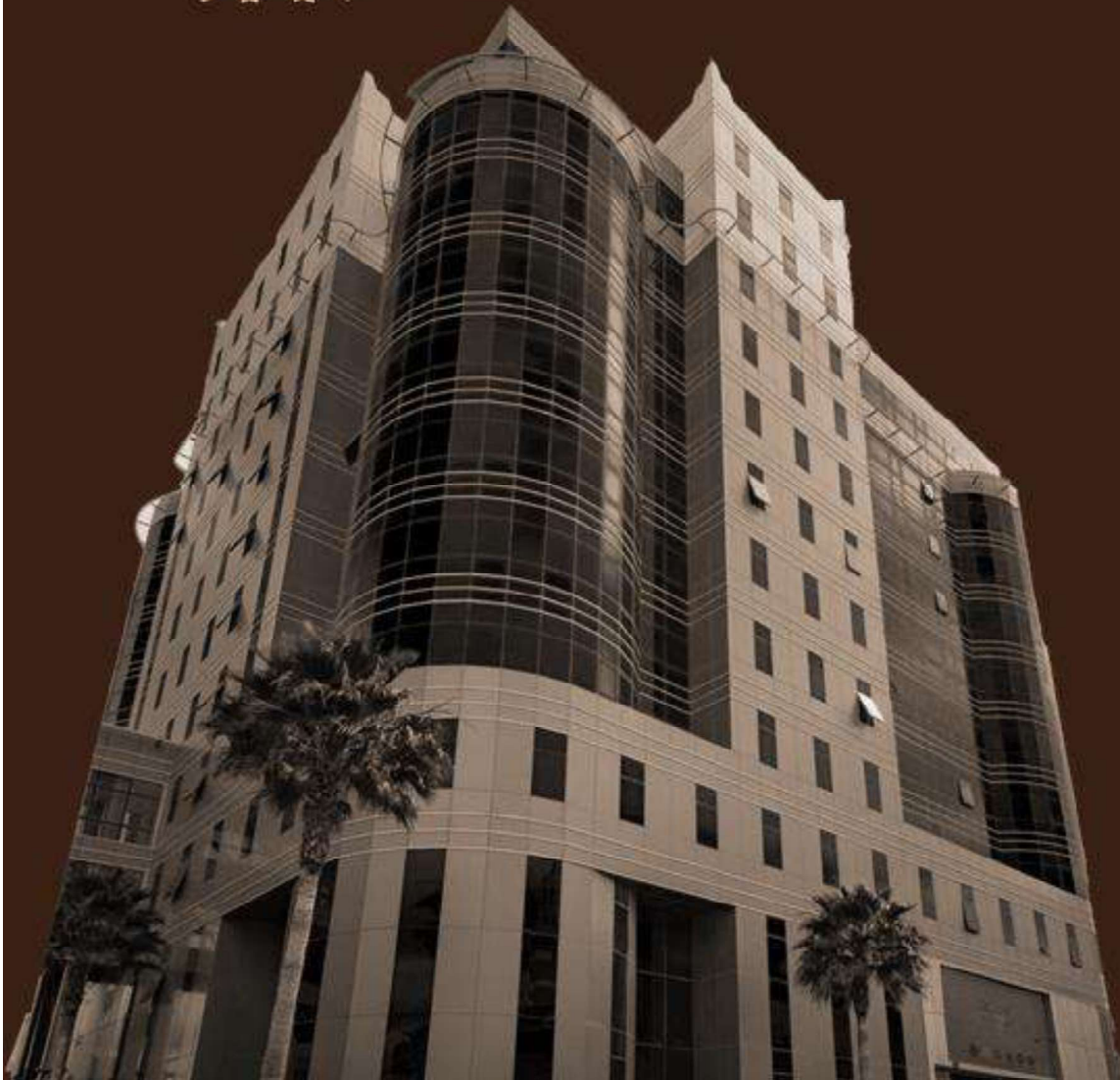




كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة مركز استشفائي سياحي بطريق نهران - بني مازن





كراسة شروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة مركز استشفائي سياحي على طريق نهران - بني مازن

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	٥
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	٦
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى.	٦
١	<u>مقدمة.</u>	٧
٢	<u>وصف العقار</u>	٨
٣	<u>اشتراطات دخول المنافسة والتقديم.</u>	٩
	١/٣ من يحق له دخول المنافسة.	٩
	٢/٣ لغة العطاء.	٩
	٣/٣ مكان تقديم العطاءات.	٩
	٤/٣ موعد تقديم العطاءات.	٩
	٥/٣ موعد فتح المظاريف.	٩
	٦/٣ تقديم العطاء.	٩
	٧/٣ كتابة الأسعار.	١٠
	٨/٣ مدة سريان العطاء.	١٠
	٩/٣ الضمان.	١٠
	١٠/٣ موعد الإفراج عن الضمان.	١٠
	١١/٣ مستندات العطاء.	١٠
	١٢/٣ سرية المعلومات	١١
٤	<u>واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء.</u>	١٢
	١/٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة.	١٢
	٢/٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة.	١٢
	٣/٤ معاينة العقار.	١٢
٥	<u>ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف.</u>	١٣
	١/٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات.	١٣
	٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف.	١٣
	٣/٥ سحب العطاء.	١٣
	٤/٥ تعديل العطاء.	١٣
	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف.	١٣
٦	<u>الترسية والتعاقد وتسليم العقار.</u>	١٤
	١/٦ الترسية والتعاقد.	١٤
	٢/٦ تسليم الموقع.	١٤





كراسة شروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة مركز استشفائي سياحي على طريق نهران - بني مازن

م	المحتويات	الصفحة
٧	<u>الاشتراطات العامة</u>	
١٥	١/٧ توصيل الخدمات للموقع	١٥
١٥	٢/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ.	١٥
١٥	٣/٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة.	١٥
١٥	٤/٧ تنفيذ الأعمال	١٥
١٥	٥/٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	١٥
١٦	٦/٧ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ.	١٦
١٦	٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي.	١٦
١٦	٨/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له.	١٦
١٦	٩/٧ التأجير من الباطن والتنازل عن العقد	١٦
	١٠/٧ موعد سداد الأجرة السنوية.	١٦
	١١/٧ متطلبات السلامة والأمن.	١٧
	١٢/٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة.	١٨
	١٣/٧ تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد.	١٨
	١٤/٧ أحكام عامة.	١٨
٨	<u>الاشتراطات الخاصة</u>	
١٩	١/٨ مدة العقد.	١٩
١٩	٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء.	١٩
١٩	٣/٨ النشاط الاستثماري المسموح به	١٩
١٩	٤/٨ اشتراطات مركز العلاج الطبيعي	١٩
١٩	٥/٨ الطاقم الوظيفي لمركز العلاج الطبيعي	١٩
١٩	٦/٨ الغرف العلاجية	١٩
٢٠	٧/٨ العلاج الطبيعي للقلب والرئتين	٢٠
٢٠	٨/٨ العلاج الطبيعي للإصابات الرياضية	٢٠
٢٠	٩/٨ مراكز العلاج والإرشاد النفسي ومراكز التأهيل	٢٠
٢٣	١٠/٨ مركز علاج امراض النطق والتخاطب والبلع	٢٣
٢٣	١١/٨ مواقف السيارات	٢٣
٢٣	١٢/٨ اشتراطات التشغيل والصيانة.	٢٣
٢٤	١٣/٨ الاشتراطات الأمنية	٢٤
٢٤	١٤/٨ اللوحات الاعلانية والإرشادية	٢٤





٢٤
٢٤

١٥/٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية
١٦/٨ متطلبات المعاقين

كراسة شروط ومواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة مركز استشفائي سياحي على طريق نهران - بني مازن

م	المحتويات	الصفحة
٩	<u>الاشتراطات الفنية.</u>	
	١/٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء.	٢٥
	٢/٩ الاشتراطات التنظيمية.	٢٥
	٣/٩ متطلبات وزارة الصحة .	٢٥
	٤/٩ اعتماد التصميم الابتدائي	٢٥
	٥/٩ الاشتراطات المعمارية	٢٦
٢٧	٦/٩ الاشتراطات الانشائية	
	٧/٩ الاشتراطات الكهربائية.	٢٨
	٨/٩ الاشتراطات الميكانيكية	٢٨
	٩/٩ اشتراطات الأعمال الصحية .	٣٠
	١٠/٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	٣١
	١١/٩ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	٣٢
١٠	<u>المرفقات.</u>	
	١/١٠ نموذج العطاء.	٣٣
	٢/١٠ المخطط العامة للموقع (الرسم الكروكي)	٣٢
	٣/١٠ نموذج تسليم العقار.	٣٥-٣٤
	٤/١٠ إقرار من المستثمر.	٣٦





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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً ، وذلك عن طريق الموقع الالكتروني 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 يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس ، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار إليه .

مسلسل	المستند	هل مرفق ؟	هل موقع ؟
١	نموذج العطاء موقع من المستثمر		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
٣	إثبات أن المسؤول عن المؤسسة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
٥	صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٦	صورة من شهادات الخبرة الخاصة بإنشاء وإدارة وتشغيل المراكز العلاجية		





كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة مركز استشفائي سياحي على طريق نهران - بني مازن

٧	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوم من التاريخ المحدد لفتح المضاريف ، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي	
٨	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول	
٩	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول	
١٠	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية	
١١	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة	

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	إنشاء وتشغيل وصيانة مركز استشفائي سياحي
مركز الاستشفاء	هو أي مركز يحتوي تخصصاً من التخصصات الخاصة بالعلاج الطبيعي أو العلاج والإرشاد النفسي أو امراض النطق والتخاطب والبلع.
العقار	هو أرض تحدد الأمانة موقعها ، والتي يقام عليها النشاط المحدد له
الأمانة	أمانة منطقة عسير
مقدم العطاء	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إدارة وتشغيل
المنافسة العامة	فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها وفق أحكام لائحة التصريف بالعقارات البلدية والقرارات الصادرة تنفيذاً لها
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات

ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى



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

١. مقدمة

- ترغب أمانة منطقة عسير في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لإنشاء وتشغيل وصيانة مركز استشفائي سياحي ، ووفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة. وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها.
- وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها.
- وترحب الأمانة بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:
- التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:





كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة مركز استشفائي سياحي على طريق نهران - بني مازن

- وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات
- تليفون: ٩٢٠٠٠٨٠٠٩
- أو فاكس: ٠١٧٢٢٥٠٣٣٦
- أو على البريد الإلكتروني Marketing-info@ars.gov.sa
- ص.ب ٩٤١ الرمز البريدي ٦٢٥٢١ أبها

٢. وصف العقار

نوع النشاط	مركز استشفائي سياحي
مكونات النشاط	- مركز طبي استشفائي - نادي صحي (رجال - نساء) - مركز للعلاج الطبيعي - مركز لعلاج امراض النطق والتخاطب والبلع. - مركز للإرشاد النفسي





- جلسات خارجية مفتوحة للاسترخاء والتأمل		
- محلات تجارية		
المدينة: عسير	الحي: بني مازن	موقع العقار
رقم المخطط: ١٤٤٣/٤٨٣٦/١/ع	القطعة: ث ١	
الطريق: طريق نهران بني مازن		
حدود العقار المستثمر حسب الحدود والابعاد والاطوال المذكورة ببطاقة وصف المشروع المرفقة بالكراسة		
أرض فضاء		
١٨, ١٣٤٨٩ م ^٢		نوع الموقع
		المساحة الاجمالية

الخدمات بالموقع:

.....

.....

.....

.....

.....

بيانات أخرى:

.....

.....

.....

٣. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

١/٣ من يحق له دخول المنافسة:

١ / ١ / ٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال انشاء وإدارة وتشغيل المراكز الاستشفائية العلاجية التقدم في هذه المنافسة ، ويحق للأمانة استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية ، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.





٢ / ١ / ٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.
٢/٣ لغة العطاء:

١ / ٢ / ٣ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع ، بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته ، وبياناته ويستثنى من ذلك الكتلوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

٢ / ٢ / ٣ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣/٣ مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة والمختومة بختمها باسم سعادة مدير المنافسات الاستثمارية . وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة المنافسات الاستثمارية بأمانة منطقة عسير ، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:
■ عسير – أمانة منطقة عسير – ص.ب ٤٩٥٢ – الرمز البريدي ٤١٤١٢

٤/٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في الموعد طبقاً لمنصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه

٥/٣ موعد فتح المظاريف:

موعد فتح المظاريف حسب الموعد المحدد على منصة فرص

٦/٣ تقديم العطاء:

١ / ٦ / ٣ يُقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية ، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

٢ / ٦ / ٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية ، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٣ / ٦ / ٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.

٤ / ٦ / ٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.





٧/٣ كتابة الأسعار:

- يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:
- ١ / ٧ / ٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات.
 - ٢ / ٧ / ٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
 - ٣ / ٧ / ٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه .

٨/٣ مدة سريان العطاء:

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

٩/٣ الضمان:

- ١ / ٩ / ٣ يجب أن يُقدم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي ، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي 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 (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.
- ٢ / ٩ / ٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان أقل من (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي ، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

١٠/٣ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة فور تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد.

١١/٣ مستندات العطاء:

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
- ١ / ١١ / ٣ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.
 - ٢ / ١١ / ٣ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر. وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
 - ٣ / ١١ / ٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
 - ٤ / ١١ / ٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).
 - ٥ / ١١ / ٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي.
 - ٦ / ١١ / ٣ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
 - ٧ / ١١ / ٣ صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول





كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة مركز استشفائي سياحي على طريق نهران - بني مازن

- ٨ / ١١ / ٣ صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وانها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو ارفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.
- ٩ / ١١ / ٣ صورة من شهادات الخبرة الخاصة بإنشاء وإدارة وتشغيل المراكز العلاجية.
- ١٠ / ١١ / ٣ نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة.
- ١١ / ١١ / ٣ نسخة من الاعلان.
- ١٢ / ١١ / ٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي موقعة من المستثمر تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

١٢/٣ سرية المعلومات:

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





٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

١. ١. دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

١. ٢. الاستفسار حول بيانات المزايدة:

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

١. ٣. معاينة العقار:

➤ على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة.

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





٥. ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١/٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

٣/٥ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

٤/٥ تعديل العطاء:

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

٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، 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. و لا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.





٦. الترسية والتعاقد وتسليم العقار

الترسية والتعاقد:

- ١ / ١ / ٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء
- ٢ / ١ / ٦ يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- ٣ / ١ / ٦ يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول ، الذي رست عليه المنافسة ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- ٤ / ١ / ٦ يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض ، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات ، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.
- ٥ / ١ / ٦ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

تسليم الموقع:





- ١ / ٢ / ٦ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- ٢ / ٢ / ٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

٧. الاشتراطات العامة

- ١/٧ **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 بالأمانة ومع شركة الكهرباء.
- ٢/٧ **البرنامج الزمني للتنفيذ:**
يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل الخاصة بالمركز محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من الأمانة.
- ٣/٧ **الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:**
يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- ٤/٧ **تنفيذ الأعمال:**
١/٤/٧ يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء 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.
- ٢/٤/٧ على المستثمر 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 (٥٠٩) وتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٢١ هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للأمانة.





٥/٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر :

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ لكامل المواقع إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين وذلك بعد أخذ موافقة الأمانة على الجهة الاستشارية المكلفة من قبل المستثمر بالإشراف على تنفيذ المشروع و يكون من واجباتها:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي ملاحظات يكون موجودا بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الملاحظات.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع ، والتي من شأنها تلافي المشكلات ، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية ، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٦/٧ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

- ١/٦/٧ للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة.
- ٢/٦/٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٣/٦/٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة ، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ٤/٦/٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة ، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- ٥/٦/٧ يكون للأمانة الحق الكامل في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد ، وذلك بهدف متابعة الأنشطة التي يمارسها المستثمر للتأكد من مدى التزامه بتنفيذ بنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات واللوائح ، كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة بالدخول والتفتيش على المنشآت.

٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي :

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





٨/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له:

١ / ٨ / ٧ لا يجوز استخدام العقار لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة، وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغيير أوضاع السوق ، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط ، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار ، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

٩/٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد :

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

١٠/٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

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

١١/٧ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١/١١/٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة .

٢/١١/٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٣/١١/٧ 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 للأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

٤/١١/٧ وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق.

٥/١١/٧ وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.

٦/١١/٧ توفير طفايات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني ، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراء الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مرافق المبنى وتجهيزاته.

٧/١١/٧ توفير صندوق للإسعافات الأولية مزودا بالمواد الضرورية للإسعاف، مثل: القطن، والشاش ، والأربطة الطبية، والمواد المطهرة، و مواد العناية بالجروح.

٨/١١/٧ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٢/م) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠ هـ وتعديلاته .

٩/١١/٧ الالتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم ٥٦٦١٠ وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨ هـ بخصوص تلك الاشتراطات .





١٠/١١/٧ يجب تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/١/٧ هـ.

١١/١١/٧ الالتزام بتزويد جميع المنشآت بالأنظمة اللازمة للوقاية من مكافحة الحريق ومنع انتشار اللهب حسب متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-801) والباب التاسع من كود البناء السعودي العام (SBC-201) مع تحديد جميع سبل الهروب والمسارات والمنحدرات والسلالم اللازمة ، واستخدام مواد بناء غير قابلة للاشتعال ومقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية.

١٢/١١/٧ الالتزام بتوفير سلالم آمنة للسطح حال وجود معدات أعلاه لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة مع توفير التجهيزات اللازمة لتصريف الأمطار .

١٣/١١/٧ عمل أراضي المناطق المكشوفة والأرصعة الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن ٢ % لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.

١٤/١١/٧ يلتزم المستثمر بتطبيق جميع ما ورد بلائحة شروط السلامة والوقاية من الحريق في مراكز التأهيل والعلاج الطبيعي وما في حكمها الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم (١١٢/و/١٥/د ف) وتاريخ ١٤٢٥/٠٨/٠٨ هـ وما يُستجد عليها من تعديلات .

١٢/٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

بطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض .

١٣/٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

١/١٣/٧ قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم المواقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام المواقع غيباً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة.

٢/١٣/٧ بعد انتهاء مدة العقد ستؤول ملكية المواقع وجميع المنشآت الثابتة التي أقامها المستثمر على المواقع إلى الأمانة دون تعويض وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافتها بعد اعتماد الأمانة ستؤول ملكيتها للأمانة.

١٤/٧ أحكام عامة:

١/١٤/٧ جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.

٢/١٤/٧ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٣/١٤/٧ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٤/١٤/٧ تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ ، وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ.





٥/١٤/٧ الالتزام بجميع ما ورد بنظام المؤسسات الصحية الخاصة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٤٠ وتاريخ ١٤٢٣/١١/٣ هـ ، ولائحته التنفيذية وما بها من مرفقات وخاصة أرقام (٣٤-٣٧-٣٩-٤٦).

٨. الاشتراطات الخاصة

١/٨ مدة العقد:

مدة العقد (٢٥ سنة) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار ، أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار، وفي حال تأخر





المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم إرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه.

٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (٥%) (خمس بالمائة) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة. وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه - في هذه الحالة - سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

٣/٨ النشاط الاستثماري المسموح به :

النشاط الاستثماري المسموح به هو " إنشاء وإدارة وتشغيل مركز للعلاج الطبيعي والنفسي وامراض النطق والكلام ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط

٤/٨ اشتراطات مركز العلاج الطبيعي:

١ / ٤ / ٨ يكون المركز في المستوى الأرضي أو أدوار علوية مع توفير مصاعد مناسبة لاستخدام ذوي الإعاقة.

٢ / ٤ / ٨ استقبال ومكتب مواعيد ملائم لاستقبال ذوي الإعاقة.

٣ / ٤ / ٨ غرفة انتظار "في حالة تقديم الخدمة للجنسين يتم فصل غرفة الانتظار بحيث تكون غرفة للرجال وأخرى للنساء

٤ / ٤ / ٨ غرفة لفحص العلامات الحيوية.

٥ / ٤ / ٨ دورات مياه للمرضى في حال تقديم الخدمة للجنسين يتم تجهيز دورات مخصصة للرجال وأخرى للنساء " عدد ٢ " كحد أدنى ، ودورة مياه مجهزة لاستخدام ذوي الإعاقة " في حال تقديم الخدمة للجنسين يتم تجهيز دورة مخصصة للرجال وأخرى للنساء " ، ودورات مياه للموظفين

٦ / ٤ / ٨ غرف تغيير ملابس للعلاج المائي ولصالة التمارين الرياضية.

٧ / ٤ / ٨ صناديق حفظ لاستخدام المرضى.

٨ / ٤ / ٨ تكون الممرات والأبواب والأرضية مناسبة لاستخدام ذوي الإعاقة

٩ / ٤ / ٨ غرفة للموظفين

١٠ / ٤ / ٨ غرفة تقييم ومعالجة بمساحة لا تقل عن ٢١٦ م.

٥/٨ الطاقم الوظيفي لمركز العلاج الطبيعي:

١ / ٥ / ٨ يشترط توفر أخصائي عالج طبيعي عدد ٢ أو أخصائي عالج طبيعي عدد ١ وفني عالج طبيعي عدد ٢ كحد أدنى .

٢ / ٥ / ٨ للعيادة في المجمع الطبي أو مركز التأهيل يكتفى بأخصائي عالج طبيعي عدد ١ فقط.

٦/٨ الغرف العلاجية:

١ / ٦ / ٨ غرفة للعلاج الكهربائي والتحكم بالألم بمساحة ٢٠ م بحد أدنى.

٢ / ٦ / ٨ صالة تمارين علاجية بمساحة ال تقل عن ١٠٠ م كحد أدنى.

٣ / ٦ / ٨ غرفة لعالج الأطراف العلوية والعلاج الوظيفي بمساحة لا تقل عن ٢٥ م.

٤ / ٦ / ٨ غرف للعلاج الطبيعي للأطفال ، غرفة كشف بمساحة لا تقل عن ١٠ م.

٥ / ٦ / ٨ غرف للعلاج الطبيعي للأطفال غرفة معالجة بمساحة لا تقل عن ١٠ م.

٦ / ٦ / ٨ غرف للعلاج الطبيعي للأطفال صالة تمارين علاجية بمساحة لا تقل عن ٨٠ م.





- ٧ / ٦ / ٨ غرف للعلاج الطبيعي للأطفال غرفة التكامل الحسي بمساحة لا تقل عن ٢٠ م^٢. اختيارية.
- ٧/٨ العلاج الطبيعي للقلب والرئتين:**
- يجب ان تكون الغرف مجهزة بالاتي
- ١ / ٧ / ٨ نظام إنذار يتم تفعيله من المريض أو المعالج في حالة الطوارئ الطبية.
- ٢ / ٧ / ٨ غازات طبية
- ٣ / ٧ / ٨ وحدة مراقبة القلب اللاسلكية لمتابعة عمل قلب المريض خلال تواجده في العيادة.
- ٤ / ٧ / ٨ غرفة كشف بمساحة لا تقل عن ٢٠ م^٢.
- ٥ / ٧ / ٨ غرفة معالجة بمساحة لا تقل عن ١٠ م^٢.
- ٦ / ٧ / ٨ صالة تمارين علاجية بمساحة لا تقل عن ١٠٠ م^٢
- ٧ / ٧ / ٨ وحدة الإنعاش القلبي "Cart Crash".
- ٨ / ٧ / ٨ أخصائي أول علاج طبيعي تخصص قلب ورئة " مصنف من الهيئة السعودية للتخصصات الصحية"
- ٩ / ٧ / ٨ ويحمل شهادة ACLS – BLS سارية المفعول.
- ١٠ / ٧ / ٨ أخصائي علاج طبيعي .
- ١١ / ٧ / ٨ فني علاج طبيعي عدد ٢ كحد أدنى.
- ٨/٨ العلاج الطبيعي للإصابات الرياضية:**
- ١ / ٨ / ٨ غرفة تشخيص وتقييم للحالات بمساحة لا تقل عن ٢٠ م^٢.
- ٢ / ٨ / ٨ غرفة للعلاج الكهربائي والتحكم بالألم بمساحة لا تقل عن ٢٠ م^٢.
- ٣ / ٨ / ٨ صالة تمارين علاجية بمساحة لا تقل عن ١٠٠ م^٢
- ٤ / ٨ / ٨ معمل تقييم العضلات واختبارات اللياقة بمساحة لا تقل عن ١٠٠ م^٢.
- ٥ / ٨ / ٨ معمل تقييم الحركة وديناميكية الحركة بمساحة لا تقل عن ١٠٠ م^٢.
- ٦ / ٨ / ٨ غرفة للعلاج المائي بمساحة لا تقل عن ١٠٠ م^٢.
- ٧ / ٨ / ٨ أخصائي علاج طبيعي مع خبرة في مجال تأهيل الإصابات الرياضية
- ٨ / ٨ / ٨ أخصائي فيسيولوجية التمارين.
- ٩ / ٨ / ٨ أخصائي تغذية علاجية " اختياري".
- ١٠ / ٨ / ٨ أخصائي نفسي للإصابات الرياضية. "اختياري".
- ١١ / ٨ / ٨ فني علاج طبيعي عدد ٢ كحد أدنى.
- ٩/٨ مراكز العلاج والإرشاد النفسي ومراكز التأهيل النفسي:**
- يجب ان يتوفر في هذا القسم المعايير والشروط العامة الواردة في المادة الثالثة من نظام المؤسسات الصحية الخاصة وهي كالآتي :
- ان يكون الموقع مناسباً يسهل وصول المرضى اليه.
 - توفير مكان مناسب لحفظ ملفات المرضى بشكل سري.
 - توفير نظام للمعلومات يلائم حجم العمل بالمركز يتضمن ما يلي:
- (١) لائحة داخلية تشمل إجراءات العمل والوصف الوظيفي للعاملين.
- (٢) نظام لتسجيل المواعيد والاستعلام .
- (٣) نماذج السجلات الطبية المستخدمة في المراكز.





٤) ان يتم حفظ ملفات المرضى لمدة خمس سنوات متضمنة اخر زيارة للمريض وعند اتلافها بعد مضي هذه المدة يحتفظ بملخص الحالة المرضية للرجوع اليها عند الحاجة.

١/٩/٨ ضوابط ومواصفات مراكز الارشاد النفسي:

- يجب مراعاة جوانب السلامة للمرضي والعاملين بالمركز على النحو التالي
- يجب توفير جرس انذار في مقابل كل غرفة.
- يجب ان يكون الزجاج المستخدم غير قابل للكسر.
- يجب ان تكون النوافذ محاطة بشبك معدني يمنع خروج المرضى اذا كان المركز في الأدوار العليا.
- وضع لائحة توضح التسعيرة لجميع الخدمات المقدمة.
- توفير وسائل التقييم والتشخيص والعلاج النفسي مثل (اختبار الذكاء - مقاييس الشخصية - مقاييس تشخيص الإصابات العضوية للدماغ) وكراسي الاسترخاء وأجهزة التغذية الرجعية الحيوية (BioFeed back).

٢/٩/٨ أنواع مراكز الارشاد النفسي:

١/٢/٩/٨ مراكز العلاج النفسي السريري:

- وهي المراكز التي يعمل بها مختصون في علم النفس السريري وتقدم خدمات العلاج النفسي والتقييم والتشخيص الغير دوائي وفقا لطرق العلاج المتعارف عليها عالمياً، وفيها:
- يشترط كحد ادني توفر اخصائي علم نفس سريري مرخص له بمزاولة المهنة ويكون متفرغا للعمل بالمركز.
- يشترط وجود استشاري علم نفس سريري واخصائي اول علم نفس سريري واخصائي علم نفس مساعد وطبيب نائب واخصائي اجتماعي.
- يقدم هذا النوع خدمات تشخيصية للمرضي الجدد ، وخدمات علاجية (غير دوائية) وتأهيلية.
- يجب مراعاة التعاليم الدينية والنواحي الاجتماعية في العلاج.
- يجب عدم استقبال أي مريض جديد الا يكون محال من طبيب مرخص له.
- الا يقوم المركز بالعلاج الدوائي للمريض.
- ضرورة توافر سجلات توثق حالة المريض .
- يجب ان يكون مجموع المسطحات ٢٢٥م لكل سرير .
- يجب ان تكون غرف المبيت مناسبة من حيث التجهيز والتأثيث.
- يجب ان تكون الغرف مدهونة بطلاء يسهل تنظيفه مع الإضاءة الكافية.
- يجب توفير دورة مياه واحدة على الأقل لكل خمس نزل.
- يجب توفير غرفة لحفظ ملابس النزل وادواتهم الشخصية (غرفة امانات).
- يجب توفير قسم خاص لتنظيف وكي الملابس والاعطية او تأمينها من خارج المركز.
- يجب وجود غرفة للتخلص من النفايات الطبية لها باب من خارج المركز.
- يجب توفير اخصائي نفسي لكل عشرين نزيل.
- يجب توفير اخصائي اجماعي لكل عشرين نزيل.
- يجب توفير اخصائي تمريض وفني تمريض لكل عشرين نزيل.
- يجب توفير صيدلية داخلية لحفظ الادوية.

٢/٢/٩/٨ مراكز الارشاد النفسي:





وهي المراكز التي تقدم خدماتها من خلال التعامل مع المشكلات النفسية الناتجة عن خلل في التكيف او العلاقات الاجتماعية (مثل الاسرية والزوجية والشخصية) والصدمات النفسية مثل (القلق والاكتئاب واضطرابات الاكل) وفيها ضرورة توفير نظام إحالة موثق الى المؤسسات العلاجية في مجال الطب النفسي وان تكون الإحالة موجهة الى طبيب استشاري.

٣/٩/٨ الاشتراطات الخاصة بالفريق المعالج بمراكز التأهيل النفسي:

- يجب ان يكون المشرف على الخدمات الفنية والتأهيلية المقدمة طبيب نفسي استشاري او اخصائي اول في علم النفس سعودي الجنسية ومرخص له بمزاولة المهنة ولديه خبرة سابقة.
- يقدم المركز خدمات التأهيل النفسي بما يتوافق مع عادات وقيم المجتمع.
- يقدم المركز الجلسات النفسية الفردية والجماعية ، وبرامج الترفيه والرياضة والبرامج الدينية .
- يجب وجود خدمات طبية عن طريق الاستشارة للاستدعاء عند الحاجة.
- يجب وضع لائحة واجبات وحقوق المرضى ومرافقيهم مع ضرورة عرضها على المريض واسرته واخذ الموافق الخطية .
- يجب مراعاة المادة (٢١) من نظام مزاولة المهنة الصحية الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم م/٥٩ وتاريخ ١٤/١١/٢٠١٦ هـ ، وكذلك ما ورد في نظام الرعاية الصحية ولائحته التنفيذية.
- يجب ان يكون المركز مخصصاً لاستقبال جنس واحد - رجال او نساء- ويسمح في مراكز الرعاية النهارية استقبال الجنسين على ان يكون لكل جنس مكان مخصص له.
- توفير الاختبارات والمقاييس النفسية اللازمة لطبيعة المرضى.
- توفير الأماكن اللازمة للتأهيل النفسي مثل الورش الفنية والعلاج بالعمل والعلاج الوظيفي والصالات الرياضية والترفيهية والثقافية بطرق تمنع الاذى للمرضي.
- تخصيص غرفة مجهزة للعلاج النفسي والسلوكي.
- يجب توافر مسطحات خضراء تمنح النزول شعوراً بالراحة والاسترخاء .
- يجب توافر حراسات امنية مدربة وكافية.
- تطبيق نظام مكافحة العدوي حسب اشتراطات وزارة الصحة.

٤/٩/٨ شروط قبول المرضى المصرح بهم داخل المركز:

- يجب ان يكون المريض من الحالات المزمنة والمستقرة
- الا يكون المريض من حالات التخلف العقلي او التوحد واضرابات الشخصية.
- الا يعاني من اضطرابات نفسية نشطة او خطورة على نفسه او الاخرين.
- يجب ان يكون المريض من الذين يمكنهم الاعتماد على انفسهم نسبياً على الأقل.
- يجب الا يكون المريض من الحالات المرضية طريحة الفراش .
- الا يكون المريض يعاني من الصرع او الامراض المعدية والسارية.

١٠/٨ مركز علاج امراض النطق والتخاطب والبلع:





يقدم هذا المركز خدمات مختلفة مذكورة على سبيل الحصر بالمرفق رقم (٣٧) باللائحة الصادرة عن وزارة الصحة لتنظيم المراكز العلاجية.

١/١٠/٨ الغرف العلاجية اللازمة للمركز:

- غرفة تقييم بمساحة لا تقل عن ١٦ م^٢
- غرفة علاج للأطفال بمساحة لا تقل عن ١٦ م^٢
- غرفة علاج للكبار بمساحة لا تقل عن ١٦ م^٢
- غرفة تقييم وعلاج لحالات البلع بمساحة لا تقل عن ١٦ م^٢.

٢/١٠/٨ الطاقم الوظيفي اللازم للمركز:

- اخصائي علاج أمراض نطق وتخاطب
- فني علاج أمراض نطق وتخاطب
- في حال عدم توفر الفنيين فانه يكتفى بأخصائي واحد فقط مقابل عدد ٢ فني.

١١/٨ مواقف السيارات:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- توفير مواقف سيارات لمرتادي المركز بواقع موقف سيارة لكل ٢٥٠ م^٢ من المساحة الإجمالية المخصصة.
- لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المركز أو العاملين فيه.
- تخصيص مواقف لسيارات المعاقين بواقع ٥% من المواقف العامة، وبحد أدنى موقفين، على أن تكون قريبة من المداخل، مع تمييز مواقف المعاقين بالشعار الخاص بهم، وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة المعاق عن ٢٥ مترا مربعا طبقا للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.
- سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.
- بالنسبة لمواقف السيارات بالقبو لا يقل ارتفاع سقف المدخل وسقف القبو عن ٢,٥ متر.
- تنفيذ مواقف السيارات وفقا لدليل تصميم مواقف السيارات الصادر بتعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١١/٠٤/١٤٤١ هـ.

١٢/٨ اشتراطات التشغيل والصيانة:

- ١ / ١٢ / ٨ يجب على المستثمر أن يقوم بأعمال الصيانة الدورية للمركز ومبانيه وأجهزته المختلفة، وكذلك أجهزة وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ، والمحافظة عليها بحالة جيدة بصفة مستمرة.
- ٢ / ١٢ / ٨ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.





- ٣ / ١٢ / ٨ يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- ٤ / ١٢ / ٨ على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد الأفراد يمثلون إدارة المبنى طوال فترة الدوام.
- ٥ / ١٢ / ٨ يجب توفير غرف للقمامة ووسائل التخلص من المخلفات طبقاً لدراسة مفصلة توافق عليها الجهة المختصة في وزارة الصحة.
- ٦ / ١٢ / ٨ يلتزم المستثمر بمراعاة القوانين والنظم الخاصة بحماية البيئة، والتي تهدف إلى تقليل التأثيرات البيئية السلبية التي تقع على المنطقة المجاورة إلى الحد الأدنى.

١٣/٨ الاشتراطات الأمنية:

- ١/١٣/٨ الالتزام بتنفيذ الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم ٥٦٦١٠ وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨ هـ بخصوص تلك الاشتراطات .
- ٢/١٣/٨ تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/١/٧ هـ.
- ٣/١٣/٨ يجب تركيب بوابات دخول هيدروليكية.
- ٤/١٣/٨ يجب تركيب بوابات خروج مزودة بأمشاط تفجير الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول.

٥/١٣/٨ يجب تركيب كاميرات داخل المركز بها خاصية التسجيل الرقمية.

٦/١٣/٨ يجب توفير غرف تحكم داخل المركز.

١٤/ ٨ اللوحات الإعلانية والإرشادية:

- ١/١٤/٨ يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الإعلانية والدعائية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمبنى والتي تقام أمامه وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية

٢/١٤/٨ الالتزام باستخدام اللوحات الإرشادية في مواقف وممرات المركز حسب ما ورد في الفصل

1009 - 10,11 من كود البناء السعودي العام، كما يجب استخدام علامات الخروج

للتوجيه إلى مسالك الهروب وساحات التجمع حسب ما ورد بالفصل 103 من كود البناء

السعودي العام SBC-201

١٥/٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

- يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المركز وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين

١٦/٨ متطلبات المعاقين:

١/١٦/٨ الالتزام بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة

الأوضاع والأبعاد والفراغات السعودي العام SBC-201 وحسب الدليل الإرشادي للوصول

الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث.





٢/١٦/٨ يراعي في تصميم المشروع متطلبات المعوقين وفقاً لما تقررته الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية بالتعميم رقم (١٤٠٢/هـ/٧) وتاريخ ١٤٠٢/١/٢١ هـ.

الاشتراطات الفنية

١/٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، وكذلك الالتزام بجميع ما ورد بالاشتراطات البلدية لمباني الصحة والخدمات الاجتماعية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ والمبلغة لنا بتعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ.

٢/٩ الاشتراطات التنظيمية:

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





٣/٩ متطلبات وزارة الصحة:

- ١/٣/٩ يتم تحديد المساحات الداخلية لمباني المركز حسب متطلبات وزارة الصحة، والكود الصادر عن المركز السعودي لاعتماد المنشآت الصحية (CBAHI).
٢/٣/٩ يجب على المستثمر الالتزام بجميع الاشتراطات المتعلقة بإنشاء وتصميم المراكز العلاجية الصادرة عن وزارة الصحة.

٤/٩ اعتماد التصميم الابتدائي:

- ١/٤/٩ على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الأمانة على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

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

٢/٤/٩ يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية التالية:

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

٣/٤/٩ إعداد التصميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:

- مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال التنسيق العام للموقع.
- مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
- مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
- واجهات وقطاعات ملونة و مناظير خارجية ملونة لجميع الواجهات.
- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وغيرها.





- مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبني وذلك وفقاً لتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٢٩٧) وتاريخ ١٤٢٥/١/٢٨ هـ والتعميم الإلحائي رقم (٢٣٨٩٣) وتاريخ ١٤٣٥/٠٥/٠٥ هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.

٤/٤/٩ إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:

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

٥/٩ الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

- ١/٥/٩ أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
- ٢/٥/٩ أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
- ٣/٥/٩ اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
- ٤/٥/٩ أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات بالعيادات والممرات مانعة للانزلاق وتابعة لاشتراطات وزارة الصحة وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
- ٥/٥/٩ توفير مسجد في المركز يتناسب مع حجم المركز ويُخصص قسم منفصل للنساء مع توفير أماكن وضوء مناسبة ومنفصلة للرجال والنساء.
- ٦/٥/٩ مصاعد تحميل البضائع تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها المرضى.
- فصل مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل المرضى.
- ٧/٥/٩ توفير دورات المياه لجميع مرافق المركز طبقاً للمعدلات الواردة بالباب (٢٩) من كود البناء السعودي العام 201-SBC ، ووفق الجدول التالي :





كراصة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة مركز استشفائي سياحي على طريق نهران - بني مازن

مرحاض	حوض غسيل أيدي	دش/ حوض استحمام
• ١/ غرفة إقامة مريض • ٢٥/١ موظفاً وإدارياً • ٧٥/١ زائراً	• ١/ غرفة إقامة مريض • ٣٥/١ موظفاً وإدارياً • ١٠٠/١ زائراً	١٥ /١ مريضاً
يسمح بمعدل حمام واحد مشترك لكل غرفتين متجاورتين إذا كانت الغرفتان متصلتين مباشرة بالحمام ويتم عمل الاحتياطات اللازمة للحفاظ على خصوصية المستخدم.		
توفير ٥% من عدد المراحيض وأحواض غسيل الأيدي لاستخدام الأشخاص ذوي الإعاقة بما لا يقل عن مرحاض واحد وحوض واحد، وضرورة توفير حوض إضافي في حالة وجود حوض واحد فقط ويقع داخل دورة مياه الأشخاص ذوي الإعاقة طبقاً لمتطلبات الباب 11 من كود البناء السعودي SBC-20		

٨/٥/٩ توفير عدد مناسب من مخارج الطوارئ بحد أدنى مخرجين في كل دور بحيث لا يزيد البعد بينهما عن ٣٠ متراً.

٩/٥/٩ توفير عدد مناسب لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

١٠/٥/٩ يجب عمل أرضيات المناطق المكشوفة وكذلك الأسطح بميول لا تزيد عن 2% في اتجاه الصرف لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.

٦/٩ الاشتراطات الإنشائية:

١/٦/٩ يلتزم المستثمر بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي الأجزاء الإنشائية في-306 SBL201,301 واستخدام المواد المطابقة للمواصفات القياسية السعودية.

٢/٦/٩ يجب اعتماد جميع أعمال التصميم والتنفيذ من مكتب استشاري مؤهل ومعتمد من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية.

٣/٦/٩ يجب عزل الأسطح المعدنية في المركز وأسيخ التسليح في العناصر الخرسانية من تأثير الأشعة والمجالات المستخدم مثل أجهزة الرنين المغناطيسية.

٢/٦/٩ يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.

٢/٦/٩ أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.

٣/٦/٩ يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.

٤/٦/٩ يراعي في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.

٥/٦/٩ تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالي في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحي السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٨١٨٦) وتاريخ ١٤٣٤/٢/٢٦ هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س ٣٠٠) (SBC ٣٠٠).





٦/٦/٩ تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدلك والترطيب ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة.

٧/٦/٩ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية
٨/٦/٩ يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.

٩/٦/٩ في حالة إدخال أي تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات ، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية ، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة .

٧/٩ الاشتراطات الكهربائية:

١/٧/٩ يتم تقديم شهادة تنسيق من مقدم الخدمة الكهربائية موضحاً بها التاريخ المتوقع لإيصال الخدمة ومقدار الطاقة الكهربائية المطلوبة، وتحديد مواقع ومساحات غرف الكهرباء المطلوبة على مخططات المباني والموقع العام، مع الالتزام بتصميم شبكات وأنظمة الجهد المنخفض ولوحات التوزيع على أساس جهد التوزيع 3 أطوار 400 -\ 230 فولت والتردد 60 هرتز، إلا إذا تطلب توفير جهد توزيع مختلف من قبل مقدم الخدمة الكهربائية على أن يكون ذلك واضحاً في المستندات المقدمة.

٢/٧/٩ الالتزام بأن تكون المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية ومتطلبات المعدات الطبية الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات " الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO " ، وأن يتم توضيح ذلك في المواصفات المقدمة.

٣/٧/٩ الالتزام بأن تحتوي المستندات الكهربائية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف، وتكون معتمدة من مكتب هندسي معتمد من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.

٤/٧/٩ الالتزام بتوفير مولدات كهربائية إضافية لمواجهة انقطاع الكهرباء في مباني الرعاية الطبية والاجتماعية لضمان استمرار تشغيل الأجهزة الحيوية، على أن تكون المولدات الكهربائية وخزانات الوقود (حال وجودها) في أماكن أو غرف مخصصة لا يمكن التعامل معها من قبل الأفراد غير المختصين لتجنب تعرضهم للخطر، مع الالتزام بأن تكون المولدات الكهربائية والغرف الخاصة بها مزودة بالمعالجة الصوتية ومخففات الصوت.

٥/٧/٩ جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

٦/٧/٩ فصل الإنارة الخارجية عن الإنارة الداخلية.

٧/٧/٩ فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكيف.

٨/٧/٩ تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.





٩/٧/٩ جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.

١٠/٧/٩ يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:

- وحدات إنارة طوارئ.
- علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
- شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
- غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن ٤٠٠ 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:
- بطاريات مع جهاز شاحن 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 المتقطعة.

١١/٧/٩ تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة على أن يشمل نظام التأريض ما يلي:

- تأريض حديد تسليح أساسات المباني.
- تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير 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.

١٢/٧/٩ تزويد المشروع بمناعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.

١٣/٧/٩ يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.

١٤/٧/٩ إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

٨/٩ الاشتراطات الميكانيكية:

١/٨/٩ يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.





- ٢/٨/٩ يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توافر الراحة والأمان لمرتادي المشروع.
- ٣/٨/٩ تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:
- أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحريق...إلخ.
 - أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.
- ٤/٨/٩ الالتزام بتطبيق متطلبات كود الميكانيكا السعودي SBC-501 وخاصةً الباب رقم 4 ، والجدول رقم 403.3.1.1 متضمناً الحد الأدنى للتهوية للفراغات في الغرف العامة، والباب رقم 5 الفقرة رقم 504.9 والبند رقم 913 متضمناً متطلبات مجففات الملابس إن وجدت.
- ٥/٨/٩ يتم تصميم وصيانة منظومة التهوية طبقاً لمعيار ASHRAE 1702017 أو ما يتبعه من إصدارات الخاص بتهوية المباني الصحية.
- ٦/٨/٩ الالتزام بتطبيق متطلبات الباب رقم 9 من ASHRAE Handbook—HVAC Applications 2019 أو ما يتبعه من إصدارات) فيما يخص أعمال التكييف في المباني الصحية.

٩/٩ اشتراطات الأعمال الصحية:

- ١/٩/٩ الالتزام بتطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي SBC-701 فيما يخص التمديدات الصحية وبالخصوص الفصل رقم 422 متضمناً متطلبات الأدوات الصحية، والبند الفرعي رقم 608.3.1 متضمناً متطلبات المعدات الخاصة بحماية مورد المياه والفصول رقم 609 و 713 الخاصة بمتطلبات الهندسة الصحية، والفصل رقم 5306 متضمناً متطلبات الغازات الطبية، والفصل رقم 6306 متضمناً متطلبات الأكسجين السائل.
- ٢/٩/٩ الالتزام بتطبيق متطلبات كود NFPA55 2020 أو ما يتبعها من إصدارات فيما يخص متطلبات الغازات الطبية.
- ٣/٩/٩ الالتزام بتطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود الصرف الصحي الخاص السعودي SBC-702
- ٤/٩/٩ الالتزام بتطبيق الجزء الخاص بمتطلبات خزانات مياه الشرب من دليل الهندسة البيئية الصادر عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- ٥/٩/٩ الالتزام بتطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام SBC-201
- ٦/٩/٩ يوصى بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية في المباني الجديدة التي تحتاج إلى مياه ساخنة للمستخدمين
- ٧/٩/٩ تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (١١٥٥٧/١/٨) وتاريخ ١٤٣٥/٥/٢ هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء ، ومقاييس جودة المياه ، ومقاييس الضوضاء.





- ٨/٩/٩ تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- ٩/٩/٩ تكون خزانات المياه مطابقة "للاشترطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.
- ١٠/٩/٩ استخدام صناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (٣) لترات.
- ١٠/٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:**
- ١/١٠/٩ يجب على المستثمر الالتزام بلائحة شروط السلامة والوقاية من الحريق في المستشفيات والمراكز الطبية الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم (١/١٢/و/١٥/د ف) وتاريخ ١٤٢٥/٠٨/٠٨ هـ وما يُستجد عليها من تعديلات.
- ٢/١٠/٩ استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات مبنى المركز من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
- ٣/١٠/٩ يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
- ٤/١٠/٩ تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
- ٥/١٠/٩ يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
- ٦/١٠/٩ وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من مبنى المركز ليتم إتباعه من قبل النزلاء والعمال في حالة الحريق.
- ٧/١٠/٩ أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- ٨/١٠/٩ الالتزام بتصميم وتنفيذ وتركيب وصيانة أنظمة مكافحة الحريق بواسطة مكتب هندسي مؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني، كما يجب على المستثمر التأكد من خلو ممرات الهروب من أية عوائق ووجوب التحقق الدوري من صلاحية المعدات، وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.
- ٩/١٠/٩ الالتزام بتطبيق متطلبات NFPA 992018 أو ما يتبعه من إصدارات فيما يخص اشتراطات مكافحة الحريق في المباني الصحية، وفي حالة وجود أي تعارض بين متطلبات NFPA وكود البناء السعودي، تُجَبُ اشتراطات كود البناء السعودي أي اشتراطات أخرى.
- ١٠/١٠/٩ الالتزام بتطبيق متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق SBC-801 فيما يخص مستلزمات مكافحة الحريق وذلك يشمل ولا يقتصر على البنود التالية: الفصل التاسع فيما يخص أنظمة مكافحة الحريق المختلفة التي يتم تحديدها وفقاً لدرجة الخطورة الخاصة بالفراغات المختلفة حسب التصنيف المعتمد بكود البناء السعودي.





١١/٩ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة :

- ١/١١/٩ الالتزام بتطبيق متطلبات الاستدامة (ترشيد استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد المناسبة وغير الضارة للبيئة) في جميع مراحل المشروع ابتداءً من مرحلة التصميم، ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، كما
- ٢/١١/٩ يجب تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد استخدام الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي العام SBC-201
- ٣/١١/٩ الالتزام بتطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية SBC-601 والفصل 720 من كود البناء السعودي العام SBC-201
- ٤/١١/٩ زراعة الأشجار والنباتات التي تساعد في الحفاظ على نسبة الأوكسجين في المنطقة المحيطة بالمركز بنسبة لا تقل عن ٥٠ % من مساحة الفراغات الخارجية، مع تبليط الممرات والأرصفة بمواد يكون مؤشر الانعكاس الشمسي (SRI) يساوي /أو أكثر من (٢٩) للحد من تأثير الجزر الحرارية الحضرية التي تنشأ جراء امتصاص الإشعاع الشمسي وانتقاله عن طريق التوصيل والحمل إلى المناطق المحيطة مرة أخرى.

١٠ / ١ نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (...) لعام ١٤٤٧ هـ الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة مركز استشفائي سياحي على طريق نهران - بني مازن (نموذج ١)

سعادة مدير إدارة المنافسات الاستثمارية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف المتضمن رغبتي في إنشاء وتشغيل وصيانة مركز استشفائي سياحي على طريق نهران - بني مازن، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار المواقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول

التالي:

قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة		القيمة الإجمالية لكامل مدة العقد	
رقماً	كتابة	رقماً	كتابة

** قيمة الأجرة السنوية غير معفية من ضريبة القيمة المضافة.

كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.





كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة مركز استشفائي سياحي على طريق نهران - بني مازن

اسم الشركة/ المؤسسة:										
										رقم السجل التجاري:
ص.ا.د.ر.م.ن:				ب.ت.ا.ر.ي.خ:						
ه.ا.ت.ف:				ج.و.ا.ل:						
ص.ب:				الرمز البريدي:						
ف.ا.ك.س:				تاريخ التقديم						
العنوان:										

التوقيع:

الإسم:

٢/١٠ المخطط العام للموقع والرسم الكروكي





١٠/٢/١٠ الرسم الكروكي للموقع:





٣/١٠ محضر تسليم عقار

الرقم:	التاريخ:	
اسم المستثمر:	رقم العقار:	
رقم العقد:	تاريخ العقد:	

إقرار

أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه في يوم بتاريخ / ١٤ هـ لاستخدامه في نشاط إنشاء وتشغيل وصيانة مركز استشفائي سياحي على طريق نهران - بني مازن ، بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة منطقة عسير وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وقبلته على حالته في تاريخ استلامه (ويشمل ذلك الأرض والموقع).

وعليه أوقع،،،

المستثمر: رئيس البلدية:

التوقيع: التوقيع:

٤/١٠ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ ، وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ
 - الاشتراطات البلدية لمباني الصحة والخدمات الاجتماعية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ والمبلغه لنا بتعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ .
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.





التوقيع

