

**الهيئة السعودية للمدن الصناعية
ومناطق التقنية
دليل الإجراءات
للمدن الصناعية المحددة الخاصة**

فهرس
دليل الإجراءات
للمدن الصناعية المحددة الخاصة

الصفحة	الموضوع
	الفصل
٣	(١) متطلبات الحصول على رخصة تطوير مدينة صناعية محددة خاصة .
٧	(٢) متطلبات الحصول على رخصة تشغيل مدينة صناعية محددة خاصة .
٩	(٣) متطلبات الحصول على رخصة تطوير أو تشغيل مرافق أو / وتقديم خدمات في مدينة صناعية محددة .
١٣	(٤) الإجراءات المتبعة في حالة عدم نجاح المطور أو المشغل في أن يجعل المدينة الصناعية المحددة منتجة .
١٦	(٥) إلغاء الرخصة الممنوحة لتطوير أو تشغيل مدينة صناعية محددة .
١٩	(٦) إجراءات تنازل المطور أو المشغل عن حقوقه .
٢٠	(٧) تصنيف الأعمال في المدن الصناعية المحددة .
٢١	(٨) شروط تخصيص الأراضي في المدن الصناعية المحددة للمستفيدين .
٢٤	(٩) إجراءات ومتطلبات البناء داخل المدن الصناعية المحددة.

الفصل (١)
متطلبات الحصول على رخصة تطوير مدينة
صناعية محددة خاصة

أولاً: عام

١ - تشمل متطلبات الحصول على رخصة تطوير مدينة صناعية محددة خاصة مايلي :-

الشروط والضوابط والأحكام التي تضمنها التنظيم الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (٢٣٥) وتاريخ ٢٧/٨/١٤٢٢هـ ولائحته التنفيذية المعتمدة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٢٠٠٣/٥) وتاريخ ٣/١٢/١٤٢٣هـ .

٢ - أن تكون الأرض أو الموقع ضمن المخططات الهيكلية المعتمدة للمدن وبما يتفق مع الاستراتيجية العمرانية للمملكة .

ثانياً: البيانات والمستندات المطلوبة من مقدم طلب الحصول علي رخصة تطوير مدينة صناعية خاصة:

أ - نموذج طلب التقديم :

يجب على كل صاحب مطور تقديم نموذج طلبه من نسختين موقعتين إلى الهيئة ، على أن تكون إحدى هاتين النسختين أصلية . وعند استلام الهيئة لنموذج الطلب سيقوم المسئول المختص بمراجعته للتأكد من استيفائه لكافة المتطلبات . إذا اتضح أن الطلب غير مكتمل فسوف تعيده الهيئة لصاحبه (المطور) خلال فترة (١٥ خمسة عشر) يوم عمل من تاريخ الانتهاء من المراجعة .

ب - دراسة تطوير مقترحة توضح الآتي :

ب / ١ - مخططات هندسية وإنشائية شاملة لاستخدام الأرض،
حجم ونوع الخدمات اللازمة (كهرباء - مياه صرف -
اتصالات) والمرافق وأسس التصميم العام (سعة
الشوارع، مباني الخدمات المركزية والمداخل .. الخ)
بالإضافة إلى الموقع الجغرافي وطبيعة الأرض.

ب/ ٢ - دراسة تحليلية هندسية توضح توافق التربة، المياه
الجوفية، البنية التحتية الموجودة والتضاريس وملاءمة
الأرض مع طبيعة التطوير الصناعي المقترح للأرض.

ب/ ٣ - دراسة توزيع الصناعات المتوقعة واحتياجاتها من
الخدمات (كهرباء - مياه - اتصالات) ومباني الخدمات
المركزية (شرطة - دفاع مدني - مسجد - مستوصف -
خدمات بريدية وبنكية ... الخ).

ب/ ٤ - وصف للخدمات التي سوف تقدم وكيفية توفيرها.

ب/ ٥ - كيفية تزويد شاغلي الأرض بكل خدمة من الخدمات
والتزاماتهم نظير هذه الخدمة.

ج - خطة تنفيذ مقترحة توضح الآتي :

ج / ١ - مراحل التنفيذ، ابتداء من التاريخ المتوقع لبدء تطوير
المدينة الصناعية للمرحلة الأولى والجدول الزمني لتنفيذ
المراحل اللاحقة للمدينة الصناعية المحددة.

ج / ٢ - جدول زمني يوضح تواريخ وصول الخدمات وتشغيل
مشروع التطوير المقترح

ج/ ٣ - قائمة بالمرافق والخدمات والبنى التحتية الأخرى المرتبطة
بإنجاز خطة التطوير المقترحة.

ج/ ٤ - الإنجازات المتوقعة بعد مرحلة التطوير والإنشاء وكذلك
خلال مرحلة الإدارة والتشغيل.

د - اعتبارات البيئة والسلامة تشمل :

تقرير يوضح أن العمل بالمدينة الصناعية المحددة الخاصة سيتوافق
مع متطلبات البيئة والسلامة والبنى التحتية حسب ماتقتضيه
الأنظمة ذات العلاقة بالمملكة العربية السعودية .

هـ - دراسة جدوى اقتصادية :

يجب على المطور صاحب الطلب تزويد الهيئة بدراسة جدوى
اقتصادية للمشروع تثبت مقدرته الفنية والمالية لتنفيذ وتشغيل
مشروع المدينة الصناعية المحددة.

و - بيانات توفير الخدمات :

يجب على أصحاب الطلبات الذين يعتزمون تأمين الخدمات
الأساسية وتشغيلها بأنفسهم ومثل الطاقة الكهربائية والمياه
ومعالجة النفايات والغاز الطبيعي والاتصالات داخل المدينة
الصناعية المحدودة الخاصة تقديم ما يثبت قدرتهم على توفير هذه
الخدمات وإيضاح كيفية إبرام تعاقداتهم مع الجهات ذات العلاقة
لتأمين هذه الخدمات (تفاصيل بالسعة والحجم أو النوعية لتلك
الخدمات) وكذلك مع المستفيدين من هذه الخدمات .

ثالثاً : اشتراطات عامة :

١ - يجب أن تعد المخططات الهندسية والإنشائية والدراسة التحليلية
الهندسية ودراسة توزيع الصناعات المتوقعة واحتياجاتها من

- مباني الخدمات المركزية والخدمات العامة بواسطة استشاري متخصص مؤهل لمثل هذه الأعمال توافق عليه الهيئة.
- ٢ - يتم تخصيص أراضي للخدمات العامة (شرطة - دفاع مدني - مساجد - محطات التحويل الكهربائية - مبنى مقسم الهاتف - محطات المعالجة - محطات وخزانات المياه ... الخ) وتسلم إلى الجهات ذات العلاقة (بدون مقابل) والتي سوف تتولى إدارة وتشغيل مثل هذه الخدمات.
- ٣ - تمديد شبكات الكهرباء والمياه والصرف والهاتف وتنفيذ شبكة الطرق بما فيها شبكة تصريف مياه الأمطار وإنارة الشوارع تكون طبقاً للمواصفات الفنية المعتمدة من الأجهزة المعنية بهذه الشبكات على أن تخضع لمراجعة واعتماد الهيئة وذلك بعد التنسيق مع الجهات ذات العلاقة.
- ٤ - لا يجوز إيصال المرافق والخدمات إلى المدينة الصناعية المحددة الخاصة إلا بعد اكتمال الشبكات الداخلية الخاصة بهذه المرافق حسب المعايير والمواصفات الفنية الخاصة التي تطبقها الجهات المسؤولة عن تلك الخدمات والمرافق وذلك بعد موافقة الهيئة ومخاطبة هذه الجهات مباشرة أو إعطاء صاحب المدينة الصناعية المحددة الخاصة الرخصة النهائية «كمدينة صناعية محددة خاصة».

الفصل (٢)
متطلبات الحصول على رخصة تشغيل مدينة
صناعية محددة خاصة

أولاً : عام

تشمل متطلبات الحصول على رخصة لتشغيل مدينة صناعية محددة خاصة على ما يلي :

الشروط والضوابط والأحكام الواردة في التنظيم الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم ٢٣٥ وتاريخ باللائحة التنفيذية المعتمدة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٢٠٠٣/٥) وتاريخ ٣/١٢/١٤٢٣ هـ .

ثانياً : البيانات والمستندات المطلوبة من مقدم طلب التشغيل .

١ - يتعين على المشغل صاحب الطلب تقديم خطة عمل تشمل على الأقل ما يلي :

أ - وصف لطبيعة وحجم الخدمات التي سيؤديها .
ب - العدد المتوقع من المستفيدين وحجم الخدمات المطلوبة بالمدينة الصناعية المحددة .

ج - خطة التحسين وبرنامج تنفيذ العمل لتوفير الخدمات .

٢ - يجب على المشغل صاحب الطلب تقديم المعلومات المالية والفنية التي تثبت قدرته المالية والفنية لتنفيذ أعمال التشغيل بالمدينة الصناعية المحددة .

٣ - يجب على مقدم الطلب تقديم ما يثبت قدرته على توفير وتشغيل وتوزيع الخدمات مثل الكهرباء والمياه ومعالجة

النفائات والغاز الطبيعي والاتصالات للمستفيدين داخل
المدينة الصناعية المحددة وتوضيح التزامات المستفيدين تجاه
مقدمي هذه الخدمات .

٤ - يتعين على مقدم طلب التشغيل تقديم نسختين موقعتين
للهيئة، على أن تكون إحدى النسختين أصلية . وعند استلام
الهيئة للنسختين سيقوم المسئول المختص بمراجعة الطلب
للتأكد من استيفائه لكافة المتطلبات . وإذا اتضح أن الطلب
غير مكتمل فسوف تعيده الهيئة لصاحبه (المشغل) خلال
(١٥ خمسة عشرة) يوم عمل من تاريخ إكمال المراجعة .

الفصل (٣)

متطلبات الحصول على رخصة تطوير أو تشغيل مرافق أو/ وتقديم خدمات في مدينة صناعية محددة

أولاً : عام

- ١ - تشمل متطلبات الحصول على رخصة تطوير أو تشغيل مرافق أو/ تقديم خدمات في مدينة صناعية محددة على مايلي :
الشروط والضوابط والأحكام الواردة في التنظيم الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (٢٣٥) وتاريخ ٢٧/٨/١٤٢٢ هـ ولائحته التنفيذية المعتمدة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٢٠٠٣/٥) وتاريخ ٣/١٢/١٤٢٣ هـ .
- ٢ - أن يكون المرفق أو الموقع الخاص بالخدمة ضمن المدن الصناعية المعتمدة مدن صناعية محددة .

ثانياً : البيانات والمستندات المطلوبة من مقدم طلب التطوير أو التشغيل أو تقديم الخدمة .

ملاحظة : على مقدم الطلب أن يقدم طلبه مرفقاً به دراسات معدة من مكتب استشاري مختص توافق . عليه الهيئة إضافة إلى البيانات المطلوبة ، وذلك على النحو التالي :-

أ - نموذج طلب التقديم :

يجب على كل مطور أو مشغل أو مقدم خدمة تقديم نسختين موقعتين من طلبه إلى الهيئة ، على أن تكون إحدى هاتين النسخين أصلية . وعند استلام الهيئة لنموذج الطلب سيقوم

المسئول المختص بمراجعته للتأكد من استيفائه لكافة المتطلبات .
أما إذا اتضح أن الطلب غير مكتمل فسوف تعيده الهيئة لصاحبه
خلال فترة (١٥ خمسة عشر) يوم عمل من تاريخ إكمال
المراجعة.

ب - دراسة مقترحة توضح الآتي :

ب/١ - مخططات هندسية وإنشائية شاملة للمرفق أو طبيعة
الخدمات بالمدينة الصناعية المحددة .

ب/٢ - دراسة تحليلية هندسية توضح طبيعة التطوير أو التشغيل
المقترح للمرفق أو الخدمة بالمدينة الصناعية ومدخلاته
ومخرجاته الفنية .

ب/٣ - وصف للأعمال التي سيقوم بها مقدم طلب التطوير أو
التشغيل أو تقديم الخدمة .

ب/٤ - بيان المقدرة المالية وحجم المعاملات المالية مع البنوك أو
صناديق التمويل للمطور أو المشغل أو مقدم الخدمة .

ب/٥ - أسلوب ومنهجية استرداد تكاليف التطوير مع أرباحها
من المستفيدين الصناعيين من المرفق أو الخدمة خلال فترة
حق الانتفاع .

ب/٦ - تفاصيل تزويد المستفيدين بالمدينة الصناعية المحددة
بالخدمة والتزاماتهم نظير هذه الخدمة .

ج - خطة تنفيذ مقترحة توضح الآتي :

ج/١ - مراحل التنفيذ ابتداءً من التاريخ المتوقع لبدء تطوير أو
تشغيل المرفق أو تقديم الخدمة في المرحلة الأولى وتواريخ

تنفيذ المراحل اللاحقة إن وجدت للمرفق أو الخدمة .

ج / ٢ - جدول زمني يوضح تشغيل المشروع المقترح .

ج / ٣ - الإنجازات المتوقعة بعد مرحلة التطوير والإنشاء أو مرحلة إعادة التأهيل وكذلك مرحلة الإدارة والتشغيل خلال فترة حق الانتفاع .

د - خطة الموارد البشرية تشمل :

الهيكل التنظيمي الخاص بالمطور أو المشغل أو مقدم الخدمة مع ملخص المؤهلات وخبرات كوادر القوى العاملة التي يحتاجها المشروع لإنجاز خطة التطوير والتنفيذ أو التشغيل .

هـ - اعتبارات السلامة والبيئية .

تقرير يوضح أن العمل المطلوب تنفيذه سيتوافق مع متطلبات البيئة والسلامة والبنية التحتية بالمدينة الصناعية المحددة والتي سينفذ بها العمل حسب ماتقتضيه الأنظمة ذات العلاقة بالمملكة العربية السعودية .

و - دراسة جدوى اقتصادية :

تثبت الجدوى المالية والاقتصادية لتنفيذ وتشغيل مشروع المرفق أو الخدمة بالمدينة الصناعية المحددة خلال فترة حق الانتفاع وقدرة مقدم الطلب على الإنجاز متضمنة مايلي :-

و / ١ - مستندات تثبت أن صاحب الطلب سبق له أن أنجز أو شارك في

إنجاز أعمال مماثلة من حيث طبيعة المشروع وحجمه .

و / ٢ - بيان الجهات الممولة ، بما في ذلك المقرضين أو الممولين

الدائمين إن وجدوا ، الذين سيتعاونون معه في إنجاز

المشروع المقترح والبنوك التي يتعامل معها .

- و/٣ - بيان يوضح الموقف المالي للمجموعة المشاركة في مشروع التطوير أو التشغيل للمرفق أو الخدمة والتزامات كل طرف فيها .
- و/٤ - بيان يوضح تفاصيل رأس المال المدفوع والمبالغ الرأسمالية المقترح اقتراضها لتنفيذ المشروع .
- و/٥ - قائمة تدفق نقدي تقديرية عن تكاليف وإيرادات مشروع تطوير أو تشغيل المرفق أو الخدمة (لمدة خمس سنوات على الأقل) .

الفصل (٤)

الإجراءات المتبعة في حالة عدم نجاح المطور أو المشغل في أن يجعل المدينة الصناعية المحددة منتجة

مع عدم الإخلال بما ورد في المادة (٢٧) من اللائحة التنفيذية المعتمدة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٢٠٠٣/٥) وتاريخ ٣/١٢/١٤٢٣هـ فيما يخص جعل المدينة الصناعية المحددة منتجة خلال سنتين من تاريخ استلام المطور أو المشغل الرخصة - يجب مراعاة ما يلي :

١ - عدم النجاح في تطوير مدينة صناعية محددة

أ - في حالة عدم نجاح المطور في أن يجعل المدينة الصناعية المحددة منتجة خلال سنتين يجوز له أن يطلب من الهيئة تمديد مدة التطوير لسنة أخرى. عن طريق تقديم طلب خطي بهذا الخصوص ، على أن يتضمن شرحاً وافياً عن الأسباب التي جعلت المدينة الصناعية المحددة غير منتجة خلال مدة السنتين ويجوز منح التمديد إذا كان عدم النجاح في التطوير يعود إلى .

١ - ظروف قهرية تشمل الحرب أو الكوارث الطبيعية، مما يتعذر معه استمرار العمل.

٢ - تباطؤ الحركة التجارية أو تغييرات غير متوقعة في البيئة الاستثمارية.

٣ - أية أسباب أخرى مقبولة تتعلق بالتأخير ويعتبرها المجلس غير متوقعة لا يمكن رفعها وخارجة عن إدارة المطور.

ب - يصدر المجلس قراره الخاص بالتمديد خلال أول جلسة يعقدها بعد اكتمال الدراسة، إذا ارتأى أن الأسباب المتضمنة

- في طلب التمديد مقبولة، وأن التمديد سيُتيح إمكانية أن تكون المدينة الصناعية المحددة منتجة خلال فترة سنة واحدة.
- ج - يمنح التمديد لمدة سنة واحدة فقط ولا يقبل أي طلب آخر للتمديد بعد انقضاء السنة.
- د - إذا لم تصبح المدينة الصناعية المحددة منتجة خلال فترة السنتين وتأخر المطور عن تقديم تقرير خطي للهيئة يطلب فيه التمديد لأسباب مقنعة يحق للمجلس إلغاء الرخصة الممنوحة للمدينة الصناعية المحددة المعنية. وفي هذه الحالة ستخطر الهيئة المطور خطياً بإلغاء الرخصة وأن كافة حقوقه الخاصة بتطوير المدينة الصناعية المحددة ستؤول إلى الهيئة.
- ٢ - عدم النجاح في تشغيل مدينة صناعية محددة:
- أ - إذا كانت المدينة الصناعية المحددة جديدة سيعامل المشغل الجديد:
- ١ - كمطور مرخص له، أو:
- ٢ - كمقاول من الباطن للمطور المرخص له.
- ب - في هذه الحالات، فإن عدم النجاح في تشغيل المدينة الصناعية المحددة خلال المدة الموضحة في المادة (٢٧) من اللائحة التنفيذية يعطي الهيئة الحق في إلغاء رخصة المطور ما لم يتم تمديد مدة التطوير لسنة أخرى وفقاً للإجراءات المعتمدة من قبل الهيئة
- ج - في حال حيازة المشغل الجديد على رخصة خاصة بتشغيل مدينة صناعية قائمة ومطورة، فإن متطلبات بدء التشغيل ومزاولة الخدمات وصيانة المرافق والتحويلات المالية

- ستكون هي ذاتها الواردة في :
- ١ - عقد الانتفاع المبرم بين الهيئة والمشغل المرخص له سابقاً.
 - ٢ - رخصة التشغيل الصادرة من الهيئة.

الفصل (٥)
إلغاء الرخصة الممنوحة لتطوير أو تشغيل مدينة
صناعية محددة

- ١ - يحق لمجلس إدارة الهيئة إلغاء الرخصة الممنوحة للمطور أو للمشغل طبقاً لما ورد بالمادة (٢٠) من اللائحة التنفيذية للتنظيم في الحالات التالي :
- أ - انتهاء الرخصة وعدم تجديدها.
- ب - انتهاء مدة سريان مفعول حقوق الانتفاع العائد من النشاط الذي بموجبه تم إصدار الرخصة ما لم تجدد.
- ج - إفلاس المطور أو المشغل أو حله أو تصفية الأصول العائدة للمطور أو المشغل.
- د - القيام بأعمال تتعارض مع المصلحة العامة.
- هـ - عدم الالتزام بالجدول الزمني المقدم من المطور أو المشغل والمعتمد من الهيئة خلال فترة التنفيذ، ما لم يتم تعديله بموافقة من الهيئة.
- و - عدم التقيد بكافة الشروط والالتزامات الواردة باللائحة التنفيذية والقواعد والأنظمة النافذة المعمول بها بالمملكة، وخصوصاً الأنظمة المتعلقة بالبيئة.
- ز - عدم الوفاء بأحكام وشروط عقد الانتفاع المبرم بين المطور و / أو المشغل والهيئة الذي يمنح حق استخدام المدينة الصناعية المحددة.

ح - مزاولة أعمال أخرى غير واردة بعقد الانتفاع وغير متعلقة بالخدمات ذات العلاقة في المدينة الصناعية المحددة.

ط - التنازل عن الرخصة دون موافقة الهيئة.

٢ - تقوم الهيئة في حالة وجود إحدى المخالفات المذكورة في الفقرة (١) السابقة، بإخطار حامل الرخصة المعني ويجب عليه إبلاغ الهيئة عن أسباب المخالفة والخطوات التي اتخذها لمعالجتها خلال (٣٠) يوم عمل من تسلمه للإخطار.

٣ - بعد قيام الهيئة بدراسة التوضيح المقدم من حامل الرخصة في ضوء الظروف التي أدت لتلك المخالفة والخطوات التصحيحية التي اتخذها أو سيتخذها ومدى توافقها وإنجازها لها، وفي حالة الاقتناع بالمبررات التي يقدمها حامل الرخصة يجوز للهيئة إعطاء حامل الرخصة المعني مهلة لمعالجة المخالفة وتأجيل إلغاء الرخصة لمدة لا تتجاوز (٦٠) يوم عمل.

٤ - بعد انقضاء فترة (٣٠) يوم عمل من تسليم حامل الرخصة للإخطار بالمخالفة أو عند نهاية فترة تأجيل إلغاء الرخصة المذكورة في الفقرة (٣) السابقة دون تصحيح المخالفة، فيحق لمجلس إدارة الهيئة إلغاء الرخصة وتؤول في هذه الحالة كافة الحقوق المتعلقة بها إلى الهيئة.

٥ - في حال إلغاء الرخصة بموجب المادة (٢٠) من اللائحة التنفيذية للهيئة، تقوم الهيئة خلال (٣٠) يوم عمل من تاريخ إلغاء الرخصة باتخاذ الترتيبات الآتية :

أ - نشر إعلان بالصحف المحلية يفيد بإلغاء الرخصة المعنية.

ب - يتم إلغاء عقد الانتفاع المبرم بين الهيئة والمطور أو المشغل (وفق شروطه).

ج - يتم اختيار مطور أو مشغل جديد طبقاً لشروط وأحكام اللائحة التنفيذية والإجراءات المنصوص عليها في هذا الدليل.

د - يجب إبرام عقد مناسب بين المالك والمطور أو المشغل الجديد خلال فترة (٣٠) يوم عمل من تاريخ إلغاء الرخصة ومن ثم التقدم مرة أخرى للحصول على الرخصة المطلوبة طبقاً للباب الخامس من اللائحة التنفيذية للهيئة.

٦ - في حال عدم اتخاذ الإجراءات الموضحة في الفقرات (ب) و (ج) و (د) السابقة خلال فترة (٩٠) يوم عمل من تاريخ إلغاء رخصة المطور أو المشغل سيتم سحب تصنيف المشروع «كمدينة صناعية محددة».

الفصل (٦)

إجراءات تنازل المطور أو المشغل عن حقوقه

١ - في حال اعتزام المتنازل له تطوير وتشغيل المدينة الصناعية المحددة وفقاً لخطة التطوير أو التشغيل والمعلومات ذات العلاقة المستلمة من المطور أو المشغل الحاصل على رخصة تطوير أو تشغيل (المتنازل) عند تقديمه لطلبه الخاص بالحصول على رخصة تطوير أو تشغيل مدينة صناعية أو عند تقديمه لعرضه للحصول على عقد الانتفاع طبقاً لشروط الرخصة الأصلية الممنوحة للمطور أو المشغل الأول في هذه الحالة يجب على المتنازل له تقديم نسخة أصلية من الطلب المشار إليه مع إقرار موثق في هذا الخصوص . أما إذا رغب المتنازل له في تغيير خطط تطوير أو تشغيل المدينة الصناعية المحددة يجب عليه تضمين هذه التغييرات في الجزء المخصص لذلك في استمارة طلب التطوير أو التشغيل والتي سوف تخضع لدراسة وموافقة الهيئة.

٢ - تخضع موافقة الهيئة على الطلب على استيفاء المتنازل له للشروط المطلوبة لاعتماده كمطور أو مشغل خاصة ما يتعلق بإثبات مقدرته المالية والفنية وما قد تسفر عنه التغييرات التي أوردها طبقاً للفقرة (١) السابقة.

الفصل (٧)

تصنيف الأعمال في المدن الصناعية المحددة

تتقسم الأعمال في المدن الصناعية المحددة إلى أعمال مسموح بها وأخرى غير مسموح بها على النحو التالي :

١ - الأعمال المسموح بها

يجوز مزاولة كل عمل خدمي داخل المدينة الصناعية المحددة طالما أنه يتوافق مع الأهداف الاقتصادية لخطة التطوير الخاصة بالمدينة الصناعية المحددة المعتمدة من قبل الهيئة.

٢ - الأعمال الغير مسموح بها

تحدد الأعمال غير المسموح بمزاولتها في المدينة الصناعية المحددة على النحو التالي :

- أ - الأعمال التي تشكل تهديداً للبيئة حسب الأنظمة المرعية.
- ب - الأعمال التي تعتبر خدمية، ولكن يحظر مزاولتها بموجب الأنظمة المطبقة في المملكة العربية السعودية.
- ج - الأعمال التي تشكل عبئاً عشوائياً على بنية المدينة الصناعية المحددة وتقع خارج نطاق الخطة المرسومة المتفق عليها بين الهيئة والمطور أو المشغل المرخص له.
- د - الأعمال الأخرى المحظور مزاولتها والواردة ضمن شروط رخصة التطوير و / أو التشغيل لمدينة صناعية محددة.

الفصل (٨)
شروط تخصيص الأراضي في المدن الصناعية المحددة
للمستفيدين

أولاً: عام

يتم تخصيص الأراضي الواقعة بالمدن الصناعية المحددة - سواء كانت حكومية أو تابعة للقطاع الخاص - على النحو التالي :

١ - المصانع الحاصلة على ترخيص من الجهات ذات العلاقة.

٢ - الخدمات والأنشطة والتي تخدم المدينة الصناعية المحددة والمرتبطة بالتنمية الصناعية والتي يصدر بتحديدتها قرار من الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية طبقاً للمادة (٣٦ - ٣٧) من اللائحة التنفيذية للتنظيم الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (٢٣٥) وتاريخ ١٤٢٢/٨/٢٧هـ.

٣ - الأعمال المسموح بمزاوتها في المدينة الصناعية المحددة طبقاً للترخيص الصادر للمطور أو المشغل أو المذكورة في عقد الانتفاع.

٤ - لا يسمح بتأجير أراضي المدن الصناعية المحددة لأية أنشطة تسبب تلوث البيئة أو الأضرار بالمصانع ومراكز الخدمات الأخرى.

ثانياً: إجراءات الحصول على أرض بالمدن الصناعية المحددة

١ - يتقدم صاحب المشروع بطلب الحصول على قطعة أرض إلى الهيئة أو الجهة التي ستفوضها الهيئة سواء كان فرعاً

لها أو مطور حصل على رخصة وعقد حق انتفاع مرفقا مع
الطلب المستندات التالية :

أ - نسخة من نموذج طلب الحصول على أرض داخل المدن
الصناعية المحددة.

ب - مخطط صناعي مبدئي يبين كيفية استغلال المساحات
داخل الأرض المطلوبة بمقياس رسم مناسب.

ج - صورة من الترخيص للمنشأة الصناعية أو مستند الخدمة
المرتبطة من الجهة ذات العلاقة.

٢ - الإشعار بتخصيص الأرض

بعد دراسة الطلب مع المستندات المذكورة سابقاً من قبل الهيئة
أو المطور أو الجهة المفوضة يتم إشعار المستثمر بالموافقة على
تخصيص الأرض ويطلب منه استلام الموقع خلال عشرة أيام
عمل.

٣ - تصميم المخططات

يجب على المستثمر تصميم مخططات المصنع حسب متطلبات
البناء داخل المدن الصناعية المحددة الوارد بالفصل (٩) من هذا
الدليل وتقديم التصاميم إلى الهيئة أو أي جهة تفوضها الهيئة
لدراستها واعتمادها خلال أربعة أشهر من تاريخ خطاب
تخصيص الأرض.

٤ - توقيع العقد

يطلب من المستثمر بعد اعتماد المخططات الآتي :

١ - صورة من العقد المبرم مع أحد المقاولين لتنفيذ المشروع.

٢ - صورة من عقد الإشراف على التنفيذ حسب المخططات

المعتمدة ويتم بعد تقديم المستندات السابقة توقيع العقد والبدء في التنفيذ على أن يكون البدء في التنفيذ خلال شهرين من تاريخ اعتماد المخططات أو حسب شروط العقد.

الفصل (٩)

إجراءات ومتطلبات البناء داخل المدن الصناعية المحددة

تكون متطلبات بناء المصانع في المدن الصناعية المحددة، علاوة على ما ورد في (٣) من المادة (٢٩) من اللائحة التنفيذية لتنظيم الهيئة المعتمد بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٢٠٠٣/٥) في ٣/١٢/١٤٢٣ هـ والخاصة بإشراف الهيئة الكامل على مدى تطبيق أصحاب المصانع لاشتراطات البناء داخل المدن الصناعية المحددة على النحو التالي :

أولاً : متطلبات عامة

- ١ - يطلب من المستثمر تقديم نسخة واحدة من التصميم المبدئي مرفقا بها الآتي :
 - أ - خطاب تخصيص الأرض سواء من الهيئة أو المطور.
 - ب - الترخيص الصناعي أو مستند الخدمة المرتبطة من الجهة ذات العلاقة.
 - ج - كروكي معتمد من الهيئة أو المطور أو الجهة المفوضة بذلك من الهيئة يوضح الموقع العام للمشروع والشوارع المحيطة به وعرضها والخدمات الأخرى.
- ٢ - يجب أن تعد المخططات المقدمة من قبل مكتب استشاري مرخص، ويجب أن توقع وتختم بختم المكتب الاستشاري.
- ٣ - يلزم بعد الحصول على الاعتماد للتصميم المبدئي تقديم نسخة كاملة من مخططات المصنع بموجب هذه المتطلبات للمراجعة الأولية الكاملة للمشروع، وعند الاعتماد يتم تقديم أربع نسخ كاملة للاعتماد النهائي.

٤ - يجب وضع كل نسخة في ملف خاص مع ترقيم المخططات ووضع فهرس يوضح رقم ومحتويات المخطط.

ثانياً: التقديم الأولي

١ - يقدم المستثمر نسخة واحدة من مخطط الموقع العام بمقياس رقم ١/٢٠٠ أو ١/٣٠٠ موضحاً بها التالي :

أ - مفتاح للمخطط يبين موقعه من اتجاه الشمال والشوارع التي تحده واتجاه مكة المكرمة، ورقم القطعة وكذلك أبعاد الأرض المخصصة للمشروع بالمتر الطولي وموقع وأبعاد المباني.

ب - الارتدادات وهي ما بين مباني المصنع وملحقاته وبين حدود الأرض وحسب ما تقتضيه أنظمة السلامة. مع مراعات الضوابط التالية :

ب/١ - عدم فتح مداخل للمصنع على الشوارع عرض ٤٠ متر أو أكثر إلا في حالة عدم وجود أي شوارع أخرى مواجهة للمصنع.

ب/٢ - أن لا يقل عرض المدخل الرئيسي والمدخل الفرعي للمصنع (البوابات) عن ٦ أمتار ويجب أن يكونا متباعدين قدر الإمكان.

ب/٣ - ألا يزيد ارتفاع مباني الإنتاج عن (١٢م)، وفي الحالات الخاصة التي تستدعي زيادة الارتفاع فيجب الحصول على موافقة الهيئة.

٢ - يقدم المستثمر نسخة واحدة من المخطط الصناعي للآلات بمقياس رسم مناسب موضحاً به التالي :
أ - نوع وموقع الآلات والمعدات المستخدمة.

- ب - المساحات اللازمة حول الآلات.
- ج - مساحات التخزين المؤقت.
- د - مستودع المواد الخام.
- هـ - مستودع المواد المنتجة.
- و - ورشة الصيانة ومستودع قطع الغيار.
- ز - رسم تخطيطي يوضح تسلسل العمليات الإنتاجية بالمشروع طبقاً للمخطط الصناعي.

ثالثاً : التقديم الكامل

عند التقديم الكامل يجب مراعاة الآتي :

١ - أن تشمل المخططات المقدمة على :

١-١ مخططات الأعمال الصناعية.

٢-١ مخططات الأعمال المعمارية.

٣-١ مخططات الأعمال الإنشائية.

٤-١ مخططات الأعمال الصحية.

٥-١ مخططات الأعمال الكهربائية.

٦-١ مخططات أعمال السلامة الصناعية.

وتقوم الهيئة أو المطور أو أي جهة تفوضها الهيئة بإرفاق نسخة تفصيلية بالمتطلبات اللازم توافرها في المخططات والتصاميم مع خطاب تخصيص الأرض.

٢ - أن يقتصر استخدام مياه الشرب على الأغراض المخصصة لها

ولا يجوز استخدامها لأغراض التبريد أو الغسيل وتبعاً لذلك

يجب توضيح الطريقة الاقتصادية لاستخدامات مياه الشرب

في خطوط الإنتاج إن وجدت.

٣ - عدم إحتواء مياه الصرف الصناعي أية مواد أو مخلفات كيميائية تؤثر على شبكة الصرف الصناعي للمدينة الصناعية، وعليه يجب على المصانع استخدام معدات فصل المواد الكيميائية والشحومات وتكون مياه الصرف التي تصرف في حدود المعايير الخاصة والمحددة بمتطلبات التصميم التفصيلية المسلمة مع خطاب تخصيص الأرض.