

الباب الرابع

قرار السيد رئيس مجلس الوزراء
رقم ٦٥ / م و تاريخ ٢٣ / ٨ / ٢٠٠٧

بشأن إحداث واستثمار المناطق التنموية الشاملة
وتعليقاته التنفيذية

القرار رقم / ٦٥ / م.و.
نظام إحداث واستثمار المناطق التنموية الشاملة

مجلس الوزراء

بناء على أحكام قانون الاستملاك الصادر بالمرسوم التشريعي رقم / ٢٠ / لعام ١٩٨٣
وعلى أحكام المرسوم التشريعي رقم / ٤٠ / لعام ٢٠٠٥
وعلى المرسوم رقم / ٥٠ / لعام ٢٠٠٦
وعلى اقتراح وزراء الإدارة المحلية والبيئة - شؤون رئاسة الجمهورية - الزراعة والإصلاح
الزراعي
وعلى ما تقرر في جلسة مجلس الوزراء المنعقدة بتاريخ ٣١ / ٧ / ٢٠٠٧

يقرر ما يلي :

الفصل الأول

إحداث المناطق التنموية الشاملة

- المادة ١ - تهدف المناطق التنموية الشاملة التي تُحدث بموجب هذا القرار إلى تحقيق تطوير
عمراني واقتصادي وسكاني وثقافي واجتماعي في المواقع التي تحتاج إلى مثل هذا النوع
من التطوير والخدمات، وجلب الاستثمارات لها.
- المادة ٢-أ- تُحدث مناطق التنمية الشاملة (اقتصادية - اجتماعية - زراعية - تعليمية - سياحية
- صناعية - صحية) بقرار من مجلس الوزراء بناءً على اقتراح وزير الإدارة
المحلية والبيئة.
- ب- تربط مناطق التنمية الشاملة بوزارة الإدارة المحلية والبيئة والمحافظة المعنية

المادة ٣- تقام المناطق التنموية الشاملة على أراضي أملاك الدولة كلما أمكن ذلك وإلا فتستملك الأراضي اللازمة لإقامتها وفق قانون الاستملاك النافذ.

المادة ٤-أ- تقوم المحافظة التي تحدث فيها منطقة تنموية شاملة بتكليف من يلزم لوضع :

١- برنامج تخطيطي ومخطط تنظيمي عام يوضح استعمالات الأراضي

والربط الطرقي والسككي القائم والمقترح والمواقع الأثرية والمميّزة.

٢- مخطط تنظيمي عام ومخطط تنظيمي تفصيلي للمنطقة التنموية يوضح

الطرق والساحات والحدائق العامة ومراكز الخدمات العامة بما فيها

محطات ومراكز تحويل الكهرباء وخزانات المياه والمقاسم المعدّة للبناء

ووجائبها العمرانية وتوضّع الفعاليات المختلفة وتُصدّق هذه المخططات

وفق أحكام المرسوم التشريعي رقم / ٥ / لعام ١٩٨٢ المعدّل بالقانون

/ ٤١ / لعام ٢٠٠٠.

ب- يراعى عند وضع المخطط التنظيمي العام والمخطط التنظيمي التفصيلي للمنطقة

التنموية وبالتنسيق مع الجهات المختصة الآتي :

١- المساحات اللازمة لكل نشاط حسب نوعه بما يتلاءم مع واقع النشاط

ورأس ماله وتطوره ووفق أسس ومعايير وبرامج وظيفية تعتمد على نورمات

عالمية

٢- عدد ومساحات المقاسم من كل نوع من أنواع النشاطات على أساس فئات

تناسب ونوعية النشاط واحتياجاته.

المادة ٥- يتم وضع المخطط التفصيلي الخاص بالمقاسم السياحية وإعداد دفاتر شروطه والاعلان

عنه بالتنسيق بين الجهة المالكة أو المخصصة بالأرض ووزارة السياحة وذلك وفق

قرارات المجلس الأعلى للسياحة وبالتنسيق مع الجهة المعنية.

- المادة ٦- تصنف المقاسم المعدّة للاستثمار في المنطقة التنموية المحدثة بالفئات الآتية :
- الفئة الأولى : المقاسم المخصصة للمشاريع التنموية المبنية في الفقرة (أ) من المادة الأولى من هذا القرار وتستفيد منها الجهات العامة المختصة.
- الفئة الثانية : المقاسم المخصصة للمشيدات العامة حسب حاجة المنطقة بما في ذلك مراكز تحويل الكهرباء وخزانات المياه ومحطات المعالجة وتسلم للجهات ذات العلاقة دون بدل.
- الفئة الثالثة : المقاسم المخصصة للسكن وتستفيد منها الجهات العامة المختصة بالإسكان والجهات العامة أو الخاصة المستفيدة من مقاسم الفئة الأولى ضمن المنطقة التنموية للسكن (العمالي - الوظيفي - الجامعي ...)

الفصل الثاني

إدارة المناطق التنموية الشاملة

- المادة ٧- تشكل بقرار من وزير الإدارة المحلية والبيئة في كل منطقة تنموية شاملة لجنة تسمى لجنة المنطقة التنموية على الشكل التالي :

- ١- المحافظ
 - ٢- عضو المكتب التنفيذي المختص بمجلس المحافظة
 - ٣- رئيس مجلس الوحدة الإدارية المعنية أو مدير الخدمات الفنية بالمحافظة حسب الحال.
 - ٤- مدير المنطقة التنموية
 - ٥- رئيس الدائرة المالية بمديرية المنطقة التنموية
 - ٦- مدير التخطيط في المحافظة
 - ٧- مدير البيئة في المحافظة
 - ٨- مدير السياحة في المحافظة
- وتستعين اللجنة بمن تراه مناسباً لأداء عملها.

المادة ٨- تحدد مهام لجنة المنطقة التنموية بما يلي :

- أ- الإشراف على إعداد البرنامج التخطيطي والمخطط التنظيمي العام لإعداد الدراسات الهندسية والفنية وغيرها من الدراسات ذات الصلة بالتنسيق مع الوزارات المختصة.
- ب- الإشراف على إعداد التكاليف التقديرية المالية لتنفيذ مشاريع المناطق التنموية في ضوء الدراسات الهندسية التنفيذية المعدة أصولاً والمدققة من قبل الجهات المختصة وبموافقة الوحدة الإدارية أو مديرية الخدمات الفنية في المحافظة.
- ج- الإشراف على إعداد البرنامج المادي والزمني والمالي الملائم لإنجاز مشروع المنطقة التنموية في كل محافظة ورفعها إلى وزارة الإدارة المحلية والبيئة لاعتماده أصولاً وبما ينسجم مع القوانين والأنظمة النافذة.
- د- الإشراف على إعداد دفاتر الشروط الخاصة ذات الصلة بالأعمال المنوي تنفيذها في إطار المخطط التنظيمي العام والتنظيمي التفصيلي للمنطقة التنموية وعرضها على الجهات العامة المختصة لاعتمادها.
- هـ- تشكيل لجان دراسة العروض واللجان الفنية والمالية وتحديد مسؤولياتها ومهامها
- و- رفع نتائج دراسة العروض المحالة من قبل هذه اللجان إلى وزارة الإدارة المحلية والبيئة للاطلاع
- ز- رفع الاقتراح إلى وزارة الإدارة المحلية والبيئة بمنح المكافآت التشجيعية لرؤساء وأعضاء لجان دراسة العروض وغيرها من اللجان التي تشكلها أو الفنيين الذين تستعين بهم.
- ح- للجنة أن تستعين بمن تراه من العاملين بالدولة وغيرهم لإنجاز مهامها.
- ط- تعتبر لجان المناطق التنموية الشاملة مسؤولة عن أعمالها أمام وزارة الإدارة المحلية والبيئة
- ي- تجتمع لجنة المنطقة التنموية مرة كل شهر بشكل دوري وكلما دعت الضرورة، بدعوة من رئيسها.
- ك- تتخذ قرارات اللجنة بموافقة أغلبية الأعضاء المطلقة وفي حال تساوت الأصوات يعتبر صوت الرئيس مرجحاً.

المادة ٩-أ- تتولى لجنة المنطقة التنموية إضافة لمهامها دراسة طلبات شراء المقاسم وقبول الطلبات التي تتوافر في أصحابها صفة المستثمرين وتنظيم جدول بالطلبات المقبولة يبلغ أصولاً إلى جميع الأشخاص الذين تقدموا بطلبات الشراء، مع إعطاء الأولوية في الشراء والاستثمار لأبناء المنطقة.

ب- يحق لمن رفض طلبه الاعتراض لدى الجهة المختصة بوزارة الإدارة المحلية والبيئة خطياً خلال / ١٥ / خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغ جدول المقبولة طلباتهم حسب الفقرة (أ) من هذه المادة.

ج- تنظر الوزارة بالاعتراضات خلال مدة أسبوع من تاريخ ورود الاعتراض إليها وتعد تقريراً بأوضاع المعارضين وتنظم جدولاً اسمياً بأسماء المقبولة اعتراضاتهم مع الأسباب المبررة ويتم عرض التقرير مع الجدول أمام السيد وزير الإدارة المحلية والبيئة للنظر باعتمادهما، وبعدها يبلغ الجدول المصدق من قبل السيد الوزير إلى المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة المعنية ليصار إلى ضمه لجدول المستفيدين وفق الفقرة (أ) من هذه المادة.

د - يقر المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة الجدول النهائي للمستفيدين مشتملاً أسماء المقبولة اعتراضاتهم حسب الفقرة (ج) آنفاً ويتم تبليغ جدول المستفيدين النهائي إلى ذوي العلاقة أصولاً وخلال مدة عشرة أيام من تاريخ إقراره.

هـ- تتولى اللجنة بيع المقاسم المعلن عنها للمستثمرين الذين وردت أسماؤهم في جدول المستفيدين وفق ما يلي :

١. تحديد أفضلية كل مستثمر بالانتقاء وفق تسلسل طلبات المرخص لهم أصولاً

المسجلة في سجل خاص يفتح لهذا الغرض لدى مديرية المنطقة التنموية المعنية

٢. ينتقي كل مستثمر وحسب أفضليته المقسم ضمن زمرته.

و - يعتبر المخصص بالجدول أعلاه مستنكفاً في حال عدم مراجعته أو مراجعة وكيله

القانوني لمديرية المنطقة التنموية من أجل استلام مقسمه خلال ثلاثين يوماً من

تاريخ تبليغه جدول المستفيدين، وتطبق بحقه أحكام المادة / ٢٠ / من هذا القرار.

المادة ١٠ - للجنة المنطقة التنموية حق استيفاء سلف من المستثمرين المشمولين بأحكام هذا القرار على قيمة المقاسم المراد شراؤها ويعطى المكتب دافع السلفة الأفضلية بانتقاء المقسم ضمن زمرته.

المادة ١١-أ- يتم تسديد قيمة المقاسم وفق ما يلي :

١. (١٠٪) من قيمة المقسم يقدمها المستثمر مع طلب الاكتتاب.
٢. نصف قيمة المقسم عند استلامه / بعد التخصيص / ويعتبر مبلغ التأمين جزءاً منها
٣. تسدد باقي القيمة على ثلاثة أقساط سنوية متساوية تبدأ بعد ستة أشهر من تاريخ استلام المقسم وبزيادة سنوية نسبتها (٥٪) خمسة بالمائة وتدفع خلال الشهر الأول من كل عام.
٤. في حال التخلف عن تسديد القسط تفرض غرامة بنسبة (١٪) واحد بالمائة من قيمته عن كل يوم تأخير.

ب- في حال التأخير بتسديد المستفيد لقسطين متتاليين عن المواعيد المحددة ينذر بإلغاء التخصيص خلال مدة ثلاثة أشهر من تاريخ التأخير في تسديد القسط الثاني المتأخر في تسديده ويعاد للمخصص المبالغ المدفوعة من قيمة المقسم بعد حسم التأمين المشار إليه بهذا القرار ولا يعوض عليه من قيمة وتكاليف الإنشاءات والنفقات الأخرى إلا في حال الظروف القاهرة ويعود تقدير هذه الظروف إلى لجنة المنطقة التنموية المعنية وعلى ألا يزيد التعويض على الكلفة الفعلية.

ج- يتم تحصيل الأقساط وفق أحكام قرار وزير الإدارة المحلية رقم /١٠٣/ لعام ١٩٧٢ وملاحقه المتضمن نظام التحقق والجبابة في الوحدات الإدارية والبلديات وتبعاً لنتائج التصفية النهائية لتكاليف المنطقة التنموية ولا تحتسب هذه الأقساط ضمن المبالغ التي توزع عليها عائدات الجبابة.

المادة ١٢-أ- تقوم لجنة المنطقة التنموية بمنح التراخيص الإدارية للاستثمارات المختلفة على أرض المنطقة التنموية.

ب- تقوم مديرية المنطقة التنموية بتسجيل طلبات الترخيص بالبناء المقدمة إليها من قبل المستثمرين وتنظم الأضابير اللازمة لذلك وتستكمل وثائقها وفق مبدأ النافذة الواحدة

ج- إلى أن يتم إحداث الوحدة الإدارية التي ستحل محل لجنة المنطقة التنموية وبما لا يتعارض مع القوانين والأنظمة النافذة، تمارس لجنة المنطقة التنموية صلاحيات واختصاصات الوحدة الإدارية وفق أحكام قانون الإدارة المحلية رقم (١٥) لعام ١٩٧١ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، وضمن حدود المنطقة التنموية حصراً.

المادة ١٣- أ- يُحدث بقرار من وزير الإدارة المحلية والبيئة لكل منطقة تنموية مديرية من العاملين في المحافظة المختصة، ويجوز أن تكون مديرية واحدة لأكثر من منطقة تنموية حسب الحاجة والموقع والمساحة وتتولى :

٥. إعداد مشروع الموازنة للمنطقة التنموية ورفعها للجنة المنطقة لاعتمادها واستكمال إجراءات صدورها.

٦. إعداد أضابير مشاريع البنى التحتية والمرافق المراد تنفيذها وفق المراحل المحددة من قبل لجنة المنطقة.

٧. متابعة تنفيذ مشاريع البنى التحتية وإعداد التقارير الشهرية لتتبع التنفيذ ورفعها إلى لجنة المنطقة.

٨. استلام كافة طلبات التخصيص والشراء وإعداد الجداول الخاصة بهذه الطلبات ورفعها إلى لجنة المنطقة التنموية.

٩. إعداد مشاريع عقود البيع لمن تم الموافقة على طلبه وفق النموذج المعتمد من لجنة المنطقة التنموية ورفعها إلى المحافظ - رئيس اللجنة.

١٠. تسليم المقاسم المباعة إلى أصحابها.

١١. استلام طلبات وأضابير الترخيص بالبناء وفق نظام ضابطة البناء المصدق ورفعها إلى اللجنة لإصدار القرار اللازم.

١٢. متابعة تنفيذ رخص البناء ومراقبة تنفيذها وفق المخططات المصدقة وقمع المخالفات.
١٣. استلام طلبات الترخيص الإداري والبيئي ورفعها إلى لجنة المنطقة.
١٤. متابعة تحصيل الأقساط والرسوم والغرامات المستحقة.
١٥. استثمار وصيانة وتحديد المنطقة التنموية ريثما يتم إحداث وحدة إدارية.
١٦. متابعة كل ما يلزم لاستكمال إحداث المنطقة التنموية وتنفيذها واستشارتها وفق الأنظمة والقوانين وما تقررته لجنة المنطقة التنموية.
- ب- يسمى مدير المنطقة التنموية بقرار من وزير الإدارة المحلية والبيئة بناءً على اقتراح المحافظ من المهندسين وذو خبرة لا تقل عن عشر سنوات.

الفصل الثالث

تمويل إنشاء المناطق التنموية الشاملة

- المادة ١٤-أ- يكون لكل منطقة تنموية موازنة مستقلة خاصة بها تضعها لجنة المنطقة وفقاً لأحكام النظام المالي للوحدات الإدارية، وتحدد فيها وارداتها ونفقاتها بحيث يسجل في قسم الواردات الآتي :
- ١ - القروض والإعانات من صندوق الدين العام.
 - ٢ - القروض التي تحصل عليها المنطقة التنموية من المصارف المتخصصة وصناديق الادخار
 - ٣ - المنح والهبات المقدمة من المصادر المختلفة بعد قبولها من رئاسة مجلس الوزراء.
 - ٤ - واردات السلف والبيع والإيجار للمقاسم المعدّة للاستثمارات المختلفة والرسوم والغرامات المفروضة في نطاق المنطقة وجميع الواردات الناجمة عن نشاطاتها المختلفة.
 - ٥ - نسبة النفقات الإدارية المستحقة للإدارة وقدرها (٥ ٪) خمسة بالمائة وفق أحكام المادة / ٨ / من هذا القرار.

٦ - نسبة (٥ ٪) خمسة بالمائة من التكلفة الإجمالية المحسوبة وفقاً لأحكام الفقرة/ج/ من المادة الرابعة من قانون الاستملاك لقاء سائر النفقات الأخرى.
ب- يسجل في جانب النفقات كل ما ينفق على إنشاء هذه المناطق والفوائد القانونية.

المادة ١٥ - يتم الإنفاق على المنطقة التنموية الشاملة وفق نظام العقود النافذ والنظام المالي للوحدات الإدارية.

المادة ١٦ - يتم تمويل المناطق التنموية الشاملة وفق الآتي :

- أ - القروض والإعانات من صندوق الدين العام.
- ب - القروض التي تحصل عليها المنطقة من المصارف المتخصصة وصناديق الادخار.
- ج - الأقساط التي يسدها المستثمرون والمستفيدون من التخصص وفوائد التأخير.

الفصل الرابع

تحديد التكلفة العامة لأرض المنطقة التنموية الشاملة

- المادة ١٧-أ - يتم حساب التكلفة العامة التقديرية لأرض المنطقة التنموية الشاملة ولكل مرحلة من مراحل إنجاز المنطقة على حدة من قبل لجنة المنطقة على أساس النفقات الوارد ذكرها في الفقرة (ج) من المادة /٤/ من قانون الاستملاك الصادر بالمرسوم التشريعي رقم /٢٠/ لعام ١٩٨٣ وهي :
- ١ . قيمة عقارات أراضي المنطقة التنموية وبدلات الاستملاك.
 - ٢ . تعويضات الإخلاء وإتلاف المزروعات ونفقات الدراسة والأعمال الطبوغرافية والمساحية وتعويضات لجان الاستملاك.
 - ٣ . سائر النفقات الأخرى المنصوص عليها بنهاية البند /٢/ من الفقرة (ج) من المادة /٤/ المذكورة أعلاه.
 - ٤ . نفقات المرافق العامة التي تتحملها المنطقة التنموية.

٥. نفقات إدارة وقدرها (٥ ٪) خمسة بالمائة من مجموع المبالغ المشار إليها في البنود / ١ - ٢ - ٤ / من هذه المادة.

٦. فوائد القروض إن وجدت والفوائد التي تتحملها الجهة المستملكة عن أي من المبالغ المذكورة بالبنود / ١ - ٢ - ٣ - ٤ / من هذه الفقرة، وفي حال تعذر تحديد إحدى النفقات التي سبق ذكرها فللجهة المستملكة أن تعتمد في إجراء حسابها على تقديرات يقرها أمر الصرف.

٧. كافة النفقات الأخرى التي يتم انفاقها لصالح المنطقة (رواتب وأجور - حوافز - تعويضات معدات وآليات - نفقات تأسيس - دعاية وإعلان.....)

ب - تشكل بقرار من المحافظ (رئيس لجنة المنطقة التنموية في المحافظة المعنية) لجنة من خبراء متخصصين في تخمين الأراضي لتحديد قيمة كل مقسم من المقاسم تبعاً للعوامل التي تميّزه وبما لا يقل عن الكلفة العامة لتجهيز الموقع للاستثمار، وتخضع قرارات هذه اللجنة للتصديق من لجنة المنطقة التنموية والمكتب التنفيذي لمجلس المحافظة المعنية.

الفصل الخامس

بيع واستثمار مقاسم المنطقة التنموية

المادة ١٨ - يتم بيع واستثمار مقاسم المنطقة التنموية وفق القوانين والأنظمة المعتمدة في مجال الاستثمارات ووفق أنظمة العقود الخاصة بالجهات العامة المعنية وبالتنسيق معها.

المادة ١٩ - يتم البيع والتخصيص للمستثمر بمساحات تتلاءم مع حجم وطبيعة عمل مشروعه بحيث لا تزيد على ما تحتاجه طبيعة عمل المشروع وفق دراسة الجدوى الاقتصادية ومخطط الموقع العام ونظام ضابطة البناء.

المادة ٢٠- يلتزم المستثمر بالمباشرة بالبناء والإنشاء خلال فترة لا تزيد على عام واحد من تاريخ توقيع عقد البيع أو الاستثمار والانتهاه من تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة في الترخيص تحت طائلة إلغاء العقد وتغريمه بنسبة (١٠٪) من قيمة المقسم.

المادة ٢١- مع مراعاة أحكام المادة /١٨/ السابقة يجوز للمستثمر في المناطق التنموية البيع أو التنازل عن مشروعه بعد استكمال بنائه واستثماره فيما رُخص له.

الفصل السادس أحكام عامة

المادة ٢٢- يعتبر التأمين المنصوص عليه في البند /١/ من الفقرة (أ) من المادة /١٣/ من هذا القرار جزءاً من قيمة المقسم حال اقتران طلب الشراء بالموافقة ويرد إلى صاحبه خلال مدة شهر في حال عدم اقتران طلبه بالموافقة ويصادر هذا التأمين لصالح المنطقة التنموية إذا أحل طالب الشراء بما أوجبه هذا القرار بعد اقتران طلبه بالموافقة

المادة ٢٣- تقوم مديرية المنطقة التنموية بتسليم المقسم إلى المستثمر بموجب ضبط أصولي يُنظم من قبلها ويوقع عليه المستثمر إشعاراً بالموافقة، ويعتبر هذا التوقيع بمثابة معاينة شاملة نافية للجهالة بالنسبة للموقع وطبيعته وقبوله بوضعه الراهن، ويُعتمد من المحافظ أو من يفوضه.

المادة ٢٤- يجب أن يتضمن عقد بيع المقاسم ما يلي :

أ- عدم استعمال المقسم إلا فيما أعد له.

ب- الحصول على رخصة البناء وإنهائه ضمن المدة المحددة في القوانين والأنظمة.

ج- التقييد عند البناء بالشروط الفنية المحددة في رخصة البناء.

د - مواعيد وأجال تسديد الأقساط وقيمتها والغرامات القانونية حال وجودها.

هـ- شروط والتزامات فسخ العقد.

المادة ٢٥- يتحمل الشاري أو المستثمر جميع الضرائب والرسوم والنفقات التي تترتب على إبرام عقد الشراء أو الاستثمار.

المادة ٢٦- لوزير الإدارة المحلية والبيئة صرف المكافآت التشجيعية للعاملين والمساهمين في أعمال ومشاريع المناطق التنموية حسب الفقرة (ز) من المادة / ١٠ / من هذا القرار وتصدر هذه المكافآت بقرار منه بناء على اقتراح المحافظ- رئيس لجنة المنطقة التنموية وتصرف من المبالغ المخصصة في موازنة المنطقة التنموية وفق القوانين والأنظمة النافذة.

المادة ٢٧- تُحدث وحدة إدارية مستقلة عند اكتمال إنشاء واستثمار المنطقة التنموية الشاملة وتحل محلها كلاً أو جزءاً وفق قانون الإدارة المحلية وتعديلاته.

المادة ٢٨- يصدر وزير الإدارة المحلية والبيئة التعليمات اللازمة لتنفيذ هذا القرار.

المادة ٢٩- ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية.

دمشق / / ١٤٢٨ الموافق / / ٢٠٠٧ م.

رئيس مجلس الوزراء

الجمهورية العربية السورية
وزارة الإدارة المحلية والبيئة

التعليمات التنفيذية لقرار رئاسة مجلس الوزراء
رقم ٦٢/م.و تاريخ ٢٣ / ٨ / ٢٠٠٧ المتضمن
"نظام إحداث واستثمار المناطق التنموية الشاملة"

أولاً - إحداث المنطقة التنموية الشاملة :

- ١- تُحدث المنطقة التنموية الشاملة بقرار من السيد رئيس من مجلس الوزراء بناءً على اقتراح من وزير الإدارة المحلية والبيئة في المواقع التي تحتاج إلى تطوير عمراني واقتصادي وسكاني وثقافي واجتماعي وتشكل عامل جذب للاستثمارات من خلال تجهيز أراضٍ مخدمة بالبنية التحتية وجاهزة لإنشاء وإقامة كافة المشاريع الاستثمارية والخدمية.
- ٢- يستند إحداث المنطقة التنموية إلى دراسة تفصيلية تعدها المحافظة المعنية بالتعاون والتنسيق مع الجهات المعنية وعلى الأخص :

- مديرية الخدمات الفنية
- المؤسسة العامة لمياه الشرب والصرف الصحي
- الشركة العامة لتوزيع الكهرباء
- الشركة العامة لتوليد الكهرباء
- مديرية السياحة
- مديرية الحوض المائي
- مديرية البيئة
- مديرية الثقافة
- مديرية التربية
- مديرية الطرق المركزية
- المكتب المركزي للإحصاء

- مكتب الاستثمار
- اتحاد الحرفيين
- اتحاد الفلاحين
- غرفة الصناعة
- غرفة التجارة

حول واقع المنطقة وتطورها المستقبلي وفق ما نصت عليه المادتان ١ / و ٢ / من قرار مجلس الوزراء رقم ٦٢ / م. و تاريخ ٢٣ / ٨ / ٢٠٠٧ وأهم المشاريع التنموية المطلوبة والمتوقع إقامتها.

وتحديد موقع المنطقة التنموية الشاملة على أراضي أملاك الدولة ما أمكن ذلك وبيان المساحات المتوفرة وانتاجيتها وموقعها بالنسبة للوحدات الإدارية والبلديات وفي حال عدم توفر أملاك الدولة يجوز استملاك الموقع وفق أحكام قانون الاستملاك النافذ.

ثانياً- إدارة المنطقة التنموية الشاملة :

استناداً لقرار مجلس الوزراء المتضمن إحداث المنطقة التنموية الشاملة :

١- تُشكّل بقرار من وزير الإدارة المحلية والبيئة لجنة برئاسة المحافظ في المحافظة المقرر إنشاء المنطقة التنموية فيها تُسمى لجنة المنطقة التنموية وفق أحكام المادة / ٧ / من قرار مجلس الوزراء رقم ٦٢ / م. و تاريخ ٢٣ / ٨ / ٢٠٠٧ المتضمن نظام إحداث واستثمار المناطق التنموية الشاملة.

وتمارس اللجنة مهامها المنصوص عليها في المواد / ٨ / و ٩ و ١٠ / من قرار مجلس الوزراء المذكور

٢- يُحدث بقرار من وزير الإدارة المحلية والبيئة لكل منطقة تنموية، مديريةية من العاملين في المحافظة المختصة.

ويجوز أن تكون المديرية المحدثة لأكثر من منطقة تنموية حسب الحاجة والموقع والمساحة ويُعيّن مدير المنطقة التنموية بقرار من وزير الإدارة المحلية والبيئة بناءً على اقتراح المحافظ

من المهندسين وذو خبرة لا تقل عن عشر سنوات، وتتولى مديرية المنطقة التنموية المهام المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة / ١٣ / من قرار مجلس الوزراء رقم ٦٢ / م.و تاريخ ٢٣ / ٨ / ٢٠٠٧.

ثالثاً- الوضع التنظيمي العام للمنطقة التنموية :

استناداً لقرار إحداث المنطقة التنموية الشاملة والدراسة المعدة من قبل الجهات المذكورة في البند أولاً من هذه التعليمات، تقوم المحافظة التي تُحدث فيها منطقة تنموية شاملة بتكليف من يلزم لوضع :

٣- برنامج تخطيطي ومخطط تنظيمي عام يوضح استعمالات الأراضي والربط الطرقي والسككي القائم والمقترح والمواقع الأثرية والمميّزة.

٤- مخطط تنظيمي عام ومخطط تنظيمي تفصيلي للمنطقة التنموية يوضح الطرقات والمساحات والحدائق العامة ومراكز الخدمات العامة بما فيها محطات ومراكز تحويل الكهرباء وخزانات المياه والمقاسم المعدة للبناء ووجائبها العمرانية وتوضع الفعاليات المختلفة وتُصدّق هذه المخططات وفق أحكام المرسوم التشريعي رقم / ٥ / لعام ١٩٨٢ المعدّل بالقانون / ٤١ / لعام ٢٠٠٠.

ويراعى عند وضع المخطط التنظيمي العام والمخطط التنظيمي التفصيلي للمنطقة التنموية وبالتنسيق مع الجهات المختصة الآتي :

- المساحات اللازمة لكل نشاط حسب نوعه بما يتلاءم مع واقع النشاط ورأس ماله وتطوره ووفق أسس ومعايير وبرامج وظيفية تعتمد على نورمات عالمية - عدد ومساحات المقاسم من كل نوع من أنواع النشاطات على أساس فئات تتناسب ونوعية النشاط واحتياجاته.

٥- يتم وضع المخطط التفصيلي الخاص بالمقاسم السياحية وإعداد دفاتر شروطه والإعلان عنه بالتنسيق بين الجهة المالكة أو المختصة بالأرض ووزارة السياحة وذلك وفق قرارات المجلس الأعلى للسياحة وبالتنسيق مع الجهة المعنية.

رابعاً- تصنيف المقاسم الناتجة عن تخطيط وتنظيم المنطقة التنموية الشاملة :

مع مراعاة أحكام المادة/٦/ من قرار مجلس الوزراء رقم ٦٢/م.و تاريخ ٢٣ /٨ /٢٠٠٧

المتضمن نظام إحداث واستثمار المناطق التنموية الشاملة

تصنف المقاسم الناتجة عن تنظيم وتخطيط وتقسيم المناطق في ثلاث فئات وفق الآتي :

الفئة الأولى :

وهي المقاسم المخصصة للمشاريع (الاقتصادية - الاجتماعية - الزراعية - التعليمية

- السياحية - الصحية - الصناعية) ويستفيد من مقاسمها المشاريع العائدة

للجهات العامة أو الخاصة.

الفئة الثانية :

وهي المقاسم المخصصة للمشيدات العامة وحسب حاجة المنطقة التنموية وتسلم

للجهات العامة بدون بدل :

- مراكز الجهة الإدارية

- المدارس

- المستشفيات والمستوصفات

- المخافر

- مراكز الاطفاء

- المعابد والمراكز الثقافية والملاعب

- مراكز الرعاية الاجتماعية

- مراكز تحويل الكهرباء وخزانات المياه

- محطات المعالجة

وكل ما يلزم لتخديم المنطقة واستثماراتها، وتُحمل كلفة هذه المقاسم على قيمة مقاسم

الفئتين الأولى والثالثة.

الفئة الثالثة :

وهي المقاسم المخصصة للسكن وتستفيد منها الجهات العامة المختصة بالإسكان

والجهات العامة أو الخاصة المستفيدة من مقاسم الفئة الأولى ضمن المنطقة التنموية للسكن (العمالي - الوظيفي - الجامعي (٠٠٠٠٠٠٠) .

خامساً- تمويل إنشاء المناطق التنموية الشاملة :

- ١- يتم تمويل المناطق التنموية الشاملة وفق الآتي :
 - أ- القروض والإعانات من صندوق الدين العام وتتم إجراءاتها عن طريق وزارة الإدارة المحلية والبيئة.
 - ب- القروض التي تحصل عليها المنطقة من المصارف المتخصصة وصناديق الادخار.
 - ج- الأقساط التي يسدها المستثمرون والمستفيدون من المقاسم المخصصة وفوائد التأخير.
- ٢- يكون لكل منطقة تنموية موازنة مستقلة خاصة بها، تضعها لجنة المنطقة وفقاً لأحكام النظام المالي للوحدات الإدارية، وتحدد فيها وارداتها ونفقاتها :
 - أ- يسجل في قسم الواردات الآتي :
 - القروض والإعانات من صندوق الدين العام.
 - القروض التي تحصل عليها المنطقة التنموية من المصارف المتخصصة وصناديق الادخار
 - المنح والهبات المقدمة من المصادر المختلفة بعد قبولها من رئاسة مجلس الوزراء.
 - واردات السلف والبيع والإيجار للمقاسم المعدة للاستثمارات المختلفة والرسوم
 - والغرامات المفروضة في نطاق المنطقة وجميع الواردات الناجمة عن نشاطاتها المختلفة (رخص البناء - الترخيص الإداري) .
 - نسبة النفقات الإدارية المستحقة للإدارة وقدرها (٥ ٪) خمسة بالمائة وفق أحكام

- المادة / ١٧ / من قرار مجلس الوزراء رقم ٦٢ / م. و تاريخ ٢٣ / ٨ / ٢٠٠٧ .
- نسبة (٥ ٪) خمسة بالمائة من التكلفة الإجمالية المحسوبة وفقاً لأحكام الفقرة / ج / من المادة الرابعة من قانون الاستملاك لقاء سائر النفقات الأخرى .
- ب - يسجل في قسم النفقات كل ما ينفق على إنشاء هذه المناطق والفوائد القانونية لوضعها في الاستثمار .

٣- يخضع الإنفاق على المناطق التنموية الشاملة لنظام العقود النافذ وللنظام المالي للوحدات الإدارية .

سادساً- تحديد الكلفة العامة لأرض المنطقة التنموية الشاملة :

- أ- يتم حساب التكلفة العامة التقديرية لأرض المنطقة التنموية الشاملة ولكل مرحلة من إنجاز المنطقة على حدة من قبل لجنة المنطقة وفق الآتي :
- ١ . قيمة عقارات أراضي المنطقة التنموية وبدلات الاستملاك .
 - ٢ . تعويضات الإخلاء وإتلاف المزروعات و نفقات الدراسة والأعمال الطبوغرافية والمساحية وتعويضات لجان الاستملاك .
 - ٣ . سائر النفقات الأخرى المنصوص عليها بنهاية البند / ٢ / من الفقرة (ج) من المادة / ٤ / المذكورة أعلاه .
 - ٤ . نفقات المرافق العامة التي تتحملها المنطقة التنموية .
 - ٥ . نفقات إدارة وقدرها (٥ ٪) خمسة بالمائة من مجموع المبالغ المشار إليها في البنود / ١ - ٢ - ٤ / من هذه المادة .
 - ٦ . فوائد القروض إن وجدت والفوائد التي تتحملها الجهة المستملكة عن أي من المبالغ المذكورة بالبنود / ١ - ٢ - ٣ - ٤ / من هذه الفقرة، وفي حال تعذر تحديد إحدى النفقات التي سبق ذكرها فللجهة المستملكة أن تعتمد في إجراء حسابها على تقديرات يقرّها أمر الصرف .

٧. كافة النفقات الأخرى التي يتم إنفاقها لصالح المنطقة (رواتب وأجور - حوافز - تعويضات معدات وآليات - نفقات تأسيس - دعاية وإعلان ٠٠٠٠٠٠٠٠) وتحدد بدلات وفق أحكام قانون الاستملاك النافذ، وفي حالة أن أرض المنطقة من أملاك الدولة فتقدر قيمة الأرض من قبل لجنة مختصة لأن هذه الأملاك قيمة هي من حق الخزينة العامة للدولة.

ب - تشكل بقرار من المحافظ (رئيس لجنة المنطقة التنموية في المحافظة المعنية) لجنة من خبراء متخصصين في تخمين الأراضي لتحديد قيمة كل مقسم من المقاسم تبعاً للعوامل التي تميّزه وبما لا يقل عن الكلفة العامة لتجهيز الموقع للاستثمار، وتخضع قرارات هذه اللجنة للتصديق من لجنة المنطقة التنموية والمكتب التنفيذي لمجلس المحافظة المعنية.

سابعاً- بيع واستثمار مقاسم المنطقة التنموية :

- ١- يتم البيع والاستثمار لمقاسم المنطقة التنموية وفق القوانين والأنظمة النافذة المتعلقة بالاستثمار ونظام العقود النافذ أو النظام الخاص ببعض الجهات المعنية وبالتنسيق معها وعلى لجنة المنطقة البت بطلبات المقاسم خلال ثلاثين يوماً على الأكثر.
- ٢- تُحدد المساحات اللازمة لكل مشروع بما يتلاءم مع حجم وطبيعة عمل المشروع بحيث لا تزيد عما تحتاجه طبيعة عمل المشروع وفق دراسة الجدوى الاقتصادية ومخطط الموقع ونظام ضابطة البناء.
- ٣- على مديرية المنطقة التنموية تنظيم العقد وتسليم المقسم للمستفيد خلال شهر من تاريخ موافقة لجنة المنطقة على التخصيص.
- ٤- على المستثمر المباشرة بالبناء والإنشاء خلال فترة لا تزيد على عام واحد من تاريخ توقيع عقد البيع أو الاستثمار والانتهاج من تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة في الترخيص تحت طائلة إلغاء العقد وتعريمه بنسبة (١٠٪) من قيمة المقسم.
- ٥- لا يحق للمستثمر في المناطق التنموية البيع أو التنازل عن المشروع إلا بعد استكمال

بنائه واستثماره فيما رخص له.

- ٦- يتم تسديد قيمة المقاسم والغرامات وفق أحكام المادة / ١١ / من قرار مجلس الوزراء رقم ٦٢ / م. و تاريخ ٢٣ / ٨ / ٢٠٠٧، ويصدر التأمين المنصوص عليه في البند / ١ / من الفقرة (أ) من المادة / ١١ / من القرار المذكور لصالح المنطقة التنموية إذا أحل طالب الشراء بما أوجبه عليه القرار بعد اقتران طلبه بالموافقة.
- ٧- يسلم المقسم إلى المستثمر من قبل مديرية المنطقة التنموية الشاملة بموجب ضبط أصولي ويوقع عليه المستثمر إشعاراً بالموافقة ويعتبر هذا التوقيع بمثابة معايمة شاملة نافية للجهالة بالنسبة للموقع وطبيعته وقبوله بوضعه الراهن، ويعتمد المحضر من المحافظ أو من يفوضه.
- ٨- يتحمل الشاري أو المستثمر جميع الضرائب والرسوم والنفقات المترتبة على إبرام عقد الشراء أو الاستثمار.

٩- النص في عقد البيع أو الاستثمار الآتي :

- الالتزام بعدم استعمال المقسم إلا فيما اعد له
- الالتزام بالحصول على رخصة البناء وإنهائه حسب المدة المحددة بالرخصة
- التقيد بالشروط الفنية المحددة في رخصة البناء عند تنفيذه
- مواعيد آجال الأقساط وقيمتها والغرامات القانونية
- شروط والتزامات فسخ العقد.

ثامناً- الترخيص بالبناء :

تقوم مديرية المنطقة التنموية الشاملة بالإجراءات الآتية :

- ١- استقبال طلبات الترخيص بالبناء واستكمال وتدقيق الوثائق اللازمة.
- ٢- تدقيق ومطابقة مخططات البناء لنظام البناء المعتمد وتحويلها بعد ذلك إلى نقابة المهندسين لاعتمادها وتصديقها أصولاً.
- ٣- تنظيم رخصة البناء وفق النموذج الموحد المعتمد وتأشيرها من قبل الفنيين المختصين

لدى مديرية المنطقة التنموية ومن ثم رفع إضبارة الترخيص بالبناء بعد تصديق المخططات الفنية واستكمال وثائقها وخلال مدة لا تتجاوز / ١٥ / الخمسة عشر يوماً من تاريخ تسجيل الطلب بديوان المديرية إلى لجنة المنطقة التنموية لاعتمادها أصولاً وذلك خلال مدة لا تتجاوز / ٥ / خمسة أيام من تاريخ عرضها عليها.

٤- تُرسل أضيّير التراخيص بالبناء المعتمدة من قبل لجنة المنطقة التنموية إلى المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة المعنية للنظر بإقرار منح الترخيص بالبناء وذلك خلال مدة / ٧ / سبعة أيام من تاريخ ورود الإضبارة إلى ديوان المحافظة وإلا اعتبر الترخيص بالبناء نافذاً حكماً بعد انقضاء هذه المدة.

٥- بعد إقرار الترخيص بالبناء يتم حساب الرسوم والتكاليف المالية المترتبة وتستوفى لصالح صندوق المنطقة التنموية.

٦- يُعتمد النموذج الموحد المعتمد لدى الوحدات الإدارية لا ضبارة الترخيص بالبناء ورخصة البناء ومدته وحالات التمديد أو التجديد وكل ما يتعلق بالرخصة.

تاسعاً- الترخيص الإداري :

١- بعد إكمال البناء وجاهزية المشروع الاستثماري أو التنموي للاقلاع تقدم الجهة المستفيدة للحصول على الترخيص الإداري للمشاريع التي تفرض الأنظمة حصولها على الترخيص وذلك عن طريق مديرية المنطقة التنموية التي تفتح سجل خاص لطلبات الترخيص الإداري وتقوم باستكمال الوثائق اللازمة لذلك وفق مبدأ النافذة الواحدة وهي :

أ - صورة مصدقة عن رخصة البناء وما يثبت تسوية المخالفات الواقعة في البناء المشاد إن وجدت.

ب- صورة مصدقة عن عقد بيع المقسم أو سند الملكية إن وجد.

ج- وثيقة غير محكوم من الجهات المختصة لم يمضِ عليها أكثر من ثلاثة أشهر من تاريخ منحها.

د - قيد نفوس وصورة عن البطاقة الشخصية.

- هـ- صورة جواز سفر وتصريح الإقامة لغير السوريين.
 و - إضبارة تحوي مخططات الترخيص الإداري مصدقة ومعتمدة من نقابة المهندسين
 أصولاً.
 ز - الموافقات الأخرى اللازمة من الجهات المختصة بماهية المشروع حسب الحال.

٢- تقوم مديرية المنطقة التنموية بتنظيم إضبارة الترخيص الإداري التي تحوي الثبوتيات
 المشار إليها أعلاه، وترفع الاضبارة بعد استكمالها وتدقيق وثائقها حقوقياً وفنياً ومالياً
 إلى لجنة المنطقة التنموية للنظر بإقرار منح الترخيص الإداري أصولاً أو إحالتها إلى
 الجهة المختصة بمنح الترخيص حسب نوعية المشروع (تعليمي - سياحي)

عاشراً:

- ١- تصرف بقرار من وزير الإدارة المحلية والبيئة بناءً على اقتراح المحافظ المكافآت
 التشجيعية للعاملين والمساهمين في أعمال ومشاريع المناطق التنموية من موازنة
 المنطقة التنموية.
 ٢- عند اكتمال إنشاء واستثمار المنطقة التنموية الشاملة تُحدث من هذه المنطقة
 وحدة إدارية مستقلة وفق أحكام قانون الإدارة المحلية وتحل محل مديرية
 المنطقة فيما لها وما عليها

وزير الإدارة المحلية والبيئة