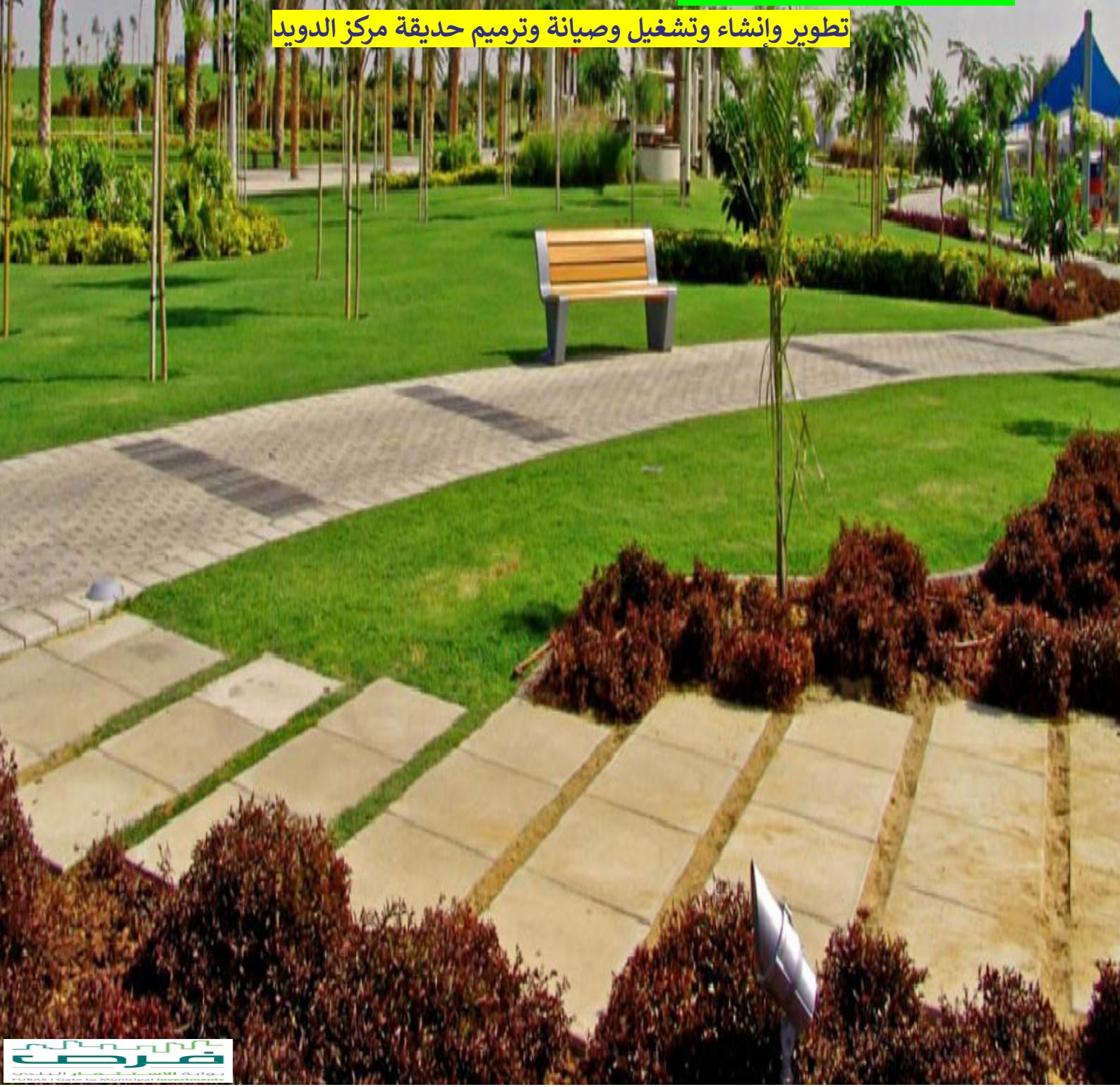


## كراسة شروط ومواصفات

تطوير وإنشاء وتشغيل وصيانة وترميم حديقة مركز الدويد



فهرس المحتويات

أ-قائمة تدقيق لقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.....	
4 ب-تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	
.....	
5 ج-الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى	
1-مقدمة	
.....	
2-وصف العقار.....	
3-اشتراطات دخول المنافسة والتقييم	9
.....	
9 ..... 3-من يحق له دخول المنافسة:	
9 ..... 3-2 لغة العطاء:	
10 ..... 3-3 مكان تقديم العطاءات:	
10 ..... 3-4 موعد تقديم العطاءات:	
10 ..... 3-5 موعد فتح المظاريف:	
11 ..... 3-6 تقديم العطاء:	
11 ..... 3-7 كتابة الأسعار:	
11 ..... 3-8 مدة سريان العطاء:	
11 ..... 3-9 الضمان:	
11 ..... 3-10 موعد الإفراج عن الضمان:	
11 ..... 3-11 مستندات العطاء:	
12 ..... 3-12 آلية تقييم العروض:	
12 ..... 3-13 سرية المعلومات.....	
13 ..... 4-1 ادراسة الشروط الواردة بالكراسة:	
13 ..... 4-2 الاستفسار حول بيانات المنافسة:	
13 ..... 4-3 معانينة العقار:	
14 ..... 5- ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف .....	
14 ..... 5-1 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:	
14 ..... 5-2 تأجيل موعد فتح المظاريف:	

14 .....	5- سحب العطاء:.....
14 .....	5-4 تعديل العطاء:.....
14 .....	5-5 حضور جلسة فتح المظاريف:.....
.....	6- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع.....
	15
15 .....	6-1 الترسية والتعاقد:.....
15 .....	6-2 تسليم الموقع:.....
العامة	7- الاشتراطات
16 .....	.....
16 .....	7-1 توصيل الخدمات للموقع:.....
16 .....	7-2 البرنامج الزمني للتنفيذ:.....
16 .....	7-3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:.....
16 .....	7-4 تنفيذ الأعمال:.....
17 .....	7-5 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:.....
17 .....	7-6 حق البلدية في الإشراف:.....
17 .....	7-7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:.....
17 .....	7-8 استخدام العقار للغرض المخصص له:.....
18 .....	7-9 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:.....
18 .....	7-10 موعد سداد الأجرة السنوية:.....
18 .....	7-11 متطلبات السلامة والأمن:.....
19 .....	7-12 إلغاء العقد للمصلحة العامة:.....
19 .....	7-13 تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:.....
20 .....	7-14 أحكام عامة:.....
.....	8- الاشتراطات الخاصة
	21
21 .....	8-1 مدة العقد:.....
21 .....	8-2 فترة التجهيز والإنشاء:.....
21 .....	8-3 النشاط الاستثماري المسوح به : .....
22 .....	8-4 عناصر المشروع :.....
23 .....	8-5 التزامات المستثمر: .....
24 .....	8-6 حق البلدية بغير البرنامج المقترح : .....
24 .....	8-7 انظام السعودية : .....
24 .....	8-8 دراسة تقييم الأثر السلبي : .....
24 .....	8-9 العاملون بالمشروع : .....
25 .....	8-10 اشتراطات التشغيل والصيانة بالمشروع : .....
28-26 .....	8-11 تشغيل وصيانة المشروع .....
29 .....	8-12 امرحلة التاهيل للحدائق:.....
29 .....	8-13 اللوحات الإعلانية:.....
.....	8-14 الالتزام بالاشتراطات الصحية:.....
	29

29 .....	الغرامات	8-15
16- القيمة المضافة:.....		
29 .....		
17- نسبة العائد السنوي:.....		
.....		
9- الاشتراطات الفنية.....		
		30
1- كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:.....		
2- معايير التصميم العامة:.....		
3- معايير تصميم الساحات:.....		
4- الملوحت الإرشادية :.....		
5- الوصول الشامل .....		
6- صيانة الحديقة:.....		
7- اشتراطات التشجير:.....		
8- مواد البناء وتقنيات البناء:.....		
9- الطاقة.....		
10- المورد المائي .....		
11- التخلص من المخلفات.....		
12- اشتراطات الامن والسلامة.....		
13- التصميم الابتدائي للمشروع : .....		
14- المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية: .....		
15- الاشتراطات الانشائية : .....		
16- الاشتراطات الكهربائية : .....		
17- اشتراطات الاعمال الصحية:.....		
18- نموذج عطاء يقدم في منافسة بالظروف المختوم (نموذج 6/7) .....		43
19- كركي الموقع .....		44
20- نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر) نموذج 6/3 ) .....		45
21- إقرار من المستثمر.....		46

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

يتغير مراقبة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني "فروس" باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه .

على المستثمر قبل إغلاق الظرف أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك ب وضع علامة صرح ( أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختوماً إذا كان ذلك مطلوباً).

المستند	م
نموذج العطاء	1
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (موقعة من المستثمر)	2
توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر)	3
إثبات أن المستثول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات)	4
صورة الهوية الشخصية للمستثمر	5
صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)	6
صورة سارية المفعول من اشتراك الغرفة التجارية	7
ضمان بنكي ساري المفعول معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي	8
صورة شهادة تسديد الزكاة الضريبية	9
صورة شهادة تحقيق النسبة النظمانية لتوطين الوظائف من مكتب العمل (شهادة السعودية)	10
صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي	11
صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية	12
صورة إثبات العنوان الوطني	13

ملحوظة: سيتم استبعاد العروض التي تتضمن ضمان بنكي ساري لمدة أقل من المدة المطلوبة بهذه الكراسة

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

مالك الموقع (بلدية محافظة العوقيبة)	البلدية
-------------------------------------	---------

هو (تشغيل وصيانة وإدارة حديقة مركز الدويد) المراد تشغيله وصيانته وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.	المشروع
هو أرض تحددها البلدية موقعها والتي يقام عليها (تشغيل وصيانة وإدارة حديقة)	العقار
جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها	الجهات ذات العلاقة
هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إقامة الحدائق .	المستثمر
يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة .	مقدم العطاء
هي طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل منافسة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة	المنافسة
يقدم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة بإحدى الطرق الآتية: 1- عن طريق منصة "فرص."	المنافسة الإلكترونية
كراسة الشروط والمواصفات.	الكراسة

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

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	كما هو موضح بالإعلان
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	كما هو موضح بالإعلان
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	كما هو موضح بالإعلان
إعلان نتيجة المنافسة	تحدده البلدية	

تحدد البلدية	موعد الإخطار بالترسية
خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار ثان، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد من ترسو عليه المنافسة
خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى



بلدية محافظة العويقيلة  
Al-Aweqila Municipality

## 1. مقدمة

ترغب بلدية محافظة العويقيلة في طرح منافسة عامة عن طريق المنافسة الإلكترونية بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لـ ([تشغيل وصيانة وإدارة حديقة مركز الدويد](#)) التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومرااعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة. وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للبلدية أهدافها وترحب البلدية بالرد على أي استفسارات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات بإحدى الطرق التالية:

التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة الاستثمارات - بلدية محافظة العويقيلة

ص.ب: (414) (تلفون: 0146690800) (فاكس: 0146690801)

البريد الإلكتروني: [mu.awigela@arar.gov.sa](mailto:mu.awigela@arar.gov.sa)

## 1-2 وصف الموقع

نوع النشاط	تجاري ترفيهي وانشطة مساندة
مكونات النشاط	- مطعم وكافيهات - منفذ بيع - غرفة إدارة - منطقة تنزه ومسطحات خضراء وجلسات - ممرات مشاه - العاب ترفيهية
موقع العقار	مركز الدويد - محافظة العوقيبة
المدينة	محافظة العوقيبة
حدود العقار	شمالاً: شارع بطول 32.96+30.01 م جنوباً: شارع بطول 33.81+28.04+14.37 م شرقاً: شارع بطول 55.29 م غربياً: شارع بطول 52.59 م
نوع العقار	حديقة - الاستعمال المخصص (حديقة)
المساحة الإجمالية	4845.00 مربع
نسبة البناء	لا تتجاوز 25٪ من المساحة الإجمالية للحديقة على أن يتم تقديم المخططات للبلدية قبل تقديم التراخيص.
ملاحظة	أن يقوم بصيانتها بشكل دوري طيلة مدة العقد

### ملاحظات الموقع:

- يتم استخراج التراخيص على البيانات الموضحة أعلاه، وفي حال مخالفه ذلك للتراخيص وكود البناء والاشتراطات فيتم التقيد بالاشتراطات والأنظمة البلدية .
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجذب الاستثماري للمشروع قبل تقديم عطائه لمنافسه.
- يجب على المستثمر الاطلاع على الموقع بما عليه من اشغالات وعليه تسوية الموقع على حسابه في حالة وجود اشغالات عليه.



- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حاليه وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي والاشتراطات الخاصة بإقامة المشروع.

### 3-اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

#### 1-3 من يحق له دخول المنافسة:

1/1-3 يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال تشغيل وصيانة وإدارة الحدائق الدخول على هذه المزايدة ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد المستثمرين من يثبت أن عليهم مستحقات ومتاخرات للبلدية أو من يثبت تعسرهم، أو كانوا من يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشئون البلدية والقروية والاسكان والموافقة على استبعاده.

يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

1/2-3

#### 2-3 لغة العطاء:

2/1-3 لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

2/2-3 في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعمول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.





### 3-3 مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية والمواصفات الكترونياً، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه في المنافسة الإلكترونية 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:

[للبلدية لجنة فتح المظاريف](#)

### 4-3 موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف كما هو موضح في الإعلان في الصحف وببوابة الاستثمار البلدي.

**5- تقديم العطاءات:** - تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة ، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم 199099 أو عن طريق البريد الإلكتروني [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي :

#### ادارة الاستثمار- بلدية محافظة العويفية

مع الالتزام بالآتي:

- على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزامية، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تفرضه به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
  - يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوجيه عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقًا من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.
  - يقدم العطاء المالي داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.
  - يدفع المستثمر بدل إيجار سنوي للبلدية يتم تحديده في هذه المنافسة مقابل استخدامه للأرض على أن تعود ملكية كافة المعدات والمنشآت والآليات للبلدية بعد انتهاء فترة العقد.
  - يقدم العطاء الفني داخل مظروف مغلق مختوم بختم الشركة ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.
- 3- كتابة الأسعار:** يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:

**6/1-3** 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.

**6/2-3** تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابه (حروفأ) بالريال السعودي.

**6/3-3** لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد

بالحروف والأرقام، والتوجيه عليه وختمه.

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

**3- الضمان:**

**8/1-3** يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل (25%) من قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (90) يوماً من تاريخ فتح المظاريف.

**8/2-3** يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (25%) من قيمة إيجار سنة واحدة، أو

يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

**3-10 موعد الإفراج عن الضمان:** يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد دفع أجراة السنة الأولى.

- **3-11 مستندات العطاء:** يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات المذكورة في الفقرة (أ) (قائمة تدقيق مقدمي العطاءات صفة 4

- جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة تتمنع بكمال السرية. ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها

سوى في يوم موعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً من قبل البلدية.

### 3-12 آلية التقييم الفني للعروض:

- يجب على المتقدم ارفاق ما يثبت عدد المشاريع الاستثمارية المنفذة في مجال الأنشطة المطروحة في المنافسة من عقود سابقة او خطابات ترسية.

- يجب على المتقدم ارفاق ما يثبت عدد المشاريع الاستثمارية القائمة في مجال الأنشطة المطروحة في المنافسة من عقود سابقة او خطابات ترسية.

يجب على المتقدم ارفاق ما يثبت سنوات الخبرة في مجال الاستثمارات.

نسبة التقييم الفني %	الدرجة	المعيار الفرعى	الدرجة	معايير التقييم	م			
60%	100	اعلى سعر مقدم (العرض الأول)	50	فضضيل اعلى سعر مقدم في المنافسة	1			
	90	اعلى سعر مقدم (العرض الثاني)						
	80	اعلى سعر مقدم (العرض الثالث)						
	70	باقي العروض المقدم						
40%	100	من 7 الى 10	20	عدد المشاريع الاستثمارية المنفذة في مجال الأنشطة المطروحة في المنافسة	2			
	70	من 4 الى 7						
	50	من 1 الى 4						
	100	من 5 الى 7	20	عدد المشاريع الاستثمارية القائمة في مجال الأنشطة المطروحة في المنافسة	3			
	70	من 3 الى 5						
	50	من 1 الى 3						
	100	من 10 الى 15	10	سنوات الخبرة في مجال الاستثمارات	4			
	70	من 5 الى 10						
	50	من 1 الى 5						
يعتبر المقاول مؤهل فنياً إذا حصل على نسبة 70% من نتيجة التقييم الفني وتم الترسية على العرض ذوتكلفة السعر الأعلى والجائز فنياً								
100%	المجموع							



- يجب على المتقدم ارفاق ما يثبت عدد المشاريع الاستثمارية المنفذة في مجال الأنشطة المطروحة في المنافسة من عقود سابقة او خطابات ترسية.
  - يجب على المتقدم ارفاق ما يثبت عدد المشاريع الاستثمارية القائمة في مجال الأنشطة المطروحة في المنافسة من عقود سابقة او خطابات ترسية.
  - يجب على المتقدم ارفاق ما يثبت سنوات الخبرة في مجال الاستثمارات.
- 13-3 سرية المعلومات: جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمنع بكمال السرية ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى البلدية .



#### 4- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

##### 4-1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

##### 4-2 الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من البلدية للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطايه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أدنى خمسة أيام قبل المحدد لفتح المظاريف، ولن يتعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

##### 4-3 معاينة العقار:

على المستثمر قبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق بطاقة الوصف المرفقة في الكراسة وأن يتعرف تماماً على الأوضاع السائدة به واحتياطات ونظام البناء بالمنطقة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديم عطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

وعلى المستثمر التعرف التام على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانية توصيل الخدمات والتي تؤثر على الجذب الاستثماري للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة وفي حال وجود شوائب أو عوائق أو إشكالات فيتعهد بتسويتها ومعالجتها وتمهيد الموقع على نفقته الخاصة.

## 5- ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### 1- إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

كما يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتى بيانها:

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقارات.

الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.

الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

### 2- تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للبلدية تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخط رجيمع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

### 3- سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر بعد تقديم عطائه بسحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

### 4- تعديل العطاء:

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

### 5- حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبيه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لسماع قراءة محتوياتها، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفویض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق لمن لم يحضر الجلسة أن يعترض عما ورد بها.

## 6- الترسية وال التعاقد وتسليم الموقـع

### 1-6 الترسية والتعاقد:

بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

يتم إخطار من رست عليه المنافسة مراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطارهائـي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في الاستثمار ويحق للبلدية مصادرة الضمان.

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

### 2-6 تسليم الموقـع:

يتم تسليم الموقـع للمستثمر بوجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطـي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



## 7- الاشتراطات العامة

### 7-1 توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف... وغيرها وكافة الخدمات الالزمة للمشروع) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات العلاقة.

### 7-2 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل، على أن يكون البرنامج الزمني لكتام مدة المشروع ومتواافق مع مدة العقد المحددة بكراسة الشروط والمواصفات.

### 7-3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع (**تشغيل وصيانة وإدارة حديقة**) قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

### 7-4 تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يستد مهامه (**تشغيل وصيانة وإدارة حديقة**) إلى ما قبل لديه أعمال مشابهة إنشائياً.

كما يجب على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل قد قام بالأشراف على تنفيذ مثل هذه الأنشطة وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه، ويحق له في حالة التعديل أن يتقدم بطلب موافقة خطية من البلدية.

إعداد التصميمات المعمارية والإنسانية والصحية الخاصة بالمشروع وتقديم تصوّر وتقدير كامل وشامل عن المشروع من حيث العناصر والمواصفات والرسومات وكافة الأعمال المتعلقة بالمشروع.

#### 7- مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

- يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد مسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:
- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
  - مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي خطأ ينبع من وجودها بها والمقترنات الخاصة بمعالجة الخطأ.
  - المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
  - توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
  - التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
  - دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
  - إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة.

#### 7- حق البلدية في الإشراف:

- |  |  |
|--|--|
| <p><b>6/1-7</b><br/>للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.</p>  |  |
| <p><b>6/2-7</b><br/>يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.</p>   |  |
| <p><b>6/3-7</b><br/>لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتغير على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.</p> |  |

#### 7- تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

- بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ المشروع ومطابقتها للمواصفات.
- يلتزم المستثمر بالتعاقد مع مكتب هندسي لت تقديم تقرير نصف سنوي طوال مدة المشروع.

#### 7- استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يحق للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وأي مخالفة لذلك يتطلب عليهها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر، وفي حال رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة



الخطيب، فيعاد تقييم قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة، يتم أخذ موافقة صاحب الصلاحية قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

#### 9- التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

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

#### 10- موعد سداد الأجرة السنوية:

- تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- في حالة تأخر المستثمر عن سداد الأجرة السنوية أو أي مستحقات مالية خاصة بالمشروع وعدم استجابته للإنذارات المرسلة له حسب الأنظمة والتعليمات ،للبلدية إدراج اسم المستثمر في القوائم الخاصة بالشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (رسمية وتحملي المستثمر كافة النتائج والأضرار التي قد تحدث عن هذه الخطوة دون أدنى مسؤولية على البلدية وذلك لتقصيره في أداء التزاماته التعاقدية.

#### 11- متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

**11/1-7** اتخاذ كافة الإجراءات الاحتياطات الالزمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو البيئة الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

**11/2-7** عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

**11/3-7** الالتزام بالتداء وسائل الأمان والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

**11/4-7** يكون المستثمر مسؤولاً مسئولة 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 البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

**11/5-7** الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (62) وتاريخ 1405/12/20 هـ وتعديلاته..



#### 12- إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للبلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقاومة بالموقع بحسب الأنظمة المالية المتبعة إن استحق تعويض، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

#### 13- تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم الموقع، ويتم استلام الموقع منه بموجب محضر استلام للموقع

تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقاومة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة. كما يحق للبلدية إلزام المستثمر بتقديم الخدمة محل العقد لحين الطرح وإنهاء إجراءات الترسية بذات القيمة الإيجارية المتفق عليها. وفي حال تأخر المستثمر عن تسليم العقار للبلدية يحق للبلدية المطالبة بسداد قيمة الإيجار بعد انتهاء مدة العقد ويتم تقدير قيمة الإيجار المستحقة من قبل البلدية وفقاً للأسعار السائدة بالسوق وإلزامه بها.

#### 14- أحكام عامة:

**14/1-** جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.

التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

**14/2-**

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

**14/3-**

**14/4-** تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 1441/6/29 (40152) هـ

**14/5-** الالتزام بتعيم صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية رقم 58128 في 4/12/1432هـ المشار فيه إلى الأمر السامي الكريم رقم 1672/م ب تاريخ 1430/2/26هـ والقاضي في الفقرة (ثانياً) على وزارة النقل والإدارة العامة للدفاع المدني /وجميع الجهات الأخرى تزويد الامانات والبلديات والمكاتب الاستشارية والهندسية بمعايير البناء التي تتطلبها وذلك لضمان سرعة تلقي المخططات وأصحاب الرخص كما أشير إلى خطاب معالي مدير عام الدفاع المدني رقم 6558 وتاريخ 1432/7/2هـ مشفوعة بيان بالأنظمة واللوائح المعتمدة التي تتطلبها الادارة العامة للدفاع المدني على قرص مدمج (cd) (لاعتماد المخططات السكنية التجارية .



الالتزام بعميم وزير المالية رقم 141219 هـ المشارفه الى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم 1435/7/30 1000/247/143 هـ بشأن اعتماد مجلس ادارة الهيئة عددا من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم 26663/2012 الخاصة بمتطلبات بطاقة الطاقة والحدود الدنيا لكافه استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم 2856/201 الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني السكنية) (المواصفة رقم 1473/2014 الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية - المراحيض الغربية).

14/6-7

الالتزام بالعميم رقم 756/1/ع بتاريخ 1404/5/4 هـ القاضي بتأمين عقود اشراف على المباني من قبل مكاتب هندسية على المشاريع الكبيرة التي تتطلب اشرافاً مباشراً ودقيناً من قبل مهندس مختص لضمان سلامة بناءها.

الالتزام بعميم صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية والاسكان رقم 28651 بتاريخ 1433/6/1 هـ

بخصوص الواقع الاستثمارية والذي ينص على "في حال طرأ - بعد الترسية - أي عوائق تحول دون التنفيذ فإن على البلدية إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد".

الاشتراطات البلدية للمباني والمجمعات الترفيهية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان .

14/9-7

لائحة اشتراطات السلامة وسائل 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 10/ب/و/2/د في 1410/4/24 هـ وما يستجد عليها من تعديلات.

14/10-7

اللوائح والضوابط والمعايير والمتطلبات الفنية الصادرة عن الهيئة العامة للترفيه واشتراطات وزارة الثقافة الالتزام بجميع ما ورد بالترتيبات الخاصة بتأجير أراضي الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 433 وتاريخ 1436/10/18 هـ والتعديلات الصادرة عليه بقرار مجلس الوزراء رقم 262 وتاريخ 1440/05/16 هـ

## 8- 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 والمتقىين .

ومن بين هذه المشاريع تأتي المشاريع الاستثمارية وهي نوع من أنواع الشراكة مع القطاع الخاص وخصوصاً مع اتجاه المملكة نحو الخصخصة ونظام الاقتصاد الحر واعطاء الدور الأساس للقطاع الخاص في الحياة الاقتصادية والتي تعتبر أحدى أهداف رؤية المملكة 2030 .  
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 يعكس ذلك على رفع كفاءة الخدمات المقدمة والمحافظة على الأصول البلدية ودعم ميزانية الدولة من خلال الإيرادات وتخفيض التكاليف ضمن أهداف كفاءة الإنفاق.

### 8-1 مدة العقد:

مدة العقد (15 سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار 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 الموقع يتم إشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر وبالتالي محضر التسلیم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاقه .

### 8-2 فترة التجهيز والإنشاء:

مدة التجهيز: يمنع المستثمر فترة (5%) كحد أقصى من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

### 8-3 النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو "تشغيل وصيانة وإدارة حديقة" ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير هذا النشاط حسب الفكرة التصميمية لأعمال التطوير التي سيقوم بها المستثمر واعتمادها من الإدارة العامة للحدائق على ألا تتجاوز نسبة البناء 25% من إجمالي مساحة الحديقة.

### 8-4 الفكرة التصميمية وعناصر المشروع :

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

تحليل طبيعة الموقع وجغرافية: 8/4/1

يجب على المستثمر تقييم وحصر الإمكانيات والمزايا الطبيعية للموقع قبل الشروع في التصميم، على أن يتضمن ذلك:



- تحليل المناطق ذات الجذب البصري كالمترفعتات والمنحدرات، أو الأشجار
- تحديد العناصر البيئية المميزة للموقع سواء من الناحية الطبوغرافية، أو البصرية، أو مزايها طبيعية
- خطة الاستغلال الأمثل لإمكانات الموقع:

**8/4/2** يجب على المستثمر أن يوضح كيفية الاستفادة من كل عنصر من العناصر البيئية المميزة للموقع، وانعكاس ذلك على التصميم.

#### **8/4/3** تصور للخدمات الممكن تقديمها بمشروع الحديقة:

يجب على المستثمر في ضوء التحليل السابق أن يوضح الخدمات التي يمكن أن يقدمها، بما يحقق للمرتادين ما يسعون إليه من متعة واستجمام، أو الهدوء إذا لزم الأمر.

#### **8/4/4** الطاقة الاستيعابية للمشروع:

على المستثمر في ضوء دراسته للأسوق السياحية، وللفرص والعوائق الخاصة بالموقع أن يقدر الطاقة الاستيعابية للمشروع.

#### **8/4/5** المخططات والتصاميم العمرانية:

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

- لوحات منظورية للمشروع أو مجسم يوضح الفكرة المعمارية.
- مخطط عام للموقع يظهر كافة استعمالات الأرضي وموقع المنشآت المقترحة والخدمات على مقاييس رسم مناسب.
- تقرير في عن النظام الإنثائي والمواد المستخدمة في البناء.
- تقرير في عن المرافق الأساسية والأنظمة الهندسية المطبقة فيها وذلك بالنسبة لأعمال الكهرباء والمياه، والصرف الصحي والاتصالات وغيرها.

**7/1/4/9/1** يجب على المستثمر أن يقدم في عطائه الفني خطة التشغيل وللصيانة وإجراءات الحفاظ على البيئة والأمن والسلامة، على أن توضح هذه الخطة الإجراءات التي سيتبعها المستثمر فيما يلي:

- منع التخلص غير المناسب لمياه الصرف الصحي في العراء، أو أية مناطق حساسة أخرى.
- عدم التخلص من النفايات بالقرب من الحديقة، أو المنافع الأخرى.
- التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للمشروع، والأجهزة، والمعدات والماكينات، والحدائق.

**7/1/4/9/2** يجب على المستثمر الذي ترسو عليه المنافسة أن يقدم للبلدية / البلدية وعند بدء التشغيل تقريراً دوريًا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية / البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

#### 5- التزامات المستثمر:

يلتزم المستثمر بالآتي:

1. توفير مبنى إداري لإدارة الحديقة واستقبال استفسارات الزوار ويجب أن يحتوي على مركز أو غرفة الإسعافات الأولية، (يمكن توفير مبنيين مستقلين للإدارة والاسعافات).

- .2 توفير مركز الإسعافات بمخزون إسعافات أولية كافي، وإمدادات الإسعافات الأولية الأساسية مثل الضمادات والقفازات والمطهرات وما إلى ذلك، ماء بارد وماء ساخن، سرير الإسعافات الأولية، وأسطوانة الأكسجين، نقاة المجلس (Immobilization Trauma Board)، وغيرها من أدوات الإسعاف. وتمييز المركز بعلامات واضحة حتى يتمكن زوار الحديقة من تحديد الموقع بسهولة.
- .3 توفير ممشى يعتبر محور المشاة الرئيس ي، محاذٍ للحديقة مع توفير فرص وافرة للجلوس مطلة على الحديقة.
- .4 تخصيص مواقف سيارات ملائمة لحجم المشروع وعلى حسب اشتراطات وزارة البلديات والإسكان ويجب مراعاة الوصول الشامل في تصميم المواقف.
- .5 توفير لوحات ارشادية للموقع.
- .6 توفير دورات مياه للرجال وللنساء مع تطبيق اشتراطات الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.
- .7 توفير دورات مياه للنساء والرجال تتضمن أماكن تغيير الأطفال ويجب مراعاة احتياجات الوصول الشامل .
- .8 توفير مسجد أو مصليلات للنساء والرجال تناسب مع الطاقة الاستيعابية للمشروع وعلى مسافة مش ي لا تتعدي 5 دقائق من أنحاء المشروع.
- .9 الصيانة الدورية لكافة عناصر المشروع.
- .10 أن يكون فريق الصيانة متوفّر على مدار ساعات العمل لصيانة المرافق.
- .11 توفير أكشاك بتصميم عصريّة على الحديقة لبيع الطعام والمشروبات أول بيع احتياجات زوار الحديقة.
- .12 يجب أن يكون دخول الحديقة مجاناً ويسمح فرض رسوم للخدمات المتاحة.
- .13 تركيب كشافات وإضاءة مناسبة للمشروع.
- .14 لا تزيد نسبة البناء للمشروع مع الأنشطة المساعدة عن 25% من مساحة كامل الموقع.
- .15 تطوير مساحات خضراء والحفاظ والتطوير على المساحات الخضراء المتوفرة
- .16 وضع خطة للاستجابة لأي حالة طوارئ ضمن الحديقة.
- .17 توفير مواقف سيارات مناسبة ومتوفّقة مع طبيعة المكان والأنشطة الاستثمارية المتواجدة بالمكان.
- .18 عرض لوحة معلومات تتضمن ما يلي:
  - تحديد موقع عرض لوح المعلومات في المداخل الرئيسية ومكاتب المعلومات للزوار والسياح ومرافق الحديقة الأخرى وموافق السيارات.
  - يمنع التخييم غير المصرح له على الحديقة. (ضمن مدونة السلوك)
  - يمنع رمي القمامات على الحديقة. (ضمن مدونة السلوك)
  - وممرات المشاة فقط ويجب أن ترتدي الحيوانات الآلية الزمام للسيطرة. (ضمن مدونة السلوك)
  - وضع خطة وأنظمة لإدارة الحيوانات الضالة إن وجدت بالموقع لإزالتها من الحديقة.
  - توفير لوحة إرشادات ومعلومات واحدة على الأقل في حال كان طول الحديقة 500 م. في حال أن طول الحديقة أكثر من 500 م فيجب توفير أكثر من لوحة.



- يجب وضع أرقام هواتف للشرطة والإسعافات الأولية وأرقام الطوارئ الأخرى ذات الصلة، وتفاصيل الاتصال بخدمات الطوارئ في حالة حدوث تسرب نفطي أو مواد كيميائية سامة على الحديقة.
- يجب أن تكون المعلومات باللغة العربية والإنجليزية.
- عرض خريطة توضح طول وحدود منطقة الحديقة وموقع المراافق والخدمات الرئيسية على لوحة المعلومات.
- أن تكون الخريطة عالية الجودة وسهلة القراءة وموجهة بشكل صحيح.
- أن تحتوي الخارطة على رموز توضيحية.
- أن تتضمن الخريطة على أيقونة "أنت هنا"، وتعرض موقع جميع المراافق كل 500 متر.

#### 8- حق البلدية بتغيير البرنامج المقترن:

يحق للبلدية بالاتفاق مع المستثمر إجراء التعديلات أو الإضافات على البرنامج المقترن من المستثمر والمتعلق بالفكرة التصميمية، وخطة تنمية المشروع، والبرنامج الزمني للتنفيذ، وخطة التشغيل والصيانة، إذا كان ذلك في صالح المشروع.

#### 7- نظام السعودية:

يلتزم المستثمر الذي ترسو عليه المنافسة بتطبيق القرار الوزاري رقم 64914 م/س في 15/4/1426هـ الخاص بنظام تعين السعوديين بالمؤسسات الخاصة.

#### 8- دراسة تقييم الأثر السلبي:

يجب على المستثمر أن يعد دراسة تقييم بيئي شامل عن طريق أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة والمؤهلة من المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي، أو أحد مراكز البحوث المعتمدة، ويجب أن تشمل هذه الدراسة:

- وصف المشروع وأهدافه.

- وصف الوضع الراهن للبيئة المحيطة بالموقع.

- تقييم التأثيرات البيئية للمشروع.

- إجراءات التخفيف من التأثيرات البيئية.

يجب على المستثمر أن يتتأكد أن عملية التقييم البيئي تشمل البعد عن البيانات الحساسة الواقعة بالقرب من المناطق الأثرية والمحميات والمجمعات السكنية والسواحل وقمم الجبال والأماكن البرية.

- مراعاة الطاقة الاستيعابية للمشروع لتلافي الآثار الناجمة عن الازدحام.

يجب مراعاة التالي في المشروع:

- عدم تغيير طبيعة الأرض وتضاريسها والمتماشي معها في التصميم مع المحافظة على ما بها من معالم طبيعية كالأشجار والصخور.

- ضرورة إنشاء محطة معالجة مياه الصرف الصحي بالمشروع أو توصيل المشروع بشبكة الصرف الصحي الحكومية.

#### 8- العاملون بالمشروع:

8/10/1 يجب على المستثمر أن يلتزم بما يلي:

1. حصول العاملين على شهادات صحية سارية المفعول تثبت خلوهم من الأمراض المعدية.
2. حصول جميع العاملين على شهادات صحية تثبت تلقيهم للفاچ (COVID 19)
3. تحصين جميع العاملين ضد التيفوید والحمى الشوكية، وأي تحصينات أخرى تراها الجهة المختصة.
4. إبعاد أي عامل تظهر عليه أعراض مرضية، أو تظهر في يديه بثور أو جروح أو تقرحات جلدية، أو يتضح مخالطته لمريض مصاب بمرض معدى.
5. إبلاغ الجهات المختصة في حال ظهور أي من الأمراض المعدية على عامل لديه.
6. أن يكون جميع العاملين حسفي المظاهر، والتاكيد عليهم بنظافة أبدانهم، وغسل أيديهم بالمطهرات والمعقمات.
7. ارتداء العمال زي موحد نظيف وقت العمل.
8. ارتداء قفازات صحية من النوع الذي يستخدم مرة واحدة وكمامة لتغطية الأنف والفم عند العمل في التنظيف.
9. الامتناع تماماً عن التدخين أثناء العمل.
10. توفير العدد المناسب من العاملين في المشروع.

8/10/2 يجب أن يحصل جميع العاملين على شهادة تفيد تدربهم على قواعد الامن والسلامة بما يخص نشاط المشروع

8/10/3 يحق للجهات المختصة إبعاد أي عامل عن العمل إذا رأت في اشتغاله خطراً على الصحة العامة.

#### 8- اشتراطات التشغيل والصيانة:

- يجب على المستثمر التعاقد مع مشغل متخصص ومرخص في هذا المجال.
- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات ...الخ، الموجودة في المشروع مثل: ماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه...الخ.
- يجب أن يكون الحديقة والمناطق المحيطة، بما في ذلك المسارات ومواقف السيارات ومسارات الوصول إلى الحديقة دائمة نظيفة ومصانة.
- على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من عاملين النظافة طوال ساعات العمل مع تحديد جدول للنظافة اليومية مع عدد العاملين .
- على المستثمر أن يعمل على تعيين عامل نظافة لكل دورة مياه خلال أوقات العمل للحفاظ على نظافة دورات المياه بسبب الاستخدام العالي للموقع.
- على المستثمر توفير عدد 2 ماكينة تنظيف الحدائق، ذاتية الحركة بتوجيهه يدوياً لجز العشب وحجز الفضلات ثم إعادة الرمال النظيفة إلى الحديقة (Surf Rake).

يجب أن تكون حاويات النفايات متوفرة على الحديقة بأعداد كافية، ويجب صيانتها بانتظام. ويجب أن تكون حاويات النفايات حاويات مفصولة لإعادة التدوير. ويجب أن تستوعب مرافق إعادة التدوير أكبر عدد ممكן من أنواع المواد المختلفة، ثلاثة منها هي الحد الأدنى (زجاج، ورق، علب...الخ.). يتم تحديد العدد في العرض الفني.

ينبغي مراعاة العوامل التالية عند اختيار الحاويات وتحديد موقعها:

سعة الحاويات  مواد

صديقة للبيئة  نوع ومصدر

المخلفات  حجم حركة المشاة

أماكن وأوقات الذروة

البيئة المحلية  سهولة

الوصولية

يجب التخلص من النفايات بشكل صحيح في منشآت مرخصة معتمدة من قبل البلدية على أساس المتطلبات البيئية.

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

يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من الموقع في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة). يتم تحديد العدد في العرض الفني.

يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من رجال الأمن مدربين ومؤهلين ومسؤولين عن توفير الأمن الكافي في المشروع. ويجب أن يرتديوا زياً رسمياً سهلاً التمييز وتوفير الرخص الأمنية عند الطلب). يتم تحديد العدد في العرض الفني.

يجب على المستثمر والمشغل العمل على تأمين آلية للإجراءات الأمنية لحماية زوار الحديقة.

يلتزم المستثمر بالمحافظة المستمرة على نظافة الموقع وتطهيره وتعقيميه باستمرار.

يلتزم المستثمر بإجراء فحوصات يومية واختبارات شهرية ودورية وصيانة جميع المنشآت والإنشاءات الميكانيكية والكهربائية ووسائل ومعدات السلامة والمراقبة والإذنار والإطفاء، وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً.

يجب على المستثمر تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة، والمراقبة، والإذنار، والإطفاء.

تنظيف وتعقيم خزان المياه بصورة دورية باستخدام محلول الكلور. يتم تحديد الدورة الزمنية في العرض الفني.

المحافظة على أعلى درجات السلامة البيئية لكافة عناصر المشروع وفق الأنظمة المعتمدة.

يجب العناية بنظافة الموقع بجميع مرافقه ونظافة الأدوات المستخدمة وان يتم استخدام المنظفات المناسبة.

يجب أن يكون خزان المياه بعيداً عن مصادر التلوث وتؤخذ منه المياه عن طريق شبكة مواسير إلى أماكن استخدامها، ويتم تنظيفه وتعقيميه بصفة دورية. يكون هذا الخزان معزولاً عن الخارج عزلة تماماً ومعقماً من الداخل. من الضروري صيانة هذا الخزان بشكل دائم لضمان جودة الماء الذي يدخله.

يتم تصريف الصرف الصحي والمياه إلى شبكة الصرف الصحي الحكومية حصراً وتكون شبكة الصرف الصحي بعيدة عن الخزانات الأرضية لمياه الشرب.

يجب أن تكون جميع فتحات الصرف الصحي ذات أغطية محكمة. ويجب عدم تركها مفتوحة.

- يجب توافر مراوح الشفط في أماكن دورات المياه .

#### 11-8 مرحلة تشغيل وصيانة وإدارة المشروع:

**1** . 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.

**2** . على المستثمر التعاقد مع أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة لدى البلدية 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 مرضي .

#### 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 6 شهور حسب الخطة السنوية المعتمدة سلفاً والتنسيق الكامل مع الإدارة العامة للحدائق لاعتماد برنامج الصيانة وصيانة العناصر الزراعية والمسطحات الخضراء تحت إشرافها منها على سبيل المثال ما يلي:-

#### صيانة شبكات الري:

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

#### صيانة الآبار (إن وجدت) :

- ويشمل استخراج المواسير وصيانة ونظافة المضخات والكيابل والمراوح وفوهة البئر ولوحة التشغيل و يجعلها صالحة للعمل بشكل مستمر .
- تنمية وعميق البئر في حالة ضعف الإنتاج .
- توفير المياه في حالة عدم إنتاج البئر محمل العقد .



بلدية محافظة العوقيبة  
Al-Aweqila Municipality

- صيانة وتشغيل اللوحات الكهربائية لنظام الري.

- عمل صيانة دورية للوحات الكهربائية .

- ضبط مواعيد تشغيل اللوحات حسب البرنامج الزمني لنظام الري الآلي حسب احتياج النبات.

- فحص صمامات التحكم الآلية والقيام بتشغيل النظام .

#### **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 ببقاء عناصر الري على الوضع الآلي وعدم فصل التيار عنها.

#### **صيانة الألعاب والمظلات:**

- يلتزم المستثمر بصيانة الألعاب والمظلات ونظافتها واستبدال التالفة منها وتأمين قطع الغيار من نفس النوعية محملاً على تكاليف الصيانة .

- يلتزم المستثمر بدهان الألعاب حسب الحاجة بدهانات مطابقة للمواصفات وأصول الصناعة.

#### **صيانة الأثاث:**

- يلتزم المستثمر بصيانة أثاث الملاعب بالساحات البلدية بجميع مكوناتها .

- يلتزم المستثمر بصيانة أثاث الحدائق بجميع مكوناتها .

#### **صيانة النوافير والشلالات وأنظمة الرذاذ:**

- يلتزم المستثمر بتشغيل النوافير والشلالات وأنظمة الرذاذ واستبدال المعدات التالفة منها مملاً على تكاليف الصيانة .

- يلتزم المستثمر برفع منسوب المياه المطلوب مستخدماً مياه صالحة للشرب .

- يلتزم المستثمر بالصيانة الوقائية الدورية لكافة المكونات الميكانيكية والكهربائية والمضخات .

- يلتزم المستثمر بالتنظيف الدوري باستخدام محليل مناسبة .

- يلتزم المستثمر بالتشغيل في الأوقات المعتمدة .

#### **صيانة دورات المياه:**

- يلتزم المستثمر بصيانة ونظافة دورات المياه بصفة مستمرة وتوفير عامل /عاملة على الأقل للنظافة طوال ساعات العمل .

- يلتزم المستثمر بتأمين المياه والأدوات المطلوبة لدورات المياه .

- يلتزم المستثمر بسحب البيارات إلى أن يتم توصيلها على شبكة الصرف الصحي.

- يلتزم المستثمر بالمواعيد المحددة من قبل الإدارة العامة للحدائق لفتح وغلق دورة المياه.

#### صيانة الأسوار والبوابات:

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

#### صيانة الطرق والمشيّات:

- يلتزم المستثمر بصيانة الممرات والأرصفة بصفة مستمرة.
- يلتزم المستثمر باستبدال التالف من البلاط والبردورات والرخام والأنتليوك.
- يلتزم المستثمر بغسيل ونظافة الممرات والطرق والمشيّات بصفة مستمرة.

#### صيانة الأعمال المدنية:

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

#### صيانة الأعمال الميكانيكية:

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

#### صيانة الأعمال الكهربائية:

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

#### صيانة أرضيات الملاعب:

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

#### صيانة أنظمة المراقبة:

- يلتزم المستثمر بتشغيل وصيانة نظام المراقبة ذات جودة عالية يسمح بالرؤية الليلية والتأكد من أنها تعمل بشكل مستمر.
- يلتزم المستثمر بتوفير قطع الغيار متى تطلب الأمر ذلك .

- يلتزم المستثمر في حالات التعدي أو الفقد بإعادة الوضع لما كان عليه .

- يلتزم المستثمر بالمحافظة على السجلات وعدم خرق للبيانات وارشفتها وتسليمها إلى الجهة المشرفة.

#### 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 الاسعافات الأولية في الموقع والآليات التابعة تحت إشراف شخص متخصص في الإسعافات الأولية في حالة الطوارئ.

#### 8- مرحلة التأهيل للحدائق:

يلتزم المستثمر بعمل تأهيل كامل للموقع بعد مرور 5 سنوات والتأهيل يشمل:

- عمل إحلال وتجديد للأعمدة الإنارة ولوحات التحكم.
- عمل إحلال وتجديد لمضخات الري.
- عمل إحلال وتجديد العاب الأطفال .
- عمل إحلال وتجديد لنظام المراقبة .
- عمل إحلال وتجديد للمنشآت المائية في الموقع مثل الشلالات والتواfir.
- عمل إحلال وتجديد لمرات المشاة والأرصفة والمواقف.
- عمل إحلال وتجديد للوحات الإرشادية.
- عمل إحلال وتجديد للجلسات وسلات المهملات .
- عمل إحلال وتجديد دورات المياه (مرة كل 3 سنوات كحد أقصى).

#### 8- اللوحات الإعلانية:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمشروع والتي تقام أمامه، هذا بالإضافة إلى توفير لوحات إرشادية داخل الموقع، وينطبق عليها ما ورد بالاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية والاسكان.

#### 14- الالتزام بالاشتراطات الصحية:

- تطبيق لوائح وزارة الصحة المحدثة وتحديثها فيما يتعلق بـ COVID-19 (فايروس كورونا المتحور).

#### 8-الغرامات والجزاءات:

يلتزم المستثمر بترميم وتشغيل وصيانة المبني وفقاً للشروط والمواصفات التي تفرضها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر، في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء المؤرخ رقم (92) وتاريخ 05/02/1442هـ، والقرار الوزاري رقم 4300204526 في 12/03/1443هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية ، والقرار الوزاري رقم 4200204497 في 12/03/1443هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية ، وفي حالة عدم شمول اللائحة لأي مخالفة فإن للبلدية الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة وأي تحديات وأنظمة ذات صلة.

#### 8-القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرر الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية

8-العائد السنوي: يلتزم المستثمر بزيادة العائد السنوي بنسبة 5% كل خمس سنوات.

## 9- الاشتراطات الفنية

### 9-1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي لعام 2018 م وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالبلدية ، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

### 9-2 معايير التصميم العامة:

- يجب على المستثمر أن يراعي في إعداده للتصميم المعايير التالية:
  - إجراء عملية تقييم وجرد لمناطق الموارد الطبيعية بالموقع قبل إعداد الدراسات التصميمية والتخطيطية لعملية التنمية السياحية.
  - الاستفادة في التصميم من طراز العمارة الساحلي العصري. (Modern)
  - أن تكون الطرق على محور ملائم بحيث تصبح مداخل ومخارج البنيات الرئيسية باتجاه الشمال والجنوب، وتنحرف بزاوية في حدود 20 درجة، وذلك حسب متطلبات المناخ المحلي الذي يقع به مشروع الحديقة.
  - النواحي العمرانية في تصميم الفراغات بحيث يتم تدرج مستوى الخصوصية للفراغات (عامة/ شبه عامة/ شبه خاصة/ خاصة)
  - تكون التصاميم على درجة عالية من الجودة والمتانة بحيث تحمل الظروف المناخية القاسية بالمملكة كالرياح والأمطار ودرجات الحرارة وأشعة الشمس والرطوبة والغبار، وأن يراعي في ذلك ترشيد استهلاك الطاقة.
  - يراعي في تصميم ملاعب الأطفال أن تكون آلات اللعب عصرية ومبتكرة وأن تكون أماكن وأرضيات الألعاب نظيفة وآمنة.
  - تجانس ألوان المباني مع الألوان الطبيعية (صخور، نباتات، تربة..... الخ)
  - التقليل من الإضافات الخارجية أو التعديلات في الموقع، واستخدام بناءات الموقع كجزء من التكوين المعماري.
  - تحديد منطقة التشجير والأثاث الحضري للموقع مثل المقاعد وحاويات النفايات والإتارة على منطقة ثابتة بجانبي المشى بحيث لا تعيق حركة المشاة.
  - تصميم أو اختيار أثاث للموقع عصري (Modern) يتماشى مع طبيعة الموقع الساحلي .
  - انسجام أثاث الموقع مع مكونات المشروع من المباني والساحات وغيرها.
  - يجب أن تحتوي المعادن المستخدمة في أثاث الموقع على تشطيبات مقاومة للصدأ والعوامل المناخية.
  - توفير مقاعد بتصاميم عصرية ومبتكرة وبأحجام مختلفة تخدم الأفراد والمجموعات وتعزز التفاعل المجتمعي.
  - يجب أن تكون المقاعد بالمناطق المخصصة للأثاث حتى لا تعيق حركة المشاة والدراجين.
  - يجب أن تصنع المقاعد من مواد لا تمتلك الحرارة أو البرودة.
  - توفير عناصر تنسيق الموقع والتشجير للممشى بما يتناسب مع طبيعة الموقع ويفضل استخدام النباتات المحلية.
  - توفير إضاءة مخصصة للمشاة بتصاميم عصرية ويسقطة تتناسب مع طبيعة الموقع.
  - تصميم إنارة عالية الجودة تتماشى مع السياق العماري والمجال العام تساهم في توحيد وإثراء الموقع.
  - استخدام الإنارة بمختلف أنواعها لإبراز مزايا التصميم (Design Features) وتكون ملمسات جمالية في وقت الليل.
  - توفير إضاءة كافية للمشاريع المطورة على الواجهة وتوزيعها بناءً على نوع الأنشطة في المشروع بهدف تقليل التلوث الضوئي واستبعاد التعديلات والجرائم .

### 9-3 معايير تصميم الساحات العامة:

- يجب تصميم مساحات حضرية نشطة حيوية متعددة الاستخدامات.
- توفير مساحات بأرضية صلبة (Hardscape) مناسبة لاستضافة استخدامات متنوعة.
- يجب توفير المرافق العامة بما في ذلك دورات المياه واللوحات التوجيهية (Way Finding) وغيرها.
- تعزيز المناظر المطلة على الساحل في تصميم الحدائق والساحات العامة.
- تصميم أماكن للجلوس بأساليب تحفظ وتشجع التفاعل الاجتماعي.
- يجب استخدام أساليب تصميمية تشجع الترابط المجتمعي في الساحات العامة.
- يجب أن تكون مهيئة لأنشطة المتنوعة لجذب جميع الفئات من المجتمع مع الأخذ بعين الاعتبار في التصميم أساليب تشجع الاستخدامات الثانية أو الملحقات مثل أكشاك المطاعم والمcafes وغيرها.
- توفير البنية التحتية المناسبة في تصميم الساحات لتشغيل المناسبات، بما يشمل توفير موارد المياه والكهرباء وغيرها.
- يجب أن تتضمن الساحات على وسائل وحلول التظليل من خلال التشجير بما لا يحجب الرؤية عن الحديقة.
- تنفيذ الحدائق والساحات من مواد عالية الجودة (Highest-Grade Material).).
- يجب تركيب كاميرات المراقبة في جميع الحدائق والساحات لتعزيز الأمن والسلامة.

### 9-4 اللوحات الإرشادية (Wayfinding):

- يجب وضع اللافتات في الأماكن العالية الكثافة والأكثر احتياجاً إلى التوجيه ويجب أن تكون واضحة وسهلة القراءة.
- يجب ألا تعيق اللافتات حركة سير المشاة والدراجين والمركبات.
- يجب وضع لافتات المشاة في منطقة أثاث الموقع أو أثاث الشارع.
- يجب أن تستخدم ألوان متباعدة للخلفيات والنصل لضمان الوضوح والرؤية.
- يجب توفير إضاءة موحدة لضمان وضوح اللافتات أثناء ساعات الليل.
- يجب أن تستخدم ألوان هادئة ومتناهية مع البيئة العمرانية وتتجنب الألوان الصارخة والفسفورية.
- يجب استخدام إل رموز والأيقونات المعروفة عالمياً لتصل الرسالة لجميع الفئات واللغات (مثلاً: أيقونات دورات المياه).
- يجب أن تتفق اللافتات من مواد عالية الجودة تقاوم العوامل المناخية والصدأ وتتجنب المواد العاكسة والقابلة للتلوّح.
- يستحب دمج رسائل متعددة في اللافتة الواحدة بصورة واضحة مع تجنب الإفراط بالرسائل لكيلا يتشتت المستخدم. ويتم تحديد المواقع والعدد في العرض الفني.

### 9-5 الوصول الشامل:

- توفير الوصول الشامل إلى الحديقة والمباني المحيطة والمرافق ودورات المياه.

- تسهيل الوصول إلى الحديقة من خلال تصميم منحدرات الوصول الشامل. يستحسن أن يتناسب تصميم المنحدر والماء مع البيئة الطبيعية، وحيثما أمكن، استخدام مواد صديقة للبيئة.
- يجب أن تكون جميع المراافق بالحديقة تحقق الوصول الشامل والربط الكامل والسلس مع الواقع والمشاريع المجاورة بحيث يكون المشي على طول الحديقة

#### 6- صيانة الحديقة:

##### ► أنظمة الري:

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

##### ► النظام الصيفي للري:

ومدته 8 شهور تبدأ من أول شهر مارس وتنتهي ب نهاية شهر أكتوبر من كل عام، وفيه يجب أن يتم رى الأشجار والشجيراترياً هادئاً، وأن تكون سرعة الجريان مناسبة لا تؤدي إلى جرف التربة، وأن تملأ الأحواض الفردية أو الجماعية بشكل جيد وتحدد كمية الري لكل نوع من أنواع النباتات وفي السقاية الواحدة كحد أدنى كالآتي:

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

■ وتم سقاية المسطح الأخضر يومياً، أما بالنسبة للأشجار والنخيل والشجيرات والأسيجة تم سقايتها مرتين أسبوعياً، وفي جميع الأحوال فإنه يحق للبلدية / البلدية والإدارة العامة للحدائق زيادة عدد الريات أو إنقاذهما أن رأت ذلك حسب الظروف الجوية وحالة النباتات.

##### ► النظام الشتوي للري:

- ومدته 4 أشهر تبدأ من أول نوفمبر وتنتهي ب نهاية شهر فبراير وتحدد كمية المياه بالنسبة لكل نوع من أنواع النباتات كحد أدنى وفقاً لما يلي:
- 100 لتر لكل نخلة في السقية الواحدة .
- 50 لتر لكل شجرة في السقية الواحدة .
- 25 لتر لكل شجيرة في السقية الواحدة .
- 7 لترات لكل متر مربع للمسطحات الخضراء .
- 20 لتر لكل متر طولي من الأساجنة .

■ وتم سقاية المسطحات الخضراء يومياً، وبالنسبة للنخيل ولأشجار والشجيرات والأسيجة يومية واحدة أسبوعياً، وفي جميع الأحوال فإنه يحق للبلدية / البلدية زيادة الريات أو إنقاذهما على ضوء الاحتياج الفعلي للنباتات والظروف الجوية.

##### ► طرق السقاية:

- يلتزم المستثمر باستخدام شبكات الري الكائنة بالحدائق لسقى المزروعات، وفي حالة عدم وجود شبكة للري يلتزم المستثمر بري المزروعات بطريقة الغمر باستخدام الليات المركبة على صهاريج الوايات، مع عدم الدخول داخل الحدائق بالوايات وذلك تقادياً لإتلاف المزروعات.
- كل مخالفات أو ضرر يلحق بأي من مكونات الحديقة من جراء ذلك يلتزم المستثمر بإعادتها إلى الحالة التي كان عليها سواء في الأشجار أو الشجيرات أو الجوليات والمسطحات الخضراء أو المنشآت الأخرى، ويقوم المشرف بإعداد محضر يضم هذه التلفيات أي كان نوعها وتکاليف إصلاحها، ليتم تحديد الجزاءات والغرامات المناسبة مالم يبادر المستثمر في أعمال الإصلاح وفقاً للشروط الفنية ولتعليمات البلدية /البلدية .

#### ■ الحالات التي يتم فيها تغيير برامج الري:

- أثناء الفترة التي تسقط فيها الأمطار كميات كافية لعملية الري فيجب عدم القيام بعملية الري لتتوفر مصدر جيد للري من مياه الأمطار.
- في حالة ارتفاع درجات الحرارة إلى معدلات كبيرة أكثر من المعتادة.
- في حالة تقليل فترات الري وتقليل المقدنات المائية طبقاً لطلب البلدية /البلدية بالتخفيض .
- الحالات التي ترى البلدية / البلدية من الضروري تعديل برنامج الري عن المقرر لأي سبب من الأسباب تحقيقاً لصالح النباتات أو الصالح العام .

#### ➤ صيانة شبكات الري:

- يقوم المستثمر بصيانة جميع شبكات الري بنطاق المشروع، وتشمل الصيانة التي يقوم بها المستثمر على ما يلي:
- صيانة الخزانات إنشائياً ونظافتها بصفة مستمرة ودورية مرة كل شهر على الأقل.
- استبدال الأكواع والتهات والمحابس والحنفيات والمواسير التالفة وجميع قطع سباكة الشبكات وخلافه، مع استعمال المواد العازلة اللازمة.
- استبدال الرشاشات غير الصالحة.
- القضاء على تسرب المياه.
- إزالة التربسات من أتربة وأملأح من الشبكات وفتحات الحنفيات والرشاشات وخلافه.
- صيانة المضخات كهربائي أو ميكانيكي حسب نوعها مع استبدال الأجزاء التالفة بقطع غيار جديدة صالحة .
- القيام باستبدال المواسير التالفة من مواسير C.P.V. بأخرى جديدة حسب المواصفات الواردة باستكمال أعمال الزراعة.
- وجميع أعمال صيانة شبكات الري وجميع ما يلزم من أعمال.

#### ➤ التسميد:

يلتزم المستثمر بتتأمين كميات السماد الازمة سواء كانت أسمدة كيماوية أو عضوية، والقيام بعمليات التسميد حسب الأصول الفنية الموضحة فيما بعد بحيث لا تزيد ولا تنقص من الكمية المطلوبة للنباتات وحسب احتياج كل نوع من أنواع النباتات. وبعد برنامج زمبي بالتنسيق مع المهندس المشرف لتنفيذ ذلك وفقاً لبدء الفترة الفصلية المناسبة لعملية التسميد. وتقى عملية التسميد وفقاً للقواعد الفنية التالية:

#### ➤ التسميد العضوي:

- يقوم المستثمر بتوريد السماد العضوي كامل التحلل والمعالج والمعباً في أكياس سعة 25 كجم بعد موافقة



- البلدية/البلدية على النوعية وحسب الموعد الذي يتم تحديده لتوريد الأسمدة ميدانيًّا ويتم إعداد المحاضر اللازمة لذلك.
- يتم التسميد العضوي على مرة واحدة سنويًّا وحسب رأي البلدية/البلدية في الفترة من أول شهر ديسمبر حتى نهاية شهر يناير من كل عام حيث يقوم المستثمر بتوريد وفرش السماد وتقليله بالتربيه وبالمقادير التالية:
  - الأشجار الكبيرة بمعدل 5 كجم في السنة .
  - النخيل بمعدل 5 كجم في السنة .
  - الأشجار الصغيرة والشجيرات بمعدل 2 كجم في السنة .
  - الأسيجة بمعدل 2 كجم / متر طولي في السنة.
- أما بالنسبة للحوليات المزروعة بالأحواض بمعدل 5 كجم لكل متر مربع في السنة.
- أما المسطحات الخضراء بمعدل 3 كجم لكل متر مربع بالنسبة وتوضع مباشرة بعد قص المسطحات الخضراء باستخدام ماكينة قص النجيل ثم الري مباشرة في نفس اليوم حتى لا تتأثر النباتات بفاعلية المواد العضوية المكونة للسماد.

#### ➤ التسميد الكيماوي:

- يقوم المستثمر بتوريد السماد الكيماوي المركب أو الاليوريا بحيث يكون السماد المركب يحتوي على البوتاسيوم والفسفور والنیتروجين والعناصر الصغرى الضرورية ويجب موافقة البلدية على نوعية السماد .
- يتم التسميد الكيماوي مرة واحدة أو مرتين في السنة عدا الأشهر الحارة في فصل الصيف والتي يمنع فيها؛ تلقي أذى لأضرار التي تحدث للنباتات، ويتفق مع البلدية على تاريخ بدء التسميد وفقاً لبرنامج زمني يعد خلال مدة صيانة الأعمال وتحدد مقدار السماد الكيماوي وفقاً لما يلي:
  - الأشجار الكبيرة بمعدل 100 جم في السنة .
  - النخيل بمعدل 100 جم في السنة .
  - الأشجار الصغيرة والشجيرات بمعدل 50 جم ○ الأسيجة بمعدل 50 جم / متر. طولي في السنة .
- المسطحات الخضراء بمعدل 20 جرام بالمرة الواحدة لكل متر سنتويًّا مع ملاحظة عدم نثر السماد بجوار جذور وسياق الأشجار والشجيرات مباشرة .
- الحوليات بالأحواض بمعدل 300 جرام سنويًّا لكل متر مربع.

#### ➤ التقليم والتشكيل:

التقليم الصيفي والتقليم الشتوي:  
يلتزم المستثمر بإزالة السرطانات والأفرع الميتة والشاذة والأفرع المصابة غير المرغوب فيها ونقلها مع جميع نواتج التقليم إلى المقالب العمومية .

يقوم المستثمر بشكيل الأسيجة النباتية والأشجار والشجيرات حسب الأشكال التي يتم الاتفاق عليها مع البلدية وتوجهات الجهاز المشرف .

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

- يلتزم المستثمر بإزالة الأفرع الجافة والشاذة وغير المرغوب فيها وكذلك الأفرع المصابة، ونقلها مع جميع نواتج التقليم إلى المقالب العمومية .

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

#### ➤ مواعيد التقليم:

- النخيل: مرة واحدة كل 6 أشهر.
- الأشجار: مرة واحدة كل 9 أشهر ماعدا تقليم النموات الجديدة.
- الشجيرات: مرة واحدة كل 20 أو 30 يوماً.
- الأسيجة: مرة واحدة كل 15 يوماً (أو كلما دعت الحاجة).
- المسطحات: مرة كل 10-15 يوماً (أو كلما دعت الحاجة).
- على المستثمر في حالة تقليم الأشجار الكبيرة أو النخيل استخدام سيارة مركب عليها سلة مجهزة لذلك وفي حالة عدم توفير تلك السيارة سوف يتم توقيع الجزاء المناسب على المستثمر.

#### ► الترقيع:

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

#### □ . المسطحات الخضراء:

- يتم ترقيع الأجزاء التالفة من المسطحات الخضراء واستخدام الريزومات (العقل الجندي) حتى تبدو كأنها صورة متكاملة جميلة متجانسة المنظر والمظهر وفق الهندسية تشكيل الأحواض داخل الحديقة.

#### ► الأشجار:

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

#### ► الشجيرات:

- يقوم المستثمر باستبدال الشجيري رات الجافة بأخرى جيدة من نفس النوع ونفس الحجم كلما
- أمكن ذلك حتى تكون متماثلة وفق الهندسية تنسيق الأشكال داخل أحواض وساحات الحديقة.

#### ► الحوليات:

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

#### ► العزق (الشقرفة):

- يجب إجراء عملية العرق بعمق من 4-8 سم وذلك باستخدام العدد اليدوية كالمساحة أو الششرف أو باستخدام العزاقات الآلية وتقى هذه العملية مرة كل 6 شهور، أما عملية إزالة الحشائش فتقى شهرياً على الأقل.

#### ► مكافحة الآفات والأمراض:

- يلتزم المستثمر بمكافحة الآفات والأمراض التي تظهر على النباتات، وذلك إما يدوياً أو بإزالة الأجزاء المصابة وحرقها من الأفرع والأوراق بحيث لا يتغير شكل الأشجار أو الشجيرات عن الشكل المطلوب أو باستخدام المبيدات الحشرية بالنسبة والتركيز المناسب حسب رأي الجهة الفنية بالبلدية مع اتخاذ كافة الاحتياطات الالزمة لمنع إصابة النباتات السليمة، ويجب أن تتم عمليات الرش الوقائية كل 3 شهور على الأقل، وذلك بالتنسيق مع الجهة الفنية بالبلدية لتحديد أنواع المبيدات التي يجب استخدامها وتركيز المبيدات الواجب استعمالها وأوقات الرش .

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

## ► قص المسطحات الخضراء

- يجب على المستثمر تشكيل المجموع الخضر بحسب التصميم المعتمد.
- يجب على المستثمر قص المسطحات الخضراء باستخدام ماكينة القص، وذلك كل 15 يوم كحد أعلى، ومنع تركه على المسطحات وتجميده في أكياس تنقل إلى المقالب التي يحددها المش رف.
- كما يجب عليه ترقيع الأجزاء التي تتلف أو بالريزومات (العقل الجذرية).
- كما يجب إزالة الحشائش الضارة المتخللة داخل المسطحات الخضراء قبل البدء في عملية القص بيوم واحد وتحديد أطراف المسطحات الخضراء مع المشابيات وتهامة الأحواض آلياً أو يدوياً.
- إجراء عملية تهوية المسطحات الخضراء لضمان نفاذ مياه الري إلى منطقة الجذور باستخدام الأدوات الخاصة بذلك مرة كل ثلاثة شهور على الأقل.
- على المستثمر أن يحرص على نظافة المسطح بعد انتهاء عملية القص.

## ► أعمال النظافة:

- يجب تنظيف الحديقة من مخلفات القص والتقطيم والخشائش والتربة الزائدة ونفايات القمامه ووضعها في أكياس ونقلها إلى المقالب المخصصة لذلك وبدون أي تأخير بما في ذلك نظافة الحديقة من مخلفات الزوار وكذلك نظافة سلال المهملات وتغيير أكياس النفايات الخاصة بها يومياً.
- يجب تنظيف أحواض الأشجار وأحواض الزهور من المخلفات الزراعية والأحجار والتربة الزائدة ونقلها إلى المقالب المخصصة لذلك بالمعدات الخاصة بنقل المخلفات الزراعية.
- يجب تنظيف المرمات والطريقات والمشابيات المسفلتة والمبلطة والأرضية بكنسها وغسلها بالمياه وإزالة الأحجار والأترية والخشائش التي تنمو في الفراغات.
- يجب غسل وجلي وتنظيف النافورات إن وجدت (بالحديقة).
- يجب تنظيف خزانات المياه بالحديقة إن وجدت (مع دهان الأجزاء الظاهرة فوق سطح الأرض باللون المناسب).
- يجب تنظيف وغسل الكراسي وأماكن الجلسات إن وجدت (بالحديقة).
- يجب غسل الأشجار والشجيرات بالمياه حسب توجهات الجهة الفنية بالبلدية.
- يجب غسل الألعاب الخاصة بالأطفال إن وجدت (ودهمها بالألوان التي يوافق عليها المهندس).

## ► تسنييد وتدعم الأشجار:

- الأشجار حديثة الزراعة ولم تتعدي سنتها الأولى:
- تحتاج إلى تشجيع نمو الساق الرئيسية ومراقبة استقامتها ويتبع في ذلك ما يلي:
  - ترك الأفرع والسرطانات السفلية تنمو نمواً طبيعياً وعدم تقليمها بأي حال من الأحوال إلا للضرورة القصوى وبعد موافقة خطية من المهندس المشرف .
  - تسنييد النباتات بوضع سنادات خشبية بالطريقة المناسبة لحالة الأشجار من حيث نوع السنادة وعدد السنادات وطريقة التسنييد .  
يراعى في السنادات الخشبية ما يلي:
    - أ. تصنع السنادات الخشبية من نوعية جيدة من الخشب الذي يتصف بالمتانة، مقاس السنادة 2×4 سم وبطول مناسب.
    - ب. تكون أوجه السنادة الأربع ملساء دون خشونة حتى لا تؤثر في ساق النباتات نتيجة تحركها والاحتكاك بفعل الرياح.



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

د. تكون السنادة مدبية من أسفل على شكل هرم رباعي مقلوب لسهولة احتراقها للترية وبدهن الجزء السفلي بمادة البتومين لحماية الخشب مع التأكيل بفعل الماء.

هـ. يدهن الجزء العلوي من السنادة فوق سطح الأرض ببوية زيتية باللون الذي تحدده البلدية.

وـ. يكون ارتفاع السنادات مناسب لطول ساق الأشجار و يتم تغفيرها كلما دعت الحاجة إلى ذلك.

تربيط الأشجار

- أ. يجب أن تكون طريقة التريبيط سهلة ومادتها مرنة حتى لا تتعرض للقطع المستمر وانحناء الساق.

ب. راعى عند التريبيط أن تكون الساق موازية للسنادة تمامًا ويكون بينهما فراغ مناسب ولا تشد أو تحرّم الساق تمامًا إلى السنادة حتى لا يكون ذلك عائقاً في نمو سرك الساق.

يتم التريبيط بالوسائل التالية:

**يتم التriet بالوسائل التالية:**

- خيط التيل الرفيع: وهو خيط من النيل المتن سماكته 3 ملم ويصلح للأشجار الحديثة الزراعة فقط، ويحتاج إلى متابعة مستمرة وإعادة التربيط كلما قطع الخيط.
  - برباط البولي إيثيلين اللدان.
  - برباط من السلك المجلفن: وتكون سمك 5-3 ملم مغلف بمادة بلاستيكية لحماية الساق من الاحتكاك بالسلك وهي تحيط بالساقي بطرق متعددة حسب الطريقة المتبعة في التسديد والتربيط، ويقوم المهندس المشرف باختيار أفضل المواد المستخدمة في التربيط حسب ما يراه مناسباً.

طريقة التسديد:

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

## الأشجار متوسطة الحجم:

- وهي التي تكون في عمر أكثر من سنة وتكون تفريعات القمة كبيرة بحيث لا تقوى الساق على حملها دون تدعيم، وفي هذه الحالة يمكن استعمال مواس ي من الحديد المجلفن قطر 5.1- 2 بوصة حسب حجم الشجرة ثبت جيداً وتدهن المواسير من أسفل بالبتمون في الجزء تحت التربة ومن أعلى ببوبة زيتية بلون مناسب.

أشجار الكبيرة

- وهي التي لا تقوى سيقانها على حمل المجموع الخضري ويتم تدعيمها باتباع ما يلي:
  - تقليل ثقل المجموع الخضري من أعلى بقص الأفرع من أعلى والتي تعمل على زيادة انحناء الساق والعمل على تخفيض المجموع الخضري لتقوى الساق على حمله.
  - تشد الأشجار بواسطة سلك أو أكثر من الحديد المجدول في اتجاه معاكس ميل الشجرة والعمل على جعل الشجرة في وضع رأس ي دون انحناء وبنائه سلك في الأرض وفي المكان المناسب مع إزالته بعد استقامة الشجرة.

► الحالات التي يتم فيها تغيير طريقة التسنيد والتدعيم:

عند تلف السنادات واحتياجها للتبديل .

عندما يكون طول السنادة لا يتلاءم مع ارتفاع النبات.

عندما يبلغ النمو الخضري للنباتات إلى حجم لا تصلح مع الطريقة المتبعة للتدعيم ولوحظ ميل النبات في أحد الاتجاهات وفي هذه الحالة يجب على المستثمر اتباع ما يلي:

- أ. إجراء الدراسة على مجموعة الأشجار لاختيار أفضل طرق التدعيم الملائمة لحالتها.
- ب. عمل برنامج يتم من خلاله التدعيم حسب احتياجات كل مجموعة وتحديد موعد لإنهائه.
- ج. عرض البرنامج على المهندس المشرف وبعد مناقشته وتعديل ما يرى تعديله يقوم المستثمر بعد موافقة المهندس المشرف النهائية على القيام بالعمل خلال المدة المحددة لإنهائه.
- د. في حالة كسر الأشجار بسبب تقاعس المستثمر عن تدعيم وتسنيد الأشجار المحتاجة لذلك يقوم بدفع تكاليف الأضرار التي تنشأ والتي تقدرها البلدية لذلك ..

#### ➤ غسل النباتات:

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

#### ➤ صيانة مراقب الحديقة:

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

#### ➤ ألعاب أطفال والألعاب الكهربائية:

- يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة وتربيط وتشحيم ودهان واستبدال جميع الأجزاء التالفة لجميع ألعاب الأطفال والألعاب الكهربائية بشكل دوري أو كلما دعت الحاجة وتغيير جميع قطع الغيار من سلاسل وأجزاء خشبية أو معدنية تالفة أو متسلقات خشبية أو حديدية أو فيبر جلاس أو بلاستيكية أو أي قطعة غير تلزمها أي لعبة بنفس المواصفات الموجودة بأي لعبة حتى تكون بشكل جيد وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد.
- في حال تغير السلاسل الحديدية يجب أن تكون من حديد الأستانلس استيل وقطر لا يقل عن 8 مم كما يجب تركيب رمان بل مع السلاسل المستبدلة .
- عند قيام المستثمر بصيانة أي لعبة وإزالة الأجزاء التالفة وتركيب بدل منها عمل الصنفنة والدهان اللازم بعد اعتماد البلدية لنوع ولون الدهان الذي سوف يتم استخدامه في أي لعبة .
- عند القيام بدهان ألعاب الأطفال والألعاب الكهربائية يلزم إزالة الدهان القديم تماماً ثم الصنفنة والتأسيس والمعجون ثم الدهان حسب اللون المطلوب من جهة الإشراف.
- على المستثمر القيام بدهان ألعاب الأطفال والألعاب الكهربائية مرة كل عام خلال العقد وإذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك.
- على المستثمر القيام بتغطية الصبات الغرسانية المثبتة للألعاب حتى لا تتسبب في أي حوادث للأطفال، والمستثمر مسئول مسئولية كاملة عن ذلك .

#### ➤ أعمدة الإنارة:

- يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة جميع أعمدة الإنارة بش كل دوري بالحديقة أو كلما دعت الحاجة وتغيير جميع ما يلزم من الكشافات واللumbas والوصلات الكهربائية والقواطع وجميع ما يلزم لصيانتها حتى تكون بشكل جيد وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد .
- عند قيام المستثمر بصيانة أي عمود إنارة وإزالة الأجزاء التالفة وتركيب بدل منها يجب عمل الصنفنة والدهان اللازم بعد اعتماد البلدية لنوع ولون الدهان الذي سوف يتم استخدامه في أي عمود إنارة .

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

#### ► الكراسي والجلسات:

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

#### ► المرات والأرصفة:

- يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة جميع المرات والأرصفة من بلاط أو بردورات بجميع أنواعها بصفة دورية واستبدال التالف منها بنفس المواصفات بحيث تكون بشكل جيد بصفة دائمة وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد.
- يجب على المستثمر القيام بأعمال غسيل المرات والأرصفة باستخدام سيارات أو وايتس مركب عليها مضخات تقوم بدفع الماء بقوة عن طريق بشبوري وتم عملية الغسيل بصفة دورية مرة كل شهر أو كلما دعته الحاجة.

#### ► المظلات:

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

#### ► سلال المهملات:

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

#### ► الأسوار:

- يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة الأسوار بجميع أنواعها بصفة دورية بالموقع التي بها أسوار سواء كانت أسوار حديدية أو خرسانية بالحديقة أو كلما دعت الحاجة وتغيير جميع الأجزاء التالفة بنفس المواصفات وكل ما يلزم لصيانتها حتى تكون بشكل جيد وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد.
- عند القيام بدهان الأسوار يلزم إزالة الدهان القديم تماماً ثم الصنفرة والتأسيس والمعجون ثم الدهان حسب اللون المطلوب من البلدية.
- على المستثمر القيام بدهان الأسوار مرة كل 6 شهور خلال مدة العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك.

#### 9- اشتراطات التشجير:

- يستحسن استخدام شتلات زراعية من الأنواع المحلية، على أن تكون قد مررت بمرحلة حضانة انتقالية تكتسب فيها قدرة على تحمل الظروف البيئية، وإذا دعت الضرورة فإنه يجب إنشاء مشتل داخل المشروع.
- اختيار النباتات المحلية أو المتكيفة للمناخ المحلي لكي تبدو بصورة طبيعية ولتقليل من أعمال الصيانة وترشيد استهلاك المياه.
- استخدام الأشجار للتخليل في مسارات المشاة والأرصفة والمقاعد ومناطق التجمع.
- اختيار أنواع الأشجار ذات عمر طويل (Long lifespan).



- اختيار أنواع الأشجار التي لا تتلف الأرضية والمرافق.
- يجب توفير مساحات كافية بين الأشجار لتسهيل وصول الماء والمياه إلى الجذور.
- استخدام النباتات والزراعة لتعزيز المناظر الجمالية والشعور بالمكان.)Sense of Place(
- التأكد أن تنسيق المناظر الزراعية لا يحجب الرؤية عن الحديقة.
- استخدام نفاذية الرصف (Tree Grate) عند الأشجار المحاطة بالرصيف لنفاذ المياه والهواء .
- استخدام نظام التربة الهيكلي (Structural Soil System) في المناطق المرصوفة لتنمو الجذور بالشكل الصحيح وتوجيهها نحو مناطق الزراعة المجاورة .
- استخدام معدات ري أوتوماتيكية بالكامل تغلق تلقائياً عالية الكفاءة ومصممة بأجهزة استشعار للرطوبة.
- يجب استخدام أشجار تظليل في ساحات المواقف لتقليل تأثير ظاهرة الجزر الحرارية (Urban Heat Island) بنسبة لا تقل عن شجرة واحدة لكل 6 مواقف.
- يراعى عدم زراعة أنواع النباتات التي يكون لها تأثير ضار عند اللمس كالصبار بالقرب من مسارات المشاة.
- يفضل استخدام أنواع النباتات التي لا تأثير لها على طرد بعض أنواع الحيوانات غير المرغوب دخولها في المشروع.
- يجب توزيع مناطق الأعشاب بحيث تستثمر بطريقة مثل كأماكن جلوس بديلة عن الأرض الجافة.
- استخدام النباتات المتسلقة عند الحاجة إلى تغطية مسطحات واسعة من الأرض حيث إنها تحتاج للري عند الجذور فقط، وتقوم هي بتغطية المساحة المطلوبة.

#### 9- مواد البناء وتقنيات البناء:

- يجب أن تكون المواد المختارة في البناء متاحة بوفرة في البيئة المحلية وبتكلفة معقولة، وتتميز بالمتانة وطول العمر، كما يجب أن توفر مواد وأساليب البناء حماية طبيعية من الأمطار والحشرات.
- في حالة توفير مسار للدراجين في المشروع، يجب أن تكون واضحة وقابلة للتمييز وتكون من مواد مانعة للانزلاق وغير عاكسة.
- يجب أن تستخدم مواد الرصف التي تقلل من امتصاص الحرارة وبالتالي تقليل تأثير الجزر الحرارية (Urban Heat Island).).
- يراعى تجنب استخدام أية مواد بناء من البيئة المحلية ينطوي استخدامها على الإضرار بالبيئة المحلية مثل: استخدام جذوع النخيل والأشجار.
- في حالة استخدام مواد بناء حديثة يجب أن يراعى في هذه المواد:
  - 1 أن تكون موفرة للطاقة وتحسن من الأداء البيئي للمبني.
  - 2 لا تحتوي على مواد خطيرة مثل المواد الكيميائية السامة أو المشعة حتى لا تؤدي لأثار سلبية على البيئة.

- أن ينتج عنها أقل قدر ممكن من المخلفات أثناء عملية التشغيل.
- يراعى بقدر الإمكان التقليل من استخدام الخرسانة، ووضع تجهيزات وموقع خلط الخرسانة في منطقة بعيدة عن أماكن المياه السطحية، وعدم صرف المياه الناتجة عن خلط الإسمنت داخل البيئة المجاورة، وإنما تجمع و تعالج في بركة أو برك رسوبية.
- يجب اتخاذ الاحتياطات الملائمة عند استعمال الدهانات المذابة أو المحتوية على الرصاص لتأثيرها الضار على البيئة.
- يجب أن تكون أماكن تخزين الدهانات بعيدة عن المظاهر البيئية وأن تكون بها تهوية كافية للحماية من أضرار الرصاص.
- يفضل استعمال مواد البناء المطلية مسبقاً ما أمكن ذلك؛ لتقليل أعمال الدهان داخل الموقع.
- لا يسمح بتصنيع أية بالمشروع إلا إذا كان مساوياً من حيث الجودة لمنتجات الورش المتخصصة، ولا ينتج عن ذلك أضرار مباشرة أو غير مباشرة.

#### 9- الطاقة:

- يجب اختيار نوع الطاقة المناسب بما يعمل على التقليل للحد الأدنى من التأثيرات البيئية السلبية.
- الاستفادة من مواد البناء المحلية لتحقيق أغراض العزل والتخزين الحراري.

- توجيه المباني والفراغات المفتوحة في اتجاه الرياح السائدة للحصول على هبوب طبيعية وتلطيف درجة حرارة الجو.

#### 9-10 الملاياد:

يجب على المستثمر ما يلي:

- عند استخدام النباتات في تنسيق الموقع يجب أن تكون هذه النباتات قليلة الاستهلاك للمياه وتحمل الجفاف.
- ضرورة استخدام أجهزة الصرف الصحي قليلة الاستهلاك للمياه في دورات المياه (في حدود 5-1 جالون / مرة تصريف أو أقل من ذلك) (وذات فعالية في التصريف).
- ضرورة استخدام إكسسوارات معينة بمواصفات ذات تدفق قليل للمياه بشكل فعال لدش المياه في مراوش الاستحمام.
- إعادة استخدام المياه المعالجة مثل ري النباتات بواسطة مياه سبق استخدامها لغسيل.
- استخدام تصاميم هيدروليكيه ومضخات للمياه ذات كفاءة وفاعلية عاليتين.

#### 9-11 التخلص من المخلفات:

- يراعى أن يقوم استشاري متخصص بدراسة أنساب طرق وأنظمة التخلص من المخلفات السائلة والتي تناسب مع مشروع الحديقة.
- ضرورة تصميم وتنفيذ شبكات معالجة وإعادة استخدام للمياه الرمادية بشكل ملائم.
- ضرورة إدراج تجميع ونقل مخلفات البناء إلى خارج موقع المشروع، والتخلص الآمن منها كأحد بنود التعاقد مع شركة المقاولات المنفذة للمشروع.
- في حالة عمل مرمى نفايات خاص بالمشروع يفضل أن يكون الموقع معزولاً وبعيداً عن مسار الحيوانات، وبعيداً عن المجرى المائي، وعن مسارات السيول، وأمن بالنسبة للمياه الجوفية.
- لمنع وصول الحيوانات أو الطيور لأماكن تجميع أو معالجة القمامه والمخالفات يجب استخدام الحواجز المختلفة من أسوار أو أسقف خفيفة..

#### 12-اشتراطات الأمن والسلامة:

- استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن تكون العاب الحديقة من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال.
- العمل على تدريب العاملين بالمشروع على سبل الوقاية ومواجهة حالات الطوارئ والقيام بالإسعافات الأولية.
- يجب أن يحتوي مركز الإسعافات الأولية على مخزن إسعافات أولية كافي، وإمدادات الإسعافات الأولية الأساسية مثل الضمادات والقفزات والمطهرات وما إلى ذلك، ماء بارد وماء ساخن، سرير الإسعافات الأولية، وأسطوانة الأكسجين، نقالة المجلس (Immobilization Trauma Board)، وغيرها من أدوات الإسعاف.
- يجب وضع علامات واضحة على مركز الإسعافات الأولية حتى يتمكن زوار الحديقة من تحديد الموقع بسهولة.
- يجب أن يكون المسعف متوفّر في الموقع خلال ساعات العمل على الحديقة.
- الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

#### 13-التصميم الابتدائي للمشروع:



- يلتزم المستثم رياعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على التنفيذ لكامل المشروع ومرافقاته التي يتم إنشاؤها من قبل مكاتب استشارية مؤهلة لدى وزارة البلديات والإسكان ، وكذلك مقاولين مؤهلين ومعتمدين من الهيئة السعودية للمهندسين. وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من البلدية على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

- إعداد التصاميم المعمارية والإنسانية الخاصة بالمشروع وملحقاته.
- إعداد التصاميم والوثائق الالزامية لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية )المياه - الكهرباء- الهاتف - الصرف الصحي( عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
- واجهات لكامل عناصر المشروع.
- مناظير للمشروع.
- تقديم تقرير في موضحأ به بيان بمساحات ومكونات المشروع مشتملاً على كافة العناصر.
- رفع الموقع مساحياً شاملأ الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
- عمل جسأت استرشادية للموقع وإعداد تقرير في موضح به التوصيات الإنسانية للمبني.

#### 9-14 المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.

- يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية التالية:
  - 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.
  - إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:
  - مخطط عام للموقع ملون شاملأ أعمال التنسيق العام للموقع.
  - مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
  - واجهات وقطاعات ملونة ومناظير خارجية ملونة لجميع الواجهات.
  - تقديم تقرير في يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة خدمات المشروع من إنسانية وmekanik وغيرها.
  - مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبني وذلك وفقاً لتعيم صاحب السمو الملكي وزير البلديات والإسكان رقم (5297) وتاريخ 1425/1/28هـ والتعيم الإلحاقي رقم (23893) وتاريخ 1435/05/05هـ بشأن الآلية



## المقترحه لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالملكة.

### 9-15 الاشتراطات الإنسانية:

- يلتزم استشاري المستثمر أثناء التصميم والتنفيذ باتباع كافة اشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي للأجزاء الإنسانية (SBC-301) - 306 (في جميع الأعمال الملزمة من فحص واختبارات التربة وحساب الأحمال والتصميم الإنساني في مباني المطاعم والمطابخ وبناءً على تعهد الاستشاري المعتمد من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية والاسكان).
- يلتزم استشاري المستثمر أثناء التصميم والتنفيذ باتباع كافة اشتراطات ومتطلبات الأدلة الهندسية لتطبيق معاير الوصول الشامل بمدن الحاضرة من أمانة منطقة جازان.
- الالتزام بتطابق التصميم الإنساني للتصميم المعماري ومتطلبات التخصصات الأخرى من الأعمال الكهربائية والميكانيكية.
- يجب عمل جلسات 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 الإنسانية.
- أن يكون البناء من عناصر إنسانية مقاومة للحرائق.
- يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- يراعى في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.
- تطبق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنساني لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنساني وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والاسكان رقم (8186) وتاريخ 26/2/1434هـ وكذلك الوارد بموجبه في البناء السعودي الاشتراطات الإنسانية (ك ب س 300) (300SBC).
- تدون على المخططات الإنسانية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادي والمسلح، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسلیح في العناصر الإنسانية المختلفة...الخ.
- تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.
- عند استخدام نظام إنسائي من المبني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات الالزمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحرائق.



- لا يجب استخدام الإسمنت المقاوم للبكتيريات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالترية إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات الترية، والتتأكد من أن الإسمنت المقاوم للبكتيريات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
- في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية وعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنسانية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالبلدية .
- يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمبني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية والاسكان.

#### 9-الاشتراطات الكهربائية:

- يلتزم المستثمر بما يلي:
- الالتزام بتطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي مشتملاً على:
- المتطلبات الكهربائية للأمن والسلامة الواردة في كود البناء العام (SBC-201) (بما يشمل البند رقم 907 الخاص بنظام كشف وإنذار الحريق، والبند رقم 1008 الخاص بإضاءة مسارات الهروب، والفرقات 3.1.3 و 3.1.2 و 3.205 الخاصة بالإضاءة الاصطناعية.
- متطلبات الكود الكهربائي (SBC-401) (بما يشمل الفصل رقم 54 الخاص بنظام التأرضي، والفصل رقم 83) (الخاص بمتطلبات التركيبات الكهربائية لأنظمة الكشف والحماية من الحريق والقسم الرابع بمتطلبات الحماية والسلامة، والقسم الخامس الخاص بتصميم وتنفيذ الأعمال والتركيبات الكهربائية مشتملاً على متطلبات العزل الازمة للكابلات والأسلاك، والفصل رقم 718 الخاص بالمطاعم).
- الأخذ في الاعتبار متطلبات كفاءة الطاقة لأنظمة الكهربائية الواردة في كود ترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) (بما يشمل الفصول رقم 9UM-SECTION96 (الخاص بنظام الإضاءة).
- الالتزام بتصميم كافة الأعمال والأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخيفي لتحمل العمل المستمر في الظروف المناخية المحيطة وحسب متطلبات القسم الخامس من كود البناء السعودي رقم (SBC-401) (مع الاسترشاد بالجدول رقم 1.11) (بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي) (SBC-601) (بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات الكهربائية المقدمة).
- الالتزام بأن تحتوي المستندات الكهربائية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخيفي، وتكون معتمدة من مكتب هندسي يعتمد من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.
- الالتزام بأن تكون المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقييس وجودة SASO وأن يتم توضيح ذلك في المواصفات المقدمة.
- الالتزام بتوفير وسائل فصل الكهرباء (وتشمل مفاتيح الفصل وقواطع الدائرة الكهربائية وغيرها) عن المعدات الميكانيكية والمصاعد الكهربائية، بغرض توفير الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة إلى كائنية الازمة لها، طبقاً لمتطلبات البند رقم 3.6-53 من كود البناء السعودي (SBC-401).
- الالتزام بأن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتنعذية المشروع، داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع.
- الالتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة، ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة، على أن يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف.
- الالتزام بتأريض المقابس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية المكشوفة مثل المواسير المعدنية وحاويات الأجهزة ولوحات الكهربائية وحوامل الكابلات والمحلولات.
- الالتزام بمتطلبات المقابس الكهربائية بداخل المطابخ المذكورة في الفقرات رقم (55 - 3.1.4.6 - 55 - 2.3.5.6) (من كود البناء السعودي)

.)SBC-401(

- الالتزام بفصل اللوحات والتلميدات الكهربائية الخاصة بأنظمة الطوارئ (بما يشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق ومصعد مكافحة الحريق) عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفير مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساس ي طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي.
- الالتزام بفصل اللوحات والتلميدات الكهربائية الخاصة بأنظمة الطوارئ (بما يشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق ومصعد مكافحة الحريق) عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفير مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساس ي طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي.
- يلزم تقديم شهادة تنسيق من مقدم الخدمة الكهربائية موضحاً بها التاريخ المتوقع لإيصال الخدمة ومقدار الطاقة الكهربائية المطلوبة ومتطلبات التغذية مع تحديد موقع ومساحة غرف الكهرباء المطلوبة مع الالتزام بتصميم شبكات وأنظمة الجهد المنخفض ولوحات التوزيع بجهد 3 أطوار 230-400 فولت والتردد 60 هرتزاً إلا إذا تطلب توفير جهد مختلف من مقدم الخدمة الكهربائية.

#### 9-17 اشتراطات الأعمال الصحية:

- يتلزم المستثمر بتوفير كافة المتطلبات الصحية في الكافيهات والمطاعم وغيرها من الأماكن والحفاظ على الالتزام بالمتطلبات الصحية التي تنطبق على المجمعات والمطابخ والمقاصف والمحلات التجارية السريعة وما شابه ذلك والصادرة بالقرار الوزاري رقم (54715) بتاريخ 11/01/1413هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
- تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (11557/1/8) وتاريخ 1435/5/2 هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.

- تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المعايير العالمية المعتمدة بها.
- استخدام صنایع المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (3) لترات.
- في حالة وجود خزانات لمياه الشرب يتم الالتزام بتطبيق الاشتراطات الميكانيكية الواردة في دليل الهندسة البيئية.
- الالتزام بتطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-701) (فيما يخص التمديدات الصحية وبالخصوص الجدول رقم 1.403 متضمناً العدد الأدنى للتجهيزات الصحية بالمباني التجارية، والبنود رقم (409) الخاصة بغازات المصحون ورقم (413) الخاصة بوحدات التخلص من فضلات الطعام، والجدول رقم (1.709) متضمناً وحدات الصرف للتركيبات الصحية، والبنود رقم (3.1003) و(3.1003) متضمناً فوائل الشحوم في المطابخ)
- الالتزام بتطبيق متطلبات كود الصرف الصحي الخاص السعودي (SBC-702)
- الالتزام بتطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-201) وعلى وجه الخصوص الفصل رقم (29) والجدول رقم (1.2902)
- يوصى بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية في المباني الجديدة التي تحتاج إلى مياه ساخنة للمستخدمين.

## 10-1 نموذج عطاء يقدم في منافسة بالظرف المختوم (نموذج 6/7)

الموقر.

سعادة/ رئيس بلدية محافظة العوقيلة

إشارة إلى إعلانكم بمنصة فرص بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع (تشغيل وصيانة وإدارة حديقة مركز الدويد) وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بایجار سنوي شامل الضريبة ( ) ريال كما ( )

نلتزم بزيادة العائد السنوي بنسبة 5% كل خمس سنوات ورسوم اللوحات.

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بني يعادل (25%) من قيمة إيجار سنة واحدة، وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

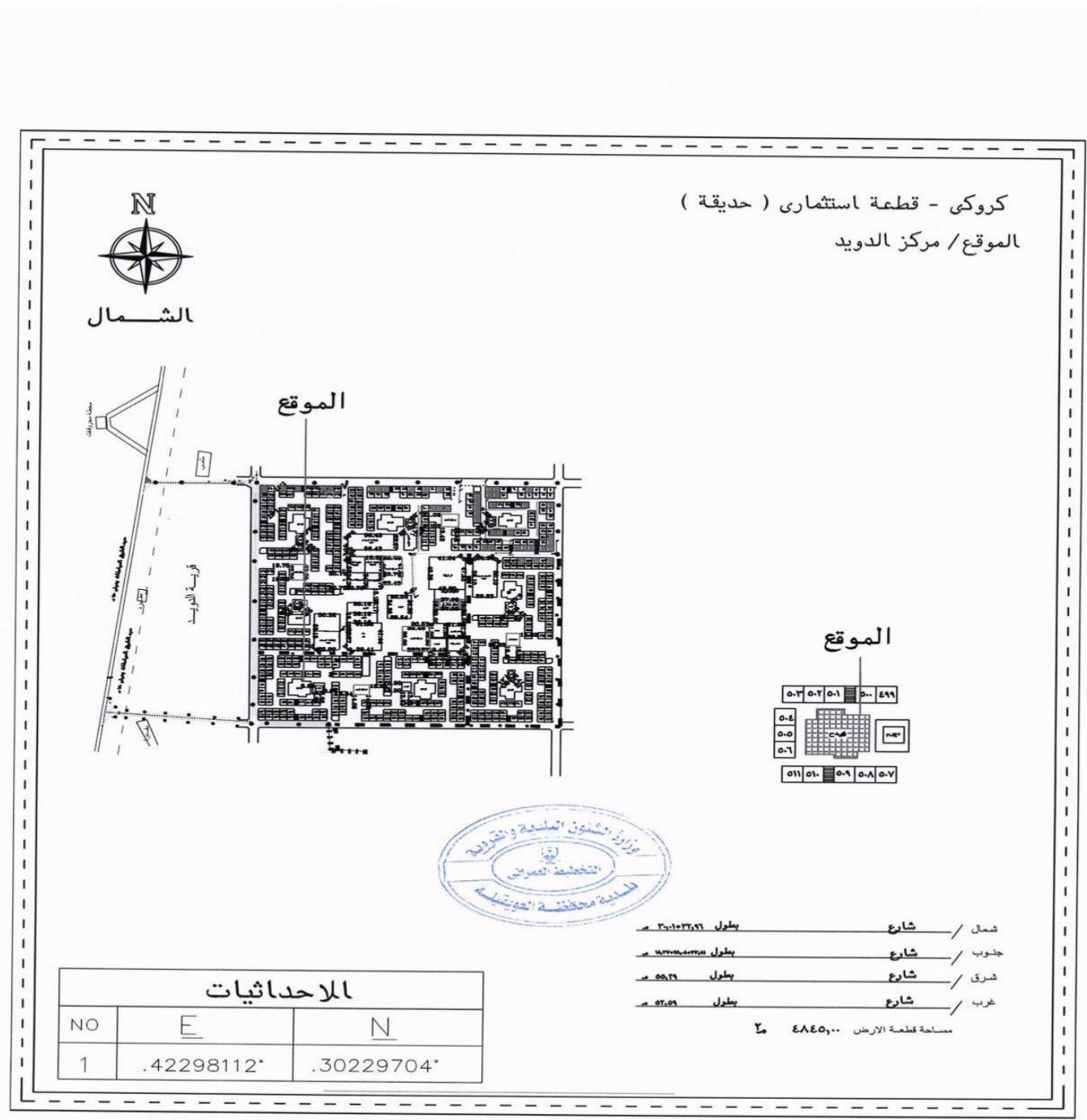
..... العنوان .....: .....

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ

## 10-2 كروكي الموقع





### 3-10 نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 6)

محضر تسليم عقار



بلدية محافظة العوينية  
Al-Aweqila Municipality

الرقم:

التاريخ: / / ١٤

العقار رقم:

بلدية محافظة العوينية

نارخه:

رقم عقد التأجير:

اسم المستأجر:

إقرار

أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته أعلاه في يوم.....

بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في (**تشغيل وصيانة وإدارة حديقة مركز الدويد**) بموجب عقد الإيجار المبرم مع /

بلدية ..... وقد قمت بمعاينته تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه.

(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)

وعليه أوقع

التوقيع ..... الختم .....

رئيس بلدية محافظة العوينية

التوقيع .....

صورة ملف العقار

## إقرار من المستثمر 10-4

يقر المستثمر بما يلي:

1. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقها وأنه ملتزم بما جاء بها.

2. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:

لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152)

وتاريخ 1441/6/29 هـ.

3. عاين الموقع المعروض للتأجيرمعاينة تامة نافية للجهالة.



الختم

التوقيع