



أمانة الأحساء  
ALAHSA MUNICIPALITY



بوابة الاستثمار في المدن السعودية  
FURAS | Saudi Cities Investment Gate



وزارة البلديات والإسكان  
Ministry of Municipalities and Housing



## كراسة الشروط والمواصفات

تطوير وتشغيل وصيانة حدائق حي الروضة بالهفوف





## الفهرس

الصفحة	المحتويات	م
٣	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	أ
٤	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	ب
٤	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	ج
٥		.١ مقدمة
٦		.٢ وصف الموقع
٧		.٣ اشتراطات دخول المنافسة والتقديم
١٠		.٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء
١١		.٥ ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف
١٢		.٦ الترسية والتعاقد وتسليم الموقع
١٣		.٧ جدول عناصر التقييم الفني
١٤		.٨ الاشتراطات العامة
١٨		.٩ الاشتراطات الخاصة
٢٧		.١٠ الغرامات والجزاءات
٣٧		.١١ الاشتراطات الفنية
٥١		.١٢ الاشتراطات الإنشائية
٥٣		.١٣ المرفقات





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

على المستثمر مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية فرص باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوظه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعود والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع أرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

المستند	م	موضع العرض المالي ويحتوي على	موقع	مرفق
نموذج العطاء موقع من المستثمر	١			
خطاب الضمان البنكي من أحد البنوك المعتمدة لدى البنك المركزي السعودي وأن يكون بقيمة لا تقل عن ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي وساري المفعول لمدة لا تقل عن (٠٨٠) مائة وثمانون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف	١			
مذكرة العرض الفني اذا طلب ذلك ويحتوي على				
١. عدد المشروعات المماثلة التينفذها المستثمر وقيمتها				
٢. كفاءة الشركة المنفذة				
٣. جدول يوضح قيم المشاريع التينفذها المستثمر				
٤. مشهد من أحد البنوك بين الملائمة المالية لدى المستثمر او ميزانية لأخر سنتين				
٥. تقديم ما يثبت التزام المستثمر بالسداد في الميعاد لأعمال سابقة مع الأمانة ان وجدت				
٦. جدول يوضح عدد طاقم العمل الذي سوف يقوم بتنفيذ المشروع				
٧. جدول يوضح عدد المعدات والأجهزة والأليات المستخدمة في تنفيذ المشروع				
٨. مواصفات المعدات والأجهزة المستخدمة في تنفيذ المشروع				
٩. خطة العمل	٢			
١٠. المخطط العام لتصميم الموقف				
١١. عقد الشركة واتفاقية التضامن وجميع قرارات الشركاء بالتعديل عليه.				
١٢. توکيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء)				
١٣. صورة سارية المفعول من السجل التجاري.				
١٤. صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول				
١٥. صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.				
١٦. صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.				
١٧. صورة إثبات العنوان الوطني				
١٨. كراسة الشروط موقعة من المستثمر.				
١٩. أصل خطابات التأهيل.				

- **ملحوظة: يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي أو تكون قيمة الضمان أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من (٠٨٠) مائة وثمانون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.**





## بـ. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

هو المشروع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد	<b>المشروع</b>
هو أرض تحدد الأمانة موقعها والتي يقام عليها النشاط المحدد له من قبل الأمانة	<b>العقارات</b>
وزارة البلديات والإسكان.	<b>الوزارة</b>
أمانة محافظة الأحساء	<b>الأمانة</b>
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات.	<b>الإدارة</b>
هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول مثل هذه الأنشطة	<b>المستثمر</b>
هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات ويمكن تضامن بعض الشركات ذات الخبرة.	<b>مقدم العطاء</b>
فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات والأمانة والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام المسجلين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية ( فرص ) .	<b>المنافسة العامة</b>
كراسة الشروط والمواصفات.	<b>الكراسة</b>

## تـ. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

البيان	البيان	التاريخ	التاريخ المحدد
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر		
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان ( مراعاة التمهيد )		
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان ( مراعاة التمهيد )		
إعلان نتيجة المنافسة	تحدد الأمانة		
موعد الإخطار بالترسية	بعد البت في الترسية وفحص العروض وتحليلها والمفاؤضة		
تاريخ توقيع العقد	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر براجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.		
تاريخ تسليم الموقع	خلال شهر من توقيع العقد		
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموعد حضور تسليم موقع من الأمانة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار ويسجل في النظام من ذلك التاريخ . بدلاً من ذلك لا تزيد المدة بين تسليم الموقع وتوقيع العقد عن شهر فقط		
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد		





## ١. مقدمة:

ترغب أمانة محافظة الأحساء في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية من خلال بين المستثمرين وذلك لتطوير وتشغيل وصيانة حديقة حي الروضة بالهفوف وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإهاطة بها، ومرااعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات ، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها من طرح مثل تلك المشاريع .

وترحب الأمانة بالرد على أي استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

- التوجه إلى الإدارة العامة للاستثمار وتنمية الإيرادات - المبرز - طريق عين نجم وتقديم الاستفسار.
- تلفون (٠٣٥٨٢٥٠٩٣) ، فاكس: (٠٣٥٨٢٥١٣٣) .
- أو من خلال الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa
- أو البريد الإلكتروني: invest@alhasa.gov.sa
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " .





## ٢. وصف الموقع:

الموقع	القطعة	الهفوف	الحي	الروضة
الموقع الفلكي	حديقة	Y	المخطط	٢٩٦/٤
عناصر المشروع	X			٤٩,٦١١٣٥
نوع النشاط				٢٥,٣٥٠٩٠٨
حدود الموقع				شماليًّاً : مواقف سيارات ويليه شارع عرض ١٥ م شرقًاً : شارع عرض ٦٠ م جنوبيًّا : شارع عرض ١٥ م غربيًّاً : شارع عرض ١٥ م
نوع الموقع:				بطول : ٨٣ م بطول : ١٥٣,٣١ م بطول : — بطول : ١٦٢,١٥ م
المساحة				(٢٨٩٥٧) م²

- المساحة المذكورة أعلاه تقريرية، ويجوز أن تزيد أو تنقص بحسب ماقتضيه الطبيعة الفعلية للموقع.
- ألا يتجاوز ارتفاع المباني المراد إقامتها عن دور واحد.
- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة شاملة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي.
- يجب على المستثمر عمل رفع مساحي للموقع الاستثماري من مكتب هندسي معتمد قبل استلام الموقع.
- يتلزم المستثمر بعدم استعمال الموقع لأي نشاط آخر لغير ما خصص له.
- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تتنفيذ الأعمال، بل يجب على المستثمر معالجة تلك الانشغالات قبل البدء بتنفيذ النشاط وعلى حسابه الخاص والأمانة غير ملزمة بذلك.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توسيع الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة.
- يتلزم المستثمر بعد انتهاء العلاقة التعاقدية تسليم الموقع خالي من الشواغل ويثبت ذلك في محضر موقع من طرفين العلاقة.





## ٢. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

### **أ- من يحق له دخول المنافسة:**

١. يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال إنشاء وتشغيل وإدارة الاستثمار العقاري وإنشاء وتطوير المدائق والمسطحات الخضراء والسياحة والترفيه والأطعمة التقدم في هذه المنافسة، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للأمانة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرا عن مواعيدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعادهم.
٢. يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

### **ب- لغة العطاء:**

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 مرافقاته، وبياناته ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
٢. في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى غير العربية يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمته معتمد ويعتبر النص العربي هو المعمول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

### **ج- مكان تقديم العطاءات:**

في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، تقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة والمحتومة بختامها باسم أمين/ أمانة الأحساء وبحيث يتم تسليمها باليد للجنة فتح المظاريف في الأمانة، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ٤٠١٩٩٠٠ أو عن طريق منصة فرص، وتقديم ما يثبت ذلك من تعثره في إدخال البيانات بالموقع.

### **د- موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:**

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعود المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية، ومنصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعود.

### **هـ تقديم العطاء:**

- تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً.
- يقدم 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 الموعود والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع أرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.





- علي مقدم العطاء استيفاء نموذج العطاء المرفق، وذلك طباعة أو كتابة بالعداد، والالتزام التام بما تضمنه البند الوارد بكراسة الشروط والمواصفات.
- يجب ترقيم صفحات العطاء ومعرفاته والتوقيع عليها من صاحب الشركة أو المؤسسة، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية.
- في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة وأسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة.

#### **و- كتابة الأسعار:**

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:

- أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات ولا يجوز له إجراء أي تعديل أو ابداء تحفظ عليها أو القيام بشطب بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها ويستبعد الطرف المخالف لذلك.
- تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابه (حروفاً) بالريال السعودي.
- لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحراف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

#### **مدة سريان العطاء:**

مدة سريان العطاء (١٨٠ يوماً) (مائة وثمانون يوماً) من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء أو حتى سريان تمديده.

#### **ج- الضمان:**

١. يجب أن يقدم مع العطاء ضمان البنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) 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 الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (١٨٠) مائة وثمانون يوماً من التاريخ المحدد لموعيد فتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

٢. يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر أو أن يكون الضمان ساري المفعول لمدة أقل من (١٨٠) مائة وثمانون يوماً من التاريخ المحدد لموعيد فتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

#### **ط- موعد الإفراج عن الضمان:**

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسيمة على العرض المناسب، كما يرد لصاحب العطاء المقبول فور تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد.





**- سرية المعلومات:**

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

**- مستندات العطاء:**

يجب على المتقدمين تقديم عرض فني ومالى.

وفيها يلي المستندات والوثائق المطلوبة بالعرض الحالى:

**أولاً: الظرف الحالى وبالترتيب الوارد ذكره أدناه:**

١. نموذج العطاء والتوجيع عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومحفوظة بختمه مع إثبات تاريخ التوقيع.
٢. أصل خطاب الضمان البنكي من أحد البنوك المعتمدة لدى البنك المركزي السعودي وأن يكون بقيمة لا تقل عن ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي وساري المفعول لمدة لا تقل عن (١٨٠) مائة وثمانون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف.
٣. توکيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقته شخص غير مقدم العطاء).
٤. صورة سارية المفعول من السجل التجارى.
٥. صورة إثبات العنوان الوطنى.

**ثانياً: الظرف الفنى :**

١. عرض فنى يبين جميع تفاصيل المشروع المراد إقامته.
٢. إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذى وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.
٣. صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول. (إن وجد)
٤. صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة / المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت بأنها لا تخضع لأحكام هذا النظام. (إن وجد)
٥. صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
٦. صور من شهادات التراخيص الالزمة لمزاولة نشاط إدارة وتشغيل المشروع.
٧. خطة العمل المقترنة لإدارة وتشغيل وتنفيذ المشروع.
٨. أصل كراسة الشروط موقعة من المستثمر.
٩. سابقة الأعمال في مشاريع مماثلة مع تقديم المستندات الدالة على ذلك. (إن وجد)





#### ٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

##### ١. دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على مقدم العطاء دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض المالي وفقاً لما تضمنه هذه الشروط والمواصفات.

##### ٢. الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديم عطائه، وذلك بعدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات. وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابةً لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات، ولن يعول على أي استفسارات أو إجابات شفوية، كما يمكن للمستثمر تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".

##### ٣. معاينة الموقع:

- على مقدم العطاء وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة والقيام بدراسة مفصلة لمنطقة العقد للتعرف عليها والالتفات بأوضاعها العامّاً جيداً وكذلك دراسة ما يتطلبه تنفيذ المشروع من معدات ومركبات وأليات وأجهزة وأدوات وعمالة بما يضمن قيامه بعمله على أكمل وجه حيث لا يقبل من المستثمر بعد تقديم عطاء أي أعذار أو احتجاجات أو تحفظات تخالف ما تشرطه كراسة الشروط والمواصفات، وبالتالي سوف يستبعد عرضه من المنافسة مباشرة.
- يكون للأمانة الحق المطلق في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وكذلك بهدف متابعة النشاط الذي يمارسه المستثمر للتأكد من تنفيذه لبنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات. كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة بالدخول والتفتيش على الموقع.





## ٦. ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### ١. إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

### ٢. تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة ولها الحق في تأجيل فتح المظاريف في الحالات الطارئة والمفاجأة كالسيول، والكوارث الطبيعية، والزلزال، وغيرها.

### ٣. تعديل العطاء:

لا يجوز ل تقديم العطاء إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمه.

### ٤. حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبيه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، ويجب أن يكون المندوب المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفویض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة على الإجراءات التي تقوم بها اللجنة وفقاً للنظام وليس له الحق في الاعتراض على النتائج والتوصيات التي يتم اتخاذها من قبل اللجان المختصة بذلك ويطبق علىه اللائحة طبقاً للنظام.





## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقف

### ١. الترسية والتعاقد وتسليم الموقف:

- بعد أن تستكمل لجنة فتح المضاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه .
- يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- يجوز في حالة استبعاد أعلى العروض لأي سبب بموجب احكام اللائحة التفاوض مع صاحب العرض الذي يليه حسب ما تنص عليه المادة السابعة عشر من لائحة التصرف بالعقارات البلدية.
- يجوز الغاء ترسية المنافسة إذا تأخر المستثمر عن مراجعة البلدية لإلغاء اجراءات التعاقد مدة شهر من تاريخ اشعاره بالترسية وللبلدية في هذه الحالة مصادرة الضمان المقدم من المستثمر، ويجوز بموافقة الوزير ما يأتي:
  - ترسية المنافسة على العرض الذي يليه بنفس قيمة العرض الأول
  - الغاء المنافسة واعادة طرحها من جديد
- يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:
  - إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.
  - إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.
  - إذا لم يتوصل الي نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

### ٢. تسليم الموقف:

- تحسب مدة العقد اعتبارا من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار ، او من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار .
- في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقف تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ولا يحق للمستثمر الاعتراض على ذلك مالم يوجد عوائق لدى الأمانة تمنع تسليم العقار.





### جدول عناصر التقييم الفني

معايير التقييم	م	العنصر الفرعية	الدرجات	التقييم
المعايير الفنية	١	فهم المستثمر للمشروع ومتطلباته (٧٠ درجة)		
		١-تحليل الموقع	٥	
		٢-مراقبة المتطلبات البلدية والبيئية للمشروع	١٠	
		٣-الإبداع والابتكار في التصميم	٢٠	
		٤-الخدمات المقدمة بالمشروع	١٥	
		٥-دراة التقنية المستخدمة للمشروع	١٠	
		٦-كفاءة الشركة المنفذة	١٠	
خبرة المستثمر والوضع المالي	٢	خبرة المستثمر (٢٠ درجة)		
		١- عدد المشروعات المماثلة التي نفذها المستثمر	٥	
		٢- القيمة المالية للمشروعات التي نفذها المستثمر	٥	
		٣- عقود أو مشاهد إنجاز المشاريع الاستثمارية الحكومية.	٥	
		٤- سمعة والتزام المستثمر	٥	
		قائمة المركز العالمي للمستثمر (٣٠ درجة)		
تكلفة المشروع	٣	١- احضار قائمة المركز العالمي لآخر سنتين معتمدة من مكتب محاسب قانوني	٣٠	
		تقدير تكاليف المشروع (٤٠ درجة)		
		١- تكلفة المباني الخاصة بالمشروع	١٠	
		٢- تكلفة البنية التحتية الخاصة بالمشروع	٣٠	
		تحديد جدوى خطة المشروع (٤٠ درجة)		
		١- مدى تناسب البرنامج الزمني مع فترة الانشاء والتجهيز .	١٠	
خطة المشروع	٤	٢- خطة وخبرة مقاول التشغيل والصيانة .	٣٠	

ملحوظة: يعتبر عطاء المتنافس الحائز على نسبة تقييم (٪٧٥) - ١٥ من الدرجات فأكثر مقبول فنياً وتنم الترسية على العطاء الأعلى سعراً المختار للتقييم الفني.





## ٧. الاشتراطات العامة

### ١. توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف ..... وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة والجهات ذات الصلة ولا يتربّط على الأمانة أية التزامات اتجاه المستثمر في حالة تأخر إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو إي عقبات يوجهها حال ذلك.

### ٢. البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للتشغيل والبدء في تنفيذ أعمال المشروع.

### ٣. الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:

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

- الحصول على موافقة البلدية علي الجهة الاستشارية المكلفة من قبل المستثمر بالاشراف علي المشروع للتأكد من تنفيذ المشروع وفق المواصفات والمخططات والشروط المتفق عليها ، وللبلدية الحق في متابعة سير العمل أثناء تنفيذ المشروع وذلك بعد الحصول علي ترخيص المنشآت .

### ٤. حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

- للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة و الترخيص من الجهات ذات العلاقة .

- يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والصلاح لها تم تركيبه وتنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

- لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتبعن على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة ، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة وذلك بالاشراك مع استشاري المشروع .

- يلتزم المستثمر بتسلیم نسخة من المخططات ومخطط لها تم تنفيذه حسب الطبيعة (As built) والشروط والمواصفات للإدارة العامة للاستثمار ونسخة للإدارة العامة للدراسات والتصميم والإدارة العامة للحدائق.





## ٩. تقرير المستثمر:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال يقدم المستثمر تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي، يوضح فيه مسؤوليته عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات المنصوص عليها بالكراسة.

### ٦. استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة العامة.

### ٧. التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد لغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي على أن يظل المستثمر هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد ويتحمل أي مخالفة يقوم بها المستأجر من الباطن ويجب أن يكون المستأجر من الباطن ليس عليه ملاحظات أو مخالفات لأنظمة ويتم تنفيذ بنود العقد وعدم مخالفة النشاط.

### ٨. موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاري، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفي حالة عدم السداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر كونها قواعد أمراً ومنظمة يجب إتباعها كما جاءت ووفق ما جاءت به المادة السادسة والاربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (١٤٣٩/٢٤٠٢) وتاريخ (١٤٣١/١١/١٨) هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٨) وتاريخ (١٤٣١/١١/١٨) هـ.

### ٩. ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة ضريبة القيمة المضافة ويتم تحديد نسبة الضريبة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

### ١٠. متطلبات الأمن والسلامة:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- اتخاذ كافة الإجراءات الاحتياطات الازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- عدم شغل الطريق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض العارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- يلتزم المستثمر بوضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.
- يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.





- يكون المستثمر مسؤولاً مسئولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل التي قد تلحق بأي من العمال والموظفيين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالعارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياجات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحدة كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس للأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- تأمين وسائل الأمن والسلامة الازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل الحديقة خلال فترة التشغيل حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة ويتحمل المستثمر وحده المسئولية عن الأخطار التي تنتج عن تعرض أي شخص أو ممتلكات وتعويض الغير (زوار أو عاملين داخل الحديقة) عن الأضرار التي تنتج عن هذه الأخطار وعليه إصلاح ورفع المخلفات الناتجة عنها فوراً وخلال مدة لا تتعدي أربعة وعشرون ساعة.
- الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠٢٠هـ وتعديلاته.

#### ١١. إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعوض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض وفي حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر إذا كان يستحق التعويض بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تارikh انتهاء السنة التعاقدية ويجب التقيد بما جاء بتعديله معايير الوزير رقم (٢٨٦٥١) في ١٤٣٥/٦/١٠هـ والخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العمل وعلى المستثمر أن يقبل ذلك وبمجرد دخوله المنافسة أنه اطع على التعديله وتعديلاته وما يتربى عليه من إجراءات وقبل بذلك.

#### ١٢. تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

بعد انتهاء مدة العقد يتلزم المستثمر بتسليم الموقع للبلدية بحالة جيدة ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار ويوقع من الطرفين وفي حال وجود أي ملاحظات فللأمانة حق تكليفه بإجراء الإصلاحات الازمة وإلا قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستثمر ، كما يحق للأمانة مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على ألا تزيد مدة التدديد عن سنة بعد تقدير الأجرة من قبل لجنة الاستثمار ، وتعتبر هذه الفترة مستغلة بقيمة إيجارية جديدة يتم تقديرها من قبل لجنة الاستثمار كما أنه سيتم إشعار المستثمر بتاريخ الطرح والإعلان عن الفرصة الاستثمارية الجديدة من خلال بوابة الاستثمار البلدي "فرص" قبل فترة شهرين على الأقل حتى يتسعى للمستثمر التقدم بالفرصة أسوة بالآخرين.





## ١٢. أحكام عامة:

١. جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
٢. التاريخ الهجري هو المعمول به في العقد.
٣. ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم أثناء أو بعد تقديم عطائه.
٤. تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة على وجه خاص:
  - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ٢٩/٦/١٤٤١هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
  - فيما لم يرد به نص تخضع هذه المنافسة لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٢٨) وتاريخ ١٣/١١/١٤٤٠هـ، ولائحته التنفيذية الصادر بقرار وزير المالية رقم (١٢٤٢) وتاريخ ٢١/٣/١٤٤١هـ، ولائحة تفضيل المحتوى المحلي والمنشآت الصغيرة والمتوسطة والشركات المدرجة بالسوق المالية، ولائحة تنظيم تعارض المصالح، ولائحة سلوكيات وأخلاقيات القائمين على تطبيق النظام.
  - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية.





## ٨. الاشتراطات الخاصة

### مقدمة :

حظيت برامج ومشاريع التنمية الحضرية المستدامة في مناطق ومدن المملكة بكافة سبل الدعم من لدن القيادة الرشيدة الامر الذي أسهم في رفع مستوى جودة الخدمات المقدمة للمواطنين وقد تم تدقيق قدر كبير من تلك المشاريع الادساع والذي ساهم في قيادتها لمستقبل متتطور يعكس الخطة والرؤية المستقبلية في إدارة المدينة وأكمل ذلك المؤشرات الدولية في قياس مستوى جودة الحياة ومستوى معيشة الفرد.

ومن بين هذه المشاريع تأتي مشاريع

مع اتجاه المملكة نحو الخدمة ونظام الاقتصاد الحر وإعطاء الدور الأساسي للقطاع الخاص في الحياة الاقتصادية والتي تعتبر إحدى أهداف رؤية المملكة ٢٠٣٠، وضرورة تطبيق آليات جديدة لتنشيط استثمارات القطاع الخاص كاستراتيجية لزيادة الكفاءة من ناحية ودعم وتنمية القطاع الخاص من ناحية أخرى، فهذه العقود تهدف إلى إقامة مشروعات ومرافق جديدة تؤدي إلى خلق قاعدة خدمية جديدة يتم من خلالها نقل التكنولوجيا الحديثة فالمستثمر الذي يقوم بتطوير وتشغيل المرفق له مصلحة محققة في استخدام هذه التكنولوجيا سواء في أعمال البناء أو أعمال التشغيل وتحديثها بصفة مستمرة وبالتالي تستفيد الجهة الحكومية من القطاع الخاص في تقديم الخدمة العامة.

### ١. مدة العقد :

مدة العقد (٥٥ سنة) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للموقع بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم العقار يتم إشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر وبالتالي محضر التسلیم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملائقه ويتم حساب الأجرة وبداية سريان العقد من هذا التاريخ وليس للمستثمر حق الاعتراض على ذلك.

### ٢. نطاق عمل المشروع:

في الموقع المخصص الذي تم طرحة.

### ٣. فترة التجهيز والإنشاء:

- يمنح المستثمر فترة زمنية غير مدفوعة بنسبة (١٠٪) من فترة العقد للتجهيز والبناء ، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة .
- وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموحة بها لتجهيز والبناء يتم فسخ العقد .





## النشاط الاستثماري وضوابط مزاولة النشاط:

٤. إقامة مشروع ترفيهي، رياضي، اجتماعي، تجاري استثماري حسب المخططات والتصاميم المقدمة من المستثمر المعتمدة من الإدارة العامة للدراسات وال تصاميم، ويشتمل على سبيل المثال إقامة ملاعب مختلفة للرياضة وأنشطة ترفيهية داخل الموقع على لا تتجاوز نسبة مساحة المبني ٢٥ % من إجمالي مساحة الحديقة وألا تقل مساحة الحديقة الخضراء عن ٥ % من مساحة الحديقة، وعلى لا تزيد مساحة كل من (ملاعب الأطفال، والنواوير، والممرات ... الخ) عن ٢٥ % من مساحة الحديقة، مع السماح للمستثمر بإقامة فعاليات ترفيهية ومعارض مؤقتة مع الالتزام الكامل بأخذ التصاريح الازمة من الجهات المعنية قبل إقامة النشاط ويمنع على المستثمر استخدام الموقع لغير الأنشطة المنصوص عليها في العقد ، وتعتبر مرافق الحديقة عامة ومفتوحة للجميع دون فرض رسوم للدخول.

### حق التسمية والرعاية للحديقة:

#### ٤/٨ حق التسمية والرعاية للحديقة:

يحق للمستثمر بعد توقيع العقد الاستفادة من حق تسمية الحديقة بشكل كامل، ويشمل ذلك تسمية الحديقة بالاسم التجاري الخاص به، أو تأجير الاسم على طرف ثالث بعد أخذ موافقة خطية من الأمانة، وستقوم الأمانة باعتماد الاسم الجديد على الخرائط والوثائق المعتمدة خلال مدة المشروع، كما يمكن للمستثمر الاستفادة من حقوق الرعاية للسطح من خلال استقطاب علامات تجارية كرعاة للسطح، مع الالتزام بالضوابط الخاصة بتسمية أو رعاية العقارات البلدية لأغراض تجارية والصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٦١٣٩٤) وتاريخ ٤/١٩/١٤٤١هـ المتضمنة الآتي:

١. أن يكون نشاط المستثمر من الأنشطة المرخص لها بالعمل في المملكة.
٢. أن يكون الاسم التجاري للمستثمر مسجلًا في المملكة.
٣. لا يكون قد صدر في حق المستثمر حكم قضائي في مخالفة جسيمة.
٤. أن يسمى العقار البلدي باسم التجاري للمستثمر، ويشمل ذلك الأسماء التجارية التي تتكون من أسماء أفراد أو عائلات.
٥. أي ضوابط أخرى يضعها وزير البلديات والإسكان في هذا الشأن.

### اللوحات الإعلانية الداخلية:

يحق للمستثمر إقامة لوحات إعلانية داخل الحديقة على لا تكون ذات إطالة خارجية على الشارع مع مراعاة أن تتناسب أعداد ومقاسات اللوحات مع حجم الحديقة، مع الالتزام باشتراطات اللوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان أو أي اشتراطات أخرى للوحات تصدرها الأمانة، كما يتلزم المستثمر بسداد الرسوم الإعلانية وحال تغيير مقدارها بموجب ما سيصدر بشأنها من أنظمة وتعليمات سواء كان التغيير بالزيادة أو النقصان.

### مواعيد العمل:

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





## الالتزامات العامة:

- يلتزم المستثمر بالمحافظة على الأشجار المعمرة القائمة بالموقع مع ضرورة نقل وإعادة زراعة المتعارض منها مع أعمال البناء والتطوير.
- على المستثمر أن يؤدي الخدمة إلى المنتفعين حسب شروط ومواصفات العقد.
- على المستثمر المساواة بين جميع زائرین الحديقة وبمقتضی هذا المبدأ أن يتساوى جميع الأفراد في تقديم الخدمة مادام متوفراً فيهم الشروط التي ينظمها العقد لتلقي الخدمة.
- على المستثمر الالتزام بانتظام سير إدارة الحديقة بانتظام وديث من طبيعة الحديقة كونها مرفق يستهدف تلبية حاجة عامة دائمة ومستمرة ومن ثم يجب أن يستمر العرف العام في أداء الخدمة.
- تحديد وسائل الإشراف والمتابعة الفنية والمالية والتي تكفل حسن سير الحديقة بانتظام.
- يلتزم المستثمر بمبدأ قابلية الحديقة للتغير والتعديل حيث أنه من طبيعة المرافق العامة هو تلبية حاجة جماعية الأمر الذي يلزم بضرورة تطوير الوسائل والأساليب التي يتم بها تقديم الخدمة لزائرین.
- يلتزم المستثمر بنقل التكنولوجيا وتدريب العاملين عليها فالتكنولوجيا المستخدمة في إدارة المشروع والتي يهدف منها المستثمر في الحصول على أكبر قدر من الأرباح وتقديم خدمات جيدة لابد وأن يتم تدريب الجهة المشرفة على استخدام هذه التكنولوجيا لكي تكون قادرة على الإشراف على المشروع عقب انتهاء العقد كما يحق للأمانة أن تطلب من المستثمر نوعاً معيناً من التكنولوجيا يتناسب مع خططها التنموية.
- يلتزم المستثمر بالتعاون التام مع أمانة الأحساء في المناسبات والفعاليات التي تنظمها الأمانة.
- يتبعى على مقدمي العطاءات التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونوعه متواافق مع كل كود البناء السعودي واحتياطات وزارة البلديات والإسكان.
- يلتزم المستثمر بتوفير عدد مناسب من العمالة المتخصصة في صيانة المزروعات وشبكات الري وأعمال الكهرباء والميكانيكية.
- يلتزم المستثمر بتوفير عدد مناسب من مراقبين الجمهور وتوزيعهم بطريقة منتظمة على بوابات الدخول وداخل الموقع وزيادة عددهم في أيام الموسم والاعياد.
- يلتزم المستثمر بتوفير زي موحد للعمالة معتمد من الإدارة العامة للحدائق.
- يلتزم المستثمر بتوفير كافة المعدات والآلات وسيارات وخلافه واللازمة للأعمال الصيانة والتسيير.
- يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان فيما يتعلق بلوحات المبني والتي تقام بالحديقة، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.
- يلتزم المستثمر بأن يحصل جميع العاملين بالأنشطة التي لها علاقة بالصحة العامة على الشهادات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادر بشأنها القرار الوزاري رقم (٥٤٧٦) /١٠/٢٠١٣هـ.





يلتزم المستثمر عند تصميم مشروع المرفقة يجب مراعاة متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره متطلبات الخدمات البلدية بالمعاقين ومتطلبات الوصول الشامل الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان .

- يمكن تركيب أجهزة الصرف الآلي عند الطلب مع مراعاة أسس التخطيط ومتطلبات السلامة والتنسيق في هذا الصدد مع الجهات ذات العلاقة.
- يلتزم المستثمر توفير قطع الغيار وممواد الصيانة والتشغل على نفقة الخاصة، وأن يضع نظاماً لمراقبة المخزون منها، يضمن مواجهة التشغيل والصيانة مع الإحلال المستمر والمنتظم للأجزاء التالفة، أو التي انتهى عمرها الافتراضي، بما يضمن عدم حدوث توقف عن العمل لعدم توافر قطع الغيار والمستلزمات.
- يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة ممثلة في الإدارة العامة للاستثمار تقريراً دوريًا (كل ستة أشهر) من مكتب هندي مختص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تتم، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التينفذت.
- يلتزم المستثمر بالتعاون التام مع ممثلى أمانة الأدساس والذي يقومون بالتفتيش على الموقع للتأكد من صحة تقارير الأداء التي يرفعها المستثمر مع الالتزام الكامل بضرورة تنفيذ كافة الملاحظات المطلوبة وفي عدم الالتزام سوف يتم توقيع الغرامات.
- يلتزم المستثمر بتوفير مصدر مياه دائمة وصالحة لري المزروعات واحتياجات الموقع من المياه الصالحة للشرب.

#### **المرحلة الأولى: مرحلة إعداد الدراسات والتصاميم المطلوبة لأعمال التطوير وإعادة التأهيل:**

تعتبر مرحلة التصميم هي أساس التنفيذ لذلك يلتزم المستثمر بالتعاقد مع أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمهندسين والمتخصصة في أعمال تصميم الدائمة وأعمال الاندسكيب للقيام بأعمال الدراسة والتصميم المطلوبة وفق الفكرة التصميمية المرفقة ضمن كراسة الشروط على أن يقوم المكتب الاستشاري المختص بالتصميم والمعتمد من الإدارة العامة للدراسات والتصاميم بالمهام الآتية:

- ١- اجراء الرفع المساحي للموقع ورفع الصرف وشبكة البنية الأساسية وشبكة الري بالموقع والمنطقة المحيطة واعداد دراسة مفصلة للوضع الراهن للموقع.
- ٢- جمع البيانات والمعلومات والخرائط الازمة والمطلوبة لدراسة الموقع من الجهات المعنية.
- ٣- اعداد المخططات التفصيلية وجداول الكميات والشروط والمواصفات دسب الفكرة التصميمية المعتمدة والمرفقة للموقع علماً ان التصميم المرفق هو الحد الأدنى لها هو ملزם تنفيذه وفي حال وجود بدائل فيتم تقديمها لاعتماد من قبل الإدارة العامة للدراسات والتصاميم للمراجعة مع احتفاظ حق الأمانة في إلزام المستثمر بالفكرة التصميمية المرفقة
- ٤- عمل تحليل كامل للموقع بما ذلك التحليل العمراني والبيئي والحركة المرورية وطبيعة الموقع والعناصر القائمة في الموقع والبنية التحتية للموقع والتي يمكن الاستفادة منها وغيرها من الأمور التي يتطلبها التحليل مع مراعاة المعايير التصميمية.





**٥- إعداد المخططات التصميمية والتفصيلية لجميع الأعمال وتشمل:**

- المخططات المعمارية.
- المخططات الانشائية.
- مخططات تنسيق الموقع.
- المخططات الميكانيكية.
- مخططات شبكة الري.
- مخططات شبكة الكهرباء والانارة.
- مخططات أعمال تصريف مياه الأمطار.
- أي مخططات أخرى بتطابها تتنفيذ الأعمال في الموقع لم يتم ذكرها.

**٦- اعداد المواصفات الخاصة للمواد المستخدمة في التنفيذ وطريقة التنفيذ وجدارول الكميات وتقديمها للاعتماد للإدارة العامة للدراسات والتصميم مع التأكيد على انه يحق للأمانة إضافة وتعديل ما تراه مناسب لتحقيق الفكرة التصميمية للموقع ومراعاة ان تكون الأشجار كبيرة الحجم وجود تنوع نباتي بالحديقة .**

**٧- اعداد البرامج الزمنية الخاصة بتنفيذ الأعمال.**

**المرحلة الثانية: تهيئة موقع المشروع لبدء التنفيذ:**

وتعتبر هذه المرحلة بداية التنفيذ الفعلي للمشروع ويجب على المستثمر ان يقوم بتهيئة موقع المشروع خلال فترة التجهيز أو الإنشاء مع التأكيد ان يتم فك ونقل وإعادة تركيب المواد التي يمكن الاستفادة منها وتسلیمها للإدارة العامة للحدائق قبل البدء بتنفيذ المشروع.

**المرحلة الثالثة: مرحلة تنفيذ المشروع:**

مرحلة تنفيذ المشروع وفي هذه المرحلة يقوم المستثمر بتنفيذ الحديقة وفق للقواعد المتفق عليها في العقد مع الالتزام الدقيق بالرسومات والتصميمات المعتمدة والشروط والمواصفات التي نص عليها العقد مع الالتزام بالآتي:

١. على المستثمر التعاقد مع أحد الشركات المتخصصة والمصنفة في أعمال تنفيذ الحدائق أو القيام بتنفيذ الأعمال بنفسه إذا كان لديه القدرة والخبرة الكافية لتنفيذ الأعمال وتقديم ما يثبت ذلك.
٢. على المستثمر التعاقد مع أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمهندسين والمتخصصة في أعمال الإشراف على التنفيذ الحدائق واعمال الالندسكيپ للقيام بأعمال الإشراف على تنفيذ أعمال التطوير.

**٣. على أن تكون مهام الاستشاري المشرف على التنفيذ ما يلي: -**

- مراجعة المخططات التصميمية المعتمدة والتأكد من مطابقتها للمواصفات.
- تسليم المخططات للمقاول المعتمد للقيام بأعداد المخططات التنفيذية shop drawing.
- اعتماد الطاقم الإشرافي الخاص بالمقاول.
- اعتماد البرامج الزمنية المقدمة من قبل المقاول.
- اعتماد المواد المستخدمة في التنفيذ وتقديمها للإدارة العامة للدراسات والتصميم لاعتماد العينات لكافية عناصر المشروع.





- متابعة مرافق التنفيذ المختلفة في الموقع.
  - متابعة الاختبارات ومعايير الجودة المطلوبة.
  - اعداد التقرير اللازم عن معدل سير العمل في الموقع.
  - اعداد التقارير الازمة عن تقييم أداء المقاول.
  - استلام الاعمال المنفذة.
  - اعتماد مخططات As-Built وتقديمها للإدارة العامة للحدائق والادارة العامة للاستثمار عند الانتهاء من التنفيذ.
  - المتابعة مع الإدارة العامة للحدائق وترويد الإدارة بأي معلومات مطلوبة.
- المرحلة الرابعة: مرحلة تشغيل وصيانة المشروع:**
١. على المستثمر التعاقد مع أحد الشركات المتخصصة والمصنفة في اعمال صيانة وتشغيل الحدائق او القيام بتلك الاعمال بنفسه إذا كان لديه القدرة والخبرة الكافية للقيام بأعمال الصيانة والتشغيل وتقديم ما يثبت ذلك واعتماده من الإدارة العامة للحدائق بعد تقديم سابقة الاعمال والخبرات.
  ٢. على المستثمر التعاقد مع أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمهندسين واعتماده من الإدارة العامة للحدائق بعد تقديم سابقة الاعمال والخبرات. على ان يكون من المكاتب المتخصصة في اعمال الاشراف على اعمال صيانة وتشغيل الحدائق واعمال الاندسكيب للقيام بأعمال الاشراف على برامج الصيانة والتشغيل واعتمادها وتقديم الحلول المناسبة للمحافظة على استدامة مكونات الحديقة وتقديم الخدمة للزائرين بشكل مرضي.

**برامج الصيانة المطلوبة:**

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

**صيانة شبكات الري:**

١. صيانة محطات الضخ.
٢. صيانة لوحات المضخات وكل محتوياتها.
٣. صيانة الفلاتر ونظافتها وتغييرها إذا استعدى الامر.
٤. صيانة جهاز الغسيل العكسي للفلاتر وتغييرها إذا استعدى الأمر.
٥. صيانة مضخة سحب المياه - محابس الهواء - محابس تصريف الضغط الزائد - مراوح التهوية - خزان الضغط وتغييرها إذا استعدى الأمر.
٦. في حالة حدوث كسر في الخطوط يتم القيام بالإصلاح للتلفيات شامل الحفر والردم وإزالة وإعادة المفروقات والارصفة والمرافق إلى ما كانت عليه محمل على اعمال الصيانة.





### صيانة البار (إن وجدت):

١. ويشمل استخراج المواسير وصيانة ونظافة المضخات والكيابيل والمراوح وفوهه البئر ولوحة التشغيل و يجعلها صالحة للعمل بشكل مستمر.
٢. تنمية وتعيق البئر في حالة ضعف الإنتاج.
٣. توفير المياه في حالة عدم إنتاج البئر محمل العقد.
٤. صيانة وتشغيل اللوحتين الكهربائيتين لنظام الري.
٥. عمل صيانة دورية للوحتين الكهربائيتين.
٦. ضبط مواعيد تشغيل اللوحتين حسب البرنامج الزمني الموضح لنظام الري الآلي حسب احتياج النبات.
٧. فحص صمامات التحكم الآلي والقيام بتشغيل النظام.

### متابعة نظام التحكم:

١. يلتزم المقاول بأعداد برامج الري وارسالها إلى وحدة التحكم.
٢. يلتزم المقاول بسلامة وإصلاح عناصر الري المرتبطة بالتحكم.
٣. يلتزم المقاول بمتابعة برنامج الري وكفاية النباتات من الاحتياجات المائية.
٤. يلتزم المقاول بإبقاء عناصر الري على الوضع الآلي وعدم فصل التيار عنها.

### صيانة الألعاب والمظلات:

١. يلتزم المقاول بصيانة الألعاب والمظلات ونظافتها واستبدال التاليف منها مع تأمين قطع الغيار من نفس النوعية محمل على تكاليف الصيانة.
٢. يلتزم المقاول بدهان الألعاب حسب الحاجة بدهانات مطابقة للمواصفات واصول الصناعة.

### صيانة الأثاث:

١. يلتزم المقاول بصيانة أثاث الملاعب بالساحات البلدية بجميع مكوناتها.
٢. يلتزم المقاول بصيانة أثاث الحدائق بجميع مكوناتها.

### صيانة دورات المياه:

١. يلتزم المقاول بصيانة ونظافة دورات المياه بصفة مستمرة وتوفير عامل أو عاملة على الأقل للنظافة طوال ساعات العمل.
٢. يلتزم المقاول بتأمين المياه والأدوات المطلوبة لدورات المياه.
٣. يلتزم المقاول بسحب البيارات إلى أن يتم توصيلها على شبكة الصرف الصحي.
٤. يلتزم المقاول بالمواعيد المحددة من قبل الإدارة العامة للحدائق لفتح وغلق دورة المياه.

### صيانة الأسوار والبوابات:

١. يلتزم المقاول بصيانة ودهان الأسوار طبقاً للمواصفات واصول الصناعة متى تتطلب ذلك.
٢. يلتزم المقاول بإصلاح المتضرر واستبدال الأجزاء التالفة بنفس المواصفات.
٣. يلتزم المقاول بترميم الأجزاء الخرسانية طبقاً للمواصفات.
٤. يلتزم المقاول بإصلاح وصيانة البوابات.





### صيانة الطرق والمشيّات:

١. يلتزم المقاول بصيانة المcurرات والارصفة بصفة مستمرة.
٢. يلتزم المقاول باستبدال التالف من البلاط والبردورات والرخام والانترلوك.
٣. يلتزم المقاول بغسيل ونظافة المcurرات والطرق والمشيّات بصفة مستمرة.

### صيانة الاعمال المدنية:

١. يلتزم المقاول صيانة جميع الاعمال المدنية واستبدال التالف منها. بما فيها المباني
٢. يلتزم المقاول باستبدال التالف من الرخام والسيراميك والمواد العازلة مع تحديد المواد المستبدلة.

### صيانة الاعمال الميكانيكية:

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

### صيانة الاعمال الكهربائية:

١. يلتزم المقاول بصيانة واستبدال إذا تطلب الأمر كافة الاعمال الكهربائية شامل نقاط التفتيش وخلافه والتأكد من سلامتها.

### صيانة اراضيات الملاعب:

١. يلتزم المقاول بصيانة ونظافة وإصلاح اراضيات الملاعب إذا تطلب الامر حسب طبيعة التغطية.

### صيانة أنظمة المراقبة:

١. يلتزم المستثمر بتشغيل وصيانة نظام المراقبة ذات جودة عالية يسمح بالرؤية الليلية والتأكد من انها تعمل بشكل مستمر.

٢. يلتزم المستثمر بتوفير قطع الغيار متى تطلب الأمر ذلك.

٣. يلتزم المستثمر في حالات التعدي او الفقد بإعادة الوضع لاما كان عليه.

٤. يلتزم المستثمر بالمحافظة على السجلات وعدم خرق لبيانات وارشفتها وتسليمها إلى الجهة المشرفة.

### اعمال السلامة العامة :

١. يلتزم المستثمر باتباع شروط السلامة العامة طبقاً لاشتراطات الجهات صاحبة العلاقة لكل بنود المشروع من عاملين ومعدات ومنشآت وعمل الاختبارات الدورية.

٢. يلتزم المستثمر بتوفير مسارات الاسعافات الأولية في الموقعا والاليات التابعة تحت اشراف شخص متخصص في الإسعافات الأولية في حالة الطوارئ.

### المرحلة الخامسة: مراحل التأهيل للحدائقة :

يلتزم المستثمر بعمل تأهيل كامل للموقع كل ٥ سنوات والتأهيل يشمل:

- إحلال وتجديـد للأعمدة الإنارة ولوحـات التـحكم.
- إحلال وتجديـد لمـضخـات الـري.
- إحلال وتجديـد العـاب الـأطفـال.
- إحلال وتجديـد لنـظام المـراقبـة.
- إحلال وتجديـد لـلمنـشـآت المـائيـة فيـ المـوقـع مـثـل الشـلالـات وـالـنـوـافـير.
- إحلال وتجديـد المـعـرـرات المـشاـة والـارـصـفـة وـالـمـواـقـفـ.





- إحلال وتجديـد لـلـواهـات الإـرشـادـية.
- إـحلـال وـتجـديـد لـلـجـلسـات وـسـلاـتـ الـمـهـمـاتـ.
- إـحلـال وـتجـديـد دـورـاتـ الـمـيـاهـ (ـمـرـةـ كـلـ ٣ـ سـنـوـاتـ كـحدـ أـقـصـىـ).
- تـأـهـيلـ وـتجـديـدـ لـلـمـبـانـيـ بـعـدـ مـعـاـيـنـتـهـاـ مـنـ قـبـلـ أـمـانـةـ مـنـطـقـةـ الـاحـسـاءـ.

**المرحلة السادسة: مرحلة تسليم الموقع إلى أمانة الاحساء بعد انتهاء مدة العقد:**

يلتزم المستثمر بتسليم الموقع بكامل حالته التشغيلية إلى الإدارة العامة للاستثمار بأمانة الاحسء والرفع إليها قبل انتهاء العقد بعده لا تقل عن ٦٠ يوم حتى يتم توجيه الإدارـةـ المـخـتـصـةـ باستـلامـ المـوـقـعـ عـلـىـ انـ يـتـمـ رـفـعـ تـقـرـيرـ منـ الإـدـارـةـ المـخـتـصـةـ عـنـ حـالـةـ المـوـقـعـ وـيـتـمـ تـوـجـيهـ المـسـتـثـمـرـ بـضـرـوهـ تـلـافـيـ الـمـلـاـحـظـاتـ الـوـارـدـةـ فـيـ التـقـرـيرـ وـالـرـفـعـ لـلـإـدـارـةـ الـعـامـةـ لـلـاستـثـمـارـ لـتـأـكـدـ مـنـ اـنـهـاءـ الـمـلـاـحـظـاتـ الـمـطـلـوـبـةـ مـنـ ثـمـ تـوـقـيعـ مـدـرـرـ الـاسـتـلـامـ.





## ٩. الغرامات والجزاءات

في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ٤٢/٠٥/٢٠١٤هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٥٢٦) وتاريخ ١٤٤٣/١٢/٠٣هـ المُبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٠٠٩٠٥٨٥٤/١) بتاريخ ٤٤/١١/٢٦هـ وما يسُتجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد، وفي حال عدم شمول اللائحة لأي مخالفة فإن للأمانة/البلدية الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة.

### بيان الغرامات

المخالفة أو الملاحظة	م	الغرامة الفورية (ريال)
أولاً: الإمكانيات الإلزامية	١	
عدم تواجد مدير المشروع	١-١	٥٠٠ / يوم
عدم تواجد أحد أفراد (الجهاز للمشروع)	٢-١	٣٠٠ / يوم
عدم تواجد آلية أو معدة من المعدات الإلزامية	٣-١	٥٠٠ / يوم
عدم ارتداء العامل الواحد للزي الرسمي المحدد من قبل الأمانة	٤-١	٥٠ / يوم
استخدام الآليات أو المعدات لغير ما خصصت له	٥-١	١٠٠٠ / يوم
عدم تركيب أو ربط نظام تبع المركبات للمركبة الواحدة	٦-١	٥٠٠ / يوم
عدم وضع معلومات المشروع على المعدات	٧-١	٣٠٠ / يوم
عدم وضع السمة على المعدات	٨-١	٣٠٠ / يوم
ثانياً: الري	٢	
عدم ري الموقع أو جزء منه	١-٢	١٠٠٠ / يوم
عدم كفاية مياه الري للمزروعات	٢-٢	٥٠٠ / يوم





الغرامة الفورية (ريال)	المخالفه أو الملاحظه	م
٥٠ / يوم	عدم ري المعمرات للمتر المربع الواحد	٣-٢
١٠٠٠ / يوم	الري بماء غير صالح للري وغير مطابق للمواصفات أو ضار بالصحة العامة في المرة الواحدة والموقع الواحد عن كل يوم	٤-٢
٥٠٠ / يوم	تسرب مياه الري خارج موضع الزراعة (لكل تسرب)	٥-٢
٥٠٠ / يوم	عدم تعميق أو تنمية أو نظافة البئر للموقع الواحد	٦-٢
ثالثاً: الأعمال الزراعية		٣
أ- تغيير النباتات أو زراعتها		
٥٠٠ / يوم	عدم تغيير أو زراعة النخلة الواحدة	١-٣
٥٠٠ / يوم	عدم تغيير أو زراعة الشجرة الواحدة	٢-٣
٥٠ / يوم	عدم تغيير المتر المربع من المساحة المزروعة	٣-٣
١٠٠٠ / يوم	إزالة النخيل أو الأشجار أو المزروعات في المتر المربع بدون إذن مسبق	٤-٣
١٠٠٠ / يوم	موت النخيل أو الأشجار أو المزروعات في المتر المربع	٥-٣
ب- التسقيف		
٥٠ / يوم	عدم توريد ونشر الأسمدة العضوية أو الكيماوية للمتر المربع من المساحة المزروعة	٦-٣
٥٠ / يوم	عدم تغطية الحديقةات الخضراء بالرمل الأحمر للمتر المربع	٧-٣
ج- الوقاية		
٥٠ / يوم	عدم رش المبيدات للمتر المربع من المساحة المزروعة	٨-٣
١٠٠ / يوم	عدم رش المبيدات للنخلة أو الشجرة الواحدة	٩-٣
٢٠ / يوم	عدم غسل الشجرة الواحدة أو الاسيجه النباتية للمتر المربع الواحد	١٠-٣





الغرامة الفورية (ريال)	المخالفه أو الملاحظه	م
د- القص والتقطيم		
٥٠ / يوم	عدم تقطيم أو تربية أو قص الشجرة أو الشجيرة الفردية الواحدة	١١-٣
٥٠ / يوم	عدم تشذيب أو تكريب أو إزالة فسائل النخلة الواحدة	١٢-٣
٣٠ / يوم	عدم قص المتر المربع من الحديقة الأخضر أو الأسوار النباتية	١٣-٣
٣٠ / يوم	عدم حديه المتر الطولي من الحديقة الأخضر	١٤-٣
٥٠٠ / يوم	التقطيم الجائر الذي يتسبب عنه تشويه أو أضرار بالشجرة الواحدة	١٥-٣
٥٠٠ / يوم	قص المتر المربع من الشجيرات بشكل جائر يؤدي إلى الضرر أو القص في أوقات غير مناسبة يتضرر منها النبات	١٦-٣
٥٠ / يوم	عدم شقافة أو تعشيب النخلة الواحدة أو الشجرة الواحدة أو المتر المربع الواحد من الشجيرات أو الزهور	١٧-٣
٥٠ / يوم	عدم تلقيح أو تقويس النخلة الواحدة المعتمد انتاجها	١٨-٣
٥٠ / يوم	عدم صرم النخلة الواحدة والتنظيف من العراجين بعد جني الثمار أو عدم تنظيف النخلة غير المخصصة للإنتاج	١٩-٣
٥٠ / يوم	عدم تسديد وتدعيم الشجرة الواحدة	٢٠-٣
٥٠ / يوم	عدم إزالة التربة الزائدة في المتر المربع من الأحواض	٢١-٣
٥٠ / يوم	عدم تجهيز المتر المربع الواحد لزراعة الزهور الحولية	٢٢-٣
رابعاً: الأعمال الكهربائية		٤
٥٠ / يوم	عدم إصلاح أو تغيير فانوس أو كشاف واحد أو غطاء الإنارة أو الإنارة التجميلية	٤-١
٥٠٠ / يوم	عدم تغيير أو إصلاح عمود إنارة مكسور	٤-٤





الغرامة الفورية (ريال)	المخالفه أو الملاحظه	م
٥٠٠ / يوم	عدم تشغيل عمود الإنارة الواحد كلياً أو جزئياً	٣-٤
٥٠ / يوم/عمود	عدم الالتزام بلون الإنارة المحدد بالموقع	٤-٤
١٠٠ / يوم	عدم تغيير مفتاح كهرباء أو فيش تالف	٥-٤
١٠٠ / يوم	عدم تغيير لمبة محترقة أو مكسورة (للمبني والأسوار)	٦-٤
٥٠٠ / يوم	عدم تشغيل إضاءة النافورة أو الشلال أو المنشأة المائية	٧-٤
١٠٠٠ / يوم	استعمال التيار الكهربائي في الموقع الواحد لغير الأغراض المخصصة له بدون إذن مسبق	٨-٤
٥٠ / يوم	عدم دهان عمود الإنارة	٩-٤
١٠٠٠ / يوم	عدم إصلاح أو تغيير توصيلات كهربائية أو معدات مكسورة أو مقطوعة عرضة للخطر	١٠-٤
٥٠ / يوم	عدم تنظيف عمود الإنارة وملحقاته	١١-٤
٢٠٠ / يوم	عدم صيانة أو إصلاح غرفة التفتيش الواحدة	١٢-٤
٥٠ / يوم	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير مروحة الشرف الواحدة	١٣-٤
٢٠٠ / يوم	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير سخان مياه كهربائي واحد	١٤-٤
٥٠٠ / يوم	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير مكيف	١٥-٤
٥٠٠ / يوم	عدم صيانة أو إصلاح شبكة الميكروفونات أو أحجزتها	١٦-٤
٥٠٠ / يوم	عدم توفير وصيانة أو إصلاح شبكة الاتصال وأجهزتها من تليفونات وفاكس وانترنت ونظام المراقبة	١٧-٤
٢٠٠ / يوم	عدم صيانة أو إصلاح لوحة توزيع وتشغيل الكهرباء بأنواعها	١٨-٤
٢٠٠ / يوم	عدم صيانة منظومة التأريض الأرضي للموقع الواحد	١٩-٤





الغرامة الفورية (ريال)	المخالفه أو الملاحظه	م
	خامساً: الأعمال الميكانيكية	٥
٢٠ / يوم	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير الحنفيات أو المدابس أو الرشاشات أو النقاطات أو البيلر	١-٥
٢٠٠ / يوم	عدم إصلاح ماسورة مكسورة داخل أحواض الزراعة أو تحت البلاط أو الأسفلت	٢-٥
١٠ / يوم	عدم تثبيت المتر الطولي لخطوط شبكات الري	٣-٥
١٠٠٠ / يوم	عدم إصلاح أو صيانة مضخات الري للأبار الارتوازية أو الخزانات الأرضية	٤-٥
٥٠٠ / يوم	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير مضخة خزان مياه الشرب الواحدة	٥-٥
٥٠٠ / يوم	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير مضخة النافورة أو الشلال أو المنشآت المائية	٦-٥
١٠٠ / يوم	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير تمديدات فوهات النافورة أو الشلال أو المنشآت الصائية	٧-٥
٢٠٠ / يوم	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير تمديدات مواسير التوصيل للمضخات أو صمام الإرجاع الواحد أو الشفاط الواحد	٨-٥
١٠٠ / يوم	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير صمام تحكم كهربائي واحد	٩-٥
٥٠ / يوم	عدم إصلاح أو تغيير صمامات الري أو الكهرباء الواحد	١٠-٥
٥٠٠ / يوم	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير خزان الضغط الواحد الخاص بالري	١١-٥
١٠٠ / يوم	عدم صيانة أو إصلاح العبرد الخاص بمية الري	١٢-٥
٥٠٠ / يوم	عدم صيانة أو إصلاح الفلتر الواحد الخاص بالري أو النوافير والشلالات والمنشآت المائية	١٣-٥
٥٠ / يوم	عدم إصلاح أو تغيير جهاز قياس الضغط أو التيار أو منسوب الماء الواحد أو غيرها من أجهزة القياس	١٤-٥
٢٠٠ / يوم	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير عوامة أوتوماتيكية أو عاديه واحدة	١٥-٥





الغرامة الفورية (ريال)	المخالفه أو الملاحظه	م
٥٠٠ / يوم	عدم تشغيل مركز التحكم أو لوحة التوزيع والتشغيل الكهربائي لنظام الري الآلي الواحد أو أي جزء من أجزاء نظام التحكم المركزي	١٦-٥
سادساً: الأعمال المدنية والمعمارية		٦
١٠٠ / يوم	عدم صيانة أو إصلاح المتر المربع من المبني أو الأسوار المدهونة أو المكسوة بالرخام أو الحجر الطبيعي أو الجرانيت أو غيرها	١-٦
٥٠ / يوم	عدم صيانة وإصلاح المتر المربع من البلاط والرخام أو السيراميك أو القيشاني أو بلاط الأرضيات والممرات بأنواعها أو كسوة أحواض النوافير والشلالات وأحواض الزراعة العلوية	٢-٦
٥٠ / يوم	عدم إصلاح أو صيانة أو تغيير المتر الطولي من البردورات بأنواعها المختلفة	٣-٦
٥٠٠ / يوم	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير الباب أو الشباك الواحد بأنواعها	٤-٦
٥٠٠ / يوم	عدم غسيل الممرات بأنواعها للموقع الواحد أو نظافة الخزان الواحد الأرضي أو العلوي أو البيارة الواحدة	٥-٦
٥٠٠ / يوم	عدم إصلاح أو صيانة أو تغيير الخزان الواحد الأرضي أو العلوي أو السيارة الواحدة	٦-٦
١٠٠٠ / يوم	عدم إصلاح أو تغيير غطاء الخزان الواحد أو غرفة التفتيش أو البيارة الواحدة	٧-٦
٥٠ / يوم	عدم صيانة أو تغيير المتر المربع الواحد من الأسقف المستعارة والجبسية	٨-٦
١٠٠ / يوم	عدم إصلاح جدران غرف المضخات أو الخزانات الأرضي	٩-٦
سابعاً: الأعمال الصحية		٧
١٠٠ / يوم	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير المغسلة أو الكرسي الواحد	١-٧
٥٠ / يوم	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير السيفون الواحد	٢-٧
٥٠ / يوم	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير الحنفيه (كسر زاوية) الواحدة أو اللي الواحد	٣-٧
٥٠ / يوم	عدم صيانة أو تغيير المرأة الواحدة	٤-٧
٥٠٠ / يوم	عدم توفير المياه المعتمدة لمبنى دورات المياه	٥-٧





الغرامة الفورية (ريال)	المخالفه أو الملاحظه	م
٢٠٠ / يوم	عدم استعمال المطهرات في تنظيف مبني دورات المياه	٦-٧
٢٠٠ / يوم	عدم توفير سلات المهملات أو المناديل أو الصابون داخل مبني دورات المياه	٧-٧
٣٠٠ / يوم	عدم تنظيف مبني دورات المياه أو ترك المخلفات بها	٨-٧
٥٠ / يوم	عدم إصلاح أو تغيير أجهزة تجفيف الأيدي بالهواء الساخن وإكسسوارات دورات المياه	٩-٧
١٥٠٠ / يوم	تسرب مياه البيارة وعدم شفطها	١٠-٧
ثامناً: الملاعب والكراسي والمظلات		٨
١٠٠ / يوم	عدم إصلاح أو دهان أو تغيير الكرسي الواحد أو الطاولة الواحدة	١-٨
٥٠٠ / يوم	عدم صيانة أو دهان لعبة أطفال واحدة	٢-٨
١٠٠٠ / يوم	عدم استبدال لعبة أطفال واحدة	٣-٨
٢٠٠ / يوم	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير المتر المربع من المظلات أو المنشأة المشدودة (الخيام)	٤-٨
٢٠٠ / يوم	عدم إضافة أو تسوية الرمل أو البحص للملعب الواحد أو الموضع الواحد	٥-٨
١٠٠ / يوم	عدم تجديد تخطيط الملعب الواحد	٦-٨
١٠٠ / يوم	عدم الصيانة أو تغيير الشباك للملعب الواحد	٧-٨
٢٠٠ / يوم	عدم إصلاح أو صيانة مدرجات الملعب الواحد	٨-٨
١٠٠ / يوم	عدم صيانة عمود كرة السلة أو كرة الطائرة	٩-٨
٢٠٠ / يوم	عدم صيانة مرمي كرة القدم	١٠-٨
٢٠٠ / يوم	عدم صيانة المتر المربع من أرضيات الملاعب	١١-٨
١٠٠ / يوم	عدم صيانة وإصلاح المتر المربع الواحد من الشبك الخارجي للملعب	١٢-٨
تاسعاً: المتنزهات والحدائق والساحات البلدية		٩
٥٠٠ / يوم	إغلاق المنتزه أمام الزوار بدون إذن مسبق أو عدم تشغيل الموضع الواحد	١-٩





الغرامة الفورية (ريال)	المخالفة أو الملاحظة	م
٥٠٠٠ / يوم	إقامة الحفلات في الحدائق بدون إذن مسبق	٦-٩
١٠٠٠ / يوم	فتح المنتزه أو المنتزه للزوار في الأوقات الغير مسموح بها أو عدم الالتزام بالمواعيد التي حدتها الأمانة	٣-٩
١٠٠٠ / يوم	السماح بدخول فئات إلى المنتزه من غير المسموح دخولهم أثناء الزيارة	٤-٩
٥٠٠ / يوم	مخالفة الشروط الصحية أو عدم وجود شهادات صحية لعمال البو فيه	٥-٩
٥٠٠ / يوم	وجود مشروبات أو مأكولات في البو فيه تالفة وغير صالحة للاستخدام الآدمي أو انتهاء مدة الصلاحية	٦-٩
١٠٠٠ / يوم	ثبت المعاملة السيئة للجمهور من أحد منسوبي المقاول	٧-٩
١٠٠٠ / يوم	عدم إزالة المخلفات الناتجة عن أعمال الصيانة أو عدم نظافة المنتزه الواحدة من مخلفات الزوار وعدم ترحيل المخلفات	٨-٩
٥٠٠ / يوم	عدم منع الزوار لاستخدام الشيشة أو الشوي بالموقع الواحد	٩-٩
٥٠٠ / يوم	عدم منع البسطoirs أو الباعة المتجولين بالموقع الواحد	١٠-٩
١٠٠ / يوم	عدم إصلاح أو تغيير حاويات أو أوعية أو سلال جمع النفايات للموقع الواحد	١١-٩
١٠٠ / يوم	عدم إضافة الكيماويات للنافورة الواحدة أو الشلال الواحد أو المنشأة المائية	١٢-٩
٢٠٠ / يوم	عدم تغيير مياه النافورة الواحدة أو الشلال الواحد أو المنشأة المائية الواحدة في موعدها	١٣-٩
٥٠٠ / يوم	عدم نظافة غرفة المضخات	١٤-٩
٢٠٠ / يوم	عدم صيانة أو استبدال اللوحة الواحدة للمنتزه أو اللوحات الإرشادية	١٥-٩
٥٠ / يوم	عدم تغيير أو صيانة المتر المربع من البساط الصناعي أو السجاد أو ما شابه ذلك	١٦-٩
٥٠٠ / يوم	وضع بو فيه بدون موافقة مسبقة من الأمانة أو بيع مأكولات أو مشروبات بدون تصريح من الأمانة	١٧-٩





الغرامة الفورية (ريال)	المخالفة أو الملاحظة	م
١٠٠٠ / يوم	استغلال أحد مباني المتنزه كسكن أو تواجد لأي من جهاز المقاول بدون موافقة الأمانة	١٨-٩
١٠٠٠ / يوم	عدم النظافة العامة لكل موقع	١٩-٩
٥٠٠ / يوم	التأخير في أعمال المشروع عن كل موقع حسب البرامج الزمنية المعتمدة	٢٠-٩
٥٠٠ / يوم	عدم تشغيل النافورة أو الشلال الواحد خلال المواعيد المحددة للتشغيل بدون سبب	٢١-٩
٥٠٠ / يوم	عدم استبدال أو اصلاح أي جزء من أجزاء الصوبة أو منطقة الظل في المشتل	٢٢-٩
١٠٠٠ / يوم	عدم تشغيل المشتل أو الصوبة	٢٣-٩
٢٠٠ / يوم	عدم صيانة وتشغيل أنظمة الرذاذ وملحقاتها للموقع الواحد	٢٤-٩
٥٠٠ / يوم	عدم تشغيل مبني دورة المياه	٢٥-٩
١٠٠٠ / يوم	إغلاق مبني دورة المياه بدون إذن مسبق	٢٦-٩
عاشرًا: وسائل السلامة		١٠
١٠٠ / يوم	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير طفافية الحريق الواحدة	١-١
٥٠٠ / يوم	ترك غطاء الخزانات والبيرة مفتوح أو عدم تأمينه ويشكل خطر على الزوار	٢-١
١٠٠٠ / يوم	عدم تطبيق وسائل السلامة بالموقع الواحد وعدم وضع وسائل السلامة على معدات وسيارات الصيانة	٣-١
٥٠٠ / يوم	عدم إصلاح أو تأمين توصيلات كهربائية أو معدات مكشوفة تسبب خطراً على الزوار	٤-١
١٠٠٠ / يوم	أي مخالفة لم يتم ذكرها في بيان الحسميات	٥-١
الحادي عشر: الأعمال المكتبية والتقارير		١١
١٠٠ / يوم	عدم توفير الأدوات المكتبية والورقية	١-١١
١٠٠ / يوم	عدم صيانة الأجهزة المكتبية	٢-١١





م	المخالفة أو الملاحظة	الغرامة الفورية (ريال)
٣-١١	عدم تقديم التقارير أو البرامج في المواعيد المحددة	٥٠٠ / يوم
١٢	الثاني عشر: أوامر العمل (بلاغات مركز طوارئ الأمانة ٩٤٠)	
١-١٢	عدم تنفيذ الأمر (خطير) بحد أقصى ٤ ساعات	٦٠٠
٢-١٢	عدم تنفيذ الأمر (طارئ) بحد أقصى ٦ ساعات	٦٠٠
٣-١٢	عدم تنفيذ الأمر (عادي) بحد أقصى ٤ ساعة	٦٠٠
٤-١٢	عدم توفر فرق طوارئ في المشروع	٣٠٠ / يوم





## ١٠. الاشتراطات الفنية

### كود البناء السعودي:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بـ كود البناء السعودي الصادر حديثاً رقم ( SBC 201 ) لعام ٢٠١٨ وملحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، والالتزام بالارتفاع المسموح به والارتفاعات بالمنطقة وعليه الحصول على التراخيص اللازمة قبل البدء بالتنفيذ.

### اعتماد التصميم الابتدائي:

على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الإدارة العامة للاستثمار على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

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

### يجب أن يتم الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية الآتية:

- دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع
- إعداد المخططات التفصيلية حسب الفكرة التصميمية المعدة من قبل الأمانة مع التأكيد أن ما ورد هو الحد الأدنى للتصميم وفي حال وجود مقترنات أخرى من قبل المستثمر فيتم تقديمها للدراسة والمراجعة مع احتفاظ حق الأمانة بالرقم المستثمر بالتصميم المعتمد والمرفق بالكراسة
- استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
- تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.





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

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

#### **اشتراطات التخطيط والبناء:**

١. يتم زراعة للحديقة بأشجار كبيرة الحجم لا يقل طولها عن ٣ م وسماكّة لا تقل عن ٢ بوصة والشجيرات ارتفاع لا يقل عن ١ م وسماكّة لا تقل عن ٥، بوصة من والنوع حسب اعتماد الامانة بشكل منظم ومنسق حسب التصاميم وأن يتم رى هذه الأشجار وصيانتها.
٢. ترك الارتدادات من الشوارع الفرعية تخصص كمواقف السيارات وآبار المياه الخاصة بالري، أو الوايتات التي تجلب أو تشتري المزروعات.
٣. يجب توفير مخزن مغلق للأسمدة والمواد الزراعية ذو تهوية مناسبة ويشرط أن يكون موقعه ناحية الشارع الفرعى بعيداً عن الجوار.
٤. يجب توفير غرفة للأمن والحراسة مع كافة احتياجاتها ودوره مياه عامة للرجال والنساء دسب المخطط المعتمد

#### **اشتراطات التصميم**

- يجب أن تكون المداخل الرئيسية للحديقة من الشارع الرئيسي وتكون المداخل من جهة الشوارع الفرعية للطوارئ والخدمة فقط ومراعاة الخصوصية للسكان المجاورين للموقع.
- توفير مواقف سيارات كافية وفقاً للمعدلات والاشتراطات المعمول بها.





- مراعاة الميول الطبيعية للموقع في تصميم شبكة تصريف مياه الأمطار وتوسيع شبكة تصريف المنطقة المركزية بشبكة تصريف مياه الامطار القائمة بجوار الموقع ان لزم الامر مع ضرورة التنسيق مع إدارة السيول والامطار بالأمانة
- يراعى فصل مداخل دورات المياه النساء عن مداخل دورات المياه الرجال.
- يجب ألا تزيد مساحة المبني داخل الحديقة عن ٢٥٪ من المساحة الكلية.
- يجب عزل الحديقة عن الشوارع المحيطة والمجاورة للعقارات السكنية بأسوار أو أسيجة كثيفة الأشجار.
- مراعاة توفير جميع العناصر الترفيهية في الحدائق بشكل يحقق الاكتفاء الترويحي والتي تشمل على سبيل المثال:

  - ملاعب أطفال لجميع الفئات العمرية وتحديد عناصرها ومكوناتها ويجب أن تتلاءم مع الاشتراطات وذلك أثناء عملية التصميم وقبل الاعتماد النهائي.
  - منطقة ألعاب ترفيهية.
  - تنوع المناظر التي يراها الزائر في الحديقة العامة بالإضافة للمناظر الطبيعية وذلك من خلال زراعة أنواع مختلفة من الأشجار والشجيرات والنباتات العشبية المزهرة ومغطيات التربة.
  - مساحات واسعة ومكشوفة من المسطحات الخضراء وسط الحديقة وفي الأماكن المخصصة للجلوس والاستراحات، والعمل على صيانتها بصورة مستمرة، وحمايةها من المشي أو الجلوس عليها، وذلك بتحديد طرق ومشيّات للزوار للمشي عليها وأماكن للجلوس والاستراحات.
  - أماكن خاصة للجلوس والاستراحات مجهزة بالخدمات المساعدة والمرافق الضرورية مثل: المقاعد، وأماكن الشواء، مطاعم، مقاهي، كافيتيريا، أكشاك، محلات تجارية، دورات مياه للرجال وأخرى للنساء، مسجد ... وغيرها.
  - يجب أن يشمل التصميم على التوصيف الكامل للمواد والخامات المستخدمة في التشطيب والفرش وطرق التركيب ونشرات التوصيف والخواص وتوفير عينات من المواد لاعتمادها أثناء عملية التصميم.
  - صالات ألعاب ترفيهية.
  - مستودعات الإدارية.

- وجود بعض عناصر التنسيق التي تجذب النظر إليها في تنسيق الحدائق على سبيل المثال: وجود الجسور المعلقة، أو الحدائق الصخرية، أو والبحيرات الصناعية، أو المجسمات النباتية، أو زراعة بعض النباتات النادرة.
- وجود نوع من الترابط بين أجزاء وأقسام الحديقة المتبااعدة عن بعضها، لإظهارها بصورة منفصلة تربطها بعضها عناصر التنسيق المستخدمة في الحديقة.





## اشتراطات زراعة الشتلات والنباتات:

- يلتزم المستثمر بـألا تقل نسبة مساحة المزروعات في الموقع عن ٣٠٪ وذلك بإتباع ما يلي:
١. أن تكون أصول التطعيم معروفة المصدر وملائمة لأنواع والأصناف المراد استخدامها كطعوم وأن تكون الأصول والطعوم من مصادر موثوقة وخالية من الآفات الزراعية ومصحوبة بشهادة صحيحة.
  ٢. أن تكون الاشجار من الأنواع والأصناف ذات الإنتاجية الجيدة وملائمة للظروف البيئية المحيطة بها.
  ٣. استبعاد البادرات الضعيفة والشاذة عند إجراء عملية التفريد.
  ٤. تربية الشتلات على ساق واحدة وإزالة السرطانات والأفرع الجانبية.
  ٥. التقيد بعدم زراعة الأنواع الممنوع زراعتها مع الالتزام بزراعة الأنواع المناسبة لبيئة المنطقة التي يوجد بها الحديقة. وإزالة الأشجار الضارة والقائمة بالموقع مثل شجر الكوناكوربس مع الاحتفاظ بنخيل الواشنطونيا وفي حال تعارضها مع أعمال التأهيل فيتم نقلها ميكانيكا وإعادة زراعتها بنفس الحديقة.
  ٦. التقيد بتعليمات الحجر الزراعي فيما يتعلق باستيراد البذور أو الشتلات أو توزيعها وأن تكون ضمن المسنن استيرادها مع التقيد بجميع الأنظمة الصادرة من وزارة الزراعة.
  ٧. وضع ملصق صغير على جميع الشتلات بالحديقة يبين فيه الاسم والنوع والصنف والمصدر وتاريخ الزراعة.
  ٨. اتخاذ التدابير الاحتياطية الالزمة لحماية الشتلات من الآفات الزراعية.
  ٩. وفي حالة انتشار مرض وبائي في المزروعات يجب إخبار مديرية أو فرع وزارة الزراعة التابع له الحديقة للقيام بـإزالته وإتلاف جميع الأنواع المصابة تحت إشراف المديرية وفرع الوزارة بطريقة عملية سليمة.

## عناصر تصميم وتنسيق الحديقة:

### العناصر النباتية:

- مراعاة توزيع وتنسيق النباتات المختارة وربطها بتصميم الحديقة بحيث يعطى تناسق النباتات مع بعضها البعض التوازن والجمال والتواافق.
- تحقيق التنسيق في الحديقة بالاستفادة من المجاميع النباتية المختلفة من: أشجار، وشجيرات، وأسيجة نباتية، ومتسلقات ومدادات، ونباتات عشبية مزهرة حولية ومعمرة، وأបصال مزهرة ونباتات شوكية وعصارية، ومسطحات خضراء.
- يراعى عند استخدام الأشجار في الحديقة.
- الظروف البيئية وملائمة 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 مرغوبه دخول الشمس إليه.
- بالنسبة لأنشجار الظل الضخمة يراعى أن تزرع على مسافة ثلاثة أمتار على الأقل من المشاهيات.





## العناصر البنائية:

### ممرات المشاة:

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

١. يتراوح ميل ممرات وطرق المشاة بين ١ - ١,٥٪ في اتجاه طولي أو عرضي.
٢. أقصى ميل مسموح به في حالة عدم استخدام (مقابض السلالم) الدرازبين ٨٪ Handrail وفي حالة استخدام الدرازبين يمكن زيادة الميل حتى ١٥٪ المسافات قصيرة.
٣. يجب ألا يقل عرض الممرات عن ٦ سم لتحقيق سهولة وراحة في المرور.
٤. يجب أن يؤخذ في الاعتبار عند تحديد أماكن ممرات المشاة أن حركة المشاة تميل إلى أن تسلك أقصر طريق بين نقطتين.
٥. يجب الاهتمام بالنواحي البصرية على جميع محاور وممرات المشاة وخاصة التي في مستوى النظر لإعطاء متابعات بصرية متنوعة وممتعة.
٦. أن تناسب المواد المستخدمة في أرضيات الممرات وطرق المشاة مع طبيعة المنطقة وتعطى لمسة جمالية.
٧. تزيين الممرات بالإنارة التجميلية متنوعة وأضاءات مخفية حسب التصميم المعتمد.

### المقاعد وأماكن الجلوس:

١. يجب أن يتواجد في الحديقة أماكن جلوس في أماكن بارزة وتكون مطلة على مناظر أساسية في الحديقة، وأن تكون الطرق المؤدية إليها مرصوفة حسب التصميم المعتمد.
٢. تجنب وضع أماكن الجلوس على الحديقة الخضراء لرطوبتها المستمرة.
٣. يجب ألا تعرّض أماكن الجلوس انسيابية الحركة في الممرات الرئيسية.
٤. يجب حماية أماكن الجلوس من أشعة الشمس واستخدام مواد تتلاءم مع الظروف المناخية.
٥. يمكن إقامة مقاعد حجرية أو خشبية أو WPC على أن يتم اختيار الأنواع والأشكال واعتمادها من قبل الإدارة العامة للحدائق.

### المظلات (البرجولات) والأقواس

١. يمكن استخدام المظلات (البرجولات) لإضفاء قيمة جمالية في الحديقة ويمكن أن تكون هذه من مواد الخشب المعالج أو التفلون مسبقة الشد، حسب التصميم المعتمد
٢. يمكن إقامة أقواس فوق الطرق الطويلة في بدايتها أو نهايتها أو على أبعاد منتظمة، ويمكن أن تأخذ قمة القوس الشكل الهرمي أو الدائري.

### 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 سلام.





• يراعى في عنصر الإضاءة ما يلي:

١. توفير إضاءة كافية عند تقاطعات ممرات المشاة.
٢. تركيز الإضاءة على التكوينات المتميزة والجذابة والعلامات الإرشادية.
٣. إزالة جميع مصادر الانعكاس والإبهار الضوئي.
٤. تناسب وتلاءم جميع العناصر والمواد المستخدمة مع البيئة الطبيعية.
٥. تقديم دراسة ضوئية للموقع واستخدام الانارة الموفقة للطاقة LED وانارة ارضيه لأشجار والممرات

**عناصر مائية (المسطحات المائية)**

١. في حالة وجود برك أو بحيرات صناعية يراعى ألا يكون الماء عميقاً لحماية الأطفال من الغرق، ويمكن أن تربى بعض الطيور المائية كالبط والأوز في البحيرات لنكس بها صبغة طبيعية، ويمكن زراعة بعض هذه البحيرات بالنباتات المائية أو تزويدها ببعض أنواع الأسماك الملونة.
٢. يمكن عمل شلالات صناعية من مناطق مرتفعة في الحديقة.
٣. في حالة وجود نافورات يجب أن يؤخذ في الاعتبار وضع النافورة في الفراغ بالنسبة لضوء الشمس الدراسة الانعكاسات من أو على الماء ويمكن استخدام الإضاءة الليلية في النافورات.

**مناطق اللعب للأطفال:**

١. يجب مراعاة عامل السلامة أثناء التصميم والتنفيذ. مع ضرورة تقديم الاعتماد للإدارة العامة للدراسات والتصميم للألعاب مع كافة المعلومات عنها
٢. ضرورة الالتزام بما تقتضي به لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب
٣. الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن ملاهي وألعاب الأطفال الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم ٠١٤١٠/٤/٢٤ دف في ٠٩/٢٤/١٤١٠ وما يستجد عليها من تعديلات.





## بيانات الـدـيـقـة

### أنظمة الـرـي:

يجب أن يكون الماء المستعمل في السقاية والـرـي صالحـاً لـرـي المـزـروعـات حـسـب مواصفـات وزـارـة الـبلـديـات وـالـإـسـكـان ويـتم التـأـكـد من صـلـاحـيـتـه بالـتـحـلـيلـ المـخـبـري كـلـمـا دـعـتـ الـحـاجـةـ لـذـلـكـ وـفـقـا لـتـعـلـيمـاتـ الـآـمـانـةـ أوـ الـمـهـنـدـسـ الـمـشـرـفـ.

على المستثمر أن يقوم بإعداد برنامج للـسـقاـيـةـ يـتـلـاءـمـ مع طـبـيـعـةـ الفـصـولـ صـيفـاـ وـشـتـاءـ، وـأنـ يـلـبـيـ هـذـاـ البرـنـامـجـ سـقاـيـةـ المـزـروعـاتـ بـاـنـظـامـ وـبـالـقـدـرـ الكـافـيـ الذـيـ يـضـمـنـ الـاحـفـاظـ بـرـطـوـبـةـ التـرـبـةـ أـخـذـاـ فـيـ عـيـنـ الـاعـتـبـارـ أحـواـلـ الطـقـسـ وـالـمـنـاخـ، وـتـرـكـيبـ وـقـوـامـ التـرـبـةـ، وـالـمـقـنـنـ الـمـائـيـ لـكـلـ نـوـعـ مـنـ أـنـوـاعـ النـبـاتـاتـ مـنـ أـشـجـارـ وـشـجـيرـاتـ وـشـتـلـاتـ وـمـسـطـحـاتـ، وـحـالـةـ الـجـوـ وـالـرـطـوبـةـ، وـعـمـرـ وـنـوـعـ النـبـاتـاتـ، وـطـبـيـعـةـ دـرـكـةـ الـرـياـحـ وـسـرـعـتـهاـ، وـتـأـثـيرـ الـمـيـاهـ الـجـوـفـيـةـ وـعـمـقـهاـ.

### صيانة شبـكـاتـ الـرـي:

١. يقوم المستثمر بـصـيـانـةـ جـمـيعـ شـبـكـاتـ الـرـيـ بـنـطـاقـ الـمـشـرـعـ، وـتـشـمـلـ الصـيـانـةـ الـتـيـ يـقـومـ بـهـاـ الـمـسـتـثـمـرـ عـلـىـ ماـ يـلـيـ:

٢. صـيـانـةـ الـخـزـانـاتـ إـنـشـائـيـةـ وـنـظـافـتهاـ بـصـفـةـ مـسـتـمـرـةـ وـدـورـيـةـ مـرـةـ كـلـ شـهـرـ عـلـىـ الـأـقـلـ.
٣. اـسـتـبـدـالـ الـأـكـوـاعـ وـالـتـيـهـاتـ وـالـمـحـابـسـ وـالـحـنـفـيـاتـ وـالـمـوـاسـيـرـ الـتـالـلـفـةـ وـجـمـيعـ قـطـعـ سـبـاكـةـ الشـبـكـاتـ وـخـلـافـهـ، مـعـ اـسـتـعـمـالـ الـمـوـادـ الـعـازـلـةـ الـلـازـمـةـ.
٤. اـسـتـبـدـالـ الرـشـاشـاتـ غـيرـ الصـالـحةـ.
٥. القـضـاءـ عـلـىـ تـسـرـبـ الـمـيـاهـ.
٦. إـزـالـةـ التـرـسـبـاتـ مـنـ أـتـرـبـةـ وـأـمـلـاحـ مـنـ الشـبـكـاتـ، وـفـتـحـاتـ الـحـنـفـيـاتـ، وـالـرـشـاشـاتـ وـخـلـافـهـ.
٧. صـيـانـةـ الـمـضـخـاتـ كـهـرـبـائـيـةـ وـمـيـكـانـيـكـيـةـ حـسـبـ نـوـعـهـاـ مـعـ اـسـتـبـدـالـ الـأـجـزـاءـ الـتـالـلـفـةـ بـقـطـعـ غـيـارـ جـدـيدـ صـالـحةـ.
٨. الـقـيـامـ باـسـتـبـدـالـ الـمـوـاسـيـرـ الـتـالـلـفـةـ مـنـ موـاسـيـرـ P.V.Cـ بـأـخـرـىـ جـدـيدـ دـسـبـ الـمـوـاـصـفـاتـ الـوـارـدـةـ بـاـسـتـكـمالـ أـعـمـالـ الـزـرـاعـةـ وـجـمـيعـ أـعـمـالـ صـيـانـةـ شـبـكـاتـ الـرـيـ وـجـمـيعـ مـاـ يـلـزـمـ مـنـ أـعـمـالـ.

### التـسـمـيـدـ:

يلـتـزـمـ الـمـسـتـثـمـرـ بـتـأـمـينـ كـمـيـاتـ الـسـعـادـ الـلـازـمـةـ سـوـاءـ كـانـتـ أـسـمـدـةـ كـيـماـوـيـةـ أـوـ عـضـوـيـةـ، وـالـقـيـامـ بـعـمـلـيـاتـ التـسـمـيـدـ دـسـبـ الـأـصـوـلـ الـفـنـيـةـ الـمـوـضـدـةـ فـيـمـاـ بـعـدـ بـحـيثـ لـاـ تـزـيدـ وـلـاـ تـنـقـصـ مـنـ الـكـمـيـةـ الـمـطلـوـبـةـ لـلـنـبـاتـ وـدـسـبـ اـحـتـيـاجـ كـلـ نـوـعـ مـنـ أـنـوـاعـ النـبـاتـ. وـيـعـدـ بـرـنـامـجـ زـمـنـيـ بـالـتـسـيـقـ مـعـ الـمـهـنـدـسـ الـمـشـرـفـ التـنـفـيـذـ ذـلـكـ وـفـقـاـ لـبـعـدـ الـفـتـرةـ الـفـصـلـيـةـ الـمـنـاسـبـةـ لـعـمـلـيـةـ التـسـمـيـدـ.

وـتـقـمـ عـلـىـ الـتـسـمـيـدـ وـفـقـاـ لـلـقـوـادـ الـفـنـيـةـ الـتـالـلـفـةـ:

### اـلـتـسـمـيـدـ الـعـضـوـيـ:

- يـقـومـ الـمـسـتـثـمـرـ بـتـورـيـدـ الـسـعـادـ الـعـضـوـيـ كـاـمـلـ التـحلـلـ وـالـمـعـالـجـ وـالـمـعـاـبـ فـيـ أـكـيـاسـ سـعـةـ (٢٥ـ كـجـمـ)ـ بـعـدـ موـافـقـةـ الـآـمـانـةـ عـلـىـ النـوـعـيـةـ وـدـسـبـ الـمـوـعـدـ الـذـيـ يـتـمـ تـحـديـدـهـ لـتـورـيـدـ الـأـسـمـدـةـ مـيـدـانـيـةـ وـيـتـمـ إـعـدـادـ الـمـحـاضـرـ الـلـازـمـةـ لـذـلـكـ.





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

١. الأشجار الكبيرة بمعدل ٥ كجم في السنة.
٢. النخيل بمعدل ٥ كجم في السنة.
٣. الأشجار الصغيرة والشجيرات بمعدل ٢ كجم في السنة.
٤. الأسيجة بمعدل ٢ كجم / متر طولي في السنة.
٥. أما بالنسبة للحوليات الممزروعة بالأحواض بمعدل ٥ كجم لكل متر مربع في السنة.
٦. أما الحديقة بمعدل ٣ كجم لكل متر مربع بالنسبة وتوضع مباشرة بعد قطاحديقةات الخضراء باستخدام ماكينة قص النجيل ثم الري مباشرة في نفس اليوم حتى لا تتأثر النباتات بفاعلية المواد العضوية المكونة للسماد.

#### ٢. التسميد الكيماوي:

- يقوم المستثمر بتوريد السماد الكيماوي المركب أو النيوريا بحيث يكون السماد المركب يحتوي على البوتاسيوم والفسفور والنیتروجين والعناصر الصغرى الضرورية ويجب موافقة الأمانة على نوعية السماد.

- يتم التسميد الكيماوي مرة واحدة أو مرتين في السنة عدا الأشهر الحارة في فصل الصيف والتي يمكن فيها: تلافيًا للأضرار التي تحدث للنباتات، ويتفق مع الأمانة على تاريخ بدء التسميد وفقاً لبرنامج زمني يعد خلال مدة صيانة الأعمال وتحدد مقادير السماد الكيماوي وفقاً لها يلي:

١. الأشجار الكبيرة بمعدل ١٠٠ جم في السنة.
٢. النخيل بمعدل ١٠٠ جم في السنة.
٣. الأشجار الصغيرة والشجيرات بمعدل ٥ جم.
٤. الأسيجة بمعدل ٥ جم / متر طولي في السنة.
٥. المسطحات الخضراء بمعدل ٢ جرام بالمرة الواحدة لكل متر سنوياً مع ملاحظة عدم نشر السماد بجوار جذور وساق الأشجار والشجيرات مباشرة.
٦. الحوليات بالأحواض بمعدل ٣٠٠ جرام سنوياً لكل متر مربع.

#### التقليم والتشكيل:

#### التقليم الصيفي:

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





## التقليم الشتوي:

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

### مواعيد التقليم:

١. لخيل: مرة واحدة كل ٦ أشهر.
٢. الأشجار: مرة واحدة كل ٦ أشهر ماعدا تقليم النعوات الجديدة.
٣. الشجيرات: مرة واحدة كل ٢٠ أو ٣ يوماً.
٤. الأسيجة: مرة واحدة كل (١٥ يوم) أو كلما دعت الحاجة.
٥. المسطحات: مرة كل (١٥-٢٠ يوم) أو كلما دعت الحاجة.

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

### الترقيع:

يلتزم المستثمر بالقيام بعملية الترقيع طوال مدة العقد وعلى ضوء الاحتياج وتعليمات الأمانة وفقاً لها يلي:

### 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.

### الأشجار:

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

### 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.

### الحوليات:

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

### العزيز (الشقرون):

يجب إجراء عملية العزيق بعمق من ٨-٤ سم وذلك باستخدام العدد اليدوية كالمساحة أو الشقرون أو باستخدام العزاقات الآلية وتنتمي هذه العملية مرة كل ٦ شهور، أما عملية إزالة الدشائش فتنتمي شهرياً على الأقل.





## مكافحة الآفات والأمراض:

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

## قص المسطحات الخضراء:

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

## أعمال النظافة:

١. يجب تنظيف الحديقة من مخلفات القص والتقطيع والخشائش والترفة 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 المحمولات وتغيير أكياس النفايات الخاصة بها يومياً.
٢. يجب تنظيف أحواض الأشجار وأحواض الزهور من المخلفات الزراعية والأحجار والترفة الزائدة ونقلها إلى المقالب المخصصة لذلك بالمعدات الخاصة بنقل المخلفات الزراعية.
٣. يجب تنظيف الممرات والطرق والمشابيات المسفلة والمباطنة والأرصفة بكنسها وغسلها بالمياه وإزالة الأحجار والأتربة والخشائش التي تنمو في الفراغات.
٤. يجب غسل وجلي وتنظيف النافورات (إن وجدت) بالحديقة.
٥. يجب تنظيف خزانات المياه بالحديقة (إن وجدت) مع دهان الأجزاء الظاهرة فوق سطح الأرض باللون المناسب.
٦. يجب تنظيف وغسل الكراسي وأماكن الجلسات (إن وجدت) بالحديقة.
٧. يجب غسل الأشجار والشجيرات بالمياه حسب توجيهات الجهة الفنية بالأمانة.





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

٩. تقديم خطة متكاملة لنظافة الحديقة ومراقبتها واعتمادها من قبل الأمانة

### تسنيد وتدعم الأشجار

#### الأشجار حديثة الزراعة ولم تتعدي سنتها الأولى

تحتاج إلى تشجيع نمو الساق الرئيسية ومراقبة استقامتها ويتبع في ذلك ما يلي:

ا. ترك الأفرع والسرطانات السفلية تنمو نمواً طبيعية وعدم تقليمها بأي حال من الأحوال إلا للضرورة

القصوى وبعد موافقة خطية من المهندس المشرف.

٢. تسنيد النباتات بوضع سنادات خشبية بالطريقة المناسبة لحالة الأشجار من حيث نوع السنادة وعدد السنادات وطريقة التسنيد.

٣. يراعي في السنادات الخشبية ما يلي:

أ. تصنع السنادات الخشبية من نوعية جيدة من الخشب الذي يتصف بالمتانة، مقاس السنادة ٤٨ سم وبطول مناسب.

ب. تكون أوجه السادة الأربع ملساء دون خشونة حتى لا تؤثر في ساق النباتات نتيجة تحركها والاحتكاك بفعل الرياح.

ج. لا يوجد بالخشب المصنوع منه السنادة أماكن تفرعات (عقد) حتى لا تكون سهلة الكسر.

د. تكون السنادة مدببة من أسفل على شكل هرم رباعي مقلوب لسهولة اخترافها للتربة وبدهن الجزء السفلي بعاءدة البيوتمين لحماية الخشب من التآكل بفعل الماء

ه. يدهن الجزء العلوي من السنادة فوق سطح الأرض ببوية زيتية باللون الذي تحدده الأمانة.

و. يكون ارتفاع السنادات مناسب لطول ساق الأشجار ويتم تغييرها كلما دعت الحاجة إلى ذلك.

### تربيط الأشجار:

ا. يجب أن تكون طريقة التربيط سهلة ومادتها مرنة حتى لا تتعرض للقطع المستمر وانحناء الساق.

٢. 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.

٣. يتم التربيط بالوسائل التالية:

أ. خيط النيل الرفيع: وهو خيط من النيل المتيّن سمّاكيته ٣ ملم ويصلح للأشجار الحديثة الزراعة فقط، ويحتاج إلى متابعة مستمرة وإعادة التربيط كلما قطع الخيط.

ب. ربطات البولي إيثيلين اللدان.

ت. ربطات من الأسلاك المجلفن: وتكون سمك ٥-٣ ملم مغلف بعاءدة بلاستيكية الحماية الساق من الاحتكاك بالأسلاك وهي تحيط بالساق بطرق متعددة حسب الطريقة المتبعة في التسنيد والتربية، 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 يعتمدتها المهندس المشرف ويتم تسنيد الأشجار حديثة الزراعة بواسطة سنادة واحدة أو أكثر تغرس أثناء الزراعة موازية للساق الرئيسية ويتم ترتيب الأشجار فيها بالطريقة التي يعتمدتها المهندس المشرف.

### ١. 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 ١,٥ - ٢ بوصة حسب حجم الشجرة ثبتت جيداً وتدهن المواسير من أسفل بالبتوتين في الجزء تحت التربة ومن أعلى ببوية زيتية بلون مناسب.

### ٢. الأشجار الكبيرة:

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

أ. تقليل ثقل المجموع الخضري من أعلى بقص الأفرع من أعلى والتي تعمل على زيادة انحناء الساق والعمل على تخفيض المجموع الخضري لتنقى الساق على حمله.

ب. تشد الأشجار بواسطة سلك أو أكثر من الحديد المجدول في اتجاه معاكس لميل الشجرة والعمل على جعل لشجرة في وضع رأسياً دون انحناء ويثبته سلك في الأرض وفي المكان المناسب مع إزالته بعد استقامته الشجرة.

### ٣ الحالات التي يتم فيها تغيير طريقة التسنيد والتدعم:

أ. عند تلف السنادات واحتياجها للتبديل.

ب. عندما يكون طول السنادة لا يتلاءم مع ارتفاع النبات.

ج. 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 إنهائه.

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 تفاس المسثث عن تدعيم وتسنيد الأشجار المحتاجة لذلك يقوم بدفع تكاليف الأضرار التي تنشأ والتي تقدرها الأمانة لذلك.

## غسيل النباتات:

يجب غسل النباتات برداد قوي من الماء النقي لإزالة الأتربة والمواد الضارة لإنعاش النبات من الأتربة المتراكمة، وتنمية 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 مناسب وأن يكون الماء نظيفاً وتنتم عن طريق سيارات أو وايتات مركب عليها مضخات، تقوم بدفع الماء بقوة عن طريق بشبوري وتنتم عملية الغسيل طبقاً لتوجيهات المهندس المشرف.





## صيانة مرافق الحديقة:

وتشتمل صيانة مرافق الحديقة من: أعمدة إضاءة (العامود - الكشافات- اللumbas) الوصلات الكهربائية - القواطع- وجميع ما يلزم لصيانتها) - ألعاب أطفال بجميع أنواعها- جلسات بجميع أنواعها - ممرات (بلاط- بردورات - أرصفة) - مظلات - سلال مهملات - أسوار (أسمنتية - حديدية).

### ألعاب أطفال:

١. 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 متساقطات 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.

٢. في حال تغيير السلاسل الحديدية يجب أن تكون من حديد الأستانلس استيل قطر لا يقل عن ٨ مم كما يجب تركيب رمان بلي مع السلاسل المستبدلة.

٣. عند قيام المستثمر بصيانة أي لعبة وإزالة الأجزاء التالفة وتركيب بدل منها عمل الصنفراة والدهان اللازم بعد اعتماد الأمانة لنوع ولون الدهان الذي سوف يتم استخدامه في أي لعبة.

٤. عند القيام بدهان ألعاب الأطفال يلزم إزالة الدهان القديم تماما ثم الصنفراة والتasis والمعجون ثم الدهان حسب اللون المطلوب من جهة الإشراف.

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

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

### أعمدة الإنارة:

١. 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.

٢. عند قيام المستثمر بصيانة أي عمود إضاءة وإزالة الأجزاء التالفة وتركيب بدل منها يجب عمل الصنفراة والدهان اللازم بعد اعتماد الأمانة لنوع ولون الدهان الذي سوف يتم استخدامه في أي عمود إضاءة.

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





### **الكراسي والجلسات:**

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

### **المغارات والأرصفة:**

١. يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة جميع المغارات 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.
٢. يجب على المستثمر القيام بأعمال غسيل المغارات 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 دعت الحاجة.

### **المظلات:**

١. 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).
٢. على المستثمر القيام بدهان جميع المظلات مرة كل ٦ شهور خلال مدة العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك.

### **سلاسل المهملات:**

١. يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة وغسيل جميع سلاسل 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.

### **الأسوار:**

١. 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.
٢. عند القيام بدهان الأسوار يلزم إزالة الدهان القديم تماماً ثم الصنفنة والتأسيس والمعجون ثم الدهان حسب اللون المطلوب من الأمانة.
٣. على المستثمر القيام بدهان الأسوار مرة كل ٦ شهور خلال مدة العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك.





## ١١. الاشتراطات الإنشائية :

- يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتفاصيل الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
- أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- يراعي في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.
- تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلالي للمبني طبقاً للدليل الإنيري لحساب الأحمال الزلالية في التصميم الإنيري وذلك وفق تعليم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٨١٨٦) وتاريخ ٢٦/٢/١٤٣٤هـ وكذلك الوارد بممواد البناء السعودي الافتراضية (ك ب س . ٠ ٠ ٣) (SBC300)
- تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادي والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدةبقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة...الخ.
- تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملحوظات الإنشائية.
- عند استخدام نظام إنشائي من المبني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات الازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحرائق.
- عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادي أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربيه أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بغاز مائي مناسب.
- لا يجب استخدام الأسممنت المقاوم للكريات والأملام في جميع الخرسانات المدفونة بالتربيه إلا بعد إجراء الاختبارات الازمة لمحضيات وقلويات التربة، والتتأكد من أن الأسممنت المقاوم للكريات مناسب، أو استخدام أسممنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
- في حالة إدخال أية تعديلات مسبقاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسوي على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة.
- يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري المبني المشروع وإتباع إرشادات كتاب العزل الحراري الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان .





### الاشتراطات الكهربائية:

- الأخذ بالمواصفات القياسية السعودية في التوصيلات الكهربائية في جميع مناطق الحديقة من مناطق جلوس ومنطقة البحيرة والنافورة والتأكد من إتباع المواصفات الخاصة بالعزل التام والحماية من تعرض المرتادين لأي مخاطر.
- أن تكون الكابلات والأسلاك من الأنواع والأقطار المناسبة، وأن تكون معزولة جيدة، وممدة داخل مواسير، وأن يراعي تطبيق المواصفات القياسية الخاصة بألوان الأسلاك، وأن يتم تأريض جميع الدوائر بدون استثناء.
- يتم تأريض أساسات المبني.
- أن تكون المعدات والأجهزة الكهربائية من الأنواع المعتمدة، والمأمونة لاستخدام ومتابقة للمواصفات العالمية.
- يراعى توفير التوصيلات الأرضية للأجهزة، والتركيبات والدوائر الكهربائية طبقاً للمواصفات القياسية السعودية.
- توفير قواطع التيار الكهربائي المناسبة والمؤمنة ضد أخطار التسرب الأرضي للتيار في الأماكن المبتلة.
- يتم تركيب أجهزة التدفئة التي تزيد قوتها على (٠٠٠) كيلووات داخل تطويقات من صادة غير قابلة للاشتعال.
- يتم تركيب جميع التمديدات، والتجهيزات الكهربائية بمعرفة جهة فنية متخصصة كما يجب المرور عليها، وإجراء الصيانة الازمة لها بصفة دورية كل فترة للتأكد من صلاحيتها، وتلافي ما قد يوجد من عيوب، ويتم ذلك بمعرفة فنيين متخصصين.

### اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:

١. أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
٢. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني، وما يستجد عليها من تعديلات.



## ١٢ . المرفقات

### أ. نموذج تقديم العطاء:

سعادة أمين محافظة الأحساء "حفظه الله"

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ٤٤ المتضمن رغبتكم تطوير وتشغيل وصيانة حديقة حي الروضة

بالهفوف، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المناقصة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة

الاشترطات الخاصة بهذه المناقصة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نقدم لسعادتكم بعرضنا هذا حسب الأسعار الموضحة في الجداول التالية:

قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل الضريبة

كتابة	رقمًا
قيمة الأجرة السنوية (ريال) شامل الضريبة	
كتابة	رقمًا

لا يقص هذا النموذج ويعبأ ويختتم ويوقع من مقدم العطاء

وتتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا ضمان ببنكي بقيمة لا تقل عن (٥٪) من

قيمة العطاء السنوي، وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم الشركه / المؤسسه	_____
رقم السجل التجاري:	_____
رقم السجل المدني:	_____
صادر من:	_____
هاتف:	_____
ص.ب:	_____
فاكس:	_____
العنوان:	_____
البريد الإلكتروني :	_____
تاريخ:	_____
جوال:	_____
رمز البريدي:	_____
تاريخ التقديم	_____

التوقيع:

الاسم:





## ٢. حضر تسلیم موقع

اسم المستأجر: .....

النشاط: تطوير وتشغيل وصيانة حديقة حي الروضة بالهفوف

(إله رار)

حيث أجرت أمانة محافظة الأحساء على المستأجر ..... الموقع الموضح معلومات عنه أعلاه بغرض استخدامه في النشاط المسموح به وهو تطوير وتشغيل وصيانة حديقة حي الروضة بالهفوف بموجب عقد الإيجار العبرم معه.

عليه أقر أنا الموقع أدناه / ..... بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر الموقع المذكور في يوم ..... يوم ..... بتاريخ ...../...../..... بعد أن قمت بمعاينة الموقع معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع.  
مساحة الموقع المخصوص المذكور أدناه: ( ) .

### ممثل الأمانة

الإدارية: ..... المستثمر: .....

البلدية: ..... الاسم: .....

اعتماد: ..... التوقيع: .....





### ٣. إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

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

٢- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:

- لائحة التصرف بالعقارات والأمانة الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (٤٠١٥٦) وتاريخ ٢٩/٦/١٤٤١هـ وتعليلاتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ٢٢/١٢/٢٠١٤هـ.
- نظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٢٨) وتاريخ ٢١/٣/١٤٤٣هـ، ولائحته التنفيذية الصادر بقرار وزير المالية رقم (١٢٤٢) وتاريخ ١٣/١١/١٤٤٠هـ، ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير المالية رقم (١٢٤٢) وتاريخ ٢١/٣/١٤٤٣هـ، ولائحة تنظيم تفضيل المحتوى المحلي والمنشآت الصغيرة والمتوسطة والشركات المدرجة بالسوق المالية، ولائحة تنظيم تعارض المصالح، ولائحة سلوكيات وأخلاقيات القائمين على تطبيق النظام.
- جدول تصنيف المخالفات البلدية.

٣- عاين الموقع المعروض المخصص لتطوير وتشغيل وصيانة حديقة حي الروضة بالهدف معينة تامة نافية للجهالة.

٤- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستماراة صحيحة:

	الهوية	الاسم:
	رقم الهاتف:	رقم الجوال:
	التاريخ:	التوقيع:

