



## كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة مباني ومنطقة ترفيهية وكافيهات وأنشطة مساندة في حديقة الدرعية

الصفحة	المحتويات	م
٤	قائمة تدقيق لقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	أ
٥	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	ب
٦	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	ج
٧	مقدمة	١
٨	وصف الموقع	٢
٩	اشتراطات دخول المنافسة	٣
٩	من يحق له دخول المنافسة	١/٣
٩	لغة العطاء	٢/٣
٩	مكان تقديم العطاءات	٢/٣
٩	موعد تقديم العطاءات	٤/٣
٩	موعد فتح المظاريف	٥/٣
٩	تقديم العطاء	٦/٣
١٠	كتابة الأسعار	٧/٣
١٠	مدة سريان العطاء	٨/٣
١٠	الضممان	٩/٣
١١	موعد الإفراج عن الضمان	١٠/٣
١١	مستندات العطاء	١١/٣
١٢	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	٤
١٢	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١/٤
١٢	الاستفسار حول بيانات المنافسة	٢/٣
١٢	معاينة العقار	٣/٤
١٣	ما يحق للبلدية للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	٥
١٣	إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	١/٥
١٣	تأجيل موعد فتح المظاريف	٢/٥
١٣	سحب العطاء	٤/٥
١٣	تعديل العطاء	٥/٥
١٣	حضور جلسة فتح المظاريف	٥/٥
١٣	سرية المعلومات	٦/٥
١٤	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٦
١٤	الترسية والتعاقد	١/٦
١٤	تسليم الموقع	٢/٦
١٥	الاشتراطات العامة	٧
١٥	توصيل الخدمات للموقع	١/٧
١٥	البرنامج الزمني للتنفيذ	٢/٧



١٥	الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة	٣/٧
١٥	تنفيذ الأعمال	٤/٧
١٥	مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٥/٧
١٦	حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	٦/٧

الصفحة	المحتويات	م
١٧	استخدام العقار للغرض المخصص له	٧/٧
١٧	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٨/٧
١٧	موعد سداد الأجرة السوية	٩/٧
١٧	ضريبة القيمة المضافة	١٠/٧
١٨	متطلبات السلامة والأمن	١١/٧
١٨	إلغاء العقد للمصلحة العامة	١٢/٧
١٨	تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	١٣/٧
١٩	فسخ العقد	١٤/٧
٢٠	أحكام عامة	١٥/٧
٢١	<b>الاشتراطات الخاصة</b>	٨
٢١	مدة العقد	١/٨
٢١	فترة التجهيز والإنشاء	٢/٨
٢١	النشاط الاستثماري المسموح به	٣/٨
٢١	اللوحات الإعلانية الداخلية	٤/٨
٢٢	مواعيد العمل	٥/٨
٢٢	الالتزامات عامة	٦/٨
٢٢	مواقف السيارات	٧/٨
٢٢	الاشتراطات الأمنية	٨/٨
٢٨	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	٩/٨
٢٨	الدراسات والتصميم المطلوبة لأعمال الإنشاء والتطوير وإعادة التأهيل	١٠/٨
٢٨	مرحلة تشغيل وصيانة وإدارة المشروع	١١/٨
٣١	مرحلة التأهيل	١٢/٨
٣٢	مرحلة تسليم الموقع إلى الأمانة عقب انتهاء مدة العقد	١٣/٨
٣٣	<b>الاشتراطات الفنية</b>	٩
٣٣	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	١/٩
٣٣	اعتماد التصميم الابتدائي	٢/٩
٣٥	اشتراطات التخطيط والبناء	٣/٩
٣٥	اشتراطات زراعة شتلات النباتات	٤/٩
٣٥	عناصر تصميم وتنسيق الحديقة	٥/٩
٣٩	الاشتراطات الكهربائية	٦/٩
٤١	الاشتراطات الميكانيكية	٧/٩
٤٢	اشتراطات الأعمال الصحية	٨/٩
٤٣	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	٩/٩
٤٤	<b>الغرامات والجزاءات</b>	١٠
٤٥	<b>المرفقات</b>	١١



٤٥	نموذج العطاء	١/١١
٤٦	بطاقة وصف الموقع - القرار المساحي للموقع	٢/١١
٤٨	محضر تسليم موقع	٣/١١
٤٩	إقرار من المستثمر	٤/١١

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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، 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 يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس ، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه

م	المستند	هل موقع؟	هل مرفق؟
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء)		
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلاً الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
٥	صورة من التراخيص الخاصة بإدارة الاستثمار العقاري وإنشاء الحدائق		
٦	صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٧	الرقم الضريبي للمنشأة		
٨	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٦٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي.		
٩	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.		
١٠	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
١١	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية		
١٢	صورة من شهادة الالتزام بالسعودية		



أي مستدات أخرى تتطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص "

- ملحوظة: يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

## ب. تعریف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

هو المشروع إنشاء وتشغيل وصيانة مباني ومنطقة ترفيهية وكافيهات وأنشطة مساندة في حديقة الدرعية وفق النسبة المقررة والمحددة نظاماً ٢٥٪ من إجمالي مساحة الموقع ) ووفق الشروط الواردة بالكراسة	المشروع
هو أرض تحددها الأمانة، والتي يقام عليها النشاط المحدد له.	الموقع
وزارة البلديات والإسكان	الوزارة
أمانة منطقة القصيم	الأمانة
هو فرد أو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات	مقدم العطاء
هو الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.	المستثمر
فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥) وتاريخ ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ، والتعليمات التنفيذية لها وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة.	المنافسة العامة
تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " <a href="http://furas.momra.gov.sa">furas.momra.gov.sa</a>	المنافسة الإلكترونية
كراسة الشروط والمواصفات	الكراسة



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

ال التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد على بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" مع مراعاة التمديد	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد على بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" مع مراعاة التمديد	موعد فتح المظاريف
	تحدهه الأمانة	إعلان نتيجة المنافسة
	تحدهه الأمانة	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعةها، فإن لم يراجع يرسل له إشعاراً، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة — السنة الأولى



## ١. مقدمة

ترغب بلدية محافظة الأسياح في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية إنشاء وتشغيل وصيانة مباني ومنطقة ترفيهية وكافيهات وأنشطة مساندة في حديقة الدرعية ، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومرااعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنيّة والدقيقة للكراسة للتعرف على الاحتياجات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق للبلدية أهدافها.

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

- التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:
- الإدارة العامة للاستثمارات- بلدية محافظة الأسياح
- هاتف: ٢٨٥٠٠٣٤٥٣٠٠
- أو من خلال الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa)
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "
- أو من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص "

## ٢. وصف الموقع

جزء في حديقة الدرعية

الموقع



موضح في الرفع المساحي		القطعة والمخطط
إقامة مباني وأنشطة ترفيهية وأنشطة مساندة		النشاط
٧,٥%	نسبة المساحة الاستثمارية	المساحة الإجمالية للموقع
٢٣٥٠ م	٢ م ١٠٠,٠٠٠	مساحة الاستثمار المسموح بها
بطاقة وصف الموقع والرفع المساحي مرفقان بالبند رقم (١١/٢)		

بيانات أخرى :

- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حاليه وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واحتياطات كود البناء السعودي وأن يقوم بدراسة وافية وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتواافق مع الاحتياطات 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.

بيانات أخرى :

- يلتزم المستثمر بإعداد الفكرة التصميمية للحديقة وللأنشطة الاستثمارية وعناصر المشروع المطلوبة واعتمادها من البلدية على ألا تتجاوز نسبة مساحة الاستثمار عن ٢٥ % وفق المساحة الاستثمارية المخصصة فقط.
- يجب على المستثمر الالتزام بتوزيع الموقع العام والأنشطة التي سيضعها بالمشروع كما يجب التقييد بالحد الأدنى للمساحة الخاصة بكل نشاط حسب الأنظمة واللوائح الخاصة بذلك مع مراعاة نسبة البناء المسموح بها داخل الموقع ويجب توزيع الأنشطة وفق أعلى المعايير التخطيطية ومناسبة جميع الأنشطة وملائمتها مع بعضها البعض وفق ما جاء بالاحتياطات الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٤/٤١٠٠ وفق ما جاء بالاشتراطات الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٤/١١ وكافة الاحتياطات المحدثة الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.
- يحق للبلدية إلزام المستثمر بإضافة أي مكون من مكونات النشاط للمشروع في حال رغبها ذلك في أي وقت طيلة مدة العقد في حال رغبة المستثمر إضافة أي عنصر لمكونات المشروع بعد اعتماد التصميم ضرورة أخذ الموافقة الخطية المسبقة من الأمانة.
- المستثمر ملتزم بإنشاء كامل الحديقة وصيانتها طوال مدة العقد.
- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ المشروع ويجب على المستثمر معالجة تلك الاعمال قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.

## ٣. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

١ / ٣ من يحق له دخول المنافسة:



١ / ١ / ٣ يحق للمؤسسات والشركات ذات الخبرة في الاستثمار العقاري التقدم في هذه المنافسة، ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (ستين) من تاريخ الحكم أو القرار.

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

#### ٢ / ٣ لغة العطاء:

١ / ٢ / ٣ 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 مرفقاته، وبياناته ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

٢ / ٢ / ٣ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى غير العربية يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمن.

#### ٣ / ٣ مكان تقديم العطاء:

تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية عبر بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص".

#### ٤ / ٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب المحدد بالإعلان بالصحف الرسمية، وببوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص".

#### ٥ / ٣ موعد فتح المظاريف:

موعد فتح المظاريف حسب المحدد بالإعلان بالصحف الرسمية، وببوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص".

#### ٦ / ٣ تقديم العطاء:

١ / ٦ / ٣ يُقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

٢ / ٦ / ٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة كراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال



ال التواصل مع مركز الاتصال على الرقم ١٩٩٠٤٠ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٣ / ٦ / ٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.  
٤ / ٦ / ٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوجيه 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.

#### ٧ / ٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:

١ / ٧ / ٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات ولا يجوز له إجراء أي تعديل أو إبداء تحفظ عليها أو القيام بشطب بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها ويستبعد الطرف المخالف لذلك.

٢ / ٧ / ٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفأً) بالريال السعودي.  
٣ / ٧ / ٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوجيه عليه.

#### ٤ / ٣ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية 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.

#### ٥ / ٣ الضمان:

١ / ٩ / ٣ يجب أن يقدم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (٦٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلأً للتمديد عند الحاجة.

٢ / ٩ / ٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان أقل من (٦٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.



### ١٠ / ٣ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المناسب، كما يرد لصاحب العطاء المقبول فور تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد.

### ١١ / ٣ مستندات العطاء:

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

١ / ١١ / ٣ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.

٢ / ١١ / ٣ تفويض أو توكييل داخل بوابة فرص، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر.

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

٤ / ١١ / ٣ صورة من التراخيص الخاصة بالاستثمار العقاري وإنشاء الحدائق.

٥ / ١١ / ٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٦ / ١١ / ٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (طبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).

٧ / ١١ / ٣ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول إذا كان المستثمر شركة أو مؤسسة.

٨ / ١١ / ٣ صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول إذا كان المستثمر شركة أو مؤسسة.

٩ / ١١ / ٣ صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وانها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.

١٠ / ١١ / ٣ نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة.

١١ / ١١ / ٣ الرقم الضريبي للمنشأة

١٢ / ١١ / ٣ أي مستندات أخرى تطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص".

## ٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

### ٤ / ١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:



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

#### ٤ / الاستفسار حول بيانات المنافسة:

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

#### ٤ / ٣ معاينة الموقع:

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

### ٥. ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

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

يحق للبلدية إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك أو لدواعي التخطيط. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود



كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المطاريف، 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.

## ٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

### ٣/٥ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

#### ٤/٥ تعديل العطاء:

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

## ٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

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

٦/٥ 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 الأمانة.

## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

## ١/ الترسية والتعاقد:

٦ / ١ / ١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الالغاء أو المفاؤضة.

٦ / ١ / ٢ يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائياً، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.



٦ / ٣ يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة إن لم يستكملا الإجراءات خلال المدة المحددة.

٦ / ٤ يجوز للبلدية التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترب أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.

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

- الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.

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

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

٦ / ٦ في حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع وكان العائق بسبب الأمانة وثبت ذلك نظاماً فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقاومة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انتهاء العقد ونسبة أهلاك المبني ، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية وذلك إعمالاً بما جاء بتعيم سمو وزير الشؤون البلدية والقروية (في حينه) رقم (٢٨٦٥١) في ١/٦/١٤٣٥هـ الخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العقد أو المشروع وعلى المستثمر أن يقبل بذلك وب مجرد دخوله المنافسة أنه أطلع على التعيم وتعديلاته وما يتربّط عليه من إجراءات قبل وبعد ذلك .

## ٦/٢ تسليم الموقع :

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

## ٧. الاشتراطات العامة

### ٧/١ توصيل الخدمات للموقع:

يتوّلي المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف ..... وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء والماء والصرف الصحي وكافة الخدمات الأخرى، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة والجهات ذات الصلة، ولا يتربّط



على الأمانة أية التزامات في حال تأخر المستثمر في إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو أية عقبات يواجهها حيال ذلك.

#### ٤ / ٧ البرنامج الزمني للتنفيذ :

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

٣ / ٧ الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:  
يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة وكافة الجهات الأخرى ذات العلاقة.

#### ٤ / ٧ تنفيذ الأعمال:

١ / ٤ / ٧ يجب على المستثمر أن يسند مهمة تصميم المشروع إلى أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة والمؤهلة لدى وزارة البلديات والإسكان.

٢ / ٤ / ٧ يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء كامل المشروع إلى مقاول لديه خبرة و سابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة.

٣ / ٤ / ٧ يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها. مع ضرورة إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المبني والإنشاءات الهيكلية بعد استخدامها، وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ٢١/٩/١٤٣٩هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للأمانة.

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



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

١. الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
٢. مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترنات الخاصة بمعالجة الملاحظات.
٣. المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
٤. توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعده على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
٥. التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
٦. دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها
٧. إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتمأخذ موافقة الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتمأخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصوصاً الوفر على المقاول.

## ٦ / ٦ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

٦ / ١ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة والترخيص من الجهات ذات العلاقة.

٦ / ٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.



٣ / ٦ / ٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٤ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء للمشروع بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط والمخططات المعتمدة من الأمانة والجهات ذات العلاقة.

٥ / ٦ / ٧ يكون للبلدية 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.

٦ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر بتسليم نسخة من المخططات لما تم تنفيذه حسب الطبيعة والشروط والمواصفات للأمانة.

٧ / ٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له:  
لا يجوز استخدام العقار لغير النشاط الاستثماري بالحديقة و الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة والوارد بمكونات النشاط، وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط الاستثماري بالحديقة بسبب تغير أوضاع السوق ، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط ، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتمأخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط ، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادرة بالعميم الوزاري رقم ٤٣٠٠١٠١٢٢٤ وتاريخ ٢٢/٠٢/١٤٤٣هـ.

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



لل موقف على أن تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حال تمت موافقة البلدية بالتأجير على الغير يلتزم المستثمر بأن يقوم بإبرام عقد إيجار مع المستأجر من الباطن وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات، وعليه تزود الأمانة بنسخة من تلك العقود على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد، وفي جميع الأحوال تنتهي العقود المبرمة بين المستثمر والمستأجرين من الباطن بانتهاء العقد الأصلي بين المستثمر والأمانة.

#### ٩ / ٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، في حالة عدم التزام المستثمر بالسداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية ضده وفق ما جاءت به المادة السادسة والأربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم ٩٠١ وتاريخ ٢٤/٠٢/١٤٣٩، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٨) وتاريخ ١٨/١١/١٤٣١ هـ، وما يُستجد عليهما من تعديلات أو قرارات لاحقة.

#### ١٠ / ٧ ضريبة القيمة المضافة:

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

#### ١١ / ٧ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:



- ٧/١١/١٦ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الالزمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٧/١١/١٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٧/١١/١٨ يكون المستثمر مسؤولاً مسئولاً كاملاً 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 للبلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.
- ٧/١١/١٩ وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحرائق.
- ٧/١١/٢٠ وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.
- ٧/١١/٢١ توفير طفاليات الحرائق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراء الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مراافق المبني وتجهيزاتها.
- ٧/١١/٢٢ عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع ممرات المشاة وغيرها أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- ٧/١١/٢٣ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٢/م) وتاريخ ١٤٠٥/٢٠١٢هـ وتعديلاته.
- ٧/١١/٢٤ يجب على المستثمر الالتزام بـلائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن الملاهي وألعاب الأطفال الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم ١٠/ب/٢/د فـي ٤/٢٤١٠هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
- ٧/١١/٢٥ إلغاء العقد للمصلحة العامة:
- ٧/١١/٢٦ يحق للبلدية إلغاء العقد للمصلحة العامة أو لدواعي التخطيط، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع، وإعادة القيمة الإيجاريه المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.



## ٧ / ١٣ / تسليم الموقع والمنشآت المقاومة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

١ / ١٣ / ٧ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة.

٢ / ١٣ / ٧ بعد انتهاء مدة العقد ستؤول ملكية الموقع وجميع المنشآت المقاومة عليه إلى الأمانة وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافتها بعد اعتماد الأمانة ستؤول ملكيتها للأمانة، كما يتلزم المستثمر بتسليم الموقع للبلدية بحالة جيدة وفي حال وجود ملاحظات فللبلدية ومن يمثلها في ذلك حق تكليف المستثمر بإجراء الإصلاحات الازمة والإ قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على أن يتحمل المستثمر نفقة تلك الإصلاحات.

٣ / ١٣ / ٧ يحق للبلدية مطالبة المستثمر بالبقاء بالموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسيمة على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة.

٤ / ١٣ / ٧ في حال تم طرح الموقع ستقوم الأمانة بإشعار المستثمر بالمنافسة الخاصة بالمشروع على بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" حتى يتسعى له التقدم في المنافسة.

## ٧ / ١٤ / فسخ العقد:

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

- ١ / ١٤ / إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
- ٢ / ١٤ / إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الأمانة، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإإنذار.
- ٣ / ١٤ / إذا أخل المستثمر بأي من أحكام العقد أو الشروط والمواصفات الواردة بالكراسة أو الشروط والمواصفات الصادرة من الجهات ذات العلاقة والمتعلقة بنشاط المنافسة ولم يتجاوز مع الأمانة لتصحيح الوضع خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإإنذار.
- ٤ / ١٤ / إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى (٤٥) خمسة وأربعين يوماً من تاريخ إخطاره بإشعار الأول ومدته (٣٠) يوم عمل، والإإنذار النهائي



ومدته (١٥) خمسة عشر يوم عمل وفقاً لنظام إيرادات الدولة ولائحته التنفيذية وما يُستجد عليها من تعديلات.

- ٥ / ١٤ / ٧ إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد.
- ٦ / ١٤ / ٧ إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
- ٧ / ١٤ / ٧ إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستثمار في تنفيذ العقد.

#### ١٥ / ٧ أحكام عامة:

- ١ / ١٥ / ٧ جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.
- ٢ / ١٥ / ٧ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- ٣ / ١٥ / ٧ تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة على وجه خاص:

- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقى الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤٠٠٥٦١٨٨٣٤١٤٤١هـ، والتعاميم والقرارات ذات الصلة.
- دليل عقود تنفيذ الحدائق الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١هـ والمبلغة لنا بتعيم وكييل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم ١١/٤٠٤١٤٤١هـ وتاريخ ١١/٤٠٤١٤٤١هـ، وما يُستجد عليه تعديلات.
- اشتراطات الأنشطة الترفيهية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١١/٤٠٤١٤٤١هـ والمبلغة للبلدية بتعيم وكييل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (٤٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١١/٤٠٤١٤٤١هـ وما يُستجد عليها من تعديلات.



- اشتراطات الأنشطة التجارية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان وما يستجد عليها من تعديلات.
- الاشتراطات الفنية للمطابخ والمطاعم وما في حكمها (الكوفي شوب) الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٤) وتاريخ ١٤٤١/٤/١١هـ والمبلغ لـنا بتعيم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٤/١١هـ
- لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٥/٠٢هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٢٤٥٣٦) في ١٤٤٣/٣/١٢هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لـلائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٩٠٥٨٥٤) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
- اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعيم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٢٠٠٤٩٤٧٥) وتاريخ ١٤٤٢/٢/٢٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

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

## ٨. الاشتراطات الخاصة

١/٨ مدة العقد:

مدة العقد (١٢ سنة) (أثنتا عشرة سنة ميلادية) تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار، أو من تاريخ إرسال إشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم إرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه.

٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء:



١ / ٢ / ٨ يُمنح المستثمر فترة (٥٥%) من أصل مدة العقد للتجهيز والإنشاء وكذلك النشاط

الاستثماري المطلوب بالمنتزه ، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة.

٢ / ٢ / ٨ يلتزم المستثمر بإنتهاء كافة الرسومات والمخططات وال تصاميم واعتمادها من  
الأمانة خلال تلك الفترة.

٣ / ٢ / ٨ إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع كاملاً خلال تلك الفترة فعليه - في هذه  
الحالة - سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

### ٣/٨ النشاط الاستثماري المسموح به :

إنشاء وتشغيل وصيانة واستثمار جزء من المنتزه حسب الفكرة التصميمية لأعمال التطوير  
والإنشاء التي سيقوم بها المستثمر باعتمادها من البلدية على ألا تتجاوز نسبة مساحة  
الاستثمار عن ٢٥% من إجمالي مساحة الحديقة على أن يكون النشاط الاستثماري الملتزم به  
المستثمر "أنشطة ترفيهية ومطاعم وأنشطة مساندة" وفق التصميم الذي سيعتمد  
المستثمر من الأمانة.

### ٤ اللوحات الإعلانية الداخلية:

١ / ٤ / ٨ يجوز للمستثمر إقامة لوحات إعلانية داخل الحديقة شريطة أخذ الموافقة الخطية  
المسبقة من البلدية والجهات ذات العلاقة وفي حالة الموافقة يجب ألا تكون ذات  
إطلاقة خارجية على الشارع مع مراعاة أن تتناسب أعداد ومقاسات اللوحات مع حجم  
الحديقة مع الالتزام باشتراطات اللوحات الدعائية والإعلانية الصادرة بالقرار الوزاري  
رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٤/١١ والمتاحة لنا بتعيم وكيل الوزارة  
للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٤/١١، والمحدثة  
بالقرار الوزاري رقم ١٥٤٤٦٧/١ وتاريخ ٤٣٠٠٥٤٤٦٧ و تاریخ ١٤٤٣/٧/٢٨ .. كما يلتزم المستثمر  
بسداد الرسوم الإعلانية للوحات وفق المعمول به وحال تغيير مقدارها بموجب ما  
سيصدر بشأنها من أنظمة وتعليمات سواء كان التغيير بالزيادة أو النقصان كما يلتزم  
المستثمر



٤ / ٤ / ٨ يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات اللوحات التجارية العامة للمشاريع الصادرة بالعميم الوزاري رقم (١/٤٢٠٠٧٩٤٧٥) وتاريخ ١٤٤٢/٢/٢٦ هـ وما يُستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

#### ٤ / ٥ مواعيد العمل:

يجب على المستثمر أن يحدد مواعيد العمل اليومية بالمنطقة بعد موافقة الإدراة المختصة بالبلدية عليها وإعلان هذه المواعيد للجمهور واللتزام بها، على أن يكون الدخول والخروج للحديقة مجاناً ولا يحق للمستثمر فرض رسوم على الدخول والخروج

#### ٤ / ٦ التزامات عامة:

٤ / ٦ / ١ يلتزم المستثمر بتنفيذ كافة الأعمال والالتزامات المادية والنظمية المرتبطة بأعمال الإدراة والتشغيل والصيانة والامن والسلامة للحديقة ويلتزم بذلك التزاماً كاملاً خلال مدة عقد الاستثمار وهي (أعمال الإدراة - 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.

٤ / ٦ / ٢ على المستثمر أن يؤدي الخدمة إلى المنتفعين ومرتادي الحديقة حسب شروط ومواصفات العقد.

٤ / ٦ / ٣ على المستثمر الالتزام بانتظام سير إدراة 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.

٤ / ٦ / ٤ تحديد وسائل الإشراف والمتابعة الفنية والمالية والتي تكفل حسن سير الحديقة بانتظام.

٤ / ٦ / ٥ يلتزم المستثمر بمبدأ قابلية الحديقة للتغيير والتعديل حيث أنها من طبيعة المرافق العامة هو اشباع حاجة جماعية الأمر الذي يلزم بضرورة تطوير الوسائل والأساليب التي يتم بها تقديم الخدمة للزائرين.

٤ / ٦ / ٦ يلتزم المستثمر بأداء الصيانة الالزمة حيث انه عقب انتهاء مدة العقد يلتزم المستثمر بإعادة الموقع إلى الأمانة بكمال حالي التشغيلية فهذا الالتزام مرتبط ارتباطاً وثيقاً بالالتزام المستثمر بأداء الصيانات الدورية على الحديقة حتى تظل



بحالة جيدة وتجديد وتطوير العناصر التي تستدعي ذلك حسب برامج الصيانة المنصوص عليها في العقد أو ما تقتضيه المواقف الخاصة بالشركات المصنعة أو الصادرة عن الجهات المختصة.

- ٧ / ٦ / ٨ يلتزم المستثمر بتعيين جهاز متخصص من ذوي الخبرة والمؤهلات المناسبة للأشراف على أعمال الصيانة والتشغيل واعتماده من البلدية مع ضرورة التدريب المستمر لأفراد هذا الجهاز على أحدث الأساليب الإدارية والتكنولوجية.
- ٨ / ٦ / ٨ يلتزم المستثمر بتوفير عدد مناسب من العمالة المتخصصة في صيانة المزروعات وشبكات الري وأعمال الكهرباء والميكانيكية والأعمال المدنية.
- ٩ / ٦ / ٨ يلتزم المستثمر بتوفير حراس أمن (أو يتعاقد مع شركة حراسة) ومراقبين جمهور وتوزيعهم بطريقة منتظمة على بوابات الدخول وداخل الموقع وزيادة عددهم في أيام الموسام والأعياد.
- ١٠ / ٦ / ٨ يلتزم المستثمر بتوفير زي موحد للعمالة معتمد من البلدية.
- ١١ / ٦ / ٨ يلتزم المستثمر بتوفير كافة المعدات والآلات وسيارات وخلافه واللزمه للأعمال الصيانة والتشغيل.
- ١٢ / ٦ / ٨ على المستثمر المساواة بين جميع زائرين الحديقة وبمقتضى هذا المبدأ أن يتساوى جميع الأفراد في تقديم الخدمة مادام يتوافر فيهم الشروط التي ينظمها العقد لتلقي الخدمة.
- ١٣ / ٦ / ٨ يلتزم المستثمر بالتعاون التام مع الأمانة في المناسبات والفعاليات التي تنظمها البلدية.
- ١٤ / ٦ / ٨ يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية فيما يتعلق بلوحات المبني والتي تقام بالحديقة، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للأنشطة الاستثمارية.
- ١٥ / ٦ / ٨ يلتزم المستثمر بأن يحصل جميع العاملين بالأنشطة التي لها علاقة بالصحة العامة على الشهادات الصحية الواجب توافرها في المطعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية والإسكان وما يستجد عليها من تعديلات.
- ١٦ / ٦ / ٨ يلتزم المستثمر عند تصميم مراافق المشروع المرفقة يجب مراعاة متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره متطلبات الخدمات البلدية بالمعاقين ومتطلبات الوصول الشامل الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية.



- ١٧ / ٦ / ٨ يلتزم المستثمر توفير قطع الغيار ومواد الصيانة والتشغيل على نفقة 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.
- ١٨ / ٦ / ٨ يتعين على المستثمرين التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونمذج تشغيل الموقع متوافق مع كل من لوائح البناء في وزارة البلديات والإسكان.
- ١٩ / ٦ / ٨ يلتزم المستثمر بالتعاون التام مع منسوبي البلدية 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.
- ٢٠ / ٦ / ٨ يلتزم المستثمر بتوفير مصدر مياه دائمة وصالحة لري المزروعات واحتياجات الموقع من المياه الصالحة للشرب.
- ٢١ / ٦ / ٨ يلتزم المستثمر بعدم ادخال أي تعديلات أو إضافات أو تركيبات ثابتة بدون الموافقة الخطية من الأمانة علمًا بأنه أي تغييرات 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 البلدية بأي تعويضات لقاء هذه الأعمال حتى إذا انتهت العلاقة التعاقدية مع حق الأمانة بمطالبة المستثمر بإزالة تلك التعديلات أو الإضافات كلياً أو جزئياً حسب تقديرها في موعد يسبق إخلاء الحديقة بسبب إنهاء أو انتهاء العقد.
- ٢٢ / ٦ / ٨ يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بدليل عقود تنفيذ الحدائق الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ والمبلغة لنا بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ.
- ٢٣ / ٦ / ٨ يجب على المستثمر التعاقد مع مشغل متخصص ومرخص في هذا المجال.
- ٢٤ / ٦ / ٨ يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات والمكائن ... الخ، الموجودة في المشروع مثل: مكائن ومراوح التكييف أجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق، مضخات الري، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.
- ٢٥ / ٦ / ٨ يجب أن يكون المشروع والمناطق المحيطة، بما في ذلك المسارات ومواقف السيارات ومسارات الوصول إلى المشروع دائمًا نظيفة ومصانة.



٢٦ / ٦ / ٨ على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من عاملين النظافة طوال ساعات العمل مع تحديد جدول للنظافة اليومية مع عدد العاملين.

٢٧ / ٦ / ٨ على المستثمر أن يعمل على تعيين عامل نظافة لكل دورة مياه خلال أوقات العمل للحفاظ على نظافة دورات المياه بسبب الاستخدام العالى للموقع.

٢٨ / ٦ / ٨ يجب أن تكون حاويات النفايات متوفرة على المشروع بأعداد كافية، ويجب صيانتها بانتظام. ويجب أن تكون حاويات النفايات حاويات مفصولة لإعادة التدوير. ويجب أن تستوعب مراقب إعادة التدوير أكبر عدد ممكن من أنواع المواد المختلفة، ثلاثة منها هي الحد الأدنى (زجاج، ورق، علب...الخ).

٢٩ / ٦ / ٨ ينبغي مراعاة العوامل التالية عند اختيار الحاويات وتحديد موقعها:

• سعة الحاويات

• مواد صديقة للبيئة

• نوع ومصدر المخلفات

• حجم حركة المشاة

• أماكن وأوقات الذروة

٣٠ / ٦ / ٨ يجب التخلص من النفايات بشكل صحيح في منشآت مرخصة معتمدة من قبل الأمانة على أساس المتطلبات البيئية.

٣١ / ٦ / ٨ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريرا دوريا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت، مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

٣٢ / ٦ / ٨ يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من الموقع في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.

٣٣ / ٦ / ٨ يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من رجال الأمن مدربين ومؤهلين ومسؤولين عن توفير الأمن الكافي في المشروع. ويجب أن يرتدوا زياً رسمياً سهل التمييز وتوفير الرخص الأمنية عند الطلب.

٣٤ / ٦ / ٨ يجب على المستثمر والمشغل العمل على تأمين آلية للإجراءات الأمنية لحماية زوار المشروع.



٣٥ / ٦ / ٨ يلتزم المستثمر بالمحافظة المستمرة على نظافة الموقع وتطهيره وتعقيمه باستمرار.

٣٦ / ٦ / ٨ يجب على المستثمر فحص جميع التوصيلات والآلات الكهربائية في الموقع والآلات المستخدمة دوريًا للتأكد من سلامتها وإصلاح أي خلل.

٣٧ / ٦ / ٨ يلتزم المستثمر بإجراء فحوصات يومية واختبارات شهرية دورية وصيانة جميع المنشآت والإنشاءات الميكانيكية والكهربائية ووسائل ومعدات السلامة والمراقبة والإندار والإطفاء، وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً.

٣٨ / ٦ / ٨ يجب على المستثمر تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة، والمراقبة والإندار والإطفاء.

٣٩ / ٦ / ٨ إجراء صيانة دورية للمشروع ومراقبه بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دوريًا، ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك.

٤٠ / ٦ / ٨ تنظيف وتعقيم خزان المياه بصورة دورية باستخدام محلول الكلور.

٤١ / ٦ / ٨ يجب العناية بنظافة الموقع بجميع مراقبه ونظافة الأدوات المستخدمة وان يتم استخدام المنظفات المناسبة.

٤٢ / ٦ / ٨ يجب أن يكون خزان المياه بعيداً عن مصادر التلوث وتوخذ منه المياه عن طريق شبكة مواسير إلى أماكن استخدامها، ويتم تنظيفه وتعقيمه بصفة دورية. يكون هذا الخزان معزولاً عن الخارج عزلًا تاماً ومعقم من الداخل. من الضروري صيانة هذا الخزان بشكل دائم لضمان جودة الماء الذي يدخله.

٤٣ / ٦ / ٨ يتم تصريف الصرف الصحي والمياه إلى شبكة الصرف الصحي الخاصة بالأمانة حصراً وفي حال عدم وجودها يتم الصرف الصحي عن طريق بيارات خاصة. تكون شبكة الصرف الصحي بعيدة عن الخزانات الأرضية لمياه الشرب.

٤٤ / ٦ / ٨ يجب أن تكون جميع فتحات الصرف الصحي ذات أغطية محكمة. ويجب عدم تركها مفتوحة.

٤٥ / ٦ / ٨ يجب توافر مراوح الشفط في أماكن دورات المياه.

٤٦ / ٦ / ٨ يلتزم المستثمر باتباع شروط السلامة العامة طبقاً لاشتراطات الجهات صاحبة العلاقة لكل بنود المشروع من عاملين ومعدات ومباني وعمارات وعمل الاختبارات الدورية.

٤٧ / ٦ / ٨ يلتزم المستثمر بتوفير مسارات الإسعافات الأولية في الموقع والآليات التابعة تحت إشراف شخص متخصص في الإسعافات الأولية في حالة الطوارئ.



- ٤٨ / ٦ / ٨ الالتزام بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات السعودي العام (SBC-201) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث.
- ٤٩ / ٦ / ٨ يراعي في تصميم المشروع متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة من وزارة البلديات والإسكان بالتعيم رقم (٧/١٤٠٢ هـ) وتاريخ ١٤٠٢/٠١/٢١ وما صدر بعدها.
- ٥٠ / ٦ / ٨ يجب على المستثمر الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني وكذا لائحة شروط السلامة والوقاية من الحرائق الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم (١٢/١٥/٩ د ف) وتاريخ ١٤٢٥ هـ وما صدر بعدها وما يُستجد عليها من تعديلات.
- ٥١ / ٦ / ٨ استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحفوبيات المباني من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال ومناسبة لنوعية الاستخدام.
- ٥٢ / ٦ / ٨ يجب توفير مخارج للطوارئ طبقاً للمواصفات التي تحددها الدفاع المدني على ألا يقل عرض المخرج عن متر ونصف وفتح للخارج وتؤدي إلى ساحات للتجمع، ويجب ألا يكون المخرج حلزونياً.
- ٥٣ / ٦ / ٨ يجب تركيب لوحات إرشادية تدل على المخارج، وتركيب كشافات إضاءة للطوارئ.
- ٥٤ / ٦ / ٨ تركيب نظام متتطور للإنذار عن الحرائق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك تركيب شبكة إطفاء مرتبطة بمضخة للحرائق تعمل تلقائياً بالكهرباء والديزل معاً بقوة ٧ بار وتصريف ٢٥٠ غالون/ دقيقة.
- ٥٥ / ٦ / ٨ يراعي عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحرائق وانتشاره من منطقة لأخرى.
- ٥٦ / ٦ / ٨ يجب التأكد من سلامة التمديدات الكهربائية ووضعها داخل مواسير عازلة.
- ٥٧ / ٦ / ٨ يجب تركيب أجراس إنذار للحرائق في جميع أجزاء المباني.
- ٥٨ / ٦ / ٨ تأمين طفایات حریق فی الممرات من نوع البودرة وثاني أكسيد الكربون.
- ٥٩ / ٦ / ٨ أخذ موافقة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات الأمن والسلامة التي يجب تأمينها في المشروع.



- ٦٠ / ٦ / ٨ تطبيق متطلبات ومستلزمات أنظمة مكافحة الحرائق وضمان فعاليتها طبقاً  
للفصل التاسع من الكود السعودي للحماية من الحرائق SBC-801 حسب  
درجة الخطورة بالفراغات الموضحة بالكود السعودي العام SBC-201 على أن  
تكون مسؤولية التركيب والصيانة على المالك ، وتنفذ بواسطة شركات أو  
مؤسسات معتمدة من المديرية العامة للدفاع المدني .
- ٦١ / ٦ / ٨ الالتزام بتصميم أنظمة الوقاية والحماية من الحرائق بواسطة مكتب هندي  
معتمد لدى المديرية العامة للدفاع المدني في مجال الوقاية والحماية من  
الحرائق.
- ٦٢ / ٦ / ٨ يستحسن استخدام شتلات زراعية من الأنواع المحلية، على أن تكون قد مررت  
بمرحلة حضانة انتقالية تكتسب فيها قدرة على تحمل الظروف البيئية، وإذا  
دعت الضرورة فإنه يجب إنشاء مشتل داخل المشروع.
- ٦٣ / ٦ / ٨ اختيار النباتات المحلية أو المتكيفة للمناخ المحلي لكي تبدو بصورة طبيعية  
ولتقليل من أعمال الصيانة وترشيد استهلاك المياه.
- ٦٤ / ٦ / ٨ اختيار النباتات ومواد الزراعة المناسبة وللتأثير المحتمل من الرطوبة.
- ٦٥ / ٦ / ٨ استخدام الأشجار للتزييل في مسارات المشاة والأرصفة والمقاعد ومناطق  
التجمع.
- ٦٦ / ٦ / ٨ اختيار أنواع الأشجار ذات عمر طويل (Long lifespan).
- ٦٧ / ٦ / ٨ اختيار أنواع الأشجار التي لا تتلف الأرصفة والمرافق.
- ٦٨ / ٦ / ٨ يجب توفير مساحات كافية بين الأشجار لتسهيل وصول الهواء والمياه إلى  
الجذور.
- ٦٩ / ٦ / ٨ استخدام النباتات والزراعة لتعزيز المناظر الجمالية والشعور بالمكان. (Sense  
of Place)
- ٧٠ / ٦ / ٨ استخدام نفاذية الرصف (Tree Grate) عند الأشجار المحاطة بالرصيف لنفاذ  
المياه والهواء وتسهيل حركة المشاة.
- ٧١ / ٦ / ٨ استخدام نظام التربة الهيكلي (Structural Soil System) في المناطق  
المرصوفة لتنمو الجذور بالشكل الصحيح ولتوجيه نموها نحو مناطق الزراعة  
المجاورة.
- ٧٢ / ٦ / ٨ استخدام معدات ري أوتوماتيكية بالكامل تغلق تلقائياً عاليه الكفاءة ومصممة  
بأجهزة استشعار للرطوبة.



- ٧٣ / ٦ / ٨ يجب استخدام أشجار تظليل في ساحات المواقف لتقليل تأثير ظاهرة الجزر الحرارية (Urban Heat Island) بنسبة لا تقل عن شجرة واحدة لك ٣ مواقف.
- ٧٤ / ٦ / ٨ استخدام الشجيرات بدلاً من الأشجار بالمناطق التي تتمتع بزوايا رؤية مميزة.
- ٧٥ / ٦ / ٨ يراعى عدم زراعة الأنواع النباتية التي يكون لها تأثير ضار عند اللمس كالصبار بالقرب من مسارات المشاة.
- ٧٦ / ٦ / ٨ يفضل استخدام أنواع النباتات التي لا تأثير لها على طرد بعض أنواع الحيوانات غير المرغوب دخولها في المشروع.
- ٧٧ / ٦ / ٨ يجب توزيع مناطق الأعشاب بحيث تستثمر بطريقة مثلى كاماكن جلوس بديلة عن الأرض الجافة.

#### ٧/٨ مواقف السيارات:

- ١ / ٧ / ٨ يلتزم المستثمر بتوفير مواقف سيارات كافية وتكون مناسبة ومتواقة مع طبيعة الحديقة والمكان والأنشطة الاستثمارية المتواجدة بالحديقة.
- ٢ / ٧ / ٨ عند تصميم المواقف يجب مراعاة أن تكون متواقة مع دليل تصميم مواقف السيارات الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٢٦٨٤٠ / ٤٤٠) وتاريخ ٠٢/٠٥/١٤٤٥هـ وما يستجد عليه من تعديلات.

#### ٨/٨ الاشتراطات الأمنية:

- ١ / ٨ / ٨ يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بنظام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي الكريم رقم م/٣٤ و تاريخ ٠٣/٠٧/١٤٤٤هـ وأي قرارات ذات صلة.

- ٢ / ٨ / ٨ الالتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكافش والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعليم الوزاري رقم ٥٦٦١٠ وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨ هـ بخصوص تلك الاشتراطات.

- ٣ / ٨ / ٨ تأمين حراسة على كامل المشروع وذلك وفق تعليم سعادة مدير عام الشئون المالية والإدارية بوزارة الشئون البلدية والقروية والإسكان رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤هـ.



٤ / ٨ / ٨ يجب تركيب كاميرات داخل الموقع، بها خاصية التسجيل الرقمية.

٥ / ٨ / ٨ يجب أن يكون هناك غرف تحكم داخل الحديقة.

## ٩ / ٨ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة :

يلتزم المستثمر بما يلي :

١ / ٩ / ٨ تطبيق متطلبات الاستدامة (استخدام الطاقة والمياه ، وإعادة استخدام المياه

المعالجة ، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة ) في جميع

مراحل المشروع الجديد ابتداء من مرحلة التصميم ثم التنفيذ ، وكذلك أثناء

التشغيل ، ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات

التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي

(SBC-201)

٢ / ٩ / ٨ الالتزام بتطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود

السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) والفصل (٧٠٢)

من كود البناء السعودي العام (SBC-201)).

## ١٠ / ٨ الدراسات والتصاميم المطلوبة لأعمال الإنشاء والتطوير وإعادة التأهيل :

يلتزم المستثمر بالتعاقد مع أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة لدى الهيئة السعودية

للمهندسين والمتخصصة في أعمال تصميم الحدائق واعمال اللاند سكيب للقيام بأعمال

الدراسة والتصميم المطلوبة وفق الفكرة التصميمية المرفقة ضمن كراسة الشروط على أن

يقوم المكتب الاستشاري المختص بالتصميم والمعتمد من البلدية بالمهام الآتية: -

١ / ١٠ / ٨ اجراء الرفع المساحي للموقع ورفع المرافق وشبكة البنية الأساسية وشبكة

الري بالموقع والمنطقة المحيطة واعداد دراسة مفصلة للوضع الراهن للموقع.

٢ / ١٠ / ٨ جمع البيانات والمعلومات والخرائط الازمة والمطلوبة لدراسة الموقع من

الجهات المعنية.

٣ / ١٠ / ٨ اعداد البديل والأفكار التصميمية للموقع ويتم اختيار البديل المناسب من

قبل البلدية واعتماده ليكون محل الدراسية النهائية



٤ / ١٠ / ٨ عمل تحليل كامل للموقع بما في ذلك التحليل العماني والبيئي وطبيعة الموقع والعناصر القائمة في الموقع والبنية التحتية للموقع والتي يمكن الاستفادة منها وغيرها من الأمور التي يطلبها التحليل مع مراعاة المعايير التصميمية

٥ / ١٠ / ٨ إعداد المخططات التصميمية والتفصيلية لجميع الأعمال.

٦ / ١١ / ٨ مرحلة تشغيل وصيانة وإدارة المشروع:  
١ / ١١ / ٨ على المستثمر التعاقد مع أحد الشركات المتخصصة والمصنفة في أعمال صيانة وتشغيل وتطوير الحدائق أو القيام بتلك الأعمال بنفسه إذا كان لديه القدرة والخبرة الكافية للقيام بأعمال الصيانة والتشغيل وتقديم ما يثبت ذلك واعتماده من الأمانة بعد تقديم سابقة الأعمال والخبرات.

٢ / ١١ / ٨ على المستثمر التعاقد مع أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة لدى وزارة البلديات والإسكان واعتماده من الأمانة بعد تقديم سابقة الأعمال والخبرات. علي أن يكون من المكاتب المتخصصة في أعمال الإشراف على أعمال صيانة وتشغيل الحدائق وأعمال اللاند سكيب للقيام بأعمال الإشراف على برامج الصيانة والتشغيل واعتمادها وتقديم الحلول المناسبة للمحافظة على استدامة مكونات الحديقة وتقديم الخدمة للزائرين بشكل مناسب.

٣ / ١١ / ٨ يلتزم المستثمر ببرامج الصيانة الدورية وقد تكون برامج يومية - أسبوعية - شهرية - ربع سنوي - نصف سنوي - سنوية.

٤ / ١١ / ٨ يقوم المستثمر برفع خطة الصيانة الدورية وبرامجها في بداية كل عام للبلدية واعتماد الخطة السنوية من ثم رفع البرامج الشهرية كلا على حدة في بداية كل شهر حسب الخطة السنوية المعتمدة سلفا والتنسيق الكامل مع البلدية لاعتماد برنامج الصيانة وصيانة العناصر الزراعية والمسطحات الخضراء وتحت إشرافها منها على سبيل المثال ما يلي: -

• صيانة شبكات الري:

- صيانة محطات الضخ.

- صيانة لوحات المضخات وكل محتوياتها.



- صيانة الفلاتر ونظافتها وتغييرها إذا استدعي الأمر.
- صيانة جهاز الغسيل العكسي للفلاتر وتغييرها إذا استدعي الأمر.
- صيانة مضخة سحب المياه - محابس الهواء- محابس تصريف الضغط الزائد - مراوح التهوية - خزان الضغط وتغييرها إذا استدعي الأمر.
- في حالة حدوث كسر في الخطوط يتم القيام بالإصلاح للتلفيات شامل الحفر والردم وإزالة وإعادة الممرات والأرصفة والمزروعات إلى ما كانت عليه محمل على أعمال الصيانة.
- **صيانة الآبار (إن وجدت):**
  - ويشمل استخراج المواسيد وصيانة ونظافة المضخات والكيابل والمراوح وفوهه البئر ولوحة التشغيل و يجعلها صالحة للعمل بشكل مستمر.
    - تنمية وتعقيم البئر في حالة ضعف الإنتاج.
    - توفير المياه في حالة عدم إنتاج البئر محمل العقد.
    - صيانة وتشغيل اللوحات الكهربائية لنظام الري.
    - عمل صيانة دورية للوحات الكهربائية.
  - ضبط مواعيد تشغيل اللوحات حسب البرنامج الزمني لنظام الري الآتماتيكي حسب احتياج النبات.
  - فحص صمامات التحكم الآتماتيكي والقيام بتشغيل النظام.
- **متابعة نظام التحكم:**
  - يلتزم المستثمر بإعداد برامج الري وإرسالها إلى وحدة التحكم.
  - يلتزم المستثمر بسلامة وإصلاح عناصر الري المرتبطة بالتحكم.
  - يلتزم المستثمر بمتابعة برنامج الري وكفاية النباتات من الاحتياجات المائية.
  - يلتزم المستثمر بإبقاء عناصر الري على الوضع الآلي وعدم فصل التيار عنها.
- **صيانة الألعاب والمظلات:**
  - يلتزم المستثمر بصيانة الألعاب والمظلات ونظافتها واستبدال التالف منها وتأمين قطع الغيار من نفس النوعية محمل على تكاليف الصيانة.



- يلتزم المستثمر بدهان الألعاب حسب الحاجة بدهانات مطابقة للمواصفات وأصول الصناعة.
- صيانة الأثاث:
  - يلتزم المستثمر بصيانة أثاث الأنشطة التجارية بالحديقة بجميع مكوناتها.
  - يلتزم المستثمر بصيانة أثاث الحديقة بجميع مكوناتها.
- صيانة النوافير والشلالات وأنظمة الرذاذ:
  - يلتزم المستثمر بتشغيل النوافير والشلالات وأنظمة الرذاذ واستبدال المعدات التالفة منها محمل على تكاليف الصيانة.
  - يلتزم المستثمر برفع منسوب المياه المطلوب مستخدماً مياه صالحة للشرب.
  - يلتزم المستثمر بالصيانة الوقائية الدورية لكافية المكونات الميكانيكية والكهربائية والمضخات.
  - يلتزم المستثمر بالتنظيف الدوري باستخدام محليل مناسبة.
  - يلتزم المستثمر بالتشغيل في الأوقات المعتمدة.
- صيانة دورات المياه:
  - يلتزم المستثمر بصيانة ونظافة دورات المياه بصفة مستمرة وتوفير عامل /عاملة على الأقل للنظافة طوال ساعات العمل.
  - يلتزم المستثمر بتأمين المياه والأدوات المطلوبة لدورات المياه.
  - يلتزم المستثمر بسحب البيارات إلى أن يتم توصيلها على شبكة الصرف الصحي.
  - يلتزم المستثمر بالمواعيد المحددة من قبل البلدية لفتح وغلق دورة المياه.
- صيانة الأسوار والبوابات:
  - يلتزم المستثمر بصيانة ودهان الأسوار طبقاً للمواصفات وأصول الصناعة متى تتطلب ذلك.
  - يلتزم المستثمر بإصلاح المتضرر واستبدال الأجزاء التالفة بنفس المواصفات.
  - يلتزم المستثمر بترميم الأجزاء الخرسانية طبقاً للمواصفات.
  - يلتزم المستثمر بإصلاح وصيانة البوابات.



## • صانة الطرق والمشابات:

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

## • صيانة الأعمال المدنية:

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

## • صيانة الأعمال الميكانيكية:

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

## • صيانة الأعمال الكهربائية:

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

## • صيانة أنظمة المراقبة:

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

## • أعمال السلامة العامة:

- يلتزم المستثمر باتباع شروط السلامة العامة طبقاً لاشتراطات الجهات صاحبة العلاقة لكل بنود المشروع من عاملين ومعدات ومباني وعمل الاختبارات الدورية.



- يلتزم المستثمر بتوفير مستلزمات الإسعافات الأولية في الموقع والآليات التابعة تحت إشراف شخص متخصص في الإسعافات الأولية في حالة الطوارئ.

#### ١٢/٨ مرحلة التأهيل للحديقة:

يلتزم المستثمر بعمل تأهيل كامل للموقع كلما دعت الحاجة لذلك أو طلبت الأمانة ذلك والتأهيل يشمل:

- عمل إحلال وتجديد للأعمدة الإنارة ولوحات التحكم.
- عمل إحلال وتجديد لمضخات الري.
- عمل إحلال وتجديد لنظام المراقبة.
- عمل إحلال وتجديد للمنشآت المائية في الموقع مثل الشلالات والنوافير.
- عمل إحلال وتجديد لممرات المشاة والأرصفة والمواقف.
- عمل إحلال وتجديد للوحات الإرشادية.
- عمل إحلال وتجديد للجلسات وشلات المهملات.
- عمل إحلال وتجديد دورات المياه (كلما دعت الحاجة لذلك أو رأت الأمانة ذلك).

#### ١٣/٨ مرحلة تسليم الموقع إلى البلدية عقب انتهاء مدة العقد:

يلتزم المستثمر بتسليم الموقع بكامل حالي التشغيلية إلى البلدية والرفع إليها قبل انتهاء العقد بمدة لا تقل عن ٦٠ يوم حتى يتم توجيهه الإدارية العامة للاستثمارات والإدارات ذات العلاقة باستلام الموقع على أن يتم رفع تقرير من الإدارية عن حالة الموقع ويتم توجيهه المستثمر بضمه تلافي الملاحظات الواردة في التقرير والرفع للبلدية للتأكد من إنهاء الملاحظات المطلوبة من ثم توقيع محضر الاستلام.

### ٩. الاشتراطات الفنية

#### ١١٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق جميع اشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع اشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء في جميع التفاصيل المتعلقة بهذا



المشروع، والاشتراطات الفنية الواردة بكراسة الشروط والمواصفات، وكذلك الالتزام بعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٤/١١هـ بشأن الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية وما يستجد عليها من تعديلات ويجب مراعاة الاشتراطات التي تصدر عن الجهات ذات العلاقة، ومنها على سبيل المثال ؛ اللوائح والاشتراطات الصادرة عن الجهات ذات العلاقة وفق الجدول التالي:

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 الإعاقة.	٣
اللوائح الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان وتحديثاتها وملحقها.	٤
دليل عقود تنفيذ الحدائق الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤١٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٤/١١هـ والمبلغ للبلدية بعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٤/١١هـ، وما يستجد عليه تعديلات.	٥
الجهات المختصة ذات العلاقة.	٥
كود البناء السعودي وملحقه الآتية:	٦
<ul style="list-style-type: none"> <li>• كود البناء السعودي اصدار (SBC-201)</li> <li>• (SBC 301-306) Saudi Construction Code</li> <li>• (SBC-401) Saudi Electrical Code</li> <li>• (SBC-501) Saudi Mechanical Code</li> <li>• (SBC-601) Saudi Energy Code</li> <li>• (SBC-701-702) Saudi Sanitary Code</li> <li>• (SBC-801) Saudi Fire Code</li> </ul>	



٢ / ٩ اعتماد التصميم الابتدائي: (للعناصر التي يتم اقتراحها من قبل المستثمر بعد موافقة الأمانة عليها):

١ / ٢ / ٩ 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 البلدية على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

١. إعداد التصميمات المعمارية والإنشائية الخاصة بالموقع وملحقاته.
  ٢. إعداد التصميمات والوثائق الالزمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء- الهاتف - الصرف الصحي)
  ٣. عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
  ٤. واجهات لكامل عناصر المشروع.
  ٥. مناظير للمشروع.
  ٦. تقديم تقرير فني موضحاً به بيان ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
  ٧. رفع الموقع مساحياً شاملأً للإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
  ٨. عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.
  ٩. المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.
- ٢ / ٢ / ٩ يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية التالية:
١. دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
  ٢. استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
  ٣. تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.
- ٣ / ٢ / ٩ إعداد التصميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:



١. مخطط عام للموقع ملون شاملاًً لأعمال التنسيق العام للموقع.
  ٢. مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
  ٣. مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
  ٤. واجهات وقطاعات ملونة.
  ٥. مناظير خارجية ملونة لجميع الواجهات.
  ٦. تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وغيرها.
  ٧. مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبني وذلك وفقاً لعميم صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية والاسكان رقم (٥٢٩٧) وتاريخ ١٤٢٥/٠١/٢٨ والتعميم الإلحاقي رقم (٢٣٨٩٣) وتاريخ ١٤٣٥/٠٥/٠٥ هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.
- ٤ / ٢ / ٩ اعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:
١. التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - جداول الأبواب والشبابيك - تفاصيل الأرضيات - الفرش الداخلي .... الخ).
  ٢. التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح - قطاعات الأعمدة - التفاصيل الإنشائية - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنشائية لكافة عناصر المشروع)
  ٣. التصميمات الكهربائية والالكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام- مخطط تmediات شبكة الكهرباء الخارجية - مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام - مخطط تmediات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع الإضاءة - مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحرائق-مخطط الاتصال والتحكم - نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال الازمة).



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

٥. المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

### ٣ / ٩ اشتراطات التخطيط والبناء:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ٣ / ٩ يجب ترك ارتداد بعرض ٣,٥ متر (ثلاثة أمتار ونصف) من الشارع الفرعى تخصص كمواقف لسيارات وايات المياه الخاصة بالري، أو الوايات التي تنقل المزروعات.
- ٢ / ٣ / ٩ يجب توفير مخزن مغلق للأسمدة والمواد الزراعية ذو تهوية مناسبة ويشترط أن يكون موقعه ناحية الشارع الفرعى بعيداً عن الجوار.

٣ / ٣ / ٩ يجب توفير غرف حراسة ودورات مياه.

### ٤ / ٩ اشتراطات زراعة الشتلات والنباتات:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ٤ / ٩ أن تكون الشتلات من الأنواع والأصناف ذات الإنتاجية الجيدة وملائمة للظروف البيئية المحيطة بها.
- ٢ / ٤ / ٩ استبعاد المبادرات الضعيفة والشاذة عند إجراء عملية التفرييد.
- ٣ / ٤ / ٩ تربية الشتلات على ساق واحدة وإزالة السرطانات والأفرع الجانبية.
- ٤ / ٤ / ٩ التقيد بعدم زراعة الأنواع الممنوع زراعتها مع الالتزام بزراعة الأنواع المناسبة لبيئة المنطقة التي توجد بها الحديقة.
- ٥ / ٤ / ٩ أن تكون أصول التطعيم معروفة المصدر وملائمة للأنواع والأصناف المراد استخدامها كطعوم وأن تكون الأصول والطعوم من مصادر موثوقة وخلالية من الآفات الزراعية ومصحوبة بشهادة صحية.
- ٦ / ٤ / ٩ اتخاذ التدابير والاحتياطات الازمة لحماية الشتلات من الآفات الزراعية.
- ٧ / ٤ / ٩ في حالة انتشار مرض وبائي في المزروعات يجب إخبار مديرية أو فرع وزارة الزراعة التابع له الحديقة للقيام بإزالة وإتلاف جميع الأنواع المصابة تحت إشراف المديرية وفرع الوزارة بطريقة عملية سليمة.



## ٥ / ٩ عناصر تصميم وتنسيق الحديقة:

يلتزم المستثمر بما يلي:

### ١ / ٥ / ٩ العناصر النباتية:

- مراعاة توزيع وتنسيق النباتات المختارة وربطها بتصميم الحديقة بحيث يعطى تناصق النباتات مع بعضها البعض التوازن والجمال والتوافق.
- تحقيق التنسيق في الحديقة بالاستفادة من المجاميع النباتية المختلفة من: أشجار، وشجيرات، وأسيجة نباتية، ومتسلقات ومدادات، ونباتات عشبية مزهرة حولية ومعمرة، وأبصال مزهرة ونباتات شوكية وعصارية، ومسطحات خضراء.
- يراعى عند استخدام الأشجار في الحديقة:
- الظروف البيئية وملاءمة نوع الأشجار المزروعة للموقع التي تزرع فيها في الحديقة.
- في حالة زراعة الأشجار بجوار السور يجب أن تبعد الشجرة عن السور بمسافة لا تقل عن متر ونصف.
- عند زراعة أشجار الظل يجب التأكد من وقوع الظل على المكان المراد تظليله على مدار اليوم؛ حتى لا يأني الظل في وقت من الأوقات على مكان يكون مرغوباً دخول الشمس إليه.
- بالنسبة لأنشجار الظل الضخمة يراعى أن تزرع على مسافة ثلاثة أمتار على الأقل من المشابيات.

### ٢ / ٥ / ٩ العناصر البنائية:

#### ▪ ممرات المشاة:

- يجب أن يوجد في الحديقة عدد من الممرات أو المشابيات التي تربط مداخل الحديقة وأجزائها وتوصل إلى الأماكن المختلفة فيها. يجب أن يراعى في الممرات ما يلي:
  - يتراوح ميل ممرات وطرق المشاة بين 1-1,5 % في اتجاه طولي أو عرضي.
  - أقصى ميل مسموح به في حالة عدم استخدام (مقابض السلالم) الدراذين Handrail %8، وفي حالة استخدام الدراذين يمكن زيادة الميل حتى 15 % لمسافات قصيرة.
  - يجب ألا يقل عرض الممرات عن 60 سم لتحقيق سهولة وراحة في المرور.
  - يجب أن يؤخذ في الاعتبار عند تحديد أماكن ممرات المشاة أن حركة المشاة تميل إلى أن تسلك أقصر طريق بين نقطتين.
  - يجب الاهتمام بالنوادي البصرية على جميع محاور وممرات المشاة وخاصة التي في مستوى النظر لاعطاء متابعات بصرية متنوعة وممتعة.



- أن تتناسب المواد المستخدمة في أرضيات الممرات وطرق المشاة مع طبيعة المنطقة وتعطى لمسة جمالية.

- تزيين الممرات بالإنارة التجميلية متنوعة وأضاءات مخفية حسب التصميم المعتمد.

■ **المقاعد وأماكن الجلوس:**

- يجب أن يتواجد في الحديقة أماكن جلوس في أماكن بارزة وتكون مطلة على مناظر أساسية في الحديقة، وأن تكون الطرق المؤدية إليها مرصوفة حسب التصميم المعتمد

- تجنب وضع أماكن الجلوس على المسطحات الخضراء لرطوبتها المستمرة.

- يجب ألا تتعارض أماكن الجلوس انسيابية الحركة في الممرات الرئيسية.

- يجب حماية أماكن الجلوس من أشعة الشمس واستخدام مواد تتلاءم مع الظروف المناخية.

- يمكن إقامة مقاعد حجرية أو خشبية أو WPC على أن يتم اختيار الأنواع والأشكال واعتمادها من قبل البلدية.

■ **المظلات (البرجولات) والأقواس:**

- يمكن استخدام المظلات (البرجولات) لإضفاء قيمة جمالية في الحديقة ويمكن أن تكون هذه (البرجولات) من مواد الخشب أو المباني أو فروع الأشجار، وتزرع عليها النباتات المتسلقة المزهرة وبجوارها الأسيجة المقصوصة وأحواض الزهور.

- يمكن إقامة أقواس فوق الطرق الطويلة في بدايتها أو نهايتها أو على أبعاد منتظمة، ويمكن أن تأخذ قمة القوس الشكل الهرمي أو الدائري.

■ **عناصر الإضاءة:**

- يجب الاستفادة من عنصر الإضاءة في إبراز العناصر الجمالية والمجسمات التشكيلية مثل النباتات والناقوس.

- يجب ألا يزيد ارتفاع مصدر الإضاءة عن أربعة أمتار مع إعطاء عناية خاصة لإضاءة المناطق التي تشتمل على سلالم.

- يراعى في عنصر الإضاءة ما يلي:



- توفير إضاءة كافية عند تقاطعات ممرات المشاة.
- تركيز الإضاءة على التكوينات المتميزة والجذابة والعلامات الإرشادية.
- إزالة جميع مصادر الانعكاس والإبهار الضوئي.
- تتناسب وتتلاءم جميع العناصر والمواد المستخدمة مع البيئة الطبيعية.
- عناصر مائية (المسطحات المائية):
  - يمكن الاستفادة من المسطحات المائية من برك وبحيرات صناعية وشلالات ونافورات، وفسقیات في تحقيق التنسيق.
  - في حالة وجود برك أو بحيرات صناعية يراعى ألا يكون الماء عميقاً لحماية الأطفال من الغرق، ويفضل عمل سياج حماية بارتفاع لا يقل عن ٥٠ سم على أن يتم عمل أفكار تصميمية لشكل ونوع السياج واعتماده من البلدية ويمكن أن تربى بعض الطيور المائية كالبط والأوز في البحيرات لنكسها صبغة طبيعية، ويمكن زراعة بعض هذه البحيرات بالنباتات المائية أو تزويدها ببعض أنواع الأسماك الملونة.
  - يمكن عمل شلالات صناعية من مناطق صخرية مرتفعة في الحديقة.
  - في حالة وجود نافورات يجب أن يؤخذ في الاعتبار وضع النافورة في الفراغ بالنسبة لضوء الشمس لدراسة الانعكاسات من أو على الماء ويمكن استخدام الإضاءة الليلية في النافورات.
- مناطق ألعاب الأطفال:
  - يجب مراعاة عامل السلامة أثناء التصميم والتنفيذ.
  - ضرورة الالتزام بما تفرضه لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن ملاهي وألعاب الأطفال الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وما يستجد عليها من تعديلات.
- يجب عمل عدة جسات للترابة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات ووصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنسانية.

٣ / ٥ / ٩



- ٤ / ٥ / ٩ أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحرق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- ٥ / ٥ / ٩ يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- ٦ / ٥ / ٩ يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.
- ٧ / ٥ / ٩ تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمبني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية رقم (٨١٨٦) / ٢٦ / ١٤٣٤هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س ٣٠٠) (SBC300).
- ٨ / ٥ / ٩ تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية وال المسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة... إلخ.
- ٩ / ٥ / ٩ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
- ١٠ / ٥ / ٩ عند استخدام نظام إنشائي من المبني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات الازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحرق.
- ١١ / ٥ / ٩ عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.
- ١٢ / ٥ / ٩ لا يجب استخدام الأسممنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات الازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسممنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسممنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
- ١٣ / ٥ / ٩ في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري،



وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنسانية، على أن تعتمد من البلدية.

١٤ / ٥ / ٩ يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع وإتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.

٦ / ٩ الاشتراطات الكهربائية :  
يلتزم المستثمر بما يلي :

١ / ٦ / ٩ الالتزام بتطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي مشتملاً على:  
٢ / ٦ / ٩ المتطلبات الكهربائية للأمن والسلامة الواردة في كود البناء العام (SBC-201)  
بما يشمل البند رقم ٩٠٧ الخاص بنظام كشف وإنذار الحريق، والبند رقم ١٠٠٨  
الخاص بإضاءة مسارات الهروب، والفقرات ١٠١٣,٣ و ١٢٠٥,٣ الخاصة بالإضاءة  
الاصطناعية.

٣ / ٦ / ٩ متطلبات الكود الكهربائي (SBC-401) بما يشمل الفصل رقم ٥٤ الخاص بنظام التأريض، والفصل رقم (٨٣) الخاص بمتطلبات التركيبات الكهربائية لأنظمة الكشف والحماية من الحريق والقسم الرابع بمتطلبات الحماية والسلامة، والقسم الخامس الخاص بتصميم وتنفيذ الأعمال والتركيبات الكهربائية مشتملاً على متطلبات العزل الازمة للكابلات والأسلاك، والفصل رقم ٧١٨ الخاص بالمطاعم.

٤ / ٦ / ٩ الأخذ في الاعتبار متطلبات كفاءة الطاقة لأنظمة الكهربائية الواردة في كود ترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) بما يشمل الفصول رقم UM-  
SECTION9G9 الخاص بنظام الإضاءة.

٥ / ٦ / ٩ الالتزام بتصميم كافة الأعمال وأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف لتحمل العمل المستمر في الظروف المناخية المحيطة وحسب متطلبات القسم الخامس من كود البناء السعودي رقم (SBC-401) مع الاسترشاد بالجدول رقم (١١,١) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC-601) بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات الكهربائية المقدمة.



- ٦ / ٦ / ٩ أن تكون الكابلات والأسلاك من الأنواع والأقطار المناسبة، وأن تكون معزولة جيداً، وممددة داخل مواسير، وأن يراعى تطبيق المواصفات القياسية الخاصة بألوان الأسلاك، وأن يتم تأريض جميع الدوائر بدون استثناء.
- ٧ / ٦ / ٩ يتم تأريض أساسات المشروع.
- ٨ / ٦ / ٩ أن تكون المعدات والأجهزة الكهربائية من الأنواع المعتمدة، والمأمونة للاستخدام ومطابقة للمواصفات العالمية.
- ٩ / ٦ / ٩ يراعى توفير التوصيلات الأرضية للأجهزة، والتركيبات والدوائر الكهربائية طبقاً للمواصفات القياسية السعودية.
- ١٠ / ٦ / ٩ توفير قواطع التيار الكهربائي المناسبة والمؤمنة ضد أخطار التسرب الأرضي للتيار في الأماكن المبتلة.
- ١١ / ٦ / ٩ يتم تركيب أجهزة التدفئة التي تزيد قوتها على (١٠٠) كيلووات داخل تطويقات من مادة غير قابلة للاشتعال.
- ١٢ / ٦ / ٩ يتم تركيب جميع التمديدات، والتجهيزات الكهربائية بمعرفة جهة فنية متخصصة كما يجب المرور عليها، وإجراء الصيانة الازمة لها بصفة دورية كل فترة للتأكد من صلاحيتها، وتلافي ما قد يوجد من عيوب، ويتم ذلك بمعرفة فنيين متخصصين.
- ١٣ / ٦ / ٩ الالتزام بأن تحتوي المستندات الكهربائية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة لكافه الأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف، وتكون معتمدة من مكتب هندسي معتمد من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.
- ١٤ / ٦ / ٩ الالتزام بأن تكون المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO وأن يتم توضيح ذلك في المواصفات المقدمة.
- ١٥ / ٦ / ٩ الالتزام بتوفر وسائل فصل الكهرباء (وتشمل مفاتيح الفصل وقواطع الدائرة الكهربائية وغيرها) عن المعدات الميكانيكية والمصاعد الكهربائية، بعرض توفر الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة الميكانيكية الازمة لها، طبقاً لمتطلبات البند رقم ٦,٣-٥٣ من كود البناء السعودي .SBC-401



- ١٦ / ٦ / ٩  
اللتزام بأن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتجذية المشروع، داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع.
- ١٧ / ٦ / ٩  
اللتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة، ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة، على أن يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف.
- ١٨ / ٦ / ٩  
اللتزام بتأريض المقابس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية المكشوفة مثل المواسير المعدنية وحاويات الأجهزة ولوحات الكهربائية وحوامل الكابلات والمحولات.
- ١٩ / ٦ / ٩  
اللتزام بمتطلبات المقابس الكهربائية بداخل المطابخ المذكورة في الفقرات رقم (٥٥ - ٦٤,١٣ - ٦٥,٣٢) من كود البناء السعودي (SBC-401).
- ٢٠ / ٦ / ٩  
اللتزام بفصل اللوحات والتمديدات الكهربائية الخاصة بأنظمة الطوارئ (بما يشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتجذية مضخة الحريق ومصعد مكافحة الحريق (عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفير مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي).
- ٢١ / ٦ / ٩  
اللتزام بفصل اللوحات والتمديدات الكهربائية الخاصة بأنظمة الطوارئ (بما يشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتجذية مضخة الحريق ومصعد مكافحة الحريق) عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفير مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي.
- ٢٢ / ٦ / ٩  
يلزم تقديم شهادة تنسيق من مقدم الخدمة الكهربائية موضحاً بها التاريخ المتوقع لإيصال الخدمة ومقدار الطاقة الكهربائية المطلوبة ومتطلبات التجذية مع تحديد موقع ومساحة غرف الكهرباء المطلوبة مع الالتزام بتصميم شبكات وأنظمة الجهد المنخفض ولوحات التوزيع بجهد ٣٠٠٠٠٠٠ فولت والتردد ٦٠ هرتز إلا إذا طلب توفير جهد مختلف من مقدم الخدمة الكهربائية.

٢٣ / ٦ / ٩ في حالة وجود مصاعد مخصصة لنقل الأطعمة (DUMB-WAITER) يلزم تطبيق المتطلبات الواردة بكود البناء السعودي ودليل المصاعد والسلالم الكهربائية الصادرة عن الوزارة.

٧ / ٩ الاشتراطات الميكانيكية:

يلتزم المستثمر بما يلى:

اللتزام بتعيم وزير المالية رقم (١٤١٢١٩) وتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٦ هـ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم (١٤٣/٢٤٧) وتاريخ ١٤٣٥/٠٧/٣٠ هـ بشأن اعتماد مجلس إدارة الهيئة عدداً من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم ٢٠١٢/٢٦٦٣) الخاصة بمتطلبات الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم ٢٠١/٢٨٥٦) الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني (المواصفة رقم ٢٠١٤/١٤٧٣) الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية - المراحيض الغربية).

٢ / ٧ / ٩ الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمتطلبات كود البناء السعودي والمواصفات القياسية المجازة من "الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO)، ومراعاة الظروف المناخية والبيئية في جميع الأعمال، والاسترشاد بالجدول (١١-١) من (SBC-601) ومتطلبات كفاءة الطاقة بالمباني غير السكنية (SBC-601).

٣ / ٧ / ٩ الالتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصي أن تكون من الخرسانة المسلحة ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات الازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.

٤ / ٧ / ٩  
الالتزام بأن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة وتكون معتمدة من مكتب هندسي معتمد ومؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.



٥ / ٧ / ٩ يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المعايير والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.

٦ / ٧ / ٩ يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالム المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توافر الراحة والأمان المشروع.

٧ / ٧ / ٩ تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:

- ♦ أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحرائق... إلخ.
- ♦ أخذ احتياطات السلامة الازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

٨ / ٩ اشتراطات الأعمال الصحية:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٨ / ٩ تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (١١٥٧/٨/١) وتاريخ ١٤٣٥/٠٥/٠٢ هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.

٢ / ٨ / ٩ تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمعايير القياسية السعودية أو إحدى المعايير العالمية المعتمدة بها.

٣ / ٨ / ٩ تكون خزانات المياه مطابقة "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

٤ / ٨ / ٩ استخدام صنابير المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمعايير القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (٣) لترات.

٥ / ٨ / ٩ في حالة وجود خزانات لمياه الشرب يتم الالتزام بتطبيق الاشتراطات الميكانيكية الواردة في دليل الهندسة البيئية.



- ٦ / ٨ / ٩ تطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-701) فيما يخص التمديدات الصحية وبالخصوص الجدول رقم (٤٠٣,١) متضمناً الحد الأدنى للتجهيزات الصحية بالمباني التجارية، والجدول رقم (٧٠٩,١) متضمناً وحدات الصرف للتركيبات الصحية.
- ٧ / ٨ / ٩ تطبيق متطلبات كود الصرف الصحي الخاص السعودي (SBC-701).
- ٨ / ٨ / ٩ تطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-201) وعلى وجه الخصوص الفصل رقم (٢٩) والجدول رقم (٢٩٠٢,١).
- ٩ / ٨ / ٩ يوصى بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية في المباني الجديدة التي تحتاج إلى مياه ساخنة للمستخدمين.
- ٩ / ٩ مواصفات المواد وجودة التنفيذ:  
يلتزم المستثمر بما يلي:
- ١ / ٩ / ٩ مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحرق كما وردت بكود البناء السعودي العام SBC201 للفئة (A3) من الاستخدامات الترفيهية
- ٢ / ٩ / ٩ عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع، ممرات المشاة، المسارات المخصصة للدراجات الهوائية أو المجاوريين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- ٣ / ٩ / ٩ اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ المباني طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات اختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكاتب استشارية مؤهلة من وزارة البلديات والإسكان.
- ٤ / ٩ / ٩ تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفر السقالات، والسلام، وضمان التقييد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.

## ١٠. الغرامات والجزاءات



في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقرها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ٠٥/٠٢/١٤٤٢هـ، والقرار الوزاري رقم ٤٣٠٢٤٥٢٦ في ١٤٤٣هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان لعام ١٤٤٤هـ-٢٠٢٣م وما يُستجد عليه من تعليمات وقرارات ذات صلة.

## ١١. المرفقات

### ١/١١ نموذج تقديم العطاء لمنافسة إنشاء وتشغيل وصيانة مباني ومنطقة ترفيهية وكافيهات وأنشطة مساندة في حديقة الدرعية

حفظه الله

سعادة بلدية محافظة الأسياح

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف وببوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص" المتضمن رغبكم إنشاء وتشغيل وصيانة مباني ومنطقة ترفيهية وكافيهات وأنشطة مساندة في حديقة الدرعية وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معايننة العقار على الطبيعة معايننة تامة نافية للجهالة، نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة للرقم (٣١٥١٩٣٧١٢٠٠٠٣)	قيمة الضريبة السنوية المضافة للرقم (٣١٥١٩٣٧١٢٠٠٠٣)		
كتابة	كتابة	كتابة	كتابة
رقمأ	رقمأ	رقمأ	رقمأ

**\*\* قيمة الأجرة السنوية غير معفية من ضريبة القيمة المضافة.**

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا ضمان بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

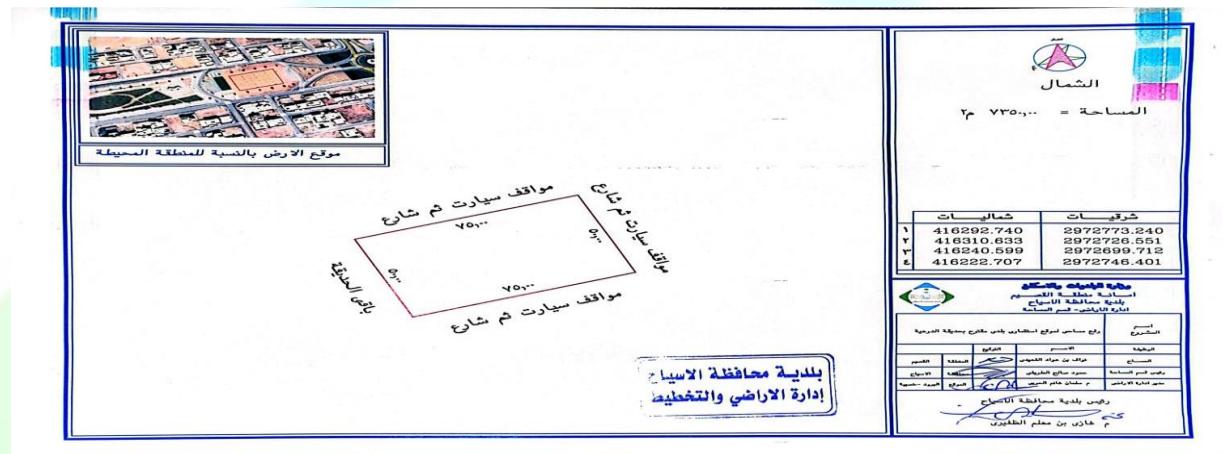
								اسم الشركة/ المؤسسة:
								رقم السجل التجاري:



	بتاريخ:		صدر من:
	جوال:		هاتف:
	الرمز البريدي:		ص.ب:
	تاريخ التقديم		فاكس:
العنوان:			

التوقيع:

الإسم: ..... م: .....



الموقع على المصور الجوي

٣/١١ محضر تسليم موقع

..... اسم المستأجر: ..... الشاطئ: .....

رقم القطعة: ح١

## وصف الموقع: حي النخيل

## إيقاع (أرقام رار)

حيث أجرت بلدية محافظة الأسياح على المستأجر ..... الموقع الموضح معلومات عنه أعلاه بغرض استخدامه في نشاط إنشاء وتشغيل وصيانة مباني ومنطقة ترفيهية وكافيهات وأنشطة مساندة في حديقة الدرعية بموجب عقد الإيجار المبرم معه.

عليه أقر أنا الموقع أدناه / ..... بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر الموقع المذكور في يوم ..... بتاريخ ..... / ..... ١٤ هـ بعد أن قمت بمعاينة الموقع معاينه تامة نافية لجهالة شرعاً وأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع .

أمانة منطقة القصيم

الادارة العامة للاستثمارات

..... اعتماد:

## المستثمر :

## الاسنام

..... التوقيع .....

١١/٤ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلى:



- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها .

اطلع على جميع النظم السعودية المعهود بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:

- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ ، والتعاميم والقرارات ذات الصلة .

- دليل عقود تنفيذ الحدائق الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤١٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١هـ والمبلغة لنا بعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١هـ ، وما يُستجد عليه تعديلات .

- اشتراطات الانشطة الترفيهية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١هـ والمبلغة للبلدية بعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١هـ وما يُستجد عليها من تعديلات .

- الالتزام بجميع ما يرد من تعليمات واشتراطات صادرة من وكالة الوزارة للتخطيط الحضري والأراضي .

- لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ٠٥/٢٠٢٤٢هـ ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٢/٠٣/١٤٤٣هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لـلائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية ، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٩٠٥٨٥٤/١) وتاريخ ٢٦/١١/١٤٤٤هـ وما يُستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد .

- اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٢٠٠٤٩٤٧٥/١) وتاريخ ٢٦/٠٢/١٤٤٢هـ وما يُستجد عليها من تعديلات مستقبلية .

- يقر المستثمر بضرورة أخذ الموافقة الخطية المسбقة من الإدارة العامة للاستثمارات بأمانة منطقة القصيم على كافة التصاميم المتعلقة بالمشروع قبل التنفيذ والبدء في الأعمال وفي حالة مخالفة ذلك سيتم تطبيق الأنظمة والتعليمات النظامية المقررة لذلك .

- يقر المستثمر بأن العناوين وأرقام الهاتف والفاكس والجوال والبريد الإلكتروني الموضحة في نموذج العطاء الوارد ضمن الشروط والمواصفات والمدرجة على بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" هي العناوين التي يمكن للبلدية أن يرسل عليها المراسلات والمكالمات والرسائل الإلكترونية إلى المستثمر بخصوص هذا العقد ، ويكون المستثمر قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على أيّاً من العناوين المذكورة وفي حالة تغيير أيّ منها يتم إخطار الأمانة بخطاب مسجل .

- عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة .

- أقر بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستماراة صحيحة :

إنشاء وتشغيل وصيانة مياني ومنطقة ألعاب ترفيهية وكافيهات بمنطقة الأمير فصل بن بدر بعن بن فيهد