



# كراسة الترسيط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة الملك عبدالله بالنسيم

(ترفيهي ، رياضي ، تجاري ، ثقافي)



الملك عبدالله

«استثمر معنا»



## فهرس المحتويات

أ- قائمة تدقيق يقدمها العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة:	9
ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.....	13
ت- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى .....	14
من يحق له دخول المنافسة:.....	21/3
لغة العطاء:.....	21/3
تقديم العطاءات:.....	21/3
موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:.....	22/3
مكان تقديم العطاء:.....	22/3
كتابة الأسعار:.....	22/3
مدة سريان العطاء:.....	22/3
الضمان البنكي: .....	23/3
موعد الإفراج عن الضمان:.....	23/3
مستندات العطاء:.....	24/3
سرية المعلومات:.....	24/3
دراسة الشروط الواردة بالكراسة:.....	26/4
الاستفسار حول بيانات المنافسة:.....	26/4
معاينة الموقع:.....	26/4
إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:.....	28/5
تأجيل موعد فتح المظاريف:.....	28/5
سحب العطاء:.....	28/5
تعديل العطاء:.....	28/5
حضور جلسة فتح المظاريف:.....	28/5
الترسيمة والتعاقد.....	30/6
تسليم الموقع:.....	30/6



« استثمر معنا »



1/7 توصيل الخدمات للموقع:	32
2/7 البرنامج الزمني للتنفيذ:	32
3/7 خطة إعادة ترميم وتصميم الحديقة:	32
4/7 خطط الخدمات:	33
5/7 حق التسمية والرعاية:	34
6/7 الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:	35
7/7 تنفيذ الأعمال:	35
8/7 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:	35
9/7 تقرير أداء المستثمر:	36
10/7 حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:	36
11/7 تقرير المقاول والمكتب الهندسي:	37
12/7 استخدام الموقع لغرض المخصص له:	37
13/7 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:	37
14/7 موعد سداد الأجرة السنوية:	38
15/7 ضريبة القيمة المضافة:	38
16/7 إلغاء العقد للمصلحة العامة:	38
17/7 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:	39
18/7 فسخ العقد خلال فترة التشغيل:	39
19/7 التفتيش والمتابعة:	40
20/7 أصحاب عامة:	40
1/8 مدة العقد:	42
2/8 فترة التجهيز والإنشاء:	42
3/8 النشاط الاستثماري المسموح به:	42
4/8 أعمال الإنشاء المطلوبة من المستثمر:	44
5/8 اللوحات التعريفية بالمشروع:	44
6/8 الالتزامات الخاصة ب فكرة المشروع:	45





7/8 مواصفات السيارات:	45
8/8 مواصفات المواد وجودة التنفيذ:	45
8/8 تطبيق متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:	46
10/8 اللوحات الإعلانية:	46
11/8 اللوحات الإرشادية:	46
12/8 نظام السعودية:	46
13/8 الجهاز الفني والإداري	46
14/8 العاملون بالمشروع:	47
15/8 الدراسة التحليلية للتأثيرات الموروية:	47
16/8 الاشتراطات الخاصة بالهوية العمرانية:	48
17/8 نوعية وكمية النباتات:	48
18/8 مواعيدي العمل	48
19/8 التزامات عامة:	49
20/8 قيمة استهلاك الكهرباء:	49
21/8 الاشتراطات الأمنية:	50
22/8 الإجراءات الوقائية:	51
23/8 تدريب العاملين وحمايتهم:	51
24/8 الالتزام بتعليمات الدفاع المدني:	52
25/8 تأمين غرفة للإسعافات الأولية:	52
26/8 اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:	52
27/8 متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة:	53
28/8 اشتراطات خاصة بذوي الإعاقة	54
29/8 اشتراطات التشغيل والصيانة:	60
30/8 الغرامات والجزاءات البلدية:	68
1/9 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:	72
الأدلة المرجعية والأكواد	72





2/9 الاشتراطات التنظيمية:	73
3/9 اشتراطات التجهيز:	73
4/9 اشتراطات التصميم الهندسية:	73
5/9 أسس تصميم وتحطيط الحديقة	73
6/9 العوامل المؤثرة على تصميم الحديقة	75
7/9 عناصر تصميم وتنسيق الحديقة	76
8/9 اعتماد التصميم الابتدائي	80
9/9 مكافحة الآفات والأمراض:	81
10/9 قص المسطحات الخضراء:	81
11/9 أعمال النظافة:	82
12/9 تسنيد وتدعيم الأشجار:	82
13/9 غسل النباتات:	83
14/9 الكراسي والجلسات:	83
15/9 المرات والأرصفة	83
16/9 المظلات:	83
17/9 سلال المهملات:	84
18/9 الاشتراطات المعمارية:	84
19/9 الاشتراطات الإنسانية:	84
20/9 الاشتراطات الكهربائية:	85
21/9 الاشتراطات الميكانيكية:	86
22/9 اشتراطات الأعمال الصحية:	87
1/10 اشتراطات أساسية:	89
2/10 تقييم العرض الفني:	89
3/10 آلية التقييم:	92
4/10 تصحيح العروض:	92
5/10 فحص العروض:	92



92.....	إعلان الفائز:.....
94.....	1 / 11 نموذج تقديم العطاء.....
95.....	2 / 11 كروكي الموقع.....
96.....	3 / 11 محضر تسليم الموقع.....
97.....	4 / 11 إقرار المستثمر.....



# المدن الطائف

« استثمر معنا »



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة محافظة الطائف

## المقدمة

٠١



ترغب أمانة الطائف في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة الملك عبدالله بالنسيم (ترفيهي ، رياضي ، تجاري ، ثقافي )، ويلتزم المستثمر بتطوير وتشغيل وإدارة وصيانة الموقع وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنيه والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية ، والجوانب القانونية ، والتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق للأمانة أهدافها .

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

- التوجه إلى الوكالة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوبًا :
- وكالة الاستثمار - الطائف - حي السلام شارع الجيش.
- ia@taifcity.gov.sa.
- أو من خلال الموقع الإلكتروني <https://furas.momah.gov.sa>.
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص".
- يحق للأمانة إضافة تعديلات أو ملاحق لكراسة الشروط والمواصفات ، ولها الحق في التعديل والإضافة والحذف ويتم ابلاغ من قام بشراء الكراسة بتلك المتغيرات إلكترونياً وتزويده بنسخة من كراسة الشروط والمواصفات بعد التعديل من خلال موقع فرص ، ويعتبر ذلك التعديل أو الإضافة جزء لا يتجزأ من كراسة الشروط والمواصفات ويلتزم المستثمر بمضمونه وما جاء به .



المملكة العربية السعودية

« استثمر معنا »



**أ - قائمة تدقيق مقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة:**

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني <https://furas.momah.gov.sa> أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل – في ظرف مختوم ومغلق – من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه. ويتعين أيضاً مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات في ظرفين مستقلين (ظرف فني – ظرف مالي) مختومة ومغلقة من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه، ويسلم في الموعد والمكان المعلن عنه مع إرفاق أصل الضمان البنكي في الطرف المالي .

  
**المملكة العربية السعودية**

« استثمر معنا »



	نوع المظروف	المستند	م
مالي		نموذج العطاء موقع من المستثمر (موقع ومحظوظ)	1
		خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (90) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المطاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي. ويقدم أصل الضمان البنكي وقت فتح المطاريف.	2
		تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع. (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء).	3
		صورة سارية المفعول من السجل التجاري مع إرفاق الأنشطة المسموحة في السجل	4
		صورة شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.	5
		صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.	6
		صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.	7
		صورة من شهادة الالتزام بالسعودية.	8
		صورة اثبات العنوان الوطني.	9
		أصل كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها موقعة ومحظوظة من المستثمر.	10
		نسخة من إعلان المنافسة.	11
		الرقم الضريبي للمنشأة	12
		إقرار المستثمر المرفق بكراسة الشروط والمواصفات (موقع ومحظوظ)	13
فني		القدرة المالية والتنافسية للجهة المتقدمة بتقديم ما يثبت كلاً من :  - حجم السيولة أو الوضع الائتماني للجهة المتقدمة للاستثمار وذلك لخمس سنوات سابقة على أقل تقدير - رأس مال الشركة ونسبة السيولة ونسبة الأرباح ونسبة المديونيات للسنة المالية الحالية - قوائم مالية مدققة لآخر 5 سنوات من مراجع خارجي موثق - كشف حساب بنكي لآخر ستة أشهر إضافة إلى ذلك تقديم إقرارات ضريبة القيمة المضافة أو عوائد ضريبة القيمة المضافة	14
		الخبرة التخصصية لمقدم العرض	
		- تقديم نسخة من عقد سابق أو شهادة إنجاز لعمل مشابه لنطاق عمل المشروع - تقديم ما يثبت تشغيل مشاريع مشابهة لنطاق عمل المشروع في الوقت الحالي	
		- تقديم ما يثبت سابقة الأعمال وخبرات المستثمر في مجال المشروع وتحديداً إنشاء وتشغيل وصيانة الحدائق أو مشاريع مشابهة بحيث لا تقل عدد سنوات الخبرة عن 5 سنوات	
		- تقديم ما يوضح قدرة الخدمات المساعدة المقدمة في الحديقة	
		- تقديم تقرير يوضح كيفية استخدام التقنيات الحديثة في المشروع	
			15



	<p>تقديم تصوّر مبدئي للحديقة يوضح فهم المستثمر للمشروع ومتطلباته على أن يشمل التصميم العناصر التالية على سبيل المثال وليس الحصر:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- تحليل الموقع</li> <li>- مراعاة المتطلبات البيئية والتضاريس وخطوط الكنتور والمناسيب للموقع وعكّسها على التصميم</li> <li>- الإبتكار في التصميم وإيجاد حلول تناسب البيئية المناخية للمدينة</li> <li>- تصاميم الموقع العام للمشروع</li> <li>- إضافة عناصر تنسيق الموقع (فريش، إنارة، مناطق خضراء، أرصفة ..... الخ)</li> <li>- تكامل التصميم مع طبيعة الحديقة والمنطقة المحيطة</li> <li>- توضيح الفكرة التصميمية للمشروع وتقديم الحلول المبتكرة</li> <li>- علاقة الكتل وتحديد الفراغات</li> <li>- توضيح العناصر الإستثمارية بالمشروع طبقاً لأنشطة المسموح بها</li> </ul>	
فنـي	دراسة جدوـيـة مـتـكـالـمـةـ لـلـمـشـرـوـعـ عـلـىـ أـنـ تـشـمـلـ درـاسـةـ الـجـدـوـيـ عـلـىـ العـنـاـصـرـ التـالـيـةـ:	16
فنـي	<ul style="list-style-type: none"> <li>- الـدـرـاسـةـ السـوقـيـةـ</li> <li>- الـدـرـاسـةـ الـمـالـيـةـ</li> <li>- الـدـرـاسـةـ الـفـنـيـةـ وـالـتـشـغـيلـيـةـ</li> </ul>	17
فنـي	<p>مؤهلات وقدرة وحجم الشركات التي سوف يسند إليها مهام التشغيل والصيانة والنظافة</p> <p>تقديم بيان موثق يوضح أعداد العمالة في الشركة وحجم ونوع المعدات والأليات المملوكة لكل جهة.</p> <p>تقديم بيان يوضح أعداد وشهادات وجنسيات الموظفين والعمالة لكل جهة ويلتزم المستثمر بتوفير جهاز إداري وفي ذوق فـائـلـيـةـ وـالـلـازـمـ لـتـشـغـيلـ المـشـرـوـعـ بـالـأـعـدـادـ الـكـافـيـةـ الـمـطـلـوـبـةـ وـالـمـؤـهـلـاتـ الـمـنـاسـبـةـ،ـ معـ ضـرـورةـ التـدـرـبـ الـمـسـتـثـمـرـ</p> <p>لـأـفـرـادـ هـذـاـ جـهـاـزـ عـلـىـ أـحـدـ أـسـالـيـبـ الـإـادـرـيـةـ وـالـتـكـنـوـلـوـجـيـةـ.</p>	18
فنـي	<p>منهجية إدارة المشروع</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- تقديم تقرير يوضح طريقة إدارة المشروع وخطه العمل المتبعه</li> <li>- توضيح البرامج والأنظمة المستخدمة في المشروع</li> <li>- البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع (ومدى تناسب البرنامج الزمني مع فترة التجهيز وإنشاء المرتبطة بفترة السماح )</li> <li>- خطط تشغيل وصيانة ونظافة الحديقة</li> <li>- خطة الإحلال والتجديد للمعدات والأجهزة.</li> <li>- خطة التشجير للحديقة</li> </ul>	19
	<p>أهلية والالتزامات المستثمر (يعطي التقييم من خلال التحقق من سجل المستثمر لدى الأمانة )</p> <p>مدى التزام المستثمر بالسداد في الميعاد لأعمال سابقة مع الأمانة إن وجدت</p> <p>حجم المتأخرات عن اعمال سابقة مع الأمانة</p> <p>عدد مرات التنازل للغير عن أعمال سابقة</p> <p>المساهمات المجتمعية</p>	20



ملاحظة: يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان أقل من (25%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من (90) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد، ويحق للجنة طلب تمديد الضمان البنكي الذي يقل عن (90) تسعين يوماً للمتقدم الأعلى سعراً.

يجب على المستثمر أرفاق جميع الشهادات والمستندات في الجدول أعلاه سارية المفعول في الخانة المطلوبة في نظام فرص وفي حال عدم أرفاقها يتم استبعاده من المنافسة وليس للمستثمر الحق في الاعتراض، وعلى المستثمر التأكد من تحديث البيانات المطلوبة التي يتم ربطها تلقائياً بنظام فرص



المملكة العربية السعودية

«استثمر معنا»



**ب - تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات**

المشروع	إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة الملك عبد الله بالنسيم (ترفيهي ، رياضي ، تجاري ، ثقافي)
الموقع	هو الأرض العائد ملكيتها للأمانة والتي يقام عليها النشاط المحدد لها.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
الأمانة	أمانة الطائف (مالك الموقع).
الوكالة	وكالة الاستثمار.
المستثمر	الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة (الطرف الثاني)
الجهات ذات العلاقة	جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها.
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة.
المستأجر من الباطن	الجهة أو الشركة أو المؤسسة التي يُؤجر عليها المستثمر نشاط من الأنشطة أو تشغيل أحد المزايا المنوحة له بموجب العقد المبرم معه، يتطلب موافقة خطية من الأمانة (الطرف الثالث).
مساحة البناء	الجزء الاستثماري المخصص لإقامة المبني الاستثمارية (25%).
المنافسة العامة	فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) وتاريخ 29/06/1441هـ، والتعليمات التنفيذية لها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 22/12/1441هـ، وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة.
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص".
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالفرصة الاستثمارية وملحقاتها والتي اطلع عليها المستثمر وقبل بها.



**أمانة الطائف**

« استثمر معنا »



## ت - الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

	البيان	التاريخ المحدد
	تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر
	آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان وببوابة الاستثمار في المدن السعودية ( فرص ) - مراعاة التمديد -
	موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان وببوابة الاستثمار في المدن السعودية ( فرص ) - مراعاة التمديد -
	إعلان نتيجة المنافسة	تحدهه الأمانة
	موعد الإخطار بالترسية	تحدهه الأمانة
	تاريخ توقيع العقد من ترسو عليه المنافسة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر، 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	تحسب بداية سريان العقد من تاريخ تسليم الموقع بموجب حضور تسليم موقع من الأمانة والمستثمر على منصة فرص، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على حضور تسليم الموقع يسلم له غيابياً عن طريق منصة فرص.
	موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد



أمانة الطائف

« استثمر معنا »



## وصف الموقف

02



## 1 - وصف الموقع ونطاق العمل

نوع النشاط	
النشاط الإستثماري الأساسي ( حديقة ) ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير النشاط الرئيسي المحدد بكراسة الشروط والمواصفات ، ويحق للمستثمر إضافة مبانٍ استثمارية في الحديقة بشرط ألا تزيد نسبة البناء المسموح بها لكامل العناصر 25 % من إجمالي مساحة الحديقة ، وتكون عملية التطوير ضمن الأنشطة التالية :-	-
- الأنشطة الترفيهية والرياضية والتجارية والثقافية	-
- اكاديمية رياضية	-
- مركز معارض ومؤتمرات	-
- قاعات متعددة الأغراض	-
- العاب رياضية وترفيهية متعددة	-
- ممشى رياضي ( بعد انتهاء عقد الدرجات )	-
- مسارح ( اختياري )	-
- دور سينما ( اختياري )	-
- منافذ البيع ( المأكولات والمشروبات )	-
- المحلات التجارية ( البيع والتجارة )	-
- أجهزة الصرف الآلي	-
- أجهزة وآلات البيع الذاتي	-
- الدعاية والإعلان	-
- مبني الإدارة والإستقبال	-
- دورات مياه عادية وذكية	-
بيانات الموقع:	
النسميم	الحي
2 143318.8 م <sup>2</sup>	شرق الطائف
	البلدية
المساحة المذكورة أعلاه تقريرية تخضع للعجز أو الزيادة وفقاً لاستلام الموقع على الطبيعة بعد اصدار قرار التخصيص وقرار الإعتماد والمخطط التنظيمي من قبل وكالة التنمية والتعمير وليس للمستثمر الحق بطلب تعويض مقابل أي مساحات مختزلة من المساحة المذكورة بكراسة الشروط والمواصفات .	نسبة المباني المسموح بها
حسب الاشتراطات الخاصة بالكود السعودي	مواد البناء
حسب اشتراطات البناء	الارتفاعات
<a href="https://maps.app.goo.gl/w3AdaCVmmbLT7jj59">https://maps.app.goo.gl/w3AdaCVmmbLT7jj59</a>	رابط الموقع
المخطط العام للموقع ( كروكي الموقع ) مرفق بالبند رقم (2/10)	



« استثمر معنا »

الإحداثيات

N	X	Y	N	X	Y
1	651084.9117	2353181.8252	24	650883.6089	2352711.1372
2	651074.6221	2353207.8028	25	650885.9426	2352709.3414
3	651065.6791	2353226.6024	26	650887.7158	2352708.9194
4	650990.8971	2353382.4825	27	650891.5122	2352708.5437
5	650983.6563	2353384.9525	28	650895.2035	2352709.3433
6	650919.4002	2353370.8659	29	650902.1334	2352713.2922
7	650839.5174	2353350.7872	30	650911.7404	2352720.1859
8	650772.9493	2353335.1228	31	650948.4969	2352747.7915
9	650768.8838	2353326.8376	32	650961.1047	2352755.5192
10	650801.3368	2353267.2612	33	650990.1352	2352770.9085
11	650889.4715	2353097.1713	34	651142.2429	2352836.8698
12	650940.5931	2352997.6072	35	651158.3304	2352846.2406
13	650964.3366	2352950.6009	36	651165.3256	2352852.0317
14	650970.9960	2352937.3235	37	651172.5655	2352860.0809
15	650972.0399	2352933.9330	38	651179.6900	2352871.9823
16	650971.3775	2352930.8283	39	651183.2903	2352885.4577
17	650970.7309	2352927.7659	40	651184.5165	2352892.3552
18	650967.8044	2352923.1220	41	651183.8256	2352904.3210
19	650820.3253	2352798.3403	42	651179.0683	2352923.6633
20	650818.4536	2352795.8192	43	651173.4005	2352944.9540
21	650818.1167	2352792.7135	44	651160.3262	2352978.9742
22	650818.6202	2352790.5517	45	651084.9117	2353181.8252
23	650820.6232	2352787.8265			



للمزيد

- في حالة وجود استثمارات قائمة بعقود سارية مبرمة مع الأمانة داخل الحديقة كـ (مسار الدراجات ، ومنافذ البيع ..... إلخ ) يتم المحافظة عليها لحين انتهاء عقودها ويكون تحصيل العائد من قيمة الإيجار السنوي لتلك العقود السارية من حق الأمانة لحين انتهاء عقودها ولا يحق للمستثمر المطالبة بأي مستحقات ومطالبات تعويضية .
- يتلزم المستثمر بعرض واعتماد التصميمات الخاصة بالمشروع لأخذ موافقة خطية من وكالة الاستثمار والجهات ذات العلاقة قبل البدء في عملية استخراج التراخيص .
- يتلزم المستثمر بالمساحة المخصصة للبناء 25٪.
- يتم استخراج التراخيص بناءً على الأنشطة الموضحة أعلاه، ويجب التقيد بالاشتراطات والأنظمة البلدية الصادرة حديثاً.
- على كل جهة اصدار التراخيص والتصاريح الخاصة بها ومتابعتها في مجال اختصاصها. وعلى المستثمر الالتزام بأي لوائح وأنظمة وتعليمات تحددها الجهات المختصة .
- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة ونافية وأن يقبله كما هو على حاليه، وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واحتياطات كود البناء السعودي وجميع الأنظمة واللوائح والاشتراطات والقواعد والأدلة ذات الصلة بموضوع المنافسة، ومن أهمها قرار مجلس الوزراء رقم (433) وتاريخ 1436/10/18هـ واشتراطات الأمن والسلامة وكافة الاشتراطات البلدية.
- أن يقوم المستثمر بدراسة وافية و شاملة وتقديم تصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتواافق مع الاشتراطات البلدية والصحية والتنظيمية والبيئية.
- على مقدم العطاء مراجعة المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي قبل تقديم العطاء وترسيمة المنافسة، ويلتزم المستثمر بتطبيق نظام البيئة ولوائحه التنفيذية.
- على مقدم العطاء التسقّي مع كافة الوكالات والإدارات المعنية والإدارات ذات العلاقة (وكالة الاستثمار، وكالة المشاريع، وكالة الدراسات والتصميم، وكالة التعمير والأراضي....إلخ) قبل تقديم العطاء وترسيمة المنافسة، ويلتزم المستثمر بتطبيق جميع الاشتراطات برخص البناء.
- يجب على المستثمر معاينة الموقع على الطبيعة والشخوص والوقوف والتعرف عليه، ويلتزم بأن تكون الإنشاءات من مواد توافق عليها الأمانة، على أن تكون تلك المواد معتمدة من الجهات ذات العلاقة وتحقق الغرض من المشروع وتتوفر فيها عوامل الأمان والسلامة ومتباقة للمواصفات والمقاييس بالمملكة العربية السعودية.
- يتلزم المستثمر عند إقامة مبني الأنشطة الاستثمارية بمراعاة توزيع تلك الأنشطة وكتل المبني على كامل الموقع المخصص للبناء.



- يلتزم المستثمر بارتفاع المباني المحددة من الجهات المعنية وألا يزيد الارتفاع عن الحد المسموح به.
- المساحة المذكورة أعلاه تقريرية تخضع للعجز أو الزيادة وفقاً لاستلام الموقع على الطبيعة بعد اصدار قرار التخصيص وقرار الإعتماد والمخطط التنظيمي من قبل وكالة التنمية والتعمير وليس للمستثمر الحق بطلب تعويض مقابل أي مساحات مختزلة من المساحة المذكورة بكرامة الشروط والمواصفات .
- لا يُعد وجود إشغالات في الموقع عائقاً أمام تنفيذ الأعمال، ويلتزم المستثمر قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والأمانة غير ملزمة بذلك وينسق في ذلك مع البلدية المختصة قبل البدء بالتنفيذ.
- يجب على المستثمر التقيد بالاشتراطات البلدية ونظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية، والدليل البسيط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت، والأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة، وكافة الأنظمة واللوائح والاشتراطات والقواعد والأدلة المتعلقة بجميع الأنشطة المزمع إقامتها بالمشروع والصادرة من وزارة البلديات والإسكان ومن كافة الجهات المعنية الأخرى.
- يجب على المستثمر تقديم التصاميم للأمانة لاعتمادها، كما يلتزم المستثمر بالتصاميم والاشتراطات الخاصة بأنظمة البناء ونسب البناء والارتفاعات ، ويلتزم المستثمر بمراجعة كافة الجهات ذات العلاقة لتطبيق أي اشتراطات تتعلق بتلك الجهات والمحافظة على أي أعمال تخصهم ، وفي حال قامت الأمانة بإقتراح دراسة أو تفويض طريق أو أكثر يمر من خلال أو عبر المشروع وفقاً لأي احداثيات أو أطوال تحددها وتقترحها الأمانة فإنه يلتزم بها المستثمر دون اعتراض ويقوم بإجراء التعديلات المترتبة على ذلك وبالتنسيق مع الجهات الحكومية الأخرى .
- يلتزم المستثمر بطلب الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والتعديلات للمصلحة التي تراها وتحددتها الأمانة.
- يلتزم المستثمر بصيانة كامل الأرصفة والمداخل والمخارج للموقع وتحسين المشهد الحضاري العام.
- يلتزم المستثمر بضرورة المحافظة على الأشجار والتنسيق مع الجهات المختصة فيما يتعلق بصيانتها وتطويرها والمحافظة عليها أو كيفية التعامل معها.



# المملكة الطائف

« استثمر معنا »



## اشتراطات دخول المناقشة

03



## 1/3 من يحق له دخول المنافسة:

1/1/3 يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لهم في مجال المشروع. التقدم في هذه المنافسة، ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت تعرّفه في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادر من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.

2/1/3 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

3/1/3 في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى غير العربية يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعمول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

## 2/3 لغة العطاء:

1/2/3 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.

2/2/3 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.

## 3/3 تقديم العطاءات:

1/3/3 يقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة حسب الشروط والمواصفات الإلكترونية.

2/3/3 في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرفين (فني ، ومالي ) 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 عن طريق منصة فرص أو من خلال التواصل مع مركز الاتصال على الرقم (199099) أو عن طريق البريد الإلكتروني (inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

3/3/3 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزمة، وذلك طباعة أو كتابة باللداد، والالتزام التام بما تقتضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.

4/3/3 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع والختم عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التقويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.



## 4/3 موعد تقديم العطاءات وفتح المطاريف:

موعد تقديم العطاءات وفتح المطاريف حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية، وببوابة الاستثمار في المدن السعودية (فراس).

## 5/3 مكان تقديم العطاء:

تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية والمواصفات الكترونياً، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المطاريف المعلن عنه في المنافسة الإلكترونية داخل ظرفين (فني ، مالي) مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة ورقمها واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة بمقر وكالة الاستثمار.

- أمانة الطائف
- وكالة الاستثمار - بلدية غرب الطائف - حي السلام - الدور الأول

## 6/3 كتابة الأسعار:

1/6/3 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمطلبات كراسة الشروط والمواصفات ولا يجوز له إجراء أي تعديل أو ابداء تحفظ عليها أو القيام بشطب بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها ويستبعد الظرف المخالف لذلك.

2/6/3 تدون الأسعار في العطاء أرقاًماً وكتابة وحروفًا بالريال السعودي.

3/6/3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوجيه عليه وختمه.

## 7/3 مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء 90 يوم (تسعون يوماً) من التاريخ المحدد لفتح المطاريف، 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.



# أمانة الطائف

« استثمر معنا »



## 8/3 الضمان البنكي:

1/8/3 يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل 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 الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (90) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المطاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

2/8/3 يستبعد كل عطاء لا يرافق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (25%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر أو أن يكون الضمان ساري لمدة أقل من (90) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المطاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد، ويحق للجنة طلب تمديد الضمان البنكي الذي يقل عن (90) تسعين يوماً للمتقدم الأعلى سعراً.

## 9/3 موعد الإفراج عن الضمان:

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



المملكة العربية السعودية

«استثمر معنا»



10/3 مستندات العطاء:

## يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية:

- 1/10/3 نموذج العطاء والتوجيه عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- 2/10/3 توقيض أو توكييل داخل بوابة فرص لإثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوجيه نيابة عن الشركة.
- 3/10/3 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي وطبقاً للشروط الواردة في البند أعلاه.
- 4/10/3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري مع إرفاق الأنشطة التجارية المسموح بها في السجل.
- 5/10/3 صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.
- 6/10/3 صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.
- 7/10/3 صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية سارية المفعول تثبت بعدم وجود أي التزامات.
- 8/10/3 نسخة من شهادة الالتزام بالسعودية.
- 9/10/3 صورة من إثبات العنوان الوطني.
- 10/10/3 أصل كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها موقعة ومختومة من أصل المستثمر تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، وصورة من إيصال سداد شراء كراسة الشروط ومواصفات.
- 11/10/3 نسخة من إعلان المنافسة.
- 12/4/3 الرقم الضريبي للمنشأة.

11/3 سرية المعلومات:

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها إلا في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخولين لهم نظاماً لدى الأمانة.



# المدن الطائف

«استثمر معنا»



## واجبات المستمر قبل إعداد العطاء

04



### ١/٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على مقدم العطاء دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة ونافية للجهالة، وإعداد وتقديم عرضه وفقاً لما تقتضيه هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء المقدم، ويتحمل المستثمر وحده مسؤولية دراسة كراسة الشروط والمواصفات بما في ذلك أي تعديلات صادرة خلال فترة المنافسة، كما يجب على المستثمر أن يتعرف على جميع المتطلبات التفصيلية والشروط التي قد تؤثر بأي شكل من الأشكال على مقدار أو طبيعة اقتراحته أو عطائه المقدم، في حال إخفاق المستثمر (أو من ينوب عنه) في فحص المستندات ودراستها بعناية كما هو موضح أعلاه سيكون على مسؤوليته الخاصة ولن يتم التخفيف أو التساهل مع أي أخطاء ناتجة عن ذلك.

### ٢/٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة عن طريق موقع فرص للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطايه، وذلك بمدة لا تقل عن سبعة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات التي تقدم خلال المدة المسموحة بها لتقديم الاستفسارات لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات لفرصة الاستثمارية، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية ، وللأمانة كاملاً الحق في عدم الرد على أية استفسارات بعد انتهاء المدة المحددة ، كما يمكن للمستثمر التقديم عن طريق البريد الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص).

### ٣/٤ معاينة الموقع:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع محل المنافسة معاينة تامة ونافية ، وفق حدوده المعتمدة بما عليه من إشغالات، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على أوضاعه السائدة، والتعرف على اشتراطات ونظام البناء والخدمات المقدمة في المنطقة ومدى إمكانية توصيل الخدمات وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واحتياطات كود البناء السعودي، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديم عطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص الموقع والأعمال المتعلقة به.



# ما يحقه #ماة وللمستنصر قبل وآتنا، فتق المظاريف

05



## ١/٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للأمانة إلغاء المنافسة 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 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 جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات ولزماً لجميع المتنافسين، ولا يحق لهم الاعتراض على ذلك.

## ٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، كما يمكن للأمانة الحق في تأجيل فتح المظاريف في الحالات الطارئة والمفاجأة كالسيول والكوارث الطبيعية والزلزال وغيرها.

## ٣/٥ سحب العطاء:

يجوز لصاحب العرض أن يسحب عرضه قبل انتهاء المدة المحددة لتلقي العروض، وعلى أمانة محافظة الطائف أن ترد له ضمانه الابتدائي، أما إذا قرر الانسحاب بعد انتهاء المدة المحددة لتلقي العروض، فيصادر الضمان الابتدائي.

## ٤/٥ تعديل العطاء:

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

## ٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبيه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، 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 على الإجراءات التي تقوم بها اللجنة وفقاً للنظام.



المدينة الطائف

«استثمر معنا»



# الترسيمة والتعاقد وتسليم الموقع

06



أمانة الطائف  
TAIF MUNICIPALITY

## ١/٦ الترسية والتعاقد

١/١/٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة فحص العروض لدراستها وتقديرها، وتقديم التوصية للجنة الاستثمار للترسية على المستثمر.

٢/١/٦ يتم إخطار من رست عليه المنافسة في منصة فرص عن طريق الإيميل الرسمي لاستكمال إجراءاته النظامية عن طريق المنصة وإذا لم يكمل إجراءاته خلال المدة النظامية يحق للأمانة إلغاء حقه في الاستثمار ومصادرة الضمان.

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

٤/١/٦ يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقتربا من 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 الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من مبالغ مستحقة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتى بيانها:

- الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.
- الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.
- الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين

## ٢/٦ تسليم الموقع:

١/٢/٦ يتم تسليم الموقع للمستثمر الكترونياً على منصة فرص وفق النموذج المرفق، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك.

٢/٢/٦ في حال تأخر المستثمر عن تسلم الموقع أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد تقوم الأمانة بتسليم الموقع عن طريق منصة فرص والتسليم يكون غيابياً في حال لم يحضر مالم توجد عوائق تمنع تسليم العقار من قبل الأمانة.



# الشروط العامة

07



## ١/٧ توصيل الخدمات للموقع:

- يتولى المستثمر توصيل الخدمات من (كهرباء، مياه، صرف صحي ... إلخ)، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء والماء والصرف الصحي لكافحة عناصر المشروع، سواء القائمة أو تلك التي سيقيمهها أو إيصالها لتشغيل مشروعه والمنطقة المحيطة به وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارات المعنية بالأمانة والجهات ذات الصلة.
- في حالة عدم وجود نقاط رئيسية لربط شبكات توصيل الخدمات الأساسية للمشروع (كهرباء، مياه، صرف) أو في حالة حاجة المشروع أو زيادة في الجهد المتوفّر في التصاميم المنفذة حالياً يقوم المستثمر بمراجعة الجهات المختصة لإنشاء نقاط ربط الخدمات الأساسية لتوصيل عناصر المشروع على نفقته الخاصة دون تحمل الأمانة أي تكاليف.

## ٢/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر بتقديم برنامج زمني للتنفيذ للأمانة، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل للمشروع وأعمال الخدمة والصيانة الزراعية وأعمال التشغيل (على أن تكون الإنشاءات من مواد توافق عليها الأمانة) والتشغيل الخاص بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من الأمانة، على أن يشتمل هذا البرنامج على الخطة العامة للخدمات و خطة عامة للتأجير والتفعيل يتم تقديمها مع كراسة الشروط والمواصفات. ويطلب من المستثمر تقديم تقارير عن الخدمات المتوفرة والتي سيتم إقامتها ، ويجب على المستثمر الالتزام بالبدء في التنفيذ خلال مدة لا تتجاوز ٣ أشهر من تاريخ اصدار الرخصة، وفي حال عدم الالتزام، يحق للأمانة اتخاذ ما تراه من إجراءات لحفظ حقوقها.

## ٣/٧ خطة إعادة ترميم وتصميم الحديقة

يلتزم المستثمر بتقديم خطة مفصلة لتصميم وترميم الحديقة، والتي تتضمن جدول زمني لإنجاز الأعمال والتجديفات. ويجب أن تتضمن هذه الخطة معلومات حول مراحل التنفيذ وتقديرات وقت الإنجاز لكل مرحلة، بدءاً من التصميم وصولاً إلى البناء والترميم .ويجب على المستثمر الالتزام بما ورد بكتيب اسس ومتطلبات تصميم الحديقة .



المدينة الطائف

«استثمر معنا»



## 4/7 خطط الخدمات

يجب على المستثمر الالتزام بـ

- **البستنة:** الخطة والجدول الزمني المفصلة لزراعة المسطحات لبناء المناظر الطبيعية وصيانة المساحات الخضراء داخل الحديقة.
- **الأمن والسلامة، بما في ذلك:**
  - بروتوكولات وإجراءات السلامة لزوار الحديقة وموظفيها.
  - خطة الاستجابة لمختلف سيناريوهات الطوارئ (مثل: الحوادث والكوارث الطبيعية).
  - الامتثال للوائح وشهادات الصحة والسلامة.
  - مراعات جميع متطلبات واشتراطات الأمن وسلامة.
- **إدارة المخلفات والنفايات:** خطة التخلص الفعال من النفايات ومبادرات إعادة تدوير النفايات والحفاظ على النظافة داخل الحديقة.
- **إدارة الأصول، بما في ذلك :**
  - جرد أصول الحديقة ومعداتها ومرافقها .
  - الجدول الزمني لصيانة وتنظيف كل أصل من الأصول، بما في ذلك دورات التفتيش والإحلال.
  - إجراءات متابعة حالة الأصول وتاريخ صيانتها وتوثيقها.
- **الموظفون والعاملون**
  - الهيكل التنظيمي الذي يوضح بالتفصيل أدوار الموظفين ومسؤولياتهم. ومتطلبات تدريب الموظفين واعتمادهم.
  - خطة الطوارئ المتعلقة بتواجد الموظفين وإدارة القوى العاملة.

**خططة التأجير**

- إجمالي المساحة المخطط تأجيرها لـ كل حديقة

- أنواع أنشطة التأجير بمثل الأنشطة الموضحة للمستأجرين المستهدفون واستراتيجية المبيعات

- خطة إدارة المستأجرين

**خططة التفعيل**

- إجمالي المساحة المخطط تفعيلها

- أنواع أنشطة التفعيل

# المدينة الطائف

« استثمر معنا »



## ٥/٧ حق التسمية والرعاية

لا يحق للمستثمر تغيير اسم الحديقة ، أو تأجير الاسم على طرف ثالث ، ويمكن له الاستفادة من حقوق الرعاية للحديقة من خلال استقطاب علامات تجارية كرعاة ، مع الالتزام بالضوابط الخاصة برعاية العقارات البلدية لأغراض تجارية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (61394) وتاريخ 16/11/1441 هـ والمتضمنة الآتي:

- ألا يكون قد صدر في حق المستثمر أو الشركة الراعية حكم قضائي.
- أي ضوابط أخرى يضعها وزير البلديات والإسكان في هذا الشأن.
- كما يحق للمستثمر تغيير أسماء أصول الحديقة كالمباني والفعاليات والأنشطة المقامة داخل الحديقة بعد توقيع العقد مرة واحدة فقط طوال فترة العقد الأصلية (50 سنة) وبعد أخذ الموافقة الخطية من الأمانة على المسماى وعلى الشركة/ الشركات أو المنتج/ المنتجات الجديدة. في حال أتفق الطرفان على تمديد العقد يحق للمستثمر تغيير المسماى للمباني والمنشآت الداخلية مرة واحدة فقط لكل فترة تمديد على حسب الإجراءات المعتمدة والمذكورة في هذا البند وفي جميع بنود هذه الكراسة.

  
**المملكة العربية السعودية**

« استثمر معنا »





### 6/7 الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص واعتماد التصميمات الخاصة بالمشروع من وكالة الاستثمار وكافة الجهات ذات العلاقة قبل القيام بإستخراج التصاريح.

### 7/7 تنفيذ الأعمال:

- على المستثمر أن يسند مهمة تنفيذ المشروع إلى إحدى شركات أو مؤسسات المقاولات المتخصصة والتي لديها خبرة و سابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه المشاريع وتلك الأنشطة وأن يكون مشاركاً بعضوية الهيئة السعودية للمقاولين.
- أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها، مع ضرورة إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في الإنشاءات بعد استخدامها، سواء الميكانية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (509) وتاريخ 1439/09/21هـ وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للأمانة.
- يتم إقامة المشروع بأي مواد توافق عليها الأمانة وتكون معتمدة ومتواقة مع كود البناء السعودي.
- سيتم المتابعة الدورية وبدء التنفيذ خلال (3) ثلاثة أشهر من تاريخ استلام الموقع، وفي حال عدم البدء في التنفيذ خلال تلك المدة يحق للأمانة سحب الموقع دون أدنى مسؤولية على الأمانة.

### 8/7 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ لـكامل الموقع إلى مكتب هندي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين ويجب أن توافق الأمانة عليه قبل تكليفه ويكون من ضمن واجباته:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي مشاكل أو ملاحظات وجدت بها وتقديم المقترنات الخاصة بمعالجة تلك الملاحظات.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.





## أمانة الطائف

36

- 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، والتسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تسبب في زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتمأخذ موافقة الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتمأخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

### 9/7 تقرير أداء المستثمر

- يجب على المستثمر تقديم تقارير شهرية حول الامتثال إلى الأمانة في النموذج المقترن من المستثمر بعد اعتماده من الأمانة بشرط أن يحتوي التقرير على البنود التالية كحد أدنى:
- ملخص عام حول التقدم المحرز في أعمال الترميم والإنشاء وأعمال صيانة، بالإضافة إلى الأنشطة والفعاليات التي يتم عقدها.
- حالة الموقع.
- أي متطلبات أخرى تراها الأمانة ضرورية.

### 10/7 حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

- للأمانة أو أي جهة تابعة لها الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات والتصاميم المعتمدة من الأمانة والتراخيص الصادرة من الجهات ذات العلاقة.
- ويجب على المستثمر تلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذها إذا كان مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات والتصاميم المعتمدة.
- إشعار الأمانة بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والتصاميم والمخططات المعتمدة ووفقاً لمتطلبات الجهات ذات العلاقة.
- يكون للأمانة الحق الكامل في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة الأنشطة التي يمارسها المستثمر للتأكد من مدى التزامه بتنفيذ بنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات واللوائح، كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على المنشآت، كما يحق للأمانة إلزام المستثمر بعمل تأمين على المشروع بما فيه من منشآت ثابتة ومحركة تكون لازمة لأداء المشروع للدور المنوط به لدى إحدى شركات التأمين الوطنية المعتمدة من قبل وزارة المالية.



« استثمر معنا »



## ١١/٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كلاً من المقاول المنفذ للمشروع والمكتب الهندسي الاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات.

## ١٢/٧ استخدام الموقع لغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة "حسب الأنشطة المحددة بكل رخصة الشروط والمواصفات" وفي حالة رغبة المستثمر بتغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة والتخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتمأخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادرة بالتميم الوزاري رقم ٤٣٠٠١٢٢٤/١ وتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٢٢ هـ.

## ١٣/٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير الموقع أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد لغير إلا بعد الحصول على موافقة من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حال رغبة المستثمر بالتأجير على الغير يلزم أن يقوم بإبرام عقد إيجار مع المستأجر من الباطن وعليه تزويد الأمانة بنسخة من العقد على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الطرف الأول (الأمانة) عن مخالفة نصوص العقد، وفي جميع الأحوال تتنهى العقود المبرمة بين المستثمر والمستأجرين من الباطن بانتهاء العقد الأصلي بين المستثمر والأمانة، ويجب أن يتقييد المستثمر بذلك ولا يحق للمستأجر من الباطن مطالبة الأمانة بحقه في التأجير أو ادعاءه بوجود عقد ساري مع المستثمر وعليه إخلاء الموقع فوراً كما يحق للأمانة إبقاء المستأجر من الباطن بالموقع شرط موافقة الأمانة الخطية لحين إعادة طرح الموقع في منافسة عامة.



## 14/7 موعد سداد الأجرة السنوية: -

- تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، أما إيجارات السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفي حالة عدم السداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر وفق ما ورد بنظام إيرادات الدولة.
- يلتزم المستثمر بزيادة الأجرة السنوية بنسبة (5%) من الإيجار السنوي (بدءاً من السنة التعاقدية السادسة وحتى نهاية العقد) وذلك زيادة دورية كل (5) خمس سنوات، وتحسب من قيمة آخر أجرة مستحقة وقت الزيادة.
- يلتزم المستثمر بدفع الرسوم الاعلانية الواردة في قواعد تنظيم لوحات الدعاية والاعلان.

## 15/7 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 علماً بأن الأجرة السنوية المقدمة بعطاء المستثمر لا تشتمل ضريبة القيمة المضافة.

## 16/7 إلغاء العقد للمصلحة العامة: -

يحق للأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة فسخ أو إلغاء أو إنهاء العقد 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 واحتساب إهلاك المبني، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.



المملكة العربية السعودية

«استثمر معنا»



## 17/7 تسليم الموقع والمنشآت المقاومة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

يلزム المستثمر بتسليم الموقع بكامل حالته التشغيلية إلى الأمانة والرفع إليها قبل انتهاء العقد بمدة لا تقل عن (60) يوم وذلك حتى يتم توجيهه الإدارية المختصة باستلام الموقع على أن يتم رفع تقرير من الإدارة المختصة عن حالة الموقع ويتم توجيهه المستثمر بضروه تلافي الملاحظات الواردة في التقرير والرفع للأمانة، وفي حال وجود أي ملاحظات فللأمانة ومن يمثلها في ذلك حق تكليفه بإجراء اللازم وإلا قامت بإجرائه بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستثمر، ومن ثم توقيع محضر الاستلام.

## 18/7 فسخ العقد خلال فترة التشغيل:

يحق للأمانة فسخ العقد والمطالبة باسترداد الموقع من المستثمر والمطالبة بالأجرة المستحقة وما يتربّ عليه نظاماً بعد انتهاء مدة المهلة المحددة في الإنذار في الحالات التالية:

- إذا تأخر في تسديد الأجرة السنوية وجميع المستحقات المالية عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- إذا أخل المستثمر بأي من الشروط الواردة في كراسة الشروط والمواصفات أو العقد.
- إذا أظهر المستثمر تقاعساً أو تقسيراً بشكل ملحوظ متكرر في أعمال الإنشاء والتشغيل والصيانة بموجب تقارير رسمية.
- إذا استخدم المستثمر الموقع لنشاط يخالف الأنشطة المتفق عليها في العقد.
- إذا تنازل عنه لغير دون توثيق التنازل عن طريق منصة فرصة، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع.
- إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة للحصول على العقد.
- إذا تم اكتشاف بأنه قد صدر في حق المستثمر حكم قضائي سابق في مخالفة جسيمة (لا تتطلب مدة مهلة أو إنذارات ويحق للأمانة فسخ العقد فوراً).
- إذا صدر في حق المستثمر حكم قضائي في مخالفة جسيمة بعد توقيع عقد هذا المشروع (لا تتطلب مدة مهلة أو إنذارات ويحق للأمانة فسخ العقد فوراً).
- عند تغادر المستثمر في استكمال تطوير كامل المشروع.
- إذا توقف العمل كلياً ولمدة غير مقبولة تقررها الأمانة في حينها.
- إذا توقف المستثمر عن سداد المقابل المالي.
- إذا خالف المستثمر عن عدم أي من بنود هذه الكراسة.
- يحق للأمانة سحب أو إيقاف المشروع مؤقتاً لحين السداد إذا تأخر المستثمر عن سداد أكثر من مطالبتين أو تكرار عدم السداد لمرات متكررة.



## 19/7 التفتيش والمتابعة:

للأمانة الحق الكامل في التفتيش على العقار في أي وقت خلال مدة العقد وذلك بهدف متابعة النشاط الذي يمارسه المستثمر للتأكد من تنفيذه لبنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات.

## 20/7 أحكام عامة:

1/16/7 جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.

2/16/7 لا يحق للمستثمر مطالبة الأمانة بأي تعويض عن المصاريف أو الرسوم التي تحملها نتيجة عطائه، في حال عدم قبول ذلك العطاء.

3/16/7 تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة على وجه خاص:

- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (40152) في 29/06/1441هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 22/12/1441هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.

لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 05/02/1442هـ، والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 12/03/1443هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر عام 1444هـ - 2023م وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.

الاشتراطات البلدية للمطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100128804) وتاريخ 11/04/1441هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.

اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بعمليم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (4200079475) وتاريخ 26/02/1442هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية، والدليل البسيط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت، والأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس وجودة، وكافة الأنظمة واللوائح والاشتراطات والقواعد والأدلة المتعلقة بجميع الأنشطة المزمع إقامتها بالمشروع والصادرة من وزارة البلديات والإسكان.

الاشتراطات الخاصة والمركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي والاشتراطات البلدية والتنظيمية والدفاع المدني والمرور وأي اشتراطات أخرى تدخل ضمن نطاق المشروع ويجب على المستثمر بأن يطلع على كافة الاشتراطات ومتطلبات تلك الجهات ومراجعتها قبل التقديم على المنافسة وعند متطلبات التراخيص الالزامية .

يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم نقلها باسم المستأجر بموافقة الأمانة بعد سداد كافة الفواتير.

يتحمل المستثمر كامل المسؤولية القانونية في تفزيذ متطلبات الجهات المختصة ويلتزم بالأنظمة واللوائح المعول بها في المملكة .



## الاشتراطات الخاصة

08



أمانة الطائف  
TAIF MUNICIPALITY

1/8 مدة العقد :

مدة العقد (50) خمسون سنة

يم توقيع العقد الكترونياً على منصة فرص وذلك من الطرفين، وفي حال تأخر المستثمر عن الموافقة على محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم تسليم الموقع غيابياً، ويعتبر وبالتالي محضر التسليم جزء لا يتجزأ من العقد ومن ضمن ملحوظاته.

2/8 فترة التجهيز والإنشاء :

يمنح المستثمر فترة (3 سنوات ) ، ثلاث سنوات بحيث تمثل ما نسبته (6%) من أصل مدة العقد للتجهيز والإنشاء ، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر تجهيز المشروع فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة ويجب أن يقوم المستثمر بالبدء بإجراءات التراخيص خلال ثلاثة أشهر من تاريخ استلام الموقع ولأمانة الحق في معالجة العقد وفقاً للنظام.

3/8 النشاط الاستثماري المسموح به:

يلتزم المستثمر بالحصول على التصاريح الالازمة من الجهات ذات العلاقة قبل إقامة النشاط. مع الإلتزام بمساحة البناء المحددة والتي تمثل 25% من المساحة الكلية للحديقة وألا تقل مساحة المسطحات الخضراء وباقى خدمات الحديقة عن 75% من مساحة الحديقة .

**الأنشطة الاستثمارية المسموح بها هي:****الأنشطة الترفيهية والرياضية والتجارية والثقافية**

- اكاديمية رياضية
- مركز معارض ومؤتمرات
- قاعات متعددة الأغراض
- العاب رياضية وترفيهية متعددة
- مشى رياضي (بعد انتهاء عقد الدراجات)
- مساح (للمستثمر الحرية في تنفيذ المساح سواء كانت مكشوفة أو مغطاة أو عدم تنفيذها )



« استثمر معنا »



- دور سينما ( للمستثمر الحرية في تنفيذ دور السينما أو عدم تنفيذها )
- منافذ البيع المأكولات والمشروبات ( الأكشاك والكافيتريات وآلات البيع ومجمع للمطاعم وعربات متقللة وغيرها ).
- المحلات التجارية ( توفير مساحات مخصصة لمنشآت البيع والتجارة، بما في ذلك المجال التجاري ومحال البوتيك وأكشاك البيع بالتجزئة )
- أجهزة الصراف الآلي ( استخدام أجهزة الصراف الآلي من خلال التعاقد مع البنوك لتأجير مساحات للصراف الآلي مع الالتزام التام بأخذ التصاريح الازمة من الجهات المختصة قبل إقامة النشاط ).
- أجهزة وآلات البيع الذاتي ( استخدام آلات البيع الذاتي من خلال توريد أو تأجير أجهزة البيع الذاتي للشركاء لتوريد و إدارة وصيانة الأجهزة ) .
- الدعاية والإعلان ( تحصيص مساحات محددة للأغراض الدعاية والإعلان مثل اللوحات الإعلانية أو شاشات العرض الرقمية أو الأكشاك الإعلانية ) ، مع الالتزام بالحصول على تصاريح الازمة من الجهات ذات العلاقة قبل تركيب أي هياكل إعلانية .
- مبني الإدارة والإستقبال
- دورات مياه عادية وذكية
- تنظيم الفعاليات الترفيهية بناءً على خطط المستثمر المقترحة، وذلك بشرط موافقة جميع الجهات ذات الصلة داخل الأمانة وخارجها.
- تنظيم الأنشطة الرياضية ( كرة القدم، السباحة، الرياضات والألعاب الإلكترونية، كرة السلة، الكورة الطائرة، التنس، الكاراتيه، الرماية، التسلق، كرة اليد، البلياردو، رفع الأثقال، اسكوترات ، التزلق ، العاب هوائية، دراجات، مشى رياضي ، العاب التحدي والمغامرات ..... وغيرها من الأنشطة الرياضية والترفيهية المقترحة ) شرط داخل المساحة المخصصة للبناء 25 % مع موافقة خطية من الأمانة والجهات ذات العلاقة على نوع النشاط ويحق للأمانة الموافقة أو الرفض في حين عدم ملائمة النشاط مع مكونات الحديقة .

ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير الأنشطة المحددة، ووفق المكونات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وأن يلتزم بإقامة الأنشطة الاستثمارية وفق المساحة المخصصة للبناء 25 % .



# المملكة الطائف

« استثمر معنا »



## 4/8 أعمال الإنشاء المطلوبة من المستثمر:

- تسوير الموقع ورصفه وتشجير المواقف بما يتناسب مع المنظور العام للمشروع مع عمل بوابات ومداخل موقع المشروع.
- دراسة وتنفيذ البنية التحتية للموقع بالكامل مع مراعاة التصورات المستقبلية طبقاً لأحدث الأنظمة المستخدمة في هذا المجال.
- إنشاء جميع مباني المشروع حسب مكونات النشاط ووفق المعايير والضوابط القياسية.
- تصميم وتنفيذ شبكة المرافق العامة.
- تمديد شبكة المياه (المياه العذبة للشرب، الري، للمباني، لمقاومة الحرائق).
- تمديد شبكة الصرف الصحي ومحطات المعالجة.
- شبكة تصريف الأمطار.
- شبكة القوى الكهربائية.
- التخلص من النفايات الصلبة،
- رصف وسفلتة الطرق وتنفيذ إناراتها،
- تنفيذ وترتيب مسارات للدخول والخروج لجميع مسارات الحركة للمشاة والسيارات.
- يجب تقديم تقرير لخطة تأجير وتوزيع الأنشطة المعتمدة قبل البدء في التشغيل والتأجير ويتم اعتمادها من قبل الأمانة ولا يتم التغيير إلا بعد موافقة الأمانة.
- تنفيذ مواقف السيارات.
- يدخل ضمن أعمال الإنشاء المطلوبة من المستثمر صيانة ونظافة المشروع طوال مدة العقد وأن يقوم بذلك من خلال التعاقد مع شركات متخصصة في أعمال الصيانة والنظافة.

## 5/8 اللوحات التعريفية بالمشروع:

يلتزم المستثمر بعمل لوحة تعريف المشروع بالموقع بعد توقيع العقد واستلام الموقع موضحاً بها اسم المشروع ورقم العقد الاستثماري ومدته والجهة المشرفة وأي معلومات أخرى تخص المشروع وبعد التشغيل يتم عمل لوحة باسم الأمانة والوكالة المشرفة عليه ويجب على المستثمر أن ينسق مع الأمانة فيما يخص تصميم اللوحة وتكون مطابقة لشروط وزارة البلديات والإسكان.



أمانة الطائف

«استثمر معنا»



## 6/8 الالتزامات الخاصة بفكرة المشروع:

1/6/8 يجب على المستثمر الذي رست عليه المنافسة تقديم الفكرة المبدئية للمشروع من قبل مكتب استشاري مؤهل ومعتمد لدى الأمانة وشرح فكرة التصميم واستخدام التقنيات الحديثة مشتملاً على برنامج زمني يكامل مراحل المشروع من بدء التصميم وحتى نهاية التنفيذ.

2/6/8 يجب على المستثمر الحصول على جميع التراخيص والموافقات اللازمة من كافة الجهات المختصة وذات العلاقة بجميع الأنشطة المزمع إقامتها بالموقع.

## 7/8 مواقف السيارات:

1/7/8 على المستثمر توفير مواقف سيارات لمرتادي الحديقة وفقاً للاشتراطات البلدية ومكونات المشروع والاستعمالات المخصصة، على أن تكون متوافقة مع دليل تصميم مواقف السيارات الصادر عن وزارة البلديات والإسكان، ولا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المشروع أو العاملين فيه ويجب مراعاة الاشتراطات الصادرة أو التي تصدر مستقبلاً فيما يتعلق بمواقف السيارات.

2/7/8 تخصيص مواقف لسيارات الأشخاص ذوي الإعاقة بواقع 5% من المواقف العامة وبحد أدنى موقفين على أن تكون قريبة من مداخل المبني مع تمييز مواقف الأشخاص ذوي الإعاقة بالشعار الخاص بهم وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة الشخص ذوي الإعاقة عن 25 متراً مربعاً طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة عن الوزارة.

3/7/8 يجب تقديم دراسة مرورية عن المنطقة المحيطة بالموقع تضمن سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة بالموقع.

## 8/8 مواصفات المواد وجودة التنفيذ:

1/8/8 مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحرق كما وردت بكتاب البناء السعودي العام SBC-201، ويسمح باستخدام أنظمة الطلاء المقاوم للحرق للوصول للمطالبات المحددة بالكتاب.

2/8/8 اعتماد جميع أعمال الإشراف على المشروع وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكتب استشاري مؤهل لدى وزارة البلديات والإسكان.

3/8/8 عدم الإضرار بالمباني والطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع، وإرجاعها إلى أصلها حال حدوث أي تلفيات وسد جوانب الخفر وتؤمنها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.

4/8/8 تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات، وضمان التقيد بوسائل السلامة.



المملكة العربية السعودية

«استثمر معنا»



## 9/8 تطبيق متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

1/9/8 تطبيق متطلبات الاستدامة واستخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة في جميع مراحل المشروع الجديد ابتداءً من مرحلة التصميم ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي. (SBC-201)

2/9/8 الالتزام بعزل أسطح المباني ضد الرطوبة والحرارة وكذلك معالجة الحوائط الخارجية بتطبيق لتوفير العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمبني غير السكنية (SBC - 601) والفصل (702) من كود البناء السعودي العام. (SBC-201)

## 10/8 اللوحات الإعلانية:

الالتزام بجميع ما ورد باشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بعميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (1/4200079475) وتاريخ 26/02/1442هـ وما يستجد عليها من تعديلات.

## 11/8 اللوحات الإرشادية:

يجب على المستثمر أن يضع لوحات خاصة باسم الحديقة على جميع مداخل ومخارج الحديقة، وكذلك لوحات تبين مواعيد فتح الحديقة وإغلاقها ومواعيد الصيانة .

## 12/8 نظام السعودية:

- يلتزم المستثمر بتعيين مدير سعودي متعدد مناصب لكل فترة من فترات العمل (على مدار الساعة)، يكون مسؤولاً عن تنفيذ آية ملاحظات تطلب منه، ومسؤلاً عن متابعة جميع الأنشطة في المشروع.

- يلتزم المستثمر بتطبيق القرار الوزاري رقم /64914 (م/س) في 15/04/1426هـ الخاص بنظام تعيين السعوديين بالمؤسسات الخاصة، على أن تسند إليهم المهام الإشرافية في المشروع.

## 13/8 الجهاز الفني والإداري

يلتزم المستثمر بتوفير جهاز إداري وفني عالي الكفاءة، وبالأعداد والمؤهلات المناسبة لتشغيل المشروع، مع ضرورة التدريب المستمر لأفراد الجهاز على أحدث الأساليب الإدارية والتكنولوجية.



المدينة الطائف

«استثمر معنا»





### 14/8 العاملون بالمشروع:

- حصول العاملين على شهادات صحية سارية المفعول تثبت خلوهم من الأمراض المعدية.
- تحصين جميع العاملين ضد التيفويد والحمى الشوكية، وأي تحصينات أخرى تراها الجهة المختصة.
- إبعاد أي عامل تظهر عليه أعراض مرضية، أو تظهر في يديه بثور أو جروح أو تقرحات جلدية، أو يتضح مخالطته لمريض مصاب بمرض معدى.
- إبلاغ الجهات المختصة في حال ظهور أي من الأمراض المعدية على عامل لديه.
- أن يكون جميع العاملين حسني المظهر، والتأكد عليهم بنظافة أبدانهم، وغسل أيديهم بالمطهرات والمعقمات.
- ارتداء العمال زي موحد نظيف وقت العمل.
- ارتداء قفازات صحية من النوع الذي يستخدم مرة واحدة وكمامة لغطية الأنف والضم عند العمل في التنظيف.
- الامتناع نهائياً عن التدخين أثناء العمل.
- حصول جميع العاملين على شهادة تفيد تدربهم على قواعد الامن والسلامة بما يخص نشاط المشروع.
- يحق للجهات المختصة إبعاد أي عامل عن العمل إذا رأت في عمله خطراً على الصحة العامة.
- توفير مشرفين حاصلين على شهادات مثل هذه الأنشطة.

### 15/8 الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

يلتزم المستثمر بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع، وذلك عن طريق أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المؤهلة من قبل وزارة البلديات والإسكان، وتتوافق عليها الجهات ذات الاختصاص وتتضمن الدراسة المرورية ما يلي:

- تحديد المسافة الآمنة لمداخل المدارس من تقاطعات الشوارع الرئيسية.
- تأثير المشروع على حركة المرور.
- تقدير حجم الحركة المرورية الحالية والمستقبلية في ساعات الذروة خلال الفترات الزمنية التي تحددها الدراسة المرورية وتوزيع مسارات الحركة.
- تقدير معدل الرحلات المتولدة عن المشروع المقترن، مع عمل التحليل الهندي المروري اللازم لاستيعابها، وتقدير حجم الطلب على المواقف وربط تلك المواقف بشبكة الطرق المحيطة.



المدينة الطائف

«استثمر معنا»



## ١٦/٨ الاشتراطات الخاصة بالهوية العمرانية:

يلتزم المستثمر بتنفيذ جميع التصميمات المعمارية وفق الموجهات التصميمية للهوية العمرانية المعتمدة في مدينة الطائف وبما يعكس الطابع العماني الخاص بمنطقة مكة المكرمة والالتزام بالضوابط الصادرة من الجهات المعنية .

## ١٧/٨ نوعية وكمية النباتات

- يلتزم المستثمر بتوفير نوعيات مختلفة من الأشجار والنباتات، ويراعي زراعتها بطريقة تضمن التراسق بينها ، لتحقيق الناحية الجمالية والوظيفية.
- يراعي أن يتوافر في النباتات الشروط والمواصفات التي حددتها لائحة الشروط والمواصفات الفنية لتنفيذ مشاريع التشجير الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.
- إذا تبين عدم قيام المستثمر بزراعة أي من النباتات في الموقع المخصص أو وفقاً للمواصفات الخاصة بذلك لأي سبب، فعلى المستثمر زراعة نبات آخر بدلاً منه ومن نفس النوع وبنفس المواصفات وفي الموقع المحدد.

## ١٨/٨ مواعيد العمل

يجب على المستثمر أن يحدد مواعيد العمل اليومية بالحديقة بعد موافقة وكالة المشاريع ( إدارة الحدائق ) عليها وإعلان المواعيد للجمهور والالتزام بها .



المملكة العربية السعودية

« استثمر معنا »



## 19/8 التزامات عامة:

- يلتزم المستثمر بأعمال الإدارة والتشغيل والصيانة والأمن والسلامة ويلتزم بذلك التزاماً كاملاً خلال كامل مدة العقد وهي (أعمال الإدارة - أعمال التشغيل والصيانة - أعمال الأمن والسلامة - تنفيذ الأعمال والخدمات الأخرى الداعمة للترويج - أي أعمال أو التزامات أخرى تكون ضرورية لتحسين سير العمل وانتظامه طبقاً لتقدير الأمانة وما تحتاجه تلك المطالبات من إمكانيات بشرية ومادية)
- أن يؤدي الخدمة إلى المنتفعين حسب شروط ومواصفات العقد.
- إجراء الصيانة اللاحمة حيث أنه عقب انتهاء مدة العقد يلتزم المستثمر بإعادة الموقع إلى الأمانة بكامل حالته التشغيلية فهذا الالتزام مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالتزام المستثمر بأجراء الصياغات الدورية وتجديد وتطوير العناصر التي تستدعي ذلك حسب برامج الصيانة المنصوص عليها في العقد أو ما تقتضيه مواصفات الخاصة بالشركات المصنعة أو الصادرة عن الجهات المختصة.
- تعيين جهاز متخصص من ذوي الخبرة والمؤهلات المناسبة للأشراف على أعمال الصيانة والتشغيل مع ضرورة التدريب المستمر لأفراد هذا الجهاز على أحدث الأساليب الإدارية والتكنولوجية.
- توفير كافة المعدات والآلات والسيارات وخلافه واللازمة لأعمال الصيانة والتشغيل.
- التعاون التام في المناسبات والفعاليات التي تتظمها الأمانة.
- مراعاة متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة عند تصميم مراافق المشروع وفقاً لما تقرره متطلبات الخدمات البلدية ومتطلبات الوصول الشامل الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.
- يتعين على مقدمي العطاءات التأكيد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متواافق مع لوائح البناء في وزارة البلديات والإسكان.
- التعاون التام مع ممثلي الأمانة الذين يقومون بالتفتيش على الموقع للتأكد من صحة تقارير الأداء التي يرفعها المستثمر مع الالتزام الكامل بضرورة تنفيذ كافة الملاحظات المطلوبة وفي حالة عدم الالتزام سوف يتم توقيع الغرامات.
- يلتزم المستثمر بنطاق العمل للموقع المحدد بكراسة الشروط والمواصفات
- يلتزم المستثمر بالصورة الإيجابية لأمانة الطائف والمملكة العربية السعودية، والابتعاد عن أي مسببات قد تشوّه الصورة أو السمعة.

## 20/8 قيمة استهلاك الكهرباء:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة استهلاك التيار الكهربائي ويقدم ما يثبت ذلك.



# المدينة الطائف

«استثمر معنا»



## 21/8 الاشتراطات الأمنية:

- يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات عند استخدام الحديقة ، ويعين حراسات تكون متواجدة في الموقع بصفة مستمرة .
- جميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (م/34) وتاريخ 1444/03/07هـ وجميع الأحكام والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- تفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكافش والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالعميم الوزاري رقم (56610) وتاريخ 1437/11/28هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق عميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (538) وتاريخ 1434/01/07هـ.
- اتخاذ كافة الإجراءات الاحتياطية الالزمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة ويكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة أمام الجهات القانونية عن أي تلفيات أو حوادث أو وفيات تحدث في الحديقة وليس للأمانة مسؤولية تجاه ذلك .
- عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة أو الإصابات للعمال أو الزائرين ومرتادي الحديقة ، وإصابات العمل التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارأة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحدة كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس للأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمان والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- الالتزام بما ورد بنظام حماية المراافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/62) وتاريخ 1405/12/20هـ وتعديلاته وتحديثاته.
- عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممارات المشاة وغيرها) أو المجاورين، مع ضرورة تأمينها ، والحفر بجانب الطريق وإصلاح التلفيات التي تحدث في أصل الموقع والرجوع الى مكتب هندسي للأشراف على كافة الأعمال.
- يجب توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لجميع الفراغات ويلزم ألا تقل مساحة النوافذ عن 8% من مساحة أرضية الفراغ الذي يتم إضاءته وتهويته مع تطبيق اشتراطات الباب الثاني عشر من كود البناء السعودي (SBC-201)، كما يجوز استخدام الإضاءة والتهوية الصناعية حال طلبت ظروف التشغيل ذلك.

- تشطيف أراضي مناطق حركة المركبات باستخدام مواد مقاومة للاحتكاك مثل الإيبوكسي أو البولي إيثيلين الإسمنتي، وذلك لضمان تحمل الحمولات العالية وتقليل التآكل الناتج عن الحركة المستمرة للمركبات.
- عمل أراضي المناطق المكشوفة بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن 2% لتصريف مياه الأمطار والغسيل.
- الالتزام بتوفير طريقة وصول آمنة لأسطح المباني حال وجود معدات أعلاها لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة مع توفير التجهيزات اللازمة لتصريف مياه الأمطار بأسطح العلوية المكشوفة.
- توفير الأدوات اللازمة لإجراء الإسعافات الطبية الأولية بمكان واضح مع وضع لوحات تدل على أماكنها.
- يلزم استخدام اللوحات الإرشادية في مراكز الخدمة حسب ما ورد بالفصل 1009.10 من كود البناء السعودي العام (SBC-201)، كما يلزم استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مسالك الهروب وساحات التجمع حسب ما ورد بالفصل 1013 من كود البناء السعودي العام (SBC-201).

#### 22/8 الإجراءات الوقائية:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- التنسيق مع مركز الدفاع المدني المختص لوضع خطة للتدخل والإخلاء والانقاذ والإطفاء في اوقات الطوارئ والإجراءات والخطوات التي يجب على العاملين اتخاذها في حالة وقوع حريق أو خطر لحين وصول فريق الدفاع المدني.
- إخلاء المشروع وعدم السماح لأي شخص او سيارة بدخوله خلال عملية الصيانة ويجب في هذه الحالة إغلاق جميع مداخل المواقف ومخارجها بوسيلة مناسبة وواضحة الرؤية في جميع الاتجاهات.

#### 23/8 تدريب العاملين وحمايتهم:

- يجب تزويد العاملين بمعدات الحماية الشخصية مثل القفازات، وأحذية الأمان، والملابس التي تتناسب مع طبيعة العمل، وأن تكون بزي موحد مع كتابة اسم الشركة أو المؤسسة عليها، كما يراعى عدم استخدام ملابس فضفاضة أو ممزقة أو ملوثة.
- التدريب على كيفية استخدام طفایيات الحریق، وما يجب اتباعه في حالة نشوب حريق أو في حالات الطوارئ الأخرى المشابهة.
- التدريب على كيفية استخدام صناديق الحریق وإرشادهم إلى كيفية تشغيل نظام الإنذار في حالات الطوارئ والتعامل الأمثل والسليم في مثل هذه الحالات.



المدينة الطائف

«استثمر معنا»

## 24/8 الالتزام بتعليمات الدفاع المدني:

يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات. كما يجب تقديم المخططات الخاصة بأعمال الحريق وانظمة الحريق للاعتماد من الدفاع المدني وتكون هذه المخططات تم تصميمها عن طريق مكتب هندي معتمد لدى الجهة المعنية ويتم الاشراف على التنفيذ المكتب الهندسي المصمم لـأعمال الحريق.

## 25/8 تأمين غرفة للإسعافات الأولية:

يلتزم المستثمر بتأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بصدقائق إسعافات أولية متكمال يحتوي على جميع الأدوات اللازمة، ويوضع في موقع بارز يسهل الوصول إليه، وذلك وفقاً للاشتراطات الصحية والإسعافية الصادرة عن الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان، مع التأكيد على تدريب العاملين بالمشروع على تقديم الإسعافات الأولية عند الحاجة.

## 26/8 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمحافظة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني، وما يستجد عليها من تعديلات.
- الالتزام بتطبيق متطلبات كود الحماية من الحرائق السعودي (SBC-801) فيما يخص مستلزمات مكافحة الحريق في البنود التالية: البند رقم (609) فيما يخص مداخن المطابخ، والبند رقم (610) فيما يخص تخزين زيوت الطهي، والفصل التاسع فيما يخص أنظمة مكافحة الحريق المختلفة التي يتم تحديدها وفقاً لدرجة الخطورة الخاصة بالفراغات المختلفة حسب التصنيف المعتمد بكود البناء السعودي العام. (SBC-201).
- التأكد من فاعلية أنظمة مكافحة الحريق في جميع المباني طبقاً لمطالبات كود الحماية من الحرائق السعودي (SBC-801) وحسب تصنيف الخطورة للمنشأة المعتمد بكود البناء السعودي العام. (SBC-201).
- تقع مسؤولية التركيب والصيانة والمحافظة في أنظمة مكافحة الحريق داخل المبني على المالك، ويكون المستخدم مسؤولاً عن إزالة العوائق من ممرات الهروب، والمحافظة على فاعلية أنظمة مكافحة



الحريق في الجزء المؤجر له، مع أهمية التحقق الدوري من صلاحية المعدات، وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.

- الالتزام بأن يكون تصميم أنظمة مكافحة الحريق من قبل مكتب هندسي معتمد في مجال الوقاية من الحريق من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.
- استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحطيات المشروع من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة و المناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطبخ ودورات المياه.
- تركيب نظام متتطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
- يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
- وضع مخطط لإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من مباني المشروع ليتم إتباعه من قبل مرتدى المشروع والعامل في حالة الحريق.
- الالتزام بتزويد جميع المنشآت بالأنظمة الازمة للوقاية من و مكافحة الحريق ومنع انتشار اللهب حسب متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-801)، والباب التاسع من كود البناء السعودي العام (SBC-201) مع تحديد جميع سبل الهروب، والمسارات، والمنحدرات، والسلالم الازمة. واستخدام مواد بناء غير قابلة للاشتعال ومقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية.

#### 27/8 متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة:

- يراعى في تصميم المشروع متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة من وزارة البلديات والإسكان بالتعيم رقم 7 وتاريخ 1402/01/21 وما لحقه من تعاميم وقرارات.
- يلزم تحقيق متطلبات ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل 1009 والباب 11 من كود البناء السعودي العام وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.
- يلزم توفير مواقف سيارات الأشخاص ذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية طبقاً لما ورد في كود البناء السعودي العام (SBC-201). وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لحفظه الله لأبحاث الإعاقة .



## 28/8 اشتراطات خاصة بذوي الإعاقة

الهدف من هذا الجزء هو تسلیط الضوء على متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وقيامهم بالأعمال اليومية والتمتع بمتزاولة الأنشطة الترفيهية والاندماج بالمجتمع.

**أنواع العوائق:** العوائق المقصود بها هي العناصر التسقية التي لم توضع بشكل مدروس مما يجعلها عائقاً.  
**معايير عامة :** العوائق المتمثلة بعناصر فرش الطريق المعروفة وهي اللوحات المرورية والإعلانية، حنفيات الدفاع المدني، أعمدة الإنارة، الأكشاك المختلفة، التليفون الأشجار المقاعد، وسلام المهملات.

- وضع العوائق خارج المساحة المحددة لمرور المشاة والمارة بالمرات.

- أن يسهل اكتشافها من قبل المعاقين، ووضعها على خط مستقيم وغير متعرجة.

- أن يكون أقل عرض للمرور الحالي من العائق والمتاح للمشاة (1) م

**• العائق الأرضية :**

العائق الأرضية مثل الأطر الحديدية حول أحواض الزراعة بالمرات، جذور الأشجار الضخمة التي أصبحت عائقاً لإتلافها بلاط المر، أحواض الزراعة، وفتحات الصرف، يمكن أن تعيق حركة العربة المتحركة للمعاق، ولا يمكن للمعاقين تفاديها إذا ما تم وضعها بشكل مناسب.

**• العائق الرئيسية والمعلقة:**

- وتتمثل في أفرع الأشجار المتبدلة واللوحات الإعلانية الرئيسية والمعلقة وأعمدة الإنارة ... إلخ.

- مراعاة الا يقل ارتفاع الإشارات المعلقة عن مترين من سطح الرصيف لقادمي اصطدام رأس المكفوف بها أثناء مروره بالرصيف.

- يراعى تقليل أفرع الأشجار المزروعة بالمرات، وبخاصة المتبدلة منها لأسفل.

- يراعى وضع علامات تحذيرية على الأرض حول كبار التليفونات الرئيسية واللوحات الإعلانية المعلقة، لتبييه المكفوف على وجودها.

- يراعى وضع صناديق المهملات المعلقة بأعمدة الإنارة عكس مجرى تدفق المشاة، حتى لا تكون عائقاً أمامهم وبخاصة المكفوفين، ألا يقل ارتفاعها عن (90 - 120) سم عن سطح الأرض.

- وضع الأشرطة كثيرة اللمس حول الأعمدة وصناديق المهملات، لإظهار وجودها للمكفوفين على مسافة لا تقل عن نصف متر من العائق.

- المنحدرات الموجودة بالأرصفة المصممة خصيصاً للمعاقين حركياً، ولكلبار السن، تعتبر عوائق بالنسبة للمكفوفين لهذا يجب إظهار وجودها بواسطة الأشرطة التحذيرية كثيرة اللمس.

- اللوحات والعلامات الإرشادية لتوجيه المعاقين إلى الاتجاهات الصحيحة.



• **معايير عامة:**

وتشمل لوحات الاتجاهات، وأسماء الشوارع و لوحة المعلومات ... إلخ.

- أن تكون كافة اللوحات مرئية وواضحة وبسيطة وسهلة القراءة والفهم، وأن تكون مضاءة ليلا.
- مراعاة ألا تسبب أسطح اللوحات والعلامات أي انعكاس للضوء من شأنه أن يؤدي إلى عدم القدرة على رؤيتها وقراءتها.
- اللوحات الموضوعة في طريق المارة والمشاة تعد من العوائق، لهذا لا بد أن تكون سهلة الكشف من قبل المكفوفين والمعاقين .

• **الرموز الدولية المتعارف عليها للمعاقين عناصر فرش الطريق:**

- يجب تمييز الفراغات والوسائل وفقاً للمعايير الدولية للإعاقة .
- أن تكون الألوان الأرقام والعلامات مختلفة عن الألوان الخلفية، والمتفق عليه أن الخلفية لونها أزرق والعلامات والأرقام لونها أبيض.
- رمز كراسى المعاقين موجود من جهة اليمين.
- إشارات الاتجاهات الموجودة بأشكال كتابية أو تحطيطية تستخدم للإشارة بشكل واضح إلى نوع وموقع الوسيلة المتوفرة. لا يجب الإفراط في عدد الإشارات الاتجاهية، بل من المهم وضعها في المداخل والأبواب الرئيسية، والأماكن التي تتغير عندها الاتجاهات أو المستويات.

• **عناصر فرش الطريق لتصميم وسائل الراحة بشكل متتطور ومتاح لكل الفئات والأعمار، وحتى يمكن لذوي الاحتياجات الخاصة الوصول إليها بسهولة، مع تفادى عوائق على ممرات المشاة، يراعى الآتي:**

- الموقع: وضع عناصر فرش الطريق بشكل وتصميم يتيح انسيابية مرورية لكافة الفئات والأعمار بلا أي زحام. وعمل الاختلافات في نوعية ملمس سطح ممرات المشاة يمنح الفرصة للمكفوفين تبيان طريقهم ومعرفة موقع الأنشطة المختلفة.

- **المناطق الترفيهية:**

- تجهيز الأماكن المخصصة لقضاء الوقت والتزه والاسترخاء بالمقاعد لتوفير سبل الراحة للمشاة، بمن فيهم ذوي الاحتياجات الخاصة. يفضل أن تكون مناطق الاسترخاء والتزه خارج الممرات والتقاطعات ولا يتم وضعها أمام المداخل الخارج الخاصة بالطرق.
- يراعي وضع بعض المقاعد بالقرب من دورات المياه وغيرها من المرافق.
- يراعي ترك مسافات كافية للمعاقين على الكراسي المتحركة فيما بين المقاعد العامة، لسهولة الحركة والاتفاق والدوران بحيث لا تقل عن (1,2) م.



المدينة الطائف

« استثمر معنا »



- يراعي ان تكون المقاعد العامة بارتفاع (450 ملم) تقريباً عن سطح الأرضيات المثبتة عليها، وأن تكون مزودة بمسند للظهر بارتفاع (700 ملم) عن الأرض.
- يراعي أن تكون المناضد بارتفاع (600 - 900) ملم والعمق اسفلها لا يقل عن (750) ملم كي يسمح للمقعدين على الكراسي بالجلوس من كافة الجوانب حولها.
- **مياه الشرب :** صنابير مياه الشرب ذات الفوهات (النافورة) تكون بارتفاع حوالي (1) متر. يمكن عمل الصنابير بفوهتين ذات ارتفاعات مختلفة، واحدة مخصصة للمقعدين على الكراسي بارتفاع حوالي (850 ملم، والأخرى بارتفاع حوالي 950 ملم).
- **ممارات المشاة:** لتنفيذ ممارات سهلة ومرحية بدون معوقات، وارصفة عريضة لراحة كافة الفئات، وبخاصة المكفوفين وذوي الاحتياجات الخاصة يراعي الآتي :
  - معايير عامة: ترصيف وتبليط الشوارع، مع إنشاء ممارات المشاة بالمناطق الخضراء والمناطق الترفيهية والممارات العلوية كالكباري الاصطناعية بالحديقة والمنتزهات والممارات السفلية تحت الكباري، أو المنحدرات بالأرصفة، وضع بعض العوائق من حين لآخر بالممارات ومناطق مرور المشاة بالمناطق الخضراء والمنتزهات مثل الأحواض النباتية وغيرها، وذلك بهدف منع استعمال الدرجات لحفظ على سلامة المارة والمعاقين.
  - معايير تركيب الأشرطة التحذيرية: تزويد الأرصفة وممارات المشاة ومنحدرات الأرصفة وأماكن عبور الطرق بألواح من أشرطة التحذير، لتعريف المكفوفين بالعوائق الموجودة أمامهم، وكذلك للمعوقين على الكراسي أو بدونها عند النزول على المنحدرات، يتم تشكيل العلامات التحذيرية كثيرة اللمس فوق أو داخل سطح أرضيات الممارات خصيصاً للمكفوفين، إذا كانت المسافة تبلغ أكثر من عشرة أمتار وعند التقاطعات المخصصة لعبور المشاة بالطرق. ترك مسافات مناسبة بين الأشرطة التحذيرية، وفتحات الصرف والبالوعات حتى لا تسبب في تشويش المكفوفين أثناء سيرهم. لون العلامات / الأشرطة التحذيرية لابد من أن يخالف لون سطح المحيط لتعريف المارة به، وضع الأشرطة التحذيرية بحيث تكون محاذية للممر، وأن تكون النتوءات بارتفاع مناسب على سطح الأرض حتى لا تسبب في إعاقة حركة المشاة
  - معايير تركيب المربيعات التحذيرية كثيرة اللمس: يتم تركيب بلاط التحذير ذي النتوءات عند التقائه عدة ممارات معاً عند مناطق عبور المشاة، حول أنواع العوائق المختلفة وذلك لتبييه المكفوفين إليها، يفضل تركيب بلاط التحذير المطاطي ذي الأبعاد (1-1) م، حيث يراعى أن يكون سمك البلاط (51 ملم) داخل الأرضية، وليس فوقها لسلامة المارة.



# المدن الطائف

« استثمر معنا »



## • الأرصفة :

- يراعى أن يكون ارتفاع الرصيف (70 - 150) ملم، يراعى أن تتساوى حافة حد الرصيف مع سطح المرحى لا يتسبب في سقوط المشاة خاصة أثناء الليل، وعدم وضوح الرؤية.
- يجب عمل انحدارات خاصة ذات ميل مناسبة مدروسة لنزول كراسى المعاقين المتحركة، وتركيب بلاط التحذير المطاطي بها التفادي الانزلاق. والسقوط. أقل عرض صالح متاح بالمرات للاتجاه الفردي هو (1) م أقل عرض صالح متاح بالمرات لاتجاهين هو (1,5) م ويفضل أن يكون (1,8) م، الميل المسموح بها لمرات المعاقين يجب ألا تتجاوز (20) وإذا تجاوزت هذه النسبة فهي تعد منحدر.
- يجب ألا تتجاوز الميل المسموح بها للمرات والأرصفة (50:1)، يجب أن تكون أسطح المرات الخاصة بالمعاقين ملساء، وغير متقطعة، وغير منزلقة. المرات التي بها مستويات باسطحة مختلفة يجب أن تأخذ ألوانا مختلفة لكل مادة تبليط أو دهانات لتبييه المارة والمشاة.
- يجب أن تكون التقاطعات المتعددة بالمرات ذات مستوى واحد.

## • أطر أحواض الزراعة :

تعتبر هذه الأطر عوائق أمام المارة والمشاة، وأمام المعاقين حركياً كلياً وجزئياً والمكفوفين والآباء المرافقين لعربيات الأطفال، تعتبر فتحات المجاري عوائق، لذا يفضل وضعها خارج مجرى المرات، يجب أن تكون الأطر متساوية مع سطح المر، ولا يجب أن يزيد عرض الفتحات التي بداخلها عن (13) ملم. يجب أن تكون حواف الأطر متوازية مع مجرى المر.

## • الفواصل :

يجب تركيب فواصل عند حدوث تغيير في مستوى أرضية المرات أكثر من (13) ملم عن المنطقة المحاطة بالفواصل، كذلك تركب الفواصل حول شبكات الأشجار أو أي عوائق / حواجز ينبغي استخدامها بالمكان. تركب الفواصل حول مناطق أحواض الزراعة التي يزيد ارتفاعها قرابة (150) ملم عن سطح ممر المشاة، وينطبق ذلك على أي عناصر تسيقية أخرى. تركب الفواصل الأجزاء التي يحدث بها تغيري الميل يتراوح ما بين (136) ملم.

## • العناصر النباتية :

يجب اختيار الأنواع النباتية والشجرية المستخدمة ويكون التسويق بعنایة فائقة. وتجنب زراعة النباتات السامة والشائكة من النباتات بطرق المشاة، وتفادي زراعة أنواع النباتات التي أسقط أوراقا، أو بذورا، أو ثمارا بالمرات، وتسبب أخطارا على المشاة، تفادي زراعة النباتات التي تسبب جذورها أضرارا بأراضيات الطرق والمرات.

  
أمانة الطائف  
TAIF MUNICIPALITY  
بوابة الاستثمار

« استثمر معنا »

## • المنحدرات:

هي وسيلة الربط بين مستويين مختلفين الارتفاع، وهي تسمح بصعود أو نزول عربة المعاقد. وفيما يلي توضيح أنواع المنحدرات .

- **معايير عامة:** تستخدم في حالة وجود تغيير أو اختلافات بمستوى الممرات أو الأرصفة يتم تنفيذها خارج مسار تدفق المشاة بالمرات، لتجنب حدوث أي تشويش لمكفوي في البصر. ألا يقل عرض المر عن (1) م. يتم تنفيذها خارج الأماكن التي يحدث بها تجمع للمياه.
- **أنواعها:** قياسية: وهي التي تتيح الصعود أو الهبوط خلالها من ثلاثة اتجاهات مختلفة فردية، وهي التي تتيح الصعود أو الهبوط خلالها من اتجاه واحد فقط. والنوع الفردي ذو الجوانب المائلة قليلاً لا ينصح به لخطورته على المعاقدين والمارة.
- **التطبيقات:** يتم تنفيذ منحدرين في كل ربع دائرة من التقاطعات، وينفذ بكل مخرج يؤدي للجهة الأخرى من الطريق وينفذ بالقرب من كل مدخل بناية، وينفذ ما بين موقف السيارات الخاصة بالمعاقد والأرصفة.
- **الاتساع :** إن المنحدرات المنفذة على الأرصفة ستؤثر على عروضها واتساعها مما يستوجب خفض ارتفاعاتها قدر المستطاع، ولا يجب أن تتجاوز الميل (1:12) كحد أقصى، وألا يقل العرض الصافي للمنحدر عن (1) م ويوصى بالعرض (1,2) م الميل: أقصى ميل يصل إليه المنحدر هو (1:12) ، للحفاظ على استواء المنحدر.
- **أشرطة التحذير:** يجب أن تتفذ أشرطة التحذيرات بالألوان المتضاربة بملمس خشن بالمنحدرات لتحذير وتبييه مكفوفي أو ضعاف البصر.
- **السطوح والألوان :** يفضل عمل سطو المنحدرات بملمس خشن أو تشكيلها بالصبة الخرسانية بحيث تكون محسوسة وايضا لتفادي الانزلاق ويفضل أن يحاط السطح الملون بإطار ذي لون مغاير لتوضيحة أمام المارة والمشاة.

## • مناطق عبور المشاة :

- يتم تنفيذها لتأمين عبور المشاة، وخاصة المعاقدين منهم عبر الطرق ومسارات السيارات.
- **معايير عامة:** يفضل تنفيذها بأماكن إشارات المرور الضوئية ويمكن تنفيذ بعض أماكن العبور خاصة للمعاقدين بواسطة نظام خاص يسمح للمعاقد إيقاف السيارة والمرور دون حدوث أي خطر عليه. ويوصى بعمل الجزر الوسطوية التي تقلل من طول مسافة العبور وسط الطرق العريضة.
  - **أشرطة التحذير:** تركيب أشرطة التحذير لإرشاد وتبييه مكفوفي البصر على أماكن العبور. تركيب أشرطة التحذير عند أماكن الأنظمة الخاصة التي تسمح للمعاقدين باستخدامها للمرور.





## أمانة الطائف

59

- الأنظمة المرورية السمعية والصوتية: تزويد الإشارات المرورية بنظام صوتي يرشد مكفوفى البصر العبور والانتظار، ومراعاة تركيب الأنظمة الصوتية عند كل بداية خط عبور وليس بنهائته. وتفادي تركيب وحدتين سمعيتين متجاورتين لتفادي تضليل المعاك عند عبوره للطريق. ومراعاة تقدير الفترة الزمنية المقررة للعبور طبقاً للقدرات المحدودة للشخص المعاك.

### • مواقيف السيارات :

معايير عامة: يتم تنفيذ مواقيف سيارات خاصة بالمعاقين خارج وداخل المباني ، ويتم تخصيص موقف واحد للمعاقين لكل (٥٠) سيارة بالموايق. ويتم تخصيص ثمانية مواقيف سيارات للمعاقين بالموايق ذات سعة (٤٠٠) سيارة فأكثر وألا تتعذر المسافة عن (٥٠م) بين مواقيف السيارات الخارجية ومداخل المباني ويتم تنفيذ مواقيف سيارات مهيئة للمعاقين قريبة من أماكن النزول ويوصى بترك مساحة قدرها (٣,٦٠٠) م بين موقف سيارة المعاك والسيارة المجاورة ويراعى أن يترك ممر بعرض قدره (١,٢٠٠) م بين كل سيارتين لمرور كرسي المعاك وترك المواقف المائلة الفراغ الموجودة بنهائية الصنف كمممر لمرور الكرسي المتحرك للمعاك.

- أرصفة مواقيف السيارات: في حالة وجود رصيف فإنه يجب عمل منحدر أمام موقف سيارة المعاك ليتسنى الصعود على الرصيف أو الممر، وإذا لم يوجد رصيف توضع عليه علامات مدهونة أمام موقف سيارة المعاك، ليستدل بها من قبل الآخرين على أنها مخصصة للعربة المتحركة للمعاقين، وفي كل الأحوال يجب استخدام أعمدة الفواصل أو قطعة الخرسانة المساحة على الأرض لمنع السيارات من تجاوز الأماكن المخصصة لها، وترك مسافة قدرها حوالي (١) م تكفي لمرور عربة المعاك إلى الممر. وتعتبر جوانب الأرصفة خطيرة على المعاقين مالما تم تصميماها على أنها منطقة عبور عربة المعاك. وتعتبر مناطق الدخول والخروج بمواقيف السيارات هامة وضرورية للأباء المصاحبين لعربات الأطفال والمصاحبين لعربات تحمل الأئمة والمعاقين ب مختلف الفئات، ويراعى تجهيز مناطق الدخول والخروج بالمناطق العامة كمواقف الحافلات، بحيث لا تبعد أكثر من (٣٠) م عن مدخل المبنى بالحديقة أو المحطة ويراعى أن تكون أبعاد هذه المنطقة (١,٢٠٠) - (٢,٦٠٠) م لسهولة الحركة، وللسماح لسيارتين على الأقل بنزول ودخول الركاب. ويتم تجهيز منحدر بهذه المنطقة لنزول عربات التحميل وعربات المعاقين في حالة عدم وجود أرصفة يتم عمل علامات استدلالية بالأرض لتكون منطقة فاصلة بين السيارات والمارة، وتركيب بلاط التحذير ذي النتوءات لتوجيه المكفوفين ويمكن استخدام الأعمدة الفاصلة وأشرطة التحذير كثيرة اللمس بعرض نصف متر، وتركيب مظلات أو عناصر توفير للظل لحماية الأشخاص ومقاعد للجلوس أثناء الانتظار بمناطق التحميل العامة. وتميز مناطق التحميل والتزيل العامة عن غيرها بعلامات وإشارات لمنع سوء الاستخدام واستخدامها كمواقف للسيارات. ويجب ألا يزيد ميل الانحدار العام بأرضية الموقف ، ويجب تمييز المواقف الخاصة بالمعاقين برسم العلامة القياسية المتعارف عليها بمكان الوقوف.

« استثمر معنا »



## 29/8 اشتراطات التشغيل والصيانة:

وتشمل صيانة جميع المسطحات الخضراء والأشجار والشجيرات والأسيجة النباتية والمسالقات والزهور ومغطيات التربة وأحواض الزهور وشبكات الري والخزانات والنواشير والحدائق بكمال إنشاءاتها وذلك بالقيام بأعمال الصيانة والخدمات الزراعية المختلفة ، وتقديم الحلول المناسبة للمحافظة على استدامة مكونات الحديقة وتقديم الخدمة للزائرين بشكل مرضى ، واستبدال التالف من نفس النوع وبنفس المواصفات وذلك حسب توجيهات وكالة الإستثمار والمشرف على المشروع وأعمال الصيانة التي يتلزم لها المستمر هي:

- إجراء الصيانة الدورية والوقائية ل كامل الحديقة وعلى العناصر الإنسانية وكافة التجهيزات والتمديدات والتوصيات والمعدات من كهرباء وتركيبات وأنظمة سلامة، ومتابعتها ضمن خطة زمنية تحفظ بسجلات المنشأة ويحق لمنسوبي الأمانة الاطلاع عليها لضمان السلامة والصحة العامة في جميع الأوقات.
- التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات...الخ، الموجودة في كامل الحديقة والمشروع مثل: المصاعد والسلالم المتحركة (إن وُجدت)، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق، وخزانات المياه ودورات المياه...الخ.
- يتلزم المستثمر باعتماد الشركة المسند إليها مهام الصيانة والنظافة والتشغيل لعناصر وأنشطة الحديقة (الألعاب ، الأنشطة الترفيهية والتجارية والرياضية والثقافية ..... الخ ) ، من الأمانة مع تقديم خطة الإحلال والتجديد للموقع وللمعدات والأجهزة وتقديم خطة مفصلة عن طريقة التشجير للحديقة .
- تقديم تقرير صيانة ربع سنوي (كل ثلاثة أشهر) إلى الأمانة صادر من مكتب هندي معتمد من قبل الأمانة، يوضح تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي تم تفيذها خلال الفترة، على أن يكون التقرير مختوماً من المكتب الهندسي.
- تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحرائق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- المحافظة المستمرة على نظافة الموقع وتطهيره وتعقيميه باستمرار، وأن يتم تجميع النفايات في أكياس بلاستيكية أو حاويات محكمة الإغلاق.
- فحص جميع التوصيات والآلات الكهربائية في الموقع والآلات المستخدمة في مثل هذه الأنشطة دوريًا للتأكد من سلامتها وإصلاح أي خلل.



المدينة الطائف

&lt;&gt; استثمر معنا &lt;&gt;



- إجراء فحوصات يومية واختبارات شهرية دورية وصيانة جميع المنشآت والإنشاءات الميكانيكية والكهربائية ووسائل ومعدات السلامة والمراقبة والإندار والإطفاء، وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً.
- تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة والمراقبة والإندار والإطفاء.
- يشترط أن تكون المياه المستخدمة من المورد العمومي للمياه، أو من مصدر معروف وأمن صحياً، مع ثبوت صلاحيتها للاستهلاك البشري بموجب تحاليل مخبرية معتمدة، على أن يتم التأكد دورياً من صلاحية تلك المياه.
- يجب أن تكون خزانات المياه بعيدة عن مصادر التلوث وتؤخذ منها المياه عن طريق شبكة مواسير إلى أماكن استخدامها، ويتم تنظيفها وتعقيمها بصفة دورية، وتكون هذه الخزانات معزولة عن الخارج عزلاً تماماً ومعقمة من الداخل، ومن الضروري صيانة هذه الخزانات بشكل دائم لضمان جودة الماء التي يدخلها.
- يتلزم المستثمر بتأمين المعدات والأدوات اللازمة للقيام بأعمال التسقيف والتسيق والصيانة للحدائق .

• **أعمال القص والتقطيع والتشكيل**

- يتم قص المسطحات الخضراء بالحصادات الميكانيكية كلما ارتفع النجيل من 10 - 15 سم أو حسب توجيهات، وكالة الاستثمار والمهندس المشرف .
- يتلزم المستثمر باستبدال النباتات الميتة أو ضعيفة النمو أو المصابة بالآفات والأمراض بنباتات أخرى وبإزالة السرطانات والأفرع الميتة والشاذة من نفس النوع وبنفس المواصفات، ويكون ذلك سارياً طوال مدة العقد.
- يجب إزالة الأشجار والنباتات الميتة والتالفة ونقلها إلى المقالب العمومية واستبدالها بأخرى من نفس النوع المواصفات.

• **التقطيع الصيفي:**

- يقوم المستثمر بتشكيل الأسيجة النباتية والأشجار والشجيرات حسب الأشكال التي يتم الاتفاق عليها مع الأمانة وتوجيهات الجهاز المشرف.
- يتجنب المستثمر إجراء عمليات التقطيع الجائرة في موسم درجات الحرارة العالية.

• **التقطيع الشتوي:**

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



المملكة العربية السعودية

« استثمر معنا »



• مواعيد التقويم

- 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.

على المستثمر في حالة تقليم الأشجار مرة واحدة كل 15 يوماً أو كلما دعت الحاجة.

على المستثمر في حالة تقليم الأشجار مرة واحدة كل 20 أو 30 يوماً.

على المستثمر في حالة تقليم الأشجار مرة واحدة كل 9 أشهر ماعدا تقليم النموات الجديدة.

النخيل مرة واحدة كل 6 أشهر.

#### • أعمال التعشيب والعزبة، والنظافة من المخلفات:

يجب التنظيف حول الأشجار والشجيرات وأحواض الزهور والأسيجة الخضراء ومجففيات التربة وذلك بإزالة الأعشاب المنافسة وتنظيمها من المخلفات النباتية كالأوراق المتساقطة من الأشجار وغيرها من المخلفات الأخرى والأوساخ وينبغي عزيق التربة المزروعة فيها النباتات لتهوية الجذور وتفكيك الكتل المتصلبة وتسهيل عملية الصف.

#### • الوقاية والكافحة من الحشرات:

يجب إجراء الوقاية الالزامية ضد الآفات الحشرية والمرضية وذلك بفقد النباتات بصورة دائمة خاصة في مواسم الإصابة المعتادة حسب دورات حياة الحشرات أو تغيرات المناخ والقيام بالرش الوقائي الضروري حسب توجيهات المهندس المشرف. وفي حالة ظهور إصابة حشرية أو مرضية يبادر فورا إلى أعمال المكافحة الالزامية حسب الآفة الحشرية أو المرضية، وبالمبادرات الفعالة الملائمة والحديثة الصنع. ويراعي عند الرش الالتزام بالأصول الصحية من استخدام الكمامات من قبيل العاملين إلى جانب تحنب الرش عند اشتداد الرياح أو ارتفاع درجة الحرارة.

#### • صيانة المسطحات الخضراء:

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

## • صيانة وتشغيل شبكات المياه:

وتشمل مراقبة عمل جميع الأجهزة وإصلاح أو استبدال الأجزاء التالفة والمواسير والوصلات والمحابس العادية والأوتوماتيكية والشاشات وال نقطات والفلاتر وأجهزة الري وصمامات ومفاتيح الطوارئ وكابلات التحكم وأي شيء غير طبيعي أثناء التشغيل وخاصة بالنسبة للأجهزة الري وملاحظة معدل المياه المتدافع لإصلاح أي عيب حاصل وقوعها.



**• صيانة ونظافة ألعاب الأطفال في الحديقة:**

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

**• صيانة عناصر الحديقة:**

يجب صيانة عناصر الحديقة المتمثلة في الطرق والمشيات وأحواض الزهور والأسوار والمظللات ومقاعد الجلوس وخلافها مما يتوفّر في كل حديقة حسب عناصرها .

**• دورات مياه الحديقة :**

يجب القيام بعمل الصيانة لدورات المياه والتي تشمل الترميم واستبدال التالف منها وذلك لجميع البنود (الأعمال المدنية والأعمال الصحية والأعمال الكهربائية ..... ) إلخ.

**• صيانة الأثاث:**

- يلتزم المستثمر بصيانة أثاث الملاعب بالساحات بجميع مكوناتها.
- يلتزم المستثمر بصيانة أثاث الحديقة بجميع مكوناتها.

**• صيانة الأعمال المدنية :**

- يلتزم المستثمر صيانة جميع الأعمال المدنية واستبدال التالف منها.
- يلتزم المستثمر باستبدال التالف من الرخام والسيراميك والمواد العازلة مع تحديد المواد المستبدلة.

**• صيانة الأعمال الميكانيكية:**

- يلتزم المستثمر بصيانة واستبدال إذا تطلب الأمر كافة الأعمال الميكانيكية من المضخات ومواسير وخلافه.

**• صيانة الأعمال كهربائية:**

- يلتزم المستثمر بصيانة واستبدال إذا تطلب الأمر كافة الأعمال الكهربائية شامل نقاط التفتيش وخلافه والتأكد من سلامتها.



- صيانة أراضي الملاعب:
  - يلتزم المستثمر بصيانة ونظافة وإصلاح أراضي الملاعب إذا تطلب الأمر حسب طبيعة التغطية.
- صيانة أنظمة المراقبة:
  - يلتزم المستثمر بتشغيل وصيانة نظام المراقبة ذات جودة عالية يسمح بالرؤية الليلية والتأكد من أنها تعمل بشكل مستمر.
    - يلتزم المستثمر بتوفير قطع الغيار متى تطلب الأمر ذلك.
    - يلتزم المستثمر في حالات التعدي أو فقد بإعادة الوضع لما كان عليه.
    - يلتزم المستثمر بالمحافظة على السجلات وعدم خرق للبيانات وارشفتها وتسلি�مها إلى الجهة المشرفة.
- مرحلة التاهيل للحديقة:
  - يلتزم المستثمر بعمل تاهيل كامل للموقع بعد مرور 5 سنوات والتاهيل يشمل:
    - عمل إحلال وتجديد لأعمدة الإنارة ولوحات التحكم.
    - عمل إحلال وتجديد للمضخات الري.
    - عمل إحلال وتجديد لأنواع الأطفال
    - عمل إحلال وتجديد لنظام المراقبة
    - عمل إحلال وتجديد للمنشآت المائية في الحديقة مثل الشلالات والنواافير.
    - عمل إحلال وتجديد لممرات المشاة والأرصفة والمواقف.
    - عمل إحلال وتجديد للوحات الإرشادية.
    - عمل إحلال وتجديد للجلسات وسلاط المهملات.
    - عمل إحلال وتجديد لدورات المياه (مرة كل 3 سنوات كحد أقصى).
- الطرق وممرات المشاه بالحديقة:
  - يجب صيانة جميع الطرق وممرات المشاه والبردورات وبلاط الأرصفة داخل الحديقة بصفة دائمة ومستمرة ويجب استبدال التالف من البلاط والبردورات والرخام.
- صيانة وتشغيل اللوحات الكهربائية لنظام الري:
  - يجب عمل صيانة شهرية لهذه اللوحات وفحص وضبط مواعيد تشغيل اللوحات الكهربائية والتأكد من صحة البرنامج الزمني الموضوع لنظام الري الآوتوماتيكي لكامل لوحات الري بالحديقة يومياً وفحص صمامات التحكم الآوتوماتيكية مرة أسبوعياً على الأقل والقيام بتشغيل النظام مع الاهتمام بعمليات تنظيف الفلاتر شهرياً لجميع الواقع واستبدال التالف.



المملكة العربية السعودية

«استثمر معنا»



• **صيانة وتشغيل شبكات المياه:**

وتشمل مراقبة عمل جميع الأجهزة وإصلاح أو استبدال الأجزاء التالفة والمواسير والوصلات والمحابس العادمة والأوتوماتيكية والشاشات والمنقطات والفلاتر وأجهزة الري وصمامات ومفاتيح الطوارئ وكابلات التحكم . وقائية من أي شيء غير طبيعي يحدث أثناء التشغيل وخاصة بالنسبة لأجهزة الري وملحوظة معدل المياه المتداولة لصلاح أي عيوب حال وقوعها .

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

- صيانة الخزانات إنشائياً ونظافتها بصفة مستمرة ودورية مرة كل شهر على الأقل.
- استبدال الأكواب والوصلات الثلاثية (tee) والمحابس والحنفيات والمواسير التالفة وجميع قطع سباكة الشبكات وخلافه مع استعمال المواد العازلة الالزمة.
- استبدال الرشاشات غير الصالحة.
- القضاء على تسرب المياه.
- إزالة التربسات من أنترية وأملاح من الشبكات وفتحات الحنفيات والشاشات وخلافه.
- صيانة المضخات الكهربائية والميكانيكية حسب نوعها مع استبدال الأجزاء التالفة بقطع غيار جديدة صالحة.
- القيام باستبدال المواسير التالفة من مواسير C.P.V. باخرى جديدة حسب المواصفات الواردة باستكمال اعمال الزراعة.
- وجميع أعمال صيانة شبكات الري وجميع ما يلزم من أعمال.

• **التسميد:**

يلتزم المستثمر بتأمين كميات السماد اللازمة سواء 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 العملية التسميد.

**وتقام عملية التسميد وفقاً للقواعد الفنية التالية:**

- **التسميد العضوي**

خلو السماد العضوي الحيواني من بذور الحشائش وان يكون مخمراً ومتحللاً ومعامل حرارياً وغير معرض لأشعة الشمس ، وتخزين السماد العضوي النباتي بالظروف الملائمة لحفظ الرطوبة وان يكون مخمراً ومتحللاً ومعامل حرارياً وغير معرض لأشعة الشمس.



المملكة العربية السعودية

« استثمر معنا »



- يقوم المستثمر بتوريد السماد العضوي كاملاً التحلل والمعالج والمعباً في أكياس سعة 25 كجم) بعد موافقة الأمانة على النوعية وحسب الموعد الذي يتم تحديده لتوريد الأسمدة ميدانياً ويتم إعداد المحاضر اللازمة لذلك.
- يتم التسميد العضوي 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 وتقليله بالتربة وبالمقادير التالية.
  - الأشجار الكبيرة بمعدل 5 كجم في السنة.
  - النخيل بمعدل 5 كجم في السنة.
  - الأشجار الصغيرة والشجيرات بمعدل 2 كجم في السنة.
  - الأسيجة بمعدل 2 كجم / متر طولي في السنة.
  - أما بالنسبة للحوليات المزروعة بالأحواض بمعدل 5 كجم لكل متر مربع في السنة.
  - أما المسطحات الخضراء بمعدل 3 كجم لكل متر مربع بالنسبة وتوضع مباشرة بعد قص المسطحات الخضراء باستخدام ماكينة قص النجيل ثم الري مباشرة في نفس اليوم حتى لا تتأثر النباتات بفاعلية المواد العضوية المكونة للسماد.

#### التسميد الكيماوي:

- يقوم المستثمر بتوريد السماد الكيماوي المركب أو الاليوريا 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؛ تلافياً للأضرار التي تحدث للنباتات، ويتفق مع الأمانة 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.
  - 3 الأشجار الصغيرة والشجيرات بمعدل 50 جم.
  - الأسيجة بمعدل 50 جم متر طولي في السنة.



# المدن الطائف

«استثمر معنا»



- أما المسطحات الخضراء بمعدل 20 جرام بالمرة الواحدة لكل متر سنويًا مع ملاحظة عدم نشر السماد بجوار جذور وسياق الأشجار والشجيرات مباشرة.

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

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

- صيانة مرافق الحديقة وتشمل صيانة مرافق الحديقة من أعمدة إنارة (العامود - الكشافات اللعبات والوصلات الكهربائية - القواطع وجميع ما يلزم لصيانته ألعاب أطفال بجميع أنواعها - جلسات بجميع أنواعها ممرات (بلاط - بردورات - أرصفة مظلات سلال مهملات - أسوار (أسمنتية - حديدية)).

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

- 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 والأرصفة 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.



المدن الطائف

«استثمر معنا»



- المظلات 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.

### 30/8 الغرامات والجزاءات البلدية:

- يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة كامل المشروع وفقاً للشروط والمواصفات التي تفرضها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، وفي حالة حدوث أي مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 12/03/1443هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر عام 1444هـ - 2023م وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد، وفي حالة عدم شمول اللائحة لأي مخالفة فإن للأمانة الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة، وفيما لا يرد به نص في لائحة الغرامات والجزاءات المذكورة فسوف يكون المستثمر ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها الأمانة والجهات ذات العلاقة، وذلك وفقاً للغرامات والجزاءات الواردة في بلدي .

- يلتزم المستثمر بتطبيق كود البناء السعودي بناءً على المرسوم الملكي رقم (م/34) وتاريخ 1438/4/26هـ وتعديلاته القاضي بالموافقة على نظام تطبيق كود البناء السعودي على جميع أعمال المشروع في القطاعين العام والخاص.

- في حال عدم التزام المستثمر بتطبيق نظام كود البناء السعودي سيتم تطبيق لائحة تصنيف المخالفات الصادرة بالقرار الوزاري رقم (1214 ق/أع/39) وتاريخ 1439/03/06هـ والمعدلة بالقرار الوزاري رقم (00080) وتاريخ 1443/3/6هـ والمعدلة بالقرار الوزاري رقم (78ق/أع/45) وتاريخ 1445/11/4هـ.



# لائحة الجزاءات

« استثمر معنا »



## جدول الغرامات

نوع المخالفه	قيمة الغرامة (بالريال السعودي)	تحصيل رسوم المخالفات	م
التأخير عن الخطة الزمنية المعتمدة بأكثر من شهرين	2,000	عن كل حالة تأخير، يتم تكرار الغرامة إذا لم يتم التصحيف خلال شهر من تاريخ صدور المخالفة السابقة.	1
مظاهر التشويه البصري وعدم المحافظة على المظهر العام للموقع	2,000	عن كل مخالفة تم إخطار المستثمر بها رسمياً ولم يتم تصحيح الموقف خلال مدة شهر (تنضاف الغرامة كل شهر إضافي)	2
عدم الامتثال للتقارير الدورية (حسب طلب الأمانة)	1,000	عن كل أسبوع تأخير	3
توزيع الأمانة ببيانات غير صحيحة في التقارير الدورية أو البيانات المطلوبة	5,000	عن كل تقرير أو وثيقة تحتوي على معلومات خاطئة	4
عدم الامتثال لمواصفات أعمال التصميم	2,500	عن كل حالة من الحالات	5
عدم الالتزام بمواصفات تنفيذ العمل	2,500	عن كل حالة من الحالات	6
عدم الالتزام بأعمال الترميم وفق الخطة الزمنية المعتمدة من الأمانة	50,000	عن كل 90 يوم تأخير	7
تنفيذ أي نشاط دون موافقة الأمانة	50,000	لكل نشاط	8
عدم رد المستثمر على الملاحظات أو الاستفسارات الواردة من الأمانة	2,000	عن كل أسبوع تأخير	9
تسليم أي مرفق من مراافق الحديقة بحالة غير لائقة وغير صالحة للاستعمال بنهاية العقد	100,000 (أو كما ستحدّد لجنة الاستثمار)	لكل مرافق من مراافق الحديقة	10

## صيانة دورات المياه

عدم الصيانة أو الإصلاح أو تغيير الحوض أو الكرسي الفردي	100	عن كل يوم تأخير	1
عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير السيفون	50	عن كل يوم تأخير	2
عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير الصنبور (كسر في الكوع)	50	عن كل يوم تأخير	3
عدم صيانة أو تغيير المرأة	50	عن كل يوم تأخير	4
عدم توفير المياه وفق المواصفات المعتمدة لمبنى دورات المياه (الأسباب تقع ضمن حدود إمكانيات المستثمر في الإصلاح)	500	عن كل يوم تأخير	5
عدم تأمين المواد الاستهلاكية وأدوات النظافة	200	عن كل يوم تأخير	6
عدم تنظيف دورات المياه أو ترك مخلفات فيها (باستخدام المطهرات وأدوات النظافة الازمة)	3,000	عن كل يوم تأخير	7
عدم إصلاح أو تغيير مجففات الهواء الساخن لليدين وملحقات دورات المياه	50	عن كل يوم تأخير	8
تسرب المياه وعدم شفطها	1500	عن كل يوم تأخير	9


 أمانة الطائف  
TAIF MUNICIPALITY  
محلل الاستثمار

« استثمر معنا »



نوع المخالفة	قيمة الغرامة (بالريال السعودي)	تحصيل رسوم المخالفات	م
<b>صيانة الألعاب والأثاث في الحديقة</b>			
عدم إصلاح أو طلاء أو تغيير الكراسي أو الطاولات	100	عن كل حالة تأخير، يتم تكرار الغرامة إذا لم يتم التصحيف خلال أسبوع من تاريخ صدور المخالفة السابقة.	1
عدم صيانة أو طلاء الألعاب خلال ثلاثة أيام	500	عن كل حالة تأخير، يتم تكرار الغرامة إذا لم يتم التصحيف خلال أسبوع من تاريخ صدور المخالفة السابقة.	2
عدم استبدال الألعاب التالفة خلال ثلاثة أيام	1,000	عن كل حالة تأخير، يتم تكرار الغرامة إذا لم يتم التصحيف خلال أسبوع من تاريخ صدور المخالفة السابقة.	3
<b>نظافة الحديقة</b>			
عدم إزالة المخلفات الناتجة عن أعمال الصيانة أو عدم تطهيف الحديقة من نفايات الزوار وعدم نقل النفايات	500	عن كل حالة من الحالات	1
عدم منع الزوار من استخدام الشيشة أو الشواء في الموقع	500	عن كل حالة من الحالات	2
عدم إصلاح أو تغيير الحاويات أو سلال جمع النفايات في الموقع	100	عن كل يوم تأخير	3
عدم التقيد بالنظافة العامة للموقع	1,000	عن كل حالة من الحالات	4
<b>وسائل السلامة</b>			
عدم صيانة أو إصلاح أو استبدال طفليات الحريق	100	عن كل يوم تأخير	1
ترك غطاء الخزانات مفتوحاً أو عدم تأمينه مما يشكل خطراً على الزوار	5,000	عن كل حالة لكل يوم تأخير	2
عدم تطبيق وسائل السلامة في الموقع وعدم وضع وسائل السلامة على معدات ومركبات الصيانة	1,000	عن كل حالة من الحالات	3
عدم إصلاح أو تأمين التوصيلات الكهربائية أو المعدات المكشوفة مما يشكل خطراً على الزوار	5,000	عن كل حالة لكل يوم تأخير	4



**المدينة الطائف**

«استثمر معنا»



## الشروط الغنية

09





## ١/٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق جميع اشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع والاشتراطات الفنية الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وكذلك الالتزام بتعديم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 1441/4/11 هـ بشأن الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية ( كما تخضع المنافسة للتصنيف الوطني للأنشطة الاقتصادية الرابع ISIC ) الصادر عن الهيئة العامة للإحصاء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

الأدلة المرجعية والأكواد	م
الأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقياييس والجودة <a href="http://www.saso.gov.sa">www.saso.gov.sa</a>	١
المقاييس البيئية مقاييس مستويات الضوضاء الصادرة عن الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة <a href="http://www.ncec.gov.sa">www.ncec.gov.sa</a>	٢
الدليل الإرشادي للوصول الشامل في البيئة العمرانية الصادر عن مركز الملك سلمان لأبحاث الإنعاق الصادر عام 2010 <a href="http://www.kscdr.org.sa">www.kscdr.org.sa</a>	٣
الأنظمة واللوائح التنفيذية والفنية الواردة من وزارة البلديات والإسكان <a href="https://momah.gov.sa/ar">https://momah.gov.sa/ar</a>	٤
نظام الإجراءات والتراخيص البلدية ولائحته التنفيذية الصادر من وزارة البلديات والإسكان	٥
اشتراطات الطراز المعماري للهيئة العمرانية الصادر من العمارة السعودية	٦
اشتراطات التصميمات المعمارية وفق الموجهات التصميمية للهيئة العمرانية المعتمدة في إدارة التراخيص الإنسانية	٧
اشتراطات كتاب المجال العام للتدخلات الحضرية والحدائق Tolkit الصادر من قبل وزارة التخطيط الحضري والاراضي بوزارة البلديات والإسكان فيما يخص مواصفات ومعايير تصميم وإنشاء الحدائق	٨
الشروط والمواصفات الفنية لتنفيذ مشاريع التسجيل الصادر من وزارة البلديات والإسكان	٩
الشروط والمواصفات الخاصة بإنشاء ملاعب الأطفال الصادر من وزارة البلديات والإسكان	١٠
لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق وفي مدن ملاهي وألعاب الأطفال الصادر من مجلس الدفاع المدني بوزارة الداخلية	١١
اللوائح والضوابط والمعايير والمتطلبات الفنية الصادر عن الهيئة العامة للترفيه واشتراطات وزارة الثقافة وما يستجد عليها من تعديلات أو تحسينات	١٢
كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام 2018 وأصدراته التالية: <a href="http://www.sbc.gov.sa">www.sbc.gov.sa</a>	١٣
Saudi Building Code-General (SBC201)	أ
Saudi Construction Code- (SBC301-306)	ب
Saudi Electrical Code- (SBC401)	ج
Saudi Mechanical Code- (SBC501)	د
Non-Residential Building -Saudi Energy Code (SBC 601)	ذ
Saudi Sanitary Code- (SBC 701)	ر
Saudi Fire Code- (SBC 801)	ز





### 2/9 الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسبة البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل الأمانة.

### 3/9 اشتراطات التجهيز:

يتم تجهيز الموقع بما يتاسب مع الأنشطة المقرر وحسب الخطة المقدمة من المستثمر بعد اعتمادها من الأمانة.

### 4/9 اشتراطات التصميم الهندسية:

- على المستثمر الالتزام بمعايير التصميم الابتدائي للمشروع وجميع الاشتراطات والمعايير الصادرة من وزارة البلديات والإسكان لكلاً من الاشتراطات (المعمارية، والإنشائية، والكهربائية، والميكانيكية، والأعمال الصحية، ... إلخ)
- مراعاة أن تتناسب جودة الأصول التي يتم تركيبها في الموقع مع المعايير العالمية.
- الالتزام بالمساحة المحددة للموقع.
- مراعاة قواعد الأمن والسلامة للمرتادين.
- أخذ الموافقات والاعتمادات على جميع التصميم والإنشاءات والمواد الخاصة بعناصر المشروع من قبل الجهات المعنية بالأمانة وذات العلاقة.

### 5/9 أسس تصميم وتحطيط الحديقة

- **محاور الحديقة:** لكل حديقة محاورها، وهي خطوط وهمية، فمنها المحور الرئيسي الطولي ومحور أو كأثر ثانوي أو عرضي أو عمودي على الرئيسي، ولكل محور بداية ونهاية كأن يبدأ بنافورة في طرف يقابلها كشك في الطرف المقابل هذا ويزيد من جمال الحديقة أن يكون وسطها غاطساً وأن يشغل المكان المرتفع فيها تراس يطل على الحديقة كلها وعموماً ما يسمى بمحور التصميم الأساسي يعتبر من الأهمية بمكان في تسويق الحدائق الهندسية الطراز ولكن لم يعد له أهمية تذكر في التصميمات الحديثة.
- **التناسب والتوازن :** يجب أن تتناسب أجزاء الحديقة مع بعضها وكذلك مكوناتها ، فلا تستعمل نباتات قصيرة جداً في مكان يحتاج لنباتات عالية أو أشجار ذات أوراق عريضة في حديقة صغيرة ولا تزرع أشجار مرتفعة كبيرة الحجم أمام مبني صغير أو تزرع أشجار كبيرة الحجم في طرق صغيرة ضيقة، يجب أن تتوافق جميع أجزاء الحديقة حول المحاور والتوازن متماثل في الحدائق الهندسية وغير متماثل في الحدائق الطبيعية، والنظام المتماثل أسهل في التنفيذ عن غير المتماثل حيث يحتاج الأخير لعنابة أكبر لإظهاره فمثلاً تزرع شجرة



« استثمر معنا »

كبيرة في أحد الجوانب يقابلها مجموعة شجيرات في الجانب الآخر. ولإعطاء الشعور بالتوازن يجب أن يتساوى الارتفاع في جذب الانتباه ولا يفوق أحد الجانبين على الآخر، وقد لا يتساوى الجانبان في العدد ولكن التأثير يجب أن يكون واحداً.

- **البساطة**: تستخدم البساطة في الاتجاه الحديث لتخطيط وتنسيق الحديقة إذ تراعى البساطة التي تعمل على تحقيق الوحدة في الحديقة وذلك بالتحديد بالأسوار وشبكة الطرق والمسطحات واختيار أقل عدد من الأنواع والأصناف بمقدار كافٍ، والابتعاد عن ازدحام الحديقة بالأشجار والشجيرات أو المبني والمنشآت العديدة وهذه تسهل عمليات الخدمة والصيانة .

- **ألا تتنافر ألوان المبني مع ألوان الحديقة** في الطراز الحديث لأنها بذلك ستكون عنصراً مكملاً وليس عنصراً سائداً أما في الطراز الهندسي

- **أن تزرع حولها ما يسمى بزراعة الأساس** (تجميل المبني بالنباتات حوله وبين أجزاءه حتى يذوب تصميم المبني في تصميم الحديقة بالدرج في الارتفاعات وفي الألوان وزراعة بعض المنسقفات على المبني .

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

- **الإضاءة والظل** : يشكل الضوء والظل عنصر مهماً في تنسيق الحديقة إذ يتأثر لون العنصر وشكله وقوامه بموقعة من حيث الظل أو شدة الضوء وقد ترجع أهميته في تنسيق الحديقة إلى شكله وتوزيع الضوء والظل فيه، ويتم توزيع زراعة النباتات المختلفة واختيارها من حيث كثافتها ومدى حاجتها من الضوء والظل في الحديقة ويراعى موقع العناصر المستخدمة في التنسيق حسب احتياجها للضوء أو الظل .

- **اختيار الأنواع المختلفة للنباتات** : تشكل النباتات العنصر الرئيسي لتصميم الحديقة وتحتار بعد دراسة ومعرفة تامة لطبيعة نموها والصفات المميزة لكل منها ، وتوضع في المكان المناسب لها ولتؤدي الغرض المطلوب من زراعتها واستخدامها سواء وضعها بصورة مفردة في وسط المسطحات الخضراء أو مجموعات أو كمناظر خفية للتحديد أو في مجموعات مجاورة لأي عنصر لإظهار ما حولها أكثر ارتفاعاً من الواقع أو للكسر من حدة خط طويل ممل أو غير ذلك



المدينة الطائف

« استثمر معنا »



م	مكونات الحديقة	النسبة من المساحة الإجمالية %
1	المنطقة المبنية ( المستثمرة ) إضافة لمواقف السيارات	25
2	المزروعات والتشجير والمسطحات الخضراء	
3	تنسيق الموقع والمشابيات والممرات والبردورات وخرساناتها	
4	النوافير وبرك المياه والمسطحات المائية والشلالات	
5	مباني الخدمات العامة وغرف الكهرباء ودورات المياه وغيرها	
6	المقاعد والكراسي والجلسات الداخلية والمظلات والبرجولات	
7	مناطق ألعاب الأطفال والملاعب ومستلزماتها	

## ٦/٩ العوامل المؤثرة على تصميم الحديقة

### • العوامل الطبيعية:

- العوامل المناخية تعتبر العوامل المناخية من أهم العوامل التي لها تأثير كبير على تصميم الحديقة وذلك لأن الحديقة معرضة بشكل مباشر لتأثيرات العوامل المناخية المختلفة، والتي تمثل فيما يلي:
- درجات الحرارة: تعتبر الحرارة من العوامل المؤثرة على عناصر ومحفوظات الحديقة وبالتالي على تصميم الحديقة فهي تؤثر على اختيار أنواع النباتات ومواد وعناصر الحديقة الأخرى وكذلك كمية مياه الري اللازمة للنباتات ونظام الري.
- الإشعاع الشمسي: نظراً لقرب موقع شبه الجزيرة العربية من خط الاستواء فإن كمية الإشعاع الشمسي الساقط عليها تكون عالية حيث يصل إلى معدل ١٠٠٧ ساعة يوم في فصل الصيف ويكون تأثير الإشعاع الشمسي على تصميم الحديقة فيما يلي :
- اختيار المواقع المناسبة للأشجار وكثافتها وارتفاعاتها ونوعية النباتات التي تحمل حرارة الإشعاع الشمسي
- ألوان عناصر الحديقة الصلبة من حيث علاقتها بدرجة امتصاصها وانعكاس الإشعاع الشمسي الساقط عليها
- الاتجاه الملائم لعناصر الحديقة الصلبة كالمبني والمظلات وممرات المشاة وعلاقتها بحركة الشمس.
- تحديد النسب الملائمة لعناصر الحديقة المختلفة من مواد صلبة وظرفية وعلاقة ذلك بنسب انعكاس أشعة الشمس على أسطحها المختلفة.

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

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

- أسلوب تصميم الحديقة حيث يستغل طابع الأرض وتشكيل سطحها بأشكال غير منتظمة وتوزيع عناصر التصميم بحيث تتلاءم مع طبيعة الأرض وطبوغرافيتها

- مناظر الحديقة المجاورة حيث يعمل على إخفاء المناظر غير المرغوب فيها أو إبراز منظر الحديقة ونواحيها الجمالية والاستفادة من الأشجار والعناصر الطبيعية الأخرى الموجودة في الأرض لإدخالها ضمن تصميم الحديقة

- التصريف السطحي.

- تحسين المناخ المحلي.

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

## 7/9 عناصر تصميم وتنسيق الحديقة

• **الأشجار:** تستعمل الأشجار للحصول على الظل وكمصدات للرياح أما تستخدم الأشجار المزهرة بكثرة في الحديقة لتعويض نقص الأزهار في الحديقة أما تستخدم كستائر نباتية، وعموماً هناك عدة اعتبارات يجب مراعاتها عند استخدام الأشجار وتمثل في الآتي :

- تناسب حجم الأشجار مع مساحة الحديقة فلا تزرع أشجار ضخمة في حديقة صغيرة .

- مراعاة الظروف البيئية وملائمة نوع الأشجار المزروعة للموقع التي تزرع فيها الحديقة .

- في حالة زراعة أشجار بجوار المبني أو السور يجب أن تبعد مسافة لا تقل عن ١٠٥ متر حتى لا تؤثر عليها .



« استثمر معنا »

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

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

• **الشجيرات:** تعتبر الشجيرات من أهم المجموعات النباتية في تنسيق الحديقة ولها العديد من الاستخدامات تتضح فيما يلي :

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

- يمكن أن تزرع في مجاميع أما في الحديقة الواسعة في منحنيات الطرق أو يمكن زراعة بعض أنواعها كنماذج منفردة لكل منها صفاتها الذاتية المميزة وسط المسطحات الخضراء، ويجب أن يراعي التوازن والتوافق بين المجموعات المتقاربة مثل النمو النهائي للشجيرات وتناسق الألوان وكذلك الأزهار

- تزرع كستائر نباتية ورقية أو مزهرة أمام الأسوار وأسفل قطعة وخلف دوائر الأزهار التوجد تدريجاً في الارتفاع .

- بعض الشجيرات لتتناسب تشكيلها إلى أشكال عديدة مما يعطي الحديقة منظراً مميزاً

- تستخدم بعض الشجيرات كأسيج طبيعية بدون قص وتشكيل

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

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



• المواد المستخدمة في أراضي وممرات وطرق المشاة:

- الخرسانة: استخدام الخرسانة في ممرات المشاة يأخذ أشكالاً ومقاسات مختلفة، إضافة إلى التوسيع في الملمس، ومن أكثر استخدامات الخرسانة هي البلاطات التي تتدخل بأشكال متعددة فوق طبقة رملية وفي هذه الحالة تحمل الأحمال الثقيلة مرور السيارات - أما يتبع استخدام الخرسانة المرنة بشدة فيصب البلاط بالموقع بأشكال مختلفة مع إمكانية التحكم في الملمس واللون والشكل النهائي .
- الأحجار: إن استخدام الأحجار في الرصف يعطي إمكانيات ومشاكل إضافية إلى قوة التحمل وعدم الحاجة إلى الصيانة المستمرة، بالإضافة إلى الجرانيت من أكثر أنواع الأحجار تحملاً.
- البلاوك (الطوب): يعطي استخدام البلاوك أو الطوب الأحمر في رصف ممرات المشاة توسيعاً كبيراً في الملمس والألوان والمقاسات والأشكال، أما يعطي سطحاً قوياً مقاوماً للعوامل الجوية، أما أن متطلبات الصيانة له قليل إذا ما قورنت بمواد أخرى
- البلاط: يمكن استخدام بلاطات الرخام، أو الموزاييك أو البلاطات الفخارية في ممرات المشاة حيث يعطي توسيعاً كبيراً في الأشكال والمقاسات والألوان، ولكن يلاحظ أن ملمسها بصفة عامة لا يتلاءم كثيراً مع التسقیف الخارجي وخاصة في الأماكن المزدحمة والساحات الكبيرة .
- الرمل: يمكن استخدام الرمل في ممرات المشاة بحيث تغطى بطبقة من الرمل سمك من 7 التكاليف ويتناسب لونها مع اللون الأخضر للحدائق ولكن يعب عليها كثرة نمو الحشائش بها، كما أن مياه الري الزائدة أو الأمطار وكذلك الرياح الشديدة تجرف جزء من الرمل .
- عناصر فرش أخرى: وتشمل صناديق وسلال القمامات التي تختلف في شكلها والمادة المصنوعة منها، لذلك فهي تحتاج إلى عناية خاصة في تصميمها لكي تتوافق مع باقي العناصر في الحديقة، كذلك التليفونات العامة يمكن أن توضع في كباري أو بدون في الأماكن المفتوحة وفي هذه الحالة يجب حمايتها من العوامل الجوية، ومراعاة تحقيق الخصوصية الصوتية لها، ومبردات المياه يمكن أن تصنع من المعدن أو الخرسانة أو من المباني، ووضع لوحات إرشادية في مكان بارز السهولة الوصول إليها .
- عناصر الإضاءة: بالإضافة لأهمية عنصر الإضاءة في إعطاء الإحساس بالأمان فإنها تسهم في التركيز على بعض العناصر الجمالية والمجسمات التشكيلية مثل النباتات والتواشير وغيرها من المنشآت البنائية. وبالنسبة لإضاءة ممرات وساحات المشاة يجب لا يزيد ارتفاع مصدر الإضاءة عن أربعة أمتار مع إعطاء عناية خاصة لإضاءة المناطق التي تشمل على سلالم، وعموماً يراعى في عناصر وأنظمة الإضاءة أن تعمل على الآتي :
  - تحديد وتوضيح هوية الطريق والمكان من خلال التحكم في شدة ونظام الإضاءة
  - التمييز بين إضاءة طرق السيارات وطرق المشاة . توفير إضاءة كافية عند تقاطعات ممرات المشاة



- تركيز الإضاءة على التكوينات المتميزة والجذابة والعلامات الإرشادية .
  - إزالة جميع مصادر الانعكاس والإبهار الضوئي .
  - يراعى أن تناسب وتتلاءم جميع العناصر والمواد المستخدمة مع البيئة الطبيعية .
- عناصر مائية (مسطحات مائية): تعتبر النوافير والتكوينات المائية المختلفة عنصر جذب أساسى للمواطنين والزوار حيث أنه من الصعب تصور حديقة أو ساحة عامة بدون الاستفادة من العناصر المائية فيها سواء بشكل طبيعي من خلال الشلالات الطبيعية أو البرك، أو بشكل معماري، أما ترجع أهمية استخدام العناصر المائية والنوافير في الحديقة إلى تأثيراتها الجمالية والوظيفية وذلك من خلال شكل التكوينات المائية وجمال مظهرها وحركة الماء الانسيابية وحرير صوته بالإضافة إلى الدور الهام الذي تقوم به المسطحات المائية في تلطيف درجة حرارة الجو وزيادة الرطوبة النسبية، بالإضافة إلى ذلك يجب مراعاة الآتى :
- في حالة المسطحات الخضراء التي تحتاج إلى ري مستمر في المناطق الحارة يمكن أن يأخذ نظام الري بالاعتبار في التصميم بحيث يتم إضافته كعنصر مائي جمالي .
  - غالباً ما تلعب النوافير دور هام كتكوين جمالي أو عنصر تشكيلي لذلك يجب أن يأخذ في الاعتبار وضع النافورة في الفراغ بالنسبة لضوء الشمس الدراسة الانعكاسات من أو على الماء .
  - دراسة تأثير الماء من خلال الاستفادة من إمكانياته المتمثلة في الرذاذ، والتدفق، والانسياب أو الاندفاع إضافة إلى سكون الماء داخل الأحواض
  - الإضاءة الليلية في النوافير تعطي بعد جديد وتتأثير جمالي إضافة إلى تأثير الماء لذلك يجب أخذها في الاعتبار كمعيار تصميمي هام في تصميم النوافير.
- قطع الصخور والحجارة : وهذه تستخدم بين المجموعات النباتية بالحديقة لتمثل إحدى عناصر التسقیق القوية التي تصور الطبيعة وتستخدم في تسقیق جزء ليمثل حديقة صخرية في الحديقة العامة أو أن تكون الحديقة بأكملها متخصصة وتمتاز باستعمال الصخور في عناصر تسقیقها، وتستخدم أنواع عديدة من الحجارة والصخور وخاصة الأحجار الجيرية والرمليّة والجرانيت بألوان وأشكال وأحجام مختلفة، ويراعى البساطة في استخدامها في تصميم الحدائق الصخرية، وتكون الصخور مكملة لتأثير النباتات ولن يرى سائدة عليها أما تكون الصخور المستعملة في التسقیق متوفرة محلياً ومن نوع ولون واحد وب أحجام مختلفة، وترص الصخور ويتم توزيعها بطريقة منتظمة وطبيعية ويدفن ثلث حجم الصخرة في الأرض لتبد وكأنها مكملة للترية أو امتداداً لها، وتوزع الصخور المتماثلة في الحجم في مجموعات مختلفة الأحجام وفي مناطق غير قريبة من بعضها حتى تقارب الطبيعية بقدر الإمكان، وقد توضع الصخور على سطح تل مرتفع أو منحدر تنشأ عليه الحديقة الصخرية وأن تكون مواجهة للمنزل.



## ٨/٩ اعتماد التصميم الابتدائي

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

- إعداد مخطط للموقع العام موضحا به توزيع عناصر المشروع والمدخل الرئيسية.
- إعداد التصميمات المعمارية والإنشائية الخاصة بالمباني المقترحة وملحقاتها.
- إعداد التصميم والوثائق الالزمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء - الهاتف - الصحي).
- عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج والتصميم .
- واجهات ل كامل عناصر المشروع.
- مناظير للمشروع ثلاثة الأبعاد للمشروع .
- تقديم تقرير فني موضح به بيان بمساحات ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر التي سيتم استثمارها لاعتمادها من الأمانة .
- عمل جسات استرشادية للموقع واعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني .
- المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.
- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المستقبلية ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وmekanikية وكهربائية وغيرها.
- يجب أن يتم الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية الآتية:
- دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع .

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

- التصميمات المعمارية مساقط واجهات قطاعات تفاصيل معمارية جداول التشطيبات - جداول الأبواب والشبابيك تفاصيل الأرضيات والفرش الداخلي مناظير ثلاثة الأبعاد ... ) الخ .
- التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسلیح مخططات الهيكل الخرساني جداول الأساسات مع تفاصيل التسلیح قطاعات الأعمدة التفاصيل الإنشائية وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة كاملاً الحسابات الإنشائية لعناصر المشروع).
- التصميمات الكهربائية والالكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام مخطط تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام مخطط تمديدات الشبكات



« استثمر معنا »



## أمانة الطائف

81

الداخلية مخطط توزيع الإضاءة مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحريق مخطط الاتصال والتحكم نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال الضرورية.

- التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهوية والتكييف مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي - تفاصيل أنظمة مكافحة الحريق - مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة) .
- المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

### 9/9 مكافحة الآفات والأمراض:

- يلتزم المستثمر بمكافحة الآفات والأمراض التي تظهر على النباتات، وذلك إما يدوياً لإزالة الأجزاء المصابة وحرقها من الأفرع والأوراق بحيث لا يتغير شكلها أو الشجيرات عن الشكل المطلوب أو باستخدام المبيدات الحشرية بالنسبة الموصي به حسب رأي الجهة الفنية بالأمانة مع اتخاذ كافة الاحتياطات الضرورية لمنع إصابة النباتات السليمة، ويجب أن تتم عمليات الرش الوقائية كل 3 أشهر على الأقل، وذلك بالتنسيق مع الجهة الفنية بالأمانة لتحديد أنواع المبيدات التي يجب استخدامها وتركيز المبيدات الواجب استخدامها وأوقات الرش
- على المستثمر بعد ترسية المشروع بمدة شهر تقديم برنامج زمني لـكامل نطاق المشروع للأعمال الرش الوقائي، بالإضافة إلى اعتماده من الأمانة وكذلك القيام بأعمال الرش العلاجية في حال ظهور الأعراض المصابة على أي من النباتات والمزروعات بنطاق المشروع.

### 10/9 قص المسطحات الخضراء:

- يجب على المستثمر تشكيل المجموع الخضري حسب تعليمات المشرف .
- يجب على المستثمر قص المسطحات الخضراء باستخدام ماكينة القص، وذلك كل 15 يوماً أعلى، ومنع تركه على المسطحات وتجميعه في أكياس ينقل إلى المقالب الذي يحددها المشرف
- كما يجب عليه ترقيع الأجزاء التي تتلف أو بالريزومات (العقل الجذرية) .
- كما يجب إزالة الحشائش الضارة المتخللة داخل المسطحات الخضراء قبل البدء في عملية القص بيوم واحد وتحديد أطراف المسطحات الخضراء مع المشابك ونهاية الأحواض آلية أو يدوياً .
- إجراء عملية تهوية المسطحات الخضراء لضمان نفاذ مياه الري إلى منطقة الجذور باستخدام الأدوات الخاصة بذلك مرة كل ثلاثة أشهر على الأقل .
- على المستثمر أن يحرص على نظافة المسطح بعد انتهاء عملية القص.



المدينة الطائف

« استثمر معنا »





## 11/9 أعمال النظافة:

- يجب تنظيف الحديقة من مخلفات القص والتقليم والخشائش والتربة الزائدة ونفايات القماممة، ويجب وضعها في أكياس ونقلها إلى الموضع المخصص لذلك وبدون أي تأخير بما في ذلك تنظيف الحديقة من مخلفات الزوار وكذلك تنظيف سلال المهملات وتغيير أكياس النفايات الخاصة بها يومياً .
- يجب تنظيف أحواض قطع وأحواض الزهور من المخلفات الزراعية والأحجار والتربة الزائدة ونقلها إلى الموضع المخصص لذلك بالمعدات الخاصة بربط المخلفات الزراعية
- يجب تنظيف المرات والطرق والمشيّات المسفلة والمباطنة والأرصفة بكنسها وغسلها بالماء وإزالة الأحجار والأتربة والخشائش التي تنمو في الفراغات.
- يجب غسل وجلي وتنظيف النوافير (إن وجدت) بالحديقة.
- يجب تنظيف خزانات المياه بالحديقة (إن وجدت) مع دهان الأجزاء الظاهرة فوق سطح الأرض باللون المناسب.
- يجب تنظيف وغسل الكراسي وتوفير الخدمات (إن وجدت) بالحديقة.
- يجب غسل الجيل والشجيرات بالماء حسب توجيهات الجهة الفنية بالأمانة .
- يجب غسل الألعاب الخاصة بالأطفال إن وجدت ودهنهما بالألوان التي يوافق عليها المهندس المشرف

## 12/9 تسنييد وتدعميم الأشجار:

الأشجار حديثة من 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 .
- تسنييد النباتات بوضع سنادات خشبية الآثار المناسبة لحالة القطع من حيث نوع السنادة وعدد السنادات وطريقة التسنييد
- يراعى في السنادات الخشبية ما يلي :
- تصنع السنادات الخشبية من نوعية جيدة من الخشب الذي يتصل بالمتانة، مقاس السنادة 4x2 سم وبطول مناسب .
- تكون أوجه السنادة الأربع ملساء دون خشونة حتى لا تتأثر في ساق النباتات نتيجة تحركها والاحتكاك بفعل الرياح .
- لا يوجد بالخشب والعلب منه السيادة أماكن تفرعت (عقد) حتى لا تكون سهلة الكسر.



المدينة الطائف

«استثمر معنا»



- تكون السنادة مدينة من أسفل على شكل هرم رباعي مقلوب السهولة اختراقها للتربة ويدهن الجزء السفلي بمادة البتومين لحماية الخشب مع التآكل بفعل الماء.
- يدهن الجزء العلوي من السنادة فوق سطح الأرض ببوية زيتية باللون الذي تحدده الأمانة .
- يكون ارتفاع السنادات مناسب لطول ساق الأشجار ويتم تغييرها كلما دعت الحاجة إلى ذلك .

**13/9 غسل النباتات:**

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

**14/9 الكراسي والجلسات:**

- يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة جميع الخدمات 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 الخدمات والكراسي باستخدام المواد الكيميائية المناسبة أو إعادة دهونها .
- على المستثمر القيام بدهان جميع الجلسات الحديدية أو الخشبية مرة كل عام خلال العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك.

**15/9 المرات والأرصفة**

يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة جميع المرات 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 .

**16/9 المظلات:**

- يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة وغسيل جميع المظلات بجميع أنواعها بشكل دوري مرة كل شهر على الأقل بكل موقع من مواقع المشروع أو كلما دعت الحاجة وتغيير جميع ما يلزم لصيانتها حتى تكون بشكل جيد وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد.
- على المستثمر القيام بدهان جميع المظلات مرة كل 6 شهور خلال مدة العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك .





### 17/9 سلال المهملات:

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

### 18/9 الاشتراطات المعمارية:

- ألا تزيد نسبة البناء عن (٢٥٪) من مساحة الحديقة الإجمالية حسب المادة (١٩) من التعليمات التنفيذية الخاصة بضوابط استثمار الحدائق العامة.
- يمكن استخدام عناصر ثانوية بعد موافقة الأمانة تكون مكملة للعناصر الرئيسية وتحدم احتياجات المشروع.
- تحدد مواقع المداخل الأساسية في المشروع ومحارج الطوارئ بحيث تكون بعيدة عن مصادر الخطر كالمطبخ وغرف ولوحات الكهرباء.
- تصمم أبواب المداخل الرئيسية بحيث تفتح للخارج، ولا تسبب أية إعاقة لدى استعمالها في حالات الطوارئ.
- الاهتمام بالنواحي الجمالية للمشروع وإبراز الطابع العمراني المحلي للمنطقة.
- الأخذ في الاعتبار عند التصميم احتياجات الموقعين في العناصر المختلفة من المشروع.
- اختيار مواد البناء المناسبة التي توفر بها شروط السلامة والملائمة لمناخ المنطقة ولأسلوب التصميم.
- استخدام مواد العزل الحراري المناسبة في المشروع، وتطبيق لائحة العزل الحراري لدول مجلس التعاون الخليجي.

### 19/9 الاشتراطات الإنشائية:

- أن يكون البناء من الخرسانة المسلحة.
- أن تكون مواد البناء المستعملة في الإنشاء مقاومة للحرق ومطابقة للاشتراطات.
- في حالة استخدام الحديد في الإنشاء: يجب اتخاذ كافة إجراءات السلامة والوقاية من الصدأ والتآكل والحرق.
- أن يعد تقرير لترية موقع المشروع ويتم تحليل للمياه الجوفية (إن وجدت) من قبل جهة مختصة، وأخذ النتائج في الاعتبار عند الدراسة الإنشائية.
- يراعى في الدراسات الإنشائية تأثير الكوارث الطبيعية أو انهيار التربة أو الزلازل وغيرها.
- تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل واللاحظات الإنشائية للجهة المختصة بالأمانة.



الرئيسي  
أمانة الطائف

«استثمر معنا»



- عزل الخرسانة المعرضة للمياه العادمة أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة وخرسانات الأسطح، وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها.
- يستعمل الأسمنت المقاوم للكريات في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة في المبنى.
- في حالة إدخال تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنسانية وعمارية لها، وكذلك تقديم التفاصيل اللازمة لمقاومة مواد البناء المستعملة للحريق من قبل مكتب هندي استشاري إلى الجهة المختصة بالأمانة للحصول على موافقتها، وتنفيذ هذه التعديلات تحت إشراف مكتب هندي استشاري، وبعد الانتهاء من التنفيذ يتم تقديم شهادة من المقاول والمنفذ الاستشاري المشرف على التنفيذ الأمثل لمسؤولياتهم الكاملة عن تنفيذ التعديلات المطلوبة، وتحديد المنشأ للحريق حسب متطلبات الدفاع المدني، وذلك قبل السماح لصاحب المبنى بإعادة تشغيله.
- في حالة ترميم العناصر الإنسانية أو أعمال الديكورات لا يسمح باستخدام مواد كيميائية مصنعة أو غير مقاومة للحرق.

#### 20/9 الاشتراطات الكهربائية:

- يتم التصميم على أساس أن جهد التغذية ١٢٧/٢٢٠ فولت أو ٣٨٠/٢٢٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار أربعة أسلاك ٦٠ ذبذبة / ثنائية
- تكون جميع المواد والتركيبات الكهربائية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ومواقع التمديدات الكهربائية الصادرة عن وزارة الصناعة والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبنى من الخارج والزينات والموقع العام والحدائق والأسوار عن الإنارة الداخلية.
- فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها.
- تكون القواطع الكهربائية لخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي. قاطع دائرة تسرب الأرض للتيار Earth Leakage Circuit Breaker
- جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- ألا يقل ارتفاع مفاتيح الإنارة والمقابس الكهربائية عن ٤٠.١ متر
  - وحدات إنارة للطوارئ.
  - علامات مضيئة وتظهر مخارج الطوارئ وغيرها.



المدن الطائف

«استثمر معنا»



- شبكة للكشف والإنذار عن الحرائق
- غرفة لمحولات شركة الكهرباء، وذلك في حالة تجاوز الحمل الكلى للمبنى عن ٤٠٠ أمبير، ومراعاة أن تكون لها واجهة واحدة على الأقل على الشارع، وأن تكون فتحة التهوية ومدخل الغرفة جهة الشارع، وليس الحصول على مخطط وتصميم الغرفة من شركة الكهرباء المحلية.
- مولد كهرباء احتياطي بقدرة كافية لإمداد المبنى بالتيار الكهربائي اللازم للإنارة والدوائر الأخرى المهمة في حالة انقطاع تيار شركة الكهرباء.
- الالتزام بما صدر من تعليمات حول نظام التأريض على جميع المنشآت للتقليل من الحوادث والمحافظة على سلامة الأرواح والممتلكات من المخاطر الناجمة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية على أن يشمل نظام التأريض بالمشروع ما يلي:
  - تأريض حديد تسليح أساسات المشروع
  - جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار كمواسير المياه الرئيسية أو المواسير المعدنية للصرف الصحي... إلخ
  - اللوحات الرئيسية ولوحات التوزيع الفرعية وحديد تسليح الكابلات ودوائر القوى والإنارة وخلافه
  - تزويد المشروع بموانع صواعق مناسبة.
  - يفضل إيجاد مكان مستقل بمساحة مناسبة يخصص لوضع لوحة التوزيع الرئيسية به لتوزيع الكهرباء إلى العناصر المختلفة في المبنى ويتم تحديدها على المخطط وكيفية تغذية اللوحات الفرعية ومواضعها.

#### 21/9 الاشتراطات الميكانيكية:

- يقصد بالأعمال الميكانيكية أنظمة التبريد والتدفئة، والتهوية، والمولدات الاحتياطية:
- أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية. يجب مراعاة الاشتراطات العامة لاستخدام أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية التالية:
  - التقيد بالاشتراطات الفنية والمواصفات القياسية عند تصميم وتركيب أي نظام من أنظمة التكييف والتهوية، حسب الأصول الفنية، وتحت إشراف مكتب هندسي معتمد، وذلك بما يخدم الهدف من الاستخدام.
  - يراعى عند تركيب المكيفات أن تكون إما سقفية أو جدارية بارتفاع مناسب.
  - في حالة استخدام المكيفات الصحراوية يراعى أن تكون تمديداً للمياه من النوع الجيد لضمان عدم تسرب المياه، وأن تكون غير ظاهرة ولا يسمح باستخدام المكيفات الصحراوية في المناطق التي تزيد نسبة الرطوبة بها عن ٥٠ %.



- في حالة استخدام مكيفات نوع شباك Split Unit أو وحدات منفصلة Window Type فيجب تركيب مراوح تهوية مناسبة لأهمية تجديد الهواء داخل الفراغ.

### - التهوية (شفط / طرد) Ventilation

ويقصد بها التهوية الصناعية باستخدام مراوح التهوية للسماح بتجدد الهواء داخل الفراغات، ويشترط لذلك ما يلي:

- يجب أن تتضمن تصميمات أعمال التهوية فتحات لتنقية الهواء حسب الأصول الفنية ومتطلبات النظام المقترن استعماله.
- تستخدم مراوح التهوية في المطابخ ودورات المياه والمستودعات، وترتكب على ارتفاع لا يقل عن ٢ م من سطح الأرض.
- اتخاذ احتياطات السلامة الالزامية في موقع المولد وخزان الوقود.
- يوضع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت .

### 22/9 اشتراطات الأعمال الصحية:

- تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (١٤٣٥/٥/٢) وتاريخ ١١٥٥٧/١/٨) في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه ومقاييس الضوضاء
- تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعتمدة بها
- تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية
- استخدام صنابير المياه وصناديق الطرد المرشدة الاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة



المملكة العربية السعودية

«استثمر معنا»



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة محافظة الطائف

# الاشتراطات الأساسية (تعييم العروض)



## 1/10 الاشتراطات الأساسية:

- يتم اعتبار العروض غير مجتازة لأسباب متعددة منها، على سبيل الذكر لا الحصر:
- قُدِّم العرض بشكل مختلف عن الشكل المحدد في كراسة الشروط والمواصفات ، أو لم يُوقع العرض حسب الأصول ، أو لم يتضمن العرض أيًّا من الأجزاء المطلوبة ، أو لم يستوف متطلبات العرض.
  - إذا اشتمل العرض على مخالفات تجعله غير مكتمل أو غير محدد أو مبهماً.
  - إذا لم يقدم الضمان الابتدائي ، أو لم يوفر المعلومات المطلوبة التي تعتبرها جهة التعاقد جوهرية.

## 2/10 تقييم العرض الفني:

يعتبر العرض مجتاز إذا تم الحصول على 80 درجة وأعلى من مجموع التقييم الموضح بالجدول التالي، ويحق للأمانة النظر في جميع العروض الفنية و اختيار أفضلها في حال كانت جميع درجات المتقدمين أقل من 80 درجة من إجمالي العرض الفني.

  
**المملكة العربية السعودية**

&lt;&lt; استثمر معنا &gt;&gt;





وزن المعيار (%)	المستند	م
	نموذج العطاء موقع من المستثمر (موقع ومحظوظ)	1
0	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (90) تساعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي. ويقدم أصل الضمان البنكي وقت فتح المظاريف	2
	تفويض أو توكييل داخل بوابة فرص إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوفيق. (إذا قام بالتوفيق على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء).	3
	صورة سارية المفعول من السجل التجاري مع إرفاق الأنشطة المسماة في السجل	4
يعتبر متطلب أساسى ويقىء	صورة شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.	5
حال عدم ارافق أي من المستندات المطلوبة يتم استبعاد الجهة المقدمية للإستثمار عن المنافسة	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.	6
	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.	7
	صورة من شهادة الالتزام بالسعودية.	8
	صورة اثبات العنوان الوطني.	9
	أصل كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها موقعة ومحظوظة من المستثمر.	10
	نسخة من إعلان المنافسة.	11
	الرقم الضريبي للمنشأة	12
	إقرار المستثمر المرفق بكراسة الشروط والمواصفات (موقع ومحظوظ)	13
25	القدرة المالية والتنافسية للجهة المقيدة بتقديم ما يثبت كلاً من :  - حجم السيولة أو الوضع الائتماني للجهة المقيدة للاستثمار وذلك لخمس سنوات سابقة على أقل تقدير - رأس مال الشركة ونسبة السيولة ونسبة الأرباح ونسبة المديونيات للسنة المالية الحالية - قوائم مالية مدققة لآخر 5 سنوات من مراجع خارجي موثق - كشف حساب بنكي لآخر ستة أشهر إضافة إلى ذلك تقديم إقرارات ضريبة القيمة المضافة أو عوائد ضريبة القيمة المضافة	14
15	الخبرة التخصصية لمقدم العرض  تقديم نسخة من عقد سابق أو شهادة إنجاز لعمل مشابه لنطاق عمل المشروع تقديم ما يثبت تشغيل مشاريع مشابهة لنطاق عمل المشروع في الوقت الحالي تقديم ما يثبت سابقة الأعمال وخبرات المستثمر في مجال المشروع وتحديدً إنشاء وتشغيل وصيانة الحدائق أو مشاريع مشابهة بحيث لا تقل عدد سنوات الخبرة عن 5 سنوات تقديم ما يوضح قدرة الخدمات المساعدة المقدمة في الحديقة تقديم تقرير يوضح كيفية استخدام التقنيات الحديثة في المشروع	15





		تقديم تصور مبدئي للحديقة يوضح فهم المستثمر للمشروع ومتطلباته على أن يشمل التصميم العناصر التالية على سبيل المثال وليس الحصر:
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- تحليل الموقع</li> <li>- مراعاة المتطلبات البيئية والتضاريس وخطوط الكنتور والمناسيب للموقع وعكسيها على التصميم</li> <li>- الإبتكار في التصميم وإيجاد حلول تناسب البيئية المناخية للمدينة</li> </ul>
20		<ul style="list-style-type: none"> <li>- تصاميم الموقع العام للمشروع</li> <li>- إضافة عناصر تنسيق الموقع (فرش، إنارة، مناطق خضراء، أرصفة ..... الخ)</li> <li>- تكامل التصميم مع طبيعة الحديقة والمنطقة المحيطة</li> <li>- توضيح الفكرة التصميمية للمشروع وتقديم الحلول المبتكرة</li> <li>- علاقة الكتل وتحديد الفراغات</li> <li>- توضيح العناصر الاستثمارية بالمشروع طبقاً لأنشطة المسموح بها</li> </ul>
		دراسة جدوى متكاملة للمشروع على أن تشمل دراسة الجدوى على العناصر التالية:
10		<ul style="list-style-type: none"> <li>- الدراسة السوقية</li> <li>- الدراسة المالية</li> <li>- الدراسة الفنية والتشغيلية</li> </ul>
10		<ul style="list-style-type: none"> <li>- مؤهلات وقدرة وحجم الشركات التي سوف يسند إليها مهام التشغيل والصيانة والنظافة</li> <li>- تقديم بيان موثق يوضح أعداد العمالة في الشركة وحجم ونوع المعدات والأليات المملوكة لكل جهة.</li> <li>- تقديم بيان يوضح أعداد وشهادات وجنسيات الموظفين والعاملة لكل جهة ويلتزم المستثمر بتوفير جهاز إداري وفي ذوق كفاءة عالية وللزام لتشغيل المشروع بالأعداد الكافية المطلوبة والمؤهلات المناسبة، مع ضرورة التدريب المستمر لأفراد هذا الجهاز على أحد الأسلوب الإدارية والتكنولوجية.</li> </ul>
10		<ul style="list-style-type: none"> <li>- منهجية إدارة المشروع</li> <li>- تقديم تقرير يوضح طريقة إدارة المشروع وخططة العمل المتبعة</li> <li>- توضيح البرامج والأنظمة المستخدمة في المشروع</li> <li>- البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع (ومدى تناسب البرنامج الزمني مع فترة التجهيز والإنشاء المرتبطة بفترة السماح )</li> <li>- خطط تشغيل وصيانة ونظافة الحديقة</li> <li>- خطة الإحلال والتجديد للمعدات والأجهزة.</li> <li>- خطة التسجيل للحديقة</li> </ul>
10		<ul style="list-style-type: none"> <li>- أهلية والتزامات المستثمر (يعطي التقييم من خلال التحقق من سجل المستثمر لدى الأمانة )</li> <li>- مدى التزام المستثمر بالسداد في الميعاد لأعمال سابقة مع الأمانة إن وجدت</li> <li>- حجم المتأخرات عن اعمال سابقة مع الأمانة</li> <li>- عدد مرات التنازل للغير عن أعمال سابقة</li> <li>- المساهمات المجتمعية</li> </ul>



## 3/10 آلية التقييم:

يتم تقييم العطاءات المستلمة وفق التالي:

- يكون الحد الأدنى للإجتياز 80 درجة وتستبعد كل العروض الأقل من هذه الدرجة، وتستبعد العروض التي لم ترافق أي من المتطلبات الأساسية حسب جدول تقييم العرض الفني والمالي.
- يتم اختيار العطاء المالي الأعلى بعد اجتياز معايير التقييم المحددة.

## 4/10 تصحيح العروض:

- على لجنة فحص العروض مراجعة الأسعار الواردة في العرض (سواء في مفرداتها أو مجموعها) وإجراء التصحیحات الحسابية الالازمة في العرض.
- إذا وجد اختلاف بين السعر المبين كتابة والسعر المبين بالأرقام، يؤخذ بالسعر المبين كتابة، وإذا وجد اختلاف بين سعر الوحدة وسعر مجموعها، فيؤخذ بسعر الوحدة، إلا في حال وجود أخطاء مادية بالسعر المبين بالأرقام أو سعر مجموع الوحدات - مثل وضع علامة عشرية في غير موضعها - فاللجنة فحص العروض الأخذ بتلك الأسعار.
- يجوز للجنة فحص العروض التوصية باستبعاد العرض إذا تجاوزت الأخطاء الحسابية في الأسعار بعد تصحيحها وفقاً لأحكام هذه الفقرة أكثر من (10%) من قائمة الأسعار أو إجمالي قيمة العرض زيادةً أو نقصاً.

## 5/10 فحص العروض:

- تلزم لجنة فحص العروض، عند تحليل العروض بمعايير التقييم وشروط المزايدة، مع مراعاه ما يلي:
- إذا تساوى عرضان أو أكثر في التقييم الكلي، فتتم الترسية على أكثر العروض سعراً فإذا تساوت في ذلك، فتقوم الجهة المتعاقدة بتجزئة المزايدة بين العروض المتساوية، متى كانت شروط ومواصفات المزايدة تسمح بذلك، وإذا لم ينص على التجزئة، وتجرى منافسة مغلقة بين العروض المتساوية في حال تعذر ذلك.

## 6/10 إعلان الفائز:

تعلن الأمانة عن العرض الفائز بعد فحص العروض وتقييمها وتبلغ صاحبه بذلك.



المملكة العربية السعودية  
أمانة الطائف  
مكتب التسويق  
الاستثمار

« استثمر معنا »



# المرفقات

نموذج تقديم العطاء المتنافسة  
كروكي الموقع  
محضر تسليم الموقع  
اقرار المستثمر

١١



## ١ / ١١ نموذج تقديم العطاء

"

حفظه الله

للمنافسة رقم ".....

سعادة أمين محافظة الطائف

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف وببوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص بتاريخ ..... / .... / 1447 هـ

المتضمن رغبتكم طرح مشروع "....."

حيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة الموقع على الطبيعة معاينة تامة ونافية .

نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

## قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شاملة ضريبة القيمة المضافة

كتابة	رقمأ

\*\* قيمة الأجرة السنوية أعلاه لا تشتمل ضريبة القيمة المضافة.

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

اسم الشركة/ المؤسسة							
رقم السجل التجاري:							
صادر من:							
هاتف:							
ص.ب:							
فاكس:							
التوقيع							



المدن الطائف

« استثمر معنا »





11 / الموقـع كـروكي

المساحة المذكورة أعلاه تكريبية تخضع للعجز أو الزيادة وفقاً لاستلام الموقع على الطبيعة بعد اصدار قرار التخصيص وقرار الإعتماد والمخطط التنظيمي من قبل وكالة التنمية والتعمير وليس للمستثمر الحق بطلب تعويض مقابل أي مساحات مختلطة من المساحة المذكورة بكراسة الشهادة والمواصفات .



استثمر معنا <>




 رقم المحضر  
تاریخ المحضر

 وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة محافظة الطائف

**محضر تسليم موقع**

بيانات المستثمر				
رمز 700	رقم السجل التجاري	اسم الشركة	نوع الشركة	فئة المستثمر
تاریخ اصدار السجل التجاري	رقم المنشأة/الرقم المودع	مدينة عضوية الغرفة التجارية	تاريخ انتهاء السجل التجاري	
	في وزارة العمل	التأمينات الاجتماعية		
البريد الإلكتروني	رقم الفاكس		رقم الهاتف	
العنوان الوطني				
رقم المبني	اسم الشارع	الحي	المدينة	المدينة
			الطائف	الطائف
الرمز البريدي		صندوق البريد		
بيانات الموقع				
الشارع	الحي	مساحة الموقع	نوع الموقع/العقارات	رقم الموقع
بيانات العقد				
رقم الفرصة الاستثمارية	نوع الفرصة	اسم الفرصة - المشروع		
تاريخ تسليم العقد	تاريخ توقيع العقد	مدة العقد	رقم العقد	
نسبة فترة التجهيز %	قيمة فترة التجهيز	قيمة العقد الإجمالي	قيمة الإيجار السنوي	
الموافق / /	المحدد لتسليم موقع المشروع المحدد بياناته أعلاه، فقد تم الوقوف على الموقع و معاييره و قد	إنه في يوم	وقد الآتي :	
لا يوجد عوائق تمنع من تسليم الموقع للمستثمر ويعتبر تاريخ هذا المحضر هو بداية العقد والاتفاق بالموقع				
ملاحظات				
إقرار المستثمر				
بعد أن قمت بمعاينته معاينة	( )	أقر بانتهى استلمت بموجب هذا المحضر العقار الموضح بياناته أعلاه و ذلك في يوم ( ) و تاريخ	تمامة نافية للجهالة شرعاً و بأنني قبلت على حاليه في تاريخ إسلامه	
الاعتماد				
الجهة التي يمثلها المندوب	التوقيع	الإيميل	اسم المندوب	
وكالة الاستثمار				
المستثمر				
المراقب				



أمانة الطائف

« استثمر معنا »



يقر المستثمر بما يلي:

- 1- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- 2- اطلع على جميع النظم السعودية المعول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
  - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (40152) في 1441/06/29هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
  - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 1443/03/12هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر عام 1444هـ - 2023م وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد ، وجدول الجزاءات والغرامات الوارد بكراسة الشروط والمواصفات .
  - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بعميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (4200079475/1) وتاريخ 1442/02/26هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
  - الاشتراطات الفنية للمطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100128804) وتاريخ 1441/04/11هـ والمبالغة بعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 1441/04/11هـ .
  - الإلتزام بلائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق وفي مدن ملاهي وألعاب الأطفال الصادر من مجلس الدفاع المدني بوزارة الداخلية .
  - الإلتزام بما ورد بكتيب المجال العام للتدخلات الحضرية والحدائق Tolkit الصادر من قبل وزارة التخطيط الحضري والاراضي بوزارة البلديات والإسكان فيما يخص مواصفات ومعايير تصميم وإنشاء الحدائق .
  - اطلع على لائحة اشتراطات المباني الثقافية ودور العرض الصادرة بالقرار الوزاري رقم (460012128871) وتاريخ 1441/05/03هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحداثيات .
  - اطلع على لائحة اشتراطات المجتمعات التجارية والأسواق الشعبية وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (1/460031519) وتاريخ 1441/06/02هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحداثيات .
  - الإلتزام بما ورد في دليل عقود تنفيذ الحدائق الصادر بالقرار الوزاري رقم 210012882 وتاريخ 11/04/1441هـ والمبالغة لنا بعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم 1001306821 وتاريخ 11/04/1441هـ وما يستجد عليه من تعديلات .
  - الإلتزام بالشروط والمواصفات الفنية لتنفيذ مشاريع التسجيل الصادر من وزارة البلديات والإسكان .
  - الإلتزام بالشروط والمواصفات الخاصة بإنشاء ملاعب الأطفال الصادر من وزارة البلديات والإسكان .



المملكة العربية السعودية

« استثمر معنا »



## أمانة الطائف

98

- الإلتزام باللوائح والضوابط والمعايير والمتطلبات الفنية الصادر عن الهيئة العامة للترفيه واشتراطات وزارة الثقافة وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات .
- الإلتزام باللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SAS0
- الإلتزام بتحمل كامل المسؤولية القانونية في تنفيذ متطلبات الجهات المختصة ويلتزم بالأنظمة واللوائح المعتمدة في المملكة .
- الإلتزام بالإشتراطات المعمارية والإنسانية والكهربائية والميكانيكية والصحية الواردة بكراسة الشروط والمواصفات .
- الإلتزام بجميع الأنظمة واللوائح المتعلقة بالنشاط محل كراسة الشروط والمواصفات وما تبعه من أنشطة تابعة .
- اطلع على اشتراطات المباني الرياضية الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم (1/4500919552) وتاريخ 1446/01/16 وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات .
- اطلع على لائحة اشتراطات المرافق والمباني الترفيهية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (46001/141134) وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات .
- في حال قيام المستثمر بتركيب الواح الطاقة الشمسية للمشروع يجب عليه الإلتزام بجميع ما ورد بإشتراطات الواح الطاقة الشمسية الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم 191085 / 450 - 1 وتاريخ 1446/01/16 وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية .
- يقر المستثمر بضرورةأخذ الموافقة الخطية المسบقة من وكالة الاستثمار بالطائف على التصميم المعماري والإنسانية قبل البدء في تنفيذ المشروع وفي حالة مخالفة ذلك سيتم تطبيق الأنظمة والتعليمات النظامية المقررة لذلك.
- يقر المستثمر بإزالة أي شوائب واسفلاطات موجودة بالموقع ويلتزم بتمهيد وتسوية الموقع على نفقته الخاصة.
- يقر المستثمر بأن العناوين وأرقام الهواتف والفاكس والجوال والبريد الإلكتروني الموضحة في نموذج العطاء الوارد ضمن الشروط والمواصفات والمدرجة على بوابة الاستثمار في المدن السعودية ( فرص ) هي العناوين التي يمكن للأمانة أن ترسل إليها المراسلات والمكاتب والرسائل الإلكترونية إلى المستثمر بخصوص هذا العقد، ويكون المستثمر قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على أيّاً من العناوين المذكورة وفي حالة تغيير أي منها يتم اخطار الأمانة بخطاب مسجل.
- عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة ونافية للجهالة.

أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستماراة صحيحة:

الاسم:	_____
رقم الجوال:	_____
التاريخ:	_____



أمانة الطائف

« استثمر معنا »





الاستثمار في مدننا بين يديك

فرص

عن بوابة الاستثمار البلدي  
«فرص»، أضيافكم متعددة ساهمنا  
في تنمية المدن السعودية

أمانة الطائف

TAIF MUNICIPALITY

أمانة محافظة الطائف

حمل تطبيق فرص الآن

Google Play

App Store

QR code

QR code



أمانة الطائف

«استثمر معنا»