



وزارة البلديات والإسكان  
Ministry of Municipalities and Housing



## كراسة الشروط والمواصفات

انشاء وتشغيل وصيانة وتطوير حديقة الغدير بمدينة سيهات لنشاطات ترفيهية  
رياضية متعددة واجتماعية لنشاطات ترفيهية رياضية متعددة واجتماعية



م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	٥
ب	تعريف المفردات الواردة بكرة الشروط والمواصفات	٦
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتي إيجار السنة الأولى	٧
١	مقدمة	٨
٢	وصف العقار	٩
٣	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	١٠
٣/١	من يحق له دخول المنافسة	١٠
٣/٢	لغة العطاء	١٠
٣/٣	مكان تقديم العطاءات	١٠
٣/٤	موعد تقديم العطاءات	١٠
٣/٥	تقديم العطاء	١٠
٣/٦	كتابة الأسعار	١١
٣/٧	مدة سريان العطاء	١١
٣/٨	الضمان	١١
٣/٩	موعد الإفراج عن الضمان	١١
٣/١٠	سرية المعلومات	١١
٣/١١	مستندات العطاء	١١
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	١٣
٤/١	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٣
٤/٢	الاستفسار حول بيانات المنافسة	١٣
٤/٣	معاينة العقار	١٣
٥	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٤
٥/١	إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	١٤
٥/٢	تأجيل موعد فتح المظاريف	١٤
٥/٣	تعديل العطاء	١٤
٥/٤	حضور جلسة فتح المظاريف	١٤
٦	الترسية والتعاقد وتسليم العقار	١٥
٦/١	الترسية والتعاقد	١٥
٦/٢	تسليم الموقع	١٥
٧	الاشتراطات العامة	١٦
٧/١	توصيل الخدمات للموقع	١٦
٧/٢	البرنامج الزمني للتنفيذ	١٦
٧/٣	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	١٦
٧/٤	تنفيذ الأعمال	١٦
٧/٥	مسئولية الإشراف علي التنفيذ لدي المستثمر	١٦
٧/٦	حق البلدية في الإشراف	١٧
٧/٧	تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	١٧
٧/٨	استخدام العقار للغرض المخصص له	١٧
٧/٩	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	١٧
٧/١٠	موعد سداد الأجرة السنوية	١٧
٧/١٠	ضريبة القيمة المضافة	١٧
٧/١١	متطلبات السلامة والأمن	١٨
٧/١٢	إلغاء العقد للمصلحة العامة	١٨
٧/١٣	تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	١٩
٧/١٤	أحكام عامة	١٩

٢١	الاشتراطات الخاصة	٨
٢١	مدة العقد	٨/١
٢١	فترة التجهيز والإنشاء	٨/٢
٢١	النشاط الاستثماري المسموح به	٨/٣
٢١	حق التسمية والرعاية للحديقة	٨/٤
٢٢	اللوحات الإعلانية الداخلية	٨/٥
٢٢	مواعيد العمل	٨/٦
٢٢	التزامات عامة	٨/٧
٢٣	المرحلة الأولى: مرحلة اعداد الدراسات والتصاميم المطلوبة لأعمال التطوير وإعادة التأهيل	٨/٨
٢٤	المرحلة الثانية: تهيئة موقع المشروع لبدء التنفيذ	٨/٩
٢٤	المرحلة الثالثة : مرحلة تنفيذ المشروع	٨/١٠
٢٥	المرحلة الرابعة : مرحلة تشغيل وصيانة المشروع	٨/١١
٢٧	المرحلة الخامسة: مراحل التأهيل للحديقة	٨/١٢
٢٨	المرحلة السادسة : مرحلة تسليم الموقع الى بلدية محافظة القطيف بعد انتهاء مدة العقد	٨/١٣
٢٩	الغرامات والجزاءات	٨/١٤
٣٦	الاشتراطات الفنية	٩
٣٦	كود البناء السعودي	٩/١
٣٦	اعتماد التصميم الابتدائي	٩/٢
٣٧	اشتراطات التخطيط والبناء	٩/٣
٣٧	اشتراطات التصميم	٩/٤
٣٨	اشتراطات زراعة الشتلات والنباتات	٩/٥
٣٨	عناصر تصميم وتصميم الحديقة	٩/٦
٤١	صيانة الحديقة	٩/٧
٤٩	الاشتراطات الانشائية	٩/٨
٥٠	الاشتراطات الكهربائية	٩/٩
٥٠	اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:	٩/١٠
٥١	الغرامات والجزاءات	١٠
٥٢	نموذج العطاء	١١
٥٣	الرسم الكروكي للموقع	١٢
٥٧	نموذج تسليم العقار	١٣
٥٨	إقرار المستثمر	١٤



**أ) قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة**

يتعين علي المستثمر مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونيًا ، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني [furas.momra.gov.sa](http://furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية فرص باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي ، فيقدم الأصل – في ظرف مختوم ومغلق – من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس ، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع أرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه .

م	المستند	مرفق ؟	مختوم ؟
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع علي العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع علي العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
٤	صورة السجل التجاري سارية المفعول		
٥	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٦	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك السعودي المركزي بقيمة ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير قابل للإلغاء وقابل للتديد إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى حال رسو المنافسة على المتقدم		
٧	صور شهادات الخبرة الخاصة بإنشاء وتشغيل وإدارة الاستثمار العقاري وإنشاء الحدائق أو في مجال السياحة والترفيه		
٨	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
٩	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
١٠	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية		
١١	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة		
١٢	نسخة من الإعلان		
١٣	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		

ملحوظة: يستبعد أي عطاء لا يقدم أصل خطاب الضمان في الموعد المحدد لفتح المظاريف، أو تكون قيمة الضمان أقل من ٢٥ % من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من ٩٠ يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.



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

المشروع	هو المشروع المراد إقامته وتشغيله وصيانته وتطويره من قبل المستثمر حسب النشاط بالموقع المحدد.
العقار	هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي يقام عليها إنشاء وتشغيل وصيانة وتطوير الحديقة
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان
البلدية	بلدية محافظة القطيف
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل مثل هذه الأنشطة
مقدم العطاء	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات ويمكن تضمّن بعض الشركات ذات الخبرة
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل منافسة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني <a href="http://furas.momra.gov.sa">furas.momra.gov.sa</a> أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية ( فرص ) .



**ج) الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتي إيجار السنة الأولى**

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
	تحده البلدية	إعلان نتيجة المنافسة
	بعد البت في الترسية وفحص العروض وتحليلها والمفاوضة	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية / البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر علي محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار ويسجل في النظام من ذلك التاريخ . بحيث لا تزيد المدة بين تسليم الموقع وتوقيع العقد عن شهر فقط	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى

## (١) مقدمة

ترغب بلدية محافظة القطيف في طرح منافسة عامة عن طريق المنافسة بين المستثمرين انشاء وتشغيل وصيانة وتطوير حديقة الغدير بمدينة سيهات محافظة القطيف أنشطة ترفيهية رياضية متعددة واجتماعية ، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وعلى المستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على جميع الاشتراطات والمواصفات ، والجوانب القانونية لها، والتزامات المستثمر بما يمكنه من تقديم عطاء يمكنه بالفوز بهذه المنافسة والاستفادة منها بشكل كبير و يحقق أهداف البلدية من طرح مثل تلك المشاريع .

وتعد البلدية بالرد على أية استفسارات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة قبل وبعد الترسية ، ويمكن للمتقدمين الاستفسار من خلال الآتي :

- بلدية محافظة القطيف – شارع الجزيرة - ص.ب ٦٧٠ القطيف (٣١٩١١)
- تليفون : (٨٦٦٩٣٢٢٠ - ٨٦٦٩٣٢٢٢) .
- فاكس : (٨٥٥٣٣٩٨) .
- البريد الإلكتروني: [invest@eqatif.gov.sa](mailto:invest@eqatif.gov.sa)
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية فرص
- يحق للبلدية إضافة ملاحق إلحاقه لكراسة الشروط والمواصفات ولها الحق في التعديل والإضافة والحذف ويتم إبلاغ من قام بشراء الكراسة بتلك المتغيرات الكترونيا ويتم تزويده بنسخة من كراسة الشروط والمواصفات بعد التعديل من خلال موقع فرص ويعتبر ذلك التعديل أو الإضافة جزء لا يتجزأ من كراسة الشروط والمواصفات ويقر المستثمر بمضمونه والتزامه بما جاء فيه .

(٢) وصف العقار

نوع النشاط	أنشطة ترفيهية ورياضية متعددة واجتماعية
عناصر المشروع ( إرشادية )	ملاعب رياضية - نوافير - مطاعم - مقاهي - مسار دراجات هوائية - ملعب - مسار للمشبي - منطقة ألعاب ترفيهية خارجية ساحة مجهزة لإقامة الفعاليات - بيت محمي الخدمات (دورات المياه - المصلى وغيرها) - جميع الأنشطة الاستثمارية بعد أخذ موافقة الإدارة عليها
موقع العقار	المدينة : سيهات الحي : الغدير رقم المخطط : ش ق ١٩٠ البلدية : سيهات الشارع : ب ٤ رقم القطعة : ٩
نوع الموقع	ارض فضاء
حدود الموقع	شمالا : ارض فضاء جنوبا : شارع عرض ١٥ م شرقا : شارع عرض ١٥ م غربا : شارع عرض ١٥ م بطول : ٥٠,١١ م بطول : ٦٠ م بطول : ٤٢,١٥ م بطول : ٥١,٩٤ م
مساحة الموقع	( ٢٩٩٦,٤٨ م <sup>٢</sup> ) ( ألفان وتسع مائة وستة وتسعون وثمانية واربعون سم <sup>٢</sup> )
الاحداثيات	X Y ٥٠,٠٥٠٨١٩ ٢٦,٤٨٩٤١١

ملاحظات:

- المساحة المذكورة أعلاه قد تخضع للعجز او الزيادة ويلزم المستثمر عمل رفع مساحي للموقع على الطبيعة من مكتب هندسي معتمد قبل استلام الموقع .
- علي المستثمر التعرف علي الموقع والحصول علي كافة المعلومات والبيانات ومدي إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر علي الجدوي الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة .
- يجب علي المستثمر الإطلاع علي الموقع بما عليه من اشغالات وعليه تسوية الموقع علي حسابه في حالة وجود اشغالات عليه .
- علي مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو علي حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشترطات كود البناء السعودي .
- يلزم المحافظة على الأشجار المعمرة القائمة بالموقع مع ضرورة نقل وإعادة زراعة المتعارض منها مع اعمال الانشاء والتطوير .





### ٣) اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

#### ٣/١ من يحق له دخول المنافسة :

- يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والقدرة في مجال إنشاء وتطوير وتشغيل الحدائق العامة التقدم لهذه المنافسة. ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتي تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للبلدية ، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان والموافقة علي استبعادهم
- يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

#### ٣/٢ لغة العطاء :

- اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلي مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات، بما في ذلك العطاء ، ويستثنى من ذلك الكتلوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة والمصطلحات التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية .
- في حال التقدم بمسند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلي اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون .

#### ٣/٣ مكان تقديم العطاءات :

- تقدم العطاءات عن طريق المنافسة العامة إلكترونياً، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، تُقدم العطاءات علي النماذج الأصلية المستلمة من البلدية والمختومة بختمها باسم أمين/ بلدية محافظة القطيف وبحيث يتم تسليمها باليد للجنة فتح المظاريف في البلدية ، والحصول علي إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) ، وتقديم ما يثبت ذلك من تعثره في إدخال البيانات بالموقع .

#### ٣/٤ موعد تقديم العطاءات :

- الموعد المحدد لتقديم العطاء من الساعة ..... حتي الساعة ..... صباحاً يوم ..... الموافق .....
- هـ وفتح المظاريف هو الساعة ..... ظهراً يوم ..... هـ الموافق ..... ميلادية ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد

#### ٣/٥ تقديم العطاء :

- تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً .
- يقدم أصل خطاب الضمان البنكي ، فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس ، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه
- علي مقدم العطاء استيفاء نموذج العطاء المرفق ، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضي به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من صاحب الشركة أو المؤسسة، أو الشخص المفوض من قبله . وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية .
- في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية ، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة ، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلا التواصل مع مركز الاتصال على الرقم ١٩٩٠٩٩ ( أو عن طريق البريد الإلكتروني [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً .

#### ٣/٦ كتابة الأسعار :

##### يجب علي مقدم العطاء عند إعداد عطائه أن يراعي التالي:

- 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 .
- تدون الأسعار في العطاء رقماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- لا يجوز للمستثمر الكشط، أو الشطب أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في نموذج العطاء يجب أن تعاد كتابته بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه من قبل مقدم العطاء أو المفوض بالتوقيع.



### ٣/٧ مدة سريان العطاء :

- يكون العطاء ساري لمدة (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الحاجة لذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير قابل الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء أو حتي سريان تمديده.

### ٣/٨ الضمان :

- يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان لا يقل قيمته عن ٢٥ % من قيمة العطاء السنوي ، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وسارياً وغير قابل للإلغاء إلي حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية ، دون الحاجة إلي إنذار أو حكم قضائي .
- يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة ٢٥ % من قيمة العطاء السنوي ، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض علي الاستبعاد.

### ٣/٩ موعد الإفراج عن الضمان :

- يرد الضمان البنكي لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية علي العرض الفائز بالترسية ، كما يرد لصاحب العطاء المقبول بعد تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد واستلام الموقع من البلدية .

### ٣/١٠ سرية المعلومات :

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

### ٣/١١ مستندات العطاء :

- يجب علي مقدم العطاء ارفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره :
- نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر ، أو ممن يفوضه لذلك،
- صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية للمفوض. وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع علي العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة .
- صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- صورة من شهادة الخبرة الخاصة بإنشاء وتشغيل وإدارة الاستثمار العقاري وإنشاء الحدائق أو في مجال السياحة والترفيه.
- صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
- صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
- صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية .
- صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.
- خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣).
- كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي ، موقعا عليها من المستثمر ، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه .

#### ٤) واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

##### ٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

- علي المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات .

##### ٤/٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة :

- في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب علي المستثمر الاستفسار من البلدية خطياً للحصول علي الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، ولا تقبل الاستفسارات التي تقدم للبلدية قبل عشرة أيام من فتح المظاريف . وستقوم البلدية بالرد علي الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في التوقيت نفسه ، ولن يعول علي أية استفسارات أو إجابات شفوية.

##### ٤/٣ معاينة العقار :

- علي المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع علي الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً علي الأوضاع السائدة به والتعرف علي اشتراطات ونظام البناء بالمنطقة قبل التقدم بعطائه . ويعتبر المستثمر قد استوفي هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به ، ويجب علي المتقدم الذي يتم الترسية عليه أن يقوم بإزالة المخالفات ( إن وجدت ) الموجودة بالموقع .
- يكون للبلدية الحق المطلق في التفتيش علي الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة النشاط الذي يمارسه المستثمر للتأكد من تنفيذه لبنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات. كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من البلدية بالدخول والتفتيش علي المنشآت .



## ٥) ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### ٥/١ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات :

- يجوز للبلدية إلغاء المنافسة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار يرسل إلي جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء الكراسة ، وذلك قبل موعد فتح المظاريف ، علي أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط وملزماً لجميع المتنافسين.

### ٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف :

- يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلي ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل ولها الحق في تأجيل فتح المظاريف في الحالات الطارئة والمفاجأة كالسيول والكوارث الطبيعية والزلازل وغيرها.

### ٥/٣ تعديل العطاء :

- لا يجوز لمقدم العطاء إجراء أي تعديل علي عطائه أو أن يقوم بسحب العطاء بعد تقديمه ولن يلتفت إلي أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمه ويعتبر العطاء ملكاً للبلدية .

### ٥/٤ حضور جلسة فتح المظاريف :

- يحق للمستثمر أو مندوبة حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد ، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر جلسة فتح المظاريف وليس له الحق في الاعتراض علي النتائج والتوصيات التي يتم اتخاذها من قبل اللجان المختصة بذلك ويطبق عليه اللائحة طبقاً للنظام.



## ٦) الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### ٦/١ الترسية والتعاقد:

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

### ٦/٢ تسليم الموقع:

- تحتسب مدة العقد اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار ، أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع علي محضر تسلم العقار .
- في حال تأخر المستثمر عن التوقيع علي محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد ، يتم إرسال إشعار خطي للمستثمر علي عنوانه وفقاً للنموذج المعتمد والاجراءات المحددة في التعليمات التنفيذية ولا يحق للمستثمر الاعتراض علي ذلك مالم يوجد عوائق لدي البلدية تمنع تسليم العقار .

## ٧) الاشتراطات العامة

### ٧/١ توصيل الخدمات للموقع:

- يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات العلاقة. ولا يترتب على البلدية أية التزامات اتجاه المستثمر في حالة تأخر إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو إي عقبات يواجهها حيال ذلك.

### ٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:

- يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل والصيانة بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من البلدية.

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

- يلتزم المستثمر بالحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- الحصول على موافقة البلدية على الجهة الاستشارية المكلفة من قبل المستثمر بالإشراف على المشروع للتأكد من تنفيذ المشروع وفق المواصفات والمخططات والشروط المتفق عليها، وللبلدية الحق في متابعة سير العمل أثناء تنفيذ المشروع وذلك بعد الحصول على تراخيص المنشآت.

### ٧/٤ تنفيذ الأعمال:

- يجب على المستثمر أن يسند مهمة تصميم المشروع إلى أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة من الهيئة السعودية للمهندسين حسب التصميم المعماري المرفق علماً أن التصميم المرفق هو الحد الأدنى اللازم لتنفيذه وعلى المستثمر إعداد المخططات التنفيذية والتفصيلية من قبل المكتب الاستشاري المعتمد. وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليها، وعليه في حالة الرغبة في التعديل أن يتقدم بطلب موافقة خطية من البلدية.
- يجب على المستثمر إنهاء كافة الرسومات والمخططات واستكمال المخططات التنفيذية الكامل وأعمال تنسيق الموقع وجميع التخصصات المعمارية والإنشائية والكهربائية والميكانيكية والمرافق وتصريف السيول.. الخ وإعداد المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع وكافة مستندات عطاءات المقاولين ونماذج العقود واعتمادها من البلدية قبل طرحها على المقاولين والبدء في تنفيذ المشروع خلال فترة التجهيز.
- يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.
- على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والإنشاءات بعد استخدامها سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ٢١/٠٩/١٤٣٩ هـ وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للبلدية.

### ٧/٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

- يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد 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 يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم، 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، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة البلدية/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

### ٧/٦ حق البلدية في الإشراف:

- للبلدية الحق الكامل في الإشراف علي التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة والتراخيص من الجهات ذات العلاقة.
- يلتزم المستثمر بتقديم نسخة من المخططات الابتدائية للاعتماد من البلدية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة البلدية ، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية ليقوم مهندس من قبلها بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- يلتزم المستثمر بتسليم نسخة من المخططات ومخطط لما تم تنفيذه حسب الطبيعة ( As built ) والشروط والمواصفات للبلدية والإدارة العامة للحدائق .

#### ٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

- بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتنشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف علي التنفيذ تقريراً إلي البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر ، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع وكامل مرفقاته ومطابقتها للمواصفات والرخص والاعتمادات الخاصة بالمشروع..

#### ٧/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له:

- لايجوز استخدام العقار البلدي المستثمر لغير النشاط الذي خصص من أجله في اعلان المنافسة العامة ، وفي حال رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغيير أوضاع السوق ، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط ، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار ، وفي حالة قبول المستثمر بقيمة الاستثمار الجديدة ، يتم اخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

#### ٧/٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

- لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد للغير أو التأجير من الباطن إلا بعد الحصول علي موافقة خطية من البلدية ، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء علي تقديرها للموقف علي أن تنطبق علي التنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي ، علي أن يظل المستثمر هو المسئول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد ويتحمل أي مخالفة يقوم بها المستأجر من الباطن ويجب أن يكون المستأجر من الباطن ليس عليه ملاحظات أو مخالفات للأنظمة ويتم تنفيذ بنود العقد وعدم مخالفة النشاط.

#### ٧/١٠ موعد سداد الأجرة السنوية:

- تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفي حالة عدم السداد يتم اتخاذ الاجراءات النظامية بحق المستثمر حسب النظام بالمادة السادسة والاربعون الفصل الرابع بنظم إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٨) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨ هـ ، واللائحة التنفيذية المعدلة رقم ٩٠١ وتاريخ ١٤٣٩/٢/٢٤ هـ .

#### ٧/١١ ضريبة القيمة المضافة :

- يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للبلدية محسوبة علي النسبة المقررة من اجمالي ايجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الانظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية ، ويتم سدادها في وقت سداد ايجار السنوي ، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس التأخير في سداد ايجار السنوي حسب بنود العقد.

#### ٧/١٢ متطلبات السلامة والأمن:

- يلتزم المستثمر بما يلي :
- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو العمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- عدم شغل الطرق، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولاً 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 علي البلدية أدني مسؤولية عن ذلك .





- الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠هـ وتعديلاته ، وقرار معالي وزير النقل رقم ( ١١/٠١ ) وتاريخ ١٤٤٠/٠١/٢٠هـ  
**٧/١٣ إلغاء العقد للمصلحة العامة:**

- يحق للبلدية إلغاء أو فسخ العقد لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض وفي حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن علي البلدية إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ونسبة أهلاك المباني ، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية ويجب التقيد بما جاء بتعميم سمو الوزير رقم (٢٨٦٥١) في ١٤٣٥/٠٦/٠١هـ والخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العمل وعلي المستثمر أن يقبل ذلك وبمجرد دخوله المنافسة أنه اطلع علي التعميم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات وقبل بذلك.

**٧/١٤ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية مع انتهاء مدة العقد:**

- قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بتاريخ انتهاء العقد وتحديد موعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من إنشاءات مع انتهاء العقد، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابيا عند انتهاء العقد، وإشعار المستثمر بذلك.

- تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة علي العقار بعد انتهاء مدة العقد إلي البلدية ، وعلي المستثمر تسليمها بحالة جيدة صالحة للاستخدام .

- في حالة تأخر المستثمر عن تسليم العقار للبلدية يحق للبلدية المطالبة بسداد قيمة الإيجار بعد انتهاء مدة العقد ويتم تقدير قيمة الإيجار المستحقة من قبل البلدية وفقا للأسعار السائدة بالسوق وإلزامه بها .

**٧/١٥ أحكام عامة:**

- جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها من قبل المستثمر وليس له حق المطالبة بها نهائياً.

- التاريخ الهجري هو المعمول به في هذا العقد.

- ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلي البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم أثناء أو بعد تقديم عطاءه.

- تخضع هذه المنافسة للأئحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ( ٤٠١٥٢ ) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٢هـ وكافة التعاميم الصادرة بهذا الخصوص والمتعلقة بنفس النشاط .

○ لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٩٢ وتاريخ ١٤٤٢ / ٠٢ / ٠٥ هـ، والقرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦ في ١٢ / ٠٣ / ١٤٤٣ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للأئحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم ٤٢٠٠٢٠٤٤٩٧ في ١٢ / ٠٣ / ١٤٤٣ هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية .

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

○ الاشتراطات البلدية للمباني الرياضية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠١٢٨٨٠٤ وتاريخ ١١ / ٠٤ / ١٤٤١ هـ والمبلغه بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم ٤١٠٠١٣٠٦٨٢ وتاريخ ١١ / ٠٤ / ١٤٤١ هـ والمحدثة بالقرار الوزاري رقم ٤٢٠٠٧٨٣١٨٤ / ١ وتاريخ ١١ / ٠٤ / ١٤٤٢ هـ.

○ الاشتراطات البلدية للمطاعم والكافيتريات وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠١٢٨٨٠٤ وتاريخ ١١ / ٠٤ / ١٤٤١ هـ والمبلغه بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم ٤١٠٠١٣٠٦٨٢ وتاريخ ١١ / ٠٤ / ١٤٤١ هـ والمحدثة بالقرار الوزاري رقم ٤٢٠٠٧٨٣١٨٤ / ١ وتاريخ ١١ / ٠٤ / ١٤٤٢ هـ.

○ الاشتراطات البلدية للمباني الترفيهية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠١٢٨٨٠٤ وتاريخ ١١ / ٠٤ / ١٤٤١ هـ والمبلغه بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم ٤١٠٠١٣٠٦٨٢ وتاريخ ١١ / ٠٤ / ١٤٤١ هـ.

○ اللوائح والضوابط والمعايير والمتطلبات الفنية الصادرة عن الهيئة العامة للترفيه واشتراطات وزارة الثقافة.

- الالتزام بتعميم وزير المالية رقم ١٤١٢١٩ وتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٦هـ المشار فيه إلي خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم ١٤٣/٢٤٧/١٠٠٠ بتاريخ ١٤٣٥/٠٧/٣٠هـ





- يشترط على المستثمر بعد الترسية تزويد البلدية ( وكالة الاستثمارات ) كافة الرسومات والمخططات المعمارية والانشائية والكهربائية والميكانيكية والمرافق وتصريف السيول للاعتماد قبل البدء بالتنفيذ وذلك خلال ٦٠ يوم من الترسية.



## ٨) الاشتراطات الخاصة

### ٨/١ مدة العقد:

- مدة العقد ٢٠ سنة (عشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للموقع بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه ويتم حساب الأجرة وبداية سريان العقد من هذا التاريخ وليس للمستثمر حق الاعتراض على ذلك..

### ٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء:

- يمنح المستثمر فترة زمنية غير مدفوعة بنسبة (٧ %) من فترة العقد - وهي تعادل (21 شهر / واحد وعشرون شهراً) - للتجهيز والإنشاء والتطوير ،
- إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال فترة التجهيز أو الإنشاء فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.
- يمكن للبلدية زيادة فترة الإنشاء بحد أقصى ( ١٠ % ) إذا كانت هناك مبررات تستوجب الزيادة ، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبداية في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها لتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد .

### ٨/٣ النشاط الاستثماري المسموح به :

- إقامة مشروع ترفيهي، رياضي، اجتماعي استثماري حسب المخططات والتصاميم المقدمة من المستثمر والمعتمدة من البلدية ، ويشتمل على سبيل المثال إقامة ملاعب مختلفة للرياضة وأنشطة ترفيهية داخل الموقع على ألا تتجاوز نسبة مساحة المباني ٢٥ ٪ من إجمالي مساحة الحديقة وألا تقل مساحة المسطحات الخضراء عن 50٪ من مساحة الحديقة وعلى ألا تزيد مساحة كل من ( ملاعب الأطفال – والنوافير والممرات ..... الخ ) عن ٢٥ ٪ من مساحة الحديقة ، مع السماح للمستثمر بإقامة فعاليات ترفيهية ومعارض مؤقتة مع الالتزام الكامل بأخذ التصاريح اللازمة من الجهات المعنية قبل إقامة النشاط ويمنع على المستثمر استخدام الموقع لغير الأنشطة المنصوص عليها في العقد ، وتعتبر مرافق الحديقة عامة ومفتوحة للجميع دون فرض رسوم للدخول.

### ٨/٤ حق التسمية والرعاية للحديقة :

- يحق للمستثمر بعد توقيع العقد الاستفادة من حق تسمية الحديقة بشكل كامل، ويشمل ذلك تسمية الحديقة بالاسم التجاري الخاص به ، أو تأجير الاسم على طرف ثالث بعد أخذ موافقة خطية من البلدية ، وستقوم البلدية باعتماد الاسم الجديد على الخرائط والوثائق المعتمدة خلال مدة المشروع ، كما يمكن للمستثمر الاستفادة من حقوق الرعاية للحديقة من خلال استقطاب علامات تجارية كعناية للحديقة، مع الالتزام بالضوابط الخاصة بتسمية أو رعاية العقارات البلدية لأغراض تجارية والصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٦١٣٩٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١٩ هـ المتضمنة الآتي:

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

### ٨/٥ اللوحات الإعلانية الداخلية :

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

### ٨/٦ مواعيد العمل:

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

### ٨/٧ التزامات عامة:

- على المستثمر ان يؤدي الخدمة الى المنتفعين حسب شروط ومواصفات العقد.
- على المستثمر المساواة بين جميع زائرين الحديقة وبمقتضى هذا المبدأ أن يتساوى جميع الأفراد في تقديم الخدمة مادام يتوافر فيهم الشروط التي ينظمها العقد لتلقي الخدمة.



- على المستثمر الالتزام بانتظام سير إدارة الحديقة بانتظام وحيث من طبيعة الحديقة كونها مرفق يستهدف تلبية حاجة عامة دائمة ومستمرة ومن ثم يجب أن يستمر المرفق العام في أداء الخدمة
  - تحديد وسائل الإشراف والمتابعة الفنية والمالية والتي تكفل حسن سير الحديقة بانتظام.
  - يلتزم المستثمر بمبدأ قابلية الحديقة للتغير والتعديل حيث انه من طبيعة المرافق العامة هو تلبية حاجة جماعية الأمر الذي يلزم بضرورة تطوير الوسائل والأساليب التي يتم بها تقديم الخدمة للزائرين.
  - يلتزم المستثمر بنقل التكنولوجيا وتدريب العاملين عليها فالتكنولوجيا المستخدمة في إدارة المشروع والتي يهدف منها المستثمر في الحصول على أكبر قدر من الأرباح وتقديم خدمات جيدة لا بد وأن يتم تدريب الجهة المشرفة على استخدام هذه التكنولوجيا لكي تكون قادرة على الإشراف على المشروع عقب انتهاء العقد كما يحق للبلدية ان تطلب من المستثمر نوعا معينا من التكنولوجيا يتناسب مع خططها التنموية.
  - يلتزم المستثمر بالتعاون التام مع بلدية محافظة القطيف في المناسبات والفعاليات التي تنظمها البلدية .
  - يتعين على مقدمي العطاءات التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متوافق مع كود البناء السعودي واشترطات وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
  - يلتزم المستثمر بتوفير عدد مناسب من العمالة المتخصصة في صيانة المزروعات وشبكات الري وأعمال الكهرباء والميكانيكية.
  - يلتزم المستثمر بتوفير عدد مناسب من مراقبين الجمهور وتوزيعهم بطريقة منظمة على بوابات الدخول وداخل الموقع وزيادة عددهم في أيام المواسم والاعباد.
  - يلتزم المستثمر بتوفير زي موحد للعمالة معتمد من الإدارة العامة للحدائق.
  - يلتزم المستثمر بتوفير كافة المعدات والآلات وسيارات وخلافه واللازمة للأعمال الصيانة والتشغيل.
  - يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية فيما يتعلق بلوحات المباني والتي تقام بالحديقة، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.
  - يلتزم المستثمر بأن يحصل جميع العاملين بالأنشطة التي لها علاقة بالصحة العامة على الشهادات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادر بشأنها القرار الوزاري رقم ( ٥٤٧١/٥/وف ) ١١/١٠/١٤١٣هـ.
  - يلتزم المستثمر عند تصميم مرافق المشروع المرفقة يجب مراعاة متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقا لما تقرره متطلبات الخدمات البلدية بالمعاقين ومتطلبات الوصول الشامل الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
  - يمكن تركيب أجهزة الصراف الآلي عند الطلب مع مراعاة أسس التخطيط ومتطلبات السلامة والتنسيق في هذا الصدد مع الجهات ذات العلاقة.
  - يلتزم المستثمر توفير قطع الغيار ومواد الصيانة والتشغيل على نفقته الخاصة، وأن يضع نظاما لمراقبة المخزون منها، يضمن مواجهة التشغيل والصيانة مع الإحلال المستمر والمنتظم للأجزاء التالفة، أو التي انتهى عمرها الافتراضي، بما يضمن عدم حدوث توقف عن العمل لعدم توافر قطع الغيار والمستلزمات.
  - يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ستة أشهر) من مكتب هندسي مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
  - يلتزم المستثمر بالتعاون التام مع ممثلي بلدية محافظة القطيف والذي يقومون بالتفتيش على الموقع للتأكد من صحة تقارير الأداء التي يرفعها المستثمر مع الالتزام الكامل بضرورة تنفيذ كافة الملاحظات المطلوبة وفي عدم الالتزام سوف يتم توقيع الغرامات.
  - يلتزم المستثمر بتوفير مصدر مياه دائما وصالح لري المزروعات واحتياجات الموقع من المياه الصالحة للشرب.
- ٨/٨ المرحلة الأولى: مرحلة اعداد الدراسات والتصاميم المطلوبة لأعمال التطوير وإعادة التأهيل .**
- تعتبر مرحلة التصميم هي أساس التنفيذ لذلك يلتزم المستثمر بالتعاقد مع أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمهندسين والمتخصصة في اعمال تصميم الحدائق واعمال اللاندسكيب للقيام بأعمال الدراسة والتصميم المطلوبة وفق الفكرة التصميمية المرفقة ضمن كراسة الشروط على أن يقوم المكتب الاستشاري المختص بالتصميم والمعتمد من البلدية بالمهام الاتية :
١. اجراء الرفع المساحي للموقع ورفع المرافق وشبكة البنية الأساسية وشبكة الري بالموقع والمنطقة المحيطة واعداد دراسة مفصلة للوضع الراهن للموقع.
  ٢. جمع البيانات والمعلومات والخرائط اللازمة والمطلوبة لدراسة الموقع من الجهات المعنية.
  ٣. اعداد المخططات التفصيلية وجدول الكميات والشروط والمواصفات حسب الفكرة التصميمية المعتمدة والمرفقة للموقع علما ان التصميم المرفق هو الحد الأدنى لما هو ملزم تنفيذه وفي حال وجود بدائل فيتم





تقديمها للاعتماد من قبل البلدية للمراجعة مع احتفاظ حق البلدية في الزام المستثمر بالفكرة التصميمية المرفقة .

٤. عمل تحليل كامل للموقع بما ذلك التحليل العمراني والبيئي والحركة المرورية وطبيعة الموقع والعناصر القائمة في الموقع والبنية التحتية للموقع والتي يمكن الاستفادة منها وغيرها من الأمور التي يطلبها التحليل مع مراعاة المعايير التصميمية.

٥. إعداد المخططات التصميمية والتفصيلية لجميع الأعمال وتشمل:

- المخططات المعمارية.
- المخططات الانشائية.
- مخططات تنسيق الموقع.
- المخططات الميكانيكية.
- مخططات شبكة الري.
- مخططات شبكة الكهرباء والانارة.
- مخططات اعمال تصريف مياه الأمطار.
- أي مخططات أخرى بتطلبها تنفيذ الأعمال في الموقع لم يتم ذكرها.

٦. اعداد المواصفات الخاصة للمواد المستخدمة في التنفيذ وطريقة التنفيذ وجدول الكميات وتقديمها للاعتماد من البلدية مع التأكيد على انه يحق للبلدية إضافة وتعديل ما تراه مناسب لتحقيق الفكرة التصميمية للموقع ومراعاة ان تكون الأشجار كبيرة الحجم ووجود تنوع نباتي بالمسطحات الخضراء

٧. اعداد البرامج الزمنية الخاصة بتنفيذ الأعمال.

#### ٨/٩ المرحلة الثانية: تهيئة موقع المشروع لبدء التنفيذ.

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

#### ٨/١٠ المرحلة الثالثة : مرحلة تنفيذ المشروع.

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

١. على المستثمر التعاقد مع أحد الشركات المتخصصة والمصنفة في اعمال تنفيذ الحدائق أو القيام بتنفيذ الأعمال بنفسه إذا كان لديه القدرة والخبرة الكافية لتنفيذ الأعمال وتقديم ما يثبت ذلك.
٢. على المستثمر التعاقد مع أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمهندسين والمتخصصة في اعمال الاشراف على التنفيذ الحدائق واعمال اللاندسكيب للقيام بأعمال الاشراف على تنفيذ اعمال التطوير.
٣. على ان تكون مهام الاستشاري المشرف على التنفيذ ما يلي: -

- مراجعة المخططات التصميمية المعتمدة والتأكد من مطابقتها للمواصفات.
- تسليم المخططات للمقاول المعتمد للقيام بأعداد المخططات التنفيذية • shop drawing.
- اعتماد الطاقم الاشراف الخاص بالمقاول.
- اعتماد البرامج الزمنية المقدمة من قبل المقاول.
- اعتماد المواد المستخدمة في التنفيذ وتقديمها للإدارة العامة للدراسات والتصاميم لاعتماد العينات لكافة عناصر المشروع .
- متابعة مراحل التنفيذ المختلفة في المواقع.
- متابعة الاختبارات ومعايير الجودة المطلوبة.
- اعداد التقرير اللازمة عن معدل سير العمل في الموقع.
- اعداد التقارير اللازمة عن تقييم أداء المقاول.
- استلام الاعمال المنفذة.
- اعتماد مخططات As-Built وتقديمها للإدارة العامة للحدائق وللبلدية عند الانتهاء من التنفيذ.
- المتابعة مع الإدارة العامة للحدائق وتزويد وكالة الاستثمار بالبلدية بأي معلومات مطلوبة.



#### ٨/١١ المرحلة الرابعة : مرحلة تشغيل وصيانة المشروع:



١. على المستثمر التعاقد مع أحد الشركات المتخصصة والمصنفة في أعمال صيانة وتشغيل 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.
  ٢. على المستثمر التعاقد مع أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمهندسين 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 اللاندسكيب للقيام بأعمال الإشراف على برامج الصيانة والتشغيل واعتمادها وتقديم الحلول المناسبة للمحافظة على استدامة مكونات الحديقة وتقديم الخدمة للزائرين بشكل مرضى.
- برامج الصيانة المطلوبة :
- هناك برامج صيانة دورية وقد تكون برامج يومية - أسبوعية - شهرية - ربع سنوي - نصف سنوي - سنوية.
  - يقوم المستثمر برفع خطة الصيانة الدورية وبرامجها في بداية كل عام للإدارة العامة للاستثمار و الإدارة العامة للحدائق واعتماد الخطة السنوية من ثم رفع البرامج الشهرية كلا على حدى في بداية كل شهر حسب الخطة السنوية المعتمدة سلفا والتنسيق الكامل مع الإدارة العامة للحدائق لاعتماد برنامج الصيانة و صيانة العناصر الزراعية والمساحات الخضراء وتحت إشرافها منها على سبيل المثال ما يلي: -
  - صيانة شبكات الري:
    - صيانة محطات الضخ.
    - صيانة لوحات المضخات وكل محتوياتها.
    - صيانة الفلاتر ونظافتها وتغييرها إذا استدعى الأمر.
    - صيانة جهاز الغسيل العكسي للفلاتر وتغييرها إذا استدعى الأمر.
    - صيانة مضخة سحب المياه - محابس الهواء - محابس تصريف الضغط الزائد - مراوح التهوية - خزان الضغط وتغييرها إذا استدعى الأمر.
    - في حالة حدوث كسر في الخطوط يتم القيام بالإصلاح للتلفيات شامل الحفر والردم وإزالة وإعادة الممرات والارصفة والمزروعات الى ما كانت عليه محمل على أعمال الصيانة.
    - صيانة الآبار ( إن وجدت):
    - ويشمل استخراج المواسير وصيانة ونظافة المضخات والكيابل والمراوح وفوهة البئر ولوحة التشغيل وجعلها صالحة للعمل بشكل مستمر.
    - تنمية وتعميق البئر في حالة ضعف الإنتاج.
    - توفير المياه في حالة عدم إنتاج البئر محمل العقد.
    - صيانة وتشغيل اللوحات الكهربائية لنظام الري.
    - عمل صيانة دورية للوحات الكهربائية.
    - ضبط مواعيد تشغيل اللوحات حسب البرنامج الزمني الموضع لنظام الري الأتوماتيكي حسب احتياج النبات.
    - فحص صمامات التحكم الأتوماتيكي والقيام بتشغيل النظام.
  - متابعة نظام التحكم:
    - يلتزم المقاول بأعداد برامج الري وإرسالها الى وحدة التحكم.
    - يلتزم المقاول بسلامة وإصلاح عناصر الري المرتبطة بالتحكم.
    - يلتزم المقاول بمتابعة برنامج الري وكفاية النباتات من الاحتياجات المائية.
    - يلتزم المقاول بإبقاء عناصر الري على الوضع الآلي وعدم فصل التيار عنها.
  - صيانة الألعاب والمظلات:
    - يلتزم المقاول بصيانة الألعاب والمظلات ونظافتها واستبدال التالف منها مع تأمين قطع الغيار من نفس النوعية محمل على تكاليف الصيانة.
    - يلتزم المقاول بدهان الألعاب حسب الحاجة بدهانات مطابقة للمواصفات واصول الصناعة.
  - صيانة الأثاث:
    - يلتزم المقاول بصيانة اثاث الملاعب بالساحات البلدية بجميع مكوناتها.
    - يلتزم المقاول بصيانة اثاث الحدائق بجميع مكوناتها.
  - صيانة دورات المياه:

- يلتزم المقاول بصيانة ونظافة دورات المياه بصفة مستمرة وتوفير عامل اعاملة على الأقل للنظافة طوال ساعات العمل.
- يلتزم المقاول بتأمين المياه والأدوات المطلوبة لدورات المياه.
- يلتزم المقاول بسحب البيارات الى ان يتم توصيلها على شبكة الصرف الصحي.
- يلتزم المقاول بالمواعيد المحددة من قبل الإدارة العامة للحدائق لفتح وغلق دورة المياه.
- صيانة الاسوار والبوابات:
  - يلتزم المقاول بصيانة ودهان الاسوار طبقا للمواصفات واصول الصناعة متى تتطلب ذلك.
  - يلتزم المقاول بإصلاح المتضرر واستبدال الأجزاء التالف بنفس المواصفات.
  - يلتزم المقاول بترميم الأجزاء الخرسانية طبقا للمواصفات.
  - يلتزم المقاول بإصلاح وصيانة البوابات.
- صيانة الطرق والمشايات:
  - يلتزم المقاول بصيانة الممرات والارصفة بصفة مستمرة.
  - يلتزم المقاول باستبدال التالف من البلاط والبردورات والرخام والانتزلوك.
  - يلتزم المقاول بغسيل ونظافة الممرات والطرق والمشايات بصفة مستمرة.
- صيانة الاعمال المدنية:
  - يلتزم المقاول صيانة جميع الاعمال المدنية واستبدال التالف منها بما فيها المباني
  - يلتزم المقاول باستبدال التالف من الرخام والسيراميك والمواد العازلة مع تحديد المواد المستبدلة.
- صيانة الاعمال الميكانيكية:
  - يلتزم المقاول بصيانة واستبدال إذا تطلب الأمر كافة الاعمال الميكانيكية من مضخات ومواسير وخلافه.
  - صيانة الاعمال الكهربائية:
  - يلتزم المقاول بصيانة واستبدال إذا تطلب الأمر كافة الاعمال الكهربائية شامل نقاط التفتيش وخلافه والتأكد من سلامتها.
- صيانة ارضيات الملاعب:
  - يلتزم المقاول بصيانة ونظافة وإصلاح ارضيات الملاعب إذا تطلب الامر حسب طبيعة التغطية.
- صيانة أنظمة المراقبة :
  - يلتزم المستثمر بتشغيل وصيانة نظام المراقبة ذات جودة عالية يسمح بالرؤية الليلية والتأكد من انها تعمل بشكل مستمر.
  - يلتزم المستثمر بتوفير قطع الغيار متى تطلب الأمر ذلك.
  - يلتزم المستثمر في حالات التعدي او الفقد بإعادة الوضع لما كان عليه.
  - يلتزم المستثمر بالمحافظة على السجلات وعدم خرق للبيانات وارشفتها وتسليمها إلى الجهة المشرفة.
- اعمال السلامة العامة :
  - يلتزم المستثمر باتباع شروط السلامة العامة طبقا لاشتراطات الجهات صاحبة العلاقة لكل بنود المشروع من عاملين ومعدات ومنشآت وعمل الاختبارات الدورية.
  - يلتزم المستثمر بتوفير مستلزمات الاسعافات الأولية في الموقع والليات التابعة تحت اشراف شخص متخصص في الإسعافات الأولية في حالة الطوارئ.

#### ٨/١٢ المرحلة الخامسة: مراحل التأهيل للحديقة :

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

- إحلال وتجديد للأعمدة الإنارة ولوحات التحكم.
- إحلال وتجديد لمضخات الري.
- إحلال وتجديد ألعاب الأطفال.
- إحلال وتجديد لنظام المراقبة.
- إحلال وتجديد للمنشآت المائية في الموقع مثل الشلالات والنوافير.
- إحلال وتجديد الممرات المشاة والأرصعة والمواقف.
- إحلال وتجديد للوحدات الإرشادية.
- إحلال وتجديد للجلسات وسلالات المهمات.
- إحلال وتجديد دورات المياه (مرة كل ٣ سنوات كحد أقصى).
- تأهيل وتجديد للمباني بعد معاينتها من قبل بلدية محافظة القطيف.

#### ٨/١٣ المرحلة السادسة : مرحلة تسليم الموقع الى بلدية محافظة القطيف بعد انتهاء مدة العقد: -

- يلتزم المستثمر بتسليم الموقع بكامل حالته التشغيلية الى بلدية محافظة القطيف والرفع اليها قبل انتهاء العقد بمدة لا تقل عن ٦٠ يوم حتى يتم توجيه الإدارة المختصة باستلام الموقع على ان يتم رفع تقرير من الإدارة المختصة عن حالة الموقع ويتم توجيه المستثمر بضروه تلافي الملاحظات الواردة في التقرير والرفع للبلدية بوكالة الاستثمار للتأكد من انتهاء الملاحظات المطلوبة من ثم توقيع محضر الاستلام.

## ٨/١٤ الجزاءات والغرامات:

### بيان الغرامات

م	المخالفة أو الملاحظة	الغرامة الفورية (ريال)
١	أولاً: الإمكانات الإلزامية	
١-١	عدم تواجد مدير المشروع	٥٠٠ / يوم
٢-١	عدم تواجد أحد أفراد (الجهاز للمشروع)	٣٠٠ / يوم
٣-١	عدم تواجد آلية أو معدة من المعدات الإلزامية	٥٠٠ / يوم
٤-١	عدم ارتداء العامل الواحد للزي الرسمي المحدد من قبل البلدية	٥٠٠ / يوم
٥-١	استخدام الآليات أو المعدات لغير ما خصصت له	١٠٠٠ / يوم
٦-١	عدم تركيب أو ربط نظام تتبع المركبات للمركبة الواحدة	٥٠٠ / يوم
٧-١	عدم وضع معلومات المشروع على المعدات	٣٠٠ / يوم
٨-١	عدم وضع السمة على المعدات	٣٠٠ / يوم
٢	ثانياً: الري	
١-٢	عدم ري الموقع أو جزء منه	١٠٠٠ / يوم
٢-٢	عدم كفاية مياه الري للمزروعات	٥٠٠ / يوم
٣-٢	عدم ري الممرات للمتر المربع الواحد	٥٠ / يوم
٤-٢	الري بماء غير صالح للري وغير مطابق للمواصفات أو ضار بالصحة العامة في المرة الواحدة والموقع الواحد عن كل يوم	١٠٠٠ / يوم
٥-٢	تسرب مياه الري خارج مواقع الزراعة (لكل تسرب)	٥٠٠ / يوم
٦-٢	عدم تعميق أو تنمية أو نظافة البئر للموقع الواحد	٥٠٠ / يوم
٣	ثالثاً: الأعمال الزراعية	
أ- تغيير النباتات أو زراعتها		
١-٣	عدم تغيير أو زراعة النخلة الواحدة	٥٠٠ / يوم
٢-٣	عدم تغيير أو زراعة الشجرة الواحدة	٥٠٠ / يوم
٣-٣	عدم تغيير المتر المربع من المساحة المزروعة	٥٠ / يوم
٤-٣	إزالة النخيل أو الأشجار أو المزروعات في المتر المربع بدون إذن مسبق	١٠٠٠ / يوم
٥-٣	موت النخيل أو الأشجار أو المزروعات في المتر المربع	١٠٠٠ / يوم
ب- التسميد		
٦-٣	عدم توريد ونثر الأسمدة العضوية أو الكيماوية للمتر المربع من المساحة المزروعة	٥٠ / يوم
٧-٣	عدم تغطية المسطحات الخضراء بالرمل الأحمر للمتر المربع	٥٠ / يوم
ج- الوقاية		
٨-٣	عدم رش المبيدات للمتر المربع من المساحة المزروعة	٥٠ / يوم
٩-٣	عدم رش المبيدات للنخلة أو الشجرة الواحدة	١٠٠ / يوم
١٠-٣	عدم غسل الشجرة الواحدة أو الأسيجة النباتية للمتر المربع الواحد	٢٠ / يوم
د- القص والتقليم		
١١-٣	عدم تقليم أو تربية أو قص الشجرة أو الشجيرة الفردية الواحدة	٥٠ / يوم
١٢-٣	عدم تشذيب أو تركيب أو إزالة فساتل النخلة الواحدة	٥٠ / يوم
١٣-٣	عدم قص المتر المربع من المسطح الأخضر أو الأسوار النباتية	٣٠ / يوم
١٤-٣	عدم حدية المتر الطولي من المسطح الأخضر	٣٠ / يوم
١٥-٣	التقليم الجائر الذي يتسبب عنه تشويه أو أضرار بالشجرة الواحدة	٥٠٠ / يوم
١٦-٣	قص المتر المربع من الشجيرات بشكل جائر يؤدي النبات أو القص في أوقات غير مناسبة يتضرر منها النبات	٥٠٠ / يوم
١٧-٣	عدم شقرفة أو تعشيب النخلة الواحدة أو الشجرة الواحدة أو المتر المربع الواحد من الشجيرات أو الزهور	٥٠ / يوم
١٨-٣	عدم تلقيح أو تقويس النخلة الواحدة المعتمد انتاجها	٥٠ / يوم
١٩-٣	عدم صرم النخلة الواحدة والتنظيف من العرايين بعد جني الثمار أو عدم تنظيف النخلة غير المخصصة للإنتاج	٥٠ / يوم
٢٠-٣	عدم تسنيد وتدعيم الشجرة الواحدة	٥٠ / يوم
٢١-٣	عدم إزالة التربة الزائدة في المتر المربع من الأحواض	٥٠ / يوم
٢٢-٣	عدم تجهيز المتر المربع الواحد لزراعة الزهور الحولية	٥٠ / يوم





٤	رابعاً: الأعمال الكهربائية	
١-٤	عدم إصلاح أو تغيير فانوس أو كشف واحد أو غطاء الإنارة أو الإنارة التجميلية	٥٠ / يوم
٢-٤	عدم تغيير أو إصلاح عمود إنارة مكسور	٥٠٠ / يوم
٣-٤	عدم تشغيل عمود الإنارة الواحد كلياً أو جزئياً	٥٠٠ / يوم
٤-٤	عدم الالتزام بلون الإنارة المحدد بالموقع	٥٠ / يوم/عمود
٥-٤	عدم تغيير مفتاح كهرباء أو فيش تالف	١٠٠ / يوم
٦-٤	عدم تغيير لمبة محترقة أو مكسورة (للمباني والأسوار)	١٠٠ / يوم
٧-٤	عدم تشغيل إضاءة النافورة أو الشلال أو المنشأة المائية	٥٠٠ / يوم
٨-٤	استعمال التيار الكهربائي في الموقع الواحد لغير الأغراض المخصص له بدون إذن مسبق	١٠٠٠ / يوم
٩-٤	عدم دهان عمود الإنارة	٥٠ / يوم
١٠-٤	عدم إصلاح أو تغيير توصيلات كهربائية أو معدات مكشوفة أو مقطوعة عرضة للخطر	١٠٠٠ / يوم
١١-٤	عدم تنظيف عمود الإنارة وملحقاته	٥٠ / يوم
١٢-٤	عدم صيانة أو إصلاح غرفة التفتيش الواحدة	٢٠٠ / يوم
١٣-٤	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير مروحة الشفط الواحدة	٥٠ / يوم
١٤-٤	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير سخان مياه كهربائي واحد	٢٠٠ / يوم
١٥-٤	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير مكيف	٥٠٠ / يوم
١٦-٤	عدم صيانة أو إصلاح شبكة الميكروفونات أو أجهزتها	٥٠٠ / يوم
١٧-٤	عدم توفير وصيانة أو إصلاح شبكة الاتصال وأجهزتها من تليفونات وفاكس وانترنت ونظام المراقبة	٥٠٠ / يوم
١٨-٤	عدم صيانة أو إصلاح لوحة توزيع وتشغيل الكهرباء بأنواعها	٢٠٠ / يوم
١٩-٤	عدم صيانة منظومة التاريض الأرضي للموقع الواحد	٢٠٠ / يوم
٥	خامساً: الأعمال الميكانيكية	
١-٥	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير الحفريات أو المحابس أو الرشاشات أو النقاطات أو البيلر	٢٠ / يوم
٢-٥	عدم إصلاح ماسورة مكسورة داخل أحواض الزراعة أو تحت البلاط أو الأسفلت	٢٠٠ / يوم
٣-٥	عدم تثبيت المتر الطولي لخطوط شبكات الري	١٠ / يوم
٤-٥	عدم إصلاح أو صيانة مضخات الري للآبار الارتوازية أو الخزانات الأرضية	١٠٠٠ / يوم
٥-٥	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير مضخة خزان مياه الشرب الواحدة	٥٠٠ / يوم
٦-٥	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير مضخة النافورة أو الشلال أو المنشآت المائية	٥٠٠ / يوم
٧-٥	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير تمديدات فوهات النافورة أو الشلال أو المنشآت المائية	١٠٠ / يوم
٨-٥	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير تمديدات مواسير التوصيل للمضخات أو صمام الإرجاع الواحد أو الشفط الواحد	٢٠٠ / يوم
٩-٥	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير صمام تحكم كهربائي واحد	١٠٠ / يوم
١٠-٥	عدم إصلاح أو تغيير صندوق صمامات الري أو الكهرباء الواحد	٥٠ / يوم
١١-٥	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير خزان الضغط الواحد الخاص بالري	٥٠٠ / يوم
١٢-٥	عدم صيانة أو إصلاح المبرد الخاص بمياه الري	١٠٠ / يوم
١٣-٥	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير الفلتر الواحد الخاص بالري أو النوافير والشلالات والمنشآت المائية	٥٠٠ / يوم
١٤-٥	عدم إصلاح أو تغيير جهاز قياس الضغط أو التيار أو منسوب الماء الواحد أو غيرها من أجهزة القياس	٥٠ / يوم
١٥-٥	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير عوامة أوتوماتيكية أو عادية واحدة	٢٠٠ / يوم
١٦-٥	عدم تشغيل مركز التحكم أو لوحة التوزيع والتشغيل الكهربائي لنظام الري الآلي الواحد أو أي جزء من أجزاء نظام التحكم المركزي	٥٠٠ / يوم

سادساً: الأعمال المدنية والمعمارية	٦
١-٦ عدم صيانة أو إصلاح المتر المربع من المباني أو الأسوار المدهونة أو المكسوة بالرخام أو الحجر الطبيعي أو الجرانيت أو غيرها	١٠٠ / يوم
٢-٦ عدم صيانة وإصلاح المتر المربع من البلاط والرخام أو السيراميك أو الفيشاني أو بلاط الأرضيات والممرات بأنواعها أو كسوة أحواض النوافير والشلالات وأحواض الزراعة العلوية	٥٠ / يوم
٣-٦ عدم إصلاح أو صيانة أو تغيير المتر الطولي من البردورات بأنواعها المختلفة	٥٠ / يوم
٤-٦ عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير الباب أو الشباك الواحد بأنواعها	٥٠٠ / يوم
٥-٦ عدم غسيل الممرات بأنواعها للموقع الواحد أو نظافة الخزان الواحد الأرضي أو العلوي أو البيرة الواحدة	٥٠٠ / يوم
٦-٦ عدم إصلاح أو صيانة أو تغيير الخزان الواحد الأرضي أو العلوي أو البيرة الواحدة	٥٠٠ / يوم
٧-٦ عدم إصلاح أو تغيير غطاء الخزان الواحد أو غرفة التنقيش أو البيرة الواحدة	١٠٠٠ / يوم
٨-٦ عدم صيانة أو تغيير المتر المربع الواحد من الأسقف المستعارة والجيبية	٥٠ / يوم
٩-٦ عدم إصلاح جدران غرف المضخات أو الخزانات الأرضية	١٠٠ / يوم
سابعاً: الأعمال الصحية	٧
١-٧ عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير المغسلة أو الكرسي الواحد	١٠٠ / يوم
٢-٧ عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير السيخون الواحد	٥٠ / يوم
٣-٧ عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير الحنفية (كسر زاوية) الواحدة أو اللي الواحد	٥٠ / يوم
٤-٧ عدم صيانة أو تغيير المرأة الواحدة	٥٠ / يوم
٥-٧ عدم توفير المياه المعتمدة لمبنى دورات المياه	٥٠٠ / يوم
٦-٧ عدم استعمال المطهرات في تنظيف مبنى دورات المياه	٢٠٠ / يوم
٧-٧ عدم توفير سلات المهملات أو المناديل أو الصابون داخل مبنى دورات المياه	٢٠٠ / يوم
٨-٧ عدم تنظيف مبنى دورات المياه أو ترك المخلفات بها	٣٠٠٠ / يوم
٩-٧ عدم إصلاح أو تغيير أجهزة تجفيف الأيدي بالهواء الساخن وإكسسوارات دورات المياه	٥٠ / يوم
١٠-٧ تسرب مياه البيرة وعدم شطفها	١٥٠٠ / يوم
٨ ثامناً: الملاعب والكراسي والمظلات	٨
١-٨ عدم إصلاح أو دهان أو تغيير الكرسي الواحد أو الطاولة الواحدة	١٠٠ / يوم
٢-٨ عدم صيانة أو دهان لعبة أطفال واحدة	٥٠٠ / يوم
٣-٨ عدم استبدال لعبة أطفال واحدة	١٠٠٠ / يوم
٤-٨ عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير المتر المربع من المظلات أو المنشأة المشدودة (الخيام)	٢٠٠ / يوم
٥-٨ عدم إضافة أو تسوية الرمل أو البحص للملعب الواحد أو الموقع الواحد	٢٠٠ / يوم
٦-٨ عدم تجديد تخطيط الملعب الواحد	١٠٠ / يوم
٧-٨ عدم الصيانة أو تغيير الشباك للملعب الواحد	١٠٠ / يوم
٨-٨ عدم إصلاح أو صيانة مدرجات الملعب الواحد	٢٠٠ / يوم
٩-٨ عدم صيانة عمود كرة السلة أو كرة الطائرة	١٠٠ / يوم
١٠-٨ عدم صيانة مرمى كرة القدم	٢٠٠ / يوم
١١-٨ عدم صيانة المتر المربع من أرضيات الملاعب	٢٠٠ / يوم
١٢-٨ عدم صيانة وإصلاح المتر المربع الواحد من الشبك الخارجي للملاعب	١٠٠ / يوم

٩	تاسعاً: المنتزهات والحدائق والساحات البلدية	
١-٩	إغلاق المنتزه أمام الزوار بدون إذن مسبق أو عدم تشغيل الموقع الواحد	٥٠٠٠ / يوم
٢-٩	إقامة الحفلات في الحدائق بدون إذن مسبق	٥٠٠٠ / يوم
٣-٩	فتح المنتزه أو المنتزه للزوار في الأوقات الغير مسموح بها أو عدم الالتزام بالمواعيد التي حددتها البلدية	١٠٠٠ / يوم
٤-٩	السماح بدخول فئات إلى المنتزه من غير المسموح دخولهم أثناء الزيارة	١٠٠٠ / يوم
٥-٩	مخالفة الشروط الصحية أو عدم وجود شهادات صحية لعمال البوفيه	٥٠٠ / يوم
٦-٩	وجود مشروبات أو مأكولات في البوفيه تالفة وغير صالحة للاستخدام الأدمي أو انتهاء مدة الصلاحية	٥٠٠٠ / يوم
٧-٩	ثبوت المعاملة السيئة للجمهور من أحد منسوبي المقاول	١٠٠٠ / يوم
٨-٩	عدم إزالة المخلفات الناتجة عن أعمال الصيانة أو عدم نظافة المنتزه الواحدة من مخلفات الزوار وعدم ترحيل المخلفات	١٠٠٠ / يوم
٩-٩	عدم منع الزوار لاستخدام النيشة أو الشوي بالموقع الواحد	٥٠٠ / يوم
١٠-٩	عدم منع البسطات أو الباعة المتجولين بالموقع الواحد	٥٠٠ / يوم
١١-٩	عدم إصلاح أو تغيير حاويات أو أوعية أو سلال جمع النفايات للموقع الواحد	١٠٠ / يوم
١٢-٩	عدم إضافة الكيماويات للنافورة الواحدة أو الشلال الواحد أو المنشأة المائية	١٠٠ / يوم
١٣-٩	عدم تغيير مياه النافورة الواحدة أو الشلال الواحد أو المنشأة المائية الواحدة في موعدها	٢٠٠ / يوم
١٤-٩	عدم نظافة غرفة المضخات	٥٠٠ / يوم
١٥-٩	عدم صيانة أو استبدال اللوحة الواحدة للمنتزه أو اللوحات الإرشادية	٢٠٠ / يوم
١٦-٩	عدم تغيير أو صيانة المتر المربع من البسطة الصناعي أو السجاد أو ما شابه ذلك	٥٠ / يوم
١٧-٩	وضع بوفيه بدون موافقة مسبقة من البلدية أو بيع مأكولات أو مشروبات بدون تصريح من البلدية	٥٠٠٠ / يوم
١٨-٩	استغلال أحد مباني المنتزه كسكن أو تواجد لأي من جهاز المقاول بدون موافقة البلدية	١٠٠٠ / يوم
١٩-٩	عدم النظافة العامة لكل موقع	١٠٠٠ / يوم
٢٠-٩	التأخير في أعمال المشروع عن كل موقع حسب البرامج الزمنية المعتمدة	٥٠٠ / يوم
٢١-٩	عدم تشغيل النافورة أو الشلال الواحد خلال المواعيد المحددة للتشغيل بدون سبب	٥٠٠ / يوم
٢٢-٩	عدم استبدال أو اصلاح أي جزء من أجزاء الصوبة أو منطقة الظل في المشتل	٥٠٠ / يوم
٢٣-٩	عدم تشغيل المشتل أو الصوبة	١٠٠٠ / يوم
٢٤-٩	عدم صيانة وتشغيل أنظمة الرذاذ وملحقاتها للموقع الواحد	٢٠٠ / يوم
٢٥-٩	عدم تشغيل مبنى دورة المياه	٥٠٠ / يوم
٢٦-٩	إغلاق مبنى دورة المياه بدون إذن مسبق	١٠٠٠ / يوم
١٠	عاشراً: وسائل السلامة	
١-١٠	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير طفاية الحريق الواحدة	١٠٠ / يوم
٢-١٠	ترك غطاء الخزانات والبيارة مفتوح أو عدم تأمينه وبشكل خطر على الزوار	٥٠٠٠ / يوم
٣-١٠	عدم تطبيق وسائل السلامة بالموقع الواحد وعدم وضع وسائل السلامة على معدات وسيارات الصيانة	١٠٠٠ / يوم
٤-١٠	عدم إصلاح أو تأمين توصيلات كهربائية أو معدات مكشوفة تسبب خطراً على الزوار	٥٠٠٠ / يوم
٥-١٠	أي مخالفة لم يتم ذكرها في بيان الحسميات	١٠٠٠ / يوم
١١	الحادي عشر: الأعمال المكتبية والتقارير	
١-١١	عدم توفير الأدوات المكتبية والورقية	١٠٠ / يوم
٢-١١	عدم صيانة الأجهزة المكتبية	١٠٠ / يوم
٣-١١	عدم تقديم التقارير أو البرامج في المواعيد المحددة	٥٠٠ / يوم
١٢	الثاني عشر: أوامر العمل (بلاغات مركز طوارئ البلدية ٩٤٠)	
١-١٢	عدم تنفيذ الأمر (خطير) بعد أقصى ٤ ساعات	٢٠٠٠ / يوم
٢-١٢	عدم تنفيذ الأمر (طارئ) بعد أقصى ٦ ساعات	٢٠٠٠ / يوم
٣-١٢	عدم تنفيذ الأمر (عادي) بعد أقصى ٢٤ ساعة	٢٠٠٠ / يوم
٤-١٢	عدم توفر فرقة طوارئ في المشروع	٣٠٠٠ / يوم



## ٩) الاشتراطات الفنية

### ٩/١ كود البناء السعودي:

- يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي الصادر حديثاً رقم ( SBC 201 لعام ٢٠١٨ وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، والالتزام بالارتفاع المسموح به والارتدادات بالمنطقة وعليه الحصول علي التراخيص اللازمة قبل البدء بالتنفيذ.

### ٩/٢ ٢ اعتماد التصميم الابتدائي:

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

- إعداد مخطط للموقع العام موضحاً به توزيع عناصر المشروع والمداخل الرئيسية.
- إعداد التصميمات المعمارية والإنشائية الكهربائية والميكانيكية الخاصة بالمباني المقترحة وملحقاتها.
- إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء - الهاتف - الصرف الصحي).
- عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
- واجهات لكامل عناصر المشروع.
- مناظير للمشروع.
- تقديم تقرير فني موضحاً به بيان بمساحات ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
- عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.
- المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.
- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وكهربائية وغيرها.
- يجب أن يتم الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية الآتية:
  - دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع
  - اعداد المخططات التفصيلية حسب الفكرة التصميمية المعدة من قبل البلدية مع التأكيد ان ما ورد هو الحد الأدنى للتصميم وفي حال وجود مقترحات أخرى من قبل المستثمر فيتم تقديمها للدراسة والمراجعة مع احتفاظ حق البلدية بإلزام المستثمر بالتصميم المعتمد والمرفق بالكراسة
  - استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
  - تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.
- إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:
  - التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - جداول الأبواب والشبابيك - تفاصيل الأرضيات - الفرش الداخلي ... الخ).
  - التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح - قطاعات الأعمدة - التفاصيل الإنشائية - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنشائية لعناصر المشروع)
  - التصميمات الكهربائية والإلكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام مخطط تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية - مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام - مخطط تمديدات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع الإضاءة - مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحريق - مخطط الاتصال والتحكم نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال اللازمة).
  - التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهوية والتكييف - مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي - تفاصيل أنظمة مكافحة الحريق - مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة).
  - المواصفات الفنية وجدول الكميات لكافة عناصر المشروع.





### ٩/٣ اشتراطات التخطيط والبناء:

- يتم زراعة للحديقة بأشجار كبيرة الحجم لا يقل طولها عن ٣ م وسماكة لا تقل عن ٢ بوصة والشجيرات ارتفاع لا يقل عن ١ م وسماكة لا تقل عن ٠.٥ بوصة من والنوع حسب اعتماد البلدية بشكل منظم ومنسق حسب التصاميم وأن يتم ري هذه الأشجار وصيانتها.
- ترك الارتدادات من الشوارع الفرعية تخصص كمواقف للسيارات وإتات المياه الخاصة بالري، أو الوايات التي تجلب أو تشتري المزروعات.
- يجب توفير مخزن مغلق للأسمدة والمواد الزراعية ذو تهوية مناسبة ويشترط أن يكون موقعه ناحية الشارع الفرعي بعيدا عن الجوار.
- يجب توفير غرفة للامن والحراسة مع كافة احتياجاتها ودورة مياه عامة للرجال والنساء حسب المخطط المعتمد

### ٩/٤ اشتراطات التصميم

- يجب أن تكون المداخل الرئيسية للحديقة من الشارع الرئيسي وتكون المداخل من جهة الشوارع الفرعية للطوارئ والخدمة فقط ومراعاة الخصوصية للسكان المجاورين للموقع.
- توفير مواقف سيارات كافية وفقا للمعدلات والاشتراطات المعمول بها.
- مراعاة الميول الطبيعية للموقع في تصميم شبكة تصريف مياه الأمطار. وتوصيل شبكة تصريف المنطقة المركزية بشبكة تصريف مياه الأمطار القائمة بجوار الموقع ان لزم الامر مع ضرورة التنسيق مع إدارة السيول والأمطار بالبلدية
- يراعى فصل مداخل دورات المياه النساء عن مداخل دورات المياه الرجال .
- يجب ألا تزيد مساحة المباني داخل الحديقة عن ٢٥٪ من المساحة الكلية .
- يجب عزل الحديقة عن الشوارع المحيطة والمجاورة للعمارات السكنية بأسوار أو أسجة كثيفة الأشجار.
- مراعاة توفير جميع العناصر الترفيهية في الحدائق بشكل يحقق الاكتفاء الترويحي والتي تشمل على سبيل المثال:

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

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

### ٩/٥ اشتراطات زراعة الشتلات والنباتات:

- يلتزم المستثمر بآلا تقل نسبة مساحة المزروعات في الموقع عن ٣٠٪ وذلك بإتباع ما يلي:
- أن تكون أصول التطعيم معروفة المصدر وملائمة للأنواع والأصناف المراد استخدامها كطعوم وأن تكون الأصول والطعوم من مصادر موثوقة وخالية من الآفات الزراعية ومصحوبة بشهادة صحية.
- أن تكون الأشجار من الأنواع والأصناف ذات الإنتاجية الجيدة وملائمة للظروف البيئية المحيطة بها.
- استبعاد البادرات الضعيفة والشاذة عند إجراء عملية التفريغ.



- تربية الشتلات على ساق واحدة وإزالة السرطانات والأفرع الجانبية.
- التقيد بعدم زراعة الأنواع الممنوع زراعتها مع الالتزام بزراعة الأنواع المناسبة لبيئة المنطقة التي يوجد بها الحديقة. وإزالة الأشجار الضارة والقائمة بالموقع مثل شجر الكوناكوريس مع الاحتفاظ بنخيل الواشطنونيا وفي حال تعارضها مع أعمال التأهيل فيتم نقلها ميكانيكياً وإعادة زراعتها بنفس الحديقة
- التقيد بتعليمات الحجر الزراعي فيما يتعلق باستيراد البذور أو الشتلات أو توزيعها وأن تكون ضمن المسموح استيرادها مع التقيد بجميع الأنظمة الصادرة من وزارة الزراعة.
- وضع ملصق صغير على جميع الشتلات بالحديقة يبين فيه الاسم والنوع والصنف والمصدر وتاريخ الزراعة.
- اتخاذ التدابير والاحتياطات اللازمة لحماية الشتلات من الآفات الزراعية.
- وفي حالة انتشار مرض وبائي في المزروعات يجب إخبار مديرية أو فرع وزارة الزراعة التابع له الحديقة للقيام بإزالة وإتلاف جميع الأنواع المصابة تحت إشراف المديرية وفرع الوزارة بطريقة عملية سليمة.

#### ٩/٦ عناصر تصميم وتنسيق الحديقة:

- العناصر النباتية:
  - مراعاة توزيع وتنسيق النباتات المختارة وربطها بتصميم الحديقة بحيث يعطى تناسق النباتات مع بعضها
  - البعض التوازن والجمال والتوافق.
  - تحقيق التنسيق في الحديقة بالاستفادة من المجاميع النباتية المختلفة من: أشجار، وشجيرات، وأسيجة نباتية، ومتسلقات ومدادات، ونباتات عشبية مزهرة حولية ومعمرة، وأبصال مزهرة ونباتات شوكية وعصارية، ومساحات خضراء.
  - يراعى عند استخدام الأشجار في الحديقة.
  - الظروف البيئية وملاءمة نوع الأشجار المزروعة للمواقع التي تزرع فيها في الحديقة.
  - في حالة زراعة الأشجار بجوار السور يجب أن تبعد الشجرة عن السور بمسافة لا تقل عن متر ونصف.
  - عند زراعة أشجار الظل يجب التأكد من وقوع الظل على المكان المراد تظليله على مدار اليوم؛ حتى لا يأتي الظل في وقت من الأوقات على مكان يكون مرغوبة دخول الشمس إليه.
  - بالنسبة لأشجار الظل الضخمة يراعى أن تزرع على مسافة ثلاثة أمتار على الأقل من المشايات.
- العناصر البنائية :
  - ممرات المشاة:
    - يجب أن يوجد في الحديقة عدد من الممرات أو المشايات التي تربط مداخل الحديقة وأجزائها وتوصل إلى الأماكن المختلفة فيها. يجب أن يراعى في الممرات ما يلي: .
    - يتراوح ميل ممرات وطرق المشاة بين ١ - ١,٥٪ في اتجاه طولي أو عرضي.
    - أقصى ميل مسموح به في حالة عدم استخدام (مقابض السلالم) الدرابزين Handrail ٨٪ وفي حالة استخدام الدرابزين يمكن زيادة الميل حتى ١٥٪ المسافات قصيرة.
    - يجب ألا يقل عرض الممرات عن ٦٠ سم لتحقيق سهولة وراحة في المرور.
    - يجب أن يؤخذ في الاعتبار عند تحديد أماكن ممرات المشاة أن حركة المشاة تميل إلى أن تسلك أقصر طريق بين نقطتين.
    - يجب الاهتمام بالنواحي البصرية على جميع محاور وممرات المشاة وخاصة التي في مستوى النظر لإعطاء متابعات بصرية متنوعة وممتعة.
    - أن تتناسب المواد المستخدمة في أرضيات الممرات وطرق المشاة مع طبيعة المنطقة وتعطى لمسة جمالية.
    - تزيين الممرات بالإضاءة التجميلية متنوعة وإضاءة مخفية حسب التصميم المعتمد.
  - المقاعد وأماكن الجلوس:
    - يجب أن يتوافر في الحديقة أماكن جلوس في أماكن بارزة وتكون مطلّة على مناظر أساسية وفي الحديقة، وأن تكون الطرق المؤدية إليها مرصوفة حسب التصميم المعتمد .
    - تجنب وضع أماكن الجلوس على المساحات الخضراء لرطوبتها المستمرة.
    - يجب ألا تعترض أماكن الجلوس انسيابية الحركة في الممرات الرئيسية.
    - يجب حماية أماكن الجلوس من أشعة الشمس واستخدام مواد تتلاءم مع الظروف المناخية.
    - يمكن إقامة مقاعد حجرية أو خشبية أو WPC على أن يتم اختيار الأنواع والأشكال واعتمادها من قبل الإدارة العامة للحدائق.



- المظلات والأقواس :
  - يمكن استخدام المظلات ( ) لإضفاء قيمة جمالية في الحديقة ويمكن أن تكون هذه) من مواد الخشب المعالج أو النفلون مسبق الشد، حسب التصميم المعتمد
  - يمكن إقامة أقواس فوق الطرق الطويلة في بدايتها أو نهايتها أو على أبعاد منتظمة، ويمكن أن تأخذ قمة القوس الشكل الهرمي أو الدائري.
- عناصر الإضاءة :
  - يجب الاستفادة من عنصر الإضاءة في إبراز العناصر الجمالية والمجسمات التشكيلية مثل النباتات والنافورات.
  - يجب ألا يزيد ارتفاع مصدر الإضاءة عن أربعة أمتار مع إعطاء عناية خاصة لإضاءة المناطق التي تشتمل على سلالم.
  - يراعى في عنصر الإضاءة ما يلي:
    - توفير إضاءة كافية عند تقاطعات ممرات المشاة.
    - تركيز الإضاءة على التكوينات المتميزة والجذابة والعلامات الإرشادية.
    - إزالة جميع مصادر الانعكاس والإبهار الضوئي.
    - تتناسب وتتلاءم جميع العناصر والمواد المستخدمة مع البيئة الطبيعية.
    - تقديم دراسته ضوئية للموقع واستخدام الانارة الموفرة للطاقة LED وانارة ارضيه للاشجار والممرات
- عناصر مائية (المسطحات المائية)
  - في حالة وجود برك أو بحيرات صناعية يراعى ألا يكون الماء عميقا لحماية الأطفال من الغرق، ويمكن أن تربي بعض الطيور المائية كالبط والأوز في البحيرات لنكسبها صبغة طبيعية، ويمكن زراعة بعض هذه البحيرات بالنباتات المائية أو تزويدها ببعض أنواع الأسماك الملونة.
  - يمكن عمل شلالات صناعية من مناطق مرتفعة في الحديقة.
  - في حالة وجود نافورات يجب أن يؤخذ في الاعتبار وضع النافورة في الفراغ بالنسبة لضوء الشمس الدراسة الانعكاسات من أو على الماء ويمكن استخدام الإضاءة الليلية في النافورات.
- مناطق ألعاب الأطفال:
  - يجب مراعاة عامل السلامة أثناء التصميم والتنفيذ. مع ضرورة تقديم الاعتماد للإدارة العامة للدراسات والتصاميم للألعاب مع كافة المعلومات عنها
  - ضرورة الالتزام بما تقضى به لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن ملاهي وألعاب الأطفال الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم ١٠/ب/و/٢/د في ١٤١٠/٠٤/٢٤ هـ وما يستجد عليها من تعديلات.

#### ٩/٧ صيانة الحديقة:

##### - صيانة المسطحات الخضراء

##### أنظمة الري:

- يجب أن يكون الماء المستعمل في السقاية والري صالحا لري المزروعات حسب مواصفات وزارة الشؤون البلدية والقروية ويتم التأكد من صلاحيته بالتحليل المخبري كلما دعت الحاجة لذلك وفقا لتعليمات البلدية أو المهندس المشرف.
- على المستثمر أن يقوم بإعداد برنامج للسقاية يتلاءم مع طبيعة الفصول صيفا وشتاء، وأن يلبي هذا البرنامج سقاية المزروعات بانتظام وبالفدر الكافي الذي يضمن الاحتفاظ برطوبة التربة أخذا في عين الاعتبار أحوال الطقس والمناخ، وتركيب وقوام التربة، والمقنن المائي لكل نوع من أنواع النباتات من أشجار وشجيرات وشتلات ومسطحات، وحالة الجو والرطوبة، وعمر ونوع النباتات، وطبيعة حركة الرياح وسرعتها، وتأثير المياه الجوفية وعمقها.
- صيانة شبكات الري:
  - يقوم المستثمر بصيانة جميع شبكات الري بنطاق المشروع، وتشمل الصيانة التي يقوم بها المستثمر على ما يلي:
  - صيانة الخزانات إنشائية ونظافتها بصفة مستمرة ودورية مرة كل شهر على الأقل.





- استبدال الأكواع والتهيئات والمحابس والحفريات والمواسير التالفة وجميع قطع سباكة الشبكات وخلافه، مع استعمال المواد العازلة اللازمة.
- استبدال الرشاشات غير الصالحة.
- القضاء على تسرب المياه.
- إزالة الترسبات من أتربة وأملاح من الشبكات وفتحات الحفريات والرشاشات وخلافه.
- صيانة المضخات كهربائية وميكانيكية 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.

- 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 التنفيذ ذلك وفقا لبدء الفترة الفصلية المناسبة لعملية التسميد.
- وتتم عملية التسميد وفقا للقواعد الفنية التالية :**

#### أ- التسميد العضوي:

- يقوم المستثمر بتوريد السماد العضوي كامل التحلل والمعالج والمعبأ في أكياس سعة (٢٥ كجم) بعد موافقة البلدية على النوعية وحسب الموعد الذي يتم تحديده لتوريد الأسمدة ميدانية ويتم إعداد المحاضر اللازمة لذلك.
- يتم التسميد العضوي على مرة واحدة سنويا وحسب رأي البلدية في الفترة من أول شهر ديسمبر حتى نهاية شهر يناير من كل عام حيث يقوم المستثمر بتوريد وفرش السماد وتقليبه بالتربة وبالمقادير التالية :
- الأشجار الكبيرة بمعدل ٥ كجم في السنة.
- النخيل بمعدل ٥ كجم في السنة.
- الأشجار الصغيرة والشجيرات بمعدل ٢ كجم في السنة.
- الأسيجة بمعدل ٢ كجم / متر طولي في السنة.
- أما بالنسبة للحوليات المزروعة بالأحواض بمعدل ٥ كجم لكل متر مربع في السنة.
- أما المسطحات الخضراء بمعدل ٣ كجم لكل متر مربع بالنسبة وتوضع مباشرة بعد قص المسطحات الخضراء باستخدام ماكينة قص النجيل ثم الري مباشرة في نفس اليوم حتى لا تتأثر النباتات بفاعلية المواد العضوية المكونة للسماد.

#### ب- التسميد الكيماوي:

- يقوم المستثمر بتوريد السماد الكيماوي المركب أو اليوريا بحيث يكون السماد المركب يحتوي على البوتاسيوم والفسفور والنيتروجين 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؛ تلافيا للأضرار التي تحدث للنباتات، ويتفق مع البلدية على تاريخ بدء التسميد وفقا لبرنامج زمني يعد خلال مدة صيانة الأعمال وتحدد مقادير السماد الكيماوي وفقا لما يلي:
- الأشجار الكبيرة بمعدل ١٠٠ جم في السنة.
- النخيل بمعدل ١٠٠ جم في السنة.
- الأشجار الصغيرة والشجيرات بمعدل ٥٠ جم. ٤.
- الأسيجة بمعدل ٥٠ جم / متر. طولي في السنة.
- المسطحات الخضراء بمعدل ٢٠ جرام بالمرة الواحدة لكل متر سنويا مع ملاحظة عدم نشر السماد بجوار جذور وسياق الأشجار والشجيرات مباشرة. .
- الحوليات بالأحواض بمعدل ٣٠٠ جرام سنويا لكل متر مربع.





## التقليم والتشكيل

### أ- التقليم الصيفي:

- يلتزم المستثمر بإزالة السرطانات والأفرع الميتة والشاذة والأفرع المصابة غير المرغوب فيها ونقلها مع جميع نواتج التقليم إلى المقابل العمومية.
- يقوم المستثمر بتشكيل الأسجة النباتية والأشجار والشجيرات حسب الأشكال التي يتم الاتفاق عليها مع البلدية وتوجيهات الجهاز المشرف.
- يتجنب المستثمر إجراء عمليات التقليم الجائرة في موسم درجات الحرارة العالية.

### ب- التقليم الشتوي:

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

### ت- مواعيد التقليم:

- لنخيل: مرة واحدة كل ٦ أشهر . ٢
- الأشجار: مرة واحدة كل ٦ أشهر ماعدا تقليم النموات الجديدة.
- الشجيرات: مرة واحدة كل ٢٠ أو ٣٠ يوما.
- الأسجة : مرة واحدة كل (١٥ يوم) أو كلما دعت الحاجة.
- المسطحات: مرة كل (١٠-١٥ يوم) 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 وفقا لما يلي :

- المسطحات الخضراء:
- يتم ترقيع الأجزاء التالفة من المسطحات الخضراء واستخدام الريزومات (العقل الجذرية) حتى تبدو كأنها صورة متكاملة جميلة متجانسة المنظر والمظهر وفقا لهندسية تشكيل الأحواض داخل الحديقة.
- الأشجار:
- يقوم المستثمر باستبدال الأشجار الجافة بأخرى جيدة ونفس النوعية ونفس الحجم كلما أمكن ذلك حتى تكون مماثلة الشكل.
- الشجيرات:
- يقوم المستثمر باستبدال الشجيرات الجافة بأخرى جيدة من نفس النوع ونفس الحجم كلما أمكن ذلك حتى تكون متماثلة وفقا لهندسية تنسيق الأشكال داخل أحواض وساحات الحديقة.
- الحوليات:
- يقوم المستثمر وبصفة مستمرة باقتلاع الحوليات التي انتهت موسم أزهارها وزراعة غيرها مع مراعاة تكملة الأماكن الخالية من نفس النوعيات ونفس الأحجام وتكون بحالة جيدة النمو.

### العريق (الشقرفة):

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



## مكافحة الآفات والأمراض:

- يلتزم المستثمر بمكافحة الآفات والأمراض التي تظهر على النباتات، وذلك إما يدويا بإزالة الأجزاء المصابة وحرقها من الأغصان والأوراق بحيث لا يتغير شكل الأشجار أو الشجيرات عن الشكل المطلوب أو باستخدام المبيدات الحشرية بالنسب والتركيز المناسب حسب رأي الجهة الفنية بالبلدية مع اتخاذ كافة الاحتياطات اللازمة لمنع إصابة النباتات السليمة، ويجب أن تتم عمليات الرش الوقائية كل ٣ شهور على الأقل، وذلك بالتنسيق مع الجهة الفنية 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 الأعمال 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 ١٥ 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 ألبا أو يدويا.
- إجراء عملية تهوية المسطحات الخضراء لضمان نفاذ مياه الري إلى منطقة الجذور باستخدام الأدوات الخاصة بذلك مرة كل ثلاث شهور على الأقل.
- على المستثمر أن يحرص على نظافة المسطح بعد انتهاء عملية القص.

## أعمال النظافة :

- يجب تنظيف الحديقة من مخلفات القص والتقليم والحشائش والتربة الزائدة ونفايات القمامة ووضعها في أكياس ونقلها إلى المقالب المخصصة لذلك وبدون أي تأخير بما في ذلك نظافة الحديقة من مخلفات الزوار وكذلك نظافة سلال المهملات وتغيير أكياس النفايات الخاصة بها يوميا
- يجب تنظيف أحواض الأشجار وأحواض الزهور من المخلفات الزراعية والأحجار والتربة الزائدة ونقلها إلى المقالب المخصصة لذلك بالمعدات الخاصة بنقل المخلفات الزراعية.
- يجب تنظيف الممرات والطرق والمشايات المسفلتة والمبلطة والأرصعة بكسها وغسلها بالمياه وإزالة الأحجار والأتربة والحشائش 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 الجلوس (إن وجدت) بالحديقة.
- يجب غسل الأشجار والشجيرات بالمياه حسب توجيهات الجهة الفنية بالبلدية .
- يجب غسل الألعاب الخاصة بالأطفال إن وجدت ودهنها بالألوان التي يوافق عليها المهندس المشرف.
- تقديم خطة متكاملة لنظافة الحديقة ومرافقها واعتمادها من قبل البلدية

## تسديد وتدعيم الأشجار

### أ- الأشجار حديثة الزراعة ولم تتعدى سنتها الأولى

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

- ترك الأغصان والسراطين السفلية تنمو نمو طبيعى وعدم تقليمها بأي حال من الأحوال إلا للضرورة القصوى وبعد موافقة خطية من المهندس المشرف.
- تسديد النباتات بوضع سدادات خشبية بالطريقة المناسبة لحالة الأشجار من حيث نوع السداة وعدد السدادات وطريقة التسديد.
- يراعى في السدادات الخشبية ما يلي:
- تصنع السدادات الخشبية من نوعية جيدة من الخشب الذي يتصف بالمثانة، مفاصل السداة ٢
- ٤٨ سم وبطول مناسب.



- تكون أوجه السادة الأربعة لمساء 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 اختراقها للتربة وبدهن الجزء السفلي بمادة البتومين لحماية الخشب مع التأكل بفعل الماء
- يدهن الجزء العلوي من السنادة فوق سطح الأرض ببوية زيتية باللون الذي تحدده البلدية .
- يكون ارتفاع السنادات مناسب لطول ساق الأشجار ويتم تغييرها كلما دعت الحاجة إلى ذلك.

#### ب- تربيط الأشجار:

- يجب أن تكون طريقة التربيط سهلة ومادتها مرنة حتى لا تتعرض للقطع المستمر وانحناء الساق.
- يراعى عند التربيط أن تكون الساق موازية للسنادة تماما ويكون بينهما فراغ مناسب ولا تشد أو تحزم الساق تماما إلى السنادة حتى لا يكون ذلك عائقا في نمو سمك الساق.

#### يتم التربيط بالوسائل التالية:

- خيط النيل الرفيع: وهو خيط من النيل المتين سماكته ٣ ملم ويصلح للأشجار الحديثة الزراعة فقط، ويحتاج إلى متابعة مستمرة وإعادة التربيط كلما قطع الخيط.
- ربطات البولي إيثيلين اللدان.
- ربطات من السلك المجلفن: وتكون سمك ٣-٥ ملم مغلف بمادة بلاستيكية الحماية الساق من الاحتكاك بالسلك وهي تحيط بالساق بطرق متعددة حسب الطريقة المتبعة في التسنيد والتربيط، ويقوم المهندس المشرف باختيار أفضل المواد المستخدمة في التربيط حسب ما يراه مناسباً.

#### ت- طريقة التسنيد:

يحدد طريقة التسنيد طول الساق وغزارة التفرعات 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 تفرعات القمة كبيرة بحيث لا تقوى الساق على حملها دون تدعيم، وفي هذه الحالة يمكن استعمال مواسير من الحديد المجلفن قطر ١,٥ - ٢ بوصة حسب حجم الشجرة تثبت جيدا وتدهن المواسير من أسفل بالبتومين في الجزء تحت التربة ومن أعلى ببوية زيتية بلون مناسب.
- الأشجار 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 المجلفن في اتجاه معاكس لميل الشجرة والعمل على جعل للشجرة في وضع رأسي دون انحناء ويثبت 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:
- إجراء الدراسة على مجموعة الأشجار لاختيار أفضل طرق التدعيم الملائمة لحالتها.
- عمل برنامج يتم من خلاله التدعيم حسب احتياجات كل مجموعة وتحديد موعد لإنهائه.
- عرض البرنامج على المهندس المشرف وبعد مناقشته وتعديل ما يري تعديله يقوم المستثمر بعد موافقة المهندس المشرف النهائية على القيام بالعمل خلال المدة المحددة لإنهائه.
- في حالة كسر الأشجار بسبب تقاعس المستثمر عن تدعيم وتسنيد الأشجار المحتاجة لذلك يقوم بدفع تكاليف الأضرار التي تنشأ والتي تقدرها البلدية لذلك.





### ث- غسيل النباتات :

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

### ج- صيانة مرافق الحديقة:

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

#### - ألعاب أطفال:

- يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة وترتيب وتشحيم ودهان واستبدال جميع الأجزاء التالفة لجميع ألعاب الأطفال بشكل دوري أو كلما دعت الحاجة وتغيير جميع قطع الغيار من سلاسل وأجزاء خشبية أو معدنية تالفة أو متسلقات خشبية أو حديدية أو فيبر جلاس أو بلاستيكية أو أي قطعة غيار تلزمها أي لعبة بنفس المواصفات الموجودة بأي لعبة حتى تكون بشكل جيد وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد.
- في حال تغيير السلاسل الحديدية يجب أن تكون من حديد الأستنلس استيل وقطر لا يقل عن ٨ مم كما يجب تركيب رمان بلي مع السلاسل المستبدلة.
- عند قيام المستثمر بصيانة أي لعبة وإزالة الأجزاء التالفة وتركيب بدل منها عمل الصنفرة والدهان اللازم بعد اعتماد البلدية لنوع ولون الدهان الذي سوف يتم استخدامه في أي لعبة.
- عند القيام بدهان ألعاب الأطفال يلزم إزالة الدهان القديم تماماً ثم الصنفرة والتأسيس والمعجون ثم الدهان حسب اللون المطلوب من جهة الإشراف.
- على المستثمر القيام بدهان ألعاب الأطفال مرة كل عام خلال العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك.
- على المستثمر القيام بتغطية الصبات الخرسانية المثبتة للألعاب حتى لا تتسبب في أي حوادث للأطفال، والمستثمر مسئول مسؤولية كاملة عن ذلك.

#### - أعمدة الإنارة:

- يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة جميع أعمدة الإنارة بشكل دوري بالحديقة أو كلما دعت الحاجة وتغيير جميع ما يلزم من الكشافات واللمبات والوصلات الكهربائية والقواطع وجميع ما يلزم لصيانتها حتى تكون بشكل جيد وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد.
- عند قيام المستثمر بصيانة أي عمود إنارة وإزالة الأجزاء التالفة وتركيب بدل منها عمل الصنفرة 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 التحدي الدهان بخلاف ذلك.



#### - الكراسي والجلسات:

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

#### - الممرات والأرصعة:

- يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة جميع الممرات والأرصعة 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 الممرات والأرصعة باستخدام سيارات أو وإيات مركب عليها مضخات تقوم بدفع الماء بقوة عن طريق بشبوري وتتم عملية الغسيل بصفة دورية مرة كل شهر أو كلما دعت الحاجة.

#### - المظلات:

- يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة وغسيل جميع المظلات بجميع أنواعها بشكل دوري (مرة كل شهر على الأقل بكل موقع من مواقع المشروع أو كلما دعت الحاجة وتغيير جميع ما يلزم لصيانتها حتى تكون بشكل جيد وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد).
- على المستثمر القيام بدهان جميع المظلات مرة كل ٦ 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 مواقع الحديقة أو كلما دعت الحاجة وتغيير جميع ما يلزم لصيانتها حتى تكون بشكل جيد وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد مع توفير أكياس النفايات بشكل يومي.

#### - الأسوار:

- يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة الأسوار بجميع أنواعها بصفة دورية بالمواقع 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 تماما ثم الصنفرة والتأسيس والمعجون ثم الدهان حسب اللون المطلوب من البلدية.
- على المستثمر القيام بدهان الأسوار مرة كل ٦ شهور خلال مدة العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك.

#### ٩/٨ الاشتراطات الإنشائية:

- يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
- أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
- تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقا للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٨١٨٦) وتاريخ ١٤٣٤/٢/٢٦ هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س ٣٠٠) (SBC300)



- تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة... الخ.
- تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
- عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتلوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة حمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
- عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.
- لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
- في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلا على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالبلدية.
- يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري المباني المشروع وإتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.

#### ٩/٩ الاشتراطات الكهربائية :

- الأخذ بالموصفات القياسية السعودية في التوصيلات الكهربائية في جميع مناطق الحديقة من مناطق جلوس ومنطقة البحيرة والنافورة والتأكد من إتباع المواصفات الخاصة بالعزل التام والحماية من تعرض المرتادين لأي مخاطر.
- أن تكون الكابلات والأسلاك من الأنواع والأقطار المناسبة، وأن تكون معزولة جيدة، وممددة داخل مواسير، وأن يراعى تطبيق المواصفات القياسية الخاصة بألوان الأسلاك، وأن يتم تأريض جميع الدوائر بدون استثناء.
- ٣/٩/٩ يتم تأريض أساسات المبنى.
- أن تكون المعدات والأجهزة الكهربائية من الأنواع المعتمدة، والمأمونة الاستخدام ومطابقة للمواصفات العالمية.
- يراعى توفير التوصيلات الأرضية للأجهزة، والتركيبات والدوائر الكهربائية طبقاً للمواصفات القياسية السعودية.
- وفير قواطع التيار الكهربائي المناسبة والمؤمنة ضد أخطار التسرب الأرضي للتيار في الأماكن المبتلة.
- يتم تركيب أجهزة التدفئة التي تزيد قوتها على (١٠٠٠) كيلووات داخل تطويقات من مادة غير قابلة للاشتعال.
- يتم تركيب جميع التمديدات، والتجهيزات الكهربائية بمعرفة جهة فنية متخصصة كما يجب المرور عليها، وإجراء الصيانة اللازمة لها بصفة دورية كل فترة للتأكد من صلاحيتها، وتلافي ما قد يوجد من عيوب، ويتم ذلك بمعرفة فنيين متخصصين.

#### ٩/١٠ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

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

#### ١٠) الغرامات والجزاءات

يلتزم المستثمر إنشاء وتشغيل وصيانة وتطوير حديقة وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر، فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ بتاريخ ١٤٢٣/٨/٦ هـ، وما يستجد عليها من تعديلات وفي حال عدم وجود بند باللائحة يتم تقديرها من قبل البلدية، وفيما لا يرد به نص في لائحة الغرامات والجزاءات المذكورة فسوف يكون المستثمر ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها البلدية..



## ١١) نموذج تقديم العطاء

انشاء وتشغيل وصيانة وتطوير حديقة الغدير بمدينة سيهات بمحافظة القطيف لنشاطات ترفيهية رياضية متعددة واجتماعية

المحترم

سعادة رئيس البلدية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ ...../...../١٤ هـ المتضمن رغبة البلدية انشاء وتشغيل وصيانة وتطوير حديقة الغدير بمدينة سيهات لنشاطات ترفيهية رياضية متعددة واجتماعية - الأنشطة الترفيهية والرياضية - حديقة ، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا علي كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار علي الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة ، ويتم قبولنا للعقار علي حالته .

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

إيجار المتر المربع ريال / سنة	قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل الضريبة		القيمة الإجمالية لكامل مدة الاستثمار غير شامل الضريبة	
	رقماً	كتابة	رقماً	كتابة

إيجار المتر المربع ريال / سنة	قيمة الأجرة السنوية (ريال) شامل الضريبة		القيمة الإجمالية لكامل مدة الاستثمار شامل الضريبة	
	رقماً	كتابة	رقماً	كتابة

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي بقيمة لا تقل عن ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي (سارية وغير قابل للإلغاء وقابل للتمديد إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات .

اسم المستثمر										
اسم الشركة	رقم السجل التجاري									
رقم بطاقة الأحوال										
صادرة من :	بتاريخ :									
هاتف :	فاكس :									
ص.ب :	الرمز البريدي :									
العنوان الوطني :	تاريخ التقديم :									
البريد الالكتروني :										







## المخططات والتصميمات المقترحة









**(١٣) محضر تسليم عقار**

رقم العقد :	تاريخ العقد :	
وصف العقار :	النشاط (المزاوول / المصرح) :	
اسم المستثمر :	رقم السجل (مدني / تجاري / صناعي) :	

إنه بناءً علي المادة الخامسة من العقد المدونة معلوماته بهذا المحضر التي تنص علي:  
[ أن احتساب مدة العقد تبدأ من تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم العقار علي أن يقوم المستثمر بمراجعة البلدية خلال (٣٠) يوماً من تاريخ توقيع العقد معه لإنهاء إجراءات تسليم الموقع له ، ولا يترتب علي البلدية أية التزامات حيال تأخر المستثمر عن استلام العقار ] . وبموجب هذا المحضر المدون أنني قد استلمت العقار المذكور ببياناته أعلاه بعد أن عاينته معاينه تامه نافية للجهالة وأني قابله علي حالته في تاريخ استلامه في يوم :  
..... الموافق : ...../...../.....

مندوب البلدية / البلدية  
الإسم : ..... التوقيع : ..... التاريخ : .....  
..... الختم الرسمي : .....

المستثمر أو مندوب المستثمر  
الإسم : ..... التوقيع : ..... التاريخ : .....  
..... الختم الرسمي : .....



#### ١٤) إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع علي كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- اطلع علي جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلي وجه خاص:
  - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ
- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة :

الاسم : .....  
الوظيفة : .....  
التوقيع : .....  
التاريخ : .....

الختم

التوقيع

