



دليل الإجراءات للمدن الصناعية المحددة الحكومية

نوفمبر 2020

المحتويات

3	متطلبات الحصول على رخصة تطوير مدينة صناعية محددة على أرض حكومية
5	متطلبات الحصول على رخصة تشغيل مدينة صناعية محددة على أرض حكومية
7	متطلبات الحصول على رخصة تطوير أو تشغيل مرافق أو / وتقديم خدمات في مدينة صناعية محددة
9	إجراءات المنافسة على حقوق الانتفاع بالمدن الصناعية المحددة على أرض حكومية أو جزء من مرافقها أو خدماتها المرتبطة بها
11	الإجراءات المتبعة في حالة عدم نجاح المطور أو المشغل في أن يجعل المدينة الصناعية المحددة منتجة
12	إلغاء الرخصة الممنوحة لتطوير أو تشغيل مدينة صناعية محددة
13	إجراءات تنازل المطور أو المشغل عن حقوقه
14	تصنيف الأعمال في المدن الصناعية المحددة
15	شروط تخصيص الأراضي في المدن الصناعية المحددة للمستفيدين
16	إجراءات ومتطلبات البناء داخل المدن الصناعية المحددة



متطلبات الحصول على رخصة تطوير مدينة صناعية محددة على أرض حكومية

أولاً: عام

1. تشمل متطلبات الحصول على رخصة تطوير مدينة صناعية محددة على أرض حكومية ما يلي:-
الشروط والضوابط والأحكام التي تضمنها التنظيم الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (٢٣٥) وتاريخ ٢٧/٨/١٤٢٢ هـ ولأئحته التنفيذية المعتمدة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٥/٢٠٠٣) وتاريخ ٣/١٢/١٤٢٣ هـ.
2. أن تكون الأرض أو الموقع ضمن المخططات الهيكلية المعتمدة للمدن وبما يتفق مع الاستراتيجية العمرانية للمملكة

ثانياً: البيانات والمستندات المطلوبة من مقدم طلب التطوير

ملاحظة: يقدم طلب التطوير 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 تقديم نسختان موقعة من طلبة إلى الهيئة، على أن تكون إحدى هاتين النسختين أصلية. وعند استلام الهيئة لنموذج الطلب سيقوم المسؤول المختص بمراجعته للتأكد من استيفائه لكافة المتطلبات. وإذا اتضح أن الطلب غير مكتمل فسوف تعيده الهيئة لصاحبه (المطور) خلال فترة (١٥ خمسة عشر) يوم عمل من تاريخ الانتهاء من المراجعة.

ب- دراسة جدوى اقتصادية:

تثبت مقدرة مقدم الطلب المالية والفنية لتطوير مشروع المدينة الصناعية المحددة خلال فترة حق الانتفاع متضمنة ما يلي:-

ب/١ - مستندات تثبت أن صاحب الطلب سبق له أن أنجز أو شارك في إنجاز أعمال مماثلة من حيث طبيعة المشاريع وحجمها

ب/٢ - بيان الجهات الممولة، بما في ذلك المقرضون أو الممولون الدائمون إن وجدوا، الذين سيتعاونون معه في إنجاز المشروع المقترح

ب/٣ - بيان يوضح تفاصيل رأس المال المدفوع والمبالغ الرأسمالية المقترح اقتراضها لتنفيذ المشروع

ب/٤ - قائمة تدفق نقدي تقديرية عن تكاليف وإيرادات المدينة الصناعية المقترحة (لمدة خمس سنوات على الأقل)

متطلبات الحصول على رخصة تطوير مدينة صناعية محددة على أرض حكومية

ج- دراسة تطوير مقترحة توضح الآتي:

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

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

ج/٣ - دراسة توزيع الصناعات المتوقعة واحتياجاتها من الخدمات (كهرباء - مياه - غاز - اتصالات ... الخ) وكذلك توقعات احتياجات القوى العاملة واعتبارات التصدير والمبيعات المحلية والقيمة المضافة للدخل الوطني.

ج/٤ - وصف للأعمال التي سيقدمها مقدم طلب التطوير عن طريق مقاولين من الباطن.

ج/٥ - بيان المقدرة المالية وحجم المعاملات المالية مع البنوك أو صناديق التمويل.

ج/٦ - أسلوب ومنهجية استرداد تكاليف التطوير مع أرباحها من المستفيدين الصناعيين خلال فترة حق الانتفاع.

ج/٧ - تفاصيل تزويد شاغلي الأرض بكل خدمة على حدة والتزاماتهم نظير هذه الخدمة.

د- خطة الموارد البشرية تشمل:

الهيكل التنظيمي الخاص بالمطور مع ملخص لمؤهلات وخبرات كوادر القوى العاملة التي يحتاجها المشروع لإنجاز خطة التطوير والتنفيذ.

هـ - اعتبارات السلامة والبيئة تشمل:

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

و- بيانات توفير الخدمات:

يجب على المطورين أصحاب الطلبات الذين يعتمون تأمين الخدمات الأساسية وتشغيلها بأنفسهم، مثل الطاقة الكهربائية والمياه ومعالجة النفايات والغاز الطبيعي والاتصالات داخل المدينة الصناعية المحدودة، تقديم ما يثبت قدرتهم على توفير هذه الخدمات أو إيضاح كيفية توفير هذه الخدمات (تفاصيل بالسعة والحجم أو النوعية) عن طريق جهات الاختصاص ذات العلاقة.

متطلبات الحصول على رخصة تطوير مدينة صناعية محددة على أرض حكومية

ز- خطة تنفيذ مقترحة توضح الآتي:

ز/١- مراحل التنفيذ ابتداءً من التاريخ المتوقع لبدء تطوير المدينة الصناعية في المرحلة الأولى وجدول زمني لتنفيذ المراحل اللاحقة للمدينة الصناعية المحددة.

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

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

ز/٤- الإنجازات المتوقعة بعد مرحلة الإنشاء والتطوير وكذلك مرحلة الإدارة والتشغيل خلال فترة حق الانتفاع.

متطلبات الحصول على رخصة تشغيل مدينة صناعية محددة على أرض حكومية

أولاً: عام

تشمل متطلبات الحصول على رخصة لتشغيل مدينة صناعية محددة على أرض حكومية على ما يلي:-
الشروط والضوابط والأحكام الواردة باللائحة التنفيذية المعتمدة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٥/٢٠٠٣) وتاريخ ٣ / ١٢ / ١٤٢٣ هـ.

ثانياً: البيانات والمستندات المطلوبة من مقدم طلب التشغيل

١. 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- الأسعار أو التكاليف المطلوب تحصيلها لقاء تقديم الخدمات

د- خطة تحسين وإعادة تأهيل المرافق والمنشآت بالمدينة الصناعية وبرامج تنفيذ العمل لتوفير الخدمات

هـ- قائمة التدفق النقدي المتوقعة للمصروفات والإيرادات خلال عشرة سنوات قادمة

متطلبات الحصول على رخصة تشغيل مدينة صناعية محددة على أرض حكومية

2. تقديم خطة الموارد البشرية والهيكل التنظيمي الخاص بالمشغل وملخص لمؤهلات وخبرات الكوادر المهمة المطلوبة لتنفيذ خطة التشغيل والصيانة
3. تقديم المعلومات التي تثبت مقدرته المالية والفنية لتنفيذ التزامات أعمال التشغيل والصيانة بالمدينة الصناعية الحكومية المحددة التالية:
 - أ- مستندات تثبت أنه قام بتنفيذ أو شارك في تنفيذ مشاريع مماثلة من حيث الحجم والنوع أو لديه الإمكانية حسب تقرير الهيئة.
 - ب- بيان الجهات الممولة تشمل المقترضين (إن وجدوا) أو الذين سيتعاونون معه لتمويل المشروع
 - ج- قوائم مالية توضح رأس المال المدفوع والتمويل اللازم للتشغيل والصيانة
 - د- قوائم مالية توضح رأس المال المدفوع والتمويل اللازم للتشغيل والصيانة
4. تقديم ما يثبت قدرة مقدم الطلب كمشغل على توفير وتشغيل وتوزيع الخدمات مثل الكهرباء والمياه ومعالجة النفايات والغاز الطبيعي والاتصالات للمستفيدين داخل المدينة الصناعية المحددة وتوضيح التزامات المستفيدين تجاه مقدمي هذه الخدمات
5. على مقدم التشغيل تقديم نسختين موقعتين للهيئة، على أن تكون إحدى النسختين أصلية. وعند استلام الهيئة للنسختين سيقوم المسؤول المختص بمراجعة الطلب للتأكد من استيفائه لكافة المتطلبات، وإذا اتضح أن الطلب غير مكتمل فسوف تعيده الهيئة لصاحبه (المشغل) خلال (10) خمسة عشرة) يوم.

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

أولاً: عام

- تشمل متطلبات الحصول على رخصة تطوير أو تشغيل مرافق أو / وتقديم خدمات في مدينة صناعية محددة على مايلي:

1. الشروط والضوابط والأحكام الواردة في التنظيم الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (٢٣٥) وتاريخ ٢٧ / ٨ / ١٤٤٢ هـ ولائحته التنفيذية المعتمدة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٥/٢٠٠٣) وتاريخ ١٢ / ٣ / ١٤٢٣ هـ.

2. أن يكون المرفق أو الموقع الخاص بالخدمة ضمن المدن الصناعية المعتمدة في المدن الصناعية المحددة.

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 ذلك 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 النسختين أصلية. وعند استلام الهيئة لنموذج الطلب سيقوم المسؤول 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 اكتمال 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.

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

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

ج/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 لمؤهلات وخبرات وكوادر القوى العاملة التي يحتاجها المشروع لإنجاز خطة التطوير والتنفيذ أو التشغيل.

هـ - اعتبارات السلامة والبيئة

تقرير يوضح أن العمل المطلوب تنفيذه سيتوافق مع متطلبات البيئة والسلامة والبنى التحتية بالمدينة الصناعية المحددة والتي سينفذ بها العمل حسب ما تقتضيه 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 الرسمية المقترحة اقتراضها لتنفيذ المشروع.

و/٥ - قائمة تدفق نقدي تقديرية عن تكاليف وإيرادات مشروع تطوير أو تشغيل المرفق أو الخدمة (لمدة خمس سنوات على الأقل)

إجراءات المنافسة على حقوق الانتفاع بالمدن الصناعية المحددة على أرض حكومية أو جزء من مرافقها أو خدماتها المرتبطة بها

أولاً: عام

1. تتم إجراءات المنافسة على حقوق الانتفاع لتطوير أو تشغيل أو استثمار المدينة الصناعية المحددة الحكومية أو جزء من مرافقها أو خدماتها المرتبطة بها طبقاً للتنظيم الصادر بقرار مجلس الوزراء (٢٣٥) وتاريخ ٢٧ / ٨ / ١٤٢٢ هـ ولأئحته التنفيذية المعتمدة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٥ / ٢٠٠٣ وتاريخ ٣ / ١٢ / ١٤٢٣ هـ.

2. يتم تأهيل المتنافسين طبقاً لما ورد بالمادة (٢٣) من اللائحة التنفيذية.

ثانياً: إجراءات المنافسة على حقوق المنفعة:

1. تتم دعوة المتنافسين من المطورين أو المشغلين أو المستثمرين الذي تمت الموافقة على تأهيلهم للدخول في المنافسة للتقدم بعروضهم، مرفق بها المعلومات التي سبق للهيئة إعدادها، وتشمل:

أ- وصف كامل للمنفعة المزمع طرحها في المنافسة، ويشمل حصر للأرض والأصول (المصانع) وتاريخ الأداء المالي للأصول ووصف لخطط الهيئة الرامية إلى طرح منافعتها الخاصة بالتطوير أو التشغيل.

ب- وصف أهداف الهيئة في طرح منفعة أصولها، سواء رفع كفاءة استخدام المساحة للحد الأمثل أو زيادة مساحة صناعية جديدة أو توفير خدمات ومرافق للمستفيدين، أو أي اعتبارات أخرى مماثلة.

ج- مسودة عقد الانتفاع الذي يعتبر الأساس لأي مفاوضات تعاقدية مستقبلية.

د- مجموعة من الجداول تتضمن مقترحات المنافس المتعلقة بالنواحي المالية والفنية والتنفيذية بالإضافة إلى وجوب إدخال البيانات التالية:

١/د - معدل التطوير السنوي بالمتر المربع.

٢/د - الموازنة الرأسمالية الاستثمارية خلال عشر سنوات.

٣/د - موازنة التسويق خلال عشر سنوات (كيفية استرداد التكاليف الرأسمالية مع الأرباح).

٤/د - الموازنة التشغيلية خلال عشر سنوات (قائمة التدفق النقدي للمصروفات والإيرادات).

٥/د - معدل الإيراد المتوقع من المشروع على مدار فترة حق الانتفاع.

٦/د - مبالغ الإيجارات المتوقعة على مدار فترة حق الانتفاع.

٧/د - قائمة بالخدمات التي سيتم تزويدها على أن تشمل على وصف لتلك الخدمات.

إجراءات المنافسة على حقوق الانتفاع بالمدن الصناعية المحددة على أرض حكومية أو جزء من مرافقها أو خدماتها المرتبطة بها

2. يقوم المتنافسون بتعبئة هذه الجداول والبيانات ضمن مستندات المنافسة مع المعلومات المطلوب إضافتها لنموذج الطلب الخاص برخصة تطوير أو تشغيل كل أو جزء من مدينة صناعية محددة.
3. يجب على كل متنافس تقديم نسختين موقعتين من عرضه إلى الهيئة، على أن تكون أحدهما من النسختين أصلية.
4. يجوز أن تطلب الهيئة من المتنافس تسديد مبلغ من المال إلى الهيئة وفق الشروط والأحكام التي يتم تضمينها العرض حسب أحد أو جميع الصيغ التالية:
 - أ- رسوم الطلب. ب- تأمين العطاء (المنافسة) ج- ضمان التنفيذ. د- ضمان نهائي.
5. يحدد آخر موعد لاستلام مستندات المنافسة وكذلك المدة لكل منافسة على حدة حسب حجم العمل والظروف،
6. تقوم الهيئة بتشكيل لجنة لتقويم العروض.
7. تقوم لجنة تقويم العروض بدراسة العروض وتحليلها من الناحية الفنية للتأكد من استيفائها للمتطلبات، على أن تستبعد العروض الغير مستوفاه وتعاد إلى أصحابها خلال (٣٠) يوم عمل من التاريخ النهائي المحدد لاستلام العروض.
8. تستكمل لجنة المزايدة دراستها لبقية العروض وفقاً للأسس الموضحة في مستندات المنافسة خلال (٣٠) يوم عمل من تاريخ فتح المظاريف وتقوم برفع تقرير بالعروض إلى مجلس إدارة الهيئة، على أن تضمن التقرير النقاط التالية:
 - أ - وصف موجز للنقاط الرئيسية بكل عرض.
 - ب - وصف للطريقة التي اتبعت في تقويم العروض.
 - ج - تصنيف العروض وفقاً للطريقة المشار إليها أعلاه.
 - د - توصية بخصوص أفضل العروض وأي شروط خاصة يجوز إضافتها لعقد الانتفاع المعد وفقاً للمزايدة أو المناقصة.
9. بعد إطلاع مجلس إدارة الهيئة على التقرير، يصدر قراره في أول اجتماع له بالموافقة أو برفض كل أو جزء من توصيات لجنة المزايدة.
10. إذا طلب مجلس إدارة الهيئة إجراء مزيد من الدراسة على العروض بغرض استيضاح بعض جوانب التقرير الخاصة بالمزايدة، سيتم إجراء هذه الدراسة ورفعها للمجلس خلال (٢٠) يوم عمل، بعد ذلك سيعلن المجلس قراراته المتعلقة بالعروض في أول اجتماع له.
11. بعد إصدار المجلس لقراره الخاص بترسية المنافسة سوف تستكمل المفاوضات وإبرام اتفاقية الانتفاع خلال (٦٠) يوم عمل من تاريخ موافقة المجلس.

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 (٥/٢٠٠٣) وتاريخ ٣ / ١٢ / ١٤٢٣ هـ فيما يخص جعل المدينة الصناعية المحددة منتجة خلال سنتين من تاريخ استلام المطور أو المشغل الرخصة - يجب مراعاة مايلي:

1. 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:-

1. ظروف القاهرة تشمل الحرب أو الكوارث الطبيعية، مما يتعذر معه استمرار العمل.

2. تباطؤ الحركة التجارية أو تغييرات غير متوقعة في البيئة التجارية.

3. أية أسباب أخرى مقبولة تتعلق بالتأخير ويعتبرها المجلس غير متوقعة لا يمكن رفعها وخارجة من 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 سيتيح 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 وتأخير المطور عن تقديم تقرير خطي للهيئة يطلب في 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.

2. عدم النجاح في تشغيل مدينة صناعية محددة

أ- إذا كانت المدينة الصناعية المحددة جديدة سيعامل المشغل الجديد:

1. كمطور أو مرخص له، أو:

2. 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 يعطى 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 المرفق والتحويلات المالية ستكون هي ذاتها الواردة في:

1. عقد الانتفاع المبرم بين الهيئة والمشغل المرخص له سابقاً

2. رخصة التشغيل الصادرة من الهيئة.

إلغاء الرخصة الممنوحة لتطوير أو تشغيل مدينة صناعية محددة

1. 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.

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

3. بعد قيام الهيئة بدراسة التوضيح المقدم من حامل الرخصة في ضوء الظروف التي أدت لتلك المخالفة والخطوات التصحيحية التي اتخذتها أو سيتخذها ومدى توافقها وإنجازه 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.

4. بعد إنقضاء 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.

إلغاء الرخصة الممنوحة لتطوير أو تشغيل مدينة صناعية محددة

5. في حال إلغاء الرخصة بموجب المادة (٢٠) من اللائحة التنفيذية للهيئة، تقوم الهيئة خلال (٣٠) يوم عمل من تاريخ إلغاء الرخصة باتخاذ الترتيبات التالية:
- أ- نشر إعلان بالصفحة 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.
6. في حال عدم اتخاذ الإجراءات الموضحة في الفقرات (ب) و (ج) السابقة خلال فترة (٩٠) يوم عمل من تاريخ إلغاء رخصة المطور أو المشغل سيتم سحب تصنيف المشروع "كمدينة صناعية محددة".

إجراءات تنازل المطور أو المشغل عن حقوقه

1. 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 موقع 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.
2. 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.

تصنيف الأعمال في المدن الصناعية المحددة

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

1. الأعمال المسموح بها:

يجوز مزاوله كل عمل خدمة داخل المدينة الصناعية المحددة طالما أنه يتوافق مع الأهداف الاقتصادية ل خطة التطوير الخاصة بالمدينة الصناعية المعتمدة من قبل الهيئة.

2. الأعمال الغير المسموح 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

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 :-

1. المصانع الحاصلة على ترخيص من الجهات ذات العلاقة.
2. الخدمات والأنشطة والتي تخدم المدينة الصناعية المحددة والمرتبطة بالتنمية الصناعية والتي يصدر بتحديداتها قرار من الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية، طبقاً للمادة (٣٦-٣٧) من اللائحة التنفيذية للتنظيم الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (٢٣٥) وتاريخ ٢٧ / ٨ / ١٤٢٢ هـ.
3. الأعمال المسموح بمزاومتها في المدينة الصناعية المحددة للترخيص الصادر للمطور أو المشغل أو المذكورة في عقد الانتفاع.
4. لا يسمح بتأجير أراضي المدن الصناعية المحددة لأية أنشطة تسبب تلوث البيئة أو الإضرار بالمصانع ومراكز الخدمات الأخرى.

ثانياً: إجراءات الحصول على أرض بالمدينة الصناعية المحددة

1. 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 مرفقاً 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.

2. 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.

3. تصميم المخططات:

يجب على المستثمر تصميم مخططات المصنع حسب متطلبات البناء داخل المدن الصناعية المحددة الوارد بالفصل (١٠) من هذا الدليل وتقديم التصاميم إلى الهيئة أو أي جهة تفوضها الهيئة لدراستها واعتمادها خلال أربعة أشهر من تاريخ خطاب تخصيص الأرض.

4. توقيع العقد:

يطلب من المستثمر بعد اعتماد المخططات الآتي:-

1. صورة من العقد المبرم مع أحد المقاولين لتنفيذ المشروع.
2. صورة من عقد الإشراف على التنفيذ حسب المخططات المعتمدة ويتم بعد تقديم المستندات السابقة توقيع العقد والبدء.

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 (٥/٢٠٠٣) 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

1. يطلب من المستثمر تقديم نسخة واحدة من التصميم المبدئي مرفقاً 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 بتوضيح الموقع العام للمشروع والشوارع المحيطة به وعرضها والخدمات الأخرى.
2. يجب أن تعد المخططات المقدمة من قبل مكتب استشاري مرخص، ويجب أن توقع وتختتم بختم المكتب الاستشاري
3. يلزم بعد الحصول على الاعتماد الأولي للتصميم المبدئي، تقديم نسخة كاملة من مخططات المصنع بموجب هذه المتطلبات للمراجعة الأولية الكاملة للمشروع، وعند الاعتماد يتم تقديم أربع نسخ كاملة للاعتماد النهائي.
4. يجب وضع كل نسخة في ملف خاص مع ترقيم المخططات ووضع فهرس يوضح رقم ومحتويات المخطط.

ثانياً: التقديم الأولي:

1. يقدم المستثمر نسخة واحدة من مخطط الموقع العام بمقياس رسم ١/٢٠٠ أو ١/٣٠٠ موضحاً بها التالي:
 - أ- مفتاح للمخطط يبين موقعه من اتجاه الشمال والشوارع التي تحدده 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 مراعاة الضوابط التالية:
 - ب / ١ - عدم فتح مداخل المصنع 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/

إجراءات ومتطلبات البناء داخل المدن الصناعية المحددة

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

2. 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.

١ - ٢ مخططات الأعمال المعمارية.

١ - ٣ مخططات الأعمال الإنشائية.

١ - ٤ مخططات الأعمال الصحية.

١ - ٥ مخططات الأعمال الكهربائية.

١ - ٦ مخططات أعمال السلامة الصناعية

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

2. 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.

3. عدم احتواء 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.



