

# كراسة الشروط والمواصفات

## إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة



الصفحة	المحتويات	م
4	قائمة تدقيق مقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	أ
5	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	ب
6	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	ج
7	مقدمة	1
8	وصف الموقع	2
9	اشتراطات دخول المنافسة	3
9	من يحق له دخول المنافسة	1/3
9	لغة العطاء	2/3
9	مكان تقديم العطاءات	3/3
9	موعد تقديم العطاءات	4/3
9	موعد فتح المظاريف	5/3
9	تقديم العطاء	6/3
10	كتابة الأسعار	7/3
10	مدة سريان العطاء	8/3
10	الضمان	9/3
11	موعد الإفراج عن الضمان	10/3
11	مستندات العطاء	11/3
12	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	4
12	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	1/4
12	الاستفسار حول بيانات المنافسة	2/3
12	معاينة العقار	3/4
13	ما يحق للأمانة للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	5
13	إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	1/5
13	تأجيل موعد فتح المظاريف	2/5
13	سحب العطاء	4/5
13	تعديل العطاء	5/5
13	حضور جلسة فتح المظاريف	5/5
13	سرية المعلومات	6/5
14	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	6
14	الترسية والتعاقد	1/6
14	تسليم الموقع	2/6
15	الاشتراطات العامة	7
15	توصيل الخدمات للموقع	1/7
15	البرنامج الزمني للتنفيذ	2/7
15	الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة	3/7
15	تنفيذ الأعمال	4/7
15	مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	5/7
16	حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	6/7

17	استخدام العقار للغرض المخصص له	7/7
17	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	8/7
17	موعد سداد الأجرة السوية	9/7
17	ضريبة القيمة المضافة	10/7
18	متطلبات السلامة والأمن	11/7
18	إلغاء العقد للمصلحة العامة	12/7
18	تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد	13/7
19	فسخ العقد	14/7
20	أحكام عامة	15/7
21	<b>الاشتراطات الخاصة</b>	8
21	مدة العقد	1/8
21	فترة التجهيز والإنشاء	2/8
21	زيادة القيمة الإيجارية (العائد الاستثماري)	
21	النشاط الاستثماري المسموح به	3/8
21	اللوحات الإعلانية الداخلية	4/8
22	مواعيد العمل	5/8
22	الالتزامات العامة	6/8
27	مواقف السيارات	7/8
27	الاشتراطات الأمنية	8/8
28	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	9/8
28	الدراسات والتصميم المطلوبة لأعمال الإنشاء والتطوير وإعادة التأهيل	10/8
28	مرحلة تشغيل وصيانة وإدارة المشروع	11/8
31	مرحلة التأهيل	12/8
32	مرحلة تسليم الموقع إلى الأمانة عقب انتهاء مدة العقد	13/8
32	حق التسمية والرعاية للحديقة	14/8
33	<b>الاشتراطات الفنية</b>	9
33	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	1/9
33	اعتماد التصميم الابتدائي	2/9
35	اشتراطات التخطيط والبناء	3/9
35	اشتراطات زراعة شتلات النباتات	4/9
35	عناصر تصميم وتنسيق الحديقة	5/9
39	الاشتراطات الكهربائية	6/9
41	الاشتراطات الميكانيكية	7/9
42	اشتراطات الأعمال الصحية	8/9
43	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	9/9
44	الغرامات والجزاءات	10
45	المرافق	11
45	نموذج العطاء	1/11
46	بطاقة وصف الموقع - القرار المساحي للموقع	2/11
48	محضر تسليم موقع	3/11
49	إقرار من المستثمر	4/11



## 1. وصف الموقع

نوع النشاط	(إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة)
مكونات النشاط	ملاعب رياضية - صالات رياضية مغطاة - مسبح وألعاب مائية - مطاعم - مقاهي - مسار دراجات - منطقة العاب ترفيهية خارجية - الخدمات (مصلى - دورات مياه)
موقع العقار	الباحة القرى - حي البتان-حديقة الاشتاء
المدينة	الباحة
حدود العقار	شمالاً: طريق مسلك بعرض ١٠,٠٠ م ١٨١,٤٧ م جنوباً: طريق مسلك بعرض ١٠,٠٠ م ١٢١,١٩ م شرقاً: طريق مسلك بعرض ١٠,٠٠ م ٣٧,٢٧ م غرباً: طريق مسلك بعرض ١٠,٠٠ م ١٥١,٠٢ م
حديقة الاشتاء	حديقة الاشتاء
مساحة الأرض	المساحة الإجمالية = ٢١٢٠٤٧,٦٨ م <sup>٢</sup>
مساحة المباني	حسب اشتراطات وضوابط البناء في المنطقة
عدد الأدوار	حسب اشتراطات وضوابط البناء في المنطقة
نوع البناء	(خرساني) حسب اشتراطات الوزارة ووفق معايير كود البناء السعودي

### بيانات أخرى:

- على مقدم العطاء أن يعain الموقع معيينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حاله وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي وأن يقوم بدراسة وافيه شاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات 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 للمناقصة .

#### البند الرابع: وصف العقار

١- يستمر المستمر العقار الموضحة بيئته وموقعه وحدوده ومساحته كالتالي:

المنطقة: الباحة		موقع العقار
المدينة: القرى	الشارع: حي البستان- حديقة الاشتاء	
رقم العقار:	رقم المخطط:	ححح العقار
بطول: ٤٧,١٨١م	شمالاً طريق مسلك عرض ١٠,٠٠م	حدود العقار
بطول: ١٩,١٢١م	جنوباً طريق مسلك عرض ١٠,٠٠م	
بطول: ٢٧,٣٧م	شرقاً طريق مسلك عرض ١٠,٠٠م	
بطول: ٢,١٥١م	غرباً طريق مسلك عرض ١٠,٠٠م	
ارض		نوع العقار
مساحة الأرض = ٦٨,٤٧٠١م		مساحة الأرض
حسب اشتراطات وضوابط البناء في المنطقة.		مساحة المباني
حسب اشتراطات وضوابط البناء في المنطقة.		عدد الأدوار
(خرستي) ووفق معايير كود البناء السعودي		نوع البناء
ملاعب رياضية - صالات رياضية مغطاة - مسبح وألعاب مائية - مطاعم - مقاهي - مسار دراجات - منطقة ألعاب ترفيهية خارجية - الخدمات (مصل - دورات مياه)		نوع النشاط
حسب الكروك المرفق		إحداثيات الموقع
الإحداثي العالمي (X)		
الإحداثي الصلي (Y)		

٢- تحد البيانات المضافة في وصف العقار والموضحة في مستندات العقد جزءاً لا يتجزأ من الوصف ومكمل له.

#### البند الخامس: الغرض من العقد

الغرض من هذا العقد، قيام المستمر باستثمار العقار لتنفيذ مشروع (إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة الأمير سلطان بن سلمان) ولا يجوز استخدام العقار لغير هذا الغرض، إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول، وفقاً لأحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك.



### أ. قائمة تدقيق لتقديم العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة:

- يلتزم المستثمر بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الالكترونية، وذلك عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) عبر الموقع الالكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص" ، باستثناء اصل خطاب الضمان البنكي، حيث يجب وضعه - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه في الموعود المكان المعلن عنه لفتح المطاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار إليه.
- على المستثمر بعد الانتهاء من رفع المستندات على الموقع الالكتروني بعمل مراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وكذلك التأكيد ومراجعة المستندات المطلوب وضعها في الظرف قبل إغلاقه والتأكد من أنها مختومة بختمه.

م	مستندات الطرف المالي	هل مختوم؟	هل مرفق؟
1	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		
2	نموذج العطاء مختوماً بعد تعبئته ومحظماً بختم المستثمر		
3	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر)		
4	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
5	صورة الهوية الشخصية للمستثمر		
6	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
7	صورة سارية المفعول من اشتراك الغرفة التجارية		
8	صورة شهادة تسديد الزكاة الضريبية		
9	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
10	صورة شهادة تحقيق النسبة النظمية لتوظين الوظائف من مكتب العمل (شهادة السعودية)		
11	ضمان بنكي ساري المفعول معتمد لدى البنك السعودي المركزي والا تقل مدة عن 90 يوماً من تاريخ فتح المطاريف وأن يكون بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي		
12	طباعة نسخة الكترونية من العنوان الوطني		
13	نموذج إقرار من المستثمر بشأن وسائل الاتصال والعناوين الرسمية		



		شهادة صادرة من الشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سمة) توضح سلامة السجل الائتماني.	14
--	--	---	----

## ب. تعریف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

هو المشروع المراد إنشاءه وتشغيله وصيانته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد (إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة) وفق النسبة المقررة والمحددة نظاماً 25% من إجمالي مساحة الموقع) ووفق الشروط الواردة بالكراسة	المشروع
هو أرض تحدها الأمانة، والتي يقام عليها النشاط المحدد له.	الموقع
وزارة البلديات والإسكان	الوزارة
أمانة منطقة الباحة	الأمانة
هو شركة أو مؤسسة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة لمشروع (إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة الأمير سلطان بن سلمان)	مقدم العطاء
هو الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.	المستثمر
فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) وتاريخ 29/06/1441هـ، والتعليمات التنفيذية لها وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة.	المنافسة العامة
تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص"	المنافسة الإلكترونية
كراسة الشروط والمواصفات	الكراسة
هو كتيب يعكس الاعتبارات التصميمية للاستديو الوطني للتصميم الحضري للتدخلات الحضرية والحدائق لخلق بيئة حضرية مثالية للسكان.	كتيب المجال العام Toolkit



### ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

البيان	التاريخ	كيفية تحديد التاريخ
تاريخ الإعلان	2025/10/08	التاريخ الذي تم فيه النشر على موقع أو تطبيق (فرص)
آخر موعد لتقديم العطاءات	2025/12/07	كما هو محدد في الإعلان وعلى موقع أو تطبيق (فرص)
موعد فتح المظاريف	2025/12/07	كما هو محدد في الإعلان وعلى موقع أو تطبيق (فرص)
إعلان نتيجة المنافسة		تحدد الأمانة
موعد الإخطار بالترسية		تحدد الأمانة
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة		خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر براجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.
تاريخ تسليم العقار		خلال شهر من توقيع العقد.
بداية سريان مدة العقد		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.
موعد سداد أجرة السنة الأولى		عند توقيع العقد.



## 1. مقدمة

ترغب أمانة الباحة في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير موقع مخصص لـ (إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة الأمير سلطان بن سلمان) 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 المتأنيّة والدقيقة للكراسات للتعرّف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها.

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

1. التوجّه إلى وكالة الاستثمار بمبنى أمانة منطقة الباحة .

2. تقديم خطاب رسمي من خلال خدمة تقديم معاملة الكترونية على موقع أمانة الباحة موجهاً لوكالة الاستثمار موضحاً به الاستفسار مع ضرورة الإشارة إلى اسم المنافسة.



## 2. وصف الموقع

نوع النشاط	(إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة)
مكونات النشاط	ملاعب رياضية - صالات رياضية مغطاة - مسبح و العاب مائية - مطعم - مقاهي -
مسار دراجات - منطقة العاب ترفيهية خارجية - الخدمات (مصلى - دورات مياه)	
موقع العقار	حي: الشفاء ، شارع: أسعد بن حارثة الانصاري
المدينة	الباحة
حدود العقار	شمالاً :
شمالاً :	شمالاً :
جنوباً :	جنوباً :
جنوباً :	جنوباً :
شرقاً :	شرقاً :
شرقاً :	شرقاً :
غرباً :	غرباً :
غرباً :	غرباً :
أرض	أرض
مساحة الأرض	المساحة الإجمالية = 9368,36 م <sup>2</sup>
مساحة المبني	حسب اشتراطات وضوابط البناء في المنطقة
عدد الأدوار	حسب اشتراطات وضوابط البناء في المنطقة
نوع البناء	(خرسانى) حسب اشتراطات الوزارة ووفق معايير كود البناء السعودى

### پیانات اخري:

- على مقدم العطاء أن يعيين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حاليه وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي وأن يقوم بدراسة وافية وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية.

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.

يلتزم المستثمر بكتاب المجال العام Toolkit الذي يعكس الاعتبارات التصميمية للاستديو الوطني للتصميم الحضري للتدخلات الحضرية والحدائق لخلق بيئة حضرية مثالية للسكان.

يلتزم المستثمر بإعداد الفكرة التصميمية للحديقة وللأنشطة الاستثمارية وعناصر المشروع المطلوبه وفقاً لاعتباراته من الأمانة على الألا تتجاوز نسبة مساحة الاستثمار عن 25% وفق المساحة



- يجب على المستثمر الالتزام بتوزيع الموقع العام والأنشطة التي سيضعها بالمشروع كما يجب التقييد بالحد الأدنى للمساحة والخاصة بكل نشاط حسب الأنظمة واللوائح الخاصة بذلك مع مراعاة نسبة البناء المسموح بها داخل الموقع ويجب توزيع الأنشطة وفق أعلى المعايير التخطيطية و المناسبة جميع الأنشطة وملائمتها مع بعضها البعض وفق ما جاء بالاشتراطات الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100128804) وتاريخ 1441/04/11هـ والمبلغة لنا بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 1441/04/11هـ وكافة الاشتراطات المحدثة الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان .
- يحق للأمانة إلزام المستثمر بإضافة أي مكون من مكونات النشاط للمشروع في حال رغبته وذلك في أي وقت طيلة مدة العقد
- في حال رغبة المستثمر إضافة أي عنصر لمكونات المشروع بعد اعتماد التصميم ضرورةأخذ الموافقة الخطية المسبقة من الأمانة
- المستثمر ملتزم بإنشاء كامل الحديقة وصيانتها طوال مدة العقد.
- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ المشروع ويجب على المستثمر معالجة تلك الإشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.



### 3. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

#### 1 / 3 من يحق له دخول المنافسة:

- 1 / 1 / 3 يحق للمؤسسات والشركات ذات الخبرة في مجال (إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة الأمير سلطان بن سلمان) التقدم في هذه المنافسة، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة استبعاد الذين لا تتطبق عليهم الشروط أعلاه، ومن لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا من يتأخرن في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.
- 2 / 1 / 3 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

#### 2 / 3 لغة العطاء:

- 1 / 2 / 3 لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء وجميع مرافقه، وبياناته ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
- 2 / 2 / 3 في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى غير العربية يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

#### 3 / 3 مكان تقديم العطاء:

- تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية عبر بوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص "، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه في المنافسة الإلكترونية داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة بمقر وكالة الاستثمار والتخصيص بأمانة منطقة الباحة.

#### 4 / 3 موعد تقديم العطاءات:

- يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه 07/12/2025م ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

#### 5 / 3 موعد فتح المظاريف:

- الموعد المحدد لفتح المظاريف هو يوم الأحد ، الموافق 07/12/2025م.

#### 6 / 3 تقديم العطاء:

- 1 / 6 / 3 يُقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.



في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال على الرقم 199040 أو عن طريق البريد الإلكتروني [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزامـة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقتضـى به البنود الواردة بـكرـاسـة الشـروـطـ والمـواـصـفـاتـ ومـلـحـقـاتـهـ. يجب ترقيم صفحـاتـ العـطـاءـ وـمـرـفـقـاتـهـ وـالتـوـقـيـعـ عـلـيـهـ مـنـ الـمـسـتـثـمـرـ نـفـسـهـ، أوـ الشـخـصـ المـفـوضـ مـنـ قـبـلـهـ، وـإـذـاـ قـدـمـ الـعـطـاءـ مـنـ شـخـصـ مـفـوضـ يـجـبـ إـرـفـاقـ أـصـلـ التـفـويـضـ مـصـدـقاـ مـنـ الـعـرـفـةـ التـجـارـيـةـ، أوـ مـصـحـوـبـاـ بـوـكـالـةـ شـرـعـيـةـ.

2 / 6 / 3

3 / 6 / 3

4 / 6 / 3

### 7 / 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 ابداء تحفظ عليها أو القيام بشطب بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها ويستبعد الطرف المخالف لذلك.

تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروف) 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، والتوفيق عليه.

### 8 / 3 مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضـتـ الـضـرـورـةـ ذـلـكـ، وـيـقـىـ الـعـطـاءـ نـافـذـ المـفـعـولـ وـغـيـرـ جـائـزـ الرـجـوعـ فـيـهـ من وقت تقديمـهـ، وـحتـىـ نـهاـيـةـ مـدـ سـرـيـانـ الـعـطـاءـ.

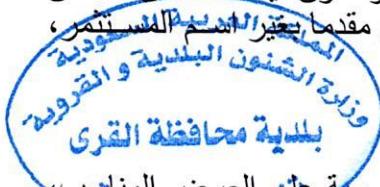
### 9 / 3 الضمان:

يجب أن يقدم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل (90) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان أقل من (25%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدمًا <sup>بـقـيـةـ الـدـيـمـ الـسـنـوـيـ</sup> للمستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

### 10 / 3 موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على <sup>هـذـهـ الـعـطـاءـ</sup> العرض المناسب، كما يرد لصاحب العطاء المقبول فور تسدـيـدـ أـجـرـةـ السـنـةـ الـأـوـلـىـ وـتـوـقـيـعـ الـعـقـدـ.



مستنادات العطاء : 11 / 3

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:-

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوفيق.<br>تفويض أو توكييل داخل بوابة فرص، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته<br>شخص غير المستثمر.   | 1 / 11 / 3<br>2 / 11 / 3 |
| صورة سارية المفعول من السجل التجاري.  | 3 / 11 / 3               |
| صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.  | 4 / 11 / 3               |
| خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (طبقاً للشروط الواردة في<br>البند 9/3 أعلاه).  | 5 / 11 / 3               |
| صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول إذا كان المستثمر شركة أو مؤسسة.   | 6 / 11 / 3               |
| صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول إذا كان المستثمر شركة أو<br>مؤسسة.  | 7 / 11 / 3               |
| صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن<br>الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وانها قامت<br>بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام. | 8 / 11 / 3               |
| نسخة من شهادة الالتزام بالسعودية.   | 9 / 11 / 3               |
| الرقم الضريبي للمنشأة   | 10 / 11 / 3              |
| أي مستندات أخرى تطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص".   | 11 / 11 / 3              |



## 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

### 1 / 4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على مقدم العطاء دراسة بنود دراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض المالي وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء المقدم.

### 2 / 4 الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على مقدم العطاء الاستفسار من الأمانة خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديم عطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابةً لكل من اشتري دراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه عشرة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، كما يمكن لمقدم العطاء تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص".

### 3 / 4 معاينة الموقع:

على مقدم العطاء قبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع محل المنافسة معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على أوضاعه السائدة به والاشتراطات والارتدادات والأنظمة المعمول به بالمنطقة، والتعرف على كافة الاشتراطات ذات العلاقة قبل التقدم بعطاءه ويعتبر مقدم العطاء قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع والأعمال المتعلقة به.



## 5. ما يحق للأمانة للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### 1/5 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

### 2/5 تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل إلكترونياً عبر بوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص".

### 3/5 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

### 4/5 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 مندوبة حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون المندوب المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تقويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية لا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

### 6/5 سرية المعلومات:

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



## 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### 1/6 الترسية والتعاقد:

- 1 / 1 / 6 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقدم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء أو المفاوضة.
- 2 / 1 / 6 يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائياً، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرته الضمان.
- 3 / 1 / 6 يجوز للأمانة بعدأخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة إن لم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- 4 / 1 / 6 يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقتربن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.
- 5 / 1 / 6 يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) وتاريخ 29/06/1441هـ التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتى بيانها:
- الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.
  - الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.
  - الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.
- 6 / 1 / 6 في حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع وكان العائق بسبب الأمانة وثبت ذلك نظاماً فإن على الأمانة إعادة ما دفعة المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ونسبة اهلاك المباني ، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية وذلك إعمالاً بما جاء بتعيم سمو وزير الشؤون البلدية والقروية (في حينه) رقم (28651) في 1435/6/1هـ الخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العقد أو المشروع وعلى المستثمر أن يقبل بذلك وب مجرد دخوله المنافسة أنه أطع على التعيم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات قبل وبعد ذلك .

### 2/6 تسلیم الموقع:

- 1 / 2 / 6 يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسلیم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك، وبشرط إلا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستثمار عن شهر واحد.
- 2 / 2 / 6 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلیم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، ويعتبر بدأه مدة العقد من تاريخ الإشعار.



## 7. الاشتراطات العامة

### 1 / 7 توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف ..... وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء والماء والصرف الصحي وكافة الخدمات الأخرى، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة والجهات ذات الصلة، ولا يترتب على الأمانة أية التزامات في حال تأخر المستثمر في إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو أية عقبات يواجها حيال ذلك.

### 2 / 7 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل الخاصة بالحديقة وكافة الأنشطة الاستثمارية المطلوبة بالنسبة المحددة والمقررة نظاماً وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من الأمانة والمدة المحددة، مع ضرورةأخذ الموافقات الخطية المسبقة من قبل الإدارة العامة للاستثمارات بالأمانة على كافة أعمال الإنشاءات وال تصاميم بمختلف أنواعها.

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

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع (إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة الأمير سلطان بن سلمان) قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة وكافة الجهات الأخرى ذات العلاقة.

### 4 / 7 تنفيذ الأعمال:

- 1 / 4 / 7 يجب على المستثمر أن يسند مهمة تصميم المشروع إلى أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة والمؤهلة لدى وزارة البلديات والإسكان.
- 2 / 4 / 7 يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء كامل المشروع إلى مقاول لديه خبرة و سابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة.
- 3 / 4 / 7 يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها. مع ضرورة إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المبني والإنشاءات الهيكلية بعد استخدامها، وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (509) وتاريخ 21/09/1439هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للأمانة.



## 5 / 7 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ لكامل الموقع إلى مكتب هندي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمفترضات الخاصة بمعالجة الملاحظات.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- 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 لا تسبب في زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتمأخذ موافقة الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتمأخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

## 6 / 7 حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

1 / 6 / 7 للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة والترخيص من الجهات ذات العلاقة.

2 / 6 / 7 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأمر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذ مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

3 / 6 / 7 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

4 / 6 / 7 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء للمشروع باشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً لمواصفات الشروط والمخططات المعتمدة من الأمانة والجهات ذات العلاقة.

5 / 6 / 7 يكون للأمانة الحق الكامل في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة الأنشطة التي يمارسها المستثمر للتأكد من مدى التزامه بتنفيذ بنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات واللوائح، كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على المنشآت.

6 / 6 / 7 يلتزم المستثمر بتسليم نسخة من المخططات لما تم تنفيذه حسب الطبيعة AS built والشروط والمواصفات للأمانة.



## ٧ / ٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز استخدام العقار لغير النشاط الاستثماري بالحديقة و الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة والوارد بمكونات النشاط، وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط الاستثماري بالحديقة بسبب تغير أوضاع السوق ، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط ، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار ، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتمأخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط ، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغير النشاط الصادرة بالتعيم الوزاري رقم 4300101224 وتاريخ 22/02/1443هـ.

## ٧ / ٨ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

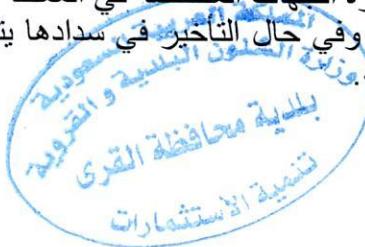
لا يحق للمستثمر تأجير الموقع أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تتطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حال تمت موافقة الأمانة بالتأجير على الغير يلتزم المستثمر بأن يقوم بإبرام عقد إيجار مع المستأجر من الباطن وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات، وعليه تزود الأمانة بنسخة من تلك العقود على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد، وفي جميع الأحوال تنتهي العقود المبرمة بين المستثمر والمستأجرين من الباطن بانتهاء العقد الأصلي بين المستثمر والأمانة.

٩ / ٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجاريه، في حالة عدم التزام المستثمر بالسداد يتم اتخاذ الاجراءات النظامية ضده وفق ما جاءت به المادة السادسة والاربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم 901 وتاريخ 24/02/1439هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (68) وتاريخ 18/11/1431هـ، وما يُستجد عليهما من تعديلات أو قرارات لاحقة.

10 / 7 ضريبة القيمة المضافة:

يلزム 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، على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.



## 11 / 7 مطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- |            |  |
|------------|--|
| 1 / 11 / 7 | اتخاذ كافة الإجراءات الاحتياطية الضرورية لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.   |
| 2 / 11 / 7 | عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.   |
| 3 / 11 / 7 | يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياجات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحدة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس للأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك. |
| 4 / 11 / 7 | وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحرائق.  |
| 5 / 11 / 7 | وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.  |
| 6 / 11 / 7 | توفير طفليات الحرائق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراء الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مراافق المبني وتجهيزاتها.   |
| 7 / 11 / 7 | عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع مرات المشاة وغيرها أو المجاوريين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.   |
| 8 / 11 / 7 | الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (62) وتاريخ 1405/12/20هـ وتعديلاته.   |
| 9 / 11 / 7 | يجب على المستثمر الالتزام بلائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملابع الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن الملاهي وألعاب الأطفال الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم 10/ب/و/2/د ف في 1410/4/24هـ وما يستجد عليها من تعديلات.                             |

12 / 7 الغاء العقد للمصلحة العامة:

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



### 13 / 7 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة.

بعد انتهاء مدة العقد ستؤول ملكية الموقع وجميع المنشآت المقامة عليه إلى الأمانة وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافتها بعد اعتماد الأمانة ستؤول ملكيتها للأمانة، كما يلتزم المستثمر بتسليم الموقع للأمانة بحالة جيدة وفي حال وجود ملاحظات فللامانة ومن يمثلها في ذلك حق تكليف المستثمر بإجراء الإصلاحات اللازمة والإلقاء بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على أن يتحمل المستثمر نفقة تلك الإصلاحات.

يحق للأمانة مطالبة المستثمر بالبقاء بالموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسيمة على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة.

في حال تم طرح الموقع ستقوم الأمانة بإشعار المستثمر بالمنافسة الخاصة بالمشروع على بوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص" حتى يتقدم له التقدم في المنافسة.

1 / 13 / 7

2 / 13 / 7

3 / 13 / 7

4 / 13 / 7

### 14 / 7 فسخ العقد:

يحق للأمانة فسخ العقد مع بقاء حق الأمانة في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية:

إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.

إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الأمانة، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخباره بالإذار.

إذا أخل المستثمر بأي من أحكام العقد أو الشروط والمواصفات الواردة بالكراسة أو الشروط والمواصفات الصادرة من الجهات ذات العلاقة وال المتعلقة بنشاط المنافسة ولم يتباين مع الأمانة لتصحيح الوضع خلال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ إخباره بالإذار.

إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضي (45) خمسة وأربعين يوماً من تاريخ إخباره بالأشعار الأول ومدته (30) يوم عمل، والإذار النهائي ومدته (15) خمسة عشر يوم عمل وفقاً لنظام إيرادات الدولة ولائحته التنفيذية وما يُستجد عليهما من تعديلات.

إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة للحصول على العقد.

إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.

إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

1 / 14 / 7

2 / 14 / 7

3 / 14 / 7

4 / 14 / 7

5 / 14 / 7

6 / 14 / 7

7 / 14 / 7



**15 / 7 أحكام عامة:**

جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.  
ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف  
أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

**تُخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة على وجه خاص:**  
لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم رقم 40152 في 1441/06/29هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4100561883 وتاريخ 1441/12/22هـ، والتعليمات والقرارات ذات الصلة.

دليل عقود تنفيذ الحدائق الصادر بالقرار الوزاري رقم (4100128804) وتاريخ 1441/04/11هـ والمبلغة لنا بتعيم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 1441/04/11هـ، وما يستجد عليه تعديلات.

اشتراطات الأنشطة الترفيهية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100128804) وتاريخ 1441/04/11هـ والمبلغة للأمانة بتعيم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 1441/04/11هـ وما يستجد عليها من تعديلات.

اشتراطات الأنشطة التجارية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان وما يستجد عليها من تعديلات.

الاشتراطات الفنية للمطابخ والمطاعم وما في حكمها (الكوفي شوب) الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100128804) وتاريخ 1441/04/11هـ والمبلغة لنا بتعيم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 1441/04/11هـ وما يستجد عليه تعديلات.

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 بالقرار الوزاري رقم (4400905854/1) وتاريخ 1444/11/26هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.

اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعيم معايير وزير البلديات والإسكان رقم (4200049475/1) وتاريخ 1442/02/26هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.

1 / 15 / 7

2 / 15 / 7

3 / 15 / 7

▪

▪

▪

▪

▪

▪

4 / 15 / 7



## 8. الاشتراطات الخاصة

### 1/8 مدة العقد:

مدة العقد (25 سنة) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار، أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم إرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه.

### 2/8 فترة التجهيز والإنشاء:

- 1 / 2 / 8 يُمنح المستثمر فترة (10%) من أصل مدة العقد للتجهيز والإنشاء لكامل الحديقة وكذلك النشاط الاستثماري المطلوب بالحديقة، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة.
- 2 / 2 / 8 يلتزم المستثمر بإنتهاء كافة الرسومات والمخططات والتصاميم واعتمادها من الأمانة خلال تلك الفترة.
- 3 / 2 / 8 إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع كاملاً خلال تلك الفترة فعليه - في هذه الحالة - سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

### زيادة القيمة الإيجارية (العائد الاستثماري):

يلتزم المستثمر بزيادة القيمة الإيجارية المذكورة بالعقد بنسبة (10%) بشكل تراكمي كل خمس سنوات طوال مدة عقد المشروع.

### 3/8 النشاط الاستثماري المسموح به:

إنشاء وتشغيل وصيانة واستثمار كامل الحديقة حسب الفكرة التصميمية لأعمال التطوير والإنشاء التي سيقوم بها المستثمر باعتمادها من الأمانة على ألا تتجاوز نسبة مساحة الاستثمار عن 25% من إجمالي مساحة الحديقة على أن يكون النشاط الاستثماري الملزם به المستثمر "أنشطة ترفيهية ومطاعم وأنشطة مساندة" وفق التصميم الذي سيعتمد المستثمر من الأمانة.

### 4/8 اللوحات الإعلانية الداخلية:

- 1 / 4 / 8 يجوز للمستثمر إقامة لوحات إعلانية داخل الحديقة شريطة أخذ الموافقة الخطية المسبقة من الأمانة والجهات ذات العلاقة وفي حالة الموافقة يجب ألا تكون ذات إطلاع خارجية على الشارع مع مراعاة أن تتناسب أعداد ومقاسات اللوحات مع حجم الحديقة مع الالتزام باشتراطات اللوحات الدعائية والإعلانية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100128804) وتاريخ 11/04/2014هـ والمبلغة لنا بتعيم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 28/07/2014هـ، والمحدثة بالقرار الوزاري رقم 430054467/1 وتاريخ 1443/07/2021هـ.



كما يلتزم المستثمر بسداد الرسوم الإعلانية للوحات وفق المعمول به وحال تغيير مقدارها بموجب ما سيصدر بشأنها من أنظمة وتعليمات سواء كان التغيير بالزيادة أو النقصان كما يلتزم المستثمر 2 / 4 / 8 يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات اللوحات التجارية العامة للمشاريع الصادرة بالتعيم الوزاري رقم (4200079475/1) وتاريخ 26/02/1442 هـ وما يُستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

## 5/8 مواعيد العمل:

يجب على المستثمر أن يحدد مواعيد العمل اليومية بالحديقة بعد موافقة الإدارة المختصة بالأمانة عليها وإعلان هذه المواعيد للجمهور والالتزام بها، على أن يكون الدخول والخروج للحديقة مجاناً ولا يحق للمستثمر فرض رسوم على الدخول والخروج.

## 6/8 التزامات عامة:

يلتزم المستثمر بتنفيذ كافة الأعمال والالتزامات المادية والنظمية المرتبطة بأعمال الإدارة والتـشـغـيلـ والـصـيـانـةـ والـامـنـ والـسـلامـةـ للـحـديـقـةـ ويلـتـزمـ بـذـلـكـ التـزـامـاـ كـامـلاـ خـلـالـ مـدـةـ عـقـدـ الاستـثـمارـ وـهـيـ (أـعـمـالـ الإـدـارـةـ - أـعـمـالـ التـشـغـيلـ وـالـصـيـانـةـ - أـعـمـالـ الـامـنـ وـالـسـلامـةـ)ـ -ـ تـنـفـيـذـ

الـأـعـمـالـ وـالـخـدـمـاتـ الـأـخـرـىـ الدـاعـمـةـ لـلـتـرـوـيـجـ -ـ أيـ أـعـمـالـ أوـ التـزـامـاتـ أـخـرـىـ تـكـوـنـ ضـرـورـيـةـ لـتـحـسـيـنـ سـيـرـ الـعـلـمـ وـاـنـظـامـهـ طـبـقـاـ لـتـقـيـرـ الـأـمـانـةـ)ـ وـمـاـ تـحـاجـجـ تـلـكـ الـمـتـطـلـبـاتـ مـنـ إـمـكـانـيـاتـ

بـشـرـيـةـ وـمـادـيـةـ لـتـكـوـنـ الـحـديـقـةـ بـحـالـةـ تـشـغـيلـيـةـ مـمـتـازـةـ طـوـالـ مـدـةـ الـعـقـدـ.

على المستثمر أن يؤدي الخدمة إلى المتنفعين ومرتادي الحديقة حسب شروط ومواصفات العقد.

على المستثمر الالتزام بانتظام سير إدارة الحديقة بانتظام من حيث طبيعة الحديقة كونها مرفق عام يستهدف اشباع حاجة عامة دائمة ومستمرة ومن ثم يجب أن يستمر المرفق العام في أداء الخدمة.

تحديد وسائل الإشراف والمتابعة الفنية والمالية والتي تكفل حسن سير الحديقة بانتظام. يلتزم المستثمر بمبدأ قابلية الحديقة للتغيير والتعديل حيث أنها من طبيعة المرافق العامة هو اشباع حاجة جماعية الأمر الذي يلزم بضرورة تطوير الوسائل والأساليب التي يتم بها تقديم الخدمة للزائرين.

يلتزم المستثمر بأجراء الصيانة الضرورية حيث أنه عقب انتهاء مدة العقد يلتزم المستثمر بإعادة الموقع إلى الأمانة بكامل حاليه التشغيلية فهذا الالتزام مرتبط ارتباطاً وثيقاً بالالتزام المستثمر بأجراء الصيانات الدورية على الحديقة حتى تظل بحالة جيدة وتجديد وتطوير العناصر التي تستدعي ذلك حسب برامج الصيانة المنصوص عليها في العقد أو ما تقتضيه المواصفات الخاصة بالشركات المصنعة أو الصادرة عن الجهات المختصة.

يلتزم المستثمر بتعيين جهاز متخصص من ذوي الخبرة والمؤهلات المناسبة للأشراف على أعمال الصيانة والتشغيل واعتماده من البلدية مع ضرورة التدريب المستمر لأفراد هذا الجهاز على أحدث الأساليب الإدارية والتكنولوجية.

يلتزم المستثمر بتوفير عدد مناسب من العمالة المتخصصة في صيانة المزروعات وشبكات الري وأعمال الكهرباء والميكانيكية والأعمال المدنية.



- 9 / 6 / 8 يلتزم المستثمر بتوفير حراس أمن (أو يتعاقد مع شركة حراسة) ومرافقين جمهور وتوزيعهم بطريقة منتظمة على بوابات الدخول وداخل الموقع عند إقامة الفعاليات أو أوقات المناسبات.
- 10 / 6 / 8 يلتزم المستثمر بتوفير زمي موحد للعمالة معتمد من البلدية.
- 11 / 6 / 8 يلتزم المستثمر بتوفير كافة المعدات والآلات وسيارات وخلافه واللزمه للأعمال الصيانة والتشغيل.
- 12 / 6 / 8 على المستثمر المساواة بين جميع زائرين الحديقة وبمقتضى هذا المبدأ أن يتساوى جميع الأفراد في تقديم الخدمة مادام يتوافر فيهم الشروط التي ينظمها العقد لتقى الخدمة.
- 13 / 6 / 8 يلتزم المستثمر بالتعاون التام مع الأمانة في المناسبات والفعاليات التي تنظمها البلدية.
- 14 / 6 / 8 يلتزم المستثمر بتطبيق الاستراتيجيات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية فيما يتعلق بلوحات المباني والتي تقام بالحديقة، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للأنشطة الاستثمارية.
- 15 / 6 / 8 يلتزم المستثمر بأن يحصل جميع العاملين بالأنشطة التي لها علاقة بالصحة العامة على الشهادات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وما يستجد عليها من تعديلات.
- 16 / 6 / 8 يلتزم المستثمر عند تصميم مراافق المشروع المرفقة يجب مراعاة متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره متطلبات الخدمات البلدية بالمعاقين ومتطلبات الوصول الشامل الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- 17 / 6 / 8 يلتزم المستثمر توفير قطع الغيار ومواد الصيانة والتشغيل على نفقته الخاصة، وأن يضع نظاماً لمراقبة المخزون منها، يضمن مواجهة التشغيل والصيانة مع الإحلال المستمر والمنتظم للأجزاء التالفة، أو التي انتهى عمرها الافتراضي، بما يضمن عدم حدوث توقف عن العمل لعدم توافر قطع الغيار والمستلزمات.
- 18 / 6 / 8 يتعين على المستثمرين التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متواافق مع كل من لوائح البناء في وزارة البلديات والإسكان.
- 19 / 6 / 8 يلتزم المستثمر بالتعاون التام مع منسوبى الأمانة 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.
- 20 / 6 / 8 يلتزم المستثمر بتوفير مصدر مياه دائمة وصالحة لري المزروعات واحتياجات الموقع من المياه الصالحة للشرب.
- 21 / 6 / 8 يلتزم المستثمر بعدم ادخال أي تعديلات أو إضافات أو تركيبات ثابتة بدون الموافقة الخطية من الأمانة علماً بأنه أي تغيرات منجزة تمت الموافقة عليها بمجرد تنفيذها تعتبر جزء لا يتجزأ من الموقع ولا يحق للمستثمر ازالتها بدون الموافقة على ذلك من قبل الأمانة وليس للمستثمر الحق في مطالبة البلدية ب اي تعويضات لقاء هذه الأعمال حتى إذا انتهت العلاقة التعاقدية مع حق الأمانة بمطالبة المستثمر بإزالة تلك التعديلات أو الإضافات كلياً أو جزئياً حسب تقديرها في موعد يسبق إخلاء الحديقة بسبب إنهاء أو انتهاء العقد
- 22 / 6 / 8 يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بدليل عقود تنفيذ الحدائق الصادر بالقرار الوزاري رقم (4100128804) وتاريخ 1441/04/11هـ والمبلغة لنا بتعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 1441/04/11هـ
- 23 / 6 / 8 يجب على المستثمر التعاقد مع مشغل متخصص ومرخص في هذا المجال او توفير فنيين متخصصين ذو مؤهلات بال المجال
- 24 / 6 / 8 يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة ل القيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات والمكائن ... الخ، الموجودة في المشروع مثل: مكائن ومراوح التكيف أجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق، مضخات الري، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.

25 / 6 / 8 يجب أن يكون المشروع والمناطق المحيطة، بما في ذلك المسارات ومواقف السيارات ومسارات الوصول إلى المشروع دائمًا نظيفة ومصانة.

26 / 6 / 8 على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من عامل النظافة طوال ساعات العمل مع تحديد جدول للنظافة اليومية مع عدد العاملين.

27/6/18 على المستثمر أن يعمل على تعين عامل نظافة لكل دورة مياه خلال أوقات العمل للحفاظ على نظافة دورات المياه بسبب الاستخدام العالي للموقع.

28 / 6 / 8 يجب أن تكون حاويات النفايات متوفرة على المشروع بأعداد كافية، ويجب صيانتها بانتظام. ويجب أن تكون حاويات النفايات حاويات مفصولة لإعادة التدوير. ويجب أن تستوعب مرفاق إعادة التدوير أكبر عدد ممكن من أنواع المواد المختلفة، ثلاثة منها هي الحد الأدنى (زجاج، ورق، علب...الخ).

29 / 6 / 8 ينبعي مراعاة العوامل التالية عند اختيار الحاويات وتحديد موقعها: روز ...).

- سعة الحاويات
  - مواد صديقة للبيئة
  - نوع ومصدر المخلفات
  - حجم حركة المشاة
  - أماكن وأوقات الذروة

• ٣٠ / ٦ / ١٨ يجب التخلص من النفايات بشكل صحيح في منشآت مرخصة معتمدة من قبل الأمانة على أساس المتطلبات البيئية.

31 / 6 / 8 يُجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريراً دوريًا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

32 / 6 / 8 يجب على المستثمر أن يعمل على تدريب الأفراد العاملين بالموقع على مواجهة حالات الطوارئ، وتدريبهم على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من الموقع في حالات الطوارئ، وتدريبهم على القيام بعمل الإسعافات الأولية، والتنسيق مع الجهات المختصة.

33 / 6 / 8 يلتزم المستثمر بالمحافظة المستمرة على نظافة الموقع وتطهيره وتعقيميه باستمرار.  
34 / 6 / 8 يجب على المستثمر فحص جميع التوصيلات والآلات الكهربائية في الموقع والآلات  
المستخدمة دوريًا للتأكد من سلامتها وإصلاح أي خلل.

35 / 6 / 8 المسخدمه دوري تمت من سنه و إصلاح أي خلل أو عطل فوراً.  
يلزم المستثمر بإجراء فحوصات يومية واختبارات شهرية دورية وصيانة جميع المنشآت  
والإنشاءات الميكانيكية والكهربائية ووسائل ومعدات السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء،  
وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً.

36 / 6 / 8 يلتزم المستثمر بتخصيص سداً تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية

36 / 6 / 8 يجب على المستثمر تخصيص سجل تدون فيه سالج جميع الفحوصات والأجهزة،  
والدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة،  
والمراقبة والإذنار والإطفاء.

37 / 6 / 8 إجراء صيانة دورية للمشروع ومرافقه بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية، ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك.

38 / 6 / 8 تنظيف وتعقيم خزان المياه بصورة دورية باستخدام محلول الكلور.

39 / 6 / 8 العناية بنظافة المقهى بمحفظة ملائكة الأدوات المستخدمة وان يتم استخدام

39 / 6 / 8 يجب العناية بنظافة الموقع بجميع مراقبه ونطافه الادوات المستخدمة وان يتم سلام المنظفات المناسبة.

40 / 6 / 8 يجب أن يكون خزان المياه بعيداً عن مصادر التلوث وتحاذ منه المياه عن طريق شبكة ماء سباكة الاماكن استخدامها، و يتم تنظيفه و تعقيمته بصفة دورية. يكون هذا الخزان معزولاً

مواسير إلى أماكن استخدامها، ويتم تنظيفه وتعقيمها بصفة دورية. يتوافر ماء شرقي - وروي عن الخارج عزلاً تماماً ومعقم من الداخل. من الضروري صيانة هذا الخزان بشكل دائم لضمان جودة الماء الذي يدخله.



- 41 / 6 / 8 يتم تصريف الصرف الصحي والمياه إلى شبكة الصرف الصحي الخاصة بالأمانة حسراً وفي حال عدم وجودها يتم الصرف الصحي عن طريق ببارات خاصة. تكون شبكة الصرف الصحي بعيدة عن الخزانات الأرضية لمياه الشرب.
- 42 / 6 / 8 يجب أن تكون جميع فتحات الصرف الصحي ذات أغطية ملائمة. ويجب عدم تركها مفتوحة.
- 43 / 6 / 8 يجب توافر مراوح الشفط في أماكن دورات المياه.
- 44 / 6 / 8 يلتزم المستثمر باتباع شروط السلامة العامة طبقاً لاشتراطات الجهات صاحبة العلاقة لكل بنود المشروع من عاملين ومعدات ومباني وعمل الاختبارات الدورية.
- 45 / 6 / 8 يلتزم المستثمر بتوفير مستلزمات الإسعافات الأولية في الموقع والآليات التابعة تحت إشراف شخص متخصص في الإسعافات الأولية في حالة الطوارئ.
- 46 / 6 / 8 الالتزام بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات السعودي العام (SBC-201) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث.
- 47 / 6 / 8 يراعي في تصميم المشروع متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة من وزارة البلديات والإسكان بالتعيم رقم (7/هـ/1402) وتاريخ 21/01/1402هـ وما صدر بعدها.
- 48 / 6 / 8 يجب على المستثمر الالتزام بمتطلبات واشتراطات الدفاع المدني وكذا لائحة شروط السلامة والوقاية من الحرائق الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم (12/15/هـ) وتاريخ 08/08/1425هـ وما صدر بعدها وما يُستجد عليها من تعديلات.
- 49 / 6 / 8 استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحاتيات المباني من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال و المناسبة لنوعية الاستخدام.
- 50 / 6 / 8 يجب توفير مخارج للطوارئ طبقاً للمواصفات التي تحددها الدفاع المدني على ألا يقل عرض المخرج عن متر ونصف وتفتح للخارج وتؤدي إلى ساحات للتجمع، ويجب ألا يكون المخرج حلوانياً.
- 51 / 6 / 8 يجب تركيب لوحات إرشادية تدل على المخارج، وتركيب كشافات إضاءة للطوارئ.
- 52 / 6 / 8 تركيب نظام متظور للإنذار عن الحرائق عن أنظمة كشف الدخان، وكذلك تركيب شبكة إطفاء مرتبطة بمضخة للحرائق تعمل تلقائياً بالكهرباء والديزل معاً بقوة 7 بار وتصريف 250 غالون/ دقيقة.
- 53 / 6 / 8 يراعي عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحرائق وانتشاره من منطقة لأخرى.
- 54 / 6 / 8 يجب التأكد من سلامة التمديدات الكهربائية ووضعها داخل مواسير عازلة.
- 55 / 6 / 8 يجب تركيب أجراس إنذار للحرائق في جميع أجزاء المباني.
- 56 / 6 / 8 تأمين طفایات حریق فی الممرات من نوع الیودرة وثانی اکسید کربون.
- 57 / 6 / 8 أخذ موافقة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات الأمان والسلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- 58 / 6 / 8 تطبيق متطلبات ومستلزمات أنظمة مكافحة الحرائق وضمان فعاليتها طبقاً للفصل التاسع من الكود السعودي للحماية من الحرائق SBC-801 حسب درجة الخطورة بالفراغات الموضحة بالكود السعودي العام SBC-201 على أن تكون مسؤولية التركيب والصيانة على المالك ، وتنفذ بواسطة شركات أو مؤسسات معتمدة من المديرية العامة للدفاع المدني .
- 59 / 6 / 8 الالتزام بتصميم أنظمة الوقاية والحماية من الحرائق بواسطة مكتب هندسي معتمد لدى المديرية العامة للدفاع المدني في مجال الوقاية والحماية من الحرائق.
- 60 / 6 / 8 يستحسن استخدام شتلات زراعية من الأنواع المحلية، على أن تكون قد مرت بمرحلة حضانة انتقالية تكتسب فيها قدرة على تحمل الظروف البيئية، وإذا دعت الضرورة فإنه يجب إنشاء مشتل داخل المشروع.



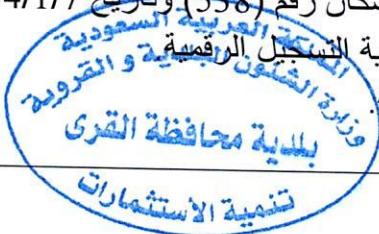
- 61 / 8 اختيار النباتات المحلية أو المتكيفة للمناخ المحلي لكي تبدو بصورة طبيعية ولتقليل من أعمال الصيانة وترشيد استهلاك المياه.
- 62 / 8 اختيار النباتات ومواد الزراعة المناسبة للتأثير المحتمل من الرطوبة.
- 63 / 8 استخدام الأشجار للتظليل في مسارات المشاة والأرصفة والمقاعد ومناطق التجمع.
- 64 / 8 اختيار أنواع الأشجار ذات عمر طويل (Long lifespan).
- 65 / 8 اختيار أنواع الأشجار التي لا تتلف بالأرصفة والمرافق.
- 66 / 8 يجب توفير مساحات كافية بين الأشجار لتسهيل وصول الهواء والمياه إلى الجذور.
- 67 / 8 استخدام النباتات والزراعة لتعزيز المناظر الجمالية والشعور بالمكان. (Sense of Place)
- 68 / 8 استخدام نفاذية الرصف (Tree Grate) عند الأشجار المحاطة بالرصيف لنفذ المياه والهواء وتسهيل حركة المشاة.
- 69 / 8 استخدام نظام التربة الهيكلي (Structural Soil System) في المناطق المرصوفة لتنمو الجذور بالشكل الصحيح وتوجيه نموها نحو مناطق الزراعة المجاورة.
- 70 / 8 استخدام معدات ري أوتوماتيكية بالكامل تغلق تلقائياً عاليه الكفاءة ومصممة بأجهزة استشعار للرطوبة.
- 71 / 8 يجب استخدام أشجار تظليل في ساحات المواقف لتقليل تأثير ظاهرة الجزر الحرارية (Urban Heat Island) حسب النظام.
- 72 / 8 استخدام الشجيرات بدلاً من الأشجار بالمناطق التي تتمتع بزوايا رؤية مميزة.
- 73 / 8 يراعي عدم زراعة الأنواع النباتية التي يكون لها تأثير ضار عند اللمس كالصبار بالقرب من مسارات المشاة.
- 74 / 8 يفضل استخدام أنواع النباتات التي لا تأثير لها على طرد بعض أنواع الحيوانات غير المرغوب دخولها في المشروع.
- 75 / 8 يجب توزيع مناطق الأعشاب بحيث تستثمر بطريقة مثلى كاماكن جلوس بديلة عن الأرض الجافة.

#### 7/8 مواقف السيارات:

- 1 / 7 / 8 يلتزم المستثمر بتوفير موقف سيارات كافية وتكون مناسبة ومتواقة مع طبيعة الحديقة والمكان والأنشطة الاستثمارية المتواجدة بالحديقة.
- 2 / 7 / 8 عند تصميم المواقف يجب مراعاة أن تكون متواقة مع دليل تصميم مواقف السيارات الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4400426840/1) وتاريخ 05/02/1445هـ— وما يستجد عليه من تعديلات.

#### 8/8 الاشتراطات الأمنية:

- 1 / 8 / 8 يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي الكريم رقم م/34 وتاريخ 07/03/1444هـ وأي قرارات ذات صلة.
- 2 / 8 / 8 الالتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكافش والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعليم الوزاري رقم 56610 وتاريخ 28/11/1437هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- 3 / 8 / 8 تأمين حراسة على كامل المشروع وذلك وفق تعليم سعادة مدير عام الشئون المالية والإدارية بوزارة الشئون البلدية والقروية والإسكان رقم (538) وتاريخ 17/1/1434هـ.
- 4 / 8 / 8 يجب تركيب كاميرات داخل الموقع، بها خاصية التسجيل الرقمية والقروية.
- 5 / 8 / 8 يجب أن يكون هناك غرف تحكم داخل الحديقة.



## 9/8 متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

- يلتزم المستثمر بما يلي:
- 1 / 9 / 8 تطبيق متطلبات الاستدامة (استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة) في جميع مراحل المشروع الجديد ابتداءً من مرحلة التصميم ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC-201)
- الالتزام بتطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) والفصل (702) من كود البناء السعودي العام .((SBC-201))
- 2 / 9 / 8

## 10/8 الدراسات والتصميم المطلوبة لأعمال الإنشاء والتطوير وإعادة التأهيل:

يلتزم المستثمر بالتعاقد مع أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمهندسين والمتخصصة في أعمال تصميم الحدائق وأعمال اللاند سكيب للقيام بأعمال الدراسة والتصميم المطلوبة وفق الفكرة التصميمية المرفقة ضمن كراسة الشروط على أن يقوم المكتب الاستشاري المختص بالتصميم والمعتمد من البلدية بالمهام الآتية:-

- 1 / 10 / 8 اجراء الرفع المساحي للموقع ورفع المرافق وشبكة البنية الأساسية وشبكة الري بالموقع والمنطقة المحيطة واعداد دراسة مفصلة للوضع الراهن للموقع.
- 2 / 10 / 8 جمع البيانات والمعلومات والخرائط الازمة والمطلوبة لدراسة الموقع من الجهات المعنية.
- 3 / 10 / 8 اعداد البديل والأفكار التصميمية للموقع ويتم اختيار البديل المناسب من قبل البلدية واعتماده ليكون محل الدراسية النهائية
- 4 / 10 / 8 عمل تحليل كامل للموقع بما في ذلك التحليل العمراني والبيئي وطبيعة الموقع والعناصر القائمة في الموقع والبنية التحتية للموقع والتي يمكن الاستفادة منها وغيرها من الأمور التي يطلبها التحليل مع مراعاة المعايير التصميمية
- 5 / 10 / 8 إعداد المخططات التصميمية والتفصيلية لجميع الأعمال.



## 11/8 مرحلة تشغيل وصيانة وإدارة المشروع:

1 / 11 / 8 على المستثمر التعاقد مع أحد الشركات المتخصصة والمصنفة في أعمال صيانة وتشغيل وتطوير الحدائق أو القيام بذلك الأعمال بنفسه إذا كان لديه القدرة والخبرة الكافية للقيام بأعمال الصيانة والتشغيل وتقديم ما يثبت ذلك واعتماده من الأمانة بعد تقديم سابقة الأعمال والخبرات.

2 / 11 / 8 على المستثمر التعاقد مع أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة لدى وزارة البلديات والإسكان واعتماده من الأمانة بعد تقديم سابقة الأعمال والخبرات. على أن يكون من المكاتب المتخصصة في أعمال الإشراف على أعمال صيانة وتشغيل الحدائق وأعمال اللاند سكيب للقيام بأعمال الإشراف على برامج الصيانة والتشغيل واعتمادها وتقديم الحلول المناسبة للمحافظة على استدامة مكونات الحديقة وتقديم الخدمة للزائرين بشكل مناسب.

يلتزم المستثمر ببرامج الصيانة الدورية وقد تكون برامج يومية - أسبوعية - شهرية - ربع سنوي - نصف سنوي سنوية.

3 / 11 / 8 4 / 11 / 8 يقوم المستثمر برفع خطة الصيانة الدورية وبرامجها في بداية كل عام للبلدية واعتماد الخطة السنوية من ثم رفع البرامج الشهرية كلا على حدة في بداية كل شهر حسب الخطة السنوية المعتمدة سلفا والتنسيق الكامل مع البلدية لاعتماد برنامج الصيانة وصيانة العناصر الزراعية والمسطحات 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 استدعي الأمر.
- صيانة جهاز الغسيل العكسي للفلاتر وتغييرها إذا استدعي الأمر.
- صيانة مضخة سحب المياه - محابس الهواء- محابس تصريف الضغط الزائد - مراوح التهوية - خزان الضغط وتغييرها إذا استدعي الأمر.
- في حالة حدوث كسر في الخطوط يتم القيام بالإصلاح للتلفيات شامل الحفر والردم وإزالة وإعادة الممرات والأرصفة والمزروعات إلى ما كانت عليه محملا على أعمال الصيانة.

• **صيانة الآبار (إن وجدت):**

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

• **متابعة نظام التحكم:**

- يلتزم المستثمر بإعداد برامج الري وإرسالها إلى وحدة التحكم.
- يلتزم المستثمر بسلامة وإصلاح عناصر الري المرتبطة بالتحكم.

- يلتزم المستثمر بمتابعة برنامج الري وكفاية النباتات من الاحتياجات المائية.
- يلتزم المستثمر بإبقاء عناصر الري على الوضع الآلي وعدم فصل التيار عنها.

#### • صيانة الألعاب والمظلات:

- يلتزم المستثمر بصيانة الألعاب والمظلات ونظافتها واستبدال التالف منها وتأمين قطع الغيار من نفس النوعية محمل على تكاليف الصيانة.
- يلتزم المستثمر بدهان الألعاب حسب الحاجة بدهانات مطابقة للمواصفات وأصول الصناعة.

#### • صيانة الأثاث:

- يلتزم المستثمر بصيانة أثاث الأنشطة التجارية بالحديقة بجميع مكوناتها.
- يلتزم المستثمر بصيانة أثاث الحديقة بجميع مكوناتها.

#### • صيانة النوافير والشلالات وأنظمة الرذاذ:

- يلتزم المستثمر بتشغيل النوافير والشلالات وأنظمة الرذاذ واستبدال المعدات التالفة منها محمل على تكاليف الصيانة.
- يلتزم المستثمر برفع منسوب المياه المطلوب مستخدماً مياه صالحة للشرب.
- يلتزم المستثمر بالصيانة الوقائية الدورية لكافة المكونات الميكانيكية والكهربائية والمضخات.
- يلتزم المستثمر بالتنظيف الدوري باستخدام محليل مناسبة.
- يلتزم المستثمر بالتشغيل في الأوقات المعتمدة.

#### • صيانة دورات المياه:

- يلتزم المستثمر بصيانة ونظافة دورات المياه بصفة مستمرة وتوفير عامل /عاملة على الأقل للنظافة طوال ساعات العمل.
- يلتزم المستثمر بتأمين المياه والأدوات المطلوبة لدورات المياه.
- يلتزم المستثمر بسحب البيارات إلى أن يتم توصيلها على شبكة الصرف الصحي.
- يلتزم المستثمر بالمواعيد المحددة من قبل البلدية لفتح وغلق دورة المياه.

#### • صيانة الأسوار والبوابات:

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



#### • صيانة الطرق والمشيّات:

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

#### • صيانة الأعمال المدنية:

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

#### • صيانة الأعمال الميكانيكية:

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

#### • صيانة الأعمال الكهربائية:

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

#### • صيانة أنظمة المراقبة:

- يلتزم المستثمر بتشغيل وصيانة نظام المراقبة ذات جودة عالية يسمح بالرؤية الليلية والتأكد من أنها تعمل بشكل مستمر.
- يلتزم المستثمر بتوفير قطع الغيار متى تطلب الأمر ذلك.
- يلتزم المستثمر في حالات التعدي أو الفقد بإعادة الوضع لما كان عليه.
- يلتزم المستثمر بالمحافظة على السجلات وعدم خرق للبيانات وارشفتها وتسليمها إلى الجهة المشرفة.

#### • أعمال السلامة العامة:

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

#### 12/8 مرحلة تأهيل للحديقة:



- عمل إحلال وتجديد للأعمدة الإنارة ولوحات التحكم.
- عمل إحلال وتجديد لمضخات الري.
- عمل إحلال وتجديد لنظام المراقبة.
- عمل إحلال وتجديد للمنشآت المائية في الموقع مثل الشلالات والتوصيفية لاستثمارات

- عمل إحلال وتجديد لممرات المشاة والأرصفة والموافق.
- عمل إحلال وتجديد للوحات الإرشادية.
- عمل إحلال وتجديد للجلسات وشلالات المهملات.
- عمل إحلال وتجديد دورات المياه (كلما دعت الحاجة لذلك أو رأت الأمانة ذلك).

#### 13/8 مرحلة تسليم الموقع إلى الأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

يلتزم المستثمر بتسليم الموقع بكمال حالي التشغيلية إلى البلدية والرفع إليها قبل انتهاء العقد بمدة لا تقل عن 60 يوم حتى يتم توجيه الإدارة العامة للاستثمارات والإدارات ذات العلاقة باستلام الموقع على أن يتم رفع تقرير من الإدارة عن حالة الموقع ويتم توجيه المستثمر بضروره تلافي الملاحظات الواردة في التقرير والرفع للأمانة للتأكد من إنتهاء الملاحظات المطلوبة من ثم توقيع محضر الاستلام.

#### 14/8 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 اخذ موافقة خطية من الأمانة وستقوم الأمانة باعتماد الاسم الجديد على الخرائط والوثائق المعتمدة خلال مدة المشروع كما يمكن للمستثمر الاستفادة من حقوق الرعاية للحديقة من خلال استقطاب علامات تجارية كرعاية للحديقة مع الالتزام بالضوابط الخاصة بتسمية أو رعاية العقارات البلدية لأغراض تجارية والصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (61394) وتاريخ 1441/11/16هـ والمتضمنة الآتي:

- 1-أن يكون نشاط المستثمر من الأنشطة المرخص لها بالعمل في المملكة.
- 2-أن يكون الاسم التجاري للمستثمر مسجلاً في المملكة.
- 3-ألا يكون قد صدر في حق المستثمر حكم قضائي في مخالفة جسيمة.
- 4-أن يسمى العقار البلدي بالاسم التجاري للمستثمر، ويشمل ذلك الأسماء التجارية التي تتكون من أسماء أفراد أو عائلات.



## 9. الاشتراطات الفنية

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء في جميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، والاشتراطات الفنية الواردة بكراسة الشروط والمواصفات، وكذلك الالتزام بتعيم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 1441/04/11هـ بشأن الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية وما يستجد عليها من تعديلات ويجب مراعاة الاشتراطات التي تصدر عن الجهات ذات العلاقة، ومنها على سبيل المثال ؛ اللوائح والاشتراطات الصادرة عن الجهات ذات العلاقة وفق الجدول التالي:

م	الدليل أو الكود
1	إصدارات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO).
2	المقاييس البيئية مقاييس مستويات الضوضاء -الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.
3	الدليل الارشادي للوصول الشامل -مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.
4	اللوائح الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان وتحديثاتها وملحقها.
5	دليل عقود تنفيذ الحدائق الصادر بالقرار الوزاري رقم (4100128804) وتاريخ 1441/04/11هـ والمبلغ للأمانة بتعيم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 1441/04/11هـ، وما يستجد عليه تعديلات.
5	الجهات المختصة ذات العلاقة.
6	كود البناء السعودي وملحقه الآتي:
	• كود البناء السعودي اصدار (SBC-201)
	• (SBC 301-306) Saudi Construction Code
	• (SBC-401) Saudi Electrical Code
	• (SBC-501) Saudi Mechanical Code
	• (SBC-601) Saudi Energy Code
	• (SBC-701-702) Saudi Sanitary Code
	• (SBC-801) Saudi Fire Code



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

1 / 2 / 9

1. إعداد التصميمات المعمارية والإنسانية الخاصة بالموقع وملحقاته.
2. إعداد التصميمات والوثائق الازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء- الهاتف - الصرف الصحي)
3. عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
4. واجهات لكامل عناصر المشروع.
5. مناظير للمشروع.
6. تقديم تقرير فني موضحاً به بيان وتكوينات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
7. رفع الموقع مساحياً شاملأ الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
8. عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنسانية للمبني.
9. المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.

يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية التالية:

2 / 2 / 9

1. دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
2. استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
3. تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.

إعداد التصميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:

3 / 2 / 9

1. مخطط عام للموقع ملون شاملأ أعمال التنسيق العام للموقع.
2. مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
3. مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
4. واجهات وقطاعات ملونة.
5. مناظير خارجية ملونة لجميع الواجهات.
6. تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وغيرها.
7. مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبني وذلك وفقاً لعميم صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية والإسكان رقم (5297) وتاريخ 1425/01/28هـ والعميم الإلحاقي رقم (23893) وتاريخ 1435/05/05هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المبني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.

4 / 2 / 9

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

1. التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - جداول الأبواب والشبابيك - تفاصيل الأراضي - الفرش الداخلي).



2. التصميمات الإنسانية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسلیح - مخططات الهيكل الخرساني - جداول الأساسات مع تفاصيل التسلیح - قطاعات الأعمدة - التفاصيل الإنسانية - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنسانية لكافة عناصر المشروع)
3. 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 الازمة).
4. 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).
5. المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

1 / 3 / 9	يجب ترك ارتداد بعرض 3.5 متر (ثلاثة أمتار ونصف) من الشارع الفرعى تخصص كمواقف سيارات وابيات المياه الخاصة بالري، أو الوابيات التي تنقل المزروعات.
2 / 3 / 9	يجب توفير مخزن مغلق للأسمدة والمواد الزراعية ذو تهوية مناسبة ويشترط أن يكون موقعه ناحية الشارع الفرعى بعيداً عن الجوار.
3 / 3 / 9	يجب توفير غرف حراسة ودورات مياه.
1 / 4 / 9	أن تكون الشتلات من الأنواع والأصناف ذات الإنتاجية الجيدة وملائمة للظروف البيئية المحيطة بها.
2 / 4 / 9	استبعاد المبادرات الضعيفة والشاذة عند إجراء عملية التفريز.
3 / 4 / 9	تربيبة الشتلات على ساق واحدة وإزالة السرطانات والأفرع الجانبية.
4 / 4 / 9	التقيد بعدم زراعة الأنواع الممنوع زراعتها مع الالتزام بزراعة الأنواع المناسبة لبيئة المنطقة التي توجد بها الحديقة.
5 / 4 / 9	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.
6 / 4 / 9	اتخاذ التدابير والاحتياطات اللازمة لحماية الشتلات من الآفات الزراعية.
7 / 4 / 9	في حالة انتشار مرض وبائي في المزروعات يجب إخبار مديرية أو فرع وزارة الزراعة التابع له الحديقة للقيام بازالة وإتلاف جميع الأنواع المصابة تحت إشراف المديرية وفرع الوزارة بطريقة عملية سليمة.

1 / 5 / 9	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 و沐مرة، وأ يصل مزهرا ونباتات شوكية وعصارية، ومسطحات خضراء.

- يراعى عند استخدام الأشجار في الحديقة: الظروف البيئية وملاءمة نوع الأشجار المزروعة للموقع 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 التأكيد من وقوع الظل على المكان المراد تظليله على مدار اليوم؛ حتى لا يأتي الظل في وقت من الأوقات على مكان يكون مرغوباً دخول الشمس إليه.
- بالنسبة لأشجار الظل الضخمة يراعى أن تزرع على مسافة ثلاثة أمتار على الأقل من المشيّات.

## 2/5/9 العناصر البناءية:

### ■ ممرات المشاة:

- يجب أن يوجد في الحديقة عدد من الممرات أو المشيّات التي تربط مداخل الحديقة وأجزائها وتوصل إلى الأماكن المختلفة فيها. يجب أن يراعى في الممرات ما يلي: يتراوح ميل ممرات وطرق المشاة بين 1-5% في اتجاه طولي أو عرضي. أقصى ميل مسموح به في حالة عدم استخدام (مقابض السلالم) الدرابزين Handrail 8%， وفي حالة استخدام الدرابزين يمكن زيادة الميل حتى 15% لمسافات قصيرة.
- يجب ألا يقل عرض الممرات عن 60 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 بالإنارة التجميلية متنوعة وأضاءات مخفية حسب التصميم المعتمد.

### ■ المقاعد وأماكن الجلوس:

- يجب أن يتواجد في الحديقة أماكن جلوس في أماكن بارزة وتكون مطلة على مناظر أساسية في الحديقة، وأن تكون الطرق المؤدية إليها مرصوفة حسب التصميم المعتمد. تجنب وضع أماكن الجلوس على المسطحات الخضراء لرطوبتها المستمرة.
- يجب ألا تعرّض أماكن الجلوس انسيا比ة 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 البلدية.

### ■ المظلات (البرجولات) والأقواس:

- يمكن استخدام المظلات (البرجولات) لإضفاء قيمة جمالية في الحديقة ويمكن أن تكون هذه (البرجولات) من مواد الخشب أو المباني أو فروع الأشجار، وتزرع عليها النباتات المتسلقة المزهرة وبجوارها الأسيجة المقصوصة وأحواض الزهور.
- يمكن إقامة أقواس فوق الطرق الطويلة في بدايتها أو نهايتها أو على أبعد متناظمة، ويمكن أن تأخذ قمة القوس الشكل الهرمي أو الدائري.

### ■ عناصر الإضاءة:

- يجب الاستفادة من عنصر الإضاءة في إبراز العناصر الجمالية والمجسمات التشكيلية مثل النباتات والناورات.
- يجب ألا يزيد ارتفاع مصدر الإضاءة عن أربعة أمتار مع اعطاء عناية خاصة لإضاءة المناطق التي تشتمل على سلام.



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.
- تناسب وتلاءم جميع العناصر والمواد المستخدمة مع البيئة الطبيعية.

عناصر مائية (المسطحات المائية):

- يمكن الاستفادة من المسطحات المائية من برك وبحيرات صناعية وشلالات ونافورات، وفسيقيات في تحقيق التنسيق.

في حالة وجود برك أو بحيرات صناعية يراعى ألا يكون الماء عميقاً لحماية الأطفال من الغرق، ويفضل عمل سياج حماية بارتفاع لا يقل عن 50 سم على أن يتم عمل أفكار تصميمية لشكل ونوع السياج واعتماده من البلدية ويمكن أن تربى بعض الطيور المائية كالبط والأوز في البجيرات لنكسبها صبغة طبيعية، ويمكن زراعة بعض هذه البجيرات بالنباتات المائية أو تزويدها ببعض أنواع الأسماك الملونة.

يمكن عمل شلالات صناعية من مناطق صخرية مرتفعة في الحديقة.

في حالة وجود نافورات يجب أن يؤخذ في الاعتبار وضع النافورة في الفراغ بالنسبة لضوء الشمس لدراسة الانعكاسات من أو على الماء ويمكن استخدام الإضاءة الليلية في النافورات.

مناطق ألعاب الأطفال:

يجب مراعاة عامل السلامة أثناء التصميم والتنفيذ.

ضرورة الالتزام بما تقتضى به لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن ملاهي وألعاب الأطفال الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وما يستجد عليها من تعديلات.

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 الإنسانية.

أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحرق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.

يمنع استخدام مادة الأسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.

يراعى في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.

تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمبني طبقاً للدليل الإنساني لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنساني وذلك وفق تعليم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (8186) وتاريخ 26/2/1434هـ وكذلك الوارد بموجوب البناء السعودي الاشتراطات الإنسانية (ك ب س 300) (SBC300).

تدون على المخططات الإنسانية 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 الإنسانية المختلفة... إلخ.

تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.

عند استخدام نظام إنشائي من المبني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات الازمة لحمايتها من التآكل

3 / 5 / 9

4 / 5 / 9

5 / 5 / 9

6 / 5 / 9

7 / 5 / 9

8 / 5 / 9

9 / 5 / 9

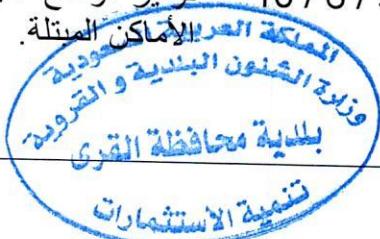
10 / 5 / 9



11 / 5 / 9	عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادمة أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بغاز مائي مناسب.
12 / 5 / 9	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.
13 / 5 / 9	في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنسانية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنسانية، على أن تعتمد من البلدية.
14 / 5 / 9	يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمبني المشروع وإتباع إرشادات كتاب العزل الحراري الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.

**يلتزم المستثمر بما يلي:**

1 / 6 / 9	الالتزام بتطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي مشتملاً على:
2 / 6 / 9	المتطلبات الكهربائية للأمن والسلامة الواردة في كود البناء العام (SBC-201) بما يشمل البند رقم 907 الخاص بنظام كشف وإنذار الحريق، والبند رقم 1008 الخاص بإضاءة مسارات الهروب، والفترات 1013.3 و1205.3 الخاصة بالإضاءة الاصطناعية.
3 / 6 / 9	متطلبات الكود الكهربائي (SBC-401) بما يشمل الفصل رقم 54 الخاص بنظام التأريض، والفصل رقم (83) الخاص بمتطلبات التركيبات الكهربائية لأنظمة الكشف والحماية من الحريق والقسم الرابع بمتطلبات الحماية والسلامة، والقسم الخامس الخاص بتصميم وتنفيذ الأعمال والتركيبات الكهربائية مشتملاً على متطلبات العزل اللازمة للكابلات والأسلاك، والفصل رقم 718 الخاص بالمطاعم.
4 / 6 / 9	الأخذ في الاعتبار متطلبات كفاءة الطاقة لأنظمة الكهربائية الواردة في كود ترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) بما يشمل الفصول رقم (9) UM-SECTION9G9 الخاص بنظام الإضاءة.
5 / 6 / 9	الالتزام بتصميم كافة الأعمال والأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف لتحمل العمل المستمر في الظروف المناخية المحيطة وحسب متطلبات القسم الخامس من كود البناء السعودي رقم (SBC-401) مع الاسترشاد بالجدول رقم (11.1) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC-601) بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات الكهربائية المقدمة.
6 / 6 / 9	أن تكون الكابلات والأسلاك من الأنواع والأقطار المناسبة، وأن تكون معزولة جيداً، وممددة داخل مواسير، وأن يراعى تطبيق المعايير الفيزيائية الخاصة بالألوان الأسلاك، وأن يتم تأريض جميع الدوائر بدون استثناء.
7 / 6 / 9	يتم تأريض أساسات المشروع.
8 / 6 / 9	أن تكون المعدات والأجهزة الكهربائية من الأنواع المعتمدة، والمأمونة للاستخدام ومطابقة للمعايير العالمية.
9 / 6 / 9	يراعى توفير التوصيلات الأرضية للأجهزة، والتركيبات والدوائر الكهربائية طبقاً للمعايير الفيزيائية السعودية.
10 / 6 / 9	توفير قواطع التيار الكهربائي المناسبة والمؤمنة ضد أخطار التسرب الأرضي للتيار في



11 / 6 / 9	يتم تركيب أجهزة التدفئة التي تزيد قوتها على (1000) كيلووات داخل تطويقات من مادة غير قابلة للاشتعال.
12 / 6 / 9	يتم تركيب جميع التمديات، والتجهيزات الكهربائية بمعرفة جهة فنية متخصصة كما يجب المرور عليها، وإجراء الصيانة الازمة لها بصفة دورية كل فترة للتأكد من صلاحيتها، وتلافي ما قد يوجد من عيوب، ويتم ذلك بمعرفة فنيين متخصصين.
13 / 6 / 9	الالتزام بأن تحتوي المستندات الكهربائية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة لكافـة الأنظـمة الكهـربـائية وأنـظـمة التـيـار الـخـيـفـ، وـتـكـونـ معـتـمـدةـ منـ مـكـنـبـ هـنـدـسـيـ معـتـمـدـ منـ قـبـلـ المـديـرـيـةـ الـعـامـةـ لـلـدـفـاعـ المـدـنـيـ.
14 / 6 / 9	الالتزام بأن تكون المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO وأن يتم توضيح ذلك في المواصفات المقدمة.
15 / 6 / 9	الالتزام بتوفـرـ وـسـائـلـ فـصـلـ الـكـهـرـبـاءـ (ـوـتـشـمـلـ مـفـاتـيـحـ الـفـصـلـ وـقـوـاطـعـ الـدـائـرـةـ الـكـهـرـبـائـيـةـ وـغـيـرـهـ)ـ عـنـ الـمـعـدـاتـ الـمـيـكـانـيـكـيـةـ وـالـمـصـاعـدـ الـكـهـرـبـائـيـةـ،ـ بـغـرـضـ تـوـفـرـ الـأـمـانـ لـلـأـفـرـادـ عـنـ إـجـرـاءـ الـصـيـانـةـ الـمـيـكـانـيـكـيـةـ الـلـازـمـةـ لـهـاـ،ـ طـبـقـاـ لـمـتـطـلـبـاتـ الـبـنـدـ رـقـمـ 6.3-53ـ مـنـ كـوـدـ الـبـنـاءـ السـعـوـدـيـ SBC-401ـ.
16 / 6 / 9	الالتزام بأن تكون لوـحـاتـ وـغـرـفـ وـمـحـطـاتـ الـكـهـرـبـاءـ الـخـارـجـيـةـ الـمـخـصـصـةـ لـتـغـذـيـةـ الـمـشـرـوـعـ،ـ دـاـخـلـ حـدـودـ الـمـوـقـعـ الـخـاصـ بـالـمـشـرـوـعـ.
17 / 6 / 9	الالتزام بأن تكون لوـحـاتـ تـوـزـيـعـ الـكـهـرـبـاءـ الرـئـيـسـيـةـ وـلـوـحـاتـ التـحـكـمـ مـقـلـةـ،ـ وـلـاـ يـتـمـ فـتـحـهـاـ إـلـاـ عـنـ طـرـيـقـ أـدـوـاتـ أوـ مـفـاتـيـحـ خـاصـةـ،ـ عـلـىـ أـنـ يـرـاعـيـ وـجـودـ الـلـوـحـاتـ الـكـهـرـبـائـيـةـ فـيـ أـمـاـكـنـ مـخـصـصـةـ وـمـحـمـيـةـ مـنـ التـلـفـ.
18 / 6 / 9	الالتزام بتـأـريـضـ الـمـقـابـسـ الـكـهـرـبـائـيـةـ وـكـلـ الـأـجـزـاءـ الـمـعـدـنـيـةـ الـمـكـشـوـفـةـ مـثـلـ الـمـوـاسـيـرـ الـمـعـدـنـيـةـ وـحـاوـيـاتـ الـأـجـهـزـةـ وـالـلـوـحـاتـ الـكـهـرـبـائـيـةـ وـحـوـامـلـ الـكـابـلـاتـ وـالـمـحـوـلـاتـ.
19 / 6 / 9	الالتزام بـمـتـطـلـبـاتـ الـمـقـابـسـ الـكـهـرـبـائـيـةـ بـدـاـخـلـ الـمـطـابـخـ الـمـذـكـورـةـ فـيـ الـفـقـرـاتـ رـقـمـ 55 - 6.4.1.3ـ وـ55 - 6.5.3.2ـ مـنـ كـوـدـ الـبـنـاءـ السـعـوـدـيـ (SBC-401).
20 / 6 / 9	الالتزام بـفـصـلـ الـلـوـحـاتـ وـالـتـمـدـيـاتـ الـكـهـرـبـائـيـةـ الـخـاصـةـ بـأـنـظـمـةـ الـطـوـارـئـ)ـ بـمـاـ يـشـمـلـ إـضـاءـةـ مـسـارـاتـ وـعـلـامـاتـ الـهـرـوبـ وـنـظـامـ كـشـفـ وـإـنـذـارـ الـحـرـيقـ وـتـغـذـيـةـ مـضـخـةـ الـحـرـيقـ وـمـصـعـدـ مـكـافـحةـ الـحـرـيقـ (ـعـنـ باـقـيـ الـأـنـظـمـةـ الـأـخـرـىـ،ـ مـعـ الـالـتـزـامـ بـتـوـفـرـ مـصـدـرـ كـهـرـبـاءـ اـحـتـيـاطـيـ مـؤـمـنـ مـثـلـ الـمـوـلـدـاتـ الـكـهـرـبـائـيـةـ وـالـبـطـارـيـاتـ الـكـهـرـبـائـيـةـ فـيـ حـالـةـ اـنـقـطـاعـ مـصـدـرـ الـكـهـرـبـاءـ الـأـسـاسـيـ طـبـقـاـ لـمـتـطـلـبـاتـ كـوـدـ الـبـنـاءـ السـعـوـدـيـ.
21 / 6 / 9	الالتزام بـفـصـلـ الـلـوـحـاتـ وـالـتـمـدـيـاتـ الـكـهـرـبـائـيـةـ الـخـاصـةـ بـأـنـظـمـةـ الـطـوـارـئـ (ـبـمـاـ يـشـمـلـ إـضـاءـةـ مـسـارـاتـ وـعـلـامـاتـ الـهـرـوبـ وـنـظـامـ كـشـفـ وـإـنـذـارـ الـحـرـيقـ وـتـغـذـيـةـ مـضـخـةـ الـحـرـيقـ وـمـصـعـدـ مـكـافـحةـ الـحـرـيقـ)ـ عـنـ باـقـيـ الـأـنـظـمـةـ الـأـخـرـىـ،ـ مـعـ الـالـتـزـامـ بـتـوـفـرـ مـصـدـرـ كـهـرـبـاءـ اـحـتـيـاطـيـ مـؤـمـنـ مـثـلـ الـمـوـلـدـاتـ الـكـهـرـبـائـيـةـ وـالـبـطـارـيـاتـ الـكـهـرـبـائـيـةـ فـيـ حـالـةـ اـنـقـطـاعـ مـصـدـرـ الـكـهـرـبـاءـ الـأـسـاسـيـ طـبـقـاـ لـمـتـطـلـبـاتـ كـوـدـ الـبـنـاءـ السـعـوـدـيـ.
22 / 6 / 9	يلـزـمـ تـقـديـمـ شـهـادـةـ تـسـيـقـ مـقـدـمـ الخـدـمـةـ الـكـهـرـبـائـيـةـ مـوـضـحـاـ بـهـاـ التـارـيخـ المـتـوقـعـ لـإـيـصالـ الخـدـمـةـ وـمـقـدـارـ الـطـاـقـةـ الـكـهـرـبـائـيـةـ الـمـطـلـوـبـةـ وـمـتـطـلـبـاتـ الـتـغـذـيـةـ مـعـ تـحـدـيدـ مـوـاـقـعـ وـمـسـاحـةـ غـرـفـ الـكـهـرـبـاءـ الـمـطـلـوـبـةـ مـعـ الـالـتـزـامـ بـتـصـمـيمـ شـبـكـاتـ وـأـنـظـمـةـ الـجـهـدـ الـمـنـخـفـضـ وـلـوـحـاتـ التـوزـيـعـ بـجـهـدـ 3ـ أـطـوـارـ 400-230ـ فـوـلـتـ وـتـرـدـدـ 60ـ هـرـتـزـ إـلـاـ إـذـاـ تـطـلـبـ تـوـفـيرـ جـهـدـ مـخـتـلـفـ مـنـ مـقـدـمـ الخـدـمـةـ الـكـهـرـبـائـيـةـ.ـ فـيـ حـالـةـ وـجـودـ مـصـاعـدـ مـخـصـصـةـ لـنـقـلـ الـأـطـعـمـةـ (DUMB-WAITER)ـ يـلـزـمـ تـطـيـقـ الـمـتـطـلـبـاتـ الـوـارـدـةـ بـكـوـدـ الـبـنـاءـ السـعـوـدـيـ وـدـلـيـلـ الـمـصـاعـدـ وـالـسـلـالـمـ الـكـهـرـبـائـيـةـ الصـادـرـةـ عـنـ
23 / 6 / 9	الـمـلـكـةـ الـعـرـبـيـةـ السـعـوـدـيـةـ فـيـ الـشـمـشـونـ الـوـلـاـرـيـةـ وـالـقـرـوـيـةـ بـلـدـيـةـ مـحـافـظـةـ الـقـرـيـةـ قـنـيـةـ الـاسـتـثـمـارـ

- اللتزام بتعيم وزير المالية رقم (141219) وتاريخ 1435/12/26 هـ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقييس والجودة رقم (1000/247/143) بتاريخ 1435/07/30 هـ بشأن اعتماد مجلس إدارة الهيئة عدداً من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم 2663/2012) الخاصة بمتطلبات الطاقة والحدود الدنيا لكافحة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم 2856/201) الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمبني (المواصفة رقم 1473/2014) الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية - المراحيض الغربية).  
اللتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمتطلبات كود البناء السعودي والمواصفات القياسية المجازة من "الهيئة السعودية للمواصفات والمقييس والجودة (SASO)"، ومراعاة الظروف المناخية والبيئية في جميع الأعمال، والاسترشاد بالجدول (1-11) من (SBC-601) ومتطلبات كفاءة الطاقة بالمباني غير السكنية (SBC-601).  
اللتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصي أن تكون من الخرسانة المسلحة ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.  
اللتزام بأن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة وتكون معتمدة من مكتب هندي معتمد ومؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.  
يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتقوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندي استشاري معتمد.  
يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلام المتحركة حسب الأصول الفنية المعترف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعي فيها توافق الراحة والأمان المشروع.  
تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشرط فيه ما يلي:  
أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحرائق... الخ.  
أخذ احتياطات السلامة الالزامية عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.  
تطبيق مقييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (11557/1/8) وتاريخ 1435/05/02 هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقييس على مقييس جودة الهواء، ومقييس جودة المياه، ومقييس الضوضاء.  
تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعتمدة بها.  
تكون خزانات المياه مطابقة "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.  
استخدام صنابير المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (3) لترات.

- في حالة وجود خزانات لمياه الشرب يتم الالتزام بتطبيق الاشتراطات الميكانيكية الواردة في 5 / 8 / 9 دليل الهندسة البيئية.
- تطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-701) فيما يخص التمديدات الصحية 6 / 8 / 9 وبالخصوص الجدول رقم (403.1) متضمناً الحد الأدنى للتجهيزات الصحية بالمباني التجارية، والجدول رقم (709.1) متضمناً وحدات الصرف للتركيبات الصحية. 7 / 8 / 9
- تطبيق متطلبات كود الصرف الصحي الخاص السعودي (SBC-701). 8 / 8 / 9
- تطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-201) وعلى وجه الخصوص الفصل رقم (29) والجدول رقم (2902.1). 9 / 8 / 9
- يوصى بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية في المباني الجديدة التي تحتاج إلى مياه ساخنة للمستخدمين.
- الراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحرق كما وردت بكود البناء السعودي العام 1 / 9 / 9 SBC201 للفئة (A3) من الاستخدامات الترفيهية
- عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع، ممرات المشاة، المسارات المخصصة للدراجات الهوائية أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوابن الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال. 2 / 9 / 9
- اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ المبني طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات اختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكاتب استشارية مؤهلة من وزارة البلديات والإسكان. 3 / 9 / 9
- تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفر السقالات، والسلام، وضمان التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية. 4 / 9 / 9



## 10. الغرامات والجزاءات

في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم 4300204526 في 1443/03/12هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان لعام 1444هـ-2023م وما يُستجد عليه من تعليمات وقرارات ذات صلة.

في حالة عدم أخذ الموافقة الخطية من (وكالة الاستثمار) بأمانة الباحة عند بدأ تشغيل الموقع يتم فرض غرامة مالية على المستثمر تعادل (15000 ريال) خمسة عشر ألف ريال مع التزام المستثمر بالإغلاق الفوري للمشروع واستكمال إجراءات أخذ الموافقة من الأمانة وفي حالة عدم التزام المستثمر بذلك يحق للأمانة إغلاق المشروع وعدم تمكين المستثمر من الانتفاع به لحين السداد دون أي اعتراض أو مطالبة مالية ودون أدنى مسؤولية على أمانة الباحة.

العقوبات المترتبة	قيمة المخالفات		المخالفة	م
	الحد الأعلى	الحد الأدنى		
تطبيق الحد الأعلى من الغرامة في حالة تكرار المخالفة	5000 ريال / موقع	1000 ريال / موقع	عدم إعداد تقرير الصيانة الربع سنوي	1
تطبيق الحد الأعلى من الغرامة في حالة تكرار المخالفة	5000 ريال / موقع	1000 ريال / موقع	عدم اعداد تقرير الأمن والسلامة الشهري	2
تطبيق الحد الأعلى من الغرامة في حالة تكرار المخالفة	10000 ريال / حالة	5000 ريال / حالة	عدم تجاوب المستثمر للأوامر الطارئة الصادرة من وكالة الاستثمار	3

### المخالفات الإضافية

العقوبات المترتبة	قيمة المخالفات		المخالفة	م
	الحد الأعلى	الحد الأدنى		
تطبيق الحد الأعلى من الغرامة في حالة تكرار المخالفة	10000 ريال / حالة	5000 ريال / حالة	عدم التزام فريق الصيانة بإجراءات الأمان والسلامة	4

غرامة التأخير:

في حال تأخر المستثمر عن إنهاء تنفيذ المشروع ولم يكن لديه عذر تقبل به الأمانة جاز للأمانة فرض غرامة تأخير على المستثمر تعادل (500 ريال) عن كل يوم تأخير وبحيث لا تتعدي إجمالي الغرامة بنسبة 10% من قيمة الإيجار السنوي.

## 11. المرفقات

### 11/1 نموذج تقديم العطاء يقدم في منافسة بالظرف المختوم (نموذج 7/6)

معالي/ أمين منطقة الباحة

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ 08/10/2025م المتضمن رغبتكم تأجير موقع في منطقة الباحة لاستثماره في (إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة الأمير سلطان بن سلمان) وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( ) ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا ( ) وضمان بنكي لا

تقل قيمته عن (25%) من قيمة العطاء السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

(زيادة دورية كل 5 سنوات بنسبة 10%) من قيمة آخر أجرة سنوية مستحقة السداد للفترة التي تسبقها

كتابة	رقم	السنة الإيجارية	م
		السنة الإيجارية الأولى والثانية والثالثة الرابعة والخامسة	1



		السنة الإيجارية السادسة والسابعة والثامنة والتاسعة والعشرة	2
		السنة الإيجارية الحادية عشرة والثانية عشر والثالثة عشر والرابعة عشر والخامسة عشر	3
		السنة الإيجارية السادسة عشر والسابعة عشر والثامنة عشر والتاسعة عشر والعشرون	4
		السنة الإيجارية الحادية والعشرون والثانية والعشرون والثالثة والعشرون والرابعة والعشرون الخامسة والعشرون	5

ملاحظة: يتم تعبئة الجدول أعلاه حسب مدة العقد الرسمية وتكون الأسعار شاملة ضريبة القيمة المضافة.

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

الختم الرسمي

التوقيع



2/11 بطاقة وصف- الرفع الم Sahi للموقع  
1/2/11 بطاقة وصف الموقع:



2/11 الرفع الم Sahi للموقع:



..... وقد قمت بمعاينته معاينته تامة  
نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالي في تاريخ استلامه.

(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)

وعليه أوقع

..... الختم ..... التوقيع .....

..... رئيس بلدية ..... التوقيع .....

..... التوقيع .....

— صورة لملف العقار

**4/11 إقرار المستثمر**  
**يقر المستثمر بما يلي:**

- 1- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقها وأنه ملتزم بما جاء بها.  
2- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:  
لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم 40152 في 29/06/1441هـ  
وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4100561883 وتاريخ 22/12/1441هـ، والتعاميم  
والقرارات ذات الصلة.



- دليل عقود تنفيذ الحدائق الصادر بالقرار الوزاري رقم (4100128804) وتاريخ 1441/04/11هـ والمبلغة لنا بتعيم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 1441/04/11هـ، وما يستجد عليه تعديلات.
- اشتراطات الانشطة الترفيهية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100128804) وتاريخ 1441/04/11هـ والمبلغة للأمانة بتعيم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 1441/04/11هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
- الاشتراطات الفنية للمطابخ والمطاعم وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100128804) وتاريخ 1441/04/11هـ والمبلغة لنا بتعيم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 1441/04/11هـ
- لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 12/03/1443هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (4400905854/1) وتاريخ 1444/11/26هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
- اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعيم معايير ووزير البلديات والإسكان رقم (4200049475/1) وتاريخ 1442/02/26هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- 3- يقر المستثمر بضرورة أخذ الموافقة الخطية المسبقة من وكالة الاستثمار والتخصيص بأمانة منطقة الباحة على كافة التصاميم المتعلقة بالمشروع قبل التنفيذ والبدء في الأعمال وفي حالة مخالفة ذلك سيتم تطبيق الأنظمة والتعليمات النظامية المقررة لذلك.
- 4- يقر المستثمر بأن العنوانين وأرقام الهاتف والفاكس والجوال والبريد الإلكتروني الموضحة في نموذج العطاء الوارد ضمن الشروط والمواصفات والمدرجة على بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" هي العنوانين التي يمكن للأمانة أن يرسل عليها المراسلات والمكالمات والرسائل الإلكترونية إلى المستثمر بخصوص هذا العقد، ويكون المستثمر قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على أيّاً من العنوانين المذكورة وفي حالة تغيير أيّ منها يتم إخطار الأمانة بخطاب مسجل.
- 5- عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.
- 6- أقر بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستثمار صحيحة.
- الاسم: ..... التوقيع: ..... التاريخ: .....



## 1-12 نموذج العقد

### عقد استثمار عقار بلدي

اسم المشروع: (وفقاً لمنصة فرص)

رقم العقد: (وفقاً لمنصة فرص)

تاريخ توقيع العقد: اليوم/التاريخ/المدينة



بعون الله وتوفيقه، تم الاتفاق في هذا اليوم (التاريخ الهجري)، الموافق (التاريخ الميلادي)، على إبرام عقد الاستثمار هذا (ويشار إليه فيما بعد بـ "العقد") بين كل من:

1- (أمانة الباحة)، وعنوانها الوطني الموضح أدناه، ويمثلها في التوقيع على هذا العقد (الاسم الكامل لممثل أمانة الباحة)، بصفته (.....)، وال المشار إليها فيما بعد بـ "أمانة الباحة أو الطرف الأول".

العنوان
الهاتف
الفاكس
الصندوق البريدي
المدينة
الرمز البريدي
البريد الإلكتروني

2- (الاسم الكامل للمستثمر "قطاع خاص - قطاع حكومي - فرد")، (سجل التجاري/الرقم الموحد 700/ الهوية الوطنية) رقم (.....) وتاريخ .. / .. / 14.....هـ، وعنوانها الوطني الموضح أدناه، ويمثلها في العقد (الممثل النظامي للمنشأة)، بموجب هوية رقم (.....)، بصفته (.....) والم المشار إليه فيما بعد بـ "المستثمر أو الطرف الثاني".

العنوان المختصر
رقم المبنى
اسم الشارع
الحي
المدينة



الرمز البريدي
الرقم الفرعي
الهاتف
الفاكس
البريد الإلكتروني

ويشار إليهما مجتمعين فيما بعد بـ "الطرفان" أو "الطرفين".

### التمهيد

- لما كان للطرف الأول الرغبة في استثمار العقار الموضح وصفه وبياناته في هذا العقد والكراسة.  
- ولما كان المستثمر قد اطلع على المستندات المبينة في هذا العقد، وعain العقار محل العقد معاينة تامة نافية للجهالة والغرر، وتقدم بعرضه بموجب عطائه رقم (.....) وتاريخ (.....) المبين في مستندات العقد، للقيام باستثمار العقار المنصوص عليه في البند (الخامس).  
- ولما كان المستثمر مطلاً ومدركاً خصوص العقد لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (40152) بتاريخ 1441/06/29هـ وتعليماتها التنفيذية والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك والأحكام المنصوصة عليها في هذا العقد.  
- ولما كان العطاء المقدم من المستثمر قد اقتنى بقول الطرف الأول لاستثمار العقار طبقاً للكراسة وسائر وثائق العقد بموجب إشعار الترسية الصادر من الطرف الأول برقم (....) وتاريخ .. / .. ..... بناء على الإجراءات المنتهية بقرار لجنة الاستثمار رقم (.....) وتاريخ (.....) القاضي بقبول الطلب المقدم من المستثمر لاستثمار ذلك العقار وفقاً لما ورد في الكراسة، وحيث أقر الطرفان بأهليةهما المعتبرة شرعاً ونظاماً، فقد اتفقا على الآتي:

### البند الأول: حكم التمهيد

يعتبر التمهيد السابق، جزءاً لا يتجزأ من العقد ومكملاً ومتاماً لأحكامه.

### البند الثاني: التعريفات

تعني المصطلحات التالية في العقد - ما لم يقتضي السياق خلاف ذلك - ما يلي:

الاستثمار: توظيف وتشغيل العقار محل العقد واستغلاله بهدف المحافظة عليه وتطويره.

العقار: الأرض أو البناء العائد ملكيتها للطرف الأول والموضحة بياناتها وموقعها وحدودها ومساحتها ومكوناتها في البند (الرابع) من العقد، وأي مبانٍ مسافة خلال مدة العقد.

المشروع: النشاط المراد إقامته واستثماره على العقار، والمحدد في البند (الخامس) من العقد.

**تنفيذ المشروع:** القيام بأعمال البناء أو الترميم أو غير ذلك وفق الشروط والمواصفات المحددة في الكراسة بحيث يكون المشروع جاهزاً للتشغيل.

**الجهات ذات العلاقة:** الجهات التي لها علاقة بالمشروع وتنفيذه، أو لها حق الرقابة عليه من الناحية النظامية والفنية والبيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.

**الكراسة:** كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع، والتي تعد جزءاً لا يتجزأ من العقد.

**فترة التجهيز والإنشاء:** فترة زمنية محددة في الكراسة، غير مدفوعة، تحتسب من مدة العقد الأصلية، وتمتد للمستمر لغرض تجهيز وإنشاء المشروع.

### البند الثالث: مستندات العقد

1- يتتألف هذا العقد من المستندات الآتية:

أ- وثيقة العقد الأساسية (العقد).

ب- الكراسة.

ج- محضر تسليم العقار.

د- العطاء رقم (.....)، بتاريخ (.....) وجميع مرافقاته.

هـ- إشعار الترسية رقم (.....)، بتاريخ (.....).

و- المراسلات والطلبات الرسمية المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العروض وقبولها، والتي يتفق الطرفان كتابةً على اعتبارها من ضمن مستندات العقد.

ز- الضمان البنكي.

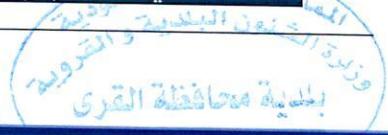
حـ- أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابةً أنها من مستندات العقد-إن وجدت-.

2- تشكل هذه المستندات وحدة متكاملة وتحد كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد، وأي إخلال بها يعد إخلالاً بالعقد.

3- في حال وجود اختلاف في مستندات العقد المحددة في الفقرة (1) من هذا البند، فإن المستند المتقدم يسود على المستند الذي يليه وفقاً للترتيب الوارد فيها.

4- في حال وجود تعارض بين أحكام ونصوص هذا العقد وبين أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك، تكون أحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية هي الواجب تطبيقها.

الاحادي السيني (X)  
الاحادي الصادي (Y)



المدينة: الباحة		المنطقة: الباحة	موقع العقار
الحي: الشفاء		الشارع: طريق أسعد بن حارثة الأنصاري	الشارع: طريق أسعد بن حارثة الأنصاري
	رقم العقار:	رقم المخطط:	رقم المخطط:
بطول:		شمالاً:	شمالاً:
بطول:		جنوباً:	جنوباً:
بطول:		شرقاً:	شرقاً:
بطول:		غرباً:	غرباً:
أرض		نوع العقار	
المساحة الإجمالية = 9368,36 م <sup>2</sup>		مساحة الأرض	
حسب اشتراطات وضوابط البناء في المنطقة.		مساحة المبني	
حسب اشتراطات وضوابط البناء في المنطقة.		عدد الأدوار	
(خرساني) ووفق معايير كود البناء السعودي		نوع البناء	
ملعب رياضية - صالات رياضية مغطاة - مسبح و العاب مائية		نوع النشاط	
- مطاعم - مقاهي - مسار دراجات - منطقة العاب ترفيهية خارجية - الخدمات (مصلى - دورات مياه)			
إحداثيات الموقع			
حسب القرار المساحي المرفق			

2- تعد البيانات المضافة في وصف العقار والموضحة في مستندات العقد جزءاً لا يتجزأ من الوصف ومكمل له

## البند الخامس: الغرض من العقد

الغرض من هذا العقد، قيام المستثمر باستثمار العقار لتنفيذ مشروع (إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة الأمير سلطان بن سلمان) ولا يجوز استخدام العقار لغير هذا الغرض، إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول، وفقاً لأحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك.

### البند السادس: مدة العقد

1- مدة العقد (25 سنة) خمسة وعشرون سنة، تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر العقار من الطرف الأول بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة أن يتم التسلیم خلال مدة لا تزيد عن (شهر واحد) من تاريخ توقيع العقد، وفي حال تأخر المستثمر عن توقيع المحضر يتم إشعاره من الطرف الأول على عنوانه المنصوص عليه في صدر هذا العقد أو أي وسيلة نظامية أخرى، وتحسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار.

2-تشمل مدة العقد المنصوص عليها في هذا البند فترة التجهيز والإنشاء المذكورة في الكراسة والمقدرة (10%) من مدة العقد، وهي، فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.

3-في حال رغب المستثمر تمديد مدة العقد فعليه التقدم بطلب للأمانة/ البلدية بذلك قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر، وتحتوى طلب تمديد العقد على البيانات المطلوبة في طلب إنشاء العقار.

## البند السابع: قيمة العقد وآلية الدفع

١- إن التحصيل المستثمر يسداد ضريبة القيمة المضافة للطرف الأول لقيمة العقد وفق الأنظمة والتعليمات المتعلقة بها.

3- في تطبيق أحكام هذا البند، يعد مقدار السنة التعاقدية (12) اثنا عشر شهرًا ميلاديًّا، يبدأ احتسابها من تاريخ بدء مدة العقد المنصوص عليها في البند (السادس).

## البند الثامن: التزامات المستثمر

يلتزم المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:

1- الحصول على التراخيص الالزمه من الطرف الأول ومن الجهات ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.

2-تأمين وسائل الأمن والسلامة الالزمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.

### 3-تنفيذ وتشغيل العقار والمشروع وفقاً للكراسة.

4-أخذ الموافقة الخطية من الطرف الأول قبل عمل أي إضافة أو تعديل في العقار أو المشروع لم يرد في الكراسة يراه المستثمر ضرورياً، ويعود تقديم الموافقة من عدمها إلى الطرف الأول.

5-سداد أي رسوم أو أي ضرائب أو أي مقابل مالي يفرض من قبل الدولة على ذلك العقار أو المشروع، ويشمل ذلك -لا الحصر- المتعلقة منها بإنشاء وتشغيل المشروع، وتحمل تكاليف إيصال واستهلاك الخدمات التي يحتاجها مثل الكهرباء والماء والهاتف والصرف الصحي وغير ذلك، وبعد هذا العقد تفوياً من المستثمر إلى الطرف الأول بنقل **الفوائض الخاصة بإيصال الخدمات للمشروع باسم المستثمر**.



6- تشغيل وصيانة العقار والمشروع بشكل دوري وفقاً للكراهة والشروط المحددة من قبل الطرف الأول أو الجهات ذات العلاقة.

7- إزالة أي مخالفة لأحكام العقد والكراهة والرخصة، وتعديل الوضع بما يتلاءم مع التزاماته التعاقدية.

8- عدم مخالفة الأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة، وتحمل المسؤولية أمام أي طرف يلحقه ضرر نتيجة لخطأ أو تقصير أو غيره، وكذلك كافة التعويضات والمطالبات وأي تكاليف أخرى ناتجة عن هذا العقد.

#### البند التاسع: المنشآت والتجهيزات المقاومة على العقار

تؤول ملكية جميع المنشآت والتجهيزات الأساسية والثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار إلى الطرف الأول بعد انتهاء مدة العقد وتمديدهاته إن وجدت- دون أي تعويض عنها، ويسلمها المستثمر للطرف الأول بحالة جيدة وصالحة للاستعمال، ويتم استلام الموقع بموجب محضر استلام موقع من الطرفين يذكر فيه كافة محتويات العقار.

#### البند العاشر: الرقابة على تنفيذ العقد

للأمانة/البلدية والجهات ذات العلاقة سوًقاً لاختصاصاتها- الحق في الرقابة على العقار أو المشروع في أي وقت خلال مدة العقد.

#### البند الحادى عشر: التعاقد من الباطن والتنازل عن العقد

1- لا يحق للمستثمر تأجير العقار من الباطن لكامل أو أي جزء منه للغير، أو التنازل عن العقد إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الطرف الأول.

2- في الحالات التي يوافق فيها الطرف الأول للمستثمر على التأجير من الباطن، يكون المستثمر مسؤولاً بالتضامن مع المستأجر من الباطن أمام الطرف الأول عن كامل مبلغ العقد والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد.

#### البند الثاني عشر: فسخ أو انتهاء مدة العقد

أولاً: يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد مع بقاء حقه في الرجوع على المستثمر فيما لحقه من ضرر- في أي من الحالات التالية:

1- إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء، مالم يتقدم المستثمر للأمانة بمبررات معتبرة مرفق بها جدول زمني لإنتهاء إنشاء المشروع وتوافق عليه الأمانة/البلدية، وعلى أن تكون تلك الفترة الجديدة مدفوعة الأجر، وفي حال عدم الالتزام بها من قبل المستثمر فيتم فسخ العقد من الأمانة بما لا يخل بما ورد في البند السابع من العقد.

2- إذا أخل المستثمر بأي من بنود هذا العقد أو بالكراهة ولم يصحح ذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك.

3- في اشتراطات الصيانة والتشغيل إذا أخل المستثمر بأي بند من بنود هذا العقد أو بالكراهة المتعلقة بها، ولم يصحح ذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك.

4- إذا تأخر المستثمر عن سداد مبلغ العقد وفق ما جاء في البند "السابع" مدة تزيد عن ثلاثة يوًماً من بداية كل

5-وفاة المستثمر وعدم تقديم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال تسعين يوماً من وفاته بطلب خطى للأمانة/البلدية بطلب الاستمرار بتنفيذ العقد واستكمال الإجراءات النظامية المتعلقة بذلك.

6-إذا أفلس المستثمر، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره أو جرى حل الشركة أو تصفيتها اتفاقاً أو نظاماً أو قضاءً، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو تعيين حارس قضائي على موجوداته.

7-إذا تبين أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الجهات الخاضعة لأحكام اللائحة أو حصل على العقد عن طريق الرشوة، أو الغش، أو التحايل أو التزوير أو التلاعب أو مارس أيّاً من ذلك أثناء تنفيذ العقد.

8-إذا اقتصت دواعي التخطيط أو المصلحة ذلك، وفي هذه الحالة يعود تقدير التعويض -إن وجد- من عدمه إلى المحكمة الإدارية المختصة.

ثانياً: عند فسخ هذا العقد أو انتهاء مدة يسلم المستثمر الطرف الأول الضمانات المتعلقة بتنفيذ المشروع وفق ما جاء في الكراسة.

ثالثاً: على المستثمر عند فسخ أو انتهاء مدة العقد إخلاء العقار فوراً وتسليمه للطرف الأول بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات، وفي حال عدم قيامه بذلك فيحق للطرف الأول اتخاذ كافة الإجراءات النظامية، على أن تكون أجرة كل يوم تأخير منه في تسليم العقار بأجرة يومية مماثلة للأجرة اليومية لهذا العقد، من غير إخلال بحق الطرف الأول بمطالبة المستثمر ما زاد على ذلك وفق الأنظمة والتعليمات ذات الصلة.

رابعاً: للمستثمر طلب إلغاء عقده خلال مدة العقد ويعود تقدير الموافقة على ذلك من عدمه للأمانة/البلدية، على أنه في حال الموافقة ينتهي العقد بتسليم المستثمر للعقار بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات موقع من الطرفين.

#### البند الثالث عشر: تعديلات العقد

لا يجوز تعديل نصوص هذا العقد إلا باتفاق الطرفين كتابةً على ذلك التعديل.

#### البند الرابع عشر: النظام الواجب التطبيق

يخضع العقد للأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة في المملكة، وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، لا سيما لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (40152) وتاريخ 1441/6/29 و التعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، ويجري تفسيرها وتنفيذها والفصل فيما ينشأ عنها من دعوى أو مطالبات بموجبها.

#### البند الخامس عشر: الإخطارات والمراسلات

1-تتم الإخطارات والمراسلات بين الطرفين عن طريق العنوانين الموضحة أمام كل طرف بصدر العقد؛ ويكون الإبلاغ عن طرقها صحيحاً منتجاً لأثاره النظامية من تاريخ الإسلام، أو من تاريخ رفض المستثمر استلامه بموجب محضر موقع من الطرف الأول.

2-إذا تغير عنوان الطرف الثاني المحدد في العقد، فيجب عليه تبليغ الطرف الأول بذلك قبل (سبعة أيام) من تاريخ تغيير العنوان، فإن لم يتم الإبلاغ فيُعد الإبلاغ على العنوان المسجلة في هذا العقد أو المبلغ رسميًّا للطرف الأول منتجاً لأثارها النظامية.

#### البند السادس عشر: الخلاف بين الطرفين

المحكمة الإدارية هي الجهة المختصة بالفصل فيه في أي نزاع ينشأ بين الطرفين بشأن هذا العقد وتنفيذه.

#### البند السابع عشر: نسخ العقد

حرر هذا العقد من نسختين أصليتين باللغة العربية، واستلم كل طرف نسخة منه للعمل بموجبها، وتوثيقاً لما تقدم فقد جرى التوقيع عليه في اليوم والسنة المبينين في مقدمته.

الطرف الثاني:

الاسم:

الصفة:

التوقيع:

الطرف الأول:

الاسم:

الصفة:

التوقيع:

### 1-13 إقرار من المستثمر بشأن وسائل الاتصال والعناوين الرسمية:

وسائل الاتصال والعناوين الرسمية		اسم الشركة / المؤسسة	
		رقم الهاتف	
		رقم الفاكس	
		رقم الجوال	
		مرتبط بنظام أبشر	
		“باسم صاحب	
		المؤسسة/الشركة”	
		البريد الإلكتروني	
		للشركة / المؤسسة	
العنوان الوطني للشركة / المؤسسة			
		اسم المدينة	
		اسم الشارع	
		اسم الحي	
		رقم المبنى	

الرقم الفرعي	الرمز البريدي
ملاحظات وبيانات إضافية	

يقر المستثمر بما يلي:

1. بأن وسائل التواصل أعلاه هي وسائل الاتصال الفعالة لديه وفي حالة وجود أي تعديل أو تغيير طوال مدة العقد الاستثماري يتلزم بتحديث وسائل التواصل كلما دعت الحاجة بموجب تقديم خطاب رسمي عبر خدمة تقديم معاملة الكترونية على موقع أمانة الباحة موجهاً إلى وكالة الاستثمار بأمانة الباحة موضحاً به التعديلات والتغييرات مع ضرورة الإشارة إلى اسم المنافسة ورقم العقد.

2. بأن وكالة الاستثمار غير مسؤولة عن تعذر إرسال أي تنبيه صادر منها إلى المستثمر مادامت مرسلة على البيانات الموضحة أعلاه أو على البيانات التي يتم تحديثها من المستثمر طوال مدة العقد.

3. تعتبر وسائل التواصل أعلاه هي وسائل التبليغ الرسمية المعتمدة وفي حالة عدم قيام المستثمر بالتجاوب مع مخاطبات الأمانة خلال الأوقات المحددة يتحمل المستثمر كافة التبعات النظامية.

الختام

التوقيع





فرص

بوابة الاستثمار في المدن السعودية  
FURAS | Saudi Cities Investment Gate

المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الباحة

وكالات الاستثمار

الاستثمار في المدن السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية  
بمديرية محافظة القرى  
تنمية الاستثمار