



تقرير ملخص عن أهم المرئيات والملحوظات الواردة حول مشروع



اشتراطات المباني التعليمية الخاصة

نبذة عامة

مقدمة:

إنفاذا لقرار مجلس الوزراء رقم (٤٧٦) وتاريخ ١٤٤١/٧/١٥، والذي نص في البند (خامسا) على الآتي: تعديل البند (ثالثا) من قرار مجلس الوزراء رقم (٧١٣) وتاريخ ١٤٣٨/١١/٣٠، ليصبح بالنص الآتي: " على كل جهة حكومية عند إعداد مقترح ذي صلة بالشؤون الاقتصادية والتنموية لمشروعات قواعد أو لوائح أو قرارات وما في حكمها ذات طابع تنظيمي - مما هو داخل في اختصاصها ولا يتطلب الرفع عنه - أن تنشره على المنصة الإلكترونية الموحدة لاستطلاع آراء العموم والجهات الحكومية على شبكة المعلومات العالمية (الإنترنت). بما يمكن الجهات والأفراد المعنيين بأحكامه من إبداء مرئياتهم وملحوظاتهم حياله، ومن ثم تنشر ملخص بأهم ما تضمنته هذه المرئيات والملحوظات على المنصة. وللجهة تقدير نشر المقترحات ذات الصلة بالشؤون الأخرى وملخصا للمرئيات والملحوظات التي أبديت في شأنها.

معلومات عن المشروع:

- الهدف من المشروع: (تم إعداد اشتراطات المباني التعليمية الخاصة لتشجيع الاستثمار وتسهيل الاشتراطات للمستثمرين والمستفيدين وضبط وتنظيم عملية الإنشاء والتطوير وتحسين بيئة الأعمال ورفع معيار الامتثال في هذا المجال)
- وصف موجز عن المشروع: (تضمن المشروع الاشتراطات والمتطلبات البلدية الواجب توافرها عند إنشاء المباني التعليمية الخاصة في مراحل التعليم العام)
- نوع المشروع: (تحديث الاشتراطات المتعلقة بالمباني التعليمية الخاصة (المدارس الأهلية)).
- الجهة المسؤولة: (وزارة البلديات والإسكان).
- القطاع المستفيد أو المستهدف من المشروع: (قطاع التعليم).
- القطاعات التي قد تتأثر من هذا المشروع: (قطاع العمل، قطاع الاستثمار).

ملخص عن نتائج الاستطلاع:

- الوسائل المستخدمة لنشر المشروع
- المنصة الإلكترونية الموحدة لاستطلاع آراء العموم والجهات الحكومية (منصة استطلاع).
- اخذ مرئيات الجهات الحكومية ذات العلاقة مثل (وزارة التعليم)

بيان عن المرئيات والملحوظات:

- عدد المشاركين في الاستطلاع من كافة الوسائل المستخدمة للنشر: (-).
- الجهات الحكومية المشاركة بإبداء مرئياتها حول المشروع (١)
- مجموع المرئيات الواردة على المشروع من جميع المشاركين: (٣٧٢٥ منها ٥٤ فقط غير مكررة).
- نوع المرئيات الواردة (مكانية، فنية، عامة).

النسبة	الفئات المشاركة في الاستطلاع
٠,٢٧%	جهات وأجهزة حكومية
٠%	مؤسسات عامة
٠%	شركات محلية
٠%	شركات أجنبية
٠%	منشآت متوسطة
٠%	منشآت صغيرة
٩٩,٧٣%	مواطنين
٠%	مستثمرين أجانب ومقيمين
٠%	ممثلين نظاميين ومحامين
٠%	باحثين وأكاديميين
٠%	أخرى

ملحق المرئيات:

المخرجات النهائية:

- تمت الاستفادة من المرئيات الواردة وتم تحديث المشروع وفقا لذلك ورفع له جهة الاختصاص خلال مدة (-) أيام.
- لم تتضمن المرئيات أي ملاحظات جوهرية وسيتم استكمال الإجراءات النظامية.

إخلاء المسؤولية :

إخلاء المسؤولية: المرئيات والملحوظات الواردة في هذا التقرير لا تمثل وجهة نظر المركز الوطني للتنافسية ولا وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان ، بل تمثل آراء المشاركين في استطلاع المرئيات من العموم والمهتمين.

ملحق المرئيات رقم (١)

م	المادة	المرئيات والملاحظات	رأي الوزارة	الإجراء المتخذ
١	متطلبات الموقع	لم يتم الربط بين عدد المواقف وبين عدد الطلاب وهو العامل الفاعل بدلا من ذلك كان الربط بينها وبين الفصول التي قد يصمم بعضها ل (٢٠) طالباً أو ل (٢٥) طالباً أو أكثر مما يجعل تقدير عدد المواقف المطلوبة غير دقيق وغير عادل بين المشاريع ذات السعة المختلفة في الفصول.	عدد المواقف الموضحة كان مبني على نصيب الطالب من المبني وعدد الطلاب المتوقع ومراعى فيه جانب عدد الطلاب في كل فصل حسب إفادة المختصين في وزارة التعليم انه لن يتجاوز ٣٠ طالب/ طالبة في الفصل الواحد.	لم يؤخذ به
٢	الأهداف	لم تراعى الأهداف الواردة في المسودة الأهداف التالية على أهميتها: ١- زيادة نمو قطاع التعليم الخاص لتحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ في تخصيص التعليم ٢- تحسين عملية إنشاء المدارس الأهلية والعالمية وضبطها وفق متطلبات واشتراطات كود البناء السعودي. ٣- التسهيل على الراغبين في الاستثمار في إنشاء المدارس الأهلية والعالمية. ٤. جعل الاستثمار في التعليم عنصر جذب للمستثمرين	الأهداف في المسودة مناسبة وتم إضافة هدف لتكون كالاتي: تم إصدار هذه الاشتراطات لتحقيق الأهداف التالية: ١- ضبط وتنظيم عملية الإنشاء حسب متطلبات واشتراطات كود البناء السعودي. ٢- التسهيل على الراغبين في الاستثمار في إنشاء المباني التعليمية الخاصة لزيادة نمو قطاع التعليم الخاص. ٣- رفع معيار الامتثال ومعالجة مظاهر التشوه البصري	لم يؤخذ به
٣	متطلبات الموقع	اشتراط شارعين: كان من الاشتراطات السابقة لعام ١٤٢٨ و١٤٣٨ وتم الغاء الشارعين في نسخة ١٤٤١، وهو أيضاً من الاشتراطات التي ترفع من قيمة ارض المشروع وساهمت بقوة في ضعف توسع القطاع حيث اشترط أن يكون على شارعين أحدهما شارع تجاري ولا يقل عرضه عن ٢٥م	من الناحية التخطيطية فان علاقة عرض الشارع ووصفه الوظيفي (محلي، تجميبي، شرياني) هي المحدد الرئيسي في استحداث الخدمات التعليمية على قطع الأراضي وبما ان الخدمات التعليمية هي خدمات ذات حركة مرورية عالية في فترة زمنية محددة ينتج عنها كثافة مرورية ولأهمية عدم الاخلال بالتدرج الهرمي لعروض الشوارع ووظيفتها في التحكم في الحركة عامة في الاحياء السكنية فمن الاهمية ان تستحدث مواقعها ضمن اراض محاطة بشوارع لا تقل عن الشارع التجميبي والمحدد عرضه ارشادياً ب ٢٥ م	لم يؤخذ به
٤	متطلبات الموقع	اشتراط الشارع التجاري فيه من الخطورة على سلامة الطلاب والطالبات والعاملين في المدارس وجميع المنظمات التعليمية	من أهداف الدراسة المرورية تحديد المداخل والمخارج ومسارات المشاة والمتطلبات اللازمة لسلامتهم، أما ما يخص الضوضاء	لم يؤخذ به

	والترابوية في العالم تحذر من أن يكون موقع المدرسة على شوارع مزدحمة، إضافة إلى الآثار السلبية للضوضاء التي يسمعها الطلاب في الفصول والمشتتات يشاهدونها من النوافذ مما يعود بالسلب على العملية التعليمية.	فيجب الالتزام بتطبيق ما ورد في كود البناء السعودي فيما يخص العوازل.
٥	متطلبات الموقع	الخدمات التعليمية هي خدمات ذات حركة مروية عالية في فترة زمنية محددة ينتج عنها كثافة مروية ولأهمية عدم الاخلال بالتدرج الهرمي لعروض الشوارع ووظيفتها في التحكم في الحركة عامة في الأحياء السكنية فمن الأهمية ان تستحدث مواقعها ضمن اراض محاطة بشوارع لا تقل عن الشارع التجميبي والمحدد عرضه ارشادياً ب ٢٥ م.
٦	متطلبات الموقع	الاشترط لا يهدف الى تميز الموقع، والهدف انه في حال عرض الشارع اقل من ٢٥ م فيلزم ان يتم خدمته بثلاث شوارع بعرض ٢٠ م لضمان تقديم الخدمة التعليمية بما لا يعيق الحركة العامة في محيط الموقع، وهذا الخيار يتيح مواقع إضافية لإقامة المباني التعليمية.
٧	متطلبات الموقع	عدد المواقع الموضحة كان مبني على نصيب الطالب من المبني وعدد الطلاب المتوقع ومراعي فيه جانب عدد الطلاب في كل فصل حسب إفادة المختصين في وزارة التعليم انه لن يتجاوز ٣٠ طالب/ طالبة في الفصل الواحد.
		تستهلك المواقع من مساحة المشروع ما قد يصل الى (٥٠٪) على النحو التالي: بناء على الكود السعودي للمواقف فإن مساحة الموقف الواحد ما يقارب (١٨) م مما يعني (٥٤) م مجموع مساحات للمواقف الثلاثة ونصيب كل فصل من الموقف الخاص بحافلة (٢٥) راكب هو (١٠) م تقريباً بينما نصيب الفصل من المساحة المخصصة ل(٥٠) راكب هو ١٢ م مما يعني ان مجموع مساحات المواقع للسيارات الصغيرة والحافلات المطلوبة لكل فصل = (١٨×٣) + ١٢ + ٧٦ = ١٢٠ متر، وإذا علمنا ان مساحة الفصل الدراسي الذي يضم ٢٥ طالب = ١,٥×٢٥ = ٣٧,٥ م وهذا يعني أن المواقع المخصصة لكل فصل تساوي ضعف مساحته فلو كان لدينا مجمع مكون من (٣٦) فصل تستوعب (٩٠٠) طالب فإن المساحة المطلوبة للمجمع هي (٤٢٠٠) م، ومساحة المواقع المطلوبة لها (٢٣٢٨) م إذا كانت الحافلات بسعة (٢٥) أي أن المواقع تتطلب (٥٤٪) من مساحة ارض المشروع، وإذا كان سعر الأرض التجارية (٦٠٠٠) ريال فإن ذلك يعني أن قيمة أرض المشروع تقارب (٢٦) مليون وقيمة مساحة المواقع تقارب (١٤) مليون.

لم يؤخذ به	عدد المواقف الموضحة كان مبني على نصيب الطالب من المبني وعدد الطلاب المتوقع ومراعى فيه جانب عدد الطلاب في كل فصل، كما أنه روعي في تحديد عدد المواقف لكل فصل الكادر التعليمي من مدرسين وإداريين ومن يقود سيارة من الطلاب.	السماح بتوفير مواقف سيارات على النحو التالي: . موقف / (٣) فصول الوارد في نسخة ١٤٤١ ، وجعلها لجميع الصفوف من الصف الأول الى الصف العاشر بنين وبنات لكون كل من هو دون (١٧) سنة لا يسمح له بقيادة السيارة . موقفين/ فصل الوارد في نسخة ١٤٤١ ، وجعلها للصفين الحادي عشر والصف الثاني عشر بنين موقف/ فصلين الوارد في نسخة ١٤٤١ ، وجعلها للصفين الحادي عشر والصف الثاني عشر بنات	متطلبات الموقع	٨
يؤخذ به	مناسب	تخصيص حافلة سعة (٥٠) راكب لكل (٦) فصول بما أنه قد خصص حافلة سعة (٢٥) لكل (٣) فصول	متطلبات الموقع	٩
لم يؤخذ به	عدد مواقف الحافلات الموضحة كان مبني على نصيب الطالب من المبني وعدد الطلاب المتوقع ومراعى فيه جانب عدد الطلاب في كل فصل حسب إفاة المختصين في وزارة التعليم انه لن يتجاوز ٣٠ طالب/ طالبة في الفصل الواحد. كما أن اشتراطات مواقف الحافلات ليس ملزما لكلا النوعين حافلة سعة ٢٥ وحافلة سعة ٥٠ طالب وإنما هو بالخيار بينهما حسب المعدل الموضح فمثلا في هذه الحالة تكون عدد المواقف المطلوبة لحافلة ٢٥ طالب هي ١٢ موقف وهي تغطي معدل ٣٣٪ من عدد الطلاب فقط اي أن الحافلات تخدم ٣٠٠ طالب من أصل ٩٠٠ طالب.	عدد الطلاب الذين يدرسون في (٣٦) فصلا = ٣٦ فصل ٢٥x طالب = ٩٠٠ طالب ويفترض معد الاشتراطات ان الذين يستخدمون الحافلات من (٩٠٠) يحتاجون الى (١٢) حافلة سعة (٢٥) راكب و (٩) حافلات سعة (٥٠) راكب مما يعني أن عدد مستخدمي الحافلات هم (٧٥٠) طالب ، وعلى الرغم من ان الاشتراطات ذكرت مواقف الحافلات بالإلزام لنوعي الحافلات وليس بالتخيير بينهما لذا فإن استخدام الحافلات بنوعها يعني أن معد الاشتراطات يفترض استخدام (٧٥٠) طالب من (٩٠٠) طالب لمستخدمي الحافلات أي بنسبة (٨٣٪) أما اذا افترضنا الاقتصار على الحافلات سعة (٥٠) راكب فهذا يعني أن نسبة مستخدمي الحافلات = (٥٠٪) وعلى فرض الاقتصار على حافلات (٢٥) راكب هذا يعني أن نسبة مستخدمي الحافلات = (٣٣٪) علما بأن نسب مستخدمي الحافلات في المدارس تتراوح ما بين (٢٠٪) الى (٢٥٪) . ونرى أن تكون مواقف الحافلات كالتالي: موقفين / (٩) فصول للحافلات ذات سعة (٢٥) راكب . موقف / (٩) فصول للحافلات ذات سعة (٥٠) راكب	متطلبات الموقع	١٠
لم يؤخذ به	عدد المواقف المحددة للروضات والحضانات مبني على معدل طاقم التعليم والرعاية والإدارة	السماح بموقف لكل (٥) فصول للروضات والحضانات، حيث سمحت البلدية بموقف لكل (٤) فصول في اشتراطات عام ١٤٤١؛ بينما تشترط موقف لكل (٣) فصول للروضات والحضانات في نسخة ١٤٤٦ .	متطلبات الموقع	١١
لم يؤخذ به	عدد المواقف الموضحة كان مبني على نصيب الطالب من المبني وعدد الطلاب المتوقع ومراعى فيه جانب عدد الطلاب في كل فصل،	لم يفرق هذا البند بين المرافق المخصصة لمرحلة ثانوية والمراحل التي دونها فإذا كان استخدام السيارات في المرحلة الثانوية أكثر من	متطلبات الموقع	١٢

	كما أنه روعي في تحديد عدد المواقع لكل فصل الكادر التعليمي من مدرسين وإداريين ومن يقود سيارة من الطلاب.	المتوسطة فضلاً عن الابتدائية لذا فإن تحويل مرفق مدرسة ثانوية بطاقة استيعابية (١٠٠٠) طالب إلى عدة مراحل سيقبل من استخدام السيارات لنفس الطاقة الاستيعابية.		
لم يؤخذ به	عدد المواقع الموضحة كان مبني على نصيب الطالب من المبنى وعدد الطلاب المتوقع ومراعي فيه جانب عدد الطلاب في كل فصل، كما أنه روعي في تحديد عدد المواقع لكل فصل الكادر التعليمي من مدرسين وإداريين ومن يقود سيارة من الطلاب علماً ان الاشتراطات وضعت بمتطلبات الحد الأدنى واخذ بالاعتبار احتمالية تغيير المرحلة والجنس للمبنى التعليمي فلا يمكن التمييز بين الجنس في وضع الاشتراطات.	لم يفرق بين مدارس البنين والبنات فما زال استخدام السيارات للبنات وللموظفات أقل بكثير من الطلاب والموظفين وبالتالي فإن استنزاف مشاريع المباني التعليمية بتخصيصها مواقع على سطح الأرض أو بتكاليف أعلى بوضعها في الأقبية يجعل ما يخصص للمواقع مشروعاً مستقلاً يحتاج إلى تمويل يضاف إلى التمويل المخصص للمبنى التعليمي.	متطلبات الموقع	١٣
لم يؤخذ به	الدراسة المرورية هي من تحدد المخارج والمداخل المناسبة حيث أن عروض الشوارع تختلف من موقع إلى آخر	السماح للمدارس بفتح مداخل ومخارج على جميع الشوارع المحيطة بالمبنى التعليمي وذلك تسهيلاً للحركة المرورية وأسوة بالأراضي المخصصة مرافق تعليمية في وسط الأحياء.	متطلبات الموقع	١٤
لم يؤخذ به	غير صحيح ، المواقع المعتمدة للمرافق التعليمية قبل العام ١٤٣٧ اعتمدت دون اشتراطات مكانية محددة وموحدة ضمن مخططات تقسيمات الأراضي معنية بعروض الشوارع، ويمكن للمعنيين الاطلاع على طلبات تغير النوع والمرحلة التعليمية ضمن اعمال اللجنة الدائمة حيث يتم عرض مرافق تعليمية علي شوارع بعرض ٨، ١٠، ١٥، ويتم رفع مستواها التعليمي من مرحلة ابتدائية الى مجمعات تعليمية علماً بأن ذلك هو المحرك الاساسي لطلب تحديث الدليل والمبلغ الي المنظومة الحاكمة كون الضوابط الخاصة بقرار مجلس الوزراء ٦٢٤ لم تتضمن اشتراطات مكانية للعمل بها في اللجنة الدائمة	الأراضي المخصصة مرافق تعليمية قد تم اتخاذ الدراسات المرورية المناسبة لها أثناء التخطيط العمراني للحي ومادامت المدرسة لن تتجاوز الطاقة الاستيعابية للمرفق التعليمي وبالتالي لا داعي لدراسة مرورية، وينبغي السماح بفتح المداخل والمخارج على جميع الشوارع المحيطة بالموقع حسب التخطيط العمراني المحدد للمدارس الحكومية المستهدفة بهذه المرافق ابتداء	متطلبات الدراسة المرورية	١٥
لم يؤخذ به	الدراسة المرورية لا ترتبط بالطاقة الاستيعابية وهي مرتبطة بعدد الرحلات المتولدة من ذلك النشاط	ما يخص الأراضي الغير مخصصة مرافق تعليمية والمقامة على شوارع تجارية نرى عدم إلزام الدراسة المرورية إذا كان الهدف من الدراسة المرورية سيؤثر على الطاقة الاستيعابية، أو سترتب عليها فرض المزيد من المواقع مما سيكبد المستثمر تكاليف إضافية على اجمالي تكلفة المشروع.	متطلبات الدراسة المرورية	١٦
لم يؤخذ به	لا يمكن اعتبار ذلك قاعدة عامة (معظم المواقع المخصصة للخدمات التعليمية لا تحاط بمواقف عامة) علماً بأن المواقع العامة	ان تكون المواقع ضمن حدود ملكية الأرض المخصصة مرفق تعليمي: بالنسبة للأراضي المخصصة مرافق تعليمية فالأصل أن لها مواقع معتمدة من التخطيط العمراني يتناسب مع الطاقة	متطلبات المواقع والأسوار	١٧

	هي من ضمن العقارات البلدية والتي تم تنظيمها وفق لائحة التصرف بالعقارات البلدية	الاستيعابية وبالتالي لا يطلب من المستثمر اقتطاع مساحات من حدود الملكية لتحويلها الى مواقف ولا يحق للمستثمر تسوير هذه المواقف وأما في الأراضي الغير مخصصة أراضي تعليمية فإن المواقف بطبيعة الحال داخل حدود الملكية ويمكن أن تخفض هذه المساحة إذا أمكن الاستفادة من المواقف المخصصة للحدائق أو الجوامع أو ما في حكمها.		
لم يؤخذ به	الدراسة المرورية ليست مختصة بعدد المواقف فقط، وهي تراعي عدة جوانب منها المداخل والمخارج تحسين شبكة الشوارع المحيطة بالموقع رفع السلامة المرورية في تلك الشوارع وغيرها من الجوانب	الهدف من الدراسة المرورية حيث يتضح من متطلباتها زيادة عدد المواقف المطلوبة والتأثير السلبي على المساحة المعدة للبناء التعليمي مما يقلل الطاقة الاستيعابية ويؤثر على جدوى الاستثمار	متطلبات الدراسة المرورية	١٨
لم يؤخذ به	الدراسة المرورية لا ترتبط بالكثافة المرورية والازدحام في المناطق وهي مرتبطة بعدد تولد الرحلات من الأنشطة والمباني المستهدفة.. كما أن الدراسة المرورية تستند على معايير وضوابط على المستوى العالمي للوصول الى نتائج محددة وواضحة	مقترح بحصر متطلبات الدراسة المرورية فيما يلي: يقدم المكتب الاستشاري المؤهل من قبل الوزارة دراسة مرورية للمواقع غير المخصصة مرفقاً تعليمياً والتي يحددها المرور للمدارس الثانوية والمجمعات التعليمية في المناطق التي بها ازدحام مروري في الأراضي غير المخصصة مرفقاً تعليمياً الواقعة في المدن والمحافظات وتتضمن الدراسة المرورية على الأقل ما يلي: ١. تأثير المدرسة على حركة المرور للاستفادة منها في توزيع المداخل والمخارج لتحسين الحركة. ٢. تقدير حجم الحركة المرورية الحالية والمستقبلية في ساعات الذروة خلال الفترات الزمنية التي تحددها الدراسة المرورية وتوزيع مسارات الحركة. ٣. تقدير معدل الرحلات المتولدة عن المشروع المقترح، مع عمل التحليل الهندسي المروري اللازم لاستيعابها. ٤. تقدير حجم الطلب على مواقف انتظار المركبات والحافلات، وفي حال زادت عن عدد المواقف الواردة في المتطلبات المكانية وبحسب التعديلات المقترحة أدناه، يتولى المكتب تقديم مقترحات بتوزيع توقيات الخروج بناء على المراحل بما يضمن توفر العدد المطلوب فيما لو كان أكبر من عدد المواقف الواردة في المتطلبات المكانية: موقف / (٣) فصول من الصف الأول الى الصف العاشر موقفين / فصل للصفين الحادي عشر والثاني عشر بنين. موقف / فصلين للصفين الحادي عشر والثاني عشر بنات. موقفين / (٩) فصول للحافلات ذات سعة (٢٥) راكب موقف / (٩) فصول للحافلات ذات سعة (٥٠) راكب	متطلبات الدراسة المرورية	١٩

٢٠	متطلبات الدراسة المرورية	حصر الدراسة المرورية للمجمعات التعليمية التي تتجاوز طاقتها الاستيعابية ٢٥٠٠ طالب وطالبة فقط.	الدراسة المرورية لا ترتبط بعدد الطلاب وهي مرتبطة بعدد تولد الرحلات من الأنشطة المستهدفة	لم يؤخذ به
٢١	متطلبات الموقع	يجب مراعاة إقامة المبنى بعيدا عن الطرق الرئيسية وعن مواضع إشارات المرور لان ذلك يعيق السير	تم مراعاة ذلك في المسودة، بتحديد متطلب أكثر من شارع لخدمة الموقع وعروض شوارع (تجميعة) لا تقل عن ٢٥ م وتقديم دراسة مرورية لضمان انسيابية الحركة المرورية حول الموقع	لم يؤخذ به
٢٢	متطلبات الموقع	الاشتراطات جميعها مناسبة الا انه هناك شرط أصبح شبه تعجيزي وهو موقع المجمع المدرسي على شارع تجاري لا يقل عن ٣٠ متر وجدنا اراضي تقع على أربع شوارع مساحتها من ٨ الاف الى ١٠ الاف وأكبر شارع فيها عرضه ١٨ متر وامام شرط الأمانة أصبحنا عاجزين عن امتلاكه والبناء فيه فلو تم حذف شرط الشارع التجاري وكما هو معروف ان مجمع المدارس اطفال يبدئون من الروضة الى الثانوية وتجمع سيارات مما قد يربك حركة المرور ويسئ الى الطلاب في الابتدائية اثناء خروجهم وتخفيف عرض الشارع بان لا يقل عن ١٥ متر.	الخدمات التعليمية هي خدمات ذات حركة مرورية عالية في فترة زمنية محددة ينتج عنها كثافة مرورية ولأهمية عدم الاخلال بالتدرج الهرمي لعروض الشوارع ووظيفتها في التحكم في الحركة عامة في الاحياء السكنية فمن الاهمية ان تستحدث مواقعها ضمن اراض محاطة بشوارع لا تقل عن الشارع التجميعي والمحدد عرضه ارشادياً ب ٢٥ م.	تم إلغاء اشتراط تصنيف الشارع على ان يكون التقيد بعرض الشارع واستعمال الأرض
٢٣	متطلبات الموقع	أبرز الملاحظات على اشتراطات المباني التعليمية الخاصة: ١- تم تحديد عدد الأدوار حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة وهذا محدد لعدد الأدوار ٢- في حالة تغيير المرحلة التعليمية المخصصة لأرض المرفق التعليمي يتم التقييد بعرض الشوارع (وهذا سيحد من تنفيذ أي مجمع تعليمي على المرافق التعليمية) ٣- زيادة أعداد المواقف ٣ مواقف لكل فصل ٤- تم تحديد أعداد الباصات المطلوبة حسب الدليل تم احتساب ما يقارب ثلث المدرسة تستخدم الباصات والواقع أنه أقل من ٢٠٪	الفقرة ١: المحدد الأساسي لعدد الأدوار في جميع المباني هو نظام البناء ولا يمكن تجاوز ذلك. الفقرة ٢ - تم التأكيد في المحضر المشترك بين التعليم والبلديات عن اليات معالجة الأرض في حال عدم مناسبتها لإقامة الخدمة التعليمية. الفقرة ٣ و ٤ مكررة	لم يؤخذ به
٢٤	متطلبات الموقع	لو تم تطبيق هذه الاشتراطات على مدينة الجبيل الصناعية او ينبع الصناعية لأصبحت جميع مدارسهم النموذجية مخالفة للاشتراطات. الاشتراطات المركزية يجب ان تترك مساحة اوسع للاشتراطات المحلية وتضع ضوابط عامة. مثال، شرط الشارع التجاري يجب ان يستبدل باشتراطات مساحة او مرورية عامة. المدارس التي تقع في الشوارع التجارية ستصنع مطبات ومشاكل مرورية كبيرة والاشتراطات يجب ان تكون غير قابلة للاجتهاادات الشخصية. مثال، تقديم الدراسة المرورية وقبولها يجب ان يتم	الاشتراطات بنيت على الحد الأدنى المطلوب لجميع المواقع والمناطق، وتم الإشارة في الأحكام العامة إلى ما نصه (لا تلغي هذه الاشتراطات وثائق أنظمة وضوابط البناء الصادرة عن هيئات تطوير المناطق والمدن، وفي حالة وجود اختلاف أو تعارض في أي بند فإنه يتم الاعتماد على ما تقرره هيئات تطوير المناطق والمدن ووفق المصلحة العامة شريطة ألا تتعارض هذه الأنظمة والضوابط مع متطلبات واشتراطات كود البناء السعودي.)	إضافة بند في الأحكام العامة (لا تلغي هذه الاشتراطات وثائق أنظمة وضوابط البناء الصادرة عن هيئات تطوير المناطق والمدن، وفي حالة وجود اختلاف أو تعارض في أي بند فإنه يتم الاعتماد على ما تقرره هيئات تطوير المناطق والمدن ووفق

		ضبطها بتحديد برامج المحاكاة ويجب أن يتم وضع ضوابط للدراسات المقبولة حسب نتائج المحاكاة ويجب وضع ضوابط للافتراضات المدخلة للبرنامج.		
المصلحة العامة شريطة ألا تتعارض هذه الأنظمة والضوابط مع متطلبات واشتراطات كود البناء السعودي.)				
لم يؤخذ به	غير مناسب، المزارع تقع خارج النطاق العمراني.	مقترح بأن يسمح بإقامة المباني التعليمية داخل المزارع لتكون بيئة جديدة للتعليم	متطلبات الموقع	٢٥
لم يؤخذ به	لم تفرق متطلبات المواقف بين الجنسين والمعدل في الاشتراط يمثل الحد الأدنى المطلوب	لا يوجد مواقف سيارات كافية في اقسام البنات غير ذلك متوفر جميع الاشتراطات	متطلبات الموقع	٢٦
لم يؤخذ به	عدد المواقف المقترح روعي فيه الجميع (طلاب، موظفين، معلمين، زوار)	التوسع في إيجاد مواقف السيارات لأولياء الأمور	متطلبات الموقع	٢٧
إضافة بندين في المسودة ١-يسمح بدور إضافي غير الأدوار التعليمية - حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة - يستخدم كمكاتب لإدارة الشركة التعليمية الخاصة بالمالك/المستثمر للمبنى التعليمي فقط، ولا يسمح باستخدام الدور الإضافي لأنشطة تعليمية أو تجارية أخرى، على أن يكون الدور الإضافي والمدخل والمخرج الخاص به مستقل تماما عن الأدوار التعليمية في المبنى، مع مراعاة الخصوصية البصرية التامة لساحات الطلاب/الطالبات في المبنى التعليمي. ٢-يسمح بجزء مستقل من المبنى التعليمي أو ملحقا به بمدخل ومخرج خاص يستخدم لمكاتب إدارة الإشراف العام على المبنى التعليمي.	يمكن استخدام جزء من المبنى التعليمي لأنشطة أخرى مثل مكاتب الإدارة العامة للشركة -وليست إدارة تشغيل المدرسة - فقط، مع مراعاة استقلال المداخل عن مداخل المدرسة (الطلاب) وفق اشتراطات البلدية، ولا يسمح باستخدامها سكن. يسمح بإضافة دور -غير الأدوار التعليمية- يستخدم كمكاتب للإدارة العامة للشركة التعليمية الخاصة بالمالك/المستثمر للمبنى التعليمي فقط، ولا يسمح باستخدام الدور الإضافي لأنشطة تجارية أخرى، على أن يكون المدخل والمخرج للدور الإضافي مستقل تماما عن الأدوار التعليمية من مراعاة الخصوصية البصرية التامة لساحات الطلاب/الطالبات في المبنى التعليمي.	أن يسمح للمستثمر ببناء كامل الأدوار المسموح بها في المنطقة على ألا يزيد الأدوار المستخدمة في النشاط التعليمي عن (أرضي + ٣ أدوار) حيث يتمكن المستثمر من استخدام الأدوار الزائدة كمكاتب وقاعات متعددة الأغراض للأنشطة المتجانسة.	متطلبات الموقع	٢٨

<p>وبناء على ذلك تم إضافة بند يخص مواقف السيارات للمكاتب حال إضافتها في المتطلبات المكانية ونصه " في حال إضافة دور لمكاتب إدارة الشركة التعليمية الخاصة بالمالك/ المستثمر للمبنى التعليمي يلزم توفير عدد ٤ مواقف/ ١٠٠ متر مربع من مساحة الدور المخصص للمكاتب."</p>				
<p>لم يؤخذ به</p>	<p>يتم تحديد الأنشطة الإضافية والمتجانسة التي يسمح بإقامتها داخل المبنى التعليمي وإدراجها ضمن بطاقة النشاط بعد موافقة وزارة التعليم. ويمنع ممارسة أي نشاط إضافي غير مدرج في الترخيص.</p>	<p>هل يعد مخالفاً للترخيص افتتاح مقصف؟ وهل يعد استضافة معرض كتاب مصرح به مخالف؟ وهل يعد تأجير المرافق الرياضية مخالف؟ هل يعد تأجير القاعات لمراكز التدريب مخالف؟ وهل يتطلب كل هذا تصريح من البلدية خاصة ان هذا يتعارض مع قرار وزير التعليم الاستفادة من المباني المدرسية في الفترة المسائية؟</p>	<p>المتطلبات التشغيلية العامة</p>	<p>٢٩</p>
<p>لم يؤخذ به</p>	<p>يتم تحديد الأنشطة الإضافية والمتجانسة التي يسمح بإقامتها داخل المبنى التعليمي وإدراجها ضمن بطاقة النشاط بعد موافقة وزارة التعليم. ويمنع ممارسة أي نشاط إضافي غير مدرج في الترخيص.</p>	<p>هناك أنشطة ذات علاقة، كالمقاصف وإيجار الملاعب والقاعات والمسارح مما يشجع على الاستثمار في قطاع التعليم ويرفع مستوى جودة المباني التعليمية ويعزز الشراكات الفاعلة، مطلوب مراعاة هذا</p>	<p>متطلبات الأنشطة الإضافية والمتجانسة</p>	<p>٣٠</p>
<p>لم يؤخذ به</p>	<p>يتم تحديد الأنشطة الإضافية والمتجانسة التي يسمح بإقامتها داخل المبنى التعليمي وإدراجها ضمن بطاقة النشاط بعد موافقة وزارة التعليم. ويمنع ممارسة أي نشاط إضافي غير مدرج في الترخيص.</p>	<p>السماح بتخصيص مساحات مشابهة للأنشطة المتجانسة بحيث تستثمر كمكاتب للمالك أو الشركة أو المحاسبين. والسماح باستخدام جزء من المبنى سكنياً لموظفي المدارس إذا توفر الفصل التام عن الاتصال بالمدرسة، ويكون بمدخل ومخارج منفصلة.</p>	<p>متطلبات الأنشطة الإضافية والمتجانسة</p>	<p>٣١</p>
<p>لم يؤخذ به</p>	<p>فيما يخص اللوحات التجارية أو الإعلانية فلا يوجد استثناء سواء كانت على شارع تجاري او شارع داخلي كونها متعلقة بالنشاط وليست بالموقع.</p>	<p>نقترح جعل اللوحات نوعان: أولاً: اللوحات التجارية ثانياً: اللوحات الاعلانية الخاصة بالمدارس التي لا تقع على الشوارع التجارية يجب مراعاة ما يلي: - ١- لا ينطبق عليها ما ورد في أولاً. ٢- غير خاضعة لرسم اللوحات. ٣- يسمح بوضع لوحات إرشادية</p>	<p>متطلبات اللوحات التجارية</p>	<p>٣٢</p>

		وتوعوية وتثقيفية مكملة لدور المدرسة في الحي على أسوار المدرسة.		
تم إضافة تعريف إدارة الشركة التعليمية وهي: الإدارة العامة لأعمال الشركة المالكة/ المستثمرة لمجمع واحد أو عدة مجمعات تعليمية والسماح بأن تكون في دور إضافي مستقل عن المبنى التعليمي. وتعريف إدارة الإشراف العام وهي: المكاتب الإدارية للإشراف العام على المبنى التعليمي وتشمل: مكتب المشرف العام، وإدارة الشؤون المالية والإدارية، وإدارة القبول والتسجيل، وإدارة الحركة والنقل وإدارة الصيانة والخدمات المساندة.	تم إضافة تعريف إدارة الشركة التعليمية وتعريف إدارة الإشراف العام	عدم ذكر مكاتب الشركة هي على النحو التالي: مكاتب الشركة: جزء من المبنى مخصص للإدارة العامة سواء كانت للمالك أو الشركة المالكة للمدرسة أو المسؤولة عن إدارتها بعنوان وطني مستقل.	المصطلحات والتعريفات	٣٣
تم إضافته تعريف دور الميزانين هو دور متوسط بين أرضية وسقف أي فراغ ولا تتجاوز مساحته ثلث مساحة الطابق الموجود به، ويُسمح بزيادة هذه المساحة إلى نصف مساحة الطابق الذي يتوفر به نظام إطفاء آلي وإنذار صوتي معتمد.	تم إضافته والإشارة إليه في المسودة	عدم ذكر الميزانين وهي على النحو التالي: دور الميزانين: هو دور متوسط بين أرضية وسقف أي فراغ، ولا تتجاوز مساحته ثلث مساحة الطابق الموجود به، ويُسمح بزيادة هذه المساحة إلى نصف مساحة الطابق الذي يتوفر به نظام إطفاء آلي وإنذار صوتي معتمد.	المصطلحات والتعريفات	٣٤
تم إضافته تعريف الملحق وهو مكون بناء إضافي وقد يكون أرضي ضمن ارتداد المبنى أو علوي على سطح المبنى ويكون متصلاً أو منفصلاً عن المبنى، ويحدد نظام	تم إضافته والإشارة إليه في المسودة	عدم ذكر الملحق وهي على النحو التالي: الملحق: وهو بناء على السطح بما نسبته (٥٠٪) من الدور الأخير في المبنى.	المصطلحات والتعريفات	٣٥

البناء المعتمد في المنطقة النسبة المسموحة لبناء الملحق.				
لم يؤخذ به	فيما يخص بداية ونهاية منحدرات القبو يتم تغطيتها في مرحلة التصميم والإنشاء وتمت الإشارة إليها في المسودة وما يتعلق بالمداخل والمخارج للمواقف واللوحات المرورية الإرشادية فتغطيتها الدراسة المرورية.	التدقيق على بداية ونهاية القبو لدخول السيارة الاضواء والاشارات الإرشادية وعدم اطلالتها على شوارع رئيسة	متطلبات المواقف والأسوار	٣٦
لم يؤخذ به	الأدوار في الأراضي السكنية هي أرضي وأول وملحق فقط ولا يوجد أدوار أعلى وما يخص الأنشطة المتجانسة سيتم تحديدها في بطاقة النشاط	نقترح تعديل الصياغة إلى ما يلي' في حال إنشاء الحضانة/ رياض الأطفال على أرض سكنية يجب ألا يزيد عدد الأدوار المستخدمة في النشاط التعليمي عن (أرضي + أول) على أن تستخدم الأدوار الأعلى في الأنشطة المتجانسة'	متطلبات الأدوار	٣٧
لم يؤخذ به	اشتراطات المباني التعليمية الخاصة بنيت على الحد الأدنى المطلوب توفره والالتزام به وقد روعي فيه البيئة التعليمية الاستثمارية في المملكة. كما أن كل جهة ملزمة بتطبيق ومتابعة ومراقبة ما هو مندرج تحت اختصاصها	نرى أنه يكفي بالجهة المشرفة وبالكود السعودي للبناء. ان التزام المستثمر باشتراطات كل هذه الجهات يضعه في حيرة وارتباك من حيث كثرتها وتنوعها واضطرابها الى أخذ موافقات كل منها أو التعرض للغرامات والمخالفات إضافة إلى إطالة رحلة المستثمر، إضافة إلى ارتفاع تكاليف بعض الاشتراطات لأنها غير عملية وانما هي اشتراطات نموذجية مستقاة من معايير عالمية تتطلب أن تعدل بما يتوافق مع البيئة التعليمية الاستثمارية في المملكة.	المتطلبات الفنية العامة	٣٨
لم يؤخذ به	يلزم الإشارة إليه حسب الاتفاق مع المختصين في المديرية العامة للدفاع المدني.	نرى عدم إضافة بند اشتراط مقاومة الأسقف للحريق لأنها من اختصاصات الدفاع المدني	متطلبات الأسقف	٣٩
لم يؤخذ به	يلزم أن تكون المنشآت الحديدية معالجة بمواد لمقاومة الصدأ لضمان سلامتها وعدم تعرضها لخطر السقوط	اشتراط مقاومة الأسقف المعدنية للصدأ فمناطق المملكة تختلف فبعضها مناخها جاف والبعض الآخر تتفاوت فيه درجات الرطوبة التي تتسبب في الصدأ في الغالب ولم يحدد الهدف من اشتراط كونه مقاوم للصدأ.	متطلبات الأسقف	٤٠
تم تعديل البند في المسودة إلى يجب الالتزام بالمتطلبات والإرشادات الصادرة من قبل المركز الوطني لإدارة النفايات والجهة المختصة	تم حذفه ويرجع في ذلك الالتزام بالمتطلبات والإرشادات الصادرة من قبل المركز الوطني لإدارة النفايات والجهة المختصة	إضافة يجوز للمالك أن يتولى كل ذلك إذا توفرت لديه إمكانيات نقلها وفق اشتراطات الجهة المختصة.	متطلبات النظافة العامة	٤١

٤٢	المتطلبات الخاصة العاملين	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية هي المختصة بمتابعة الالتزام بالقرارات والأنظمة الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية فقط وليس المتابعة والرقابة	تم الإشارة إلى وجوب الالتزام بالقرارات والأنظمة الصادرة من وزارة	لم يؤخذ به
٤٣	متطلبات النظافة العامة	متطلبات النظافة الداخلية منطقية لكن فكرة التعاقد مع جهة خاصة بالنفايات،، أعتقد يكفي تعهد المالك بتطبيق الشروط	تم حذفه ويرجع في ذلك الالتزام بالمتطلبات والإرشادات الصادرة من قبل المركز الوطني لإدارة النفايات والجهة المختصة	تم تعديل البند في المسودة إلى يجب الالتزام بالمتطلبات والإرشادات الصادرة من قبل المركز الوطني لإدارة النفايات والجهة المختصة
٤٤	متطلبات الوقاية والحماية من الحريق	توحيد ارتفاع حواجز الحماية	اشتراط تشغيلي ليس ضمن اختصاص المتطلبات البلدية وقد تم التنسيق مع المختصين في وزارة التعليم لمراعاته	لم يؤخذ به
٤٥	اشتراطات الإضاءة	يرجى وضع شروط بخصوص التلوث الضوئي	اشتراط تشغيلي ليس ضمن اختصاص المتطلبات البلدية وقد تم التنسيق مع المختصين في وزارة التعليم لمراعاته	لم يؤخذ به
٤٦	متطلبات الترخيص	ذكر في متطلبات الترخيص الجديدة يجب الحصول على موافقة المديرية العامة للدفاع المدني قبل اصدار الترخيص وسابقاً يتم الحصول على ترخيص بلدي ثم الدفاع المدني فلا بد من المواثمة بين الجهتين	يصدر الترخيص التشغيلي البلدي للمبنى التعليمي بعد صدور شهادة اشغال المبنى والتي من متطلباتها موافقة المديرية العامة للدفاع المدني (شهادة سلامة)	لم يؤخذ به
٤٧	الأدلة والأكواد المرجعية	يرجى تطبيق اللائحة الفنية للضوضاء لنظام البيئة الصادر بالمرسوم الملكي برقم م/١٦٥ (وتاريخ ١٤٤١/١١/١٩ هـ	اشتراط تشغيلي ليس ضمن اختصاص المتطلبات البلدية وقد تم التنسيق مع المختصين في وزارة التعليم لمراعاته	لم يؤخذ به
٤٨	المتطلبات الفنية العامة	الاشتراطات الفنية الجديدة لا تحتوي على اشتراطات التلوث البيئي المتمثل في الضوضاء. حيث يجيب ان تكون هناك اشتراطات واضحة بالنسبة لعوازل الضوضاء بحيث تتماشى مع الاشتراطات البيئية المذكورة في اللائحة الفنية للضوضاء الصادرة عن وزارة البيئة والمياه والزراعة وذلك بحيث لا يتجاوز مقياس الضوضاء ٥٠ ديسيبل صباحاً و ٤٠ ديسيبل مساءً بالذات للمدارس التي تكون داخل الأحياء السكنية وذلك حفظاً على متطلبات جودة الحياة التي هي جزء من الرؤيا. كذلك يجيب ان تكون هناك اشتراطات فنية بالنسبة للإضاءة الخارجية بحيث لا تكون مشوهة لمنظر المبنى او للحى.	اشتراط تشغيلي ليس ضمن اختصاص المتطلبات البلدية وقد تم التنسيق مع المختصين في وزارة التعليم لمراعاته	لم يؤخذ به

٤٩	المتطلبات الفنية العامة	يجب تكوين لجنة استلام لكل مرحلة من مراحل بناء المنشأة التأكد من وجود مواد تصريف مياه الصرف الصحي والامطار ونقاط تفتيش لإجراء عملية التنظيف	هناك تقارير هندسية ترفع لكل مرحلة ورقابة فنية وشهادة تأمين على المبنى من العيوب الخفية وشهادة إشغال المبنى وكلها تغطي جانب جودة البناء وسلامة المبنى وجاهزيته للإشغال	لم يؤخذ به
٥٠	متطلبات الأرضيات	وضع نوع بلاط للأرضيات بسطح خشن لمنع الانزلاق	اشتراط تشغيلي ليس ضمن اختصاص المتطلبات البلدية وقد تم التنسيق مع المختصين في وزارة التعليم لمراعاته	لم يؤخذ به
٥١	متطلبات الدرج والأرصفة الخارجية	أقترح إضافة شرط وجود مصاعد	اشتراط تشغيلي ليس ضمن اختصاص المتطلبات البلدية وقد تم التنسيق مع المختصين في وزارة التعليم لمراعاته	لم يؤخذ به
٥٢	متطلبات الدرج والأرصفة الخارجية	من المهم كذلك مراعاة أقصى درجات السلامة فيما يخص أطفال الحضانة أو رياض الأطفال بأن يكون الدرج مُغطى بمادة تمنع الإصابة في حال الوقوع أو الانزلاق.	اشتراط تشغيلي ليس ضمن اختصاص المتطلبات البلدية وقد تم التنسيق مع المختصين في وزارة التعليم لمراعاته	لم يؤخذ به
٥٣	متطلبات الموقع	لا تقل المسافة عن ٥٠٠ متر عن أقرب مركز ضيافة اطفال. ضيافة الأطفال نشاط مختلف كلياً ويمنع تقديم اي خدمه تعليميه فقط ضيافة الأطفال ويتبع ترخيص لوزارة أخرى... لا أرى مانع او ضرر في قرب مركز ضيافة اطفال من روضة تعليمية. وهذا الشرط يتعارض مع دليل المنافسة ويصعب من استقطاب المستثمرين لهذا النشاط يتعارض مع التوجهات العليا بفتح المنافسة الشريفة وتشجيع الاستثمار	هناك لجنة مشكلة بهذا الخصوص	لم يؤخذ به
٥٤	متطلبات الموقع	-اشتراط الارتدادات. الاعتراض: لتمكين المدارس من الاستفادة بكفاءة عالية من المساحات الموجودة نقترح ألا تتجاوز الارتدادات الأمامية ٤ م وأن تستثمر المساحات في ملاعب وأفنية ومسطحات خضراء خاصة أن الارتداد الأمامي يصعب استخدامه كملاعب ولا يستفاد منه كأفنية يستفيد منها الطلاب لقربها من ضوضاء الشارع ومشتتاته.	الارتدادات تكون وفق نظام البناء المعتمد في المنطقة كما أن أبعاد الارتدادات مراعي فيها جانب كثافة استخدام المبنى ومناسبتها لإخلاء المبنى عند الحاجة، كذلك التهوية والإضاءة الطبيعية وغيرها من الجوانب الفنية والتشغيلية والسلامة.	لم يؤخذ به