

كراسة الشروط والمواصفات

انشاء وتشغيل وصيانة واستثمار أرض بحى اشبيلية الشمالي بمخطط
رقم 1433/د/ر/24 لإقامة نشاط (مدينة طبية) قطعه رقم (ت49)
بمساحة 2م17871.55

رقم الفرصة (01-25-013001-48017)

1447هـ

#استثمر_في_عرعر

+ 966 14 66 22 777

market.nbi@arar-mu.gov.sa

المخلص التنفيذي للفرصة الاستثمارية

الرقم المرجعي للفرصة

(01-25-013001-48017)



المساحة

(2م17871)



الموقع

(اشبيلية الشمالي)



فترة التجهيز والانشاء

%10



مدة العقد

25 سنة



النشاط

(مدينة طبية)



كيفية التقديم على الفرصة الاستثمارية

تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية فيقدم العطاء عن طريق الظرف المختوم باليد في موعد وتاريخ فتح المظاريف المعلن عنه شريطة تقديم ما يثبت وجود مشكلة فنية أثناء التقديم على المنافسة الإلكترونية

تقديم العطاء المادي والمستندات الإجبارية:

- عند التقديم لأي منافسة استثمارية، يجب تجهيز المستندات الإلزامية في كراسة الشروط.

تقديم أصل الضمان المالي:

ظرف مختوم ومغلق بالتعليمات المنصوص عليها في الكراسة والتقديم بالموعد والمكان المحدد مع إرفاق صورة الضمان البنكي " في الموقع الإلكتروني المشار إليه، لا يقل سريان المفعول الضمان عن (90) يوماً من تاريخ فتح المظاريف. وألا تقل قيمته عن (25%) من قيمة العطاء السنوي.

ملحوظة: يستبعد أي عطاء لا يرفق به المستندات المطلوبة للمنافسة و أصل خطاب الضمان وأن تكون قيمة الضمان من (25%) من قيمة العطاء السنوي، ويكون ساري المفعول لمدة تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.



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 أو عن طريق تطبيق "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 مع أرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

على المستثمر قبل أرفاق المستندات أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (√) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختوماً إذا كان ذلك مطلوباً :-

#	المستند	تم الإرفاق	تم التوقيع
1	نموذج العطاء		
2	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
3	صورة من السجل التجاري سارية المفعول		
4	صورة من شهادة التأمينات الاجتماعية سارية المفعول		
5	صور رخصة مزاولة النشاط		
6	نسخة من الإعلان		
7	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها موقعة ومختومة من المستثمر		
8	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن 90 يوم من التاريخ المحددة لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي		
9	صورة من الهوية الوطنية (في حالة الأفراد)		
10	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
11	صورة من الهوية الوطنية (في حالة الأفراد)		
12	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
13	العنوان الوطني للمستثمر وتقديم العنوان الوطني للشركة في حالة التقديم باسم الشركة		
14	نموذج إقرار بيانات مقدم العطاء (مرفق بنهاية الكراسة)		

فهرس المحتويات

رقم الصفحة	المحتويات	م
3	- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	أ
8	- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	ب
9-8	- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	ج
10	- مقدمة	1
12-11	- وصف الموقع	2
16-13	- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	3
18-17	- واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	4
	- دراسة الشروط الواردة بالكراسة	
20-19	- ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المطاريق	5
22-21	- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	6
28-23	- الاشتراطات العامة	7
	- أحكام عامة	
29-27	- الاشتراطات الخاصة	8
32-30	- الاشتراطات الفنية	9
33	- المرفقات	10
34	- نموذج العطاء	11
35	- الرسم الكروكي للموقع	12
36	- نموذج محضر تسليم الموقع	13
37	- إقرار المستثمر	14

ب - تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد المطلوب إقامته وإدارته وتشغيله.
العقار	هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد له.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
الأمانة	أمانة منطقة الحدود الشمالية.
الإدارة	الإدارة العامة للاستثمارات بأمانة منطقة الحدود الشمالية.
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 إنشاء وإدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.
مقدم العطاء	يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة.
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايادة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة.
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها

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

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيانات
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان	آخر موعد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحده الأمانة	إعلان نتيجة المنافسة
	تحده الأمانة	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة للمستثمر، 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

1. مقدمة

ترغب أمانة منطقة الحدود الشمالية في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية بين المستثمرين بغرض انشاء وتشغيل وصيانة واستثمار نشاط **مدينة طبية** وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين المتقدمين الإحاطة بها ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

تم تصميم هذه الفرصة بما يضمن مصلحة المجتمع والمستثمر، وذلك بتحقيق عدد من الأهداف، من أبرزها:
رفع جودة حياة السكان بتقديم أفضل الخدمات البلدية لهم
دعم تنمية القطاع الخاص من خلال تنويع الفرص الاستثمارية
إتاحة الفرصة للمستثمر في إبراز صورته بالمجتمع كعضو فعال من خلال شراكته مع الأمانة بصفتها جهة تهتم في خدمة المواطنين والمقيمين.
ستكون جميع أعمال المستثمر تحت إشراف أمانة منطقة الحدود الشمالية بالشكل المبين في نطاق العمل والمفصل في هذه الكراسة وتهييب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بهذه الفرصة الاستثمارية والاستفادة منها بشكل سليم وفي ذات الوقت يحقق أهداف الأمانة من المشروع. والتنسيق حول الوقوف على جميع مواقع العقد وأن يكون على دراية تامة بما تحويه وتقديم أي استفسارات حول ذلك.
وترحب الأمانة بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

تسعد أمانة منطقة الحدود الشمالية ممثلة بوكالة الاستثمار والاستدامة المالية بالرد على جميع الاستفسارات من خلال قنوات التواصل التالية:

	وكالة الاستثمار والاستدامة المالية	أمانة منطقة الحدود الشمالية
الموقع الرسمي لأمانة منطقة الحدود الشمالية	+966 14 66 22 777	الهاتف العام +966 14 66 24 111 14 66 22 500

بإمكان الراغبين للاطلاع على تفاصيل الفرص الاستثمارية وشراء كراسة الشروط والمواصفات من خلال تطبيق (فرص) على الأجهزة الذكية أو الدخول على الموقع الإلكتروني:

		
الحساب الرسمي على منصة X	موقع فرص	يوتيوب أمانة الحدود الشمالية

2- وصف الموقع



2. وصف الموقع

إنشاء وتشغيل وصيانة أرض فضاء لإقامة نشاط مدينة طبية				النشاط
<ul style="list-style-type: none"> - مستشفى أهلية. - مجتمعات طبية. - عيادات طبية متخصصة. - مركز تميز بحث علمي وتعليم طبي. - مركز العلاج الطبيعي. - مرافق صحية. - مركز أشعة. - صيدلية. - سكن للكوادر الطبية والعاملين بالمدينة الطبية. - خدمات مساندة (بقالة - مطعم - مكائن بيع ذاتي - صراف آلي إلخ) - على المستثمر التقيد بكافة الاشتراطات البلدية والصحية المتعلقة بمكونات المشروع. 				مكونات النشاط
أمانة منطقة الحدود الشمالية				البلدية
اشبيلية الشمالي	الحي	عرعر	المدينة	الموقع
أرض فضاء	نوع الموقع	حسب الكروكي المرفق	رقم المخطط	
حسب الكروكي المعتمد المرفق بالكراسة				حدود الموقع
(2م 17871.55)				المساحة
حسب الاشتراطات التنظيمية المعتمدة للنشاط والمنطقة				نسبة البناء
حسب الاشتراطات واللوائح المعتمدة للنشاط من وزارة البلديات والإسكان والجهات ذات العلاقة.				الاشتراطات واللوائح
رابط الوصول للموقع https://maps.app.goo.gl/Etka3pVAW4MzyLVc6				للوصول للموقع

- 1- يجب على المستثمر الحصول على كافة التراخيص اللازمة من جميع الجهات ذات العلاقة بالنشاط.
- 2- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينه تامة نافية للجهاالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي وأن يقوم بدراسة وافيه وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية وكافة الأنشطة بالمشروع.
- 3- لا يؤثر وجود أشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال بل يجب على المستثمر معالجة تلك الإشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.
- 4- المساحة المذكورة أعلاه تقريبية وتخضع للعجز أو الزيادة وفقا لاستلام الموقع على الطبيعة.
- 5- على المستثمر أن يراعي الهوية العمرانية المعتمدة لمدينة عرعر وفق تصاميم المشروع.

بيانات أخرى

3-اشتراطات دخول المنافسة والتقديم



3. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

1 / 3 من يحق له دخول المنافسة:

1 / 10 / 3 يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لهم بالاستثمار في مجال انشاء وتشغيل وصيانة مدينة طبية لتقدم في هذه المنافسة، ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، وفقاً لمعايير التقدم في هذه المنافسة، ويحق للأمانة استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للأمانة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها بعد رفعها لمعالي وزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.

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

2 / 3 لغة العطاء:

2 / 10 / 3 لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والعامّة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

3 / 10 / 3 في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

3 / 3 مكان تقديم العطاءات:

تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"

4 / 3 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

الموعد المحدد لتقديم العطاءات وفتح المظاريف هو التاريخ المعلن عنه في الصحف وفي موقع الأمانة أو تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"، ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد.

5 / 3 تقديم العطاء:

4 / 10 / 3 تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" ويقدم أصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع في الموعد المحدد والمكان المحدد المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

5 / 10 / 3 في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم



الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم 199099 أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

3 / 10 / 6 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

3 / 10 / 7 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 مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

3 / 6 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

3 / 10 / 8 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 المناقصة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

3 / 10 / 9 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حرفياً) بالريال السعودي.

3 / 10 / 10 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

3 / 7 مدة سريان العطاء:

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

3 / 8 الضمان:

3 / 10 / 11 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي لا يقل قيمته عن 25%، من قيمة العطاء السنوي ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (90) تسعين يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

3 / 10 / 12 يستبعد كل عطاء قيمة لا يفرق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون الضمان به أقل من قيمة 25% من قيمة العطاء أو يكون خطاب الضمان مقدما بغير اسم المستثمر، أو أن يكون الضمان ساري لمدة أقل من (90) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

3 / 10 / 13 موعد الإفراج عن الضمان البنكي:



3 / 10 / 14 يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المناسب، كما يرد لصاحب العطاء المقبول فور تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد.

3 / 10 مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

3 / 10 / 15 نموذج العطاء المالي والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

3 / 10 / 16 صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.

3 / 10 / 17 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

3 / 10 / 18 صورة من شهادة التأمينات الإجتماعية سارية المفعول.

3 / 10 / 19 صورة رخصة مزاولة النشاط.

3 / 10 / 20 نسخة من الإعلان.

3 / 10 / 21 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

3 / 10 / 22 أصل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 8/3).

3 / 10 / 23 صورة من الهوية الوطنية إذا كان المتقدم فرداً.

3 / 10 / 24 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر، وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

3 / 10 / 25 العنوان الوطني للمستثمر وتقديم العنوان الوطني للشركة في حال التقديم بإسم الشركة.

3 / 10 / 26 نموذج إقرار بيانات مقدم العطاء.

3 / 10 / 27 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

3 / 11 سرية المعلومات:

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أوجه الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة/البلدية.



4 - واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء



4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

4 / 1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

4 / 2 الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من الإدارة العامة للإستثمارات بالأمانة للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات وستتم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، كما يمكن للمستثمر تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " .

4 / 3 معاينة العقار:

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



5- ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف



1. ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

1 / 5 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

2 / 5 تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل خطياً، أو عن طريق البريد الإلكتروني المعتمد، وكذلك في الحالات الطارئة التي تستدعي التأجيل.

3 / 5 سحب العطاء:

لا يحق لمقدم العطاء سحب عطاءه بعد تقديمه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

4 / 5 تعديل العطاء:

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

5 / 5 حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقا من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة على الإجراءات التي تقوم بها اللجنة وفقاً للنظام.



6-الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

1 / 6 الترسية والتعاقد:

1 / 1 / 6 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراساتها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء.

2 / 1 / 6 يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

3 / 1 / 6 يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة إن لم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

4 / 1 / 6 يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، وإذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.

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

6 / 1 / 6 "لا ترسى المنافسة على أي مستثمر لديه مديونيات قائمة لصالح الأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية، ويشترط تقديم إقرار مالي من منصة إيفاء يثبت خلو الذمة المالية قبل الترسية."

7 / 1 / 6 كما يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) بتاريخ 1441/06/29هـ التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها: -

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقت التصرف في العقار.

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

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

2 / 6 تسليم الموقع:

1 / 2 / 6 يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك.



2 / 2 / 6 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار مالم توجد عوائق تمنع تسليم الموقع من قبل الأمانة.



7-الاشتراطات العامة



7- الاشتراطات العامة

1 / 7 توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء — مياه — صرف صحي — هاتف — وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء طبقاً لما تحدده الشركة المختصة، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع شركة الكهرباء ولا يترتب على الأمانة أي التزامات اتجاه المستثمر في حالة تأخر إيصال الخدمات او عدم توفرها او أي عقبات يوجهها حيال ذلك.

2 / 7 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل الخاصة بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من الأمانة والمدة المحددة، مع مراعات الهوية العمرانية المعتمدة لمدينة عرعر وفق تصاميم المشروع.

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

1 / 3 / 7 يلتزم المستثمر أن يقدم تصاميم المشروع وللجهات للعرض على لجنة التصاميم بالأمانة قبل البدء في استخراج التصاريح.

2 / 3 / 7 يجب الحصول على موافقة الأمانة على الجهة الاستشارية المكلفة من قبل المستثمر بالإشراف على المشروع للتأكد من تنفيذ المشروع وفق المواصفات والمخططات والشروط المتفق عليها.

3 / 3 / 7 يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.

4 / 3 / 7 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط والواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

5 / 3 / 7 يجب الحصول على موافقة الجهة المشرفة على النشاط قبل تشغيله.

4 / 7 تنفيذ الأعمال:

يلتزم المستثمر بما يلي:

1 / 4 / 7 أن يسند مهمة إنشاء وتشغيل وتنفيذ المشروع إلى إحدى شركات أو مؤسسات المقاولات المتخصصة والتي لديها خبرات سابقة وأعمال في تنفيذ مثل هذه المشروعات وتلك الأنشطة.



2 / 4 / 7 أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها مع ضرورة إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والانشاءات بعد استخدامها سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (509) بتاريخ 1439/09/21هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للأمانة.

5 / 7 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

3 / 4 / 7 الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

1 / 5 / 7 مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الملاحظات.

2 / 5 / 7 المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

3 / 5 / 7 توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

4 / 5 / 7 التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

5 / 5 / 7 دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

6 / 5 / 7 إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

6 / 7 حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

1 / 6 / 7 للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة والتراخيص من الجهات ذات العلاقة.

2 / 6 / 7 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.



3 / 6 / 7 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

4 / 6 / 7 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة والجهات ذات العلاقة.

5 / 6 / 7 يكون للأمانة الحق الكامل على التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة الأنشطة التي يمارسها المستثمر للتأكد من مدى التزامه بتنفيذ بنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات واللوائح، كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على المنشآت، كما يحق للأمانة إلزام المستثمر بعمل تأمين على المشروع بما فيه من منشآت ثابتة ومتحركة تكون لازمه لأداء المشروع للدور المنوط به لدى إحدى شركات التأمين الوطنية المعتمدة من قبل وزارة المالية

7 / 7 استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض المخصص له في إعلان المنافسة وأي مخالفة لذلك يترتب عليها إلغاء العقد، وسحب الموقع من المستثمر، وفي حال رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغيير أوضاع السوق، وتوافق المصلحة العامة ومصلحة التخطيط فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادر بالتعميم الوزاري رقم (4300101224) وتاريخ 1443/02/22هـ.

8 / 7 التآجير 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 الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، ويسمح للمستثمر في حالة رغبته بالتأجير على الغير أن يقوم بإبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حدة وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد الأمانة بنسخة من تلك العقود قبل إبرامها لاعتمادها على أن يظل المستثمر هو المسئول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد.

9 / 7 موعد سداد الأجرة السنوية:

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

يتم إتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر كونها قواعد أمره ومنظمة يجب اتباعها كما جاءت ووفق ما جاءت المادة السادسة والأربعون " الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (901) وتاريخ 1439/02/24هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/68) وتاريخ 1431/11/18هـ.

10 / 7 ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة القيمة المضافة ويتم تحديد نسبة الضريبة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون سداها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سداها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد علماً بأن الأجرة السنوية المقدمة بعطاء المستثمر لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

11 / 7 تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والمكتب الاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضح فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ الأعمال ومطابقتها للمواصفات.

12 / 7 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض وفي حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر إذا كان يستحق التعويض بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية ويجب التقييد بما جاء بالتعميم الوزاري رقم (28651) في 1435/06/01هـ والخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العمل وعلى المستثمر أن يقبل ذلك وبمجرد دخوله المنافسة أنه اطلع على التعميم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات وقبل بذلك.

13 / 7 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- 1 / 13 / 7 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- 2 / 13 / 7 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.



- 3 / 13 / 7 يكون المستثمر مسئولاً مسئولاً 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 الأمانة أدنى مسئولية عن ذلك.
- 4 / 13 / 7 وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق.
- 5 / 13 / 7 وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.
- 6 / 13 / 7 الالتزام بما ورد نظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م62) وتاريخ 1405/12/20 هـ وتعديلاته.
- 7 / 13 / 7 توفير طفايات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني، على وتثبيت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراءات الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مرافق المباني وتجهيزاتها.
- 8 / 13 / 7 يلتزم المستثمر بعدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاه وغيرها) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.

14 / 7 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

- 1 / 14 / 7 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.
- 2 / 14 / 7 بعد انتهاء مدة العقد ستؤول ملكية الموقع وجميع المنشآت الثابتة التي أقامها المستثمر على الموقع إلى الأمانة دون تعويض وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافاتها بعد اعتماد الأمانة ستؤول ملكيتها للأمانة، وعلى المستثمر أن يسلم كافة المنشآت للأمانة في نهاية العقد بحالة جيدة صالحة للغرض المنشأة من أجله ويتم الاستلام بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار بالموقع ويوقع من الطرفين.

15 / 7 أحكام عامة:

- 1 / 15 / 7 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
- 2 / 15 / 7 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- 3 / 15 / 7 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.



4 / 15 / 7 تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية على وجه خاص :-

- لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) في 1441/6/29هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- لائحة الغرامات الجزاءات الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 1443/03/12هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم (4300204497) في 1443/03/12هـ المبلغ به جدول المخالفات الجزاءات البلدية.
- اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (1/4200079475) وتاريخ 1442/02/26هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- جميع الأنظمة واللوائح والاشتراطات والقواعد والأدلة المتعلقة بموضوع المنافسة وكافة الأنشطة بالمشروع وما يستجد عليها.

5 / 15 / 7 يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.

6 / 15 / 7 يلتزم المستثمر بكافة الشروط والمواصفات والالتزامات الواردة بمستندات عقد المشروع والموضحة ادناه والتي تعتبر جزء لا يتجزأ من العقد ويفسر بعضها بعضاً ويتممه وأي إخلال بها يعتبر إخلال بشرط ومواصفات العقد وهذه المستندات هي:

- وثيقة العقد الأساسية.
- كراسة الشروط والمواصفات.
- المخططات والرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
- خطاب قبول العرض والترسية.



8- الاشتراطات الخاصة



8- الاشتراطات الخاصة

1 / 8 مدة العقد:

مدة العقد (25 سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسليم المستثمر للعقار، أو من تاريخ الإشعار في حال تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسليم العقار، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد فيتم إرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

2 / 8 فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة تمثل ما نسبته (10 %) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعلياً في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

3 / 8 النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو مدينة طبية وعيادات متخصصة، مع التقييد بتطبيق كافة الاشتراطات الصادرة عن وزارة الصحة والحصول على الموافقات والتراخيص اللازمة، ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير هذا النشاط ومكوناته حسب الموضح أدناه:

• مكونات المشروع :

- مستشفى أهلي.
 - مجمعات طبية.
 - عيادات طبية متخصصة.
 - مركز تميز بحث علمي وتعليم طبي.
 - مركز العلاج الطبيعي.
 - مرافق صحية.
 - مركز أشعة.
 - صيدلية.
 - سكن للكوادر الطبية والعاملين بالمدينة الطبية.
 - خدمات مساندة (بقالة - مطعم - مكائن بيع ذاتي - صراف آلي إلخ)
- على المستثمر التقييد بكافة الاشتراطات البلدية والصحية المتعلقة بمكونات المشروع.
 - يجب الالتزام فيما يتعلق بمتطلبات المكونات والتوزيع الداخلي بمتطلبات الجهة المشرفة على النشاط (وزارة الصحة)، والالتزام في تصميم الواجهات بتطبيق الكود العمراني في الحدود الشمالية.

- يمكن إقامة سكن الأطباء وهيئة التمريض ضمن حدود مباني الرعاية الطبية مع مراعاة الخصوصية ونسب واشتراطات البناء بالمنطقة، وتوفير الخدمات المناسبة، كما يراعى الفصل التام بين سكن التمريض والأطباء وبين مباني المستشفى.
- عدم استخدام مناطق الارتداد في استخدامات أخرى غير المخصصة لها.
- ضرورة زراعة الأشجار والنباتات التي تساعد في الحفاظ على نسبة الأوكسجين في المنطقة المحيطة بالمستشفى بنسبة لا تقل عن 0٠% من مساحة الفراغات الخارجية، مع تبليط الممرات والأرصفت بمواد يكون مؤشر الانعكاس الشمسي (SRI) يساوي / أو أكثر م (٢٩) للحد من تأثير الجزر الحرارية الحضرية التي تنشأ جراء امتصاص الإشعاع الشمسي وانتقاله عن طريق التوصيل والحمل إلى المناطق المحيطة مرة أخرى.
- توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لجميع الفراغات، ويلزم ألا تقل مساحة النوافذ عن 8% من مساحة أرضية الفراغ، مع تطبيق اشتراطات الباب الثاني عشر من كود البناء السعودي العام (SBC-201) كما يجوز استخدام الإضاءة والتهوية الصناعية حسب ظروف التشغيل.
- الالتزام بتوفير غرف تجميع المخلفات أو النفايات الطبية ووسائل وأنظمة للتخلص منها.
- توفير درابزين في الممرات التي يمر بها المرضى على ارتفاع لا يقل عن ٠٠٨٥ م ، ولا يزيد عن ٠٠٩٥ م أو حسب اشتراطات وزارة الصحة.

4 / 8 اشتراطات المباني الطبية:

يجب أن تتوفر في مبنى المؤسسة الصحية المدينة الطبية المعايير والشروط التالية :

- الالتزام بالموصفات الفنية والهندسية وفق كود البناء السعودي.
- يجب أن تعتمد جميع الرسومات الفنية والهندسية بمباني المستشفيات من قبل الوزارة.
- أن يحتوي المبنى على مداخل ومخارج مخصصة لذوي الإعاقة لتسهيل حركتهم داخل المبنى.
- يجب أن تتوفر بالعيادة المرافق والأثاث والتجهيزات اللازمة وفقاً للقوائم التي تحددها الوزارة.
- استيفاء الأجهزة الطبية وفقاً لموصفات الهيئة العامة للغذاء والدواء.
- يجب على الإداريين الممارسين الصحيين العاملين بالمؤسسة الصحية ارتداء بطاقات العامل بطريقة واضحة تبين الاسم والتخصص أثناء فترة الدوام، كما تلتزم المؤسسة الصحية بوضع قائمة بأسماء الأطباء العاملين فيها.
- وضع لوحات إرشادية داخل المدينة الطبية توضح حقوق وواجبات المرضى وأماكن العيادات الخاص والأقسام وغيرها من المرافق داخل المدينة الطبية، ووضع لوحة تحمل الرقم (٩٣٧) الخاص بالملاحظات والشكاوى من المراجعين، وأي متطلبات أخرى للوزارة.



- يجب أن يوضع ترخيص المؤسسة الصحية في مكان بارز، مع وضع لوحة عند المدخل يوضح اسم المدينة وتخصصها الطبي طبقاً للترخيص الممنوح لها ومواعيد عملها.

5 / 8 أقسام وخدمات المدينة الطبيه (المستشفى) :

يجب أن يتم تجهيز المبنى المدينة الطبية / المستشفى بالأقسام التالية:

- العيادات الخارجية
- أجنحة التنويم: يجب توفير غرفة عزل سالبة الضغط للأمراض المنقولة عن طريق الهواء مطابقة المواصفات وزارة الصحة ومزودة بدورة مياه منفصلة بمعدل غرفة لكل (٢٥) سرير) تنويم وبعده أدنى غرفة واحدة بقسم التقويم.
- قسم الطوارئ : يجب توفير طبيب نائب في قسم الطوارئ أو في أحد تخصصات المستشفى الرئيسية وممرضتين لكل عشرة أسرة في قسم الطوارئ على مدار الساعة مع الالتزام بالضوابط التالية :

- غرفة عزل مكتملة التجهيزات.
- تأمين سيارة اسعاف حديثة الطراز وألا يقل طرازها عن خمس سنوات سابقة لتاريخ التقدم للحصول على الترخيص النهائي أو ١٠ سنوات للتجديد.
- وجود سياسات لنقل المرضى.
- ألا يقل عدد أسرة الطوارئ عن (١٠) سرير طوارئ من أعداد الأسرة الإجمالي ولا تحتسب من أسرة المستشفى.

- قسم المختبر.
- قسم الأشعة.

- جناح العمليات مع وجود سياسات وإجراءات العمل في القسم.
- قسم العناية المركزة ويلتزم المستثمر بما يلي:

- يجب أن يوفر المستشفى المدينة الطبية أسرة العناية المركزة يتلاءم مع حجم ونشاط المدينة الطبية (المستشفى) بمعدل سرير عناية مركزة واحد لكل غرفة عمليات، أو بنسبة 10 % من السعة السريرية للمستشفى ويؤخذ بأيهما يحقق العدد الأعلى من أسرة العناية المركزة.

- توفير غرفة عزل سالبة الضغط واحدة على الأقل لكل ستة أسرة عناية مركزة مطابقة المواصفات الوزارة.

- أمانة المنطقة الشرقي



- يتم تجهيز قسم العناية المركزة بالأثاث والتجهيزات اللازمة أجهزة تنفس صناعي - جهاز تدليل في القصبة الهوائية - عربة تدخل سريع مجهزة بصاعق لتنشيط القلب - أدوية الطوارئ والمعدات .
- جهاز قياس أكسجين الدم ونبضات القلب والمؤشرات الحيوية - أجهزة ومضخات لنقل الدم - جهاز تحليل وقياس غازات الدم.
- يشترط في المستشفيات التي يتوفر فيها أجنحة توليد ما يلي:
- أن تشتمل على غرفتين على الأقل مجهزة للولادة الطبيعية ذات خصوصية مع توفير قابلات للمرحلة النشطة الطور الفعال من الولادة، وغرفة عمليات مجهزة للعمليات القيصرية، وغرفة خاصة بالأطفال حديثي الولادة، وغرفة خاصة للأطفال ناقصي النمو بما لا يقل عن ٢٠ ٪ من إجمالي أسرة قسم الولادة، وأن يتم السماح لجميع الأمهات بمرافق خلال الولادة مع توفير الدعم المعنوي والبدني المستمر.
- الالتزام بمعايير الوزارة الخاصة بالعمليات القيصرية ، قص العجان، ومعدلات الولادة المهبلية بعد الولادة القيصرية.
- توفير عيادة لدعم الرضاعة الطبيعية يعمل بها ممارسة صحية حاصلة على تدريب مخصص في مشورة الرضاعة الطبيعية تقوم بدعم الأم الحامل أو المرضع في الرضاعة الطبيعية مع الالتزام بنظام تداول حليب الأم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / ٤٩) وتاريخ ١٤٢٥/٠٩/٢١هـ.
- الالتزام بما ورد بالمادة التاسعة من نظام الوقاية من متلازمة العوز المناعي المكتسب (الإيدز) وحقوق المصابين وواجباتهم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / ٤١) وتاريخ ١٤٣٩/٠٤/١٦هـ.
- الالتزام بإجراء الفحص الاستكشافي للإصابة بفيروس الكبد (ج) لجميع الحالات التي يتم تنويمها من أجل الولادة وذلك لتطبيق البرنامج الوطني لإزالة الفيروس الكبدي (ج)، على أن يتم إحالة جميع الحالات التي تظهر أنها إيجابية لوزارة الصحة حتى تقوم الوزارة بتسجيل المريضة للبدء في العلاج.
- الخدمات المساندة في المستشفيات.
- الخدمات الإدارية في المستشفيات على النحو التالي:
- قسم الإدارة ويتوفر فيه مكاتب المدير المستشفى ومساعديه والموظفي الإدارة والمحاسبة.
- مكتب الاستقبال والمواعيد.
- قسم السجلات الطبية.
- قسم تسجيل المواليذ والوفيات إلكترونياً ضمن الأنظمة التي تنظمها الوزارة.
- يجب أن يحتفظ المستشفى بملفات المرضى لمدة عشر سنوات متضمنة آخر زيارة للمريض



- اتلافها بعد مضي هذه المدة يحتفظ بملخص الحالة المرضية لمدة مماثلة للرجوع إليه عند الحاجة .
- توفير دفاتر وصفات طبية ورقية أو الكترونية قابلة للطباعة عند طلبها من المريض أو لجان التفتيش.
- قسم التغذية : ويجب أن يتوفر فيه ما يلي:
 - توفير نظام للتغذية يتماشى مع الأنظمة واللوائح الصادرة عن الوزارة في مجال التغذية.
 - توفير أخصائي تغذية علاجية.
 - يجب أن تتوفر في المطبخ كافة الشروط الصحية والفنية لإعداد الطعام وحفظه وتقديمه للمرضى وفقاً لمعايير نظام تحليل المخاطر ونقاط التحكم الحرجة ((HACCP، ويجوز للمستشفى التعاقد مع شركة متخصصة في مجال التغذية.
- المغسلة : يجب أن يتوفر في المستشفى قسم خاص مزود بكافة الأجهزة والآلات التي تؤمن تنظيف وغسيل وكي الملابس والأغطية أو تأمين هذه الخدمات من خارج المستشفى بالتعاقد مع شركة متخصصة طبقاً للمعايير الفنية والصحية.
- قسم التعقيم : يجب أن يوفر في المستشفى قسم خاص مزود بكافة الأجهزة التي تؤمن عملية التعقيم بطريقة آمنة طبقاً للأصول الفنية والصحية ويجوز التعاقد مع شركة متخصصة.
- ثلاجة الموتى: يجب أن يكون بالمستشفى ثلاجة لحفظ الجثث وفقاً للطرق الطبية المتعارف عليها وبما لا يقل عن عين واحدة لكل (٢٥) سرير.
- الصيدلية الداخلية: على أن يتولى إدارتها صيدلي مرخص له بمزاولة المهنة مع مراعاة ما ورد في أحكام نظام المنشآت والمستحضرات الصيدلانية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣١) وتاريخ ١٤٢٥/٠٦/٠١هـ ولائحته التنفيذية، ويلزم تعيين صيدلي سعودي أو فني سعودي يكون مسؤولاً عن عهدة المواد المخدرة والمؤثرات العقلية، ويكون رئيس التمريض أو من ينيبه في القسم الداخلي بالمستشفى مسؤولاً عن عهدة المواد المخدرة والمؤثرات العقلية، على أن يُخصص مكان آمن محكم الإغلاق لحفظ المواد المخدرة والمؤثرات العقلية وفقاً لنظام مكافحة المخدرات والمؤثرات العقلية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٩) وتاريخ ١٤٣٦/٠٧/٠٨هـ.
- النظافة : يجب توفير مستوى جيد من النظافة في كل قسم من أقسام المستشفى على أن يخصص في أقسام العمليات والتوليد والعناية المركزة خدمات تنظيف مستقلة، ويجوز للمستشفى التعاقد مع شركة متخصصة في مجال النظافة.
- يلتزم المستشفى بتطبيق المتطلبات الأساسية للسلامة (ESR) التي ذكرت في معايير السعودي لاعتماد المنشآت الصحية (سباهي).



- يجب أن يكون لدى العاملين في المطبخ والمغسلة والنظافة والتعقيم شهادات صحية تثبت خلوهم من الأمراض المعدية.
- تؤمن المستشفيات التي ليس بها بنك دم وحدات الدم ومكوناته من القطاعات الصحية الأخرى بالمجان، ويجب تجهيز قسم مستقل داخل المختبر لإجراء فحص فصيلة الدم واختبارات التوافق وتخزين وحدات الدم ومكوناته ويتوفر فيه ثلاجة بنك دم - مبرد عميق التبريد للبلازما ووحدة صفاة (صفاة)، ويلتزم المستشفى بإجراء الفحوصات أعلاه والإشراف الطبي على نقل الدم وفقا لتسعييرة الخدمات المعتمدة من الوزارة.
- يجب التعاقد مع شركة مرخصة للحراسات الأمنية على مدار الساعة أو توفير أفراد حراسة بعدد كاف في المستشفى المدينة الطبية).

6 / 8 اشتراطات التشغيل والصيانة:

- يجب على المستثمر أن يقوم بأعمال الصيانة الدورية للمدينة الطبية ومبانيها وأجهزتها المختلفة، وكذلك أجهزة وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ، والمحافظة عليها بحالة جيدة بصفة مستمرة.
- يجب على المستثمر توفير مكاتب إدارية بالمشروع لإدارة مشروعه، كما يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة.
- يلتزم المستثمر بإجراء الصيانة الدورية والوقائية على العناصر الإنشائية وكافة التجهيزات والتمديدات والتوصيلات والمعدات من كهرباء وأنظمة سلامة ومتابعتها ضمن خطة زمنية تحفظ بسجلات المنشأة ويحق لمنسوبي الأمانة الاطلاع عليها لضمان السلامة والصحة العامة في جميع الأوقات وعدم التأثير الضار على المنشأة أو المجاورين.
- إجراء صيانة دورية للمبنى ومرافقه بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دورياً، ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك.
- التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط ومدادات الصرف الموجودة في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل هذه الأماكن.
- يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ستة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبينا 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 المبني في حالات الطوارئ، والتنسيق مع الجهات المختصة.



7 / 8 الصيانة الوقائية :

- وهي الأعمال الدورية المجدولة شبه المتكررة التي يتم القيام بها بهدف تفادي التلف التدريجي للمرافق والعدادات وفحصها وعلى المستثمر القيام بما يلي:
- تنفيذ أعمال الصيانة للمواقع لكي يصبح في أوضاع وأحوال من شأنها التمكين للمشروع بالوفاء بمتطلباته وتحقيق الغرض منه طيلة مدة العقد تحديد فترات صيانة مبرمجة أو مخطط لها من حيث طبيعتها وتوقيتها وعدد مرات تنفيذها أو معدلات القيام بها.
 - اتخاذ كل ما من شأنه ضمان عدم تداخل أعمال الصيانة من عمليات التشغيل العادية للخدمة .

8 / 8 الصيانة الإصلاحية :

- وتشمل أعمال الصيانة التي تجري من وقت إلى آخر لمعالجة أي خلل أو قصور قد ينشأ عن الاستهلاك والاستعمال والحوادث والهدف منها المحافظة على المواقع بالحالة التي أنشئت عليها وتكون كما يلي:
- يلتزم المستثمر بتواجد فني بالمواقع للقيام بأعمال الصيانة خلال أيام العطل الأسبوعية والإجازات الرسمية ومواسم الأمطار وأي ظروف طارئة للقيام بكافة الأعمال المكلفين بها طبقاً للاتفاقية.
 - لا تتحمل أمانة منطقة الحدود الشمالية أي نفقات أو مصروفات تخص الإنشاء والتشغيل والصيانة أي كان نوعها أو قيمتها أو سببها ويعتبر ذلك من التزامات المستثمر منفرداً.
 - يلتزم المستثمر إذا لم يكن لديه قسم خاص بأعمال الصيانة - بالتعاقد من شركة متخصصة ف الصيانة طوال مدة هذا العقد.

9 / 8 الاشتراطات الأمنية:

- يجب تركيب بوابات دخول هيدروليكية.
- يجب تركيب بوابات خروج مزودة بأمشاط تفجير الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول.
- تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (538) وتاريخ 1434/1/7هـ.
- يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية.
- يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.
- يجب أن تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة والإنارة وكاميرات المراقبة.
- يجب تركيب كاميرات داخل المشروع، بها خاصية التسجيل الرقمية.
- يجب تركيب أجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول.



• يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المشروع.

8 / 10 تأمين غرفة اسعافات أولية:

على المستثمر تأمين غرفة اسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الجهات المتخصصة) وتحت إشراف متخصصين في المجال الطبي واجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

8 / 11 الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

يجب على المستثمر القيام بأجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع السكني وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة

8 / 12 متطلبات الأمن والسلامة:

- يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي الكريم رقم م / ٣٤ / وتاريخ ١٤٤٤ / ٠٣ / ٠٧ هـ وأي قرارات ذات صلة.
- الالتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم ٥٦٦١٠ وتاريخ ١٤٣٧ / ١١ / ٢٨ هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- الالتزام بتزويد المشروع وكافة مرافقه بالأنظمة اللازمة للوقاية من مكافحة الحريق ومنع انتشار اللهب حسب متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (801-SBC) والباب التاسع من كود البناء السعودي العام SBC-201 مع تحديد جميع سبل الهروب والمسارات والمنحدرات اللازمة ، واستخدام مواد بناء غير قابلة للاشتعال ومقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية.
- يجب توفير الإضاءة الطبيعية لجميع الفراغات داخل المشروع ويجب ألا تقل مساحة النوافذ عن ٨٪ من مساحة أرضية الفراغ الذي يتم إضاءته وتهويته مع تطبيق اشتراطات الباب الثاني عشر من كود البناء السعودي SBC601 كما يجوز استخدام الإضاءة والتهوية الصناعية حال تطلبت ظروف التشغيل ذلك.
- يجب توفير العزل الصوتي اللازم وطبقاً لمستويات الضوضاء الصادرة عن الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة والجهات ذات العلاقة.
- يلتزم المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- يجب أن تظل إشارات المخارج ومخارج الطوارئ مضاءة بصفة مستمرة طوال فترة وجود الجمهور بمشروع ساحة الفعاليات والاحتفالات.
- يجب على المستثمر وضع خطة لإخلاء المشروع في أوقات الطوارئ، وإيضاح الإجراء العاملين اتخاذها لحين حضور فريق الدفاع المدني.



- يجب تدريب جميع العاملين بالموقع على كيفية استخدام طفايات الحريق، وما يجب اتباعه في حالة نشوب حريق أو حالة طوارئ.
- على المستثمر تأمين غرف إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة وتدريب العاملين على إجراء الإسعافات الأولية للمصاب حتى يتم نقله للعلاج.
- يكون المستثمر مسئولاً مستوياً كاملة عن حوادث الوفاة والإصابات، التي تلحق بالمرتادين أو العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

8 / 13 اللوحات الداخلية:

- يجب على المستثمر الالتزام بجميع ما ورد باشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٧٩٤٧٥/٤٢٠٠٠١/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- يجب وضع الرمز الإلكتروني الموحد QR على واجهة المشروع لاستعراض الوثائق النظامية مثل الترخيص والوثائق الحكومية على أن يكون متاح الوصول له خارج أوقات العمل، ويسمح بعرض الرمز في مكان ظاهر في وحدة المحاسبة، ويكون الرمز بحالة سليمة وخالي من العيوب في حالة رغبة المستثمر عرض الوثائق والملصقات كالإرشادات والتنبيهات أرقام البلاغات منع التدخين، إرشادات الدفاع المدني أوقات العمل الرسمية، أي وثائق أخرى خاصة بالمشروع يجب عرضها على مستعرض لוחي أو شاشة أو إطار واحد أو أكثر وأن تكون بحالة سليمة وخالية من العيوب.
- يجب على المستثمر أخذ موافقة الأمانة على كافة اللوحات التي يتم وضعها في نطاق المشروع ولا يحق له إقامة أي لوحة في المشروع إلا بعد الرجوع للأمانة.

8 / 14 متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

يلتزم المستثمر بما يلي :

- تطبيق متطلبات الاستدامة استخدام الطاقة والمياه ، وإعادة استخدام المياه المعالجة ، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة (في جميع مراحل المشروع الجديد ابتداء من مرحلة التصميم ثم التنفيذ ، وكذلك أثناء التشغيل ، ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (201-SBC)
- الالتزام بتطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (601-SBC) والفصل (٧٢) من كود البناء السعودي العام (201-SBC)

8 / 15 العاملون:



يلتزم المستثمر بالعمل حسب الاشتراطات والأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية بما يخص العاملين.

8 / 16 الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

يلتزم المستثمر بتقديم دراسة مرورية من مكتب هندسي معتمد لدى الوزارة وذلك لتحديد مواقع الدخول والخروج، عدد المواقف، مدى التأثير على شبكة الطرق المحيطة بالوصول لموقع المشروع.

8 / 17 مواقف السيارات:

يلتزم المستثمر بتوفير مواقف السيارات لمرتادي المشروع وفق الضوابط والاشتراطات والمواصفات الصادرة بشأنه نظاماً مع تخصيص مواقف سيارات المعاقين وفق الاشتراطات الصادرة بشأنه ومراعاة سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف والالتزام عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات أن تكون وفق الاشتراطات الفنية الصادرة نظاماً بشأنه.

8 / 18 اشتراطات المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي:

يجب على المستثمر استيفاء واستكمال التصاريح البيئية اللازمة من المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي وذلك بتقديم طلب التصريح البيئي عبر النظام الإلكتروني للتصاريح والتراخيص (ecompliance.ncec.gov.sa)

8 / 19 الالتزام باشتراطات لوائح البلدية:

يلتزم المستثمر بجميع الاشتراطات الخاصة بالمشروع الخاصة بوزارة البلديات والإسكان وهيئة المواصفات السعودية والجهات المعنية.

8 / 20 الغرامات والجزاءات :

يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة النشاط (مدينة طبية) وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (92) بتاريخ 1442/02/05هـ ، والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 12/03/1443هـ، المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية ، والقرار الوزاري رقم (4300204497) في 12/03/1443هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية وما يستجد عليها من تحديثات.

9- الاشتراطات الفنية



9. الاشتراطات الفنية

1 / 9 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكن جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع والاشتراطات الفنية الواردة بكراسة الشروط والمواصفات، وكذلك الالتزام بتعميم وكيل الو للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ بشأن الاشتراطات الفنية للأشياء البلدية، كما تخضع المنافسة للتصنيف الوطني للأنشطة الاقتصادية الرابع (ISIC) الصادر عن الالعامه للإحصاء.

1	الأنظمة واللوائح التنفيذية والفنية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان www.momrah.gov.sa.
2	نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية وزارة البلديات والإسكان).
3	الأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس www.saso.gov.sa. والجودة
4	المقاييس البيئية، مقاييس مستويات الضوضاء الصادرة عن المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي. www.ncec.gov.sa.
5	الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت . www.momrah.gov.sa
6	www.moh.gov.sa اشتراطات وزارة الصحة
7	المديرية العامة للدفاع المدني نماذج الكشف على اشغالات المباني وفق متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق SBC801
8	كود البناء السعودي العام Saudi Building Code - General (SBC 201).
9	مجموعة الأكواد الإنشائية Saudi Construction Code (SBC 301-306).
10	الكود السعودي الكهربائي Saudi Electrical Code (SBC 401).
11	الكود السعودي الميكانيكي Saudi Mechanical Code (SBC 501).
12	الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (Non-Residential Buildings) Saudi Energy Code (SBC 601).



Saudi Sanitary Code (SBC 701).	الكود السعودي الصحي	
Saudi Fire Code (SBC 801).	الكود السعودي للحماية من الحرائق	

2 / 9 الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المشروع موضوع المنافسة من الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل إدارة رخص البناء بالأمانة.

3 / 9 تطبيق كافة الاشتراطات الفنية:

يجب تطبيق كافة الاشتراطات التنظيمية والإنشائية والتصميمية والكهربائية والميكانيكية واشتراطات الأعمال الصحية وتطبيق كل ما يلحق بها من ضوابط ومعايير صادرة أو تصدر بشأنه.

4 / 9 الهوية العمرانية:

يجب الالتزام بالهوية العمرانية لمنطقة الحدود الشمالية والمعتمدة قبل الأمانة.

5 / 9 اشتراطات الأمن والسلامة:

يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات وكافة الجهات ذات العلاقة.

6 / 9 متطلبات وزارة الصحة:

- يتم تحديد المساحات الداخلية لمباني "المستشفى حسب متطلبات وزارة الصحة، والكود الصادر عن المركز السعودي لاعتماد المنشآت الصحية (CBAHI).
- الاشتراطات المتعلقة بإنشاء وتصميم المستشفيات الأهلية الصادرة عن وزارة الصحة.
- يجب الحصول على موافقة الجهة المشرفة على النشاط وزارة الصحة بحكم الاختصاص قبل تشغيل المستشفى، والالتزام باشتراطات وزارة الصحة والجهات الأخرى ذات العلاقة وتقديم كافة الاعتمادات لتلك الجهات مع تقديم نسخة منها للأمانة وموافقة وزارة الصحة على المباني والمخططات والتصاميم.
- يمنع البدء في أعمال التشغيل قبل الحصول على التراخيص اللازمة.
- يمنع مخالفة النشاط الذي صدر من أجله الترخيص.

1 / 9 اعتماد التصميم الابتدائي (للعناصر التي يتم اقتراحها بعد موافقة الأمانة عليها):



1 / 3 / 9 على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الأمانة على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):-

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

2 / 3 / 9 يجب أن يتم الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية الآتية:

- دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
- استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
- تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.
- إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:
- مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال تنسيق الموقع العام.
- مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
- مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
- واجهات وقطاعات ملونة.
- مناظير خارجية ملونة للموقع لجميع الواجهات.

- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وكهربائية وغيرها.
- مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبنى وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (5297) وتاريخ 1435/1/28هـ والتعميم الإلحاقى رقم (23893) وتاريخ 1435/05/05هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.

4 / 3 / 9 إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:



- التصميمات المعمارية (مساقت - واجهات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - جداول الأبواب والشبابيك - تفاصيل الأرضيات - الفرش الداخلي الخ).
- التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح - قطاعات الأعمدة - التفاصيل الإنشائية - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنشائية لعناصر المشروع).
- التصميمات الكهربائية والالكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام - مخطط تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية - مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام - مخطط تمديدات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع الإضاءة - مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحريق - مخطط الاتصال والتحكم - نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال اللازمة).
- التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهوية والتكييف - مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي - تفاصيل أنظمة مكافحة الحريق - مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة).
- المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

7 / 9 الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

- 1 / 5 / 9 أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
- 2 / 5 / 9 أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
- 3 / 5 / 9 أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.
- 4 / 5 / 9 أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكل من السلع المعروضة وللمترددين على المشروع.
- 5 / 5 / 9 أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
- 6 / 5 / 9 أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
- 7 / 5 / 9 توفير عدد مناسب من مخارج الطوارئ بحيث يكون دور بحيث لا يزيد البعد بينهما عن 30 متر.
- 8 / 5 / 9 توفير غرف مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.
- 9 / 5 / 9 توفير مسجد / مصلى يتناسب مع حجم المشروع ويخصص جزء منفصل للسيدات.



10 / 5 / 9 يتم تحديد المساحات الداخلية لمباني الرعاية الصحية حسب متطلبات الجهة المشرفة.

11 / 5 / 9 يجب مراعاة الخصوصية وعدم كشف الجوار في حالة وجود فتحات ناحية المجاورين.

12 / 5 / 9 فصل مداخل تنزيل البضائع عن مداخل المرضى.

13 / 5 / 9 يجب عمل أرضيات المناطق المكشوفة وكذلك الأسطح بميول لا تزيد عن (2%) في اتجاه الصرف لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.

14 / 5 / 9 توفير دورات المياه لجميع مرافق المستشفى طبقاً للمعدلات الواردة بالباب

(٢٩) من كود البناء السعودي العام (SBC-201) ، ووفق الجدول التالي:

مرحاض	حوض غسيل أيدي	دش / حوض استحمام
<ul style="list-style-type: none"> □ ١ / غرفة إقامة مريض. □ ٢٥ / ١ موظفاً وإدارياً. □ ٧٥ / ١ زائراً. 	<ul style="list-style-type: none"> □ ١ / غرفة إقامة مريض. □ ٢٥ / ١ موظفاً وإدارياً. □ ١٠٠ / ١ زائراً. 	<ul style="list-style-type: none"> □ ١٥ / ١ مريض.
<p>يسمح بمعدل حمام واحد مشترك لكل غرفتين متجاورتين إذا كانت الغرفتان متصلتين مباشرة بالحمام ويتم عمل الاحتياطات اللازمة للحفاظ على خصوصية المستخدم.</p> <p>توفير ٥% من عدد المراحيض وأحواض غسيل الأيدي لاستخدام الأشخاص ذوي الإعاقة بما لا يقل عن مرحاض واحد وحوض واحد، وضرورة توفير حوض إضافي في حالة وجود حوض واحد فقط ويقع داخل دورة مياه الأشخاص ذوي الإعاقة طبقاً لمتطلبات الباب (١١) من كود البناء السعودي (SBC-201).</p>		

8 / 9 الاشتراطات الإنشائية:

1 / 6 / 9 يلتزم استشاري المشروع أثناء التصميم والتنفيذ بإتباع كافة اشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي الأجزاء الإنشائية (SBC-301-306) في جميع الأعمال الملزمة من فحص واختبارات التربة وحساب الأحمال والتصميم الإنشائي في المباني وبناءً على تعهد الاستشاري المعتمد من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

2 / 6 / 9 الالتزام بتطابق التصميم الإنشائي للتصميم المعماري ومتطلبات التخصصات الأخرى من الأعمال الكهربائية والميكانيكية.

3 / 6 / 9 يجب عمل عدة جسات 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.

4 / 6 / 9 أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.

5 / 6 / 9 يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.

6 / 6 / 9 يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.

7 / 6 / 9 تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير



- الشئون البلدية والقروية رقم (8186) وتاريخ 1434/2/26هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س 300) (SBC300).
- 8 / 6 / 9 تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة...الخ.
- 9 / 6 / 9 تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
- 10 / 6 / 9 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.
- 11 / 6 / 9 عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.
- 12 / 6 / 9 لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندى عادى مع إضافات.
- 13 / 6 / 9 في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة.
- 14 / 6 / 9 يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع وإتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤن البلدية والقروية والإسكان.

9 / 9 الاشتراطات الكهربائية:

- 1 / 7 / 9 يلزم تطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي.
- 2 / 7 / 9 يتعهد استشاري المستثمر بتطبيق دليل الخدمة الكهربائية وكود التوزيع السعودي، وتقديم شهادة تنسيق مع مقدمي الخدمة الكهربائية موضحاً بها تاريخ بدء الخدمة المتوقع، ومتطلبات التغذية وتحديد موقع غرف الكهرباء على الموقع العام.
- 3 / 7 / 9 أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية 127/220 فولت أو 380/220 فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، 60 ذبذبة/ثانية.
- 4 / 7 / 9 جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.



- 5 / 7 / 9 فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبنى من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والمواقف عن الإنارة الداخلية.
- 6 / 7 / 9 فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.
- 7 / 7 / 9 تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار (Earth leakage circuit breaker).
- 8 / 7 / 9 جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- 9 / 7 / 9 يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية: -
أ. وحدات إنارة طوارئ.
ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
ج. شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
د. غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن 400 أمبير ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
- 10 / 7 / 9 تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:
أ. مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
ب. بطاريات مع جهاز شاحن أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
- 11 / 7 / 9 تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة على أن يشمل نظام التأريض ما يلي: -
أ. تأريض حديد تسليح أساسات المباني.
ب. تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...إلخ.
ج. تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.
- 12 / 7 / 9 تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
- 13 / 7 / 9 يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
- 14 / 7 / 9 إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).



9 / 10 الموارد المائي:

يجب أن يكون المورد المائي آمناً ويتوافر فيه الاشتراطات التالية:

- 1 / 8 / 9 تكون المياه المستخدمة إما من مورد عمومي، أو من مصدر معروف ومأمون صحياً، وبعيد عن أي مصدر من مصادر التلوث وعن مياه الصرف، وصالح للاستهلاك الآدمي بناء على تحاليل مخبرية معتمدة.
- 2 / 8 / 9 يفضل أن يكون الخزان العلوي أسطوانياً كلما أمكن، ليسهل تنظيفه، ومصنعاً إما من الفيبرجلاس، أو من مواد غير قابلة للصدأ مستوفية الاشتراطات الصحية، وبعيداً عن مصادر التلوث، وتؤخذ منه المياه خلال شبكة مواسير مصنوعة من الحديد المجلفن غير القابل للصدأ أو البلاستيك، ومطابقة للاشتراطات الصحية.

9 / 11 متطلبات التبريد والتهوية والتكييف:

- يجب أن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO)
- متطلبات التبريد والتهوية والتكييف يلتزم المستثمر بما يلي:
- يجب تطبيق متطلبات الكود السعودي الميكانيكي (SBC501) والذي يشمل على للتهوية (فصل 4 جدول رقم (403.3.1.1) والفقرة رقم (102.3) متضمناً متطلبات الصيانه .
- التأكد من كفاءة أنظمة التهوية والسلامة للعمل المستمر (24) ساعة عند درجة حرارة لا تقل عن درجات الحرارة (DB MAX) المدرجة بالجدول رقم (11.1) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC-601).
- يوصى بتجميع مياه التكييف في المباني الجديدة التي تزيد حمولة التبريد بها عن (KW 350) واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراحيض.

9 / 12 الاشتراطات الميكانيكية:

- 1 / 10 / 9 الالتزام بتطبيق متطلبات الميكانيكا الواردة بكود البناء السعودي.
- 2 / 10 / 9 يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري.
- 3 / 10 / 9 يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان لمرتادي المبنى.
- 4 / 10 / 9 تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي: -
- أ. أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحريق...الخ.
- ب. أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.



13 / 9 اشتراطات الأعمال الصحية:

- 1 / 11 / 9 يتم التصريف إلى شبكة الصرف الصحي العمومية، وإن لم توجد فيتم التصريف إلى خزان صرف (بيارة) يتناسب حجمه مع كمية الفضلات السائلة ومياه صرف ، على أن يكون خزان الصرف بعيداً عن الخزانات الأرضية لمياه الشرب بمسافة لا تقل عن عشرة أمتار وفي مستوى أقل من مستوى خزان المياه بنصف متر.
- 2 / 11 / 9 لا يقام خزان الصرف (البيارة) تحت أرضية المشروع أو مبانيه، وإنما يجب أن يكون خارج المبنى، ويتم تفريغه كلما اقتضت الحاجة ذلك.
- 3 / 11 / 9 يمنع منعاً باتاً وجود أي فتحة تصريف بأرضية صالة الطعام.
- 4 / 11 / 9 يجب ألا يكون هناك أعمدة (مواسير) سقوط أو معدات صرف أو أكواع مرابض بداخل المشروع.
- 5 / 11 / 9 يجب فصل مواسير الصرف الصحي لأماكن التشغيل عن خطوط تصريف دورات المياه ومغاسل الأيدي بحيث يكون تصريف مواسير أماكن التشغيل إلى خارج المشروع مباشرة.
- 6 / 11 / 9 تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (11557/1/8) وتاريخ 1435/5/2هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.
- 7 / 11 / 9 تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- 8 / 11 / 9 تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.
- 9 / 11 / 9 يسمح التصميم الداخلي للمبنى بسهولة انسياب كافة مراحل العمل لضمان سلامة الغذاء، وذلك بتقسيم المشروع إلى أقسام مختلفة.
- 10 / 11 / 9 استخدام صناديق المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (3) لترات.
- 11 / 11 / 9 تكون من مواد غير منفذة للماء وغير ماصة، سهلة التنظيف والغسل، ومن مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية لضمان سلامة الغذاء، وذلك بتقسيم المشروع إلى أقسام مختلفة.
- 12 / 11 / 9 تكون ذات سطح مستوٍ خالٍ من التشقق والحفر، وتصمم بميل خفيف تجاه فتحات الصرف.
- 13 / 11 / 9 تكون من البلاط أو السيراميك الخشن عالي المقاومة للاحتكاك والتآكل، أو من الخرسانة المسلحة المغطاة بإحدى المواد العازلة عالية المقاومة.
- 14 / 11 / 9 تكون أرضية صالة الطعام من الرخام أو السيراميك، أو الفينيل، أو تكون مغطاة بالسجاد أو الموكيت.

14 / 9 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:



- 1 / 12 / 9 يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- 2 / 12 / 9 يجب توفير مخارج للطوارئ طبقاً للمواصفات التي تحددها إدارة الدفاع المدني على ألا يقل عرض المخرج عن متر ونصف وتفتح للخارج، وتؤدي إلى ساحات للتجمع، ويجب ألا يكون المخرج حلزونياً.
- 3 / 12 / 9 استخدام مواد انشاء وتشطيبات غير قابلة للإشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية منخفضة للإشتعال ومناسبة لنوعية الاستخدام.
- 4 / 12 / 9 يجب تركيب لوحات إرشادية تدل على المخارج، وتركيب كشافات إضاءة للطوارئ.
- 5 / 12 / 9 تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني، وكذلك تركيب شبكة إطفاء مرتبطة بمضخة للحريق تعمل تلقائياً بالكهرباء والديزل معا بقوة 7 بار وتصريف 250 جالون/دقيقة.
- 6 / 12 / 9 يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
- 7 / 12 / 9 وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم إتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة الحريق.
- 8 / 12 / 9 يلتزم عمل فواصل لمنع انتشار الدخان إلى الأدوار الأخرى طبقاً لمتطلبات الكود السعودي SBC-201 أو توفير منظومة لسحب الدخان طبقاً للكود السعودي SBC-501 البند 513.8 .
- 9 / 12 / 9 الالتزام بتطبيق متطلبات كود الحماية من الحرائق السعودي (SBC-801) فيما يخص مستلزمات مكافحة الحريق في البنود التالية: البند رقم (609) فيما يخص مداخن المطابخ، والبند رقم (610) فيما يخص تخزين زيوت الطهي، والفصل التاسع فيما يخص أنظمة مكافحة الحريق المختلفة التي يتم تحديدها وفقاً لدرجة الخطورة الخاصة بالفراغات المختلفة حسب التصنيف المعتمد بكود البناء السعودي العام (SBC-201) على أن تكون مسؤولية التركيب والصيانة على المالك، وتنفذ بواسطة شركات أو مؤسسات معتمدة من المديرية العامة للدفاع المدني.
- 10 / 12 / 9 الالتزام بتصميم أنظمة الوقاية والحماية من الحريق بواسطة مكتب هندسي معتمد لدى المديرية العامة للدفاع المدني في مجال الوقاية والحماية من الحريق.
- 11 / 12 / 9 تأمين ي طفايات حريق في الممرات من نوع البودرة وثاني أكسيد الكربون
- 12 / 12 / 9 يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالية حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
- 13 / 12 / 9 يجب التأكد من سلامة التمديدات الكهربائية ووضعها داخل مواسير عازلة.



- 9 / 12 / 14 يجب تركيب أجراس إنذار للحريق في جميع أجزاء المباني.
- 9 / 12 / 15 يجب تركيب لوحات إرشادية تدل على المخارج، وتركيب كشافات إضاءة للطوارئ.
- 9 / 12 / 16 يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
- 9 / 12 / 17 أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.

15 / 9 متطلبات الصحة العامة:

- تطبيق متطلبات الكود السعودي الصحي (SBC-701) وما ورد بالفقرة رقم (102.3) متضمناً متطلبات الصيانة والجدول (403.1) و (709.1) وكود البناء السعودي العام (201-SBC) بما فيه الفصل رقم (29) والجدول رقم (2902.1) والبند رقم (607) متضمناً متطلبات نظام إمدادات المياه الساخنة، ومتطلبات الصرف الصحي الخاص في (SBC702) وخاصة الفقرة رقم (802) متضمناً متطلبات خزانات الصرف الصحي والالتزام بإنشاء خزانات الصرف الصحي داخل حدود الملكية فقط.
- توصيل شبكة الصرف الصحي بالدور الأرضي بشكل منفصل إلى غرفة التفتيش مباشرة، ولا يتم توصيلها على نفس المدادات الرأسية الخاصة بالأدوار العليا.
- تطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-701) فيما يخص التمديدات الصحية وبالخصوص الفصل رقم (422) متضمناً متطلبات الأدوات الصحية، والبند الفرعي رقم (608.3.1) متضمناً متطلبات المعدات الخاصة بحماية مورد المياه، والفصول رقم (609) و (713) الخاصة بمتطلبات الهندسة الصحية، والفصول رقم (5306) متضمناً متطلبات الغازات الطبية، والفصل رقم (6306) متضمناً متطلبات الأكسجين السائل.
- تطبيق متطلبات الهندسة الطبية الواردة في كود الصرف الصحي الخاص السعودي (702-SBC).

2 / 9 مواصفات المواد وجودة التنفيذ:

- 9 / 14 / 1 مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق كما وردت بكود البناء السعودي العام 201-SBC للفئة (A2) من استخدامات المشروع، ويسمح باستخدام أنظمة الطاء المقاوم للحريق للوصول للمتطلبات المحددة بالكود.
- 9 / 14 / 2 اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ المباني طبقاً للمخططات المعتمدة وتقرير جلسات واختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكتب استشاري مؤهل لدى وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
- 9 / 14 / 3 عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة، المسارات المخصصة للدراجات الهوائية) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- 9 / 14 / 4 تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفير السقالات، والسلالم، وضمان التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.

3 / 9 متطلبات إمكانية الوصول:

يلتزم المستثمر بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (1009) والباب (11) من كود البناء السعودي العام (SBC201) ، وحسب الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت.

16 / 9 متطلبات الوقاية من الحريق:

يلتزم المستثمر بتطبيق متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC801) التالية :

- **متطلبات الكشف الخارجي:** يلتزم المستثمر بما يلي:
 - أن تتوفر مخططات معتمدة لمتطلبات الوقاية والحماية من الحريق تشير إلى توافقها مع متطلبات كود البناء وتوافقها كذلك مع وثائق التشييد، ويجب أن تتوافق المخططات مع متطلبات (105.4.2.1) الفصل (9) من كود الحريق
 - المسؤول كود الحريق الصلاحية بطلب وثائق التشييد ومخططات مكافحة الحريق (901.2). أن تشير وثائق التشييد الخاصة بأنظمة الإنذار من الحريق إلى الموقع وطبيعة العمل القائم عليها بالتفصيل الذي يضمن موافقتها لمتطلبات كود البناء السعودي واللوائح والقوانين ذات العلاقة (907.1.1).
 - تحديد عنوان معتمد للمباني الجديدة والقائمة، بحيث يكون العنوان مقروء ومتاح مكان مرئي من الشارع.
 - أن يكون طريق وصول سيارات الإطفاء خالي من أي عوائق.
 - أن يكون الكلادينج وفق متطلبات اللائحة الفنية لمواد البناء - الجزء الثاني - مواد العزل ومواد تكسية المباني) والمواصفات القياسية (م ق س (2752/2019) ألواح الألمونيوم المركبة للتكسيات الخارجية والتشطيبات الداخلية.
- **متطلبات سبل الهرب:** يلتزم المستثمر بما يلي:
 - أن تكون سبل الهروب سالكة وخالية من العوائق.
 - ألا يقل عرض أبواب المخارج الطوارئ لا يقل عن (80 سم).
 - تحديد عرض الممرات بناءً على عدد الأشخاص، ولكن يجب ألا يقل عن 1.1 متر).
 - يسمح بمخرج واحد للطابق الأرضي أو القبو عندما لا يزيد عدد شاغلي كل طابق عن (29)
 - شخص ولا تتجاوز المسافة بين أبعد نقطة في الطابق وباب المخرج عن (23 م).
 - توفير مخرجين عندما يزيد عدد الأشخاص في مساحة أو موقع معين عن (10) أشخاص.
 - أن تكون الممرات مقاومة للحريق.



- أن تكون أبواب الخروج تفتح باتجاه خروج الأشخاص إذا كان عدد الأشخاص (50) أو أكثر.
- أن تكون أبواب الخروج قابلة للفتح بدون مفاتيح أو جهد.
- أن تكون اللوحات الإرشادية لمخارج الطوارئ مضيئة ويمكن رؤيتها بسهولة وتعمل في حال انقطاع التيار الكهربائي لمدة (90) دقيقة.
- أن تكون سبل الهروب مضاءة ومزودة بطاقة احتياطية وتعمل عند انقطاع التيار الكهربائي لمدة (90) دقيقة.
- أن تكون لوحة الطاقة الاستيعابية معلقة.
- أن يكون هناك لوحات السلالم الدرج.
- متطلبات التخطيط للطوارئ: يلتزم المستثمر بما يلي:
 - إعداد خطة معتمدة للإخلاء والسلامة والوقاية من الحريق.
 - تدريب الموظفين على خطط الإخلاء وإجراءات السلامة والوقاية من الحريق.
 - أن يتم إجراء تدريبات الإخلاء بشكل ربع سنوي بمشاركة الموظفين فقط.
- متطلبات أنظمة الحماية من الحريق يلتزم المستثمر بما يلي:
 - بحيث لا تزيد المسافة بين طفاية وأخرى عن 23 م . يجب أن تكون طفايات الحريق في مواقع بارزة يمكن الوصول إليها بسهولة. يجب تركيب طفايات الحريق بشكل صحيح. يجب صيانة طفايات الحريق بشكل دوري.
 - أن تكون طفايات الحريق في مواقع بارزة يمكن الوصول إليها بسهولة.
 - تركيب طفايات الحريق بشكل صحيح.
 - صيانة طفايات الحريق بشكل دوري.
 - أن تكون أجهزة ومعدات المطبخ محمية بطفايات حريق وأنظمة إطفاء أوتوماتيكية.
 - أن تتم صيانة أنظمة إطفاء شفاطات المطبخ بشكل دوري.
 - توفير خاصة إيقاف أمداد أجهزة المطبخ بالوقود أو الكهرباء.
 - توفير نظام رش آلي.
 - أن تزود المباني القائمة متعددة الطوابق والمأهولة بأنايب رأسية عندما يزيد ارتفاعها عن (10م) من أعلى مستوى لوصول سيارات الإطفاء أو يزيد فيها العمق عن (10) م) من أعلى مستوى لوصول سيارات الإطفاء.
 - أن تكون أنظمة الإطفاء والإنذار تعمل ويتم صيانتها بشكل دوري.
 - أن تكون لوحة تحكم الإنذار من الحريق مرتبطة بصمامات إمدادات المياه للمرشات
 - والمضخات والخزانات ومفاتيح ضغط الهواء وتدفق المياه.
 - أن تحتوي الغرف التي تحتوي على أدوات التحكم الخاصة بأنظمة تكييف الهواء والصمامات وصواعد نظام الرش وغيرها من أنظمة الإطفاء والإنذار مثبت عليها لوحات إرشادية للدلالة عليها.
 - أن تكون أبواب الحريق بحالة جيدة ويتم فحصها سنوياً.

- أن تكون أبواب الحريق تغلق بشكل تلقائي..
- **متطلبات التخزين: يلتزم المستثمر بما يلي:**
- أن يكون الموقع نظيف وخالي من تراكم المواد القابلة للاحتراق وتوفير حاويات محكمة الإغلاق).
- أن يكون التخزين منظم ومرصوص بشكل مستقر.
- أن تكون المواد القابلة للاحتراق مخزنة ومفصولة بمسافة آمنة عن أجهزة التسخين ومصادر الاشتعال الأخرى.
- يحظر التخزين الخارجي للمواد القابلة للاحتراق في المخارج وسلالم الدرج والمنحدرات
- يحظر تخزين المواد في الغرف الميكانيكية والكهربائية والمراجل البخارية
- أن يكون التخزين في المساحات العلوية والفراغات المخفية متوافق مع متطلبات باستثناء المناطق المحمية بمرشات حريق معتمدة.
- عدم التخزين الخارجي للمواد القابلة للاحتراق ضمن مسافة (3 م) من المبنى المجاور ويُسمح بتقليص المسافة إلى (900) ملم (90 سم) عندما يكون ارتفاع رصات التخزين أقل من (1.8 م)، كما أن لمسؤول الحريق الصلاحية في تقليص هذه المسافة عندما لا يرى خطراً على الممتلكات المجاورة.
- أن تكون حاويات القمامة وعربات جمع الغسيل من مواد غير قابلة للاحتراق.
- أن تكون الخرق الزيتية والدهنية محفوظة في علب مخصصة للتخلص منها بشكل يومي.
- أن تكون شفاطات ومراوح ودكتات الطبخ نظيفة.
- **متطلبات السلامة الكهربائية: يلتزم المستثمر بما يلي:**
- أن تكون التوصيلات الكهربائية من النوع القطبي أو النوع الأرضي ومحمية من التيارات العالية ومدجة حسب (UL1363).
- أن تكون التمديدات الكهربائية (Extension Cords) موصلة بشكل مباشر وآمن بمقيس مثبت بشكل دائم في الجدار).
- عدم استخدام التمديدات كبديل عن الأسلاك الدائمة.
- عدم لصق التمديدات الكهربائية في المباني والمنشآت أو تمديدها عبر الجدران والأسقف والأرضيات وتحت الأبواب أو الأثاث والسجاد وحمايتها من أي أضرار يمكن أن تتعرض لها سواء كانت بيئية أو مادية.
- المحافظة على التمديدات الكهربائية في حالة جيدة وتجنب عقدتها.
- أن تكون التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر في مقيس معتمد.
- أن تكون التمديدات الكهربائية من التمديدات التي يتوفر بها خطوط أرضية حتى تتوافق مع الأجهزة الكهربائية المحمولة التي تحتوي على خطوط أرضية أيضاً.

○ استخدام التمديدات الكهربائية في توصيل الأجهزة الكهربائية المحمولة فقط باستثناء الدفايات الكهربائية المحمولة حيث يجب أن توصل مباشرة في مقبس معتمد.

○ أن يكون سمك سلك التمديدات مناسب للأجهزة الموصلة بها.
○ أن تكون مساحة العمل الخاصة بصيانة معدات الخدمات الكهربائية مطابقة للأبعاد المطلوبة.

○ يسمح باستخدام الأسلاك المؤقتة لتركيبات الطاقة الكهربائية وتجهيزات الاضاءة المدا تتجاوز (90) يوماً على أن تتوافق هذه التمديدات مع متطلبات (NFPA-70) ويستثنى المدة: الأسلاك المؤقتة خلال فترة البناء والترميم والإصلاحات أو الهدم.

○ أن تكون علب توزيع التوزيع والمآخذ والمفاتيح مزودة بأغطية.
○ أن تكون طريقة ربط الأسلاك الكهربائية المؤقتة في المبنى متعددة.
○ تمييز أبواب غرف لوحة التحكم الكهربائية بلوحة مقروءة وواضحة مكتوب عليها "غرفة". "Electrical Room" كهربائية" أو أن تكون أبواب الغرف

الكهربائية مزودة بذراع فتح بالدفع يفتح باتجاه خروج الأشخاص.
● متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية: يلتزم المستثمر بما يلي:

- أن يكون استخدام الديكورات القابلة للاحتراق ضمن النطاق المحدد للسلامة.
- استيفاء الستائر ومنسوجات الزينة المعقلة القابلة للاحتراق المتطلبات الكود.
- أن تكون سلة المهملات وأغطيتها من مواد غير قابلة للاحتراق.
- متطلبات المواد الخطرة: يلتزم المستثمر بما يلي:

يجب فصل المواد المخزنة الغير متوافقة في حاويات عندما تزيد سعة هذه الحاويات عن (2) كجم أو (2) لتر بإحدى الطرق التالية :

- لا تقل مسافة الفصل بينهما عن (6) م.
- تركيب حاجز مقاوم للحريق لا يقل ارتفاعه عن (45) سم بين هذه الحاويات.
- وضع المواد السائلة والصلبة في خزانات مخصصة للمواد الخطرة.
- وضع الغازات المضغوطة في الخزانات المخصصة لها والحرص على عدم تخزين المواد الغير متوافقة داخل هذه الخزانات.
- يجب أن تكون رفوف تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق منظمة.
- يجب أن يكون تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق التي تزيد عن (38) لتر في خزانات مخصصة.
- يجب تخزين أسطوانات الغاز البترولي المسال (LPG) خارج المبنى سواء الأسطوانات المعبأة التي تنتظر استخدامها أو الأسطوانات الفارغة التي تتطلب استبدالها وإعادة تعبئتها وذلك وفق الأبعاد والكميات الموضحة في الجدول.

- يمنع استخدام أسطوانات وخزانات غاز البترول المسال في الأقبية أو الحفر أو الأماكن المماثلة التي يمكن أن يتجمع فيها الغاز لأنه أثقل من الهواء.
- عدم تخزين أو استخدام أسطوانات الغازات المضغوطة القابلة للاشتعال لأغراض الصيانة تشغيل الأجهزة والمعدات داخل المبنى باستثناء: أسطوانات الغازات المضغوطة الغير القابلة للاشتعال التي لا تزيد سعتها عن 7.08 (3) واسطوانات الغازات المضغوطة المسافة القابلة للاشتعال التي لا تزيد سعتها عن (18) كجم عند درجة الحرارة والضغط العادية.
- يسمح باستخدام أسطوانات غاز البترول المسال (LPG) المحمولة مؤقتاً في المعارض العامة ولأغراض عمل تجربة أو شرح عملية معينة بحيث لا تتجاوز السعة المائية لهذه الأسطوانات (5) كجم، وفي حال وجود أكثر من أسطوانة في نفس الغرفة فيجب الفصل بينها بمسافة لا تقل عن (6) م
- عدم تخزين أو استخدام الغازات السامة والشديدة السمية ضمن المبنى باستثناء الأسطوانات ذات السعة التي لا تتجاوز (0.566) (3) عند درجة الحرارة والضغط العادية حيث يسمحوضعها في خزانات مخصصة للغازات.
- يسمح في إعداد وتجهيز الطعام باستخدام أجهزة طبخ تعمل على الغاز البترولي المسال (LPG) بشرط أن تكون مدرجة (Listed) ضمن اختبارات معتمدة وفق متطلبات الكود السعودي للوقود الغازي (SBC1201) والكود السعودي الميكانيكي (SBC501) (NFPA58).
- يجب وضع أنظمة الغازات الطبية في غرف تخزين الغازات الطبية أو في خزانات (دواليب) مخصصة لها.
- يجب أن تكون التهوية مناسبة، وعدم وجود مصادر اشتعال
- يجب وضع العلامات التحذيرية للتعريف بالمواد الخطرة.
- يجب أن تكون بيانات سلامة المواد الخطرة (MSDS) متاحة بسهولة.
- يمنع وجود المركبات التي تعمل بالوقود السائل أو الغازي داخل المباني باستثناء ما يلي:
 - إذا كانت البطارية مفصولة.
 - كمية الوقود في خزان المركبة لا تتجاوز الربع أو (19) لتر (أيهما أقل).
 - خزانات الوقود مغلقة بإحكام لمنع العبث.
 - عدم تزويد أو تفريغ الوقود للمركبات داخل المبنى.
- يجب استخدام الدفايات الخارجية المحمولة التي تعمل بالغاز ضمن الحدود الآمنة والمسافات المحددة.

17 / 9 مواصفات المواد وجودة التنفيذ: يلتزم المستثمر بما يلي:

- مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق كما وردت بكود البناء السعودي العام استخدامات (SBC201) للفئة (I) من استخدامات الرعاية الصحية والاجتماعية،

والفئة (R) من السكنية، ويُسمح باستخدام أنظمة الطلاء المقاوم للحريق للحريق للوصول للمتطلبات المحددة بالكود.

• اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ المباني طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات اختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكاتب استشارية مؤهلة من وزارة البلديات والإسكان.

• الالتزام بتطبيق أصول الصناعة وجودة التنفيذ طبقاً للمواصفات العامة لتنفيذ المباني الصادرة من وزارة البلديات والإسكان في جميع البنود وتشمل ما يلي:

- أعمال الحفر والردم والتسويات بالموقع.
- أعمال الخرسانات والشدات وحديد التسليح
- أعمال البناء بالبلوك.
- أعمال العزل المائي والعزل الحراري
- أعمال المنشآت المعدنية.

• عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع ممرات المشاة المسارات المخصصة للدراجات الهوائية أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها ، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.

9 / 18 تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل : توفز السقالات، والسلالم

9 / 19 المسؤولية عن حوادث العمل:

يكون المستثمر مسئولاً مسئولاً 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 الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

9 / 20 - الغرامات والجزاءات:

يلتزم المستثمر إنشاء وتطوير وتشغيل مناطق سكنية متكاملة للعمال وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر، فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 18 بتاريخ 14/8/1423هـ وما يستجد عليها من تعديلات وحال عدم وجود بند للائحة يتم تقديرها من قبل الأمانة.



9. المرفقات "الملاحق"



10. المرفقات

نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (48017-013001-25-01) لعام 1447 هـ الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة واستثمار قطعة أرض فضاء بحي اشبيلية الشمالي لإقامة نشاط مدينة طبية بالقطعة رقم ت49. سعادة أمين منطقة الحدود الشمالية السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 1447 هـ المتضمن رغبتكم في إنشاء وتشغيل وصيانة واستثمار قطعة أرض فضاء بحي اشبيلية الشمالي لإقامة نشاط مدينة طبية بالقطعة رقم ت49، 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 الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

قيمة الأجرة السنوية (ريال)		إيجار المتر المربع ريال / سنة
رقماً	كتابة	
		قيمة الأجرة السنوية غير شامل ضريبة القيمة المضافة
		قيمة الأجرة السنوية شاملة قيمة ضريبة القيمة المضافة

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي ساري المفعول بقيمة (25%) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم المستثمر									
اسم الشركة / المؤسسة									
رقم بطاقة الأحوال / سجل تجاري									
صادر من			بتاريخ			هاتف			
جوال					بريد إلكتروني				
ص.ب		الرمز البريدي		العنوان					

التاريخ

الختم الرسمي

التوقيع



1 / 10 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع) (نموذج 1)

بطاقة وصف موقع استثماري

وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الحدود الشمالية
وكالة الاستثمار والاستدامة المالية

النشاط المقترح : مدينة طبية

بيانات الموقع

1

عرج	المدينة	الحدود الشمالية	المنطقة
490	رقم القطعة	اشبيلية الشمالي	الحي
1433 / ر / 24	رقم المخطط	17871.55 m2	المساحة
https://maps.app.goo.gl/Etka3pVAW4MzYLvc6			رابط الوصول

البيانات المكانية

2

الوصول للموقع

الموقع التفصيلي

الإحداثيات	التسوية	النقطة
3410444.485	690420.8625	p1
3410457.96	690365.1464	p2
3410449.807	690342.546	p3
3410457.539	690353.2949	p4
3410433.061	690452.9488	p5

VISION رؤية 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

وزارة الشؤون البلدية والقروية
الإدارة الإستثمارية
أمانة منطقة الحدود الشمالية

الصفحة 59 من 65

كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة واستثمار أرض بحي اشبيلية لإقامة (مدينة طبية)

وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الحدود الشمالية
وكالة التخطيط الحضري والأراضي
Ministry of Municipalities and Housing
Northern Borders Municipality
City Planning and Land Agency

كروكي مساحي لموقع استثماري

بيانات الموقع:

المدينة	عرعر
الحي	اشبيلية الشمالي
المساحة	2م17871.55
رقم القطعة	49ب
رقم المخطط	1433/د/24

صوالب الموقع:

الاستعمال بالمخطط المعتمد

استثمارات عائلة للبلدية

المساح

سالم عوده السري


م / بشر بن محمد البلوي

مدير إدارة المساحة


مدير الإدارة العامة للتخطيط المكاني

م / فيصل بن مرغل العتيبي


موقع الأرض بالنسبة للمصور الجوي



الكروكي المساحي



صورة جزيئية من المخطط المعتمد



جدول الحدود والابعاد

الحد	وصف الحد	البعث بالمتر
الشمالي	مواقف بلبه طريق عرض 20م	11.80+104+14.15
الجنوبي	مواقف سيارات	62.2
الشرقي	طريق عرض 30م	183
الغربي	وادي	192.65

جدول إحداثيات الموقع

النقطة	الإحداثيات
p1	690420.8615
p2	690360.1464
p3	690342.546
p4	690351.3949
p5	690452.9408
p6	690460.5353

3 / 10 نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3)

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	1447 / / هـ
العقار رقم:	
بلدية:	
رقم عقد التأجير:	تاريخه:
اسم المستثمر:	
إقرار	
<p>أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم</p> <p>بتاريخ / / 1447 هـ لاستخدامه في إنشاء وتشغيل وصيانة واستثمار قطعة أرض فضاء بحي اشبيلية الشمالي لإقامة نشاط مدينة طبية بالقطعة رقم 49، بموجب عقد إيجار المبرم مع أمانة منطقة الحدود الشمالية وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه.</p> <p>(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)</p> <p>وعليه أوقع</p> <p>التوقيع الختم</p> <p>أمين منطقة الحدود الشمالية:</p> <p>التوقيع</p> <p>— صورة لملف العقار</p>	



4 / 10 إقرار من المستثمر (نموذج 4)

يقر المستثمر بما يلي:

- 1- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- 2- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:

- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ٠٥/٠٢/١٤٤٢هـ.
- والقرار الوزاري رقم (٤٢٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٢/٠٣/١٤٤٣هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر عام ١٤٤٤هـ - ٢٠٢٣م وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
- الاشتراطات البلدية لأنشطة الرعاية الطبية الصحية والمباني الصحية والخدمات الاجتماعية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١١/٠٤/١٤٤١هـ والمبلغه بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية. المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٩٨٢) وتاريخ ١١/٠٤/١٤٤١هـ.
- اشتراطات أنشطة الرعاية الطبية الصحية الأهلية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (١/٤٤٠٠٣٩٣١١٩) وتاريخ ١٧/٠٥/١٤٤٤هـ.
- لائحة شروط السلامة والوقاية من الحريق في المستشفيات الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم (١٥ / و / ١٢ / ١) وتاريخ ٠٨/٠٨/١٤٢٥هـ وما يستجد عليها من تعديلات
- اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (١ / ٤٩٤٧٥ / ٢٠٠٠) وتاريخ ٢٦/٠٢/١٤٤٢هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.لائحة اشتراطات أنشطة الرعاية الطبية الصحية الأهلية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (43003931191/1) وتاريخ 05 / 17 / 1444هـ.

- 3- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- 4- أشهد بأن جميع المعلومات والبيانات وقنوات الاتصال الخاصة بي والمدرجة في هذه الاستمارة صحيحة ويمكن للأمانة التواصل من خلالها.

الاسم:

الوظيفة:

التوقيع:

التاريخ:

الختم

التوقيع



تساعد أمانة منطقة الحدود الشمالية ممثلة بوكالة الاستثمار والاستدامة المالية بالرد على جميع الاستفسارات من خلال قنوات التواصل التالية:



الموقع الرسمي
لأمانة منطقة الحدود الشمالية



وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing



وكالة الاستثمار والاستدامة المالية

+966 14 66 22 777

أمانة منطقة الحدود الشمالية

الهاتف العام

14 66 22 500 +966 14 66 24 111



الحساب الرسمي على
منصة X



موقع فرص



يوتيوب أمانة الحدود
الشمالية

بإمكان الراغبين للاطلاع على تفاصيل
الفرص الاستثمارية وشراء كراسة الشروط
والمواصفات من خلال تطبيق (فرص)
على الأجهزة الذكية او الدخول على
الموقع الإلكتروني:

للاستفسارات والمقترحات

<https://arar-mu.momah.gov.sa/ar>

كيف تصل للفرص الاستثمارية

02
البحث في فرص
المنافسات الإستثمارية



01
الدخول إلى موقع
أو تطبيق فرص



01
الدخول إلى موقع
أو تطبيق فرص



03
أمانة منطقة الحدود
الشمالية

