



كرامة شروط ومواصفات تطوير وإنشاء وتشغيل وصيانة حديقة مخطط شرق المطار ب (٣)



كراسة شروط ومواصفات
الحدائق العامة

المحتويات

م

الصفحة	المحتويات	م
٥	١ قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	أ
٦	٢ تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	ب
٧	٣ الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	ج
٨	٤ مقدمة	١
١٠	٥ وصف العقار	٢
١٢	٦ اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	٣
١٣	٧ ٣/١ من يحق له دخول المنافسة	
١٣	٨ ٣/٢ لغة العطاء	
١٣	٩ ٣/٣ مكان تقديم العطاءات	
١٣	١٠ ٣/٤ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف	
١٣	١١ ٣/٥ تقديم العطاء	
١٤	١٢ ٣/٦ كتابة الأسعار	
١٤	١٣ ٣/٧ مدة سريان العطاء	
١٤	١٤ ٣/٨ الضمان	
١٤	١٥ ٣/٩ موعد الإفراج عن الضمان	
١٤	١٦ ٣/١٠ مستندات العطاء	
١٦	١٧ ٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	٤
١٧	١٨ ٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	
١٧	١٩ ٤/٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة	
١٧	٢٠ ٤/٣ معاينة العقار	
١٨	٢١ ٥ ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	٥
١٩	٢٢ ٥/١ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	
١٩	٢٣ ٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف	
١٩	٢٤ ٥/٣ سحب العطاء	
١٩	٢٥ ٥/٤ تعديل العطاء	
١٩	٢٦ ٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف	

كراسة شروط ومواصفات
الحدائق العامة

المحتويات

الصفحة

م

٢٠	٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع
٢١	٦/١	الترسية والتعاقد
٢١	٢/٦	تسليم الموقع
٢٢	٧	الاشتراطات العامة
٢٣	٧/١	توصيل الخدمات للموقع
٢٣	٧/٢	البرنامج الزمني للتنفيذ
٢٣	٧/٣	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة
٢٣	٧/٤	حق الأمانة/البلدية في الإشراف
٢٣	٧/٥	استخدام العقار للغرض المخصص له
	٧/٦	حق التسمية والرعاية للممشى
	٧/٧	تغيير تسمية ورعاية الأصول (حق التسمية والرعاية)
٢٣	٧/٨	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد
٢٤	٧/٩	موعد سداد الأجرة السنوية
٢٤	٧/١٠	متطلبات السلامة والأمن
٢٤	٧/١١	إلغاء العقد للمصلحة العامة
٢٤	٧/١٢	تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد
٢٤	٧/١٣	أحكام عامة
٢٦	٨	الاشتراطات الخاصة
٣١	٨/١	مدة العقد
٣١	٨/٢	فترة التجهيز والإنشاء
٣١	٨/٣	النشاط الاستثماري المسموح
٣١	٨/٤	حق التسمية والرعاية للحديقة
٣٢	٨/٥	الفكرة التصميمية وعناصر المشروع
٣٢	٨/٦	البرنامج الزمني للتنفيذ
٣٣	٨/٧	الالتزامات عامة
٣٤	٨/٨	مواقف السيارات
٣٤	٨/٩	مرحلة تشغيل وصيانة وإدارة المشروع
٣٥	٨/١٠	برامج الصيانة
٣٧	٨/١١	أعمال السلامة العامة
٣٧	٨/١٢	مرحلة تأهيل الحديقة
٣٧	٨/١٣	مرحلة تسليم الموقع للأمانة

٣٧	٨/١٤ حق الأمانة بتعديل البرنامج المقترن
٣٧	٨/١٥ نظام السعودية
٣٨	٨/١٦ العاملون بالمشروع
٣٨	٨/١٧ الواحات الارشادية
٣٨	٨/١٨ مواعيد العمل
٣٨	٨/١٩ الالتزام بالاشتراطات الصحية
٣٨	٨/٢٠ متطلبات ذوي الاحتياجات الخاصة
٣٩	٨/٢١ الدفاع المدني
٣٩	٨/٢٢ متطلبات الاستدامة المالية وكفاءة الطاقة
٣٩	٨/٢٣ الغرامات والجزاءات
٤٥	٩ الاشتراطات الفنية ٩
٤٦	٩/١ أسس تصميم وتحطيم الحدائق العامة
٤٧	٩/٢ العوامل المؤثرة على تصميم الحدائق

كراسة شروط ومواصفات
الحدائق العامة

الصفحة	المحتويات	م
٤٨	٩/٣ عناصر تصميم وتنسيق الحديقة	
٥١	٩/٤ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	
٥٦		١٠ المرفقات
٥٧	١٠/١ نموذج العطاء	
٥٨	١٠/٢ الرسم الكروكي للموقع	
٥٦	١٠/٣ إقرار المستثمر	

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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الإلكترونية، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص)، باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقيم الأصل – في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوضه 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.

المستند	م	هل مرفق؟
نموذج العطاء	١	
نوكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء)	٢	
إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع	٣	
صورة سارية المفعول من السجل التجاري	٤	
صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي	٥	
شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وصيانة وإنشاء الحدائق وإدارة الاستثمار العقاري	٦	
خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي بقيمة ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير قابل للإلغاء وقابل للتمديد إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى حال ترسية المنافسة على المتقدم	٧	
صورة من شهادة الزكاة والدخل	٨	
صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول	٩	
صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية	١٠	
صورة من شهادة الالتزام بالسعودية	١١	
صورة إثبات العنوان الوطني	١٢	
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها	١٣	

سيتم استبعاد العروض التي تتضمن خطاب ضمان أقل من ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

هو المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته من المستثمر حسب النشاط المحدد له بإنشاء وتشغيل وصيانة حديقة مخطط شرق المطار ب (٣)	المشروع:
هو الأرض أو البناء العائد ملكيته للأمانة والموضع موقعه وحدوده ومساحته ومكوناته من قبل الأمانة	العقار:
هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إنشاء وإدارة وصيانة وتشغيل مثل هذا المشروع	مقدم العطاء:
أمانة منطقة نجران	الأمانة:
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 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/	الالكترونية:
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.	الكراسة:

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

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	
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/البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعاراً نهائياً، ويعطى مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب حضر 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	



١. مقدمة

ترغب الأمانة/ نجران في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لإنشاء وتشغيل وصيانة حديقة مخطط شرق المطار ب (٣) بمساحة ١٥٦٠ م٢ 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 المتأنيّة والدقيقة لمحتويات 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 أهداف الأمانة/ البلدية من المشروع.

وترحب الأمانة/ البلدية بالرد على أيّة استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات عن طريق الإدارة العامة للاستثمار بإحدى الطرق التالية:

١. البريد الإلكتروني
٢. أو من خلال تطبيق فرص
٣. أو الموقع الإلكتروني <https://furas.momra.gov.sa>
٤. هاتف وتحويلة





المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الابرادات



كراسة الشروط والمواصفات
الحدائق العامة

٢. وصف الموقع



٢. وصف الموقع

تجاري ترفيهي وخدمات مساندة		نوع النشاط	
ملاعب رياضية – صالات رياضية مغطاة – مسبح وألعاب مائية – مطاعم – مقاهي – ممرات مشاة للعامة – مسار دراجات – منطقة ألعاب ترفيهية خارجية – الخدمات (مصلى – دورات مياه)		عناصر المشروع (إرشادية)	
البلدية / شرق نجران		الموقع العقار	
طريق عرض ٥٠ متر	مخطط شرق المطار ب		
رقم العقار حديقة	١٤١٥/٢٦ ن		
بطول ٣٠ متر	شمالاً : ممر مشاه	حدود الموقع	
بطول ٣٠ متر	جنوباً : ممر مشاه يليه طريق عرض ٥٠ متر		
بطول ٥٢ متر	شرقاً : ممر مشاه		
بطول ٥٢ متر	غرباً : ممر مشاه عرض ١٠ متر		
حسب اشتراطات الرخص	معامل البناء	عدد الأدوار	أنظمة البناء
	حسب اشتراطات الرخص	الرخص	
		٢ م ١٥٦٠,٠٠	مساحة الأرض

• يتم استخراج التراخيص على البيانات الموضحة أعلاه، وفي حال مخالفة

ذلك للتراخيص وشكود البناء والا شتراطات يتم التقيد بالاشتراطات

والأنظمة البلدية.

• على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات

ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية

للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة .

• يلتزم المستثمر بتطوير أرض المشروع مع مراعاة المحافظة على روح المنطقة

من الناحية الثقافية والبيئية.

• يلتزم المستثمر بتوفير حلول في التصاميم المقدمة قبل التنفيذ مع مراعاة

الخدمات الالزمة كالكهرباء والمياه والصرف الصحي وجميع الخدمات

الأخرى.

• على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يدرس

كلية الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واحتياطات كود البناء السعودي

والاشتراطات الخاصة بإقامة المشروع.



- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في البدء في تنفيذ المشروع ويجب على المستثمر معا لجة تملك الا شغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.

بيانات أخرى:

- ١- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته.
- ٢- ان يقوم المستثمر بمراعاة الهوية العمرانية المعتمدة للأمانة وفق التصميمات المقدمة من قبله.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الابرادات



كراسة الشروط والمواصفات
الحائق العامة

٣. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

٣. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

٣/١ من يحق له دخول المنافسة:

٣/١/١ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال إنشاء وصيانة وتشغيل الحدائق وإدارة الاستثمار العقاري التقدم في هذه المنافسة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا من يتأخر عن سداد الأجرا عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان والموافقة على استبعاده.

٣/١/٢ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٣/٢ لغة العطاء:

٣/٢/١ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرافقه، وبياناته، يستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

٣/٢/٢ 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 المضمن.

٣/٣ مكان تقديم العطاءات:

تقديم العطاءات 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 العطاءات 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 ١٩٩٠٩٩ 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.

٣/٤ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

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

٣/٥ تقديم العطاء:

٣/٥/١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزام، وذلك طباعة، والالتزام التام بما تضمن به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٣/٥/٢ 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 وملحق من المستثمر ألم من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هاتفه ورقم الفاكس مع أرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

٣/٥/٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوفيق عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٣/٦ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:



٣/٦/١ 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.

٣/٦/٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابه (حروفأً) بالريال السعودي.

٣/٦/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل فى عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوفيق عليه وختمه.

٣/٧ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

٣/٨ الضمان:

٣/٩/١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة ٢٥٪ 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 البنك المركزي 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.

٣/٩/٢ 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.

٣/٩ 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.

٣/١٠ مستندات العطاء:

٠ يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية **بالظرف الفني وبالترتيب الوارد ذكره أدناه:**

٣/١١/١ عقد الشركة واتفاقية التضامن وجميع قرارات الشركاء بالتعديل عليه.

٣/١١/٢ توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء).

٣/١١/٣ إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.

٣/١١/٤ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

٣/١١/٥ صورة من شهادة الخبرة في المنتزهات الترفيهية والحدائق أو في مجال السياحة والترفيه وفي حال عدم وجود سابقة أعمال وجود شراكة مع إحدى الشركات أو المؤسسات أصحاب الخبرة في المنتزهات الترفيهية والحدائق أو في مجال السياحة والترفيه.

٣/١١/٦ صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.

٣/١١/٧ صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.

٣/١١/٨ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٣/١١/٩ صورة إثبات العنوان الوطني.

٣/١١/١٠ **التقرير الفني والبرامج الزمني المقترن لإدارة وتشغيل وصيانة وتطوير المشروع.**



- ٣/١١/١١ أصل كراسة الشروط موقعة من المستثمر.
- ٣/١١/١٢ أصل خطابات التأهيل.
- ٣/١١/١٣ تعهد كتابي موقع من المتنافس أو من له حق التمثيل نظاماً بصحبة كافة البيانات والمستندات المقدمة بالعطاء.
- ٣/١١/١٤ يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية بالظرف المالي وبالترتيب الوارد ذكره أدناه: نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- ٣/١١/١٥ أصل خطاب الضمان البنكي من أحد البنوك المعتمدة لدى البنك المركزي السعودي وأن يكون بقيمة لا تقل عن ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي وساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) تسعةون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الابرادات



كراسة الشروط والمواصفات الحداائق العامة

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض



٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

٤/٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

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

٤/٣ معاينة العقار:

على المستثمر وقبل 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 تقديم عطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الابرادات



كراسة الشروط والمواصفات الحدائق العامة

٥. ما يحق للأمانة/للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء

فتح المظاريف

٥. ما يحق للأمانة/البلدية للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥/١ 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.

٥/٢ 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.

٥/٣ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

٥/٤ تعديل العطاء:

لا يجوز لمقدم العطاء إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمها، ولن يلتفت إلى أي إدعاء من صاحب العطاء بوجود خصوص خطاً في عطائه بعد تقديمها.

٥/٥ 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 لمن لم يحضر الجلسة.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الابرادات



كراسة الشروط والمواصفات الحداائق العامة

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦/١ الترسية والتعاقد:

تقوم لجنة الاستثمار بفتح العرض الفني أولاً لدراسته وتقييمه وفقاً لجدول عناصر التقييم الفني المحددة، والوارد في الصفحة التالية، وذلك لتأهيل المستثمرين الذين تنطبق عليهم الشروط، ولا يعتبر المستثمر مؤهلاً ما لم يحصل على ٥٥٪ من أجمالي الدرجات على الأقل ثم يتم فتح العروض المالية للمستثمرين المؤهلين فنياً فقط، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

جدول عناصر التقييم الفني

معايير التقييم	١	العناصر الفرعية	الدرجات	التقييم
خبرة المستثمر وسمعته وقدرته المالية.	٤٠ (درجة)	<p>١- خبرة المستثمر (١٢ درجة)</p> <p>١-١ عدد المشاريع المماثلة التينفذها المستثمر.</p> <p>٢-١ القيمة المالية المشاريع التينفذها المستثمر.</p> <p>٣-١ قائمة بالمشاريع المشابهة التيقام بها.</p>	٤	
خبرة المستثمر وسمعته وقدرته المالية.	٤٠ (درجة)	<p>٢- القدرة المالية للمستثمر (٢٠ درجة)</p> <p>١-٢ رأس المال للشركة.</p> <p>٢-٢ نسبة السيولة للسنة المالية الحالية.</p> <p>٣-٢ نسبة الربحية للسنة الحالية.</p> <p>٤-٢ نسبة المديونية للسنة الحالية.</p>	٥	
معايير التقييم الفنية.	١٠٠ (درجة)	<p>٣- أهلية المستثمر (٨ درجات):</p> <p>١-٣ مدى التزام المستثمر بالسداد في الميعاد لأعمال سابقة مع الأمانة/البلدية.</p> <p>٢-٣ حجم المتأخرات عن أعمال سابقة مع الأمانة/البلدية.</p> <p>٣-٣ عدد مرات التنازل للغير عن أعمال سابقة.</p> <p>٤-٣ المساهمات المجتمعية.</p>	٢	
معايير التقييم الفنية.	١٠٠ (درجة)	<p>١- فهم المستثمر للمشروع ومتطلباته (٨٠ درجة)</p> <p>١-١ تحليل الموقع.</p> <p>٢-١ مراعاة المتطلبات البيئية للموقع وعكسها على التصميم.</p> <p>٣-١ الابتكار في التصميم وإيجاد حلول تناسب البيئة المناخية للمدينة.</p> <p>٤-١ خطط صيانة ونظافة الحديقة.</p>	٢٠	
معايير التقييم الفنية.	١٠٠ (درجة)		٣٠	
معايير التقييم الفنية.	١٠٠ (درجة)		٢٥	

	٢٥		
	٥	١- الجهاز الإداري والفنى للمشروع. ٢- خبرة الشركة المسند إليها تنفيذ المشروع. ٣- مدى تناسب البرنامج الزمني مع فترة التجهيز والإنشاء المرتبطة بفترة السماح.	خطة المشروع. ١٥ (٣ درجة)
	١٥	١- الشركة المسند إليها مهام الصيانة والنظافة. ٢- خطة الإحلال والتجميد للمعدات والأجهزة. ٣- خطة التشجير للحديقة.	خطة التشيد والتشغيل والصيانة. ٤٥ (٤ درجة)

ملحوظة: يعتبر المستثمر مؤهلاً إذا حصل على ٥٥٪ من إجمالي الدرجات ويجب أن يقدم المستثمر العرض الفني بنسخة PDF ونسخة بوربوينت (الكترونية وورقية) قبل موعد فتح المظاريف المالية بأسابيعين على الأقل.

- ٦/١/١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- ٦/١/٢ يتم إخطار من رست عليه المنافسة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/البلدية 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/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرته الضمان.
- ٦/١/٣ يجوز للأمانة/البلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- ٦/١/٤ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة/البلدية للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند عقد توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.



٦/١/٥ كما يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩ هـ التوصية بـإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:

- أـ. إذا اقتضى المصلحة العامة وقف التصرف في العقار.
- بـ. إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.
- تـ. إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

٦/٢ تسليم الموقع:

٦/٢/١ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسلیم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة/البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

٦/٢/٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلیم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الابرادات



كراسة الشروط والمواصفات الحداائق العامة

٧. الاشتراطات العامة

١. الاشتراطات العامة

١ / ٧ 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، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة والجهات ذات الصلة.

٢ / ٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة ممثلة في الإدارة العامة للحدائق والتنسيق مع البلدية الفرعية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للترميم والتشغيل ويجب أن يتم الموافقة عليه من قبل الإدارة العامة للحدائق وعمارة البيئة بالأمانة.

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

١ / ٣ / ٧ يلتزم المستثمر بعد القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة

٢ / ٣ / ٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الترميم والتجهيز بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

٤ / ٧ تنفيذ الأعمال:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٤ / ٧ أن يسند مهمة ترميم وتنفيذ المشروع إلى إحدى شركات أو مؤسسات المقاولات المتخصصة والتي لديها خبرة و سابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه المشروعات وتلك الأنشطة.

٢ / ٤ / ٧ 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 بعد استخدامها، سواء الهيكليه منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ (٢١/٩/٢١) وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للأمانة.

٣ / ٤ / ٧ على المستثمر والمقاول الالتزام بجميع ما ورد بدليل عقود تنفيذ الحدائق الصادر بالقرار الوزاري رقم بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠) وتاريخ (١١/٤/٤١٤١) والمبلغة بتعديمه وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ (١١/٤/٤١٤١).

٥ / ٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ ل كامل 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 والمقررات 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 الازمة لحلها
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط لا تتسرب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٦ / ٧ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

- ١ / ٦ 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 والتراثي من الجهات ذات العلاقة.
- ٢ / ٦ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذ مخالفات الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٣ / ٦ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتبع على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ٤ / ٦ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الترميم للمشروع بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط والمخططات المعتمدة من الأمانة والجهات ذات العلاقة.
- ٥ / ٦ 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، كما يحق للأمانة إلزام المستثمر بعمل تأمين على المشروع بما فيه من منشآت ثابتة ومتعددة تكون لازمة لأداء المشروع للدور المنوط به لدى إحدى شركات التأمين الوطنية المعتمدة من قبل وزارة المالية.

٧ / ٧ استخدام الموقع لغرض المخصص له:



لا يجوز تعديل النشاط الاستثماري في الحديقة بما لا يخل بوظيفتها الأساسية في الحيز العمراني التي تقع فيه كما لا يجوز استخدام الموقع لغير الأنشطة الاستثمارية التي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة وبالنسبة المقررة نظاماً سواء النسبة الاستثمارية أو نسبة البناء وفقاً لما ورد بكراسة الشروط والمواصفات.

٨ / ٧ 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.

٩ / ٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

١ / ٩ / ٧ تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفي حالة عدم السداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر كونها قواعد أمراً ومنظمة يجب إتباعها كما جاءت ووفق ما جاءت به المادة السادسة والاربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٩٠١) وتاريخ ٤٣٩/٠٢/٢٤هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٨) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨هـ.

٢ / ٩ / ٧ يلتزم المستثمر بزيادة نسبة العائد السنوي بنسبة (٥٪) من الإيجار السنوي كل (٥) خمسة سنوات ويحسب على قيمة آخر إيجار.

١٠ / ٧ ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة ضريبة القيمة المضافة ويتم تحديد نسبة الضريبة 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 علماً بأن الأجرة السنوية المقدمة بعطاء المستثمر لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

١١ / ٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ المشروع ومطابقتهم للمواصفات.

١٢ / ٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يطلب من الأمانة لدعاوى التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض وفي حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر إذا كان يستحق التعويض بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ،

وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة
التعاقدية.

١٣ / ٧ متطلبات الأمانة والسلامة:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١٣ / ٧ / ١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

١٣ / ٧ / ٢ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

١٣ / ٧ / ٣ 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 كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس للأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

١٣ / ٧ / ٤ يلتزم المستثمر بلائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن الملاهي وألعاب الأطفال الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي ووزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم ١٤١٠/٤/٢٤ د/٢٤ في و/ب رقم ١٤٠٤/٢٤ د وما يستجد عليها من تعديلات.

١٣ / ٧ / ٥ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٢/٢٠) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠ هـ وتعديلاته.

١٣ / ٧ / ٦ يلتزم المستثمر بعدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممارات المشاة وغيرها) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.

١٤ / ٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

بعد انتهاء مدة العقد يلتزم المستثمر بتسليم الموقع للبلدية بحالة جيدة ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات الموقع ويوقع من الطرفين وفي حال وجود أي ملاحظات فلالأمانة حق تكليفه بإجراء الإصلاحات الازمة وإلا قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستثمر ، كما يحق للأمانة مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسيمة على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة بعد تقدير الأجرة من قبل لجنة الاستثمار ، وتعتبر هذه الفترة مستغلة بقيمة إيجارية جديدة يتم تقديرها من قبل لجنة الاستثمار ، ويتم التعامل مع العقد فيما يخص التمديد بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩ هـ في حال مالم يصدر خلاف ذلك.

١٥ / ٧ أحكام عامة:

١٥ / ٧ / ١ جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.

١٥ / ٧ / ٢ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

١٥ / ٧ / ٣ ليس للمستثمر الحق في الرجوع على الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.



٧ / ١٥ / ٤ تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة على وجه خاص:

- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ٢٩/٠٦/١٤٤١ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ٢٠٢٠/٠٥/١٤٤٢هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٢/٠٣/١٤٤٣هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لـلائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٤٩٧) في ١٢/٠٣/١٤٤٣هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية.
- اللوائح والضوابط والمعايير والمتطلبات الفنية الصادرة عن الهيئة العامة للترفيه واشتراطات وزارة الثقافة.
- لائحة 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 ١٠/ب/و/٢٤/د ف في ٢٤/٤/٢٤١٠هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
- الالتزام بجميع الأنظمة والقرارات الوزارية والأوامر السامية ذات العلاقة.

١٦ / ٧ 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 وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى البلدية.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الابرادات



كراسة الشروط والمواصفات الحدائق العامة

٨. الاشتراطات الخاصة

الاشتراطات الخاصة

٢. الاشتراطات الخاصة

مقدمة:

حظيت برامج ومشاريع التنمية الحضرية المستدامة في مناطق ومدن المملكة بكافة سبل الدعم من لدن القيادة الرشيدة الأمر الذي أسهم في رفع مستوى جودة الخدمات المقدمة للمواطنين والمقيمين.

ومن بين هذه المشاريع تأتي مشاريع الاستثمار وهي نوع من أنواع الشراكة مع القطاع الخاص وخصوصاً مع اتجاه المملكة نحو الخصخصة ونظام الاقتصاد الحر وإعطاء الدور الأساسي للقطاع الخاص في الحياة الاقتصادية والتي تعتبر احدى اهداف رؤية المملكة ٢٠٣٠م.

وضرورة تطبيق آليات جديدة لتنشيط استثمارات القطاع الخاص كاستراتيجية لزيادة الكفاءة من ناحية ودعم وتنمية القطاع الخاص من ناحية أخرى، فهذه العقود تهدف إلى إقامة مشروعات ومرافق جديدة تؤدي إلى خلق قاعدة خدمية جديدة يتم من خلالها نقل التكنولوجيا الحديثة للمستثمر الذي يقوم بتطوير وتشغيل المرافق مصلحة محققة في استخدام هذه التكنولوجيا سواء في أعمال الإنشاء أو أعمال التشغيل وتحديثها بصفة مستمرة وبالتالي تستفيد الجهة الحكومية من القطاع الخاص في تقديم الخدمة العامة مما ينعكس ذلك على رفع كفاءة الخدمات المقدمة والمحافظة على الأصول البلدية ودعم ميزانية الدولة من خلال الإيرادات وتخفيض التكاليف ضمن أهداف كفاءة الانفاق.

مدة العقد:

مدة العقد (٢٥ سنة) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ حضر تسلم المستثمر للموقع، أو من تاريخ إرسال إشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على التوقيع على حضر تسلم الموقع، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على حضر تسلم الموقع أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم إرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه.

فترة البناء والتجهيز:

يمنح المستثمر فترة (٥٪) من أصل مدة العقد البناء والتجهيز بداية العقد وفي حال موافقة المستثمر على تأخير فترة التجهيز لنهاية العقد تكون بنسبة ١٠ % ، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر ترميم وتجهيز المشروع فعليه خلال تلك الفترة فعليه - في هذه الحالة - سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة مخطط شرق المطار ب (٣) ، حسب الفكرة التصميمية لأعمال التطوير التي سيقوم بها المستثمر واعتمادها من الإدارة العامة للحدائق على ألا تتجاوز نسبة مساحة الاستثمار ٢٥٪ من إجمالي مساحة الموقع ويجب أن يكون التصميم ذو طابع جمالي وبما يخدم المكان ويتماشى مع طبيعة الأرض مع مراعاة المداخل والمخارج.

- يحق للمستثمر إضافة صراف آلي ثابت بعد الحصول على موافقة خطية من قبل الأمانة والجهات المختصة.

حق التسمية والرعاية للحديقة:

يحق للمستثمر بعد توقيع العقد الاستفادة من حق تسمية الحديقة بشكل كامل، ويشمل ذلك تسمية الحديقة بالاسم التجاري الخاص به، أو تأجير الاسم على طرف ثالث بعد أخذ موافقة خطية من

١ / ٨

٢ / ٨

٣ / ٨

٤ / ٨



الأمانة قبل البدء بإجراءات إعادة تسمية الحديقة، وستقوم الأمانة باعتماد الاسم الجديد - حال موافقتها - على الخرائط والوثائق المعتمدة خلال مدة المشروع، كما يمكن للمستثمر الاستفادة من حقوق الرعاية للحديقة من خلال استقطاب علامات تجارية كرعاة، مع الالتزام بالضوابط الخاصة بتسمية أو رعاية العقارات البلدية لأغراض تجارية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٦١٣٩٤) وتاريخ ١١/١٤٤١ هـ والمتضمنة الآتي:

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

٥ / ٨ الفكرة التصميمية وعناصر المشروع:

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

١ / ٥ / ٨ تحليل طبيعة الموقع وجغرافيته:

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

- تحليل المناطق ذات الجذب البصري.
- تحديد العناصر البيئية المميزة للموقع سواء من الناحية الطبوغرافية أو البصرية.
- دراسة ميدانية لطبيعة السكان والزوار للمنطقة.
- دراسة طبوغرافية الموقع وعمل الرفوعات المساحية الازمة.
- تحليل للموقع من ناحية مداخل ومخارج الموقع، ممرات الحركة والوصولية.
- وموافق المركبات، والوضع الراهن للمباني القائمة.

٢ / ٥ / ٨ خطة الاستغلال الأمثل لإمكانيات الموقع:

يجب على المستثمر دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع ودراسة كيفية استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.

٣ / ٥ / ٨ تصور للخدمات الممكن تقديمها بالمشروع:

يجب على المستثمر في ضوء التحليل السابق أن يوضح الخدمات التي يمكن أن يقدمها، بما يحقق للمرتادين ما يسعون إليه من متعة، وبما يتواافق بالحد الأدنى مع معايير الحائق العامة.

٤ / ٥ / ٨ عناصر المشروع المقترحة:

▪ مناطق ألعاب للعامة.	▪ مطعم وكافيتيريا ومحالات تجارية	مكونات النشاط
▪ مواقف سيارات.	▪ منطقة تنزه ومسطحات خضراء	
▪ مسارات دراجات (عادية وكهربائية)، مع ضمان السلامة	▪ جلسات مجهزة للعامة	
▪ غرفة إدارة وبوابات وحراسات	▪ ممرات مشاة للعامة	
	▪ مصلى ودورات مياه ومنطقة خدمات	

٦ / ٨ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يجب على المستثمر أن يقدم في عطائه الفني برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة لترميم والتشغيل، ويجب أن يكون هذا البرنامج متناسقاً مع الفترة الزمنية المحددة للتجهيز والترميم.

التزامات عامة:

٧ / ٨

يلتزم المستثمر بما يلي:

- في مقابل حصول المستأجر على الإيرادات سواء من الأنشطة القائمة المذكورة أو من الأنشطة التي يمكن اضافتها وتوافق عليها أمانة منطقة نجران فيلتزم المستأجر في مقابل ذلك وتحت مسؤوليته وعلى نفقته بتنفيذ كافة الأعمال والالتزامات المادية والنظامية المرتبطة بأعمال الإدارة والتشغيل والصيانة والامن والسلامة للحديقة ويلتزم بذلك التزاماً كاملاً خلال مدة عقد الإيجار وهي (أعمال الإدارة - أعمال التشغيل والصيانة - أعمال الامن والسلامة - تنفيذ الأعمال والخدمات الأخرى الداعمة للترويج - أي أعمال أو التزامات أخرى تكون ضرورية لتحسين سير العمل وانتظامه طبقاً لتقدير الأمانة) وما تحتاجه تلك المتطلبات من إمكانيات بشرية ومادية لتكون الحديقة بحالة تشغيلية ممتازة طوال مدة العقد.
- أن يؤدى الخدمة إلى المنشآت حسب شروط ومواصفات العقد.
- المساواة بين جميع زائرین الحديقة وبمقتضى هذا المبدأ أن يتساوی جميع الأفراد في تقديم الخدمة مادام يتواافق فيهم الشروط التي ينظمها العقد لتلقى الخدمة.
- 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.
- بمبدأ قابلية الحديقة للتغير والتعديل حيث انه من طبيعة المرافق العامة هو اشباع حاجة جماعية الأمر الذي يلزم بضرورة تطوير الوسائل والأساليب التي يتم بها تقديم الخدمة للزائرین.
- إجراء الصيانة الالزامية حيث انه عقب انتهاء مدة العقد يلتزم المستثمر بإعادة الموقع إلى الأمانة بكامل حالي التشغيلية فهذا الالتزام مرتبط ارتباطاً وثيقاً بالتزام المستثمر بأجراء الصيانات الدورية على لحديقة 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.
- تعيين جهاز متخصص من ذوي الخبرة والمؤهلات المناسبة للأشراف على أعمال الصيانة والتشغيل واعتماده من الإدارة العامة للحدائق مع ضرورة التدريب المستمر لأفراد هذا الجهاز على أحدث الأساليب الإدارية والتكنولوجية.
- توفير عدد مناسب من العمالة المتخصصة في صيانة المزروعات وشبكات الري وأعمال الكهرباء والميكانيكية والأعمال المدنية.
- توفير حراس أمن (أو يتعاقد مع شركة حراسة) ومراقبين جمهور وتوزيعهم بطريقة منتظمة على بوابات الدخول وداخل الموقع وزيادة عددهم في أيام الموسم والأعياد.
- توفير زي موحد للعاملة معتمد من الإدارة العامة للحدائق.
- توفير كافة المعدات والآلات وسيارات وخلافه والأدلة للأعمال الصيانة والتشغيل.
- التعاون التام مع أمانة منطقة نجران في المناسبات والفعاليات التي تنظمها الأمانة.

- تطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.
- أن يحصل جميع العاملين بالأنشطة التي لها علاقة بالصحة العامة على الشهادات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمفاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وما يستجد عليها من تعديلات.
- مراعاة متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره متطلبات الخدمات البلدية بالأشخاص ذوي الإعاقة ومتطلبات الوصول الشامل الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- 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.
- يتعين على مقدمي العطاءات التأكيد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متواافق مع كل من لوائح البناء في وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
- التعاون التام مع ممثلي أمانة منطقة نجران 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.
- توفير مصدر مياه دائماً وصالح لري المزروعات واحتياجات الموقع من المياه الصالحة للشرب.
- عدم 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 إزالتها بدون الموافقة على ذلك من قبل الأمانة وليس للمستثمر الحق في مطالبة الأمانة باي تعويضات لقاء هذه الأعمال حتى إذا انتهت العلاقة التعاقدية مع حق الأمانة بمقابلة المستثمر بإزالة تلك التعديلات أو الإضافات كلها أو جزئياً حسب تقديرها في موعد يسبق إخلاء بسبب إنهاء أو انتهاء العقد.
- لا يجوز للمستثمر فرض رسوم على الدخول الحديقة.
- في حال وجود بئر للحديقة يحق للمستثمر تشغيله وصيانته والاستفادة منه، ولا يحق للمستثمر منع استفادة الشوارع المجاورة من البئر ويجب أن يقوم بصيانته طوال مدة العقد وللأمانة الحق في استخدام هذا البئر في أي من أغراض الأمانة الأخرى بما يتواافق مع المصلحة العامة.
- يجب على المستثمر في حال وجود برج جوال المحافظة عليه، على أن تكون ملكيته للأمانة ولها الحق الكامل في التصرف فيه دون اعتراض من المستثمر، وعلى المستثمر مراعاة الإمدادات والأعمال المستقبلية المتعلقة بذلك والأمانة غير ملزمة في إزالة البرج وتكون عائدات البرج لصالح الأمانة.

مواقف السيارات:

يلتزم المستثمر بتوفير مواقف سيارات تكون مناسبة ومتواقة مع طبيعة المكان والأنشطة الاستثمارية المتواجدة بالحديقة.

مرحلة تشغيل وصيانة وإدارة المشروع:

- على المستثمر التعاقد مع أحد الشركات المتخصصة والمصنفة في أعمال صيانة وتشغيل وتطوير المنتزهات الترفيهية أو القيام بذلك الأعمال بنفسه إذا كان لديه القدرة والخبرة الكافية

٨ / ٨

٩ / ٨

للقیام بأعمال الصيانة والتشغيل وتقديم ما يثبت ذلك واعتماده من الإداره العامة للحدائق بعد تقديم سابقة الأعمال والخبرات.

على المستثمر التعاقد مع أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة لدى الأمانة واعتماده من الإداره العامة للحدائق بعد تقديم سابقة الأعمال والخبرات، على أن يكون من المكاتب المتخصصة في أعمال الإشراف على أعمال صيانة وتشغيل المنتزهات الترفيهية وأعمال الالاند سكيب ل القيام بأعمال الإشراف على برامج الصيانة والتشغيل واعتمادها وتقديم الحلول المناسبة للمحافظة على استدامة مكونات الحديقة وتقديم الخدمة للزائرين بشكل مرضي.

١٠ / ٨ برامج الصيانة المطلوبة:

يقوم المستثمر برفع خطة الصيانة الدورية وبرامجها في بداية كل عام للإداره العامة للحدائق واعتماد الخطة السنوية من ثم رفع البرامج كل ٦ شهور حسب الخطة السنوية المعتمدة سلفاً والتنسيق الكامل مع الإداره العامة للحدائق 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 وتغيرها إذا استدعي الأمر.
- صيانة جهاز الغسيل العكسي للفلاتر وتغيرها إذا استدعي الأمر.
- صيانة مضخة سحب المياه - محابس الهواء- محابس تصريف الضغط الزائد - مراوح التهوية - خزان الضغط وتغيرها إذا استدعي الأمر.
- في حالة حدوث كسر في الخطوط يتم القيام بالإصلاح للتأفيفات شامل الحفر والردم وإزالة وإعادة الممرات والأرصفة والمزروعات إلى ما كانت عليه محمل على أعمال الصيانة.

صيانة الآبار (إن وجدت):

- ويشمل استخراج المواسير وصيانة ونظافة المضخات والكيابل والمراوح وفوهة البئر ولوحة التشغيل و يجعلها صالحة للعمل بشكل مستمر.
- تتمية وتعميق البئر في حالة ضعف الإنتاج.
- توفير المياه في حالة عدم إنتاج البئر محمل العقد.
- صيانة وتشغيل اللوحات الكهربائية لنظام الري.
- عمل صيانة دورية للوحات الكهربائية.
- يلتزم المستثمر بتوفير عدادات كهرباء تجارية للحديقة خاصة به لتشغيل الحديقة بالكامل وعدم المساس بعداد الكهرباء التابع للأمانة.
- 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 بمتتابعة 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 الملاعب بالساحات البلدية 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 بمواعيد المحددة من قبل الإداره العامة للحدائق لفتح وغلق دورة المياه.
- يحق للمستثمر إنشاء دوره مياه ذكية دون الالتحام بالعدد المناسب لدورات المياه العاديه والتي تكون مجانية للعامة، ويلتزم المستثمر بإنشائها وصيانتها طوال مدة العقد، ويجب أن تكون في مكان يسهل الوصول إليه من مرتادي الحديقة وواضح للعامة.

صيانة الطرق والمشييات:

- يلتزم المستثمر بصيانة الممرات والأرصفة بصفة مستمرة.
- يلتزم المستثمر باستبدال التالف من البلاط والبردورات والرخام والانترلوك.
- 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 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.

١١ / ٨ 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 الاسعافات الأولية في الموقع والآليات التابعة تحت إشراف شخص متخصص في الإسعافات الأولية في حالة الطوارئ.

١٢ / ٨ مرحلة التأهيل للحديقة:

- يلتزم المستثمر بعمل إحلال وتجديد لعناصر المشروع إذا دعت الحاجة أو في حال طلب الأمانة ذلك أو عند أي أعمال إضافة أو ترميم لأي عنصر من عناصر المشروع ويشمل التأهيل ما يلي:
 - عمل إحلال وتجديد لأعمدة الإنارة ولوحات التحكم.
 - عمل إحلال وتجديد لمضخات الري.
 - عمل إحلال وتجديد العاب الأطفال.
 - عمل إحلال وتجديد لنظام المراقبة.
 - عمل إحلال وتجديد للمنشآت المائية في الموقع مثل الشلالات والنوافير.
 - عمل إحلال وتجديد لممرات المشاة والأرصفة والموافق.
 - عمل إحلال وتجديد للوحات الإرشادية.
 - عمل إحلال وتجديد للجلسات وسلات المهملات.
 - عمل إحلال وتجديد دورات المياه (مرة كل ٣ سنوات كحد أقصى).

١٣ / ٨ مرحلة تسليم الموقع إلى أمانة منطقة نجران عقب انتهاء مدة العقد:

- يلتزم المستثمر بتسليم الموقع بكامل حالي التشغيلية إلى الأمانة والرفع إليها قبل انتهاء العقد بمدة لا تقل عن ٦٠ يوم حتى يتم توجيهه الإدارية المختصة باستلام الموقع على أن يتم رفع تقرير من الإدارية المختصة عن حالة الموقع ويتم توجيه المستثمر بضروه تلافي الملاحظات الواردة في التقرير والرفع للأمانة للتأكد من إنهاء الملاحظات المطلوبة من ثم توقيع محضر الاستلام.

١٤ / ٨ حق الأمانة بغير البرنامج المقترن:

- يحق للأمانة بالتعاون مع هيئة تطوير منطقة نجران، بالاتفاق مع المستثمر إجراء التعديلات أو الإضافات على البرنامج والتصميم المقترن المقدم من المستثمر والمتعلق بالفكرة التصميمية، وخطة تنمية المشروع، والبرنامج الزمني للتنفيذ، وخطة التشغيل والصيانة، إذا كان ذلك يصب في المصلحة العامة.

١٥ / ٨ نظام السعودية:

- يلتزم المستثمر الذي ترسو عليه المنافسة بتطبيق القرار الوزاري رقم ٦٤٩١٤ م/س في ١٤٢٦/٤/١٥ هـ الخاص بنظام تعيين السعوديين بالمؤسسات الخاصة.
- ١٦ / ٨ العاملون بالمشروع:
- يجب على المستثمر أن يلتزم بما يلي:
 - حصول جميع العاملين على شهادات صحية ثبت تلقيهم لقاح (COVID ١٩)
 - تحصين جميع العاملين ضد التيفويد والحمى الشوكية، وأي تحصينات أخرى تراها الجهة المختصة.
 - إبعاد أي عامل تظهر عليه أعراض مرضية، أو تظهر في يديه بثور أو جروح أو تقرحات جلدية، أو يتضح مخالطته لمريض مصاب بمرض معدى.
 - إبلاغ الجهات المختصة في حال ظهور أي من الأمراض المعدية على عامل لديه.
 - أن يكون جميع العاملين حسني المظهر، والتأكد عليهم بنظافة أجسادهم، وغسل أيديهم بالمطهرات والمعقمات.
 - ارتداء العمال زي موحد نظيف وقت العمل.
 - ارتداء قفازات صحية من النوع الذي يستخدم مرة واحدة وكمامة لتنفس الأنف والفم عند العمل في التنظيف.
 - الامتناع نهائياً عن التدخين أثناء العمل.
 - توفير العدد المناسب من العاملين في المشروع.
 - يحق للجهات المختصة إبعاد أي عامل عن العمل إذا رأت في اشتغاله خطراً على الصحة العامة.
- ١٧ / ٨ اللوحات:
- يلتزم المستثمر (المطور) بتطبيق اشتراطات اللوحات التجارية العامة للمشاريع الصادرة بالتعيميم الوزاري رقم (١٤٤٢/٢٠٢/٢٦) وتاريخ ٤٢٠٠٧٩٤٧٥) وما يُستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- ١٨ / ٨ مواعيد العمل:
- يجب على المستثمر أن يحدد مواعيد العمل اليومية بالحديقة بعد موافقة الإدارة العامة للحائق عليها وإعلان هذه المواعيد للجمهور والالتزام بها، على أن يكون الدخول والخروج للحديقة مجاناً ولا يحق للمستثمر فرض رسوم على الدخول والخروج، وللأمانة الحق المطلق في تعميد المستثمر بفرض رسوم على الدخول والخروج – إذا رأت ذلك – وفي هذه الحالة يحق لها أن ترفع سعر الإيجار السنوي وضريبة القيمة المضافة بما يتاسب مع حالة فرض رسوم الدخول والخروج.
- ١٩ / ٨ الالتزام بالاشتراطات الصحية:
- تطبيق لوائح وزارة الصحة المحدثة وتحديثاتها فيما يتعلق بـ (COVID-١٩). وفايروس كورونا المتحور.
- ٢٠ / ٨ متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة:
- ١ / ٩ / ٨ الالتزام بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات السعودي العام ٢٠١ SBC-٢٠١ وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل – مركز الملك سلمان لأبحاث.



٢ / ٩ / ٨ يراعي في تصميم المشروع متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقررها الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بالعميم رقم (١٤٠٢/٧/٢١) وتاريخ ١٤٠٢/١/٢١هـ وما صدر بعدها.

٢١ / ٨ الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني:

يجب على المستثمر الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني وكذا لائحة شروط السلامة والوقاية من الحريق الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم (١٤٢٥/٨/٠٨) وتاريخ ١٤٢٥/١٥/١٢هـ وما صدر بعدها وما يُستجد عليها من تعديلات.

٢٢ / ٨ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٢٩ / ٨ الالتزام بتطبيق متطلبات الاستدامة (استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة) في جميع مراحل المشروع ابتداء من مرحلة التصميم ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل.

٢ / ٢٩ / ٨ الالتزام بتحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC-٢٠١).

٣ / ٢٩ / ٨ الالتزام بتطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (٦٠١-٦٠٢) والفصل (٧٠٢) من كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١).

٤ / ٢٩ / ٨ يلتزم المستثمر كتيب المجال العام (TOOLKIT) للحدائق والتدخلات الحضرية لعام ٢٠٢٣ م

٢٣ / ٨ الغرامات والجزاءات البلدية:

في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٥هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٢٠٤٤٣/١٢) في ١٤٤٣/٠٣/١٢هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٢٠٤٤٩٧) في ١٤٤٣/٠٣/١٢هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية، وفي حالة عدم شمول اللائحة لأي مخالفة فإن للبلدية الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة.

بيان الغرامات

المخالفة أو الملاحظة	م	الغرامة الفورية (ريال)
أولاً: الإمكانيات الإلزامية	١	
عدم تواجد مدير المشروع	١-١	٥٠٠/٥٠٠ يوم
عدم تواجد أحد أفراد (الجهاز للمشروع)	٢-١	٣٠٠/٣٠٠ يوم
عدم تواجد آلية أو معدة من المعدات الإلزامية	٣-١	٥٠٠/٥٠ يوم
عدم ارتداء العامل الواحد للزي الرسمي المحدد من قبل الأمانة	٤-١	٥٠/٥ يوم
استخدام الآليات أو المعدات لغير ما خصصت له	٥-١	١٠٠٠/١٠٠ يوم
عدم وضع معلومات المشروع على المعدات	٧-١	٣٠٠/٣٠٠ يوم
ثانياً: الري	٢	
عدم رى الموقع أو جزء منه	١-٢	١٠٠٠/١٠٠ يوم
عدم كفاية مياه الري للمزروعات	٢-٢	٥٠٠/٥٠ يوم
عدم رى الممرات لметр المربع الواحد	٣-٢	٥٠/٥ يوم
الري بماء غير صالح للري وغير مطابق للمواصفات	٤-٢	١٠٠٠/١٠٠ يوم

أو ضار بالصحة العامة في المرة الواحدة والموقع الواحد عن كل يوم

٥٠٠ / يوم	تسرب مياه الري خارج موقع الزراعة (كل تسرب)	٥-٢
٥٠٠ / يوم	عدم تعميق أو تنمية أو نظافة البئر للموقع الواحد	٦-٢

ثالثاً: الأعمال الزراعية

أ- تغيير النباتات أو زراعتها

٥٠٠ / يوم	عدم تغيير أو زراعة النخلة الواحدة	١-٣
٥٠٠ / يوم	عدم تغيير أو زراعة الشجرة الواحدة	٢-٣
٥٠ / يوم	عدم تغيير المتر المربع من المساحة المزروعة	٣-٣
١٠٠ / يوم	إزالة النخيل أو الأشجار أو المزروعات في المتر المربع بدون إذن مسبق	٤-٣
١٠٠ / يوم	موت النخيل أو الأشجار أو المزروعات في المتر المربع	٥-٣

ب- التسميد

٥ / يوم	عدم توريد ونشر الأسمدة العضوية أو الكيماوية للمتر المربع من المساحة المزروعة	٦-٣
٥ / يوم	عدم تغطية المسطحات الخضراء بالرمل الأحمر للمتر المربع	٧-٣
٥ / يوم	عدم رش المبيدات للمتر المربع من المساحة المزروعة	٨-٣
١٠ / يوم	عدم رش المبيدات النخلة أو الشجرة الواحدة	٩-٣
٢٠ / يوم	عدم غسل الشجرة الواحدة أو الاسيجية النباتية للمتر المربع الواحد	١٠-٣

د- القص والتقليم

٥ / يوم	عدم تقليم أو تربية أو قص الشجرة أو الشجيرة الفردية الواحدة	١١-٣
٥ / يوم	عدم تشدیب أو تکریب أو إزالة فسائل النخلة الواحدة	١٢-٣
٣ / يوم	عدم قص المتر المربع من المسطح الأخضر أو الأسوار النباتية	١٢-٣
٣ / يوم	عدم حديبة المتر الطولي من المسطح الأخضر	١٤-٣
٥٠ / يوم	التقليم الجائر الذي يتسبب عنه تشویه أو أضرار بالشجرة الواحدة	١٥-٣
٥٠ / يوم	قص المتر المربع من الشجيرات بشكل جائر يؤذى النبات أو القص في أوقات غير مناسبة يتضرر منها النبات	١٦-٣
٥ / يوم	عدم شقفة أو تعشیب النخلة الواحدة أو الشجرة الواحدة أو المتر المربع الواحد من الشجيرات أو الزهور	١٧-٣
٥ / يوم	عدم تلقيح أو تقویس النخلة الواحدة المعتمد إنتاجها	١٨-٣
٥ / يوم	عدم صرم النخلة الواحدة والتنظيف من العراجين بعد جني الثمار أو عدم تنظيف النخلة غير المخصصة للإنتاج	١٩-٣
٥ / يوم	عدم تسنید وتدعمیم الشجرة الواحدة	٢٠-٣
٥ / يوم	عدم إزالة التربة الزائدة في المتر المربع من الأحواض	٢١-٣
٥ / يوم	عدم تجهیز المتر المربع الواحد لزراعة الزهور الحولية	٢٢-٣

رابعاً: الأعمال الكهربائية

٥ / يوم	عدم إصلاح أو تغيير فانوس أو كثاف واحد أو غطاء الإنارة أو الإنارة التجميلية	٤-٤
٥٠٠ / يوم	عدم تغيير أو إصلاح عمود إنارة مكسور	٢-٤
٥٠٠ / يوم	عدم تشغيل عمود الإنارة الواحد كلياً أو جزئياً	٣-٤

٤٤	عدم الالتزام بلون الإنارة المحدد بالموقع
٤٥	عدم تغيير مفتاح كهرباء أو فيش تالف
٦٤	عدم تغيير لمبة محترقة أو مكسورة (للمباني والأسوار)
٧٤	عدم تشغيل إضاءة النافورة أو الشلال أو المنشآة المائية
٨٤	استعمال التيار الكهربائي في الموقع الواحد لغير الأغراض المخصص له بدون إذن مسبق
٩٤	عدم دهان عمود الإنارة
١٠٤	عدم إصلاح أو تغيير توصيلات كهربائية أو معدات مكسوفة أو مقطوعة عرضة للخطر
١١٤	عدم تنظيف عمود الإنارة وملحقاته
١٢٤	عدم صيانة أو إصلاح غرفة التفتيش الواحدة
١٣٤	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير مروحة الشفط الواحدة
١٤٤	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير سخان مياه كهربائي واحد
١٥٤	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير مكيف
١٦٤	عدم صيانة أو إصلاح شبكة الميكروفونات أو أجهزتها
١٧٤	عدم توفير وصيانة أو إصلاح شبكة الاتصال وأجهزتها من تليفونات وفاكس وانترنت ونظام المراقبة
١٨٤	عدم صيانة أو إصلاح لوحه توزيع وتتشغيل الكهرباء بأنواعها
١٩٤	عدم صيانة منظومة التأريض الأرضي للموقع الواحد
٥	خامساً: الأعمال الميكانيكية
١٥	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير الحنفيات أو المحابس أو الرشاشات أو النقاطات أو البيلر
٢٥	عدم إصلاح ماسورة مكسورة داخل أحواض الزراعة أو تحت البلاط أو الأسفلت
٣٥	عدم تثبيت المتر الطولي لخطوط شبكات الري
٤٥	عدم إصلاح أو صيانة مضخات الري للأبار الارتوازية أو الخزانات الأرضية
٥٥	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير مضخة خزان مياه الشرب الواحدة
٦٥	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير مضخة النافورة أو الشلال أو المنشآت المائية
٧٥	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير تمديدات فوهات النافورة أو الشلال أو المنشآت المائية
٨٥	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير تمديدات مواسير التوصيل للمضخات أو صمام الإرجاع الواحد أو الشفاط الواحد
٩٥	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير صمام تحكم كهربائي واحد
١٠٥	عدم إصلاح أو تغيير صندوق صمامات الري أو الكهرباء الواحد
١١٥	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير خزان الضغط الواحد الخاص بالري
١٢٥	عدم صيانة أو إصلاح المبرد الخاص بمياه الري
١٣٥	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير الفلتر الواحد الخاص بالري أو النوافير والشلالات والمنشآت المائية
١٤٥	عدم إصلاح أو تغيير جهاز قياس الضغط أو التيار أو منسوب



١٥-٥	الماء الواحد أو غيرها من أجهزة القياس عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير عوامة أو توماتيكية أو عادية واحدة	٢٠٠ / يوم
١٦-٥	عدم تشغيل مركز التحكم أو لوحة التوزيع والتشغيل الكهربائي لنظام الري الآلي الواحد أو أي جزء من أجزاء نظام التحكم المركزي	٥٠٠ / يوم
سادساً: الأعمال المدنية والمعمارية		
١-٦	عدم صيانة أو إصلاح المتر المربع من المباني أو الأسوار المدهونة أو المكسوة بالرخام أو الحجر الطبيعي أو الجرانيت أو غيرها	١٠٠ / يوم
٢-٦	عدم صيانة وإصلاح المتر المربع من البلاط والرخام أو السيراميك أو الفيشاني أو بلاط الأرضيات والممرات بأنواعها أو كسوة أحواض النوافير والشلالات وأحواض الزراعة العلوية	٥٠ / يوم
٣-٦	عدم إصلاح أو صيانة أو تغيير المتر الطولي من البردورات بأنواعها المختلفة	٥٠ / يوم
٤-٦	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير الباب أو الشباك الواحد بأنواعها	٥٠٠ / يوم
٥-٦	عدم غسيل الممرات بأنواعها للموقع الواحد أو نظافة الخزان الواحد الأرضي أو العلوي أو البيارة الواحدة	٥٠٠ / يوم
٦-٦	عدم إصلاح أو صيانة أو تغيير الخزان الواحد الأرضي أو العلوي أو البيارة الواحدة	٥٠٠ / يوم
٧-٦	عدم إصلاح أو تغيير غطاء الخزان الواحد أو غرفة التفتيش أو البيارة الواحدة	١٠٠ / يوم
٨-٦	عدم صيانة أو تغيير المتر المربع الواحد من الأسقف المستعارة والجبسية	٥٠ / يوم
٩-٦	عدم إصلاح جدران غرف المضخات أو الخزانات الأرضية	١٠٠ / يوم
سابعاً: الأعمال الصحية		
١-٧	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير المغسلة أو الكرسي الواحد	١٠٠ / يوم
٢-٧	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير السيفون الواحد	٥٠ / يوم
٣-٧	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير الحنفية (كسر زاوية) الواحدة أو اللي الواحد	٥٠ / يوم
٤-٧	عدم صيانة أو تغيير المرأة الواحدة	٥٠ / يوم
٥-٧	عدم توفير المياه المعتمدة لمبنى دورات المياه	٥٠٠ / يوم
٦-٧	عدم استعمال المطهرات في تنظيف مبني دورات المياه	٢٠٠ / يوم
٧-٧	عدم توفير سلال المهملات أو المناديل أو الصابون داخل مبني دورات المياه	٢٠٠ / يوم
٨-٧	عدم تنظيف مبني دورات المياه أو ترك المخلفات بها	٣٠٠ / يوم
٩-٧	عدم إصلاح أو تغيير أجهزة تجفيف الأيدي بالهواء الساخن وإكسسوارات دورات المياه	٥٠ / يوم
١٠-٧	تسرب مياه البيارة وعدم شفطها	١٥٠٠ / يوم
ثامناً: الملاعب والكراسي والمظلات		
٨	عدم إصلاح أو دهان أو تغيير الكرسي الواحد أو الطاولة الواحدة	١٠٠ / يوم
١-٨	عدم صيانة أو دهان لعبة أطفال واحدة	٥٠٠ / يوم

٣-٨	عدم استبدال لعبة أطفال واحدة
٤-٨	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير المتر المربع من المظلات أو المنشأة المشدودة (الخيام)
٥-٨	عدم إضافة أو تسوية الرمل أو البحص للملعب الواحد أو الموقع الواحد
٦-٨	عدم تجديد تخطيط الملعب الواحد
٧-٨	عدم الصيانة أو تغيير الشباك للملعب الواحد
٨-٨	عدم إصلاح أو صيانة مدرجات الملعب الواحد
٩-٨	عدم صيانة عمود كرة السلة أو كرة الطائرة
١٠-٨	عدم صيانة مرمى كرة القدم
١١-٨	عدم صيانة المتر المربع من أرضيات الملاعب
١٢-٨	عدم صيانة وإصلاح المتر المربع الواحد من الشبك الخارجي للملعب
٩	واسع: المتنزهات والساحات البلدية
١-٩	إغلاق الحديقة أمام الزوار بدون إذن مسبق أو عدم تشغيل الموقع الواحد
٢-٩	إقامة الحفلات في حديقة بدون إذن مسبق
٣-٩	فتح الحديقة للزوار في الأوقات الغير مسموح بها أو عدم الالتزام بمواعيد التي حدتها الأمانة
٤-٩	السماح بدخول فئات إلى الحديقة من غير المسموح دخولهم أثناء الزيارة
٥-٩	مخالفة الشروط الصحية أو عدم وجود شهادات صحية لعمال البو فيه
٦-٩	وجود مشروبات أو مأكولات في البو فيه تالفة وغير صالحة للاستخدام الآدمي أو انتهاء مدة الصلاحية
٧-٩	ثبوت المعاملة السيئة للجمهور من أحد منسوبي المقاول
٨-٩	عدم إزالة المخلفات الناتجة عن أعمال الصيانة أو عدم نظافة الحديقة من مخلفات الزوار وعدم ترحيل المخلفات
٩-٩	عدم منع الزوار لاستخدام الشيشة أو الشوي بالموقع الواحد
١٠-٩	عدم منع البسطoirs أو الباعة المتجولين بالموقع الواحد
١١-٩	عدم إصلاح أو تغيير حاويات أو أوعية أو سلال جمع النفايات للموقع الواحد
١٢-٩	عدم إضافة الكيماويات للنافورة الواحدة أو الشلال الواحد أو المنشأة المائية
١٣-٩	عدم تغيير مياه النافورة الواحدة أو الشلال الواحد أو المنشأة المائية الواحدة في موعدها
١٤-٩	عدم نظافة غرفة المضخات
١٥-٩	عدم صيانة أو استبدال اللوحة الواحدة للحديقة أو اللوحات الإرشادية
١٦-٩	عدم تغيير أو صيانة المتر المربع من البساط الصناعي أو السجاد أو ما شابه ذلك
١٧-٩	وضع بوفيه بدون موافقة مسبقة من الأمانة أو بيع مأكولات أو مشروبات بدون تصريح من الأمانة
١٨-٩	استغلال أحد مباني الحديقة كسكن أو تواجد لأي من جهاز



١٩-٩	المقاول بدون موافقة الأمانة عدم النظافة العامة لكل موقع التأخير في أعمال المشروع عن كل موقع حسب البرامج الزمنية المعتمدة
٢٠-٩	عدم تشغيل النافورة أو الشلال الواحد خلال المواعيد المحددة للتشغيل بدون سبب
٢١-٩	عدم استبدال أو اصلاح أي جزء من أجزاء الصوبية أو منطقة الظل في المشتل
٢٢-٩	عدم تشغيل المشتل أو الصوبية
٢٣-٩	عدم صيانة وتشغيل أنظمة الرذاذ وملحقاتها للموقع الواحد
٢٤-٩	عدم تشغيل مبني دورة المياه
٢٥-٩	إغلاق مبني دورة المياه بدون اذن مسبق
٢٦-٩	عاشرًا: وسائل السلامة
١٠	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير طفية الحريق الواحد
١-١٠	ترك غطاء الخزانات والبياردة مفتوح أو عدم تأمينه ويشكل خطر على الزوار
٢-١٠	عدم تطبيق وسائل السلامة بالموقع الواحد وعدم وضع وسائل السلامة على معدات وسيارات الصيانة
٣-١٠	عدم إصلاح أو تأمين توصيلات كهربائية أو معدات مكسوفة تسبب خطرًا على الزوار
٤-١٠	أي مخالفة لم يتم ذكرها في بيان الحسميات الحادي عشر: الأعمال المكتوبة والتقارير
٥-١٠	عدم توفير الأدوات المكتبية والورقية
١١	عدم صيانة الأجهزة المكتبية
١-١١	عدم تقديم التقارير أو البرامج في المواعيد المحددة
٢-١١	الثاني عشر: أوامر العمل (بلاغات مركز طوارئ الأمانة ٩٤٠)
٣-١١	عدم تنفيذ الأمر (خطير) بحد أقصى ٤ ساعات
٤-١٢	عدم تنفيذ الأمر (طارئ) بحد أقصى ٦ ساعات
١-١٢	عدم تنفيذ الأمر (عادي) بحد أقصى ٢٤ ساعة
٢-١٢	عدم توفر فرق طوارئ في المشروع
٣-١٢	
٤-١٢	



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الابادات



كراسة الشروط والمواصفات الحدائق العامة

٩. الاشتراطات الفنية

٨. الاستراتيجيات الفنية

٩/١ تصميم وتخطيط الحدائق العامة:

٩/٣/١ 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.

٩/٣/٢ التنااسب والتوازن: يجب أن تتناسب أجزاء الحديقة مع بعضها وكذلك مكوناتها، فلا تستعمل نباتات قصيرة جداً في مكان يحتاج لنباتات عالية أو أشجار ذات أوراق عريضة في حديقة صغيرة ولا تزرع أشجار مرتفعة كبيرة الحجم أمام مبني صغير أو تزرع أشجار كبيرة الحجم في طرق صغيرة ضيقة. يجب أن تتواءز جميع أجزاء الحديقة حول المحاور والتوازن متماثل في الحدائق الهندسية وغير متماثل في الحدائق الطبيعية، والنظام المتماثل أسهل في التنفيذ عن غير المتماثل حيث يحتاج الأخير لعنابة أكبر لإظهاره فمثلاً تزرع شجرة كبيرة في أحد الجوانب يقابلها مجموعة شجيرات في الجانب الآخر. وإعطاء الشعور بالتوازن يجب أن يتساوى الاثنان في جذب الانتباه ولا يفوق أحد الجانبين على الآخر. وقد لا يتساوى الجانبان في العدد ولكن التأثير يجب أن يكون واحداً.

٩/٣/٣ البساطة: تستخدم البساطة في الاتجاه الحديث لتخطيط 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 بمقابل كاف، والابتعاد عن ازدحام الحديقة بالأشجار والشجيرات أو المباني والمنشآت العديدة وهذه تسهل عمليات الخدمة والصيانة.

أ- إلا تتنافر ألوان المبني مع ألوان الحديقة في الطراز الحديث لأنها بذلك ستكون عنصراً مكملاً وليس عنصراً سائداًاما في الطراز الهندسي.

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 المتسلقات على المبني.

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

٩/٣/٤ الإضاءة والظل: يشكل الضوء والظل عنصراً مهماً في تنسيق الحدائق إذ يتأثر لون العنصر وشكله وقوامه بموقعة من حيث الظل أو شدة الضوء وقد ترجع أهميته في تنسيق الحديقة إلى شكله وتوزيع الضوء والظل فيه. ويتم توزيع زراعة النباتات المختلفة و اختيارها من حيث كثافتها ومدى حاجتها من الضوء والظل في الحديقة ويراعى موقع العناصر المستخدمة في التنسيق حسب احتياجها للضوء أو الظل.

٩/٣/٥ اختيار الأنواع المختلفة للنباتات: تشكل النباتات العنصر الرئيسي لتصميم الحديقة وتختار 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 خلفية 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	
٪٥٥	٪٤٥	المزروعات والتشجير والمسطحات الخضراء
٪١٠	٪٢	الرصيف سواءً للطرق أو مواقف السيارات
٪١٥	٪٥	تنسيق الموقع والمشيّات والممرات والبردورات وخراساناتها
٪١٠	٪٢	النوافير وبرك المياه والمسطحات المائية والشلالات
٪٥	٪٢	مباني الخدمات العامة وغرف الكهرباء ودورات المياه وغيرها
٪١٠	٪٥	المقاعد والكراسي والجلسات الداخلية والمظلات والبرجولات
٪١٠	٪٥	مناطق ألعاب الأطفال والملاعب ومستلزماتها

٩/٢ العوامل المؤثرة على تصميم الحدائق:

٩/٣/١ 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 ومحفوظات الحديقة وبالتالي على تصميم الحديقة فهي تؤثر على اختيار أنواع النباتات ومواد وعناصر الحديقة الأخرى وكذلك كمية مياه الري الازمة للنباتات ونظام الري.
- ت- الإشعاع الشمسي: نظراً لقرب موقع شبه الجزيرة العربية من خط الاستواء فإن كمية الإشعاع الشمسي الساقط عليها تكون عالية حيث يصل إلى معدل ١٠,٧ ساعة / يوم في فصل الصيف ويكون تأثير الإشعاع الشمسي على تصميم الحدائق فيما يلي:
- اختيار المواقع المناسبة للأشجار وكثافتها وارتفاعاتها ونوعية النباتات التي تتحمل حرارة الإشعاع الشمسي.
 - ألوان عناصر الحديقة الصلبة من حيث علاقتها بدرجة امتصاصها وانعكاس الإشعاع الشمسي الساقط عليها.
 - الاتجاه الملائم لعناصر الحديقة الصلبة كالمباني والمظلات ومبررات 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 موقع 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 وكثافته حيث أنه إذ تتوفرت 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 أسيجة كثيفة من الأشجار ومصدات الرياح وذلك في حالة إنشائها داخل المدينة أو بالقرب منها. إلا أنها لا تعزل في حالة إنشاء حدائق ومنتزهات المرافق العامة في المناطق التي تحيط بها المناظر الطبيعية.

٩/٣ عناصر تصميم وتنسيق الحدائق:

٩/٣/١ 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- تناسب 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 المشيّات.

٩/٣/٢ الشجيرات: تعتبر الشجيرات من أهم المجموعات النباتية في تنسيق الحدائق ولها العديد من الاستخدامات تتضح فيما يلي:

أ- تزرع الشجيرات في الحدائق الصغيرة المساحة حيث يتناسب حجمها مع المساحة ومع المكان المخصص لزراعتها ويجب أن تزرع بطريقة منتظمة على جانبي الطريق لتحديد الطريق وليوصل لمكان معين كمظلة (برجولة) أو مقاعد، أو تقاطع طرفيين أو عند مدخل الحديقة الطبيعية.

ب- يمكن أن تزرع في مجاميع أما في الحدائق الواسعة في منحنيات الطرق أو يمكن زراعة بعض أنواعها كنمذاج منفردة لكل منها صفاتها الذاتية المميزة وسط المسطحات الخضراء. ويجب أن يراعى التوازن والتواافق بين المجموعات المتقاربة مثل النمو النهائي للشجيرات وتناسق الألوان وكذلك الأزهار.

ت- تزرع كستائر نباتية ورقية أو مزهراً أمام الأسوار وأسفل الأشجار وخلف دواير الأزهار لتوجد تدرجًا 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 المزهراً في مواسم مختلفة ولتغطية وتنعوض عن الحوليات المزهراً عند انتهاء موسم أزهارها.

الأسيجة النباتية: الأسوار ضرورية لإحاطة المبنى أو الحديقة لصيانتها وحفظها، وتستخدم فيها المباني

٩/٣/٣

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 المتسلقات المتحملة للقص والتشكيل. ولبعض أنواعها أوراق وأزهار ملونة أو أشواك أو ثمار أو رائحة عطرية بالأوراق أو الأزهار، وكل منها فائدة في التنسيق وأهمية عند الحاجة إلى إقامة الأسيجة الملونة أو الزهرية أو العطرية أو الشائكة المانعة.

٩/٣/٤

المواد المستخدمة في أرضيات ممرات وطرق المشاة:

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

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

أ-

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.

ت-

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

ث-

الرمل: يمكن استخدام الرمل في ممرات المشاة بحيث تغطى بطبقة من الرمل بسمك من ٢ التكاليف ويتنااسب 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.

ج-

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 كائن 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 المباني، ووضع لوحات إرشادية في مكان بارز لسهولة الوصول إليها.

ح-

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 لا يزيد ارتفاع مصدر الإضاءة عن أربعة أمتار مع إعطاء عناية خاصة لإضاءة المناطق التي تشمل على سلام. وعموماً يراعى في عناصر وأنظمة الإضاءة أن تعمل على الآتي:

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

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

- 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 دور هام كتكوين جمالي أو عنصر تشكيلي لذلك يجب أن يأخذ في الاعتبار وضع النافورة في الفراغ بالنسبة لضوء الشمس لدراسة الانعكاسات من أو على الماء.
- ت- دراسة تأثير الماء من خلال الاستفادة من إمكاناته المتمثلة في الرذاذ، والتدفق، والانسياب أو الاندفاع إضافة إلى سكون الماء داخل الأحواض.
- ث- الإضاءة الليلية في النوافير تعطي بعد جديد وتأثير جمالي إضافية إلى تأثير الماء لذلك يجب أخذها في الاعتبار كمعيار تصميمي هام في تصميم النوافير.

قطع الصخور والحجارة: وهذه تستخدم بين المجموعات النباتية بالحديقة لتتمثل إحدى عناصر التسويق القوية التي تصور الطبيعة وتستخدم في تنسيق جزء ليمثل حديقة صخرية في الحدائق العامة أو أن تكون الحديقة بأكملها متخصصة وتمتاز باستعمال الصخور في عناصر تنسيقها. وتستخدم أنواع عديدة من الحجارة والصخور وخاصة الأحجار الجيرية والرملية والجرانيت بألوان وأشكال وأحجام مختلفة. ويراعى البساطة في استخدامها في تصميم الحدائق الصخرية. وتكون الصخور مكملة لتأثير النباتات وليس سائدة عليها أما تكون الصخور المستعملة في التسويق متوفرة محلياً ومن نوع ولون واحد وب أحجام مختلفة. وترص الصخور ويتم توزيعها بطريقة منتظمة وطبيعية ويدفن ثلث حجم الصخرة في الأرض لتبد وكأنها مكملة للتربة أو امتداداً لها. وتوزع الصخور المتماثلة في الحجم في مجموعات مختلفة الأحجام وفي مناطق غير قريبة من بعضها حتى تقارب الطبيعية بقدر الإمكان. وقد توضع الصخور على سطح تل مرتفع أو منحدر تنشأ عليه الحديقة الصخرية وأن تكون مواجهة للمنزل.

٩/ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

أ- يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق جميع اشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملحقه، وكذلك جميع اشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، والاشتراطات الفنية الواردة بكراسة الشروط والمواصفات، وكذلك الالتزام بعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ بشأن الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية.

كما يجب على المستثمر تطبيق جميع اشتراطات والأدلة والковادات وبالأخص المذكورة في الجدول

الآتي:

الدليل أو الكود	م
إصدارات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO)	١
المقاييس البيئية- مقاييس مستويات الضوضاء- الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة	٢
الدليل الارشادي للوصول الشامل -مركز الملك سلمان لأبحاث الاعاقة	٣
اللوائح الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والاسكان وتحديثاتها وملحقها	٤
اشتراطات وزارة الداخلية والهيئة العامة للرياضة وجميع الاتحادات الرياضية (إن كان المشروع يحتوي على رياضات) اشتراطات المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي	٥
الجهات المختصة ذات العلاقة حسب النشاط على سبيل المثال لا الحصر (الأمانة، الدفاع المدني، المرور، شركة المياه ..)	٦
كود البناء السعودي وملحقه الآتي:	٧
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	-
Urban design & public space guidelines	-

أخذ موافقات الجهات ذات العلاقة فيما يخص اشتراطات الملاعب وتجهيزاتها.

اعتماد التصميم الابتدائي:

١- 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 وتقدير ما يلي (كحد أدنى):

- إعداد مخطط للموقع العام موضحا به توزيع عناصر المشروع والمداخل الرئيسية.
- إعداد التصميمات المعمارية والإنسانية الخاصة بالمباني المقترحة وملحقاتها

٠ إعداد التصاميم والوثائق الالزام لتقديم المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء-الهاتف -الصرف الصحي).

٠ عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج والتصميم.

٠ واجهات لكامل عناصر المشروع.

٠ مناظير للمشروع ثلاثة أبعاد للمشروع.

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

٠ عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنسانية للمباني.

٠ المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.

٠ تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي لاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنسانية ومتيكانيكية وكهربائية وغيرها.
يجب أن يتم الأخذ الاعتبار المحددات التصميمية الآتية:

٠ دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.

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

٠ التصميمات المعمارية (مساقط -واجهات -قطاعات -تفاصيل معمارية -جدال التنشيطيات -جدال الأبواب والشبابيك -تفاصيل الأرضيات -الفرش الداخلي مناظير ثلاثة أبعاد الخ).

٠ التصميمات الإنسانية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسلیح -مخططات الهيكل الخرساني -جدال الأساسات مع تفاصيل التسلیح -قطاعات الأعمدة -تفاصيل الإنسانية -وسائل الإنشاء -والمواد المستخدمة -كامل الحسابات الإنسانية لعناصر المشروع).

٠ 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 الالزام).

٠ التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهوية والتكييف -مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي -تفاصيل مكافحة الحرائق -مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية -جدال المواد والأجهزة).

٠ المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافية عناصر المشروع.

٩/٤/١ مكافحة الآفات والأمراض:

١. 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 الالزام لمنع إصابة النباتات السليمة، ويجب أن تتم عمليات الرش الوقائية كل ٣ شهور على الأقل، وذلك بالتنسيق مع الجهة الفنية بالأمانة/ البلدية لتحديد أنواع المبيدات التي يجب استخدامها وتركيز المبيدات الواجب استعمالها وأوقات الرش.

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

٩/٤/٢ قص المسطحات الخضراء:

١. يجب على المستثمر تشكيل المجموع الخضري حسب تعليمات الجهاز المشرف.

٢. يجب على المستثمر قص المسطحات الخضراء باستخدام ماكينة القص، وذلك كل ١٥ يوم كحد أعلى، ومنع تركه على المسطحات وتجمعه في أكياس تنقل إلى المقالب التي يحددها المشرف.

٣. كما يجب عليه ترقيع الأجزاء التي تتلف أو بالريزومات (العقل الجذرية).
٤. كما يجب إزالة الحشائش الضارة المتخللة داخل المسطحات الخضراء قبل البدء في عملية القص بيوم واحد وتحديد أطراف المسطحات الخضراء مع المشابيات ونهاية الأحواض آلياً أو يدوياً.
٥. إجراء عملية تهوية المسطحات الخضراء لضمان نفاذ مياه الري إلى منطقة الجذور باستخدام الأدوات الخاصة بذلك مرة كل ثلاثة شهور على الأقل.
٦. على المستثمر أن يحرص على نظافة المسطح بعد انتهاء عملية القص.

٩/٤/٣ أعمال النظافة:

١. 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.
٢. يجب تنظيف أحواض الأشجار وأحواض الزهور من المخلفات الزراعية والأحجار والتربة الزائدة ونقلها إلى المقالب المخصصة لذلك بالمعدات الخاصة بنقل المخلفات الزراعية.
٣. يجب تنظيف الممرات والطرق والمشابيات المسفلة والمبلاطة والأرصفة بكنسها وغسلها بالمياه وإزالة الأحجار والأترية والخشائش التي تنمو في الفراغات.
٤. يجب غسل وجلبي وتنظيف التوافيق (إن وجدت) بالحديقة.
٥. يجب تنظيف خزانات المياه بالحديقة (إن وجدت) مع دهان الأجزاء الظاهرة فوق سطح الأرض باللون المناسب.
٦. يجب تنظيف وغسل الكراسي وأماكن الجلسات (إن وجدت) بالحديقة.
٧. يجب غسل الأشجار والشجيرات بالمياه حسب توجيهات الجهة الفنية بالأمانة/ البلدية.
٨. يجب غسل الألعاب الخاصة بالأطفال إن وجدت ودهنها بالألوان التي يوافق عليها المهندس المشرف.

٩/٤/٤ تسنييد وتدعم الأشجار:

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

٩/٤/٥ غسيل النباتات:

- يجب غسل النباتات برذاذ قوى من الماء النقي لإزالة الأترية والمواد الضارة لإنعاش النبات من المتراءكة، وتتم عملية غسيل النباتات في الفترة من أول مارس حتى نهاية أكتوبر، بما لا يقل عن مرتين إلى خمس مرات، ويجب أن تكون نسبة الملوحة في الماء المستعمل في عملية الغسيل مناسبة، وأن يكون الماء نظيفاً

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

٦/٩ الكراسي والجلسات:

١) 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.

٢) يجب على المستثمر القيام بأعمال إزالة الكتابات العشوائية من على الجلسات والكراسي باستخدام المواد الكيميائية المناسبة أو إعادة دهانها.

٣٣) على المستمر القيام بدهان جميع الجلسات الحديدية أو الخشبية مرة كل عام خلال العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك.

٧/٤/٩ الممرات وأرصفة:

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

٨/٤/٩ المظلات:

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

٢) على المستثمر القيام بدهان جميع المظلات مرة كل ٦ شهور خلال مدة العقد أو إذا دعت الحاجة لدهان بخلال ذلك.

٩/٤/٩ سلال المهملات:

١) 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.

بـ- اشتراطات الأعمال الصحية:

- الالتزام بتطبيق متطلبات كود الصرف الصحي الخاص السعودي (SBC-٧٠٢)
- الالتزام بتطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC- ٢٠١) وعلى وجه الخصوص الفصل رقم (٢٩) والجدول رقم (٢٩٠٢,١)

• يوصى بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية في المبني الجديدة التي تحتاج إلى مياه ساخنة للمستخدمين.

- استخدام صنابير المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة
- **ت- اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:**

• استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبني من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة و المناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.

• يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة و تؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.

• تركيب نظام متطور للإنذار عن الحرائق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.

• يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحرائق وانتشاره من منطقة لأخرى.

• وضع مخطط للإخلاع (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبني ليتم إتباعه من قبل مرتدى المبني في حالة الحرائق.

•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.



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
والإسكان
وكالة التخصيص والاستدامة المالية



كراسة الشروط والمواصفات
الحدائق العامة

١٠. المرفقات (الملاحق)



١/١٠ نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم لعام الخاصة إنشاء وتشغيل وصيانة (نموذج)

المحترم.

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة بمخطط شرق المطار ب رقم (٣) بمساحة ١٥٦٠,٠٠ م^٢ الواقعة في

مدينة نجران حي شرق المطار ب لنشاطات رياضية 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

قرها () ريال وحسب الأسعار الموضحة في

الجدول التالي:

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

❖ الأسعار المذكورة لا تشمل قيمة الضريبة المضافة.

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

اسم المستثمر	
رقم الهوية	
صادرة من	
هاتف	
ص. ب	
العنوان الوطني	
البريد الإلكتروني	

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

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ



٢/١٠ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)

المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان
أمانة منطقة نجران

حديقة بمخطط شرق المطار ب رقم ٣

رؤية ٢٠٣٠ |
الملكية العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان
Municipality of Saudi Arabia
Ministry of Municipalities and Housing

كروكي الموقع

بيانات الموقع - الحدود والأطوال

٣٠ م	متر مشاه	الشمال
٣٠ م	متر مشاه عرض ٩ متر	الجنوب
٥٢ م	متر مشاه عرض ٥٠ متر	الشرق
٥٢ م	متر مشاه عرض ١٠ متر	الغرب
٢ م	١٥٦,٠٠	المساحة
٦٤ م	٦٤ م ط	المحيط

احداثيات الموقع

الركن الشمالي الشرقي ①	E=444861.106 N=1950780.213
الركن الجنوبي الشرقي ③	E=444889.699 N=1950771.135
الركن الجنوبي الغربي ④	E=444845.369 N=1950730.652
	E=444873.962 N=1950721.573

بيانات الموقع العام

بيانات المشروع

حديقة	المشروع
مخطط شرق المطار ب	الموقع
١٤١٥ / ن / ٢٦	المخطط
٢٥ سنة	مدة العقد
٥٪	فترة التجهيز
ارض فضاء	نوع الموقع
حسب كود البناء	اشتراطات البناء
ال سعودي	البناء



٤١٠ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- ١- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- ٢- 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 (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩هـ وما يستجد عليها.
 - 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 وسائل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن ملاهي وألعاب الأطفال الصادرة من مجلس الدفاع المدني بوزارة الداخلية.
 - هـ) يلتزم المستثمر كتيب المجال العام (TOOLKIT) للحدائق والتدخلات الحضرية لعام ٢٠٢٣م
- ٣- عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الاسم:
الوظيفة:
التوقيع:
التاريخ:

الختم

التوقيع