



أمانة الطائف

فرص
بوابة الاستثمار البلدي
FURAS | Gate to Municipal Investments



أمانة الطائف
TAIF MUNICIPALITY

وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing



كراسة الشروط والعواصمات

إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة عكاظ رقم (١)

(تجاري ، إداري)



أمانة الطائف

« استثمر معنا »



فهرس المحتويات

8.....	أ - قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة:
10.....	ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.....
11.....	ت- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى.....
17.....	1/3 من يحق له دخول المنافسة:.....
17.....	2/3 لغة العطاء:.....
17.....	3/3 تقديم العطاءات:.....
18.....	4/3 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:.....
18.....	5/3 مكان تقديم العطاء:.....
18.....	6/3 كتابة الأسعار:.....
18.....	7/3 مدة سريان العطاء:.....
19.....	8/3 الضمان البنكي:.....
19.....	9/3 موعد الإفراج عن الضمان:.....
19.....	10/3 مستندات العطاء:.....
20.....	11/3 سرية المعلومات:.....
22.....	1/4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:.....
22.....	2/4 الاستفسار حول بيانات المنافسة:.....
22.....	3/4 معاينة الموقع:.....
24.....	1/5 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:.....
24.....	2/5 تأجيل موعد فتح المظاريف:.....
24.....	3/5 سحب العطاء:.....
24.....	4/5 تعديل العطاء:.....
24.....	5/5 حضور جلسة فتح المظاريف:.....
26.....	1/6 الترسية والتعاقد.....
26.....	2/6 تسليم الموقع:.....

- 1/7 توصيل الخدمات للموقع: 28
- 2/7 البرنامج الزمني للتنفيذ: 28
- 3/7 خطة إعادة ترميم وتصميم الحديقة: 28
- 4/7 خطط الخدمات 29
- 5/7 حق التسمية والرعاية 30
- 6/7 الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة: 31
- 7/7 تنفيذ الأعمال: 31
- 8/7 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر: 31
- 9/7 تقرير أداء المستثمر 32
- 10/7 حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ: 32
- 11/7 تقرير المقاول والمكتب الهندسي: 33
- 12/7 استخدام الموقع للغرض المخصص له: 33
- 13/7 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد: 33
- 14/7 موعد سداد الأجرة السنوية: - 34
- 15/7 ضريبة القيمة المضافة: - 34
- 16/7 إلغاء العقد للمصلحة العامة: - 34
- 17/7 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد: 35
- 18/7 فسخ العقد خلال فترة التشغيل: 35
- 19/7 التفتيش والمتابعة: 36
- 20/7 أحكام عامة: 36
- 1/8 مدة العقد: 38
- 2/8 فترة التجهيز والإنشاء: 38
- 3/8 النشاط الاستثماري المسموح به: 38
- 4/8 أعمال الإنشاء المطلوبة من المستثمر: 40
- 5/8 اللوحات التعريفية بالمشروع: 40
- 6/8 الالتزامات الخاصة بفكرة المشروع: 41

- 7/8 مواقف السيارات: 41
- 8/8 مواصفات المواد وجودة التنفيذ: 41
- 9/8 تطبيق متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة: 42
- 10/8 اللوحات الإعلانية: 42
- 11/8 اللوحات الإرشادية: 42
- 12/8 نظام السعودة: 42
- 13/8 الجهاز الفني والإداري 42
- 14/8 العاملون بالمشروع: 43
- 15/8 الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية: 43
- 16/8 الاشتراطات الخاصة بالهوية العمرانية: 44
- 17/8 نوعية وكمية النباتات 44
- 18/8 مواعيد العمل 44
- 19/8 التزامات عامة: 45
- 20/8 قيمة استهلاك الكهرباء: 45
- 21/8 الاشتراطات الأمنية: 46
- 22/8 الإجراءات الوقائية: 47
- 23/8 تدريب العاملين وحمايتهم: 47
- 24/8 الالتزام بتعليمات الدفاع المدني: 48
- 25/8 تأمين غرفة للإسعافات الأولية: 48
- 26/8 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق: 48
- 27/8 متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة: 49
- 28/8 اشتراطات خاصة بذوي الإعاقة 50
- 29/8 اشتراطات التشغيل والصيانة: 56
- 25/8 الغرامات والجزاءات البلدية: 64
- 1/9 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء: 68
- الأدلة المرجعية والأكواد 68

- 69..... 2/9 الاشتراطات التنظيمية:
- 69..... 3/9 اشتراطات التجهيز:
- 69..... 4/9 اشتراطات التصاميم الهندسية:
- 69..... 5/9 أسس تصميم وتخطيط الحديقة
- 71..... 6/9 العوامل المؤثرة على تصميم الحديقة
- 72..... 7/9 عناصر تصميم وتنسيق الحديقة
- 76..... 8/9 اعتماد التصميم الابتدائي
- 77..... 9/9 مكافحة الآفات والأمراض:
- 77..... 10/9 قص المسطحات الخضراء:
- 78..... 11/9 أعمال النظافة:
- 78..... 12/9 تسنيد وتدعيم الأشجار:
- 79..... 13/9 غسل النباتات:
- 79..... 14/9 الكراسي والجلسات:
- 79..... 15/9 الممرات والأرصفت
- 79..... 16/9 المظلات:
- 80..... 17/9 سلال المهملات:
- 80..... 18/9 الاشتراطات المعمارية:
- 80..... 19/9 الاشتراطات الإنشائية:
- 81..... 20/9 الاشتراطات الكهربائية:
- 82..... 21/9 الاشتراطات الميكانيكية:
- 83..... 22/9 اشتراطات الأعمال الصحية:
- 85..... 1 / 10 نموذج تقديم العطاء
- 86..... 2 / 10 كروكي الموقع
- 87..... 3 / 10 محضر تسليم الموقع
- 88..... 4 / 10 إقرار المستثمر

المقدمة

01



أمانة الطائف
TAIF MUNICIPALITY

ترغب أمانة الطائف في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية **إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة عكاظ رقم 1 (تجاري ، إداري)** ، ويلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وإدارة وصيانة الموقع وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة. وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها. وترحب الأمانة بالرد على أية استفسارات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

- التوجه إلى الوكالة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:
- وكالة الاستثمار - الطائف - حي السلامة شارع الجيش.
- ia@taifcity.gov.sa.
- أو من خلال الموقع الإلكتروني. (Furas.momra.gov.sa)
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص".
- يحق للأمانة إضافة تعديلات أو ملاحق لكراسة الشروط والمواصفات، ولها الحق في التعديل والإضافة والحذف ويتم ابلاغ من قام بشراء الكراسة بتلك المتغيرات إلكترونياً وتزويده بنسخة من كراسة الشروط والمواصفات بعد التعديل من خلال موقع فرص، ويعتبر ذلك التعديل أو الإضافة جزءاً لا يتجزأ من كراسة الشروط والمواصفات ويلتزم المستثمر بمضمونه وما جاء به.



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.

على المستثمر بعد الانتهاء من رفع المستندات على الموقع الإلكتروني بعمل مراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وكذلك مراجعة المستندات المطلوب وضعها في الظرف قبل إغلاقه والتأكد من أنها مختومة بختمه.

م	المستند	هل مرفق؟	هل موقع؟
1	نموذج العطاء موقع من المستثمر.		
2	إقرار المستثمر (المرفق بكراسة الشروط والمواصفات)		
3	تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص (إثبات) أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع). (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).		
4	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (90) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي.		
5	صورة سارية المفعول من السجل التجاري مع إرفاق الأنشطة المسموحة في السجل		
6	صورة شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.		
7	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.		
8	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.		
9	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.		
10	صورة إثبات العنوان الوطني.		
11	أصل كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها موقعة ومختومة من المستثمر.		
12	نسخة من إعلان المنافسة.		
13	الرقم الضريبي للمنشأة		



ملاحظة: يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان أقل من (25%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من (90) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد، ويحق للجنة طلب تمديد الضمان البنكي الذي يقل عن (90) تسعين يوماً للمتقدم الأعلى سعر.

يجب على المستثمر أرفاق جميع الشهادات والمستندات في الجدول أعلاه سارية المفعول في الخانة المطلوبة في نظام فرص وفي حال عدم أرفاقها يتم استبعاده من المنافسة وليس للمستثمر الحق في الاعتراض، وعلى المستثمر التأكد من تحديث البيانات المطلوبة التي يتم ربطها تلقائياً بنظام فرص



ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة عكاظ رقم 1 (تجاري ، إداري)
الموقع	هو الأرض العائد ملكيتها للأمانة والتي يقام عليها النشاط المحدد لها.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
الأمانة	أمانة الطائف (مالك الموقع).
الوكالة	وكالة الاستثمار.
المستثمر	الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة (الطرف الثاني)
الجهات ذات العلاقة	جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها.
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.
المستأجر من الباطن	الجهة أو الشركة أو المؤسسة التي يُؤجر عليها المستثمر نشاط من الأنشطة أو تشغيل أحد المزايا الممنوحة له بموجب العقد المبرم معه ، يتطلب موافقة خطية من الأمانة (الطرف الثالث).
مساحة البناء	الجزء الاستثماري المخصص لإقامة المباني الاستثمارية (25٪) والجزء المحدد طبقاً للكروكي المرفق .
المنافسة العامة	فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) وتاريخ 1441/06/29 هـ ، والتعليمات التنفيذية لها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22 هـ ، وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة.
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص".
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالفرصة الاستثمارية وملحقاتها والتي اطلع عليها المستثمر وقبل بها.



ت- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المناقصة حتى إيجار السنة الأولى

اليومان	التاريخ المحدد
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) - مراعاة التمديد-
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) - مراعاة التمديد-
إعلان نتيجة المناقصة	تحده الأمانة
موعد الإخطار بالترسية	تحده الأمانة
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المناقصة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.
تاريخ تسليم الموقع	خلال شهر من توقيع العقد
بداية سريان مدة العقد	تحسب بداية سريان العقد من تاريخ تسليم الموقع بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة والمستثمر على منصة فرص، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم الموقع يسلم له غيابياً عن طريق منصة فرص.
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد



وصف الموقع

02



أمانة الطائف
TAIF MUNICIPALITY

1- وصف الموقع ونطاق العمل

إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة عكاظ رقم 1 (تجاري ، إداري)				نوع النشاط
<p>- النشاط الإستثماري الأساسي (حديقة) ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير النشاط الرئيسي المحدد بكراسة الشروط والمواصفات ، ويحق للمستثمر إضافة مباني في الحديقة بشرط ألا تزيد نسبة البناء المسموح بها لكامل العناصر 25٪ من إجمالي مساحة الحديقة ، ولا يحق له استخدام باقي مساحة الحديقة في أي نشاط تجاري أو استثماري ، وتكون عملية التطوير ضمن الأنشطة التالية :-</p> <ul style="list-style-type: none"> - منافذ البيع والمطاعم (المأكولات والمشروبات) - المحلات التجارية (البيع والتجارة) - مكاتب إدارية - أجهزة الصراف الآلي - آلات البيع الذاتي 				مكونات النشاط
الريان	الحي	غرب الطائف	البلدية	بيانات الموقع:
2م 993.1162				المساحة
٪ 25				نسبة المباني المسموح بها
2م 248.27				مساحة البناء
حسب الاشتراطات الخاصة بالكود السعودي				مواد البناء
حسب اشتراطات البناء				الارتفاعات
https://maps.app.goo.gl/yVUKNmjyCAUh1q96				رابط الوصول للموقع
الإحداثيات				
N	X	Y		
1	647189.530	2354261.032		
2	647195.551	2354314.657		
3	647193.787	2354316.867		
4	647185.517	2354317.796		
5	647182.850	2354316.138		
6	647165.805	2354268.938		
7	647189.530	2354261.032		



المخطط العام للموقع (كروكي الموقع) مرفق بالبند رقم (2/10)



للمزيد



أمانة الطائف

« استثمار معنا »



- في حالة وجود استثمارات قائمة بعقود سارية مبرمة مع الأمانة داخل الحديقة يتم المحافظة عليها لحين انتهاء عقودها ويكون تحصيل العائد من قيمة الإيجار السنوي لتلك العقود السارية من حق الأمانة لحين انتهاء عقودها ولا يحق للمستثمر المطالبة بأي مستحقات ومطالبات تعويضية .
- يلتزم المستثمر بعرض واعتماد التصاميم الخاصة بالمشروع لأخذ موافقة خطية من وكالة الاستثمار والجهات ذات العلاقة قبل البدء في عملية استخراج التراخيص .
- يلتزم المستثمر بالمساحة المخصصة للبناء 25% .
- يتم استخراج التراخيص بناءً على الأنشطة الموضحة أعلاه، ويجب التقيد بالاشتراطات والأنظمة البلدية الصادرة حديثاً.
- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة ونافية وأن يقبله كما هو على حالته، وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي وجميع الأنظمة واللوائح والاشتراطات والقواعد والأدلة ذات الصلة بموضوع المنافسة، ومن أهمها قرار مجلس الوزراء رقم (433) وتاريخ 1436/10/18هـ واشتراطات الأمن والسلامة وكافة الاشتراطات البلدية.
- أن يقوم المستثمر بدراسة وافيه وشاملة وتقديم تصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية والصحية والتنظيمية والبيئية.
- على مقدم العطاء مراجعة المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي قبل تقديم العطاء وترسية المنافسة، ويلتزم المستثمر بتطبيق نظام البيئة ولوائحه التنفيذية.
- على مقدم العطاء التنسيق مع كافة الوكالات والإدارات المعنية والإدارات ذات العلاقة (وكالة الاستثمار، وكالة المشاريع، وكالة الدراسات والتصاميم، وكالة التعمير والأراضي...إلخ) قبل تقديم العطاء وترسية المنافسة، ويلتزم المستثمر بتطبيق جميع الاشتراطات برخص البناء.
- يجب على المستثمر معاينة الموقع على الطبيعة والشخوص والوقوف والتعرف عليه، ويلتزم بأن تكون الإنشاءات من مواد توافق عليها الأمانة، على أن تكون تلك المواد معتمدة من الجهات ذات العلاقة وتحقق الغرض من المشروع وتتوفر فيها عوامل الأمان والسلامة ومطابقة للمواصفات والمقاييس بالمملكة العربية السعودية.
- يلتزم المستثمر عند إقامة مباني الأنشطة الاستثمارية بمراعاة توزيع تلك الأنشطة وكتل المباني على كامل الموقع المخصص للبناء.
- يلتزم المستثمر بارتفاع المباني المحددة من الجهات المعنية وألا يزيد الارتفاع عن الحد المسموح به.
- المساحة المذكورة أعلاه تقريبية تخضع للعجز أو الزيادة وفقاً لاستلام الموقع على الطبيعة.



- لا يُعد وجود إشغالات في الموقع عائقاً أمام تنفيذ الأعمال، ويلتزم المستثمر قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والأمانة غير ملزمة بذلك وينسق في ذلك مع البلدية المختصة قبل البدء بالتنفيذ.
- يجب على المستثمر التقيد بالاشتراطات البلدية ونظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية، والدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت، والأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة، وكافة الأنظمة واللوائح والاشتراطات والقواعد والأدلة المتعلقة بجميع الأنشطة المزمع إقامتها بالمشروع والصادرة من وزارة البلديات والإسكان ومن كافة الجهات المعنية الأخرى.
- يجب على المستثمر تقديم التصاميم للأمانة لاعتمادها، كما يلتزم المستثمر بالتصاميم والاشتراطات الخاصة بأنظمة البناء ونسب البناء والارتفاعات، ويلتزم المستثمر بمراجعة كافة الجهات ذات العلاقة لتطبيق أي اشتراطات تتعلق بتلك الجهات والمحافظة على أي أعمال تخصصهم، وفي حال قامت الأمانة بإقتراح دراسة أو تنفيذ طريق أو أكثر يمر من خلال أو عبر المشروع وفقاً لأي احداثيات أو أطوال تحددها وتقرحها الأمانة فإنه يلتزم بها المستثمر دون اعتراض ويقوم بإجراء التعديلات المترتبة على ذلك وبالتنسيق مع الجهات الحكومية الأخرى.
- يلتزم المستثمر بطلب الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والتعديلات للمصلحة التي تراها وتحددها الأمانة.
- يلتزم المستثمر بصيانة كامل الأرصفة والمداخل والمخارج للموقع وتحسين المشهد الحضاري العام.
- يلتزم المستثمر بضرورة المحافظة على الأشجار والتنسيق مع الجهات المختصة فيما يتعلق بصيانتها وتطويرها والمحافظة عليها أو كيفية التعامل معها.



انتقراطات دخول المناقسة

03



أمانة الطائف
TAIF MUNICIPALITY

1/3 من يحق له دخول المنافسة:

1/1/3 يحق للأفراد والشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لهم في مجال المشروع. التقدم في هذه المنافسة، ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.

2/1/3 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي .

3/1/3 في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى غير العربية يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

2/3 لغة العطاء:

1/2/3 اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

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

3/3 تقديم العطاءات:

1/3/3 يُقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة حسب الشروط والمواصفات إلكترونياً.

2/3/3 في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ عن طريق منصة فرص أو من خلال التواصل مع مركز الاتصال على الرقم (199099) أو عن طريق البريد الإلكتروني (inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

3/3/3 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.

4/3/3 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع والختم عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

4/3 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية، وبوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).

5/3 مكان تقديم العطاء:

تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية والمواصفات إلكترونياً، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه في المنافسة الإلكترونية داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة ورقمها واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة بمقر وكالة الاستثمار.

- أمانة الطائف
- وكالة الاستثمار – بلدية غرب الطائف – حي السلامة – الدور الأول

6/3 كتابة الأسعار:

1/6/3 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات ولا يجوز له إجراء أي تعديل أو ابداء تحفظ عليها أو القيام بشطب بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها ويستبعد الظرف المخالف لذلك.

2/6/3 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة وحروفاً بالريال السعودي.

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

7/3 مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء 90 يوم (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 تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.



8/3 الضمان البنكي:

1/8/3 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (90) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

2/8/3 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (25%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر أو أن يكون الضمان ساري لمدة أقل من (90) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد، ويحق للجنة طلب تمديد الضمان البنكي الذي يقل عن (90) تسعين يوماً للمتقدم الأعلى سعر.

9/3 موعد الإفراج عن الضمان:

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

10/3 مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية:

- 1/10/3 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- 2/10/3 تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر.
- 3/10/3 تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص لإثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- 4/10/3 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي وطبقاً للشروط الواردة في البند أعلاه.
- 5/10/3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري مع إرفاق الأنشطة التجارية المسموح بها في السجل.
- 6/10/3 صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.
- 7/10/3 صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.
- 8/10/3 صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية سارية المفعول تثبت بعدم وجود أي التزام.
- 9/10/3 نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة.



10/10/3 صورة من اثبات العنوان الوطني.

11/10/3 أصل كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها موقعة ومختومة من أصل المستثمر تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها ، وصورة من إيصال سداد شراء كراسة الشروط والمواصفات.

12/10/3 نسخة من إعلان المنافسة.

13/4/3 الرقم الضريبي للمنشأة.

11/3 سرية المعلومات:

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



واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء،

04



أمانة الطائف
TAIF MUNICIPALITY

1/4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على مقدم العطاء دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة ، وإعداد وتقديم عرضه وفقاً لما تقتضيه هذه الشروط والمواصفات ، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء المقدم ، ويتحمل المستثمر وحده مسؤولية دراسة كراسة الشروط والمواصفات بما في ذلك أي تعديلات صادرة خلال فترة المنافسة ، كما يجب على المستثمر أن يتعرف على جميع المتطلبات التفصيلية والشروط التي قد تؤثر بأي شكل من الأشكال على مقدار أو طبيعة اقتراحه أو عطاءه المقدم ، في حال إخفاق المستثمر (أو من ينوب عنه) في فحص المستندات ودراستها بعناية كما هو موضح أعلاه سيكون على مسؤوليته الخاصة ولن يتم التخفيف أو التساهل مع أي أخطاء ناتجة عن ذلك.

2/4 الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة ، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة عن طريق موقع فرص للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطاءه ، وذلك بمدة لا تقل عن سبعة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات ، وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات التي تقدم خلال المدة المسموح بها لتقديم الاستفسارات لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات للفرصة الاستثمارية ، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية ، وللأمانة كامل الحق في عدم الرد على أية استفسارات بعد انقضاء المدة المحددة ، كما يمكن للمستثمر التقديم عن طريق البريد الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص).

3/4 معاينة الموقع:

على المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة الموقع محل المنافسة معاينة تامة ونافية ، وفق حدوده المعتمدة بما عليه من إشغالات ، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة ، والتعرف على اشتراطات ونظام البناء والخدمات المقدمة في المنطقة ومدى إمكانية توصيل الخدمات وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي ، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطاءه ، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع والأعمال المتعلقة به.



ما يحقق الأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المضاريف



05



أمانة الطائف
TAIF MUNICIPALITY

1/5 إلغاء المناقصة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للأمانة إلغاء المناقصة 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 وملحقاتها بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين، ولا يحق لهم الاعتراض على ذلك.

2/5 تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، كما يمكن للأمانة الحق في تأجيل فتح المظاريف في الحالات الطارئة والمفاجأة كالسيول والكوارث الطبيعية والزلازل وغيرها.

3/5 سحب العطاء:

يجوز لصاحب العرض أن يسحب عرضه قبل انتهاء المدة المحددة لتلقي العروض، وعلى أمانة محافظة الطائف أن ترد له ضمانه الابتدائي، أما إذا قرر الانسحاب بعد انتهاء المدة المحددة لتلقي العروض، فيصادر الضمان الابتدائي.

4/5 تعديل العطاء:

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

5/5 حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، 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 ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة على الإجراءات التي تقوم بها اللجنة وفقاً للنظام.



الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



1/6 الترسية والتعاقد

1/1/6 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة فحص العروض لدراستها وتقييمها، وتقديم التوصية للجنة الاستثمار للترسية على المستثمر.

2/1/6 يتم إخطار من رست عليه المنافسة في منصة فرص عن طريق الإيميل الرسمي لاستكمال إجراءاته النظامية عن طريق المنصة وإذا لم يكمل إجراءاته خلال المدة النظامية يحق للأمانة إلغاء حقه في الاستثمار ومصادرة الضمان.

3/1/6 يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة إن لم يستكمل صاحب العطاء الأول الإجراءات خلال المدة المحددة 4/1/6 يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.

5/1/6 في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من مبالغ مستحقة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) وتاريخ 1441/06/29هـ 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 المفاوضات مع المتنافسين

2/6 تسليم الموقع:

1/2/6 يتم تسليم الموقع للمستثمر إلكترونياً على منصة فرص وفق النموذج المرفق، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك.

2/2/6 في حال تأخر المستثمر عن تسليم الموقع أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد تقوم الأمانة بتسليم الموقع عن طريق منصة فرص والتسليم يكون غيابياً في حال لم يحضر ما لم توجد عوائق تمنع تسليم العقار من قبل الأمانة.

الاستراتيجيات العامة

07



أمانة الطائف
TAIF MUNICIPALITY

1/7 توصيل الخدمات للموقع:

- يتولى المستثمر توصيل الخدمات من (كهرباء، مياه، صرف صحي ... إلخ)، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء والماء والصرف الصحي لكافة عناصر المشروع، سواء القائمة أو تلك التي سيقمها أو إيصالها لتشغيل مشروعه والمنطقة المحيطة به وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارات المعنية بالأمانة والجهات ذات الصلة.
- في حالة عدم وجود نقاط رئيسية لربط شبكات توصيل الخدمات الأساسية للمشروع (كهرباء، مياه، صرف) أو في حالة حاجة المشروع أو زيادة في الجهد المتوفر في التصاميم المنفذة حالياً يقوم المستثمر بمراجعة الجهات المختصة لإنشاء نقاط ربط الخدمات الأساسية لتوصيل عناصر المشروع على نفقته الخاصة دون تحمل الأمانة أي تكاليف.

2/7 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر بتقديم برنامج زمني للتنفيذ للأمانة، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل للمشروع وأعمال الخدمة والصيانة الزراعية وأعمال التشغيل (على أن تكون الإنشاءات من مواد توافق عليها الأمانة) والتشغيل الخاص بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من الأمانة، على أن يشمل هذا البرنامج على الخطة العامة للخدمات و خطة عامة للتأجير والتفعيل يتم تقديمها مع كراسة الشروط والمواصفات. ويتطلب من المستثمر تقديم تقارير عن الخدمات المتوفرة والتي سيتم إقامتها، ويجب على المستثمر الالتزام بالبدء في التنفيذ خلال مدة لا تتجاوز 3 أشهر من تاريخ إصدار الرخصة، وفي حال عدم الالتزام، يحق للأمانة اتخاذ ما تراه من إجراءات لحفظ حقوقها.

3/7 خطة إعادة ترميم وتصميم الحديقة

يلتزم المستثمر بتقديم خطة مفصلة لتصميم وترميم الحديقة، والتي تتضمن جدول زمني لإنجاز الأعمال والتجديدات. ويجب أن تتضمن هذه الخطة معلومات حول مراحل التنفيذ وتقديرات وقت الإنجاز لكل مرحلة، بدءاً من التصميم وصولاً إلى البناء والترميم. ويجب على المستثمر الالتزام بما ورد بكتيب أسس و متطلبات تصميم الحدائق.



4/7 خطط الخدمات

- يجب على المستثمر الالتزام بـ
- **البيستة:** الخطط والجدول الزمنية المفصلة لزراعة المسطحات لبناء المناظر الطبيعية وصيانة المساحات الخضراء داخل الحدائق.
- الأمن والسلامة، بما في ذلك:
 - بروتوكولات وإجراءات السلامة لزوار الحديقة وموظفيها.
 - خطط الاستجابة لمختلف سيناريوهات الطوارئ (مثل: الحوادث والكوارث الطبيعية).
 - الامتثال للوائح وشهادات الصحة والسلامة.
 - مراعات جميع متطلبات واشتراطات الأمن والسلامة .
- إدارة المخلفات والنفايات: خطط التخلص الفعال من النفايات ومبادرات إعادة تدوير النفايات والحفاظ على النظافة داخل الحدائق.
- إدارة الأصول، بما في ذلك :
 - جرد أصول الحدائق ومعداتها ومرافقها .
 - الجدول الزمني لصيانة وتنظيف كل أصل من الأصول، بما في ذلك دورات التفتيش والإحلال.
 - إجراءات متابعة حالة الأصول وتاريخ صيانتها وتوثيقها.
- الموظفون والعاملون
 - الهيكل التنظيمي الذي يوضح بالتفصيل أدوار الموظفين ومسؤولياتهم. ومتطلبات تدريب الموظفين واعتمادهم.
 - خطط الطوارئ المتعلقة بتوافر الموظفين وإدارة القوى العاملة.
- خطة التأجير
 - إجمالي المساحة المخطط تأجيرها لكل حديقة
 - أنواع أنشطة التأجير بمثل الأنشطة الموضحة للمستأجرين المستهدفين واستراتيجية المبيعات
 - خطة إدارة المستأجرين
- خطة التفعيل
 - إجمالي المساحة المخطط تفعيلها
 - أنواع أنشطة التفعيل



5/7 حق التسمية والرعاية

تسمح الأمانة 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 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 كرعاء، مع الالتزام بالضوابط الخاصة بتسمية أو رعاية العقارات البلدية لأغراض تجارية والصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (61394) وتاريخ 1441/11/16 هـ والمتضمنة الآتي:

- أن يكون نشاط المستثمر من الأنشطة المرخص القيام بها في المملكة.
- أن يكون الاسم التجاري للمستثمر مسجلاً في المملكة.
- ألا يكون قد صدر في حق المستثمر حكم قضائي.
- أن يسمى العقار البلدي بالاسم التجاري للمستثمر، ويشمل ذلك الأسماء التجارية التي تتكون من أسماء أفراد أو عائلات.
- أي ضوابط أخرى يضعها وزير شؤون البلديات والإسكان في هذا الشأن.
- يحق للمستثمر تغيير أسماء أصول الحديقة بعد توقيع العقد مرة واحدة فقط طوال فترة العقد الأصلية (15 سنة) وبعد أخذ الموافقة الخطية من الأمانة على المسمى وعلى الشركة/الشركات أو المنتج/المنتجات الجديدة. في حال أتفق الطرفان على تمديد العقد يحق للمستثمر تغيير المسمى مرة واحدة فقط لكل فترة تمديد على حسب الإجراءات المعتمدة والمذكورة في هذا البند وفي جميع بنود هذه الكراسة.



6/7 الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص واعتماد التصاميم الخاصة بالمشروع من وكالة الاستثمار وكافة الجهات ذات العلاقة قبل القيام بإستخراج التصاريح.

7/7 تنفيذ الأعمال:

- على المستثمر ان يسند مهمة تنفيذ المشروع إلى إحدى شركات أو مؤسسات المقاولات المتخصصة والتي لديها خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه المشاريع وتلك الأنشطة وأن يكون مشتركاً بعضوية الهيئة السعودية للمقاولين.
- 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 الإنشاءات بعد استخدامها، سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (509) وتاريخ 1439/09/21هـ وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للأمانة.
- يتم إقامة المشروع بأي مواد توافق عليها الأمانة وتكون معتمدة ومتوافقة مع كود البناء السعودي.
- سيتم المتابعة الدورية وبدء التنفيذ خلال (3) ثلاثة أشهر من تاريخ استلام الموقع، وفي حال عدم البدء في التنفيذ خلال تلك المدة يحق للأمانة سحب الموقع دون أدنى مسؤولية على الأمانة.

8/7 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 ويجب أن توافق الأمانة عليه قبل تكليفه ويكون من ضمن واجباته:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي مشاكل أو ملاحظات وجدت بها وتقديم المقترحات الخاصة بمعالجة تلك الملاحظات.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.



- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب 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.

9/7 تقرير أداء المستثمر

- يجب على المستثمر تقديم تقارير شهرية حول الامتثال إلى الأمانة في النموذج المقترح من المستثمر بعد اعتماده من الأمانة بشرط أن يحتوي التقرير على البنود التالية كحد أدنى:
- ملخص عام حول التقدم المحرز في اعمال الترميم والانشاء وأعمال صيانة، بالإضافة إلى الأنشطة والفعاليات التي يتم عقدها.
- حالة الموقع.
- أي متطلبات أخرى تراها الأمانة ضرورية.

10/7 حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

- للأمانة أو أي جهة تابعة لها الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات والتصاميم المعتمدة من الأمانة والتراخيص الصادرة من الجهات ذات العلاقة.
- ويجب على المستثمر تلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه إذا كان مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات والتصاميم المعتمدة.
- إشعار الأمانة بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والتصاميم المعتمدة ووفقاً لمتطلبات الجهات ذات العلاقة.
- 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 ومتحركة تكون لازمة لأداء المشروع للدور المنوط به لدى إحدى شركات التأمين الوطنية المعتمدة من قبل وزارة المالية.

11/7 تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كلاً من المقاول المنفذ للمشروع والمكتب الهندسي الاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقتها للمواصفات.

12/7 استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض المخصص له في إعلان المنافسة "حسب الأنشطة المحددة بكراسة الشروط والمواصفات" وفي حالة رغبة المستثمر بتغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة والتخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط شريطة ان تكون متوافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادرة بالتعميم الوزاري رقم ٤٣٠٠١٠١٢٢٤/١ هـ وتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٢٢ هـ.

13/7 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 من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تطبق على التنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حال رغبة المستثمر بالتأجير على الغير يلزم أن يقوم بإبرام عقد إيجار مع المستأجر من الباطن وعليه تزويد الأمانة بنسخة من العقد على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الطرف الأول (الأمانة) عن مخالفة نصوص العقد، وفي جميع الأحوال تنتهي العقود المبرمة بين المستثمر والمستأجرين من الباطن بانتهاء العقد الأصلي بين المستثمر والأمانة، ويجب أن يتقيد المستثمر بذلك ولا يحق للمستأجر من الباطن مطالبة الأمانة بحقه في التأجير أو ادعاءه بوجود عقد ساري مع المستثمر وعليه اخلاء الموقع فوراً كما يحق للأمانة إبقاء المستأجر من الباطن بالموقع شرط موافقة الأمانة الخطية لحين إعادة طرح الموقع في منافسة عامة.

14/7 موعد سداد الأجرة السنوية:

- تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد ، أما إيجارات السنوات التالية ، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه ، ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفي حالة عدم السداد يتم اتخاذ الاجراءات النظامية بحق المستثمر وفق ما ورد بنظام إيرادات الدولة.
- يلتزم المستثمر بزيادة الأجرة السنوية بنسبة (5%) من الإيجار السنوي (بدءاً من السنة التعاقدية السادسة وحتى نهاية العقد) وذلك زيادة دورية كل (5) خمس سنوات ، وتحسب من قيمة آخر أجرة مستحقة وقت الزيادة.
- يلتزم المستثمر بدفع الرسوم الاعلانية الواردة في قواعد تنظيم لوحات الدعاية والاعلان.

15/7 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.

16/7 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة فسخ أو إلغاء أو إنهاء العقد وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض وفي حالة طراً 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 واحتساب إهلاك المباني ، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.



17/7 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

يلتزم المستثمر بتسليم الموقع بكامل حالته التشغيلية إلى الأمانة والرفع إليها قبل انتهاء العقد بمدة لا تقل عن (60) يوم وذلك حتى يتم توجيه الإدارة المختصة باستلام الموقع على أن يتم رفع تقرير من الإدارة المختصة عن حالة الموقع ويتم توجيه المستثمر بضروه تلافى الملاحظات الواردة في التقرير والرفع للأمانة، وفي حال وجود أي ملاحظات فللأمانة ومن يمثلها في ذلك حق تكليفه بإجراء اللازم وإلا قامت بإجرائه بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستثمر، ومن ثم توقيع محضر الاستلام.

18/7 فسخ العقد خلال فترة التشغيل:

يحق للأمانة فسخ العقد والمطالبة باسترداد الموقع من المستثمر والمطالبة بالأجرة المستحقة وما يترتب عليه نظاماً بعد انتهاء مدة المهلة المحددة في الإنذار في الحالات التالية:

- إذا تأخر في تسديد الأجرة السنوية وجميع المستحقات المالية عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- إذا أحل المستثمر بأي من الشروط الواردة في كراسة الشروط والمواصفات أو العقد.
- إذا أظهر المستثمر تقاعساً أو تقصيراً بشكل ملحوظ ومتكرر في أعمال الإنشاء والتشغيل والصيانة بموجب تقارير رسمية.
- إذا استخدم المستثمر الموقع لنشاط يخالف الأنشطة المتفق عليها في العقد.
- إذا تنازل عنه للغير دون توثيق التنازل عن طريق منصة فرص، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع.
- إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بواسطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة للحصول على العقد.
- إذا تم اكتشاف بأنه قد صدر في حق المستثمر حكم قضائي سابق في مخالفة جسيمة (لا تتطلب مدة مهلة أو إنذارات ويحق للأمانة فسخ العقد فوراً).
- إذا صدر في حق المستثمر حكم قضائي في مخالفة جسيمة بعد توقيع عقد هذا المشروع (لا تتطلب مدة مهلة أو إنذارات ويحق للأمانة فسخ العقد فوراً).
- عند تعثر المستثمر في استكمال تطوير كامل المشروع.
- إذا توقف العمل كلياً ولمدة غير مقبولة تقررها الأمانة في حينها.
- إذا توقف المستثمر عن سداد المقابل المالي.
- إذا خالف المستثمر عن عمد أي من بنود هذه الكراسة.
- يحق للأمانة سحب أو إيقاف المشروع مؤقتاً لحين السداد إذا تأخر المستثمر عن سداد أكثر من مطالبتين أو تكرار عدم السداد لمرات متكررة.



19/7 التفتيش والمتابعة:

للأمانة الحق الكامل في التفتيش على العقار في أي وقت خلال مدة العقد وذلك بهدف متابعة النشاط الذي يمارسه المستثمر للتأكد من تنفيذه لبند العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات.

20/7 أحكام عامة:

- 1/16/7 جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
- 2/16/7 لا يحق للمستثمر مطالبة الأمانة بأي تعويض عن المصاريف أو الرسوم التي تحملها نتيجة عطاءه، في حال عدم قبول ذلك العطاء.
- 3/16/7 تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة على وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (40152) في 1441/06/29هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 22/12/1441هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
 - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 1443/03/12هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر عام 1444هـ - 2023م وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
 - الاشتراطات البلدية للمطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100128804) وتاريخ 1441/04/11هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
 - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (1/4200079475) وتاريخ 1442/02/26هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
 - نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية، والدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت، والأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة، وكافة الأنظمة واللوائح والاشتراطات والقواعد والأدلة المتعلقة بجميع الأنشطة المزمع إقامتها بالمشروع والصادرة من وزارة البلديات والإسكان.
 - الاشتراطات الخاصة والمركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي والاشتراطات البلدية والتنظيمية والدفاع المدني والمرور وأي اشتراطات أخرى تدخل ضمن نطاق المشروع ويجب على المستثمر بأن يطلع على كافة الاشتراطات ومتطلبات تلك الجهات ومراجعتها قبل التقدم على المنافسة وعند متطلبات التراخيص اللازمة.
 - يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم نقلها باسم المستأجر بموافقة الأمانة بعد سداد كافة الفواتير.

الاستشارات الخاصة

08



أمانة الطائف
TAIF MUNICIPALITY

1/8 مدة العقد:

مدة العقد (15) خمسة عشرة سنة

يم توقيع العقد إلكترونياً على منصة فرص وذلك من الطرفين، وفي حال تأخر المستثمر عن الموافقة على محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم تسليم الموقع غيابياً، ويعتبر بالتالي محضر التسليم جزء لا يتجزأ من العقد ومن ضمن ملاحقه.

2/8 فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (9) تسعة شهور بحيث تُمثل ما نسبته (5%) من أصل مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر تجهيز المشروع فعليه - في هذه الحالة - سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة ويجب أن يقوم المستثمر بالبدء بالتنفيذ خلال ثلاثة أشهر من تاريخ استلام الموقع وللأمانة الحق في معالجة العقد وفقاً للنظام.

3/8 النشاط الاستثماري المسموح به:

يلتزم المستثمر بالحصول على التصاريح اللازمة من الجهات ذات العلاقة قبل إقامة النشاط. مع الإلتزام بمساحة البناء والتي تمثل 25% من المساحة الكلية للحديقة وألا تقل مساحة المسطحات الخضراء وباقي العناصر عن 75% من مساحة الحديقة .

الأنشطة الاستثمارية المسموح بها هي:

- منافذ البيع والمطاعم (المأكولات والمشروبات)
- توفير أماكن لبيع المأكولات والمشروبات (الأكشاك والكافيتريات وآلات البيع والمطاعم وعربات متنقلة وغيرها).
- المحلات التجارية (البيع والتجارة)
- توفير مساحات مخصصة لمنشآت البيع والتجارة، بما في ذلك المحال التجارية ومحال البوتيك وأكشاك البيع بالتجزئة.



- مكاتب إدارية
 - مكاتب إدارية خاصة بالشركات أو المؤسسات (مكاتب حجز الطيران ، مكاتب الخدمات العامة..... إلخ .
 - أجهزة الصراف الآلي
 - استخدام أجهزة الصراف الآلي من خلال التعاقد مع البنوك لتأجير مساحات للصراف الآلي مع الالتزام التام بأخذ التصاريح اللازمة من الجهات المختصة قبل إقامة النشاط.
 - آلات البيع الذاتي
 - استخدام آلات البيع الذاتي من خلال توريد أو تأجير أجهزة البيع الذاتي للشركاء لتوريد و/أو إدارة وصيانة الأجهزة .
- ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير الأنشطة المحددة، ووفق المكونات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وأن يلتزم بإقامة الأنشطة الاستثمارية داخل المساحة المخصصة للبناء 25 % .



4/8 أعمال الإنشاء المطلوبة من المستثمر:

- تسوير الموقع ورصفه وتشجير المواقع بما يتناسب مع المنظور العام للمشروع مع عمل بوابات ومداخل لموقع المشروع.
- دراسة وتنفيذ البنية التحتية للموقع بالكامل مع مراعاة التصورات المستقبلية طبقاً لأحدث الأنظمة المستخدمة في هذا المجال.
- إنشاء جميع مباني المشروع حسب مكونات النشاط ووفق المعايير والضوابط القياسية.
- تصميم وتنفيذ شبكة المرافق العامة.
- تمديد شبكة المياه (المياه العذبة للشرب، الري، للمباني، لمقاومة الحريق).
- تمديد شبكة الصرف الصحي ومحطات المعالجة.
- شبكة تصريف الأمطار.
- شبكة القوى الكهربائية.
- التخلص من النفايات الصلبة،
- رصف وسفلة الطرق وتنفيذ إنارتها،
- تنفيذ وترتيب مسارات للدخول والخروج لجميع مسارات الحركة للمشاة والسيارات.
- يجب تقديم تقرير لخطة تأجير وتوزيع الأنشطة المعتمدة قبل البدء في التشغيل والتأجير ويتم اعتمادها من قبل الأمانة ولا يتم التغيير إلا بعد موافقة الأمانة.
- تنفيذ مواقف السيارات.
- يدخل ضمن أعمال الإنشاء المطلوبة من المستثمر صيانة ونظافة المشروع طوال مدة العقد وأن يقوم بذلك من خلال التعاقد مع شركات متخصصة في أعمال الصيانة والنظافة.

5/8 اللوحات التعريفية بالمشروع:

يلتزم المستثمر بعمل لوحة تعريف المشروع بالموقع بعد توقيع العقد واستلام الموقع موضحاً بها اسم المشروع ورقم العقد الاستثماري ومدته والجهة المشرفة وأي معلومات أخرى تخص المشروع وبعد التشغيل يتم عمل لوحة باسم المشروع وشعار الأمانة والوكالة المشرفة عليه ويجب على المستثمر أن ينسق مع الأمانة فيما يخص تصميم اللوحة وتكون مطابقة لشروط وزارة البلديات والإسكان.



6/8 الالتزامات الخاصة بفكرة المشروع:

- 1/6/8 يجب على المستثمر الذي رست عليه المنافسة تقديم الفكرة المبدئية للمشروع من قبل مكتب استشاري مؤهل ومعتمد لدى الأمانة وشرح فكرة التصميم واستخدام التقنيات الحديثة مشتتلاً على برنامج زمني بكامل مراحل المشروع من بدء التصميم وحتى نهاية التنفيذ.
- 2/6/8 يجب على المستثمر الحصول على جميع التراخيص والموافقات اللازمة من كافة الجهات المختصة وذات العلاقة بجميع الأنشطة المزمع إقامتها بالموقع.

7/8 مواقف السيارات:

- 1/7/8 على المستثمر توفير مواقف سيارات لمرتادي الحديقة وفقاً للاشتراطات البلدية ومكونات المشروع والاستعمالات المخصصة، على أن تكون متوافقة مع دليل تصميم مواقف السيارات الصادر عن وزارة البلديات والإسكان، ولا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المشروع أو العاملين فيه ويجب مراعاة الاشتراطات الصادرة أو التي تصدر مستقبلاً فيما يتعلق بمواقف السيارات.
- 2/7/8 تخصيص مواقف لسيارات الأشخاص ذوي الإعاقة بواقع 5% من المواقف العامة ويحد أدنى موقفين على أن تكون قريبة من مداخل المبنى مع تمييز مواقف الأشخاص ذوي الإعاقة بالشعار الخاص بهم وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة الشخص ذوي الإعاقة عن 25 متر مربع طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة عن الوزارة.
- 3/7/8 يجب تقديم دراسة مرورية عن المنطقة المحيطة بالموقع تضمن سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة بالموقع.

8/8 مواصفات المواد وجودة التنفيذ:

- 1/8/8 مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق كما وردت بكود البناء السعودي العام 201-SBC، ويسمح باستخدام أنظمة الطلاء المقاوم للحريق للوصول للمتطلبات المحددة بالكود.
- 2/8/8 اعتماد جميع أعمال الإشراف على المشروع وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكتب استشاري مؤهل لدى وزارة البلديات والإسكان.
- 3/8/8 عدم الإضرار بالمباني والطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع، وإرجاعها إلى أصلها حال حدوث أي تلفيات وسد جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- 4/8/8 تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات، وضمن التقيد بوسائل السلامة.



9/8 تطبيق متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

1/9/8 تطبيق متطلبات الاستدامة واستخدام 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)

2/9/8 الالتزام بعزل أسطح المباني ضد الرطوبة والحرارة وكذلك معالجة الحوائط الخارجية بتطبيق لتوفير العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC- 601) والفصل (702) من كود البناء السعودي العام. (SBC-201)

10/8 اللوحات الإعلانية:

الالتزام بجميع ما ورد باشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (1/4200079475) وتاريخ 1442/02/26هـ وما يستجد عليها من تعديلات.

11/8 اللوحات الإرشادية:

يجب على المستثمر أن يضع لوحات خاصة باسم الحديقة على جميع مداخل ومخارج الحديقة، وكذلك لوحات تبين مواعيد فتح الحديقة وإغلاقها ومواعيد الصيانة .

12/8 نظام السعودية:

- يلتزم المستثمر بتعيين مدير سعودي مناوب لكل فترة من فترات العمل (على مدار الساعة)، يكون مسؤولاً عن تنفيذ أية ملاحظات تطلب منه، ومسئولاً عن متابعة جميع الأنشطة في المشروع.
- يلتزم المستثمر بتطبيق القرار الوزاري رقم /64914 (م/س) في 15/04/1426هـ الخاص بنظام تعيين السعوديين بالمؤسسات الخاصة، على أن تسند إليهم المهام الإشرافية في المشروع.

13/8 الجهاز الفني والإداري

يلتزم المستثمر بتوفير جهاز إداري وفني عالي الكفاءة، وبالأعداد والمؤهلات المناسبة لتشغيل المشروع، مع ضرورة التدريب المستمر لأفراد الجهاز على أحدث الأساليب الإدارية والتكنولوجية.



14/8 العاملون بالمشروع:

- حصول العاملين على شهادات صحية سارية المفعول تثبت خلوهم من الأمراض المعدية.
- 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 معدي.
- إبلاغ الجهات المختصة في حال ظهور أي من الأمراض المعدية على عامل لديه.
- أن يكون جميع العاملين حسن المظهر، والتأكيد عليهم بنظافة أبدانهم، وغسل أيديهم بالمطهرات والمعقمات.
- ارتداء العمال زي موحد نظيف وقت العمل.
- ارتداء قفازات صحية من النوع الذي يستخدم مرة واحدة وكمامة لتغطية الأنف والضم عند العمل في التنظيف.
- الامتناع نهائياً عن التدخين أثناء العمل.
- حصول جميع العاملين على شهادة تفيد تدريبهم على قواعد الامن والسلامة بما يخص نشاط المشروع.
- يحق للجهات المختصة إبعاد أي عامل عن العمل إذا رأت في عملة خطراً على الصحة العامة.
- توفير مشرفين حاصلين على شهادات لمثل هذه الأنشطة.

15/8 الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

يلتزم المستثمر بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع، وذلك عن طريق أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المؤهلة من قبل وزارة البلديات والإسكان، وتوافق عليها الجهات ذات الاختصاص وتتضمن الدراسة المرورية ما يلي:

- تحديد المسافة الآمنة لمداخل المدارس من تقاطعات الشوارع الرئيسية.
- تأثير المشروع على حركة المرور.
- تقدير حجم الحركة المرورية الحالية والمستقبلية في ساعات الذروة خلال الفترات الزمنية التي تحددها الدراسة المرورية وتوزيع مسارات الحركة.
- تقدير معدل الرحلات المتولدة عن المشروع المقترح، مع عمل التحليل الهندسي المروري اللازم لاستيعابها، وتقدير حجم الطلب على المواقع وربط تلك المواقع بشبكة الطرق المحيطة.

16/8 الاشتراطات الخاصة بالهوية العمرانية:

يلتزم المستثمر بتنفيذ جميع التصاميم المعمارية وفق الموجهات التصميمية للهوية العمرانية المعتمدة في مدينة الطائف وبما يعكس الطابع العمراني الخاص بمنطقة مكة المكرمة والالتزام بالضوابط الصادرة من الجهات المعنية .

17/8 نوعية وكمية النباتات

- يلتزم المستثمر بتوفير نوعيات مختلفة من الأشجار والنباتات، ويراعى زراعتها بطريقة تضمن التناسق بينها ، لتحقيق الناحية الجمالية والوظيفية.
- يراعي أن يتوافق في النباتات الشروط والمواصفات التي حددتها لائحة الشروط والمواصفات الفنية لتنفيذ مشاريع التشجير الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.
- إذا تبين عدم قيام المستثمر بزراعة أي من النباتات في الموقع المخصص أو وفقاً للمواصفات الخاصة بذلك لأي سبب، فعلى المستثمر زراعة نبات آخر بدلاً منه ومن نفس النوع وبنفس المواصفات وفي الموقع المحدد.

18/8 مواعيد العمل

يجب على المستثمر أن يحدد مواعيد العمل اليومية بالحديقة بعد موافقة وكالة المشاريع (إدارة الحدائق والتجميل) عليها وإعلان المواعيد للجمهور والالتزام بها .



19/8 التزامات عامة:

- يلتزم المستثمر بأعمال الإدارة والتشغيل والصيانة والامن والسلامة ويلتزم بذلك التزاما كاملا خلال كامل مدة العقد 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)
- أن يؤدي الخدمة إلى المنتفعين حسب شروط ومواصفات العقد.
- إجراء الصيانة اللازمة حيث أنه عقب انتهاء مدة العقد يلتزم المستثمر بإعادة الموقع إلى الأمانة بكامل حالته التشغيلية فهذا الالتزام مرتبط ارتباطاً وثيقاً بالالتزام المستثمر بأجراء الصيانات الدورية وتجديده وتطوير العناصر التي تستدعي ذلك حسب برامج الصيانة المنصوص عليها في العقد أو ما تقضيه المواصفات الخاصة بالشركات المصنعة أو الصادرة عن الجهات المختصة.
- تعيين جهاز متخصص من ذوي الخبرة والمؤهلات المناسبة للإشراف على أعمال الصيانة والتشغيل مع ضرورة التدريب المستمر لأفراد هذا الجهاز على أحدث الأساليب الإدارية والتكنولوجية.
- توفير كافة المعدات والآلات والسيارات وخلافه واللازمة لأعمال الصيانة والتشغيل.
- التعاون التام في المناسبات والفعاليات التي تنظمها الأمانة.
- مراعاة متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة عند تصميم مرافق المشروع وفقاً لما تقرره متطلبات الخدمات البلدية ومتطلبات الوصول الشامل الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.
- يتعين على مقدمي العطاءات التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متوافق مع لوائح البناء في وزارة البلديات والإسكان.
- التعاون التام مع ممثلي الأمانة الذين يقومون بالتفتيش على الموقع للتأكد من صحة تقارير الأداء التي يرفعها المستثمر مع الالتزام الكامل بضرورة تنفيذ كافة الملاحظات المطلوبة وفي حالة عدم الالتزام سوف يتم توقيع الغرامات.
- يلتزم المستثمر بنطاق العمل للموقع المحدد بكراسة الشروط والمواصفات
- يلتزم المستثمر بالصورة الإيجابية لأمانة الطائف والمملكة العربية السعودية، والابتعاد عن أي مسببات قد تشوه الصورة أو السمعة.

20/8 قيمة استهلاك الكهرباء:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة استهلاك التيار الكهربائي ويقدم ما يثبت ذلك.



أمانة الطائف

« استثمار معنا »



21/8 الاشتراطات الأمنية:

- يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولياً كاملة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات عند استخدام الحديقة ، ويعين حراسات تكون متواجدة في الموقع بصفة مستمرة .
- جميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (م/34) وتاريخ 1444/03/07هـ وجميع الأحكام والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- تفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم (56610) وتاريخ 1437/11/28هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (538) وتاريخ 1434/01/07هـ.
- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولاً كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحدة كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس للأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/62) وتاريخ 1405/12/20 هـ وتعديلاته وتحديثاته.
- عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة وغيرها) أو المجاورين، مع ضرورة تأمينها، والحفر بجانب الطريق وإصلاح التلفيات التي تحدث في أصل الموقع والرجوع الى مكتب هندسي للأشراف على كافة الأعمال.
- يجب توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لجميع الفراغات ويلزم ألا تقل مساحة النوافذ عن 8% من مساحة أرضية الفراغ الذي يتم إضاءته وتهويته مع تطبيق اشتراطات الباب الثاني عشر من كود البناء السعودي (SBC-201)، كما يجوز استخدام الإضاءة والتهوية الصناعية حال تطلبت ظروف التشغيل ذلك.



- تشطيب أرضيات مناطق حركة المركبات باستخدام مواد مقاومة للاحتكاك مثل الإيبوكسي أو البولي إيثيلين الإسمنتي، وذلك لضمان تحمل الحمولات العالية وتقليل التآكل الناتج عن الحركة المستمرة للمركبات.
- عمل أرضيات المناطق المكشوفة بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن 2% لتصريف مياه الأمطار والغسيل.
- الالتزام بتوفير طريقة وصول آمنة لأسطح المباني حال وجود معدات أعلاها لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة مع توفير التجهيزات اللازمة لتصريف مياه الأمطار بالأسطح العلوية المكشوفة.
- توفير الأدوات اللازمة لإجراء الإسعافات الطبية الأولية بمكان واضح مع وضع لوحات تدل على أماكنها.
- يلزم استخدام اللوحات الإرشادية في مراكز الخدمة حسب ما ورد بالفصل 1009.10 من كود البناء السعودي العام (SBC-201)، كما يلزم استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مسالك الهروب وساحات التجمع حسب ما ورد بالفصل 1013 من كود البناء السعودي العام (SBC-201).

22/8 الإجراءات الوقائية:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- التنسيق مع مركز الدفاع المدني المختص لوضع خطة للتدخل والإخلاء والانقاذ والإطفاء في اوقات الطوارئ والإجراءات والخطوات التي يجب على العاملين اتخاذها في حالة وقوع حريق أو خطر لحين وصول فريق الدفاع المدني.
- إخلاء المشروع وعدم السماح لأي شخص أو سيارة بدخوله خلال عملية الصيانة ويجب في هذه الحالة إغلاق جميع مداخل المواقف ومخارجها بوسيلة مناسبة وواضحة الرؤية في جميع الاتجاهات.

23/8 تدريب العاملين وحمايتهم:

- يجب تزويد العاملين بمعدات الحماية الشخصية مثل القفازات، وأحذية الأمان، والملابس التي تتناسب مع طبيعة العمل، وأن تكون بزي موحد مع كتابة اسم الشركة أو المؤسسة عليها، كما يراعى عدم استخدام ملابس فضفاضة أو ممزقة أو ملوثة.
- التدريب على كيفية استخدام طفايات الحريق، وما يجب اتباعه في حالة نشوب حريق أو في حالات الطوارئ الأخرى المشابهة.
- التدريب على كيفية استخدام صناديق الحريق وإرشادهم إلى كيفية تشغيل نظام الإنذار في حالات الطوارئ والتعامل الأمثل والسليم في مثل هذه الحالات.

24/8 الالتزام بتعليمات الدفاع المدني:

يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات. كما يجب تقديم المخططات الخاصة بأعمال الحريق وانظمة الحريق للاعتماد من الدفاع المدني وتكون هذه المخططات تم تصميمها عن طريق مكتب هندسي معتمد لدى الجهة المعنية ويتم الاشراف على التنفيذ المكتب الهندسي المصمم لأعمال الحريق.

25/8 تأمين غرفة للإسعافات الأولية:

يلتزم المستثمر بتأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بصندوق إسعافات أولية متكامل يحتوي على جميع الأدوات اللازمة، ويوضع في موقع بارز يسهل الوصول إليه، وذلك وفقاً للاشتراطات الصحية والإسعافية الصادرة عن الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان، مع التأكيد على تدريب العاملين بالمشروع على تقديم الإسعافات الأولية عند الحاجة.

26/8 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمحافظة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني، وما يستجد عليها من تعديلات.
- الالتزام بتطبيق متطلبات كود الحماية من الحرائق السعودي (SBC-801) فيما يخص مستلزمات مكافحة الحريق في البنود التالية: البند رقم (609) فيما يخص مداخن المطابخ، والبند رقم (610) فيما يخص تخزين زيوت الطهي، والفصل التاسع فيما يخص أنظمة مكافحة الحريق المختلفة التي يتم تحديدها وفقاً لدرجة الخطورة الخاصة بالفراغات المختلفة حسب التصنيف المعتمد بكود البناء السعودي العام. (SBC-201).
- التأكد من فاعلية أنظمة مكافحة الحريق في جميع المباني طبقاً لمتطلبات كود الحماية من الحرائق السعودي (SBC-801) وحسب تصنيف الخطورة للمنشأة المعتمد بكود البناء السعودي العام. (SBC-201).
- تقع مسؤولية التركيب والصيانة والمحافظة في أنظمة مكافحة الحريق داخل المباني على المالك، ويكون المستخدم مسؤولاً عن إزالة العوائق من ممرات الهروب، والمحافظة على فاعلية أنظمة مكافحة

- الحريق في الجزء المؤجر له، مع أهمية التحقق الدوري من صلاحية المعدات، وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.
- الالتزام بأن يكون تصميم أنظمة مكافحة الحريق من قبل مكتب هندسي معتمد في مجال الوقاية من الحريق من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.
- استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المشروع من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
- تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق 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 الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
- وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من مباني المشروع ليتم إتباعه من قبل مرتادي المشروع والعمال في حالة الحريق.
- الالتزام بتزويد جميع المنشآت بالأنظمة اللازمة للوقاية من ومكافحة الحريق ومنع انتشار اللهب حسب متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-801)، والباب التاسع من كود البناء السعودي العام (SBC-201) مع تحديد جميع سبل الهروب، والمسارات، والمنحدرات، والسلالم اللازمة. واستخدام مواد بناء غير قابلة للاشتعال ومقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية.

27/8 متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة:

- يراعى في تصميم المشروع متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة من وزارة البلديات والإسكان بالتعميم رقم 7/ وتاريخ 1402/01/21هـ وما لحقه من تعاميم وقرارات.
- يلزم تحقيق متطلبات ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل 1009 والباب 11 من كود البناء السعودي العام وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.
- يلزم توفير مواقف سيارات الأشخاص ذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية طبقاً لما ورد في كود البناء السعودي العام (SBC-201). وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان
- حفظه الله لأبحاث الإعاقة .

28/8 اشتراطات خاصة بذوي الإعاقة

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

أنواع العوائق: العوائق المقصود بها هي العناصر التيسيقية التي لم توضع بشكل مدروس مما يجعلها عائق. **معايير عامة:** العوائق المتمثلة بعناصر فرش الطريق المعروفة وهي اللوحات المرورية والإعلانية، حنفيات الدفاع المدني، أعمدة الإنارة، الأكشاك المختلفة، التليفون الأشجار المقاعد، وسلال المهملات.

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

• العوائق الأرضية :

العوائق الأرضية مثل الأطر الحديدية حول أحواض الزراعة بالممرات، جذور الأشجار الضخمة التي أصبحت عائقًا لإتلافها بلاط الممر، أحواض الزراعة، وفتحات الصرف، يمكن أن تعيق حركة العربة المتحركة للمعاق، ولا يمكن للمعاقين تفاديها إذا ما تم وضعها بشكل مناسب.

• العوائق الرأسية والمعلقة:

- وتتمثل في أفرع الأشجار المتدلّية واللوحات الإعلانية الرأسية والمعقة وأعمدة الإنارة ... إلخ.
- مراعاة الا يقل ارتفاع الإشارات المعلقة عن مترين من سطح الرصيف لتفادي اصطدام رأس المكفوف بها أثناء مروره بالرصيف.
- يراعى تقليم أفرع الأشجار المزروعة بالممرات، وبخاصة المتدلّية منها لأسفل.
- يراعى وضع علامات تحذيرية على الأرض حول كبائن التليفونات الرأسية واللوحات الإعلانية العلقية، لتبنيه المكفوف على وجودها.
- يراعى وضع صناديق المهملات المعلقة بأعمدة الإنارة عكس مجرى تدفق المشاة، حتى لا تكون عائقًا أمامهم وبخاصة المكفوفين، ألا يقل ارتفاعها عن (90 - 120) سم عن سطح الأرض.
- وضع الأشرطة كثيرة اللمس حول الأعمدة وصناديق المهملات، لإظهار وجودها للمكفوفين على مسافة لا تقل عن نصف متر من العائق.
- المنحدرات الموجودة بالأرصفة المصممة خصيصاً للمعاقين حركياً، ولكبار السن، تعتبر عوائق بالنسبة للمكفوفين لهذا يجب إظهار وجودها بواسطة الأشرطة التحذيرية كثيرة اللمس.
- اللوحات والعلامات الإرشادية لتوجيه المعاقين إلى الاتجاهات الصحيحة.



• معايير عامة:

- وتشمل لوحات الاتجاهات، وأسماء الشوارع و لوحة المعلومات ... إلخ.
- أن تكون كافة اللوحات مرئية وواضحة وبسيطة وسهلة القراءة والفهم، وأن تكون مضاءة ليلاً.
- مراعاة ألا تسبب أسطح اللوحات والعلامات أي انعكاس للضوء من شأنه أن يؤدي إلى عدم القدرة على رؤيتها وقراءتها.
- اللوحات الموضوعه في طريق المارة والمشاة تعد من العوائق، لهذا لابد أن تكون سهلة الكشف من قبل المكفوفين والمعاقين .

• الرموز الدولية المتعارف عليها للمعاقين عناصر فرش الطريق:

- يجب تمييز الفراغات والوسائل وفقا للمعايير الدولية للإعاقة .
- أن تكون ألوان الأرقام والعلامات مختلفة عن الألوان الخلفية، والمتفق عليه أن الخلفية لونها أزرق والعلامات والأرقام لونها أبيض.
- رمز كراسي المعاقين موجود من جهة اليمين.
- إشارات الاتجاهات الموجودة بأشكال كتابية أو تخطيطية تستخدم للإشارة بشكل واضح إلى نوع وموقع الوسيلة المتوفرة. لا يجب الاضراط في عدد الإشارات الاتجاهية، بل من المهم وضعها في المداخل والأبواب الرئيسية، والأماكن التي تتغير عندها الاتجاهات أو المستويات.

• عناصر فرش الطريق لتصميم وسائل الراحة بشكل متطور ومتاح لكل الفئات والأعمار، وحتى يمكن لذوي

الاحتياجات الخاصة الوصول إليها بسهولة، مع تفادي عوائق على ممرات المشاة، يراعى الآتي:

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

- المناطق الترفيهية:

- تجهيز الأماكن المخصصة لقضاء الوقت والتنزه والاسترخاء بالمقاعد لتوفير سبل الراحة للمشاة، بمن فيهم ذوي الاحتياجات الخاصة. يفضل أن تكون مناطق الاسترخاء والتنزه خارج الممرات والتقاطعات ولا يتم وضعها أمام المداخل المخارج الخاصة بالطرق.
- يراعى وضع بعض المقاعد بالقرب من دورات المياه وغيرها من المرافق.
- يراعى ترك مسافات كافية للمعاقين على الكراسي المتحركة فيما بين المقاعد العامة، لسهولة الحركة والالتفاف والدوران بحيث لا تقل عن (1,2) م.

- يراعي ان تكون المقاعد العامة بارتفاع (450 ملم) تقريباً عن سطح الأرضيات المثبتة عليها ، وأن تكون مزودة بمسند للظهر بارتفاع (700 ملم) عن الأرض.

- يراعي أن تكون المناضد بارتفاع (750 - 900) ملم والعمق اسفلها لا يقل عن (600) ملم كي يسمح للمقعدين على الكراسي بالجلوس من كافة الجوانب حولها.

• **مياه الشرب :** صنابير مياه الشرب ذات الفوهات (النافورة) تكون بارتفاع حوالي (1) متر. يمكن عمل الصنابير بفوهتين ذات ارتفاعات مختلفة ، واحدة مخصصة للمقعدين على الكراسي بارتفاع حوالي (850 ملم ، والأخرى بارتفاع حوالي 950 ملم).

• **ممرات المشاة:** لتنفيذ ممرات سهلة ومريحة بدون معوقات ، وارصفة عريضة لراحة كافة الفئات ، وبخاصة المكفوفين وذوي الاحتياجات الخاصة يراعي الاتي :

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

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

- معايير تركيب المربعات التحذيرية كثيرة اللمس: يتم تركيب بلاط التحذير ذي النتوءات عند التقاء عدة ممرات معا عند مناطق عبور المشاة ، حول أنواع العوائق المختلفة وذلك لتبنيه المكفوفين إليها ، يفضل تركيب بلاط التحذير المطاطي ذي الأبعاد (1-1) م ، حيث يراعى أن يكون سمك البلاط (51 ملم) داخل الأرضية ، وليس فوقها لسلامة المارة.



• الأرصفة :

- يراعى أن يكون ارتفاع الرصيف (70 - 150) ملم، يراعى أن تتساوى حافة حد الرصيف مع سطح الممر حتى لا يتسبب في سقوط المشاة خاصة أثناء الليل، وعدم وضوح الرؤية.
- يجب عمل انحدارات خاصة ذات ميول مناسبة مدروسة لنزول كراسي المعاقين المتحركة، وتركيب بلاط التحذير المطاطي بها التفادي الانزلاق. والسقوط. أقل عرض صافي متاح بالمرات للاتجاه الفردي هو (1) م أقل عرض صافي متاح بالمرات لاتجاهين هو (1،5) م ويفضل أن يكون (1،8) م، الميول المسموح بها للمرات المعاقين يجب ألا تتجاوز (20:1) وإذا تجاوزت هذه النسبة فهي تعد منحدر.
- يجب ألا تتجاوز الميول المسموح بها للممرات والأرصفة (50:1)، يجب أن تكون أسطح الممرات الخاصة بالمعاقين ملساء، وغير متقطعة، وغير منزلقة. الممرات التي بها مستويات بأسطح مختلفة يجب أن تأخذ ألوانا مختلفة لكل مادة تبليط أو دهانات لتبنيه المارة والمشاة.
- يجب أن تكون التقاطعات المتعددة بالمرات ذات مستوى واحد.

• أطر احواض الزراعة:

تعتبر هذه الأطر عوائق أمام المارة والمشاة، وأمام المعاقين حركياً كلياً وجزئياً والمكفوفين والآباء المرافقين لعربات الأطفال، تعتبر فتحات المجاري عوائق، لذا يفضل وضعها خارج مجرى الممرات، يجب أن تكون الأطر متساوية مع سطح الممر، ولا يجب أن يزيد عرض الفتحات التي بداخلها عن (13) ملم. يجب أن تكون حواف الأطر متوازية مع مجرى الممر.

• الفواصل:

يجب تركيب فواصل عند حدوث تغيير في مستوى أرضية الممرات أكثر من (13) ملم عن المنطقة المحاطة بالفواصل، كذلك تركيب الفواصل حول شبك الأشجار أو أي عوائق / حواجز ينبغي استخدامها بالمكان. تركيب الفواصل حول مناطق أحواض الزراعة التي يزيد ارتفاعها قرابة (150) ملم عن سطح ممر المشاة، وينطبق ذلك على أي عناصر تنسيقية أخرى. تركيب الفواصل الأجزاء التي يحدث بها تحوير الميول يتراوح ما بين (136) ملم.

• العناصر النباتية:

يجب اختيار الأنواع النباتية والشجرية المستخدمة ويكون التنسيق بعناية فائقة. وتجنب زراعة النباتات السامة والشائكة من النباتات بطرق المشاة، وتفاذي زراعة أنواع النباتات التي أسقط أوراقا، أو بذورا، أو ثمارا بالمرات، وتسبب أخطارا على المشاة، تفادي زراعة النباتات التي تسبب جذورها أضرارا بأرضيات الطرق والممرات.

• المنحدرات:

هي وسيلة الربط بين مستويين مختلفين الارتفاع، وهي تسمح بصعود أو نزول عربة المعاق. وفيما يلي توضيح أنواع المنحدرات .

- **معايير عامة:** تستخدم في حالة وجود تغيير أو اختلافات بمستوى الممرات أو الأرصفة يتم تنفيذها خارج مسار تدفق المشاة بالممرات، لتجنب حدوث أي تشويش لمكفوف في البصر. ألا يقل عرض الممر عن (1) م. يتم تنفيذها خارج الأماكن التي يحدث بها تجمع للمياه.
- **أنواعها: قياسية:** وهي التي تتيح الصعود أو الهبوط خلالها من ثلاثة اتجاهات مختلفة فردية، وهي التي تتيح الصعود أو الهبوط خلالها من اتجاه واحد فقط. والنوع الفردي ذو الجوانب المائلة قليلاً لا ينصح به لخطورته على المعاقين والمارة.
- **التطبيقات:** يتم تنفيذ منحدرين في كل ربع دائرة من التقاطعات، وينفذ بكل مخرج يؤدي للجهة الأخرى من الطريق وينفذ بالقرب من كل مدخل بناية، وينفذ ما بين موقف السيارات الخاصة بالمعاقين والأرصفة.
- **الاتساع:** إن المنحدرات المنفذة على الأرصفة ستؤثر على عروضها واتساعها مما يستوجب خفض ارتفاعاتها قدر المستطاع، ولا يجب أن تتجاوز الميول (1:12) كحد أقصى، وألا يقل العرض الصافي للمنحدر عن (1) م ويوصى بالعرض (1,2) م
- **الميول:** أقصى ميل يصل إليه المنحدر هو (1:12) ، للحفاظ على استواء المنحدر.
- **أشرطة التحذير:** يجب أن تنفذ أشرطة التحذيرات بالألوان المتضاربة بلمس خشن بالمنحدرات لتحذير وتنبه مكفوف أو ضعاف البصر.
- **السطوح والألوان:** يفضل عمل سطوح المنحدرات بلمس خشن أو تشكيلها بالصبة الخرسانية بحيث تكون محسوسة وايضا لتفادي الانزلاق ويفضل أن يحاط السطح الملون بإطار ذي لون مغاير لتوضيحه أمام المارة والمشاة.

• مناطق عبور المشاة:

- يتم تنفيذها لتأمين عبور المشاة، وخاصة المعاقين منهم عبر الطرق ومسارات السيارات.
- **معايير عامة:** يفضل تنفيذها بأماكن إشارات المرور الضوئية ويمكن تنفيذ بعض أماكن العبور خاصة للمعاقين بواسطة نظام خاص يسمح للمعاق بإيقاف السيارة والمرور دون حدوث أي خطر عليه. ويوصى بعمل الجزر الوسطية التي تقلل من طول مسافة العبور وسط الطرق العريضة.
- **أشرطة التحذير:** تركيب أشرطة التحذير لإرشاد وتنبه مكفوف في البصر على أماكن العبور. تركيب أشرطة التحذير عند أماكن الأنظمة الخاصة التي تسمح للمعاقين باستخدامها للمرور.

- الأنظمة المرورية السمعية والصوتية: تزويد الإشارات المرورية بنظام صوتي يرشد مكفوفى البصر العبور والانتظار، ومراعاة تركيب الأنظمة الصوتية عند كل بداية خط عبور وليس بنهايته. وتضادى تركيب وحدتين سمعيتين متجاورتين لتضادى تضليل المعاق عند عبوره للطريق. ومراعاة تقدير الفترة الزمنية المقررة للعبور طبقاً للقدرات المحدودة للشخص المعاق.

• مواقف السيارات :

- معايير عامة: يتم تنفيذ مواقف سيارات خاصة بالمعاقين خارج وداخل المباني ، و يتم تخصيص موقف واحد للمعاقين لكل (٥٠) سيارة بالمواقف. ويتم تخصيص ثمانية مواقف سيارات للمعاقين بالمواقف ذات سعة (400) سيارة فأكثر وألا تتعدى المسافة عن (٥٠م) بين مواقف السيارات الخارجية ومداخل المباني و يتم تنفيذ مواقف سيارات مهيأة للمعاقين قريبة من أماكن النزول ويوصى بترك مساحة قدرها (3,600 - 3,900) م بين موقف سيارة المعاق والسيارة المجاورة ويراعى أن يترك ممر بعرض قدره (1,200) م بين كل سيارتين لمرور كرسي المعاق وترك المواقف المائلة الفراغ الموجودة بنهاية الصف كمرور الكرسي المتحرك للمعاق.

- أرصفة مواقف السيارات: في حالة وجود رصيف فإنه يجب عمل منحدر أمام موقف سيارة المعاق ليتسنى الصعود على الرصيف أو الممر، وإذا لم يوجد رصيف توضع عليه علامات مدهونة أمام موقف سيارة المعاق، ليستدل بها من قبل الآخرين على أنها مخصصة للعربة المتحركة للمعاقين، وفي كل الأحوال يجب استخدام أعمدة الفواصل أو قطعة الخرسانة المسلحة على الأرض لمنع السيارات من تجاوز الأماكن المخصصة لها، وترك مسافة قدرها حوالي (1) م تكفي لمرور عربة المعاق إلى الممر. وتعتبر جوانب الأرصفة خطرة على المعاقين مالم يتم تصميمها على أنها منطقة عبور عربة المعاق. وتعتبر مناطق الدخول والخروج بمواقف السيارات هامة وضرورية للأباء المصاحبين لعربات الأطفال والمصاحبين لعربات تحميل الأمتعة والمعاقين بمختلف الفئات، ويراعى تجهيز مناطق الدخول والخروج بالمناطق العامة كمواقف الحافلات، بحيث لا تبعد أكثر من (30) م عن مدخل المبنى بالحديقة أو المحطة ويراعى أن تكون أبعاد هذه المنطقة (1,200 - 2,600) م لسهولة الحركة، وللسماح لسيارتين على الأقل بنزول ودخول الركاب. ويتم تجهيز منحدر بهذه المنطقة لنزول عربات التحميل وعربات المعاقين في حالة عدم وجود أرصفة يتم عمل علامات استدلالية بالأرض لتكون منطقة فاصلة بين السيارات والمارة، وتركيب بلاط التحذير ذي النتوءات لتوجيه المكفوفين ويمكن استخدام الأعمدة الفاصلة وأشرطة التحذير كثيرة الملمس بعرض نصف متر، وتركيب مظلات أو عناصر توفير للظل لحماية الأشخاص ومقاعد للجلوس أثناء الانتظار بمناطق التحميل العامة. وتمييز مناطق التحميل والتنزيل العامة عن غيرها بعلامات وإشارات لمنع سوء الاستخدام واستخدامها كمواقف للسيارات. ويجب ألا يزيد ميل الانحدار العام بأرضية المواقف، ويجب تمييز المواقف الخاصة بالمعاقين برسم العلامة القياسية المتعارف عليها بمكان الوقوف.

29/8 اشتراطات التشغيل والصيانة:

وتشمل صيانة جميع المسطحات الخضراء والأشجار والشجيرات والأسيجة النباتية والمتسلقات والزهور ومغطيات التربة وأحواض الزهور وشبكات الري والخزانات والنوافير والحديقة بكامل إنشائها وذلك بالقيام بأعمال الصيانة والخدمات الزراعية المختلفة ، وتقديم الحلول المناسبة للمحافظة على استدامة مكونات الحديقة وتقديم الخدمة للزائرين بشكل مرضى، و استبدال التالف من نفس النوع وبنفس المواصفات وذلك حسب توجيهات وكالة الإستثمار والمشرف على المشروع وأعمال الصيانة التي يلتزم لها المستمر هي:

- إجراء الصيانة الدورية والوقائية لكامل الحديقة وعلى العناصر الإنشائية وكافة التجهيزات والتמידات والتوصيلات والمعدات من كهرباء وتركيبات وأنظمة سلامة، ومتابعتها ضمن خطة زمنية تحفظ بسجلات المنشأة ويحق لمسوبي الأمانة الاطلاع عليها لضمان السلامة والصحة العامة في جميع الأوقات.
- التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات... الخ، الموجودة في كامل الحديقة والمشروع مثل: المضاعد والسلالم المتحركة (إن وُجدت)، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.
- يلتزم المستثمر باعتماد الشركة المسند إليها مهام الصيانة والنظافة من الأمانة مع تقديم خطة الإحلال والتجديد للموقع وللمعدات والأجهزة وتقديم خطة مفصلة عن طريقة التشجير للحديقة .
- تقديم تقرير صيانة ربع سنوي (كل ثلاثة أشهر) إلى الأمانة، صادر من مكتب هندسي معتمد من قبل الأمانة، يوضح تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي تم تنفيذها خلال الفترة، على أن يكون التقرير مختوماً من المكتب الهندسي.
- تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- المحافظة المستمرة على نظافة الموقع وتطهيره وتعقيمه باستمرار، وأن يتم تجميع النفايات في أكياس بلاستيكية أو حاويات محكمة الإغلاق.
- فحص جميع التوصيلات والآلات الكهربائية في الموقع والآلات المستخدمة في مثل هذه الأنشطة دورياً للتأكد من سلامتها وإصلاح أي خلل.



- إجراء فحوصات يومية واختبارات شهرية ودورية وصيانة جميع المنشآت والإنشاءات الميكانيكية والكهربائية ووسائل ومعدات السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء، وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً.
- تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء.
- يشترط أن تكون المياه المستخدمة من المورد العمومي للمياه، أو من مصدر معروف وآمن صحياً، مع ثبوت صلاحيتها للاستهلاك البشري بموجب تحاليل مخبرية معتمدة، على أن يتم التأكد دورياً من صلاحية تلك المياه.
- يجب أن تكون خزانات المياه بعيدة عن مصادر التلوث وتؤخذ منها المياه عن طريق شبكة مواسير إلى أماكن استخدامها، ويتم تنظيفها وتعقيمها بصفة دورية، وتكون هذه الخزانات معزولة عن الخارج عزلاً تاماً ومعقمة من الداخل، ومن الضروري صيانة هذه الخزانات بشكل دائم لضمان جودة الماء التي بداخلها.
- يلتزم المستثمر بتأمين المعدات والأدوات اللازمة للقيام بأعمال التشجير والتسيق والصيانة للحديقة.

• أعمال القص والتقليم والتشكيل

- يتم قص المسطحات الخضراء بالحصادات الميكانيكية كلما ارتفع النجيل من 10 - 15 سم أو حسب توجيهات، وكالة الاستثمار والمهندس المشرف.
- يلتزم المستثمر باستبدال النباتات الميتة أو ضعيفة النمو أو المصابة بالآفات والأمراض بنباتات أخرى وبإزالة السرطانات والأفرع الميتة والشاذة من نفس النوع وبنفس المواصفات، ويكون ذلك سارياً طوال مدة العقد.
- يجب إزالة الأشجار والنباتات الميتة والتالفة ونقلها إلى المقابل العمومية واستبدالها بأخرى من نفس النوع المواصفات.

• التقليم الصيفي:

- يقوم المستثمر بتشكيل الأسيجة النباتية والأشجار والشجيرات حسب الأشكال التي يتم الاتفاق عليها مع الأمانة وتوجيهات الجهاز المشرف.
- يتجنب المستثمر إجراء عمليات التقليم الجائرة في موسم درجات الحرارة العالية.

• التقليم الشتوي:

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

• مواعيد التقليم

- النخيل مرة واحدة كل 6 أشهر.



- الأشجار مرة واحدة كل 9 أشهر ماعدا تقليم النموات الجديدة.
- الشجيرات مرة واحدة كل 20 أو 30 يوماً.
- الأسيجة مرة واحدة كل (15 يوم) أو كلما دعت الحاجة.
- المسطحات مرة كل (10 - 15 يوم) أو كلما دعت الحاجة.
- على المستثمر في حالة تقليم الأشجار الكبيرة أو النخيل استخدام سيارة مركب عليها سلة مجهزة لذلك وفي حالة عدم توفير تلك السيارة سوف يتم توقيع الجزاء المناسب على المستثمر.

• أعمال التعشيب والعزيق والنظافة من المخلفات:

يجب التنظيف حول الأشجار والشجيرات وأحواض الزهور والأسيجة الخضراء ومغطيات التربة وذلك بإزالة الأعشاب المنافسة وتنظيفها من المخلفات النباتية كالأوراق المتساقطة من الأشجار وغيرها من المخلفات الأخرى والأوساخ و ينبغي عزيق التربة المزروع فيها النباتات لهوية الجذور وتفكيك الكتل المتصلبة وتسهيل عملية الصرف.

• الوقاية والمكافحة من الحشرات:

يجب إجراء الوقاية اللازمة ضد الآفات الحشرية والمرضية وذلك بتفقد النباتات بصورة دائمة خاصة في مواسم الإصابة المعتادة حسب دورات حياة الحشرات أو تغيرات المناخ والقيام بالرش الوقائي الضروري حسب توجيهات المهندس المشرف. وفي حالة ظهور إصابة حشرية أو مرضية يبادر فوراً إلى أعمال المكافحة اللازمة حسب الآفة الحشرية أو المرضية، وبالمبيدات الفعالة الملائمة والحديثة الصنع. ويراعي عند الرش الإلتزام بالأصول الصحية من استخدام الكمادات من قبل العاملين إلى جانب تجنب الرش عند اشتداد الرياح أو ارتفاع درجة الحرارة.

• صيانة المسطحات الخضراء:

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

• صيانة وتشغيل شبكات المياه:

وتشمل مراقبة عمل جميع الأجهزة وإصلاح أو استبدال الأجزاء التالفة والمواسير والوصلات والمحابس العادية والأوتوماتيكية والرشاشات والمنقطات والفلاتر وأجهزة الري وصمامات ومفاتيح الطوارئ وكبلات التحكم وأي شيء غير طبيعي أثناء التشغيل وخاصة بالنسبة للأجهزة الري وملاحظة معدل المياه المتدفقة لإصلاح أي عيوب حال وقوعها.



• صيانة ونظافة ألعاب الأطفال في الحدائق:

يجب القيام بصيانة ألعاب الأطفال المقامة في الحدائق العامة وذلك بالاهتمام في نظافتها وتشحيمها وتزيينها والشد على مسامير التثبيت بها ويجب دهانها مرة كل ستة أشهر بعد أخذ الموافقة الخطية من الجهاز المشرف على نوعية الدهان ولونه، ويجب أن تسبق عملية الدهان الصنفرة وإزالة الصدأ المتراكم عليها ودهانها بطبقة أساس حديد للألعاب الحديدية ثم تدهن بالدهان من نوع إيبوكس خاص بدهانات الحديد، أما الأجزاء الخشبية فتدهن بمادة ضد تأكل الخشب من الحشرات ودهانها بدهانات خاصة بالأخشاب في حالة تعطل أي لعبة أو تلف أجزاء منها مما يستدعي إصلاحها تأمين قطع الغيار فيتم قطع الغيار من نفس النوعية المركبة. تشمل صيانة ألعاب الأطفال صيانة الصبات الخرسانية وقواعد التثبيت ودهانها والمحافظة عليها وإصلاح التالف منها. يجب إزالة الرمال من تحت الألعاب بموقع الأطفال عند الضرورة واستبداله والمحافظة على منسوب الرمال أن يكون في مستوى واحد من البروده.

• صيانة عناصر الحديدية:

يجب صيانة عناصر الحديدية المتمثلة في الطرق والمشايات وأحواض الزهور والأسوار والمظلات ومقاعد الجلوس وخلافها مما يتوفر في كل حديقة حسب عناصرها .

• دورات مياه الحديدية:

يجب القيام بعمل الصيانة لدورات المياه والتي تشمل الترميم واستبدال التالف منها وذلك لجميع البنود (الأعمال المدنية والأعمال الصحية والأعمال الكهربائية.....) إلخ.

• صيانة الأثاث:

- يلتزم المستثمر بصيانة أثاث الملاعب بالساحات بجميع مكوناتها.

- يلتزم المستثمر بصيانة أثاث الحدائق بجميع مكوناتها.

• صيانة الأعمال المدنية :

- يلتزم المستثمر بصيانة 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 المضخات ومواسير وخلافه.

• صيانة الأعمال كهربائية:

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

• **صيانة أراضي الملاعب:**

- يلتزم المستثمر بصيانة ونظافة وإصلاح أراضي الملاعب إذا تطلب الأمر حسب طبيعة التغطية.

• **صيانة أنظمة المراقبة:**

- يلتزم المستثمر بتشغيل وصيانة نظام المراقبة ذات جودة عالية يسمح بالرؤية الليلية والتأكد من انها تعمل بشكل مستمر

- يلتزم المستثمر بتوفير قطع الغيار متى تطلب الأمر ذلك.

- يلتزم المستثمر في حالات التعدي أو الفقد بإعادة الوضع لما كان عليه.

- يلتزم المستثمر بالمحافظة على السجلات وعدم خرق للبيانات وارشفتها وتسليمها إلى الجهة المشرفة.

• **مرحلة التأهيل للحديقة:**

يلتزم المستثمر بعمل تأهيل كامل للموقع بعد مرور 5 سنوات والتأهيل يشمل:

- عمل إحلال وتجديد لأعمدة الإنارة ولوحات التحكم.

- عمل إحلال وتجديد للمضخات الري.

- عمل إحلال وتجديد لألعاب الأطفال

- عمل إحلال وتجديد لنظام المراقبة

- عمل إحلال وتجديد للمنشآت المائية في الحديقة مثل الشلالات والنوافير.

- عمل إحلال وتجديد لممرات المشاة والأرصفة والمواقف.

- عمل إحلال وتجديد للوحات الإرشادية.

- عمل إحلال وتجديد للجلسات وسلات المهملات.

- عمل إحلال وتجديد لدورات المياه (مرة كل 3 سنوات كحد أقصى) .

• **الطرق وممرات المشاه بالحديقة:**

يجب صيانة جميع الطرق وممرات المشاه والبردورات وبلاط الأرصفة داخل الحدائق بصفة دائمة ومستمرة

ويجب استبدال التالف من البلاط والبردورات والرخام.

• **صيانة وتشغيل اللوحات الكهربائية لنظام الري:**

يجب عمل صيانة شهرية لهذه اللوحات وفحص وضبط مواعيد تشغيل اللوحات الكهربائية والتأكد من صحة

البرنامج الزمني الموضوع لنظام الري الأتوماتيكي لكامل لوحات الري بالحديقة يومياً وفحص صمامات

التحكم الأتوماتيكية مرة أسبوعياً على الأقل والقيام بتشغيل النظام مع الاهتمام بعمليات تنظيف الفلاتر

شهرياً لجميع المواقع واستبدال التالف.



• صيانة وتشغيل شبكات المياه:

وتشمل مراقبة عمل جميع الأجهزة وإصلاح أو استبدال الأجزاء التالفة والمواسير والوصلات والمحابس العادية والأوتوماتيكية والرشاشات والمنقطات والفلاتر وأجهزة الري وصمامات ومفاتيح الطوارئ وكبالات التحكم . وقاية من أي شيء غير طبيعي يحدث أثناء التشغيل وخاصة بالنسبة لأجهزة الري وملاحظة معدل المياه المتدفقة لإصلاح أي عيوب حال وقوعها .

يقوم المستثمر بصيانة جميع شبكات الري بنطاق المشروع، وتشمل الصيانة التي يقوم بها المستثمر على ما يلي:

- صيانة الخزانات إنشائياً ونظافتها بصفة مستمرة ودورية مرة كل شهر على الأقل.
- استبدال الأكواع والوصلات الثلاثية (tee) والمحابس والحنفيات والمواسير التالفة وجميع قطع سباكة الشبكات وخلافه مع استعمال المواد العازلة اللازمة.
- استبدال الرشاشات غير الصالحة.
- القضاء على تسرب المياه.
- إزالة الترسبات من أتربة وأملاح من الشبكات وفتحات الحنفيات والرشاشات وخلافه.
- صيانة المضخات الكهربائية والميكانيكية حسب نوعها مع استبدال الأجزاء التالفة بقطع غيار جديدة صالحة.
- القيام باستبدال المواسير التالفة من مواسير P.V.C باخرى جديدة حسب المواصفات الواردة باستكمال اعمال الزراعة.
- وجميع أعمال صيانة شبكات الري وجميع ما يلزم من أعمال.

• التسميد:

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

وتتم عملية التسميد وفقاً للقواعد الفنية التالية:

- التسميد العضوي

خلو السماد العضوي الحيواني من بذور الحشائش وان يكون مخمرا ومتحللا ومعامل حراريا وغير معرض لأشعة الشمس ، وتخزين السماد العضوي النباتي بالظروف الملائمة لحفظ الرطوبة وان يكون مخمرا ومتحللا ومعامل حراريا وغير معرض لأشعة الشمس.



- يقوم المستثمر بتوريد السماد العضوي كامل التحلل والمعالج والمعبأ في أكياس سعة 25 كجم) بعد موافقة الأمانة على النوعية وحسب الموعد الذي يتم تحديده لتوريد الأسمدة ميدانياً ويتم إعداد المحاضر اللازمة لذلك.
- يتم التسميد العضوي مرة واحدة سنوياً وحسب رأي الأمانة في الفترة من أول شهر ديسمبر حتى نهاية شهر يناير من كل عام حيث يقوم المستثمر بتوريد وفرش السماد وتقليبه بالتربة وبالمقادير التالية.

- الأشجار الكبيرة بمعدل 5 كجم في السنة.
- النخيل بمعدل 5 كجم في السنة.
- الأشجار الصغيرة والشجيرات بمعدل 2 كجم في السنة.
- الأسيجة بمعدل 2 كجم / متر طولي في السنة.
- أما بالنسبة للحوليات المزروعة بالأحواض بمعدل 5 كجم لكل متر مربع في السنة.
- أما المسطحات الخضراء بمعدل 3 كجم لكل متر مربع بالنسبة وتوضع مباشرة بعد قص المسطحات الخضراء باستخدام ماكينة قص النجيل ثم الري مباشرة في نفس اليوم حتى لا تتأثر النباتات بفاعلية المواد العضوية المكونة للسماد.

- التسميد الكيماوي:

- يقوم المستثمر بتوريد السماد الكيماوي المركب أو اليوريا بحيث يكون السماد المركب يحتوي على البوتاسيوم والفسفور والنتروجين والعناصر الصغرى الضرورية ويجب موافقة الأمانة على نوعية السماد.
- يتم التسميد الكيماوي مرة واحدة أو مرتين في السنة عدا الأشهر الحارة في فصل الصيف والتي يمنع فيها؛ تلافياً للأضرار التي تحدث للنباتات، ويتفق مع الأمانة على تاريخ بدء التسميد وفقاً لبرنامج زمني يعد خلال مدة صيانة الأعمال وتحدد مقادير السماد الكيماوي وفقاً لما يلي:
- الأشجار الكبيرة بمعدل 100 جم في السنة.
- النخيل بمعدل 100 جم في السنة.
- 3 الأشجار الصغيرة والشجيرات بمعدل 50 جم.
- الأسيجة بمعدل 50 جم متر طولي في السنة.



- أما المسطحات الخضراء بمعدل 20 جرام بالمرة الواحدة لكل متر سنوياً مع ملاحظة عدم نثر السماد بجوار جذور وسياق الأشجار والشجيرات مباشرة.
- يلتزم المستثمر بتنفيذ أعمال الصيانة كما هو موضح في المواصفات الفنية في هذه الكراسة.
- بالنسبة لأعمال الصيانة الزراعية الأخرى التي لم يرد ذكرها في المواصفات الفنية فإنها تتم وفقاً للأسس والقواعد الفنية المتبعة.
- يلتزم المستثمر بتأمين وتغيير وتركيب قطع الغيار اللازمة واستبدال أي جزء أو أجزاء تالفة في الآلات والمعدات والأدوات والنباتات بمختلف أنواعها ، ولا يجوز للمستثمر إيقاف العمل أو تعطيله إذا تعذر الحصول على قطعة غيار أو أكثر لأي من المعدات.
- صيانة مرافق الحديقة وتشمل صيانة مرافق الحديقة من أعمدة إنارة (العامود - الكشافات للنبات الوصلات الكهربائية - القواطع وجميع ما يلزم لصيانته ألعاب أطفال بجميع أنواعها - جلسات بجميع أنواعها ممرات (بلاط - بردورات - أرصفة مظلات سلال مهملات - أسوار (أسمنتية - حديدية).
- عند قيام المستثمر بصيانة أي عمود إنارة وإزالة الأجزاء التالفة وتركيب بدل منها يجب عمل الصنفرة والدهان اللازم بعد اعتماد الأمانة لنوع ولون الدهان الذي سوف يتم استخدامه في أي عامود إنارة على المستثمر القيام بدهان جميع أعمدة الإنارة مرة كل عام خلال العقد أو اذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك
- الكراسي والجلسات يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة جميع الجلسات والكراسي بجميع أنواعها بصفة دورية واستبدال جميع الأجزاء التالفة بحيث تكون بشكل جيد بصفة دائمة وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد. يجب على المستثمر القيام بأعمال إزالة الكتابات العشوائية من على الجلسات والكراسي باستخدام المواد الكيماوية المناسبة أو إعادة دهانها على المستثمر القيام بدهان جميع الجلسات الحديدية أو الخشبية مرة كل عام خلال العقد أو اذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك.
- الممرات والأرصفة 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.



- المظلات يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة وغسيل جميع المظلات بجميع أنواعها بشكل دوري مرة كل شهر على الأقل بكل موقع من مواقع المشروع أو كلما دعت الحاجة وتغيير جميع ما يلزم لصيانتها حتى تكون بشكل جيد وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد على المستثمر القيام بدهان جميع المظلات مرة كل 6 شهور خلال مدة العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك.

25/8 الغرامات والجزاءات البلدية:

- يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة كامل المشروع وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05 هـ، والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 12/03/1443 هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر عام 1444 هـ - 2023 م وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد، وفي حالة عدم شمول اللائحة لأي مخالفة فإن للأمانة الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة، وفيما لا يرد به نص في لائحة الغرامات والجزاءات المذكورة فسوف يكون المستثمر ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها الأمانة والجهات ذات العلاقة، وذلك وفقاً للغرامات والجزاءات الواردة في بلدي.
- يلتزم المستثمر بتطبيق كود البناء السعودي بناءً على المرسوم الملكي رقم (م/34) وتاريخ 1438/4/26 هـ وتعديلاته القاضي بالموافقة على نظام تطبيق كود البناء السعودي على جميع أعمال المشروع في القطاعين العام والخاص.
- في حال عدم التزام المستثمر بتطبيق نظام كود البناء السعودي سيتم تطبيق لائحة تصنيف المخالفات الصادرة بالقرار الوزاري رقم (1214 ق/أع/39) وتاريخ 1439/03/06 هـ والمعدلة بالقرار الوزاري رقم (00080) وتاريخ 1443/3/6 هـ والمعدلة بالقرار الوزاري رقم (78 ق/أع/45) وتاريخ 1445/11/4 هـ.



جدول الغرامات

م	نوع المخالفة	قيمة الغرامة (بالريال السعودي)	تحصيل رسوم المخالفات
1	التأخر عن الخطة الزمنية المعتمدة بأكثر من شهرين	2,000	عن كل حالة تأخير، يتم تكرار الغرامة إذا لم يتم التصحيح خلال شهر من تاريخ صدور المخالفة السابقة.
2	مظاهر التشويه البصري وعدم المحافظة على المظهر العام للموقع	2,000	عن كل مخالفة تم إخطار المستثمر بها رسمياً ولم يتم تصحيح الموقف خلال مدة شهر (تتضاعف الغرامة كل شهر إضافي)
3	عدم الامتثال للتقارير الدورية (حسب طلب الأمانة)	1,000	عن كل أسبوع تأخير
4	تزويد الأمانة ببيانات غير صحيحة في التقارير الدورية أو البيانات المطلوبة	5,000	عن كل تقرير أو وثيقة تحتوي على معلومات خاطئة
5	عدم الامتثال لمواصفات أعمال التصميم	2,500	عن كل حالة من الحالات
6	عدم الالتزام بمواصفات تنفيذ العمل	2,500	عن كل حالة من الحالات
7	عدم الالتزام بأعمال الترميم وفق الخطة الزمنية المعتمدة من الأمانة	50,000	عن كل 90 يوم تأخير
8	تنفيذ أي نشاط دون موافقة الأمانة	50,000	لكل نشاط
9	عدم رد المستثمر على الملاحظات أو الاستفسارات الواردة من الأمانة	2,000	عن كل أسبوع تأخير
10	تسليم أي مرفق من مرافق الحدائق بحالة غير لائقة وغير صالحة للاستعمال بنهاية العقد	100,000 (أو كما ستحدده لجنة الاستثمار)	لكل مرفق من مرافق الحدائق
صيانة دورات المياه			
1	عدم الصيانة أو الإصلاح أو تغيير الحوض أو الكرسي الفردي	100	عن كل يوم تأخير
2	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير السيخون	50	عن كل يوم تأخير
3	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير الصنبور (كسر في الكوع)	50	عن كل يوم تأخير
4	عدم صيانة أو تغيير المرآة	50	عن كل يوم تأخير
5	عدم توفير المياه وفق المواصفات المعتمدة لمبنى دورات المياه (الأسباب تقع ضمن حدود إمكانيات المستثمر في الإصلاح)	500	عن كل يوم تأخير
6	عدم تأمين المواد الاستهلاكية وأدوات النظافة	200	عن كل يوم تأخير
7	عدم تنظيف دورات المياه أو ترك مخلفات فيها (باستخدام المطهرات وأدوات النظافة اللازمة)	3,000	عن كل يوم تأخير
8	عدم إصلاح أو تغيير مجففات الهواء الساخن لليدين وملحقات دورات المياه	50	عن كل يوم تأخير
9	تسرب المياه وعدم شطفها	1500	عن كل يوم تأخير



م	نوع المخالفة	قيمة الغرامة (بالريال السعودي)	تحصيل رسوم المخالفات
صيانة الألعاب والأثاث في الحدائق			
1	عدم إصلاح أو طلاء أو تغيير الكراسي أو الطااولات	100	عن كل حالة تأخير، يتم تكرار الغرامة إذا لم يتم التصحيح خلال أسبوع من تاريخ صدور المخالفة السابقة.
2	عدم صيانة أو طلاء الألعاب خلال ثلاثة أيام	500	عن كل حالة تأخير، يتم تكرار الغرامة إذا لم يتم التصحيح خلال أسبوع من تاريخ صدور المخالفة السابقة.
3	عدم استبدال الألعاب التالفة خلال ثلاثة أيام	1,000	عن كل حالة تأخير، يتم تكرار الغرامة إذا لم يتم التصحيح خلال أسبوع من تاريخ صدور المخالفة السابقة.
نظافة الحدائق			
1	عدم إزالة المخلفات الناتجة عن أعمال الصيانة أو عدم تنظيف الحدائق من نفايات الزوار وعدم نقل النفايات	500	عن كل حالة من الحالات
2	عدم منع الزوار من استخدام الشيشة أو الشواء في الموقع	500	عن كل حالة من الحالات
3	عدم إصلاح أو تغيير الحاويات أو سلال جمع النفايات في الموقع	100	عن كل يوم تأخير
4	عدم التقيد بالنظافة العامة للموقع	1,000	عن كل حالة من الحالات
وسائل السلامة			
1	عدم صيانة أو إصلاح أو استبدال طفايات الحريق	100	عن كل يوم تأخير
2	ترك غطاء الخزانات مفتوحاً أو عدم تأمينه مما يشكل خطراً على الزوار	5,000	عن كل حالة لكل يوم تأخير
3	عدم تطبيق وسائل السلامة في الموقع وعدم وضع وسائل السلامة على معدات ومركبات الصيانة	1,000	عن كل حالة من الحالات
4	عدم إصلاح أو تأمين التوصيلات الكهربائية أو المعدات المكشوفة مما يشكل خطراً على الزوار	5,000	عن كل حالة لكل يوم تأخير



الاستراتيجيات الفنية

09

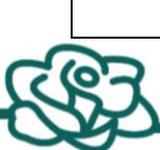


أمانة الطائف
TAIF MUNICIPALITY

1/9 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع والاشتراطات الفنية الواردة بكراسة الشروط ومواصفات وكذلك الالتزام بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 1441/4/11 هـ بشأن الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية (كما تخضع المنافسة للتصنيف الوطني للأنشطة الاقتصادية الرابع (ISIC) الصادر عن الهيئة العامة للإحصاء. فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

م	الأدلة المرجعية والأكواد
1	الأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة www.saso.gov.sa
2	المقاييس البيئية مقاييس مستويات الضوضاء الصادرة عن الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة www.ncec.gov.sa
3	الدليل الإرشادي للوصول الشامل في البيئة العمرانية الصادر عن مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة الصادر عام 2010 www.kscdr.org.sa
4	الأنظمة واللوائح التنفيذية والفنية الواردة من وزارة البلديات والإسكان https://momah.gov.sa/ar
5	نظام الإجراءات والتراخيص البلدية ولائحته التنفيذية الصادر من وزارة البلديات والإسكان
6	اشتراطات الطراز المعماري للهوية العمرانية الصادر من العمارة السعودية
7	اشتراطات التصميم المعماري وفق الجهات التصميمية للهوية العمرانية المعتمدة في إدارة التراخيص الإنشائية
8	اشتراطات كتيب المجال العام للتدخلات الحضرية والحدائق Toklit الصادر من قبل وزارة التخطيط الحضري والأراضي بوزارة البلديات والإسكان فيما يخص مواصفات ومعايير تصميم وإنشاء الحدائق
9	الشروط والمواصفات الفنية لتنفيذ مشاريع التشجير الصادر من وزارة البلديات والإسكان
10	الشروط والمواصفات الخاصة بإنشاء ملاعب الأطفال الصادر من وزارة البلديات والإسكان
11	لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق وفي مدن ملاهي وألعاب الأطفال الصادر من مجلس الدفاع المدني بوزارة الداخلية
12	اللوائح والضوابط والمعايير والمتطلبات الفنية الصادر عن الهيئة العامة للترفيه واشتراطات وزارة الثقافة وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات
13	كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام 2018 وإصداراته التالية: www.sbc.gov.sa
أ	كود البناء السعودي العام Saudi Building Code-General (SBC201)
ب	مجموعة الأكواد الإنشائية Saudi Construction Code- (SBC301-306)
ج	الكود السعودي - للكهرباء Saudi Electrical Code- (SBC401)
د	الكود السعودي - للميكانيكا Saudi Mechanical Code- (SBC501)
ذ	الكود السعودي - لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية Non-Residential Building -Saudi Energy Code (SBC 601)
ر	الكود السعودي - الصحي Saudi Sanitary Code- (SBC 701)
ز	الكود السعودي - لمكافحة الحريق Saudi Fire Code- (SBC 801)



2/9 الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المناقصة من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل الأمانة.

3/9 اشتراطات التجهيز:

يتم تجهيز الموقع بما يتناسب مع الأنشطة المقرر وحسب الخطة المقدمة من المستثمر بعد اعتمادها من الأمانة.

4/9 اشتراطات التصميم الهندسية:

- على المستثمر الالتزام بمعايير التصميم الابتدائي للمشروع وجميع الاشتراطات والمعايير الصادرة من وزارة البلديات والإسكان لكلاً من الاشتراطات (المعمارية، والإنشائية، والكهربائية، والميكانيكية، والأعمال الصحية، ... إلخ)
- مراعاة أن تتناسب جودة الأصول التي يتم تركيبها في الموقع مع المعايير العالمية.
- الالتزام بالمساحة المحددة للموقع.
- مراعاة قواعد الأمن والسلامة للمرتادين.
- أخذ الموافقات والاعتمادات على جميع التصاميم والإنشاءات والمواد الخاصة بعناصر المشروع من قبل الجهات المعنية بالأمانة وذات العلاقة.

5/9 أسس تصميم وتخطيط الحديقة

- **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.
- **التناسب 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 تتوازن جميع أجزاء الحديقة حول المحاور والتوازن متمثل في الحدائق الهندسية وغير متمثل في الحدائق الطبيعية، والنظام المتمثل أسهل في التنفيذ عن غير المتمثل حيث يحتاج الأخير لعناية 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 .

- **البساطة:** تستخدم البساطة في الاتجاه الحديث لتخطيط وتنسيق الحديقة إذ تراعى البساطة التي تعمل على تحقيق الوحدة في الحديقة وذلك بالتحديد بالأسوار وشبكة الطرق والمسطحات واختيار أقل عدد من الأنواع والأصناف بمقدار كاف، والابتعاد عن ازدحام الحديقة بالأشجار والشجيرات أو المباني والمنشآت العديدة وهذه تسهل عمليات الخدمة والصيانة .

- ألا تتناثر ألوان المبنى مع ألوان الحديقة في الطراز الحديث لأنها بذلك ستكون عنصراً مكتملاً وليس عنصراً سائداً أما في الطراز الهندسي
- أن تزرع حولها ما يسمى بزراعة الأساس (تجميل المبنى بالنباتات حوله وبين أجزاءه حتى يذوب تصميم المبنى في تصميم الحديقة بالتدرج في الارتفاعات وفي الألوان وزراعة بعض المتسلقات على المبنى .
- امتداد المبنى في الحديقة على هيئة شرفة أو تراس.

- **الإضاءة والظل:** يشكل الضوء والظل عنصر مهماً في تنسيق الحديقة 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 واختيارها من حيث كثافتها ومدى حاجتها من الضوء والظل في الحديقة ويراعى مواقع العناصر المستخدمة في التنسيق حسب احتياجها للضوء أو الظل .

- **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 أثر ارتفاعاً من الواقع أو للكسر من حدة خط طويل ممل أو غير ذلك



م	مكونات الحديقة
1	المنطقة المبنية (المستثمرة)
2	المزروعات والتشجير والمسطحات الخضراء
3	الرصيف سواء للطرق الخارجية أو مواقف السيارات الخارجية
4	تنسيق الموقع والمشايات والممرات والبردورات وخرساناتها
5	النوافير وبرك المياه والمسطحات المائية والشلالات
6	مباني الخدمات العامة وغرف الكهرباء ودورات المياه وغيرها
7	المقاعد والكراسي والجلسات الداخلية والمظلات والبرجولات
8	مناطق ألعاب الأطفال والملاعب ومستلزماتها

6/9 العوامل المؤثرة على تصميم الحديقة

• العوامل الطبيعية:

- العوامل المناخية تعتبر العوامل المناخية من أهم العوامل التي لها تأثير كبير على تصميم الحديقة وذلك لأن الحديقة معرضة بشكل مباشر لتأثيرات العوامل المناخية المختلفة، والتي تتمثل فيما يلي:
- درجات الحرارة: تعتبر الحرارة من العوامل المؤثرة على عناصر ومحتويات الحديقة وبالتالي على تصميم الحديقة فهي تؤثر على اختيار أنواع النباتات ومواد وعناصر الحديقة الأخرى وكذلك كمية مياه الري اللازمة للنباتات ونظام الري .
- الإشعاع الشمسي: نظرا لقرب موقع شبة الجزيرة العربية من خط الاستواء فأن كمية الإشعاع الشمسي الساقط عليها تكون عالية حيث يصل إلى معدل ١٠٠٧ ساعة يوم في فصل الصيف ويكون تأثير الإشعاع الشمسي على تصميم الحديقة فيما يلي :
- اختيار المواقع المناسبة للأشجار وكثافتها وارتفاعاتها ونوعية النباتات التي تتحمل حرارة الإشعاع الشمسي الساقط عليها
- ألوان عناصر الحديقة الصلبة من حيث علاقتها بدرجة امتصاصها وانعكاس الإشعاع الشمسي الساقط عليها
- الاتجاه الملائم لعناصر الحديقة الصلبة كالمباني والمظلات وممرات المشاة وعلاقتها بحركة الشمس.
- تحديد النسب الملائمة لعناصر الحديقة المختلفة من مواد صلبة وطرية وعلاقة ذلك بنسب انعكاس أشعة الشمس على أسطحها المختلفة.

- الرياح: يؤثر عامل الرياح على تصميم الحديقة من حيث اختيار مواقع الأشجار والشجيرات للاستفادة منها في صد الرياح المحملة بالأتربة واستقبال الرياح المرغوبة وكذلك مواقع المسطحات المائية وأحواض الزهور للاستفادة منها في تلطيف مناخ الحديقة ونشر الرائحة الزكية للنباتات العطرية.
- شكل وطبيعة الأرض والمناظر المجاورة: تشكل الأرض وطبوغرافيتها أهمية بالغة في تصميم الحديقة 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.
- **الغطاء النباتي:** يؤثر الغطاء النباتي على تصميم الحديقة تبعاً لنوعيته وكثافته حيث أنه إذ توفرت مجموعة من النباتات الطبيعية في موقع سوف يقام عليه حديقة فيجب أن يؤخذ ذلك في الاعتبار عند إعداد الدراسات والتصاميم 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.

7/9 عناصر تصميم وتسيق الحديقة

- **الأشجار:** تستعمل الأشجار للحصول على الظل وكمصدات للرياح أما تستخدم الأشجار المزهرة بكثرة في الحديقة لتعويض نقص الأزهار في الحديقة أما تستخدم كستائر نباتية، وعموماً هناك عدة اعتبارات يجب مراعاتها عند استخدام الأشجار وتمثل في الآتي:
 - تناسب حجم الأشجار مع مساحة الحديقة فلا تزرع أشجار ضخمة في حديقة صغيرة .
 - مراعاة الظروف البيئية وملائمة نوع الأشجار المزروعة للمواقع التي تزرع فيها الحديقة .
 - في حالة زراعة أشجار بجوار المباني أو السور يجب أن تبعد مسافة لا تقل عن ١٠٥ متر حتى لا تؤثر عليها .

- 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).
- بالنسبة للأشجار الضخمة (أشجار الظل) يراعى أن تزرع على مسافة ٣ أمتار على الأقل من المشايات .
- **الشجيرات:** تعتبر الشجيرات من أهم المجموعات النباتية في تنسيق الحديقة ولها العديد من الاستخدامات تتضح فيما يلي :
 - تزرع الشجيرات في الحديقة الصغيرة المساحة حيث يمكن تحديد 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 طريقتين أو عند مدخل الحديقة الطبيعية
 - يمكن أن تزرع في مجاميع أما في الحديقة الواسعة في منحنيات الطرق أو يمكن زراعة بعض أنواعها كنماذج منفردة لكل منها صفاتها الذاتية المميزة وسط المسطحات الخضراء ، ويجب أن يراعى التوازن والتوافق بين المجموعات المتقاربة مثل النمو النهائي للشجيرات وتناسق الألوان وكذلك الأزهار
 - تزرع كسائير نباتية ورقية أو مزهرة أمام الأسوار وأسفل قطعة وخلف دوائر الأزهار التوجد تدرجاً في الارتفاع .
 - بعض الشجيرات لتناسب تشكليها إلى أشكال عديدة مما يعطي الحديقة منظرًا مميزاً
 - تستخدم بعض الشجيرات كأسيجة طبيعية بدون قص وتشكيل
 - تزرع بعض أنواع الشجيرات في دوائر الأزهار في صفوف متباعدة عن بعضها خاصة الشجيرات المزهرة في مواسم مختلفة ولتعوض عن الحوليات المزهرة عند انتهاء موسم أزهارها.
- **الأسيجة النباتية:** الأسوار ضرورية لإحاطة المبنى أو الحديقة لصيانتها وحفظها ، وتستخدم فيها المباني مواد الإنشاء الإسمنتية أو الخشبية ، إلا أنه اكتساباً للمنظر الأخضر الجميل يمكن إقامتها من النباتات التي تزرع في صف منتظم بدلاً من إقامة السور المبنى 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 الجبل أو الشجيرات أو المتسلقات المتحملة للقص والتشكيل ، وبعض أنواعها أوراق وأزهار ملونة أو أشواك أو ثمار أو رائحة عطرية بالأوراق أو الأزهار ، ولكل منها فائدة في التنسيق وأهمية عند الحاجة إلى إقامة الأسيجة الملونة أو الزهرية أو العطرية أو الشائكة المانعة .



• المواد المستخدمة في أراضي وممرات وطرق المشاة:

- **الخرسانة:** استخدام الخرسانة في ممرات المشاة يأخذ أشكالاً ومقاسات مختلفة، إضافةً إلى التنوع في الملمس، ومن أكثر استخدامات الخرسانة هي البلاطات التي تتداخل بأشكال متنوعة فوق طبقة رملية وفي هذه الحالة تتحمل الأحمال الثقيلة مرور السيارات - أما يتيح استخدام الخرسانة المرنة بشدة في صب البلاط بالموقع بأشكال مختلفة مع إمكانية التحكم في الملمس واللون والشكل النهائي .
- **الأحجار:** إن استخدام الأحجار في الرصف يعطي إمكانيات ومشاكل إضافة إلى قوة التحمل وعدم الحاجة إلى الصيانة المستمرة، بالإضافة إلى الجرانيت من أكثر أنواع الأحجار تحملاً.
- **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
- **البلاط:** يمكن استخدام بلاطات الرخام، أو الموزاييك أو البلاطات الفخارية في ممرات المشاة حيث يعطي تنوعاً كبيراً في الأشكال والمقاسات والألوان، ولكن يلاحظ أن ملمسها بصفة عامة لا يتلاءم كثيراً مع التنسيق الخارجي وخاصة في الأماكن المزدحمة والمساحات الكبيرة .
- **الرمل:** يمكن استخدام الرمل في ممرات المشاة بحيث تغطي بطبقة من الرمل بسمك من 7 التكاليف ويتناسب لونها مع اللون الأخضر للحديقة ولكن يعاب عليها كثرة نمو الحشائش بها، كما أن مياه الري الزائدة أو الأمطار وكذلك الرياح الشديدة تجرف جزء من الرمل .
- **عناصر فرش أخرى:** وتشمل صناديق وسلال القمامة 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 كبائن 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 السهولة الوصول إليها .
- **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 ومساحات المشاة يجب ألا يزيد ارتفاع مصدر الإضاءة عن أربعة أمتار مع إعطاء عناية خاصة لإضاءة المناطق التي تشمل على سلالم، 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.

- **عناصر مائية (مسطحات مائية):** تعتبر النوافير والتكوينات 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 الحديقة إلى تأثيراتها الجمالية والوظيفية وذلك من خلال شكل التكوينات المائية وجمال مظهرها وحركة الماء الانسيابية وخير صوته بالإضافة إلى الدور الهام الذي تقوم به المسطحات المائية في تلطيف درجة حرارة الجو وزيادة الرطوبة النسبية، بالإضافة إلى ذلك يجب مراعاة الآتي :

- 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 .

- غالباً ما تلعب النوافير دور هام كتكوين جمالي أو عنصر تشكيلي لذلك يجب أن يأخذ في الاعتبار وضع النافورة في الفراغ بالنسبة لضوء الشمس الدراسة الانعكاسات من أو على الماء .

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

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

- **قطع الصخور والحجارة :** وهذه تستخدم بين المجموعات النباتية بالحديقة لتمثل إحدى عناصر التنسيق القوية التي تصور الطبيعة وتستخدم في تنسيق جزء ليمثل حديقة صخرية في الحديقة 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 مكمله لتأثير النباتات وليست سائدة عليها أما تكون الصخور المستعملة في التنسيق متوفرة محلياً ومن نوع ولون واحد وبأحجام مختلفة، وترص الصخور ويتم توزيعها بطريقة منتظمة وطبيعية ويدفن ثلث حجم الصخرة في الأرض لتبدو وكأنها مكمله للتربة أو امتدادا 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 تتشأ عليه الحديقة الصخرية وأن تكون مواجهة للمنزل.

8/9 اعتماد التصميم الابتدائي

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

- إعداد مخطط للموقع العام موضحا به توزيع عناصر المشروع والمداخل الرئيسية.
- إعداد التصميمات المعمارية والإنشائية الخاصة بالمباني المقترحة وملحقاتها.
- إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء - الهاتف - الصحي).
- عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج والتصميم .
- واجهات لكامل عناصر المشروع.
- مناظير للمشروع ثلاثية الأبعاد للمشروع .
- تقديم تقرير فني موضح به بيان بمساحات ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر التي سيتم استثمارها لاعتمادها من الأمانة .
- عمل جسات استرشادية للموقع واعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني .
- المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.
- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المستقبلية ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وكهربائية وغيرها.
- يجب أن يتم الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية الآتية :
- دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع .

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

- التصميمات المعمارية مساقط واجهات قطاعات تفاصيل معمارية جداول التشطيبات - جداول الأبواب والشبابيك تفاصيل الأرضيات والفرش الداخلي مناظير ثلاثية الأبعاد ... الخ .
- التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح مخططات الهيكل الخرساني جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح قطاعات الأعمدة التفاصيل الإنشائية وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة كامل الحسابات الإنشائية لعناصر المشروع) .
- التصميمات الكهربائية 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 اللازمة).

- التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهوية والتكييف مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي - تفاصيل أنظمة مكافحة الحريق - مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة).
- المواصفات الفنية وجدول الكميات لكافة عناصر المشروع.

9/9 مكافحة الآفات والأمراض:

- يلتزم المستثمر بمكافحة الآفات والأمراض التي تظهر على النباتات، وذلك إما يدوياً لإزالة الأجزاء المصابة وحرقتها من الأفرع والأوراق بحيث لا يتغير شكلها أو الشجيرات عن الشكل المطلوب أو باستخدام المبيدات الحشرية بالنسب الموصى به حسب رأي الجهة الفنية بالأمانة مع اتخاذ كافة الاحتياطات اللازمة لمنع إصابة النباتات السليمة، ويجب أن تتم عمليات الرش الوقائية كل 3 أشهر على الأقل، وذلك بالتنسيق مع الجهة الفنية بالأمانة لتحديد أنواع المبيدات التي يجب استخدامها وتركيز المبيدات الواجب استخدامها وأوقات الرش
- على المستثمر بعد ترسية المشروع بمدة شهر تقديم برنامج زمني لكامل نطاق المشروع للأعمال الرش الوقائي، بالإضافة إلى اعتماده من الأمانة وكذلك القيام بأعمال الرش العلاجية في حال ظهور الأعراض المصابة على أي من النباتات والمزروعات بنطاق المشروع.

10/9 قص المسطحات الخضراء:

- يجب على المستثمر تشكيل المجموع الخضري حسب تعليمات الجهاز المشرف .
- يجب على المستثمر قص المسطحات الخضراء باستخدام ماكينة القص، وذلك كل 15 يوماً أعلى، ومنع تركه على المسطحات وتجميعه في أكياس ينقل إلى المقابل الذي يحددها المشرف
- كما يجب عليه ترقيع الأجزاء التي تتلف أو بالريزومات (العقل الجذرية) .
- كما يجب إزالة الحشائش الضارة المتخللة داخل المسطحات الخضراء قبل البدء في عملية القص بيوم واحد وتحديد أطراف المسطحات الخضراء مع المشايات ونهاية الأحواض آلياً أو يدوياً .
- إجراء عملية تهوية المسطحات الخضراء لضمان نفاذ مياه الري إلى منطقة الجذور باستخدام الأدوات الخاصة بذلك مرة كل ثلاثة أشهر على الأقل .
- على المستثمر أن يحرص على نظافة المسطح بعد انتهاء عملية القص.



11/9 أعمال النظافة:

- يجب تنظيف الحديقة من مخلفات القص والتقليم والحشائش والتربة الزائدة ونفايات القمامة، ويجب وضعها في أكياس ونقلها إلى الموضع المخصص لذلك وبدون أي تأخير بما في ذلك تنظيف الحديقة من مخلفات الزوار وكذلك تنظيف سلال المهملات وتغيير أكياس النفايات الخاصة بها يومياً .
- يجب تنظيف أحواض تقطيع وأحواض الزهور من المخلفات الزراعية والأحجار والتربة الزائدة ونقلها إلى الموضع المخصص لذلك بالمعدات الخاصة بربط المخلفات الزراعية
- يجب تنظيف الممرات والطرقات والمشايات المسفلطة والمبلطة والأرصفت بكنسها وغسلها بالماء وإزالة الأحجار والأتربة والحشاش التي تنمو في الفراغات.
- يجب غسل وجلي وتنظيف النوافير (إن وجدت) بالحديقة.
- يجب تنظيف خزانات المياه بالحديقة (إن وجدت) مع دهان الأجزاء الظاهرة فوق سطح الأرض باللون المناسب.
- يجب تنظيف وغسل الكراسي وتوفير الخدمات (إن وجدت) بالحديقة.
- يجب غسل الجيل والشجيرات بالماء حسب توجيهات الجهة الفنية بالأمانة .
- يجب غسل الألعاب الخاصة بالأطفال إن وجدت ودهنها بالألوان التي يوافق عليها المهندس المشرف

12/9 تسنيد وتدعيم الأشجار:

- الأشجار حديثة من الزراعة ولم تتعدى سنتها الأولى تحتاج إلى تشجيع نمو الساق الرئيسية ومراقبة استقامتها ويتبع في ذلك ما يلي :
- ترك الأفرع والسرطانات السفلية تنمو نمواً طبيعياً وعدم تقليمها بأي حال من الأحوال إلا للضرورة القصوى وبعد موافقة خطية من المهندس المشرف .
 - تسنيد النباتات بوضع سنادات خشبية الأثار المناسبة لحالة القطع من حيث نوع السنادة وعدد السنادات وطريقة التسنيد
 - يراعى في السنادات الخشبية ما يلي :
 - تصنع السنادات الخشبية من نوعية جيدة من الخشب الذي يتصف بالمتانة، مقاس السنادة 2x4 سم وبطول مناسب .
 - تكون أوجه السنادة الأربعة ملساء دون خشونة حتى لا تتأثر في ساق النباتات نتيجة تحركها والاحتكاك بفعل الرياح .
 - ألا يوجد بالخشب والعلب منه السيادة أماكن تفرعت (عقد) حتى لا تكون سهلة الكسر.

- تكون السنادة مدينة من أسفل على شكل هرم رباعي مقلوب السهولة اختراقها للتربة وبدهن الجزء السفلي بمادة البتومين لحماية الخشب مع التآكل بفعل الماء.
- يدهن الجزء العلوي من السنادة فوق سطح الأرض ببوية زيتية باللون الذي تحدده الأمانة .
- يكون ارتفاع السنادات مناسب لطول ساق الأشجار ويتم تغييرها كلما دعت الحاجة إلى ذلك .

13/9 غسل النباتات:

يجب غسل النباتات برذاذ قوى من الماء النقي لإزالة الأتربة والمواد الضارة لإنعاش النبات من الأتربة المتراكمة. وتتم عملية غسل 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 وتتم عن طريق سيارات أو صهاريج مركب عليها مضخات تقوم بدفع الماء بقوة عن طريق بشبوري وتتم عملية الغسيل طبقاً لتوجيهات المهندس المشرف .

14/9 الكراسي والجلسات:

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

15/9 الممرات والأرصفة

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

16/9 المظلات:

- يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة وغسيل جميع المظلات بجميع أنواعها بشكل دوري مرة كل شهر على الأقل بكل موقع من مواقع المشروع أو كلما دعت الحاجة وتغيير جميع ما يلزم لصيانتها حتى تكون بشكل جيد وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد.
- على المستثمر القيام بدهان جميع المظلات مرة كل 6 شهور خلال مدة العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك .

17/9 سلال المهملات:

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

18/9 الاشتراطات المعمارية:

- ألا تزيد نسبة البناء عن (٢٥%) من مساحة الحديقة الإجمالية حسب المادة (١٩) من التعليمات التنفيذية الخاصة بضوابط استثمار الحدائق العامة
- يمكن استحداث عناصر ثانوية بعد موافقة الأمانة تكون مكملة للعناصر الرئيسية وتخدم احتياجات المشروع.
- تحدد مواقع المداخل الأساسية في المشروع ومخارج الطوارئ بحيث تكون بعيدة عن مصادر الخطر كالمطبخ وغرف ولوحات الكهرباء.
- تصمم أبواب المداخل الرئيسية بحيث تفتح للخارج، ولا تسبب أية إعاقة لدى استعمالها في حالات الطوارئ.
- الاهتمام بالنواحي الجمالية للمشروع وإبراز الطابع العمراني المحلي للمنطقة.
- الأخذ في الاعتبار عند التصميم احتياجات المعوقين في العناصر المختلفة من المشروع
- اختيار مواد البناء المناسبة التي تتوفر بها شروط السلامة والملائمة لمناخ المنطقة ولأسلوب التصميم.
- استخدام مواد العزل الحراري المناسبة في المشروع، وتطبيق لائحة العزل الحراري لدول مجلس التعاون الخليجي.

19/9 الاشتراطات الإنشائية:

- أن يكون البناء من الخرسانة المسلحة.
- أن تكون مواد البناء المستعملة في الإنشاء مقاومة للحريق ومطابقة للاشتراطات.
- في حالة استخدام الحديد في الإنشاء: يجب اتخاذ كافة إجراءات السلامة والوقاية من الصدأ والتآكل والحريق.
- أن يعد تقرير لتربة موقع المشروع ويتم تحليل للمياه الجوفية (إن وجدت) من قبل جهة مختصة، وأخذ النتائج في الاعتبار عند الدراسة الإنشائية.
- يراعى في الدراسات الإنشائية تأثير الكوارث الطبيعية أو انهيار التربة أو الزلازل وغيرها.
- تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية للجهة المختصة بالأمانة.

- عزل الخرسانة المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة وخرسانات الأسطح، وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها.
- يستعمل الأسمنت المقاوم للكبريتات في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة في المبنى.
- في حالة إدخال تعديلات مستقبلا على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية و معمارية لها، وكذلك تقديم التفاصيل اللازمة لمقاومة مواد البناء المستعملة للحريق من قبل مكتب هندسي استشاري إلى الجهة المختصة بالأمانة للحصول على موافقتها، وتنفيذ هذه التعديلات تحت إشراف مكتب هندسي استشاري، وبعد الانتهاء من التنفيذ يتم تقديم شهادة من المقاول والمكتب الاستشاري المشرف على التنفيذ الأمثل لمسؤولياتهم الكاملة عن تنفيذ التعديلات المطلوبة، وتحديد المنشأ للحريق حسب متطلبات الدفاع المدني، وذلك قبل السماح لصاحب المبنى بإعادة تشغيله.
- في حالة ترميم العناصر الإنشائية أو أعمال الديكورات لا يسمح باستخدام مواد كيميائية مصنعة أو غير مقاومة للحريق.

20/9 الاشتراطات الكهربائية:

- يتم التصميم على أساس أن جهد التغذية ٢٢٠/١٢٧ فولت أو ٢٢٠/٢٢٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار أربعة أسلاك ٦٠ ذبذبة / ثانية
- تكون جميع المواد والتركيبات الكهربائية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ومواعيد التمديدات الكهربائية الصادرة عن وزارة الصناعة والكهرباء والتعميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبنى من الخارج والزينات والموقع العام والحدائق والأسوار عن الإنارة الداخلية.
- فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها.
- تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي. قاطع دائرة تسرب الأرض للتيار Earth Leakage Circuit Breaker
- جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- ألا يقل ارتفاع مفاتيح الإنارة والمقابس الكهربائية عن ٤٠.١ متر
 - وحدات إنارة للطوارئ.
 - علامات مضيئة وتظهر مخارج الطوارئ وغيرها.
 - شبكة للكشف والإنذار عن الحريق



- غرفة لمحولات شركة الكهرباء، وذلك في حالة تجاوز الحمل الكلي للمبنى عن ٤٠٠ أمبير، ومراعاة أن تكون لها واجهة واحدة على الأقل على الشارع، وأن تكون فتحة التهوية ومدخل الغرفة جهة الشارع، وليس الحصول على مخطط وتصميم الغرفة من شركة الكهرباء المحلية.
- مولد كهرباء احتياطي بقدرة كافية لإمداد المبنى بالتيار الكهربائي اللازم للإنارة والدوائر الأخرى المهمة في حالة انقطاع تيار شركة الكهرباء.
- الالتزام بما صدر من تعليمات حول نظام التأريض على جميع المنشآت للتقليل من الحوادث والمحافظة على سلامة الأرواح والممتلكات من المخاطر الناجمة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية على أن يشمل نظام التأريض بالمشروع ما يلي:
- تأريض حديد تسليح أساسات المشروع
- جميع الاجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار كمواسير المياه الرئيسية أو المواسير المعدنية للصرف الصحي... إلخ
- اللوحات الرئيسية ولوحات التوزيع الفرعية وحديد تسليح الكابلات ودوائر القوى والإنارة وخلافه
- تزويد المشروع بموانع صواعق مناسبة.
- يفضل إيجاد مكان مستقل بمساحة مناسبة يخصص لوضع لوحة التوزيع الرئيسية به لتوزيع الكهرباء إلى العناصر المختلفة في المبنى ويتم تحديدها على المخطط وكيفية تغذية اللوحات الفرعية ومواقعها.

21/9 الاشتراطات الميكانيكية:

- يقصد بالأعمال الميكانيكية أنظمة التبريد والتدفئة، والتهوية، والمولدات الاحتياطية:
- أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية. يجب مراعاة الاشتراطات العامة لاستخدام أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية التالية:
- التقيد بالاشتراطات الفنية والمواصفات القياسية عند تصميم وتركيب أي نظام من أنظمة التكييف والتهوية، حسب الأصول الفنية، وتحت إشراف مكتب هندسي معتمد، وذلك بما يخدم الهدف من الاستخدام.
- يراعى عند تركيب المكيفات أن تكون إما سقفية أو جدارية بارتفاع مناسب .
- في حالة استخدام المكيفات الصحراوية يراعى أن تكون تمديدات المياه من النوع الجيد لضمان عدم تسرب المياه، وأن تكون غير ظاهرة ولا يسمح باستخدام المكيفات الصحراوية في المناطق التي تزيد نسبة الرطوبة بها عن ٥٠ % .
- في حالة استخدام مكيفات نوع شبك Window Type أو وحدات منفصلة Split Unit فيجب تركيب مراوح تهوية مناسبة لأهمية تجديد الهواء داخل الفراغ.

- التهوية (شفط / طرد) Ventilation

- ويقصد بها التهوية الصناعية باستخدام مراوح التهوية للسماح بتجديد الهواء داخل الفراغات، ويشترط لذلك ما يلي:
- يجب أن تتضمن تصميمات أعمال التهوية فتحات لتقوية الهواء حسب الأصول الفنية ومتطلبات النظام المقترح استعماله.
- تستخدم مراوح التهوية في المطابخ ودورات المياه والمستودعات، وتركب على ارتفاع لا يقل عن ٢ م من سطح الأرض
- اتخاذ احتياطات السلامة اللازمة في موقع المولد وخزان الوقود.
- يوضع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت .

22/9 اشتراطات الأعمال الصحية:

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



المرفقات

نموذج تقديم العطاء للمنافسة
كروكي الموقع
محضر تسليم الموقع
اقرار المستثمر

للمنافسة رقم "....."

حفظه الله

سعادة أمين محافظة الطائف

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف وبوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص بتاريخ / 1447 هـ

المتضمن رغبتكم طرح مشروع "....." حيث تم

شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات

الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة الموقع على الطبيعة معاينة تامة ونافية .

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

قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شاملة ضريبة القيمة المضافة

رقماً	كتابة

** قيمة الأجرة السنوية أعلاه لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي

(غير مشروع 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:
										ص.ادر.من:
										هاتف:
										ص.ب:
										فاكس:
										التوقيع



رقم المحضر
تاريخ المحضر

وزارة الشؤون البلدية و القروية والإسكان
أمانة محافظة الطائف

محضر تسليم موقع

بيانات المستثمر				
رقم 700	رقم السجل التجاري	اسم الشركة	نوع الشركة	ثقة المستثمر
رقم تسجيل المنشأة في التأمينات الاجتماعية	رقم المنشأة/الرقم الموحد في وزارة العمل	مدينة عضوية الغرفة التجارية	تاريخ انتهاء السجل التجاري	تاريخ اصدار السجل التجاري
البريد الإلكتروني		رقم الفاكس	رقم الهاتف	
العنوان الوطني				
رقم المبنى	اسم الشارع	الحي	المدينة الطائف	
الرمز البريدي		صندوق البريد		
بيانات الموقع				
وصف الموقع				
الشارع	الحي	مساحة الموقع	نوع الموقع/العقار	رقم الموقع
بيانات العقد				
رقم الفرصة الاستثمارية	نوع الفرصة		اسم الفرصة - المشروع	
رقم العقد	مدة العقد	تاريخ توقيع العقد	تاريخ تسليم العقد	
قيمة الإيجار السنوي	قيمة العقد الإجمالي	قيمة فترة التجهيز	نسبة فترة التجهيز %	
إنه في يوم الموافق / / المحدد لتسليم موقع المشروع المحدد بياناته أعلاه ، فقد تم الوقوف على الموقع ومعاينته و قد وجد الآتي :				
لا يوجد عوائق تمنع من تسليم الموقع للمستثمر ويعتبر تاريخ هذا المحضر هو بداية العقد والانتفاع بالموقع				
ملاحظات				
إقرار المستثمر				
أقر بانني استلمت بموجب هذا المحضر العقار الموضح بياناته أعلاه و ذلك في يوم () وتاريخ بعد أن قمت بمعاينته معاينة تامة نافية للجهالة شرعا و بأنني قبلت على حالته في تاريخ إستلامه				
الإعتماد				
اسم المندوب	الإيميل	التوقيع	الجهة التي يمثلها المندوب	
			وكالة الاستثمار	
			المستثمر	
			المراقب	



يقر المستثمر بما يلي:

- 1- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- 2- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (40152) في 1441/06/29 هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22 هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
 - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05 هـ، والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 1443/03/12 هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر عام 1444 هـ - 2023م وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد ، وجدول الجزاءات والغرامات الوارد بكراسة الشروط والمواصفات .
 - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (4200079475/1) وتاريخ 1442/02/26 هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
 - الاشتراطات الفنية للمطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100128804) وتاريخ 1441/04/11 هـ والمبلغه بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 1441/04/11 هـ .
 - الإلتزام بلائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق وفي مدن ملاهي وألعاب الأطفال الصادر من مجلس الدفاع المدني بوزارة الداخلية .
 - الإلتزام بما ورد بكتيب المجال العام للتدخلات الحضرية والحدائق Toklit الصادر من قبل وزارة التخطيط الحضري والاراضي بوزارة البلديات والإسكان فيما يخص مواصفات ومعايير تصميم وإنشاء الحدائق .
 - اطلع على لائحة اشتراطات المجمعات التجارية والأسواق الشعبية وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (1/460031519) وتاريخ 1441/06/02 هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات .
 - الإلتزام بما ورد في دليل عقود تنفيذ الحدائق الصادر بالقرار الوزاري رقم 210012882 وتاريخ 1441/04/ 11 هـ والمبلغه لنا بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم 1001306821 وتاريخ 1441/04/11 هـ وما يستجد عليه من تعديلات .
 - الإلتزام بالشروط والمواصفات الفنية لتنفيذ مشاريع التشجير الصادر من وزارة البلديات والإسكان .
 - الإلتزام بالشروط والمواصفات الخاصة بإنشاء ملاعب الأطفال الصادر من وزارة البلديات والإسكان .
 - الإلتزام باللوائح والضوابط والمعايير والمتطلبات الفنية الصادر عن الهيئة العامة للترفيه واشتراطات وزارة الثقافة وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات .



- الإلتزام باللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO
- الإلتزام بتحمل كامل المسؤولية القانونية في تنفيذ متطلبات الجهات المختصة و يلتزم بالانظمة واللوائح المعمول بها في المملكة .
- الإلتزام بالإشترطات المعمارية والإنشائية والكهربائية والميكانيكية والصحية الواردة بكراسة الشروط والمواصفات .
- الإلتزام بجميع الأنظمة واللوائح المتعلقة بالنشاط محل كراسة الشروط والمواصفات وما تبعه من أنشطة تابعة .
- اطلع على اشتراطات المباني الرياضية الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم (1/4500919552) وتاريخ 1446/01/16 وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات .
- اطلع على لائحة اشتراطات المرافق والمباني الترفيهية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (46001/141134) وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات .
- في حال قيام المستثمر بتركيب الواح الطاقة الشمسية للمشروع يجب عليه الإلتزام بجميع ما ورد بإشترطات ألواح الطاقة الشمسية الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم 450/ 191085 - 1 وتاريخ 1446/01/16 وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية .
- يقر المستثمر بضرورة أخذ الموافقة الخطية المسبقة من وكالة الاستثمار بالطائف على التصاميم المعمارية والإنشائية قبل البدء في تنفيذ المشروع وفي حالة مخالفة ذلك سيتم تطبيق الأنظمة والتعليمات النظامية المقررة لذلك.
- يقر المستثمر بإزالة أي شوائب واشغالات موجودة بالموقع و يلتزم بتمهيد وتسوية الموقع على نفقته الخاصة.
- يقر المستثمر بأن العناوين وأرقام الهواتف والفاكس والجوال والبريد الإلكتروني الموضحة في نموذج العطاء الوارد ضمن الشروط والمواصفات والمدرجة على بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) هي العناوين التي يمكن للأمانة أن ترسل عليها المراسلات والمكاتبات والرسائل الإلكترونية إلى المستثمر بخصوص هذا العقد ، ويكون المستثمر قد استلمها بمجرد ارسالها إليه على أيأ من العناوين المذكورة وفي حالة تغيير أي منها يتم اخطار الأمانة بخطاب مسجل.
- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة ونافية للجهالة.

أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة:

	رقم الهوية:		الاسم:
	رقم الهاتف:		رقم الجوال:
	التاريخ:		التوقيع:



أمانة الطائف

« استثمر معنا »





أمانة الطائف

فرص

بوابة الاستثمار البلدي
FURAS | Gate to Municipal Investments



أمانة الطائف
TAIF MUNICIPALITY

وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing



الاستثمار في مدننا بين يديك

أمانة الطائف
TAIF MUNICIPALITY

أمانة محافظة الطائف

حمل تطبيق فرص الآن

Google Play App Store



« استثمر معنا »

