



كراسة الشروط والمواصفات

للمنافسة رقم (.....) لعام 1447هـ

إنشاء وتشغيل وصيانة
مجمع تعليمي أهلي
على القطعة رقم (م 19) بالمخطط رقم (248/س)
بحي الواحة محافظة الدوادمي

محتويات الفهرس

الصفحة	المحتويات	م
5	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	أ
6	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	ب
8	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	ج
9	مقدمة	1
10	وصف الموقع	2
11	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	3
11	1/3 من يحق له دخول المنافسة	1/3
11	لغة العطاء	2/3
11	مكان تقديم العطاءات	3/3
11	موعد تقديم العطاءات	4/3
11	موعد فتح المظاريف	5/3
11	تقديم العطاء	6/3
12	كتابة الأسعار	7/3
12	مدة سريان العطاء	8/3
12	الضمان	9/3
12	موعد الإفراج عن الضمان	10/3
13	مستندات العطاء	11/3
13	سرية المعلومات	12/3
14	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	4
14	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	1/4
14	الاستفسار حول بيانات المنافسة	2/4
14	معاينة العقار	3/4
15	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	5
15	إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	1/5
15	تأجيل موعد فتح المظاريف	2/5
15	سحب العطاء	3/5
15	تعديل العطاء	4/5
15	حضور جلسة فتح المظاريف	5/5
16	الترسيبة والتعاقد وتسليم الموقف	6
16	الترسيبة والتعاقد	1/6
16	تسليم الموقف	2/6
17	الاشتراطات العامة	7
17	توصيل الخدمات للموقف	1/7
17	البرنامج الزمني للتنفيذ	2/7

17	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	3 / 7
17	تنفيذ الاعمال	4 / 7
17	مسؤولية الاشراف على التنفيذ لدى المستثمر	5 / 7
18	حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	6 / 7
18	تقرير المقاول والمكتب الهندسي	7 / 7
18	استخدام الموقع للغرض المخصص له	8 / 7
19	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	9 / 7
19	موعد سداد الأجرة السنوية	10 / 7
19	ضريبة القيمة المضافة	11 / 7
19	تقرير المقاول والمكتب الهندسي	12 / 7
19	إلغاء العقد للمصلحة العامة	13 / 7
20	متطلبات الأمن والسلامة	14 / 7
20	تسليم الموقع والمنشآت المقاومة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	15 / 7
20	أحكام عامة	16 / 7
22	الاشتراطات الخاصة	8
22	مدة العقد	1 / 8
22	فترة التجهيز وإنشاء	2 / 8
22	النشاط الاستثماري المسموح به	3 / 8
22	مواقف السيارات	4 / 8
23	التجهيزات	5 / 8
23	حدود مزاولة النشاط	6 / 8
24	العاملون بالمشروع	7 / 8
24	اشتراطات التشغيل والصيانة	8 / 8
26	الاشتراطات الأمنية	9 / 8
26	متطلبات الوصول الشامل	10 / 8
27	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	11 / 8
27	اللوحات الإعلانية	12 / 8
27	نظام السعودية	13 / 8
28	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	14 / 8
28	تأمين إسعافات أولية	15 / 8
28	الغرامات والجزاءات البلدية	16 / 8
31	الاشتراطات الفنية	9
31	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	1 / 9
31	الاشتراطات التنظيمية	2 / 9
31	اعتماد التصميم الابتدائي	3 / 9
33	الاشتراطات المعمارية	4 / 9

34	الاشتراطات الإنشائية	5 / 9
35	الاشتراطات الكهربائية	6 / 9
36	الاشتراطات الميكانيكية	7 / 9
37	اشتراطات الأعمال الصحية	8 / 9
37	اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحرائق	9 / 9
38	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	10 / 10
39	المرفقات	10
39	نموذج العطاء	1 / 10
40	المخطط العام للموقع	2 / 10
41	كروكبي الموقع	3 / 10
42	محضر تسليم العقار	4 / 10
43	إقرار من المستثمر	5 / 10

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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص" باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوظه 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.

المستند	م	هل موقع؟	هل مرفق؟
نموذج العطاء موقع من المستثمر.	1		
تفويض أو توكييل داخل بوابة فرص (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).	2		
تفويض أو توكييل داخل بوابة فرص (إثبات أن المسؤول عن المؤسسة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع).	3		
صورة سارية المفعول من السجل التجاري، مع إرفاق الأنشطة بالسجل.	4		
صورة اثبات العنوان الوطني.	5		
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%) عن قيمة العطاء السنوي.	6		
صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.	7		
صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.	8		
صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.	9		
صورة من شهادة الالتزام بالسعودية.	10		
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها موقعة من المستثمر.	11		
الرقم الضريبي للمنشأة.	12		
أي مستندات أخرى تطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).	13		

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) يوماً للمتقدم الأعلى سعراً.

ب. تعریف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته من قبل المستثمر (إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تعليمي أهلي على القطعة رقم (١٩/م) بالمخطط رقم (٢٤٨/س) محافظة الدوادمي).
الموقع	هو الأرض العائد ملكيتها للبلدية والتي يقام عليها النشاط المحدد لها.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
البلدية	بلدية محافظة الدوادمي (مالك الموقع).
الجهة المشرفة	وكالة الاستثمار والتخصيص.
الجهات ذات العلاقة	جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها.
المستثمر	هو الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
يقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.
المدارس الأهلية	<p>هي كل منشأة غير حكومية تقوم بأي مرحلة من مراحل التعليم (حضانة - رياض أطفال - ابتدائي - متوسط - ثانوي) قبل مرحلة التعليم العالي، وتصنف المدارس الأهلية على أساس المراحل التعليمية المعتمدة من قبل وزارة التعليم حسب المراحل العمرية للطلاب كما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> - الحضانة: هي المكان المناسب لرعاية الأطفال حتى سن الثالثة، ويمكن إنشاؤها كمبني مستقل أو كجزء من مرفق تعليمي بمبانٍ حكومية أو أهلية. - رياض الأطفال: هي المكان الذي يتوجه إليه الطفل كمرحلة ثانية بعد الحضانة، وتنقسم إلى مستوىين أو ثلاثة مستويات، وتكون الفئة العمرية للطلاب في مرحلة رياض الأطفال من سن ثلاث سنوات إلى ست سنوات. - المدرسة الابتدائية: هي المكان التعليمي المخصص للطلاب بعد رياض الأطفال، وتنقسم إلى ست مستويات، وتكون الفئة العمرية للطلاب في سن الابتدائي من ست سنوات إلى اثنتي عشرة سنة. - المدرسة المتوسطة: هي المكان التعليمي المخصص للطلاب بعد المرحلة الابتدائية، وتنقسم إلى ثلاثة مستويات، وتكون الفئة العمرية للطلاب في سن التعليم المتوسط من اثنتي عشرة سنة إلى خمس عشرة سنة. - المدرسة الثانوية: هي المكان التعليمي الأخير لطلاب التعليم المدرسي، وتنقسم إلى ثلاثة مستويات، وتكون الفئة العمرية للطلاب في سن التعليم الثانوي من خمس عشرة سنة إلى ثمانيني عشرة سنة.
المجمع التعليمي	تُعد المدرسة مجمعاً تعليمياً إذا كانت تحتوي على مراحلتين دراسيتين أو أكثر (بنين أو بنات).

(المدارس الدولية) مؤسسة تعليمية تقدم برامج دراسية تتميز بالتنوع الثقافي واللغوي، وتهدف إلى تحقيق تعليم عالي المستوى بمعايير دولية، وتبني هذه المدارس في تعليمها مناهج دراسية متقدمة تناسب احتياجات الطلاب من مختلف الثقافات والخلفيات وعادة ما يكون لديها بيئة تعليمية دولية معتمدة.

المدارس
الإنترناشونال

المسافات الفاصلة بين حدود المبني وحدود ملكية الموضع.

الارتفاعات

موافقة مكتوبة من الجهة المختصة متضمنة الموافقة على ممارسة النشاط وفق الاشتراطات والمتطلبات لهذا النشاط.

الترخيص البلدي

هو دور أو أكثر يكون أسفل حدود الدور الأرضي فقط، ولا يزيد منسوب أعلى سقفه عن 1.20 متر من منسوب منتصف رصيف الواجهة التي فيها المدخل الرئيسي، ويسمح بعمل مدخل / مخرج دور القبو للأرضي الواقع على أكثر من شارع من جميع تلك الشوارع.

دور القبو

هو الدور الذي لا يزيد ارتفاع منسوب أرضيته (النهائي) (وجه بلاط الأرضية) عن 1.20 متر من منسوب منتصف رصيف الواجهة التي فيها المدخل الرئيسي.

الدور الأرضي

هي الأدوار فوق الدور الأرضي.

الأدوار المتكررة

هو دور متوسط بين أرضية وسقف أي فراغ، ولا تتجاوز مساحته ثلث مساحة الطابق الموجود به، ويسمح بزيادة هذه المساحة إلى نصف مساحة الطابق الذي يتتوفر به نظام إطفاء آلي وإنذار صوتي معتمد.

دور الميزانين

دراسة شاملة تقوم على حصر حركة المرور على الطريق، وتقدير مستوى الخدمة عليها، وحساب الرحلات الناتجة عن المشروع، وتوزيعها على شبكة الطرق المحيطة، وتقدير حجم الطلب على أماكن انتظار المركبات، مع تقييم الوضع الراهن ووضع الطرق بعد إنشاء المشروع، وتحتاج موافقة الجهات ذات الاختصاص بالأمانة على نتائجها.

الدراسة المرورية
(TIS)

هي المواصفات القياسية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.

المواصفات
القياسية السعودية
والجودة

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 29/06/1441هـ، والتعليمات التنفيذية لها وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة.

المنافسة العامة

تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرض".

المنافسة
الالكترونية

كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

الكراسة

ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

ال تاريخ	التاريخ المحدد	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص (مراكع التمديد)	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص (مراكع التمديد)	موعد فتح المظاريف
	تحددده البلدية	إعلان نتيجة المنافسة
	تحددده البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعةها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطى مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقعاً عن البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى

1. مقدمة

ترغب بلدية محافظة الدوادمي في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية بغرض إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تعليمي أهلي على القطعة رقم (٥/١٩) بالمخطط رقم (س/٢٤٨) بحدي الواحة محافظة الدوادمي، وذلك وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإهاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للبلدية أهدافها.

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

التوجه إلى إدارة بلدية محافظة الدوادمي (إدارة الاستثمار).

فاكس: (0116421145) هاتف: (0116421420) تدويله (161).

البريد الإلكتروني (dawdmi@alriyadh.gov.sa)

أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص".

2. وصف الموقع

مجمع تعليمي أهلي				النشاط		
(248/س)	رقم المخطط	(19/٥)	رقم القطعة	الموقع:		
الواحة	اسم الحي	محافظة الدوادمي	اسم البلدية	مساحة الموقع		
(سعة عشر ألفاً وخمسمائة واثنان وثمانون متراً مربعاً) 16,582 م²				نوع الموقع		
أرض فضاء				نسبة البناء		
خرساني مسلح	نوع البناء	لا يتجاوز 60 %		عدد الأدوار		
حسب الاشتراطات التنظيمية بالموقع - موافقة وزارة التعليم				الارتدادات		
حسب نظام البناء المعمول به في المنطقة ورخص البناء من الإدارة المختصة				اددائى الموقع		
44.421890	X	24.500751	٧			

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

<https://maps.app.goo.gl/qpH4YRguPpY76HyP9>



- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حاله وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية والتنظيمية للموقع.
- المساحة المذكورة أعلاه تخضع للعجز أو الزيادة وفقاً لاستلام الموقع على الطبيعة.
- على المستثمر الالتزام بعدم الاضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع أو المجاورين أثناء عملية الترميم والصيانة للموقع، ويلتزم بإرجاع الشيء إلى أصله وإصلاح أي تلفيات نتيجة عملية الترميم وذلك على حسابه الخاص دون تحمل البلدية أية تكاليف أياً كانت.
- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال بل يجب على المستثمر معالجة تلك الاعمال قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.

3. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

1/3 من يحق له دخول المنافسة:

1/1/3 يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لهم في مجال إدارة وتشغيل الأنشطة والمجتمعات التعليمية والمدارس الأهلية التقدم في هذه المنافسة، ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادر من جهة قضائية، لمدة (ستين) من تاريخ الحكم أو القرار.

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

2/3 لغة العطاء:

1/2/3 لما كانت 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 والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

2/2/3 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.

3/3 مكان تقديم العطاءات:

تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص)، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه في المنافسة الإلكترونية داخل ظرف مختوم ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة بمقر وكالة الاستثمار والتصنيع بمبني بلدية محافظة الدوادمي.

• تليفون: (0116421420) – تحويله: (161)، (163).

3/4 موعد تقديم العطاء وفتح المظاريف:

الموعد المحدد لتقديم العطاء وفتح المظاريف حسب الموعد المحدد بالإعلان في الصحف الرسمية، بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).

5/3 تقديم العطاء:

1/5/3 يقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الإلكترونية.

2/5/3 في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم

ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال على الرقم (199040) أو عن طريق البريد الإلكتروني (inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

3 / 5 / 3 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تضمنه البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.

4 / 5 / 3 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتواقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض عن قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

3 / 6 كتابة الأسعار:
يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:

1 / 6 / 3 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 الطرف المخالف لذلك.

2 / 6 / 3 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابه (حروفأً) بالريال السعودي.
3 / 6 / 3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتواقيع عليه وختمه.

3 / 7 مدة سريان العطاء:
مدة سريان العطاء (90 يوم) تسعمون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه عن وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

3 / 8 الضمان:
1 / 8 / 3 يجب أن يقدم مع العطاء الضمان البنكي 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 البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (90) تسعمون يوماً من التاريخ المحدد لموعيد فتح المظاريف، وقابلً للتمديد عند الحاجة.

2 / 8 / 3 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، 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 المفعول لمدة أقل من (90) تسعمون يوماً من التاريخ المحدد لموعيد فتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

3 / 9 موعد الإفراج عن الضمان:
يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المناسب، كما يرد لصاحب العطاء المقبول فور تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد.

٣ / ١٠ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:-

١ / ٣ نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.

٢ / ٣ توكيلاً رسميًّاً موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومعرفة شخص غير المستثمر. وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسوّل عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومعرفة شهادة الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

٣ / ٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري، مع إرفاق الأنشطة المسموحة بالسجل.

٤ / ٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٥ / ٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨ أعلاه).

٦ / ٣ صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.

٧ / ٣ صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.

٨ / ٣ صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.

٩ / ٣ نسخة من شهادة الالتزام بالسعودية.

١٠ / ٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها موقعة من المستثمر تأكيداً للالتزام بالمتطلقات بما ورد بها.

١١ / ٣ صورة من إيصال شراء كراسة الشروط والمواصفات.

١٢ / ٣ الرقم الضريبي للمنشأة.

١٣ / ٣ أي مستندات أخرى تتطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).

١١ / ٣ سرية المعلومات:

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم موعد فتح المظاريف وذلك من قبل المدخول لهم نظاماً من قبل البلدية.

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

1 / 4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على مقدم العطاء دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي به تلك الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للبلدية في استبعاد العطاء المقدم.

2 / 4 الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على مقدم الاستفسار من البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابةً لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف، ولن يُعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، كما يمكن للمستثمر تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرض".

3 / 4 معاينة الموقع:

على مقدم العطاء وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع محل المنافسة معاينة تامة نافية للجهالة، وفق دلوده المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على أوضاعه السائدة به واشتراطات ونظام البناء بالمنطقة، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع أو العقار والأعمال المتعلقة به.

5. ما يحق للبلدية للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

1 / 5

إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

2 / 5

تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للبلدية تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن البلدية ستذخر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة ولها الحق في تأجيل فتح المظاريف في الحالات الطارئة والمفاجأة كالسيول والكوارث الطبيعية والزلزال وغيرها.

3 / 5

سحب العطاء:

لا يحق لمقدم العطاء سحب عطاءه بعد تقديمها قبل الموعود المحدد لفتح المظاريف.

4 / 5

تعديل العطاء:

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

5 / 5

حضور جلسة فتح المظاريف:

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

6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

الترسية والتعاقد: 1 / 6

1/1/6	بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء
2/1/6	يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائياً، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء دقه في التأجير ومصادرته الضمان.
3/1/6	يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة إن لم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
4/1/6	يجوز للبلدية التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقتربن أعلى العروض بتدفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة حالياً.
5/1/6	في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد البلدية للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.
6/1/6	يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) وتاريخ 29/06/1441هـ التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتية بيانها: الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار. الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة. الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

2 / 6 تسليم الموقع:

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

2 / 2 / 6 في حال تأخّر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلّم الموقّع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطّي للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدّم، وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار حالّم توجّد عوائق لدى البلدية تمنع تسليم العقار.

7. الاشتراطات العامة

1 / 7 توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية والجهات ذات الصلة.

2 / 7 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة لتسوية الموقع والإنشاء والتشغيل الخاصة بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من البلدية.

3 / 7

الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:
يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة، ووزارة التعليم بحكم الاختصاص.

4 / 7

تنفيذ الأعمال: يلتزم المستثمر بما يلي:
يجب على المستثمر أن يسند مهمة تنفيذ المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها. مع ضرورة إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والإنشاءات بعد استخدامها، سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (509) وتاريخ 21/09/1439هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للبلدية، كما يجب على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندي وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه.

5 / 7

مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

- مراجعة وموافقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترنات الخاصة بمعالجتها.

- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعده 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 الازمة لحلها

• إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتمأخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتمأخذ موافقة البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

6 / 7 حق البلدية في الإشراف على التنفيذ والتشغيل:

1 / 5 / 7 للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من البلدية.

2 / 5 / 7 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذ مخالفات الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

3 / 5 / 7 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتبعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

4 / 5 / 7 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء للمشروع بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

5 / 5 / 7 للبلدية الحق الكامل في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة الأنشطة التي يمارسها المستثمر للتأكد من مدى التزامه بتنفيذ بنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات واللوائح، كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من البلدية أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على الموقع.

7 / 7 تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ المشروع ومطابقتهم للمواصفات.

8 / 7 استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة (مجمع تعليمي أهلي) وأي مخالفة لذلك يترب عليها فسخ العقد وسحب الموقع من المستثمر، وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتمأخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط، شريطة أن تكون موافقة مع ضوابط تغير النشاط الصادرة بالتعيم الوزاري رقم (4300101224/1) وتاريخ 1443/02/22هـ.

9 / 7

التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:
لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها 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 وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزود البلدية بنسخة من العقد على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسئول أمام الطرف الأول عن مخالفة العقد.

10 / 7

موعد سداد الأجرة السنوية:
تُسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجاريه، وفي حالة عدم السداد يتم اتخاذ الاجراءات النظامية بحق المستثمر، كما جاءت به المادة السادسة والاربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (901) وتاريخ 24/02/1439هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/68) وتاريخ 18/11/1431هـ.

يلتزم المستثمر بزيادة نسبة العائد السنوي بنسبة (5%) من الإيجار السنوي كل (5) خمس سنوات ويحسب على قيمة آخر إيجار.

11 / 7

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

12 / 7

إلغاء العقد للمصلحة العامة:
يحق للبلدية لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة فسخ 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 البلدية إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر إذا كان يستحق التعويض بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد، وإعادة القيمة الإيجاريه المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

13 / 7 متطلبات الأمان والسلامة: يلتزم المستثمر بما يلي:

1 / 12 / 7 اتخاذ كافة الإجراءات الاحتياطية الالزمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

2 / 12 / 7 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

3 / 12 / 7 يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياجات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحدة كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس للبلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

4 / 12 / 7 وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحرائق.

5 / 12 / 7 وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.

6 / 12 / 7 توفير طفایات الحریق بالعدد والحجم المناسبین حسب تعليمات الدفاع المدني، على أن تثبت علیها بطاقة توضح تاريخ الصلاحیة ومواعید إجراء الاختبارات الدورية علیها، وذلك بجميع مراافق المباني وتجهیزاتها.

7 / 12 / 7 الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٥٦) وتاريخ 20/12/1405هـ وتعديلاته.

8 / 12 / 7 يلتزم المستثمر بعدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممارات المشاة وغيرها) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال

14 / 7 تسليم الموقع والمنشآت المقاومة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد: بعد انتهاء مدة العقد يلتزم المستثمر بتسليم الموقع للبلدية بحالة جيدة ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار ويوقع من الطرفين وفي حال وجود أي ملاحظات فللبلدية حق تكليفه بإجراء الإصلاحات الالزمة وإلا قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستثمر ، كما يحق للبلدية مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسيمة على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة بعد تقدير الأجرة من قبل لجنة الاستثمار ، وتعتبر هذه الفترة مستغلة بقيمة إيجارية جديدة يتم تقديرها من قبل لجنة الاستثمار.

15 / 7 أدکام عامة:

1 / 14 / 7 جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.

2 / 14 / 7 التقويم الميلادي هو المعمول به في هذا العقد

3 / 14 / 7 ليس للمستثمر الحق في الرجوع على البلدية بالتعويض عما تتحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

4 / 14 / 7 تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة على وجه خاص:

- 1 لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (40152) في 29/06/1441هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- 2 لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم (4600402464/1) في 1446/11/20هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر عام 1444هـ - 2023م وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
- 3 الاشتراطات الفنية الخاصة بالمدارس الأهلية وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100128804) وتاريخ 1441/04/11هـ، وما يستجد عليها من تعديلات.
- 4 اشتراطات اللوحتين التجارية العامة الصادرة بتعليمات معالي وزير البلديات والإسكان رقم (4200079475/1) وتاريخ 1442/02/26هـ، وما يستجد من تعديلات مستقبلية.

5 / 14 / 7 يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للبلدية بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.

8. الاشتراطات الخاصة

مدة العقد: 1 / 8

مدة العقد (25 سنة) (خمس وعشرون سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسليم المستثمر للعقار من البلدية بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين، شريطة أن يتم التسليم خلال مدة لا تزيد على شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع يتم إرسال إشعار خططي للمستثمر على عنوانه، وتحسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار.

فترة التجهيز والإنشاء: 2 / 8

يمنح المستثمر فترة زمنية تُعادل ما نسبته (10%) (عشرة في المئة) من فترة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء وتجهيز المشروع خلال تلك الفترة فعليه - في هذه الحالة - سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

النشاط الاستثماري المسموح به: 3 / 8

النشاط الاستثماري المسموح به هو "مجمع تعليمي أهلي"، ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقعا في غير النشاط المحدد.

- متطلبات تجهيز الموقع:

- تجهيز وتسوية الأرض، وتسويير الأرض ووضع لافتة باسم المشروع.
- عمل الرفع المسادي للأرض.
- نقل المخلفات وإزالة النفايات، وإزالة الأشغالات من الموقع.
- يلتزم المستثمر بالمعالجة الفورية لكافة الملاحظات وتطبيق مفاهيم أنسنة المدن ومعالجة التشوّه البصري وتحسين المشهد الحضري والوصول الشامل والحرص على نظافة الموقع وسلامة البيئة.

مواعيد العمل: يلتزم المستثمر بما يلي: 4 / 8

- أن يحدد مواعيد العمل اليومية وأن تكون معلنة ومعلقة في مكان واضح، بحيث تكون مماثلة للمعمول به في التقويم الدراسي المعتمد من وزارة التعليم، وتوزع أنشطة البرنامج التربوي على الأسابيع المحددة في التقويم الدراسي وتسكمل بقية الفترة بأنشطة تربوية ترفيهية.
- وجود فترة مناوبة صباحية لتنظيم استقبال الطلاب، وفترة مناوبة بعد الظهر حتى انصراف جميع الطلاب، كما يحق للمستثمر تشغيل الموقع لنفس النشاط في الفترة المسائية بعد أخذ الموافقات من الجهات ذات العلاقة.

التجهيزات: يلتزم المستثمر بما يلي: 5 / 8

- 1 / 5 / 8 تزويد المشروع بكافة التجهيزات والإمكانات التي تيسّر أداء العملية التعليمية، وتمكن الطالب من ممارسة الأنشطة المختلفة: رياضية، ترفيهية، معرفية، بما يسهم في تخرج جيل سوي، وخلق مواطن صالح.

2 / 5 / 8 توفر مساحات مظللة كافية داخل أسوار المبني وجميع مراحل المجمع لنزول وصعود الطلاب الذين يستخدمون الحافلات المدرسية، وألا تقل المساحة المظللة من فناء المدرسة/ المجمع عن (20%).

3 / 5 / 8 يجب أن يراعي عند تصميم وتنسيق الفناءات الداخلية لمجمع المدارس أو مساحة انتظار الطلاب لأولئك أمرورهم خارج أو داخل المجمع لتوفير الظل لحماية الطلاب، سواء باستخدام المظلات الصناعية أو الأشجار، التي يجب أن تكون بعيدة عن أسوار المدارس.

6 / 8 يجب أن تتوافر برياض الأطفال المرافق التالية:

- غرف الأنشطة
- غرف النوم
- غرف اللعب (الأركان التعليمية) والتي يجب أن تكون مزودة ومجهزة بالوسائل التعليمية الكافية، ومزودة بأثاث يتناسب مع عدد الأطفال وتشمل على سبيل المثال لا الحصر على التالي:
- ركن التعبير الفني
- ركن المكعبات ويجب تطبيق اشتراطات وزارة التعليم والجهات ذات العلاقة في كل ما يتعلق بالأنشطة وأخذ الاحتياطات الازمة لامانة وسلامة الطلاب في كافة المراحل التعليمية.
- يجب توفير غرفة أو موقع مجهز بطاولة ذات مرتبة اسفنجية، مغطاة من الجلد ليسهل تطهيرها بعد كل استخدام، لتنظيف الأطفال الرضع.
- تخصيص رفوف لحفظ غيارات الأطفال، قريبة من طاولة تغیر الأطفال الرضع.
- خدمات أخرى يجب على المستثمر توفيرها برياض الأطفال:
- توفير خزائن لحفظ سجلات الأطفال.
- توفير هاتف أرضي خاص برياض الأطفال.
- يجب أن تزود رياض الأطفال بعيادة طبية مجهزة بالأدوات الازمة لالسعافات الأولية، وإجراء الفدوصات.
- يجب توفير ثلاثة، موقد كهربائي، وغيرها لحفظ وتسخين وجبات الأطفال.
- في حال وجود أطفال رضع يجب توفير التجهيزات الازمة لاعداد زجاجات الرضاعة.

7 / 8 متطلبات الوصول الشامل: يلتزم المستثمر بما يلي:

1 / 7 / 8 تدقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل دركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (1009) والباب (11) من كود البناء السعودي رقم (SBC-201) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.

2 / 7 / 8 استخدام اللوحات الإرشادية للتوجيه مجموعات الطلاب في المواقف والممرات والمساحات طبقاً لما ورد بالفصل (1009-9.10.11) من كود البناء السعودي العام (SBC-201)، كما ينبغي استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مسالك الهروب وساحات التجمع طبقاً لما ورد بالفصل (1013) من كود البناء السعودي العام.

3 / 7 / 8 تزويد المدارس التي يزيد ارتفاعها عن دورين بالمطاعد الكهربائية لخدمة الوصول الشامل والأشخاص ذوي الإعاقة.

4 / 7 / 8 توفير مواقف سيارات للأشخاص ذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية بالأعداد والنسب الموضحة في الجدول أدناه طبقاً لковد البناء السعودي (SBC-201).

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
2% من مجموع المواقف	1,000-501
20 موقف، بالإضافة إلى موقف واحد لكل 100 موقف بعد إل 1,000 موقف	أكثر من 1,000 موقف

8 / 8 متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة: يلتزم المستثمر بما يلي:

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

2 / 8 / 8 عزل أسطح المبني ضد الرطوبة والحرارة، وكذلك معالجة الدوائط الخارجية ل توفير العزل الحراري طبقاً للمتطلبات الخاصة بأعمال العزل الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمبني غير السكني (SBC-601) والفصل (720) من كود البناء السعودي (SBC-201).

8 / 9 متطلبات الأمان والصحة والسلامة: يلتزم المستثمر بما يلي:

1 / 9 / 8 ألا يقل صافي الارتفاع الداخلي في الفصل الدراسي أو الغرف الدراسية عن (2.25 م)، وعلى المضمون تحديد الارتفاع المناسب لكل فراغ حسب النشاط الذي يمارس به ومساحته.

2 / 9 / 8 توفير إضاءة طبيعية للفصول والفراغات الدراسية عن طريق نوافذ (بالدوائط الخارجية أو السقف) لا تقل مساحتها الكلية عن (8%) من مساحة أرضية الفراغ، كما يجوز إتارة المكاتب ومرافق المدرسة/المجمع بإنارة صناعية.

3 / 9 / 8 توفير غرفة فحص صحية ودورقة مياه منفصلة، على أن يتم تزويدها بالإسعافات الأولية الازمة.

4 / 9 / 8 توفير طريقة وصول آمنة للسطح حال وجود معدان أعلاه لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة.

5 / 9 / 8 ألا يقل ارتفاع جلسات الشبابيك ودرازيبنات الشرفات والسلالم المفتوحة عن (0.85 م)، ويجب أن يكون الدرازيبن مصمتاً أو ذو مسافة ضيقة بين قوائمه، بحيث يمنع سقوط الأشياء ذات الأقطار أكثر من (10 سم).

6 / 9 / 8 يُسمح بتوفير غرفة أو أكثر لسكن الدارس في حدود الارتداد بمسطح لا يزيد عن (3 %) من مساحة الأرض.

7 / 9 / 8 تزويد جميع المنشآت بالأنظمة الازمة للوقاية والحماية من الحرائق طبقاً لمتطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-801)، والباب التاسع من كود البناء السعودي العام (201) مع تدديد جميع سبل الهروب والمندرات والسلالم الازمة.

8 / 9 / 8 عمل أراضي المناطق المكشوفة والأرصفة الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن (2 %) لتصريف الأمطار ومية الغسيل.

9 / 9 / 8 يجب أن يكون الطلاب تحت المراقبة في كافة الأوقات.

10 / 9 / 8 يجب وضع نظام إداري يضمن أمن مداخل ومخارج المجمع التعليمي.

11 / 9 / 8 توفير حماية مناسبة للأبواب والنواذير الزجاجية.

12 / 9 / 8 توفير العزل الصوتي اللازم لحوائط المباني الخارجية بحيث لا يزيد مستوى الضوضاء الخارجية عن (50 دينيل نهاراً و45 دينيل مساءً) طبقاً لمتطلبات الواردة بمقاييس الضوضاء الصادرة عن الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.

13 / 9 / 8 عدم السماح بدخول أشخاص غير مصرح لهم، وعدم السماح بخروج الطلاب إلا بصحبة الأهل أو الموافقة المعتمدة خطياً من الأهل.

14 / 9 / 8 حفظ مواد النظافة والأدوات الحادة والأجهزة الكهربائية بعيداً عن متناول الطلاب.

15 / 9 / 8 إعداد إرشادات خاصة بإجراء الأمان والسلامة، وتعليقها في أماكن بارزة من المدرسة/ المجمع التعليمي، مثل (استخدام وتخزين الأدوية، تعليمات مواد التعقيم والنظافة، إجراءات الإخلاء، التعليمات الغذائية وغيرها).

16 / 9 / 8 أن تكون المقابس الكهربائية بعيدة عن متناول الطلاب وأن تزود بالحماية المناسبة.

17 / 9 / 8 توفير أسرة متعددة ذات عجلات، ولها حواجز ومجهزة ببطانيات صوفية غير قابلة للاشتعال عند دخول الطوارئ لاستخدامها في الحالات الطارئة لإنقاذ الأطفال إن تطلب الأمر.

18 / 9 / 8 توفير دورات المياه لكل نوعية من الاستخدامات التعليمية المختلفة طبقاً للموضح بالجدول أدناه:

المرحلة التعليمية	الحد الأدنى من مساحة دورة المياه الواحدة	الحد الأدنى لمعدل دورات المياه	دورات مياه ذوي الإعاقة
حضانة	(2م 1.8)	15 طفلاً / 1	-
رياض أطفال (2م 1.8)	+ / فصل للأطفال	20 المعلمات / 1	-

1/ مجتمع دورات مياه،
بمساحة لا تقل عن 3.15
متر مربع

1/ 20 طالباً +
2 مغسلة / 3 حمامات

(25 1.35)

التعليم الابتدائي/
المتوسط/ الثانوي

10/8 الالتزام بالمعدلات المعيارية:

1/10/8 يتلزم المستثمر بتطبيق متطلبات الحد الأدنى لمساحة الموقع للمجمع التعليمي بناءً على المعدل الأدنى الذي يشغله الطالب بالنسبة لمساحة الأرض، وحسب تصنيف المدينة، وفق الجدول التالي:

متر مربع للطالب	معايير الأرض/ المرحلة الدراسية
25 5.00	حضانة / مرحلة رياض الأطفال
25 4.40	ابتدائي
25 4.70	متوسط
25 5.25	ثانوي
25 4.80	المجمع التعليمي (إذا تضمن نوعين أو أكثر من الأنواع أعلاه)

▪ يؤخذ المتوسط لأي عدد من أنواع المدارس المشمولة داخل المجمع التعليمي.
▪ مساحة الأرض للمدرسة (مرحلة واحدة) = معدل مساحة الأرض للطالب × عدد الطالب (بموافقة وزارة التعليم)
▪ مساحة الأرض للمجمع التعليمي = (متوسط معدلات الأرض المطلوبة لكل مدرسة/عدد أنواع المدارس بالمجمع × العدد الكلي للطلاب).

جدول معدل المساحة (متر مربع) / طالب بالنسبة للأرض

• لا يقل عرض الشوارع التي تقع عليها المدرسة عن المعدلات الواردة في الجدول أدناه:

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:

1. يسمح باستخدام الأرض (القطعة) ظهيرة الشارع التجاري بشرط عدم فتح أي منفذ على الشارع الخلفي.
2. في المناطق التي لا يوجد لشوارعها تصنيف (تجاري، سكني) يؤخذ عرض الشارع فقط.
3. يسمح في المراكز فقط أن تكون المدرسة الابتدائية أو المتوسطة على شارع عرضه لا يقل عن 12م.
4. لا يوجد حد أدنى للمسافات بين المدارس بمختلف أنواعها أو مراحلها.

2 / 10 / 8 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 (3 م)، ولا يقل الارتداد الجانبي والخلفي عن (3 م).

3 / 10 / 8 ألا يزيد عدد الأدوار عن المعدلات الواردة في الجدول أدناه:

العدد	النوع	الوصف	النوع
1	النوع	دور أرضي + دور أول يخصص للادارة	دور حضانة / رياض اطفال
2	النوع	أرضي + دورين	المدرسة الابتدائية
3	النوع	أرضي + 3 أدوار ** (حتى وإن كان نظام البناء في المنطقة أرضي + أول فقط، أو أرضي + دروين فقط)	المدرسة المتوسطة
4	النوع	أرضي + 3 أدوار ** (حتى وإن كان نظام البناء في المنطقة أرضي + أول فقط، أو أرضي + دروين فقط)	المدرسة الثانوية
5	النوع	أرضي + 3 أدوار ** (حتى وإن كان نظام البناء في المنطقة أرضي + أول فقط، أو أرضي + دروين فقط)	المجمعات التعليمية

مواقف السيارات: يلتزم المستثمر بما يلي: 11 / 8

1/11/8 توفر مواقف سيارات كافية لمرتادي المجمع، على أن تكون متوافقة مع دليل تصميم مواقف السيارات الصادر بالقرار الوزاري رقم (4400426840/1) وتاريخ 05/02/1445هـ وما ستصد عليه من تعديلات.

2 / 11 / 8
فصل حركة مواقف السيارات والهافلات عن المساحة المخصصة للطلاب بأسوار نافذة داخلية.
3 / 11 / 8
تبقى المساحات المخصصة لمواقف السيارات والهافلات والتنزيل والتحميل بدون أسوار ضمن
حدود الموقع.

4/11/8 إحاطة مبني المدرسة/ المجمع التعليمي بأسوار ارتفاعها (2.40 م) كحد أدنى، ويسمح أن تكون الأسوار من النوع النافذ (غير مصممة) لمدارس البنين، ويجب أن تكون مصممة (غير نافذة) لمدارس البنات.

تكون بداية المندر الخاص بدخول القبو بعد الانتهاء من دد الرصيف الخارجي للمدرسة، حفاظاً على استمرارية الرصيف لحركة المشاة.

6/11/8 لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المشروع أو العاملين فيه، ويجب مراعاة الاشتراطات الصادرة أو التي تصدر مستقبلاً فيما يتعلق بـمواقف السيارات.

7/11/8 توفر موافق للمركبات والحافلات حسب المعدلات الموضحة بالجدول أدناه:

المدرسة	عدد المواقف
موافق الفصول لدور الحضانة/ مرحلة رياض الأطفال	موافق 3 فصول
موافق المدارس الابتدائية والمتوسطة	موافقان / فصل (بني) موافق / فصلان (بنات)
موافق المدارس الثانوية	4 موافق / فصل (بني) موافقان / فصل (بنات)
موافق الحافلات	موافق 3 فصول

8/12 اشتراطات التشغيل والصيانة: يلتزم المستثمر بما يلي:

1/12/8 التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة ل القيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات...الخ، الموجودة في المشروع مثل: المصاعد والسلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق، وخزانات المياه ودورات المياه...الخ.

2/12/8 يقدم للأمانة تقريرا دوريا (كل ستة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التينفذت.

3/12/8 تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحرائق وإخلاء الأفراد من المبني في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.

4/12/8 المحافظة المستمرة على نظافة الموقع وتطهيره وتعقيمه باستمرار، وأن يتم تجميع النفايات في أكياس بلاستيكية أو حاويات معدومة الإغلاق.

5/12/8 فحص جميع التوصيلات والآلات الكهربائية في الموقع والآلات المستخدمة في مثل هذه الأنشطة دوريًا للتأكد من سلامتها وإصلاح أي خلل.

6/12/8 إجراء فحوصات يومية وختبارات شهرية ودورية وصيانة جميع المنشآت والإنشاءات الميكانيكية والكهربائية ووسائل السلامة والمراقبة والإذار والإطفاء، وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً.

7/12/8 تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة والمراقبة والإذار والإطفاء.

8/12/8 إجراء صيانة دورية للمشروع ومرافقه بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دوريًا، ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك.

9/12/8 العناية بنظافة المبني بجميع مرافقه ونظافة الأدوات والأواني المستخدمة وأن يتم استخدام المنظفات المناسبة، مع مراعاة تجفيف الأواني بعد غسلها.

10/12/8 العناية بنظافة أماكن إعداد وتجهيز المأكولات والمشروبات.

التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط ومدادات الصرف في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل المبني.

11 / 12 / 8

أن تكون المياه المستخدمة من المورد العمومي للمياه أو من مصدر معروف ومأمون صحيا ثبتت صلاديته للاستهلاك البشري بناء على تحاليل مخبرية والتأكد من صلاحية المياه بصفة دورية.

12 / 12 / 8

يجب أن يكون خزانات المياه بعيدة عن مصادر التلوث وتوخذ منها المياه عن طريق شبكة مواسير إلى أماكن استخدامها، ويتم تنظيفها وتعقيمها بصفة دورية، وتكون هذه الخزانات معزولة عن الخارج عزلاً تاماً ومحقمة من الداخل، ومن الضروري صيانة هذه الخزانات بشكل دائم لضمان جودة الماء الذي بداخلها، وأن يتم تنظيف وتعقيم خزان المياه بصورة دورية باستخدام محلول الكلور.

13 / 12 / 8

الالتزام بوجود خطة صيانة شاملة لمباني ومرافق وأجهزة مجمع المدارس وتكون معتمدة من استشاري متخصص، ويتم متابعتها من قبل وزارة التعليم، والالتزام بتطبيقها والاحتفاظ بالخطة وسجلاتها المعتمدة في سجلات المدارس.

14 / 12 / 8

يجب على المستثمر أن يقوم بأعمال الصيانة الدورية لمجمع المدارس وأجهزته المختلفة، وكذلك أجهزة وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق، وخزانات دورات المياه ... الخ، والمحافظة عليها بحالة جيدة بصفة مستمرة.

15 / 12 / 8

يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريرا دوريا (كل ستة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التينفذت.

16 / 12 / 8

يجب التدريب على خطة الإخلاء أثناء الحريق أو الطوارئ.

17 / 12 / 8

الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية (Traffic Impact Study):

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة مجمع مدارس إنترناشونال، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المؤهلة من قبل وزارة البلديات والإسكان وتوافق عليها الجهات ذات الاختصاص وتتضمن الدراسة المرورية على الأقل ما يلي:

- تحديد المسافة الآمنة لمداخل المجمع التعليمي من تقاطعات الشوارع الرئيسية.
- تأثير المجمع التعليمي 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.

▪ تقديم دجم الطلب على موافق انتظار المركبات والحافلات وربط تلك الموافق بشبكة الطرق المحبيطة.

14 / 8 الاشتراطات الأمنية: يتلزم المستثمر بما يلي:

1 / 14 / 8 جميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (34) وتاريخ 1444/03/07هـ وجميع الأدلة والقرارات والتعاميم ذات الصلة.

2 / 14 / 8 تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعليم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة البلديات والإسكان رقم (538) وتاريخ 1434/01/07هـ.

3 / 14 / 8 تفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكافش والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعليم الوزاري رقم (56610) وتاريخ 1437/11/28هـ بخصوص تلك الاشتراطات.

4 / 14 / 8 تركيب كاميرات داخل المحلات، بها خاصية التسجيل الرقمية وتنصيص غرفة للتحكم.

5 / 14 / 8 تركيب بوابات دخول هيدروليكي، وتكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.

15 / 8 اللوحات الإعلانية (اللافتات):
يجب على المستثمر الالتزام بجميع ما ورد باشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعليم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (4200079475/1) وتاريخ 1442/02/26هـ وما يُستجد عليها من تعديلات مستقبلية، ويسمح باللوحات الإعلانية وفقاً للبند (4-5) من التقرير العاشر (ضوابط واحتراطات أنظمة البناء في المنطقة).

16 / 8 تأمين إسعافات أولية:
على المستثمر تأمين كافة الإسعافات الأولية وجميع الأدوات الازمة (طبقاً لاشتراطات الصحية الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان) وأن يتم تدريب العاملين بالمبني لعمل الإسعافات الأولية الازمة وقت الحاجة.

17 / 8 الغرامات والجزاءات البلدية:
في 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 (4600402464/1) في 1446/11/20هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات الصادر بالقرار الوزاري رقم (4400905854/1) وتاريخ 1444/11/26هـ وما يُستجد عليه من تعديلات، وفي حالة عدم شمول الائحة لأية مخالفة فإن للبلدية الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تتناسب مع دجم المخالفة.

9. الاشتراطات الفنية

1 / 9

كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:
يجب على المستثمر الالتزام بمتطلبات كود البناء السعودي وملاقه، وكذلك جميع الاشتراطات 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 1441/04/11هـ بشأن الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية، كما تخضع المنافسة للتصنيف الوطني للأنشطة الاقتصادية الرابع (ISIC) الصادر عن الهيئة العامة للإحصاء، وكذلك لواائح واصدارات الإدارة العامة للمواد الغذائية بوكالة الوزارة للشؤون البلدية الخاصة بسلامة الأغذية والمنشآت الغذائية.

الدليل أو الكود	م
إصدارات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO).	1
المقاييس البيئية - مقاييس مستويات الضوضاء - الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.	2
الدليل الارشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.	3
اللوائح الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان وتحديثاتها وملاقها.	4
دليل الحد الأدنى لمعايير تصميم مدارس التعليم الأهلي وإجراءات الاعتماد.	5
كود البناء السعودي وملاقه الآتية: • كود البناء السعودي اصدار (SBC-201) • (SBC 301-306) Saudi Construction Code • (SBC-401) Saudi Electrical Code • (SBC-501) Saudi Mechanical Code • (SBC-601) Saudi Energy Code • (SBC-701-702) Saudi Sanitary Code • (SBC-801) Saudi Fire Code	6

الاشتراطات التنظيمية

2 / 9

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسبة البناء والارتفاعات الناظمة وأن تكون متوافقة مع دليل الحد الأدنى لمعايير تصميم مدارس التعليم وإجراءات الاعتماد، ومعايير وزارة التعليم، وأن يلزم الاستشاري المصمم بوضع معالجات فرعية لواجهات الأدوار المتكررة المطلة على المجاورين لضمان الخصوصية البصرية التامة

اعتماد التصميم الابتدائي:

3 / 9

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):
 1. إعداد التصميم المعماري والإنشائي الخاص بالموقع وملاقاته.



2. إعداد التصاميم والوثائق الالزمه لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء - الهاتف - الصرف الصحي)
3. عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
4. واجهات لكامل عناصر المشروع.
5. مناظير للمشروع.
6. تقديم تقرير فني موضح به بيان ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
7. رفع الموقع مساحياً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
8. عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمبني.
9. المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.

2/3/9 يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية التالية:

1. دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
2. استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
3. تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التدكم والاتصالات والإنشاءات وأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.

3/3/9 إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:

1. مخطط عام للموقع ملون شاملاً لأعمال التنسيق العام للموقع.
2. مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
3. مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
4. واجهات وقطاعات ملونة.
5. مناظير خارجية ملونة لجميع الواجهات.

6. تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي لاستخدامات المقتربة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وغيرها.

7. مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبني وذلك وفقاً لعميم صاحب السمو الملكي وزير البلديات والإسكان رقم (5297) وتاريخ 28/01/1425هـ والعميم الإلحاقي رقم (23893) وتاريخ 05/05/1435هـ بشأن الآلية المقررة لتطبيق العزل الحراري في المبني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.

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

1. التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشتيبات - الفرش الداخلي - تفاصيل الأراضي إلخ).
2. التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - التفاصيل الإنشائية - كامل الحسابات الإنشائية للمشروع إلخ).
3. التصميمات الكهربائية.

4. التصميمات الميكانيكية.

5. الموصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

الاشتراطات المعمارية: يجب على المستثمر الالتزام بما يلي:

1/4/9 أن يكون التصميم المعماري متميّزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة، وأن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع، وأكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.

2/4/9 أن يراعي التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكافة مرتدى المشروع.

3/4/9 يتم اختيار مواد البناء والتشطيب بحيث مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.

4/4/9 أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات والمرمرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الدوائط والأعمدة غير حادة.

5/4/9 توفير غرف مناسبة لمஹولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

6/4/9 الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة عن وزارة البلديات والاسكان، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمندرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة...الخ.

7/4/9 لا يقل صافي الارتفاع الداخلي في الفصل الدراسي أو الغرف الدراسي عن 2.25 م، وعلى المصمم تحديد الارتفاع المناسب لكل فراغ حسب النشاط الذي يمارس به ومساحته.

8/4/9 الالتزام بتوفير إضاءة طبيعية للفصول والفراغات الدراسية عن طريق نواف (بالدوائط الخارجية أو السقف) لا تقل مساحتها الكلية عن (8%) من مساحة أرضية الفراغ وتكون هذه النوافذ آمنة للطلاب، كما يجوز إنارة المكاتب ومراافق المدارس بإنارة صناعية.

9/4/9 توفير غرفة فحص صحية ودورة مياه منفصلة، على أن يتم تزويدها بالإسعافات الأولية الازمة.

10/4/9 توفير طريقة وصول آمنة للسطح حال وجود معدات أعلى لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة.

11/4/9 لا يقل ارتفاع جلسات الشبابيك ودرابزينات الشرفات والسلالم المفتوحة عن (0.85) م، ويجب أن يكون الدرابزين مصمتاً أو ذو مسافات ضيقة بين قوائمه، بحيث يمنع سقوط الأشياء ذات الأقطار أكثر من (10) سم.

12/4/9 توفير غرفة أو أكثر لسكن الحراس في حدود الارتداد بمسطح لا يزيد عن 3% من مساحة الأرض.

13 / 4 / 9 تزويد المنشآت بالأنظمة الازمة للوقاية والحماية من الحرائق طبقاً لمتطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-801)، والباب التاسع من كود البناء السعودي العام (SBC-201) مع تحديد جميع سبل الهروب والمنحدرات والسلامم الازمة.

14 / 4 / 9 عمل أرضيات المناطق المكشوفة والأرضفة الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن (2%) لتصريف الأمطار ومية الغسيل.

15 / 4 / 9 توفير العزل الصوتي الازم لحوائط المباني الخارجية بحيث لا يزيد مستوى الضوضاء الخارجي عن (50) ديسبل نهاراً، و (45) ديسبل مساءً طبقاً للمطالبات الواردة بمقاييس الضوضاء الصادرة عن الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.

16 / 4 / 9 لا تقل المساحة المظللة من فناء المدرسة عن (20%).

الاشتراطات الإنسانية: يلتزم المستثمر بما يلي:

1 / 5 / 9 يلتزم استشاري المستثمر أثناء التصميم والتنفيذ بإتباع كافة اشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي للأجزاء الإنسانية (SBC-301-306) في جميع الأعمال الملزمة من فحص واختبارات التربة وحساب الأحمال والتصميم الإنساني في مباني المجمع وبناءً على تعهد الاستشاري المعتمد من قبل وزارة البلديات والاسكان.

الالتزام بتطابق التصميم الإنساني للتصميم المعماري ومتطلبات التخصصات الأخرى من الأعمال الكهربائية والميكانيكية.

3 / 5 / 9 يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتقديرات التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنسانية.

4 / 5 / 9 أن يكون البناء من عناصر إنسانية مقاومة للحرائق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.

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

6 / 5 / 9 يراعي في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.

7 / 5 / 9 تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلالي للمباني طبقاً للدليل الإنساني لحساب الأحمال الزلالي في التصميم الإنساني وذلك وفق تعليم صادي السمو الملكي وزير البلديات والإسكان رقم (8186) وتاريخ 26/02/1434هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنسانية (ك ب س 300) (SBC300).

8 / 5 / 9 الالتزام باعتماد التصميم وجميع أعمال التنفيذ للأساسات والإنشاءات تحت اشراف مكتب هندسي مؤهل ومعتمد لدى وزارة البلديات والإسكان.

9 / 5 / 9 تدون على المخططات الإنسانية كافة ما يراه المهندس المضمون من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادي والمسلحة، وطرق الخلط والدلك والترطيب ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط ديد التسليح في العناصر الإنسانية المختلفة.

10 / 5 / 9 تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.

11 / 5 / 9 يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمبني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة البلديات والإسكان.

الاشتراطات الكهربائية: يلتزم المستثمر بما يلي:

6 / 9 1 / 6 / 9 تطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي، وهي:

- المتطلبات الكهربائية الواردة في كود البناء العام (SBC-201) وخاصية الفصل رقم (27)، والبند رقم (907) متضمناً الفقرة رقم (907.2.3) الخاصة بالمدارس، والبند رقم (1008)، والفقرات رقم (1205.3 – 1013.3).

▪ متطلبات الكود الكهربائي (SBC-401) متضمناً الفصل رقم (718) الخاص بالمدارس.

▪ متطلبات كفاءة الطاقة لأنظمة الكهربائية الواردة في كود ترشيد الطاقة للمبني غير السكنية (SBC-601) وخاصية الفصول أرقام (UM-SECTION9-9).

▪ المتطلبات الكهربائية الواردة في كود الحماية من الحرائق (SBC-801) وخاصية البنود رقم (907.2.3) متضمناً الفقرة رقم (907) والبند رقم (1008-608-605-604-508) الخاصة بالمدارس، والمتطلبات الكهربائية في البنود رقم (913-1013).

2 / 6 / 9 يتعدى استشاري المستثمر 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.

3 / 6 / 9 أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية 127/220 فولت أو 380/220 فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، 60 ذبذبة/ثانية.

4 / 6 / 9 جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعتمد بها.

5 / 6 / 9 فصل الإنارة الخارجية عن الإنارة الداخلية.

6 / 6 / 9 فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.

7 / 6 / 9 تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار (Earth leakage circuit breaker).

8 / 6 / 9 جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومية الأمطار.

9 / 6 / 9 يجب تجهيز الموقع بالمتطلبات الكهربائية الآتية:

▪ وحدات إنارة طوارئ.

▪ علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.

▪ شبكة للكشف والإذار عن الحرائق.

غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمحلات عن 400 أمبير، ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية). 10 / 6 / 9

تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية: 11 / 6 / 9

- بطاريات مع جهاز شادن أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
- مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
- استخدام وحدات الإمداد بالطاقة غير المقطعة.

تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنبًا للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة على أن يشمل نظام التأريض ما يلي: 12 / 6 / 9

- تأريض حديد تسليح أساسات المباني.
- تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير حاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي... إلخ.
- تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.

تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة. 13 / 6 / 9

يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية. 14 / 6 / 9

إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي). 15 / 6 / 9

الاشتراطات الميكانيكية: يلتزم المستثمر بما يلي: 7 / 9

تطبيق متطلبات كود الميكانيكا السعودي (SBC-501) وذاتة الفصل رقم (4) والجدول رقم (403.3.1.1) متضمناً الحد الأدنى للتهوية للفراغات بالمدارس. 1 / 7 / 9

المتطلبات الميكانيكية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-201) وذاتة الفصل رقم (28). 2 / 7 / 9

متطلبات كفاءة الطاقة لأنظمة الميكانيكية الواردة في كود ترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) وذاتة 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. 3 / 7 / 9

يوصى بتجمیع مياه التكيیف في المباني الجديدة التي تزيد حمولة التبريد بها عن (KW350) واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراحيض. 4 / 7 / 9

5 / 7 / 9 تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المعايير والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.

6 / 7 / 9 تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المترددة حسب الأصول الفنية المعترف بها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعي فيها توافر الراحة والأمان لمرتادي المشروع.

7 / 7 / 9 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 مفاتنات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحرائق... إلخ.
- أخذ احتياجات السلامة الازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

8 / 9 اشتراطات الأعمال الصحية: يتلزم المستثمر بما يلي:

1 / 8 / 9 تطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-701) فيما يخص التمديقات 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.

2 / 8 / 9 تطبيق متطلبات كود الصرف الصحي الخاص السعودي (SBC-702).

3 / 8 / 9 تطبيق المتطلبات الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-201) وخاصة الفصل رقم (29)، والجدول رقم (2902.1).

4 / 8 / 9 تكون المواد المستخدمة في جميع التمديقات الداخلية والخارجية مطابقة للمعايير القياسية السعودية أو إحدى المعايير العالمية المعتمدة بها.

5 / 8 / 9 تكون خزانات المياه مطابقة "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

6 / 8 / 9 استخدام صنابير المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمعايير القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (3) لترات.

7 / 8 / 9 يوصى بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية في المباني الجديدة التي تحتاج إلى مياه ساخنة للمستخدمين.

9 / 9 اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحرائق: يتلزم المستثمر بما يلي:

1 / 9 / 9 تطبيق متطلبات كود الحرائق السعودي (SBC-801) فيما يخص مستلزمات مكافحة الحرائق وخاصة الفصل التاسع الفقرة رقم (903.2.3) والفقرة رقم (903.3.1.1) والفصل السابع والخمسون الفقرة رقم (5704.3.4.2) والفقرة رقم (5705.3.5.2) والفصل الواحد والستون الفقرة رقم (6103.2.1.4).

2 / 9 / 9 تطبيق متطلبات مكافحة الحرائق الواجبة في كود البناء السعودي العام (SBC-201) وخاصة الفصل السابع، على أن يكون تصميم وتنفيذ وتركيب وصيانة أنظمة الوقاية من الحرائق من مكتب هندسي مؤهل ومتخصص في مجال الوقاية والحماية من الحرائق ومعتمد من المديرية العامة للدفاع المدني.

3 / 9 / 9	توفير مخارج للطوارئ طبقاً للمواصفات التي تحددها إدارة الدفاع المدني على ألا يقل عرض المخرج عن متر ونصف وتفتح للخارج وتؤدي إلى ساحات للتجمع، ويجب ألا يكون المخرج حلزونياً.
4 / 9 / 9	تركيب لوحات إرشادية تدل على المخارج، وتركيب كشافات إضاءة للطوارئ.
5 / 9 / 9	تركيب نظام متطور للإنذار عن الحرائق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك تركيب شبكة إطفاء مرتبطة بمضخة للحرائق تعمل تلقائياً بالكهرباء والديزل معاً بقوة 7 بار وتصريف 250 غالون/دقيقة.
6 / 9 / 9	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.
7 / 9 / 9	التأكد من سلامة التمديدات الكهربائية ووضعها داخل مواسير عازلة.
8 / 9 / 9	تركيب أحجام إنذار للحرائق في جميع أجزاء الروضة.
9 / 9 / 9	تأمين طفایات حریق فی الممرات من نوع البودرة وثاني أكسيد الكربون.
10 / 9 / 9	أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني فيما يتعلق بمتطلبات الأمان والسلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
11 / 9 / 9	اشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
10 / 9	مواصفات المواد وجودة التنفيذ:
1 / 10 / 9	مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحرائق كما وردت بكود البناء السعودي العام (SBC-201) للفئة (E) من الاستخدامات التعليمية، ويسمح باستخدام أنظمة الطلاء المقاوم للحرائق للوصول للمتطلبات المحددة بالكود.
2 / 10 / 9	اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ المبني طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات واختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكتب استشاري مؤهل من وزارة البلديات والإسكان.
3 / 10 / 9	مراجعة التصميم قبل التنفيذ وإجراء التفتيش من جهات مؤهلة معتمدة حسب لائحة التفتيش والاعتماد لكود البناء السعودي.
4 / 10 / 9	عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة، المسارات المخصصة للدراجات الهوائية) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
5 / 10 / 9	تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل (توفير السقالات - السلالم - ضمان التقييد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية).

المرفقات .10

1 / 10 نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (.....) لعام 1447هـ الخاصة إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تعليمي أهلي على القطعة (م/19) بالمخطط رقم (248/س) محافظة الدوادمي.

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِيْمِ

سعادة رئيس بلدية محافظة الدوادمي

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / 1447هـ المتضمن رغبتكم إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تعليمي أهلي على القطعة رقم (م/19) بالمخطط رقم (س/248) محافظة الدوادمي، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معانقة العقار على الطبيعة معانقة تامة نافية للحالة.

ننقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموضع أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

القيمة الإجمالية لكافل مدة العقد غير شاملة ضريبة القيمة المضافة	قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شاملة ضريبة القيمة المضافة	سعر المتر
كتابه	كتابه	كتابه
(25 16,582) (ستة عشر ألفاً وخمسمائة واثنان وثمانون متراً مربعاً)		المساحة

** قنطرة الألة السنفية أعلى لا تشمل ضربة القيمة المضافة.

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

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

بطاقة وصف موقع استثماري - بلدية محافظة الدوادمي

بيانات الموقع

رقم المخطط	الواحة	الحي	النشاط حسب المخطط
248 / س	تجاري		
19 / م	مجمع تعليمي		النشاط المقترن للطرح
16582 م	44.421890	X	
24.500751			رابط الوصول

<https://maps.app.goo.gl/qpH4YRguPpY76HyP9>

الموقع على المستكشف الجغرافي لأمانة الرياض




Windows تنشيط انقر على الزر العائد للتنشيط

كرولي أبعاد الموقع (طول X عرض)



صور الموقع على الطبيعة



الموقع كروكي 3 / 10

4 / 10 محضر تسليم عقار
 حيث أجرت بلدية محافظة الدوادمي على المستأجر الموقع الموضح
 معلومات عنه أعلاه بغرض استخدامه في إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تعليمي أهلي على القطعة رقم
 (م/19) بالمخيط رقم (248/س) محافظة الدوادمي بموجب عقد الإيجار المبرم معه.

عليه أقر أنا الموقع أدناه / بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار
 المذكور في يوم/...../1447هـ بعد أن قمت بمعاينة الموقع معاينه تامة نافية
 للجهالة شرعاً وأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع.

حدود الموقع:

الاتجاه	حسب الطبيعة	بطول	حسب الصك	بطول	حسب المخطط	بطول
شمالاً						
شرقاً						
جنوباً						
غرباً						

(مساحة الموقع: (25)) (

ممثل البلدية
الإدارية:
البلدية:
اعتماد:

المستثمر:
الاسم:
التوقيع:

5 / 10 إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

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

 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (40152) في 1441/06/29هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
 - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم (4600402464/1) في 1446/11/20هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (4400905854/1) وتاريخ 1444/11/26هـ وما يستجد عليه من تعديلات.
 - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بعمليم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (4200049475/1) وتاريخ 1442/02/26هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
 - لائحة الاشتراطات الفنية للمدارس الأهلية وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100128804) وتاريخ 1441/04/11هـ وما يستجد عليها من تعديلات.

- 3 عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.
- 4 أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة:

الاسم:	الهوية:
رقم الجوال:	رقم الهاتف:
التواقيع:	التاريخ: