

# كراسة الشروط والمواصفات

تطوير وتشغيل وصيانة الحديقة الكبيرة بروضة هباس  
(نشاط ترفيهي وأنشطة مساندة)



## فهرس المحتويات

|                                                                                             |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| أ-قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة .....                   | ٤  |
| ب-تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات .....                                     | ٥  |
| ج-الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى ..... | ٦  |
| ١-مقدمة .....                                                                               | ٧  |
| ٢-١ وصف العقار .....                                                                        | ٨  |
| ٣-اشتراطات دخول المنافسة والتقديم .....                                                     | ٩  |
| ٣-١ من يحق له دخول المنافسة: .....                                                          | ٩  |
| ٣-٢ لغة العطاء: .....                                                                       | ٩  |
| ٣-٣ مكان تقديم العطاءات: .....                                                              | ١٠ |
| ٣-٤ موعد تقديم العطاءات: .....                                                              | ١٠ |
| ٣-٥ موعد فتح المظاريف: .....                                                                | ١٠ |
| ٣-٦ تقديم العطاء: .....                                                                     | ١١ |
| ٣-٧ كتابة الأسعار: .....                                                                    | ١١ |
| ٣-٨ مدة سريان العطاء: .....                                                                 | ١١ |
| ٣-٩ الضمان: .....                                                                           | ١١ |
| ٣-١٠ موعد الإفراج عن الضمان : .....                                                         | ١١ |
| ٣-١١ مستندات العطاء: .....                                                                  | ١١ |
| ٣-١٢ آلية تقييم العروض: .....                                                               | ١٢ |
| ٣-١٣ سرية المطومات .....                                                                    | ١٢ |
| ٤- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض .....                                                    | ١٣ |
| ٤-١ ادراسة الشروط الواردة بالكراسة: .....                                                   | ١٣ |
| ٤-٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة: .....                                                    | ١٣ |
| ٤-٣ معاينة العقار: .....                                                                    | ١٣ |
| ٥- ما يحق للبلدية والمستثمر قبل إنشاء فتح المظاريف .....                                    | ١٤ |
| ٥-١ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات: .....                                          | ١٤ |
| ٥-٢ تأجيل موعد فتح المظاريف: .....                                                          | ١٤ |
| ٥-٣ سحب العطاء: .....                                                                       | ١٤ |
| ٥-٤ تعديل العطاء: .....                                                                     | ١٤ |
| ٥-٥ حضور جلسة فتح المظاريف: .....                                                           | ١٤ |
| ٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع .....                                                     | ١٥ |
| ٦-١ الترسية والتعاقد: .....                                                                 | ١٥ |
| ٦-٢ تسليم الموقع: .....                                                                     | ١٥ |
| ٧- الاشتراطات العامة .....                                                                  | ١٦ |
| ٧-١ توصيل الخدمات للموقع: .....                                                             | ١٦ |
| ٧-٢ البرنامج الزمني للتنفيذ: .....                                                          | ١٦ |
| ٧-٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة: .....                    | ١٦ |
| ٧-٤ تنفيذ الأعمال: .....                                                                    | ١٦ |
| ٧-٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر: .....                                         | ١٧ |
| ٧-٦ حق البلدية في الإشراف: .....                                                            | ١٧ |
| ٧-٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري: .....                                                  | ١٧ |
| ٧-٨ استخدام العقار للغرض المخصص له : .....                                                  | ١٧ |
| ٧-٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد: .....                                            | ١٨ |
| ٧-١٠ موعد سداد الأجرة السنوية: .....                                                        | ١٨ |
| ٧-١١ متطلبات السلامة والأمن: .....                                                          | ١٩ |

|    |                                                           |
|----|-----------------------------------------------------------|
| ٢٠ | ٧-١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة:                          |
| ٢٠ | ٧-١٣ تسليم الموقع البلدية بعد انتهاء مدة العقد:           |
| ٢٠ | ٧-١٤ أحكام عامة:                                          |
| ٢٢ | ٨- الاشتراطات الخاصة                                      |
| ٢٢ | ٨-١ مدة العقد:                                            |
| ٢٢ | ٨-٢ فترة التجهيز والإنشاء:                                |
| ٢٢ | ٨-٣ النشاط الاستثماري المسموح به :                        |
| ٢٢ | ٨-٤ عناصر المشروع :                                       |
| ٢٣ | ٨-٥ التزامات المستثمر :                                   |
| ٢٥ | ٨-٦ احق البلدية بغير البرنامج المقترح :                   |
| ٢٥ | ٨-٧ انظام السعودة :                                       |
| ٢٥ | ٨-٨ دراسة تقييم الأثر السليبي :                           |
| ٢٥ | ٨-٩ العاملون بالمشروع :                                   |
| ٢٦ | ٨-١٠ اشتراطات التشغيل والصيانة بالمشروع :                 |
| ٢٧ | ٨-١١ تشغيل وصيانة المشروع                                 |
| ٢٩ | ٨-١٢ امرحلة التأهيل للحديقة:                              |
| ٣٠ | ٨-١٣ اللوحات الاعلانية:                                   |
| ٣٠ | ٨-١٤ الالتزام بالاشتراطات الصحية:                         |
| ٣٠ | ٨-١٥ الغرامات والجزاءات :                                 |
| ٣٠ | ٨-١٦ القيمة المضافة:                                      |
| ٣٠ | ٨-١٧ نسبة العائد السنوي:                                  |
| ٣١ | ٩- الاشتراطات الفنية                                      |
| ٣١ | ٩-١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:             |
| ٣١ | ٩-٢ معايير التصميم العامة:                                |
| ٣١ | ٩-٣ معايير تصميم الساحات:                                 |
| ٣٢ | ٩-٤ اللوحات الارشادية :                                   |
| ٣٢ | ٩-٥ الوصول الشامل                                         |
| ٣٢ | ٩-٦ صيانة الحديقة:                                        |
| ٢٨ | ٩-٧ اشتراطات التشجير:                                     |
| ٣٩ | ٩-٨ امواد البناء وتقنية الانشاء:                          |
| ٣٩ | ٩-٩ الطاقة                                                |
| ٣٩ | ٩-١٠ المورد المائي                                        |
| ٣٩ | ٩-١١ التخلص من المخلفات                                   |
| ٣٩ | ٩-١٢ شراطات السلامة والسلامة                              |
| ٣٩ | ٩-١٣ التصميم الابتدائي للمشروع :                          |
| ٣٩ | ٩-١٤ المواصفات الفنية للاعمال التنفيذية :                 |
| ٤٠ | ٩-١٥ الاشتراطات الانشائية :                               |
| ٤١ | ٩-١٦ الاشتراطات الكهربائية :                              |
| ٤٢ | ٩-١٧ اشتراطات الاعمال الصحية:                             |
| ٤٣ | ١٠-١ نموذج عطاء يقدم في منافسة بالظرف المختوم (نموذج ٧/٦) |
| ٤٤ | ١٠-٢ كركي الموقع                                          |
| ٤٥ | ١٠-٣ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3/6)           |
| ٤٦ | ١٠-٤ إقرار من المستثمر                                    |

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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa) "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 المعين عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه. على المستثمر قبل إغلاق الظرف أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (صح) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختوماً إذا كان ذلك مطلوباً.

| م  | المستند                                                                                          | هل مرفق؟ | هل مختوم؟ |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|
| ١  | نموذج العطاء                                                                                     |          |           |
| ٢  | كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (موقعة من المستثمر)                                            |          |           |
| ٣  | توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر)                          |          |           |
| ٤  | إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات) |          |           |
| ٥  | صورة الهوية الشخصية للمستثمر                                                                     |          |           |
| ٦  | صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)                                  |          |           |
| ٧  | صورة سارية المفعول من اشتراك الغرفة التجارية                                                     |          |           |
| ٨  | ضمان بنكي ساري المفعول معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي                                      |          |           |
| ٩  | صورة شهادة تسديد الزكاة الضريبية                                                                 |          |           |
| ١٠ | صورة شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف من مكتب العمل (شهادة السعودية)                   |          |           |
| ١١ | صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي                                           |          |           |
| ١٢ | صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية                                             |          |           |
| ١٣ | صورة إثبات العنوان الوطني                                                                        |          |           |

ملحوظة: سيتم استبعاد العروض التي تتضمن ضمان بنكي ساري لمدة أقل من المدة المطلوبة بهذه الكراسة

ب- تعريف المفردات الواردة بكرة الشروط والمواصفات

|                      |                                                                                                                                                                   |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| البلدية              | مالك الموقع (بلدية روضة هباس)                                                                                                                                     |
| المشروع              | هو (تشغيل وصيانة حديقة المراد إقامة وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد).                                                                                  |
| العقار               | هو أرض تحدها البلدية موقعها والتي يقام عليها (تطوير وتشغيل وصيانة حديقة                                                                                           |
| الجهات ذات العلاقة   | جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها                                                                           |
| المستثمر             | هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إقامة الحدائق                                                                                                                  |
| مقدم العطاء          | يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.                                                                                    |
| المنافسة             | هي طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل منافسة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة                                        |
| المنافسة الإلكترونية | يقدم المستثمرون عطاءاتهم في المنافسة بإحدى الطرق الآتية:<br>١- عن طريق الموقع الإلكتروني <a href="http://www.jazan.sa">www.jazan.sa</a><br>٢- عن طريق منصة "فرص". |
| الكراسة              | كراسة الشروط والمواصفات.                                                                                                                                          |

### ج- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

| التاريخ | كيفية تحديد التاريخ                                                                                                                                                               | المilestone                               |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
|         | التاريخ الذي تم فيه النشر                                                                                                                                                         | تاريخ الإعلان                             |
|         | كما هو محدد في الإعلان                                                                                                                                                            | آخر موعد لتقديم العطاءات                  |
|         | كما هو محدد في الإعلان                                                                                                                                                            | موعد فتح المظاريف                         |
|         | تحدده البلدية                                                                                                                                                                     | إعلان نتيجة المنافسة                      |
|         | تحدده البلدية                                                                                                                                                                     | موعد الإخطار بالترسية                     |
|         | خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطى مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.                                                | تاريخ توقيع العقد لمن ترسول عليه المنافسة |
|         | خلال شهر من توقيع العقد                                                                                                                                                           | تاريخ تسليم العقار                        |
|         | من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار. | بداية سريان مدة العقد                     |
|         | عند توقيع العقد                                                                                                                                                                   | موعد سداد أجرة السنة الأولى               |

## ١- مقدمة

ترغب بلدية روضة هباسفي طرح منافسة عامة عن طريق المنافسة الإلكترونية بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لـ (تشغيل وصيانة حديقة التفاصيل المبنية في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة).

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للبلدية أهدافها وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات بإحدى الطرق التالية:

التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:-

وحدة تنمية الاستثمارات .

ص.ب: (00000000) تليفون: (0000000000000000) فاكس: (0000000000000000)

البريد الإلكتروني: الموقع الإلكتروني:

## ٢-١ وصف الموقع

| نوع النشاط        | تجاري ترفيهي وأنشطة مساتدة                                                                                                                                                                             |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| مكونات النشاط     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- مطعم وكافيهات</li> <li>- منافذ بيع</li> <li>- غرفة إدارة</li> <li>- منطقة تنزه ومساحات خضراء وجلسات</li> <li>- ممرات مشاة</li> <li>- ألعاب ترفيهية</li> </ul> |
| موقع العقار       | روضة هباس<br>أحداثيات العقار انظر بطاقة الوصف صفحة ٤٤                                                                                                                                                  |
| المدينة           | روضة هباس                                                                                                                                                                                              |
| حدود العقار       | شمالاً:                                                                                                                                                                                                |
|                   | جنوباً:                                                                                                                                                                                                |
|                   | شرق : شارع                                                                                                                                                                                             |
|                   | غرباً: حدود                                                                                                                                                                                            |
| نوع العقار        | حديقة قائمة - الاستعمال المخصص (حديقة)                                                                                                                                                                 |
| المساحة الإجمالية | حسب الكروكي المرفق                                                                                                                                                                                     |
| نسبة البناء       | لا تتجاوز ٢٥٪ من المساحة الإجمالية لكل حديقة على أن يتم تقديم المخططات للبلدية قبل تقديم التراخيص.                                                                                                     |
| ملاحظة            | يلتزم المستثمر بتشغيل النافورة القائمة بالحديقة وأن يقوم بصيانتها بشكل دوري طيلة مدة العقد                                                                                                             |

### ملاحظات الموقع:

- يتم استخراج التراخيص على البيانات الموضحة اعلاه، وفي حال مخالفة ذلك للتراخيص وكود البناء والاشتراطات فيتم التقيد بالاشتراطات والأنظمة البلدية.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة.
- يجب على المستثمر الاطلاع على الموقع بما عليه من اشغالات و عليه تسوية الموقع على حسابه في حالة وجود اشغالات عليه.
- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكاتبة واشتراطات كود البناء السعودي والاشتراطات الخاصة بإقامة المشروع.

### ٣- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

### ٣-١ من يحق له دخول المنافسة:

- يحق للشركات والمؤسسات الدخول على هذه المزايدة ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد المستثمرين ممن يثبت أن عليهم مستحقات ومتأخرات للبلدية أو ممن يثبت تعسرهم، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان والموافقة على استبعاده.
- يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

### ٣-٢ لغة العطاء:

- لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتلوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية. في حال التقدم بمسند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

### ٣-٣ مكان تقديم العطاءات:

- 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 واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هوائيه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة: للبلدية لجنة فتح المظاريف

### ٣-٤ موعد فتح المظاريف:

- الموعد المحدد لفتح المظاريف كما هو موضح في الإعلان في الصحف وبوابة الاستثمار البلدي.

### ٣-٥ تقديم العطاء:

- تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وفي 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 الالتزام بالآتي:

2

على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تنص عليه البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

2

يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

2

يقدم العطاء المالي داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

2

يدفع المستثمر بدل إيجار سنوي للبلدية يتم تحديده في هذه المنافسة مقابل استخدامه للأرض على أن تعود ملكية كافة المعدات والمنشآت والآليات للبلدية بعد انتهاء فترة العقد.

2

يقدم العطاء الفني داخل مظروف مغلق مختوم بختم الشركة ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

### ٣-٦ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

١/L-√

أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي

بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

١/T-√

تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

١/√-√

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

### ٣-٧ مدة سريان العطاء:

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

### ٣-٨ الضمان:

√/L-√

يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل (٢٥٪) من قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (90) يوماً من تاريخ فتح المظاريف.

يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (٢٥٪) من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان

مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

### ٣-١٠ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد دفع أجرة السنة الأولى.

### ٣-١١ مستندات العطاء:

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات المذكورة في الفقرة (أ) قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات صفحة ٤؛
- جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أوجهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً من قبل البلدية.

### ١٢-٣ آلية التقييم الفني للعروض:

- يجب على المتقدم إرفاق ما يثبت عدد المشاريع الاستثمارية المنفذة في مجال الأنشطة المطروحة في المنافسة من عقود سابقة أو خطابات ترسية.
- يجب على المتقدم إرفاق ما يثبت عدد المشاريع الاستثمارية القائمة في مجال الأنشطة المطروحة في المنافسة من عقود سابقة أو خطابات ترسية.
- يجب على المتقدم إرفاق ما يثبت سنوات الخبرة في مجال الاستثمارات.

| م | معايير التقييم                                                        | الدرجة | المعيار الفرعي               | الدرجة | نسبة التقييم الفني % |
|---|-----------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------|--------|----------------------|
| ١ | تفضيل أعلى سعر مقدم في المنافسة                                       | ٥٠     | أعلى سعر مقدم (العرض الأول)  | ١٠٠    | ٦٠٪                  |
|   |                                                                       |        | أعلى سعر مقدم (العرض الثاني) | ٩٠     |                      |
|   |                                                                       |        | أعلى سعر مقدم (العرض الثالث) | ٨٠     |                      |
|   |                                                                       |        | باقي العروض المقدم           | ٧٠     |                      |
| ٢ | عدد المشاريع الاستثمارية المنفذة في مجال الأنشطة المطروحة في المنافسة | ٢٠     | من ٧ إلى ١٠                  | ١٠٠    | ٤٠٪                  |
|   |                                                                       |        | من ٤ إلى ٧                   | ٧٠     |                      |
|   |                                                                       |        | من ١ إلى ٤                   | ٥٠     |                      |
| ٣ | عدد المشاريع الاستثمارية القائمة في مجال الأنشطة المطروحة في المنافسة | ٢٠     | من ٥ إلى ٧                   | ١٠٠    |                      |
|   |                                                                       |        | من ٣ إلى ٥                   | ٧٠     |                      |
|   |                                                                       |        | من ١ إلى ٣                   | ٥٠     |                      |
| ٤ | سنوات الخبرة في مجال الاستثمارات                                      | ١٠     | من ١٠ إلى ١٥                 | ١٠٠    |                      |
|   |                                                                       |        | من ٥ إلى ١٠                  | ٧٠     |                      |

| ٥٠   | من ١ إلى ٥ |                                                                                                                                  |  |  |
|------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|      |            | يعتبر المفاضل مؤهل فنياً إذا حصل على نسبة ٧٠٪ من نتيجة التقييم الفني ويتم الترسية على العرض ذو تكلفة السعر الأعلى والمجتاز فنياً |  |  |
| ١٠٠٪ |            | المجموع                                                                                                                          |  |  |
|      |            |                                                                                                                                  |  |  |

٢ يجب على المتقدم إرفاق ما يثبت عدد المشاريع الاستثمارية المنفذة في مجال الأنشطة المطروحة في المنافسة من عقود سابقة أو خطابات ترسية.

٢ يجب على المتقدم إرفاق ما يثبت عدد المشاريع الاستثمارية القائمة في مجال الأنشطة المطروحة في المنافسة من عقود سابقة أو خطابات ترسية.

٢ يجب على المتقدم إرفاق ما يثبت سنوات الخبرة في مجال الاستثمارات.

### ١٣-٣ سرية المعلومات:

- جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية ولا يمكن لأي طرف أوجهة الاطلاع عليها سوى يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى البلدية .

#### ٤- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

##### ٤-١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

##### ٤-٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من البلدية للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أدناه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

##### ٤-٣ معاينة العقار:

على المستثمر قبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق بطاقة الوصف المرفقة في الكراسة وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به واشتراطات ونظام البناء بالمنطقة.

ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

وعلى المستثمر التعرف التام على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانية توصيل الخدمات والتي تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة وفي حال وجود شوائب أو عوائق أو إشكالات فيتعهد بتسويتها ومعالجتها وتمهيد الموقع على نفقته الخاصة.

## ٥- ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### ٥-١ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

كما يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها: الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار. الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة. الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

### ٥-٢ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

### ٥-٣ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر بعد تقديم عطاءه بسحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

### ٥-٤ تعديل العطاء:

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

### ٥-٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لسماح قراءة محتوياتها، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق لمن لم يحضر الجلسة أن يعترض عما ورد بها.

## ٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### ٦-١ الترسية والتعاقد:

L/L-1

بعد أن تستكمل لجنة فتح المطارييف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

L/T-1

يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في الاستثمار ويحق للبلدية مصادرة الضمان.

L/√-1

يحق للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

### ٦-٢ تسليم الموقع:

T/L-1

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

T/T-1

في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

## ٧- الاشتراطات العامة

### ٧-١ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - ... وغيرها وكافة الخدمات اللازمة للمشروع) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات العلاقة.

### ٧-٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل، على أن يكون البرنامج الزمني لكامل مدة المشروع ومتوافق مع مدة العقد المحددة بكمية الشروط والمواصفات.

### ٧-٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

√/L-7 يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع (تشغيل وصيانة حديقة) قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

√/T-7 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضريين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكمية الشروط والمواصفات.

### ٧-٤ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة (تشغيل وصيانة حديقة) إلى مقاول لديه أعمال مشابهة إنشائياً.

كما يجب على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل قد قام بالإشراف على تنفيذ مثل هذه الأنشطة وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه، ويحق له في حالة التعديل أن يتقدم بطلب موافقة خطية من البلدية.

إعداد التصميمات المعمارية والإنشائية والصحية الخاصة بالمشروع وتقديم تصور ونقيرير كامل وشامل عن المشروع من حيث العناصر والمواصفات والرسومات وكافة الأعمال المتعلقة بالمشروع.

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

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد مسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:

- 2 [?] الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- 2 [?] مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- 2 [?] المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- 2 [?] توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- 2 [?] التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- 2 [?] دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- 2 [?] إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة.

#### ٧-٦ حق البلدية في الإشراف:

- ١/L-٧ [?] للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ١/T-٧ [?] يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ١/√-٧ [?] لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

#### ٧-٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

- 2 [?] بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات.
- 2 [?] يلتزم المستثمر بالتعاون مع مكتب هندس ي لتقديم تقرير نصف سنوي طوال مدة المشروع.

#### ٧-٨ استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يحق للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر، وفي حال رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة، يتم أخذ موافقة صاحب الصلاحية قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

#### ٧-٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

#### ٧-١٠ موعد سداد الأجرة السنوية:

١. تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
٢. في حالة تأخر المستثمر عن سداد الأجرة السنوية أو أي مستحقات مالية خاصة بالمشروع وعدم استجابته للإذارات المرسلة له حسب الأنظمة والتعليمات، للبلدية إدراج اسم المستثمر في القوائم الخاصة بالشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (رسمية) ويحمل المستثمر كافة النتائج والأضرار التي قد تحدث عن هذه الخطوة دون أدنى مسؤولية على البلدية وذلك لتقصيره في أداء التزاماته التعاقدية.

#### ٧-١١ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

LL/L-7 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو البيئة الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

LL/T-7 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

LL/√-7

يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

LL/4-7

الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (م/62) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠هـ وتعديلاته..

LL/5-7

#### ٧-١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للبلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع بحسب الأنظمة المالية المتبعة إن استحق تعويض، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

#### ٧-١٣ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، ويتم استلام الموقع منه بموجب محضر استلام للموقع تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة. كما يحق للبلدية إلزام المستثمر بتقديم الخدمة محل العقد لحين الطرح وإنهاء إجراءات الترسية بذات القيمة الإيجارية المتفق عليها. وفي حال تأخر المستثمر عن تسليم العقار للبلدية يحق للبلدية المطالبة بسداد قيمة الإيجار بعد انتهاء مدة العقد ويتم تقدير قيمة الإيجار المستحقة من قبل البلدية وفقاً للأسعار السائدة بالسوق والزامه بها.

#### ٧-١٤ أحكام عامة:

جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها. التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

L4/L-

7

ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.

L4/T-

تخضع هذه المنافسة للتصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) وتاريخ

7

١٤٤١/٦/٢٩هـ.

L4/√-7

الالتزام بتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ٥٨١٢٨ في ١٤٣٢/١٢/٤هـ المشار فيه إلى الأمر السامي الكريم رقم

L4/4-7

١٦٧٢م ب وتاريخ ١٤٣٠/٢/٢٦هـ والفاض ي في الفقرة (ثانياً) على وزارة النقل والادارة العامة

L4/5-7

للدفاع المدني / وجميع الجهات الأخرى تزويد الأمانات والبلديات والمكاتب الاستشارية والهندسية بمعايير البناء التي تتطلبها وذلك لضمان سرعة اعتماد سرعة تلك المخططات وإصدار الرخص كما اشير الى خطاب معالي مدير عام الدفاع المدني رقم ٦٥٥٨ وتاريخ ١٤٣٢/٧/٢ هـ ومشفوعة ببيان بالأنظمة واللوائح المعتمدة التي تتطلبها الإدارة العامة للدفاع المدني على قرص مدمج (cd) لاعتماد المخططات السكنية والتجارية .

الالتزام بتعميم وزير المالية رقم ١٤١٢١٩ بتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٦ هـ المشار فيه الى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم ١٠٠٠/٢٤٧/١٤٣ بتاريخ ١٤٣٥/٧/٣٠ هـ بشأن اعتماد مجلس إدارة الهيئة عدداً من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم ٢٠١٢/٢٦٦٣ الخاصة بمتطلبات بطاقة الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم ٢٠١/٢٨٥٦ الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني السكنية) (المواصفة رقم ٢٠١٤/١٤٧٣ الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية - المراحيض الغربية).

الالتزام بالتعميم رقم ١/٧٥٦/ع بتاريخ ١٤٠٤/٥/٤ هـ القاضي بتمكين عقود اشراف على المباني من قبل مكاتب هندسية على المشاريع الكبيرة التي تتطلب اشرافاً مباشراً ودقيقاً من قبل مهندس مختص لضمان سلامة بناءها.

الالتزام بتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم ٢٨٦٥١ بتاريخ ١٤٣٣/٦/١ هـ بخصوص المواقع الاستثمارية والذي ينص على " في حال طرأ - بعد الترسية - أي عوائق تحول دون التنفيذ فإن على البلدية إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد " .

الاشتراطات البلدية للمباني والمجمعات الترفيهية الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توفرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن الملاهي وألعاب الأطفال الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم ١٠/ب/و/د في ١٤٠٤/٤/٢٤ هـ وما يستجد عليها من تعديلات.

اللوائح والضوابط والمعايير والمتطلبات الفنية الصادرة عن الهيئة العامة للترفيه واشتراطات وزارة الثقافة

الالتزام بجميع ما ورد بالترتيبات الخاصة بتأجير أراضٍ ي الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٤٣٣ بتاريخ ١٤٣٦/١٠/١٨ هـ والتعديلات الصادرة عليه بقرار مجلس الوزراء رقم ٢٦٢ وتاريخ ١٤٤٠/٥/١٦ هـ.

## ٨- الاشتراطات الخاصة

### مقدمة: -

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

ومن بين هذه المشاريع تأتي المشاريع الاستثمارية وهي نوع من أنواع الشراكة مع القطاع الخاص وخصوصاً مع اتجاه المملكة نحو الخصخصة ونظام الاقتصاد الحر وإعطاء الدور الأساس للقطاع الخاص في الحياة الاقتصادية والتي تعتبر إحدى أهداف رؤية المملكة ٢٠٣٠م.

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

### ٨-١ مدة العقد:

مدة العقد (٢٥ سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسليم الموقع يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

### ٨-٢ فترة التجهيز والإنشاء:

مدة التجهيز: يمنح المستثمر فترة (١٠٪) كحد أقصى من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

### ٨-٣ النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو "تشغيل وصيانة حديقة" ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير هذا النشاط حسب الفكرة التصميمية لأعمال التطوير التي سيقوم بها المستثمر واعتمادها من الإدارة العامة للحدائق على ألا تتجاوز نسبة البناء ٢٥٪ من إجمالي مساحة الحديقة.

### ٨-٤ الفكرة التصميمية وعناصر المشروع :

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

٨/٤/١ تحليل طبيعة الموقع وجغرافية:

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

١- تحليل المناطق ذات الجذب البصري كالمرتفعات والمنخفضات، أو الأشجار

٢- تحديد العناصر البينية المميزة للموقع سواء من الناحية الطبوغرافية، أو البصرية، أو مزايا طبيعية

٨/٤/٢ خطة الاستغلال الأمثل لإمكانيات الموقع:

يجب على المستثمر أن يوضح كيفية الاستفادة من كل عنصر من العناصر البينية المميزة للموقع، وانعكاس ذلك على التصميم.

تصور للخدمات الممكن تقديمها بمشروع الحديقة:

٨/٤/٣ يجب على المستثمر في ضوء التحليل السابق أن يوضح الخدمات التي يمكن أن يقدمها، بما يحقق للمرتادين ما يسعون إليه من متعة واستجمام، أو الهدوء إذا لزم الأمر.

٨/٤/٤

الطاقة الاستيعابية للمشروع:

على المستثمر في ضوء دراسته للأسواق السياحية، وللفرص والعوائق الخاصة بالموقع أن يقدر الطاقة الاستيعابية للمشروع.

المخططات والتصاميم العمرانية:

٨/٤/٥

يجب على المستثمر أن يرفق في عطائه الفني المخططات والتصاميم العمرانية متضمنة ما يلي:

- 1- لوحات منظورية للمشروع أو مجسم يوضح الفكرة المعمارية.
- 2- مخطط عام للموقع يظهر كافة استعمالات الأرض و مواقع المنشآت المقترحة والخدمات على مقياس رسم مناسب.
- 3- تقرير فني عن النظام الإنشائي والمواد المستخدمة في البناء.
- 4- تقرير فني عن المرافق الأساسية والأنظمة الهندسية المطبقة فيها وذلك بالنسبة لأعمال الكهرباء والمياه، والصرف الصحي والاتصالات وغيرها.

٧/L/٤/٩/L

يجب على المستثمر أن يقدم في عطائه الفني خطة للتشغيل والصيانة وإجراءات الحفاظ على البيئة والأمن والسلامة، على أن

توضح هذه الخطة الإجراءات التي سيتبعها المستثمر فيما يلي:

- 1- منع التخلص غير المناسب لمياه الصرف الصحي في العراء، أو أية مناطق حساسة أخرى.
  - 2- عدم التخلص من النفايات بالقرب من الحديقة، أو المنافع الأخرى.
  - 3- التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للمشروع، والأجهزة، والمعدات والماكينات، والحدائق.
- ٧/L/٤/٩/T
- يجب على المستثمر الذي ترسو عليه المنافسة أن يقدم للبلدية / البلدية وعند بدء التشغيل تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندس ي معتمد من البلدية / البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

#### ٨-٥ التزامات المستثمر:

يلتزم المستثمر بالآتي:

- ١- توفير مبنى إداري لإدارة الحديقة واستقبال استفسارات الزوار ويجب أن يحتوي على مركز أو غرفة الإسعافات الأولية. (يمكن توفير مبنيين مستقلين للإدارة والإسعافات).
- ٢- توفير مركز الإسعافات بمخزون إسعافات أولية كافي، وإمدادات الإسعافات الأولية الأساسية مثل الضمادات والقفازات والمطهرات وما إلى ذلك، ماء بارد وماء ساخن، سرير الإسعافات الأولية، وأسطوانة الأكسجين، نقالة المجلس (Trauma Board Immobilization)، وغيرها من أدوات الإسعاف. وتمييز المركز بعلامات واضحة حتى يتمكن زوار الحديقة من تحديد الموقع بسهولة.
- ٣- توفير ممشي يعتبر محور المشاة الرئيس ي، محاذي للحديقة مع توفير فرص و افرّة للجلوس مظلة على الحديقة.
٤. تخصيص مواقف سيارات ملائمة لحجم المشروع وعلى حسب اشتراطات وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان ويجب مراعاة الوصول الشامل في تصميم المواقف.
٥. توفير لوحات ارشادية للموقع.
- ٦- توفير دورات مياه للرجال وللنساء مع تطبيق اشتراطات الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
- ٧- توفير دورات مياه للنساء والرجال تتضمن أماكن تغيير الأطفال ويجب مراعاة احتياجات الوصول الشامل.

٨. توفير مسجد أو مصليات للنساء والرجال تتناسب مع الطاقة الاستيعابية للمشروع وعلى مسافة مشي لا تتعدى ٥ دقائق من أنحاء المشروع.

٩. الصيانة الدورية لكافة عناصر المشروع.

L0. أن يكون فريق الصيانة متوفر على مدار ساعات العمل لصيانة المرافق.

LL. توفير أكشاك بتصاميم عصرية على الحديقة لبيع الطعام والمشروبات أو لبيع احتياجات زوار الحديقة. LT. يجب أن يكون دخول الحديقة

مجانياً ويسمح فرض رسوم للخدمات المتاحة.

L√. تركيب كشافات وإضاءة مناسبة للمشروع.

L4. ألا تزيد نسبة البناء للمشروع مع الأنشطة المساندة عن ٢٥٪ من مساحة كامل الموقع.

L5. تطوير مساحات خضراء والحفاظ والتطوير على المساحات الخضراء المتوفرة

L1. وضع خطة للاستجابة لأي حالة طوارئ ضمن الحديقة.

L7. توفير مواقف سيارات مناسبة ومتوافقة مع طبيعة المكان والأنشطة الاستثمارية المتواجدة بالمكان. L٨. عرض لوحة معلومات

تتضمن ما يلي:

٢ تحديد مواقع عرض لوح المعلومات في المداخل الرئيسية ومكاتب المعلومات للزوار والسياح ومرافق الحديقة الأخرى ومواقف السيارات.

٢ يمنع التخميم غير المصرح له على الحديقة. (ضمن مدونة السلوك)

٢ يمنع رمي القمامة على الحديقة. (ضمن مدونة السلوك)

٢ وممرات المشاة فقط ويجب أن ترتدي الحيوانات الأليفة الزمام للسيطرة. (ضمن مدونة السلوك)

٢ وضع خطة وأنظمة لإدارة الحيوانات الضالة إن وجدت بالموقع لإزالتها من الحديقة.

٢ توفير لوحة إرشادات ومعلومات واحدة على الأقل في حال كان طول الحديقة ٥٠٠م. في حال أن طول الحديقة أكثر من ٥٠٠م فيجب

توفير أكثر من لوحة.

٢ يجب وضع أرقام هواتف للشرطة والإسعافات الأولية وأرقام الطوارئ الأخرى ذات الصلة، وتفاصيل الاتصال بخدمات الطوارئ في حالة حدوث

تسرب نفطي أو مواد كيميائية سامة على الحديقة

٢ يجب أن تكون المعلومات باللغة العربية والإنجليزية.

٢ عرض خريطة توضح طول وحدود منطقة الحديقة ومواقع المرافق والخدمات الرئيسية على لوحة المعلومات.

٢ أن تكون الخريطة عالية الجودة وسهلة القراءة وموجهة بشكل صحيح.

٢ أن تحتوي الخارطة على رموز توضيحية.

٢ أن تتضمن الخريطة على أيقونة "أنت هنا"، وتعرض موقع جميع المرافق كل ٥٠٠متر.

## ٨-٦ حق البلدية بتغيير البرنامج المقترح:

يحق للبلدية بالاتفاق مع المستثمر إجراء التعديلات أو الإضافات على البرنامج المقترح المقدم من المستثمر والمتعلق بالفكرة التصميمية، وخطة تنمية المشروع، والبرنامج الزمني للتنفيذ، وخطة التشغيل والصيانة، إذا كان ذلك في صالح المشروع.

## ٨-٧ نظام السعودية :

يلتزم المستثمر الذي ترسوله المنافسة بتطبيق القرار الوزاري رقم ٦٤٩١٤/م/س في ١٥/٤/١٤٢٦ هـ الخاص بنظام تعيين السعوديين بالمؤسسات الخاصة.

## ٨-٨ دراسة تقييم الأثر السلي:

يجب على المستثمر أن يعد دراسة تقييم بيئي شامل عن طريق أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة والمؤهلة من المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي، أو أحد مراكز البحوث المعتمدة، ويجب أن تشمل هذه الدراسة:

- وصف المشروع وأهدافه.
- وصف الوضع الراهن للبيئة المحيطة بالموقع. - تقييم
- التأثيرات البيئية للمشروع.
- إجراءات التخفيف من التأثيرات البيئية.
- يجب على المستثمر أن يتأكد أن عملية التقييم البيئي تشمل البعد عن البنات الحساسة الواقعة بالقرب من المناطق الأثرية والمحميات والمجمعات السكنية والسواحل وقمم الجبال والأماكن البرية.
- مراعاة الطاقة الاستيعابية للمشروع لتلافي الآثار الناجمة عن الازدحام. يجب مراعاة التالي في المشروع:
- عدم تغيير طبيعة الأرض وتضاريسها والتمتاش ي معها في التصميم مع المحافظة على ما بها من معالم طبيعية كالأشجار والصخور. - ضرورة إنشاء محطة لمعالجة مياه الصرف الصحي بالمشروع أو توصيل المشروع بشبكة الصرف الصحي الحكومية.

## ٨-٩ العاملون بالمشروع:

يجب على المستثمر أن يلتزم بما يلي:

- ١- حصول العاملين على شهادات صحية سارية المفعول تثبت خلوهم من الأمراض المعدية.
  - ٢- حصول جميع العاملين على شهادات صحية تثبت تلقيهم للقاح ( COVID ١٩ )
  - ٣- تحصين جميع العاملين ضد التيفوئيد والحمى الشوكية، وأي تحصينات أخرى تراها الجهة المختصة.
  - ٤- إبعاد أي عامل تظهر عليه أعراض مرضية، أو تظهر في يديه بثور أو جروح أو تقرحات جلدية، أو يتضح مخالطته لمريض مصاب بمرض معد.
  - ٥- إبلاغ الجهات المختصة في حال ظهور أي من الأمراض المعدية على عامل لديه.
  - ٦- أن يكون جميع العاملين حسن المظهر، والتأكد عليهم بنظافة أبدانهم، وغسل أيديهم بالمطهرات والمعقمات.
  - ٧- ارتداء العمال زي موحد نظيف وقت العمل.
  - ٨- ارتداء قفازات صحية من النوع الذي يستخدم مرة واحدة وكمامة لتغطية الأنف والفم عند العمل في التنظيف.
  - ٩- الامتناع نهائياً عن التدخين أثناء العمل.
  - ١٠- توفير العدد المناسب من العاملين في المشروع.
- يجب أن يحصل جميع العاملين على شهادة تعيد تدريبهم على قواعد الامن والسلامة بما يخص نشاط المشروع. يحق للجهات المختصة إبعاد أي عامل عن العمل إذا رأت في اشتغاله خطراً على الصحة العامة.

٨/١٠/١

٨/١٠/٢

## ٨-١٠ اشتراطات التشغيل والصيانة:

- يجب على المستثمر التعاقد مع مشغل متخصص ومرخص في هذا المجال.
- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والمكينات ... الخ، الموجودة في المشروع مثل: ماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.
- يجب أن يكون الحديقة والمناطق المحيطة، بما في ذلك المسارات ومواقف السيارات ومسارات الوصول إلى الحديقة دائماً نظيفة ومصانة.
- على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من عاملي النظافة طوال ساعات العمل مع تحديد جدول للنظافة اليومية مع عدد العاملين.
- على المستثمر أن يعمل على تعيين عامل نظافة لكل دورة مياه خلال أوقات العمل للحفاظ على نظافة دورات المياه بسبب الاستخدام العالي للموقع.
- على المستثمر توفير عدد ٢ ماكينات تنظيف الحوائط، ذاتية الحركة بتوجيه يدوي لجز العشب وحجز الفضلات ثم إعادة الرمال النظيفة إلى الحديقة. (Surf Rake)
- يجب أن تكون حاويات النفايات متوفرة على الحديقة بأعداد كافية، ويجب صيانتها بانتظام. ويجب أن تكون حاويات النفايات حاويات مفصولة لإعادة التدوير. ويجب أن تستوعب مرافق إعادة التدوير أكبر عدد ممكن من أنواع المواد المختلفة، ثلاثة منها هي الحد الأدنى (زجاج، ورق، غلب... الخ). يتم تحديد العدد في العرض الفني.
- ينبغي مراعاة العوامل التالية عند اختيار الحاويات وتحديد موقعها:
  - سعة الحاويات
  - مواد صديقة للبيئة
  - نوع ومصدر المخلفات
  - حجم حركة المشاة
  - أماكن وأوقات الذروة
  - البيئة المحلية
  - سهولة الوصولية
- يجب التخلص من النفايات بشكل صحيح في منشآت مرخصة معتمدة من قبل البلدية على أساس المتطلبات البيئية.
- يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من الموقع في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة). يتم تحديد العدد في العرض الفني.
- يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من رجال الأمن مدربين ومؤهلين ومسؤولين عن توفير الأمن الكافي في المشروع. ويجب أن يرتدوا زيّاً رسمياً سهل التمييز وتوفير الرخص الأمنية عند الطلب). يتم تحديد العدد في العرض الفني.
- يجب على المستثمر والمشغل العمل على تأمين آلية للإجراءات الأمنية لحماية زوار الحديقة. يلتزم المستثمر بالمحافظة المستمرة على نظافة الموقع وتطهيره وتعقيمه باستمرار.
- يلتزم المستثمر بإجراء فحوصات يومية واختبارات شهرية ودورية وصيانة جميع المنشآت والميكانيكية والكهربائية ووسائل ومعدات السلامة والمرآة والإنذار والإطفاء، وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً.
- يجب على المستثمر تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة، والمرآة، والإنذار، والإطفاء.
- تنظيف وتعقيم خزان المياه بصورة دورية باستخدام محلول الكلور. يتم تحديد الدورة الزمنية في العرض الفني. - المحافظة على أعلى درجات السلامة البيئية لكافة عناصر المشروع وفق الأنظمة المعمول.
- يجب العناية بنظافة الموقع بجميع مرافقه ونظافة الأدوات المستخدمة وأن يتم استخدام المنظفات المناسبة.
- يجب أن يكون خزان المياه بعيداً عن مصادر التلوث وتؤخذ منه المياه عن طريق شبكة مواسير إلى أماكن استخدامها، ويتم تنظيفه وتعقيمه بصفة دورية. يكون هذا الخزان معزولاً عن الخارج عزلاً تاماً ومعقم من الداخل. من الضروري صيانة هذا الخزان بشكل دائم لضمان جودة الماء الذي بداخله.

- يتم تصريف الصرف الصحي والمياه إلى شبكة الصرف الصحي الحكومية حصراً وتكون شبكة الصرف الصحي بعيدة عن الخزانات الأرضية لمياه الشرب.
- يجب أن تكون جميع فتحات الصرف الصحي ذات أغطية محكمة. ويجب عدم تركها مفتوحة.
- يجب توفير مراوح الشفط في أماكن دورات المياه.

#### ٨-١١ مرحلة تشغيل وصيانة وإدارة المشروع:

- ١ . على المستثمر التعاقد مع أحد الشركات المتخصصة والمصنفة في أعمال صيانة وتشغيل وتطوير الحدائق أو القيام بتلك الأعمال بنفسه إذا كان لديه القدرة والخبرة الكافية للقيام بأعمال الصيانة والتشغيل وتقديم ما يثبت ذلك واعتماده من الإدارة العامة للحدائق بعد تقديم سابقة الأعمال والخبرات.
  - ٢ . على المستثمر التعاقد مع أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة لدى البلدية واعتماده من الإدارة العامة للحدائق بعد تقديم سابقة الأعمال والخبرات، على أن يكون من المكاتب المتخصصة في أعمال الإشراف على أعمال صيانة وتشغيل الحدائق وأعمال اللاند سكيب للقيام بأعمال الإشراف على برامج الصيانة والتشغيل واعتمادها وتقديم الحلول المناسبة للمحافظة على استدامة مكونات الحديقة وتقديم الخدمة للزائرين بشكل مرضى.
- برامج الصيانة المطلوبة:-

- يقوم المستثمر برفع خطة الصيانة الدورية وبرامجها في بداية كل عام للإدارة العامة للحدائق واعتماد الخطة السنوية من ثم رفع البرامج كل ٦ شهور حسب الخطة السنوية المعتمدة سلفاً والتنسيق الكامل مع الإدارة العامة للحدائق لاعتماد برنامج الصيانة وصيانة العناصر الزراعية والمساحات الخضراء وتحت إشرافها منها على سبيل المثال ما يلي:-

#### صيانة شبكات الري:

- صيانة محطات الضخ.
- صيانة لوحات المضخات وكل محتوياتها.
- صيانة الفلاتر ونظافتها وتغييرها إذا استدعى الأمر.
- صيانة جهاز الغسيل العكس ي للفلاتر وتغييرها إذا استدعى الأمر.
- صيانة مضخة سحب المياه - محابس الهواء - محابس تصريف الضغط الزائد - مراوح التهوية خزان الضغط وتغييرها إذا استدعى الأمر.
- في حالة حدوث كسري في الخطوط يتم القيام بالإصلاح للتلفيات شامل الحفر والردم وإزالة وإعادة الممرات والأرصعة والمزروعات إلى ما كانت عليه محمل على أعمال الصيانة.

#### صيانة الآبار (إن وجدت):

- ويشمل استخراج المواسير وصيانة ونظافة المضخات والكيابل والمراوح وفوهة البنر ولوحة التشغيل وجعلها صالحة للعمل بشكل مستمر.
- تنمية وتعميق البنر في حالة ضعف الإنتاج.
- توفير المياه في حالة عدم إنتاج البنر محمل العقد.
- صيانة وتشغيل اللوحات الكهربائية لنظام الري.
- عمل صيانة دورية للوحات الكهربائية.

- ضبط مواعيد تشغيل اللوحات حسب البرنامج الزمني لنظام الري الأتوماتيكي حسب احتياج النبات.

- فحص صمامات التحكم الأتوماتيكي والقيام بتشغيل النظام. **متابعة نظام**

#### التحكم:

- يلتزم المستثمر بإعداد برامج الري وإرسالها إلى وحدة التحكم.
- يلتزم المستثمر بسلامة وإصلاح عناصر الري المرتبطة بالتحكم.
- يلتزم المستثمر بمتابعة برنامج الري وكفاءة النباتات من الاحتياجات المائية.
- يلتزم المستثمر بإبقاء عناصر الري على الوضع الآلي وعدم فصل التيار عنها. **صيانة الألعاب**

#### والمظلات:

- يلتزم المستثمر بصيانة الألعاب والمظلات ونظافتها واستبدال التالف منها وتأمين قطع الغيار من نفس النوعية محمل على تكاليف الصيانة.
- يلتزم المستثمر بدهان الألعاب حسب الحاجة بدهانات مطابقة للمواصفات وأصول الصناعة. **صيانة الأثاث:**
- يلتزم المستثمر بصيانة أثاث الملاعب بالساحات البلدية بجميع مكوناتها.
- يلتزم المستثمر بصيانة أثاث الحدائق بجميع مكوناتها. **صيانة النو**

#### أفيرة والشلالات وأنظمة الرذاذ:

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

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

#### الأسوار والبوابات:

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

#### والمشايات:

- يلتزم المستثمر بصيانة الممرات والأرصعة بصفة مستمرة.
- يلتزم المستثمر باستبدال التالف من البلاط والبردورات والرخام والانتريوك.
- يلتزم المستثمر بغسيل ونظافة الممرات والطرق والمشايات بصفة مستمرة. **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 مضخات ومواسير وخلافه. **صيانة الأعمال الكهربائية:**
- 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 أنها تعمل بشكل مستمر.
- يلتزم المستثمر بتوفير قطع الغيار متى تطلب الأمر ذلك.
- يلتزم المستثمر في حالات التعدي أو الفقد بإعادة الوضع لما كان عليه.
- يلتزم المستثمر بالمحافظة على السجلات وعدم خرق للبيانات وإرشفتها وتسليمها إلى الجهة المشرفة. **أعمال السلامة العامة:**
- يلتزم المستثمر باتباع شروط السلامة العامة طبقاً لاشتراطات الجهات صاحبة العلاقة لكل بنود المشروع من عاملين ومعدات ومنشآت وعمل الاختبارات الدورية.
- يلتزم المستثمر بتوفير مستلزمات الاسعافات الأولية في الموقع والآليات التابعة تحت إشراف شخص متخصص في الإسعافات الأولية في حالة الطوارئ.

#### ٨-١٢ مرحلة التأهيل للحديقة:

- يلتزم المستثمر بعمل تأهيل كامل للموقع بعد مرور ٥ سنوات والتأهيل يشمل:
- عمل إحلال وتجديد للأعمدة الإنارة ولوحات التحكم.
- عمل إحلال وتجديد لمضخات الري.
- عمل إحلال وتجديد ألعاب الأطفال.
- عمل إحلال وتجديد لنظام المراقبة.
- عمل إحلال وتجديد للمنشآت المائية في الموقع مثل الشلالات والنوافير.
- عمل إحلال وتجديد لممرات المشاة والأرصعة والمواقف.
- عمل إحلال وتجديد للوحات الإرشادية.

- عمل إحلال وتجديد للجلسات و سلات المهملات.
- عمل إحلال وتجديد دورات المياه (مرة كل ٣ سنوات كحد أقصى).

#### ٨-١٣ اللوحات الإعلانية:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلدية والشؤون القروية والإسكان فيما يتعلق باللوحة الدعائية للمشروع والتي تقام أمامه، هذا بالإضافة إلى توفير لوحات إرشادية داخل الموقع، وينطبق عليها ما ورد بالاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

#### ٨-١٤ الالتزام بالاشتراطات الصحية:

L- تطبيق لوائح وزارة الصحة المحدثة وتحديثاتها فيما يتعلق ب (COVID-19). وفابروس كورونا المتحور.

#### ٨-١٥ الغرامات والجزاءات:

يلتزم المستثمر بترميم وتشغيل وصيانة المبنى وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضى بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر، في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء المؤرخ رقم (92) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ، والقرار الوزاري رقم ٤٣٠٢٠٤٥٢٦ في ١٤٤٣/٠٣/١٢هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لللائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم ٤٢٠٢٠٤٤٩٧ في ١٤٤٣/٠٣/١٢هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية، وفي حالة عدم شمول اللائحة لأي مخالفة فإن للبلدية الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة أو أي تحديثات وأنظمة ذات صلة.

#### ٨-١٦ القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية يلتزم المستثمر بزيادة العائد السنوي بنسبة ٥% كل خمس سنوات.

## ٩- الاشتراطات الفنية

### ٩-١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي لعام ٢٠١٨ م وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالبلدية، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

### ٩-٢ معايير التصميم العامة:

- يجب على المستثمر أن يراعي في إعداد التصميم المعايير التالية:
- ٢ إجراء عملية تقييم وجد مناطق الموارد الطبيعية بالموقع قبل إعداد الدراسات التصميمية والتخطيطية لعملية التنمية السياحية.
  - ٢ الاستفادة في التصميم من طراز العمارة الساحلي العصري. (Modern)
  - ٢ أن تكون الطرقات على محور ملائم بحيث تصبح مداخل ومخارج البنايات الرئيسية باتجاه الشمال والجنوب، وتحرف بزوايا في حدود ٢٠ درجة، وذلك حسب متطلبات المناخ المحلي الذي يقع به مشروع الحديقة.
  - ٢ النواحي العمرانية في تصميم الفراغات بحيث يتم تدرج مستوى الخصوصية للفراغات (عامة/ شبه عامة/ شبه خاصة/ خاصة)
  - ٢ تكون التصميم على درجة عالية من الجودة والمتانة بحيث تتحمل الظروف المناخية القاسية بالمملكة كالرياح والأمطار ودرجات الحرارة وأشعة الشمس والرطوبة والغبار، وأن يراعى في ذلك ترشيد استهلاك الطاقة.
  - ٢ يراعى في تصميم ملاعب الأطفال أن تكون آلات اللعب عصرية ومبتكرة وأن تكون أماكن وأرضيات الألعاب نظيفة وأمنة.
  - ٢ تجانس ألوان المباني مع الألوان الطبيعية (صخور-نباتات-تربة-.... إلخ)
  - ٢ التقليل من الإضافات الخارجية أو التعديلات في الموقع، واستخدام بنايات الموقع كجزء من التكوين المعماري.
  - ٢ تحديد منطقة التشجير والأثاث الحضري للموقع مثل المقاعد وحوايات النفايات والإنارة على منطقة ثابتة بجانب المشي بحيث لا تعيق حركة المشاة.
  - ٢ تصميم أو اختيار أثاث للموقع عصري (Modern) يتماشى مع طبيعة الموقع الساحلي.
  - ٢ انسجام أثاث الموقع مع مكونات المشروع من المباني والساحات وغيرها.
  - ٢ يجب أن تحتوي المعادن المستخدمة في أثاث الموقع على تشطيبات مقاومة للصدأ والعوامل المناخية.
  - ٢ توفير مقاعد بتصاميم عصرية ومبتكرة وبأحجام مختلفة تخدم الأفراد والمجموعات وتعزز التفاعل المجتمعي.
  - ٢ يجب أن تكون المقاعد بالمناطق المخصصة للأثاث حتى لا تعيق حركة المشاة والدراجين.
  - ٢ يجب أن تصنع المقاعد من مواد لا تمتص الحرارة أو البرودة.
  - ٢ توفير عناصر تنسيق الموقع والتشجير للمشاة بما يتناسب مع طبيعة الموقع ويفضل استخدام النباتات المحلية.
  - ٢ توفير إضاءة مخصصة للمشاة بتصاميم عصرية وبسيطة تتناسب مع طبيعة الموقع.
  - ٢ تصميم إنارة عالية الجودة تتماشى مع السياق المعماري والمجال العام تساهم في توحيد وإثراء الموقع.
  - ٢ استخدام الإنارة بمختلف أنواعها لإبراز مزايا التصميم (Design Features) وتكوين لمسات جمالية في وقت الليل.
  - ٢ توفير إضاءة كافية للمشاة المطورة على الواجهة وتوزيعها بناءً على نوع الأنشطة في المشروع بهدف تقليل التلوث الضوئي واستبعاد التعديات والجرائم.

### ٩-٣ معايير تصميم الساحات العامة:

- ٢ يجب تصميم مساحات حضرية نشطة حيوية متعددة الاستخدامات.
- ٢ توفير مساحات بأرضية صلبة (Hardscape) مناسبة لاستضافة استخدامات متنوعة.
- ٢ يجب توفير المرافق العامة بما في ذلك دورات المياه واللوحات التوجيهية (Way Finding) وغيرها.
- ٢ تعزيز المناظر المظلة على الساحل في تصميم الحدائق والساحات العامة.
- ٢ تصميم أماكن للجلوس بأساليب تحفز وتشجع التفاعل الاجتماعي.
- ٢ يجب استخدام أساليب تصميمية تشجع الترابط المجتمعي في الساحات العامة.

- ٢ يجب أن تكون مهينة للأنشطة المتنوعة لجذب جميع الفئات من المجتمع مع الأخذ بعين الاعتبار في التصميم أساليب تشجع الاستخدامات الثانوية أو الملحقات مثل أكشاك المطاعم والمقاهي وغيرها.
- ٢ توفير البنية التحتية المناسبة في تصميم الساحات لتشغيل المناسبات، بما يشمل توفير موارد المياه والكهرباء وغيرها.
- ٢ يجب أن تتضمن الساحات على وسائل وحلول التظليل من خلال التشجير بما لا يحجب الرؤية عن الحديقة.
- ٢ تنفيذ الحدائق والساحات من مواد عالية الجودة (Highest-Grade Material).
- ٢ يجب تركيب كاميرات المراقبة في جميع الحدائق والساحات لتعزيز الأمن والسلامة.

#### ٩-٤ اللوحات الإرشادية (Wayfinding):

- ٢ يجب وضع اللافتات في الأماكن العالية الكثافة والأكثر احتياجاً إلى التوجيه ويجب أن تكون واضحة وسهلة القراءة.
- ٢ يجب ألا تعيق اللافتات حركة سير المشاة والدراجين والمركبات.
- ٢ يجب وضع لافتات المشاة في منطقة أثاث الموقع أو أثاث الشارع.
- ٢ يجب أن تستخدم ألوان متباينة للخلفيات والنص لضمان الوضوح والرؤية.
- ٢ يجب توفير إضاءة موحدة لضمان وضوح اللافتات أثناء ساعات الليل.
- ٢ يجب أن تستخدم ألوان هادئة ومنسجمة مع البيئة العمرانية وتجنب الألوان الصارخة والفسفورية.
- ٢ يجب استخدام الرموز والأيقونات المعروفة عالمياً لتصل الرسالة لجميع الفئات واللغات (مثال: أيقونات دورات المياه).
- ٢ يجب أن تنفذ اللافتات من مواد عالية الجودة تقاوم العوامل المناخية والصدا وتجنب المواد العاكسة والقابلة للتوهج.
- ٢ يستحب دمج رسائل متعددة في اللافتة الواحدة بصورة واضحة مع تجنب الإفراط بالرسائل لكيلا يتشتت المستخدم. ويتم تحديد المواقع والعدد في العرض الفني.

#### ٩-٥ الوصول الشامل:

- ٢ توفير الوصول الشامل إلى الحديقة والمباني المحيطة والمرافق ودورات المياه.
- ٢ تسهيل الوصول إلى الحديقة من خلال تصميم منحدرات الوصول الشامل. يستحسن أن يتناسب تصميم المنحدرات مع البيئة الطبيعية، وحيثما أمكن، استخدام مواد صديقة للبيئة.
- ٢ يجب أن تكون جميع المرافق بالحديقة تحقق الوصول الشامل والربط الكامل والسلس مع المواقع والمشاريح المجاورة بحيث يكون المشي على طول الحديقة

#### ٩-٦ صيانة الحديقة:

##### ٢ أنظمة الري:

- ٢ يجب أن يكون الماء المستعمل في السقاية والري صالحاً لري المزروعات حسب مواصفات وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان ويتم التأكد من صلاحيته بالتحليل المخبري كلما دعت الحاجة لذلك وفقاً لتعليمات البلدية أو المهندس المشرف.
- ٢ على المستثمر أن يقوم بإعداد برنامج للسقاية يتلاءم مع طبيعة الفصول صيفاً وشتاءً، وأن يلبي هذا البرنامج سقاية المزروعات بانتظام وبالقدر الكافي الذي يضمن الاحتفاظ برطوبة التربة أخذاً في عين الاعتبار أحوال الطقس، والمناخ، وتركيب وقوام التربة، والمقنن المائي لكل نوع من أنواع النباتات من أشجار وشجيرات وشتلات ومساحات وحالة الجو والرطوبة، وعمر ونوع النباتات، وطبيعة حركة الرياح وسرعتها، وتأثير المياه الجوفية وعمقها.

##### ٢ النظام الصيفي للري:

- ومدته ٨ شهور تبدأ من أول شهر مارس وتنتهي بنهاية شهر أكتوبر من كل عام، وفيه يجب أن يتم ري الأشجار والشجيرات رياً هادئاً، وأن تكون سرعة الجريان مناسبة لا تؤدي إلى جرف التربة، وأن تملأ الأحواض الفردية أو الجماعية بشكل جيد وتحدد كمية الري لكل نوع من أنواع النباتات وفي السقاية الواحدة كحد أدنى كالآتي:

- ١٠٠ لتر لكل نخلة في السقاية الواحدة.
- ٥٠ لتر لكل شجرة في السقاية الواحدة.
- ٢٥ لتر لكل شجيرة في السقاية الواحدة.
- ٧ لترات لكل متر مربع للمساحات الخضراء.
- ٢٠ لتر لكل متر طولي من الأسبجة.

٢ وتتم سقاية المسطح الأخضر يومياً، أما بالنسبة للأشجار والنخيل والشجيرات والأسيجة تتم سقايتها مرتين أسبوعياً، وفي جميع الأحوال فإنه يحق للبلدية / البلدية والإدارة العامة للحدائق زيادة عدد الريات أو إنقاصها أن رأت ذلك حسب الظروف الجوية وحالة النباتات.

#### ٢ النظام الشتوي للري:

٢ ومدته ٤ أشهر تبدأ من أول نوفمبر وتنتهي بنهاية شهر فبراير وتحدد كمية المياه بالنسبة لكل نوع من أنواع النباتات كحد أدنى وفق ألما يلي:

- ١٠٠ لتر لكل نخلة في السقية الواحدة.
- ٥٠ لتر لكل شجرة في السقية الواحدة.
- ٢٥ لتر لكل شجيرة في السقية الواحدة.
- ٧ لترات لكل متر مربع للمساحات الخضراء.
- ٢٠ لتر لكل متر طولي من الأسيجة.

٢ وتتم سقاية المساحات الخضراء يومياً، وبالنسبة للنخيل وللأشجار والشجيرات والأسيجة رية واحدة أسبوعياً، وفي جميع الأحوال فإنه يحق للبلدية / البلدية زيادة الريات أو إنقاصها على ضوء الاحتياج الفعلي للنباتات والظروف الجوية.

#### ٢ طرق السقاية:

- يلتزم المستثمر باستخدام شبكات الري الكائنة بالحدائق لسقي المزروعات، وفي حالة عدم وجود شبكة للري يلتزم المستثمر بري المزروعات بطريقة الغمر باستخدام الليات المركبة على صهاريج الوايتات، مع عدم الدخول داخل الحدائق بالوايتات وذلك تفادياً لإتلاف المزروعات.
- كل مخالفة أو ضرر يلحق بأي من مكونات الحديقة من جراء ذلك يلتزم المستثمر بإعادتها إلى الحالة التي كان عليها سواء في الأشجار أو الشجيرات أو الحوليات والمساحات الخضراء أو المنشآت الأخرى، ويقوم المشرف بإعداد محضر يضم هذه التلقيات أي أ كان نوعها وتكاليف إصلاحها، ليتم تحديد الجزاءات والغرامات المناسبة ما لم يبادر المستثمر في أعمال الإصلاح وفق أ للشروط الفنية ولتعليمات البلدية / البلدية.

#### ٢ الحالات التي يتم فيها تغيير برامج الري:

- أثناء الفترة التي تسقط فيها الأمطار بكميات كافية لعملية الري فيجب عدم القيام بعملية الري لتوفر مصدر جيد للري من مياه الأمطار.
- في حالة ارتفاع درجات الحرارة إلى معدلات كبيرة أكثر من المعتادة.
- في حالة تقلص فترات الري وتقليل المقننات المائية طبقاً لطلب البلدية / البلدية بالتخفيض.
- الحالات التي تري البلدية / البلدية من الضروري تعديل برنامج الري عن المقرر لأي سبب من الأسباب تحقيقاً لصالح النباتات أو الصالح العام.

#### ٢ صيانة شبكات الري:

- ٢ يقوم المستثمر بصيانة جميع شبكات الري بنطاق المشروع، وتشمل الصيانة التي يقوم بها المستثمر على ما يلي:
- ٢ صيانة الخزانات إنشائياً ونظافتها بصفة مستمرة ودورية مرة كل شهر على الأقل.
- ٢ استبدال الأكواع والتهيئات والمحابس والحنفيات والمواسير التالفة وجميع قطع سبابة الشبكات وخلافه، مع استعمال المواد العازلة اللازمة.
- ٢ استبدال الرشاشات غير الصالحة.
- ٢ القضاء على تسرب المياه.
- ٢ إزالة الترسبات من أتربة وأملاح من الشبكات وفتحات الحنفيات والرشاشات وخلافه.
- ٢ صيانة المضخات كهربائي أ وميكانيكي أ حسب نوعها مع استبدال الأجزاء التالفة بقطع غيار جديدة صالحة.
- ٢ القيام باستبدال المواسير التالفة من مواسير P.V.C بأخرى جديدة حسب المواصفات الواردة باستكمال أعمال الزراعة.
- ٢ وجميع أعمال صيانة شبكات الري وجميع ما يلزم من أعمال.

#### ٢ التسميد:

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

## 2 التسميد العضوي:

- 2 يقوم المستثمر بتوريد السماد العضوي كامل التحلل والمعالج والمعبأ في أكياس سعة ٢٥ كجم بعد موافقة البلدية / البلدية على النوعية وحسب الموعد الذي يتم تحديده لتوريد الأسمدة ميداني أ ويتم إعداد المحاضر اللازمة لذلك.
- 2 يتم التسميد العضوي على مرة واحدة سنوي أ وحسب رأي البلدية / البلدية في الفترة من أول شهر ديسمبر حتى نهاية شهر يناير من كل عام حيث يقوم المستثمر بتوريد وفرش السماد وتقليبه بالتربة وبالمقادير التالية:
- 2 الأشجار الكبيرة بمعدل ٥ كجم في السنة.
- 2 النخيل بمعدل ٥ كجم في السنة.
- 2 الأشجار الصغيرة والشجيرات بمعدل ٢ كجم في السنة.
- 2 الأسبجة بمعدل ٢ كجم / متر طولي في السنة.
- 2 أما بالنسبة للحوليات المزروعة بالأحواض بمعدل ٥ كجم لكل متر مربع في السنة.
- 2 أما المسطحات الخضراء بمعدل ٣ 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.

## 2 التسميد الكيماوي:

- 2 يقوم المستثمر بتوريد السماد الكيماوي المركب أو اليوريا بحيث يكون السماد المركب يحتوي على البوتاسيوم والفسفور والنتروجين والعناصر الصغرى الضرورية ويجب موافقة البلدية على نوعية السماد.
- 2 يتم التسميد الكيماوي مرة واحدة أو مرتين في السنة عدا الأشهر الحارة في فصل الصيف والتي يمنع فيها؛ تلافي أ للأضرار التي تحدث للنباتات، ويتفق مع البلدية على تاريخ بدء التسميد وفقاً لبرنامج زمني يعد خلال مدة صيانة الأعمال وتحدد مقادير السماد الكيماوي وفق أ لما يلي:
- 2 الأشجار الكبيرة بمعدل ١٠٠ جم في السنة. ٥ النخيل بمعدل ١٠٠ جم في السنة. ٥ الأشجار الصغيرة والشجيرات بمعدل ٥٠ جم ٥ الأسبجة بمعدل ٥٠ جم / متر طولي في السنة.
- 2 المسطحات الخضراء بمعدل ٢٠ جرام بالمرة الواحدة لكل متر سنوي أ مع ملاحظة عدم نثر السماد بجوار جذور وسياق الأشجار والشجيرات مباشرة.
- 2 الحوليات بالأحواض بمعدل ٣٠٠ جرام سنوي أ لكل متر مربع.

## 2 التقليم والتشكيل:

- التقليم الصيفي والتقليم الشتوي:
- يلتزم المستثمر بإزالة السرطانات والأفرع الميتة والشاذة والأفرع المصابة غير المرغوب فيها ونقلها مع جميع نواتج التقليم إلى المقالب العمومية.
- يقوم المستثمر بتشكيل الأسبجة النباتية والأشجار والشجيرات حسب الأشكال التي يتم الاتفاق عليها مع البلدية وتوجيهات الجهاز المشرف.
- يتجنب المستثمر إجراء عمليات التقليم الجائرة في موسم درجات الحرارة العالية.
- يلتزم المستثمر بإزالة الأفرع الجافة والشاذة وغير المرغوب فيها وكذلك الأفرع المصابة، ونقلها مع جميع نواتج التقليم إلى المقالب العمومية.
- يتم تحديد أشكال النباتات كأشجار وشجيرات حسب الأشكال (المفتوح - الهرمي - المخروطي - الكروي - الأسطواناني - المدرج).

## 2 مواعيد التقليم:

- 2 النخيل: مرة واحدة كل ٦ أشهر.
- 2 الأشجار: مرة واحدة كل ٩ أشهر ماعدا تقليم النموات الجديدة.
- 2 الشجيرات: مرة واحدة كل ٢٠ أو ٣٠ يوم أ.
- 2 الأسبجة: مرة واحدة كل (١٥ يوم) أو كلما دعت الحاجة.
- 2 المسطحات: مرة كل (١٠ - ١٥ يوم) أو كلما دعت الحاجة.
- 2 على المستثمر في حالة تقليم الأشجار الكبيرة أو النخيل استخدام سيارة مركب عليها سلة مجهزة لذلك وفي حالة عدم توفير تلك السيارة سوف يتم توقيف الجزاء المناسب على المستثمر.

## ٢ الترفيع:

- ٢ يلتزم المستثمر بالقيام بعملية الترفيع طوال مدة العقد وعلى ضوء الاحتياج وتعليمات البلدية وفقاً لما يلي:
- ٢ . المسطحات الخضراء:
- ٢ يتم ترقيع الأجزاء التالفة من المسطحات الخضراء واستخدام الريزومات (العقل الجذرية) حتى تبدو كأنها صورة متكاملة جميلة متجانسة المنظر والمظهر وفق الهندسية تشكيل الأحواض داخل الحديقة.

## ٢ الأشجار:

- ٢ يقوم المستثمر باستبدال الأشجار الجافة بأخرى جيدة ونفس النوعية ونفس الحجم كلما أمكن ذلك حتى تكون مماثلة الشكل.

## ٢ الشجيرات:

- ٢ يقوم المستثمر باستبدال الشجيرات الجافة بأخرى جيدة من نفس النوع ونفس الحجم كلما
- ٢ أمكن ذلك حتى تكون متماثلة وفق الهندسية تنسيق الأشكال داخل أحواض وساحات الحديقة.

## ٢ الحوليات:

- ٢ يقوم المستثمر بصفة مستمرة باقتلاع الحوليات التي انتهت موسم أزهارها وزراعتها غيرها مع مراعاة تكملة الأماكن الخالية من نفس النوعيات ونفس الأحجام وتكون بحالة جيدة النمو.

## ٢ العريق (الشرفة):

- ٢ يجب إجراء عملية العريق بعمق من ٤-٨ سم وذلك باستخدام العدد اليدوية كالمسحاة أو الشفراف أو باستخدام العزاقات الآلية وتتم هذه العملية مرة كل ٦ شهور، أما عملية إزالة الحشائش فتتم شهرياً على الأقل.

## ٢ مكافحة الآفات والأمراض:

- ٢ يلتزم المستثمر بمكافحة الآفات والأمراض التي تظهر على النباتات، وذلك إما يدوياً بإزالة الأجزاء المصابة وحرقها من الأفرع والأوراق بحيث لا يتغير شكل الأشجار أو الشجيرات عن الشكل المطلوب أو باستخدام المبيدات الحشرية بالنسب والتركيز المناسب حسب رأي الجهة الفنية بالبلدية مع اتخاذ كافة الاحتياطات اللازمة لمنع إصابة النباتات السليمة، ويجب أن تتم عمليات الرش الوقائية كل ٣ شهور على الأقل، وذلك بالتنسيق مع الجهة الفنية بالبلدية لتحديد أنواع المبيدات التي يجب استخدامها وتركيز المبيدات الواجب استعمالها وأوقات الرش.
- ٢ على المستثمر بعد ترسية المشروع بمدة شهر تقديم برنامج زمني لكامل نطاق المشروع لأعمال الرش الوقائي ويتم اعتماده من البلدية وكذلك القيام بأعمال الرش العلاجي في حال ظهور أعراض الإصابة على أي من النباتات والمزروعات بنطاق المشروع.

## ٢ قص المسطحات الخضراء

- ٢ يجب على المستثمر تشكيل المجموع الخضر بحسب التصميم المعتمد.
- ٢ يجب على المستثمر قص المسطحات الخضراء باستخدام ماكينة القص، وذلك كل ١٥ يوم كحد أعلى، ومنع تركه على المسطحات وتجميعه في أكياس تنقل إلى المقالب التي يحددها المشرف.
- ٢ كما يجب عليه ترقيع الأجزاء التي تتلف أو بالريزومات (العقل الجذرية).
- ٢ كما يجب إزالة الحشائش الضارة المتخللة داخل المسطحات الخضراء قبل البدء في
- ٢ عملية القص بيوم واحد وتحديد أطراف المسطحات الخضراء مع المشايات ونهاية الأحواض آلياً أو يدوياً.
- ٢ . إجراء عملية تهوية المسطحات الخضراء لضمان نفاذ مياه الري إلى منطقة الجذور باستخدام الأدوات الخاصة بذلك مرة كل ثلاث شهور على الأقل.
- ٢ على المستثمر أن يحرص على نظافة المسطح بعد انتهاء عملية القص.

## ٢ أعمال النظافة:

- ٢ يجب تنظيف الحديقة من مخلفات القص والتقليم والحشائش والتربة الزائدة ونفايات القمامة ووضعها في أكياس ونقلها إلى المقالب المخصصة لذلك وبدون أي تأخير بما في ذلك نظافة الحديقة من مخلفات الزوار وكذلك نظافة سلال المهملات وتغيير أكياس النفايات الخاصة بها يومياً.
- ٢ يجب تنظيف أحواض الأشجار وأحواض الزهور من المخلفات الزراعية والأحجار والتربة الزائدة ونقلها إلى المقالب المخصصة لذلك بالمعدات الخاصة بنقل المخلفات الزراعية.
- ٢ يجب تنظيف الممرات والطرق والمشايات المسفلتة والمبلطة والأرصفة بكنسها وغسلها بالمياه وإزالة الأحجار والتربة والحشائش التي تنمو في الفراغات.

- 2 يجب غسل وجلي وتنظيف النافورات (إن وجدت) بالحديقة.
- 2 يجب تنظيف خزانات المياه بالحديقة (إن وجدت) مع دهان الأجزاء الظاهرة فوق سطح الأرض باللون المناسب.
- 2 يجب تنظيف وغسل الكراسي وأماكن الجلوس (إن وجدت) بالحديقة.
- 2 يجب غسل الأشجار والشجيرات بالمياه حسب توجيهات الجهة الفنية بالبلدية.
- 2 يجب غسل الألعاب الخاصة بالأطفال (إن وجدت) ودهنها بالألوان التي يوافق عليها المهندس.

#### 2 تسنيد وتدعيم الأشجار:

- الأشجار حديثة الزراعة ولم تتعدى سنتها الأولى:
- 2 تحتاج إلى تشجيع نمو الساق الرئيسية ومراقبة استقامتها ويتبع في ذلك ما يلي:
  - 2 ترك الأفرع والسرطانات السفلية تنمو طبيعياً وعدم تقليعها بأي حال من الأحوال إلا للضرورة القصوى وبعد موافقة خطية من المهندس المشرف.
  - 2 تسنيد النباتات بوضع سدادات خشبية بالطريقة المناسبة لحالة الأشجار من حيث نوع السداة وعدد السدادات وطريقة التسنيد. يراعى في السدادات الخشبية ما يلي:
  - أ. تصنع السدادات الخشبية من نوعية جيدة من الخشب الذي يتصف بالمثانة، مقياس السداة ٢ x ٤ سم ويطول مناسب. ب. تكون أوجه السداة الأربعة لمساواة دون خشونة حتى لا تؤثر في ساق النباتات نتيجة تحريكها والاحتكاك بفعل الرياح.
  - ج. ألا يوجد بالخشب المصنوع منه السداة أماكن تفرعات (عقد) حتى لا تكون سهلة الكسر.
  - د. تكون السداة مدببة من أسفل على شكل هرم رباعي مقلوب لسهولة اختراقها للتربة ودهن الجزء السفلي بمادة البتومين لحماية الخشب مع التآكل بفعل الماء.
  - هـ. يدهن الجزء العلوي من السداة فوق سطح الأرض ببوية زيتية باللون الذي تحدده البلدية. و. يكون ارتفاع السدادات مناسب لطول ساق الأشجار ويتم تغييرها كلما دعت الحاجة إلى ذلك.

#### 2 تربيط الأشجار:

- أ. يجب أن تكون طريقة التربيط سهلة ومادتها مرنة حتى لا تتعرض للقطع المستمر وانحناء الساق.
- ب. راعى عند التربيط أن تكون الساق موازية للسداة تماماً ويكون بينهما فراغ مناسب ولا تشد أو تحزم الساق تماماً إلى السداة حتى لا يكون ذلك عائقاً في نموسمك الساق.
- يتم التربيط بالوسائل التالية:
- 2 خيط النيل الرفيع: وهو خيط من النيل المتين سماكته ٣ ملم ويصلح للأشجار الحديثة الزراعة فقط، ويحتاج إلى متابعة مستمرة وإعادة التربيط كلما قطع الخيط.
- 2 ربطات البولي إيثيلين اللدائن.
- 2 ربطات من السلك المجلفن: وتكون سمك ٣-٥ ملم مغلف بمادة بلاستيكية لحماية الساق من الاحتكاك بالسلك وهي تحيط بالساق بطرق متعددة حسب الطريقة المتبعة في التسنيد والتربيط، ويقوم المهندس المشرف باختيار أفضل المواد المستخدمة في التربيط حسب ما يراه مناسباً.

#### 2 طريقة التسنيد:

- 2 يحدد طريقة التسنيد طول الساق وغزارة التفرعات عليه والطريقة التي يعتمدها المهندس المشرف ويتم تسنيد الأشجار حديثة الزراعة بواسطة سداة واحدة أو أكثر تغرس أثناء الزراعة موازية للساق الرئيسية ويتم تربيط الأشجار فيها بالطريقة التي يعتمدها المهندس المشرف.

#### 2 الأشجار متوسطة الحجم:

- 2 وهي التي تكون في عمر أكثر من سنة وتكون تفرعات القمة كبيرة بحيث لا تقوى الساق على حملها دون تدعيم، وفي هذه الحالة يمكن استعمال مواسي من الحديد المجلفن قطر ١ - ٢ بوصة حسب حجم الشجرة تثبت جيداً ودهن المواسير من أسفل بالبتومين في الجزء تحت التربة ومن أعلى ببوية زيتية بلون مناسب.

#### 2 الأشجار الكبيرة:

- 2 وهي التي لا تقوى سيقانها على حمل المجموع الخضري ويتم تدعيمها باتباع ما يلي:
- 2 تقليل ثقل المجموع الخضري من أعلى بقص الأفرع من أعلى والتي تعمل
- 2 على زيادة انحناء الساق والعمل على تخفيض المجموع الخضري لتقوى الساق على حمله.
- 2 تشد الأشجار بواسطة سلك أو أكثر من الحديد المجدول في اتجاه معاكس لميل الشجرة والعمل على جعل الشجرة في وضع رأس ي دون انحناء ويثبت سلك في الأرض وفي المكان المناسب مع إزالته بعد استقامة الشجرة.

## ٢ الحالات التي يتم فيها تغيير طريقة التسديد والدعم: عند تلف السدادات

واحتمالها للتبدل.

عندما يكون طول السداة لا يتلاءم مع ارتفاع النبات.

عندما يبلغ النمو الخضري للنباتات إلى حجم لا تصلح مع الطريقة المتبعة للدعم ولوحظ ميل النبات في أحد الاتجاهات وفي هذه الحالة يجب على المستثمر اتباع ما يلي:

أ. إجراء الدراسة على مجموعة الأشجار لاختيار أفضل طرق التدعيم الملائمة لحالتها.

ب. عمل برنامج يتم من خلاله التدعيم حسب احتياجات كل مجموعة وتحديد موعد لإنهائه.

ج. عرض البرنامج على المهندس المشرف وبعد مناقشته وتعديل ما يري تعديله يقوم المستثمر بعد موافقة المهندس المشرف النهائية على القيام بالعمل خلال المدة المحددة لإنهائه.

د. في حالة كسر الأشجار بسبب تقاعس المستثمر عن تدعيم وتسديد الأشجار المحتاجة لذلك يقوم بدفع تكاليف الأضرار التي تنشأ والتي تقدرها البلدية لذلك .

## ٢ غسيل النباتات:

٢ 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 ويتم عن طريق سيارات أو وايكات مركب عليها مضخات، تقوم بدفع الماء بقوة عن طريق بشبوري ويتم عملية الغسيل طبقاً لتوجيهات المهندس المشرف.

## ٢ صيانة مرافق الحديقة:

٢ وتشمل صيانة مرافق الحديقة من: أعمدة إنارة (العمود - الكشافات - اللمبات - الوصلات الكهربائية - القواطع - وجميع ما يلزم لصيانتها) - ألعاب أطفال بجميع أنواعها - جلسات بجميع أنواعها - ممرات (بلاط - بردورات - أرصفة) - مظلات - سلال مهملات - أسوار (أسمنتية - حديدية).

## ٢ ألعاب أطفال والألعاب الكهربائية:

٢ يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة وتربيط وتشحيم ودهان واستبدال جميع الأجزاء التالفة لجميع ألعاب الأطفال والألعاب الكهربائية بشكل دوري أو كلما دعت الحاجة وتغيير جميع قطع الغيار من سلاسل وأجزاء خشبية أو معدنية تالفة أو متسلقات خشبية أو حديدية أو فيبرجلاس أو بلاستيكية أو أي قطعة غيار تلزمها أي لعبة بنفس المواصفات الموجودة بأي لعبة حتى تكون بشكل جيد وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد.

٢ في حال تغيير السلاسل الحديدية يجب أن تكون من حديد الأسطوانة إسبيل وقطر لا يقل عن ٨ مم كما يجب تركيب رمان بلى مع السلاسل المستبدلة.

٢ عند قيام المستثمر بصيانة أي لعبة وإزالة الأجزاء التالفة وتركيب بدل منها عمل الصنفرة والدهان اللازم بعد اعتماد البلدية لنوع ولون الدهان الذي سوف يتم استخدامه في أي لعبة.

٢ عند القيام بدهان ألعاب الأطفال والألعاب الكهربائية يلزم إزالة الدهان القديم تماماً ثم الصنفرة والتأسيس والمعجون ثم الدهان حسب اللون المطلوب من جهة الإشراف.

٢ على المستثمر القيام بدهان ألعاب الأطفال والألعاب الكهربائية مرة كل عام خلال العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك. ٢ على المستثمر القيام بتغطية الصبات الخرسانية المثبتة للألعاب حتى لا تتسبب في أي حوادث للأطفال، والمستثمر مسئول مسؤولية كاملة عن ذلك.

## ٢ أعمدة الإنارة:

٢ يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة جميع أعمدة الإنارة بشكل دوري بالحديقة أو كلما دعت الحاجة وتغيير جميع ما يلزم من الكشافات واللمبات والوصلات الكهربائية والقواطع وجميع ما يلزم لصيانتها حتى تكون بشكل جيد وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد.

٢ عند قيام المستثمر بصيانة أي عمود إنارة وإزالة الأجزاء التالفة وتركيب بدل منها يجب عمل الصنفرة والدهان اللازم بعد اعتماد البلدية لنوع ولون الدهان الذي سوف يتم استخدامه في أي عمود إنارة.

٢ على المستثمر القيام بدهان جميع أعمدة الإنارة مرة كل عام خلال العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك.

## ٢ الكراسي والجلسات:

٢ يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة جميع الجلسات والكراسي بجميع أنواعها بصفة دورية واستبدال جميع الأجزاء التالفة بحيث تكون بشكل جيد بصفة دائمة وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد.

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

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

## ٢ الممرات والأرصعة:

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

٢ يجب على المستثمر القيام بأعمال غسل الممرات والأرصعة باستخدام سيارات أو أليات مركب عليها مضخات تقوم بدفع الماء بقوة عن طريق بشبوري وتنم عملية الغسيل بصفة دورية مرة كل شهر أو كلما دعت الحاجة.

## ٢ المظلات:

٢ 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.

٢ على المستثمر القيام بدهان جميع المظلات مرة كل ٦ شهور خلال مدة العقد وإذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك.

## ٢ سلال المهملات:

٢ 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.

## ٢ الأسوار:

٢ يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة الأسوار بجميع أنواعها بصفة دورية بالمواقع التي بها أسوار سواء كانت أسوار حديدية أو خرسانية بالحديقة أو كلما دعت الحاجة وتغيير جميع الأجزاء التالفة بنفس المواصفات وكل ما يلزم لصيانتها حتى تكون بشكل جيد وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد.

٢ عند القيام بدهان الأسوار يلزم إزالة الدهان القديم تماماً ثم الصنفرة والتأسيس والمعجون ثم الدهان حسب اللون المطلوب من البلدية.

٢ على المستثمر القيام بدهان الأسوار مرة كل ٦ شهور خلال مدة العقد وإذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك.

## ٩-٧ اشتراطات التشجير:

٢ يستحسن استخدام شتلات زراعية من الأنواع المحلية، على أن تكون قد مرت بمرحلة حضانة انتقالية تكتسب فيها قدرة على تحمل الظروف البيئية، وإذا دعت الضرورة فانه يجب إنشاء مشتل داخل المشروع.

٢ اختيار النباتات المحلية أو المتكيفة للمناخ المحلي لكي تبدو بصورة طبيعية ولتقليل من أعمال الصيانة وترشيد استهلاك المياه.

٢ استخدام الأشجار للتظليل في مسارات المشاة والأرصعة والمقاعد ومناطق التجمع.

٢ اختيار أنواع الأشجار ذات عمر طويل (Long lifespan).

٢ اختيار أنواع الأشجار التي لا تتلف الأرصفة والمرافق.

٢ يجب توفير مساحات كافية بين الأشجار لتسهيل وصول الهواء والمياه إلى الجذور.

٢ استخدام النباتات والزراعة لتعزيز المناظر الجمالية والشعور بالمكان (Sense of Place).

٢ التأكد أن تنسيق المناظر الزراعية لا يحجب الرؤية عن الحديقة.

٢ استخدام نفاذية الرصف (Tree Grate) عند الأشجار المحاطة بالرصف لنفاذ المياه والهواء.

٢ استخدام نظام التربة الهيكلي (Structural Soil System) في المناطق المرصوفة لتمتد الجذور بالشكل الصحيح ولتوجيه نموها نحو مناطق الزراعة المجاورة.

٢ استخدام معدات ري أوتوماتيكية بالكامل تغلق تلقائياً عالية الكفاءة ومصممة بأجهزة استشعار للرطوبة.

٢ يجب استخدام أشجار تظليل في ساحات المواقف لتقليل تأثير ظاهرة الجزر الحرارية (Urban Heat Island) بنسبة لا تقل عن شجرة واحدة لكل ٦ مو أقف.

٢ يراعى عدم زراعة الأنواع النباتية التي يكون لها تأثير ضار عند اللمس كالصبار بالقرب من مسارات المشاة.

٢ يفضل استخدام أنواع النباتات التي لا تتأثر لها على طرد بعض أنواع الحيوانات غير المرغوب دخولها في المشروع.

٢ يجب توزيع مناطق الأعشاب بحيث تستثمر بطريقة مثلى كأماكن جلوس بديلة عن الأرض الجافة.

٢ استخدام النباتات المتسلقة عند الحاجة إلى تغطية مساحات واسعة من الأرض حيث إنها تحتاج للرري عند الجذور فقط، وتقوم هي بتغطية المساحة المطلوبة.

## ٩-٨ مواد البناء وتقنية الإنشاء:

٢ يجب أن تكون المواد المختارة في البناء متاحة بوفرة في البيئة المحلية وبتكلفة معقولة، وتتميز بالممتانة وطول العمر، كما يجب أن توفر مواد وأساليب البناء حماية طبيعية من الأمطار والحشرات.

٢ في حالة توفير مسارات الدراجين في المشروع، يجب أن تكون واضحة وقابلة للتمييز وتكون من مواد مانعة للانزلاق وغير عاكسة.

- يجب أن تستخدم مواد الرصف التي تقلل من امتصاص الحرارة وبالتالي تقلل تأثير الجزر الحرارية (Urban Heat Island). 2
- يراعى تجنب استخدام أية مواد بناء من البيئة المحلية ينطوي استخدامها على الإضرار بالبيئة المحلية مثل: استخدام جذوع النخيل والأشجار. 2
- في حالة استخدام مواد بناء حديثة يجب أن يراعى في هذه المواد: 2
- L- أن تكون موفرة للطاقة وتحسن من الأداء البيئي للمبنى. 2
- T- ألا تحتوي على مواد خطرة مثل المواد الكيميائية السامة أو المشعة حتى لا تؤدي لآثار سلبية على البيئة. 2
- أن ينتج عنها أقل قدر ممكن من المخلفات أثناء عملية التشغيل. 2
- يراعى بقدراً الإمكان التقليل من استخدام الخرسانة، ووضع تجهيزات ومواقع خلط الخرسانة في منطقة بعيدة عن أماكن المياه السطحية، وعدم صرف المياه الناتجة عن خلط الإسمنت داخل البيئة المجاورة، وإنما تجمع وتعالج في بركة أو برك رسوبية. يجب اتخاذ الاحتياطات الملائمة عند استعمال الدهانات المذابة أو المحتوية على الرصاص لتأثيرها الضار على البيئة. 2
- يجب أن تكون أماكن تخزين الدهانات بعيدة عن المظاهر البيئية وأن تكون بها تهوية كافية للحماية من أضرار الرصاص. يفضل استعمال مواد البناء المطلوبة مسبقاً ما أمكن ذلك؛ لتقليل أعمال الدهان داخل الموقع. 2
- لا يسمح بتصنيع أية بالمشروع إلا إذا كان مساوياً من حيث الجودة لمنتجات الورش المتخصصة. ولا ينتج عن ذلك أضرار مباشرة أو غير مباشرة. 2

#### ٩-٩ الطاقة:

- يجب اختيار نوع الطاقة المناسب بما يعمل على التقليل للحد الأدنى من التأثيرات البيئية السلبية. الاستفادة من مواد البناء المحلية لتحقيق أغراض العزل والتخزين الحراري. 2
- توجيه المباني والفراغات المفتوحة في اتجاه الرياح السائدة للحصول على تهوية طبيعية وتلطيف درجة حرارة الجو. 2

#### ٩-١٠ المياه:

يجب على المستثمر ما يلي:

- عند استخدام النباتات في تنسيق المواقع يجب أن تكون هذه النباتات قليلة الاستهلاك للمياه وتحمل الجفاف. 2
- ضرورة استخدام أجهزة الصرف الصحي قليلة الاستهلاك للمياه في دورات المياه (في حدود ١-٥ جالون/ مرة تصريف أو أقل من ذلك) وذات فعالية في التصريف. 2
- ضرورة استخدام إكسسوارات معينة بمواصفات ذات تدفق قليل للمياه بشكل فعال لدش المياه في مراوش الاستحمام 2
- إعادة استخدام المياه المعالجة مثل ري النباتات بواسطة مياه سبق استخدامها للغسيل. 2
- استخدام تصاميم هيدروليكية ومضخات للمياه ذات كفاءة وفعالية عاليتين. 2

#### ٩-١١ التخلص من المخلفات:

- يراعى أن يقوم استشاري متخصص بدراسة أنسب طرق وأنظمة التخلص من المخلفات السائلة والتي تناسب مع مشروع الحديقة. 2
- ضرورة تصميم وتنفيذ شبكات معالجة وإعادة استخدام للمياه الرمادية بشكل ملائم. 2
- ضرورة إدراج تجميع ونقل مخلفات البناء إلى خارج موقع المشروع، والتخلص الآمن منها كأحد بنود التعاقد مع شركة المقاولات المنفذة للمشروع. 2
- في حالة عمل مرمى نفايات خاص بالمشروع يفضل أن يكون الموقع معزولاً وبعيداً عن مسارات الحيوانات، وبعيداً عن المجاري المائية، وعن مسارات السيول، وأمن بالنسبة للمياه الجوفية. 2
- لمنع وصول الحيوانات أو الطيور لأماكن تجميع أو معالجة القمامة والمخالفات يجب استخدام الحواجز المختلفة من أسوار أو أسقف خفيفة.. 2

#### ٩-١٢ اشتراطات الأمن والسلامة:

- استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن تكون العباب الحديدية من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال. 2
- العمل على تدريب العاملين بالمشروع على سبل الوقاية ومواجهة حالات الطوارئ والقيام بالإسعافات الأولية. 2
- يجب أن يحتوي مركز الإسعافات الأولية على مخزون إسعافات أولية كافي، وإمدادات الإسعافات الأولية الأساسية مثل الضمادات والفقرات والمطهرات وما إلى ذلك، ماء بارد وماء ساخن، سرير الإسعافات الأولية، وأسطوانة الأكسجين، نقالة المجلس (Trauma Board Immobilization)، وغيرها من أدوات الإسعاف. 2
- يجب وضع علامات واضحة على مركز الإسعافات الأولية حتى يتمكن زوار الحديقة من تحديد الموقع بسهولة. 2
- يجب أن يكون المسعف متوفر في الموقع خلال ساعات العمل على الحديقة. 2

٢ الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

#### ٩-١٣ التصميم الابتدائي للمشروع:

- يلتزم المستثمر باعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على التنفيذ لكامل المشروع ومرفقاته التي يتم إنشاؤها من قبل مكاتب استشارية مؤهلة لدى وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، وكذلك مقاولين مؤهلين ومعتمدين من الهيئة السعودية للمهندسين. وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من البلدية على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

- ٢ إعداد التصاميم المعمارية والإنشائية الخاصة بالمشروع وملحقاته.
- ٢ إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء - الهاتف - الصرف الصحي)
- ٢ عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
- ٢ واجهات لكامل عناصر المشروع.
- ٢ مناظير للمشروع.
- ٢ تقديم تقرير فني موضحاً به بيان بمساحات ومكونات المشروع مشتملاً على كافة العناصر.
- ٢ رفع الموقع مساحياً شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
- ٢ عمل جسأت استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.

#### ٩-١٤ المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع:

- يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية التالية:
- ٢ دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
- ٢ استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
- ٢ تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.
- ٢ إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:
- ٢ مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال التنسيق العام للموقع.
- ٢ مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
- ٢ واجهات وقطاعات ملونة ومناظير خارجية ملونة لجميع الواجهات.
- ٢ تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وغيرها.
- ٢ مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبني وذلك وفقاً لتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (5297) وتاريخ ١٤٢٥/١٢/٢٨ هـ والتعميم الإلحافي رقم (23893) وتاريخ ١٤٣٥/٠٥/٠٥ هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.

#### ٩-١٥ الاشتراطات الإنشائية:

- يلتزم استشاري المستثمر أثناء التصميم والتنفيذ باتباع كافة اشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي الأجزاء الإنشائية (301-SBC-306) في جميع الأعمال الملزمة من فحص واختبارات التربة وحساب الأحمال والتصميم الإنشائي في مباني المطاعم والمطابخ وبناءً على تعهد الاستشاري المتعمد من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
- يلتزم استشاري المستثمر أثناء التصميم والتنفيذ باتباع كافة اشتراطات ومتطلبات الأدلة الهندسية لتطبيق معايير الوصول الشامل بمدن الحاضرة من أمانة منطقة جازان.

- الالتزام بتطابق التصميم الإنشائي للتصميم المعماري ومتطلبات التخصصات الأخرى من الأعمال الكهربائية والميكانيكية.
- يجب عمل جلسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
- أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق.
- يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
- تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (8186) وتاريخ ١٤٣٤/٢/٢٦ هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س 300) (SBC300).
- تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية المسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة...الخ.
- تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
- عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
- لايجب استخدام الإسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الإسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
- في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندس ي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالبلدية.
- يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

#### ٩-١٦ الاشتراطات الكهربائية:

- يلتزم المستثمر بما يلي:
- الالتزام بتطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي مشتملاً على:
- المتطلبات الكهربائية للأمن والسلامة الواردة في كود البناء العام (SBC-201) بما يشمل البند رقم ٩٠٧ الخاص بنظام كشف وإنذار الحريق، والبند رقم ١٠٠٨ الخاص بإضاءة مسارات الهروب، والفقرات ١٠١٣،٣ و ١٢٠٥،٣ الخاصة بالإضاءة الاصطناعية.
- متطلبات الكود الكهربائي (SBC-401) بما يشمل الفصل رقم ٥٤ الخاص بنظام التأريض، والفصل رقم (83) الخاص بمتطلبات التركيبات الكهربائية لأنظمة الكشف والحماية من الحريق والقسم الرابع بمتطلبات الحماية والسلامة، والقسم الخامس الخاص بتصميم وتنفيذ الأعمال والتركيبات الكهربائية مشتملاً على متطلبات العزل اللازمة للكابلات والأسلاك، والفصل رقم ٧١٨ الخاص بالمطاعم.
- الأخذ في الاعتبار متطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الكهربائية الواردة في كود ترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) بما يشمل الفصول رقم - (UM) SECTION9G9 الخاص بنظام الإضاءة.
- الالتزام بتصميم كافة الأعمال والأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف لتحمل العمل المستمر في الظروف المناخية المحيطة وحسب متطلبات القسم الخامس من كود البناء السعودي رقم (SBC-401) مع الاسترشاد بالجدول رقم (11.1) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC-601) بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات الكهربائية المقدمة.
- الالتزام بأن تحتوي المستندات الكهربائية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف، وتكون معتمدة من مكتب هندس ي معتمد من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.
- الالتزام بأن تكون المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO وأن يتم توضيح ذلك في المواصفات المقدمة.

- الالتزام بتوفير وسائل فصل الكهرباء) وتشمل مفاتيح الفصل وقواطع الدائرة الكهربائية وغيرها (عن المعدات الميكانيكية والمساعد الكهربائية، بغرض توفير الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة الميكانيكية اللازمة لها، طبقاً لمتطلبات البند رقم ٦,٣-٥٣ من كود البناء السعودي SBC-401.
- الالتزام بأن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع، داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع.
- الالتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مغلقة، ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة، على أن يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف.
- الالتزام بتأريض المقابس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية المكشوفة مثل المواسير المعدنية وحاويات الأجهزة واللوحات الكهربائية وحوامل الكابلات والمحولات.
- الالتزام بمتطلبات المقابس الكهربائية بداخل المطابخ المذكورة في الفقرات رقم (٥٥ - ٦,٤,١,٣ - ٥٥ و 6.5.3.2) من كود البناء السعودي (SBC-401).
- الالتزام بفصل اللوحات والتديدات الكهربائية الخاصة بأنظمة الطوارئ) بما يشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق ومصدر مكافحة الحريق (عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفر مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساس ي طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي.
- الالتزام بفصل اللوحات والتديدات الكهربائية الخاصة بأنظمة الطوارئ) بما يشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق ومصدر مكافحة الحريق (عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفر مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساس ي طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي.
- يلزم تقديم شهادة تنسيق من مقدم الخدمة الكهربائية موضحاً بها التاريخ المتوقع لإيصال الخدمة ومقدار الطاقة الكهربائية المطلوبة ومتطلبات التغذية مع تحديد موقع ومساحة غرف الكهرباء المطلوبة مع الالتزام بتصميم شبكات وأنظمة الجهد المنخفض ولوحات التوزيع بجهد ٣ أطوار ٢٣٠-٤٠٠ فولت والتردد ٦٠ هرتز إذا تطلب توفير جهد مختلف من مقدم الخدمة الكهربائية.

#### ٩-١٧ اشتراطات الأعمال الصحية:

- يلتزم المستثمر بتوفير كافة المتطلبات الصحية في الكافيهات والمطاعم وغيرها من الأماكن والحفاظ على الالتزام بالمتطلبات الصحية التي تنطبق على المجمعات والمطابخ والمقاصف والمحلات التجارية السريعة وما شابه ذلك والصادرة بالقرار الوزاري رقم (54715) بتاريخ ١٣/١٠/١١هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
- تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (11557/1/8) وتاريخ ١٤٣٥/٥/٢ هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.
- تكون المواد المستخدمة في جميع التديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- استخدام صناديق المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (3) لترات.
- في حالة وجود خزانات لمياه الشرب يتم الالتزام بتطبيق الاشتراطات الميكانيكية الواردة في دليل الهندسة البيئية.
- الالتزام بتطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-701) فيما يخص التديدات الصحية وبالأخص الجدول رقم ٤٠٣,١ متضمناً الحد الأدنى للتجهيزات الصحية بالمباني التجارية، والبنود رقم (409) الخاصة بغسالات الصحون ورقم (413) الخاصة بوحدات التخلص من فضلات الطعام، والجدول رقم (709.1) متضمناً وحدات الصرف للتركيبات الصحية، والبنود رقم (1003.3) متضمناً فواصل الشحوم في المطابخ
- الالتزام بتطبيق متطلبات كود الصرف الصحي الخاص السعودي ((SBC-702))
- الالتزام بتطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١) وعلى وجه الخصوص الفصل رقم (29) والجدول رقم (2902.1)

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

## ١٠-١ نموذج عطاء يقدم في منافسة بالظرف المختوم (نموذج ٦ / 7)

حفظه الله.

سعادة/ رئيس بلدية روضة هباس

إشارة إلى إعلانكم بمنصة فرص بتاريخ / / ١٤ هـ المنضمين رغبتكم تأجير موقع (تطوير وتشغيل وصيانة حديقة

وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بإجار سنوي شامل الضريبة ( ) ( ريال كما نلتزم بزيادة العائد السنوي بنسبة ٥٪ كل

خمس سنوات وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل (٢٥٪) من قيمة إيجار سنة واحدة، وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

العنوان: .....

التوقيع

الختم الرسمي التاريخ

## ١٠-٢ كروكي الموقع



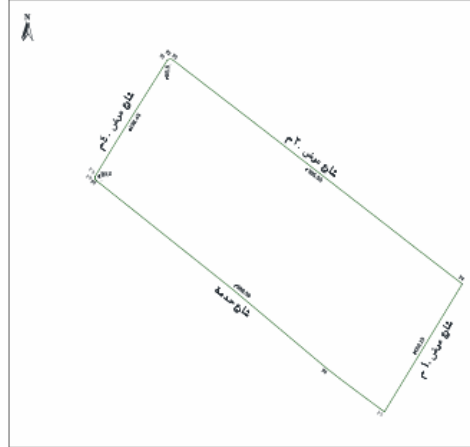
ملاحظة صورة جزيئية من المخطط المعتمد



المصور الجوي لموقع الأرض

| الحدود والأبعاد |               |              |
|-----------------|---------------|--------------|
| الحد            | وصف الحد      | البعد بالمتر |
| الشمالي         | شارع عرض ٣٠ م | ٣٨٥,٥٥       |
| الجنوبي         | شارع خدمة     | ٣٨٨,٥٦       |
| الشرقي          | شارع عرض ١٠ م | ١٥٢,١٥       |
| الغربي          | شارع عرض ٤٠ م | ١٣٨,٤٥       |

| الإحداثيات  | الشرقيات     | النقطة |
|-------------|--------------|--------|
| 433814.1464 | 3224362.1048 | P1     |
| 433817.0872 | 3224363.3161 | P2     |
| 433820.207  | 3224362.6969 | P3     |
| 434135.944  | 3224141.4373 | P4     |
| 434051.045  | 3224015.1818 | P5     |
| 433989.0332 | 3224057.3693 | P6     |
| 433736.7192 | 3224243.5992 | P7     |
| 433735.4109 | 3224245.5849 | P8     |
| 433735.8356 | 3224247.9246 | P9     |



تفصيل شكل الأرض



وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الحدود الشمالية  
وكالة التخطيط الحضري و  
الأراضي



كروكي مساحي لموقع عقارات تابع لبلدية روضة هباس

### بيانات الموقع:-

|           |                               |
|-----------|-------------------------------|
| روضة هباس | المدينة                       |
| بلون      | الحى                          |
| ٢٥٨٣١٠ م  | المساحة                       |
| ١٢ / ٥ ح  | رقم القطعة                    |
| ٩ / ٥ د   | رقم المخطط                    |
| حديقة     | إستعمال الأرض المطلوب تخصيصها |

### ملاحظة

الموقع خالي من الشوائب والتعديلات  
الختتم

١٠-٣ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3/6)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| محضر تسليم عقار                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                       |
| <p>الرقم: / / التاريخ: ١٤ هـ العقار رقم: بلدية</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                       |
| رقم عقد التأجير:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | تاريخه: اسم المستثمر: |
| إقرار                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                       |
| <p>أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته أعلاه في يوم .....</p> <p>بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في (تشغيل وصيانة حديقة بموجب عقد الإيجار المبرم مع / بلدية ..... وقد</p> <p>قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات</p> <p>أخري)</p> <p>وعليه أوقع</p> <p>التوقيع ..... الختم ..... رئيس بلدية</p> <p>.....</p> <p>التوقيع .....</p> <p>صورة لملف العقار</p> |                       |

## ١٠-٤ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- ١- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- ٢- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
- ٣- لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩هـ.
- ٤- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

التوقيع

الختم