



# كراسة الترسيط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة مدرسة بالقطعة رقم (١٨٧)

بمخطط جليل



الآن

«استثمر معنا»



## فهرس المحتويات

8.....	أ- قائمة تدقيق يقدمها العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة:
11.....	ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.....
12.....	ت- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى.....
18.....	1/3 من يحق له دخول المنافسة:.....
18.....	2/3 لغة العطاء:.....
18.....	3/3 تقديم العطاءات:.....
19.....	4/3 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:.....
19.....	5/3 مكان تقديم العطاء:.....
19.....	6/3 كتابة الأسعار:.....
19.....	7/3 مدة سريان العطاء:.....
20.....	8/3 الضمان البنكي:.....
20.....	9/3 موعد الإفراج عن الضمان:.....
20.....	10/3 مستندات العطاء:.....
21.....	11/3 سرية المعلومات:.....
23.....	1/4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:.....
23.....	2/4 الاستفسار حول بيانات المنافسة:.....
23.....	3/4 معاينة الموقع:.....
25.....	1/5 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:.....
25.....	2/5 تأجيل موعد فتح المظاريف:.....
25.....	3/5 سحب العطاء:.....
25.....	4/5 تعديل العطاء:.....
25.....	5/5 حضور جلسة فتح المظاريف:.....
27.....	1/6 الترسية والتعاقد .....
27.....	2/6 تسليم الموقع:.....



« استثمر معنا »



1/7 توصيل الخدمات للموقع:	29
2/7 البرنامج الزمني للتنفيذ:	29
3/7 الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:	29
4/7 تنفيذ الأعمال:	29
5/7 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:	30
6/7 حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:	30
7/7 تقرير المقاول والمكتب الهندسي:	31
8/7 استخدام الموقع للغرض المخصص له:	31
9/7 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:	31
10/7 موعد سداد الأجرة السنوية: -	32
11/7 ضريبة القيمة المضافة: -	32
12/7 إلغاء العقد للمصلحة العامة: -	32
13/7 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:	33
14/7 فسخ العقد خلال فترة التشغيل:	33
15/7 التفتيش والمتابعة:	34
16/7 أحكام عامة:	34
1/8 مدة العقد:	37
2/8 فترة التجهيز والإنشاء:	37
3/8 النشاط الاستثماري المسموح به:	37
4/8 الاشتراطات الخاصة بالهوية العمرانية:	38
5/8 اشتراطات التنظيم المكاني:	38
6/8 توفير المظلات للطلاب:	41
7/8 تحقيق الخصوصية للمدرسة:	41
8/8 التجهيزات:	41
9/8 العيادة الطبية:	41
10/8 مقصف المدرسة:	41



42.....	11/ أعمال الإنشاء المطلوبة من المستثمر:
42.....	12/ اللوحات التعريفية بالمشروع:
43.....	13/ الالتزامات الخاصة بفكرة المشروع:
43.....	14/ مواقيف السيارات:
44.....	15/ اشتراطات التشغيل والصيانة:
45.....	16/ مواصفات المواد وجودة التنفيذ:
46.....	17/ متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة:
46.....	18/ متطلبات الوصول الشامل:
47.....	19/ تطبيق متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:
47.....	20/ اللوحات الإعلانية:
48.....	21/ التزامات المستثمر:
48.....	22/ نظام السعودية:
48.....	23/ الجهاز الفني والإداري:
48.....	24/ العاملون بالمشروع:
49.....	25/ الدراسة التحليلية للتأثيرات الموروية:
49.....	26/ التزامات عامة:
50.....	27/ قيمة استهلاك الكهرباء:
51.....	اشتراطات الأمن والسلامة:
51.....	28/ اشتراطات الأمنية:
52.....	29/ الإجراءات الوقائية:
52.....	30/ تدريب العاملين وحمايتهم:
53.....	31/ الالتزام بتعليمات الدفاع المدني:
53.....	32/ تأمين مستلزمات الإسعافات:
53.....	33/ اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:
55.....	34/ الغرامات والجزاءات البلدية:
57.....	1/ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:





الأدلة المرجعية والأكواдов .....	57
2/9 الاشتراطات التنظيمية:.....	57
3/9 اشتراطات التجهيز:.....	57
4/9 اشتراطات التصميم الهندسية:.....	58
5/9 اعتماد التصميم الابتدائي:.....	58
6/9 الاشتراطات الفنية.....	60
7/9 الاشتراطات المعمارية.....	60
8/9 الاشتراطات الإنسانية.....	61
10/9 الاشتراطات الكهربائية.....	63
11/9 الاشتراطات الميكانيكية.....	65
12/9 اشتراطات الأعمال الصحية.....	66
1/10 اشتراطات أساسية:.....	68
2/10 تقييم العرض الفني:.....	68
3/10 آلية التقييم:.....	71
4/10 تصحيح العروض:.....	71
5/10 فحص العروض:.....	71
6/10 إعلان الفائز:.....	71
1/11 نموذج تقديم العطاء.....	73
2/11 كروكي الموقع.....	74
3/11 محضر تسليم الموقع.....	75
4/11 إقرار المستثمر.....	76



المملكة العربية السعودية

«استثمر معنا»



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة محافظة الطائف

## المقدمة

٠١



ترغب أمانة الطائف في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لإنشاء وتشغيل وصيانة مدرسة بالقطعة رقم (م 187) بمخطط جليل، 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 القراءة المتأنيه 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 أي استفسارات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

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



المملكة العربية السعودية

«استثمر معنا»



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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني <https://furash.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 الإلكتروني المشار إليه. ويتبع 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 الظرف المالي .

نوع المظروف	المستند	م
	نموذج العطاء موقع من المستثمر (موقع ومحظوظ)	1
مالي	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 .	2
	تفویض أو توکیل داخل بوابة فرص إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتّوقيع). (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء).	3
	صورة سارية المفعول من السجل التجاري مع إرفاق الأنشطة المسموحة في السجل	4
	صورة شهادة هيئة الزكاة والضرائب والجمارك سارية المفعول.	5
	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.	6
	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.	7
	صورة من شهادة الالتزام بالسعودية.	8
	صورة اثبات العنوان الوطني.	9
	أصل كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها موقعة ومحظوظة من المستثمر.	10
	نسخة من إعلان المناقصة.	11
	الرقم الضريبي للمنشأة	12
	إقرار المستثمر المرفق بكراسة الشروط والمواصفات (موقع ومحظوظ)	13



أمانة الطائف

9

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



لِلّٰهِ الْحُمْرَاءُ

استثمر معنا >>

## أمانة الطائف

10

		منهجية إدارة المشروع
فني		<ul style="list-style-type: none"> <li>- تقديم تقرير يوضح طريقة إدارة المشروع وخطة العمل المتبعة</li> <li>- توضيح البرامج والأنظمة المستخدمة في المشروع</li> <li>- البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع (ومدى تناسب البرنامج الزمني مع فترة التجهيز وإنشاء المرتبطة بفترة السماح)</li> <li>- خطط تشغيل وصيانة المدرسة</li> <li>- خطة الإحلال والتجديد للمعدات والأجهزة.</li> </ul>
فني		<p>أهلية والتزامات المستثمر (يعطي التقييم من خلال التحقق من سجل المستثمر لدى الأمانة )</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- مدى التزام المستثمر بالسداد في الميعاد لأعمال سابقة مع الأمانة إن وجدت</li> <li>- حجم المتأخرات عن اعمال سابقة مع الأمانة</li> <li>- عدد مرات التنازل للغير عن أعمال سابقة</li> <li>- المساهمات المجتمعية</li> </ul>
		19
فني		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 مقدماً بغير اسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من (90) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد، ويحق للجنة طلب تمديد الضمان البنكي الذي يقل عن (90) تسعين يوماً للمتقدم الأعلى سعراً.

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 التأكيد من تحديث البيانات المطلوبة التي يتم ربطها تلقائياً بنظام فرص



# المملكة العربية السعودية

«استثمر معنا»



## ب - تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	إنشاء وتشغيل وصيانة مدرسة بالقطعة رقم (م 187) بمخطط جليل
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 المنوحة له بموجب العقد المبرم معه، يتطلب موافقة خطية من الأمانة (الطرف الثالث).
مساحة البناء	الجزء الاستثماري المخصص لإقامة المبني 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 قبل بها.



المَلَكُ الطَّائِفُ

« استثمر معنا »



## ت - الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

البيان	التاريخ المحدد	
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان وببوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) - مراعاة التمديد -	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان وببوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) - مراعاة التمديد -	
إعلان نتيجة المنافسة	تحدهه الأمانة	
موعد الإخطار بالترسية	تحدهه الأمانة	
تاريخ توقيع العقد من ترسو عليه المنافسة	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	



أمانة الطائف

« استثمر معنا »



## وصف الموقف

02



## ١ - وصف الموقع ونطاق العمل

إنشاء وتشغيل وصيانة مدرسة بالقطعة رقم ( م 187 ) بمخطط جليل				Nوع النشاط														
- الأنشطة الرئيسية : مدرسة تتكون من <ul style="list-style-type: none"> <li>- فصول دراسية</li> <li>- معامل ومخابر طلابية</li> <li>- مكتبة</li> <li>- مكاتب إدارية</li> <li>- قاعات اجتماعات</li> <li>- دورات مياه</li> </ul>				مكونات النشاط														
- الأنشطة الإختيارية : أنشطة تجارية وترفيهية ورياضية ذات صلة بالأنشطة الرئيسية <p>للمشروع داخل سور الموقف وتخدم المدرسة فقط ( ملاعب ، مطاعم وجبات خفيفة ، العاب ترفيهية ورياضية ..... الخ .</p>																		
بيانات الموقع:	البلدية	الطائف الجديد	الحي	جليل														
المساحة		10007.27 م <sup>2</sup>	الحي	جليل														
نسبة المباني المسموح بها			حسب اشتراطات البناء															
مساحة الاستثمار			حسب اشتراطات البناء															
مواد البناء			حسب الاشتراطات الخاصة بالكود السعودي															
الارتفاعات			حسب اشتراطات البناء															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>E</th><th>N</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>667005.2142</td><td>2362390.5801</td></tr> <tr><td>666985.9697</td><td>2362386.8138</td></tr> <tr><td>666957.7629</td><td>2362387.6599</td></tr> <tr><td>666962.6188</td><td>2362497.5526</td></tr> <tr><td>667044.4016</td><td>2362494.2313</td></tr> <tr><td>667072.9847</td><td>2362415.0415</td></tr> </tbody> </table>					E	N	667005.2142	2362390.5801	666985.9697	2362386.8138	666957.7629	2362387.6599	666962.6188	2362497.5526	667044.4016	2362494.2313	667072.9847	2362415.0415
E	N																	
667005.2142	2362390.5801																	
666985.9697	2362386.8138																	
666957.7629	2362387.6599																	
666962.6188	2362497.5526																	
667044.4016	2362494.2313																	
667072.9847	2362415.0415																	
رابط الوصول للموقع <a href="https://maps.app.goo.gl/LPTe5MmYoXMRXT246">https://maps.app.goo.gl/LPTe5MmYoXMRXT246</a>																		
المخطط العام للموقع (كرولي الموقع) مرفق بالبند رقم (2/10)																		
																		



« استثمر معنا »

- يتم استخراج التراخيص بناءً على الأنشطة الموضحة أعلاه، ويجب التقيد بمعايير التصميم الابتدائي للمشروع وجميع الاشتراطات والمعايير الصادرة حديثاً من وزارة البلديات والإسكان والاشتراطات المتعلقة بإنشاء وتصميم المدارس والمجمعات التعليمية الصادرة عن وزارة التعليم. لكلاً من الاشتراطات (المعمارية، والإنشائية، والكهربائية، والميكانيكية، والأعمال الصحية، ... إلخ)
- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة ونافية وأن يقبله كما هو على حالته، وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واحتياطات كود البناء السعودي وجميع الأنظمة واللوائح والاشتراطات والقواعد والأدلة ذات الصلة بموضوع المنافسة، ومن أهمها قرار مجلس الوزراء رقم (433) وتاريخ 1436/10/18هـ واحتياطات الأمان والسلامة وكافة الاشتراطات البلدية.
  - أن يقوم المستثمر بدراسة وافية و شاملة وتقديم تصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتواافق مع الاشتراطات البلدية والصحية والتنظيمية والبيئية.
  - على مقدم العطاء مراجعة المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي قبل تقديم العطاء وترسيمه المنافسة، ويلتزم المستثمر بتطبيق نظام البيئة ولوائحه التنفيذية.
  - على مقدم العطاء التسقّي مع كافة الوكالات والإدارات المعنية والإدارات ذات العلاقة (وكالة الاستثمار، وكالة المشاريع، وكالة الدراسات والتصميم، وكالة التعمير والأراضي... إلخ) قبل تقديم العطاء وترسيمه المنافسة، ويلتزم المستثمر بتطبيق جميع الاشتراطات برخص البناء.
  - يجب على المستثمر معاينة الموقع على الطبيعة والشخصوص والوقوف والتعرف عليه، ويلتزم بأن تكون الإنشاءات من مواد توافق عليها الأمانة، على أن تكون تلك المواد معتمدة من الجهات ذات العلاقة وتحقق الغرض من المشروع وتتوفر فيها عوامل الأمان والسلامة ومطابقة للمواصفات والمقاييس بالمملكة العربية السعودية.
  - يلتزم المستثمر عند إقامة مبني الأنشطة الاستثمارية بمراعاة توزيع تلك الأنشطة وكتل المبني على كامل الموقع المخصص للبناء.
  - يلتزم المستثمر بارتفاع المبني 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 بتنفيذ.



# المدينة الطائف

« استثمر معنا »



- 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 يتلزم 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 تخصهم ، وفي حال قامت الأمانة باقتراح دراسة أو تنفيذ طريق أو أكثر يمر من خلال أو عبر المشروع وفقاً لأي احداثيات أو أطوال تحددها وتقترحها الأمانة فإنه يتلزم بها المستثمر دون اعتراض ويقوم بإجراء التعديلات المترتبة على ذلك وبالتنسيق مع الجهات الحكومية الأخرى .
- يتلزم المستثمر بطلب الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والتعديلات للمصلحة التي تراها وتحددتها الأمانة.
- يتلزم المستثمر بصيانة كامل الأرصفة والمداخل والمخارج للموقع وتحسين المشهد الحضاري العام.
- يتلزم المستثمر بضرورة المحافظة على الأشجار إن وجدت والتسيق مع الجهات المختصة فيما يتعلق بصيانتها وتطويرها والمحافظة عليها أو كيفية التعامل معها.

  
**المملكة العربية السعودية**« استثمر معنا »

## اشتراطات دخول المناقشة

03



## 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 المعمول 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 المكاتب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

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 المعمول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

## 3/3 تقديم العطاءات:

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

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 ، مالي ) 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 الالزامية، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تضمن به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.



٤/٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوفيق والختم عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التقويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

#### ٤/٣ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

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

#### ٥/٣ مكان تقديم العطاء:

تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية والمواصفات الكترونياً، 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 السلام - الدور الأول

#### ٦/٣ كتابة الأسعار:

١/٦/٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات ولا يجوز له إجراء أي تعديل أو إبداء تحفظ عليها أو القيام بشطب بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها ويستبعد الظرف المخالف لذلك.

٢/٦/٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة وحروفًا بالريال السعودي.

٣/٦/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوفيق عليه وختمه.

#### ٧/٣ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء ٩٠ يوم (تسعون يوماً) من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.



## 8/3 الضمان البنكي:

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

2/8/3 يستبعد كل عطاء لا يرافق 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 المطاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد، ويحق للجنة طلب تمديد الضمان البنكي الذي يقل عن (90) تسعين يوماً للمتقدم الأعلى سعراً.

## 9/3 موعد الإفراج عن الضمان:

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

## 10/3 مستندات العطاء:

## يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية:

1/10/3 نموذج العطاء والتوجيه عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.

2/10/3 تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر.

3/10/3 تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص لإثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته 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 بالسعودية.



المملكة العربية السعودية

«استثمر معنا»



- 10/10/3 صورة من ثبات العنوان الوطني.
- 11/10/3 أصل كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها موقعة ومحتومة من أصل المستثمر تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، وصورة من إيصال سداد شراء كراسة الشروط والمواصفات.
- 12/10/3 نسخة من إعلان المنافسة.
- 13/4/3 الرقم الضريبي للمنشأة.

11/3 سرية المعلومات:

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



المملكة العربية السعودية

«استثمر معنا»



## واجبات المستمر قبل إعداد العطاء

04



## ١/٤ 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 التقنية والشروط التي قد تؤثر بأي شكل من الأشكال على مقدار أو طبيعة اقتراحه أو عطائه 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 التسهيل مع أي أخطاء ناتجة عن ذلك.

## ٢/٤ 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 لعطايه، 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 اشتري كراسة الشروط والمواصفات لفرصة الاستثمارية، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية ، وللأمانة كامل الحق في عدم الرد على أية استفسارات بعد انتهاء المدة المحددة ، كما يمكن للمستثمر التقديم عن طريق البريد الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص).

## ٣/٤ معاينة الموقع:

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



# ما يحقه #ماة وللمستنصر قبل وآتنا، فتق المظاريف

05



**١/٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:**

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

**٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:**

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

**٣/٥ 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.

**٤/٥ تعديل العطاء:**

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

**٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف:**

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



المدينة الطائف

«استثمر معنا»



# الترسيمة والتعاقد وتسليم الموقع

06



أمانة الطائف  
TAIF MUNICIPALITY



## ١/٦ الترسية والتعاقد

١/٦/١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة فحص العروض لدراستها وتقيمها، وتقديم التوصية للجنة الاستثمار للترسية على المستثمر.

٢/٦/٢ 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.

٣/٦/٣ 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

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

٥/٦/٥ 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 (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتى بيانها:

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

## ٢/٦ تسليم الموقع:

١/٢/٦ يتم تسليم الموقع للمستثمر الكترونياً 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.

٢/٢/٦ في حال تأخر المستثمر عن تسلم الموقع أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد تقوم الأمانة بتسليم الموقع عن طريق منصة فرص والتسليم يكون غيابياً في حال لم يحضر مالم توجد عوائق تمنع تسليم العقار من قبل الأمانة.



المدينة الطائف

« استثمر معنا »



# الشروط العامة

07



أمانة الطائف  
TAIF MUNICIPALITY

## ١/٧ توصيل الخدمات للموقع:

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

## ٢/٧ 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 ٣ أشهر من تاريخ توقيع العقد، وفي حال عدم الالتزام، يحق للأمانة اتخاذ ما تراه من إجراءات لحفظ حقوقها.

## ٣/٧ الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:

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

## ٤/٧ تفاصيل الأعمال:

- على المستثمر أن يسند مهمة تنفيذ المشروع إلى إحدى شركات أو مؤسسات المقاولات المتخصصة والتي لديها خبرة و سابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه المشاريع وتلك الأنشطة وأن يكون مشاركاً 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 الميكانية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ 1439/09/21هـ وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للأمانة.



- يتم إقامة المشروع بأي مواد تتوافق عليها الأمانة وتكون معتمدة ومتواقة مع كود البناء السعودي.
- سيتم المتابعة الدورية وبเด التفيف 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 لـكامل الموقع إلى مكتب هندي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين ويجب أن توافق الأمانة عليه قبل تكليفه ويكون من ضمن واجباته:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي مشاكل أو ملاحظات وجدت بها وتقديم المقترنات 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، والتسييق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تسبب في زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتمأخذ موافقة الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتمأخذ موافقة الأمانة على الزيادة، 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 مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للشروط 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 وتنفيذها 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.



المدينة الطائف

«استثمر معنا»



- 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 يتزامن 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 ومتغيرة 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 مسؤوليتهم عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات.

#### 8/7 استخدام الموقع لغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له في إعلان المناقصة "حسب الأنشطة المحددة بكراست 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 يتمأخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادرة بالعميم الوزاري رقم 3400101224/1 وتاريخ 1443/02/22.

#### 9/7 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير الموقع أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد لغير 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 يتقييد المستثمر بذلك ولا يحق للمستأجر من الباطن مطالبة الأمانة بحقه في التأجير أو ادعائه بوجود عقد ساري مع المستثمر وعليه إخلاء الموقع فوراً كما يحق للأمانة إبقاء المستأجر من الباطن بالموقع شرط موافقة الأمانة الخطية لحين إعادة طرح الموقع في مناقصة عامة.



## 10/7 موعد سداد الأجرة السنوية : -

- تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، أما إيجارات السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفي حالة عدم السداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر وفق ما ورد بنظام إيرادات الدولة.
- يلتزم المستثمر بزيادة الأجرة السنوية بنسبة (٥٪) من الإيجار السنوي (بدءاً من السنة التعاقدية السادسة وحتى نهاية العقد) وذلك زيادة دورية كل (٥) خمس سنوات، وتحسب من قيمة آخر أجرة مستحقة وقت الزيادة.
- يلتزم المستثمر بدفع الرسوم الاعلانية الواردة في قواعد تنظيم لوحات الدعاية والإعلان.

## 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 تشتمل 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 طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر إذا كان يستحق التعويض بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد واحتساب إهلاك المبني، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

  
**المملكة العربية السعودية**

« استثمر معنا »



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

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

## 14/7 فسخ العقد خلال فترة التشغيل:

يحق للأمانة فسخ العقد والمطالبة باسترداد الموقع من المستثمر والمطالبة بالأجرة المستحقة وما يترب علىه 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، ومضي 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 متكرر في أعمال الإنشاء والتشغيل والصيانة بموجب تقارير رسمية.
- إذا استخدم المستثمر الموقع لنشاط يخالف الأنشطة المتفق عليها في العقد.
- إذا تنازل عنه لغير دون توثيق التنازل عن طريق منصة فرس، 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 تغادر 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 عدم أي من بنود هذه الكراسة.
- يحق للأمانة سحب أو إيقاف المشروع مؤقتاً لحين السداد إذا تأخر المستثمر عن سداد أكثر من مطابقين أو تكرار عدم السداد مرات 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 تفيذه لبنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات.

## 16/7 أحكام عامة:

1/16/7 جميع المستدات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.

2/16/7 لا يحق للمستثمر مطالبة الأمانة بأي تعويض عن المصارييف أو الرسوم التي تحملها نتيجة عطائه، 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 22/06/1441هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/29

لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 05/02/1442هـ، والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 12/03/1443هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر عام 1444هـ - 2023 وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.

اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بعمليم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (4200079475) وتاريخ 26/02/1442هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية، والدليل البسيط 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.

الأنظمة واللوائح الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية <http://www.hrsd.gov.sa>

• الأنظمة واللوائح الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني .

• اشتراطات الطراز المعماري للهوية العمرانية الصادر من العمارة السعودية .

• اشتراطات التصاميم المعمارية وفق الموجهات التصميمية للهوية العمرانية المعتمدة في إدارة التراخيص الإنسانية .



- الاشتراطات الخاصة بالمركز 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 الفوatur.



المملكة العربية السعودية

«استثمر معنا»



## الاشتراطات الخاصة

08



أمانة الطائف  
TAIF MUNICIPALITY

1/8 مدة العقد :

مدة العقد (40) أربعون سنة

يم توقيع العقد الكترونياً 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 وبالتالي محضر التسليم جزء لا يتجزأ من العقد ومن ضمن ملحوظه.

2/8 فترة التجهيز والإنشاء :

يمنح المستثمر فترة (24) أربعة وعشرون شهراً تمثل ما نسبته (5%) من أصل مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر تجهيز المشروع فعليه - في هذه الحالة - سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة ويجب أن يقوم المستثمر بالبدء بالتنفيذ خلال ثلاثة أشهر من تاريخ استلام الموقع وللأمانة الحق في معالجة العقد وفقاً للنظام.

3/8 النشاط الاستثماري المسموح به:

**الأنشطة الاستثمارية المسموح بها هي:**

- الأنشطة الرئيسية : مدرسة تتكون من
- فصول دراسية
- معامل ومخابر طلابية
- مكتبة
- مكاتب إدارية
- قاعات اجتماعات
- دورات مياه

- الأنشطة الإختيارية : أنشطة تجارية وترفيهية ورياضية ذات صلة بالأنشطة الرئيسية للمشروع داخل سور الموقع وتحدم المدرسة فقط ( ملاعب ، مطاعم وجبات خفيفة ، العاب ترفيهية ورياضية ..... ) إلخ .

ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير الأنشطة المحددة، ووفق المكونات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.



المدينة الطائف

« استثمر معنا »



#### ٤/٨ الاشتراطات الخاصة بالهوية العمرانية :

يلتزم المستثمر بتطبيق جميع التصاميم المعمارية وفقاً للمعايير التصميمية للهوية العمرانية المعتمدة في المنطقة وبما يعكس الطابع العمراني الخاص بالمدينة والالتزام بالضوابط الصادرة من الجهات المعنية.

#### ٤/٥ اشتراطات التنظيم المكاني

يجب تحقيق ما يلي عند بناء المباني المدرسية أو التوسيع في استعمالها كمباني مدارس أهلية:

- الالتزام بأنظمة البناء المعتمدة في المنطقة عند بناء المدرسة على الأراضي بالمخطلات المعتمدة مرافق تعليمية، ولا يلزم الرجوع لتصنيص نوع المرفق التعليمي في المخططات القديمة السابقة واللاحقة).
  - الالتزام بالاشتراطات التالية عند بناء الأراضي غير المخصصة مرفق تعليمي، والمناطق العمرانية التي ليس لها مخطط معتمد.
  - تطبيق متطلبات الحد الأدنى لمساحة المدرسة ببناءً على المعدل الأدنى الذي يشغله الطالب بالنسبة لمساحة الأرض، وحسب فئات المدن بالمملكة المناطق الجيوبغرافية وفق الجدول رقم (١).
  - لا يقل عرض الشوارع التي تقع عليها المدرسة عن المعدلات الواردة في الجدول رقم (٢)
- جدول رقم (١) معدل المساحة (متر مربع) / طالب بالنسبة للأرض

معايير الأرض/ المرحلة الدراسية	الفئة - ب (متر مربع للطالب)
حضانة / مرحلة رياض الأطفال	4.40
ابتدائي	4.00
متوسط	4.40
ثانوي	4.90
المجمع التعليمي (إذا تضمن نوعين أو أكثر من الأنواع أعلاه)	4.40

❖ يؤخذ المتوسط لأي عدد من أنواع المدارس المشمولة داخل المجمع.

- مساحة الأرض للمدرسة (مرحلة واحدة) - معدل مساحة الأرض للطالب X عدد الطلاب (بموافقة وزارة التعليم)
- مساحة الأرض للمجمع التعليمي = متوسط معدلات الأرض المطلوبة لكل مدرسة / عدد أنواع المدارس بالمجموع X العدد الكلي للطلاب.



المملكة العربية السعودية

« استثمر معنا »



## جدول رقم (2) : عروض الشوارع طبقاً لنوع المدرسة

الشارع	المدرسة
شارع واحد لا يقل عرضه عن 12 متراً	دور حضانة / مرحلة رياض أطفال
شارع واحد مخصص للاستخدام التجاري لا يقل عرضه عن 20 متراً	المدارس الابتدائية أو المتوسطة أو الثانوية
شارعان أحدهما مخصص للاستخدام التجاري لا يقل عرضه عن 30 متراً. والآخر لا يقل عن 12 متراً	المجمعات التعليمية

مع مراعاة التالي:

- يسمح باستخدام الأرض (القطعة) ظهيرة الشارع التجاري بشرط عدم فتح أي منافذ على الشارع الخلفي.
- في المناطق التي لا يوجد لشوارعها تصنيف (تجاري، سكني) يؤخذ بعرض الشارع فقط.
- يسمح في المراكز فقط أن تكون المدرسة الابتدائية أو المتوسطة على شارع عرضه لا يقل عن 12 م.
- لا يوجد حد أدنى للمسافات بين المدارس بمختلف أنواعها أو مراحلها.
- يقدم المكتب الاستشاري المؤهل من قبل وزارة البلديات والإسكان دراسة مرورية للمدارس الثانوية والمجمعات التعليمية فقط الواقعة في المدن والمحافظات، وتوافق عليها الجهات ذات الاختصاص بالأمانة البلديات، وتتضمن الدراسة المرورية على الأقل ما يلي:

- تحديد المسافة الآمنة لمداخل المدرسة الثانوية المجمع التعليمي من تقاطعات الشوارع الرئيسية.
- تأثير المدرسة 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 المقترن، مع عمل التحليل الهندسي المروري اللازم لاستيعابها.
- تقدير حجم الطلب على مواقف انتظار المركبات والحافلات وربط تلك المواقف بشبكة الطرق المحيطة.
- لا يزيد عدد الأدوار عن المعدلات الواردة في جدول رقم (3).
- تكون الارتدادات ونسب البناء حسب أنظمة البناء المعتمدة في المنطقة، وفي المناطق التي ليس لها مخطط معتمد يكون الارتداد الأمامي خمس عرض الشارع بحد أدنى 3م، وحد أقصى 6م، ولا يقل الارتداد الجانبي والخلفي عن 3م.



## جدول رقم (3) عدد الأدوار طبقاً لنوع المدرسة

المدرسة	عدد الأدوار
دور حضانة / رياض أطفال	دور أرضي* + دور أول يخصص للإدارة
المدرسة الابتدائية	أرضي + دورين
المدرسة المتوسطة	أرضي + 3 أدوار** حتى وإن كان نظام البناء في المنطقة أرضي + أول فقط، أو أرضي + دورين فقط
المدرسة الثانوية	أرضي + 3 أدوار** حتى وإن كان نظام البناء في المنطقة أرضي + أول فقط، أو أرضي + دورين فقط
المجمعات التعليمية	أرضي + 3 أدوار** حتى وإن كان نظام البناء في المنطقة أرضي + أول فقط، أو أرضي + دورين فقط

مع مراعاة التالي:

- يسمح باستخدام الدور الأول لفصول رياض الأطفال والحضانة فقط في حال كان صعود ونزول الأطفال بواسطة منحدر (Slope) يربط بين الدور الأرضي والدور الأول، ولا يسمح نهائياً باستخدام السلالم (الدرج) للأطفال.
- في المدارس التي عدد أدوارها أرضي + 3 أدوار ، يجب على المصمم وضع معالجات معمارية لواجهات الأدوار المتكررة المطلة على المجاورين لضمان الخصوصية البصرية التامة.
- في حالة وجود الموقع على شارعين يتم احتساب الأدوار من منسوب الشارع الأعلى.
- يسمح بدور قبو داخل حدود الارتفاعات النظامية، ويستخدم لواقف السيارات أو غرف خدمات كهروميكانيكية.
- تكون بداية المنحدر الخاص بدخول القبو بعد الانتهاء من حد الرصيف الخارجي للمدرسة، حفاظاً على استمرارية الرصيف لحركة المشاة.
- إحاطة مبني المدرسة بأسوار ارتفاعها 2.40م كحد أدنى، ويسمح أن تكون الأسوار من النوع النافذ (غير مصممة) لمدارس البنين، ويجب أن تكون مصممة (غير نافذة) لمدارس البنات.
- لا تقل المسافة الفاصلة بين مبني المدرسة ومحطات الوقود أو الغاز عن القيم المحددة في اشتراطات مراكز الخدمة (محطات الوقود).



أمانة الطائف

«استثمر معنا»



## ٦/٨ توفير المظلات للطلاب :

- يجب توفير مساحة مظللة كافية داخل سور لنزول وصعود الأطفال الذين يستخدمون الحافلات.
- يراعى عند التصميم وتنسيق الفناء الداخلي توفيرظل لحماية الأطفال، سواء باستخدام المظلات الصناعية أو الأشجار، التي يجب أن تكون بعيدة عن السور.

## ٧/٨ تحقيق الخصوصية للمدرسة :

- يجب أن يتم تحقيق الخصوصية للمدارس بصفة عامة، وفي حالة المناطق القائمة يمكن العمل على تحقيق الخصوصية أمام المدرسة ذاتها أو بالمباني المجاورة لها، كما يجب إحاطة مباني مجمع تعليمي أكاديمي بأسوار ارتفاعها 2.40 كحد أدنى ويسمح أن تكون الأسوار من النوع النافذ (غير مصممة) لمدارس البنين ويجب أن تكون مصممة لمدارس البنات .

## ٨/٨ التجهيزات:

- الأنشطة المختلفة رياضية، وترفيهية ومعرفية، بما يسهم في تخرج جيل سوي، وخلق مواطن صالح.
- يجب أن تكون الفصول الدراسية مجهزة بالوسائل التعليمية الكافية، ومزودة بأثاث يتناسب مع عدد الطلاب.
- يجب أن تزود المدرسة بمكتبة تسمح استيعاب 5% من طلاب المدرسة في وقت واحد.
- يجب أن تزود المدرسة بعدد كاف من أجهزة الكمبيوتر يتتناسب مع عدد الطلاب.
- يجب أن تزود جميع المختبرات بمراوح قوية لشفط الهواء، وغرف غاز لإجراء التجارب الكيميائية.
- يجب أن يتوافر بالمدرسة ملاعب رياضية تتتناسب مع المرحلة العمرية للطلاب.

## ٩/٨ العيادة الطبية :

- يجب تزويذ المدرسة بعيادة طبية مجهزة بالأدوات الالزمة للإسعافات الأولية، وإجراء الفحوصات.

## ١٠/٨ مقصف المدرسة:

- يجب أن يتوافر في المدرسة مقصف واحد على الأقل.
- يجب حصول جميع العاملين بالمقصف على الشهادات الصحية والتطعيمات الالزمة.
- يلتزم المستثمر بتطبيق جميع الاشتراطات البلدية والواردة بلائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها، والمتعلقة بمبني المقصف ونظافته، والمواد التي يقدمها، والاشتراطات الواجب توافرها في العاملين، والشروط الصحية وشروط النظافة، والمسؤولية عن متابعة المقصف.



المملكة العربية السعودية

«استثمر معنا»



## 11/8 أعمال الإنشاء المطلوبة من المستثمر:

- تسوير الموقع ورصفه وتشجير المواقف بما يتاسب مع المنظور العام للمشروع مع عمل بوابات ومداخل موقع 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 الحرائق).
- تمديد شبكة الصرف الصحي ومحطات المعالجة.
- شبكة تصريف الأمطار.
- شبكة القوى الكهربائية.
- التخلص من النفايات الصلبة،
- رصف وسفلتة الطرق وتنفيذ إناراتها،
- 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.

## 12/8 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.



## 13/8 الالتزامات الخاصة بفكرة المشروع:

1/13/8 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.

2/13/8 يجب على المستثمر الحصول على جميع التراخيص والموافقات اللازمة من كافة الجهات المختصة وذات العلاقة بجميع الأنشطة المزمع إقامتها بالموقع.

## 14/8 مواقف السيارات:

1/14/8 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.

2/14/8 تخصيص مواقف لسيارات الأشخاص ذوي الإعاقة بواقع 5% من المواقف العامة وبحد أدنى موقفين على أن تكون قريبة من مداخل المبني مع تمييز مواقف الأشخاص ذوي الإعاقة بالشعار الخاص بهم وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة الشخص ذوي الإعاقة عن 25 متراً مربعاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة عن الوزارة.

3/14/8 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.

4/14/8 تبقى المساحة المخصصة لمواقف السيارات والحافلات والتزيل والتحميل بدون أسوار ضمن حدود الموقع.

5/14/8 فصل حركة ومواقف السيارات والحافلات عن المساحة المخصصة للطلاب بأسوار نافذة داخلية.

6/14/8 يتم توفير مواقف للمركبات والحافلات بمعدلات الموضحة بالجدول رقم (4).



المدينة الطائف

«استثمر معنا»



## جدول رقم (4): معدلات المواقف بالمدارس

المنطقة فئة (ب)	المدرسة
موقف / 3 فصول	مواقف الفصول لدور الحضانة / مرحلة رياض الأطفال
موقف / فصل (بنين) ) موقف / فصلان (بنات	مواقف الفصول للمدارس الابتدائية والمتوسطة
3 مواقف/ فصل (بنين) موقفان/ فصل (بنات)	مواقف الفصول للمدارس الثانوية
موقف / 3 فصول	مواقف الحافلات

\*تحتسب متطلبات المواقف بالمجمعات التعليمية حسب مكونات المجمع من أنواع المدارس.

## 15/8 اشتراطات التشغيل والصيانة:

يلتزم المستثمر بـ:

1/15/8 إجراء الصيانة الدورية والوقائية على العناصر الإنسانية وكافة التجهيزات والتمديدات والتوصيات والمعدات من كهرباء وتركيبات وأنظمة سلامة، ومتابعتها ضمن خطة زمنية تحفظ بسجلات المنشأة وبحق لنسوبي البلدية أو الأمانة الاطلاع عليها لضمان السلامة والصحة العامة في جميع الأوقات.

2/15/8 التعاقد مع أحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات...الخ، الموجودة في المشروع مثل: المصاعد والسلالم المتحركة (إن وُجّدت)، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق، وخزانات المياه ودورات المياه...الخ.

3/15/8 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.

4/15/8 تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحرائق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.

5/15/8 المحافظة المستمرة على نظافة الموقع وتطهيره وتعقيمه باستمرار، وأن يتم تجميع النفايات في أكياس بلاستيكية أو حاويات محكمة الإغلاق.

6/15/8 فحص جميع التوصيات والآلات الكهربائية في الموقع والآلات المستخدمة في مثل هذه الأنشطة دوريًا للتتأكد من سلامتها وإصلاح أي خلل.



- 7/15/8 إجراء فحوصات يومية واختبارات شهرية دورية وصيانة جميع المنشآت والإنشاءات الميكانيكية والكهربائية ووسائل ومعدات السلامة والمراقبة والإندار والإطفاء، وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً.
- 8/15/8 تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية الدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة والمراقبة والإندار والإطفاء.
- 9/15/8 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 صلاحيّة تلك المياه.
- 10/15/8 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 تماماً ومعقمة من الداخل، ومن الضروري صيانة هذه الخزانات بشكل دائم لضمان جودة الماء التي بداخلها.
- 11/15/8 المستثمر مسؤول مسؤولية تامة أمام الجهات المختصة بما ينتج من مخالفات أشاء تشغيل الأنشطة في الموقع.

#### 16/8 مواصفات المواد وجودة التنفيذ:

- 1/16/8 مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحرق كما وردت بـ كود البناء السعودي العام -SBC- 201، ويسمح باستخدام أنظمة الطلاء المقاوم للحرق للوصول للمتطلبات المحددة بالكود.
- 2/16/8 اعتماد جميع أعمال الإشراف على المشروع وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكتب استشاري مؤهل لدى وزارة البلديات والإسكان.
- 3/16/8 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.
- 4/16/8 تطبيق أساس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات، وضمان التقيد بوسائل السلامة.



المملكة العربية السعودية

«استثمر معنا»



## 17/8 متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة:

1/17/8 يراعي في تصميم المشروع متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة من وزارة البلديات والإسكان بالعميم رقم 7 وتاريخ 1402/01/21هـ وما لحقه من تعاميم وقرارات.

2/17/8 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.

3/17/8 يلزم توفير مواقف سيارات الأشخاص ذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية طبقاً لما ورد في كود البناء السعودي العام (SBC-201).

## 18/8 متطلبات الوصول الشامل

- الالتزام بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (1009) والباب (11) من كود البناء السعودي (SBC-201) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.
- الالتزام باستخدام اللوحات الإرشادية لتوجيهه مجموعات الطلاب في المواقف والممرات والساحات طبقاً لما ورد بالفصل (1009 - 9.10.11) من كود البناء السعودي العام (201 - SBC)، كما ينبغي استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مسالك الهروب وساحات التجمع طبقاً لما ورد بالفصل (1013) من من كود البناء السعودي العام.
- يجب تزويد المدارس التي يزيد ارتفاعها عن دورين بالمصاعد الكهربائية لخدمة الوصول الشامل والأشخاص ذوي الإعاقة.
- يلزم توفير مواقف سيارات للأشخاص ذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية بالأعداد والنسب الموضحة في الجدول رقم (5) طبقاً لكود البناء السعودي (201 - SBC).



المملكة العربية السعودية

« استثمر معنا »



### جدول رقم (5): عدد مواقف سيارات الأشخاص ذوي الإعاقة

الحد الأدنى للمواقف المطلوبة	إجمالي عدد المواقف
1	25-1
2	50-26
3	75-51
4	100-76
5	150-101
6	200-151
7	300-201
8	400-301
9	500-401
% من مجموع المواقف	1000-501
20 موقف، بالإضافة إلى موقف واحد لكل 100 موقف بعد الـ1000 موقف	أكثر من 1000 موقف

### 19/8 تطبيق متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

1/19/8 تطبيق متطلبات الاستدامة واستخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة في جميع مراحل المشروع الجديد ابتداءً من مرحلة التصميم ثم التنفيذ، وكذلك أثداء التشغيل، ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي. (SBC-201)

2/19/8 الالتزام بعزل أسطح المبني ضد الرطوبة والحرارة وكذلك معالجة الحوائط الخارجية بتطبيق لتوفير العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمبني غير السكنية (SBC- 601) والفصل (702) من كود البناء السعودي العام. (SBC-201)

### 20/8 اللوحات الإعلانية:

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



# المدينة الطائف

« استثمر معنا »





## 21/8 التزامات المستثمر

يلتزم المستثمر بجميع الاشتراطات الخاصة بالمشروع الخاص بوزارة البلديات والسكان وهيئة المواصلات السعودية ووزارة التعليم والجهات المعنية.

## 22/8 نظام السعودية:

- يلتزم المستثمر بتعيين مدير سعودي مناوب لكل فترة من فترات العمل (على مدار الساعة)، يكون مسؤولاً عن تنفيذ أية ملاحظات تطلب منه، ومسؤولاً 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.

## 23/8 الجهاز الفني والإداري

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

## 24/8 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 معدى.
- إبلاغ الجهات المختصة في حال ظهور أي من الأمراض المعدية على عامل لديه.
- أن يكون جميع العاملين حسني المظاهر، والتأكد عليهم بنظافة أجسادهم، وغسل أيديهم بالمطهرات والمعقمات.
- ارتداء العمال زي موحد نظيف وقت العمل.
- ارتداء قفازات صحية من النوع الذي يستخدم مرة واحدة وكمامة لتفطية الأنف والفم 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 مثل هذه الأنشطة.
- يجب ألا يقل عدد الأفراد المدربين بالنسبة للطاقة الاستيعابية بما هو موضح في الجدول رقم (6):

جدول رقم (6): عدد الأفراد المدربين حسب الطاقة الاستيعابية

الطاقة الاستيعابية	عدد العاملين المدربين
فرد فائق	2
أكثر من 100 حتى 200	3
أكثر من 200 حتى 300	4
أكثر من 300 حتى 400	5
يزداد عدد الأفراد المدربين بفرد واحد لكل 100 طالب أو جزء من المئة	

**25/8 الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:**

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

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

**26/8 التزامات عامة:**

- يلتزم المستثمر بأعمال الإدارة والتشغيل والصيانة والأمن والسلامة ويلتزم بذلك التزاماً كاملاً خلال كامل مدة العقد وهي (أعمال الإدارة - أعمال التشغيل والصيانة - أعمال الأمان والسلامة - تنفيذ الأعمال والخدمات الأخرى الداعمة للتزويد - أي أعمال أو التزامات أخرى تكون ضرورية لتحسين سير العمل وانتظامه طبقاً لتقدير الأمانة وما تحتاجه تلك المتطلبات من إمكانيات بشرية ومادية)

**المدينة الطائف****« استثمر معنا »**

- أن يؤدي الخدمة إلى المنتفعين حسب شروط ومواصفات العقد.
- إجراء الصيانة اللازمة حيث أنه عقب انتهاء مدة العقد يتلزم المستثمر بإعادة الموقع إلى الأمانة بكامل حالته التشغيلية فهذا الالتزام مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالتزام المستثمر بأجراء الصيانات الدورية وتجديد وتطوير العناصر التي تستدعي ذلك حسب برامج الصيانة المنصوص عليها في العقد أو ما تقتضيه مواصفات الخاصة بالشركات المصنعة أو الصادرة عن الجهات المختصة.
- تعيين جهاز متخصص من ذوي الخبرة والمؤهلات المناسبة للأشراف 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 تتظمها 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 ونمذج تشغيل الموقع متواافق 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.
- يتلزم المستثمر بنطاق العمل للموقع المحدد بكراسة الشروط ومواصفات
- يتلزم المستثمر بالصورة الإيجابية لأمانة الطائف والمملكة العربية السعودية، والابتعاد عن أي مسببات قد تشوّه الصورة أو السمعة.

27/8 قيمة استهلاك الكهرباء:

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



المدينة الطائف

«استثمر معنا»



## اشتراطات الأمان والسلامة:

28/8 الاشتراطات الأمنية:

- 1/28/8 جميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (م/34) وتاريخ 1444/03/07هـ وجميع الأحكام والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- 2/28/8 تفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بـكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكافش والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتميم الوزاري رقم (56610) وتاريخ 28/11/1437هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- 3/28/8 تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعليم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (538) وتاريخ 1434/01/07هـ.
- 4/28/8 اتخاذ كافة الإجراءات الاحتياطية اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- 5/28/8 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- 6/28/8 يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحدة كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- 7/28/8 إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمان والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- 8/28/8 الالتزام بما ورد بنظام حماية المراقب العام الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/62) وتاريخ 1405/12/20هـ وتعديلاته وتحديثاته.
- 9/28/8 عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممارات المشاة وغيرها) أو المجاورين، مع ضرورة تأمينها، والحرفر بجانب الطريق وإصلاح التلفيات التي تحدث في أصل الموقع والرجوع إلى مكتب هندي للأشراف على كافة الأعمال.
- 10/28/8 يجب توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لجميع الفراغات ويلزم لا 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 تطلب ظروف التشغيل ذلك.
- 11/28/8 تشطيب أرضيات مناطق حركة المركبات باستخدام مواد مقاومة للاحتكاك مثل الإيبوكسي أو البولي إيثيلين الإسمنتى، وذلك لضمان تحمل الحمولات العالية وتقليل التآكل الناتج عن الحركة المستمرة للمركبات.





12/28/8 عمل أراضي المناطق المكشوفة بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن 2% لتصريف مياه الأمطار والغسيل.

13/28/8 الالتزام بتوفير طريقة وصول آمنة لأسطح المباني حال وجود معدات أعلىها لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة مع توفير التجهيزات اللازمة لتصريف مياه الأمطار بأسطح العلوية المكشوفة.

14/28/8 توفير الأدوات اللازمة لإجراء الإسعافات الطبية الأولية بمكان واضح مع وضع لوحات تدل على أماكنها.

15/28/8 يلزم استخدام اللوحات الإرشادية في مراكز الخدمة حسب ما ورد بالفصل 1009.10 من كود البناء السعودي العام (SBC-201)، كما يلزم استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مسالك الهروب وساحات التجمع حسب ما ورد بالفصل 1013 من كود البناء السعودي العام (SBC-201).

#### 29/8 الإجراءات الوقائية:

يلتزم المستثمر بما يلي:

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

#### 30/8 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 طفایيات 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.



المدن الطائف

«استثمر معنا»



### ٣١/٨ 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 لإعمال الحريق.

### ٣٢/٨ تأمين مستلزمات الإسعافات:

يلتزم المستثمر بتأمين صندوق إسعافات أولية متكملاً يحتوي على جميع الأدوات الالزمة، 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.

### ٣٣/٨ 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 الحريق السعودي (SBC) - 801 فيما يخص مستلزمات مكافحة الحريق، وخاصة الفصل التاسع الفقرة رقم (903.2.3) والفقرة رقم (915.2.3) والفقرة رقم (5705.3.5.2)، والفصل السابع والخمسون الفقرة رقم (5704.3.4.2) والفقرة رقم (903.3.1.1)، والفصل الواحد والستون الفقرة رقم (6103.2.1.4).
- الالتزام بتطبيق متطلبات مكافحة الحريق الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC - 201) وخاصة الفصل التاسع، على أن يكون تصميم وتنفيذ وتركيب وصيانة أنظمة الوقاية من الحريق من قبل مكتب هندسي مؤهل ومتخصص في مجال الوقاية والحماية من الحريق ومعتمد من المديرية العامة للدفاع المدني.
- التأكد من فاعلية أنظمة مكافحة الحريق في جميع المباني طبقاً لمطالبات كود الحماية من الحرائق السعودي (SBC-801) وحسب تصنيف الخطورة للمنشأة المعتمد بكود البناء السعودي العام. (201).



المدينة الطائف

«استثمر معنا»



- تقع مسؤولية التركيب والصيانة والمحافظة في أنظمة مكافحة الحرائق داخل المبني على المالك، ويكون المستخدم مسؤولاً عن إزالة العوائق من ممرات الهروب، والمحافظة على فاعلية أنظمة مكافحة الحرائق 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 الحرائق من قبل مكتب هندسي معتمد في مجال الوقاية من الحرائق من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.
- استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحطيات المشروع من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطبخ ودورات المياه.
- تركيب نظام متتطور للإنذار عن الحرائق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحرائق 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 الحرائق وانتشاره من منطقة لأخرى.
- وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من مبني المشروع ليتم إتباعه من قبل مرتدى المشروع والعامل في حالة الحريق.
- الالتزام بتزويد جميع المنشآت بالأنظمة الالزمة للوقاية من ومكافحة الحرائق 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 الالزمة. واستخدام مواد بناء غير قابلة للاشتعال ومقاومة للحرق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية.



# المدن الطائف

« استثمر معنا »



## 34/8 الغرامات والجزاءات البلدية:

1/34/8 يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة كاملاً المشروع وفقاً للشروط والمواصفات التي تقتضي 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 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 12/03/1443هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر عام 1444هـ - 2023م وما يستجد عليه من تعديلات خلال كاملاً 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 .

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

3/34/8 في حال عدم التزام المستثمر بتطبيق نظام كود البناء السعودي سيتم تطبيق لائحة تصنيف المخالفات الصادرة بالقرار الوزاري رقم (39/أع/1439/03/06) وتاريخ 1439/03/06هـ والمعدلة بالقرار الوزاري رقم (45/أع/78/1443/3) وتاريخ 1443/3/6هـ والمعدلة بالقرار الوزاري رقم (45/أع/1445/11/4) وتاريخ 1445/11/4هـ.



المملكة العربية السعودية

«استثمر معنا»



# الشروط الغنية

09



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

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

الأدلة المرجعية والأكواد	م
الأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة <a href="http://www.saso.gov.sa">www.saso.gov.sa</a>	١
المقاييس البيئية مقاييس مستويات الضوضاء الصادرة عن الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة <a href="http://www.ncec.gov.sa">www.ncec.gov.sa</a>	٢
الدليل الإرشادي للوصول الشامل في البيئة العمرانية الصادر عن مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة الصادر عام 2010 <a href="http://www.kscdr.org.sa">www.kscdr.org.sa</a>	٣
كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام 2018 وإصداراته التالية: <a href="http://www.sbc.gov.sa">www.sbc.gov.sa</a>	٤
Saudi Building Code-General (SBC201)	أ
Saudi Construction Code- (SBC301-306)	ب
Saudi Electrical Code- (SBC401)	ج
Saudi Mechanical Code- (SBC501)	د
Non-Residential Building -Saudi Energy Code (SBC 601)	ذ
Saudi Sanitary Code- (SBC 701)	ر
Saudi Fire Code- (SBC 801)	ز

### ٢/٩ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسبة البناء والارتدادات النظمية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة ومحدة من قبل الأمانة. ويجب الالتزام بجميع اشتراطات المتعلقة بإنشاء وتصميم المدارس والمجمعات التعليمية الصادرة عن وزارة التعليم.

### ٣/٩ اشتراطات التجهيز:

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



# المدينة الطائف

« استثمر معنا »



## 4/9 اشتراطات التصميم الهندسية:

- على المستثمر الالتزام بمعايير التصميم الابتدائي للمشروع وجميع الاشتراطات والمعايير الصادرة من وزارة البلديات والإسكان والاشتراطات المتعلقة بإنشاء وتصميم المدارس والمجمعات التعليمية الصادرة عن وزارة التعليم. لكلاً من الاشتراطات (العمارية، والإنسانية، والكهربائية، والميكانيكية، والأعمال الصحية، ... إلخ)

- مراعاة أن تتناسب جودة الأصول التي يتم تركيبها في الموقع مع المعايير العالمية.
- الالتزام بالمساحة المحددة للموقع.
- مراعاة قواعد الأمان والسلامة للمرتادين.
- أخذ الموافقات والاعتمادات على جميع التصميمات والإنشاءات والمواد الخاصة بعناصر المشروع من قبل الجهات المعنية بالأمانة وذات العلاقة.

## 5/9 اعتماد التصميم الابتدائي:

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

- إعداد التصميمات المعمارية والإنسانية الخاصة بمباني المدرسة وملحقاتها.
- إعداد التصميم والوثائق الالزام لتجهيز المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء - الهاتف - الصرف الصحي).
- عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج .
- واجهات لكامل عناصر المشروع .
- مناظير للمشروع .
- تقديم تقرير فني موضحًا به بيان بمساحات ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
- رفع الموقع مساحياً شاملًا الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
- عمل جلسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنسانية للمبني .
- المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.



أمانة الطائف

&lt;&gt; استثمر معنا &lt;&gt;



يجب أن يتم الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية الآتية:

- دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع
- استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
- تحديد معاير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات وأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال

إعداد التصميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:

- مخطط عام للموقع ملون شاملاً لأعمال تنسيق الموقع العام.
- مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
- مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
- واجهات وقطاعات ملونة.
- مناظير خارجية ملونة للموقع لجميع الواجهات.
- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وكهربائية وغيرها.
- مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبني وذلك وفق تعليم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (5297) وتاريخ 28/01/1435هـ والتعليم الإلحاقي رقم (23893) وتاريخ 1435/05/05هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المبني الجديد في المدن الرئيسية بالمملكة .

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 تميديدات شبكة الكهرباء الخارجية - مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام - مخطط تميديدات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع الإضاءة - مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحرائق - مخطط الاتصال والتحكم نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال الضرورية).



المدينة الطائف

« استثمر معنا »



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

## 6/9 الاشتراطات الفنية

- الالتزام عند تصميم المدارس الأهلية باشتراطات كود البناء السعودي، ومعايير وزارة التعليم، وشركة تطوير للمباني كما يجب تفيذ جميع الأعمال المزمع إنشاؤها طبقاً للمواصفات القياسية السعودية الصادرة من الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس وجودة.
- الالتزام باعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على التنفيذ من قبل مكاتب هندسية مؤهلة لدى وزارة البلديات والإسكان، وكذلك التنفيذ بواسطة مقاولين مؤهلين ومعتمدين من الهيئة السعودية للمقاولين.

## 7/9 الاشتراطات المعمارية

- لا يقل صافي الارتفاع الداخلي في الفصل الدراسي أو الغرف الدراسية عن 2.25 م. وعلى المصمم تحديد الارتفاع المناسب لكل فراغ حسب النشاط الذي يمارس به ومساحته.
- الالتزام بتوفير إضاءة طبيعية للفصول والفراغات الدراسية عن طريق نوافذ (بالحوائط الخارجية أو السقف) لا تقل مساحتها الكلية عن (8٪) من مساحة أرضية الفراغ، كما يجوز إنارة المكاتب ومراافق المدرسة بإضاءة صناعية.
- الالتزام بتوفير غرفة فحص صحية ودوره مياه منفصلة، على أن يتم تزويدها بالإسعافات الأولية الالزمة.
- الالتزام بتوفير طريقة وصول آمنة للسطح حال وجود معدات أعلاه الإجراء أعمال الصيانة المطلوبة.
- لا يقل ارتفاع جلسات الشبابيك ودربيزنات الشرفات والسلالم المفتوحة عن 0.85 م ويجب أن يكون الدرابزين مصمماً أو ذو مسافات ضيقة بين قوائمه، بحيث يمنع سقوط الأشياء ذات الأقطار أكثر من 10 سم.
- يسمح بتوفير غرفة أو أكثر لسكن الحراس في حدود الارتداد بمسطح لا يزيد عن 3٪ من مساحة الأرض.



- تزويد جميع المنشآت بالأنظمة الالزمة للوقاية والحماية من الحرائق طبقاً لمطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC 801)، والباب التاسع من كود البناء السعودي العام (SBC 201) مع تحديد جميع سبل الهروب والمنحدرات والسلالم الالزمة.
  - عمل أرضيات المناطق المكشوفة والأرصفة الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن 2% لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.
  - توفير العزل الصوتي اللازم لحوائط المباني الخارجية بحيث لا يزيد مستوى الضوضاء الخارجية عن 50 ديسيل نهاراً و 45 ديسيل مساءً طبقاً للمطالبات الواردة بمقاييس الضوضاء الصادرة عن الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.
  - لا تقل المساحة المظللة من فناء المدرسة عن 20%.
  - توفير دورات المياه لكل نوعية من الاستخدامات التعليمية المختلفة طبقاً للموضع بالجدول رقم (7).
- جدول رقم (7) : معدل دورات المياه للمراحل التعليمية المختلفة

المرحلة التعليمية	الحد الأدنى من مساحة دورة المياه الواحدة	الحد الأدنى لمعدل دورات المياه	دورات مياه ذوي الإعاقة
حضانة	2م 1.8	15/1 طفلاً	-
رياض الأطفال	2م 1.8	1 / فصل للأطفال + 20/1 المعلمات	-
التعليم الابتدائي / التعليم المتوسط / التعليم الثانوي	2م 1.35	20/1 طالباً + 2 مغسلة / 3 حمامات	1 مجمع دورات مياه بمساحة لا تقل عن 3.15 م <sup>2</sup>

## 8/9 الاشتراطات الإنشائية

- الالتزام بتطبيق الاشتراطات التالية خلال جميع مراحل التصميم والتنفيذ على أن تكون جميع المواد والمستلزمات مطابقة للمواصفات القياسية السعودية:
- الالتزام بتطبيق اشتراطات 306-301 BC فيما يخص جميع أعمال التصميم والجودة لجميع أعمال التربية والأساسات والأعمال الإنشائية.
  - الالتزام باعتماد التصميم وجميع أعمال التنفيذ للأساسات والإنشاءات تحت إشراف مكتب هندسي مؤهل ومعتمد لدى وزارة البلديات والإسكان.
  - يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، واخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.



- أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحرق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصة.
- يمنع استخدام مادة الأسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- يراعي في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.
- تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمبني طبقاً للدليل الإنثائي لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنثائي وذلك وفق تعليم صاحب السمو الملكي البلديات والإسكان رقم (8186) وتاريخ 26/2/1434هـ وكذلك الوارد بموجوب البناء السعودي الاشتراطات الإنثائية (ك ب س 300) . (SBC300)
- تدون على المخططات الإنثائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية وال المسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنثائية المختلفة ... الخ.
- تقديم مذكرة إنثائية متکاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنثائية عند استخدام نظام إنثائي من المبني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذلك التفاصيل والتعليمات الالزمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
- عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالترية أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بغاز مائي مناسب .
- لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالترية إلا بعد إجراء الاختبارات الالزمة لحمضيات وقلويات التربة، والتتأكد 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 إنثائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنثائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة.
- يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمبني المشروع وإتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة البلديات والإسكان.



# المدن الطائف

«استثمر معنا»



## 10/9 الاشتراطات الكهربائية

يلزم تطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي، وهي:

- المتطلبات الكهربائية الواردة في كود البناء العام (SBC - 201) وخاصة الفصل رقم (27) والبند رقم (907) متضمناً الفقرة رقم (907.2.3) الخاصة بالمدارس، والبند رقم (1008)، والفقرات رقم (1013.3) و (1205.3).
- متطلبات الكود الكهربائي (SBC - 401) متضمناً الفصل رقم (718) الخاص بالمدارس.
- متطلبات كفاءة الطاقة لأنظمة الكهربائية الواردة في كود ترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (UM-SECTION 601) وخاصة الفصول أرقام (9 و 9) (SBC) و (907.2.3).
- المتطلبات الكهربائية الواردة في كود الحماية من الحرائق (SBC - 801) وخاصة البند رقم (508) و (604 و 605 و 608 و 1008). والبند رقم (907) متضمناً الفقرة رقم (907.2.3) الخاصة بالمدارس، والمطالبات الكهربائية في البنود رقم (913) و (10139).
- يتعهد الاستشاري بتطبيق دليل الخدمة الكهربائية وكود التوزيع السعودي، وتقديم شهادة تنسيق مع مقدمي الخدمة الكهربائية موضحاً بها تاريخ بدء الخدمة المتوقعة، ومتطلبات التغذية، وتحديد موقع غرف الكهرباء على الموقع العام.
- أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية 220 فولت أو 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 المبني 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 لخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار (Earth leakage circuit breaker).
- جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع مقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.



المدينة الطائف

«استثمر معنا»



- يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:

- وحدات إنارة طوارئ.

- علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.

- شبكة للكشف والإنذار عن الحرائق

- غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن 400 أمبير ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).

- 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.

- استخدام وحدات الإمداد بالطاقة غير المتقطعة.

- تطبيق نظام التأرض على جميع منشآت المشروع تجنبًا للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام

- التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة على أن يشمل نظام التأرض ما يلي :

- تأرض حديد تسليح أساسات المباني.

- تأرض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي... إلخ.

- تأرض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.

- تزويد المشروع بمانعة 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 ولوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).



المدينة الطائف

«استثمر معنا»



## 11/9 الاشتراطات الميكانيكية

## اشتراطات التهوية وتكييف الهواء

- الالتزام بتطبيق متطلبات كود الميكانيكا السعودي (SBC) - 501 و خاصة الفصل رقم (4).  
والجدول رقم (403.3.1.1) متضمناً الحد الأدنى للتهوية للفراغات بالمدارس.
- الالتزام بالمتطلبات الميكانيكية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC) - 201 و خاصة الفصل رقم (28).
- الالتزام بمتطلبات كفاءة الطاقة لأنظمة الميكانيكية الواردة في كود ترشيد الطاقة للمبني غير السكنية (SBC) - 601 و خاصة الفصل رقم (8). والجدول رقم (8.3) متضمناً الحد الأدنى للتهوية للفراغات بالمدارس، والجدول رقم (8.6) متضمناً الحد الأدنى للهواء المطرود من المعامل في المدارس.  
يوصى بتجمیع مياه التکییف في المباني الجديدة التي تزید حمولة التبرید بها عن (350 KW) واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراحيض.
- يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري .
- يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
- يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالム المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان لمرتادي المبني التجاري.
- تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي :
  - أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحرائق... الخ.
  - أخذ احتياطات السلامة الالزمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.



# المملكة العربية السعودية

«استثمر معنا»



## 12/9 اشتراطات الأعمال الصحية

- الالتزام بتطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي 701 - (SBC) فيما يخص التمديدات الصحية، وخاصة الفصل رقم (4). والجدول رقم (403.1) متضمناً الحد الأدنى للتجهيزات الصحية بالمدارس والبند رقم (419) متضمناً الفقرة رقم (419.2) الخاصة بالتجهيزات الصحية في المدارس.
- الالتزام بتطبيق متطلبات كود الصرف الصحي الخاص السعودي 702 - (SBC).
- الالتزام بتطبيق المتطلبات الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام 201 - (SBC) وخاصة الفصل رقم (29). والجدول رقم (2902.1).
- تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادر بموجب القرار الصادر من الرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم 11557/1/8 وتاريخ 02/05/1435هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء .
- تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها .
- تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية .
- استخدام صنابير المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (٣) لترات.



المملكة العربية السعودية

« استثمر معنا »



# الاشتراطات الأساسية (تقدير العروض)

١٠



### 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 يُوقع العرض حسب الأصول ، أو لم يتضمن العرض أيًّا من الأجزاء المطلوبة ، أو لم يستوفِ متطلبات العرض.
  - إذا اشتمل العرض على مخالفات تجعله غير مكتمل أو غير محدد أو مبهمًا.
  - 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 و اختيار أفضلها في حال كانت جميع درجات المتقدمين أقل من 80 درجة من إجمالي العرض الفني.



المملكة العربية السعودية

«استثمر معنا»





وزن المعيار (%)	المستند	م
	نموذج العطاء موقع من المستثمر (موقع ومحظوظ)	1
0	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	2
	تفويض أو توكييل داخل بوابة فرص إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوفيق. (إذا قام بالتوفيق على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء).	3
	صورة سارية المفعول من السجل التجاري مع إرفاق الأنشطة المسماة في السجل	4
يعتبر متطلب أساسى ويقىء حال عدم ارافق أي من المستندات المطلوبة يتم استبعاد الجهة المقدمـة للاستثمار عن المنافسة	صورة شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول. صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية. صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول. صورة من شهادة الالتزام بالسعودية. صورة اثبات العنوان الوطني. أصل كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها موقعة ومحظوظة من المستثمر. نسخة من إعلان المنافسة. الرقم الضريبي للمنشأة. إقرار المستثمر المرفق بكراسة الشروط والمواصفات (موقع ومحظوظ)	5 6 7 8 9 10 11 12 13
25	القدرة المالية والتنافسية للجهة المقيدة بتقديم ما يثبت كلاً من :  - حجم السيولة أو الوضع الائتماني للجهة المقيدة للاستثمار وذلك لخمس سنوات سابقة على أقل تقدير - رأس مال الشركة ونسبة السيولة ونسبة الأرباح ونسبة المديونيات للسنة المالية الحالية - قوائم مالية مدققة لآخر 5 سنوات من مراجع خارجي موثق - كشف حساب بنكي لآخر ستة أشهر إضافة إلى ذلك تقديم إقرارات ضريبة القيمة المضافة أو عوائد ضريبة القيمة المضافة	14
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 وتحديدً إنشاء وتشغيل وصيانة المدارس التعليمية أو مشاريع مشابهة بحيث لا تقل عدد سنوات الخبرة عن 5 سنوات تقديم ما يوضح قدرة الخدمات المساعدة المقدمة في المشروع تقديم تقرير يوضح كيفية استخدام التقنيات الحديثة في المشروع	15



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





### 3/10 آلية التقييم:

يتم تقييم العطاءات المستلمة وفق التالي:

- يكون الحد الأدنى للإجتياز 80 درجة وتستبعد كل العروض الأقل من هذه الدرجة، وتستبعد العروض التي لم ترافق 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 التصحیحات الحسابية الالازمة 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 - فاللجنة 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:

- تلزم لجنة فحص العروض، عند تحليل العروض بمعايير التقييم وشروط المزايدة، مع مراعاه ما يلي:
- إذا تساوى عرضان أو أكثر في التقييم الكلي، فتتم 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.



المملكة العربية السعودية

«استثمر معنا»



# المرفقات

نموذج تقديم العطاء المتنافسة  
كروكي الموقع  
محضر تسليم الموقع  
اقرار المستثمر

١١



## ١ / ١١ نموذج تقديم العطاء

"

حفظه الله

للمنافسة رقم ".....

سعادة أمين محافظة الطائف

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف وببوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص بتاريخ ..... / .... 1447 هـ المتضمن رغبتكم طرح مشروع "....." حيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة الموقع على الطبيعة معاينة تامة ونافية .

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

## قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شاملة ضريبة القيمة المضافة

كتابة	رقمًا

**\*\* قيمة الأجرة السنوية أعلاه لا تشتمل 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 مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستدات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم الشركة/ المؤسسة	رقم السجل التجاري:
تاريخ:	صدر من:
العنوان:	هاتف:
الرمز البريدي:	ص.ب:
تاريخ التقديم	فاكس:
	التوقيع



« استثمر معنا »

## 2 / 11 كروكي الموقع

## (قرار مساحي)

المحافظة: الطائف	المنطقة: مكة المكرمة
كود المخطط: PO203-038 / PO203-027	اسم المخطط: اسكان مدينة الطائف مخطط وادي الجليل
رقم القطعة: 187	بموجب الصك الشريعي رقم: 911306002431 و 311306002433 م
استثمارى	المخطط رقم: 23192102 / س المساحة: 10007.27 متراً مربعاً

كروكي قطعة الأرض:		الحدود والأطوال طبقاً للمخطط		الاتجاه
م	81.85	بطول	حديقة	الشمال
م	+72.05+19.6 28.22	بطول	شارع عرض 20 م	الجنوب
م	84.19	بطول	حديقة	الشرق
م	110.00	بطول	شارع عرض 20 م	الغرب
احداليات اركان القطعة				
P.NO	EASTING	NORTHING		
1	667005.2142	2362390.5801		
2	666985.9697	2362386.8138		
3	666957.7629	2362387.6599		
4	666962.6188	2362497.5526		
5	667044.4016	2362494.2313		
6	667072.9847	2362415.0415		



« استثمر معنا »


 أمانة  
الطاليف


## 3 / 11 محضر تسليم الموقع


 رقم المحضر  
تاریخ المحضر

 وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة محافظة الطائف

## محضر تسليم موقع

بيانات المستثمر				
رمز 700	رقم السجل التجاري	اسم الشركة	نوع الشركة	فئة المستثمر
تاریخ اصدار السجل التجاري	تاریخ انتهاء السجل التجاري	مدينة عضوية الفرقة التجارية	رقم المنشأة/الرقم الموحد في وزارة العمل	التأمينات الاجتماعية
البريد الإلكتروني	رقم الفاكس			رقم الهاتف
العنوان الوطني				
رقم المبني	اسم الشارع	الحي	المدينة	الطائف
الرمز البريدي			صندوق البريد	
بيانات الموقع				
نسبة فترة التجهيز %	قيمة فترة التجهيز	قيمة العقد الإجمالي	قيمة الإيجار السنوي	
تاريخ تسليم العقد	تاريخ توقيع العقد	مدة العقد	رقم العقد	
الموافق /	الموافق /	الموافق /	إنه في يوم	وتجد الآتي :
لا يوجد عوائق تمنع من تسليم الموقع للمستثمر ويعتبر تاريخ هذا المحضر هو بداية العقد والاتفاق بالموقع				
ملاحظات				
إقرار المستثمر				
أقر بانتهى استلمت بموجب هذا المحضر العقار الموضح بياناته أعلاه و ذلك في يوم ( ) وتاريخ ( ) تامة نافذة للجهالة شرعاً و بانته قبليت على حاليه في تاريخ إستلامه				
الإعتماد				
الجهة التي يمثلها المندوب وكالة الاستثمار	التوقيع	الإيميل	اسم المندوب	
المستثمر				
المرأب				



أمانة الطائف

« استثمر معنا »



## ٤ / ١١ إقرار المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- ١- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- ٢- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
  - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (40152) في ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
  - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٥/١٤٤٢هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٤٤٣/٠٣/١٢هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر عام ١٤٤٤هـ - ٢٠٢٣م وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
  - التقيد بمعايير التصميم الابتدائي للمشروع وجميع الاشتراطات والمعايير الصادرة حديثاً من وزارة البلديات والإسكان والاشتراطات المتعلقة بإنشاء وتصميم المدارس والمجمعات التعليمية الصادرة عن وزارة التعليم. لكلاً من الاشتراطات (المعمارية، والإنسانية، والكهربائية، والميكانيكية، والأعمال الصحية، ... إلخ).
- يقر المستثمر بضرورة أخذ الموافقة الخطية المسقبة من وكالة الاستثمار بالطائف على التصميم المعماري والإنسانية قبل البدء في تنفيذ المشروع وفي حالة مخالفة ذلك سيتم تطبيق الأنظمة والتعليمات النظامية المقررة لذلك.
- يقر المستثمر ب涯زالة أي شوائب واسعات 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 والمواصفات والمدرجة على بوابة الاستثمار في المدن السعودية ( فرص ) هي العناوين التي يمكن للأمانة أن ترسل عليها المراسلات والمكاتب والرسائل الإلكترونية إلى المستثمر بخصوص هذا العقد، ويكون المستثمر قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على أيّاً من العناوين المذكورة وفي حالة تغيير أي منها يتم اخطار الأمانة بخطاب مسجل.
- عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة ونافية.

أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستماراة صحيحة:

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



المدينة الطائف

« استثمر معنا »





الاستثمار في مدننا بين يديك

فرص

عن بوابة الاستثمار البلدي، «فرص»، إضافةً متنوعةً ساهمت في تنمية المدن السعودية.

أمانة الطائف

TAIF MUNICIPALITY

أمانة محافظة الطائف

حمل تطبيق فرص الآن

Google Play

App Store

QR code linking to the app download pages.



أمانة

«استثمر معنا»