عين الاعتبار أحوال الطقس، والمناخ، وتركيب وقوام التربة، والمقدن 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.

##### ٢. النظام الصيفي للري:

➢ مدته 8 شهور تبدأ من أول شهر مارس وتنتهي بنهاية شهر أكتوبر من كل عام، وفيه يجب أن يتم رى 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 كالتالي:

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

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

## النظام الشتوي للري:

II.

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

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

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



### III. طرق السقاية:

يلتزم المستثمر باستخدام شبكات الري الكائنة بالحدائق لسقي المزروعات، وفي حالة عدم وجود شبكة للري يلتزم المستثمر بري المزروعات بطريقة الغمر باستخدام الليات المركبة على صهاريج الوايات، مع عدم الدخول داخل الحدائق بالوايات وذلك تفاديًا 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 أيًّا كان نوعها وتکاليف إصلاحها، ليتم تحديد الجزاءات والغرامات المناسبة ما لم يبادر المستثمر في أعمال الإصلاح وفقًا 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 لتتوفر مصدر جيد للري من مياه الأمطار.

▪ في حالة ارتفاع درجات الحرارة إلى معدلات كبيرة أكثر من المعتادة

▪ في حالة تقليل فترات الري وتقليل المقننات المائية طبقاً لطلب البلدية بالتخفيض.

▪ الحالات التي ترى 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 إنسانياً 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 التربات من أتربة وأملالح من الشبكات وفتحات الحنفيات والشاشات وخلافه
- صيانة المضخات كهربائياً وميكانيكيأً حسب نوعها مع استبدال الأجزاء التالفة بقطع غير جديدة صالحة
- بأخرى جديدة حسب المواصفات P.V.C. القيام باستبدال الموسير التالفة من مواسير الواردة باستكمال أعمال الزراعة
- وجميع أعمال صيانة شبكات الري وجميع ما يلزم من أعمال

## التسميد:

.٢

- 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
- وتم عملية التسميد وفقاً للقواعد الفنية التالية:

## التسميد العضوي:

.١

- يقوم المستثمر بتوريد السماد العضوي كامل التحلل والمعالج والمعباً في أكياس سعة (25 كجم) 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 رأي البلدية في الفترة من أول شهر ديسمبر حتى نهاية شهر يناير من كل عام حيث يقوم المستثمر بتوريد وفرش السماد وتقلبيه بالترة 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.

## التسميد الكيماوي:

- يقوم المستثمر بتوريد السماد الكيماوي المركب أو الاليوريا 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 وساق الأشجار والشجيرات مباشرة.

- الحوليات بالأحواض بمعدل 300 جرام سنوياً لكل متر مربع



### ٣. التقليم والتشكيل

#### ١. 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 مع البلدية. وتوجيهات الجهاز المشرف
- يتجنب المستثمر إجراء عمليات التقليم الجائرة في موسم درجات الحرارة العالية

#### ٢. 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)

#### 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 :

١. 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
٢. الأشجار : يقوم المستثمر باستبدال الأشجار الجافة بأخرى جيدة ونفس النوعية ونفس الحجم كلما أمكن ذلك حتى تكون مماثلة الشكل
٣. الشجيرات : يقوم المستثمر باستبدال الشجيرات الجافة بأخرى جيدة من نفس النوع ونفس الحجم كلما أمكن ذلك حتى تكون مماثلة وفقاً لهندسية تنسيق الأشكال داخل أحواض وساحات الحديقة
٤. 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 كالمساحة أو الشقرف أو باستخدام العزاقات الآلية وتم هذه العملية مرة كل 6 شهور، أما عملية إزالة الحشائش فتتم شهرياً على الأقل

#### ٦. 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 بالبلدية مع اتخاذ كافة الاحتياطات الالزمة 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

على المستثمر بعد ترسية المشروع بمنطقة نطاق المشروع لأعمال الرش الوقائي ويتم اعتماده من البلدية وكذلك القيام بأعمال الرش العلاجي في حال ظهور أعراض الإصابة على أي من النباتات والمزروعات بمنطقة المشروع

## قص المسطحات الخضراء:

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

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

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

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

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

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

## أعمال النظافة:

1. 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 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 والطرق والمشييات المسفلة والمبلطة والأرصفة بكنسها وغسلها بالمياه وإزالة الأحجار والأترية 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 الفنية بالبلدية.
- VIII. يجب غسل الألعاب الخاصة بالأطفال إن وجدت ودهنها بالألوان التي يوافق عليها المهندس المشرف
٩. تسنيد وتدعيم الأشجار
١. الأشجار حديثة الزراعة ولم تتعذر 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  $2 \times 4$  سم وبطول مناسب



- تكون أوجه السنادة الأربع 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 للترية وبدهن الجزء السفلي بمادة البتومين لحماية الخشب مع التآكل بفعل الماء
- يدهن الجزء العلوي من السنادة فوق سطح الأرض ببوية زيتية باللون الذي تحدده البلدية.
- 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 عائقاً في نمو سمك الساق
  - يتم التربيط بالوسائل التالية
    - خيط التيل الرفيع : وهو خيط من النيل المتنين سماكته 3 ملم ويصلح للأشجار الحديثة الزراعة فقط، ويحتاج إلى متابعة مستمرة وإعادة التربيط كلما قطع الخيط
    - ربطات البولي إيثيلين اللدان
    - ربطات من السلك المجلفن : وتكون سمك 5-3 ملم مغلفة 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 وغزاره التفريعات عليه والطريقة التي يعتمدها المهندس المشرف ويتم تسنيد الأشجار حديثة الزراعة بواسطة سنادة واحدة أو أكثر تغرس أتناء الزراعة موازية للساق الرئيسية ويتم تربيط الأشجار فيها بالطريقة التي يعتمدها المهندس المشرف

## الأشجار متوسطة الحجم

.II

- 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

## الأشجار الكبيرة

.III

- : 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 ويبنته سلك في الأرض وفي المكان المناسب مع إزالته بعد استقامة الشجرة
  - الحالات التي يتم فيها تغيير طريقة التسنيد والتدعم:
    - 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 للتدعم 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 لإنهاهه



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

## ١٠. غسيل النباتات:

➢ يجب غسل النباتات برباذ قوى من الماء النقي لإزالة الأتربة والمواد الضارة لإنعاش النبات من الأتربة المتراكمة، وتم 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 وتم عن طريق سيارات أو وايتات مركب عليها مضخات، تقوم بدفع الماء بقوة عن طريق بشبوري وتم عملية الغسيل طبقاً لتوجيهات المهندس المشرف.

## ١١. صيانة مرافق الحديقة:

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

### ١. 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 فير جلاس أو بلاستيكية أو أي قطعة غير 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 الصنفه والدهان اللازم بعد اعتماد البلدية لنوع ولون الدهان الذي سوف يتم استخدامه في أي لعبة

عند القيام بدهان ألعاب الأطفال يلزم إزالة الدهان القديم تماما ثم الصنفه 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 لدهان بخلاف ذلك

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

#### 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 الصنفه والدهان اللازم بعد اعتماد البلدية لنوع ولون الدهان الذي سوف يتم استخدامه في أي عمود إنارة

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

#### 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

#### الممرات وأرصفة

.IV

- 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 وتم عملية الغسيل بصفة دورية مرة كل شهر أو كلما دعته الحاجة

#### المظلات

.V

- يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة وغسيل 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

- على المستثمر القيام بدهان جميع المظلات مرة كل 6 شهور خلال مدة العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك

#### سالالمهملات

.VI

- ▷ يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة وغسيل جميع سالالمهملات 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

#### الأسوار

.VII

- يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة الأسوار بجميع أنواعها بصفة دورية بالموقع 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.

## ٥-٩ الاشتراطات المعمارية:

- أن تكون تصميمات الأنشطة المسموحة بالحديقة ذو تصميم متميز
- أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والانشاء و التشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله
- اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام
- توفير غرفة إسعافات أولية في مكان واضح
- الالتزام بالاشتراطات الفنية الخاصة بالمعوقين مثل: إيجاد مواقف خاصة بهم، وتوفير ممرات مناسبة للكراسي المتحركة، وإقامة دورات مياه خاصة لهم، وغيرها، طبقاً للاشتراطات الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان

## ٦-٩ الاشتراطات الإنشائية:

- أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحرق و مطابقة للمواصفات القياسية السعودية
- يراعي في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال 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 المبني الحديدي يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات الازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحرائق

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

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

٩. في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندي 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 كتاب العزل الحراري الصادر عن وزارة البلديات والإسكان.

#### ٧-٩ 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 (٥٠ 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 التسلیک 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 ساعات الكابلات الكهربائية إلا أنه يمكن للمصمم الاستعانة بأية مواصفات أخرى معتمدة شريطة تقديم بيانات وافية وجداول ساعات الكابلات وبيان الصنع والعوامل المختلفة التي تؤثر على سعة الكابلات



## ٨-٩ الاشتراطات الميكانيكية

١. يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المعايير والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندي استشاري معتمد
٢. تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:
  ١. أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف والإندار ومكافحة الحرائق... إلخ
  ٢. أخذ احتياطات السلامة الالزمة 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 للمعايير القياسية السعودية أو إحدى المعايير العالمية المعتمدة بها
٤. ضرورة الالتزام بالاشتراطات الصحية والفنية لخزانات مياه الشرب الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية



## ١٠-٩: اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق

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 الازمة، 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 الحرائق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات



# ١- المرفقات (الملاحق)



## ١٠ "المرفقات" الملحق

### ١-١ نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالظرف المختوم (نموذج ٦/٧)

المحترم.

سعادة: رئيس بلدية محافظة خميس مشيط

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف المنضمن رغبتم تأجير موقع في مدينة خميس مشيط بعرض استثماره في إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة بحي المنارة 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.

نقدم 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
بتاريخ										صادرة من
جوال										هاتف
تاريخ التقديم										ص.ب

العنوان.....

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

العنوان.....

الاسم

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ



## ٢-١٠ المخطط العام للموقع (الرسم الكروي للموقع)



## نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3/6)

محضر تسليم عقار

الرقم:

التاريخ / / ١٤٢٠

العقار رقم:

بلدية

تاريخه

رقم عقد التأجير :

اسم المستثمر

إقرار

أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة ببياناته عالية في يوم .....  
بتاريخ / / ١٤٢٠ لاستخدامه في ..... بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية .....  
وقد قمت بمعاينته معاينته تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في .....  
تاريخ استلامه.

(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)

وعليه أوقع

..... التوقيع ..... الختم .....

..... رئيس بلدية محافظة خميس مشيط

..... التوقيع .....

- صورة لملف العقار



### ٣-١٠ إقرار 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 المزايدة وعلى وجه خاص:
  - ١. لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/06/29
  - ٢. لائحة (الحدائق) الصادرة من وزارة البلديات والإسكان
  - ٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معينة نافية للجهالة

الختم

التوقيع

