

كراسته شروط ومواصفات

ترميم وإنشاء وتشغيل وصيانة

حدائق الملك فهد (بطحان)

كراسة شروط ومواصفات

الحدائق العامة

الصفحة	المحتويات	م
5	قائمة تدقيق يقدم العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	أ
6	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	ب
7	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	ج
8	مقدمة	1
10	وصف العقار	2
12	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	3
13	1/3 من يحق له دخول المنافسة	
13	2/3 لغة العطاء	
13	3/3 مكان تقديم العطاءات	
13	4/3 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف	
13	5/3 تقديم العطاء	
14	6/3 كتابة الأسعار	
14	7/3 مدة سريان العطاء	
14	8/3 الضمان	
14	9/3 موعد الإفراج عن الضمان	
14	10/3 مستندات العطاء	
16	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	4
17	1/4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة	
17	2/4 الاستفسار حول بيانات المنافسة	
17	3/4 معانينة العقار	
18	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	5
19	1/5 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	
19	2/5 تأجيل موعد فتح المظاريف	
19	3/5 سحب العطاء	
19	4/5 تعديل العطاء	
19	5/5 حضور جلسة فتح المظاريف	

كراسة شروط ومواصفات

الحدائق العامة

الصفحة	المحتويات	م
20	الترسيمة والتعاقد وتسليم الموقع	6
21	1/6 الترسية والتعاقد	
21	2/6 تسليم الموقع	
22	الاشتراطات العامة	7
23	1/7 توصيل الخدمات للموقع	
23	2/7 البرنامج الزمني للتنفيذ	
23	3/7 الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	
23	4/7 حق الأمانة/البلدية في الإشراف	
23	5/7 استخدام العقار لغرض المخصص له	
	6/7 حق التسمية والرعاية للممشى	
	7/7 تغيير تسمية ورعاية الأصول (حق التسمية والرعاية)	
23	8/7 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	
24	9/7 موعد سداد الأجرة السنوية	
24	10/7 متطلبات السلامة والأمن	
24	11/7 إلغاء العقد للمصلحة العامة	
24	12/7 تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	
24	13/7 أحكام عامة	
26	الاشتراطات الخاصة	8
27	1/8 مدة العقد	
27	2/8 فترة التجهيز والإنشاء	
27	3/8 نوعية وكمية النباتات	
27	4/8 تأمين العمالة	
28	5/8 تأمين المعدات والأدوات	
	6/8 متطلبات ذوي الاحتياجات الخاصة	
28	7/8 اللوحات الأرشادية	
28	8/8 الصيانة	
32	الاشتراطات الفنية	9
33	1/9 أساس تصميم وتحطيم الحدائق العامة	
33	2/9 العوامل المؤثرة على تصميم الحدائق	

كراسة شروط ومواصفات

الحدائق العامة

الصفحة	المحتويات	م
34	3/9 عناصر تصميم وتنسيق الحديقة	
35	4/9 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	
52	10 المرفقات	
53	1/10 نموذج العطاء	
54	2/10 الرسم الكروكي للموقع	
55	3/10 نموذج تسليم العقار	
56	4/10 إقرار المستثمر	
57	5/10 نموذج العقد	

أ. قائمة تدقيق مقدمي العطاءات

للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص)، باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوظه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام التواصل معه، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

ضع علامة (✓) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومحظماً إذا كان ذلك مطلوباً.

هل مرفق؟	المستند	م
	نموذج العطاء	1
	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء)	2
	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع	3
	صورة سارية المفعول من السجل التجاري	4
	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي	5
	شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وصيانة الحدائق وإدارة الاستثمار العقاري	6
	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي بقيمة 25٪ من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير قابل للإلغاء وقابل للتمديد إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى حال ترسية المنافسة على المتقدم	7
	صورة من شهادة الزكاة والدخل	8
	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول	9
	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية	10
	صورة من شهادة الالتزام بالسعودية	11
	صورة إثبات العنوان الوطني	12
	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها	13

سيتم استبعاد العروض التي تتضمن خطاب ضمان أقل من 25٪ من قيمة العطاء السنوي

ب. تعریف المفردات الواردة بکراسة الشروط والمواصفات

هو المشروع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد من الأمانة / البلدية	المشروع:
هو الأرض أو البناء العائد ملكيته للأمانة / البلدية والموضع موقعه وحدوده ومساحته ومكوناته من قبل الأمانة / البلدية	العقار:
هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إنشاء وإدارة وصيانة وتشغيل مثلها المشروع	مقدم العطاء:
بلدية محافظة العارضة	البلدية:
هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول النشاط المطلوب للمشروع	المستثمر:
هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة / البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة	المنافسة:
تقديم المستثمرين عطائهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني فرص أو تطبيق الأجهزة الذكية للموقع. https://furas.momra.gov.sa/	المنافسة الالكترونية:
کراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.	الکراسة:

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

البيان	التاريخ	كيفية تحديد التاريخ
تاريخ الإعلان		التاريخ الذي تم فيه النشر
آخر ميعاد لتقديم العطاءات		كما هو محدد في الإعلان
موعد فتح المظاريف		كما هو محدد في الإعلان
إعلان نتيجة المنافسة		تحدده البلدية
موعد الإخطار بالترسية		تحدده البلدية
تاريخ توقيع العقد من ترسو عليه المنافسة		خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعةها، فإن لم يراجع يرسل له إشعارنهائي، ويعطى 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 /البلدية 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 بلدية محافظة العارضة في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لإنشاء وتشغيل وصيانة الحديقة وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين المتقدمين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بهذه الفرصة الاستثمارية والاستفادة منها بشكل سليم وفي ذات الوقت يحقق للأمانة / البلدية أهداف الأمانة / البلدية من المشروع. وترحب الأمانة / البلدية بالرد على أي استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات عن طريق الإدارة العامة للاستثمار بإحدى الطرق التالية:

1. البريد الإلكتروني alardah@jazan.sa
2. أو من خلال تطبيق فرص
3. أو الموقع الإلكتروني <https://furas.momra.gov.sa>
4. هاتف وتحويلة (017329000)



كتاب الشرط والمواصفات الحدائق
العامة

2. وصف الموقع

2. وصف الموقع

نوع النشاط	ترميم وإنشاء وتشغيل وصيانة حديقة الملك فهد (بطحان)
عناصر المشروع (الإرشادية)	ملاعب رياضية - صالات رياضية مغطاة - مسبح وألعاب مائية - مطاعم - مقاهي - مسار دراجات - منطقة ألعاب ترفيهية خارجية - الخدمات (مصلى) - دورات مياه وفق ما تجيزه الأنظمة والتعليمات في المنطقة.
موقع العقار	المدينة / محافظة العارضة
الحي	الشارع
رقم المخطط	رقم العقار
حدود الموقع	شمالاً: حسب الكروكي المرفق جنوباً: حسب الكروكي المرفق شرقاً: حسب الكروكي المرفق غربياً: حسب الكروكي المرفق
أنظمة البناء	مسلح أو أي أنظمة بناء توافق عليها البلدية
نسبة البناء	٪25
مساحة الأرض	حسب الكروكي المرفق

الخدمات بالموقع:

بيانات أخرى:

- 1 - على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حاليه.
- 2 - أن يقوم المستثمر بمراعاة الهوية العمرانية المعتمدة للأمانة / البلدية وفق التصميمات المقدمة من قبله.



كراسة الشروط والمواصفات الحداائق
العامة

3. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

3. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

1/3 من يحق له دخول المنافسة:

1/1/3 يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال إنشاء وصيانة وتشغيل الحدائق وإدارة الاستثمار العقاري التقدم في هذه المنافسة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة / البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا من يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية 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 المكاسب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، يستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

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

3/3 مكان تقديم العطاء:

تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الإلكترونية عن طريق منصة "فرص" أو تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".
في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، تقدم العطاء بمظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم 199099 أو عن طريق البريد الإلكتروني وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً لقسم المنافسات في الأمانة / البلدية وذلك في الموعد المحدد لتقديم العطاءات وفتح المظاريف مع الحرص على الحضور قبل الموعد المحدد بساعة لتسجيل العطاء.

4/3 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

الموعد المحدد لتقديم العطاءات وفتح المظاريف هو التاريخ المعلن عنه في الصحف وفي موقع الأمانة / البلدية أو تطبيق الأجهزة الذكية فرص أو منصة فرص.

5/3 تقديم العطاء:

1/5/3 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزام، وذلك طباعة، والالتزام التام بما تضمن به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

2/5/3 تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الإلكترونية عن طريق منصة " فرص" أو تطبيق الأجهزة الذكية " فرص" ويقدم أصل خطاب الضمان البنكي في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هاتقه ورقم الفاكس مع أرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

3/5/3 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوجيه إليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التقويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

6/3 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:
1/6/3 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

2/6/3 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروف) بالريال السعودي.

3/6/3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل فى عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوجيه عليه وختمه.

7/3 مدة سريان العطاء:

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

8/3 الضمان:

1/9/3 يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة 25% من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير قابل للإلغاء حتى تاريخ سداد القيمة الإيجارية للسنة الأولى في حالة ترسية المنافسة على المتقدم، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي.

2/9/3 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

9/3 موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان البنكي لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة، ويفرج عن الضمان البنكي للعطاء الفائز بعد سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى.

10/3 مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

1/10/3 نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومحظوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوفيق.

2/10/3 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء، وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوفيق نيابة عن الشركة.

3/10/3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

4/10/3 صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.

5/10/3 صورة من الاشتراك بالغرفة التجارية.

6/10/3 صورة من الشهادة الصادرة من كتب التأمينات الاجتماعية.

7/10/3 صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

8/10/3 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 8/3 أعلاه).

9/10/3 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي، موقعاً عليها من المستثمر ومحظوماً بختمه، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.



كراسة الشروط والمواصفات الحدائق العامة

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

1/4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

2/4 الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة/البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمها لعطاها، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة/البلدية بالرد على الاستفسارات كتابةً لـ كل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، كما يمكن للمستثمر تقديم الاستفسارات عن طريق منصة <https://furas.momra.gov.sa> أو تطبيق "فرص".

3/4 معاينة العقار:

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



كراسة الشروط والمواصفات الحداائق العامة

5. ما يحق للأمانة / البلدية وللمستثمر قبل وأثناء

فتح المظاريف

5. ما يحق للأمانة / البلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

1/5 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

2/5 تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

3/5 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

4/5 تعديل العطاء:

لا يجوز ل يقدم العطاء إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إدعاء من صاحب العطاء بوجود خصوص خطأ في عطائه بعد تقديمه.

5/5 حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبيه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض من لم يحضر الجلسة.



كراسة الشروط والمواصفات الحداائق العامة

6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

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، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

2/1/6 يتم إخطار من رست عليه المنافسة خلال أسبوع على الأكثـر من تاريخ الترسـية؛ لمراجعة الأمانة/البلدية خلال خمسـة عشر يومـاً من تاريخ الإخطـار لاستكمـال الإجرـاءـات، وإذا لم يراجـع خـلال هـذه المـدة، يـرسل له إـخطـارـنهـائيـ، وـيعـطـى مـهـلة خـمسـة عـشر يومـاً أخـرىـ، وـفـى حـالـة تـخـلـفـهـ عن مـراجـعـةـ الأمـانـةـ/ـالـبـلـدـيـةـ بـعـدـ المـدـةـ الإـضـافـيـةـ يـتـمـ إـلـغـاءـ حـقـهـ فيـ التـأـجـيرـ وـمـصـادـرـ الضـمـانـ.

3/1/6 يـجـوزـ لـلـأـمـانـةـ /ـ لـلـبـلـدـيـةـ بـعـدـ أـخـذـ موـافـقـةـ صـاحـبـ الصـلـاحـيـةـ تـرـسـيـةـ المـنـافـسـةـ عـلـىـ صـاحـبـ الـعـطـاءـ الثـانـيـ بـنـفـسـ قـيـمـةـ الـعـطـاءـ الـأـوـلـ، الـذـيـ رـسـتـ عـلـىـ المـنـافـسـةـ، وـلـمـ يـسـكـمـلـ الـإـجـرـاءـاتـ خـلـالـ المـدـةـ المـحـدـدـةـ.

4/1/6 فيـ حـالـ طـرـأـ بـعـدـ تـرـسـيـةـ وـجـودـ أـيـ عـوـائقـ تـحـولـ دونـ تـفـيـذـ المـشـرـوعـ سـيـتـمـ إـلـغـاءـ المـنـافـسـةـ أـوـ الـعـقـدـ وـفـقـاـ لـلـإـجـرـاءـاتـ النـظـامـيـةـ وـسـتـرـدـ الـأـمـانـةـ/ـالـبـلـدـيـةـ لـلـمـسـتـثـمـرـ قـيـمـةـ مـاـ سـدـدـهـ مـنـ أـجـرـةـ عـنـ عـقـدـ توـقـيـعـ عـقـدـ دونـ أـيـ تـعـوـيـضـ آـخـرـ مـنـ أـيـ نـوـعـ.

5/1/6 كـمـاـ يـجـوزـ لـلـجـنـةـ الـإـسـتـثـمـارـ حـسـبـ الصـلـاحـيـاتـ الـمـخـولـةـ لـهـاـ بـمـوـجـبـ لـائـحةـ التـصـرـفـ بـالـعـقـارـاتـ الـبـلـدـيـةـ الصـادـرـةـ بـمـوـجـبـ الـأـمـرـ السـامـيـ الـكـرـيمـ رقمـ (40152) بـتـارـيخـ 29/06/1441هـ التـوـصـيـةـ بـإـلـغـاءـ الـمـنـافـسـةـ الـعـامـةـ فيـ أـيـ مـنـ الـحـالـاتـ الـآـتـيـ بـيـانـهـاـ:

- أـ -ـ إـلـاـ اـقـضـيـ المـلـحـةـ الـعـامـةـ وـقـفـ التـصـرـفـ فيـ الـعـقـارـ.
- بـ -ـ إـلـاـ تـبـيـنـ لـلـجـنـةـ أـنـ جـمـيعـ الـعـرـوـضـ الـمـقـدـمـةـ غـيرـ مـنـاسـبـةـ.
- تـ -ـ إـلـاـ لمـ يـتوـصـلـ إـلـىـ نـتـيـجـةـ عـنـ طـرـيـقـ الـمـفـاـوـضـةـ مـعـ الـمـتـافـسـينـ.

2/6 تـسـلـيمـ المـوـقـعـ:

1/2/6 يتمـ تـسـلـيمـ المـوـقـعـ لـلـمـسـتـثـمـرـ بـمـوـجـبـ مـحـضـرـ تـسـلـيمـ مـوـقـعـ مـنـ الـطـرـفـيـنـ، وـذـلـكـ بـعـدـ توـقـيـعـ الـعـقـدـ مـباـشـرـةـ مـاـ لـمـ يـكـنـ هـنـاكـ عـائـقـ لـدـىـ الـأـمـانـةـ/ـالـبـلـدـيـةـ يـحـولـ دونـ ذـلـكـ، وـبـشـرـطـ أـلـاـ تـزـيدـ المـدـةـ مـنـ تـارـيخـ توـقـيـعـ الـعـقـدـ وـتـارـيخـ الـاسـتـلامـ عـنـ شـهـرـ وـاحـدـ.

2/2/6 فيـ حـالـ تـأـخـرـ الـمـسـتـثـمـرـ عـنـ التـوـقـيـعـ عـلـىـ مـحـضـرـ تـسـلـيمـ المـوـقـعـ تـقـومـ الـأـمـانـةـ/ـالـبـلـدـيـةـ بـإـرـسـالـ إـشـعـارـ خـطـيـ لـلـمـسـتـثـمـرـ عـلـىـ عـنـوـانـهـ، وـتـحـسـبـ بـدـاـيـةـ مـدـةـ الـعـقـدـ مـنـ تـارـيخـ الـإـشـعـارـ.

جدول عناصر التقييم الفني

م	معايير التقييم	العناصر الفرعية	الدرجات	التقييم
		1 - خبرة المستثمر (12 درجة) 1- عدد المشاريع المماثلة التي نفذها المستثمر. 2- القيمة المالية المشاريع التي نفذها المستثمر. 3- قائمة بالمشاريع المشابهة التي قام بها.	4 4 4	
1	خبرة المستثمر وسمعته وقدرته المالية.	2- القدرة المالية للمستثمر (20 درجة) 1- رأس المال للشركة. 2- نسبة السيولة للسنة المالية الحالية. 3- نسبة الربحية للسنة الحالية. 4- نسبة المديونية للسنة الحالية.	5 5 5 5	
	(40 درجة)	3- أهلية المستثمر (8 درجات): 1- مدى التزام المستثمر بالسداد في الميعاد لأعمال سابقة مع الأمانة/البلدية. 2- حجم المتأخرات عن أعمال سابقة مع الأمانة/البلدية. 3- عدد مرات التنازل للغير عن أعمال سابقة. 4- مساحات المجتمعية.	2 2 2 2	
2	المعايير الفنية.	1 - فهم المستثمر للمشروع ومتطلباته (80 درجة) 1- تحليل الموقع. 2- مراعاة المتطلبات البيئية للموقع وعكستها على التصميم. 3- الابتكار في التصميم وإيجاد حلول تتناسب مع البيئة المناخية للمدينة. 4- خطط صيانة ونظافة الحديقة.	20 30 25 25	
3	خطة	1 - الجهاز الإداري والفنى للمشروع.	5	

	5	2 - خبرة الشركة المسند إليها تنفيذ المشروع. 3 - مدى تناسب البرنامج الزمني مع فترة التجهيز والإنشاء المرتبطة بفترة السماح.	المشروع. (15 درجة)	
	15	1- الشركة المسند إليها مهام الصيانة والنظافة.	خطة التشييد	
	15	2- خطة الإحلال والتجديف للمعدات والأجهزة.	والتشغيل والصيانة.	4
	15	3- خطة التشجير للحدائق.	(45 درجة)	

ملحوظة: يعتبر المستثمر مؤهلاً إذا حصل على 70 من الدرجات (140 درجة).



كراسة الشروط والمواصفات الحداائق العامة

7. الاشتراطات العامة

7. الاشتراطات العامة

1/7 توصيل الخدمات للموقع:

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

2/7 البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

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

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

4/7 حق الأمانة/البلدية في الإشراف:

1/4/7 للأمانة/البلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

2/4/7 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

3/4/7 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتبع على المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

5/7 استخدام العقار لغرض المخصص له:

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

6/7 حق التسمية والرعاية للممشى:

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

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

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

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

يحق للمستثمر تغيير أسماء الأصول مسمى المشي الحديقة المركزية بعد توقيع العقد مرة واحدة فقط طوال فترة العقد الأصلية (10 سنوات) وبعد أخذ الموافقة الخطية من الأمانة /البلدية

على المسمى وعلى الشركة/الشركات أو المنتج/المنتجات الجديدة. في حال أتفق الطرفان على تمديد العقد يحق للمستثمر تغيير المسمى مرة واحدة فقط لكل فترة تمديد على حسب الإجراءات المعتمدة والمذكورة في هذا البند وفي جميع بنود هذه الكراهة.

8/ التأجير من الباطن أو التازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه. ولا التازل عن العقد لغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تطبق على المتأذل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

9/ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

10/ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

1/8/7 توفير وسائل الأمان والسلامة لعامله ولزوار الحديقة وتلافي العوامل والأسباب المؤدية إلى حدوث أضرار بالأفراد أو بالممتلكات، واستعمال اللافتات واللوحات الإرشادية والتحذيرية والحواجز والإشارات.

7/8/2 المسئولية الكاملة عن كافة حوادث الوفاة وإصابات العمل، التي قد تلحق بالعمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بزوار الحديقة، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أية تكاليف أخرى، وليس على الأمانة /البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

7/8/3 تطبيق اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن ملاهي والعاب الأطفال الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع رقم 10/ب/و/24/دف في 1410هـ.

11/7 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

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

10/1/7 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقاومة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة. وصالحة للاستعمال.

10/2/7 قبل انتهاء مدة العقد وما عليه من تجهيزات العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة /البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابيا، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة /البلدية.

10/3/7 للأمانة/البلدية حق تكليف المستثمر بإجراء الإصلاحات الالزامية وإلا قامت الأمانة /البلدية بإجراء الإصلاحات بنفسها أو بواسطة من تراه مناسباً على نفقة المستثمر، كما يحق للأمانة /البلدية مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسيمة على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة بعد تقديم الأجرة من قبل لجنة الاستثمار.

13/7 أحكام عامة:

11/1/7 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة / للبلدية بمجرد تقديمها.

11/2/7 التقويم المجري هو المعمول به في العقد.

11/3/7 ليس مقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة /البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

11/4/7 تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) 1441/06/29هـ.



كراسة الشروط والمواصفات الحداائق العامة

8. الاشتراطات الخاصة

8. الاشتراطات الخاصة

1/8 مدة العقد:

مدة العقد (25 سنة) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة / البلدية.

2/8 فترة التجهيز والإنشاء:

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

3/8 نوعية وكمية النباتات:

1/3/8 يلتزم المستثمر بتوفير نوعيات مختلفة من الأشجار والنباتات، وذلك طبقاً للكميات والأنواع الواردة بجدول الكميات المرفق (جدول 1) ويراعى زراعتها بطريقة تضمن التناسق بينها، لتحقيق الناحية الجمالية والوظيفية.

2/3/8 يراعى أن يتوافر في النباتات الشروط والمواصفات التي حددتها لائحة الشروط والمواصفات الفنية لتنفيذ مشاريع التشيير الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

3/3/8 إذا تبين عدم قيام المستثمر بزراعة أي من النباتات في الموقع المخصص أو وفقاً للمواصفات الخاصة بذلك لأي سبب، فعلى المستثمر زراعة نبات آخر بدلأ منه ومن نفس النوع وبنفس المواصفات وفي الموقع المحدد.

4/8 نسبة العائد السنوي:

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

5/8 القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للأمانة / البلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد

4/3/8

6/8 تأمين العمالة:

1/4/8 يلتزم المستثمر بتأمين العمالة والجهاز الفني المناسب بالأعداد والمؤهلات والخبرات الواردة بجدول كميات العمالة المرفق.

2/4/8 يجوز للبلدية استبعاد أي فني أو عامل يعمل بالمشروع إن رأت أنه سيء السلوك، أو غير كفء، أو غير مرغوب فيه، ولا يجوز استخدامه في أي عمل آخر بدون الموافقة الخطية من الأمانة / البلدية، وعلى المستثمر استبداله بشخص آخر له نفس المؤهلات والخبرات.

7/8 تأمين المعدات والأدوات:

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

8/8 متطلبات ذوي الاحتياجات الخاصة:

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

1/6/8 أنواع العوائق: العوائق المقصود بها هي العناصر التسقية التي لم توضع بشكل مدروس مما يجعلها عائق. معايير عامة: العوائق المتمثلة بعناصر فرش الطريق المعروفة وهي: اللوحات المرورية والإعلانية، حنفيات الدفافع المدنية، أعمدة الإنارة، الأكشاك المختلفة، التليفون، الأشجار، المقاعد، وسلاسل المهملات.

- وضع العوائق خارج المساحة المحددة لمرور المشاة والمارة بالمرات.
- أن يسهل اكتشافها من قبل المعاقين، ووضعها على خط مستقيم وغير متعرجة.
- أن يكون أقل عرض للممر الحالي من العوائق والمتأخر للمشاة (1) م

أ - العوائق الأرضية: العوائق الأرضية مثل الأطر الحديدية حول أحواض الزراعة بالمرات، جذور الأشجار الضخمة التي أصبحت عاتاً لإتلافها بباطل الممر، أحواض الزراعة، وفتحات الصرف، يمكن أن تعيق حركة العربة المتحركة للمعاق، ويمكن للمعاقين تفاديتها إذا ما تم وضعها بشكل مناسب.

ب - العوائق الرئيسية والمعلقة:

- وتمثل في أفرع الأشجار المتسلية واللوحات الإعلانية الرئيسية والمعقة وأعمدة الإنارة... إلخ.
- مراعاة لا يقل ارتفاع الإشارات المعلقة عن مترين من سطح الرصيف لقادري اصطدام رأس المكفوف بها أثناء مروره بالرصيف.
- يراعى تقليل أفرع الأشجار المزروعة بالمرات، وبخاصة المتسلية منها لأسفل.
- يراعى وضع علامات تحذيرية على الأرض حول كبار التليفونات الرئيسية واللوحات الإعلانية المعلقة، لتبييه المكفوف على وجودها.
- يراعى وضع صناديق المهملات المعلقة بأعمدة الإنارة عكس مجرى تدفق المشاة، حتى لا تكون عائقاً أمامهم وبخاصة المكفوفين، لا يقل ارتفاعها عن (90 - 120) سم عن سطح الأرض.
- وضع الأشرطة كثيرة اللمس حول الأعمدة وصناديق المهملات، لإظهار وجودها للمكفوفين على مسافة لا تقل عن نصف متر من العائق.
- المنحدرات الموجودة بالأرصفة المصممة خصيصاً للمعاقين حركياً، ولذكور السن، تعتبر عوائق بالنسبة للمكفوفين، لهذا يجب إظهار وجودها بواسطة الأشرطة التحذيرية كثيرة اللمس.
- اللوحات والعلامات الإرشادية: وهي موجودة لتوجيه المعاقين إلى الاتجاهات الصحيحة.

معايير عامة:

وتشمل اللوحات: لوحات الاتجاهات، أسماء الشوارع، لوحة المعلومات... إلخ.

- أن تكون كافة اللوحات مرئية، واضحة، بسيطة، سهلة القراءة والفهم، وأن تكون مضاءة ليلاً.
- مراعاة آلا تسبب أسطح اللوحات والعلامات أي انعكاس للضوء من شأنه أن يؤدي إلى عدم القدرة على رؤيتها وقراءتها.
- اللوحات الموضوعة في طريق المارة والمشاة تعد من العوائق، لهذا لابد من أن تكون سهلة الكشف من قبل المكفوفين والمعاقين،

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

- يجب تمييز الفراغات والوسائل وفقاً للمعايير الدولية للإعاقة.
- أن تكون ألوان الأرقام والعلامات مختلفة عن الألوان الخلفية، والمتافق عليه أن الخلفية لونها أزرق والعلامات والأرقام لونها أبيض.

رمز كراسي المعاقين موجود من جهة اليمين.

إشارات الاتجاهات الموجودة بأشكال كتابية أو تخطيطية تستخدم للإشارة بشكل واضح إلى نوع وموقع الوسيلة المتوفرة. لا يجب الإفراط في عدد الإشارات الاتجاهية، بل من المهم وضعها في المداخل والأبواب الرئيسية، وي الأماكن التي يتغير عندها الاتجاه أو المستوى.

4/6/8 عناصر فرش الطريق: لتصميم وسائل الراحة بشكل متتطور ومتاح لكل الفئات والأعمار، وحتى يمكن لذوي الاحتياجات الخاصة الوصول إليها بسهولة، مع تقاديم عوائق على ممرات المشاة، يراعى الآتي:

- الموقع: وضع عناصر فرش الطريق بشكل وتصميم يتيح انسيابية مرورية لكافة الفئات والأعمار بلا أي تزاحم. عمل الاختلافات في نوعية ملمس سطح ممرات المشاة يمنح الفرصة للمكفوفين تبيان طريقهم ومعرفة موقع الأنشطة المختلفة.

المناطق الترفيهية: تجهيز الأماكن المخصصة لقضاء الوقت والترفيه والاسترخاء بالمقاعد لتوفير سبل الراحة للمشاة، بمن فيهم ذوي الاحتياجات الخاصة. يفضل أن تكون مناطق الاسترخاء والترفيه خارج الممرات والتقاطعات، ولا يتم وضعها أمام المداخل/المخارج الخاصة بالطرق. يراعى وضع بعض المقاعد بالقرب من دورات المياه، وغيرها من المرافق. يراعى ترك مسافات كافية للمعاقين على الكراسي المتحركة فيما بين المقاعد العامة، لسهولة الحركة والالتفاف والدوران بحيث لا تقل عن (1.2) م. يراعى أن تكون المقاعد العامة بارتفاع (٤٥٠ ملم) تقريرياً عن سطح الأرضيات المثبتة عليها، وأن تكون مزودة بمسند للظهر بارتفاع (700) ملم عن الأرض، يراعى أن تكون المناضد بارتفاع (750 – 900) ملم والعمق أسفلها لا يقل عن (600) ملم كي يسمح للمعاقدين على الكراسي بالجلوس من كافة الجوانب حولها.

5/6/8 مياه الشرب: صنابير مياه الشرب ذات فوهة (النافورة) تكون بارتفاع حوالي (1) م. يمكن عمل الصنابير بفوهةتين ذات ارتفاعات مختلفة، واحدة مخصصة للمعاقدين على الكراسي بارتفاع تقريرياً حوالي (١٥٠ ملم)، والأخرى بارتفاع حوالي (٩٥٠ ملم).

6/6/8 ممرات المشاة: لتنفيذ ممرات سهلة ومرحية بدون معوقات، وأرصفة عريضة لراحة كافة الفئات وبخاصة المكفوفين وذوي الاحتياجات الخاصة يراعى الآتي:

- معايير عامة: ترصيف وتبليط الشوارع، مع إنشاء ممرات المشاة بالمناطق الخضراء والمناطق الترفيهية، والممرات العلوية كالكباري الاصطناعية بالحدائق والمنتزهات، والممرات السفلية تحت الكباري، أو المنحدرات بالأرصفة. وضع بعض العوائق من حين لآخر بالممرات ومناطق مرور المشاة بالمناطق الخضراء والمنتزهات، مثل الأحواض النباتية وغيرها وذلك بهدف منع استعمال الدراجات لحفظ سلامة المارة والمعاقين.

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

معايير تركيب المربعات التحذيرية كثيرة اللمس: يتم تركيب بلاط التحذير ذي النتوءات عند التقائه عدة ممرات معاً، عند مناطق عبور المشاة، حول أنواع العوائق المختلفة وذلك لتبييه المكفوفين إليها، يفضل تركيب بلاط التحذير المطاطي ذي الأبعاد (1x1) م، حيث يراعى أن يكون سمك البلاط (15) ملم داخل الأرضية، وليس فوقها لسلامة المارة.

7/6/8 الأرصفة: يراعى أن يكون ارتفاع الرصيف (150 - 70) ملم، يراعى أن تتساوى حافة حد الرصيف مع سطح الممر حتى لا يتسبب في سقوط المشاة خاصة أثناء الليل، وعدم وضوح الرؤية. يجب عمل انحدارات خاصة ذات ميل مناسبة مدرستة لنزول كراسي المعاقين المتحركة، وتركيب بلاط التحذير المطاطي بها لتفادي الانزلاق والسقوط. أقل عرض صافٍ متاح بالممرات للاتجاه الفردي هو (1) م أقل عرض صافٍ متاح بالممرات لاتجاهين هو (1.5) م ويفضل أن يكون (1.8) م، الميل المسموح بها لممرات المعاقين يجب ألا تتجاوز (20:1) وإذا ما تجاوزت هذه النسبة فهي تعد منحدر. يجب ألا تتجاوز الميل المسموح بها للممرات والأرصفة (50:1)، يجب أن تكون أسطح الممرات الخاصة بالمعاقين ملساء، وغير متقطعة، وغير منزلقة. الممرات التي بها مستويات بأسطح مختلفة يجب أن تأخذ ألواناً مختلفة لكل مادة تبليط أو دهانات، لتبييه المارة والمشاة، يجب أن تكون التقاطعات المتعددة بالممرات ذات مستوى واحد.

أطر أحواض الزراعة: تعتبر هذه الأطر عوائق أمام المارة والمشاة، وأمام المعاقين حركياً كلياً وجزئياً والمكفوفين، والآباء المرافقين لعريات الأطفال، تعتبر فتحات المجاري عوائق، لذا يفضل وضعها خارج مجرى

المرات، يجب أن تكون الأطر متساوية مع سطح الممر، ولا يجب أن يزيد عرض الفتحات التي بداخلها عن (13) ملم. يجب أن تكون حواف الأطر متوازية مع مجرى الممر.

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

- العناصر النباتية: يجب اختيار الأنواع النباتية والشجرية المستخدمة التسيق بعناية فائقة. تجنب زراعة النباتات السامة والشائكة من النباتات بطرق المشاة، تفادي زراعة أنواع النباتات التي أسقط أوراقا، أو بذورا، أو شمارا بالمرات، وتسبب أخطارا على المشاة، تفادي زراعة النباتات التي تسبب جذورها أضرارا بأراضيات الطرق والمرات.

المنحدرات: هي وسيلةربط بين مستويين مختلفين الارتفاع، وهي تسمح بصعود أو نزول عربة المعايق. وفيما يلي توضيح أنواع المنحدرات:

- معايير عامة: تستخدم في حالة وجود تغيير أو اختلافات بمستوى المرات أو الأرصفة يتم تنفيذها خارج مسار تدفق المشاة بالمرات، لتجنب حدوث أي تشويش لمكافحة البصر. لا يقل عرض الممر عن ألا يقل عرض الممر عن (1) م. يتم تنفيذها خارج الأماكن التي يحدث بها تجمع للمياه.
- أنواعها: قياسية: وهي التي تتيح الصعود أو الهبوط خلالها من ثلاثة اتجاهات مختلفة. فردية: وهي التي تتيح الصعود أو الهبوط خلالها من اتجاه واحد فقط. النوع الفردي ذو الجوانب المائلة قليلا لا ينصح به لخطورته على المعايقين والمارة.

- التطبيقات: يتم تنفيذ منحدرين في كل ربع دائرة من التقاطعات، ينفذ بكل مخرج يؤدي للجهة الأخرى من الطريق، ينفذ بالقرب من كل مدخل بناية، ينفذ ما بين موقف السيارات الخاصة بالمعايقين والأرصفة.
- الاتساع: إن المنحدرات المنفذة على الأرصفة ستؤثر على عروضها واتساعها مما يستوجب خفض ارتفاعاتها قدر المستطاع، ولا يجب أن تتجاوز الميل (1:12) كحد أقصى، وألا يقل العرض الصافي للمنحدر عن (1) م ويوصى بالعرض (1.2) م.

- الميل: أقصى ميل يصل إليه المنحدر هو (1:12)، الحفاظ على استواء المنحدر.
- أشرتطة التحذير: يجب أن تتفذ أشرطة التحذيرات الألوان المتضاربة بملمس. خشن بالمنحدرات لتحذير وتنبيه مكافحة أو ضعاف البصر.

- السطح والألوان: يفضل عمل سطو المنحدرات بملمس خشن، أو تشكيلاها بالصبة الخرسانية بحيث تكون محسوسة، وأيضا لتفادي الانزلاق يفضل أن يحاط السطح الملون بإطار ذي لون مغایر لتوضيجه أمام المارة والمشاة.

9/6/8

مناطق عبور المشاة: يتم تففيذها لتأمين عبور المشاة، وخاصة المعاقين منهم عبر الطرق ومسارات السيارات.

معايير عامة: يفضل تففيذها بأماكن إشارات المرور الضوئية يمكن تففيذ بعض أماكن العبور خاصة للمعاقين بواسطة نظام خاص يسمح للمعاق إيقاف السيارة والمرور دون حدوث أي خطر عليه. يوصى بعمل الجزر الوسطوية التي تقلل من طول مسافة العبور وسط الطرق العريضة.

• أشرطة التحذير: تركيب أشرطة التحذير لإرشاد وتبييه مكفوءة البصر على أماكن العبور. تركيب أشرطة التحذير عند أماكن الأنظمة الخاصة التي تسمح للمعاقين باستخدامها للمرور.

• الأنظمة المرورية السمعية والصوتية: تزويد الإشارات المرورية بنظام صوتي يرشد مكفوءة البصر بمعرفة موايد العبور والانتظار، مراعاة تركيب الأنظمة الصوتية عند كل بداية خط عبور وليس ب نهايته. تفادي تركيب وحدتين سمعيتين متجاورتين لتفادي تضليل المعايق عند عبوره للطريق. مراعاة تقدير الفترة الزمنية المقررة للعبور تبعاً للقدرات المحددة للشخص المعايق.

• مواصف السيارات:

10/6/8

معايير عامة: يتم تففيذ مواصفات السيارات خاصة بالمعاقين خارج وداخل المبني، يتم تخصيص موقف واحد للمعاقين لكل (٥٠) سيارة بالمواصف. يتم تخصيص ثمانية مواصفات سيارات للمعاقين بالمواصف ذات سعة (٤٠٠) سيارة فأكثر آلا تتعدي المسافة عن (٥٠) م بين مواصفات السيارات الخارجية ومداخل المبني يتم تففيذ مواصفات سيارات مهيئة للمعاقين قريبة من أماكن النزول يوصى بترك مساحة قدرها (3,600 - 3,900) م بين كل سيارتين لمرور كرسي المعايق ترك المواصف المائلة الفراغ الموجودة بنهائية الصف كممر لمرور الكرسي المتحرك للمعايق.

• أرصفة مواصفات السيارات: حالة وجود رصيف، فإنه يجب عمل منحدر أمام موقف سيارة المعايق ليتسنى الصعود على الرصيف أو المرء، إذا لم يوجد رصيف توضع عليه علامات مدهونة أمام موقف سيارة المعايق، ليستدل بها من قبل الآخرين على أنها مخصصة للعربة المتحركة للمعاقين، ويغ كل الأحوال يجب استخدام أعمدة الفوائل أو قطعة الخرسانة المسلحة على الأرض لمنع السيارات من تجاوز الأماكن المخصصة لها،

وترك مسافة قدرها حوالي (-) م تكفي لمرور عربة المعايق إلى المرء. تعتبر جوانب الأرصفة خطيرة على المعاقين مالم يتم تصميمها على أنها منطقة عبور عربية المعايق. تعتبر مناطق الدخول والخروج بمواصفات السيارات هامة وضرورية للأباء المصاحبين لعربات الأطفال، والمصاحبين لعربات تحمل الأئمة والمعاقين بمختلف الفئات، يراعي تجهيز مناطق الدخول والخروج بالمناطق العامة كمواصفات الحافلات، بحيث لا تبعد أكثر من (٣٠) م عن مدخل البناء أو المحطة يراعي أن تكون أبعاد هذه المنطقة (1,200 - 2,600) م لسهولة

الحركة، وللسماح لسيارتين على الأقل بنزول ودخول الركاب. يتم تجهيز منحدر بهذه المنطقة لنزول عربات التحميل وعربات المعاقين في حالة عدم وجود أرصفة يتم عمل علامات استدلالية بالأرض لتكون منطقة فاصلة بين السيارات والمارة، وتركيب بلاط التحذير ذي النتوءات لتوجيه المكفوفين يمكن استخدام الأعمدة الفاصلة أشرطة التحذير كثيرة اللمس بعرض نصف متر، تركيب مظللات أو عناصر توفير للظل

لحماية الأشخاص ومقاعد للجلوس أثناء الانتظار بمناطق التحميل العامة. تمييز مناطق التحميل والتزيل العامة عن غيرها بعلامات وإشارات لمنع سوء الاستخدام واستخدامها كمواقف للسيارات. يجب ألا يتعدى ميل الانحدار العام بأرضية المواقف عن يجب تمييز المواقف الخاصة بالمعاقين برسم العلامة القياسية المتعارف عليها بمكان الوقوف.

9/8 اللوحات الإرشادية:

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

10/8 الصيانة:

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

1/8/8 أعمال القص والتقليم والتشكيل:

أ - يتم قص المسطحات الخضراء بالحصادات الميكانيكية كلما ارتفع النجيل من 10 - 15 سم أو حسب توجيهات المهندس المشرف

ب - يتلزم المستثمر باستبدال النباتات الميتة أو ضعيفة النمو أو المصابة بالآفات والأمراض بنباتات أخرى وبإزالة السرطانات والأفرع الميتة والشاذة من نفس النوع وبنفس الموصفات، ويكون ذلك سارياً طوال مدة العقد.

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

• التقليم الصيفي:

■ يقوم المستثمر بتشكيل الأسيجة النباتية والأشجار والشجيرات حسب الأشكال التي يتم الاتفاق عليها مع الأمانة/ البلدية وتوجيهات الجهاز المشرف.

■ يتتجنب المستثمر إجراء عمليات التقليم الجائرة في موسم درجات الحرارة العالية.

• التقليم الشتوي:

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

• مواعيد التقليم:

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

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

2/8 أعمال التعشيب والعزيق والنظافة من المخلفات: يجب التنظيف حول الأشجار والشجيرات وأحواض الزهور والأسيجة الخضراء ومجففيات التربة وذلك بإزالة الأعشاب المنافسة وتنظيفها من المخلفات النباتية كالأوراق المتساقطة من الأشجار وغيرها من المخلفات الأخرى والأوساخ آما ينبغي عزيق التربة المزروع فيها النباتات لتهوية الجذور وتفكيك الكتل المتصلة وتسهيل عملية الصرف.

3/8 الوقاية والمكافحة: يجب إجراء الوقاية الالزمة ضد الآفات الحشرية والمرضية وذلك بفقد النباتات بصورة دائمة خاصة في مواسم الإصابة المعتادة حسب دورات حياة الحشرات أو تغيرات المناخ والقيام بالرش الوقائي الضروري حسب توجيهات المهندس المشرف. وفي حالة ظهور إصابة حشرية أو مرضية يبادر فوراً إلى أعمال المكافحة الالزمة حسب الآفة الحشرية أو المرضية، وبالمبيدات الفعالة الملائمة والحديثة الصنع. يراعي عند الرش التزام الأصول الصحية من استخدام الكمامات من قبل العاملين إلى جانب تجنب الرش عند اشتداد الرياح أو ارتفاع درجة الحرارة.

4/8 صيانة المسطحات الخضراء: تروى المسطحات الخضراء جميعها بصورة مستمرة في الشهر الأول من حياتها حسب الحاجة إلى الري، وقد تحتاج الري وحسب الظروف البيئية بمعدل مرتين يومياً في الأراضي الخفيفة ومرة واحدة يومياً في الأراضي الثقيلة. وبعد الشهر الأول تقلل فترات الري وقد يكون كافياً الري مرة واحدة آل يومين عند اشتداد الحرارة أو كل ثلاثة أيام عندما تكون درجة الحرارة معتدلة.

5/8 صيانة وتشغيل شبكات المياه: وتشمل مراقبة عمل جميع الأجهزة وإصلاح أو استبدال الأجزاء التالفة والمواسير والوصلات والمحابس العادية والأوتوماتيكية والشاشات والمنقطات والفلاتر وأجهزة الري وصمامات ومضات الطوارئ وكابلات التحكم وأي شيء غير طبيعي أثناء التشغيل وخاصة بالنسبة لأجهزة الري وملاحظة معدل المياه المتدفق لإصلاح أي عيوب حال وقوعها.

6/8 صيانة ونظافة ألعاب الأطفال في الحدائق: يجب القيام بصيانة ألعاب الأطفال المقامة في الحدائق العامة وذلك بالاهتمام في نظافتها وتشحيمها وتزيينها والشد على مسامير التثبيت بها آما يجب دهانها مرة كل ستة أشهر بعد أخذ الموافقة الخطية من الجهاز المشرف على نوعية الدهان ولونه، ويجب أن تسبق عملية الدهان الصنفية وإزالة الصدأ المتراكם عليها ودهانها بطبيقة أساس حديد بالنسبة للألعاب الحديدية ثم تدهن بالدهان من نوع إيبوكس خاص بدهانات الحديد، أما الأجزاء الخشبية فتدهن بمادة ضد تآكل

الخشب من الحشرات ودهانها بدهانات خاصة بالأخشاب. في حالة تعطل أي لعبة أو تلف أجزاء منها مما يستدعي إصلاحها تأمين قطع الغيار فيتم قطع الغيار من نفس النوعية المركبة. تشمل صيانة ألعاب الأطفال صيانة الصبات الخرسانية وقواعد التثبيت ودهانها والمحافظة عليها وإصلاح التالف منها. يجب إزالة الرمال من تحت الألعاب بموقع الأطفال عند الضرورة واستبداله، والمحافظة على منسوب الرمال أن يكون في مستوى واحد من البردورة.

7/8 صيانة عناصر الحديقة: يجب صيانة عناصر الحديقة المتمثلة في الطرق والمشيّات وأحواض الزهور والأسوار والمظلات ومقاعد الجلوس وخلافها مما يتوفّر في كل حديقة حسب عناصرها.

8/8 دورات المياه بالحدائق: يجب القيام بعمل الصيانة لدورات المياه والتي تشمل الترميم واستبدال التالف منها وذلك بالنسبة للأعمال المدنية والأعمال الصحية والأعمال الكهربائية.

9/8 الطرق والمشيّات بالحدائق: يجب صيانة جميع الطرق والمشيّات والبردورة وبلاط الأرصفة داخل الحدائق بصفة دائمة ومستمرة ويجب استبدال التالف من البلاط والبردورة والرخام.

10/8 صيانة شبكات الري

أ - صيانة وتشغيل اللوحات الكهربائية لنظام الري:
يجب عمل صيانة شهرية لهذه اللوحات.

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

ب - صيانة وتشغيل شبكات المياه:

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

يقوم المستثمر بصيانة جميع شبكات الري بمنطقة المشروع، وتشمل الصيانة التي يقوم بها المستثمر على ما يلي:
▪ صيانة الخزانات إنشائياً ونظافتها بصفة مستمرة ودورية مرة كل شهر على الأقل.

▪ استبدال الأكواب والوصلات الثلاثية (Tee) والمحابس والحنفيات والمواسير التالفة وجميع قطع سباكة الشبكات وخلافه، مع استعمال المواد العازلة الضرورية.

▪ استبدال الرشاشات غير الصالحة.

▪ القضاء على تسرب المياه.

▪ إزالة الترسيبات من أتربة وأملال من الشبكات وفتحات الحنفيات والرشاشات وخلافه.

▪ صيانة المضخات كهربائياً وميكانيكيأ حسب نوعها مع استبدال الأجزاء التالفة بقطع غيار جديدة صالحة.

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

وتقام عملية التسميد وفقاً للقواعد الفنية التالية:

أ. التسميد العضوي:

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

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

■ يقوم المستثمر بتوريد السماد العضوي كاملاً التحلل والمعالج والمعباً في أكياس سعة (25 كجم) بعد موافقة الأمانة/ البلدية على النوعية وحسب الموعد الذي يتم تحديده لتوريد الأسمدة ميدانياً ويتم إعداد المحاضر اللازمة لذلك.

■ يتم التسميد العضوي على مرة واحدة سنوياً وحسب رأي الأمانة/ البلدية في الفترة من أول شهر ديسمبر حتى نهاية شهر يناير من كل عام حيث يقوم المستثمر بتوريد وفرش السماد وتقليله بالترية وبالمقادير التالية:

1. الأشجار الكبيرة بمعدل 5 كجم في السنة.

2. النخيل بمعدل 5 كجم في السنة.

3. الأشجار الصغيرة والشجيرات بمعدل 2 كجم في السنة.

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

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

6. أما المسطحات الخضراء بمعدل 3 كجم لكل متر مربع بالنسبة وتوضع مباشرة بعد قص المسطحات الخضراء باستخدام ماكينة قص النجيل ثم الري مباشرة في نفس اليوم حتى لا تتأثر النباتات بفاعلية المواد العضوية المكونة للسماد.

ب. التسميد الكيماوي:

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

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

1. الأشجار الكبيرة بمعدل 100 جم في السنة.
2. النخيل بمعدل 100 جم في السنة.
3. الأشجار الصغيرة والشجيرات بمعدل 50 جم.
4. الأسيجة بمعدل 50 جم/ متر طولي في السنة.

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

أ - يلتزم المستثمر بتنفيذ أعمال الصيانة كما هو موضح في المعاصفات الفنية في هذه الكراسة.
ب - بالنسبة لأعمال الصيانة الزراعية الأخرى التي لم يرد ذكرها في المعاصفات الفنية فإنها تتم وفقاً للأسس والقواعد الفنية المتبعة.
ت - يلتزم المستثمر بتأمين وتحفير وتركيب قطع الغيار اللازمة واستبدال أي جزء أو أجزاء تالفة في الآلات والمعدات والأدوات والنباتات بمختلف أنواعها، ولا يجوز للمستثمر إيقاف العمل أو تعطيله إذا تعذر الحصول على قطعة غيار أو أكثر لأي من المعدات.

ث - صيانة مراافق الحديقة: وتشمل صيانة مراافق الحديقة من: أعمدة إنارة (العامود - الكشافات - اللعبات - الوصلات الكهربائية - القواطع - جميع ما يلزم لصيانته) -ألعاب أطفال بجميع أنواعها - جلسات بجميع أنواعها - ممرات (بلاط - بردورات - أرصفة) - مظلات - سلال مهملات - أسوار (أسمنتية - حديدية).
ج - عند قيام المستثمر بصيانة أي عمود إنارة وإزالة الأجزاء التالفة وتركيب بدل منها يجب عمل الصنفرة والدهان اللازم بعد اعتماد الأمانة/ البلدية لنوع ولون الدهان الذي سوف يتم استخدامه في أي عمود إنارة. على المستثمر القيام بدهان جميع أعمدة الإنارة مرة كل عام خلال العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك.

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

- خ - المرات وأرصفة: يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة جميع المرات والأرصفة من بلاط أو بردورات بجميع أنواعها بصفة دورية واستبدال التالف منها بنفس المواصفات بحيث تكون بشكل جيد بصفة دائمة وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد.
- د - المظلات: يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة وغسيل جميع المظلات بجميع أنواعها بشكل دوري (مرة كل شهر على الأقل) بكل موقع من موقع المشروع أو كلما دعت الحاجة وتغيير جميع ما يلزم لصيانتها حتى تكون بشكل جيد وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد. على المستثمر القيام بدهان جميع المظلات مرة كل 6 شهور خلال مدة العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلال ذلك.
- ذ - سلال المهملات: يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة وغسيل جميع سلال المهملات بجميع أنواعها بصفة دائمة بكل موقع من موقع الحديقة أو كلما دعت الحاجة وتغيير جميع ما يلزم لصيانتها حتى تكون بشكل جيد وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد مع توفير أكياس النفايات بشكل يومي.

جدول رقم (1) كميات النباتات
ومساحة المسطحات الخضراء

متسلقات ومدادات		شجيرات		أشجار برية		صباريات	
العدد	اسم النبات	العدد	اسم النبات	العدد	اسم النبات	العدد	اسم النبات
مساحة المسطحات الخضراء							

جدول رقم (2)
أعداد العمالة المطلوبة ومؤهلاتها وخبراتها

الموهول والخبرة	العدد	الوظيفة	مسلسل

جدول رقم (3)
كميات المعدات والأدوات

العدد	المواصفات	المعدة / الآلة	مسلسل



كراسة الشروط والمواصفات الحداائق
العامة

9.الاشتراطات الفنية

9. الاشتراطات الفنية

1/9 أسس تصميم وتحطيط الحدائق العامة:

1/3/9 محاور الحديقة: لكل حديقة محاورها، وهي خطوط وهمية. فمنها المحور الرئيسي الطولي ومحور أو كأثر ثانوي أو عرضي أو عمودي على الرئيسي. ولكل محور بداية ونهاية كأن يبدأ بنافورة في طرف يقابلها كشك في الطرف المقابل، هذا ويزيد من جمال الحديقة أن يكون وسطها غاطساً وأن يشغل المكان المرتفع فيها تراس يطل على الحديقة كلها وعموماً ما يسمى بمحور التصميم الأساسي يعتبر من الأهمية بمكان في تنسيق الحدائق الهندسية الطراز ولكن لم يعد له أهمية تذكر في التصميمات الحديثة.

2/3/9 التنساب والتوازن: يجب أن تتناسب أجزاء الحديقة مع بعضها وكذلك مكوناتها، فلا تستعمل نباتات قصيرة جداً في مكان يحتاج لنباتات عالية أو أشجار ذات أوراق عريضة في حديقة صغيرة ولا تزرع أشجار مرتفعة كبيرة الحجم أمام مبني صغير أو تزرع أشجار كبيرة الحجم في طرق صغيرة ضيقة. يجب أن تتوافق جميع أجزاء الحديقة حول المحاور والتوازن متماثل في الحدائق الهندسية وغير متماثل في الحدائق الطبيعية، والنظام المتماثل أسهل في التنفيذ عن غير المتماثل حيث يحتاج الأخير لعناية أكبر لإظهاره فمثلاً تزرع شجرة كبيرة في أحد الجوانب يقابلها مجموعة شجيرات في الجانب الآخر. ولإعطاء الشعور بالتوازن يجب أن يتساوى الاشجار في جذب الانتباه ولا يفوق أحد الجانبين على الآخر. وقد لا يتساوى الجانبان في العدد ولكن التأثير يجب أن يكون واحداً.

3/3/9 البساطة: تستخدم البساطة في الاتجاه الحديث لتحطيط وتنسيق الحدائق إذ تراعي البساطة التي تعمل على تحقيق الوحدة في الحديقة وذلك بالتحديد بالأسوار وشبكة الطرق والمسطحات، و اختيار أقل عدد من الأنواع والأصناف بمقدار كاف، والابتعاد عن ازدحام الحديقة بالأشجار والشجيرات أو المباني والمنشآت العديدة وهذه تسهل عمليات الخدمة والصيانة.

أ - ألا تتناقض ألوان المبني مع ألوان الحديقة في الطراز الحديث لأنها بذلك ستكون عنصراً مكملاً وليس عنصراً سائداً أما في الطراز الهندي.

ب - أن تزرع حولها ما يسمى بزراعة الأساس (تجميل المبني بالنباتات حوله وبين أجزاءه) حتى يذوب تصميم المبني في تصميم الحديقة بالتدريج في الارتفاعات وفي الألوان وزراعة بعض المتسلاقات على المبني.

ت - امتداد المبني في الحديقة على هيئة شرفة أو تراس.

4/3/9 الإضاءة والظل: يشكل الضوء والظل عنصراً مهماً في تنسيق الحدائق إذ يتأثر لون العنصر وشكله وقوامه بموقعه من حيث الظل أو شدة الضوء وقد ترجع أهميته في تنسيق الحديقة إلى شكله وتوزيع الضوء والظل فيه. ويتم توزيع زراعة النباتات المختلفة و اختيارها من حيث كثافتها ومدى حاجتها من الضوء والظل في الحديقة ويراعى موقع العناصر المستخدمة في التنسق حسب احتياجها للضوء أو الظل.

5/3/9 اختيار الأنواع المختلفة للنباتات: تشكل النباتات العنصر الرئيسي لتصميم الحديقة وتحتار بعد دراسة ومعرفة تامة لطبيعة نموها والصفات المميزة لكل منها. وتوضع في المكان المناسب لها ولتؤدي الغرض المطلوب من زراعتها واستخدامها سواء وضعها بصورة مفردة في وسط المسطحات الخضراء أو مجموعات أو كمناظر خلية للتحديد أو في مجموعات مجاورة لأي عنصر لإظهار ما حولها آثر ارتفاعاً من الواقع أو للكسر من حدة خط طويل ممل أو غير ذلك.

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

9/2 العوامل المؤثرة على تصميم الحدائق:

1/3/9 العوامل الطبيعية:

- أ - **العوامل المناخية:** تعتبر العوامل المناخية من أهم العوامل التي لها تأثير كبير على تصميم الحديقة وذلك لأن الحدائق معرضة بشكل مباشر لتأثيرات العوامل المناخية المختلفة، والتي تمثل فيما يلي .
- ب - **درجات الحرارة:** تعتبر الحرارة من العوامل المؤثرة على عناصر ومحطيات الحديقة وبالتالي على تصميم الحديقة فهي تؤثر على اختيار أنواع النباتات ومواد وعناصر الحديقة الأخرى وكذلك كمية مياه الري اللازمة للنباتات ونظام الري.

ت - الإشعاع الشمسي: نظراً لقرب موقع شبة الجزيرة العربية من خط الاستواء فإن كمية الإشعاع الشمسي الساقط عليها تكون عالية حيث يصل إلى معدل ١٠,٧ ساعة / يوم في فصل الصيف ويكون تأثير الإشعاع الشمسي على تصميم الحدائق فيما يلي:

- اختيار الموقع المناسب للأشجار وكتافتها وارتفاعاتها ونوعية النباتات التي تحمل حرارة الإشعاع الشمسي.
- ألوان عناصر الحديقة الصلبة من حيث علاقتها بدرجة امتصاصها وانعكاس الإشعاع الشمسي الساقط عليها.
- الاتجاه الملائم لعناصر الحديقة الصلبة كالمبني والمظلات وممرات المشاة وعلاقتها بحركة الشمس.
- تحديد النسب الملائمة لعناصر الحديقة المختلفة من مواد صلبة وطيرية وعلاقة ذلك بنسب انعكاس أشعة الشمس على أسطحها المختلفة.

ث - الرياح: يؤثر عامل الرياح على تصميم الحديقة من حيث اختيار موقع الأشجار والشجيرات للاستفادة منها في صد الرياح المحملة بالأتربة واستقبال الرياح المرغوبة وكذلك مواقع المسطحات المائية وأحواض الزهور للاستفادة منها في تلطيف مناخ الحديقة ونشر الرائحة الزكية للنباتات العطرية.

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

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

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

3/9 عناصر تصميم وتنسيق الحدائق:

- 1/3/9 الأشجار:** تستعمل الأشجار للحصول على الظل وكمصادر للرياح أما تستخدم الأشجار المزهرة بكثرة في الحدائق لتعويض نقص الأزهار في الحدائق أما تستخدم كستائر نباتية. وعموماً هناك عدة اعتبارات يجب مراعاتها عند استخدام الأشجار وتمثل في الآتي:
- أ - تتناسب حجم الأشجار مع مساحة الحديقة فلا تزرع أشجار ضخمة في حديقة صغيرة.
 - ب - مراعاة الظروف البيئية وملائمة نوع الأشجار المزروعة للموقع التي تزرع فيها الحديقة.
 - ت - في حالة زراعة أشجار بجوار المبني أو السور يجب أن تبعد مسافة لا تقل عن ١,٥ متر حتى لا تؤثر عليها.
 - ث - عند زراعة أشجار الظل يجب التأكد من وقوع الظل على المكان المراد تظليله على مدار اليوم حتى لا يأتي الظل في وقت من الأوقات على مكان يرغب بدخول الشمس إليه (حساب ظل الشجرة مع حركة دوران الشمس).
 - ج - بالنسبة للأشجار الضخمة (أشجار الظل) يراعى أن تزرع على مسافة ٣ متر على الأقل من المشايات.
- 2/3/9 الشجيرات:** تعتبر الشجيرات من أهم المجموعات النباتية في تنسيق الحدائق ولها العديد من الاستخدامات تتضمن فيما يلي:
- أ - تزرع الشجيرات في الحدائق الصغيرة المساحة حيث يتتناسب حجمها مع المساحة ومع المكان المخصص لزراعتها ويجب أن تزرع بطريقة منتظمة على جانبي الطريق لتحديد الطريق وليوصل لمكان معين كمظلة (برجولة) أو مقاعد، أو تقاطع طريقين أو عند مدخل الحديقة الطبيعية.
 - ب - يمكن أن تزرع في مجاميع أما في الحدائق الواسعة في منحنيات الطرق أو يمكن زراعة بعض أنواعها كنماذج منفردة لكل منها صفاتها الذاتية المميزة وسط المسطحات الخضراء. ويجب أن يراعى التوازن والتواافق بين المجموعات المتقاربة مثل النمو النهائي للشجيرات وتقاسق الألوان وكذلك الأزهار.
 - ت - تزرع كستائر نباتية ورقية أو مزهرة أمام الأسوار وأسفل الأشجار وخلف دواير الأزهار لتوجد تدريجاً في الارتفاع.
 - ث - بعض الشجيرات يسهل تشكيلها إلى أشكال عديدة مما يعطي الحديقة منظر مميزاً.
 - ج - تستخدم بعض الشجيرات كأسيج طبيعية بدون قص وتشكيل.
 - ح - تزرع بعض أنواع الشجيرات في دواير الأزهار في صفوف متباude عن بعضها خاصة الشجيرات المزهرة في مواسم مختلفة ولتغطية الحوليات المزهرة عند انتهاء موسم أزهارها.
- 3/3/9 الأسيجة النباتية:** الأسوار ضرورية لإحاطة المبني أو الحديقة لصيانتها وحفظها، وتستخدم فيها المبني مواد الإنشاء الإسمنتية أو الخشبية. إلا أنه اكتساباً للمنظر الأخضر الجميل يمكن إقامتها من النباتات التي تزرع في

صف منتظم بدلاً من إقامة السور المبني وتسمى السياج، وهي نباتات تقص على هيئة الحائط لتأخذ الشكل المنتظم حول الحديقة من الخارج أو بين أقسام الحديقة الداخلية ويمكن أن تكون من نباتات الأشجار أو الشجيرات أو المتسقات المتحملة للقص والتشكيل. ولبعض أنواعها أوراق وأزهار ملونة أو أشواك أو ثمار أو رائحة عطرية بالأوراق أو الأزهار، ولكل منها فائدة في التسقيف وأهمية عند الحاجة إلى إقامة الأسيجة الملونة أو الزهرية أو العطرية أو الشائكة المانعة.

4/3/9 المواد المستخدمة في أرضيات ممرات وطرق المشاة:

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

ب - الأحجار: إن استخدام الأحجار في الرصف يعطي إمكانيات وإشكال إضافة إلى قوة التحمل وعدم الحاجة إلى صيانة مستمرة. ويعتبر الجرانيت من آثر أنواع الأحجار تحملأ.

ت - البلوك (الطوب): يعطي استخدام البلوك أو الطوب الأحمر في رصف ممرات المشاة تنوعاً كبيراً في الملمس والألوان والمقاسات والأشكال، أما يعطي سطحاً قوياً مقاوماً للعوامل الجوية، أما أن متطلبات الصيانة له قليل إذا ما قورنت بمواد أخرى.

ث - البلاط: يمكن استخدام بلاطات الرخام، أو الموزاييك أو البلاطات الفخارية في ممرات المشاة حيث يعطي تنوعاً كبيراً في الأشكال والمقاسات والألوان، ولكن يلاحظ أن ملمسها بصفة عامة لا يتلاءم كثيراً مع التسقيف الخارجي وخاصة في الأماكن المزدحمة والساحات الكبيرة.

ج - الرمل: يمكن استخدام الرمل في ممرات المشاة بحيث تغطى بطبقة من الرمل بسمك من ٢ التكاليف ويتناسب لونها مع اللون الأخضر للحديقة ولكن يعاب عليها كثرة نمو الحشائش بها، كما أن مياه الري الزائدة أو الأمطار وكذلك الرياح الشديدة تجرف جزء من الرمل.

ح - عناصر فرش أخرى: وتشمل صناديق وسلال القمامات التي تختلف في شكلها والمادة المصنوعة منها، لذلك فهي تحتاج إلى عناية خاصة في تصميمها لكي تتوافق مع باقي العناصر في الحديقة. كذلك التليفونات العامة يمكن أن توضع في كباري أو بدون في الأماكن المفتوحة وفي هذه الحالة يجب حمايتها من العوامل الجوية، ومراعاة تحقيق الخصوصية الصوتية لها. ومبردات المياه يمكن أن تصنع من المعدن أو الخرسانة أو من المبني، ووضع لوحات إرشادية في مكان بارز لسهولة الوصول إليها.

خ - عناصر الإضاءة: بالإضافة لأهمية عنصر الإضاءة في إعطاء الإحساس بالأمان فإنها تسهم في التركيز على بعض

العناصر الجمالية والمجسمات التشكيلية مثل النباتات والنوافير، وغيرها من المنشآت البنائية. وبالنسبة لإضاءة ممرات وساحات المشاة يجب ألا يزيد ارتفاع مصدر الإضاءة عن أربعة أمتار مع إعطاء عناية خاصة لإضاءة المناطق التي تشمل على سالالم. وعموماً يراعى في عناصر وأنظمة الإضاءة أن ت العمل على الآتي:

- تحديد وتوضيح هوية الطريق والمكان من خلال التحكم في شدة ونظام الإضاءة.
- التمييز بين إضاءة طرق السيارات وطرق المشاة.
- توفير إضاءة كافية عند تقاطعات ممرات المشاة.
- تركيز الإضاءة على التكوينات المتميزة والجذابة والعلامات الإرشادية.
- إزالة جميع مصادر الانعكاس والإبهار الضوئي.
- يراعى أن تتناسب وتتلاءم جميع العناصر والمواد المستخدمة مع البيئة الطبيعية.

5/3/9 عناصر مائية (مسطحات مائية): تعتبر النوافير والتكوينات المائية المختلفة عنصر جذب أساسى للمواطنين والزوار حيث أنه من الصعب تصور حديقة أو ساحة عامة بدون الاستفادة من العناصر المائية فيها سواء بشكل طبيعي من خلال الشلالات الطبيعية أو البرك، أو بشكل معماري. أما ترجع أهمية استخدام العناصر المائية والنوافير في الحدائق إلى تأثيراتها الجمالية والوظيفية وذلك من خلال شكل التكوينات المائية وجمال مظهرها وحركة الماء الانسيابية وحرير صوتها، بالإضافة إلى الدور الهام الذي تقوم به المسطحات المائية في تلطيف درجة حرارة الجو وزيادة الرطوبة النسبية. بالإضافة إلى ذلك يجب مراعاة الآتي:

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

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

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

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

6/3/9 قطع الصخور والحجارة: وهذه تستخدم بين المجموعات النباتية بالحديقة لتمثل إحدى عناصر التسويق القوية التي تصور الطبيعة وتستخدم في تسويق جزء ليمثل حديقة صخرية في الحدائق العامة أو أن تكون الحديقة بأكملها متخصصة وتمتاز باستعمال الصخور في عناصر تسويقها. وتستخدم أنواع عديدة من الحجارة والصخور

و خاصة الأحجار الجيرية والرمليه والجرانيت بألوان وأشكال وأحجام مختلفة. ويراعى البساطة في استخدامها في تصميم الحدائق الصخرية. وتكون الصخور مكملة لتأثير النباتات وليس سائدة عليها أما تكون الصخور المستعملة في التسقيف متوفرة محلياً ومن نوع ولون واحد وب أحجام مختلفة. وترص الصخور ويتم توزيعها بطريقة منتظمة وطبيعية ويدفن ثلث حجم الصخرة في الأرض لتبد و كأنها مكملة للترية أو امتداداً لها. وتوزع الصخور المتماثلة في الحجم في مجموعات مختلفة للأحجام وفي مناطق غير قرية من بعضها حتى تقارب الطبيعية بقدر الإمكان. وقد توضع الصخور على سطح تل مرتفع أو منحدر تنشأ عليه الحديقة الصخرية وأن تكون مواجهة للمنزل.

4/ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

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

ب - أخذ موافقات الجهات ذات العلاقة فيما يخص اشتراطات الملاعب وتجهيزاتها.

اعتماد التصميم البدائي:

1 - 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/ البلدية على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

- إعداد مخطط للموقع العام موضحاً به توزيع عناصر المشروع والمداخل الرئيسية.
- إعداد التصميمات المعمارية والإنشائية الخاصة بالمباني المقترحة وملحقاتها.
- إعداد التصميمات الضرورية لتنمية المشروع (المياه - الكهرباء - الهاتف - الصرف الصحي).

- عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج والتصميم.

- واجهات لـكامل عناصر المشروع.

- مناظير للمشروع ثلاثة أبعاد للمشروع.

- تقديم تقرير فني موضحاً به بيان بمساحات ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر التي سيتم استثمارها لاعتمادها من الأمانة/ البلدية.

- عمل جسأت استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمبني.

- المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.

- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وmekanikية وكهربائية وغيرها.

يجب أن يتم الأخذ الاعتبار المحددة التصميمية الآتية:

- دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.

- إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الاتي كحد أدنى:
- التصميمات المعمارية (مساقط -واجهات -قطاعات -تفاصيل معمارية -جدائل التشطيبات -جدائل الأبواب والشبابيك -تفاصيل الأرضيات -الفرش الداخلي مناظير ثلاثة أبعاد الخ).
 - التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسلیح -مخططات المیکل الخرسانی -جدائل الأساسات مع تفاصيل التسلیح -قطاعات الأعمدة -تفاصيل الإنشائية -وسائل الإنشاء -المواد المستخدمة -كامل الحسابات الإنشائية لعناصر المشروع).
 - التصميمات الكهربائية والالكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام -مخطط تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية -مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام -مخطط تمديدات الشبكات الداخلية -مخطط توزيع الإضاءة -مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحرائق -مخطط الاتصال والتحكم -نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال الالزمة).
 - التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهوية والتكييف -مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي -تفاصيل أنظمة مكافحة الحرائق -مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية -جدائل المواد والأجهزة).
 - المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافه عناصر المشروع.

1/4/9 مكافحة الآفات والأمراض:

- يلتزم المستثمر بمكافحة الآفات والأمراض التي تظهر على النباتات، وذلك إما يدوياً بإزالة الأجزاء المصابة وحرقها من الأفرع والأوراق بحيث لا يتغير شكل الأشجار أو الشجيرات عن الشكل المطلوب أو باستخدام المبيدات الحشرية بالنسبة والتركيز المناسب حسب رأي الجهة الفنية بالأمانة/ البلدية مع اتخاذ كافة الاحتياطات الالزمة لمنع إصابة النباتات السليمة، ويجب أن تتم عمليات الرش الوقائية كل 3 شهور على الأقل، وذلك بالتنسيق مع الجهة الفنية بالأمانة/ البلدية لتحديد أنواع المبيدات التي يجب استخدامها وتركيز المبيدات الواجب استعمالها وأوقات الرش.
- على المستثمر بعد ترسية المشروع بمدة شهر تقديم برنامج زمني لـكامل نطاق المشروع لأعمال الرش الوقائي ويتم اعتماده من الأمانة/ البلدية وكذلك القيام بأعمال الرش العلاجي في حال ظهور أعراض الإصابة على أي من النباتات والمزروعات بنطاق المشروع.

2/4/9 قص المسطحات الخضراء:

- يجب على المستثمر تشكيل المجموع الخضري حسب تعليمات الجهاز المشرف.
- يجب على المستثمر قص المسطحات الخضراء باستخدام ماكينة القص، وذلك كل 15 يوم كحد أعلى، ومنع تركه على المسطحات وتجمعيه في أكياس تنقل إلى المقالب التي يحددها المشرف.
- كما يجب عليه ترقيع الأجزاء التي تتلف أو بالريزومات (العقل الجذرية).

4. كما يجب إزالة الحشائش الضارة المتخللة داخل المسطحات الخضراء قبل البدء في عملية القص بيوم واحد وتحديد أطراف المسطحات الخضراء مع المشايات ونهاية الأحواض آليةً أو يدوياً.
5. إجراء عملية تهوية المسطحات الخضراء لضمان نفاذ مياه الري إلى منطقة الجذور باستخدام الأدوات الخاصة بذلك مرة كل ثلاثة شهور على الأقل.
6. على المستثمر أن يحرص على نظافة المسطح بعد انتهاء عملية القص.

3/4/9 أعمال النظافة:

1. يجب تنظيف الحديقة من مخلفات القص والتقطيم والخشائش والتربة الزائدة ونفايات القمامه ووضعها في أكياس ونقلها إلى المقالب المخصصة لذلك وبدون أي تأخير بما في ذلك نظافة الحديقة من مخلفات الزوار وكذلك نظافة سلال المهملات وتغيير أكياس النفايات الخاصة بها يومياً.
2. يجب تنظيف أحواض الأشجار وأحواض الزهور من المخلفات الزراعية والأحجار والتربة الزائدة ونقلها إلى المقالب المخصصة لذلك باليونات الخاصة بنقل المخلفات الزراعية.
3. يجب تنظيف الممرات والطرق والمشابيات المسفلة والمباطة والأرصفة بكنسها وغسلها بالمياه وإزالة الأحجار والأترية والخشائش التي تنمو في الفراغات.
4. يجب غسل وجلي وتنظيف النوافير (إن وجدت) بالحديقة.
5. يجب تنظيف خزانات المياه بالحديقة (إن وجدت) مع دهان الأجزاء الظاهرة فوق سطح الأرض باللون المناسب.
6. يجب تنظيف وغسل الكراسي وأماكن الجلسات (إن وجدت) بالحديقة.
7. يجب غسل الأشجار والشجيرات بالمياه حسب توجيهات الجهة الفنية بالأمانة / البلدية.
8. يجب غسل الألعاب الخاصة بالأطفال إن وجدت ودهنها بالألوان التي يوافق عليها المهندس المشرف.

4/4/9 تسنيد وتدعم الأشجار:

- أ. الأشجار حديثة الزراعة ولم تتعذر سنتها الأولى تحتاج إلى تشجيع نمو الساق الرئيسية ومراقبة استقامتها ويتبع في ذلك ما يلي:
 1. ترك الأفرع والسرطانات السفلية تنمو نمواً طبيعياً وعدم تقطيمها بأي حال من الأحوال إلا للضرورة القصوى وبعد موافقة خطية من المهندس المشرف.
 2. تسنيد النباتات بوضع سنادات خشبية بالطريقة المناسبة لحالة الأشجار من حيث نوع السنادة وعدد السنادات وطريقة التسنيد.
 3. يراعى في السادات الخشبية ما يلي:

- أ. تصنع السنادات الخشبية من نوعية جيدة من الخشب الذي يتصف بالمتانة، مقاس السنادة 2 × 4 سم وبطول مناسب.
- ب. تكون أوجه السنادة الأربع ملساء دون خشونة حتى لا تؤثر في ساق النباتات نتيجة تحركها والاحتكاك بفعل الرياح.
- ج. ألا يوجد بالخشب المصنوع منه السنادة أماكن تفرعات (عقد) حتى لا تكون سهلة الكسر.
- د. تكون السنادة مدببة من أسفل على شكل هرم رباعي مقلوب لسهولة اخترافها للتربة وبدهن الجزء السفلي بمادة البتومين لحماية الخشب مع التأكيل بفعل الماء.
- ه. يدهن الجزء العلوي من السنادة فوق سطح الأرض ببوية زيتية باللون الذي تحدده الأمانة / البلدية.
- و. يكون ارتفاع السنادات مناسب لطول ساق الأشجار ويتم تغييرها كلما دعت الحاجة إلى ذلك.

5/4/9 غسيل النباتات:

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

6/4/9 الكراسي والجلسات:

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

7/4/9 المرات وأوصافه:

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

8/4/9 المظلات:

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

(2) على المستثمر القيام بدهان جميع المظلات مرة كل 6 شهور خلال مدة العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان ب خلال ذلك.

9/4/9 سال المهملات:

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

ت - اشتراطات الأعمال الصحية:

- تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم 11557/1/8 وتاريخ 1435/5/2 في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.
- تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
- استخدام صنابير المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة

ث - اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:

- استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحفوظات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة و المناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
- يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة و تؤدى إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
- تركيب نظام متتطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
- يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
- وضع مخطط لإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم إتباعه من قبل مرتدى المبنى في حالة الحريق.

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



كراسة الشروط والمواصفات
الحدائق العامة

10. المرفقات (الملاحق)

1/10 نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم لعام الخاصة إنشاء وتشغيل وصيانة (نموذج)

سعادة رئيس بلدية محافظة العارضة المحترم.
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ 14 / / 14 هـ المتضمن رغبتكم إنشاء وتشغيل وصيانة الحديقة الواقعة في محافظة العارضة لنشاطات متعددة وترفيهية.
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 الموقع الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها () ريال () () وحسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

قيمة الإجمالية لـكامل مدة الاستثمار البالغة ()	قيمة الأجرة السنوية (ريال)	إيجار المتر المربع ريال / سنة	
كتابة	رقمأ	كتابة	رقمأ

❖ **الأسعار المذكورة لا تشمل قيمة الضريبة المضافة.**

وتجدون برفقة كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي بقيمة لا تقل عن 25٪ من قيمة العطاء السنوي (ساريًا وغير قابل للتمديد إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم المستثمر								
رقم الهوية								
صادرة من	بتاريخ							
هاتف		فاكس						
ص.ب	الرمز البريدي							
العنوان الوطني								
البريد الإلكتروني								

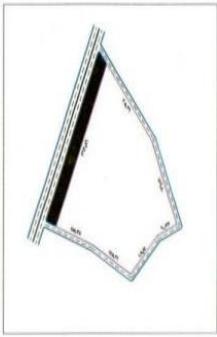
اسم الشركة				
رقم السجل التجاري				
صادر من	بتاريخ			
نوع النشاط				
العنوان الوطني				
هاتف	فاكس			
ص.ب	الرمز			
البريد الإلكتروني				

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ

2/10 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)



الرفع المساحي لمسار الشارع



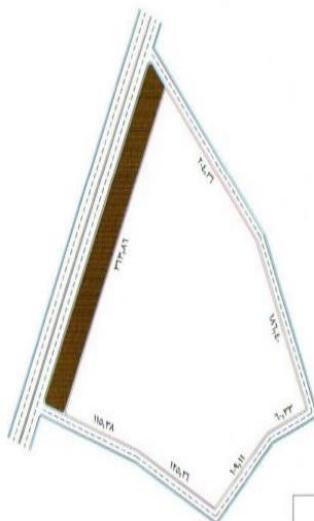
صورة جوية للشارع بعد التنظيم



مسار الشارع على المخطط العيكل

لا يوجد نطاق عمراني معتمد
والموقع ضمن القرى التي تمت الموافقة على تضمينها ضمن مجلس المنطقة

الموقع على النطاق العماني



جدول نقاط الاحداثيات

الإحداثيات الشطرية (E)	الإحداثيات السطحية (H)	م
٧٤٧,٣٩,٨٧٨	١٨٨٠٢١,٦٥	١
٧٤٧,٣٩,٧٦١	١٨٨٠٣٦,٦٢	٢
٧٤٧,٣٩,٧٦٣	١٨٨٠٣٦,٦٣	٣
٧٤٧,٣٩,٧٦٤	١٨٨٠٣٦,٦٤	٤
٧٤٧,٣٩,٧٦٥	١٨٨٠٣٦,٦٥	٥
٧٤٧,٣٩,٧٦٦	١٨٨٠٣٦,٦٦	٦
٧٤٧,٣٩,٧٦٧	١٨٨٠٣٦,٦٧	٧

الابهار

المساحة μ	الإبعاد			
	غرباً	جنوباً	شرقاً	شمالاً
٢٤٧٩,١٩,١٩	٣٦٣,٨٦	١٢٥,٣١-١١٥,٣٨	٧,٣٣-١,٩,١١	٢-٤,٣-١٨٦,٤-



4/10 إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- 1 - اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- 2 - اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
 - أ) لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) وتاريخ 1441/06/29.
 - ب) الشروط والمواصفات الفنية لتنفيذ مشاريع التشجير الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
 - ج) شروط ومواصفات إنشاء ملاعب الأطفال الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
 - د) لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن ملاهي وألعاب الأطفال الصادرة من مجلس الدفاع المدني بوزارة الداخلية.
- 3 - عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الاسم:

الوظيفة:

التوقيع:

التاريخ:

الختم

التوقيع