

فرص

بوابة الاستثمار في دبي
Dubai Investment Gate



وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing

2026

كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة
وإستثمار موقع بحي الورود على طريق الأمير فهد بن
سلطان لإقامة نشاط " حديقة وأجنحة فندقية "

رقم الفرصة () ١٤٤٤ هـ



فهرس المحتويات

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	٥
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	٦
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	٧
١	مقدمة	٩-٨
٢	وصف الموقع	١١-١٠
٣	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	١٢
	١ / ٣ من يحق له دخول المنافسة	١٣
	٢ / ٣ لغة العطاء	١٣
	٣ / ٣ مكان تقديم العطاءات	١٣
	٤ / ٣ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف	١٣
	٥ / ٣ تقديم العطاء	١٣
	٦ / ٣ كتابة الأسعار	١٤
	٧ / ٣ مدة سريان العطاء	١٤
	٨ / ٣ الضمان	١٤
	٩ / ٣ موعد الإفراج عن الضمان البنكي	١٤
	١٠ / ٣ مستندات العطاء	١٥-١٤
	١١ / ٣ سرية المعلومات	١٥
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	١٦
	١ / ٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٧
	٢ / ٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة	١٧
	٣ / ٤ معاينة العقار	١٧
٥	ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٨
	١ / ٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	١٩
	٢ / ٥ تأجيل موعد فتح المظاريف	١٩
	٣ / ٥ سحب العطاء	١٩
	٤ / ٥ تعديل العطاء	١٩
	٥ / ٥ حضور جلسة فتح المظاريف	١٩
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٢٠
	الترسية والتعاقد	٢١ / ١

الصفحة	المحتويات	م
٢١	٢ / ٦ تسليم الموقع	
٢٢	الاشتراطات العامة	٧
٢٣	١ / ٧ توصيل الخدمات للموقع	
٢٣	٢ / ٧ البرنامج الزمني للتنفيذ	
٢٣	٣ / ٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة	
٢٣	٤ / ٧ تنفيذ الأعمال	
٢٤	٥ / ٧ مسؤولية الاشراف على التنفيذ لدى المستثمر	
٢٤	٦ / ٧ حق الأمانة في الأشراف على التنفيذ	
٢٥	٧ / ٧ استخدام العقار للغرض المخصص له	
٢٥	٨ / ٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	
٢٥	٩ / ٧ موعد سداد الأجرة السنوية	
٢٥	١٠ / ٧ ضريبة القيمة المضافة	
٢٥	١١ / ٧ تقرير المداول والمكتب الهندسي	
٢٦	١٢ / ٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة	
٢٦	١٣ / ٧ فسخ العقد	
٢٨-٢٧	١٤ / ٧ متطلبات السلامة والامن	
٢٨	١٥ / ٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليها للأمانة بعد انتهاء مدة العقد	
٢٩-٢٨	١٦ / ٧ احكام عامة	
٣٠	الاشتراطات الخاصة	٨
٣١	مقدمة	
٣١	١ / ٨ مدة العقد	
٣١	٢ / ٨ فترة التجهيز والإنشاء	
٣١	٣ / ٨ نوع وكمية النباتات	
٣٢	٤ / ٨ تأمين العمالة	
٣٢	٥ / ٨ تأمين المعدات والأدوات	
٣٢	٦ / ٨ النشاط الاستثماري المسموح به	
٣٢	٧ / ٨ متطلبات ذوي الاحتياجات الخاصة	
٣٢	٨ / ٨ تأمين غرفة اسعافات أولية	
٣٣-٣٢	٩ / ٨ مواقف السيارات	
٣٣	١٠ / ٨ اللوحات الارشادية	
٣٣	١١ / ٨ اشتراطات التشغيل والصيانة	
٣٣	١٢ / ٨ مرحلة تشغيل وصيانة وإدارة المشروع	
٣٦-٣٣	١٣ / ٨ برامج الصيانة المطلوبة	

الصفحة	المحتويات	م
٣٧-٣٦	التسميد ١٤ / ٨	
٣٨-٣٧	التزامات عامة ١٥ / ٨	
٤١-٣٩	جداول كميات	
٤٢	الاشتراطات الأمنية ١٦ / ٨	
٤٢	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية ١٧ / ٨	
٤٣-٤٢	متطلبات السلامة والأمن ١٨ / ٨	
٤٣	حق التسمية والرعاية للحديقة ١٩ / ٨	
٤٣	أعمال السلامة العامة ٢٠ / ٨	
٤٤-٤٣	مرحلة التأهيل للحديقة ٢١ / ٨	
٤٤	الوقاية والمكافحة ٢٢ / ٨	
٤٤	مرحلة تسليم الموقع إلى أمانة منطقة تبوك عند انتهاء مدة العقد ٢٣ / ٨	
٤٤	اللوحات الإعلانية الداخلية ٢٤ / ٨	
٤٤	مواعيد العمل ٢٥ / ٨	
٥٠-٤٤	الجزاء والغرامات ٢٦ / ٨	
٥١	الاشتراطات الفنية ٩	
٥٢	أسس تصميم وتخطيط الحدائق العامة ١ / ٩	
٥٣	العوامل المؤثرة على تصميم الحدائق ٢ / ٩	
٥٦-٥٤	عناصر تصميم وتنسيق الحدائق ٣ / ٩	
٥٦	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء ٤ / ٩	
٥٦	الاشتراطات التنظيمية ٥ / ٩	
٥٧-٥٦	اعتماد التصميم الابتدائي ٦ / ٩	
٥٨	اشتراطات التخطيط والبناء ٧ / ٩	
٥٨	اشتراطات زراعة الشتلات والنباتات ٨ / ٩	
٦١-٥٨	الاشتراطات الانشائية ٩ / ٩	
٦١	الاشتراطات الكهربائية ١٠ / ٩	
٦١	اشتراطات الدفاع المدني ١١ / ٩	
٦١	المسؤولية عن الحوادث ١٢ / ٩	
٦٢	المرفقات ١٠	
٦٣	نموذج العطاء ١ / ١٠	
٦٤	الرسم الكروكي للموقع ٢ / ١٠	
٦٥	نموذج تسليم العقار ٣ / ١٠	
٦٦	إقرار المستثمر ٤ / ١٠	

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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق "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 مع أرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

على المستثمر قبل أرفاق المستندات أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (√) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختوماً إذا كان ذلك مطلوباً: -

مسلسل	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رسمي موقت (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
٥	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٦	صور رخصة مزاولة النشاط		
٧	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن ٩٠ يوم من التاريخ المحددة لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي		
٨	صورة من شهادة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول		
٩	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
١٠	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية		
١١	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة		
١٢	نسخة من الإعلان		
١٣	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها موقعة ومعتمدة من المستثمر		
١٤	صورة من الهوية الوطنية (في حالة الأفراد)		

ملحوظة: يـ ستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان أو أن تكون قيمة الضمان من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو أن يكون

خطاب الضمان بغير اسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

ب - تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد المطلوب إقامته وإدارته وتشغيله.
العقار	هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد له.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان
الأمانة	أمانة منطقة تبوك.
الوكالة	وكالة الخصخصة والاستدامة المالية بأمانة منطقة تبوك
الجهات ذات العلاقة	جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها.
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.
مقدم العطاء	يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة.
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايده بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأذ شطة وفق أحكام لائحة الت صرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها 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 وملحقاتها

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

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

١- مقدمة

١. مقدمة

ترغب أمانة منطقة تبوك في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية بين المستثمرين بغرض انشاء وتشغيل وصيانة واستثمار موقع بحي الورود على طريق الأمير فهد بن سلطان لإقامة نشاط حديقة وأجنحة فندقية"، وفق التفاضل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين المتقدمين الإحاطة بها ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة. تم تصميم هذه الفرصة بما يضمن مصلحة المجتمع والمستثمر، وذلك بتحقيق عدد من الأهداف، من أبرزها:

١. رفع جودة حياة السكان بتقديم أفضل الخدمات البلدية لهم
٢. دعم تنمية القطاع الخاص من خلال تنويع الفرص الاستثمارية
٣. إتاحة الفرصة للمستثمر في إبراز صورته بالمجتمع كعضو فاعل من خلال شراكته مع الأمانة بصفته جهة تهتم في خدمة المواطنين والمقيمين.

ستكون جميع أعمال المستثمر تحت إشراف أمانة منطقة تبوك بالشكل المبين في نطاق العمل والمفصل في هذه الكراسة وتسهيل الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بهذه الفرصة الاستثمارية والاستفادة منها بشكل سليم وفي ذات الوقت يحقق أهداف الأمانة من المشروع. والتنسيق حول الوقوف على جميع مواقع العقد وأن يكون على دراية تامة بما تحتويه وتقديم أي استفسارات حول ذلك. وترحب الأمانة بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

١. التوجه إلى الإدارة العامة للاستثمارات بالأمانة وتقديم الاستفسار المطلوب.

هاتف: ٤٢٣٧٤٣٦ / ٠١٤ / تحويلة: ٣٠٠٥

٢. أو على الفاكس: ٠١٤٤٣١٧٧١٥

٣. جوال (٠٥٠٠٨٤٢٥٦٤) وكيل الأمين للخصخصة والإستدامة المالية

٤. البريد الإلكتروني: invst@tabukm.gov.sa

٥. أو من خلال تطبيق الأجهزة الذكية " فرص ".

٢- وصف الموقع

٢. وصف الموقع

حديقة وأجنحة فندقية	نوع النشاط
حديقة ومساحات خضراء وأجنحة فندقية	مكونات
البلدية : أمانة منطقة تبوك	المدينة : تبوك
الشارع : طريق الأمير فهد بن سلطان	الحي : الورود
حسب الكروكي المرفق	حدود الموقع
أرض فضاء	نوع الموقع
٢٣٠,٠٥٣	مساحة الأرض
خرسانة ومعدني	نوع البناء
حسب التصميم المعتمد من الجهة المشرفة والمقدم من قبل المستثمر للجهة	نسبة البناء على الشوارع التجارية
حسب التصميم المعتمد من الجهة المشرفة والمقدم من قبل المستثمر للجهة	نسبة البناء على الشوارع الرئيسية
حسب التصميم المعتمد من الجهة المشرفة والمقدم من قبل المستثمر للجهة	نسبة البناء على الواجهة

بيانات أخرى :-

- ١- على مقدم العطاء التعرف على كامل الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانية توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه.
- ٢- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينه تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي وأن يقوم بدراسة وافية وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية وكافة الأنشطة بالمشروع.
- ٣- لا يؤثر وجود أشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال بل يجب على المستثمر معالجة تلك الإشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.
- ٤- المساحة المذكورة أعلاه تقريبية وتخضع للعجز أو الزيادة وفقا لاستلام الموقع على الطبيعة.
- ٥- على المستثمر أن يراعي الهوية العمرانية المعتمدة لمدينة تبوك وفق تصاميم المشروع مع الحفاظ التام على هوية الحديقة.
- ٦- يلتزم المستثمر بتمهيد وتطوير الموقع والشوارع الداخلية ومسارات المشاة والمنطقة المحيطة ومعالجة الحفرات والمياه على نفقته الخاصة دون مطالبة الأمانة بأي مبالغ مالية مقابل ذلك وتبقى الشوارع لما خصصت له.
- ٧- يلتزم المستثمر قبل انشاء وتشغيل المشروع الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات ذات العلاقة.
- ٨- على المستثمر الالتزام بما ورد من اشتراطات في كتيب المجال العام (Toolkit) للاحداث والتدخلات الحضرية فيما يخص مول صيف ومعايير تصميم وانشاء الحدائق.
- ٩- أي إضافة للمباني القائمة تحسب من نسبة البناء المقدرة ٢٥٪.

٣- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

٣. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

١ / ٣ من يحق له دخول المنافسة:

١ / ١ / ٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة بالاستثمار والمرخص لهم في مجال انشاء وتشغيل وصيانة وإدارة الاستثمار العقاري وإنشاء الحدائق أو في مجال السياحة والترفيه وتنظيم المؤتمرات وفقاً لمعايير التقدم في هذه المنافسة. ما عدا المنوعين من التعامل نظماً ما أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.

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

٢ / ٣ لغة العطاء:

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

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

٣ / ٣ مكان تقديم العطاءات:

تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"

٤ / ٣ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

الموعد المحدد لتقديم العطاءات وفتح المظاريف هو التاريخ المعلن عنه في الصحف وفي موقع الأمانة أو تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"، ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد.

٥ / ٣ تقديم العطاء:

١ / ٥ / ٣ تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" ويقدم أصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع في الموعد المحدد والمكان المحدد المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

٢ / ٥ / ٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان وفتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٤٠ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٣ / ٥ / ٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقتضيه البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٤ / ٥ / ٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٣ / ٦ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

- ٣ / ٦ / ١ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- ٣ / ٦ / ٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابةً (حرفاً) بالريال السعودي.
- ٣ / ٦ / ٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تعديل أو تصحيح في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٣ / ٧ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، ولأمانة الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

٣ / ٨ الضمان:

- ٣ / ٨ / ١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي لا يقل قيمته عن ٢٥٪، من قيمة العطاء السنوي ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠) تسعين يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلًا للتديد عند الحاجة.
- ٣ / ٨ / ٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو يكون الضمان قيمة أقل من ٢٥٪ من قيمة العطاء أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، أو أن يكون الضمان ساري لمدة أقل من (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣ / ٩ موعد الإفراج عن الضمان البنكي:

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

٣ / ١٠ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

- ٣ / ١٠ / ١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- ٣ / ١٠ / ٢ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر، وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن الممثل عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- ٣ / ١٠ / ٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- ٣ / ١٠ / ٤ صورة رخصة مزاولة النشاط.
- ٣ / ١٠ / ٥ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٣ / ١٠ / ٦ أصل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣).

- ٣ / ١٠ / ٧ صورة من شهادة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.
- ٣ / ١٠ / ٨ صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
- ٣ / ١٠ / ٩ صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت بأنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.
- ٣ / ١٠ / ١٠ صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.
- ٣ / ١٠ / ١١ نسخة من الإعلان.
- ٣ / ١٠ / ١٢ إثبات العنوان الوطني للمستثمر
- ٣ / ١٠ / ١٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبيه.
- ٣ / ١٠ / ١٤ صورة من الهوية الوطنية إذا كان المتقدم فرداً.
- ٣ / ١١ / ١١ سرية المعلومات:

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

٤- واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

١ / ٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

٢ / ٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من الإدارة العامة للاستثمارات بالأمانة للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات وستتم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، كما يمكن للمستثمر تقديم الإستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص ".

٣ / ٤ معاينة العقار:

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

٥- ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥. ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١ / ٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

٢ / ٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت ال ضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل خطياً، أو عن طريق البريد الإلكتروني المعتمد، وكذلك في الحالات الطارئة التي تستدعي التأجيل.

٣ / ٥ سحب العطاء:

لا يحق لمقدم العطاء سحب عطاءه بعد تقديمه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

٤ / ٥ تعديل العطاء:

لا يجوز لمقدم العطاء إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه.

٥ / ٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبة حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة على الإجراءات التي تقوم بها اللجنة وفقاً للنظام.

٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

١ / ٦ الترسية والتعاقد:

- ١ / ١ / ٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء.
- ٢ / ١ / ٦ يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- 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 الإجراءات خلال المدة المحددة.
- ٤ / ١ / ٦ يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، وإذا 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 أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.
- ٦ / ١ / ٦ كما يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ - التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها: -

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقت التصرف في العقار.

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 بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، 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 التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ما لم توجد عوائق تمنع تسليم الموقع من قبل الأمانة.

٧- الاشتراطات العامة

٧. الاشتراطات العامة

١ / ٧ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء طبقاً لما تحدده الشركة المختصة، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع شركة الكهرباء ولا يترتب على الأمانة أي التزامات اتجاه المستثمر في حالة تأخر إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو أي عقبات يواجهها حيال ذلك.

٢ / ٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل الخاصة بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من الأمانة والمدة المحددة، مع مراعاة الهوية العمرانية المعتمدة لمدينة تبوك، ومراعاة كتيب المجال العام (Toolkit) للحدائق والتدخلات الحضرية (م شروع بهجة) وفق تصاميم المشروع، و ضرورة موافقة الإدارة العامة للاستثمارات عليه.

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

- ١ / ٣ / ٧ يجب الحصول على موافقة الأمانة على الجهة الاستشارية المكلفة من قبل المستثمر بالإشراف على المشروع للتأكد من تنفيذ المشروع وفق المواصفات والمخططات والشروط المتفق عليها.
- ٢ / ٣ / ٧ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- ٣ / ٣ / ٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة لمهندس الأمانة بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- ٤ / ٣ / ٧ التنسيق مع الإدارة المختصة بالأمانة.
- ٥ / ٣ / ٧ يجب الحصول على موافقة الجهة المشرفة على النشاط قبل تشغيله.

٤ / ٧ تنفيذ الأعمال:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ٤ / ٧ أن يسند مهمة إنشاء وتشغيل وتنفيذ المشروع إلى إحدى شركات أو مؤسسات المقاولات المتخصصة والتي لديها خبرات سابقة وأعمال في تنفيذ مثل هذه المشروعات وتلك الأنشطة.
- ٢ / ٤ / ٧ 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 المباني والإنشاءات بعد استخدامها سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) بتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٢١هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للأمانة.

٥ / ٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

- يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ لكامل الموقع إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين وأن يكون من واجباته:
- ١ / ٥ / ٧ الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
 - ٢ / ٥ / ٧ مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الملاحظات.
 - ٣ / ٥ / ٧ المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
 - ٤ / ٥ / ٧ توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
 - ٥ / ٥ / ٧ التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
 - ٦ / ٥ / ٧ دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
 - ٧ / ٥ / ٧ إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وحصر الوفر على المقاول.

٦ / ٧ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

- ١ / ٦ / ٧ للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً لاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة والتراخيص من الجهات ذات العلاقة.
- ٢ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح ما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٣ / ٦ / ٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ٤ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة والجهات ذات العلاقة.
- ٥ / ٦ / ٧ يكون للأمانة الحق الكامل على التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة الأداء الذي 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 ومتحركة تكون لازمة لأداء المشروع للدور المنوط به لدى إحدى شركات التأمين الوطنية المعتمدة من قبل وزارة المالية.

٧ / ٧ استخدام العقار للغرض المخصص له :

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض المخصص له في إعلان المنافسة وأي مخالفة لذلك يترتب عليها إلغاء العقد، و سحب الموقع من المستثمر، وفي حال رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغيير أوضاع السوق، وتوافق المصلحة العامة ومصحة التخطيط فيعيد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادر بالتعميم الوزاري رقم (٤٣٠١٠١٢٢٤) وتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٢٢هـ.

٨ / ٧ التآجير من الباطن أو التنازل عن العقد :

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على التنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، ويصح للمستثمر في حالة رغبته بالتآجير على الغير أن يقوم بإبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حدة وفقاً للشروط المحددة بكراثة الشروط والمواصفات وعليه تزويد الأمانة بنسخة من تلك العقود قبل إبرامها لاعتمادها على أن يظل المستثمر هو المسئول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد.

٩ / ٧ موعد سداد الأجرة السنوية :

١ / ٩ / ٧ تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، وفي حالة عدم السداد يتم إتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر كونها قواعد أمره ومنظمة يجب اتباعها كما جاءت ووفق ما جاءت المادة السادسة والأربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٩٠١) وتاريخ ١٤٣٩/٠٢/٢٤هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٨) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨هـ.

١٠ / ٧ ضريبة القيمة المضافة :

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

١١ / ٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي :

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والمكتب الاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بكتاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضح فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ الأعمال ومطابقتها للمواصفات.

١٢ / ٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

أ. يطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض وفي حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر إذا كان يستحق التعويض بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية ويجب التقييد بما جاء بالتعميم الوزاري رقم (٢٨٦٥١) في ١٦/٠٦/١٤٣٥هـ - والخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العمل وعلى المستثمر أن يقبل ذلك وبمجرد دخوله المنافسة أنه اطلع على التعميم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات وقبل بذلك.

١٣ / ٧ فسخ العقد:

- يحق للأمانة فسخ العقد مع بقاء حق الأمانة في الرجوع على المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات الآتية:-
- إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ بدون عذر مقبول خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والتطوير.
 - إذا استخدم الموقع لندشاط (أندشطة) تخالف الأندشطة المتفق عليها في العقد، أو قام بتأجير الندشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الأمانة، وذلك بعد انذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشرة يوماً من تاريخ اخطاره بالإندذار.
 - إذا أدخل المستثمر بأي من مواد هذا العقد أو الشروط والمواصفات الواردة بكراسة الصادرة من الجهات ذات العلاقة والمتعلقة بأنشطة المنافسة، ولم يتجاوب مع الأمانة لتصحيح الوضع خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإندذار.
 - إذا تأخر المستثمر عن سداد الأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من بداية الاستحقاق.
 - إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة للحصول على العقد.
 - إذا أفلس أو طلب إشهار إفلاسه أو ثبت إعساره.
 - إذا كان مؤسسة أو شركة طلب حلها أو تصفيتها.

١٤ / ٧ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ١٤ / ٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٢ / ١٤ / ٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٣ / ١٤ / ٧ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- ٤ / ١٤ / ٧ وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق.
- ٥ / ١٤ / ٧ وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.
- ٦ / ١٤ / ٧ الالتزام بما ورد نظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٢م) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠هـ وتعديلاته.

٧ / ١٤ / ٧ توفير طفايات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراءات الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مرافق المباني وتجهيزاتها.
٧ / ١٤ / ٨ يلتزم المستثمر بعدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة وغيرها) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.

١٥ / ٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

٧ / ١٥ / ١ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.
٧ / ١٥ / ٢ بعد انتهاء مدة العقد ستؤول ملكية الموقع وجميع المنشآت الثابتة التي أقامها المستثمر على الموقع إلى الأمانة دون تعويض وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافتها بعد اعتماد الأمانة ستؤول ملكيتها للأمانة، وعلى المستثمر أن يسلم كافة المنشآت للأمانة في نهاية العقد بحالة جيدة صالحة للغرض المنشأة من أجله ويتم الاستلام بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار بالموقع ويوقع من الطرفين.

١٦ / ٧ أحكام عامة:

- ٧ / ١٦ / ١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
٧ / ١٦ / ٢ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
٧ / ١٦ / ٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
٧ / ١٦ / ٤ تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية على وجه خاص:-
- لائحة التصاريح والقرارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر ال سامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ٢٩/٦/١٤٤١هـ - وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١هـ - والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
 - لائحة الغرامات الجزاءات الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ٥/٠٢/١٤٤٢هـ -، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٢٠٤٥٢٦) في ١٢/٠٣/١٤٤٣هـ - المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٢٠٤٤٩٧) في ١٢/٠٣/١٤٤٣هـ المبلغ به جدول المخالفات الجزاءات البلدية.
 - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (١/٤٢٠٠٧٩٤٧٥) وتاريخ ٢٦/٠٢/١٤٤٢هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
 - جميع الأنظمة واللوائح والاشتراطات والقواعد والأدلة المتعلقة بموضوع المنافسة وكافة الأنشطة بالمشروع وما يستجد عليها.
- ٧ / ١٦ / ٥ يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.

٧ / ١٦ / ٦ في حال تعارض أي من الاشتراطات الفنية والتخطيطية بكراسة الشروط والمواصفات مع الاشتراطات والتعاميم واللوائح المعمول بها في إدارة الاستثمارات العامة للاستثمارات، بما ورد بالتعاميم واللوائح المفصلة وما يستحدث عليها.

٧ / ١٦ / ٧ يلتزم المستثمر بكافة الشروط والمواصفات والالتزامات الواردة بمستندات عقد المشروع والموضحة ادناه والتي تعتبر جزء

لا يتجزأ من العقد ويفسر بع ضها بع ضا ويتممه وأي إخلال بها يعتبر إخلالا ب شرط وموا صفات العقد وهذه

المستندات هي :

- وثيقة العقد الأساسية.
- كراسة الشروط والمواصفات.
- المخططات والرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
- خطاب قبول العرض والترسية.

٨- الاشتراطات الخاصة

٨. الاشتراطات الخاصة

مقدمة: -

حظيت برامج ومشاريع التنمية الحضرية المستدامة في مناطق ومدن المملكة بكافة سبل الدعم من لدن القيادة الرشيدة الأمر الذي أسهم في رفع مستوى جودة الخدمات المقدمة للمواطنين والمقيمين.

ومن بين هذه المشاريع تأتي مشاريع الاستثمار وهي نوع من أنواع الشراكة مع القطاع الخاص وخصوصاً مع اتجاه المملكة نحو التخصصية ونظام الاقتصاد الحر وإعطاء الدور الأساسي للقطاع الخاص في الحياة الاقتصادية والتي تعتبر إحدى أهداف رؤية المملكة ٢٠٣٠م.

وضرورة تطبيق آليات جديدة لتنشيط استثمارات القطاع الخاص كاستراتيجية لزيادة الكفاءة من ناحية ودعم وتنمية القطاع الخاص من ناحية أخرى، فهذه العقود تهدف إلى إقامة مشروعات ومرافق جديدة تؤدي إلى خلق قاعدة خدمية جديدة يتم من خلالها نقل التكنولوجيا الحديثة فالمستثمر الذي يقوم بتطوير وتشغيل المرفق له مصلحة محققة في استخدام هذه التكنولوجيا سواء في أعمال الإنشاء أو أعمال التشغيل وتحديثها بصفة مستمرة وبالتالي تستفيد الجهة الحكومية من القطاع الخاص في تقديم الخدمة العامة مما ينعكس ذلك على رفع كفاءة الخدمات المقدمة والمحافظة على الأصول البلدية ودعم ميزانية الدولة من خلال الإيرادات وتخفيض التكاليف ضمن أهداف كفاءة الانفاق.

١ / ٨ مدة العقد:

مدة العقد (٢٠) (عشرون سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من البلدية بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

٢ / ٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (١٢ شهر) تمثل ما نسبته (٥٪) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعلياً في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

٣ / ٨ نوع وكمية النباتات:

١ / ٣ / ٨ يلتزم المستثمر بتوفير نوعيات مختلفة من الأشجار والنباتات، وذلك طبقاً للكميات والأنواع الواردة بجدول الكميات المرفق (جدول ١) ويراعى زراعتها بطريقة تضمن التناسق بينها، لتحقيق الناحية الجمالية والوظيفية.

٢ / ٣ / ٨ يراعى أن يتوافر في النباتات الشروط والمواصفات التي حددتها لائحة الشروط والمواصفات الفنية لتنفيذ مشاريع التشجير الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.

٨ / ٣ / ٣ إذا تبين عدم قيام المستثمر بزراعة أي من النباتات في الموقع المخصص أو وفقاً للمواصفات الخاصة بذلك لأي سبب، فعلى المستثمر زراعة أي نبات آخر بدلاً منه ومن نفس النوع وبنفس المواصفات وفي يلتزم المستثمر بتوفير نوعيات مختلفة من الأشجار والنباتات، وذلك طبقاً للكميات والأنواع الواردة بجدول الكميات المرفق (جدول ١) ويراعى زراعتها بطريقة تضمن التناسق بينها، لتحقيق الناحية الجمالية والوظيفية وفي الموقع المحدد.

٨ / ٤ تأمين العمالة:

٨ / ٤ / ١ يلتزم المستثمر بتأمين العمالة والجهاز الفني المناسب بالأعداد والمؤهلات والخبرات الواردة بجدول كميات العمالة المرفق. ٨ / ٤ / ٢ يجوز للأمانة استبعاد أي فني أو عامل يعمل بالمشروع إن رأت أنه سيء السلوك، أو غير كفء، أو غير مرغوب فيه، ولا يجوز استخدامه في أي عمل آخر بدون الموافقة الخطية من الأمانة، وعلى المستثمر استبداله بشخص آخر له نفس المؤهلات والخبرات.

٨ / ٥ تأمين المعدات والأدوات:

يلتزم المستثمر بتأمين المعدات والأدوات اللازمة للقيام بأعمال التشجير والتدسيق والصيانة للحديقة كما هو وارد بجدول الكميات المرفق.

٨ / ٦ النشاط الاستثماري المسموح به:

إن شاء وت تشغيل و صيانة و استثمار أرض لإقامة حديقة وأجنحة فندقية حسب نظام استثمار الحدائق م سائدة حسب الفكرة التصميمية لأعمال التطوير التي سيقوم بها المستثمر واعتمادها من الإدارة العامة للحدائق على ألا تتجاوز نسبة مساحة البناء (٢٥٪) من إجمالي مساحة الحديقة، دون الغاء هوية الحديقة.

٨ / ٧ متطلبات ذوي الاحتياجات الخاصة:

يراعى في تصميم المشروع متطلبات ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بذوي الإعاقة الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان بالتعميم رقم (٧/هـ - ١٤٠٢) وتاريخ ٢١/١/٢٠٢١هـ، والهدف من هذا الجزء هو تسليط الضوء على متطلبات ذوي الإعاقة وقيامهم بالأعمال اليومية والتمتع بمزاولة الأنشطة الترفيهية والاندماج بالمجتمع.

٨ / ٨ تأمين غرفة إسعافات أولية:

على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والقروية) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

٨ / ٩ مواقف السيارات:

٨ / ٩ / ١ يلتزم المستثمر بتوفير مواقف سيارات خاصة بالحديقة فقط بمعدل (٦) لكل (٢٠٠م^٢) من مساحة البناء.

٨ / ٩ / ٢ تخد صيص مواقف سيارات الأ شخاص ذوي الإعاقة بواقع (٥٪) من المواقف العامة، وبحد أق صى موقفين، مع تمييز مواقف الأشخاص ذوي الإعاقة عن (٢م٢٥) للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وما تبعها من تعاميم وقرارات.

٨ / ١٠ اللوحات الارشادية:

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

٨ / ١١ اشتراطات التشغيل والصيانة:

٨ / ١١ / ١ يلتزم المستثمر بالمحافظة المستمرة على عناصر المشروع .

٨ / ١١ / ٢ يجب أن تكون الإنارة مضاءة بشكل دائم للعناصر التي بها إضاءة وإصلاحها بشكل فوري في حال تعطلها.

٨ / ١١ / ٣ يلتزم المستثمر بإجراء فحوصات دورية وصيانة جميع عناصر المشروع وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً.

٨ / ١١ / ٤ يجب على المستثمر التخلص من النفايات والزيوت إن وجدت بالطرق الآمنة وعدم سكبها بشبكات الصرف الصحي وتصريف الأمطار ودورات المياه.

٨ / ١١ / ٥ لا يؤثر وجود إشغالات على الموقع من عدمه في البدء في تنفيذ المشروع ويجب على المستثمر معالجة تلك الإشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.

٨ / ١٢ مرحلة تشغيل وصيانة وإدارة المشروع:

٨ / ١٢ / ١ على المستثمر التعاقد مع أحد الشركات المتخصصة والمصنفة في أعمال صيانة وتشغيل وتطوير الحدائق أو القيام بتلك الأعمال بنفسه إذا كان لديه القدرة والخبرة الكافية للقيام بأعمال الصيانة والتشغيل وتقديم ما يثبت ذلك واعتماده من الإدارة العامة للحدائق بعد تقديم سابقة الأعمال والخبرات.

٨ / ١٢ / ٢ على المستثمر التعاقد مع أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة لدى الأمانة واعتماده من الإدارة العامة للحدائق بعد تقديم سابقة الأعمال والخبرات. على أن يكون من المكاتب المتخصصة في أعمال الإشراف على أعمال صيانة وتشغيل الحدائق وأعمال اللاند سكيب للقيام بأعمال الإشراف على برامج الصيانة والتشغيل واعتمادها وتقديم الحلول المناسبة للمحافظة على استدامة مكونات الحديقة وتقديم الخدمة للزائرين بشكل مرضى.

٨ / ١٣ برامج الصيانة المطلوبة: -

يقوم المستثمر برفع خطة الصيانة الدورية وبرامجها في بداية كل عام للإدارة العامة للحدائق واعتماد الخطة السنوية من ثم رفع البرامج كل ٦ شهور حسب الخطة السنوية المعتمدة سلفاً والتنسيق الكامل مع الإدارة العامة للحدائق لاعتماد برنامج الصيانة وصيانة العناصر الزراعية والمساحات الخضراء وتحت إشرافها على أن تشمل صيانة جميع المساحات الخضراء والأشجار والشجيرات والأسيجة النباتية والمتسلقات والزهور مغطيات التربة وأحواض الزهور وشبكات الري والخزانات

والنوافير والحدائق العامة بكامل انشاءاتها وذلك بالقيام بأعمال الصيانة والخدمات الزراعية المختلفة، كذلك تشمل استبدال التالف من نفس النوع وبنفس المواصفات وذلك حسب توجيهات المهندس المشرف منها على سبيل المثال ما يلي :-

٨ / ١٣ / ١ أعمال القص والتقليم والتشكيل:

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

ب- يلتزم 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.

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

● التقليم الصيفي:

● يقوم المستثمر بتشكيل النباتات الأسيجة النباتية والأشجار والشجيرات حسب الأشكال التي يتم الاتفاق عليها مع الأمانة وتوجيهات الجهاز المشرف.

● يتجنب المستثمر إجراء عمليات التقليم الجائرة في موسم درجات الحرارة العالية.

● التقليم الشتوي:

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

● مواعيد التقليم:

١. النخيل : مرة واحدة كل ٦ شهور.

٢. الأشجار : مرة واحدة كل ٩ شهور ما عدا تقليم النومات الجديدة.

٣. الشجيرات : مرة واحدة كل ٢٠ أو ٣٠ يوماً.

٤. الأسيجة : مرة واحدة كل (١٥ يوم) أو كلما دعت الحاجة.

٥. المسطحات : مرة كل (١٠- ١٥ يوم) أو كلما دعت الحاجة.

على المستثمر في حال 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.

٨ / ١٣ / ٢ أعمال التعشيب والعزيق والنظافة من المخلفات:

يجب التنظيف حول الأشجار والشجيرات وأحواض الزهور والأسيجة الخضراء ومغطيات التربة وذلك بإزالة الأعشاب المنافسة وتنظيفها من المخلفات النباتية كالأوراق المتساقطة من الأشجار وغيرها من المخلفات الأخرى والأوساخ أم ينبغي عزيق التربة المزروع فيها النباتات لتهوية الجذور وتفكيك الكتل المتصلبة وتسهيل عملية الصرف.

٨ / ١٣ / ٣ صيانة المسطحات الخضراء:

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

٨ / ١٣ / ٤ صيانة شبكات الري:

- صيانة محطات الضخ.
- صيانة لوحات المضخات وكل محتوياتها.
- صيانة الفلاتر ونظافتها وتغييرها إذا استدعى الأمر.
- صيانة جهاز الغسيل العكسي للفلاتر وتغييرها إذا استدعى الأمر.
- صيانة مضخة سحب المياه - محابس الهواء- محابس تصريف الضغط الزائد - مراوح التهوية - خزان الضغط وتغييرها إذا استدعى الأمر.
- في حالة حدوث كسر في الخطوط يتم القيام بالإصلاح للتلفيات شامل الحفر والردم وإزالة وإعادة الممرات والأرصعة والمزروعات إلى ما كانت عليه محمل على أعمال الصيانة.

٨ / ١٣ / ٥ صيانة الآبار (إن وجدت):

- ويشمل استخراج المواشير وصيانة ونظافة المضخات والكيابل والمراوح وفوهة البئر ولوحة التشغيل ويجعلها صالحة للعمل بشكل مستمر.
- تنمية وتعميق البئر في حالة ضعف الإنتاج.
- توفير المياه في حالة عدم إنتاج البئر محمل العقد.
- صيانة وتشغيل اللوحات الكهربائية لنظام الري.
- عمل صيانة دورية للوحات الكهربائية.
- ضبط مواعيد تشغيل اللوحات حسب البرنامج الزمني لنظام الري الأتوماتيكي حسب احتياج النبات.
- فحص صمامات التحكم الأتوماتيكي والقيام بتشغيل النظام.

٨ / ١٣ / ٦ متابعة نظام التحكم:

- يلتزم المستثمر بإعداد برامج الري وإرسالها إلى وحدة التحكم.
- يلتزم المستثمر بسلامة وإصلاح عناصر الري المرتبطة بالتحكم.
- يلتزم المستثمر بمتابعة برنامج الري وكفاية النباتات من الاحتياجات المائية.
- يلتزم المستثمر بإبقاء عناصر الري على الوضع الآلي وعدم فصل التيار عنها.

٧ / ١٣ / ٨ صيانة الألعاب والمظلات:

يلتزم المستثمر بدهان الألعاب حسب الحاجة بدهانات مطابقة للمواصفات وأصول الصناعة بعد أخذ الموافقة الخطية من الجهاز المشرف على نوعية الدهان ولونه، ويجب أن تسبق عملية الدهان الصنفرة وإزالة الصدأ المتراكم عليها ودهانها بطبقة أساس حديد بالنسبة للألعاب الحديدية ثم تدهن بالدهان من نوع إيبوكس خاص بدهانات الحديد، أما الأجزاء الخشبية فتدهن بمادة ضد تآكل الخشب من الحشرات ودهانها بدهانات خاصة بالأخشاب. في حالة تعطل أي لعبة أو تلف أجزاء منها مما يستدعي إصلاحها تأمين قطع الغيار فيتم قطع الغيار من نفس النوعية المركبة. تشمل صيانة ألعاب الأطفال صيانة الصبات الخرسانية وقواعد التثبيت ودهانها والمحافظة عليها وإصلاح التالف منها. يجب إزالة الرمال من تحت الألعاب بموقع الأطفال عند الضرورة واستبداله، والمحافظة على منسوب الرمال أن يكون في مستوى واحد من البردوره.

٨ / ١٣ / ٨ صيانة عناصر الحديدية:

يجب صيانة عناصر الحديدية المتمثلة في الطرق والمشايات وأحواض الزهور والأسوار والمظلات ومقاعد الجلوس وخلافها مما يتوفر في كل حديقة حسب عناصرها.

٩ / ١٣ / ٨ دورات المياه بالحدائق:

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

١٠ / ١٣ / ٨ الطرق والمشايات بالحدائق:

يجب صيانة جميع الطرق والمشايات البردورات وبلاط الأرصفة داخل الحدائق بصفة دائمة ومستمرة ويجب استبدال التالف من البلاط البردورات والرخام.

١١ / ١٣ / ٨ صيانة الأسوار والبوابات:

- يلتزم المستثمر بصيانة ودهان الأسوار طبقاً للمواصفات وأصول الصناعة متى تتطلب ذلك.
- يلتزم المستثمر بإصلاح المتضرر واستبدال الأجزاء التالف بنفس المواصفات.
- يلتزم المستثمر بترميم الأجزاء الخرسانية طبقاً للمواصفات.
- يلتزم المستثمر بإصلاح وصيانة البوابات.

١٢ / ١٣ / ٨ 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.

١٣ / ١٣ / ٨ صيانة الأعمال الميكانيكية:

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

٨ / ١٣ / ١٤ صيانة الأعمال الكهربائية:

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

٨ / ١٣ / ١٥ صيانة أرضيات الملاعب:

يلتزم المستثمر بصيانة ونظافة وإصلاح أرضيات الملاعب إذا تطلب الأمر حسب طبيعة التغطية.

٨ / ١٣ / ١٦ 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 الفقد بإعادة الوضع لما كان عليه.
- يلتزم المستثمر بالمحافظة على السجلات وعدم خرق للبيانات وارشفتها وتسليمها إلى الجهة المشرفة.

٨ / ١٤ التسميد:

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

وتتم عملية التسميد وفقاً للقواعد الفنية التالية:

أ. التسميد العضوي:

- خلو السماد العضوي الحيواني من بذور الحشائش وان يكون مخمرا ومتحلا ومعامل حراريا وغير معرض لأشعة الشمس.
- تخزين السماد العضوي النباتي بالظروف الملائمة لحفظ الرطوبة وان يكون مخمرا ومتحلا ومعامل حراريا وغير معرض لأشعة الشمس.
- يقوم المستثمر بتوريد السماد العضوي كامل التحلل والمعالج والمعبأ في أكياس سعة (٢٥كجم) بعد موافقة الأمانة/البلدية على النوعية وحسب الموعد الذي يتم تحديده لتوريد الأسمدة ميدانياً ويتم إعداد المحاضر اللازمة لذلك.
- يتم التسميد العضوي على مرة واحدة سنوياً وحسب رأي الأمانة/البلدية في الفترة من أول شهر ديسمبر حتى نهاية شهر يناير من كل عام حيث يقوم المستثمر بتوريد وفرش السماد وتقليبه بالتربة وبالمقادير التالية:
 ١. الأشجار الكبيرة بمعدل ٥ كجم في السنة.
 ٢. النخيل بمعدل ٥ كجم في السنة.
 ٣. الأشجار الصغيرة والشجيرات بمعدل ٢ كجم في السنة.
 ٤. الأسيجة بمعدل ٢ كجم/ متر طولي في السنة.
 ٥. أما بالنسبة للحوليات المزروعة بالأحواض بمعدل ٥ كجم لكل متر مربع في السنة.
 ٦. أما المسطحات الخضراء بمعدل ٣ كجم لكل متر مربع بالنسبة وتوضع مباشرة بعد قص المسطحات الخضراء باستخدام ماكينة قص النجيل ثم الري مباشرة في نفس اليوم حتى لا تتأثر النباتات بفاعلية المواد العضوية المكونة للسماد.

ب. التسميد الكيماوي:

- يقوم المستثمر بتوريد السماد الكيماوي المركب أو اليوريا بحيث يكون السماد المركب يحتوي على البوتاسيوم والفسفور والنتروجين 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 يمنع 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:
 ١. الأشجار الكبيرة بمعدل ١٠٠ جم في السنة.
 ٢. النخيل بمعدل ١٠٠ جم في السنة.
 ٣. الأشجار الصغيرة والشجيرات بمعدل ٥٠ جم.
 ٤. الأسيجة بمعدل ٥٠ جم/ متر. طولي في السنة.
 ٥. المسطحات الخضراء بمعدل ٢٠ جرام بالمرة الواحدة لكل متر سنوياً مع ملاحظة عدم نثر السماد بجوار جذور وسياق الأشجار والشجيرات مباشرة.
 ٦. الحويليات بالأحواض بمعدل ٣٠٠ جرام سنوياً لكل متر مربع.

١٥ / ٨ التزامات عامة:

- في مقابل حصول المستأجر على الإيرادات سواء من الأنشطة القائمة المذكورة أو من الأنشطة التي يمكن اضافتها وتوافق عليها أمانة المنطقة تبوك فيلتزم المستأجر في مقابل ذلك وتحت مسؤوليته وعلى نفقته بتنفيذ كافة الأعمال والالتزامات المادية والنظامية المرتبطة بأعمال الإدارة والتشغيل والصيانة والامن والسلامة للحديقة ويلتزم بذلك التزاماً كاملاً خلال مدة عقد الايجار وهي (سداد رسوم الكهرباء وأي رسوم خدمات أخرى - أعمال الإدارة - أعمال التشغيل والصيانة - أعمال الامن والسلامة - تنفيذ الأعمال والخدمات الأخرى الداعمة للترويج - أي أعمال أو التزامات أخرى تكون ضرورية لتحسين سير العمل وانتظامه طبقاً لتقدير الأمانة) وما تحتاجه تلك المتطلبات من إمكانيات بشرية ومادية لتكون الحديقة بحالة تشغيلية ممتازة طوال مدة العقد.
- يلتزم المستثمر بتنفيذ أعمال الصيانة كما هو موضح في المواصفات الفنية في هذه الكراسة.
- على المستثمر أن يؤدي الخدمة إلى المنتفعين حسب شروط ومواصفات العقد.
- على المستثمر المساواة بين جميع زائرين الحديقة لكونها حديقة عامة وبمقتضى هذا المبدأ أن يتساوى جميع الافراد في تقديم الخدمة مادام يتوافر فيهم الشروط التي ينظمها العقد لتلقى الخدمة.
- على المستثمر الالتزام بانتظام سير إدارة الحديقة بانتظام من حيث طبيعة الحديقة كونها مرفق عام يستهدف اشباع حاجة عامة دائمة ومستمرة ومن ثم يجب أن يستمر المرفق العام في أداء الخدمة.
- تحديد وسائل الإشراف والمتابعة الفنية والمالية والتي تكفل حسن سير الحديقة بانتظام.
- يلتزم المستثمر بمبدأ قابلية الحديقة للتغيير والتعديل حيث انه من طبيعة المرافق العامة هو اشباع حاجة جماعية الأمر الذي يلزم بضرورة تطوير الوسائل والأساليب التي يتم بها تقديم الخدمة للزائرين.
- يلتزم المستثمر بأجراء الصيانة اللازمة حيث انه عقب انتهاء مدة العقد يلتزم المستثمر بإعادة الموقع إلى الأمانة بكامل حالته التشغيلية فهذا الالتزام مرتبط ارتباطاً وثيقاً بالالتزام المستثمر بأجراء الصيانات الدورية على الحديقة حتى تظل بحالة جيدة وتجديد وتطوير العناصر التي تستدعى ذلك حسب برامج الصيانة المنصوص عليها في العقد أو ما تقتضيه المواصفات الخاصة بالشركات المصممة أو الصادرة عن الجهات المختصة.

- يلتزم المستثمر بتعيين جهاز متخصص من ذوي الخبرة والمؤهلات المناسبة للإشراف على أعمال الصيانة والتشغيل واعتماده من الإدارة العامة للحدائق مع ضرورة التدريب المستمر لأفراد هذا الجهاز على أحدث الأساليب الإدارية والتكنولوجية.
- يلتزم المستثمر بتوفير عدد مناسب من العمالة المتخصصة في صيانة المزروعات وشبكات الري وأعمال الكهرباء والميكانيكية والأعمال المدنية.
- يلتزم المستثمر بتوفير حراس أمن (أو يتعاقد مع شركة حراسة) ومراقبين جمهور وتوزيعهم بطريقة منظمة على بوابات الدخول وداخل الموقع وزيادة عددهم في أيام المواسم والأعياد.
- يلتزم المستثمر بتوفير زي موحد للعمالة معتمد من الإدارة العامة للحدائق.
- يلتزم المستثمر بتوفير كافة المعدات والآلات وسيارات وخلافه واللازمة للأعمال الصيانة والتشغيل.
- يلتزم المستثمر بالتعاون التام مع أمانة منطقة تبوك في المناسبات والفعاليات التي تنظمها الأمانة.
- يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان فيما يتعلق بلوحات المباني والتي تقام بالحديقة، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.
- يلتزم المستثمر بأن يحصل جميع العاملين بالأنشطة التي لها علاقة بالصحة العامة على الشهادات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادرة من وزارة البلديات والإسكان وما يستجد عليها من تعديلات.
- يلتزم المستثمر عند تصميم مرافق المشروع المرفقة يجب مراعاة متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره متطلبات الخدمات البلدية بالمعايير ومتطلبات الوصول الشامل الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.
- يلتزم المستثمر بتوفير قطع الغيار ومواد الصيانة والتشغيل على نفقته الخاصة، وأن يضع نظاماً لمراقبة المخزون منها، يضمن مواجهة التشغيل والصيانة مع الإحلال المستمر والمنتظم للأجزاء التالفة، أو التي انتهت عمرها الافتراضي، بما يضمن عدم حدوث توقف عن العمل لعدم توافر قطع الغيار والمستلزمات.
- يتعين على مقدمي العطاءات التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متوافق مع كل من لوائح البناء في وزارة البلديات والإسكان.
- يلتزم المستثمر بالتعاون التام مع ممثلي أمانة المنطقة تبوك والذي يقومون بالتفتيش على الموقع للتأكد من صحة تقارير الأداء التي يرفعها المستثمر مع الالتزام الكامل بضرورة تنفيذ كافة الملاحظات المطلوبة وفي عدم الالتزام سوف يتم توقيع الغرامات.
- يلتزم المستثمر بتوفير مصدر مياه دائماً وصالح لري المزروعات واحتياجات الموقع من المياه الصالحة للشرب.
- يلتزم المستثمر بعدم ادخال أي تعديلات أو إضافات أو تركيبات ثابتة بدون الموافقة الخطية من الأمانة علماً بأنه أي تغييرات منجزة تمت الموافقة عليها بمجرد تنفيذها تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الموقع ولا يحق للمستثمر إزالتها بدون الموافقة على ذلك من قبل الأمانة وليس للمستثمر الحق في مطالبة الأمانة بأي تعويضات لقاء هذه الأعمال حتى إذا انتهت العلاقة التعاقدية مع حق الأمانة بمطالبة المستثمر بإزالة تلك التعديلات أو الإضافات كلياً أو جزئياً حسب تقديرها في موعد يسبق إخلاء الحديقة بسبب إنهاء أو انتهاء العقد.
- لا يجوز للمستثمر فرض رسوم على الدخول للحديقة.
- يلتزم المستثمر بمعالجة جميع مظاهر التشوه البصري.
- على المستثمر الالتزام بما ورد من اشتراطات في كتيب المجال العام (Toolkit) للحدائق والتدخلات الحضرية فيما يخص مواصفات ومعايير تصميم وإنشاء الحدائق.

• جدول رقم (١) كميات النباتات ومساحة المسطحات الخضراء

متسلقات ومدادات		شجيرات		أشجار برية		صباريات	
العدد	اسم النبات	العدد	اسم النبات	العدد	اسم النبات	العدد	اسم النبات

• جدول رقم (٢) أعداد العمالة المطلوبة ومؤهلاتها وخبراتها

م	الوظيفة	العدد	المؤهل والخبرات

جدول رقم (٣) كميات المعدات والأدوات

العدد	المواصفات	المعدة / الآلة	م

٨ / ١٦ الاشتراطات الأمنية:

٨ / ١٦ / ١ الالتزام بجميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية ال صادرة بالمر سوم الملكي رقم (م/٣٤) وتاريخ ١٤٤٤/٠٣/٠٧هـ وجميع الأحكام والقرارات والتعاميم ذات الصلة.

٨ / ١٦ / ٢ الالتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم (٥٦٦١٠) وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨هـ بخصوص تلك الاشتراطات.

٨ / ١٦ / ٣ تأمين حراسة المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/٠١/٠٧هـ.

٨ / ١٦ / ٤ يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.

٨ / ١٦ / ٥ يجب أن تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة والإنارة وكاميرات المراقبة.

٨ / ١٦ / ٦ يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المبني.

٨ / ١٧ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين.

٨ / ١٨ متطلبات السلامة والأمن:

يلزم المستثمر بما يلي:

اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٨ / ١٨ / ١ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٨ / ١٨ / ٢ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

٨ / ١٨ / ٣ يكون المستثمر مسئولاً مسئولاً كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

٨ / ١٨ / ٤ يجب على المستثمر الالتزام بلائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن الملاهي وألعاب الأطفال الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم ١٠/ب/و/٢/د ف في ٢٤/٤/١٤١٠هـ وما يستجد عليها من تعديلات.

٨ / ١٩ حق التسمية والرعاية للحديقة:

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

- أن يكون نشاط المستثمر من الأنشطة المرخص لها بالعمل في المملكة.
- أن يكون الاسم التجاري للمستثمر مسجلاً في المملكة.
- ألا يكون قد صدر في حق المستثمر حكم قضائي في مخالفة جسيمة.
- أن يسمى العقار البلدي بالاسم التجاري للمستثمر، ويشمل ذلك الأسماء التجارية التي تتكون من أسماء أفراد أو عائلات.
- أي ضوابط أخرى يضعها معالي وزير البلديات والإسكان في هذا الشأن.

٨ / ٢٠ أعمال السلامة العامة:

- يلتزم المستثمر باتباع شروط السلامة العامة طبقاً لاشتراطات الجهات صاحبة العلاقة لكل بنود المشروع من عاملين ومعدات ومنشآت وعمل الاختبارات الدورية.
- يلتزم المستثمر بتوفير مستلزمات الإسعافات الأولية في الموقع والآليات التابعة تحت إشراف شخص متخصص في الإسعافات الأولية في حالة الطوارئ.

٨ / ٢١ مرحلة التأهيل للحديقة:

يلتزم المستثمر بعمل تأهيل كامل للموقع بعد مرور ٥ سنوات والتأهيل يشمل:

- عمل إحلال وتجديد للأعمدة الإنارة ولوحات التحكم.
- عمل إحلال وتجديد لمضخات الري.
- عمل إحلال وتجديد ألعاب الأطفال.
- عمل إحلال وتجديد لنظام المراقبة.
- عمل إحلال وتجديد للمنشآت المائية في الموقع مثل الشلالات والنوافير.
- عمل إحلال وتجديد لممرات المشاة والأرصفت والمواقف.

● عمل إحلال وتجديد للوحات الإرشادية.

● عمل إحلال وتجديد للجلسات وسلات المهملات.

● عمل إحلال وتجديد دورات المياه (مرة كل ٣ سنوات كحد أقصى).

٢٢ / ٨ الوقاية والمكافحة:

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

٢٣ / ٨ مرحلة تسليم الموقع إلى أمانة منطقة تبوك عقب انتهاء مدة العقد: -

يلتزم المستثمر بتسليم الموقع بكامل حالته التشغيلية إلى الأمانة والرفع إليها قبل انتهاء العقد بمدة لا تقل عن ٦٠ يوم حتى يتم توجيه الإدارة المختصة باستلام الموقع على أن يتم رفع تقرير من الإدارة المختصة عن حالة الموقع ويتم توجيه المستثمر بضروه تلافى الملاحظات الواردة في التقرير والرفع للأمانة للتأكد من إنهاء الملاحظات المطلوبة من ثم توقيع محضر الاستلام.

٢٤ / ٨ اللوحات الإعلانية الداخلية:

يحق للمستثمر إقامة لوحات إعلانية داخل الحديقة على ألا تكون ذات إطلالة خارجية على الشارع مع مراعاة أن تتنا سب أعداد ومقا سات اللوحات مع حجم الحديقة مع الالتزام با شترطات اللوحات الدعائية والإعلانية ال صادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١١/٠٤/١٤٤١هـ - والمبلغه لنا بتعميم وكيل الوزارة لل شئون الفنية المكلف رقم (٤١٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١١/٠٤/١٤٤١هـ ، والمحدثة بالقرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٥٤٦٧/١ بتاريخ ٢٨/٠٧/١٤٤٣هـ . كما يلتزم المستثمر بسداد الرسوم الإعلانية (حسب ما نصت عليه الأنظمة والتعليمات) وحال تغيير مقدارها بموجب ما سيصدر بشأنها من أنظمة وتعليمات سواء كان التغيير بالزيادة أو النقصان.

٢٥ / ٨ مواعيد العمل:

يجب على المستثمر أن يحدد مواعيد العمل اليومية بالحديقة بعد موافقة الإدارة العامة للحدائق عليها وإعلان هذه المواعيد للجمهور والالتزام بها

٢٦ / ٨ الجزاء والغرامات:

في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاء التي تقرها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ٠٢/٠٥/١٤٤٢هـ، والقرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦ في ١٢/٠٣/١٤٤٣هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية ، والقرار الوزاري رقم ٤٢٠٠٢٠٤٤٩٧ في ١٢/٠٣/١٤٤٣هـ - المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية ، وفي حالة عدم شمول اللائحة لأي مخالفة فإن للبلدية الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تتنا سب مع حجم المخالفة إضافة لما جاء بالجدول التالي :

بيان الغرامات

م	المخالفة أو الملاحظة	الغرامة الفورية (ريال)
١	أولاً: الإمكانات الإلزامية	
١-١	عدم تواجد مدير المشروع	٥٠٠ / يوم
٢-١	عدم تواجد أحد أفراد (الجهاز للمشروع)	٣٠٠ / يوم
٣-١	عدم تواجد آلية أو معدة من المعدات الإلزامية	٥٠٠ / يوم
٤-١	عدم ارتداء العامل الواحد للزي الرسمي المحدد من قبل الأمانة	٥٠ / يوم
٥-١	استخدام الآليات أو المعدات لغير ما خصصت له	١٠٠٠ / يوم
٦-١	عدم تركيب أو ربط نظام تتبع المركبات للمركبة الواحدة	٥٠٠ / يوم
٧-١	عدم وضع معلومات المشروع على المعدات	٣٠٠ / يوم
٨-١	عدم وضع السمة على المعدات	٣٠٠ / يوم
٢	ثانياً: الري	
١-٢	عدم ري الموقع أو جزء منه	١٠٠٠ / يوم
٢-٢	عدم كفاية مياه الري للمزروعات	٥٠٠ / يوم
٣-٢	عدم ري الممرات للمتر المربع الواحد	٥٠ / يوم
٤-٢	الري بماء غير صالح للري وغير مطابق للمواصفات أو ضار بالصحة العامة في المرة الواحدة والموقع الواحد عن كل يوم	١٠٠٠ / يوم
٥-٢	تسرب مياه الري خارج مواقع الزراعة (لكل تسرب)	٥٠٠ / يوم
٦-٢	عدم تعميق أو تنمية أو نظافة البئر للموقع الواحد	٥٠٠ / يوم
٣	ثالثاً: الأعمال الزراعية	
	أ- تغيير النباتات أو زراعتها	
١-٣	عدم تغيير أو زراعة النخلة الواحدة	٥٠٠ / يوم
٢-٣	عدم تغيير أو زراعة الشجرة الواحدة	٥٠٠ / يوم
٣-٣	عدم تغيير المتر المربع من المساحة المزروعة	٥٠ / يوم
٤-٣	إزالة النخيل أو الأشجار أو المزروعات في المتر المربع بدون إذن مسبق	١٠٠٠ / يوم
٥-٣	موت النخيل أو الأشجار أو المزروعات في المتر المربع	١٠٠٠ / يوم
	ب- التسميد	
٦-٣	عدم توريد ونثر الأسمدة العضوية أو الكيماوية للمتر المربع من المساحة المزروعة	٥٠ / يوم
٧-٣	عدم تغطية المسطحات الخضراء بالرمل الأحمر للمتر المربع	٥٠ / يوم
	ج- الوقاية	

م	المخالفة أو الملاحظة	الغرامة الفورية (ريال)
٨-٣	عدم رش المبيدات للمتر المربع من المساحة المزروعة	٥٠ / يوم
٩-٣	عدم رش المبيدات للنخلة أو الشجرة الواحدة	١٠٠ / يوم
١٠-٣	عدم غسل الشجرة الواحدة أو الاسيجة النباتية للمتر المربع الواحد	٢٠ / يوم
د-القص والتقليم		
١١-٣	عدم تقليم أو تربية أو قص الشجرة أو الشجيرة الفردية الواحدة	٥٠ / يوم
١٢-٣	عدم تشذيب أو تكريب أو إزالة فسائل النخلة الواحدة	٥٠ / يوم
١٣-٣	عدم قص المتر المربع من المسطح الأخضر أو الأسوار النباتية	٣٠ / يوم
١٤-٣	عدم حدية المتر الطولي من المسطح الأخضر	٣٠ / يوم
١٥-٣	التقليم الجائر الذي يتسبب عنه تشويه أو أضرار بالشجرة الواحدة	٥٠٠ / يوم
١٦-٣	قص المتر المربع من الشجيرات بشكل جائر يؤدي النبات أو القص في أوقات غير مناسبة يتضرر منها النبات	٥٠٠ / يوم
١٧-٣	عدم شقرفة أو تعشيب النخلة الواحدة أو الشجرة الواحدة أو المتر المربع الواحد من الشجيرات أو الزهور	٥٠ / يوم
١٨-٣	عدم تلقيح أو تقويس النخلة الواحدة المعتمد إنتاجها	٥٠ / يوم
١٩-٣	عدم صرم النخلة الواحدة والتنظيف من العراجين بعد جني الثمار أو عدم تنظيف النخلة غير المخصصة للإنتاج	٥٠ / يوم
٢٠-٣	عدم تسنيد وتدعيم الشجرة الواحدة	٥٠ / يوم
٢١-٣	عدم إزالة التربة الزائدة في المتر المربع من الأحواض	٥٠ / يوم
٢٢-٣	عدم تجهيز المتر المربع الواحد لزراعة الزهور الحولية	٥٠ / يوم
٤	رابعاً: الأعمال الكهربائية	
١-٤	عدم إصلاح أو تغيير فانوس أو كشاف واحد أو غطاء الإنارة أو الإنارة التجميلية	٥٠ / يوم
٢-٤	عدم تغيير أو إصلاح عامود إنارة مكسور	٥٠٠ / يوم
٣-٤	عدم تشغيل عامود الإنارة الواحد كلياً أو جزئياً	٥٠٠ / يوم
٤-٤	عدم الالتزام بلون الإنارة المحدد بالموقع	٥٠ / يوم/عامود
٥-٤	عدم تغيير مفتاح كهرباء أو فيش تالف	١٠٠ / يوم
٦-٤	عدم تغيير لمبة محترقة أو مكسورة (للمباني والأسوار)	١٠٠ / يوم
٧-٤	عدم تشغيل إضاءة النافورة أو الشلال أو المنشأة المائية	٥٠٠ / يوم
٨-٤	استعمال التيار الكهربائي في الموقع الواحد لغير الأغراض المخصص له بدون إذن مسبق	١٠٠٠ / يوم
٩-٤	عدم دهان عمود الإنارة	٥٠ / يوم
١٠-٤	عدم إصلاح أو تغيير توصيلات كهربائية أو معدات مكشوفة أو مقطوعة عرضة للخطر	١٠٠٠ / يوم
١١-٤	عدم تنظيف عامود الإنارة وملحقاته	٥٠ / يوم
١٢-٤	عدم صيانة أو إصلاح غرفة التفتيش الواحدة	٢٠٠ / يوم

م	المخالفة أو الملاحظة	الغرامة الفورية (ريال)
١٣-٤	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير مروحة الشفط الواحدة	٥٠ / يوم
١٤-٤	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير سخان مياه كهربائي واحد	٢٠٠ / يوم
١٥-٤	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير مكيف	٥٠٠ / يوم
١٦-٤	عدم صيانة أو إصلاح شبكة الميكروفونات أو أجهزتها	٥٠٠ / يوم
١٧-٤	عدم توفير وصيانة أو إصلاح شبكة الاتصال وأجهزتها من تليفونات وفاكس وانترنت ونظام المراقبة	٥٠٠ / يوم
١٨-٤	عدم صيانة أو إصلاح لوحة توزيع وتشغيل الكهرباء بأنواعها	٢٠٠ / يوم
١٩-٤	عدم صيانة منظومة التأسيس الأرضي للموقع الواحد	٢٠٠ / يوم
٥	خامساً: الأعمال الميكانيكية	
١-٥	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير الحنفيات أو المحابس أو الرشاشات أو النقاطات أو الببلر	٢٠ / يوم
٢-٥	عدم إصلاح ماسورة مكسورة داخل أحواض الزراعة أو تحت البلاط أو الأسفلت	٢٠٠ / يوم
٣-٥	عدم تثبيت المتر الطولي لخطوط شبكات الري	١٠ / يوم
م	المخالفة أو الملاحظة	الغرامة الفورية (ريال)
٤-٥	عدم اصلاح أو صيانة مضخات الري للآبار الارتوازية أو الخزانات الأرضية	١٠٠٠ / يوم
٥-٥	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير مضخة خزان مياه الشرب الواحدة	٥٠٠ / يوم
٦-٥	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير مضخة النافورة أو الشلال أو المنشآت المائية	٥٠٠ / يوم
٧-٥	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير تمديدات فوهات النافورة أو الشلال أو المنشآت المائية	١٠٠ / يوم
٨-٥	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير تمديدات مواسير التوصيل للمضخات أو صمام الإرجاع الواحد أو الشفط الواحد	٢٠٠ / يوم
٩-٥	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير صمام تحكم كهربائي واحد	١٠٠ / يوم
١٠-٥	عدم إصلاح أو تغيير صندوق صمامات الري أو الكهرباء الواحد	٥٠ / يوم
١١-٥	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير خزان الضغط الواحد الخاص بالري	٥٠٠ / يوم
١٢-٥	عدم صيانة أو إصلاح المبرد الخاص بمياه الري	١٠٠ / يوم
١٣-٥	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير الفلتر الواحد الخاص بالري أو النوافير والشلالات والمنشآت المائية	٥٠٠ / يوم
١٤-٥	عدم إصلاح أو تغيير جهاز قياس الضغط أو التيار أو منسوب الماء الواحد أو غيرها من أجهزة القياس	٥٠ / يوم
١٥-٥	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير عوامة أوتوماتيكية أو عادية واحدة	٢٠٠ / يوم
١٦-٥	عدم تشغيل مركز التحكم أو لوحة التوزيع والتشغيل الكهربائي لنظام الري الآلي الواحد أو أي جزء من أجزاء نظام التحكم المركزي	٥٠٠ / يوم
٦	سادساً: الأعمال المدنية والمعمارية	
١-٦	عدم صيانة أو إصلاح المتر المربع من المباني أو الأسوار المدهونة أو المسوة بالرخام أو الحجر الطبيعي أو الجرانيت أو غيرها	١٠٠ / يوم

م	المخالفة أو الملاحظة	الغرامة الفورية (ريال)
٢-٦	عدم صيانة وإصلاح المتر المربع من البلاط والرخام أو السيراميك أو القيشاني أو بلاط الأرضيات والممرات بأنواعها أو كسوة أحواض النوافير والشلالات وأحواض الزراعة العلوية	٥٠ / يوم
٣-٦	عدم إصلاح أو صيانة أو تغيير المتر الطولي من البردورات بأنواعها المختلفة	٥٠ / يوم
٤-٦	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير الباب أو الشباك الواحد بأنواعها	٥٠٠ / يوم
٥-٦	عدم غسيل الممرات بأنواعها للموقع الواحد أو نظافة الخزان الواحد الأرضي أو العلوي أو البيرة الواحدة	٥٠٠ / يوم
٦-٦	عدم إصلاح أو صيانة أو تغيير الخزان الواحد الأرضي أو العلوي أو البيرة الواحدة	٥٠٠ / يوم
٧-٦	عدم إصلاح أو تغيير غطاء الخزان الواحد أو غرفة التفتيش أو البيرة الواحدة	١٠٠٠ / يوم
٨-٦	عدم صيانة أو تغيير المتر المربع الواحد من الأسقف المستعارة والجسبية	٥٠ / يوم
٩-٦	عدم إصلاح جدران غرف المضخات أو الخزانات الأرضي	١٠٠ / يوم
٧	سابعاً: الأعمال الصحية	
١-٧	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير المغسلة أو الكرسي الواحد	١٠٠ / يوم
٢-٧	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير السيفون الواحد	٥٠ / يوم
٣-٧	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير الحنفية (كسر زاوية) الواحدة أو اللي الواحد	٥٠ / يوم
٤-٧	عدم صيانة أو تغيير المرأة الواحدة	٥٠ / يوم
٥-٧	عدم توفير المياه المعتمدة لمبنى دورات المياه	٥٠٠ / يوم
٦-٧	عدم استعمال المطهرات في تنظيف مبنى دورات المياه	٢٠٠ / يوم
٧-٧	عدم توفير سلات المهملات أو المناديل أو الصابون داخل مبنى دورات المياه	٢٠٠ / يوم
٨-٧	عدم تنظيف مبنى دورات المياه أو ترك المخلفات بها	٣٠٠٠ / يوم
٩-٧	عدم إصلاح أو تغيير أجهزة تجفيف الأيدي بالهواء الساخن وإكسسوارات دورات المياه	٥٠ / يوم
١٠-٧	تسرب مياه البيرة وعدم شقها	١٥٠٠ / يوم
٨	ثامناً: الملاعب والكراسي والمظلات	
١-٨	عدم إصلاح أو دهان أو تغيير الكرسي الواحد أو الطاولة الواحدة	١٠٠ / يوم
٢-٨	عدم صيانة أو دهان لعبة أطفال واحدة	٥٠٠ / يوم
٣-٨	عدم استبدال لعبة أطفال واحدة	١٠٠٠ / يوم
٤-٨	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير المتر المربع من المظلات أو المنشأة المشدودة (الخيام)	٢٠٠ / يوم
٥-٨	عدم إضافة أو تسوية الرمل أو البحص للملعب الواحد أو الموقع الواحد	٢٠٠ / يوم
٦-٨	عدم تجديد تخطيط الملعب الواحد	١٠٠ / يوم
٧-٨	عدم الصيانة أو تغيير الشباك للملعب الواحد	١٠٠ / يوم
٨-٨	عدم إصلاح أو صيانة مدرجات الملعب الواحد	٢٠٠ / يوم

م	المخالفة أو الملاحظة	الغرامة الضورية (ريال)
٩-٨	عدم صيانة عمود كرة السلة أو كرة الطائرة	١٠٠ / يوم
١٠-٨	عدم صيانة مرمى كرة القدم	٢٠٠ / يوم
١١-٨	عدم صيانة المتر المربع من أرضيات الملاعب	٢٠٠ / يوم
١٢-٨	عدم صيانة وإصلاح المتر المربع الواحد من الشبك الخارجي للملاعب	١٠٠ / يوم
٩	تاسعاً: المنتزهات والحدائق والساحات البلدية	
١-٩	إغلاق الحديقة أمام الزوار بدون إذن مسبق أو عدم تشغيل الموقع الواحد	٥٠٠٠ / يوم
٢-٩	إقامة الحفلات في الحدائق بدون إذن مسبق	٥٠٠٠ / يوم
٣-٩	فتح الحديقة أو المنتزه للزوار في الأوقات الغير مسموح بها أو عدم الالتزام بالمواعيد التي حددتها الأمانة	١٠٠٠ / يوم
٤-٩	السماح بدخول فئات إلى الحديقة من غير المسموح دخولهم أثناء الزيارة	١٠٠٠ / يوم
٥-٩	مخالفة الشروط الصحية أو عدم وجود شهادات صحية لعمال البوفيه	٥٠٠ / يوم
٦-٩	وجود مشروبات أو مأكولات في البوفيه تالفة وغير صالحة للاستخدام الآدمي أو انتهاء مدة الصلاحية	٥٠٠٠ / يوم
٧-٩	ثبوت المعاملة السيئة للجمهور من أحد منسوبي المقاول	١٠٠٠ / يوم
٨-٩	عدم إزالة المخلفات الناتجة عن أعمال الصيانة أو عدم نظافة الحديقة الواحدة من مخلفات الزوار وعدم ترحيل المخلفات	١٠٠٠ / يوم
٩-٩	عدم منع الزوار لاستخدام الشيشة أو الشوي بالموقع الواحد	٥٠٠ / يوم
١٠-٩	عدم منع البسطات أو الباعة المتجولين بالموقع الواحد	٥٠٠ / يوم
١١-٩	عدم إصلاح أو تغيير حاويات أو أوعية أو سلال جمع النفايات للموقع الواحد	١٠٠ / يوم
١٢-٩	عدم إضافة الكيماويات للنافورة الواحدة أو الشلال الواحد أو المنشأة المائية	١٠٠ / يوم
١٣-٩	عدم تغيير مياه النافورة الواحدة أو الشلال الواحد أو المنشأة المائية الواحدة في موعدها	٢٠٠ / يوم
١٤-٩	عدم نظافة غرفة المضخات	٥٠٠ / يوم
١٥-٩	عدم صيانة أو استبدال اللوحة الواحدة للحديقة أو اللوحات الإرشادية	٢٠٠ / يوم
١٦-٩	عدم تغيير أو صيانة المتر المربع من البساط الصناعي أو السجاد أو ما شابه ذلك	٥٠ / يوم
١٧-٩	وضع بوفيه بدون موافقة مسبقة من الأمانة أو بيع مأكولات أو مشروبات بدون تصريح من الأمانة	٥٠٠٠ / يوم
١٨-٩	استغلال أحد مباني الحديقة كسكن أو تواجد لأي من جهاز المقاول بدون موافقة الأمانة	١٠٠٠ / يوم
١٩-٩	عدم النظافة العامة لكل موقع	١٠٠٠ / يوم
٢٠-٩	التأخير في أعمال المشروع عن كل موقع حسب البرامج الزمنية المعتمدة	٥٠٠ / يوم
٢١-٩	عدم تشغيل النافورة أو الشلال الواحد خلال المواعيد المحددة للتشغيل بدون سبب	٥٠٠ / يوم
٢٢-٩	عدم استبدال أو إصلاح أي جزء من أجزاء الصوبة أو منطقة الظل في المشتل	٥٠٠ / يوم
٢٣-٩	عدم تشغيل المشتل أو الصوبة	١٠٠٠ / يوم

م	المخالفة أو الملاحظة	الغرامة الفورية (ريال)
٢٤-٩	عدم صيانة وتشغيل أنظمة الرذاذ وملحقاتها للموقع الواحد	٢٠٠ / يوم
٢٥-٩	عدم تشغيل مبنى دورة المياه	٥٠٠ / يوم
٢٦-٩	إغلاق مبنى دورة المياه بدون اذن مسبق	١٠٠٠ / يوم
١٠	عاشراً: وسائل السلامة	
١-١٠	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير طفاية الحريق الواحدة	١٠٠ / يوم
٢-١٠	ترك غطاء الخزانات والبيارة مفتوح أو عدم تأمينه ويشكل خطراً على الزوار	٥٠٠٠ / يوم
٣-١٠	عدم تطبيق وسائل السلامة بالموقع الواحد وعدم وضع وسائل السلامة على معدات وسيارات الصيانة	١٠٠٠ / يوم
٤-١٠	عدم إصلاح أو تأمين توصيلات كهربائية أو معدات مكشوفة تسبب خطراً على الزوار	٥٠٠٠ / يوم
٥-١٠	أي مخالفة لم يتم ذكرها في بيان الحسميات	١٠٠٠ / يوم
١١	الحادي عشر: الأعمال المكتبية والتقارير	
١-١١	عدم توفير الأدوات المكتبية والورقية	١٠٠ / يوم
٢-١١	عدم صيانة الأجهزة المكتبية	١٠٠ / يوم
٣-١١	عدم تقديم التقارير أو البرامج في المواعيد المحددة	٥٠٠ / يوم
١٢	الثاني عشر: أوامر العمل (بلاغت مركز طوارئ الأمانة ٩٤٠)	
١-١٢	عدم تنفيذ الأمر (خطير) بحد أقصى ٤ ساعات	٢٠٠٠
٢-١٢	عدم تنفيذ الأمر (طارئ) بحد أقصى ٦ ساعات	٢٠٠٠
٣-١٢	عدم تنفيذ الأمر (عادي) بحد أقصى ٢٤ ساعة	٢٠٠٠
٤-١٢	عدم توفر فرقة طوارئ في المشروع	٣٠٠٠ / يوم

٩- الاشتراطات الفنية

٩. الاشتراطات الفنية

١ / ٩ أسس تصميم وتخطيط الحدائق العامة:

١ / ١ / ٩ محاور الحديقة: لكل حديقة محاورها، وهي خطوط وهمية. فمنها المحور الرئسي سي الطولي ومحور أو كأثر ثانوي أو عرضي أو عمودي على الرئسي سي. ولكل محور بداية ونهاية كأن يبدأ بنافورة في طرف يقابلها ك شك 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 تذييق الحدائق الهندسية الطراز ولكن لم يعد له أهمية تذكر في التصميمات الحديثة.

٢ / ١ / ٩ 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 تتوازن جميع أجزاء الحديقة حول المحاور والتوازن متمثل في الحدائق الهندسية وغير متمثل في الحدائق الطبيعية، والنظام المتمثل أ سهل في التنفيذ عن غير المتمثل حيث يحتاج الأخير لعناية أكبر لإظهاره فمثلاً تزرع شجرة كبيرة في أحد الجوانب يقابلها مجموعة شجيرات في الجانب الآخر. وإعطاء الشعور بالتوازن يجب أن يتساوى الاثنان في جذب الانتباه ولا يفوق أحد الجانبين على الآخر. وقد لا يتساوى الجانبان في العدد ولكن التأثير يجب أن يكون واحداً.

٣ / ١ / ٩ البساطة: تستخدم البساطة في الاتجاه الحديث لتخطيط وتذسيق الحدائق إذ تراعى البساطة التي تعمل على تحقيق الوحدة في الحديقة وذلك بالتحديد بالألوان وشبكة الطرق والمساحات، واختيار أقل عدد من الأنواع والأصناف بمقدار كاف، والابتعاد عن ازدحام الحديقة بالأشجار والشجيرات أو المباني والمنشآت العديدة وهذه تسهل عمليات الخدمة والصيانة.

أ- ألا تتناظر ألوان المبنى مع ألوان الحديقة في الطراز الحديث لأنها بذلك ستكون عنصرياً مكماً وليس عنصرياً سائداً أما في الطراز الهندسي .

ب- أن تزرع حولها ما يسمى بزراعة الأساس (تجميل المبنى بالنباتات حوله وبين أجزاءه) حتى يذوب تصميم المبنى في تصميم الحديقة بالتدرج في الارتفاعات وفي الألوان وزراعة بعض المتسلقات على المبنى
ت- امتداد المبنى في الحديقة على هيئة شرفة أو تراس.

٤ / ١ / ٩ الإضاءة والظل: يشكل الضوء والظل عنصراً مهماً في تذييق الحدائق إذ يتأثر لون العنصر وشكله وقوامه بموقعه من حيث الظل أو شدة الضوء وقد ترجع أهميته في تذييق الحديقة إلى شكله وتوزيع الضوء والظل فيه. ويتم توزيع زراعة النباتات المختلفة واختيارها من حيث كثافتها ومدى حاجتها من الضوء والظل في الحديقة ويراعى مواقع العناصر المستخدمة في التنسيق حسب احتياجها للضوء أو الظل.

٥ / ١ / ٩ اختيار الأنواع المختلفة للنباتات: تشكل النباتات العنصر الرئيسي لتصميم الحديقة وتختار 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 المساحات الخضراء أو مجموعات أو كمنظر خلفية للتحديد أو في مجموعات مجاورة لأي عنصر لإظهار ما حولها آثر ارتفاعاً من الواقع أو للكسر من حدة خط طويل ممل أو غير ذلك.

٢ / ٩ العوامل المؤثرة على تصميم الحدائق:

١ / ٢ / ٩ العوامل الطبيعية:

- أ- العوامل المناخية: تعتبر العوامل المناخية من أهم العوامل التي لها تأثير كبير على تصميم الحديقة وذلك لأن الحدائق معرضة بشكل مباشر لتأثيرات العوامل المناخية المختلفة، والتي تتمثل فيما يلي:-
- ب- درجات الحرارة: تعتبر الحرارة من العوامل المؤثرة على عناصر ومحتويات الحديقة وبالتالي على تصميم الحديقة فهي تؤثر على اختيار أنواع النباتات ومواد وعناصر الحديقة الأخرى وكذلك كمية مياه الري اللازمة للنباتات ونظام الري.
- ت- الإشعاع الشمسي: نظرا لقرب موقع شبة الجزيرة العربية من خط الاستواء فإن كمية الإشعاع الشمسي الساقط عليها تكون عالية حيث يصل إلى معدل ١٠,٧ ساعة /يوم في فصل الصيف ويكون تأثير الإشعاع الشمسي على تصميم الحدائق فيما يلي:
- اختيار المواقع المناسبة للأشجار وكثافتها وارتفاعاتها ونوعية النباتات التي تتحمل حرارة الإشعاع الشمسي.
 - ألوان عناصر الحديقة الصلبة من حيث علاقتها بدرجة امتصاصها وانعكاس الإشعاع الشمسي الساقط عليها.
 - الاتجاه الملائم لعناصر الحديقة الصلبة كالمباني والمظلات وممرات المشاة وعلاقتها بحركة الشمس
 - تحديد النسب الملائمة لعناصر الحديقة المختلفة من مواد صلبة وطرية وعلاقة ذلك بنسب انعكاس أشعة الشمس على أسطحها المختلفة.
- ث- الرياح: يؤثر عامل الرياح على تصميم الحديقة من حيث اختيار مواقع الأشجار والشجيرات للاستفادة منها في صد الرياح المحملة بالأتربة واستقبال الرياح المرغوبة وكذلك مواقع المسطحات المائية وأحواض الزهور للاستفادة منها في تلطيف مناخ الحديقة ونشر الرائحة الزكية للنباتات العطرية.
- ج- شكل وطبيعة الأرض والمناظر المجاورة: تشكل الأرض وطبوغرافيتها أهميتها بالغة في تصميم الحدائق وذلك لارتباطها الوثيق بالعدد من العناصر والاعتبارات البيئية الخارجية، وهذا التأثير يكون من عدة جوانب من أهمها ما يلي:-
- أسلوب تصميم الحديقة حيث يستغل طابع الأرض وتشكيل سطحها بأشكال غير منتظمة وتوزيع عناصر التصميم بحيث تتلاءم مع طبيعة الأرض وطبوغرافيتها.
 - مناظر الحديقة المجاورة حيث يعمل على إخفاء المناظر غير المرغوب فيها أو إبراز منظر الحديقة ونواحيها الجمالية والاستفادة من الأشجار والعناصر الطبيعية الأخرى الموجودة في الأرض لإدخالها ضمن تصميم الحديقة
 - التصريف السطحي
 - تحسين المناخ المحلي.
- ح- الغطاء النباتي: يؤثر الغطاء النباتي على تصميم الحديقة تبعاً لنوعيته وكثافته حيث أنه إذ توفرت مجموعة من النباتات الطبيعية في موقع سوف يقيم عليه حديقة فيجب أن يؤخذ ذلك في الاعتبار عند إعداد الدراسات والتصاميم. عزل الحديقة العامة عن الشوارع المحيطة بها بأشجار مرتفعة أو أشجار كثيفة من الأشجار وصدات الرياح وذلك في حالة إنشائها داخل المدينة أو بالقرب منها. إلا أنها لا تعزل في حالة إنشائها خارج الحدائق ومنتهزات المرافق العامة في المناطق التي تحيط بها المناظر الطبيعية.

٣ / ٩ عناصر تصميم وتنسيق الحدائق:

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

- أ- تناسب حجم الأشجار مع مساحة الحديقة فلا تزرع أشجار ضخمة في حديقة صغيرة.
- ب- مراعاة الظروف البيئية وملائمة نوع الأشجار المزروعة للمواقع التي تزرع فيها الحديقة.
- ت- في حالة زراعة أشجار بجوار المباني أو السور يجب أن تبعد مسافة لا تقل عن ١,٥ متر حتى لا تؤثر عليها.
- ث- عند زراعة أشجار الظل يجب التأكد من وقوع الظل على المكان المراد تظليله على مدار اليوم حتى لا يأتي الظل في وقت من الأوقات على مكان يرغب بدخول الشمس إليه (حساب ظل الشجرة مع حركة دوران الشمس).
- ج- بالنسبة للأشجار الضخمة (أشجار الظل) يراعى أن تزرع على مسافة ٣ متر على الأقل من المشايات.

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

- أ- تزرع الشجيرات في الحدائق الصغيرة المساحة حيث يتناسب 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 طريقين أو عند مدخل الحديقة الطبيعية.
- ب- يمكن أن تزرع في مجاميع أما في الحدائق الواسعة في منحنيات الطرق أو يمكن زراعة بعض أنواعها كنماذج منفردة لكل منها صفاتها الذاتية المميزة وسط المسطحات الخضراء. ويجب أن يراعى التوازن والتوافق بين المجموعات المتقاربة مثل النمو النهائي للشجيرات وتناسق الألوان وكذلك الأزهار.

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

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

ج- تستخدم بعض الشجيرات كأسيجة طبيعية بدون قص وتشكيل

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

٣ / ٣ / ٩ الأسيجة النباتية: الأسوار ضرورية لإحاطة المبنى أو الحديقة لصيانتها وحفظها، وتستخدم فيها المباني مواد الإنشاء

الإسمنتية أو الخشبية. إلا أنه اكتسباً للمنظر الأخضر الجميل يمكن إقامتها من النباتات التي تزرع في صف منتظم بدلاً من إقامة السور المبنى وتسمى السياج، وهي نباتات تقص على هيئة الحائط لتأخذ الشكل المنتظم حول الحديقة من الخارج أو بين أقسام الحديقة الداخلية ويمكن أن تكون من نباتات الأشجار أو الشجيرات أو المتسلقات المتحملة للقص والتشكيل. وللبعض أنواعها أوراق وأزهار ملونه 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.

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

أ- الخرسانة: استخدام الخرسانة في ممرات المشاة يأخذ أشكال ومقاسات مختلفة إضافة إلى التنوع في الملمس، ومن أكثر استخدامات الخرسانة شيوعاً هي البلاطات التي توضع متداخلة بأشكال متنوعة فوق طبقة رملية وفي هذه الحالة تتحمل

- الأحمال الثقيلة - مرور السيارات - أما يتيح استخدام الخرسانة مرونة شديدة في صب البلاطات بالموقع بأشكال مختلفة مع إمكانية التحكم في الملمس واللون والشكل النهائي.
- ب- الأحجار: إن استخدام الأحجار في الرصف يعطي إمكانيات وإشكال إضافة إلى قوة التحمل وعدم الحاجة إلى صيانة مستمرة. ويعتبر الجرانيت من آثر أنواع الأحجار تحملاً.
- ت- البلوك (الطوب): يعطي استخدام البلوك أو الطوب الأحمر في رصف ممرات المشاة تنوعاً كبيراً في الملمس والألوان والمقاسات والأشكال، أما يعطي سطحاً قوياً مقاوماً للعوامل الجوية، أما أن متطلبات الصيانة له قليل إذا ما قورنت بمواد أخرى.
- ث- البلاط: يمكن استخدام بلاطات الرخام، أو الموزاييك أو البلاطات الفخارية في ممرات المشاة حيث يعطي تنوعاً كبيراً في الأشكال والمقاسات والألوان، ولكن يلاحظ أن ملمسها بصفة عامة لا يتلاءم كثيراً مع التنسيق الخارجي وخاصة في الأماكن المزدحمة والساحات الكبيرة.
- ج- الرمل: يمكن استخدام الرمل في ممرات المشاة بحيث تغطي بطبقة من الرمل بسمك من ٢ التكاليف ويتناسب لونها مع اللون الأخضر للحديقة ولكن يعاب عليها كثرة نمو الحشائش بها، كما أن مياه الري الزائدة أو الأمطار وكذلك الرياح الشديدة تجرف جزء من الرمل.
- ح- عناصر فرش أخرى: وتشمل صناديق وسلال القمامة 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 كبائن 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 لسهولة الوصول إليها.
- خ- عناصر الإضاءة: بالإضافة لأهمية عنصر الإضاءة في إعطاء الإحساس بالأمان فإنها تسهم في التركيز على بعض العناصر الجمالية والمجسمات التشكيلية مثل النباتات والنوافير، وغيرها من المنشآت البنائية. وبالنسبة لإضاءة ممرات وساحات المشاة يجب ألا يزيد ارتفاع مصدر الإضاءة عن أربعة أمتار مع إعطاء عناية خاصة لإضاءة المناطق التي تشمل على 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 تتناسب وتتلاءم جميع العناصر والمواد المستخدمة مع البيئة الطبيعية.

٥ / ٣ / ٩ عناصر مائية (مسطحات مائية):

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

أ- في حالة المسطحات الخضراء التي تحتاج إلى ري مستمر في المناطق الحارة يمكن أن يأخذ نظام الري بالاعتبار في التصميم بحيث يتم إضافته كعنصر مائي جمالي.

ب- غالباً ما تلعب النوافير دور هام كتكوين جمالي أو عنصر تشكيلي لذلك يجب أن يأخذ في الاعتبار وضع النافورة في الفراغ بالنسبة لضوء الشمس لدراسة الانعكاسات من أو على الماء.

ت- دراسة تأثير الماء من خلال الاستفادة من إمكانياته المتمثلة في المرذاذ، والتدفق، والانسباب أو الاندفاع إضافة إلى سكون الماء داخل الأحواض.

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

٩ / ٣ / ٦ قطع الصخور والحجارة: وهذه تستخدم بين المجموعات النباتية بالحديقة لتمثل إحدى عناصر التنسيق القوية التي تصور الطبيعة وتستخدم في تنسيق جزء ليمثل حديقة صخرية في الحدائق العامة أو أن تكون الحديقة بأكملها متخصصة وتمتاز باستعمال الصخور في عناصر تنسيقها. وتستخدم أنواع عديدة من الحجارة والصخور وخاصة الأحجار الجيرية والرملية والجرانيت بألوان وأشكال وأحجام مختلفة. ويراعى البساطة في استخدامها في تصميم الحدائق الصخرية. وتكون الصخور مكملات لتأثير النباتات وليست سائدة عليها أما تكون الصخور المستعملة في التنسيق متوفرة محلياً ومن نوع ولون واحد وبأحجام مختلفة. وترص الصخور ويتم توزيعها بطريقة منتظمة وطبيعية ويدفن ثلث حجم الصخرة في الأرض لتبدو وكأنها مكملات للتربة أو امتداداً لها. وتوزع الصخور المتماثلة في الحجم في مجموعات مختلفة الأحجام وفي مناطق غير قريبة من بعضها حتى تقارب الطبيعية بقدر الإمكان. وقد توضع الصخور على سطح تل مرتفع أو منحدر تنشأ عليه الحديقة الصخرية وأن تكون مواجهة للمنزل.

٩ / ٤ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

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

٩ / ٥ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل الأمانة بما يتماشى مع الهوية العمرانية.

٩ / ٦ اعتماد التصميم الابتدائي (للعناصر التي يتم اقتراحها بعد موافقة الأمانة عليها):

٩ / ٦ / ١ يلتزم المستثمر بالرجوع إلى الأمانة لتحديد مواقع المباني وتوزيع الاستعمالات المختلفة المقامة على الحديقة بما لا يؤثر على هوية الحديقة.

٩ / ٦ / ٢ يلتزم المستثمر بالاشتراطات الخاصة بالفنادق والأجنحة الفندقية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان وألا تزيد نسبة المباني عن (٢٥٪) من مساحة الأرض.

٣ / ٦ / ٩ على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم والإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الإدارة العامة للحدائق على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

- مخطط الموقع العام موضح به العناصر والأنشطة المقترحة.
 - إعداد التصميمات المعمارية والإنشائية الخاصة بالمباني المقترحة وملحقاتها.
 - إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء - الهاتف - الصرف الصحي).
 - عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
 - واجهات لكامل عناصر المشروع.
 - مناظير للمشروع ثلاثية الأبعاد للمشروع.
 - تقديم تقرير فني موضحاً به بيان بمساحات ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها من الأمانة.
 - عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.
 - المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.
 - تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وكهربائية وغيرها.
- ١/٢/٦/٩ يجب أن يتم الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية الآتية:

- دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
 - استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
 - تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.
- ٢/٢/٦/٩ إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:
- التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - جداول الأبواب والشبابيك - تفاصيل الأرضيات - الفرش الداخلي إلخ).
 - التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح - قطاعات الأعمدة - التفاصيل الإنشائية - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل 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 الداخلية - مخطط توزيع الإضاءة - مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحريق - مخطط الاتصال والتحكم - نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال اللازمة).
 - 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 وجدول الكميات لكافة عناصر المشروع.

٧ / ٩ اشتراطات التخطيط والبناء:

- ١ / ٧ / ٩ يجب ترك ارتداد بعرض ٣.٥ متر (ثلاثة أمتار ونصف) من الشارع الفرعي تخصص كمواقف لسيارات وإبتات المياه الخاصة بالري، أو الوايتات التي تجلب أو تشتري المزروعات.
- ٢ / ٧ / ٩ يجب توفير مخزن مغلق للأسمدة والمواد الزراعية ذو تهوية مناسبة ويشترط أن يكون موقعه ناحية الشارع الفرعي بعيداً عن الجوار.
- ٣ / ٧ / ٩ يجب توفير غرفة حارس ودورة مياه.
- ٤ / ٧ / ٩ الالتزام بكافة الشروط والمواصفات لتصميم المشروع محل المنافسة وكافة محتوياته.

٨ / ٩ اشتراطات زراعة الشتلات والنباتات:

- يلتزم المستثمر بأقل نقتل نسبة مساحة المزروعات في الموقع عن ٢٠٪ وذلك بإتباع ما يلي:
- ١ / ٨ / ٩ أن تكون أصول التطعيم معروفة المصدر وملائمة للأنواع والأصناف المراد استخدامها كقطعوم وأن تكون الأصول والطموم من مصادر موثوقة وخالية من الآفات الزراعية ومصحوبة بشهادة صحية.
- ٢ / ٨ / ٩ أن تكون الشتلات من الأنواع والأصناف ذات الإنتاجية الجيدة وملائمة للظروف البيئية المحيطة بها.
- ٣ / ٨ / ٩ استبعاد البادرات الضعيفة والشاذة عند إجراء عملية التفريد.
- ٤ / ٨ / ٩ تربية الشتلات على ساق واحدة وإزالة السرطانات والأفرع الجانبية.
- ٥ / ٨ / ٩ التقييد بعدم زراعة الأنواع المنوع زراعتها مع الالتزام بزراعة الأنواع المناسبة لبيئة المنطقة التي يوجد بها الحديقة.
- ٦ / ٨ / ٩ التقييد بتعليمات الحجر الزراعي فيما يتعلق باستيراد البذور أو الشتلات أو توزيعها وأن تكون ضمن المسموح باستيرادها مع التقييد بجميع الأنظمة الصادرة من وزارة الزراعة.
- ٧ / ٨ / ٩ وضع ملصق صغير على جميع الشتلات بالحديقة يبين فيه الاسم والنوع والصنف والمصدر وتاريخ الزراعة.
- ٨ / ٨ / ٩ اتخاذ التدابير والاحتياطات اللازمة لحماية الشتلات من الآفات الزراعية.
- ٩ / ٨ / ٩ في حالة انتشار مرض وبائي في المزروعات يجب إخبار مديرية أو فرع وزارة الزراعة التابع له الحديقة للقيام بإزالة وإتلاف جميع الأنواع المصابة تحت إشراف المديرية وفرع الوزارة بطريقة عملية سليمة.
- ١٠ / ٨ / ٩ الترفيع:

يلتزم المستثمر بالقيام بعملية الترفيع طوال مدة العقد وعلى ضوء الاحتياج وتعليمات الأمانة وفقاً لما يلي:

١. المسطحات الخضراء:

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

٢. الأشجار:

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

٣. الشجيرات:

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

٤. الحوليات:

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

٩ / ٨ / ١١ العزيق (الشقرفة):

يجب إجراء عملية العزيق بعمق من ٤-٨ سم وذلك باستخدام العدد اليدوية كالمسحاة أو الشقرف أو باستخدام العزاقات الآلية وتتم هذه العملية مرة كل ٦ شهور، أما عملية إزالة الحشائش فتتم شهرياً على الأقل.

٩ / ٨ / ١٢ مكافحة الآفات والأمراض:

١. يلتزم المستثمر بمكافحة الآفات والأمراض التي تظهر على النباتات، وذلك إما يدوياً بإزالة الأجزاء المصابة وحرقتها من الأفرع والأوراق بحيث لا يتغير شكل الأشجار أو الشجيرات عن الشكل المطلوب أو باستخدام المبيدات الحشرية بالنسب والتركيز المناسب حسب رأي الجهة الفنية بالأمانة مع اتخاذ كافة الاحتياطات اللازمة لمنع إصابة النباتات السليمة، ويجب أن تتم عمليات الرش الوقائية كل ٣ شهور على الأقل، وذلك بالتنسيق مع الجهة الفنية بالأمانة لتحديد أنواع المبيدات التي يجب استخدامها وتركيز المبيدات الواجب استعمالها وأوقات الرش.

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

٩ / ٨ / ١٣ قص المسطحات الخضراء:

١. يجب على المستثمر تشكيل المجموع الخضر بحسب التصميم المعتمد.

٢. يجب على المستثمر قص المسطحات الخضراء باستخدام ماكينة القص، وذلك كل ١٥ يوم كحد أعلى، ومنع تركه على المسطحات وتجميعه في أكياس تنقل إلى المقالب التي يحددها المشرف.

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

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

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

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

٩ / ٨ / ١٤ أعمال النظافة:

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

٩ / ٩ الاشتراطات الإنشائية:

- ١ / ٩ / ٩ يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
- ٢ / ٩ / ٩ أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- ٣ / ٩ / ٩ يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- ٤ / ٩ / ٩ يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
- ٥ / ٩ / ٩ تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٨١٨٦) وتاريخ ١٤٣٤/٢/٢٦هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س ٣٠٠) (SBC300).
- ٦ / ٩ / ٩ تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة...إلخ.
- ٧ / ٩ / ٩ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.

٨ / ٩ / ٩ عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.

٩ / ٩ / ٩ عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.

١٠ / ٩ / ٩ لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.

١١ / ٩ / ٩ في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة.

١٢ / ٩ / ٩ يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع وإتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.

١٠ / ٩ الاشتراطات الكهربائية:

١ / ١٠ / ٩ الأخذ بالموصفات القياسية السعودية في التوصيلات الكهربائية في جميع مناطق الحديقة من مناطق جلوس ومنطقة البحيرة والنافورة والتأكد من إتباع المواصفات الخاصة بالعزل التام والحماية من التعرض المرتادين لأي مخاطر.

٢ / ١٠ / ٩ أن تكون الكابلات والأسلاك من الأنواع والأقطار المناسبة، وأن تكون معزولة جيداً، وممددة داخل مواسير، وأن يراعى تطبيق المواصفات القياسية الخاصة بألوان الأسلاك، وأن يتم تأريض جميع الدوائر بدون استثناء.

٣ / ١٠ / ٩ يتم تأريض أساسات المبنى.

٤ / ١٠ / ٩ أن تكون المعدات والأجهزة الكهربائية من الأنواع المعتمدة، والمأمونة الاستخدام ومطابقة للمواصفات العالمية.

٥ / ١٠ / ٩ يراعى توفير التوصيلات الأرضية للأجهزة، والتركييبات والدوائر الكهربائية طبقاً للمواصفات القياسية السعودية.

٦ / ١٠ / ٩ توفير قواطع التيار الكهربائي المناسبة والمؤمنة ضد أخطار التسرب الأرضي للتيار في الأماكن المبتلة.

٧ / ١٠ / ٩ يتم تركيب أجهزة التدفئة التي تزيد قوتها على (١٠٠٠) كيلووات داخل تطويقات من مادة غير قابلة للاشتعال.

٨ / ١٠ / ٩ يتم تركيب جميع التمديدات، والتجهيزات الكهربائية بمعرفة جهة فنية متخصصة كما يجب المرور عليها، وإجراء الصيانة اللازمة لها بصفة دورية كل فترة للتأكد من صلاحيتها، وتلافي ما قد يوجد من عيوب، ويتم ذلك بمعرفة فنيين متخصصين.

١١ / ٩ اشتراطات الدفاع المدني:

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

١٢ / ٩ المسؤولية عن حوادث العمل:

يكون المستثمر مسؤولاً كاملة عن كافة حوادث الوفاة واصابات العمل التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين اثناء قيامهم بالعمل او تلحق بالمارة أو المركبات نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة اثناء تأدية العمل. ويتحمل وحدة كافة التكاليف والمطالبات أو أي تكاليف أخرى وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

١٠ - المرفقات "الملاحق"

١٠. المرفقات

١ / ١٠ نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (لعام ١٤٤٤ هـ - الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة واستثمار موقع بحي الورود

على طريق الأمير فهد بن سلطان لإقامة نشاط حديقة وأجنحة فندقية.

سعادة أمين منطقة تبوك ،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ، ، ،

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤٤٤ هـ المتضمن رغبتكم في انشاء وتشغيل وصيانة واستثمار موقع بحي الورود على

طريق الأمير فهد بن سلطان لإقامة نشاط حديقة وأجنحة فندقية.

وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه

المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

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

قيمة الأجرة السنوية (ريال)		البيان
رقماً	كتابة	
		قيمة الأجرة ال سنوية بدون شامل ضريبة القيمة المضافة
		قيمة الأجرة ال سنوية شاملة قيمة ضريبة القيمة المضافة

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي ساري المفعول بقيمة (٢٥٪) 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 المستثمر									
اسم الشركة / المؤسسة									
رقم بطاقة الأحوال / سجل تجاري									
صادر من			بتاريخ			هاتف			
جوال					بريد الكتروني				
ص.ب		الرمز البريدي			العنوان				

التاريخ

الختم الرسمي

التوقيع



٢ / ١٠ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع) (نموذج ٢)



وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing

بطاقة وصف مشروع

المساحة	رقم المخطط	الشارع	الحي	المدينة
٢٣٠٥٣	ت / ت / ٢٨٤	عرض ٥٠ م	الورود	تبوك





الموقع التفصيلي

الموقع على المصور الفضائي

احداثيات الموقع		
Northing	Easting	No
3145021.865	264213.416	1
3144964.786	264264.004	2
3144938.110	264234.239	3
3144995.189	264183.542	4



رابط الوصول للموقع



الموقع بالنسبة للمخطط المحلي



أمانة منطقة تبوك - وكالة الخصخصة والإستدامة المالية

ملحوظة: البيانات الواردة أعلاه لا تغني عن الالتزام بما ورد بكراسة الشروط والمواصفات

٣ / ١٠ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣)

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	١٤٤٤ / / هـ
العقار رقم:	
بلدية	
رقم عقد التأجير:	تاريخه:
اسم المستثمر:	
إقرار	
<p>أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم بتاريخ / / ١٤٤٤ لاستخدامه في انشاء وتشغيل وصيانة واستثمار موقع الورود على طريق الأمير فهد بن سلطان لإقامة نشاط حديقة وأجنحة فندقية، بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة منطقة تبوك ، وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه.</p> <p>(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)</p> <p>وعليه أوقع</p> <p>التوقيع الختم</p> <p>أمين منطقة تبوك:</p> <p>التوقيع</p> <p>_____ صورة لملف العقار</p>	

٤ / ١٠ إقرار من المستثمر (نموذج ٤)

يقر المستثمر بما يلي:

- ١- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- ٢- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
 - الاشتراطات الفنية للمطابخ وما في حكمها (الكافتيريا) الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١١/٠٤/١٤٤١هـ والمبلغه بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١١/٠٤/١٤٤١هـ.
 - لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن الملاهي وألعاب الأطفال الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم ١٠/ب/و/د ف في ٢٤/٠٤/١٤١٠هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
 - لائحة الغرامات الجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزارة رقم (٩٢) وتاريخ ٠٢/٠٢/١٤٤٢هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٢/٠٣/١٤٤٣هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٤٩٧) في ١٢/٠٣/١٤٤٣هـ المبلغ به جدول المخالفات الجزاءات البلدية.
 - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (١/٤٢٠٠٧٩٤٧٥) وتاريخ ٢٦/٠٢/١٤٤٢هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
 - لائحة الاشتراطات البلدية والفنية للمجمعات والمراكز والمحلات التجارية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
 - دليل عقود تنفيذ الحدائق الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١١/٠٤/١٤٤١هـ والمبلغه لنا بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١١/٠٤/١٤٤١هـ وما يستجد.
 - التعليمات والتعاميم الواردة بوزارة البلديات والإسكان والجهات المرتبطة بكافة عناصر المشروع.
 - على المستثمر الالتزام بما ورد من اشتراطات في كتيب المجال العام (Toolkit) للحدائق والتدخلات الحضرية فيما يخص مواصفات ومعايير تصميم وانشاء الحدائق.
 - تصاميم مشروع بهجة.
- ٣- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- ٤- أشهد بأن جميع المعلومات والبيانات وقنوات الاتصال الخاصة بي والمدرجة في هذه الاستمارة صحيحة.

الاسم:

الوظيفة:

التوقيع:

التاريخ:

الختم

التوقيع

