

## قرار رقم (١٨٥٨) ن

### المتضمن نظام أحداث و استثمار المناطق الصناعية الخاص بالوحدات الإدارية و البلديات في القطر

إن رئيس مجلس الوزراء

- بناء على أحكام المادة الرابعة من قانون لاستملاك الصادر بالمرسوم التشريعي رقم (٢٠) لعام .  
على اقتراح وزير الإسكان و المرافق و الإدارة المحلية .  
موافقة مجلس الوزراء في اجتماعه المنعقد بتاريخ ١٩/٦/١٩٨٦ .

يقرر ما يلي :

### الفصل الأول

#### التعاريف

**مادة ١-** يقصد بالتعبير التالية أينما وردت في هذا القرار المعاني المبينة إزاء كل منها :

- أ- الجهة الإدارية : الوحدة الإدارية أو البلدية.
- ب- المجلس : المكتب التنفيذي في الوحدة الإدارية و المجلس البلدي في البلدية .
- ج- المشروع : العقارات المستملكة بمرسوم أو أكثر و الأملاك الخاصة العائدة أصلاً للدولة أو للجهة الإدارية الواقعة بينها التي تشكل مجموعها المنطقة الصناعية المراد تنظيمها و تقسيمها .
- د- المقسم : كل جزء من الأرض معد للبناء على وجه الاستقلال بموجب المخطط التنظيمي لمنطقة المشروع .
- هـ- الوحدة الحرفية أو الصناعية : المقسم المبني حسب الفرص المخصص له لمنطقة المشروع .
- و- الحرفي أو الصناعي : كل من يمارس حرفة أو صناعة من الحرف و الصناعات المشمولة بأحكام المرسوم التنظيمي رقم ٢٦٨٠ لعام ١٩٧٧ .

#### الفصل الثاني

### أحداث المنطقة الصناعية ووضع مخططاتها التنظيمي التفصيلي

**مادة ٢-** قد ينبغي منذ أحداث المنطقة الصناعية و انتقاء موقعها مراعاة ما يلي :

- أ- القيام قبل الاستملاك بدراسة الوضع الراهن و المستقبلي لحجم الحرف و الصناعات اللازمة للتجمع السكاني الذي تخدمه المنطقة بالتنسيق مع جهات القطاع العام للحرفيين في المحافظة .
- ب- انتقاء الموقع بعيداً عن التجمعات السكانية ، وبعكس اتجاهات التوسع العمراني ما أمكن .
- ج- توفر المياه اللازمة لإقامة المنطقة الصناعية ، مع تحقيق التوازن في استعمال المياه المتوفرة للأغراض الزراعية و الصناعية .
- د- مراعاة أماكن تصريف المياه المالحة ومخلفات الصناعية بشكل اقتصادي مقبول .
- هـ- مراعاة اتجاه الرياح لتجنب التجمع السكاني الدخان و الروائح المؤدية و الضجيج حفاظاً على الصحة العامة .
- و- إقامة أكثر من منطقة صناعية في المدن الكبرى و في اتجاهات مختلفة و مناسبة .

- مادة ٣- أ-** تضع الجهة الإدارية لكل مشروع مخططاً تنظيمياً و تنسيقاً ينسجم مع المخطط التنظيمي العام المصدق و الصفة العمرانية المحددة فيه حال وجوده يوضع هذا المخطط الطرقات و الساحات و الحدائق العامة ، و المقاسم المعدة للبناء كما يبين الوجائب العمرانية و نظام ضابطة البناء في المنطقة .
- ب-** يراعى في تخطيط المنطقة الصناعية ما يلي :
- أ-** المساحة اللازمة لكل حرفة أو صناعة حسب نوعها ( حديدية - نسيجية - غذائية - كهربائية ) بما يتلاءم و الوضع الصناعي القائم في الجهة الإدارية و التطور المتوقع لها .
- ب-** عدد و مساحات المقاسم ضمن نطاق كل نوع من أنواع الحرف و الصناعات على أساس فئات تتناسب مع نوعية الحرف و الصناعات التي سيتم نقلها إلى المنطقة الصناعية و احتياجاتها وفق الدراسة التي تقوم بها الجهة الإدارية .
- ج-** تصنف المقاسم المعدة للبناء في المخطط المشار إليه في الفقرة السابقة في الفئات الثلاث التالية :
- الفئة الأولى :** المقاسم المخصصة لبناء الوحدات الحرفية و الصناعية عليها وفق ما هو مبين في المادة (٥) من هذا القرار .
- الفئة الثانية :** المقاسم المخصصة لبناء المشيدات العامة المحددة في المادة الأولى من القانون رقم (٩) لعام ١٩٧٤ حسب حاجة المنطقة و تسلم للجهات العامة دون بدل .
- الفئة الثالثة :** المقاسم المخصصة للاستعمالات الخاصة كلها أو جزئها - حسب حاجة المنطقة - كالأبنية الخدمة و المحلات التجارية ، و تبنى و تستثمر من قبل الجهة الإدارية وفق أحكام المرسوم التشريعي رقم ٢٢٨ لعام ١٩٦٩ .
- د-** يصدق المخطط المسار إليه في الفقرة ( أ ) من هذه المادة وفق أحكام المرسوم التشريعي رقم (٥) لعام ١٩٨٣ .
- ه-** على الجهة الإدارية أن تضع بالاتفاق مع اتحاد الحرفيين في المحافظة و الجهات المختصة دراسة فنية و مالية و خطة تنفيذية لتأمين المرافق العامة للمشروع و هي : شبكات المياه ، الصرف الصحي ، الطرق ، الكهرباء ، الهاتف و الحدائق العامة و ذلك قبل المباشرة في استثمار أي مقسم من المقاسم

### الفصل الثالث

#### تحديد الكلفة العامة لأرض منطقة المشروع و تحديد قيم المقاسم

- أ- تتولى الجهة الإدارية تحديد الكلفة العامة لأرض منطقة المشروع على أساس المصاريف الوارد ذكرها في الفقرة /ج/ من المادة /٤/ من المرسوم التشريعي رقم (٢٠) لعام ١٩٨٣ ، و بشكل مجموع هذه المبالغ الكلفة العامة لأرض منطقة المشروع .
- ب- تؤلف الجهة الإدارية لجنة من ثلاث أعضاء يكون من بينهم ممثل عن اتحاد الحرفيين في المحافظة و مهندس (مدني أو معماري أو طوبوغرافي) تتولى هذه اللجنة تحديد القيمة الأساسية لكل مقسم من مقاسم الفئتين الأولى و الثالثة تبعاً لمختلف العوامل التي تميز مقسماً عن آخر على ألا يتجاوز مجموع هذه القيم الكلفة العامة لأرض منطقة المشروع .
- ج- يتحمل الحرفيين النفقات استملاك مقاسم الفئتين الأولى و الثانية مع تكاليف مرافقها العامة . و تستوفي الجهة الإدارية من الحرفيين ما يترتب عليهم من هذه النفقات سلفاً يتم تحديدها وفق برنامج زمني يتفق عليه بين الوحدة الإدارية و اتحاد الحرفيين في المحافظة تحت طائلة إغلاق محل الحرفي أو الصناعي المتقاعس عن الدفع في المدينة .

### الفصل الرابع

#### تمويل بناء مقاسم الفئة الأولى و استثمارها

- يتم تمويل بناء مقاسم الفئة الأولى واستثمارها وفق أحد الأسلوبين التاليين و ذلك بقرار من وزير الإدارة المحلية بناء على اقتراح المجلس و موافقة المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة .
- أ- بناء المقاسم فيما أعدت له من قبل الجهة الإدارية حال توفر للسيولة النقدية لها ووضعتها بتصرف المستفيدين من المستثمرين حسب ترتيب أفضليتهم في المادة ٦ من هذا القرار لقاء بدل استثمار سنوي تتقاضاه من المستفيدين نسبته (٧٥%) من كلفة البناء و ذلك لمدة عشرين سنة . يستوفى هذا البدل في مطلع كانون ثاني من كل عام .
- ب- بناء المقسم من قبل المستثمر و على نفقته مقابل استثماره الوحدة الحرفية أو الصناعية التي بناها مدة خمس و ثلاثين سنة (أصبحت ٥٠ سنة حسب القرار /٢٨١٠/) وتؤول ملكية البناء بعد انتهائها للجهة الإدارية .
- ج- بعد انتهاء المدة المنصوص عليها بأي من الفقرتين السابقتين تستوفي الجهة الإدارية من الوحدات الحرفية أو الصناعية التي آلت ملكيتها إليها (٧٥%) من الكلفة الإجمالية للوحدة الحرفية أو الصناعية أرضاً و بناء .
- د- يعاد النظر في بدل استثمار الوحدات الحرفية و الصناعية كل خمس سنوات سواء كانت منفذة من قبل الجهة الإدارية أو آلت ملكيتها إليها بعد انتهاء فترة الاستثمار وذلك بإعادة تقدير قيمة الوحدة الحرفية والصناعية أرضاً وبنياً من قبل اللجنة

- هـ- إذا لم يجر استثمار الوحدات الحرفية و الصناعية المنفذة من قبل الجهة الإدارية خلال العام الذي جرى فيه تحديد قيمتها الأساسية تضاف نسبة (٦%) من تلك القيمة إليها عن كل سنة تأخر فيها الاستثمار.
- و- في حال عدم إمكان تطبيق أحكام المادة /٥/ يجوز بقرار من وزير الإدارة المحلية بناء على اقتراح المجلس و يوافقه المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة بيع مقاسم الفئة الأولى وكل كلمة بيع بدل كلمة استثمار أينما وردت  
.....الخ  
صيغة الفقرة /و/ حسب القرار /٢٨١٠/ .

### الفصل الخامس

#### المستفيدون من المناطق الصناعية

- مادة ٦- يتم استثمار الوحدات الحرفية و الصناعية المنفذة بتمويل ذاتي من الجهة الإدارية و كذلك بقية المقاسم غير المبنية من مقاسم الفئة الأولى وفق تسلسل الأفضليات التالية :
١. المنذرون بهدم المحلات الحرفية و الصناعية لتنفيذ المشاريع ذات النفع العام .
  ٢. المنشآت الصناعية العائدة للقطاع العام و الجمعيات التعاونية الحرفية و الإنتاجية .
  - و تقتصر استفادة هذه الزمرة على المقاسم غير المبينة المتوفرة لدى الجهة الإدارية .
  ٣. مستثمرو المحلات الصناعية و الحرفية المنذرون بالانتقال إلى المنطقة الصناعية .
  ٤. الحرفيون و الصناعيون الراغبون في فتح محلات حرفية أو الصناعية الحاصلون على ترخيص بمزاولة هذه الحرف و الصناعات .

### الفصل السادس

#### الإعلان عن الاستثمار و البت بطلبات الاستثمار المقدمة

#### مادة ٧.

- أ- تبلغ الجهة الإدارية تباعاً و بصورة مستقلة حسب الترتيب الوارد في المادة (٦) السابقة أصحاب كل أفضلية من الأفضليات عن الوحدة الحرفية و الصناعية المنفذة من قبلها ، و عن المقاسم غير المبينة الجاهزة لديها التي تريد وضعها موضع الاستثمار .
- ب- يجري الأعلام المستنفذين عما هو جاهز للاستثمار من وحدات حرفية أو صناعية و مقاسم غير مبينة عن طريق :
- + التبليغ بصورة مباشرة بكتب توجهها الجهة الإدارية إليهم ، وترسل نسخة من التبليغ إلى الجمعية الحرفية ذات العلاقة .
- و في حال تعذر التبليغ المباشر يتم عن طريق الإعلان في بهو الجهة الإدارية و في إحدى الصحف المحلية أو صحف العاصمة عند عدم وجود صحف محلية .
- ج- يجب أن يتضمن الإعلان بيان الوحدات الحرفية أو الصناعية أو المقاسم غير المبينة المراد استثمارها و مدة الاستثمار و شروطه و استعمالات المقاسم و وجائبها العمرانية وفق الصفة التنظيمية المقررة لها

في المخطط التنظيمي التفضيلي للمنطقة و كافة المعلومات و التفاصيل التي ترى الجهة الإدارية ضرورة إطلاع المستثمرين عليها ، مع ضرورة تقديم طلب استثمار خلال مدة (٣٠) يوماً من تاريخ التبليغ المباشر أو الإعلان و أن يتضمن هذا الطلب المعلومات التالية :

١. اسم و شهرة الشخص طالب الاستثمار حسب هويته الشخصية .
٢. موطن طالب الاستثمار المختار .
٣. شرحاً يفيد أن طالب الاستثمار قد أطلع على المخططات و الوجائب العمرانية و الأنظمة التي تخضع لها الوحدات الحرفية و الصناعية .
- و التعاقد باسم الشركة أو الجمعية و يرفق بالطلب الوثائق المؤيدة لذلك.
- د- من أصحاب الأفضلية الثالثة بالانتقال إلى منطقة الصناعية لا يتقدم ضمن المدة المحددة بطلب استثمار وفق ما جاء في الفقرة (ج) السابقة و يختم محله بالشمع الأحمر تمهيداً لاتخاذ قرار بإلغاء ترخيصه من المرجع المختص .
- هـ- على أصحاب الأفضلية الرابعة من الحرفيين و الصناعيين الراغبين في فتح محلات حرفية أو صناعية أن يرفقوا بطلباتهم إضافة إلى الوثائق المبينة في الفقرة (ج) ما يلي :
  ١. صورة الترخيص النظامي الصادر عن الجهة المختصة بالسماح لصاحب الطلب بمزاولة حرفة أو صناعة طبقاً لأحكام المرسوم /٢٦٨٠/ لعام ١٩٧٧ .
  ٢. إيصال رسمي من الجهة الإدارية بتسديد مبلغ التأمين لصندوقها و قدره (٢٠٠٠) ألفاً ليرة سورية .
  ٣. أن يقدم طلباً منظماً على استمارة معدة سلفاً من قبل الجهة الإدارية يتضمن كل المعلومات المطلوبة و يذيل بشرح من الطلب الاستثمار أو من يمثله قانوناً يثبت فيه اطلاعه على مخطط الوحدات الحرفية و الصناعية المنفذة من قبل الجهة الإدارية ، أو المقاسم غير المبينة - المعدة للاستثمار و على استعمالها ووجائبها وفق الصفة العمرانية و نظام البناء المقرر لها و عن قبوله لأحكامها و مسؤولية عن البيانات الواردة في الطلب أو المرافقة به .

#### المادة ٨ -

- أ- تشكل بقرار من رئيس الجهة الإدارية لجنة على النحو التالي :

رئيساً	+ رئيس الجهة الإدارية
عضواً	+ محاسب الجهة الإدارية
عضواً	+ رئيس دائرة الاستملاك لدى الجهة الإدارية
عضواً	+ مدير الصناعة في المحافظة
عضواً	+ رئيس اتحاد الحرفيين في المحافظة
- ب- تتولى هذه اللجنة دراسة طلبات الاستثمار و قبول الطلبات التي تتوافر في أصحابها صفة الحرفيين و الصناعيين و تنظيم جدول بالطلبات المقبولة يبلغ أصولاً إلى كافة الأشخاص الذين تقدموا بطلبات الاستثمار .

- ج- يحق لمن رفض طلبه الاعتراض لدى الجهة الإدارية خطها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغ الجدول.
- د- تجتمع اللجنة و تنظر في الاعتراضات ، و ترفع تقريراً بذلك إلى المجلس الذي يتخذ قراره بالبت بالاعتراضات و يقر جدول المستفيدين بصورة قطعية .
- هـ- تتولى اللجنة توزيع المقاسم أو الوحدات الحرفية و الصناعية المعلن عنها على الأشخاص الذين وردت أسماؤهم في جدول المستفيدين و ذلك وفق أحكام المادة التالية :

#### المادة ٩ -

- أ- تدعو اللجنة جميع الأشخاص الذين قبلت طلباتهم إلى حضور جلسة أو جلسات علنية يتم فيها ما يلي:
١. تحديد أفضلية كل شخص بالانتقاء ، و ذلك بواسطة القرعة العلنية بين أصحاب الصناعات و الحرف في الفئة الواحدة وفق ما جاء في الفقرة (ب) .
  ٢. يينتهي كل شخص علناً و حسب أفضليته بالقرعة المشار إليه في البند السابق المقسم أو الوحدة الحرفية أو الصناعية ضمن زمرته .
- ب- تتم الدعوة بكتب توجه لأصحاب العلاقة و يحدد في الكتاب زمان و مكان كل جلسة من الجلسات العلنية .
- ج- يصدق المجلس جدول التخصيص و تبليغ الجهة الإدارية مضمون الجدول المصدق إلى ذوي العلاقة وفق أحكام الفقرة (ب) من المادة (٧) من القرار .

#### الفصل السابع

#### أحكام عامة و ختامية

- المادة ١٠ - يعتبر التأمين المنصوص عليه في البند (٢) من الفقرة (هـ) من المادة (٧) من هذا القرار جزءاً من بدل الاستثمار حال اقتران طلب الاستثمار بالموافقة .
- ويصدر التأمين لصالح الجهة الإدارية إذا أخل طالب الاستثمار بما أوجه هذا القرار .
- المادة ١١ - تسلم الوحدة الحرفية أو الصناعية ، أو المقسم غير المبني ، إلى المستثمر بموجب ضبط أصولي تنظمه الجهة الإدارية ، يوقع عليه المستثمر و رئيس الجهة الإدارية و يعتبر هذا التوقيع بمثابة معاينة شاملة شافية للجهالة بالنسبة للموقع و طبيعته و قبوله له بوضعه الراهن .
- المادة ١٢ - يجب أن يتضمن عقد الاستثمار ما يلي :
- أ- التزام المستثمر بالانتقال إلى المنطقة الصناعية خلال المدة التي تحددها الجهة الإدارية .
  - ب- عدم استخدام الوحدة الحرفية أو الصناعية ، أو المقسم غير المبني حسب الحال إلا فيما اعد له .
  - ج- الحصول على رخصة البناء و أتمام البناء ضمن المدة المحددة من قبل الجهة الإدارية وفق القوانين و الأنظمة النافذة لديها .
  - د- التقيد عند البناء بالشروط الفنية المحددة في رخصة البناء .

**المادة ١٣ -** كل مخالفة لأحكام المادة السابقة تجيز للجهة الإدارية بعد إنذار المخالف إجراء ما يلي :

- أ- منعه من ممارسة العمل في محله السابق خارج المنطقة الصناعية .
- ب- فسخ العقد المبرم معه ووضع الوحدة الحرفية أو الصناعية أو المقسم موضع الاستثمار المجدد وفق أحكام هذا القرار .

**المادة ١٤ -** يتحمل المستثمر جميع الضرائب و الرسوم و النفقات التي تترتب على أبرام عقد الاستثمار كمل يتحمل ما يترتب عليه في الفقرة (ب) من المادة (٤) من هذا القرار .

**المادة ١٥ -** لا تخضع عقود الاستثمار المبرمة وفق أحكام هذا القرار إلى أحكام قانون الإجراءات العام الصادر بالمرسوم التشريعي رقم (١١١) لعام ١٩٥٢ و تعديلاته .

**المادة ١٦ -** للوراثة حق الاستثمار لنهاية المدة المحددة في العقد و لهم وللمستثمر الذي يثبت عجزه صحياً بما لا يقل عن (٨٠%) من العجز الكامل المستخدم التنازل عن المدة الباقية من عقد الاستثمار إلى حرفي أو صناعي آخر يمارس نفس العمل بموافقة الجهة الإدارية .

**المادة ١٧ -** يجوز بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير الإدارة المحلية .  
إعطاء التعاونيات الحرفية الإنتاجية مقسماً أو أكثر يستوفي ثمنه تقسيطاً .

**المادة ١٨ -** ينشر هذا القرار و يبلغ من يلزم لتنفيذه .

دمشق في ١٩٨٦/٦/٢١

رئيس مجلس الوزراء

الدكتور عبد الرؤوف الكسم