

كراسة

الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وترميم وصيانة حديقة
بجزيرة المرجان بمدينة جيزان

فهرس المحتويات

أ-قائمة تدقيق لمقدمي 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.....	6.....
1. مقدمة.....	7.....
2- وصف العقار.....	9.....
3-اشتراطات دخول المنافسة والتقديم.....	12.....
4-واجبات المستثمر قبل إعداد العرض.....	16.....
5- ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف.....	18.....
6- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع.....	20.....
7- الاشتراطات العامة.....	22.....
توصيل الخدمات للموقع:.....	22.....
البرنامج الزمني للتنفيذ:.....	22.....
الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:.....	22.....
حق الأمانة/البلدية في الإشراف:.....	22.....
استخدام العقار لغرض المخصص له:.....	22.....
حق التسمية ورعاية للممنشى:.....	22.....
تغيير تسمية ورعاية الأصول (حق التسمية والرعاية):.....	23.....
التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:.....	23.....
موعد سداد الأجرة السنوية:.....	23.....
متطلبات السلامة والأمن:.....	23.....
إلغاء العقد للمصلحة العامة:.....	24.....
تسليم الموقع والمنشآت المقاومة عليه للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:.....	24.....
أحكام عامة:.....	24.....
8- الاشتراطات الخاصة.....	26.....
مدة العقد:.....	26.....
فترة التجهيز والإنشاء:.....	26.....
نوعية وكمية النباتات:.....	26.....
تأمين العمالة:.....	26.....
تأمين المعدات والأدوات:.....	26.....
متطلبات ذوي الاحتياجات الخاصة:.....	27.....
اللوحات الإرشادية:.....	32.....
الصيانة:.....	32.....
9- الاشتراطات الفنية.....	40.....
أسس تصميم وتنظيم المدائق العامة:.....	40.....

41.....	العوامل المؤثرة على تصميم الحدائق:.....	9/2
43.....	عناصر تصميم وتنسيق الحدائق:.....	9/3
46.....	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:.....	4/9
53.....	المخطط العام للموقع.....	10-2
54.....	إقرار من المستثمر.....	10-3

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 " فرص " Furas.momra.gov.sa باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوظه ويكتب عليه أسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموضع الإلكتروني المشار إليه.

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

المستند	م	هل مختوم؟	هل مرفق؟
نموذج العطاء موقعاً من المستثمر، أو من يفوظه لذلك، ومختوماً بختمه مع إثبات تاريخ التوقيع.	1		
وكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء).	2		
إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية التوقيع.	3		
صورة سارية المفعول من السجل التجاري.	4		
صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.	5		
صورة الهوية الشخصية للمستثمر.	6		
خطاب ضمان بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (90) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وأن يكون بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي.	7		
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (موقعة من المستثمر).	8		
صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.	9		
صورة من شهادة اشتراك الغرفة التجارية سارية المفعول.	10		
صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.	11		
صورة شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوظين الوظائف من مكتب العمل (شهادة السعودية).	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

الأمانة	مالك الموقع (أمانة منطقة جازان)
المشروع	هو المشروع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد من الأمانة
العقار	هو الأرض أو البناء العائد ملكيته للأمانة والموضح موقعه وحدوده ومساحته ومكوناته من قبل الأمانة
الجهات ذات العلاقة	جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول النشاط المطلوب للمشروع
مقدم العطاء	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إنشاء وإدارة وصيانة وتشغيل مثلها
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة
المنافسة الإلكترونية	يقدم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة بإحدى الطرق الآتية: 1- عن طريق الموقع الإلكتروني www.jazan.sa 2- عن طريق منصة "فرص".
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

جـ-الجدول الزمني المتوقع لـإجراءات المناقصة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

ال التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحدده الأمانة	إعلان نتيجة المناقصة
	تحدده 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 المناقصة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى

1. مقدمة

ترغب أمانة منطقة جازان في طرح منافسة عامة عن طريق المنافسة الإلكترونية بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لـ (إنشاء وتشغيل وترميم وصيانة حديقة بجزيرة المرجان بمدينة جيزان). وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيج له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها

وترحب الأمانة بالرد على أية استفسارات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن لل المستثمرين تقديم الاستفسارات بإحدى الطرق التالية:

التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:

- وكالة الاستثمار- أمانة منطقة جازان.
- العنوان الوطني: رقم المبني: 8739 / الرمز البريدي: 82725 / الرقم الإضافي: 3025
- الموقع الإلكتروني: furas.momah.gov.sa

وصف العقار

2- وصف العقار

إنشاء وتشغيل وترميم وصيانة حديقة بجزيرة المرجان بمدينة جيزان	نوع النشاط
حديقة عامة تشمل: {مسطحات خضراء - ملاعب رياضية - مقاهي - مطاعم - صراف آلي - أكشاك تقديم وجبات ومشروبات - مسار دراجات - منطقة ألعاب ترفيهية - محلات تجزئة (تشمل محلات الهدايا التذكارية والحرف اليدوية) - الخدمات (مصلى - دورات مياه - مكاتب إدارية) .	مكونات النشاط
مدينة جيزان	موقع العقار
حسب الكروكي المرفق صفحة رقم (53)	حدود الموقع
25 % من مساحة الكلية للحديقة	أنظمة البناء
44317.40 م^2	مساحة الأرض

الخدمات بالموقع:

- يتم تقديم تصور للمشروع ويتم اعتماده من قبل المختصين بالأمانة قبل استخراج التراخيص.
- يتم استخراج التراخيص على البيانات الموضحة أعلاه، وفي حال مخالفة ذلك للتراخيص وكود البناء والاشتراطات فيتم التقييد بالاشتراطات والأنظمة البلدية.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة.
- 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.
- يجب على المستثمر الاطلاع على دليل التدخلات الحضرية للحدائق والالتزام بالشروط والمواصفات التي حددتها لائحة الشروط والمواصفات الفنية لتنفيذ مشاريع الحدائق الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.

*يجب على المستثمر الاطلاع واللتزام بجميع متطلبات المتعلقة بمعايير تطوير الحدائق

امسح الباركود



*يجب على المستثمر الاطلاع واللتزام بدليل التدخلات الحضرية للحدائق

امسح الباركود



اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

3-اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

1-3 من يحق له دخول المنافسة:

- يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال إنشاء وصيانة وتشغيل الحدائق وإدارة الاستثمار العقاري التقدم في هذه المنافسة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.
- يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي

2-3 لغة العطاء:

- 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 الإنجليزية.
- 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 اللتباس في المضمون.

3-3 مكان تقديم العطاءات:

تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية والمواصفات الكترونية، 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 بداخله 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 وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً،

كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:

مبني أمانة منطقة جازان - الدور الخامس - قاعة الاجتماعات الرئيسية- لجنة فتح المظاريف.
العنوان الوطني: رقم المبني: 8739 / الرمز البريدي: 82725 / الرقم الإضافي: 3025

4-3 موعد فتح المظاريف:

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

5-3 تقديم العطاء:

- 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 الالتزام بالآتي:
 - على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزام، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تضمنه البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
 - 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.
 - يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.
 - يدفع المستثمر بدل ايجار سنوي للأمانة يتم تحديده في هذه المنافسة مقابل استخدامه للأرض على أن تعود ملكية كافة المعدات والآليات والأمانة بعد انتهاء فترة العقد.

6-3 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:

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

7-3 مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (90) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

8-3 الضمان:

- 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 الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (90) يوماً من تاريخ فتح المظاريف، وقابلة للتمديد عند الحاجة.
- 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، أو أن يكون الضمان سارياً المفعول لمدة أقل من (90) يوماً من التاريخ المحدد لموعد فتح المظاريف ، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

9-3 موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد دفع أجراً السنة الأولى.

10-3 مستندات العطاء:

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات المذكورة في الفقرة (أ) قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات صفحة 4

11-3 سرية المعلومات:

- جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة تتمتع بكمال السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم موعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً من قبل الأمانة.

واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

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 تضمنه هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة 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 الأمانة/البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديم عطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة/البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، كما يمكن للمستثمر تقديم الاستفسارات عن طريق منصة <https://furas.momra.gov.sa> أو تطبيق "فرص".

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 تعرفاً تاماً 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.

ما يحق للأمانة المستثمر قبل وأثناء فتح المطاريف

5- ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

5-1 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للأمانة / للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية 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 جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين. ولا يحق لهم الاعتراض على ذلك.

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

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.

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

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

5-2 تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة أو عن طريق البريد الإلكتروني المعتمد للأمانة.

5-3 سحب العطاء:

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

5-4 تعديل العطاء:

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

5-5 حضور جلسة فتح المظاريف:

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

الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

6- الترسية والتعاقد وتسليم الموقـع

1- الترسية والتعاقد:

- بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- يتم إخطار من رَسَت 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 الاستثمار ويحق للأمانة مصادرة الضمان.
- يحق للأمانة 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- تسليم الموقـع:

- يتم تسليم الموقـع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقـع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرةً ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الدستلام عن شهر واحد. ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك.
- في حال تأخـر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلـم الموقـع تقوم البلدية بإرسال إشعار للمستثمر على عنوانه، وتحسب بدأـية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

الاشتراطات العامة

7- الاسترطات العامة

7/1 توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء-مياه-هاتف-... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة وموعد الجهات ذات الصلة.

7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية برنامجاً زمنياً مفصلاً، لجميع أعمال الإنشاءات وأعمال الخدمة والصيانة الزراعية على أن يشتمل هذا البرنامج على الخطة العامة لأعمال التسجيل والصيانة الزراعية والخدمات المساعدة الأخرى يقدم مع كراسة الشروط والمواصفات.

7/3 الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة/البلدية والجهات ذات العلاقة:

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

7/4 حق الأمانة/البلدية في الإشراف:

- للأمانة/البلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتبع على المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

7/5 استخدام العقار للغرض المخصص له:

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

7/6 حق التسمية والرعاية للممشي:

يجوز للأمانة إلزام المستثمر بعد توقيع العقد الاستفادة من حق تسمية الممشى بشكل كامل، ويشمل ذلك تسمية الممشى بالاسم التجاري الخاص به، أو تأجير الاسم على طرف ثالث بعد أخذ موافقة خطية من الأمانة قبل البدء بإجراءات إعادة تسمية الممشى، وستقوم الأمانة باعتماد الاسم الجديد - حال موافقتها - على الخرائط والوثائق المعتمدة خلال مدة المشروع،

كما يمكن للمستثمر الاستفادة من حقوق الرعاية للممشي من خلال استقطاب علامات تجارية كرعاة، مع الالتزام بالضوابط الخاصة بتسمية أو رعاية العقارات البلدية لأغراض تجارية والصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (61394) وتاريخ (1441/11/16) هـ والمتنصنة الآتي:

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

7/7 تغيير تسمية ورعاية الأصول (حق التسمية والرعاية):

يحق للمستثمر تغيير أسماء الأصول مسمى الممشي الحديقة المركزية بعد توقيع العقد مرة واحدة فقط طوال فترة العقد الأصلي (15 سنة) وبعد أخذ الموافقة الخطية من الأمانة على المسمى وعلى الشركة/الشركات أو المنتج/المنتجات الجديدة. في حال اتفق الطرفان على تمديد العقد يحق للمستثمر تغيير المسمى مرة واحدة فقط لكل فترة تمديد على حسب الإجراءات المعتمدة والمذكورة في هذا البند وفي جميع بنود هذه الكراسة.

7/8 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 الأمانة/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقاديرها للموقف على أن تتطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

7/9 موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعود 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.

7/10 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- توفير وسائل الأمان والسلامة لعماله ولزوار الحديقة وتلافي العوامل والأسباب المؤدية إلى حدوث أضرار بالأفراد أو بالممتلكات، واستعمال اللافتات واللوحات الإرشادية والتحذيرية والحواجز والإنارة.
- المسؤولية الكاملة عن كافة حوادث الوفاة وإصابات العمل، التي قد تلحق بالعمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بزوار الحديقة، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أية تكاليف أخرى، وليس على الأمانة /البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

- تطبيق اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن ملاهي والعاب الأطفال الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع رقم (10/ك/و/2/دف) في 1410/4/24هـ.

11/7 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة / البلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقاومة بالموقع، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

12/7 تسليم الموقع والمنشآت المقاومة عليه للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

- تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقاومة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة. وصالحة للاستعمال.
- قبل انتهاء مدة العقد وما عليه من تجهيزات العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة /البلدية بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابيا، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة / البلدية.
- للأمانة/البلدية حق تكليف المستثمر بإجراء الإصلاحات الضرورية وإلا قامت الأمانة /البلدية بإجراء الإصلاحات بنفسها أو بواسطة من تراه مناسباً على نفقة المستثمر، كما يحق للأمانة /البلدية مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين انتهاء من إعادة الطرح والترسية على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة بعد تقدير الأجرة من قبل لجنة الاستثمار.

13/7 أحكام عامة:

- جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.
- التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) 1441/06/29هـ.
- لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 1443/03/12هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر عام 1444هـ - 2023م وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.

الاشتراطات الخاصة

8- الاشتراطات الخاصة

8/1 مدة العقد:

مدة العقد (25 سنة) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من أمانة منطقة جازان.

8/2 فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (5%) (خمسة بالمئة) 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 نوعية وكمية النباتات:

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

8/4 تأمين العمالة:

- يلتزم المستثمر بتأمين العمالة والجهاز الفني المناسب بالأعداد والمؤهلات والخبرات الواردة بجدول كميات العمالة المرفق.
- يجوز للبلدية 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/ البلدية، وعلى المستثمر استبداله بشخص آخر له نفس المؤهلات والخبرات.

8/5 تأمين المعدات والأدوات:

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

8/6 متطلبات ذوي الاحتياجات الخاصة:

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

أ النوع العوائق:

العوائق المقصود بها هي العناصر التسويقية التي لم توضع بشكل مدروس مما يجعلها عائق.

معامدة:

العوائق المتمثلة بعناصر فرش الطريق المعروفة وهي: اللوحات المرورية والإعلانية، حنفيات الدفاع المدني، أعمدة الإنارة، الأكشاك المختلفة، التليفون، الأشجار، المقاعد، وسلال المهمملات.

- وضع العوائق خارج المساحة المحددة لمرور المشاة والمارة بالمرات.
- أن يسهل اكتشافها من قبل المعاقين، ووضعها على خط مستقيم وغير متعرجة.
- أن يكون أقل عرض للمرء الخالي من العوائق والمتردح لل المشاة (1) م
- أ- العوائق، الأربعة:

بــ العوائق الأساسية والمعلقة:

- وتحتمل في أفرع الأشجار المتبدلة واللوحات الإعلانية الرأسية والمعقة وأعمدة الإنارة... إلخ.
- مراعاة الـ لا يقل ارتفاع الإشارات المعلقة عن مترين من سطح الرصيف لتفادي اصطدام رأس المكفوف بها أثناء مروره بالرصيف.
- يراعى تقليم أفرع الأشجار المزروعة بالمرات، وبخاصة المتبدلة منها لأسفل.
- يراعى وضع علامات تحذيرية على الأرض حول كائنات التليفونات الرأسية واللوحات الإعلانية العلقة، لتنبيه المكفوف على وجودها.
- يراعى وضع صناديق المهملات المعلقة بأعمدة الإنارة عكس مجرى تدفق المشاة، حتى لا تكون عائقاً أمامهم وبخاصة المكفوفين، لا يقل ارتفاعها عن (120 - 90) سم عن سطح الأرض.
- وضع الأشرطة كثيرة الملمس حول الأعمدة وصناديق المهملات، لإظهار وجودها للمكفوفين على مسافة لا تقل عن نصف متر من العائق.
- المنحدرات الموجودة بالأرصفة المصممة خصيصاً للمعاقين حركياً، ولكمار السن، تعتبر عوائق بالنسبة للمكفوفين، لهذا يجب إظهار وجودها بواسطة الأشرطة التحذيرية كثيرة الملمس.

اللوحات والعلامات اليرشادية:

وهي موجودة لتوجيه المعاquin إلى الاتجاهات الصحيحة.

معايير عامة:

- أن تكون كافة اللوحات مرئية، واضحة، بسيطة، سهلة القراءة والفهم، وأن تكون مضاءة ليلاً.
- وتشمل اللوحات: لوحات الاتجاهات، أسماء الشوارع، لوحة المعلومات... إلخ.

- مراعاة آلا تسبب أسطح اللوحات والعلامات أي انعكاس للضوء من شأنه آن يؤدي إلى عدم القدرة على رؤيتها وقراءتها.
- اللوحات الموضوعة في طريق المارة والمشاة تعد من العوائق، لهذا لابد من أن تكون سهلة الكشف من قبل المكفوفين والمعاقين.

8/6/3 الرموز الدولية المتعارف عليها للمعاقين عناصر فرش الطريق:

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

8/6/4 عناصر فرش الطريق:

لتصميم وسائل الراحة بشكل متطور ومتاح لكل الفئات والأعمار، وحتى يمكن لذوي الاحتياجات الخاصة الوصول إليها بسهولة، مع تفادي عوائق على ممرات المشاة، يراعى الآتي:

- الموقع: وضع عناصر فرش الطريق بشكل وتصميم يتيح انسيابية مرورية لكافة الفئات والأعمار بلا أي تزاحم. عمل الاختلافات في نوعية ملمس سطح ممرات المشاة يمنح الفرصة للمكفوفين تبين طريقهم ومعرفة مواقع الأنشطة المختلفة.
- المناطق الترفية: تجهيز الأماكن المخصصة لقضاء الوقت والتنزه والاسترخاء بالمقاعد لتوفير سبل الراحة للمشاة، بمن فيهم ذوي الاحتياجات الخاصة. يفضل آن تكون مناطق الاسترخاء والتنزه خارج الممرات والتقاطعات، ولا يتم وضعها أمام المداخل/المخارج الخاصة بالطرق. يراعى وضع بعض المقاعد بالقرب من دورات المياه، وغيرها من المرافق. يراعى ترك مسافات كافية للمعاقين على الكراسي المتحركة فيما بين المقاعد العامة، لسهولة الحركة والالتفاف والدوران بحيث لا تقل عن (1,2) م. يراعى أن تكون المقاعد العامة بارتفاع (40 ملم) تقريباً عن سطح الأرضيات المثبتة عليها، وأن تكون مزودة بمسند للظهر بارتفاع (700 ملم) عن الأرض، يراعى آن تكون المنادل بارتفاع (750 - 900) ملم والعمق أسفلها لا يقل عن (600) ملم كي يسمح للمقعددين على الكراسي بالجلوس من كافة الجوانب حولها.

8/6/5 مياه الشرب:

صنبور مياه الشرب ذات فوهة (النافورة) تكون بارتفاع حوالي (1) م. يمكن عمل الصنابير بفوهةتين ذات ارتفاعات مختلفة، واحدة مخصصة للمقعددين على الكراسي بارتفاع تقريباً حوالي 80 ملم، والأخرى بارتفاع حوالي 90 ملم.

ممارات المشاة:

8/6/6

لتنفيذ ممارات سهلة ومربيحة بدون معوقات، وأرصفة عريضة لراحة كافة الفئات وبخاصة المكفوفين وذوي الاحتياجات الخاصة يراعى الآتي:

معايير عامة:

•

ترصيف وتبيط الشوارع، مع إنشاء ممارات المشاة بالمناطق الخضراء والمناطق الترفيهية، والممارات العلوية كالكباري الاصطناعية بالحدائق والمنتزهات، والممارات السفلية تحت الكباري، أو المنحدرات بالأرصفة. وضع بعض العوائق من حين لآخر بالممارات ومناطق مرور المشاة بالمناطق الخضراء والمنتزهات، مثل الأحواض النباتية وغيرها وذلك بهدف منع استعمال الدراجات للحفاظ على سلامة المارة والمعاقين.

معايير تركيب الأشرطة التحذيرية:

•

تزويد الأرصفة وممارات المشاة ومنحدرات الأرصفة وأماكن عبور الطرق بألواح من أشرطة التحذير، لتعريف المكفوفين بالعوائق الموجودة أمامهم، وكذلك للمعاقين على الكراسي أو بدونها عند النزول على المنحدرات، يتم تشكيل العلامات التحذيرية كثيرة الملمس فوق أو بداخل سطح أرضيات الممارات خصيصاً للمكفوفين، إذا كانت المسافة تبلغ أكثر من عشرة أمتار وعند التقاطعات المخصصة لعبور المشاة بالطرق، ترك مسافات مناسبة بين الأشرطة التحذيرية، وفتحات الصرف والبالوعات حتى لا تسبب في تشویش المكفوفين أثناء سيرهم، لون العلامات/الأشرطة التحذيرية لابد من أن يخالف لون السطح المحيط لتعريف المارة به، وضع الأشرطة التحذيرية بحيث تكون محاذية للممر، وأن تكون التنوءات بارتفاع مناسب على سطح الأرض حتى لا تسبب في إعاقة حركة المشاة.

معايير تركيب المربعات التحذيرية كثيرة الملمس:

•

يتم تركيب بلاط التحذير ذي التنوءات عند التقائه عدة ممارات معاً، عند مناطق عبور المشاة، حول أنواع العوائق المختلفة وذلك لتنبيه المكفوفين إليها، يفضل تركيب بلاط التحذير المطاطي ذي الأبعاد (1x1) م، حيث يراعى أن يكون سمك البلاط (01) مللم داخل الأرضية، وليس فوقها لسلامة المارة.

الأرصفة:

8/6/7

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

أطر أحواض الزراعة:

•

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

الفواصل:

•

يجب تركيب فواصل عند حدوث تغيير في مستوى أرضية الممرات أكثر من (13) ملم عن المنطقة المحاطة بالفواصل، كذلك تركب الفواصل حول شبكات الأشجار أو أي عوائق/حواجز ينبغي استخدامها بالمكان. تركب الفواصل حول مناطق أحواض الزراعة التي يزيد ارتفاعها قرابة (150) ملم عن سطح ممر المشاة، وينطبق ذلك على أي عناصر تنسيقية أخرى. تركب الفواصل الأجزاء التي يحدث بها تغير في الميل يترواح ما بين (6-13) ملم.

العناصر النباتية:

•

يجب اختيار الأنواع النباتية والشجرية المستخدمة التنسيق بعناية فائقة. تجنب زراعة النباتات السامة والشائكة من النباتات بطرق المشاة، تفادي زراعة أنواع النباتات التي أسقط أوراقاً، أو بذوراً، أو ثماراً بالممرات، وتسبب أخطاراً على المشاة، تفادي زراعة النباتات التي تسبب جذورها أضراراً بأرضيات الطرق والممرات.

المنحدرات:

8/6/8

هي وسيلة الرابط بين مستويين مختلفين في الارتفاع، وهي تسمح بصعود أو نزول عربة المعاين، وفيما يلي توضيح أنواع المنحدرات:

معايير عامة:

•

تستخدم في حالة وجود تغيير أو اختلافات بمستوى الممرات أو الأرصفة يتم تنفيذها خارج مسار تدفق المشاة بالممرات، لتجنب حدوث أي تشویش لمكفوفي البصر. ألا يقل عرض الممر عن ألا يقل عرض الممر عن (1) م. يتم تنفيذها خارج الأماكن التي يحدث بها تجمع للمياه.

أنواعها:

•

قياسية: وهي التي تتيح الصعود أو الهبوط خلالها من ثلاثة اتجاهات مختلفة.

فردية: وهي التي تتيح الصعود أو الهبوط خلالها من اتجاه واحد فقط.

النوع الفردي ذو الجوانب المائلة قليلاً لا ينصح به لخطورته على المعاين والمارة.

التطبيقات:

•

يتم تنفيذ منحدرين في كل ربع دائرة من التقاطعات، ينفذ بكل مخرج يؤدي للجهة الأخرى من الطريق، ينفذ بالقرب من كل مدخل بناية، ينفذ ما بين موقف السيارات الخاصة بالمعاين والأرصفة.

الاتساع:

•

إن المنحدرات المنفذة على الأرصفة ستؤثر على عروضها واتساعها مما يستوجب خفض ارتفاعاتها قدر المستطاع، ولا يجب أن تتجاوز الميل (1:12) كحد أقصى، ألا يقل العرض الصافي للمنحدر عن (1) م ويوصى بالعرض (1,2) م.

- **الميل:**
أقصى ميل يصل إليه المنحدر هو (1:12)، الحفاظ على استواء المنحدر.
- **أشرطة التحذير:**
يجب أن تنفذ أشرطة التحذيرات الألوان المتضاربة بملمس. خشن بالمنحدرات لتحذير وتنبيه مكفوفي أو ضعاف البصر.
- **السطوح والألوان:**
يفضل عمل سطو المنحدرات بملمس خشن، أو تشكيلها بالصبة الخرسانية بحيث تكون محسوسة، وايضا لتفادي الانزلاق يفضل أن يحاط السطح الملون بإطار ذي لون مغاير لتوضيحة أمام المارة والمشاة.
- **مناطق عبور المشاة:** 8/6/9
يتم تنفيذها لتأمين عبور المشاة، وخاصة المعاقين منهم عبر الطرق ومسارات السيارات.
- **معايير عامة:**
يفضل تنفيذها بأماكن إشارات المرور الضوئية يمكن تنفيذ بعض أماكن العبور خاصة للمعاقين بواسطة نظام خاص يسمح للمعاق إيقاف السيارة والمرور دون حدوث أي خطر عليه. يوصى بعمل الجزر الوسطية التي تقلل من طول مسافة العبور وسط الطرق العريضة.
- **أشرطة التحذير:**
تركيب أشرطة التحذير لإرشاد وتنبيه مكفوفي البصر على أماكن العبور. تركيب أشرطة التحذير عند أماكن الأنظمة الخاصة التي تسمح للمعاقين باستخدامها للمرور.
- **الأنظمة المرورية السمعية والصوتية:**
تزويد الإشارات المرورية بنظام صوتي يرشد مكفوفي البصر بمعرفة مواعيد العبور والانتظار، مراعاة تركيب الأنظمة الصوتية عند كل بداية خط عبور وليس نهايته. تفادي تركيب وحدتين سمعيتين متجاورتين لتفادي تضليل المعاقد عند عبوره للطريق. مراعاة تقدير الفترة الزمنية المقررة للعبور تبعا للقدرات المحدودة للشخص المعاقد.
- **مواقف السيارات:** 8/6/10
• **معايير عامة:**
يتم تنفيذ مواقف للسيارات خاصة بالمعاقين خارج وداخل المبني، يتم تخصيص موقف واحد للمعاقين لكل (0.) سيارة بالمواقف. يتم تخصيص ثمانية مواقف سيارات للمعاقين بالمواقف ذات سعة (400) سيارة فأكثر آلا تتعذر المسافة عن (0.0m) بين مواقف السيارات الخارجية ومداخل المبني يتم تنفيذ مواقف سيارات مهيئة للمعاقين قريبة من أماكن النزول يوصى بترك مساحة قدرها (3,900 – 3,600) م بين موقف سيارة المعاقد والسيارة المجاورة يراعي أن يترك ممر بعرض قدره (200,1) م بين كل سيارتين لمرور كرسي المعاقد ترك المواقف المائلة الفراغ الموجودة بنهاية الصف كممر لمرور الكرسي المتحرك للمعاق.
- **أرفف مواقف السيارات:**

حالة وجود رصيف، فإنه يجب عمل منحدر أمام موقف سيارة المعاقد ليتسنى الصعود على الرصيف أو الممر، إذا لم يوجد رصيف توضع عليه علامات مدهونة أمام موقف سيارة المعاقد، ليستدل بها من قبل الآخرين على أنها مخصصة للعربة المتحركة للمعاقين، ويجب كل

الأحوال يجب استخدام أعمدة الفوائل أو قطعة الخرسانة المسلحة على الأرض لمنع السيارات من تجاوز الأماكن المخصصة لها، وترك مسافة قدرها حوالي (1) م تكفي لمرور عربة المعايق إلى الممر. تعتبر جوانب الأرصفة خطرة على المعايقين مالم يتم تصميمها على أنها منطقة عبور عربة المعايق. تعتبر مناطق الدخول والخروج بمواصفات السيارات هامة وضرورية للاباء المصاحبين لعربات الأطفال، والمصاحبين لعربات تحميل الأثاث والمعايقين بمختلف الفئات، يراعى تجهيز مناطق الدخول والخروج بالمناطق العامة كمواصفات الحالات، بحيث لا تبعد أكثر من (30) م عن مدخل البناء أو المحطة يراعى أن تكون أبعاد هذه المنطقة (2,600 - 1,200) م لسهولة الحركة، وللسماع لسيارتين على الأقل بنزول ودخول الركاب. يتم تجهيز منحدر بهذه المنطقة لنزول عربات التحميل وعربات المعايقين في حالة عدم وجود أرصفة يتم عمل علامات استدللية بالأرض لتكون منطقة فاصلة بين السيارات والمارة، وتركيب بلاط التحذير ذي التنوءات لتوجيه المكافوفين يمكن استخدام الأعمدة الفاصلة أشرطة التحذير كثيرة الملمس بعرض نصف متر، تركيب مظللات أو عناصر توفير للظل لحماية الأشخاص ومقاعد للجلوس أثناء الانتظار بمناطق التحميل العامة. تمييز مناطق التحميل والتنزيل العامة عن غيرها بعلامات وإشارات لمنع سوء الاستخدام واستخدامها كمواصفات للسيارات. يجب ألا يتعدى ميل الانحدار العام بأرضية المواقف عن يجب تمييز المواقف الخاصة بالمعايقين برسم العلامة القياسية المتعارف عليها بمكان الوقوف.

8/7 اللوحتات الإرشادية:

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

8/8 الصيانة:

وتشمل صيانة جميع المسطحات الخضراء والأشجار والشجيرات والأسيجة النباتية والمتسلقات والزهور ومغطيات التربة وأحواض الزهور وشبكات الري والخزانات والنواصير والحدائق العامة بكامل إنشاءاتها وذلك بالقيام بأعمال الصيانة والخدمات الزراعية المختلفة، كذلك تشمل استبدال التالف من نفس النوع وبنفس المواصفات وذلك حسب توجيهات المهندس المشرف. وأعمال الصيانة هي كالتالي:

8/8/1 أعمال القص والتقليم والتشكيل:

- أ- يتم قص المسطحات الخضراء بالحصادات الميكانيكية كلما ارتفع النجيل من 10 - 15 سم أو حسب توجيهات المهندس المشرف
- ب- يتلزم المستثمر باستبدال النباتات الميتة أو ضعيفة النمو أو المصابة بالآفات والأمراض بنباتات أخرى وبإزالة السرطانات والأفرع الميتة والشاذة من نفس النوع وبنفس المواصفات، ويكون ذلك سارياً طوال مدة العقد.

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

• التقليم الصيفي:

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

• التقليم الشتوي:

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

• مواعيد التقليم:

1. النخيل: مرة واحدة كل 6 أشهر.
2. الأشجار: مرة واحدة كل 9 أشهر ماعدا تقليم النموات الجديدة.
3. الشجيرات: مرة واحدة كل 20 أو 30 يوماً.
4. الأسيجة: مرة واحدة كل (15 يوم) أو كلما دعت الحاجة.
5. المسطحات: مرة كل (10- 15 يوم) أو كلما دعت الحاجة.

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

8/8/2 أعمال التعشيب والعزيز والنطافة 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 أما ينبغي عزيق التربة المزروع فيها النباتات لتهوية الجذور وتفكيك الكتل المتصلبة وتسهيل عملية الصرف.

8/8/3 الوقاية والمكافحة:

يجب إجراء الوقاية الالزمة 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 الالزمة 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.

8/8/4 صيانة المسطحات الخضراء:

تروي 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.

8/8/5 صيانة وتشغيل شبكات المياه:

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

8/8/6 صيانة ونظافة ألعاب الأطفال في الحدائق:

يجب القيام بصيانة ألعاب الأطفال المقامة في الحدائق العامة وذلك بالاهتمام في نظافتها وتشحيمها وتزيينها والشد على مسامير التثبيت بها أما يجب دهانها مرة كل ستة أشهر بعد أخذ الموافقة الخطية من الجهاز المشرف على نوعية الدهان ولونه، ويجب أن تسبق عملية الدهان الصنفرة وإزالة الصدد 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 البردورة.

8/8/7 صيانة عناصر الحديقة:

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

8/8/8 دورات المياه بالحدائق:

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

8/8/9 الطرق والمشيّات بالحدائق:

يجب صيانة جميع الطرق والمشيّات والبردورات وبلاط الأرضفة داخل الحدائق بصفة دائمة ومستمرة ويجب استبدال التالف من البلاط والبردورات والرخام.

8/8/10 صيانة شبكات الري

أ - صيانة وتشغيل اللوحات الكهربائية لنظام الري:

يجب عمل صيانة شهرية لهذه اللوحات.

فحص وضبط مواعيد تشغيل اللوحات الكهربائية والتأكد من صحة البرنامج الزمني الموضوع لنظام الري الآلي لوحات الري بالمشروع يومياً وفحص صمامات التحكم الآلية مرة أسبوعياً على الأقل والقيام بتشغيل النظام مع الاهتمام بعمليات تنظيف الفلاتر شهرياً لجميع الموقع واستبدال التالف.

ب - صيانة وتشغيل شبكات المياه:

وتشمل مراقبة عمل جميع الأجهزة وإصلاح أو استبدال الأجزاء التالفة والمواسير والوصلات والمحابس العادلة والأوتوماتيكية والرشاشات والمنقاط والفلاتر وأجهزة الري وصمامات ومجاريف الطوارئ وكابلات التحكم وأي شيء غير طبيعي أثناء التشغيل وخاصة بالنسبة لأجهزة الري وملحوظة معدل المياه المتداولة لصلاح أي عيوب حال وقوعها يقوم المستثمر بصيانة جميع شبكات الري بنطاق المشروع، وتشمل الصيانة التي يقوم بها المستثمر على ما يلي:

- صيانة الخزانات إنشائياً ونظافتها بصفة مستمرة ودورية مرة كل شهر على الأقل.
- استبدال الأكواب والوصلات الثلاثية (Tee) والمحابس والحنفيات والمواسير التالفة وجميع قطع سباكة الشبكات وخلافه، مع استعمال المواد العازلة اللازمة.
- استبدال الرشاشات غير الصالحة.
- القضاء على تسرب المياه.
- إزالة التربسات من أتربة وأملأح من الشبكات وفتحات الحنفيات والرشاشات وخلافه.
- صيانة المضخات كهربائياً وميكانيكياً حسب نوعها مع استبدال الأجزاء التالفة بقطع غيار جديدة صالحة.
- القيام باستبدال المواسير التالفة من مواسير P.V.C بأخرى جديدة حسب المواصفات الواردة باستكمال أعمال الزراعة.
- وجميع أعمال صيانة شبكات الري وجميع ما يلزم من أعمال.

8/8/11 التسميد:

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

وتتم عملية التسميد وفقاً للقواعد الفنية التالية:

أ. التسميد العضوي:

خلو السماد العضوي الحيواني من بذور الحشائش وان يكون مخمراً ومتحللاً ومعامل حرارياً وغير معرض لأشعة الشمس.

تخزين السماد العضوي النباتي بالظروف الملائمة لحفظ الرطوبة وان يكون مخمراً ومتحللاً ومعامل حرارياً وغير معرض لأشعة الشمس.

▪ يقوم المستثمر بتوريد السماد العضوي كامل التحلل والمعالج والمعبأ في أكياس سعة (25 كجم) 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 وتقلبيه بالترية وبالمقادير التالية:

1. الأشجار الكبيرة بمعدل 5 كجم في السنة.

2. النخيل بمعدل 5 كجم في السنة.

3. الأشجار الصغيرة والشجيرات بمعدل 2 كجم في السنة.

4. الأسيجة بمعدل 2 كجم / متر طولي في السنة.

5. أما بالنسبة للحواليات المزروعة بالأحواض بمعدل 5 كجم لكل متر مربع في السنة.

6. 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.

ب. التسميد الكيماوي:

▪ يقوم المستثمر بتوريد السماد الكيماوي المركب أو الاليوريا بحيث يكون السماد المركب يحتوي على البوتاسيوم والفسفور والنتروجين والعناصر الصغرى الضرورية ويجب موافقة الأمانة/ البلدية على نوعية السماد.

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

1. الأشجار الكبيرة بمعدل 100 جم في السنة.

2. النخيل بمعدل 100 جم في السنة.

3. الأشجار الصغيرة والشجيرات بمعدل 50 جم.

4. الأسيجة بمعدل 50 جم / متر طولي في السنة.

8/8/12 المسطحات الخضراء بمعدل 20 جرام بالمرة الواحدة لكل متر سنوياً مع ملاحظة عدم نشر السماد بجوار جذور وسياق الأشجار والشجيرات مباشرة.

- أ- يلتزم المستثمر بتنفيذ أعمال الصيانة كما هو موضح في الموصفات الفنية في هذه الكراسة.
- ب- بالنسبة لأعمال الصيانة الزراعية الأخرى التي لم يرد ذكرها في الموصفات الفنية فإنها تتم وفقاً للأسس والقواعد الفنية المتبعة.
- ت- يلتزم المستثمر بتأمين وتحفيز وتركيب قطع الغيار اللازمة واستبدال أي جزء أو أجزاء تالفة في الآلات والمعدات والأدوات والنباتات بمختلف أنواعها، ولا يجوز للمستثمر إيقاف العمل أو تعطيله إذا تعذر الحصول على قطعة غيار أو أكثر لأي من المعدات.
- ث- **صيانة مرافق الحديقة:** وتشمل صيانة مرافق الحديقة من: أعمدة إنارة (العامود - الكشافات- اللمبات-الوصلات الكهربائية-القواطع-وجميع ما يلزم لصيانته) -ألعاب أطفال بجميع أنواعها- جلسات بجميع أنواعها-ممارات (بلاط-بردورات - أرصفة) -مظلات-سلال مهملات - أسوار (أسمنتية-حديدية).
- ج- عند قيام المستثمر بصيانة أي عمود إنارة وإزالة الأجزاء التالفة وتركيب بدل منها يجب عمل الصنفنة والدهان اللازم بعد اعتماد الأمانة/ 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.
- ح- **الكراسي والجلسات:** يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة جميع الجلسات والكراسي بجميع أنواعها بصفة دورية واستبدال جميع الأجزاء التالفة بحيث تكون بشكل جيد بصفة دائمة وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد. يجب على المستثمر القيام بأعمال إزالة الكتابات العشوائية من على الجلسات والكراسي باستخدام المواد الكيماوية 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.
- خ- **الممارات وأرصفة:** يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة جميع الممارات والأرصفة من بلاط أو بردورات بجميع أنواعها بصفة دورية واستبدال التالف منها بنفس الموصفات بحيث تكون بشكل جيد بصفة دائمة وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد.
- د- **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.
- ذ- **سلال مهملات:** 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.

8- القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للأمانة 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 وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

10- نسبة العائد السنوي:

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

الاشتراطات الفنية

9- الاشتراطات الفنية

9/1 أسس تصميم وتنظيم الحدائق العامة:

■ محاور الحديقة:

لكل حديقة محاورها، وهي خطوط وهمية. فمنها المحور الرئيسي الطولي ومحور أو كأثر ثانوي أو عرضي أو عمودي على الرئيسي. ولكل محور بداية ونهاية كأن يبدأ بنافورة في طرف يقابلها كشك في الطرف المقابل، هذا ويزيد من جمال الحديقة أن يكون وسطها غاطساً وأن يشغل المكان المرتفع فيها تراس يطل على الحديقة كلها وعموماً ما يسمى بمحور التصميم الأساسي يعتبر من الأهمية بمكان في تنسيق الحدائق الهندسية الطراز ولكن لم يعد له أهمية تذكر في التصميمات الحديثة.

■ التناسب والتوازن:

يجب أن تتناسب أجزاء الحديقة مع بعضها وكذلك مكوناتها، فلا تستعمل نباتات قصيرة جداً في مكان يحتاج لنباتات عالية أو أشجار ذات أوراق عريضة في حديقة صغيرة ولا تزرع أشجار مرتفعة كبيرة الحجم أمام مبني صغير أو تزرع أشجار كبيرة الحجم في طرق صغيرة ضيقة. يجب أن تتواءز جميع أجزاء الحديقة حول المحاور والتوازن متماثل في الحدائق الهندسية وغير متماثل في الحدائق الطبيعية، والنظام المتماثل أسهل في التنفيذ عن غير المتماثل حيث يحتاج الأخير لعنابة أكبر لظهوره 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.

■ البساطة:

تستخدم البساطة في الاتجاه الحديث لتنظيم وتنسيق الحدائق إذ تراعي البساطة التي تعمل على تحقيق الوحدة في الحديقة وذلك بالتحديد بالأسوار وشبكة الطرق والمسطحات، و اختيار أقل عدد من الأنواع والأصناف بمقدار كاف، والابتعاد عن ازدحام الحديقة بالأشجار والشجيرات أو المباني والمنشآت العديدة وهذه تسهل عمليات الخدمة والصيانة.

- ألا تتنافر ألوان المبني مع ألوان الحديقة في الطراز الحديث لأنها بذلك ستكون عنصراً مكملاً وليس عنصراً سائداًاما في الطراز الهندسي.
- أن تزرع حولها ما يسمى بزراعة الأساس (تجميل المبني بالنباتات حوله وبين أجزاءه) حتى يذوب تصميم المبني في تصميم الحديقة بالدرج في الارتفاعات وفي الألوان وزراعة بعض المتسلقات على المبني.
- امتداد المبني في الحديقة على هيئة شرفة أو تراس.

■ الإضاءة والظل:

يشكل الضوء والظل عنصر مهماً في تنسيق الحدائق إذ يتأثر لون العنصر وشكله وقوامه بموقعة من حيث الظل أو شدة الضوء وقد ترجع أهميته في تنسيق الحديقة إلى شكله وتوزيع الضوء

والظل فيه. ويتم توزيع زراعة النباتات المختلفة و اختيارها من حيث كثافتها ومدى حاجتها من الضوء والظل في الحديقة ويراعي موقع العناصر المستخدمة في التنسيق حسب احتياجها للضوء أو الظل.

اختيار الأنواع المختلفة للنباتات:

تشكل النباتات العنصر الرئيسي لتصميم الحديقة و تختار بعد دراسة و معرفة تامة لطبيعة نموها والصفات المميزة لكل منها. وتوضع في المكان المناسب لها ولتؤدي الغرض المطلوب من زراعتها واستخدامها سواء وضعها بصورة مفردة في وسط المسطحات الخضراء أو مجموعات أو كمناظر خلفية للتحديد أو في مجموعات مجاورة لأي عنصر لإظهار ما حولها أثر ارتفاعا من الواقع أو للكسر من حدة خط طويل ممل أو غير ذلك.

النسبة من المساحة الإجمالية		مكونات الحديقة
إلى	من	
%55	%45	المزروعات والتشجير والمسطحات الخضراء
%10	%2	الرصف سواة للطرق أو مواقف السيارات
%15	%5	تنسيق الموقع والمشيّات والممرات والبردورات وخراساناتها
%10	%2	النوافير وبرك المياه والمسطحات المائية والشلالات
%5	%2	مباني الخدمات العامة وغرف الكهرباء ودورات المياه وغيرها
%10	%5	المقاعد والكراسي والجلسات الداخلية والمظلات والبرجولات
%10	%5	مناطق ألعاب الأطفال والملعب ومستلزماتها

9/2 العوامل المؤثرة على تصميم الحدائق:

- العوامل الطبيعية:
- 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 -

- درجات الحرارة:
- تعتبر الحرارة من العوامل المؤثرة على عناصر ومحويات الحديقة وبالتالي على تصميم الحديقة فهي تؤثر على اختيار أنواع النباتات ومواد وعناصر الحديقة الأخرى وكذلك كمية مياه الري الضرورية للنباتات ونظام الري.

▪ الإشعاع الشمسي:

- نظراً لقرب موقع شبه الجزيرة العربية من خط الاستواء فإن كمية الإشعاع الشمسي الساقط عليها تكون عالية حيث يصل إلى معدل 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 تحمل حرارة الإشعاع الشمسي.
- ألوان عناصر الحديقة الصلبة من حيث علاقتها بدرجة امتصاصها وانعكاس الإشعاع الشمسي الساقط عليها.
- الاتجاه الملائم لعناصر الحديقة الصلبة كالمباني والمظللات وممرات المشاة وعلاقتها بحركة الشمس.
- تحديد النسب الملائمة لعناصر الحديقة المختلفة من مواد صلبة وطارية وعلاقة ذلك بنسب انعكاس أشعة الشمس على أسطحها المختلفة.

▪ 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.

▪ شكل وطبيعة الأرض والمناظر المجاورة:

تشكل الأرض وطبوغرافيتها أهمية بالغة في تصميم الحدائق وذلك لارتباطها الوثيق بالعديد من العناصر والاعتبارات البيئية الخارجية، وهذا التأثير يكون من عدة جوانب من أهمها ما يلي:

- أسلوب تصميم الحديقة حيث يستغل طابع الأرض وتشكيل سطحها بأشكال غير منتظمة وتوزيع عناصر التصميم بحيث تتلاءم مع طبيعة الأرض وطبوغرافيتها.
- مناظر الحديقة المجاورة حيث يعمل على إخفاء المناظر غير المرغوب فيها أو إبراز منظر الحديقة ونواحيها الجمالية والاستفادة من الأشجار والعناصر الطبيعية الأخرى الموجودة في الأرض لإدخالها ضمن تصميم الحديقة.
- التصريف السطحي.
- تحسين المناخ المحلي.

▪ الغطاء النباتي:

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

٩/٣ عناصر تصميم وتنسيق الحدائق:

• الأشجار:

تستعمل الأشجار للحصول على الظل وكمصادر 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 وتمثل في الآتي:

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

• الشجيرات:

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

- 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 طرقيين أو عند مدخل الحديقة الطبيعية.
- 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 والتواافق بين المجموعات المتقاربة مثل النمو النهائي للشجيرات وتناسق الألوان وكذلك الأزهار.
- تزرع كستائر نباتية ورقية أو مزهرة أمام الأسوار وأسفل الأشجار وخلف دوایر الأزهار لتوجد تدرجًا في الارتفاع.

- بعض الشجيرات يسهل تشكيلها إلى أشكال عديدة مما يعطي الحديقة منظر مميزاً.
- تستخدم بعض الشجيرات كأسيجية طبيعية بدون قص وتشكيل.

تزرع بعض أنواع الشجيرات في دوایر الأزهار في صفوف متباعدة عن بعضها خاصة الشجيرات المزهرة في مواسم مختلفة ولتعرض عن الحوليات المزهرة عند انتهاء موسم أزهارها.

• الأسيجة النباتية:

الأسوار ضرورية لإحاطة المبني أو الحديقة لصيانتها وحفظها، وتستخدم فيها المباني مواد الإنشاء الإسمنتية أو الخشبية. إلا أنه اكتساباً للمنظر الأخضر الجميل يمكن إقامتها من النباتات التي تزرع

في صف منتظم بدلًا من إقامة السور المبني 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. ولبعض أنواعها أوراق وأزهار ملونة أو أشواك أو ثمار أو رائحة عطرية بالأوراق أو الأزهار، وكل منها فائدة في التنسيق وأهمية عند الحاجة إلى إقامة الأسيجة الملونة أو الزهرية أو العطرية أو الشائكة المانعة.

- **المواد المستخدمة في أرضيات ممرات وطرق المشاة:**

- **الخرسانة:**

استخدام الخرسانة في ممرات المشاة يأخذ أشكال ومقاسات مختلفة إضافة إلى التنوع في الملمس، ومن أكثر استخدامات الخرسانة شيوعا هي البلاطات التي توضع متداخلة بأشكال متنوعة فوق طبقة رملية وفي هذه الحالة تحمل الأحمال الثقيلة - مرور السيارات - أما يتتيح استخدام الخرسانة مرونة شديدة في صب البلاطات بالموقع بأشكال مختلفة مع إمكانية التحكم في الملمس واللون والشكل النهائي.

- **الأحجار:**

إن استخدام الأحجار في الرصف يعطي إمكانيات وإشكال إضافة إلى قوة التحمل وعدم الحاجة إلى صيانة مستمرة. ويعتبر الجرانيت من أكثر أنواع الأحجار تحملًا.

- **البلاوك (الطوب):**

يعطي استخدام البلاوك أو الطوب الأصمر 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.

- **البلاط:**

يمكن استخدام بلاطات الرخام، أو الموازيك، 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.

- **الرمل:**

يمكن استخدام الرمل في ممرات المشاة بحيث تغطى 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.

- **عناصر فرش أخرى:**

وتشمل صناديق وسلال القمامات التي تختلف في شكلها والمادة المصنوعة منها، لذلك فهي تحتاج إلى عناية خاصة في تصميمها لكي تتوافق مع باقي العناصر في الحديقة. كذلك التليفونات العامة يمكن أن توضع في كباري أو بدون في الأماكن المفتوحة وفي هذه الحالة يجب حمايتها من العوامل الجوية، ومراقبة 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.

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

- في حالة المسطحات الخضراء التي تحتاج إلى ري مستمر في المناطق الحارة يمكن أن يأخذ نظام الري بالاعتبار في التصميم بحيث يتم إضافته كعنصر مائي جمالي.
- غالباً ما تلعب النوافير دور هام كتكوين جمالي أو عنصر تشكيلي لذلك يجب أن يأخذ في الاعتبار وضع النافورة في الفراغ بالنسبة لضوء الشمس لدراسة الانعكاسات من أو على الماء.
- دراسة تأثير الماء من خلال الاستفادة من إمكانياته المتمثلة في الرذاذ، والتدفق، والانسياب أو الاندفاع إضافة إلى سكون الماء داخل الأحواض.
- الإضاءة الليلية في النوافير تعطي بعد جديد وتأثير جمالي إضافة إلى تأثير الماء لذلك يجب أخذها في الاعتبار كمعيار تصميمي هام في تصميم النوافير.

• قطع الصخور والحجارة:

وهذه تستخدم بين المجموعات النباتية بالحديقة لتمثل إحدى عناصر 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 مكملة لتأثير النباتات

وليست سائدة عليها آما تكون الصخور المستعملة في التنسيق متوفرة محلياً ومن نوع ولون واحد وب أحجام مختلفة. وترص الصخور ويتم توزيعها بطريقة منتظمة وطبيعية ويدفن ثلث حجم الصخرة في الأرض لتبد و كأنها مكملة للترابة أو امتداداً لها. وتوزع الصخور المتماثلة في الحجم في مجموعات مختلفة للأحجام 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.

9/4 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

- يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.
- أخذ موافقات الجهات ذات العلاقة فيما يخص اشتراطات الملاعب وتجهيزاتها.
- **اعتماد التصميم الابتدائي:**
- على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الأمانة/ البلديّة على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):
 - إعداد مخطط للموقع العام موضحاً به توزيع عناصر المشروع والمداخل الرئيسية.
 - إعداد التصميمات المعمارية والإنسانية الخاصة بالمباني المقترحة وملحقاتها.
 - إعداد التصميم والوثائق الّازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء-الهاتف - الصرف الصحي).
 - عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج والتصميم.
 - واجهات ل كامل عناصر المشروع.
 - مناظير للمشروع ثلاثة أبعاد للمشروع.
- تقديم تقرير فني موضحاً به بيان بمساحات وتكوينات المشروع ويشتمل على العناصر التي سيتم استثمارها لاعتمادها من الأمانة/ البلديّة.
- عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنسانية للمباني.
- المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.
- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للخدمات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وmekanikية وكهربائية وغيرها.
- ي يجب أن يتم الأخذ الاعتبار المحدّدات التصميمية الآتية:
 - دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
 - إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:

- التصميمات المعمارية (مساقط -واجهات -قطاعات -تفاصيل معمارية -جدائل التسطيبات -جدائل الأبواب والشبابيك -تفاصيل الأرضيات -الفرش الداخلي مناظير ثلاثة أبعاد الخ).
- التصميمات الإنسانية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسلیح -مخططات الهيكل الخرساني -جدائل الأساسات مع تفاصيل التسلیح -قطاعات الأعمدة -التفاصيل الإنسانية -وسائل الإنشاء -والمواد المستخدمة -كامل الحسابات الإنسانية 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 الضرورية).
- التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتقوية والتكييف -مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي -تفاصيل مكافحة الحريق -مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية -جدائل المواد والأجهزة).
- المواصفات الفنية وجدائل الكميات لكافة عناصر المشروع.

مكافحة الآفات والأمراض:

- يلتزم المستثمر بمكافحة الآفات والأمراض التي تظهر على النباتات، وذلك إما يدوياً بإزالة الأجزاء المصابة وحرقها من الأفرع والأوراق بحيث لا يتغير شكل الأشجار أو الشجيرات عن الشكل المطلوب أو باستخدام المبيدات الحشرية بالنسبة والتركيز المناسب حسب رأي الجهة الفنية بالأمانة/ البلديّة مع اتخاذ كافة الاحتياطات الضرورية لمنع إصابة النباتات السليمة، ويجب أن تتم عمليات الرش الوقائي كل 3 شهور على الأقل، وذلك بالتنسيق مع الجهة الفنية بالأمانة/ البلديّة 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 الأمانة/ البلديّة 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 الخضري حسب تعليمات الجهاز المشرف.
- يجب على المستثمر قص المسطحات الخضراء باستخدام ماكينة القص، وذلك كل 15 يوم كحد أعلى، ومنع تركه على المسطحات وتجميعه في أكياس تنقل إلى المقالب التي يحددها المشرف.
- كما يجب عليه ترقيع الأجزاء التي تتلف أو بالريزومات (العقل الجذرية).
- كما يجب إزالة الحشائش الضارة المتخللة داخل المسطحات الخضراء قبل البدء في عملية القص بيوم واحد وتحديد أطراف المسطحات الخضراء مع المشايات ونهاية 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 والتقطيع والخشائش والتربة الزائدة ونفايات القمامات ووضعها في أكياس ونقلها إلى المقالب المخصصة لذلك وبدون أي تأثير بما في ذلك نظافة

الحديقة من مخلفات الزوار وكذلك نظافة سلال المهملات وتعديل أكياس النفايات الخاصة بها يومياً.

- يجب تنظيف أحواض الأشجار وأحواض الزهور من المخلفات الزراعية والأحجار والترابة الزائدة ونقلها إلى المقالب المخصصة لذلك بالمعدات الخاصة بنقل المخلفات الزراعية.
- يجب تنظيف الممرات والطرقات والمشابات المسفلة والمبلطة والأرصفة بكنسها وغسلها بالمياه وإزالة الأحجار والأتربة والخشائش التي تنمو في الفراغات.
- يجب غسل وجلبي وتنظيف النوافير (إن وجدت) بالحديقة.
- يجب تنظيف خزانات المياه بالحديقة (إن وجدت) مع دهان الأجزاء الظاهرة فوق سطح الأرض باللون المناسب.
- يجب تنظيف وغسل الكراسي وأماكن الجلسات (إن وجدت) بالحديقة.
- يجب غسل الأشجار والشجيرات بالمياه حسب توجيهات الجهة الفنية بالأمانة/ البلدية.
- يجب غسل الألعاب الخاصة بالأطفال إن وجدت ودهنها بالألوان التي يوافق عليها المهندس المشرف.

تسنيد وتدعم الأشجار:

- الأشجار حديقة الزراعة ولم تتعذر سنتها الأولى
 - تحتاج إلى تشجيع نمو الساق الرئيسية ومراقبة استقامتها ويتبع في ذلك ما يلي:
 - ترك الأفرع والسرطانات السفلية تنمو نمواً طبيعياً وعدم تقليمها بأي حال من الأحوال إلا للضرورة القصوى وبعد موافقة خطية من المهندس المشرف.
 - تسنيد النباتات بوضع سنادات خشبية بالطريقة المناسبة لحالة الأشجار من حيث نوع السنادة وعدد السنادات وطريقة التسنيد.
 - يراعى في السنادات الخشبية ما يلي:
 - تصنع السنادات الخشبية من نوعية جيدة من الخشب الذي يتصف بالمتانة، مقاس السنادة 2×4 سم وبطول مناسب.
 - تكون أوجه السنادة الأربع ملساء دون خشونة حتى لا تؤثر في ساق النباتات نتيجة تحركها والاحتكاك بفعل الرياح.
 - ألا يوجد بالخشب المصنوع منه السنادة أماكن تفرعات (عقد) حتى لا تكون سهلة الكسر.
 - تكون السنادة مدببة من أسفل على شكل هرم رباعي مقلوب لسهولة اخترافها للترابة وبدهن الجزء السفلي بمادة البتومين لحماية الخشب مع التأكيل بفعل الماء.
 - يدهن الجزء العلوي من السنادة فوق سطح الأرض ببوية زيتية باللون الذي تحدده الأمانة/ البلدية.
 - يكون ارتفاع السنادات مناسب لطول ساق الأشجار ويتم تغييرها كلما دعت الحاجة إلى ذلك.

غسل النباتات:

يجب غسل النباتات برشاد قوى من الماء النقي لإزالة الأترية والمواد الضارة لإنعاش النبات من الأترية المتراكمة، وتم عملية غسل النباتات في الفترة من أول مارس حتى نهاية أكتوبر، بما لا يقل عن مرتين إلى خمس مرات، ويجب أن تكون نسبة الملوحة في الماء المستعمل في عملية الغسيل مناسبة، وأن يكون الماء نظيفاً وتم عن طريق سيارات أو صهاريج مركب عليها مضخات،

تقوم بدفع الماء بقوة عن طريق بشبوري وتم عملية الغسيل طبقاً لتوجيهات المهندس المشرف.

• الكراسي والجلسات:

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

• الممرات وأرصفة:

- يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة جميع الممرات والأرصفة من بلاط أو بردورات بجميع أنواعها بصفة دورية واستبدال التالف منها بنفس المواصفات بحيث تكون بشكل جيد بصفة دائمة وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد.

• 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.

أ- اشتراطات الأعمال الصحية:

- تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الرئاسة 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 المواصفات العالمية المعتمول بها.
- تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً للشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
- استخدام صنابير المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة

ب- اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:

- استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحطوميات المبني من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
- يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتدنى إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
- تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
- يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
- وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبني ليتم إتباعه من قبل مرتدى المبني في حالة الحريق.
- أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

المرفقات (الملحق)

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

حفظه

سعادة أمين منطقة جازان
الله

إشارة إلى إعلانكم بمنصة فرص بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة جيزان بغرض (إنشاء وتشغيل وترميم وصيانة حديقة بجزيرة المرجان بمدينة جيزان) ، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاستردادات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بإيجار سنوي شامل الضريبة () ريال وتتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمانبنكي يعادل (25%) من قيمة إيجار سنة واحدة، وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم الشركة/المؤسسة								
								رقم السجل التجاري
		بتاريخ _____ خ:				مادر من _____		
		ج _____ وال:				هاتف _____		
		الرمز البريدي :				ص.ب. _____		
		تاريخ التقديم:				فاس _____ وان		

الختم الرسمي

التوقيع :

التاريخ:

2-10 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)

<p>VISION 2030 لرئيسي الملكة العربية السعودية KINGDOM OF SAUDI ARABIA</p>	<p>وثيقة تملك عقار بلدي رقم الوثيقة</p>	<p>المملكة العربية السعودية وزارة البلديات والاسكان أمانة منطقة جازان بلدية محافظة صيبار</p>																																																
<p>بيانات الموقع</p>																																																		
<p>المنطقة: جازان المحافظة: جازان البلدية: جيزان اسم الحي: المرجان</p> <p>رقم المخطط: ٣٣ رقم القطعة: حديقة ١ المساحة: ٤٤٣٧٤م٢</p>																																																		
<p>الشمال</p> <p>البحر</p> <p>الشاطئ</p> <p>البحر</p> <p>الصورة الجوية</p>																																																		
<p>البعاد وحدود الأرض حسب الطبيعة</p> <table border="0"> <tr> <td>الشمال: البحر بطول الضلع</td> <td>٢٨٢٥م</td> </tr> <tr> <td>الجنوب: مواقف</td> <td>٥٥٣م</td> </tr> <tr> <td>الشرق: البحر</td> <td>٣٠٠٠,١٣م</td> </tr> <tr> <td>الغرب: شارع عرض: ٢٥متر</td> <td>٤٤٣,٨٥م</td> </tr> <tr> <td>الساحة: م</td> <td>٤٤٣٧٤م</td> </tr> <tr> <td>الحيط: م</td> <td>١٣٥٤,٣م</td> </tr> </table>			الشمال: البحر بطول الضلع	٢٨٢٥م	الجنوب: مواقف	٥٥٣م	الشرق: البحر	٣٠٠٠,١٣م	الغرب: شارع عرض: ٢٥متر	٤٤٣,٨٥م	الساحة: م	٤٤٣٧٤م	الحيط: م	١٣٥٤,٣م																																				
الشمال: البحر بطول الضلع	٢٨٢٥م																																																	
الجنوب: مواقف	٥٥٣م																																																	
الشرق: البحر	٣٠٠٠,١٣م																																																	
الغرب: شارع عرض: ٢٥متر	٤٤٣,٨٥م																																																	
الساحة: م	٤٤٣٧٤م																																																	
الحيط: م	١٣٥٤,٣م																																																	
<p>جدول الأحداثيات</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>POINT</th> <th>EASTING</th> <th>NORTHING</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>P1</td><td>241529.8090</td><td>1862975.4078</td></tr> <tr><td>P2</td><td>241598.0294</td><td>1863005.4972</td></tr> <tr><td>P3</td><td>241612.2527</td><td>1863004.9325</td></tr> <tr><td>P4</td><td>241622.5015</td><td>1862996.2268</td></tr> <tr><td>P5</td><td>241679.1365</td><td>1862856.0709</td></tr> <tr><td>P6</td><td>241719.4221</td><td>1862804.0411</td></tr> <tr><td>P7</td><td>241745.6504</td><td>1862795.6279</td></tr> <tr><td>P8</td><td>241863.5371</td><td>1862678.3189</td></tr> <tr><td>P9</td><td>241999.1246</td><td>1862628.9128</td></tr> <tr><td>P10</td><td>241993.9367</td><td>1862576.8699</td></tr> <tr><td>P11</td><td>241903.6703</td><td>1862591.4423</td></tr> <tr><td>P12</td><td>241818.7316</td><td>1862618.4794</td></tr> <tr><td>P13</td><td>241768.6302</td><td>1862657.2667</td></tr> <tr><td>P14</td><td>241698.9941</td><td>1862724.1197</td></tr> <tr><td>P15</td><td>241642.8511</td><td>1862802.6465</td></tr> </tbody> </table>			POINT	EASTING	NORTHING	P1	241529.8090	1862975.4078	P2	241598.0294	1863005.4972	P3	241612.2527	1863004.9325	P4	241622.5015	1862996.2268	P5	241679.1365	1862856.0709	P6	241719.4221	1862804.0411	P7	241745.6504	1862795.6279	P8	241863.5371	1862678.3189	P9	241999.1246	1862628.9128	P10	241993.9367	1862576.8699	P11	241903.6703	1862591.4423	P12	241818.7316	1862618.4794	P13	241768.6302	1862657.2667	P14	241698.9941	1862724.1197	P15	241642.8511	1862802.6465
POINT	EASTING	NORTHING																																																
P1	241529.8090	1862975.4078																																																
P2	241598.0294	1863005.4972																																																
P3	241612.2527	1863004.9325																																																
P4	241622.5015	1862996.2268																																																
P5	241679.1365	1862856.0709																																																
P6	241719.4221	1862804.0411																																																
P7	241745.6504	1862795.6279																																																
P8	241863.5371	1862678.3189																																																
P9	241999.1246	1862628.9128																																																
P10	241993.9367	1862576.8699																																																
P11	241903.6703	1862591.4423																																																
P12	241818.7316	1862618.4794																																																
P13	241768.6302	1862657.2667																																																
P14	241698.9941	1862724.1197																																																
P15	241642.8511	1862802.6465																																																

10-3 إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

1. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
2. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) وتاريخ 1441/06/29هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
 - الشروط والمواصفات الفنية لتنفيذ مشاريع التشجير الصادرة من وزارة البلديات والاسكان.
 - شروط ومواصفات إنشاء مركز رياضي الصادرة من وزارة البلديات والاسكان.
 - لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن ملاهي وألعاب الأطفال الصادرة من مجلس الدفاع المدني بوزارة الداخلية.
 - اشتراطات اللوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلديات والاسكان بالقرار الوزاري رقم 1443/7/28 (4300054467/1).
3. عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الاسم	
رقم الوظيفة	
الوظيفة	
رقم الجواز	
التاريخ	

الختام

التوقيع