



أمانة الطائف

فرص
بوابة الاستثمار البلدي
FURAS | Gate to Municipal Investments



أمانة الطائف
TAIF MUNICIPALITY

وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing



كراسة الشروط والعروضات

إنشاء وتشغيل وصيانة مستشفى بالقطعة رقم (م ١٣١-١)

بمخطط البهيته



أمانة الطائف

« استثمر معنا »



فهرس المحتويات

- أ- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة: 8
- ب- تعريف المضردات الواردة بكراسة الشروط ومواصفات 11
- ت- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المناقصة حتى إيجار السنة الأولى 12
- 1/3 من يحق له دخول المناقصة: 19
- 2/3 لغة العطاء: 19
- 3/3 تقديم العطاءات: 19
- 4/3 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف: 20
- 5/3 مكان تقديم العطاء: 20
- 6/3 كتابة الأسعار: 20
- 7/3 مدة سريان العطاء: 20
- 8/3 الضمان البنكي: 21
- 9/3 موعد الإفراج عن الضمان: 21
- 10/3 مستندات العطاء: 21
- 11/3 سرية المعلومات: 22
- 1/4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة: 24
- 2/4 الاستفسار حول بيانات المناقصة: 24
- 3/4 معاينة الموقع: 24
- 1/5 إلغاء المناقصة وتعديل الشروط ومواصفات: 26
- 2/5 تأجيل موعد فتح المظاريف: 26
- 3/5 سحب العطاء: 26
- 4/5 تعديل العطاء: 26
- 5/5 حضور جلسة فتح المظاريف: 26
- 1/6 الترسية والتعاقد 28
- 2/6 تسليم الموقع: 28

- 1/7 توصيل الخدمات للموقع: 30
- 2/7 البرنامج الزمني للتنفيذ: 30
- 3/7 الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة: 30
- 4/7 تنفيذ الأعمال: 30
- 5/7 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر: 31
- 6/7 حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ: 32
- 7/7 تقرير المقاول والمكتب الهندسي: 32
- 8/7 استخدام الموقع للغرض المخصص له: 32
- 9/7 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد: 33
- 10/7 موعد سداد الأجرة السنوية: - 33
- 11/7 ضريبة القيمة المضافة: - 33
- 12/7 إلغاء العقد للمصلحة العامة: - 34
- 13/7 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد: 34
- 14/7 فسخ العقد خلال فترة التشغيل: 34
- 15/7 التفتيش والمتابعة: 35
- 16/7 أحكام عامة: 35
- 1/8 مدة العقد: 38
- 2/8 فترة التجهيز والإنشاء: 38
- 3/8 النشاط الاستثماري المسموح به: 38
- 4/8 أعمال الإنشاء المطلوبة من المستثمر: 39
- 5/8 اشتراطات المباني الطبية: 40
- 6/8 أقسام وخدمات (المستشفى): 40
- 7/8 اللوحات التعريفية بالمشروع: 43
- 8/8 الالتزامات الخاصة بفكرة المشروع: 44
- 9/8 مواقف السيارات: 44
- 10/8 اشتراطات التشغيل والصيانة: 44

- 11/8 الإلتزام باشتراطات لوائح البلدية:
- 12/8 مواصفات المواد وجودة التنفيذ:
- 13/8 متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة:
- 14/8 تطبيق متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:
- 15/8 متطلبات اللوحات الإعلانية والتجارية:
- 16/8 نظام السعودة:
- 17/8 الجهاز الطبي والفضي والإداري:
- 18/8 العاملون بالمشروع:
- 19/8 الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:
- 20/8 التزامات عامة:
- 21/8 قيمة استهلاك الكهرباء:
- 22/8 الاشتراطات الأمنية:
- 23/8 الصيانة الوقائية:
- 24/8 تدريب العاملين وحمايتهم:
- 25/8 الإلتزام بتعليمات الدفاع المدني:
- 26/8 تأمين مستلزمات الإسعافات:
- 27/8 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:
- 28/8 متطلبات المواد الخطرة يلتزم المستثمر بما يلي:
- 29/8 متطلبات سبل الهرب يلتزم المستثمر بما يلي:
- 30/8 متطلبات التخطيط للطوارئ:
- 31/8 متطلبات التخزين:
- 32/8 متطلبات السلامة الكهربائية:
- 33/8 مسئولية عن حوادث العمل:
- 34/8 الغرامات والجزاءات البلدية:
- 1/9 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

- 60..... 2/9 الاشتراطات التنظيمية:
- 60..... 3/9 اشتراطات التجهيز:
- 61..... 4/9 الاشتراطات الخاصة بالهوية العمرانية:
- 61..... 5/9 اشتراطات التصاميم الهندسية:
- 61..... 6/9 متطلبات وزارة الصحة:
- 62..... 7/9 اعتماد التصميم الابتدائي للعناصر:
- 63..... 8/9 إعداد التصاميم الأولية:
- 63..... 9/9 إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع:
- 64..... 10/9 الاشتراطات المعمارية:
- 65..... 11/9 متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية:
- 65..... 12/9 الاشتراطات الإنشائية:
- 66..... 13/9 الاشتراطات الكهربائية:
- 68..... 14/9 المورد المائي:
- 68..... 15/9 متطلبات التبريد والتهوية والتكييف:
- 69..... 16/9 الاشتراطات الميكانيكية:
- 69..... 17/9 اشتراطات الأعمال الصحية:
- 70..... 18/9 متطلبات الصحة العامة:
- 72..... 1/10 اشتراطات أساسية:
- 72..... 2/10 تقييم العرض الفني:
- 75..... 3/10 آلية التقييم:
- 75..... 4/10 تصحيح العروض:
- 75..... 5/10 فحص العروض:
- 75..... 6/10 إعلان الفائز:
- 77..... 1 / 11 نموذج تقديم العطاء:
- 78..... 2 / 11 كروكي الموقع:
- 79..... 3 / 11 محضر تسليم الموقع:
- 80..... 4 / 11 إقرار المستثمر:

المقدمة

01



أمانة الطائف
TAIF MUNICIPALITY

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.

لذا ترغب امانة الطائف في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لإنشاء وتشغيل وصيانة مستشفى بالقطعة رقم (م 1 - 131) بمخطط البهية، ويلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وإدارة الموقع وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة. وتهيب الأمانة بالمستثمرين ضرورة القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها.

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

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



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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الالكتروني <https://furas.momah.gov.sa> أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار إليه. ويتعين أيضاً مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات في ظرفين مستقلين (ظرف فني - ظرف مالي) مختومة ومغلقة من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه، ويسلم في الموعد والمكان المعلن عنه مع إرفاق أصل الضمان البنكي في الطرف المالي .

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



فني	<p>القدرة المالية والتنافسية للجهة المتقدمة بتقديم ما يثبت كلاً من :</p> <ul style="list-style-type: none"> - حجم السيولة أو الوضع الائتماني للجهة المتقدمة للاستثمار وذلك لخمس سنوات سابقة على أقل تقدير - رأس مال الشركة ونسبة السيولة ونسبة الأرباح ونسبة المديونيات للسنة المالية الحالية - قوائم مالية مدققة لأخر 5 سنوات من مراجع خارجي موثق - كشف حساب بنكي لأخر ستة أشهر - إضافة إلى ذلك تقديم إقرارات ضريبة القيمة المضافة أو عوائد ضريبة القيمة المضافة 	14
فني	<p>الخبرة التخصصية لمقدم العرض</p> <ul style="list-style-type: none"> - تقديم نسخة من عقد سابق أو شهادة إنجاز لعمل مشابه لنطاق عمل المشروع - تقديم ما يثبت تشغيل مشاريع مشابهة لنطاق عمل المشروع في الوقت الحالي - تقديم ما يثبت سابقة الأعمال وخبرات المستثمر في مجال المشروع وتحديد إنشاء وتشغيل وصيانة المستشفيات الصحية أو مشاريع مشابهة بحيث لا تقل عدد سنوات الخبرة عن 5 سنوات - تقديم ما يوضح قدرة الخدمات المساندة المقدمة في المشروع - تقديم تقرير يوضح كيفية استخدام التقنيات الحديثة في المشروع 	15
فني	<p>تقديم تصور مبدئي للمستشفى يوضح فهم المستثمر للمشروع ومتطلباته على أن يشمل التصميم العناصر التالية على سبيل المثال وليس الحصر :</p> <ul style="list-style-type: none"> - تحليل الموقع - مراعاة المتطلبات البيئية والتضاريس وخطوط الكنتور والمناسيب للموقع وعكسها على التصميم - الإبتكار في التصميم وإيجاد حلول تناسب البيئة المناخية للمدينة - تصاميم الموقع العام للمشروع - إضافة عناصر تنسيق الموقع (فرش , إنارة , مناطق خضراء , أرصفة) إلخ - تكامل التصميم مع طبيعة المستشفى والمنطقة المحيطة - توضيح الفكرة التصميمية للمشروع وتقديم الحلول المبتكرة - علاقة الكتل وتحديد الفراغات - توضيح العناصر الإستثمارية بالمشروع طبقاً للأنشطة المسموح بها 	16
فني	<p>دراسة جدوى متكاملة للمشروع على أن تشمل دراسة الجدوى على العناصر التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> - الدراسة السوقية - الدراسة المالية - الدراسة الفنية والتشغيلية 	17
فني	<p>مؤهلات وقدرة وحجم الشركة</p> <ul style="list-style-type: none"> - تقديم بيان موثق يوضح أعداد العمالة في الشركة وحجم ونوع الأجهزة والمعدات المملوكة لها. - تقديم بيان يوضح أعداد وشهادات وجنسيات الموظفين والعمالة لكل إدارة ويلتزم المستثمر بتوفير جهاز إداري وفني ذو كفاءة عالية واللازم لتشغيل المشروع بالأعداد الكافية المطلوبة والمؤهلات المناسبة، مع ضرورة التدريب المستمر لأفراد هذا الجهاز على أحدث الأساليب الإدارية والتكنولوجية. 	18



فني	<p>منهجية إدارة المشروع</p> <ul style="list-style-type: none"> - تقديم تقرير يوضح طريقة إدارة المشروع وخطة العمل المتبعة - توضيح البرامج والأنظمة المستخدمة في المشروع - البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع (ومدى تناسب البرنامج الزمني مع فترة التجهيز والإنشاء المرتبطة بفترة السماح) - خطط تشغيل وصيانة المستشفى - خطة الإحلال والتجديد للمعدات والأجهزة. 	19
فني	<p>أهلية والتزامات المستثمر (يعطي التقييم من خلال التحقق من سجل المستثمر لدى الأمانة)</p> <ul style="list-style-type: none"> - مدى التزام المستثمر بالسداد في الميعاد لأعمال سابقة مع الأمانة إن وجدت - حجم المتأخرات عن أعمال سابقة مع الأمانة - عدد مرات التنازل للغير عن أعمال سابقة - المساهمات المجتمعية 	20

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

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



ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	إنشاء وتشغيل وصيانة مستشفى بالقطعة رقم (م 1 - 131) بمخطط البهيتة
الموقع	هو الأرض العائد ملكيتها للأمانة والتي يقام عليها النشاط المحدد لها.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
البلدية	الأمانة أو البلدية بحسب الأحوال - أمانة الطائف (مالك الموقع).
الوكالة	وكالة الاستثمار.
المستثمر	الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة (الطرف الثاني)
الجهات ذات العلاقة	جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها.
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.
المستأجر من الباطن	الجهة أو الشركة أو المؤسسة التي يُؤجر عليها المستثمر نشاط من الأنشطة أو تشغيل أحد المزايا الممنوحة له بموجب العقد المبرم معه، يتطلب موافقة خطية من الأمانة (الطرف الثالث).
مساحة البناء	الجزء الاستثماري المخصص لإقامة المباني الاستثمارية
المنافسة العامة	فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) وتاريخ 1441/06/29 هـ، والتعليمات التنفيذية لها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22 هـ، وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة.
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص".
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالفرصة الاستثمارية وملحقاتها والتي اطلع عليها المستثمر وقبل بها.
المستشفى	كل مكان معد لاستقبال المرضى والكشف عليهم وعلاجهم وتوجد فيه تخصصات طبية مختلفة .



ت- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المناقصة حتى إيجار السنة الأولى

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



وصف الموقع

02



أمانة الطائف
TAIF MUNICIPALITY

1- وصف الموقع ونطاق العمل

إنشاء وتشغيل وصيانة مستشفى بالقطعة رقم (م 1 - 131) بمخطط البهية			نوع النشاط
<ul style="list-style-type: none"> - الأنشطة الرئيسية : مستشفى وما يشمل من مرافق وخدمات مساندة . - الأنشطة الإختيارية : أنشطة تجارية ذات صلة بالأنشطة الرئيسية للمشروع وتخدم المستشفى (سوبر ماركت ، مقهى ، صيدلية ، محلات أجهزة طبية ، مكائن بيع ذاتي ، صراف آلي) . <p>❖ على المستثمر التقيد بكافة الاشتراطات البلدية والصحية المتعلقة بمكونات المشروع.</p>			مكونات النشاط
مخطط البهية	الحي	السييل الكبير	بيانات الموقع:
2م 16602.98			المساحة
حسب اشتراطات البناء			نسبة المباني المسموح بها
حسب اشتراطات البناء			مساحة الاستثمار
حسب الاشتراطات الخاصة بالكود السعودي			مواد البناء
حسب اشتراطات البناء			الارتفاعات
E		N	
643934.332		2393402.770	
643969.559		2393371.392	
643975.441		2393366.582	
643983.015		2393341.188	
643982.477		1282171.396	
643978.441		2393277.432	
643839.217		2393278.767	
643840.747		2393402.770	
<p>رابط الوصول للموقع https://maps.app.goo.gl/gUPSCKGtZfE8H3ri8</p>			

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



- على المستثمر التقيد بكافة الاشتراطات البلدية والصحية المتعلقة بمكونات المشروع.
- يجب الالتزام فيما يتعلق بمتطلبات المكونات والتوزيع الداخلى بمتطلبات الجهة المشرفة على النشاط ، والالتزام في تصميم الواجهات بتطبيق الكود العمراني.
- 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 50% من مساحة الفراغات الخارجية ، مع تخطيط الممرات والأرصفة بمواد يكون مؤشر الانعكاس الشمسي (SRI) يساوي / أو أكثر م (29) 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 والنفايات الطبية ووسائل وأنظمة للتخلص منها.
- توفير درابزين في الممرات التي يمر بها المرضى على ارتفاع لا يقل عن 85 م ، ولا يزيد 95 م او حسب اشتراطات وزارة الصحة .
- يجب على المستثمر الإلتزام بأي اشتراطات أو ضوابط صادرة من وزارة البلديات والإسكان فيما يخص اشتراطات أنشطة الرعاية الطبية الصحية.
- يلتزم المستثمر بجميع الإشتراطات الخاصة ونظام المؤسسات الصادرة بوزارة الصحة ،
- في حال إنشاء دور للقبو لايسمح بإستخدام دور القبو لأغراض الأنشطة السكنية أو التجارية أو الترفيهية أو التخزين وإنما يستخدم كواقف سيارات فقط . ولا يسمح بعمل سكن للعاملين داخل المشروع .
- يتحمل المستثمر التكاليف المترتبة لأعمال الإنشاء وفي حالة وجود مخلفات بالأرض من (نفايات بأنوعها ، مباني قديمة، أرصفة قديمة إلخ) وجميع تكاليف الهدم وتعديل المنسوب ومعالجة التربة وترحيل المخلفات الناتجة وفق الأنظمة والتعليمات المعمول بها بالمرادم الخاصة بالأمانة.
- يتم استخراج التراخيص بناءً على الأنشطة الموضحة أعلاه، ويجب التقيد بالاشتراطات والأنظمة البلدية الصادرة حديثاً.



- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته، وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي وجميع الأنظمة واللوائح والاشتراطات والقواعد والأدلة ذات الصلة بموضوع المنافسة، ومن أهمها قرار مجلس الوزراء رقم (433) وتاريخ 1436/10/18هـ واشتراطات الأمن والسلامة وكافة الاشتراطات البلدية.
- أن يقوم المستثمر بدراسة وافيه وشاملة وتقديم تصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية والصحية والتنظيمية والبيئية.
- على مقدم العطاء مراجعة المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي قبل تقديم العطاء ورسو المنافسة، ويلتزم المستثمر بتطبيق نظام البيئة ولوائحه التنفيذية.
- على مقدم العطاء التنسيق مع كافة الوكالات والإدارات المعنية والإدارات ذات العلاقة (وكالة الاستثمار، وكالة المشاريع، وكالة الدراسات والتصاميم، وكالة التعمير والأراضي... إلخ) قبل تقديم العطاء ورسو المنافسة، ويلتزم المستثمر بتطبيق جميع الاشتراطات برخص البناء.
- يجب على المستثمر معاينة الموقع على الطبيعة والشخوص والوقوف والتعرف عليه، ويلتزم بأن تكون الإنشاءات من مواد توافق عليها الأمانة، على أن تكون تلك المواد معتمدة من الجهات ذات العلاقة وتحقق الغرض من المشروع وتتوفر فيها عوامل الأمان والسلامة ومطابقة للمواصفات والمقاييس بالملكة العربية السعودية.
- يلتزم المستثمر عند إقامة مباني الأنشطة الاستثمارية بمراعاة توزيع تلك الأنشطة وكتل المباني على كامل الموقع المخصص للبناء.
- يلتزم المستثمر بارتفاع المباني المحددة من الجهات المعنية وألا يزيد الارتفاع عن الحد المسموح به.
- المساحة المذكورة أعلاه تقريبية تخضع للعجز أو الزيادة وفقاً لاستلام الموقع على الطبيعة.
- لا يُعد وجود إشغالات في الموقع عائقاً أمام تنفيذ الأعمال، ويلتزم المستثمر قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والأمانة غير ملزمة بذلك وينسق في ذلك مع البلدية المختصة قبل البدء بالتنفيذ.
- يجب على المستثمر التقيد بالاشتراطات البلدية ونظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية، والدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت، والأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة، وكافة الأنظمة واللوائح والاشتراطات والقواعد والأدلة المتعلقة بجميع الأنشطة المزمع إقامتها بالمشروع والصادرة من وزارة البلديات والإسكان ومن كافة الجهات المعنية الأخرى.



- يجب على المستثمر تقديم التصاميم للأمانة لاعتمادها ، كما يلتزم المستثمر بالتصاميم والاشتراطات الخاصة بأنظمة البناء ونسب البناء والارتفاعات ، ويلتزم المستثمر بمراجعة كافة الجهات ذات العلاقة لتطبيق أي اشتراطات تتعلق بتلك الجهات والمحافظة على أي أعمال تخصصهم ، وفي حال قامت الأمانة بإقتراح دراسة أو تنفيذ طريق أو أكثر يمر من خلال أو عبر المشروع وفقاً لأي احداثيات أو أطوال تحددها وتقترحها الأمانة فإنه يلتزم بها المستثمر دون اعتراض ويقوم بإجراء التعديلات المترتبة على ذلك وبالتسسيق مع الجهات الحكومية الأخرى .
- يلتزم المستثمر بطلب الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والتعديلات للمصلحة التي تراها وتحددها الأمانة.
- يلتزم المستثمر بصيانة كامل الأرصفة والمداخل والمخارج للموقع وتحسين المشهد الحضاري العام.
- يلتزم المستثمر بضرورة المحافظة على الأشجار إن وجدت والتسسيق مع الجهات المختصة فيما يتعلق بصيانتها وتطويرها والمحافظة عليها أو كيفية التعامل معها.



انتقراطات دخول المناقسة

03



أمانة الطائف
TAIF MUNICIPALITY

1/3 من يحق له دخول المنافسة:

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

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

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

2/3 لغة العطاء:

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

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

3/3 تقديم العطاءات:

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

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

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

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



4/3 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

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

5/3 مكان تقديم العطاء:

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

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

6/3 كتابة الأسعار:

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

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

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

7/3 مدة سريان العطاء:

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



8/3 الضمان البنكي:

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

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

9/3 موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان البنكي لأصحاب العطاءات، سواء المقبولة أو غير المقبولة، فور البت في المنافسة، وذلك بعد الترسية وتوقيع العقد وسداد أجرة السنة الأولى للعطاء المقبول. ويتم الإفراج عن الضمان من خلال خطاب يُرسل عبر منصة فرص إلى الإيميلات الرسمية للمستثمرين.

10/3 مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية:

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

9/10/3 نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة.

10/10/3 صورة من اثبات العنوان الوطني.

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

12/10/3 نسخة من إعلان المنافسة.

13/4/3 الرقم الضريبي للمنشأة.

11/3 سرية المعلومات:

تُعامل جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية بسرية تامة، ولا يجوز لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها إلا في يوم وموعد فتح المظاريف، ومن قبل المخولين بذلك نظاماً لدى الأمانة.



أمانة الطائف

« استثمار معنا »



واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء،

04



أمانة الطائف
TAIF MUNICIPALITY

1/4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

2/4 الاستفسار حول بيانات المنافسة:

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

3/4 معاينة الموقع:

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

ما يحقق الأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المضاريف



05



أمانة الطائف
TAIF MUNICIPALITY

1/5 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط ومواصفات:

يحق للأمانة إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك، ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط ومواصفات وملحقاتها بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط ومواصفات، 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 ومواصفات وملزماً لجميع المتنافسين، ولا يحق لهم الاعتراض على ذلك.

2/5 تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

3/5 سحب العطاء:

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

4/5 تعديل العطاء:

لا يجوز لمقدم العطاء إجراء أي تعديل في 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 المندوب المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة على الإجراءات التي تقوم بها اللجنة وفقاً للنظام.



الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

06



أمانة الطائف
TAIF MUNICIPALITY

1/6 الترسية والتعاقد

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

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

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

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

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

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

- الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.
- الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.
- الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضات مع المتنافسين

2/6 تسليم الموقع:

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

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

الاستراتيجيات العامة

07



أمانة الطائف
TAIF MUNICIPALITY

1/7 توصيل الخدمات للموقع:

- يلتزم المستثمر وعلى نفقته الخاصة، بتوصيل الخدمات من (كهرباء، مياه، صرف صحي ... إلخ)، ويتحمل جميع التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، بما في ذلك تكاليف الاستهلاك والتشغيل (الكهرباء والماء والصرف الصحي) لكافة عناصر المشروع، والمنطقة المحيطة به، سواء القائمة أو التي سيتم إنشائها مستقبلاً، على أن يتم التنسيق في ذلك مع الإدارات المعنية بالأمانة والجهات ذات العلاقة.
- في حال عدم توفر نقاط ربط لشبكات الخدمات الأساسية (كهرباء، مياه صرف صحي)، أو وجود حاجة لاستحداث أو زيادة نقاط الربط لتغطية متطلبات المشروع، يتوجب على المستثمر التنسيق مع الجهات المختصة من خلال الأمانة، ويتحمل كامل التكاليف المترتبة على ذلك دون أي التزام مالي على الأمانة.

2/7 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر بتقديم برنامج زمني للتنفيذ للأمانة، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل للمشروع والإنشاءات للمباني (على أن تكون الإنشاءات من مواد توافق عليها الأمانة) والتشغيل الخاص بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من الأمانة، ويجب على المستثمر الالتزام بالبدء في التنفيذ خلال مدة لا تتجاوز 3 أشهر من تاريخ توقيع العقد، وفي حال عدم الالتزام، يحق للأمانة اتخاذ ما تراه من إجراءات لحفظ حقوقها.

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

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

4/7 تنفيذ الأعمال:

- على المستثمر ان يسند مهمة تنفيذ المشروع إلى إحدى شركات أو مؤسسات المقاولات المتخصصة والتي لديها خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه المشاريع وتلك الأنشطة وأن يكون مشتركاً بعضوية الهيئة السعودية للمقاولين.

- أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها، مع ضرورة إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في الإنشاءات بعد استخدامها، سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (509) وتاريخ 1439/09/21هـ وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للأمانة.
- يتم إقامة المشروع بأي مواد توافق عليها الأمانة وتكون معتمدة ومتوافقة مع كود البناء السعودي.
- سيتم المتابعة الدورية وبدء التنفيذ خلال (3) ثلاثة أشهر من تاريخ استلام الموقع، وفي حال عدم البدء في التنفيذ خلال تلك المدة يحق للأمانة سحب الموقع دون أدنى مسؤولية على الأمانة.

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 لدي الهيئة السعودية للمهندسين ويجب أن توافق الأمانة عليه قبل تكليفه ويكون من ضمن واجباته:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي مشاكل أو ملاحظات وجدت بها وتقديم المقترحات الخاصة بمعالجة تلك الملاحظات.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تسبب 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 :

- للأمانة أو أي جهة تابعة لها الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات والتصاميم المعتمدة من الأمانة والتراخيص الصادرة من الجهات ذات العلاقة.
- ويجب على المستثمر تلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه إذا كان مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات والتصاميم المعتمدة.
- إشعار الأمانة بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والتصاميم والمخططات المعتمدة ووفقاً لمتطلبات الجهات ذات العلاقة.
- يكون للأمانة الحق الكامل في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة الأنشطة التي يمارسها المستثمر للتأكد من مدى التزامه بتنفيذ بنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات واللوائح، كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على المنشآت، كما يحق للأمانة إلزام المستثمر بعمل تأمين على المشروع بما فيه من منشآت ثابتة ومتحركة تكون لازمة لأداء المشروع للدور المنوط به لدى إحدى شركات التأمين الوطنية المعتمدة من قبل وزارة المالية.

7/7 تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

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

8/7 استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض المخصص له في إعلان المنافسة "حسب الأنشطة المحددة بكراسة الشروط والمواصفات" وفي حالة رغبة المستثمر بتغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة والتخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط شريطة ان تكون متوافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادرة بالتعميم الوزاري رقم 4300101224/1 وتاريخ 1443/02/22 هـ.

9/7 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

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

10/7 موعد سداد الأجرة السنوية:

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

11/7 ضريبة القيمة المضافة:

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



12/7 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة فسخ أو إلغاء أو إنهاء العقد وفي هذه الحالة يعوض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض وفي حالة طراً بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر إذا كان يستحق التعويض بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد واحتساب إهلاك المباني، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

13/7 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

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

14/7 فسخ العقد خلال فترة التشغيل:

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

- إذا تأخر في تسديد الأجرة السنوية وجميع المستحقات المالية عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- إذا أخل المستثمر بأي من الشروط الواردة في كراسة الشروط والمواصفات أو العقد.
- إذا أظهر المستثمر تقاعساً أو تقصيراً بشكل ملحوظ ومتكرر في أعمال الإنشاء والتشغيل والصيانة بموجب تقارير رسمية.
- إذا استخدم المستثمر الموقع لنشاط يخالف الأنشطة المتفق عليها في العقد.
- إذا تنازل عنه للغير دون توثيق التنازل عن طريق منصة فرص، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع.
- إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة للحصول على العقد.
- إذا تم اكتشاف بأنه قد صدر في حق المستثمر حكم قضائي سابق في مخالفة جسيمة (لا تتطلب مدة مهلة أو إنذارات ويحق للأمانة فسخ العقد فوراً).

- إذا صدر في حق المستثمر حكم قضائي في مخالفة جسيمة بعد توقيع عقد هذا المشروع (لا تتطلب مدة مهلة أو إنذارات ويحق للأمانة فسخ العقد فوراً).
- عند تعثر المستثمر في استكمال تطوير كامل المشروع.
- إذا توقف العمل كلياً ولمدة غير مقبولة تقررها الأمانة في حينها.
- إذا توقف المستثمر عن سداد المقابل المالي.
- إذا خالف المستثمر عن عمد أي من بنود هذه الكراسة.
- يحق للأمانة سحب أو إيقاف المشروع مؤقتاً لحين السداد إذا تأخر المستثمر عن سداد أكثر من مطالبتين أو تكرار عدم السداد لمرات متكررة.

15/7 التفتيش والمتابعة:

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

16/7 أحكام عامة:

- 1/16/7 جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
- 2/16/7 لا يحق للمستثمر مطالبة الأمانة بأي تعويض عن المصاريف أو الرسوم التي تحملها نتيجة عطاءه، في حال عدم قبول ذلك العطاء.
- 3/16/7 تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة على وجه خاص:
- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (40152) في 1441/06/29 هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 22/12/1441 هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05 هـ، والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 1443/03/12 هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر عام 1444 هـ - 2023م وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
- اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (1/4200079475) وتاريخ 1442/02/26 هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.



- نظام إجراءات التراخيص البلدية ولأئحته التنفيذية، والدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت، والأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة، وكافة الأنظمة واللوائح والاشتراطات والقواعد والأدلة المتعلقة بجميع الأنشطة المزمع إقامتها بالمشروع والصادرة من وزارة البلديات والإسكان.
- الاشتراطات الخاصة والمركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي والاشتراطات البلدية والتنظيمية والدفاع المدني والمرور وأي اشتراطات أخرى تدخل ضمن نطاق المشروع ويجب على المستثمر بأن يطلع على كافة الاشتراطات ومتطلبات تلك الجهات ومراجعتها قبل التقدم على المنافسة وعند متطلبات التراخيص اللازمة.
- يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم نقلها باسم المستأجر بموافقة الأمانة بعد سداد كافة الفواتير.
- يلتزم المستثمر بكافة الشروط والمواصفات والالتزامات الواردة بمستندات عقد المشروع والموضحة أدناه والتي تعتبر جزءاً 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



الاستشارات الخاصة

08



أمانة الطائف
TAIF MUNICIPALITY

1/8 مدة العقد:

مدة العقد (40) أربعون سنة

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

2/8 فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (3) سنوات تُمثل ما نسبته (7.5%) من أصل مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر تجهيز المشروع فعلياً - في هذه الحالة - سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة ويجب أن يقوم المستثمر بالبدء بالتنفيذ خلال ثلاثة أشهر من تاريخ استلام الموقع وللأمانة الحق في معالجة العقد وفقاً للنظام.

3/8 النشاط الاستثماري المسموح به:

الأنشطة الاستثمارية المسموح بها هي:

النشاط الاستثماري المسموح به هو مستشفى بمخطط جليل، مع التقييد بتطبيق كافة الاشتراطات الصادرة عن وزارة الصحة والحصول على الموافقات والتراخيص اللازمة، ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير هذا النشاط ووفق المكونات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات حسب الموضح أدناه:

- الأنشطة الرئيسية : مستشفى وما يشمله من مرافق وخدمات مساندة .
- الأنشطة الاختيارية : أنشطة تجارية ذات صلة بالأنشطة الرئيسية للمشروع وتخدم المستشفى (سوبر ماركت ، مقهى ، صيدلية ، محلات أجهزة طبية ، مكائن بيع ذاتي ، صراف آلي) .



4/8 أعمال الإنشاء المطلوبة من المستثمر:

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



5/8 اشتراطات المباني الطبية:

- يجب أن تتوفر في مباني المستشفى 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 لمواصفات 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 المستشفى توضح حقوق وواجبات المرضى وأماكن العيادات الخاص والأقسام وغيرها من المرافق داخل المدينة المشتفى، ووضع لوحة تحمل الرقم (937) 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.

6/8 أقسام وخدمات (المستشفى):

- يجب أن يتم تجهيز المستشفى بالأقسام التالية :
- العيادات الخارجية
 - أجنحة التتويم يجب توفير غرفة عزل سالبة الضغط للأمراض المنقولة عن طريق الهواء مطابقة لمواصفات وزارة الصحة ومزودة بدورة مياه منفصلة بمعدل غرفة لكل (25) سرير تتويم.
- 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 10 سنوات للتجديد.

- وجود سياسات لنقل المرضى.
- ألا يقل عدد أسرة الطوارئ عن (10) أسرة طوارئ 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 أسرة العناية المركزة بما يتلاءم مع حجم ونشاط (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.
 - يتم تجهيز قسم العناية المركزة بالأثاث والتجهيزات اللازمة (أجهزة تنفس صناعي - جهاز تدليل في القصبه الهوائية - عربة تدخل سريع مجهزة بصاعق لتثبيط القلب - أدوية الطوارئ والمعدات).
 - جهاز قياس أكسجين الدم ونبضات القلب والمؤشرات الحيوية - أجهزة ومضخات لنقل الدم - جهاز تحليل وقياس غازات الدم.
- أجنحة الولادة
 - أن تشتمل على غرفتين على الأقل مجهزة للولادة الطبيعية ذات خصوصية ، وغرفة عمليات مجهزة للعمليات القيصرية، وغرفة خاصة بالأطفال حديثي الولادة، وغرفة خاصة للأطفال ناقصي النمو بما لا يقل عن 20% 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 المرضعة في الرضاعة الطبيعية مع الالتزام بنظام تداول حليب الأم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ 49) وتاريخ 21/09/1425هـ .
 - الالتزام بما ورد بالمادة التاسعة من نظام الوقاية من متلازمة العوز المناعي المكتسب (الإيدز) وحقوق المصابين وواجباتهم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ 41) وتاريخ 16/04/1439هـ.



- الالتزام بإجراء الفحص الاستكشافي للإصابة بفيروس الكبد (ج) لجميع الحالات التي يتم تويمها من أجل الولادة وذلك لتطبيق البرنامج الوطني لإزالة الفيروس الكبدي (ج)، على أن يتم إحالة جميع الحالات التي تظهر على أنها إيجابية لوزارة الصحة حتى تقوم الوزارة بتسجيل المريضة للبدء في العلاج.
- الخدمات المساندة في المستشفيات.
- الخدمات الإدارية في المستشفيات
- قسم الإدارة ويتوفر فيه مكتب مدير المستشفى ومساعديه وموظفين الإدارة والمحاسبة.
- مكتب الاستقبال والمواعيد .
- قسم السجلات الطبية.
- قسم تسجيل المواليد والوفيات إلكترونياً ضمن الأنظمة التي تنظمها الوزارة.
- يجب ان يحتفظ المستشفى بملفات المرضى لمدة عشر سنوات متضمنة اخر زيارة للمريض واتلافها بعد مضي هذه المدة ويحتفظ 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 اخصائي 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 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 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 بمعدل واحدة لكل (25) 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/ 31) وتاريخ 1425/06/01 هـ ولائحته التنفيذية، ويلزم تعيين صيدلي سعودي أو فني سعودي يكون مسؤولاً عن عهدة المواد المخدرة والمؤثرات العقلية ويكون رئيس التمريض أو من ينوبه في القسم الداخلي بالمستشفى مسؤولاً عن عهدة المواد المخدرة والمؤثرات العقلية على أن يخصص مكان آمن محكم الإغلاق لحفظ المواد المخدرة والمؤثرات العقلية وفقاً لنظام مكافحة المخدرات والمؤثرات العقلية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ 39) وتاريخ 1436/07/08 هـ.

• 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 المعايير السعودية لاعتماد المنشآت الصحية (سباهي).
- 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 وحضانة صفائح، ويلتزم المستشفى بإجراء الفحوصات أعلاه والإشراف الطبي على نقل الدم وفقاً لتسيير الخدمات المعتمدة من الوزارة.
- يجب التعاقد مع شركة مرخصة للحراسات الأمنية على مدار الساعة أو توفير أفراد حراسة بعدد كاف في المستشفى.

7/8 اللوحات التعريفية بالمشروع:

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



أمانة الطائف

« استثمار معنا »



8/8 الالتزامات الخاصة بفكرة المشروع:

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

9/8 مواقف السيارات:

- 1/9/8 تنفيذ مواقف السيارات وفقاً لدليل تصميم مواقف السيارات الصادر بالقرار الوزاري رقم (1 / 4400426840) وتاريخ 1445/02/05 هـ وما يستجد عليه من تعديلات.
- 2/9/8 على المستثمر توفير مواقف سيارات وفقاً للاشتراطات البلدية ومكونات المشروع والاستعمالات المخصصة، على أن تكون متوافقة مع دليل تصميم مواقف السيارات الصادر عن وزارة البلديات والإسكان، ولا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المشروع أو العاملين فيه ويجب مراعاة الاشتراطات الصادرة أو التي تصدر مستقبلاً فيما يتعلق بمواقف السيارات.
- 3/9/8 تخصيص مواقف لسيارات الأشخاص ذوي الإعاقة بواقع 5% من المواقف العامة وبحد أدنى موقفين على أن تكون قريبة من مداخل المبنى مع تمييز مواقف الأشخاص ذوي الإعاقة بالشعار الخاص بهم وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة الشخص ذوي الإعاقة عن 25 متر مربع طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة عن الوزارة.
- 4/9/8 يجب تقديم دراسة مرورية عن المنطقة المحيطة بالموقع تضمن سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة بالموقع.

10/8 اشتراطات التشغيل والصيانة:

- وتشمل أعمال الصيانة التي تجري من وقت إلى آخر ومعالجة أي خلل أو قصور قد ينشأ عن الاستهلاك والاستعمال والهدف منها المحافظة على المستشفى بالحالة التي تنشأ عليها .
- لا تتحمل أمانة محافظة الطائف أي نفقات أو مصروفات تخص الإنشاء والتشغيل والصيانة أيا كان نوعها أو سببها ويعتبر ذلك من المستثمر منفرداً .

يلتزم المستثمر بـ:

- 1/10/8 إجراء الصيانة الدورية والوقائية على العناصر الإنشائية وكافة التجهيزات والتمديدات والتوصيلات والمعدات من كهرباء وتركيبات وأنظمة سلامة، ومتابعتها ضمن خطة زمنية تحفظ بسجلات المنشأة ويحق لمنسوبي البلدية أو الأمانة الاطلاع عليها لضمان السلامة والصحة العامة في جميع الأوقات.
- 2/10/8 التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات... الخ، الموجودة في المشروع مثل: المصاعد والسلالم المتحركة (إن وجدت)، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.
- 3/10/8 تقديم تقرير صيانة ربع سنوي (كل ثلاثة أشهر) إلى الأمانة، صادر من مكتب هندسي معتمد من قبل الأمانة، يوضح تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي تم تنفيذها خلال الفترة، على أن يكون التقرير مختوماً من المكتب الهندسي.
- 4/10/8 تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- 5/10/8 المحافظة المستمرة على نظافة الموقع وتطهيره وتعقيمه باستمرار، وأن يتم تجميع النفايات في أكياس بلاستيكية أو حاويات محكمة الإغلاق.
- 6/10/8 فحص جميع التوصيلات والآلات الكهربائية في الموقع والآلات المستخدمة في مثل هذه الأنشطة دورياً للتأكد من سلامتها وإصلاح أي خلل.
- 7/10/8 إجراء فحوصات يومية واختبارات شهرية ودورية وصيانة جميع المنشآت والإنشاءات الميكانيكية والكهربائية ووسائل ومعدات السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء، وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً.
- 8/10/8 تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء.
- 9/10/8 يشترط أن تكون المياه المستخدمة من المورد العمومي للمياه، أو من مصدر معروف وآمن صحياً، مع ثبوت صلاحيتها للاستهلاك البشري بموجب تحاليل مخبرية معتمدة، على أن يتم التأكد دورياً من صلاحية تلك المياه.
- 10/10/8 يجب أن تكون خزانات المياه بعيدة عن مصادر التلوث وتؤخذ منها المياه عن طريق شبكة مواسير إلى أماكن استخدامها، ويتم تنظيفها وتعقيمها بصفة دورية، وتكون هذه الخزانات معزولة عن الخارج عزلاً تاماً ومعقمة من الداخل، ومن الضروري صيانة هذه الخزانات بشكل دائم لضمان جودة الماء التي بداخلها.

11/8 الإلتزام باشتراطات لوائح البلدية:

يلتزم المستثمر بكافة الاشتراطات الواردة في لائحة اشتراطات أنشطة الرعاية الطبية الصحية الأهلية الواجب توافرها فيها وما في حكمها الصادرة من وزارة البلديات والإسكان، فيما لم يرد ذكره من اشتراطات في هذه الكراسة .

12/8 مواصفات المواد وجودة التنفيذ:

- 1/12/8 مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق كما وردت بكود البناء السعودي العام -SBC-201، ويسمح باستخدام أنظمة الطلاء المقاوم للحريق للوصول للمتطلبات المحددة بالكود.
- 2/12/8 اعتماد جميع أعمال الإشراف على المشروع وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكتب استشاري مؤهل لدى وزارة البلديات والإسكان.
- 3/12/8 عدم الإضرار بالمباني والطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع، وإرجاعه إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسد جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- 4/12/8 تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات، وضمان التقيد بوسائل السلامة.

13/8 متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة:

- 1/13/8 يراعى في تصميم المشروع متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة من وزارة البلديات والإسكان بالتعميم رقم 7/ هـ / 1402 وتاريخ 1402/01/21هـ وما لحقه من تعاميم وقرارات.
- 2/13/8 يلزم تحقيق متطلبات ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل 1009 والباب 11 من كود البناء السعودي العام وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.
- 3/13/8 يلزم توفير مواقف سيارات الأشخاص ذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية طبقاً لما ورد في كود البناء السعودي العام (SBC-201).

14/8 تطبيق متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

1/14/8 تطبيق متطلبات الاستدامة واستخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة في جميع مراحل المشروع الجديد ابتداء من مرحلة التصميم ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي. (SBC-201)

2/14/8 الالتزام بعزل أسطح المباني ضد الرطوبة والحرارة، ومعالجة الحوائط الخارجية بما يحقق متطلبات العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC- 601) والفصل (702) من كود البناء السعودي العام. (SBC-201)

15/8 متطلبات اللوحات الإعلانية والتجارية:

1/15/8 الالتزام بجميع ما ورد باشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (1/4200079475) وتاريخ 1442/02/26هـ وما يستجد عليها من تعديلات.

2/15/8 يجب التقيد بمتطلبات اللوحات التجارية حسب نطاق تطبيقها ووفقاً لتسلسل الأولويات التالية:

- الكود العمراني أو الموجهات التصميمية للهويات العمرانية للمنطقة الواقع فيها النشاط .
- الدليل التنظيمي للوحات التجارية الصادر من الأمانة التي يقع النشاط في حدود نطاقها .
- الدليل الإرشادي للوحات التجارية الصادر من الوزارة .

3/15/8 يجب أن تكون بيانات اللوحة مطابقة لبيانات السجل التجاري.

4/15/8 يجب إزالة اللوحات التجارية بعد إلغاء الترخيص وتسليم الموقع بحالة جيدة وإعادة الوضع لما كان عليه قبل التركيب.

16/8 نظام السعودة:

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

17/8 الجهاز الطبي والفني والإداري

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

18/8 العاملون بالمشروع:

- حصول العاملين على شهادات صحية سارية المفعول تثبت خلوهم من الأمراض المعدية.
- تحصين جميع العاملين ضد التيفويد والحمى الشوكية، وأي تحصينات أخرى تراها الجهة المختصة.
- إبعاد أي عامل تظهر عليه أعراض مرضية، أو تظهر في يديه بثور أو جروح أو تقرحات جلدية، أو يتضح مخالطته لمريض مصاب بمرض معدي.
- إبلاغ الجهات المختصة في حال ظهور أي من الأمراض المعدية على عامل لديه.
- أن يكون جميع العاملين حسنى المظهر، والتأكيد عليهم بنظافة أبدانهم، وغسل أيديهم بالمطهرات والمعقمات.
- ارتداء العمال زي موحد نظيف وقت العمل.
- ارتداء قفازات صحية من النوع الذي يستخدم مرة واحدة وكمامة لتغطية الأنف والضم عند العمل في التنظيف.
- الامتناع نهائياً عن التدخين أثناء العمل.
- حصول جميع العاملين على شهادة تفيد تدريبهم على قواعد الامن والسلامة بما يخص نشاط المشروع.
- يحق للجهات المختصة إبعاد أي عامل عن العمل إذا رأت في عملة خطراً على الصحة العامة.
- توفير مشرفين حاصلين على شهادات لمثل هذه الانشطة.

19/8 الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

- يلتزم المستثمر بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع، وذلك عن طريق أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المؤهلة من قبل وزارة البلديات والإسكان، وتوافق عليها الجهات ذات الاختصاص وتتضمن الدراسة المرورية ما يلي:
- تحديد المسافة الآمنة لمداخل المستشفى من تقاطعات الشوارع الرئيسية.
 - تأثير المشروع على حركة المرور.
 - تقدير حجم الحركة المرورية الحالية والمستقبلية في ساعات الذروة خلال الفترات الزمنية التي تحددها الدراسة المرورية وتوزيع مسارات الحركة.
 - تقدير معدل الرحلات المتولدة عن المشروع المقترح، مع عمل التحليل الهندسي المروري اللازم لاستيعابها، وتقدير حجم الطلب على المواقف وربط تلك المواقف بشبكة الطرق المحيطة.



20/8 التزامات عامة:

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

21/8 قيمة استهلاك الكهرباء:

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



اشتراطات الأمن والسلامة:

22/8 الاشتراطات الأمنية:

- 1/22/8 جميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (م/34) وتاريخ 1444/03/07هـ وجميع الأحكام والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- 2/22/8 تفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم (56610) وتاريخ 1437/11/28هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- 3/22/8 تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (538) وتاريخ 1434/01/07هـ.
- 4/22/8 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- 5/22/8 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- 6/22/8 يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولاً كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تادية العمل، ويتحمل وحدة كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس للأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- 7/22/8 إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- 8/22/8 الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/62) وتاريخ 1405/12/20هـ وتعديلاته وتحديثاته.
- 9/22/8 عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة وغيرها) أو المجاورين، مع ضرورة تأمينها، والحفر بجانب الطريق وإصلاح التلفيات التي تحدث في أصل الموقع والرجوع الى مكتب هندسي للأشراف على كافة الأعمال.
- 10/22/8 يجب توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لجميع الفراغات ويلزم ألا تقل مساحة النوافذ عن 8% من مساحة أرضية الفراغ الذي يتم إضاءته وتهويته مع تطبيق اشتراطات الباب الثاني عشر من كود البناء السعودي (SBC-201)، كما يجوز استخدام الإضاءة والتهوية الصناعية حال تطلبت ظروف التشغيل ذلك.
- 11/22/8 تشطيب أرضيات مناطق حركة المركبات باستخدام مواد مقاومة للاحتكاك مثل الإيبوكسي أو البولي إيثلين الإسمنتي، وذلك لضمان تحمل الحمولات العالية وتقليل التآكل الناتج عن الحركة المستمرة للمركبات.

12/22/8 عمل أراضيات المناطق المكشوفة بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن 2٪ لتصريف مياه الأمطار والغسيل.

13/22/8 الالتزام بتوفير طريقة وصول آمنة لأسطح المباني حال وجود معدات أعلاها لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة مع توفير التجهيزات اللازمة لتصريف مياه الأمطار بالأسطح العلوية المكشوفة.

14/22/8 توفير الأدوات اللازمة لإجراء الإسعافات الطبية الأولية بمكان واضح مع وضع لوحات تدل على أماكنها.

15/22/8 يلزم استخدام اللوحات الإرشادية في مراكز الخدمة حسب ما ورد بالفصل 109.10 من كود البناء السعودي العام (SBC-201)، كما يلزم استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مسالك الهروب وساحات التجمع حسب ما ورد بالفصل 1013 من كود البناء السعودي العام (SBC-201).

23/8 الصيانة الوقائية:

وهي الأعمال الدورية المجدولة شبه الدائرية 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 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.

24/8 تدريب العاملين وحمايتهم:

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



25/8 الالتزام بتعليمات الدفاع المدني:

- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات. كما يجب تقديم المخططات الخاصة بأعمال الحريق وانظمة الحريق للاعتماد من الدفاع المدني وتكون هذه المخططات تم تصميمها عن طريق مكتب هندسي معتمد لدى الجهة المعنية ويتم الاشراف على التنفيذ المكتب الهندسي المصمم لأعمال الحريق.
- إخلاء المشروع وعدم السماح لأي شخص او سيارة بدخوله خلال عملية الصيانة ويجب في هذه الحالة إغلاق جميع مداخل المواقع ومخارجها بوسيلة مناسبة وواضحة الرؤية في جميع الاتجاهات.

26/8 تأمين مستلزمات الإسعافات:

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

27/8 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

يلتزم المستثمر بما يلي:

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



- الالتزام بأن يكون تصميم أنظمة مكافحة الحريق من قبل مكتب هندسي معتمد في مجال الوقاية من الحريق من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.
- استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المشروع من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
- تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
- يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
- وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من مباني المشروع ليتم إتباعه من قبل مرتادي المشروع والعمال في حالة الحريق.
- الالتزام بتزويد جميع المنشآت بالأنظمة اللازمة للوقاية من ومكافحة الحريق ومنع انتشار اللهب حسب متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-801)، والباب التاسع من كود البناء السعودي العام (SBC-201) مع تحديد جميع سبل الهروب، والمسارات، والمنحدرات، والسلالم اللازمة. واستخدام مواد بناء غير قابلة للاشتعال ومقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية.

متطلبات أنظمة الحماية من الحريق:

- بحيث لا تزيد المسافة بين طفاية وأخرى عن 23م ويجب أن تكون طفايات الحريق في مواقع بارزة يمكن الوصول إليها بسهولة. ويجب تركيب طفايات الحريق بشكل صحيح.
- يجب صيانة طفايات الحريق بشكل دوري.
- أن تكون طفايات الحريق في مواقع بارزة يمكن الوصول إليها بسهولة.
- أن تكون أجهزة ومعدات الطبخ محمية بطفايات حريق وأنظمة إطفاء أوتوماتيكية.
- أن تتم صيانة أنظمة إطفاء شفاطات المطبخ بشكل دوري.
- توفير خاصة إيقاف أمداد أجهزة الطبخ 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 للحريق مرتبطة بصمامات إمدادات المياه للرشاشات 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.

28/8 متطلبات المواد الخطرة يلتزم المستثمر بما يلي:

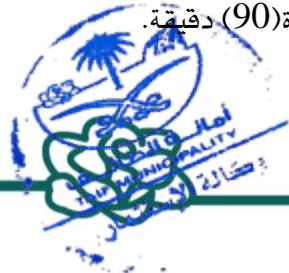
- يجب فصل المواد المخزنة الغير متوافقة في حاويات عندما تزيد سعة هذه الحاويات عن (2) كجم أو (2) لتر بإحدى الطرق التالية :
- لا تقل مسافة الفصل بينهما عن (6) م.
- تركيب حاجز مقاوم للحريق لا يقل ارتفاعه عن (45) سم بين هذه الحاويات.
- وضع المواد السائلة والصلبة في خزانات مخصصة للمواد الخطرة.
- وضع الغازات 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.
- 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 اسطوانات الغازات المضغوطة القابلة للاشتعال لأغراض الصيانة تشغيل الأجهزة والمعدات داخل المبنى باستثناء أسطوانات الغازات المضغوطة الغير القابلة للاشتعال .
- يسمح باستخدام أسطوانات غاز البترول المسال (LPG) المحمولة مؤقتاً في المعارض العامة ولأغراض عمل تجربة أو شرح عملية معينة بحيث لا تتجاوز السعة المائبة 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 يسمح بوضعها 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 (NFPA58) (SBC501)
- يجب وضع أنظمة الغازات الطبية في غرف تخزين الغازات الطبية أو في خزانات (دوايب) 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.

29/8 متطلبات سبل الهرب يلتزم المستثمر بما يلي:

يلتزم المستثمر بما يلي :

- أن تكون سبل الهروب سالكة وخالية من العوائق.
- ألا يقل عرض أبواب مخارج الطوارئ لا يقل عن (80) سم.
- تحديد عرض الممرات بناء 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) متر.
- 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 ببطاقه احتياطية وتعمل عند انقطاع التيار الكهربائي لمدة (90) دقيقة.



- أن تكون لوحة الطاقة الاستيعابية معلقة.
- أن يكون هناك لوحات السلالم الدرج.

30/8 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.

31/8 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 ويسمح 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.



32/8 متطلبات السلامة الكهربائية:

يلتزم المستثمر بما يلي

- أن تكون التوصيلات الكهربائية من النوع القطبي أو النوع الأرضي ومحمية من التيارات من البلدية والقرو العالية ومدرجة حسب (UL1363).
- أن تكون التمديدات الكهربائية Extension Cords موصلة بشكل مباشر وأمر مثبت بشكل دائم في الجدار.
- عدم استخدام التمديدات كبديل عن الأسلاك .
- عدم لصق التمديدات الكهربائية في المباني والمنشآت أو تمديدها عبر الجدران والأسقف والأرضيات وتحت الأبواب أو الأثاث والسجاد وحماتها من أي أضرار يمكن أن تتعرض لها سواء كانت بيئية أو مادية.
- المحافظة على التمديدات الكهربائية في حالة جيدة وتجنب عقدها.
- أن تكون التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر في مقبس 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 ولا 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 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.



33/8 مسؤولية عن حوادث العمل

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

34/8 الغرامات والجزاءات البلدية:

1/37/8 يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة كامل المشروع وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05 هـ، والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 12/03/1443 هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر عام 1444 هـ - 2023 م وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد، وفي حالة عدم شمول اللائحة لأي مخالفة فإن للأمانة الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة، وفيما لا يرد به نص في لائحة الغرامات والجزاءات المذكورة فسوف يكون المستثمر ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها الأمانة والجهات ذات العلاقة، وذلك وفقاً للغرامات والجزاءات الواردة في بلدي .

2/37/8 يلتزم المستثمر بتطبيق كود البناء السعودي بناءً على المرسوم الملكي رقم (م/34) وتاريخ 1438/4/26 هـ وتعديلاته القاضي بالموافقة على نظام تطبيق كود البناء السعودي على جميع أعمال المشروع في القطاعين العام والخاص.

3/37/8 في حال عدم التزام المستثمر بتطبيق نظام كود البناء السعودي سيتم تطبيق لائحة تصنيف المخالفات الصادرة بالقرار الوزاري رقم (1214 ق/أع/39) وتاريخ 1439/03/06 هـ والمعدلة بالقرار الوزاري رقم (00080) وتاريخ 1443/3/6 هـ والمعدلة بالقرار الوزاري رقم (78 ق/أع/45) وتاريخ 1445/11/4 هـ.



الاستراتيجيات الفنية

09



أمانة الطائف
TAIF MUNICIPALITY

1/9 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

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

م	الأدلة المرجعية والأكواد
1	الأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة www.saso.gov.sa
2	المقاييس البيئية مقاييس مستويات الضوضاء الصادرة عن الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة www.ncec.gov.sa
3	الدليل الإرشادي للوصول الشامل في البيئة العمرانية الصادر عن مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة الصادر عام 2010 www.kscdr.org.sa
4	كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام 2018 وإصداراته التالية: www.sbc.gov.sa
5	اشتراطات وزارة الصحة www.moh.gov.sa
أ	كود البناء السعودي العام Saudi Building Code-General (SBC201)
ب	مجموعة الأكواد الإنشائية Saudi Construction Code- (SBC301-306)
ج	الكود السعودي - للكهرباء Saudi Electrical Code- (SBC401)
د	الكود السعودي - للميكانيكا Saudi Mechanical Code- (SBC501)
ذ	الكود السعودي – لترشيد الطاقة للمباني Non-Residential Building -Saudi Energy Code (SBC 601)
ر	الكود السعودي - الصحي Saudi Sanitary Code- (SBC 701)
ز	الكود السعودي – لمكافحة الحريق Saudi Fire Code- (SBC 801)

2/9 الاشتراطات التنظيمية:

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

3/9 اشتراطات التجهيز:

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



4/9 الاشتراطات الخاصة بالهوية العمرانية

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

5/9 اشتراطات التصاميم الهندسية:

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

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 ووزارة 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.



7/9 اعتماد التصميم الابتدائي للعناصر التي يتم اقتراحها بعد موافقة الأمانة عليها:

- 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 بالمستشفى وملحقاتها.
- 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.
- المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.
- 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



8/9 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 الأفقي لجميع الأدوار.
- واجهات وقطاعات ملونة.
- مناظر خارجية ملونة لجميع الواجهات.
- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المستقبلية ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع الأنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وكهربائية وغيرها.
- مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبنى وذلك وفقاً لتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (5297) وتاريخ 1435/01/28هـ والتعميم الملحق رقم (23893) وتاريخ 1435/05/05هـ بشأن آلية العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.

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

- التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - جداول الأبواب والشبابيك - تفاصيل الأرضيات - 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 وأماكنها).
- المواصفات الفنية وجدول الكميات لكافة عناصر المشروع.



- يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:
- أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
 - أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لتلبية احتياجات المشروع.
 - أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات الفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.
 - أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكل من السلع المتوافقة وللمترددين على المشروع.
 - أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
 - أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضية مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
 - توفير عدد مناسب من مخارج الطوارئ بحيث لا يزيد البعد بينهما عن 30 متر.
 - 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.
 - توفير مسجد مصلى يتناسب مع حجم المشروع ويخصص جزء منفصل للسيدات.
 - يتم تحديد المساحات الداخلية لمباني الرعاية الصحية حسب متطلبات الجهة المشرفة.
 - يجب مراعاة الخصوصية وعدم كشف الجوار في حالة وجود فتحات ناحية المجاورين.
 - فصل مداخل تنزيل البضائع عن مداخل المرضى.
 - يجب عمل أرضيات المناطق المكشوفة وكذلك الأسطح بميول لا تزيد عن (2) في اتجاه الصرف لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.
 - توفير دورات المياه لجميع مرافق المستشفى طبقاً للمعدلات الواردة بالباب(29) من كود البناء السعودي العام (201- SBC) ، ووفق الجدول التالي:



11/9 متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية

يلتزم المستثمر بما يلي:

- أن يكون استخدام الديكورات القابلة للاحتراق ضمن النطاق المحدد للسلامة.
- عدم استخدام الستائر ومنسوجات الزينة المعلقة القابلة للاحتراق.
- أن تكون سلال المهملات وأغطيتها من مواد غير قابلة للاحتراق.

12/9 الاشتراطات الإنشائية

- يلتزم استشاري المشروع اثناء التصميم والتنفيذ بإتباع كافة اشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي الخاص بالأجزاء الإنشائية (306 - 301 - SBC) في جميع الأعمال الملزمة من فحص واختبارات التربة وحساب الأحمال والتصميم الإنشائي في المباني وبناءً على تعهد الاستشاري المعتمد من قبل وزارة البلديات والإسكان .
- الالتزام بتطابق التصميم الإنشائي للمعماري ومتطلبات التخصصات الأخرى من الأعمال الكهربائية والميكانيكية.
- 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.
- أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- 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 رقم (8186) وتاريخ 1434/02/26 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.
- عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.
- 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 بورتلاندي عادي مع إضافات.
- 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.
- يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع وإتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.

13/9 الاشتراطات الكهربائية

- يلزم تطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي.
- 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.
- أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية 220/127 فولت أو 220/380 فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، 60 ذبذبة ثانية).
- 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.
- فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبنى من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والمواقف عن الإنارة الداخلية.

- فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها ، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.
- تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار (Earth leakage circuit breaker)
- جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية :
 - وحدات إنارة طوارئ.
 - علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
 - شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
- غرفة المحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن 40 أمبير ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع ويتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء .
- 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:
 - مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
 - بطاريات مع جهاز شاحن أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
- 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:
 - تأريض حديد تسليح أساسات المباني.
 - تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي... إلخ.
 - تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.
 - تزويد المشروع بموانع صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
 - يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
 - إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي ، شحن عام . مولد احتياطي).

يجب أن يكون المورد المائي آمناً ويتوافر فيه الاشتراطات التالية:

- 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
- يفضل أن يكون الخزان العلوي أسطوانياً كلما أمكن، ليسهل تنظيفه، ومصنعاً إما من الفيبير جلاس، أو من مواد غير قابلة للصدأ لمستوفية الاشتراطات الصحية، وبعيدا عن مصادر التلوث، وتتخذ منه المياه خلال شبكة مواسير مصنوعة من الحديد المجلفن غير قابل للصدأ أو البلاستيك، ومطابقة للاشتراطات الصحية.

يلتزم المستثمر بما يلي:

- يجب أن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO).
- يجب تطبيق متطلبات الكود السعودي الميكانيكي (SBC501) والذي يشمل على التهوية (فصل 4 جدول رقم (1.403.3.1) 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 (1.11) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC -601).
- يوصي بتجميع مياه التكييف في المباني الجديدة التي تزيد حمولة التبريد بها عن (KW350) واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراحيض.



16/9 الاشتراطات الميكانيكية

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

17/9 اشتراطات الأعمال الصحية

- 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.
- لا يقام خزان الصرف (البيارة) تحت أرضية المشروع أو مبانيه، وإنما يجب أن يكون خارج المبنى، ويتم تفريغه كلما اقتضت الحاجة ذلك.
- يمنع منعاً باتاً وجود أي فتحة تصريف بأرضية صالة الطعام.
- يجب ألا يكون هناك أعمدة (مواسير) سقوط أو معدات صرف أو أكواع مراحيض بداخل المشروع.
- يجب فصل مواسير الصرف الصحي لأماكن التشغيل عن خطوط تصريف دورات المياه ومغاسل الأيدي بحيث يكون تصريف مواسير أماكن التشغيل إلى خارج المشروع مباشرة.
- تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (8/1/11557) وتاريخ 1435/05/02هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.
- تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها .



- خزانات المياه الأرضية والعلوية يجب أن تكون طبقاً للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.
- يسمح التصميم الداخلي للمبنى بسهولة انسياب كافة مراحل العمل لضمان سلامة الغذاء، وذلك بتقسيم المشروع إلى أقسام مختلفة.
- استخدام صنابير المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (3) لترات.
- 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.
- تكون ذات سطح مستو خال من التشقق والحفر، وتصمم بميل خفيف تجاه فتحات الصرف.
- تكون من البلاط أو السيراميك الخشن عالي المقاومة للاحتكاك والتآكل، أو من الخرسانة المسلحة المغطاة بإحدى المواد العازلة عالية المقاومة.
- تكون أرضية صالة الطعام من الرخام أو السيراميك، أو الفينيل، أو تكون مغطاة بالسجاد أو الموكيت.

18/9 متطلبات الصحة العامة :

- تطبيق متطلبات الكود السعودي الصحي (701 - SBC) وما ورد بالفقرة رقم (3.102) متضمناً متطلبات الصيانة والجدول (1.403) و (1,709) وكود البناء السعودي العام (201 - SBC) بما فيه الفصل رقم (29) والجدول رقم (1.2902) 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 المشروع فقط .
- توصيل شبكة الصرف الصحي بالدور الأرضي بشكل منفصل إلى غرفة التفطيش مباشرة، ولا يتم توصيلها على نفس التمديدات الرأسية الخاصة بالأدوار العليا.
- تطبيق متطلبات الكود السعودي الصحي (701 - SBC) 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).



الاستراتيجيات الأساسية (تقييم العروض)

10



1/10 اشتراطات أساسية:

- يتم اعتبار العروض غير مجتازة لأسباب متعددة منها ، على سبيل الذكر لا الحصر:
- قُدِّم العرض بشكل مختلف عن الشكل المحدد في كراسة الشروط والمواصفات ، أو لم يُوقَّع العرض حسب الأصول ، أو لم يتضمَّن العرض أيًّا من الأجزاء المطلوبة ، أو لم يستوفِ متطلبات العرض.
- إذا اشتمل العرض على مخالفات تجعله غير مكتمل أو غير محدد أو مبهماً.
- إذا لم يقدم الضمان الابتدائي ، أو لم يوفر المعلومات المطلوبة التي تعتبرها جهة التعاقد جوهرية.

2/10 تقييم العرض الفني:

يعتبر العرض مجتاز إذا تم الحصول على 80 درجة وأعلى من مجموع التقييم الموضح بالجدول التالي، ويحق للأمانة النظر في جميع العروض الفنية واختيار أفضلها في حال كانت جميع درجات المتقدمين أقل من 80 درجة من إجمالي العرض الفني.



م	المستند	وزن المعيار (%)
1	نموذج العطاء موقع من المستثمر (موقع ومختوم)	0
2	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (90) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي. ويقدم أصل الضمان البنكي وقت فتح المظاريف	
3	تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع). (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).	
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري مع إرفاق الأنشطة المسموحة في السجل	
5	صورة شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.	
6	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.	
7	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.	
8	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.	
9	صورة اثبات العنوان الوطني.	
10	أصل كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها موقعة ومختومة من المستثمر.	
11	نسخة من إعلان المنافسة.	
12	الرقم الضريبي للمنشأة	
13	إقرار المستثمر المرفق بكراسة الشروط والمواصفات (موقع ومختوم)	
14	القدرة المالية والتنافسية للجهة المتقدمة بتقديم ما يثبت كلاً من : - حجم السيولة أو الوضع الائتماني للجهة المتقدمة للاستثمار وذلك لخمس سنوات سابقة على أقل تقدير - رأس مال الشركة ونسبة السيولة ونسبة الأرباح ونسبة المديونيات للسنة المالية الحالية - قوائم مالية مدققة لأخرى 5 سنوات من مراجع خارجي موثق - كشف حساب بنكي لأخر ستة أشهر - إضافة إلى ذلك تقديم إقرارات ضريبة القيمة المضافة أو عوائد ضريبة القيمة المضافة	25
15	الخبرة التخصصية لمقدم العرض - تقديم نسخة من عقد سابق أو شهادة إنجاز لعمل مشابه لنطاق عمل المشروع - تقديم ما يثبت تشغيل مشاريع مشابهة لنطاق عمل المشروع في الوقت الحالي - تقديم ما يثبت سابقة الأعمال وخبرات المستثمر في مجال المشروع وتحديد إنشاء وتشغيل وصيانة المستشفيات الصحية أو مشاريع مشابهة بحيث لا تقل عدد سنوات الخبرة عن 5 سنوات - تقديم ما يوضح قدرة الخدمات المساندة المقدمة في المشروع - تقديم تقرير يوضح كيفية استخدام التقنيات الحديثة في المشروع	15



20	<p>تقديم تصور مبدئي للمستشفى يوضح فهم المستثمر للمشروع ومتطلباته على أن يشمل التصميم العناصر التالية على سبيل المثال وليس الحصر:</p> <ul style="list-style-type: none"> - تحليل الموقع - مراعاة المتطلبات البيئية والتضاريس وخطوط الكنتور والمناسيب للموقع وعكسها على التصميم - الإبتكار في التصميم وإيجاد حلول تناسب البيئة المناخية للمدينة - تصاميم الموقع العام للمشروع - إضافة عناصر تنسيق الموقع (فرش , إنارة , مناطق خضراء , أرصفة) إلخ - تكامل التصميم مع طبيعة المستشفى والمنطقة المحيطة - توضيح الفكرة التصميمية للمشروع وتقديم الحلول المبتكرة - علاقة الكتل وتحديد الفراغات - توضيح العناصر الإستثمارية بالمشروع طبقاً للأنشطة المسموح بها 	16
10	<p>دراسة جدوى متكاملة للمشروع على أن تشمل دراسة الجدوى على العناصر التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> - الدراسة السوقية - الدراسة المالية - الدراسة الفنية والتشغيلية 	17
10	<p>مؤهلات وقدرة وحجم الشركة</p> <ul style="list-style-type: none"> - تقديم بيان موثق يوضح أعداد العمالة في الشركة وحجم ونوع الأجهزة والمعدات المملوكة لها. - تقديم بيان يوضح أعداد وشهادات وجنسيات الموظفين والعمالة لكل إدارة ويلتزم المستثمر بتوفير جهاز إداري وفني ذو كفاءة عالية واللازم لتشغيل المشروع بالأعداد الكافية المطلوبة والمؤهلات المناسبة، مع ضرورة التدريب المستمر لأفراد هذا الجهاز على أحدث الأساليب الإدارية والتكنولوجية. 	18
10	<p>منهجية إدارة المشروع</p> <ul style="list-style-type: none"> - تقديم تقرير يوضح طريقة إدارة المشروع وخطة العمل المتبعة - توضيح البرامج والأنظمة المستخدمة في المشروع - البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع (ومدى تناسب البرنامج الزمني مع فترة التجهيز والإنشاء المرتبطة بفترة السماح) - خطط تشغيل وصيانة المستشفى - خطة الإحلال والتجديد للمعدات والأجهزة. 	19
10	<p>أهلية والتزامات المستثمر (يعطى التقييم من خلال التحقق من سجل المستثمر لدى الأمانة)</p> <ul style="list-style-type: none"> - مدى التزام المستثمر بالسداد في الميعاد لأعمال سابقة مع الأمانة إن وجدت - حجم المتأخرات عن أعمال سابقة مع الأمانة - عدد مرات التنازل للغير عن أعمال سابقة - المساهمات المجتمعية 	20



3/10 آلية التقييم:

- يتم تقييم العطاءات المستلمة وفق التالي:
- يكون الحد الأدنى للاجتياز 80 درجة وتستبعد كل العروض الأقل من هذه الدرجة، وتستبعد العروض التي لم تفرق أي من المتطلبات الأساسية حسب جدول تقييم العرض الفني والمالي.
- يتم اختيار العطاء المالي الأعلى بعد اجتياز معايير التقييم المحددة.

4/10 تصحيح العروض:

- على لجنة فحص العروض مراجعة الأسعار الواردة في العرض (سواء في مفرداتها أو مجموعها) وإجراء التصحيحات الحسابية اللازمة في العرض.
- إذا وجد اختلاف بين السعر المبين كتابة والسعر المبين بالأرقام، يؤخذ بالسعر المبين كتابة، وإذا وجد اختلاف بين سعر الوحدة وسعر مجموعها، فيؤخذ بسعر الوحدة، إلا في حال وجود أخطاء مادية بالسعر المبين بالأرقام أو سعر مجموع الوحدات - مثل وضع علامة عشرية في غير موضعها - فلجنة فحص العروض الأخذ بتلك الأسعار.
- يجوز للجنة فحص العروض التوصية باستبعاد العرض إذا تجاوزت الأخطاء الحسابية في الأسعار بعد تصحيحها وفقاً لأحكام هذه الفقرة أكثر من (10%) من قائمة الأسعار أو إجمالي قيمة العرض زيادةً أو نقصاً.

5/10 فحص العروض:

- تلتزم لجنة فحص العروض، عند تحليل العروض بمعايير التقييم وشروط المزايدة، مع مراعاة ما يلي:
- إذا تساوى عرضان أو أكثر في التقييم الكلي، فتنتم الترسية على أكثر العروض سعراً فإذا تساوت في ذلك، فتقوم الجهة المتعاقدة بتجزئة المزايدة بين العروض المتساوية، متى كانت شروط ومواصفات المزايدة تسمح بذلك، وإذا لم ينص على التجزئة، وتجرى منافسة مغلقة بين العروض المتساوية في حال تعذر ذلك.

6/10 إعلان الفائز:

تعلن الأمانة عن العرض الفائز بعد فحص العروض وتقييمها وتبلغ صاحبه بذلك.



المرفقات

نموذج تقديم العطاء للمنافسة
كروكي الموقع
محضر تسليم الموقع
اقرار المستثمر

للمنافسة رقم "....."

حفظه الله

سعادة أمين محافظة الطائف

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف وبوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص بتاريخ / 1447 هـ المتضمن رغبتكم طرح مشروع "....." حيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة الموقع على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة. نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شاملة ضريبة القيمة المضافة

رقماً	كتابة

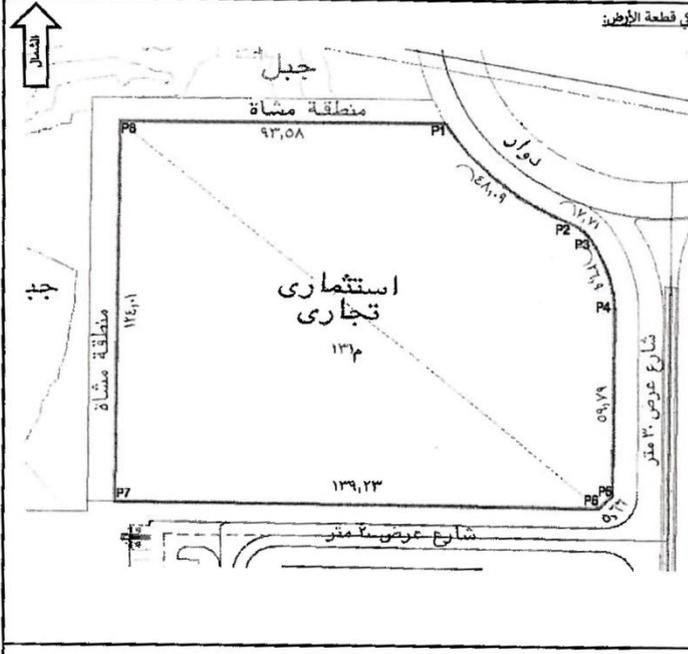
** قيمة الأجرة السنوية أعلاه لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

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

اسم الشركة/ المؤسسة							
							رقم السجل التجاري:
							صادر من:
							هاتف:
							ص.ب:
							فاكس:
							التوقيع

(قرار مساحي)

المنطقة: مكة المكرمة	المحافظة: الطائف	رقم المخطط: 1884/س معدل
اسم المشروع: تينر وتسليم القطع السكنية الجاهزة لمشروع وادي السيل الكبير	اسم المخطط: اسكان مدينة الطائف مخطط المنح الهيئة	اسم الحي: مركز السيل الكبير
الجهة المستحقة:-		
الإتجاه	الحدود والأطوال طبقاً للمخطط	
الشمال	طول	93.58م
الجنوب	طول	139.23م
الشرق	طول	+48.09+7.71+26.9م
الغرب	طول	59.79م
المساحة: 15602.98 م ²		
نوع الأرض :- استثماري تجاري (م 1-131)		
إحداثيات اركان القطعة		
P.NO	EASTING	NORTHING
P1	643934.332	2393402.770
P2	643969.559	2393371.392
P3	643975.441	2393366.582
P4	643983.015	2393341.188
P5	643982.477	2393281.396
P6	643978.441	2393277.432
P7	643839.217	2393278.767
P8	643840.747	2393402.770
WGS 84		المرجع الجيوديسي:
UTM		نوع الإسقاط:
ZONE 37		المنطقة:



رقم المحضر
تاريخ المحضر

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة محافظة الطائف

محضر تسليم موقع

بيانات المستثمر				
رقم 700	رقم السجل التجاري	اسم الشركة	نوع الشركة	شئة المستثمر
رقم تسجيل المنشأة في التأمينات الاجتماعية	رقم المنشأة/الرقم الموحد في وزارة العمل	مدينة عضوية الغرفة التجارية	تاريخ انتهاء السجل التجاري	تاريخ اصدار السجل التجاري
البريد الإلكتروني	رقم الفاكس	رقم الهاتف		
العنوان الوطني				
رقم المبنى	اسم الشارع	الحي	المدينة	الطائف
الرمز البريدي	صندوق البريد			
بيانات الموقع				
وصف الموقع				
رقم الموقع	نوع الموقع/العقار	مساحة الموقع	الحي	الشارع
بيانات العقد				
رقم الفرصة الاستثمارية	نوع الفرصة	اسم الفرصة - المشروع		
رقم العقد	مدة العقد	تاريخ توقيع العقد	تاريخ تسليم العقد	
قيمة الإيجار السنوي	قيمة العقد الإجمالي	قيمة فترة التجهيز	نسبة فترة التجهيز %	
إنه في يوم / / الموافق	المحدد لتسليم موقع المشروع المحدد بياناته أعلاه، فقد تم الوقوف على الموقع ومعاينته و قد وجد الاتي :			

لا يوجد عوائق تمنع من تسليم الموقع للمستثمر ويعتبر تاريخ هذا المحضر هو بداية العقد والاتفاق بالموقع

ملاحظات

إقرار المستثمر

أقر بانني استلمت بموجب هذا المحضر العقار الموضح ببياناته أعلاه و ذلك في يوم () و تاريخ بعد أن قمت بمعاينته معاينة تامة نافية للجهالة شرعا و بأنني قبلت على حالته في تاريخ إستلامه

الإعتماد

اسم المندوب	الإيميل	التوقيع	الجهة التي يمثلها المندوب
			وكالة الاستثمار
			المستثمر
			المراقب



4 / 11 إقرار المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- 1- اطلع على كراسة الشروط ومواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- 2- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المناقصة وعلى وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (40152) في 1441/06/29 هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22 هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
 - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05 هـ، والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 1443/03/12 هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر عام 1444 هـ - 2023م وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
 - يجب على المستثمر الإلتزام بأي اشتراطات أو ضوابط صادرة من وزارة البلديات والإسكان فيما يخص اشتراطات أنشطة الرعاية الطبية الصحية الأهلية .
 - الاشتراطات البلدية لأنشطة الرعاية الطبية الصحية والمباني الصحية والخدمات الاجتماعية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100128804) وتاريخ 1441/04/11 هـ .
 - اشتراطات أنشطة الرعاية الطبية الصحية الأهلية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4400393119/1) وتاريخ 1444/05/17 هـ.
 - لائحة شروط السلامة والوقاية من الحريق في المستشفيات الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم (12/1 / و / 15 / دف) وتاريخ 1425/08/08 هـ وما يستجد عليها من تعديلات .
 - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (4200079475/1) وتاريخ 1442/02/26 هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
 - يقر المستثمر بضرورة أخذ الموافقة الخطية المسبقة من وكالة الاستثمار بالطائف على التصاميم المعمارية والإنشائية قبل البدء في تنفيذ المشروع وفي حالة مخالفة ذلك سيتم تطبيق الأنظمة والتعليمات النظامية المقررة لذلك.
 - يقر المستثمر بإزالة أي شوائب واشغالات موجودة بالموقع ويلتزم بتمهيد وتسوية الموقع على نفقته الخاصة.
 - يقر المستثمر بأن العناوين وأرقام الهواتف والفاكس والجوال والبريد الإلكتروني الموضحة في نموذج العطاء الوارد ضمن الشروط ومواصفات المدرجة على بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) هي العناوين التي يمكن للأمانة أن ترسل عليها المراسلات والمكاتبات والرسائل الإلكترونية إلى المستثمر بخصوص هذا العقد ، ويكون المستثمر قد استلمها بمجرد ارسالها إليه على أيأ من العناوين المذكورة وفي حالة تغيير أي منها يتم اخطار الأمانة بخطاب مسجل.
 - عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة:

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



أمانة الطائف

استثمر معنا





أمانة الطائف

فرص

بوابة الاستثمار البلدي
FURAS | Gate to Municipal Investments



أمانة الطائف
TAIF MUNICIPALITY

وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing



الاستثمار في مدننا بين يديك

عبر بوابة الاستثمار البلدي «فرص» استثمارية متنوعة تساهم في تنمية المدن السعودية

أمانة الطائف
TAIF MUNICIPALITY

حمل تطبيق فرص الآن

Google Play

App Store

أمانة محافظة الطائف



البلدية الطائفية

« استشر معنا »

