



أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات

الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية

بلدية محافظة الجبيل

## كراسة الشروط والمواصفات

### إنشاء وتشغيل وصيانة

### مستشفى

اسم الحي (غرناطة الرابع) - رقم المخطط (٧/١٩٩) - رقم القطعة (خ١٣١)

المساحة التقريبية للموقع (٥٢,١٨٢.٩ م<sup>٢</sup>)

رقم المنافسة (.....) لعام ١٤٤٧ هـ.

يقدم المستثمر عطاءه في المنافسة بإحدى الطرق الآتية:

١- عن طريق الموقع الإلكتروني [furas.momah.gov.sa](http://furas.momah.gov.sa)

٢- عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"

٣- لن يقبل أي عطاء لم يتم تقديمه إلكترونياً

وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية فيقدم العطاء عن طريق الظرف المختوم باليد في موعد وتاريخ فتح المظاريف المعلن عنه شريطة تقديم ما يثبت وجود مشكلة فنية أثناء التقديم على المنافسة الإلكترونية مع ضرورة تقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم (١٩٩٠٤٠).



أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية محافظة الجبيل

كراسة الشروط والمواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مستشفى بلدية  
محافظة الجبيل

## فهرس محتوى الكراسة:

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 بداية سريان العقد ودفع الإيجار	٨
١	مقدمة	٩
٢	وصف الموقع	١١
٣	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	١٣
١,٣	من يحق له دخول المنافسة	١٤
٢,٣	لغة العطاء	١٤
٣,٣	تقديم العطاء	١٤
٤,٣	موعد تقديم العطاءات	١٤
٥,٣	موعد فتح المظاريف	١٤
٦,٣	سرية المعلومات	١٥
٧,٣	كتابة الأسعار	١٥
٨,٣	مدة سريان العطاء	١٥
٩,٣	الضمان	١٥
١٠,٣	موعد الإفراج عن الضمان البنكي	١٥
١١,٣	مستندات العطاء	١٥
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العرض	١٧
١,٤	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٨
٢,٤	الاستفسار حول بيانات المنافسة	١٨
٣,٤	معاينة الموقع	١٨
٥	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٩
١,٥	إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	٢٠
٢,٥	تأجيل موعد فتح المظاريف	٢٠
٣,٥	سحب العطاء	٢٠
٤,٥	تعديل العطاء	٢٠
٥,٥	حضور جلسة فتح المظاريف	٢٠
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٢١
١,٦	الترسية والتعاقد	٢٢
٢,٦	تسليم الموقع	٢٢
٧	الاشتراطات العامة	٢٣
١,٧	توصيل الخدمات للموقع	٢٤





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية محافظة الجبيل

## كراسة الشروط والمواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مستشفى بلدية محافظة الجبيل

٢٤	البرنامج الزمني للتنفيذ	٢,٧
٢٤	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٣,٧
٢٤	تنفيذ الأعمال	٤,٧
٢٤	مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٥,٧
٢٥	حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	٦,٧
٢٥	تقرير المقاول والمكتب الهندسي	٧,٧
٢٥	استخدام الموقع لغرض المخصص له	٨,٧
٢٥	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٩,٧
٢٦	موعد سداد الأجرة السنوية	١٠,٧
٢٦	الزيادة الدورية للأجرة السنوية	١١,٧
٢٦	ضريبة القيمة المضافة	١٢,٧
٢٦	فسخ العقد	١٣,٧
٢٦	إلغاء العقد للمصلحة العامة	١٤,٧
٢٦	تسليم الموقع للبلدية بعد إنتهاء مدة العقد	١٥,٧
٢٧	أحكام عامة	١٦,٧
٢٨	<b>الاشتراطات الخاصة</b>	<b>٨</b>
٢٩	مدة العقد	١,٨
٢٩	فترة التجهيز والإنشاء	٢,٨
٢٩	النشاط الاستثماري المسموح به	٣,٨
٢٩	متطلبات الترخيص	٤,٨
٢٩	متطلبات تجهيز الموقع	٥,٨
٣٠	اشتراطات التنظيم المكاني	٦,٨
٣٠	متطلبات المظهر العام للنشاط	٧,٨
٣٠	متطلبات مباني الرعاية الطبية الصحية الأهلية	٨,٨
٣١	اشتراطات التشغيل والصيانة	٩,٨
٣١	الإلتزام باللوائح	١٠,٨
٣٢	مواقف سيارات	١١,٨
٣٢	متطلبات الأشخاص ذوي العلاقة	١٢,٨
٣٢	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	١٣,٨
٣٢	الغرامات والجزاءات	١٤,٨
٣٢	متطلبات اللوحات التجارية	١٥,٨
٣٣	متطلبات اللوحات الداخلية	١٦,٨
٣٣	المسئولية عن حوادث العمل	١٧,٨
٣٣	الاشتراطات الأمنية	١٨,٨
٣٤	<b>الاشتراطات الفنية</b>	<b>٩</b>
٣٥	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	١,٩





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية محافظة الجبيل

## كراسة الشروط والمواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مستشفى بلدية محافظة الجبيل

٣٥	أعمال مطلوبة من المستثمر	٢,٩
٣٥	متطلبات وزارة الصحة	٣,٩
٣٥	اعتماد التصميم الابتدائي	٤,٩
٣٧	الاشتراطات المعمارية	٥,٩
٣٧	المتطلبات الإنشائية	٦,٩
٣٩	اشتراطات الأعمال الكهربائية	٧,٩
٤٠	متطلبات السلامة الكهربائية	٨,٩
٤١	الاشتراطات الميكانيكية	٩,٩
٤١	اشتراطات التبريد والتهوية والتكييف	١٠,٩
٤١	متطلبات الأمن والصحة والسلامة	١١,٩
٤٢	المتطلبات التشغيلية الصحية	١٢,٩
٤٣	المتطلبات التشغيلية العامة	١٣,٩
٤٣	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	١٤,٩
٤٤	متطلبات الوصول الشامل	١٥,٩
٤٤	اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحريق	١٦,٩
٤٥	متطلبات التخطيط للطوارئ	١٧,٩
٤٥	متطلبات أنظمة الحماية من الحريق	١٨,٩
٤٦	متطلبات التخزين والنظافة العامة	١٩,٩
٤٦	متطلبات الدفع الإلكتروني	٢٠,٩
٤٦	المتطلبات الخاصة بالعاملين	٢١,٩
٤٧	اشتراطات الدفاع المدني	٢٢,٩
٤٧	متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية	٢٣,٩
٤٧	متطلبات المواد الخطرة	٢٤,٩
٤٨	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	٢٥,٩
٤٩	<b>المرفقات</b>	<b>١٠</b>
٥٠	نموذج العطاء	١,١٠
٥١	المخطط العام للموقع (كارت الوصف - كروكي للموقع)	٢,١٠
٥٣	نموذج محضر تسليم الموقع	٣,١٠
٥٤	إقرار من المستثمر	٤,١٠
٥٥	نموذج العقد (عقد الإيجار)	٥,١٠





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية محافظة الجبيل

## كراسة الشروط والمواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مستشفى بلدية محافظة الجبيل

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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني: [furas.momra.gov.sa](http://furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" أو من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل في ظرف مغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هوائفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

م	المستند	هل مرفق؟	هل موقع؟
١	نموذج العطاء من المستثمر.		
٢	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (موقعة من المستثمر وإرفاق إيصال الدفع الذي تم به شراء الكراسة).		
٣	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).		
٤	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.		
٥	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي. وقابلًا للتجديد عند الحاجة.		
٦	صورة من السجل التجاري ساري المفعول.		
٧	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.		
٨	صورة من إثبات العنوان الوطني للمنشأة صادر من البريد السعودي.		
٩	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.		
١٠	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.		
١١	تقديم شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (السعودية).		
١٢	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.		
١٣	صورة الترخيص الخاصة في مجال التخصصات الطبية والمتخصصة في المستشفيات.		
١٤	أي مستندات أخرى تتطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص.		
١٥	الرقم الضريبي للشركة / المؤسسة		

### ملحوظة:

يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان البنكي أقل من (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقديماً بغير إسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية محافظة الجبيل

## كراسة الشروط والمواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مستشفى بلدية محافظة الجبيل

### ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات:

المصطلح	التعريف
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
الأمانة	أمانة المنطقة الشرقية.
البلدية	شخصية اعتبارية ذات استقلال مالي وإداري تمارس الوظائف الموكلة إليها بموجب نظام البلديات والقرى ولوائحه التنفيذية في هذه المنافسة.
الجهة المشرفة	وزارة الصحة.
الجهات ذات العلاقة	الجهات التي لها علاقة بالمشروع وتنفيذه، أو لها حق الرقابة عليه من الناحية النظامية والفنية والبيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.
المنافسة	هي فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والقرارات الصادرة تنفيذاً لها.
المنافسة الإلكترونية	يقدم المستثمرين عطاءاتهم بالمنافسة بإحدى الطرق التالية: ١- عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa ٢- عن طريق تطبيق (فرص) بالأجهزة الذكية
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع، والتي تعد جزءاً لا يتجزأ من العقد.
المشروع	هو المشروع المراد إنشائه وتشغيله وصيانته وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد (هو إنشاء وتشغيل وصيانة مستشفى والمراد إقامته من المستثمر بالموقع المحدد).
العقار	هو الأرض العائد ملكيتها للبلدية والتي يقام عليها النشاط المحدد لها.
المستثمر	الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
مقدم العطاء	هو الشركة أو المؤسسة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة الإلكترونية عن طريق منصة (فرص).
المستشفيات	كل مكان معد لاستقبال المرضى والكشف عليهم وعلاجهم وتنويمهم.
مباني الرعاية الطبية	هي أي مكان يتم فيه توفير الرعاية الصحية تتراوح المرافق الصحية من العيادات الصغيرة ومكاتب الأطباء إلى مراكز الرعاية العاجلة والمستشفيات الكبيرة مع غرف الطوارئ المعقدة ومراكز الخدمات
المجمعات الطبية العامة	كل مكان معد لاستقبال المرضى والكشف عليهم وعلاجهم وتوجد فيه ثلاثة تخصصات طبية مختلفة على الأقل أحدها من التخصصات الأساسية (الجراحة - الأمراض الباطنية - النساء والولادة - الأطفال - طب الأسرة.
المجمعات الطبية المتخصصة	مجمع لعيادات في تخصص طبي واحد أو أكثر وفروعه الدقيقة، بحد أدنى (٣) عيادات طبية.
العيادات الطبية	كل مكان معد لاستقبال المرضى والكشف عليهم وعلاجهم (مثل: عيادة طب الأطفال - الأسنان - الجراحة ... وغيرها).
المختبرات الطبية	المكان المعد لإجراء الفحوصات المخبرية.
مركز الأشعة	المكان المعد لإجراء التصوير التشخيصية الطبية أو العلاج بالأشعة.
مراكز الأشعة الاتصالية	هي الجهة المرخص لها من قبل وزارة الصحة بقراءة صور الأشعة التشخيصية وإعداد تقارير فحوص الأشعة التشخيصية عن بعد، وهي قراءة صور الأشعة عن بعد والتي ترد من المؤسسات الصحية الخاصة وعمل تقارير لها وإعادة إرسالها إلى الطبيب المعالج أو الجهة المرسله لصور الأشعة.





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية محافظة الجبيل

## كراسة الشروط ومواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مستشفى بلدية محافظة الجبيل

مركز مطابق للمواصفات النظامية المعتمدة للمراكز الإسعافية في هيئة الهلال الأحمر السعودي ويقوم بتقديم الخدمات الإسعافية في مكان وجود الحالة ونقلها إلى المؤسسات الطبية والعكس.	مركز خدمات النقل الإسعافي
مؤسسة صحية مرخص لها بإدخال المرضى لعمل إجراء طبي مثل: بعض العمليات الصغيرة والمتوسطة على أن يخرج المريض منها في اليوم نفسه وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لوزارة الصحة.	مركز جراحة اليوم الواحد
الأمكان التي تقدم الخدمات الصحية أو الفنية المتممة للعلاج والتأهيل وتشمل: مراكز العلاج الطبيعي، محلات النظارات الطبية، محلات الأجهزة والأطراف الصناعية، والمراكز التي يصدر بها قرار من وزارة الصحة.	مراكز الخدمة المساندة
هي النسبة المئوية لنتائج قسمة مساحة الحد الأقصى المسموح بالبناء عليه بالدور الأرضي بالمتر المربع على مساحة الموقع الإجمالية بالمتر المربع بعد التنظيم.	نسبة البناء
هي المسافة الفاصلة بين حدود المبنى وحدود ملكية الموقع.	الإرتدادات
المساحة الكلية لأي قطعة أرض والمحصورة داخل حدودها.	مساحة الموقع
هو دور أو أكثر يكون أسفل حدود الأرض فقط، ولا يزيد منسوب أعلى سقفه على (١,٢٠م) من منسوب منتصف رصيف الواجهة التي فيها المدخل الرئيس.	دور القبو
كل شخص مصاب بإعاقة تؤدي إلى قصور كلي أو جزئي دائم في قدراته الجسمية أو العقلية، أو إمكانية تلبية متطلباته العادية في ظروف أمثاله من غير ذوي الإعاقة.	الشخص ذوي الإعاقة
موافقة معتمدة من الجهة المختصة في الوزارة متضمنة الموافقة على ممارسة النشاط وفق الاشتراطات والمتطلبات المنظمة له، ويشار إليه فيما بعد بـ "الترخيص".	الترخيص البلدي
صافي المسافة الرأسية من مستوى تشطيب أرضية الطابق حتى منسوب السطح السفلي لسقفه الظاهر.	صافي الإرتفاع الداخلي للدور
سلسلة من الإرشادات التوجيهية لشرح عناصر التصميم التي تراعي الخائص والهوية العمرانية المحلية المأمول تحقيقها في التنمية العمرانية.	الكود العمراني
هي المواصفات المعتمدة في المملكة العربية السعودية من جهات الاختصاص كالهئية السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة والهئية العامة للغذاء والدواء وغيرهما كل فيما يخصه.	المواصفات القياسية المعتمدة
مجموعة التدابير المناسبة التي تكفل إمكانية وصول الأشخاص ذوي الإعاقة إلى الخدمات المقدمة، على قدم المساواة مع غيرهم، ووصولهم أيضاً إلى البيئة المادية المحيطة بهم ووسائل النقل والمعلومات والاتصالات، بما في ذلك وسائل التقنية ونظم المعلومات والاتصال، والمرافق والخدمات الأخرى المتاحة للعامة في المناطق الحضرية والريفية على السواء.	إمكانية الوصول
هو مجموعة من الاشتراطات والمتطلبات من أنظمة ولوائح تنفيذية وملاحق متعلقة بالبناء والتشييد لضمان السلامة والصحة العامة.	كود البناء السعودي





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية محافظة الجبيل

كراسة الشروط والمواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مستشفى بلدية  
محافظة الجبيل

### ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى:

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص (يتم مراعاة التمديد)	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص (يتم مراعاة التمديد)	موعد فتح المظاريف
	تحده البلدية.	إعلان نتيجة المنافسة
	تحده البلدية.	موعد الإخطار بالترسية
	خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يرَاجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطى مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم الموقع
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من 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
	في بداية كل سنة إيجارية	موعد سداد أجرة السنوات التالية





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية محافظة الجبيل

كراسة الشروط والمواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مستشفى بلدية  
محافظة الجبيل

## مقدمة





## ١ مقدمة:

ترغب بلدية محافظة الجبيل في طرح فرصة استثمارية ضمن منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية ببوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" بغرض إنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة مشروع مستشفى بحي (غرناطة الرابع) بالمخطط رقم (٧/١٩٩) على القطعة رقم (١٣١) بمحافظة الجبيل وذلك وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط ومواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءهم لهذه المنافسة. وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات ومواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، وإلتزامات 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:

- من خلال الموقع الإلكتروني: [furas.momra.gov.sa](https://furas.momra.gov.sa)
- أو من خلال تطبيق الأجهزة الإلكترونية "فرص"





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية محافظة الجبيل

كراسة الشروط والمواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مستشفى بلدية  
محافظة الجبيل

## وصف الموقع





## ٢ وصف الموقع:

الأنشطة الصحية				نوع النشاط
إنشاء وتشغيل وصيانة مستشفى				مكونات النشاط
محافظة الجبيل	البلدية	الجبيل	المدينة	موقع العقار
غرناطة الرابع	الحي	-	الشارع	
١٣١خ	رقم القطعة	٧/١٩٩	رقم المخطط	
				باركود الموقع
٢١٥.٦٢ م	بطول	مواقف سيارات م١٣١ يليها شارع عرض ٢٥,٠٠ م	شمالاً	حدود العقار
٢٣٧.٩٤ م	بطول	شارع خدمة عرض ١٥,٠٠ م	جنوباً	
٢٩٥.١١ م	بطول	شارع عرض ٢٥,٠٠ م	شرقاً	
١٢٢.٩٧ م	بطول	شارع عرض ٢٥,٠٠ م	غرباً	
أرض فضاء				نوع العقار
(٢م٥٢,١٨٢.٩٠) (اثنتان وخمسون ألفاً ومائة واثنتان وثمانون متراً مربعاً وتسعون سنتيمتر مربع)				المساحة التقريبية للموقع
٢٦,٨٦٨٥٨٨	دائرة عرض	٤٩,٧٦٩٧٥٣	خط طول	إحداثيات الموقع
حسب اللوائح والاشتراطات النظامية والتنظيمية والتخطيطية المعمول بها في المنطقة				الاشتراطات البنائية والتخطيطية

## بيانات أخرى:

- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالاشتراطات المكانية والتخطيطية والتنظيمية واشتراطات كود البناء السعودي وأن يقوم بدراسة وافيه وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات والضوابط البلدية.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات وعلى كافة المؤثرات والعوامل والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة.





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية محافظة الجبيل

كراسة الشروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مستشفى بلدية  
محافظة الجبيل

# اشتراطات دخول المنافسة والتقديم





### ٣ اشتراطات دخول المنافسة والتقديم:

#### ١,٣ من يحق له دخول المنافسة:

١,١,٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال التخصصات الطبية والمتخصصة في المستشفيات الطبية التقدم في هذه المنافسة، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل.

٢,١,٣ ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.

٣,١,٣ 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 الإلتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته وبياناته ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

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

#### ٣,٣ تقديم العطاء:

١,٣,٣ تُقدم العطاءات عن طريق الموقع الإلكتروني: [furas.momra.gov.sa](http://furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرض" ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات إلكترونياً، وفي 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 ١٩٩٠٠٠٠٠ أو عن طريق البريد الإلكتروني: [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٢,٣,٣ يتم تقديم أصل خطاب الضمان البنكي في ظرف مغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس.

٣,٣,٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والإلتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط ومواصفات وملحقاتها.

٤,٣,٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

٥,٣,٣ في حالة رفع البيانات وتقديم المرفقات على المنصة فإنه لا يمكن التعديل أو الإضافة عليها بعد ذلك.

#### ٤,٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية أو منصة (فرض) الإلكترونية وبوابة الاستثمار البلدي ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

#### ٥,٣ موعد فتح المظاريف:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية أو منصة فرض مع مراعاة التأجيل والتمديد.





### ٦,٣ 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 البلدية.

### ٧,٣ كتابة الأسعار:

#### يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

- ١,٧,٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط ومواصفات.  
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، وللبلدية 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 يقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥%)، 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 (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

٢,٩,٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة (٢٥%) 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 قرار الترسية.

### 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 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعا عليها من المستثمر، تأكيداً لإلتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.  
٣,١١,٣ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية إذا كان المتقدم شركة، أو وكالة شرعية إذا كان المتقدم مؤسسة، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.  
٤,١١,٣ إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية محافظة الجبيل

## كراسة الشروط والمواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مستشفى بلدية محافظة الجبيل

- ٥,١١,٣ صورة من السجل التجاري ساري المفعول تشمل الأنشطة المسموح بممارستها.
- ٦,١١,٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٧,١١,٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ١٠/٣ أعلاه).
- ٨,١١,٣ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
- ٩,١١,٣ صورة من شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
- ١٠,١١,٣ صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.
- ١١,١١,٣ تقديم شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (السعودية).
- ١٢,١١,٣ صور شهادات الخبرة الخاصة في مجال التخصصات الطبية والمتخصصة في المستشفيات.
- ١٣,١١,٣ صورة من اثبات العنوان الوطني للمنشأة صادر من البريد السعودي.
- ١٤,١١,٣ الرقم الضريبي للمنشأة.
- ١٥,١١,٣ يجب ان تكون جميع الوثائق المشار اليها في البند (١١,٣) سارية المفعول عند فتح العطاء.





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية محافظة الجبيل

كراسة الشروط والمواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مستشفى بلدية  
محافظة الجبيل

## واجبات المستثمر قبل إعداد العرض





## ٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العرض:

### ١,٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

### ٢,٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على مقدم العطاء (المستثمر) الاستفسار من البلدية إلكترونياً عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" 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 كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط ومواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، وحيث يمكن لمقدم العطاء تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني: [furas.momra.gov.sa](http://furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".

### ٣,٤ معاينة الموقع:

١,٣,٤ على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع محل المنافسة معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الإدعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع واشتراطاته ونظام البناء والأعمال المتعلقة به.

٢,٣,٤ على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة.

٣,٣,٤ يجب على المستثمر معاينة الموقع على الطبيعة والشخص والوقوف عليه والتعرف عليه، وعليه إزالة الأشغالات على الموقع، وتمهيده على حسابه دون تحمل البلدية لأي تكاليف مهما كانت.

٤,٣,٤ المساحة المذكورة أعلاه تقريبية تخضع للعجز والزيادة حسب استلام الموقع على الطبيعة.





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية محافظة الجبيل

كراسة الشروط والمواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مستشفى بلدية  
محافظة الجبيل

# ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية محافظة الجبيل

كراسة الشروط والمواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مستشفى بلدية  
محافظة الجبيل

0 ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف:

1,0 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للبلدية إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك أو لدواعي التخطيط، ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات 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.

كما يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وفقاً للأئحة التصرف بالعقارات البلدية.

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

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

2,0 تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، على أن يكون ذلك قبل موعد فتح المظاريف، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل إلكترونياً عبر بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص".

3,0 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

4,0 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.

0,0 حضور جلسة فتح المظاريف:

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





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية محافظة الجبيل

كراسة الشروط والمواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مستشفى بلدية  
محافظة الجبيل

# الترسية والتعاقد وتسليم الموقع





## ٦ الترسية والتعاقد وتسليم الموقع:

### ١,٦ الترسية والتعاقد:

١,١,٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

٢,١,٦ في حال تأخر المستثمر الذي رست عليه المنافسة عن مراجعة البلدية لإكمال إجراءات التعاقد أو التأخر على منصة فرص لإكمال إجراءات التعاقد لمدة شهر من تاريخ إشعاره بالترسية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان البنكي، ويجوز بموافقة الوزير ترسية المنافسة على العرض الذي يليه بنفس قيمة العرض الأول أو إلغاء المنافسة وإعادة طرحها وفق أحكام المادة (٢٤) من لائحة التصرف بالعقارات البلدية

٣,١,٦ يجوز للبلدية 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 للبلدية 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 أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على البلدية إعادة ما دفعة المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ونسبة إهلاك المباني وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ إنتهاء السنة التعاقدية وذلك إعمالاً بما جاء بتعميم سمو وزير الشؤون البلدية والقروية (وزير البلديات والإسكان حالياً) رقم (٢٨٦٥١) وتاريخ ١٤٣٥/٠٦/٠١ هـ الخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العقد أو المشروع وعلى المستثمر أن يقبل بذلك وبمجرد دخول المنافسة أنه اطلع على التعميم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات قبل وبعد ذلك.

### ٢,٦ 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 البلدية يحول دون ذلك، وبشروط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

٢,٢,٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع لأكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم في بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ما لم توجد عوائق تمنع تسليم العقار من قبل البلدية.





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بمحافظة الجبيل

كراسة الشروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مستشفى بلدية  
محافظة الجبيل

# الاشتراطات العامة





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية محافظة الجبيل

كراسة الشروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مستشفى بلدية  
محافظة الجبيل

## ٧ الاشتراطات العامة:

### ١,٧ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، الاتصالات والهاتف، وغيرها) وإن ذلك يكون تحت مسؤوليته الخاصة ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، على أن يتم التنسيق مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة لاستخراج كافة التراخيص اللازمة لتشغيل المشروع وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية والجهات ذات الصلة، ولا يترتب على البلدية أية التزامات في حال تأخر المستثمر في إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو أية عقبات يواجهها حيال ذلك.

### ٢,٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

### ٣,٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من الجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة على سبيل المثال (وزارة الصحة، وزارة التجارة، والدفاع المدني، ... وغيرها).

### ٤,٧ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إقامة وإنشاء وتنفيذ مشروع (مستشفى) إلى مقاول يحمل شهادة انتساب إلى الهيئة السعودية للمقاولين ولديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، وأن يوقع معه عقد تنفيذ المشروع ويتم اعتماد هذا العقد من البلدية قبل تسليم المستثمر ترخيص البناء، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي يلتزم بها، كما يجب على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المشروع بعد مباشرته وتشغيله، سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك إعمالاً لما ورد بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٢١ هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للبلدية.

### ٥,٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

١,٥,٧ الإشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

٢,٥,٧ التنسيق والمتابعة مع المقاول وإعداد برنامج زمني لتنفيذ أعمال المشروع حسب المواصفات المعتمدة والأصول الفنية وطبقاً لمدة التنفيذ المحددة.

٣,٥,٧ مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.

٤,٥,٧ المتابعة المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

٥,٥,٧ توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل وإخطار المقاول والمستثمر خطياً عن أي مخالفات تحدث وطلب إزالتها.

٦,٥,٧ التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

٧,٥,٧ دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإيداع التوصيات اللازمة لحلها.

٨,٥,٧ إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في إيه زيادة في تكلفة المشروع أو نقص في التكاليف ويتم موافقة البلدية على الزيادة وخصم الوفرة على المقاول.





## ٦,٧ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ:

١,٦,٧ للبلدية الحق الكامل في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة الأنشطة التي يمارسها المستثمر للتأكد من مدى إتزامه بتنفيذ بنود العقد وإتزامه بالأنظمة والتعليمات واللوائح، كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على المنشآت.

٢,٦,٧ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من إتزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٣,٦,٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٤,٦,٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الختية والترخيص اللازم.

٥,٦,٧ يلتزم المستثمر بعد الإنتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية ليقوم المهندس المسؤول بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٦,٦,٧ يلتزم المستثمر بوضع لوحة تعريفية للمشروع فور استلام الموقع من البلدية أثناء فترة تجهيز المشروع (أعمال الإنشاء) إلى الإنتهاء من فترة التجهيز والبدء بتشغيل المشروع.

٧,٦,٧ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً كل ثلاثة أشهر من مكتب هندسي معتمد عن أعمال الإنشاءات التي تمت موصفاً خط سير العمل بالمشروع ومدى تطابقه بالجدول الزمني.

## ٧,٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

بعد الإنتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة / البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع (مستشفى) ومطابقته لجميع المواصفات والاشتراطات.

## ٨,٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغير النشاط الصادر بالتعميم الوزاري رقم (٤٣٠٠١٢٢٤/١) وتاريخ ٢٢/٠٢/١٤٤٣ هـ، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

## 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 ختية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق 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 تزويد البلدية بنسخة من العقد على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد، وفي جميع الأحوال تنتهي العقود المبرمة بين المستثمر والمستأجرين من الباطن بإنتهاء العقد الأصلي بين المستثمر والبلدية.





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية محافظة الجبيل

## كراسة الشروط ومواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مستشفى بلدية محافظة الجبيل

### ١٠,٧ موعّد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم إلتزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سداده في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، وفي حال عدم إلتزام المستثمر بالسداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية ضده وفق ما نصت عليه المادة السادسة والأربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٩٠١) وتاريخ ١٤٣٩/٠٢/٢٤ هـ والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٨/م) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨ هـ وما يستجد عليهما من تعديلات أو قرارات أو تعاميم خاصة لاحقة.

### ١١,٧ الزيادة الدورية للأجرة السنوية:

يلتزم المستثمر بالزيادة الدورية المتدرجة للأجرة السنوية بنسبة ( ١٠ % ) عشرة في المائة كل (٥) خمس سنوات من قيمة آخر أجرة سنوية.

### ١٢,٧ ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة القيمة المضافة ويتم تحديد نسبة الضريبة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون 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 بعتاء المستثمر لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

### ١٣,٧ فسخ العقد:

#### يحق للبلدية فسخ العقد مع بقاء حقها في المطالبة بأي مستحقات في الحالات التالية:

- ١,١٣,٧ إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
- ٢,١٣,٧ إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- ٣,١٣,٧ إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى (٤٥) خمسة وأربعون يوماً من تاريخ إخطاره بالإشعار الأول ومدته (٣٠) ثلاثون يوماً عمل، والإنذار النهائي ومدته (١٥) خمسة عشر يوماً عمل.
- ٤,١٣,٧ إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد.
- ٥,١٣,٧ إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
- ٦,١٣,٧ إذا توفي المستثمر ولم يتقدم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال (٩٠) تسعون يوماً من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

### ١٤,٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للبلدية بعد موافقة وزير البلديات والإسكان إلغاء العقد، قبل إنتهاء مدة التأجير أو الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة أو لدواعي التخطيط، بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.

### ١٥,٧ تسليم الموقع للبلدية بعد إنتهاء مدة العقد:

قبل إنتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيائياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحقق على ما به دون أدنى





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية محافظة الجبيل

## كراسة الشروط ومواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مستشفى بلدية محافظة الجبيل

- مسئولية على البلدية.
- ٢,١٥,٧ يحق للبلدية تمديد العقد للمستثمر والبقاء في الموقع لفترة لا تزيد عن سنة تعاقدية لحين الإنتهاء من إعادة الطرح أو الترسية.
- ٣,١٥,٧ في حالة وجود عقود أو التزامات كمحلات تجارية أو ما في حكمها تعتبر مدة إنتهاء عقودها هي مدة إنتهاء العقد الاستثماري (بحيث تعتبر جميع العقود لاغية مع إنتهاء مدة العقد الاصلية) وللبلدية الحق في تمديدتها حسب ما تراه مناسباً.
- ٤,١٥,٧ تؤول ملكية الموقع والمنشآت الثابتة والتجهيزات المقامة على العقار بعد إنتهاء مدة العقد إلى البلدية دون تعويض وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة وفي حال وجود ملاحظات فيحق للبلدية أو من يمثلها في ذلك حق تكليف المستثمر بإجراء الإصلاحات اللازمة وفي حال قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه يتم تحميل المستثمر نفقة تلك الإصلاحات.
- ١٦,٧ أحكام عامة:**
- ١,١٦,٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها وتعد كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد، وأي إخلال بها يعد إخلالاً بالعقد.
- ٢,١٦,٧ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- ٣,١٦,٧ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- ٤,١٦,٧ الإلتزام بالأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن الأجهزة الحكومية ذات العلاقة بالنشاط .
- ٥,١٦,٧ يلتزم المستثمر بدفع أي رسوم يفرضها النظام أو تصدر بها أوامر سامية أو غيرها.
- ٦,١٦,٧ تخضع هذه الاشتراطات للتحديث أو الإضافة إذا دعت الضرورة، وتصبح كل التعديلات أو الإضافات جزءاً لا يتجزأ من هذه الاشتراطات، ويكون لها نفس قوة ونفاذ هذه الاشتراطات بعد اعتمادها.
- ٧,١٦,٧ تخضع هذه المنافسة لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) بتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ والتعاميم والقرارات ذات الصلة.
- ٨,١٦,٧ تخضع هذه المنافسة لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) بتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ والقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٤٠٢٤٦٤/١) بتاريخ ١٤٤٦/١١/٢٠ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان وما يستجد عليه من تعديلات أو تحديثات.
- ٩,١٦,٧ الإلتزام بالاشتراطات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان بالقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٥٣٧٧٧١/٢) بتاريخ ١٤٤٧/٠١/١٦ هـ فيما يخص اعتماد اشتراطات أنشطة مراكز الرعاية الطبية الصحية الأهلية وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- ١٠,١٦,٧ الإلتزام بتطبيق كافة الضوابط والاشتراطات الصادرة للوحات التجارية، والصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان (في حينه) رقم (٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥/١) بتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦ هـ وما يستجد عليها من ضوابط واشتراطات وتحديثات مستقبلية.
- ١١,١٦,٧ الإلتزام بكافة الأنظمة والقرارات الحكومية التي لم تذكر في كراسة الشروط ومواصفات والتي لها صلة مباشرة وغير مباشرة بتنفيذ المشروع.
- ١٢,١٦,٧ يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للبلدية بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية محافظة الجبيل

كراسة الشروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مستشفى بلدية  
محافظة الجبيل

# الاشتراطات الخاصة





<b>٨</b>	<b>الاشتراطات الخاصة:</b>
<b>١,٨</b>	<b>مدة العقد:</b>
	مدة العقد (٢٠) (عشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسليم الموقع من البلدية للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسليم الموقع يتم إشعاره خطي وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومن من ملاحقه.
<b>٢,٨</b>	<b>فترة التجهيز والإنشاء:</b>
	يمنح المستثمر فترة تعادل (٥٠%) خمسة في المائة من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بإنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء فعليه في هذه الحالة سداد قيمة فترة التجهيز والأنشاء وفسخ العقد.
<b>٣,٨</b>	<b>النشاط الاستثماري المسموح به:</b>
	النشاط الاستثماري المسموح به هو مستشفى حسب الوارد بجدول مكونات النشاط بالكراسة ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.
<b>٤,٨</b>	<b>متطلبات الترخيص:</b>
<b>١,٤,٨</b>	أن تكون إجراءات الإصدار والتجديد والتعديل والإيقاف والإلغاء للترخيص وفق نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية.
<b>٢,٤,٨</b>	يجب الحصول على موافقة المديرية العامة للدفاع المدني.
<b>٣,٤,٨</b>	يجب الحصول على موافقة الجهة المشرفة على النشاط (وزارة الصحة) قبل تشغيله.
<b>٤,٤,٨</b>	يمنع البدء في أعمال التشغيل قبل الحصول على الترخيص.
<b>٥,٤,٨</b>	يمنع مخالفة النشاط الذي صدر له الترخيص.
<b>٥,٨</b>	<b>متطلبات تجهيز الموقع:</b>
<b>١,٥,٨</b>	تسوير الموقع ووضع لافتته باسم المشروع.
<b>٢,٥,٨</b>	إزالة الأشغال من الموقع.
<b>٣,٥,٨</b>	نقل المخلفات وإزالة النفايات.
<b>٤,٥,٨</b>	عمل رفع مساحي للموقع من واقع الطبيعة عن طريق مكتب هندسي معتمد من الأمانة / البلدية.
<b>٥,٥,٨</b>	يجب على المستثمر الحصول على جميع التراخيص والموافقات اللازمة من جميع الجهات المختصة والتي لها علاقة بكافة الأنشطة بالمشروع.
<b>٦,٥,٨</b>	يلتزم المستثمر بأن يكون الدخول والخروج من البوابات الرئيسية للموقع مع الالتزام بالتنظيم الأمني وحركة الدخول والخروج من خلال كوادر مخصصة لذلك وبتقنية عالية في ذلك.
<b>٧,٥,٨</b>	يلتزم المستثمر بالمعالجة الفورية لكافة الملاحظات وتطبيق مفاهيم انسنة المدن ومعالجة التشوه البصري وتحسين المشهد الحضري والوصول الشامل والحرس على نظافة الموقع وسلامة البيئة وتطوير الخدمات المرتبطة به.
<b>٨,٥,٨</b>	الالتزام بنظام البناء بالنسبة للإرتدادات وعدد الأدوار ونسبة البناء للأدوار والدخول والخروج.
<b>٩,٥,٨</b>	يراعي في تصميم الوجهات بصورة عصرية جمالية مع الالتزام بتوفير الخصوصية جهة المجاور السكني.





## ٦,٨ اشتراطات التنظيم المكاني:

### المتطلبات التخطيطية التي تتعلق بتطوير الموقع:

موقع مستقل	التصنيف
أن يكون النشاط ضمن المواقع المخصصة للاستخدامات الصحية أو التجارية	داخل المدينة
	خارج الكتلة العمرانية
وفق نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها النشاط	نسبة البناء
	الإرتدادات المطلوبة
	الإرتفاعات المسموح بها
وفق اشتراطات أنشطة مباني الرعاية الصحية	المواقف
تشجير محيط الموقع والمواقف كحد أدنى بحيث: ▪ أن تكون من الأشجار الظلية. ▪ ألا تكون معيقة لحركة المشاة. ▪ ألا تكون ذات روائح نفاثة.	التشجير
▪ يجب أن تكون السلالم الخارجية ومداخل السيارات والمنحدرات ضمن حدود الملكية. ▪ توفير متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة كالمنحدرات وغيرها. ▪ أهمية الأخذ بالاعتبار الاشتراطات الصادرة من الجهات الأخرى ذات العلاقة.	متطلبات أخرى

## ٧,٨ متطلبات المظهر العام للنشاط:

موقع مستقل	التصنيف
تصميم الواجهات بالالتزام بتطبيق الكود العمراني في حال وجوده للمنطقة الواقع بها.	متطلبات الواجهة
حسب متطلبات الجهة المشرفة على النشاط.	متطلبات المكونات والتوزيع الداخلي
أن تكون السلالم الخارجية ومداخل السيارات والمنحدرات ضمن حدود الملكية للأرض.	متطلبات أخرى

## ٨,٨ متطلبات مباني الرعاية الطبية الصحية الهلية:

الملاحظات	المواقف المطلوبة (كحد أدنى)	المساحة (كحد أدنى لكل سرير)	وصف النشاط
يجب تقديم طلب دراسة مرورية إلى الجهة المختصة في الأمانة / البلدية.	٢ موقف / سرير	١٨٠ م <sup>٢</sup> / سرير	المستشفيات

### مع مراعاة التالي:

١,٨,٨ فيما يتعلق بنسبة البناء والإرتدادات المطلوبة والإرتفاع المسموح به يجب التقيد بنظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها النشاط، وعدم استخدام مناطق الإرتداد في استخدامات غير المخصصة لها.

٢,٨,٨ تشجير محيط الموقع والمواقف كحد أدنى، وأن تكون من الأشجار الظلية، وألا تكون معيقة لحركة المشاة، وألا تكون ذات روائح نفاثة، وضرورة زراعة الأشجار والنباتات التي تساعد في الحفاظ على نسبة الأوكسجين في المنطقة المحيطة بالمستشفى بنسبة لا تقل عن (٥٠%) من مساحة الفراغات الخارجية.

٣,٨,٨ تبيط الممرات والأرصفة بمواد يكون مؤشر الانعكاس الشمسي (SRI) يساوي/ أو أكثر م (٢٩) للحد من تأثير الجزر الحرارية الحضرية التي تنشأ جراء امتصاص الإشعاع الشمسي وانتقاله عن طريق التوصيل والحمل إلى المناطق المحيطة مرة أخرى.

٤,٨,٨ توفير درابزين في الممرات التي يمر بها المرضى على إرتفاع لا يقل عن (٨٥,٠م).





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية محافظة الجبيل

## كراسة الشروط ومواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مستشفى بلدية محافظة الجبيل

توفير غرف تجميع المخلفات أو النفايات الطبية ووسائل وأنظمة للتخلص منها.	0,8,8
توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لجميع الفراغات ويجب ألا تقل مساحة النوافذ عن (8%) من مساحة أرضية الفراغ مع تطبيق اشتراطات الباب الثاني عشر من كود البناء السعودي العام (SBC-201), كما يجوز استخدام الإضاءة والتهوية الصناعية حسب ظروف التشغيل.	1,8,8
فيما يتعلق بمتطلبات المكونات والتوزيع الداخلي يجب التقيد بمتطلبات الجهة المشرفة على النشاط (وزارة الصحة)، والالتزام في تصميم الواجهات بتطبيق الكود العمراني في المنطقة.	7,8,8
<b>اشتراطات التشغيل والصيانة: 9,8</b>	
التعاقد مع أحد الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والماكينات... إلخ، الموجودة في المشروع مثل: المصاعد والسلالم المتحركة (إن وجدت)، وماكينات ومرابح التكيف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ودورات المياه... إلخ.	1,9,8
إجراء الصيانة الدورية والوقائية على العناصر الإنشائية وكافة التجهيزات والتمديدات والتوصيلات والمعدات من كهرباء وتركيبات وأنظمة سلامة، ومتابعتها ضمن خطة زمنية تحفظ بسجلات المنشأة ويحق لمنسوبي البلدية أو الأمانة الاطلاع عليها لضمان السلامة والصحة العامة في جميع الأوقات.	2,9,8
التدريب على خطة مواجهة الإخلاء أثناء الكوارث والحريق.	3,9,8
تأمين عدد من الافراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الافراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الامن، والتنسيق مع الجهات المختصة.	4,9,8
المحافظة المستمرة على نظافة الموقع وتطهيره وتعقيمه باستمرار، وأن يتم تجميع النفايات في أكياس بلاستيكية أو حاويات محكمة الإغلاق.	5,9,8
فحص جميع التوصيلات والآلات الكهربائية في الموقع والآلات المستخدمة في مثل هذه الأنشطة دورياً للتأكد من سلامتها وإصلاح أي خلل.	6,9,8
على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المشروع طوال فترة الدوام.	7,9,8
يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً كل ثلاثة أشهر من مكتب هندسي معتمد عن أعمال الصيانة التي تمت مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.	8,9,8
إجراء فحوصات يومية واختبارات شهرية ودورية وصيانة جميع المنشآت والإنشاءات الميكانيكية والكهربائية ووسائل ومعدات السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء، وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً.	9,9,8
تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء.	10,9,8
أن تكون المياه المستخدمة من المورد العمومي للمياه أو من مصدر معروف ومأمون صحياً ثبتت صلاحيته للاستهلاك البشري بناء على تحاليل مخبرية ويتم التأكد دورياً من صلاحية المياه.	11,9,8
يجب أن يكون خزانات المياه بعيدة عن مصادر التلوث وتؤخذ منها المياه عن طريق شبكة مواسير الى أماكن استخدامها، ويتم تنظيفها وتعقيمها بصفة دورية، وتكون هذه الخزانات معزولة عن الخارج عزلاً تاماً ومعقمة من الداخل، ومن الضروري صيانة هذه الخزانات بشكل دائم لضمان جودة الماء الذي بداخلها.	12,9,8
<b>الالتزام باللوائح: 10,8</b>	
يتعين على مقدمي العطاءات التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متوافق مع كل من لوائح البناء في وزارة البلديات والإسكان والضوابط المعمول بها.	1,10,8
الالتزام بشروط التراخيص والأنظمة والتعليمات التي تحكم الخدمات المقدمة في المشروع ومتطلبات السلامة والبيئة والصحة العامة.	2,10,8





- ١١,٨ مواقف سيارات:**
- ١,١١,٨ يلتزم المستثمر بما يلي:**
- ٢,١١,٨** توفير مواقف سيارات كافية لمرتادي المشروع، على أن تكون متوافقة مع دليل تصميم مواقف السيارات الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٤٢٦٨٤٠/١) وتاريخ ١٤٤٥/٠٢/٠٥ هـ وما يستجد عليه من تعديلات مستقبلية.
- ٣,١١,٨** توفير مواقف سيارات وفقاً للاشتراطات البلدية ومكونات المشروع، على أن تكون متوافقة مع اشتراطات تنفيذ وتصميم مواقف السيارات الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان، ومراعاة الاشتراطات التي تصدر مستقبلاً في هذا الشأن.
- ٤,١١,٨** تخصيص مواقف سيارات الأشخاص ذوي الإعاقة بواقع (٥%) من المواقف العامة وبتد أدنى موقفين على أن تكون قريبة من مدخل المبنى مع تمييز مواقف الأشخاص ذوي الإعاقة بالشعار الخاص بهم وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة الشخص ذوي الإعاقة عن (٢٥) متر مربع طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة.
- ٥,١١,٨** سهولة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.
- ٦,١١,٨** لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المنشأة أو العاملين فيها.
- ١٢,٨ متطلبات الأشخاص ذوي العلاقة:**
- يلتزم المستثمر بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (١٠٠٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي العام (SBC-201) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان (حفظه الله) لأبحاث الإعاقة.
- ١٣,٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:**
- تقديم دراسة مرورية شاملة تقوم على حصر حركة المرور على الشوارع المحيطة وتكون معدة من قبل مكتب هندسي مصنف من الوزارة في مجال العمل المناسب، لتقييم مستوى الخدمة عليها، وحساب الزيارات الناتجة عن المشروع، وتوزيعها على شبكة الطرق المحيطة، وتقدير حجم الطلب على أماكن انتظار المركبات مع تقييم الوضع الراهن، ووضع الطرق بعد إنشاء المشروع وتتطلب موافقة الجهات ذات الاختصاص بالبلدية والجهات ذات العلاقة.
- ١٤,٨ الغرامات والجزاءات:**
- في حال حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٤٠٢٤٦٤/١) وتاريخ ١٤٤٦/١١/٢٠ هـ - المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان لعام ١٤٤٤ هـ - ٢٠٢٣ م وما يستجد عليه من تعديلات أو تحديثات، كما يحق للبلدية فيما لم يرد فيه نص في لائحة الغرامات والجزاءات تقدير الغرامة على حسب المخالفة.
- ١٥,٨ متطلبات اللوحات التجارية:**
- ١,١٥,٨** يلتزم المستثمر بتطبيق كافة الضوابط والاشتراطات الصادرة للوحات التجارية، والصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان (في حينه) رقم (٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦ هـ وما يستجد عليها من ضوابط واشتراطات وتحديثات مستقبلية.
- ٢,١٥,٨** على المستثمر أثناء التنفيذ تكسيه المشروع من الخارج بسور قابل للإزالة وتركيب اللوحات التعريفية





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية محافظة الجبيل

## كراسة الشروط ومواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مستشفى بلدية محافظة الجبيل

- بالمشروع لتحسين المشهد الحضري للمدينة.
- ٣,١٥,٨** التقيد بالكود العمراني وفي حال عدم وجوده فيتم الالتزام باشتراطات اللوحات التجارية الصادرة من الوزارة.
- ٤,١٥,٨** يجب التقيد بمتطلبات اللوحات التجارية حسب نطاق تطبيقها ووفقاً لتسلسل الأولويات التالية:
- الكود العمراني للمنطقة الواقعة فيها النشاط (إن وجد).
  - الدليل التنظيمي الصادر من الأمانة / البلدية التي يقع النشاط في حدود نطاقها.
  - الدليل الإرشادي للوحات التجارية الصادر من الوزارة.
- ٥,١٥,٨** يجب أن تكون بيانات اللوحة مطابقة لبيانات الترخيص.
- ٦,١٥,٨** يجب إزالة اللوحات التجارية بعد إلغاء الترخيص وتسليم الموقع بحالة جيدة وإعادة الوضع كما كان عليه قبل التركيب.
- ١٦,٨** **متطلبات اللوحات الداخلية:**
- ١,١٦,٨** يجب وضع الرمز الإلكتروني الموحد QR على واجهة المستشفى (ملصق، لوحة) لاستعراض الوثائق النظامية مثل الترخيص والوثائق الحكومية، على أن يكون متاح الوصول له خارج أوقات العمل، ويسمح عرض الرمز في مكان ظاهر في وحدة المحاسبة أو منطقة خدمة العملاء، ولا يلزم طباعة الوثائق الموجودة في الرمز الموحد وتثبيتها أو عرضها داخل المنشأة.
- ٢,١٦,٨** يجب أن يكون الرمز بحالة سليمة وخالي من العيوب.
- ٣,١٦,٨** في حال رغبة المستثمر عرض الوثائق والملصقات، كإرشادات والتنبيهات (أرقام البلاغات، منع التدخين، إرشادات الدفاع المدني، أوقات العمل الرسمية، أي وثائق أخرى خاصة بالمنشأة وغيرها) يجب عرضها على مستعرض لوحي أو شاشة أو إطار واحد أو أكثر وأن تكون بحالة سليمة وخالية من العيوب.
- ١٧,٨** **المسؤولية عن حوادث العمل:**
- يكون المستثمر مسؤولاً مسؤلاً كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم إلتزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.
- ١٨,٨** **الاشتراطات الأمنية:**
- ١,١٨,٨** يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية والصادرة بالمرسوم الملكي الكريم رقم م/٣٤ وتاريخ ١٤٤٤/٠٣/٠٧ هـ، وأي قرارات ذات صلة.
- ٢,١٨,٨** الإلتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم (٥٦٦١٠) وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨ هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- ٣,١٨,٨** يلتزم المستثمر بجميع ما ورد في نظام الحراسة الأمنية المدنية الخاصة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٢٤ بتاريخ ١٤٢٦ / ٧ / ٨ هـ.
- ٤,١٨,٨** يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المستشفى.
- ٥,١٨,٨** تركيب بوابات دخول هيدروليكية، وأن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.
- ٦,١٨,٨** تركيب بوابات خروج مزودة بأمشاط تفجير الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول.
- ٧,١٨,٨** تركيب كاميرات داخل المستشفى بها خاصية التسجيل الرقمية.
- ٨,١٨,٨** تركيب أجهزة كاشف المعادن في بوابات الدخول.





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية محافظة الجبيل

كراسة الشروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مستشفى بلدية  
محافظة الجبيل

# الاشتراطات الفنية





<b>الاشتراطات الفنية:</b>	<b>٩</b>
<b>كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:</b>	<b>١,٩</b>
الإلتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي، والمعايير والمتطلبات الفنية الموضحة أدناه، مع تنفيذ جميع الأعمال والتجهيزات والمواد طبقاً للمواصفات القياسية السعودية، والإلتزام باشتراطات وزارة الصحة من الناحية التشغيلية، ومتطلبات المديرية العامة للدفاع المدني.	<b>١,١,٩</b>
الإلتزام باعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على تنفيذ تلك الأنشطة (المستشفيات) التي يتم إنشاؤها من قبل مكاتب هندسية ومقاولين معتمدين لدى الوزارة.	
<b>أعمال مطلوبة من المستثمر:</b>	<b>٢,٩</b>
مراجعة البلدية لاستلام الموقع على الطبيعة وتحديد حدوده الخارجية بواسطة مسامير وبتنر على الطبيعة قبل البدء في التنفيذ حسب المخطط المعتمد المرفق.	<b>١,٢,٩</b>
تثبيت البتر الخرسانية للقطع بموجب المخطط وذلك عن طريق المستثمر وذلك بإشراف البلدية.	<b>٢,٢,٩</b>
يتحمل المستثمر أتعاب الاستشاري المستحقة عن تبيير قطعة الأرض.	<b>٣,٢,٩</b>
القيام بأعمال تمهيد القطعة وسفلة وإنارة ورصف الشوارع المحيطة بالقطعة حسب المواصفات الفنية وإشراف البلدية.	<b>٤,٢,٩</b>
على المستثمر الذي تتم ترسية العطاء عليه التعاقد مع مكتب استشاري متخصص ومعتمد لدى البلدية وذلك لإعداد مخططات هندسية تنفيذية للموقع وأية مباني أخرى ملحقه بها وفق أحدث المعايير الهندسية واعتمادها من الجهة المختصة بالبلدية.	<b>٥,٢,٩</b>
التقيد بأنظمة البناء المعتمدة من حيث الارتفاعات والإرتدادات لمثل هذا النشاط.	<b>٦,٢,٩</b>
يتم تصميم وتنفيذ المنشآت بالمشروع طبقاً للشروط والمواصفات القياسية الصادرة من الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس وإدارة التشييد والبناء أو المواصفات العالمية المعتمدة من الجهات ذات العلاقة، مع الأخذ في الاعتبار عند تخطيط موقع المشروع إجراءات مواجهة الكوارث والأوبئة واتخاذ الإجراءات الكفيلة بعمليات الإخلاء الجماعي وفقاً لاشتراطات الدفاع المدني ووزارة الصحة.	<b>٧,٢,٩</b>
يجب أن تكون الخدمات الأساسية للمشروع مثل الكهرباء والمياه والهاتف والصرف الصحي باسم المستثمر ويلتزم المستثمر بالتنازل عنها بعد إنتهاء العقد.	<b>٨,٢,٩</b>
<b>متطلبات وزارة الصحة:</b>	<b>٣,٩</b>
يتم تحديد المساحات الداخلية لمباني المستشفيات حسب متطلبات وزارة الصحة، والكود الصادر عن المركز السعودي لاعتماد المنشآت الصحية (CBAHI).	<b>١,٣,٩</b>
الاشتراطات المتعلقة بإنشاء وتصميم المستشفيات الطبية الصادرة عن وزارة الصحة.	<b>٢,٣,٩</b>
يجب الحصول على موافقة الجهة المشرفة على النشاط (وزارة الصحة) بحكم الاختصاص قبل تشغيل المستشفى، والإلتزام باشتراطات وزارة الصحة والجهات الأخرى ذات العلاقة وتقديم كافة الاعتمادات لتلك الجهات مع تقديم نسخة منها للأمانة / للبلدية وموافقة وزارة الصحة على المباني والمخططات والتصاميم.	<b>٣,٣,٩</b>
يمنع البدء في أعمال التشغيل قبل الحصول على التراخيص اللازمة.	<b>٤,٣,٩</b>
يمنع مخالفة النشاط الذي صدر من أجله الترخيص.	<b>٥,٣,٩</b>
<b>اعتماد التصميم الابتدائي:</b>	<b>٤,٩</b>
على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الإلتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الأمانة على أن يتم	<b>١,٤,٩</b>





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية محافظة الجبيل

## كراسة الشروط ومواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مستشفى بلدية محافظة الجبيل

- دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):
- إعداد التصاميم المعمارية والإنشائية الخاصة بالموقع وملحقاته.
  - إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية ( المياه - الكهرباء - الاتصالات والهاتف - 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 لأعمال التنفيذ 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 التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:**
- مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال التنسيق العام للموقع.
  - مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
  - واجهات وقطاعات ملونة.
  - مناظير خارجية ملونة لجميع الواجهات.
  - تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات 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 (وزير البلديات والإسكان حالياً) رقم (٥٢٩٧) وتاريخ ١٤٢٥/٠١/٢٨ هـ والتعميم الإلحاقى 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 وواجهات قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - الفرش الداخلي - تفاصيل الأرضيات ..... إلخ).
  - التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني التفاصيل الإنشائية - كامل الحسابات الإنشائية للمشروع ..... إلخ).
  - التصميمات الكهربائية.
  - التصميمات الميكانيكية.
  - المواصفات الفنية وجدول الكميات لكافة عناصر المشروع.





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية محافظة الجبيل

كراسة الشروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مستشفى بلدية  
محافظة الجبيل

<b>الاشتراطات المعمارية:</b>	<b>0,9</b>
أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.	<b>1,0,9</b>
يجب أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب المتغيرة.	<b>2,0,9</b>
الإلتزام بتوفير طريقة وصول آمنة للسطح حال وجود معدات لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة، مع توفير التجهيزات اللازمة لتصريف مياه الأمطار بالمبنى.	<b>3,0,9</b>
يجب إضاءة المواقف والممرات المؤدية إلى مباني الرعاية الطبية مع الإلتزام بصيانتها عند الحاجة.	<b>4,0,9</b>
يجب أن تكون ممرات المركبات والمواقف داخل حدود ملكية مباني الرعاية الطبية معبدة وسليمة ومدهونة وفقاً لمتطلبات الأمانة / البلدية مع الإلتزام بصيانتها عند الحاجة.	<b>0,0,9</b>
يجب تحديد موقع للخدمات (حاوية النظافة - تحميل وتنزيل البضائع).	<b>1,0,9</b>
يلزم توفير حاويات النظافة مخصصة لفرز النفايات.	<b>7,0,9</b>
يجب أن تكون الأرضيات مقاومة للإنزلاق ذات سطح مستو خال من التشقق والحفرة من مواد غير منفذه للماء وتكون سهلة التنظيف والغسل ومصنوعة من مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية.	<b>8,0,9</b>
يجب تغطية جميع فتحات تصريف المياه، وأن تكون مزودة بغطاء شبكي ومحكمة الغلق.	<b>9,0,9</b>
يلزم توفير العزل الصوتي اللازم بالحوائط الخارجية حسب اللائحة التنفيذية للضوضاء الصادرة بموجب المرسوم الملكي رقم (م/160) وتاريخ 19/11/1441 هـ الصادرة من وزارة البيئة والمياه والزراعة.	<b>10,0,9</b>
يجب وضع مداخل ومخارج بالمستشفى على الشوارع التجارية فقط ويسمح بفتح مخارج الطوارئ على الشوارع الجانبية، وإلا تقل المسافة بين ركن الموقع عند التقاطعات الرئيسية إلى محور الدخول والخروج عن (30 م).	<b>11,0,9</b>
يلزم توفير مسجد / مصلى للصلاة يتناسب مع مساحة المستشفى وعدد المستخدمين المتوقع ويخصص قسم منفصل منها للنساء مع توفير دورات مياه وأماكن وضوء مناسبة ومنفصلة للرجال والنساء طبقاً لما يحدده كود البناء السعودي من أعداد ونسب الزائرين.	<b>12,0,9</b>
يجب تركيب كاميرات للمراقبة الأمنية وفقاً للمواصفات المعتمدة من الأمن العام.	<b>13,0,9</b>
<b>الاشتراطات الإنشائية:</b>	<b>1,9</b>
الإلتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي فيما يخص مجموعة الأكواد الإنشائية (SBC301-306) وكود البناء السعودي العام (SBC-201) فيما يخص جميع أعمال التصميم والجودة لجميع أعمال التربة والأساسات والأعمال الإنشائية وإرفاق التقارير المعتمدة.	<b>1,1,9</b>
مراعاة أثر تحرك مجموعات المستخدمين على الأسقف ذات البجور الواسعة حال تواجدها (Crowded synchronized movement).	<b>2,1,9</b>
يتم التأكد من كفاءة نظم مقاومة الأحمال العرضية للمنشآت المعدنية.	<b>3,1,9</b>
مراعاة أحمال الزلازل للنظم الإنشائية الغير تقليدية والغير منتظمة حسب الكود السعودي للأحمال والقوى (SBC-301) التي تستخدم في المباني التجارية، كما يتم التأكد من أمان تثبيت المعدات والعناصر الغير الإنشائية.	<b>4,1,9</b>
مراعاة المتطلبات الإنشائية للفتحات داخل العناصر الإنشائية وزيادة التسليح حولها حسب كود البناء السعودي عند عمل فتحات ممرات التكييف والتبريد والصحية داخل العناصر الإنشائية.	<b>0,1,9</b>
مراعاة فصل الأجزاء ذات الارتفاعات والأحمال الكلية المختلفة في المباني بفواصل حركة إنشائية.	<b>1,1,9</b>
عدم الأضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة، المسارات المخصصة للدراجات	<b>7,1,9</b>





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية محافظة الجبيل

## كراسة الشروط ومواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مستشفى بلدية محافظة الجبيل

- الهوائية) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات، وسد جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالبلدية.
- اعتماد جميع أعمال التصميم والتنفيذ من مكتب استشاري مؤهل ومعتمد من قبل وزارة البلديات والإسكان.
- ٨,٦,٩**
- ٩,٦,٩**
- يلتزم المستثمر باعتماد التصاميم من الأمانة / البلدية قبل البدء في التنفيذ كما يتوافر في المبنى للاشتراطات التالية:**
- ١٠,٦,٩ مواد البناء:**
- أن تكون من الطوب والأسمنت المسلح أو من الألمنيوم أو الاليف الزجاجية أو ما يماثلها من حيث الجودة أو المظهر وفقاً للأصول الفنية المتعارف عليها وطبقاً للنظام المعمول به.
  - يمنع منعاً باتاً استخدام الأسبستوس (Asbestos) أو أي مادة يدخل في تركيبها أو أي مادة ضارة.
- ١١,٦,٩ الأرضيات:**
- تكون من مواد غير منفذة للماء وغير ماصة سهلة التنظيف والغسل، ومن مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية.
  - تكون ذات سطح مستو خال من التشقق والحفر، وتصمم بميل خفيف تجاه فتحات الصرف.
  - تكون من البلاط أو السيراميك الخشن عالي المقاومة للاحتكاك والتآكل، أو من الخرسانة المسلحة المغطاة بإحدى المواد العازلة عالية المقاومة.
  - يجب تشطيب الأرضيات بمواد ملائمة لنوع النشاط بما لا يتعارض مع المواد الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-201).
- ١٢,٦,٩ الأسقف:**
- يجب أن يكون السقف مصنوعاً من مواد مقاومة للحريق ولا تتأثر بالرطوبة لضمان عدم إيواء الحشرات والقوارض.
  - يسمح بتركيب السقف المستعار واستخدام الأسقف المكشوفة والهيكل الحديدية والألواح المعدنية على أن يتم الأخذ بالاعتبار متطلبات الأمن والسلامة الخاصة بالأسقف.
  - يجب أن تكون الألواح المعدنية أو الهياكل الحديدية معالجة بمواد مقاومة للصدأ، في حال استخدامها للأسقف.
  - يجب أن تكون السقف المستعار مصنوعاً من مواد غير قابلة للاشتعال.
- ١٣,٦,٩ الدرج والأرصعة الخارجية ومنحدر ذوي الإعاقة:**
- يجب الالتزام بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة طبقاً للفصل (١٠٠٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي (SBC-201) وحسب الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت.
  - يجب أن يكون الدرج الخارجي للمبنى مصنوعاً من مواد آمنة ومقاومة للانزلاق وشديدة التحمل، كالجرانيت والرخام المعالج والطلاء الخشن بمادة الايبوكسي والسيراميك والبورسلين وما يماثلهم من مواد أخرى.
  - يجب توفير منحدر للأشخاص ذوي الإعاقة في حدود المنشأة، ويستثنى من ذلك المحلات المتواجدة في مباني توفر متطلبات للأشخاص ذوي الإعاقة.
  - يجب أن يكون المنحدر خالياً من العيوب ولا يؤثر على الرصيف الخارجي ولا يسبب أي تشوه بصري.
  - يجب أن يكون الدرج والمنحدر ضمن حدود المنشأة.





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية محافظة الجبيل

## كراسة الشروط ومواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مستشفى بلدية محافظة الجبيل

- يجب أن يخلو الدرج والأرصفت الخارجية ومنحدر للأشخاص ذوي الإعاقة من أي تركيبات أو معدات تعيق دخول المبنى أو الخروج منه أو الإخلاء السريع في حالات الحوادث أو الطوارئ أو الإصابات.
- يجب الالتزام بالميول المسموح به -حسب معايير الوصول الشامل للمنشآت- لمنحدر الرصيف للأشخاص ذوي الإعاقة.

### ٧,٩ اشتراطات الأعمال الكهربائية:

#### تطبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف للمواقع والمباني ضمن نطاق المشروع وفق الآتي:

- ١,٧,٩ الالتزام بتطبيق الفصل رقم (٧١٨) من (SBC401) فيما يخص المتطلبات الخاصة بمباني الرعاية الطبية، والعيادات الصحية داخل المراكز الأهلية.
- 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 على أن تكون 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 (Attenuators Sound) اللازمة لتحقيق مستويات الصوت المطلوبة طبقاً لمتطلبات الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.
- ٥,٧,٩ الالتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة أو أن تكون بداخل غرف مقفلة، على أن يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف.
- ٦,٧,٩ الالتزام بأن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع، داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع وتحديد أماكنها بما لا يشوه المشهد الحضري للمنطقة المحيطة.
- ٧,٧,٩ الالتزام بتوفير وسائل فصل الكهرباء وتشمل مفاتيح الفصل وقواطع الدائرة الكهربائية وغيرها (عن المعدات الميكانيكية والمصاعد الكهربائية، بغرض توفير الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة الميكانيكية اللازمة لها، طبقاً لمتطلبات البند رقم (٦,٣ ٥٣) من كود البناء السعودي (SBC401).
- ٨,٧,٩ الالتزام بفصل اللوحات والتمديدات الكهربائية الخاصة بأنظمة الطوارئ بما يشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق ومصعد مكافحة الحريق عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفير مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية وغيرها في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي، والمحافظة على فاعلية أنظمة الطوارئ والتحقق الدوري من صلاحية المعدات الخاصة بها وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.
- ٩,٧,٩ الالتزام بتزويد المنشآت التي يزيد ارتفاعها عن دورين بمصاعد كهربائية للركاب والأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً للاشتراطات الموضحة (ب) دليل تصميم وتشغيل المصاعد والسلالم الكهربائية في المباني والمنشآت (الصادر عن وزارة البلديات والإسكان).
- ١٠,٧,٩ في حالة المستشفيات ومباني الرعاية الصحية والمستوصفات الطبية والخدمات الاجتماعية المستقلة، يتم تقديم شهادة تنسيق من مقدم الخدمة الكهربائية موضحاً بها التاريخ المتوقع لإيصال الخدمة





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية محافظة الجبيل

## كراسة الشروط ومواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مستشفى بلدية محافظة الجبيل

- 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 ٣ أطوار (٤٠٠/٢٣٠) فولت والتردد (٦٠ هرتز)، إلا إذا تطلب توفير جهد توزيع مختلف من قبل مقدم الخدمة الكهربائية على أن يكون ذلك واضحاً في المستندات المقدمة.
- ١١,٧,٩ الالتزام بأجراء الفحص الدوري لجميع المعدات والتركيبات الكهربائية وإصلاح أي عطل أو خلل.
- ١٢,٧,٩ متطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الكهربائية الواردة في كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام ٢٠١٨ [الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC601)، كود البناء السعودي العام (SBC201) الفصول أرقام (UM-SECTION9&9).
- ١٣,٧,٩ المتطلبات الكهربائية الواردة في كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام ٢٠١٨ [الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC801)، البنود رقم (١٠٠٨ و ١٠٤ و ١٠٥ و ١٠٨ و ١٠٩)، والبنود رقم (٩٠٧)، والمتطلبات الكهربائية في البنود رقم (٩١٣ و ١٠١٣).
- ١٤,٧,٩ إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب ان تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).
- ١٥,٧,٩ تكون اللوحات الخارجية داخل صناديق محمية من استخدام الأفراد غير المصرح لهم.
- ١٦,٧,٩ يكون التعامل مع لوحات الكهرباء والتمديدات والتوصيلات الكهربائية وصيانتها من قبل فنيين ومختصين كهرباء مؤهلين.
- ١٧,٧,٩ يجب تغطية جميع الكابلات الكهربائية وتوصيلات الهاتف التابعة لوحدة تسديد الحساب بعيداً عن أماكن الحركة ومرور المستفيدين.
- ١٨,٧,٩ يتعهد المكتب الهندسي بتطبيق دليل الخدمة الكهربائية وكود التوزيع السعودي، وتقديم شهادة تنسيق مع مقدمي الخدمة الكهربائية موضحاً بها تاريخ بدء الخدمة المتوقع، ومتطلبات التغذية، وتحديد موقع غرف الكهرباء على الموقع العام.
- ٨,٩ متطلبات السلامة الكهربائية:**
- ١,٨,٩ يجب أن تكون التوصيلات الكهربائية من النوع القطبي أو النوع الأرضي ومحمية من التيارات العالية ومدرجة حسب (UL 1363).
- ٢,٨,٩ يجب أن تكون التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر وآمن بمقبس مثبت بشكل دائم (في الجدران).
- ٣,٨,٩ عدم استخدام التمديدات الكهربائية كبديل عن الأسلاك الدائمة.
- ٤,٨,٩ عدم لصق التمديدات الكهربائية في المباني والمنشآت أو تمديدها عبر الجدران والأسقف والأرضيات وتحت الأبواب أو الأثاث أو السجاد وحمايتها من أي أضرار يمكن أن تتعرض لها سواء كانت بيئية أو مادية.
- ٥,٨,٩ يجب المحافظة على التمديدات الكهربائية في حالة جيدة وتجنب عقدها.
- ٦,٨,٩ يجب أن تكون التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر في مقبس معتمد.
- ٧,٨,٩ يجب أن تكون التمديدات الكهربائية من التمديدات التي يتوفر بها خطوط أرضية حتى تتوافق مع الأجهزة الكهربائية المحمولة التي تحتوي على خطوط أرضية أيضاً.
- ٨,٨,٩ يجب استخدام التمديدات الكهربائية في توصيل الأجهزة الكهربائية المحمولة فقط باستثناء الدفايات الكهربائية المحمولة حيث يجب أن توصل مباشرة في مقبس معتمد.
- ٩,٨,٩ يجب ألا تقل مساحة مقطع سلك التوصيلة الكهربائية عن السعة المقدرة للجهاز الكهربائي المحمول.
- ١٠,٨,٩ يجب أن تكون مساحة العمل الخاصة بصيانة معدات الخدمات الكهربائية مطابقة للأبعاد المطلوبة.
- ١١,٨,٩ يجب توفير أغطية معتمدة لجميع علب التوزيع والمفاتيح والمآخذ الكهربائية ويحظر الكود استخدام العلب الكهربائية المكشوفة.
- ١٢,٨,٩ يسمح باستخدام الأسلاك المؤقتة لتركيبات الطاقة الكهربائية وتجهيزات الإضاءة لمدة لا تتجاوز (٩٠) يوماً على أن تتوافق هذه التمديدات مع متطلبات (NFPA 70) ويستثنى من هذه المدة: الأسلاك





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية محافظة الجبيل

## كراسة الشروط ومواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مستشفى بلدية محافظة الجبيل

- المؤقتة خلال فترة البناء والترميم والإصلاحات أو الهدم أو الأنشطة المماثلة (605.9).  
يحظر استخدام المحولات متعددة المآخذ بكافة أنواعها ما لم تكن متوافقة مع متطلبات (NFPA 70).  
يجب تمييز أبواب غرف لوحة التحكم الكهربائية بلوحة مقروءة وواضحة للعيان مكتوب عليها "غرفة كهربائية" أو "Electrical Room"  
يجب أن تكون أبواب الغرف الكهربائية مزودة بذراع فتح بالدفع يفتح باتجاه خروج الأشخاص.

### الاشتراطات الميكانيكية: ٩,٩

**تطبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الخاصة بالأعمال الميكانيكية للمباني المحددة ضمن نطاق هذا المشروع وفق الآتي:**

- الإلتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد مكتب استشاري مؤهل ومعتمد لتكون بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها، ويوصى أن تكون من الخرسانة المسلحة مع تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.  
يجب أن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والحسابات الهيدروليكية ومواصفات الفنية للمواد المستخدمة وتكون معتمدة من مكتب هندسي معتمد من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.  
تطبيق المتطلبات الميكانيكية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC 201) وبالخصوص رقم (٢٨).  
الإلتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO.  
الإلتزام بأن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على تفاصيل ومعلومات التصميم والمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الميكانيكية.

### اشتراطات التبريد والتهوية والتكييف: ١٠,٩

- تطبق أحكام هذه الاشتراطات على تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الخاصة بالتهوية والتكييف والتدفئة.  
الإلتزام بتطبيق متطلبات كود الميكانيكا السعودي (SBC0٠١) وخاصة الباب رقم (٤)، والجدول رقم (١,١,٣,٤٠٣) متضمناً الحد الأدنى للتهوية للفراغات بالمباني التجارية.  
يوصى بتجميع مياه التكييف في المباني الجديدة التي تزيد حمولة التبريد بها عن (٣٥٠ kW) واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراحيض.  
التأكد من كفاءة أنظمة التهوية والسلامة للعمل المستمر (٢٤) ساعة عند درجة حرارة لا تقل عن درجات الحرارة (DB MAX) المدرجة بالجدول رقم (١,١) بالفصل الحادي عشر من كود الطاقة السعودي (SBC601).  
يجب أن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والحسابات الهيدروليكية ومواصفات الفنية للمواد المستخدمة وتكون معتمدة من مكتب هندسي معتمد من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.  
يجب أن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على تفاصيل ومعلومات التصميم والمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الميكانيكية.

### متطلبات الأمن والصحة والسلامة: ١١,٩

- الإلتزام بتزويد جميع المنشآت بالأنظمة اللازمة للوقاية من ومكافحة الحريق ومنع انتشار اللهب حسب متطلبات الكود السعودي للحماية من الحريق (SBC- 801)، والباب التاسع من كود البناء السعودي العام (SBC-201) مع تحديد جميع سبل الهروب والمنحدرات والسلالم اللازمة.  
عدم استخدام مناطق الارتداد في استخدامات أخرى غير المخصصة لها.





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية محافظة الجبيل

## كراسة الشروط ومواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مستشفى بلدية محافظة الجبيل

- ٣,١١,٩ توفير العزل الصوتي اللازم بالحوائط الخارجية بالمباني الصحية ومراكز الخدمة الاجتماعية المختلفة حسب القيم وطبقاً لمستويات الضوضاء الصادرة عن الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة .
- ٤,١١,٩ توفير دورات المياه لجميع المرافق الصحية ومراكز الخدمة الاجتماعية طبقاً للمعدلات الواردة بالباب (٢٩) من كود البناء السعودي العام (SBC-201).
- ٥,١١,٩ توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لجميع الفراغات، ويلزم ألا تقل مساحة النوافذ عن (٨ %) من مساحة أرضية الفراغ، مع تطبيق اشتراطات الباب الثاني عشر من كود البناء السعودي (SBC-201)، كما يجوز استخدام الإضاءة والتهوية الصناعية حسب ظروف التشغيل.
- ٦,١١,٩ الإلتزام بتوفير غرف تجميع المخلفات أو النفايات الطبية ووسائل وأنظمة للتخلص منها.
- ٧,١١,٩ توفير وسائل للتحكم في مقدار الإنارة داخل الفراغات الطبية سواء باستخدام ستائر أو زجاج عاكس للإضاءة.
- ٨,١١,٩ وضع المخزن الأساسي للغازات الطبية خارج مباني الرعاية الطبية الأساسية مع مراعاة تطبيق متطلبات كود البناء السعودي والأكواد العالمية في التعامل مع الغازات الطبية.
- ٩,١١,٩ تركيب وسائل الحماية من الإشعاع خلال تصميم وتنفيذ الفراغات المتوقعة استخدام الأشعة بها داخل المستشفيات الطبية واعتمادها من الجهات المختصة حسب معايير وزارة الصحة، مع توفير ضابط سلامة إشعاعية R50 معتمد في حالة وجود قسم خاص بالأشعة.
- ١٠,١١,٩ يجب توفير عيادة صحية بمراكز ضيافة الأطفال وكبار السن تتكون على الأقل من (غرفة ودورة مياه منفصلة) ومزودة بالمعدات الطبية والإسعافات الأولية اللازمة.
- ١١,١١,٩ يمكن إقامة سكن الأطباء وهيئة التمريض ضمن حدود مباني الرعاية الطبية مع مراعاة الخصوصية ونسب واشتراطات البناء بالمنطقة، وتوفير الخدمات المناسبة، كما يراعى الفصل التام بين سكن التمريض والأطباء وبين المستشفى.

### ١٢,٩ المتطلبات التشغيلية الصحية:

#### ١,١٢,٩ متطلبات النظافة العامة والتحكم في النفايات:

- الحفاظ على نظافة مكونات المنشأة مثل (الأرضيات والأسقف والجدران والواجهات الخارجية والأرصفت المحاذية لواجهة المستشفى) والتأكد من خلوها من الأوساخ والأتربة المتراكمة أو البقع صعبة الإزالة.
- توفير أوعية النفايات التي لا تفتح باليد مثل: ذات الفتح التلقائي أو التي تفتح بالقدم.
- عدم وضع النفايات خارج الأوعية أو الحاويات الخاصة بها.
- تفريغ الأوعية أو الحاويات الخاصة بالنفايات بشكل دوري، بما يضمن عدم تجاوزها لسعة الحاوية.
- منع تراكم الأتربة على النوافذ أو مصادر الإضاءة والتهوية.
- يمنع تسرب أو طفح لمياه الصرف الصحي بالمستشفى.

#### ٢,١٢,٩ نظافة دورات المياه والمغاسل والمصليات:

- الحفاظ على النظافة الدورية لدورات المياه والمغاسل والمصليات.
- توفير صابون الأيدي.
- توفير المناشف الورقية أو أجهزة التجفيف.
- توفير أوعية النفايات التي لا تفتح باليد مثل: ذات الفتح التلقائي أو التي تفتح بالقدم.
- يمنع تصريف أي مادة خطيرة أو كيميائية في الشوارع أو المجاري الصحية.
- تكون معدات وأدوات التنظيف متوفرة للاستخدام، ويتم صيانتها وتخزينها بشكل منفصل تماماً بحيث لا تؤثر على التجهيزات والمعدات داخل المستشفى.
- يمنع استعمال المعدات والأدوات المستخدمة لتنظيف دورات المياه لأغراض تنظيف أخرى.
- يجب مكافحة الحشرات والقوارض عن طريق تركيب صواعق كهربائية للحشرات وأجهزة مكافحة القوارض بحد أدنى صاعق كهربائي وجهاز واحد.





المتطلبات التشغيلية العامة:	١٣,٩
يمنع مزاولة النشاط بعد إنتهاء الترخيص، ويجب على المستفيد تجديد الترخيص للاستمرار بممارسة النشاط أو إلغائه في حال عدم الرغبة بالاستمرار.	١,١٣,٩
يمنع ممارسة أي نشاط إضافي غير مدرج في الترخيص.	٢,١٣,٩
يمنع ممارسة النشاط خارج حدود المنشأة المرخص لها أو استخدام الأرصفة العامة أو مناطق الإرتداد، إلا في حال وجود ترخيص إشغال رصيف.	٣,١٣,٩
يمنع نزع أو تغطية ملصق إغلاق المنشأة.	٤,١٣,٩
في حالة إغلاق المنشأة من قبل الأمانة / البلدية، يمنع إعادة فتح المنشأة لحين معالجة المخالفة وموافقة الأمانة / البلدية على استئناف ممارسة النشاط.	٥,١٣,٩
يجب أن تكون واجهة المبنى خالية من الملصقات ما عدا الملصقات التي تشير إلى طريق الدخول والخروج، وأوقات العمل وملصقات طرق الدفع الإلكتروني، وتعليمات الجهات الحكومية.	٦,١٣,٩
يسمح بتركيب لوحة أو ملصق دعائي على واجهة المبنى على أن يتم استيفاء متطلبات اللوحات الدعائية والإعلانية المنظمة لذلك.	٧,١٣,٩
يمنع وضع لافتات تحذيرية أو أي وسيلة كانت لمنع الوقوف أمام المنشأة والمواقف العامة.	٨,١٣,٩
يمنع إغلاق المواقف المعتمدة في رخصة بناء المنشآت التجارية والتي تكون جزء من مبنى قائم.	٩,١٣,٩
يمنع استخدام المبنى في تخزين المواد التي ليس لها علاقة بالنشاط.	١٠,١٣,٩
يجب توفير صندوق الإسعافات الأولية على أن تكون محتوياته وفقاً لاشتراطات الجهة المشرفة.	١١,١٣,٩
يجب تركيب وتشغيل الأجهزة المختلفة من قبل شركات متخصصة في هذا المجال، مع ضرورة عمل الصيانة الدورية اللازمة وفقاً لتعليمات الشركة المصنعة.	١٢,١٣,٩
صيانة الارضيات والجدران الداخلية والاسقف والحفاظ على نظافتها والتأكد من خلوها من العيوب والتشققات الكبيرة الواضحة.	١٣,١٣,٩
صيانة مصابيح الإضاءة بشكل دوري، والتأكد من عدم وجود مصابيح معطلة أو مكسورة.	١٤,١٣,٩
متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:	١٤,٩
<b>يجب الإلتزام بمتطلبات كود البناء السعودي - قسم ترشيد الطاقة (601) والتي تشمل التالي:</b>	
تطبيق متطلبات الاستدامة (ترشيد استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة بالبيئة) في جميع مراحل المشروع ابتداء من مرحلة التصميم، ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، وينبغي تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد استخدام الطاقة الواردة بالمتطلبات المذكورة في كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام ٢٠١٨ كود البناء السعودي العام (SBC201).	١,١٤,٩
متطلبات العزل الحراري لغلaf المبنى والذي يشمل العناصر التالية: الجدران الخارجية - السقف العلوي - النوافذ - الأبواب الخارجية - القباب، وغيرها من المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الواردة في كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام ٢٠١٨ [الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC601)، كود البناء السعودي العام (SBC201) الفصل (٧٢٠)].	٢,١٤,٩
متطلبات التكييف والتدفئة والتي تشمل حسابات أحمال التكييف والعزل الحراري لمجاري وأنابيب التهوية، ومتطلبات التحكم بوحدات التكييف، وغيرها من المتطلبات.	٣,١٤,٩
متطلبات جودة الهواء داخل المبنى والتي تشمل متطلبات التهوية داخل المبنى وغيرها من المتطلبات.	٤,١٤,٩
متطلبات الإنارة الداخلية والخارجية والتي تشمل كثافة الإنارة المستخدمة متطلبات توزيع أنظمة التحكم بالإنارة، متطلبات إنارة مخارج الطوارئ وغيرها من المتطلبات.	٥,١٤,٩
متطلبات الكفاءة للمعدات داخل المبنى والتي تشمل: (المصاعد والمحركات الكهربائية، والسلالم والسيور المتحركة، والمحولات الكهربائية منخفضة الجهد).	٦,١٤,٩





## 10,9 متطلبات الوصول الشامل:

- 1,10,9 الالتزام بتحقيق متطلبات ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (1009) والباب (11) من كود البناء السعودي العام (SBC-201) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل – مركز الملك سلمان (حفظة الله) لأبحاث الإعاقة.
- 2,10,9 الالتزام باستخدام اللوحات الإرشادية في مواقف وممرات المستشفى حسب ما ورد في الفصل (1009.9.10.11) من كود البناء السعودي العام كما يلزم استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مسالك الهروب وساحات التجمع حسب ما ورد بالفصل (1013) من كود البناء السعودي العام (SBC-201).
- 3,10,9 توفير درابزين في الممرات التي يمر بها المريض على ارتفاع لا يقل عن (٨٥، م) ، ولا يزيد عن (٩٥، م).  
4,10,9 يلزم توفير مواقف سيارات الأشخاص ذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية والمساعد بالأعداد والنسب الموضحة بالجدول أدناه طبقاً لما ورد بالفصل (١١) من كود البناء السعودي العام.
- 0,10,9 توفير (0%) من عدد المراحيض وأحواض غسيل الأيدي لاستخدام الأشخاص ذوي الإعاقة بما لا يقل عن مرحاض واحد وحوض واحد، وضرورة توفير حوض إضافي في حالة وجود حوض واحد فقط ويقع داخل دورة مياه الأشخاص ذوي الإعاقة طبقاً لمتطلبات الباب (١١) من كود البناء السعودي (SBC ٢٠١).

الحد الأدنى للموقف المطلوبة	إجمالي عدد المواقف
١	٢٥-١
٢	٥٠-٢٦
٣	٧٥-٥١
٤	١٠٠-٧٦
٥	١٥٠-١٠١
٦	٢٠٠-١٥١
٧	٣٠٠-٢٠١
٨	٤٠٠-٣٠١
٩	٥٠٠-٤٠١
٢% من مجموع المواقف	١٠٠٠-٥٠١
٢٠ مقفلاً بالإضافة إلى موقف واحد لكل ١٠٠ موقف موقف بعد ال ١٠٠ موقف	أكثر من ١٠٠٠ موقف

## 1٦,٩ اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحريق:

يلزم الرجوع إلى متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC801) والالتزام بالاشتراطات التالية:

### 1,١٦,٩ متطلبات الكشف الخارجي:

1. يجب أن تتوفر مخططات معتمدة لمتطلبات الوقاية والحماية من الحريق تُشير إلى توافرها مع متطلبات كود البناء وتوافقها كذلك مع وثائق التشييد، وأن تتوافق المخططات مع متطلبات الفصل (٩) من كود الحريق.
2. لمسؤول كود الحريق الصلاحية بطلب وثائق التشييد ومخططات مكافحة الحريق.
3. يجب أن تُشير وثائق التشييد الخاصة بأنظمة الإنذار من الحريق إلى الموقع وطبيعة العمل القائم عليها.





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية محافظة الجبيل

## كراسة الشروط ومواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مستشفى بلدية محافظة الجبيل

- بالتفصيل الذي يضمن موافقتها لمتطلبات كود البناء السعودي واللوائح والقوانين ذات العلاقة.
٤. يجب أن يكون طريق وصول سيارات الإطفاء خالي من العوائق.
  ٥. يجب أن يكون الكلادينج وفق متطلبات اللائحة الفنية لمواد البناء - الجزء الثاني - مواد العزل ومواد تكمسيه المباني) والمواصفة القياسية (م ق س ٢٧٥٢/٢٠١٩) ألواح الألومنيوم المركبة للتكسيات الخارجية والتشطيبات الداخلية.
  ٦. يجب ألا تقل المسافة من جميع الاتجاهات حول محيط حنفيات الحريق عن (٩٠ سم).
- ٢,١٦,٩ متطلبات سبل الهروب:**

١. يجب أن تكون سبل الهروب سالكة وخالية من العوائق.
٢. يجب ألا يقل عرض أبواب مخارج الطوارئ عن (٨٠ سم) ولا يقل عرض الممرات عن (١١ م).
٣. يجب ألا يقل عرض الممرات عن (٩٠ سم) في حال كان عدد شاغلي المبنى اقل من (٥٠) شخص.
٤. يجب ألا يقل الحد الأدنى لعرض ممر الوصول، لاستخدام الأنظمة الميكانيكية والكهربائية والأنايبب أو المعدات عن (٦٠ سم).
٥. يجب ألا توجد معوقات تعيق الحد الأدنى لعرض الممرات أو السعة المطلوبة.
٦. يجب ألا يقل عدد المخارج عن (٢) عندما يكون عدد شاغلي المبنى في الطابق الواحد بين (١-٥٠) شخص.
٧. يسمح بمخرج واحد للطابق الأرضي أو القبو عندما لا يزيد عدد شاغلي كل طابق عن (١٠) أشخاص ولا تتجاوز المسافة بين أبعد نقطة في الطابق وباب المخرج عن ٢٣ م.
٨. يسمح بمخرج واحد للمباني المكونة من طابق واحد أو القبو، عندما لا يزيد عدد شاغلي كل طابق عن (٤٩) شخص ولا تتجاوز المسافة بين أبعد نقطة في الطابق وباب المخرج عن (٢٣ م)، وفي حال كان المبنى محمي بمرشات الحريق يمكن زيادة مسافة الانتقال بحيث لا تتجاوز (٣٠ م).
٩. يسمح بمخرج واحد للمباني المكونة من طابقين عندما لا يزيد عدد شاغلي كل طابق عن (٢٩) شخص ولا تتجاوز المساحة بين أبعد نقطة في الطابق وباب المخرج عن (٢٣ م).
١٠. يجب أن تكون أبواب الخروج تفتح باتجاه خروج الأشخاص إذا كان عدد الأشخاص (٥٠) أو أكثر.
١١. يجب أن تكون أبواب الخروج قابلة للفتح بدون مفاتيح أو جهد.
١٢. يجب أن تكون اللوحات الإرشادية لمخارج الطوارئ مضيئة ويمكن رؤيتها بسهولة وتعمل في حال انقطاع التيار الكهربائي لمدة (٩٠) دقيقة.
١٣. يجب أن تكون سبل الهروب مضاءة ومزودة بطاقة احتياطية وتعمل عند انقطاع التيار الكهربائي لمدة (٩٠) دقيقة.
١٤. يجب أن تكون لوحة الطاقة الاستيعابية معلقة.
١٥. يجب أن يكون هناك لوحات لسلامة الدرج حسب متطلبات كود البناء السعودي.

### ١٧,٩ متطلبات التخطيط للطوارئ:

- ١,١٧,٩ الإلتزام بتقديم خطة معتمدة للإخلاء والسلامة والوقاية من الحريق من مكتب هندسي استشاري مرخص من قبل الدفاع المدني.
- ٢,١٧,٩ يجب إعداد خطة معتمدة للإخلاء والسلامة والوقاية من الحريق.
- ٣,١٧,٩ يجب تدريب الموظفين على خطة الإخلاء وإجراءات السلامة والوقاية من الحريق.
- ٤,١٧,٩ أن يتم إجراء تدريبات الإخلاء بشكل ربع سنوي بمشاركة الموظفين فقط.

### ١٨,٩ متطلبات أنظمة الحماية من الحريق:

- ١,١٨,٩ يجب أن تكون طفايات الحريق موزعة على المبنى بحيث لا تزيد المسافة بين طفاية وأخرى عن (٢٣ م).
- ٢,١٨,٩ يجب أن تكون طفايات الحريق في مواقع بارزة يمكن الوصول إليها بسهولة.
- ٣,١٨,٩ يجب تركيب طفايات الحريق بشكل صحيح.





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية محافظة الجبيل

## كراسة الشروط ومواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مستشفى بلدية محافظة الجبيل

- ٤,١٨,٩ يجب صيانة طفايات الحريق بشكل دوري.
- ٥,١٨,٩ يجب أن تكون أجهزة ومعدات الطبخ محمية بطفايات حريق وأنظمة إطفاء أوتوماتيكية.
- ٦,١٨,٩ يجب أن تتم صيانة أنظمة إطفاء شفاطات المطبخ بشكل دوري.
- ٧,١٨,٩ يجب توفر خاصية إيقاف إمداد أجهزة الطبخ بالوقود أو الكهرباء.
- ٨,١٨,٩ يجب توفير نظام رش آلي.
- ٩,١٨,٩ يجب أن تزود المباني القائمة متعددة الطوابق والمأهولة بأنايب رأسية عندما يزيد إرتفاعها عن (١٥ م) من أدنى مستوى لوصول سيارات الإطفاء أو يزيد فيها العمق عن (١٠ م) من أعلى مستوى لوصول سيارات الإطفاء.
- ١٠,١٨,٩ نظام الإنذار من الحريق.
- ١١,١٨,٩ أن تكون أنظمة الإطفاء والإنذار تعمل ويتم صيانتها بشكل دوري.
- ١٢,١٨,٩ يجب أن تكون لوحة تحكم الإنذار من الحريق مرتبطة بصمامات إمدادات المياه للمرشات والمضخات والخزانات ومفاتيح ضغط الهواء وتدفق المياه.
- ١٣,١٨,٩ يجب أن تكون ال غرف ال تي تحتوي على أدوات التحكم الخاصة بأنظمة تكييف الهواء والصمامات وصواعد نظام الرش وغيرها من أنظمة الإطفاء والإنذار مثبت عليها لوحات ارشادية للدلالة عليها.
- ١٤,١٨,٩ يجب أن تكون أبواب الحريق بحالة جيدة ويتم فحصها سنوياً.
- ١٥,١٨,٩ يجب أن تكون أبواب الحريق تغلق بشكل تلقائي.
- ١٩,٩ متطلبات التخزين والنظافة العامة:**
- ١,١٩,٩ يجب أن يكون الموقع نظيف وخالي من تراكم المواد القابلة للاحتراق (وتوفير حاويات محكمة الغلق).
- ٢,١٩,٩ يجب أن يكون التخزين منظم ومرصوص بشكل مستقر.
- ٣,١٩,٩ يجب أن تكون المواد القابلة للاحتراق مخزنة ومفصولة بمسافة آمنة عن أجهزة التسخين ومصادر الاشتعال الأخرى.
- ٤,١٩,٩ يحظر تخزين المواد القابلة للاحتراق في المخارج وسلالم الدرج والمنحدرات.
- ٥,١٩,٩ يحظر تخزين المواد القابلة للاحتراق في الغرف الميكانيكية والكهربائية والمراجل البخارية.
- ٦,١٩,٩ يجب أن يكون التخزين في المساحات العلوية والفراغات المخفية متوافق مع متطلبات الكود باستثناء المناطق المحمية بمرشات حريق معتمدة.
- ٧,١٩,٩ يجب عدم التخزين الخارجي للمواد القابلة للاحتراق ضمن مسافة (٣ م) من المبنى المجاور ويسمح بتقليص المسافة الى (٩٠ ملم) (٩٠ سم) عندما يكون إرتفاع رصات التخزين أقل من (١,٨ م)، كما أن لمسؤول الحريق الصلاحية في تقليص هذه المسافة عندما لا يرى خطراً على الممتلكات المجاورة.
- ٨,١٩,٩ يجب أن تكون حاويات القمامة وعربات جمع الغسيل من مواد غير قابلة للاحتراق.
- ٩,١٩,٩ يجب أن تكون الخرق الزيتية والدهنية محفوظة في علب مخصصة للتخلص منها بشكل يومي.
- ٢٠,٩ متطلبات الدفع الإلكتروني:**
- ١,٢٠,٩ يجب توفير وسائل دفع إلكتروني صالحة وجاهزة للاستخدام.
- ٢,٢٠,٩ يمنع رفض استخدام وسائل الدفع الإلكتروني.
- ٣,٢٠,٩ يجب وضع ملصق لخيارات الدفع الإلكتروني المتوفرة على واجهة المنشأة أو داخل المبنى.
- ٢١,٩ المتطلبات الخاصة بالعاملين:**
- ١,٢١,٩ يجب الإلتزام بدليل التنظيم الموحد لبيئة العمل في منشآت القطاع الخاص الصادر من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية فيما يخص مكان استراحة الموظفين ودورات المياه وزبي العاملين الموحد وغيرها من المتطلبات بما فيها:
- عدم التدخين إلا في الأماكن المخصصة لذلك.





## ٢٢,٩ اشتراطات الدفاع المدني:

يجب الإلتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة عن المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

## ٢٣,٩ متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية:

- أن يكون استخدام الديكورات القابلة للاحتراق ضمن النطاق المحدد للسلامة.
- يجب استيفاء الستائر ومنسوجات الزينة المعلقة القابلة للاحتراق لمتطلبات الكود.
- يجب أن تكون سلة المهملات وأغطيها من مواد غير قابلة للاحتراق.

## ٢٤,٩ متطلبات المواد الخطرة:

١,٢٤,٩ يجب فصل المواد المخزنة الغير متوافقة في حاويات عندما تزيد سعة هذه الحاويات عن (٢ كجم) أو (٢ لتر) بإحدى الطرق التالية:

- لا تقل مسافة الفصل بينهما عن (٦م).
- تركيب حاجز مقاوم للحريق لا يقل إرتفاعه عن (٤٥ سم)، بين هذه الحاويات.
- وضع المواد السائلة والصلبة في خزانات مخصصة للمواد الخطرة.
- وضع الغازات المضغوطة في الخزانات المخصصة لها والحرص على عدم تخزين المواد الغير متوافقة داخل هذه الخزانات.

٢,٢٤,٩ يجب أن تكون رفوف تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق منظمة.

٣,٢٤,٩ يجب أن يكون تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق التي تزيد عن (٣٨ لتر) في خزانات مخصصة.  
٤,٢٤,٩ يجب تخزين أسطوانات الغاز البترولي المسال (LPG) خارج المبنى سواء الأسطوانات المعبأة التي تنتظر استخدامها أو الأسطوانات الفارغة التي تتطلب استبدالها وإعادة تعبئتها وذلك وفق الأبعاد والكميات. يمنع استخدام أسطوانات وخزانات غاز البترول المسال في الأقبية أو الحفر أو الأماكن المماثلة التي يمكن أن يتجمع فيها الغا لأنه أثقل من الهواء.

٦,٢٤,٩ عدم تخزين أو استخدام أسطوانات الغازات المضغوطة القابلة للاشتعال لأغراض الصيانة أو تشغيل الأجهزة والمعدات داخل المبنى باستثناء: أسطوانات الغازات المضغوطة الغير مسالة القابلة للاشتعال التي لا تزيد سعتها عن (٧,٠٨ م٣) وأسطوانات الغازات المضغوطة المسالة القابلة للاشتعال التي لا تزيد سعتها عن (١٨ كج) عند درجة الحرارة والضغط العادية.

٧,٢٤,٩ عدم تخزين أو استخدام الغازات المضغوطة السامة والشديدة السمية ضمن المبنى باستثناء الأسطوانات ذات السعة التي لا تتجاوز (٠,٥٦٦ م٣) عند درجة الحرارة والضغط العادية حيث يسمح بوضعها في خزانات مخصصة للغازات.

٨,٢٤,٩ يسمح باستخدام أسطوانات غاز البترول المسال (LPG) المحمولة مؤقتاً في المعارض العامة ولأغراض عمل تجربة أو شرح عملية معينة بحيث لا تتجاوز السعة المئوية لهذه الأسطوانات (٥ كجم)، وفي حال وجود أكثر من أسطوانة في نفس الغرفة فيجب الفصل بينها بمسافة لا تقل عن (٦م).

٩,٢٤,٩ يسمح في إعداد وتجهيز الطعام باستخدام أجهزة طبخ تعمل على الغاز البترولي المسال (LPG) بشرط أن تكون مدرجة (listed) ضمن اختبارات معتمدة وفق متطلبات الكود السعودي للوقود الغازي (SBC1201) والكود السعودي الميكانيكي (SBC501) و (NFPA 58).

١٠,٢٤,٩ يجب وضع أنظمة الغازات الطبية في غرف تخزين الغازات الطبية أو في خزانات (دواليب) مخصصة لها. عدم وجود مصادر اشتعال.

١٢,٢٤,٩ يجب أن تكون التهوية مناسبة.

١٣,٢٤,٩ يجب وضع العلامات التحذيرية للتعريف بالمواد الخطرة.

١٤,٢٤,٩ يجب أن تكون بيانات سلامة المواد الخطرة (MSDS) متاحة بسهولة.





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية محافظة الجبيل

## كراسة الشروط ومواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مستشفى بلدية محافظة الجبيل

- ١٥,٢٤,٩** منع وجود المركبات التي تعمل بالوقود السائل أو الغازي داخل المباني باستثناء ما يلي:
- إذا كانت البطارية مفصولة.
  - كمية الوقود في خزان المركبة لا تتجاوز الربع أو (١٩ لتر) (أيهما أقل).
  - خزانات الوقود مغلقة بإحكام لمنع العبث.
  - عدم تزويد أو تفريغ الوقود للمركبات داخل المبنى.
- ١٦,٢٤,٩** يجب استخدام الدفايات الخارجية المحمولة التي تعمل بالغاز ضمن الحدود الآمنة والمسافات المحددة.
- ٢٥,٩** **مواصفات المواد وجودة التنفيذ:**
- ١,٢٥,٩** مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق الواردة بكود البناء السعودي العام (٢٠١- SBC) للفئة (1) من استخدامات الرعاية الصحية والاجتماعية.
- ٢,٢٥,٩** اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ المباني الجديدة الواردة في هذا الإصدار طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات اختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكاتب استشارية مؤهلة من الوزارة.
- ٣,٢٥,٩** الالتزام بتطبيق أصول الصناعة وجودة التنفيذ طبقاً للمواصفات العامة لتنفيذ المباني الصادرة من وزارة البلديات والإسكان في جميع البنود وتشمل ما يلي:
- أعمال الحفر والردم والتسويات بالموقع.
  - أعمال الخرسانات والشدات وحديد التسليح.
  - أعمال البناء بالبلوك.
  - أعمال العزل المائي والعزل الحراري.
  - أعمال المنشآت المعدنية.
- ٤,٢٥,٩** عدم الإضرار بالطرق والمرافق الموجودة والمحيطة بالموقع (ممرات مشاة، مسارات مخصصة للدراجات الهوائية) أو المجاورين وإرجاع الشيء إلى أصله في حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- ٥,٢٥,٩** تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ، بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل توفير الحواجز للسقالات والسلالم، وضمان التقيد بوسائل السلامة للأمن الصناعي من خوذة، وأحذية واقية.
- ٦,٢٥,٩** تطبيق سياسة مراجعة التصميم قبل التنفيذ وإجراء التفتيش من جهات مؤهلة معتمدة حسب لائحة التفتيش والاعتماد لكود البناء السعودي.





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية محافظة الجبيل

كراسة الشروط والمواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مستشفى بلدية  
محافظة الجبيل

# المرفقات





## ١٠ المرفقات:

### ١,١٠ نموذج عطاء يقدم إلكترونياً في المنافسة:

سعادة رئيس بلدية محافظة الجبيل  
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف وبوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" بتاريخ / ١٤٤٧ هـ المتضمن رغبتكم بتأجير موقع إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مستشفى في مدينة الجبيل بغرض استثماره من خلال المنافسة، 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 العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( ) ( ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة.

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

وتجدون برفقه كراسة الشروط ومواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من العطاء السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات.

اسم الشركة	
رقم السجل التجاري	
صادرة من	بتاريخ
نوع النشاط	
هاتف	فاكس
العنوان الوطني	ص.ب
البريد الالكتروني	الرمز البريدي

العنوان:

.....  
.....

التاريخ

التوقيع





كارت الوصف والكروكي المساحي للموقع: ٢,١٠

كارت الوصف: ١,٢,١٠

### بيانات الموقع

اسم البلدية	بلدية الجبيل	اسم الحي	غرناطة الرابع
رقم المخطط	٧/١٩٩	النشاط المقترح	مستشفى
رقم القطعة	١٣١خ	رمز الاستخدام	خ-خدمات
النشاط الاستثماري	تجاري صحي	حالة الموقع	أرض فضاء
دوائر العرض	٢٦,٨٦٨٥٨٨	خطوط الطول	٤٩,٧٦٩٧٥٣
المساحة التقريبية للموقع	٢م ٥٢,١٨٢.٩٠		
رابط الموقع	<a href="https://maps.app.goo.gl/6f5ASD6q3dTg5dST6">https://maps.app.goo.gl/6f5ASD6q3dTg5dST6</a>		

### الموقع حسب المخطط المعتمد

الاتجاه	الحدود	الاطوال
شمالا	مواقف سيارات م١٣١ يليها شارع عرض ٢٥,٠٠ م	٢١٥.٦٢ م
جنوبا	شارع خدمة عرض ١٥,٠٠ م	٢٣٧.٩٤ م
شرقا	شارع عرض ٢٥,٠٠ م	٢٩٥.١١ م
غربا	شارع عرض ٢٥,٠٠ م	١٢٢.٩٧ م

### صورة المستكشف الجغرافي



### المصور الفضائي

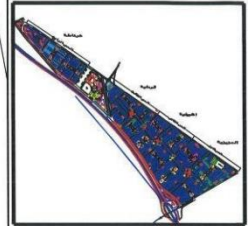
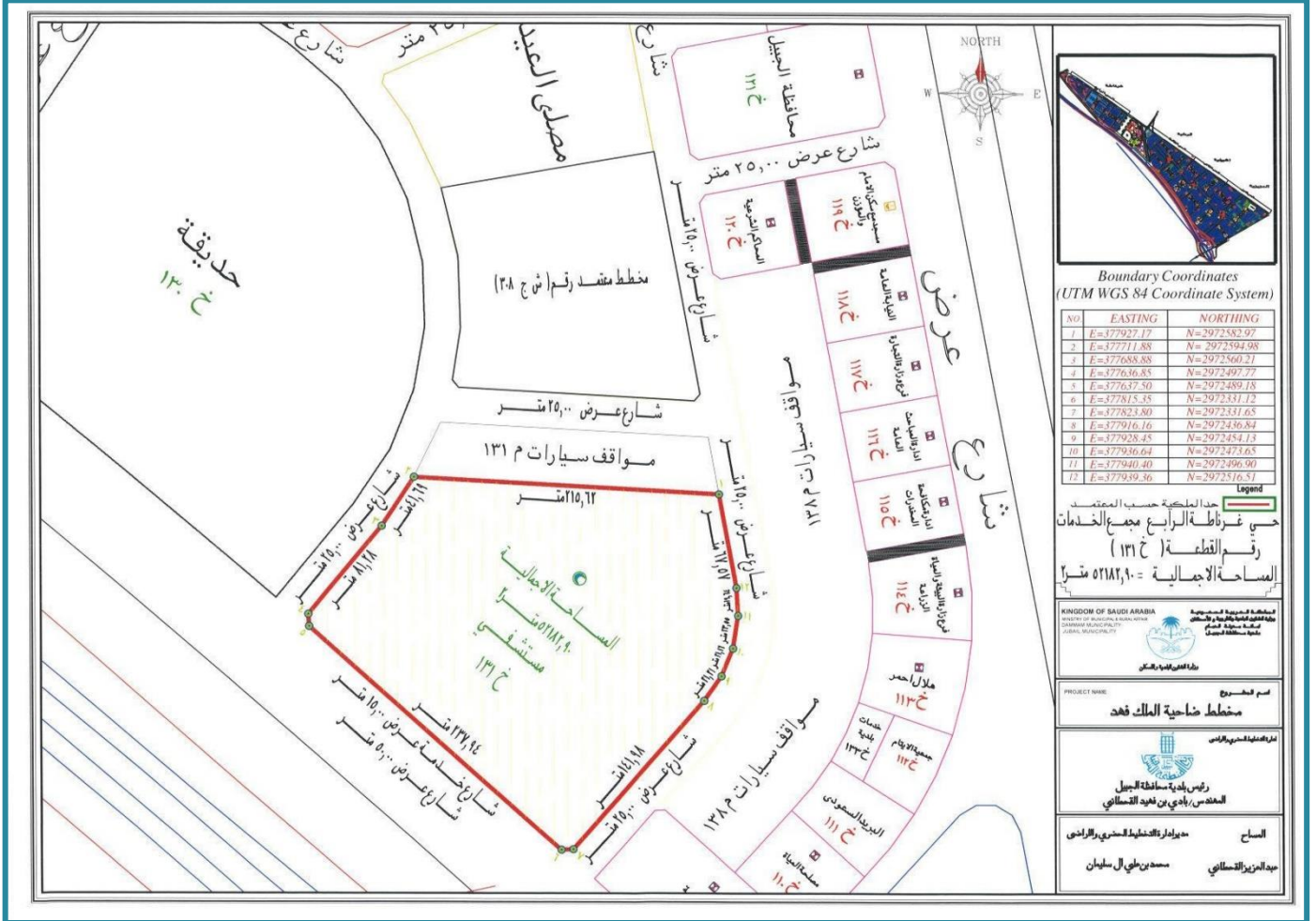




أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية محافظة الجبيل

كراسة الشروط والمواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مستشفى بلدية  
محافظة الجبيل

٢,٢,١٠ معاملات الكروكي المساحي للموقع:



Boundary Coordinates  
(UTM WGS 84 Coordinate System)

NO	EASTING	NORTHING
1	E=377927.17	N=2972582.97
2	E=377711.88	N=2972594.98
3	E=377688.88	N=2972560.21
4	E=377636.85	N=2972497.77
5	E=377637.50	N=2972489.18
6	E=377815.35	N=2972331.12
7	E=377823.80	N=2972331.65
8	E=377916.16	N=2972436.84
9	E=377928.45	N=2972454.13
10	E=377936.64	N=2972473.65
11	E=377940.40	N=2972496.90
12	E=377939.36	N=2972516.57

هذا الملصق حسب المعتمد  
حي غرناطة الرابع مجمع الخدمات  
رقم القطعة ( ١٣١ )  
المساحة الاجمالية = ٥٢١٨٢,١٠ متراً

MINISTRY OF SAUDI ARABIA  
MINISTRY OF MUNICIPALITIES AND URBAN PLANNING  
JUBAIL MUNICIPALITY  
بلدية محافظة الجبيل

اسم المشروع  
مخطط ضاحية الملك فهد

الجهة الممولة  
رئيس بلدية محافظة الجبيل  
العمدة، بادي بن فهد القسبي

المساح  
مدير إدارة التخطيط الحضري والرياحي  
محمد بن علي آل سليمان





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية محافظة الجبيل

كراسة الشروط والمواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مستشفى بلدية  
محافظة الجبيل

٣,١٠ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر:

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ: / / ١٤٤٧ هـ	
العقار رقم:	
بلدية:	
رقم عقد التأجير:	تاريخه:
اسم المستثمر:	
<p>إقرار</p> <p>أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية ..... بتاريخ / / ١٤٤٧ هـ لاستخدامه في مشروع إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مستشفى بمدينة الجبيل بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية محافظة الجبيل وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه.</p> <p>(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى).</p> <p>وعليه أوقع</p> <p>التوقيع: .....</p> <p>رئيس بلدية: .....</p> <p>التوقيع: .....</p> <p>صورة لملف العقار</p>	





## ٤,١٠ إقرار من المستثمر:

### يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط ومواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- يحق للبلدية تقدير قيمة العائد الاستثماري للمشروع وفقاً للأسعار السائدة للسوق العقاري.
- اطلع على لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- اطلع على لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ والقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٤٠٢٤٦٤/١) وتاريخ ١٤٤٦/١١/٢٠هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان وما يستجد عليه من تعديلات أو تحديثات.
- اطلع على الاشتراطات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان بالقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٥٣٧٧٧١/٢) وتاريخ ١٤٤٧/٠١/١٦هـ فيما يخص اعتماد اشتراطات أنشطة مراكز الرعاية الطبية الصحية الأهلية وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- اطلع المستثمر على كافة الضوابط والاشتراطات الصادرة للوحدات التجارية، والصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان (في حينه) رقم (٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦هـ وما يستجد عليها من ضوابط واشتراطات وتحديثات مستقبلية.
- الإلتزام بالأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن الأجهزة الحكومية ذات العلاقة بالنشاط.
- الإلتزام بكافة الأنظمة والقرارات الحكومية التي لم تذكر في كراسة الشروط ومواصفات والتي لها صلة مباشرة وغير مباشرة بتنفيذ المشروع.
- عين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- يلتزم المستثمر بجميع البنود الواردة أعلاه.

## توقيع المستثمر





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية محافظة الجبيل

كراسة الشروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مستشفى بلدية  
محافظة الجبيل

0,10 نموذج العقد:

رقم العقد: .....  
تاريخ العقد: .....

### عقد تأجير

بعون الله وتوفيقه، تم الإتفاق في هذا اليوم، الموافق...../...../..... على إبرام عقد الاستثمار هذا (ويشار إليه فيما بعد بـ "العقد") بين كل من:  
1. بلدية..... وعنوانها الوطني الموضح أدناه ويمثلها في التوقيع على هذا العقد بصفته..... والمشار إليه فيما بعد بـ "مفوض بالتوقيع على العقد أو الطرف الأول"  
العنوان: .....  
هاتف: .....  
فاكس: .....  
ص.ب: .....  
المدينة: .....  
الرمز البريدي: .....  
البريد الإلكتروني: .....  
2. وهو..... برقم..... بتاريخ..... وعنوانه الوطني الموضح أدناه ويمثلها في العقد برقم هوية..... بصفته..... والمشار إليه فيما بعد بـ "المستثمر الطرف الثاني أو المستثمر"  
العنوان المختصر: .....  
رقم المبنى: .....  
اسم الشارع: .....  
الحي: .....  
المدينة: .....  
الرمز البريدي: .....  
الهاتف: .....  
فاكس: .....  
البريد الإلكتروني: .....  
ويشار إليهما مجتمعين فيما بعد "الطرفان" أو "الطرفين".  
التمهيد

- لما كان للطرف الأول الرغبة في استثمار العقار الموضح وصفه وبياناته في هذا العقد والكراسة.
- ولما كان المستثمر قد اطلع على المستندات المبينة في هذا العقد، وعانين العقار محل العقد معاينة تامة نافية للجهالة والغرر، وتقدم بعرضه بموجب عطاءه..... وتاريخ..... المبين في مستندات العقد، للقيام باستثمار العقار المنصوص عليه في البند (الخامس).
- ولما كان المستثمر مطلعاً ومدركاً خضوع العقد للأحكام التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك والأحكام المنصوصة عليها في هذا العقد.
- ولما كان العطاء المقدم من المستثمر قد اقترن بقبول الطرف الأول لاستثمار العقار طبقاً للكراسة وسائر وثائق العقد بموجب إشعار الترسية الصادرة من الطرف الأول برقم..... وتاريخ..... على الإجراءات المنتهية بقرار لجنة الاستثمار رقم..... وتاريخ..... القاضي بقبول الطلب المقدم من المستثمر





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية محافظة الجبيل

## كراسة الشروط ومواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مستشفى بلدية محافظة الجبيل

لاستثمار ذلك العقار وفقاً لما ورد في الكراسة.  
وحيث أقر الطرفان بأهليتهما المعتبرة شرعاً ونظاماً، فقد اتفقا على الآتي:

البند الأول	حكم التمهيدي
	يعتبر التمهيدي السابق جزءاً لا يتجزأ من العقد ومكملاً ومتمماً لأحكامه.
البند الثاني	تعريف لمفردات العقد.
الاستثمار	توظيف وتشغيل العقار محل العقد واستغلاله بهدف المحافظة عليه وتطويره.
العقار	الأرض أو البناء العائد ملكيتها للطرف الأول والموضحة بياناتها وموقعها وحدودها ومساحتها ومكوناتها في البند (الرابع) من العقد وأي مبان مضافة خلال مدة العقد.
المشروع	النشاط المراد إقامته واستثماره على العقار والمحدد في البند (الخامس) من العقد.
تنفيذ المشروع	القيام بأعمال البناء أو الترميم أو غير ذلك وفق الشروط ومواصفات المحددة في الكراسة بحيث يكون المشروع جاهزاً للتشغيل.
الجهات ذات العلاقة	هي الجهات التي لها علاقة بالمشروع وتنفيذه، أو لها حق الرقابة عليه من الناحية النظامية والفنية والبيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.
الكراسة	كراسة الشروط ومواصفات الخاصة بالمشروع، والتي تعد جزءاً لا يتجزأ من العقد.
فترة التجهيز والإنشاء	فترة زمنية محددة في الكراسة غير مدفوعة، تحتسب من مدة العقد الأصلية، وتمنح للمستثمر لغرض تجهيز وإنشاء المشروع.
البند الثالث	مستندات العقد
	المستندات التالية مكملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد: ١- وثيقة العقد الأساسية (العقد). ٢- الكراسة. ٣- محضر تسليم العقار. ٤- العطاء رقم ..... بتاريخ..... وجميع مرفقاته. ٥- إشعار الترسية رقم ..... وتاريخ..... ٦- المراسلات والطلبات الرسمية المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العروض وقبولها، والتي يتفق الطرفان كتابتها على اعتبارها من ضمن مستندات العقد. ٧- الضمان البنكي. ٨- أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابتها أنها من مستندات العقد - إن وجدت. ٩- سجل تجاري ساري المفعول. ١٠- الرقم الضريبي. ١١- شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول. ١٢- شهادة الالتزام بالسعودية. ١٣- نموذج العطاء الأصلي المرفق بالكراسة. ١٤- شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول. ١٥- نسخة من الإعلان. ١٦- نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني. ١٧- الرسومات ومواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
	١- يتألف هذا العقد من المستندات الآتية: ٢- تشكل هذه المستندات وحدة متكاملة وتعد كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد وأي إخلال بها يعد إخلالاً بالعقد. ٣- في حال وجود اختلاف في مستندات العقد المحددة في الفقرة (١) من هذا البند فإن المستند المتقدم يسود على المستند الذي يليه وفقاً للترتيب الوارد فيها. ٤- في حال وجود تعارض بين أحكام ونصوص هذا العقد وبين أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك، تكون أحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية هي الواجب تطبيقها.





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية محافظة الجبيل

كراسة الشروط والمواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مستشفى بلدية  
محافظة الجبيل

وصف الموقع		البند الرابع
وصف العقار:		١- يستثمر المستثمر العقار الموضح ببياناته وموقعه وحدوده ومساحته كالتالي: ٢- تعد البيانات المضافة في وصف العقار والموضحة في مستندات العقد جزءاً لا يتجزأ من الوصف ومكمل له.
المدينة:	الحي:	
رقم المخطط:	رقم القطعة:	
حدود العقار:		
مساحة العقار:	اسم الشارع:	
المساحة الإجمالية: ( ) متراً مربعاً	مساحة المباني: ( ) متراً مربعاً	
الغرض من العقد		البند الخامس
الغرض من هذا العقد، قيام المستثمر باستثمار العقار لتنفيذ مشروع هو (.....) ولا يجوز استخدام العقار لغير هذا الغرض، إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول، وفقاً لأحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك.		
مدة العقد		البند السادس
مدة العقد ( ) سنة / سنين تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر العقار من الطرف الأول بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة أن يتم التسليم خلال مدة لا تزيد عن (شهر واحد) من تاريخ توقيع هذا العقد، وفي حال تأخر المستثمر عن توقيع المحضر يتم إشعاره من الطرف الأول على عنوانه المنصوص عليه في صدر هذا العقد أو أي وسيلة نظامية أخرى، وتحتسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار.		
قيمة العقد وآلية الدفع		البند السابع
١- يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للطرف الأول لقيمة العقد وفق الأنظمة والتعليمات المتعلقة بها. ٢- إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء المنصوص عليها في الكراسة فيتحمل سداد مبلغ العقد عن تلك الفترة دون أدنى مسؤولية قانونية أو مالية على الطرف الأول ناتجة عن ذلك، ولا يتم تعويض المستثمر عما أنشأه وجهره في العقار. ٣- في تطبيق أحكام هذا البند، يعد مقدار السنة التعاقدية (١٢) أثناء عشر شهراً ميلادياً، يبدأ احتسابها من تاريخ بدء مدة العقد المنصوص عليها في البند (السادس).		
رقم الدفعة	تاريخ الدفعة	مبلغ الدفعة
إلتزامات المستثمر		البند الثامن
١ - الحصول على التراخيص اللازمة من الطرف الأول ومن الجهات ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع. ٢ - تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والمنشآت		





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية محافظة الجبيل

## كراسة الشروط والمواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مستشفى بلدية محافظة الجبيل

<p>داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.</p> <p>٣ - تنفيذ وتشغيل العقار والمشروع وفقاً للكراسة والمخططات المرفقة بهذا العقد.</p> <p>٤ - الحصول على موافقة الطرف الأول على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع.</p> <p>٥ - أخذ الموافقة الخطية من الطرف الأول قبل عمل أي إضافة أو تعديل في العقار أو المشروع لم يرد في الكراسة يراه المستثمر ضرورياً، ويعود تقدير الموافقة من عددها إلى الطرف الأول.</p> <p>٦ - سداد أي رسوم أو ضرائب أو أي مقابل مالي يفرض من قبل الدولة على ذلك العقار أو المشروع، ويشمل ذلك لا الحصر- المتعلقة منها بإنشاء وتشغيل المشروع، وتحمل تكاليف إيصال واستهلاك الخدمات التي يحتاجها مثل الكهرباء، والماء والهاتف والصرف الصحي وغير ذلك، ويعد هذا العقد تفويضاً من المستثمر إلى الطرف الأول بنقل الفواتير الخاصة بإيصال الخدمات للمشروع باسم المستثمر.</p> <p>٧ - تشغيل وصيانة العقار والمشروع بشكل دوري وفقاً للكراسة والشروط المحددة من قبل الطرف الأول أو الجهات ذات العلاقة معتمدة.</p> <p>٨ - إزالة أي مخالفة لأحكام العقد والكراسة والرخصة، وتعديل الوضع بما يتلاءم مع التزاماته التعاقدية.</p> <p>٩ - عدم مخالفة الأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة، وتحمل المسؤولية أمام أي طرف يلحقه ضرر نتيجة لخطأ أو تقصير أو غيره، وكذلك كافة التعويضات والمطالبات وأي تكاليف أخرى ناتجة عن هذا العقد.</p>	
<b>المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار</b>	<b>البند التاسع</b>
<p>بما لا يخل بما ورد في الفقرة (٦) من البند الثامن "تؤول ملكية جميع المنشآت والتجهيزات الأساسية والثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار إلى الطرف الأول بعد إنتهاء مدة العقد وتمديداته - إن وجدت دون أي تعويض عنها، ويسلمها المستثمر للطرف الأول بحالة جيدة وصالحة للاستعمال، ويتم استلام الموقع بموجب محضر استلام موقع من الطرفين يذكر فيه كافة محتويات العقار.</p>	
<b>الرقابة على تنفيذ العقد</b>	<b>البند العاشرة</b>
<p>للأمانة / البلدية والجهات ذات العلاقة - وفقاً لاختصاصاتها - الحق في الرقابة على العقار أو المشروع في أي وقت خلال مدة العقد.</p>	
<b>التعاقد من الباطن والتنازل عن العقد</b>	<b>البند الحادي عشر</b>
<p>١ - لا يحق للمستثمر تأجير العقار من الباطن لكامل أو أي جزء منه للغير، أو التنازل عن العقد إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الطرف الأول.</p>	





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية محافظة الجبيل

## كراسة الشروط والمواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مستشفى بلدية محافظة الجبيل

<p>٢ - في الحالات التي يوافق فيها الطرف الأول للمستثمر على التأجير من الباطن، يكون المستثمر مسؤولاً بالتضامن مع المستأجر من الباطن أمام الطرف الأول عن كامل مبلغ العقد والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد.</p>	
<p><b>فسخ العقد أو إنتهاء مدة العقد</b></p>	<p><b>البند الثاني عشر</b></p>
<p>أولاً: يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد مع بقاء حقه في الرجوع على المستثمر فيما لحقه من ضرر في أي من الحالات التالية:</p> <p>١ - إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء، ما لم يتقدم المستثمر للأمانة / البلدية بمبررات معتمدة مرفق بها جدول زمني لإنهاء إنشاء المشروع وتوافق عليه الأمانة / البلدية، وعلى أن تكون تلك الفترة الجديدة مدفوعة الأجر، وفي حال عدم الإلتزام بها من قبل المستثمر فيتم فسخ العقد من قبل الأمانة/ البلدية بما لا يخل بما ورد في البند السابع من العقد.</p> <p>٢ - إذا أخل المستثمر بأي من بنود هذا العقد أو بالكراسة ولم يصحح ذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك.</p> <p>٣ - في اشتراطات الصيانة والتشغيل إذا أخل المستثمر بأي بند من بنود هذا العقد أو بالكراسة المتعلقة بها، ولم يصحح ذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك.</p> <p>٤ - إذا تأخر المستثمر عن سداد مبلغ العقد وفق ما جاء في البند السابع مدة تزيد عن ثلاثين يوماً من بداية كل سنة إيجارية.</p> <p>٥ - وفاة المستثمر وعدم تقدم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال تسعين يوماً من وفاته بطلب خطي للأمانة البلدية بطلب الاستمرار بتنفيذ العقد واستكمال الإجراءات النظامية المتعلقة بذلك.</p> <p>٦ - إذا أفلس المستثمر، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره أو جرى حل الشركة، أو تصفيتاها اتفاقاً، أو نظاماً، أو قضاءً أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو تعيين حارس قضائي على موجوداته.</p> <p>٧ - إذا تبين أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الجهات الخاضعة لأحكام اللائحة أو حصل على العقد عن طريق الرشوة، أو الغش، أو التحايل، أو التزوير أو التلاعب أو مارس أيًا من ذلك أثناء تنفيذ العقد.</p> <p>٨ - أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابة أنها من مستندات العقد - إن وجدت.</p> <p>ثانياً: عند فسخ هذا العقد أو إنتهاء مدته يسلم المستثمر الطرف الأول الضمانات المتعلقة بتنفيذ المشروع وفق ما جاء في الكراسة.</p> <p>ثالثاً: على المستثمر عند فسخ أو إنتهاء مدة العقد إخلاء العقار فوراً وتسليمه للطرف الأول بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات، وفي حال عدم قيامه بذلك فيحق للطرف الأول اتخاذ كافة الإجراءات النظامية. على أن تكون أجرة كل يوم تأخير منه في تسليم العقار بأجرة يومية مماثلة للأجرة اليومية لهذا العقد، من غير إخلال بحق الطرف الأول بمطالبة المستثمر ما زاد على ذلك وفق الأنظمة والتعليمات ذات الصلة.</p> <p>رابعاً: للمستثمر طلب إلغاء عقده خلال مدة العقد ويعود تقدير الموافقة على ذلك من عدمه للأمانة / البلدية. على أنه في حال الموافقة ينتهي العقد بتسليم المستثمر للعقار بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات موقع من الطرفين.</p>	





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية محافظة الجبيل

كراسة الشروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مستشفى بلدية  
محافظة الجبيل

تعديلات العقد	البند الثالث عشر
لا يجوز تعديل نصوص هذا العقد إلا باتفاق الطرفين كتابة على ذلك التعديل.	
النظام واجب التطبيق	البند الرابع عشر
يخضع العقد للأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة في المملكة، وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، لا سيما لأئحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٦/٢٩/١٤٤١هـ والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، ويجري تفسيرها وتنفيذها والفصل فيما ينشأ عنها من دعاوى أو مطالبات بموجبها.	
الإخطارات والمراسلات	البند الخامس عشر
١ - تتم الإخطارات والمراسلات بين الطرفين عن طريق العناوين الموضحة أمام كل طرف بصدر العقد، ويكون الإبلاغ عن طريقها صحيحاً منتجاً لآثاره النظامية من تاريخ الاستلام أو من تاريخ رفض المستثمر استلامه بموجب محضر موقع من الطرف الأول. ٢ - إذا تغير عنوان الطرف الثاني المحدد في العقد، فيجب عليه تبليغ الطرف الأول بذلك قبل سبعة أيام من تاريخ تغيير العنوان، فإن لم يتم الإبلاغ فيعد الإبلاغ على العناوين المسجلة في هذا العقد أو المبلغ رسمياً للطرف الأول منتجاً لآثارها النظامية.	
الخلاف بين الطرفين	البند السادس عشر
المحكمة الإدارية هي الجهة المختصة بالفصل فيه في أي نزاع ينشأ بين الطرفين بشأن هذا العقد وتنفيذه.	
نسخ العقد	البند السابع عشر
حرر هذا العقد من نسختين أصليتين باللغة العربية واستلم كل طرف نسخة منه للعمل بموجبها وتوثيقها لما تقدم فقد جرى التوقيع عليه في اليوم والسنة المبينين في مقدمته.	

والله ولي التوفيق ...

الطرف الأول

الطرف الثاني





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية محافظة الجبيل

## كراسة الشروط والمواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع مستشفى بلدية محافظة الجبيل

