



نظام ضابطة البناء لمنشآت الاستثمار الخاص في المناطق الحرة

الباب الأول - أحكام عامة

المادة ١- الغاية من هذا النظام :

تحديد المناطق والوجائب العمرانية ومراعاة المظهر الخارجي للمنشآت وانسجامه ووحدته في المنطقة الحرة .

المادة ٢- التعابير : يقصد بالكلمات التالية المفاهيم المذكورة بجانبها :

الإدارة : المؤسسة العامة للمناطق الحرة .

المجلس : مجلس إدارة المؤسسة العامة للمناطق الحرة .

الفرع : فرع المؤسسة العامة للمناطق الحرة .

المنشأة : البناء الذي يقيمه المستثمر .

المقسم : قطعة من الأرض لها مساحة محددة وأبعاد نظامية وواجهة واحدة على الأقل .

الشارع : جزء من المنطقة المخصص لحركة السير بأنواعها .

الساحة : هي الجزء من المنطقة المكشوفة المخصص لتخزين البضائع للمستثمرين ولها مساحة محددة وذات أبعاد نظامية .

الواجهة : كل حد من حدود المقسم يحاذي الشارع .

الوجيبة : هي ذلك الجزء من أرض المقسم الذي يمنع البناء فيه ويبقى مفتوحاً من الأرض إلى الجو .

ارتفاع الطابق : المسافة الشاقولية بين منسوب أرض الطابق ومنسوب أرض الطابق الذي يعلوه مباشرة أو منسوب سطحه إذا كان الطابق الأخير .

الارتفاع الطبقي الصافي : المسافة الشاقولية بين منسوب أرض الطابق ومنسوب أسفل السقف الذي يعلوه مباشرة .

البروز : امتداد سقف الطابق خارج كتلة البناء المفروضة بموجب الواجهات العمرانية.
المساحة الطابقية : هي مجموع المساحة المبنية مضافاً إليها مساحة البروزات للطابق.
المنور : جزء من المقسم معد وفق شروط هذا النظام لتأمين التهوية والإنارة ويمنع البناء فيها.
رقعة البناء : هي المساحة المسموح ببنائها في الطابق الأرضي بموجب منهاج الواجهات.
المادة ٣ - تخضع جميع المنشآت والأسواق الحرة المقامة ضمن المناطق الحرة أينما كانت إلى أحكام هذا النظام .

المادة ٤ - يجب أن تتضمن طلبات وعقود الإشغال للأراضي المعدة للبناء المساحة المراد إنشاء البناء عليها من أصل المساحة الإجمالية المرغوب التعاقد عليها وكذلك عدد الطوابق ونوع مادة البناء من الببتون المسلح أو غيره .

المادة ٥ - يجب إرسال مشروع عقد الإشغال أو ملحقه مع الاضبارة الفنية الخاصة به بكتاب واحد للمؤسسة ليصار إلى تصديقها ومطابقتها بحيث تتطابق المعلومات الواردة في المخططات من حيث المساحة ونوع البناء وعدد الطوابق مع المساحة الواردة في العقد والمأخوذة من طلب الإشغال المقترن بموافقة المجلس .

المادة ٦ - يتم إعطاء أمر المباشرة بالبناء لكافة المنشآت المزمع إقامتها بعد مصادقة مديرية الشؤون الفنية على المخططات المقدمة على كامل الإضبارة الخاصة للمشروع التي يقدمها المستثمر والتي يجب أن تتضمن ما يلي :

أ - صورة عن مشروع عقد الإشغال للمستثمر .

ب - مخطط استثماري للفرع يحدد عليه موقع المقسم المنوي البناء عليه .

ج - جميع المصورات المعمارية (المقاطع والواجهات والمساقط) بقياس (١٠٠/١) على الأقل على تحديد مواصفات الاكساءات المختلفة (طينة - أرضيات - واجهات...) .

د - المصورات الإنشائية بمقياس (١٠٠/١) على الأقل للأساسات والسقوف والأعمدة الجسور وجداول تسليحها وأبعادها ومحاور الأعمدة.

هـ - كافة المصورات الأخرى (صحية - هاتفية - كهربائية - مائية - تدفئة - تبريد - إطفاء حريق ... الخ) .

و - وثيقة حديثة وأصلية للمهندس الدارس تثبت انه مسجل لدى نقابة المهندسين.

ز - تقرير ميكانيك تربة .

ح - مذكرة حسابية لكافة العناصر تتضمن الدراسة المعتمدة في الكود العربي السوري مع تحقيقها على أحد البرامج الإنشائية المعروفة كما يجب أن تتضمن المذكرة الحسابية للمنشأة برنامج زمني لتنفيذها بحيث يحظى على مصادقة الدائرة الفنية وموافقة المجلس على المدة المقترحة للتنفيذ إذا تجاوزت العام وعلى أن يتم لحظ إمكانية التوسع بطوابق إضافية على ألا تقل عن طابق واحد وبما يتلاءم مع الجوار .

المادة ٧ - يجب أن تأخذ الدراسة المرفقة بالاضبارة بعين الاعتبار الاهتزازات الديناميكية الناتجة عن عمل الآلات في المنشأة كما يجب ملاحظة وضع البلاطات البيتونية المسلحة بصورة منفصلة بالمسافات اللازمة لحالات التمدد وملاحظة الاهتزازات الناتجة عن سير الشاحنات ذات الحمولة الثقيلة في الطرق المجاورة وأخذ الاحتياطات الضرورية تلافياً لانهياب التربة أو هبوطها كالجران الاستنادية من البيتون المسلح أو العادي أو المغموس.

المادة ٨ - تقدم الاضبارة إلى الفرع لتدقق في دائرته الفنية ويقوم الفرع برفع الاضبارة إلى الإدارة العامة ليتم تصديقها بعد استيفائها لكافة المخططات وانطباقها مع أحكام هذا النظام وبنود العقد المبرم مع المستثمر وتبقى مسؤولية سلامة الدراسة والبناء على عاتق المهندس الدارس , ويجب عدم رفع أي اضبارة فنية ما لم تكن مستكملة للتواقيع الخاصة بالمهندسين المدققين مقرونة بالاسم الصريح لكل منهم , مع ختم هذه المخططات بالختم الخاص بالدائرة الفنية بالفرع .

المادة ٩ - يعطى أمر المباشرة بالبناء خطياً من قبل الفرع بعد تبليغ الفرع كتاب التصديق الصادر عن الإدارة العامة وبعد صدور العقد الخاص بالمنشأة وتحدد في الموافقة المدة التي يجب أن يتم خلالها البناء ولا يجوز أن تزيد عن عام كامل إذا كانت مساحة البناء المراد إشادته لا تزيد عن (١٠٠٠) م^٢ ولطابق واحد أو أقل من (١٠٠٠) م^٢ لمبنى متعدد الطوابق وعند زيادة المساحة عن (١٠٠٠) م^٢ يعطى المستثمر مدة كافية لإنجاز البناء وفق مساحته وعدد طوابقه ومادته وتقديرات مديرية الشؤون الفنية وموافقة المجلس , وعلى الدائرة الفنية ان تقوم برفع تقارير شهرية حول المراحل التي وصلت إليها أعمال البناء والإكساء لكافة المستثمرين الذي تم إعطاءهم أمر المباشرة بالبناء .

المادة ١٠ - يعتبر العقد منتهياً حكماً بانتهاء السنة العقدية الأولى منه إذا لم يباشر المستثمر أعمال البناء خلال سنة من تاريخ استلامه المكان مضمون الفقرتين (٢ و ٣) من البند (أ) من المادة (٥١) من نظام الاستثمار الصادر بالمرسوم (٤٠) لعام (٢٠٠٣) , ما لم يتقدم بعذر قاهر يقبل به المجلس وفي هذه الحالة لا يترتب على المستثمر أي بدل إشغال إضافي نتيجة عدم المباشرة بالبناء وإنهاء التعاقد معه خلال هذه المدة ما لم يستعمل هذه الأرض لأغراض استثمارية قبل إنجاز البناء عليها وتكلف الدائرة الفنية بمتابعة أعمال المستثمرين وفق ما يلي :

أ - بالنسبة للمستثمرين الذين تم إعطائهم أمر المباشرة بالبناء ولم ينهوا أعمال البناء خلال مدة سنة من تاريخ المباشرة تعلم الإدارة قبل انتهاء المدة المحددة بكتاب أمر المباشرة مع بيان أسباب عدم الإنجاز والمراحل المنجزة للبناء ليتم اتخاذ الإجراءات القانونية أصولاً من قبل مجلس الإدارة.

ب - في حال تقدم المستثمر بمبررات يتم رفعها إلى الإدارة العامة من قبل فرع المؤسسة مشفوعاً برأيها ليتم عرضها على المجلس لاتخاذ القرار المناسب وفي حال قبول مجلس الإدارة يعطى المستثمر مهلة (٣) أشهر بحيث يترتب عليه غرامة بمعدل ٠,١% واحد بالألف عن كل يوم تأخير من البديل الإجمالي السنوي حتى تاريخ وضع المنشأة بالاستثمار .

ج - في حال لم ينجز المستثمر البناء بعد الثلاثة أشهر الإضافية وتقدم بعذر مقبول من قبل مجلس الإدارة يعطى مهلة ثلاثة أشهر أخرى ويترتب عليه خلال هذه المدة غرامة مماثلة للغرامة المطبقة في الفقرة السابقة وينظر المجلس بفسخ العقد بعد انتهاء هذه المدة في حال عدم وجود عذر قاهر يتقدم به المستثمر .

المادة ١١ - في حال رغب المستثمر في تحويل نشاطه إلى أي نشاط آخر أو تنازل عن منشأته التجارية إلى مستثمر آخر يرغب بتحويلها إلى نشاط آخر أو في حال الرغبة بالتوسع بطوابق إضافية فيجب أن يتقدم المستثمر بتقرير فني أولي معد من قبل مهندس معتمد عن متانة البناء ومدى تحمله للنشاط الجديد , وفي حال موافقة مجلس الإدارة على الطلب يتم تقديم تقرير فني مفصل مرفق مع الاضبارة الفنية وعلى أن يحظى هذا التقرير على موافقة الدائرة الفنية ومصادقة مديرية الشؤون الفنية وذلك حفاظاً على سلامة الأبنية .

الباب الثاني

مناطق الإشغال والمظهر الخارجي

المادة ١٢ – تقسم الأراضي المخصصة لأماكن الإشغال الخاص إلى المناطق التالية:

أ – منطقة الإشغال الصناعي والتجاري .

ب – منطقة الإشغال الخدمي والمصرفي .

ج – منطقة الساحات المكشوفة .

د – نشاطات أخرى .

المادة ١٣ – يمكن تطبيق أحكام هذا النظام على المنطقتين (أ – ب) أما المنطقة (ج – د)

فتترك للشروط الاتفاقية المناسبة لها حسب طريقة الاستعمال.

المادة ١٤ – تأميناََ لانسجام المظهر الخارجي ضمن الكتلة الواحدة من المنشآت الواقعة على صف

واحد , ينبغي أن تكون مواصفات البناء الخارجية وبخاصة واجهاته الواقعة على الشوارع

الرئيسية موحدة من حيث ارتفاعها , وارتفاع الفتحات الخارجية (النوافذ والأبواب .. الخ)

متناسبة معمارياً من حيث مختلف أبعاد الواجهات ومواد الاكساء الخارجية وألوانها وكافة

العناصر الأخرى التي تؤثر في المظهر الخارجي للبناء بحيث يتوفر الانسجام المعماري في

الشكل العام بين كافة المنشآت ضمن الكتلة الواحدة ويمكن استثناء الارتفاع الطابقي وفقاً

لطبيعة العمل لدى المستثمر بناءً على تقارير فنية يرفقها المستثمر في الاضبارة الفنية تثبت

الحاجة إلى زيادة الارتفاع على أن توافق الدائرة الفنية في الفرع على ذلك .

وتضع دائرة الشؤون الفنية في كل فرع التصميم النموذجي المناسب لواجهات الأبنية بعد الحصول

على موافقة مديرية الشؤون الفنية في الإدارة العامة على التصميم ويجري التقيد بهذا التصميم

من قبل أصحاب المنشآت بإشراف الدوائر الفنية المختصة .

الباب الثالث

المرافق اللازمة في الداخل والخارج

المادة ١٥ - يجب أن تتضمن المصورات جميع المعلومات اللازمة عن وضعية :
أ - المداخل .

ب - مجاري المياه وتفصيلات عن طريقة الإيصال للمجاري العامة .

ج - تمديدات الكهرباء وإيصالها إلى المآخذ العامة .

د - تمديدات فوهات الحريق وشبكة الإنذار عن الحريق .

هـ - تمديدات المياه ودوراتها (حمامات - مغاسل .. الخ) وإيصالها إلى المآخذ العامة .

و - تمديدات الهوائف .

وجميع التفصيلات اللازمة لتأمين راحة العاملين في المنشأة وحفظ صحتهم ومنع إسالة المياه خارج المنشأة بشكل مكشوف .

المادة ١٦ - يسمح بإقامة غرف مكاتب للإدارة والبوابين والسقائف والنصافي ضمن البناء ولطابقين على الأكثر وبحيث لا تزيد مساحة الطابق الواحد لها عن (١٠) % من المساحة الطابقية للبناء ولا يستوفى عنها أي بدل في هذه الحالة أما إذا تجاوزت الـ (١٠ %) يستوفى البديل عنها كاملة.

المادة ١٧ - يسمح بإنشاء مداخل ومخارج وسلالم داخلية حسب الحاجة ضمن المنشأة ولا يجوز ترك السلالم والشرفات الداخلية بدون تصويينة درابزون معدني أو بيتوني على أن لا يقل ارتفاعه عن (٧٠) سم .

المادة ١٨ - الشروط الصحية : يجب أن تتوفر بالبناء والطوابق جميع الشروط الصحية المتعلقة بالتهوية والإنارة داخل المبنى وخارجه مع ضرورة وجود مرافق ودورات مياه (منهل ماء - مرحاض - مغسلة - حمام) كافية بمعدل مرفق لكل (١٥) شخصاً وأن يكون تجديد الهواء سهلاً ولأقل مدة ممكنة وأن تصل المياه المالحة إلى المجاري العامة على نفقة المستثمر .

المادة ١٩ - يجب أن تكون السلالم والدهاليز والمداخل مُهواة ومنورة بصورة كافية وأن لا يقل عرضها عن (١٢٠) سم ويسمح بإجراء تقسيمات داخلية للإدارة ولتوزيع العمل .

المادة ٢٠ - يخصص قسم من الأقبية في حال وجودها كملاجئ بمعدل ٣ % من مجموع مساحات المنشأة على أن لا تقل عن ١٠ أمتار مربعة .

المادة ٢١ - يجب ألا تقل المسافة بين بنائين متجاورين عن المترين ولا تدخل المساحات الناجمة عن ذلك في حساب المساحات المتروكة دون بناء.

المادة ٢٢ - يسمح للمستثمرين عند التوسع الشاقولي بترك مساحة دون بناء لا تزيد عن (١٠ %) من مساحة الأرض الممكن البناء عليها بعد هدم المنشأة بالنسبة للعقود التي تقل المساحة المحددة فيها عن (٥٠٠) م^٢ شريطة استيفاء البديل عن مساحة الأرض الممكن البناء عليها لكافة الطوابق المزمع التوسع بها شاقولياً , أو مساحة الطابق المتكرر للبناء الجديد أيهما أكبر

المادة ٢٣ - يسمح للمستثمرين الذين سيتم التعاقد معهم على إشغال أرض معدة للبناء وبمساحة لا تقل عن (٥٠٠) م^٢ بترك مساحة دون بناء لا تزيد عن (٥٠ %) من المساحة الإجمالية المتعاقد عليها , ويخضع الجزء المتروك بدون بناء والذي يزيد عن نسبة (٢٥ %) من مساحة المقسم ولا يتجاوز الـ (٥٠) % منه لبديل إشغال إضافي قدره (١٠٠ %) من بدل إشغال الأرض المعدة لبناء طابق واحد عليها وأما المستثمرين الذين يرغبون بترك مساحة تزيد عن (٥٠ %) من مساحة البناء فيترتب بدل ساحة مكشوفة على المساحة الزائدة عن (٥٠ %) من المساحة الإجمالية وذلك حسب قرار البدلات عن السنة التي يتم استيفاء البديل عنها أصولاً.

المادة ٢٤ - إن تأمين التيار الكهربائي ومياه الشرب من المآخذ المخصصة لذلك من قبل الفرع حتى المنشأة المقامة يقع على عاتق المستثمر بما في ذلك تركيب العداد والتمديدات الداخلية اللازمة وبحيث تكون معزولة عن الشبكات الأخرى (الهواتف - والأجراس) وتخضع جميع هذه التمديدات إلى أفضل الشروط الفنية من حيث المواد والأدوات وغير ذلك وتحت إشراف الدائرة الفنية في الفرع .

المادة ٢٥ - يجب أن تتوفر في المنشأة وسائل الحماية من الحريق داخل البناء وخارجه وأن تحتوي شبكة تمديدات مياه للإطفاء لكافة الطوابق ذات فوهات بمتناول اليد وبصندوق مخفي ضمن الجدار أو أية أنظمة إطفاء أخرى معتمدة وفعالة .

المادة ٢٦ - يجب تأمين خزان مياه كاف ضمن المنشآت الصناعية التي تحتاج صناعاتها للمياه الغزيرة وفي حال وجود مياه ملوثة ناتجة عن الصناعة أو غيرها يجب بيان طرق المعالجة وما يتبع من خزانات تحليل وترسيب وتعقيم ويتحمل المستثمر مسؤولية ما يقع من أضرار في حال ثبت قيامه بتصريف المياه الملوثة بشكل مباشر إلى شبكة الصرف الصحي , أما التصريف فيتم عن طريق الإيصال للمجاري العامة ويقع كل ذلك على عاتق المستثمر .

المادة ٢٧ - يسمح بإشغال الطريق العام لأجل بناء أو تصليح أو هدم أبنية مجاورة للطريق العام أو وضع إحضارات ضمن الشروط التالية :

١- إحاطة الورشات المرخصة بالهدم أو الترميم أو البناء بتصويبة من ألواح معدنية أو اللدائن المسلحة المدهونة بدهان فسفوري وعلى ارتفاع مترين بشكل لائق ومتين وإنارة الأقسام المجاورة للأماكن العامة بالمصابيح الكهربائية .

٢- يجب إنشاء مظلة واقية من مواد غير ثابتة (خشب- شبك معدني) وبمنسوب سقف الطابق الأرضي لحماية المارة أثناء عملية تنفيذ البناء وبعرض لا يتجاوز عرض الرصيف إن وجد , وبعرض متر ونصف إن لم يكن هناك رصيف.

٣- يجوز السماح بإشغال الطريق العام بالإحضارات وبعرض مترين كحد أقصى.

٤- على المستثمر أن يحافظ على إنشاءات المرافق العامة وسواها الواقعة ضمن المساحة التي يشغلها وأن يعيدها إلى ما كانت عليه قبل الإشغال .

٥- يجب ألا توضع مواد البناء ونواتج الهدم والحفر على الأملاك العامة إلا بصورة مؤقتة وتباعاً , بحيث لا تعرقل السير ولا سيلان المياه , ويعاد المكان المشغل من الأملاك العامة إلى حالته الأولى بأقرب مدة ممكنة .

٦- يجب إحاطة الورشات في الواجهات الأمامية بغلاف حماية عند اكتساء الواجهات أو ترميمها

٧- يتوجب على كل من يشغل الطريق العام بورشة أو بمواد أو قوالب الصب أو دعائم أن يصون القسم المشغل وأن ينيه ليلاً بمصباحين على الأقل يوضعان في الطريق في أول مكان الأشغال وفي آخره , وهو ملزم بتأمين حراسة المكان ليلاً واتخاذ جميع احتياطات السلامة التي قد يطلبها الفرع منه .

الباب الرابع مئاة البناء

المادة ٢٨ - يجوز إقامة الأبنية من المواد المسبقة الصنع (بيتون مسبق الصنع - معدني - أبنية مختلطة) شريطة ان تتوفر فيها :

أ - أفضل الشروط والمواصفات الفنية التي تحددها أو تقبل بها مديرية الشؤون الفنية تأميناً لمئاة البناء وديمومته وانسجام المظهر الخارجي العام.

ب - تحدد مدة ديمومة البناء من قبل لجنة فنية تشكل من قبل الفرع لهذه الغاية بناءً على واقع التنفيذ لكل منشأة ويبت به مجلس الإدارة وتعتبر المادة المتعلقة بمدة البناء معدلة حكماً وفق قرار مجلس الإدارة وينظم ملحق عقد بما يشعر بذلك .

المادة ٢٩ - تقبل إقامة الأبنية من الإسمنت المسلح والبلوك للمدة القصوى للعقد المحدودة في نظام الاستثمار .

المادة ٣٠ - توضع المصورات من قبل مهندس مجاز يعمل في مكتب خاص ومسجل في نقابة المهندسين .

المادة ٣١ - يجب التقيد بنظام (الكود العربي السوري) وبالكودات والنورمات العالمية فيما يتعلق بالمنشآت مسبقة الصنع .

المادة ٣٢ - يتم تنظيم أذن للصب من قبل الدائرة الفنية في الفرع للتثبيت من مطابقة الأبنية المنشأة للشروط الموجودة في المصورات وذلك في الأوقات التالية بالنسبة للأبنية المشادة من البيتون المسلح :

أ - قبيل صب الأساسات وجدران القبو المسلحة .

ب - قبيل صب الشيناجات .

ج - قبيل صب الأعمدة وجدران القص .

د - قبيل صب الجسور .

هـ - قبيل صب السقوف .

وعند وجود مخالفة ما وخاصة في حالات نقص الحديد أو سوء ربطه أو توزيعه يوقف صب البيتون ريثما يتم التصحيح وفقاً للملاحظات المطلوبة من قبل الدائرة الفنية المسؤولة عن الكشف , أما لباقي أنواع الأبنية فتحدد مواعيد الكشف قبيل وصل وتثبيت العناصر مسبقاً الصنع .

المادة ٣٣ - يحق للدائرة الفنية في الفرع اشتراط الطريقة الفنية التي تراها مناسبة لإنشاءات الأساسات في حال كون أرض المقسم رخوة أو قليلة التحمل (كالأوتاد أو القواعد المنفردة أو الحصيرة العامة ... الخ) .

مادة ٣٤ - لا يجوز ان تزيد المسافة بين فاصلي تمديد متتاليين عن ٣٠ متراً ويجب أن تتطابق أشكال وأبعاد هذه الفواصل مع الشروط الفنية وأن تكون موضحة بالمصورات من حيث الشكل والمواد اعتباراً من الأساس وحتى السقف الأخير .

المادة ٣٥ - تتم إدارة المحركات في الأبنية ذات الطابع الصناعي بالقدرة الكهربائية ويتوجب على المستثمر أن يبين مجموع القدرة المحركة اللازمة في المنشأة في طلب الإشغال .

المادة ٣٦ - يمكن رفض الاضبارة عند مخالفتها لإحدى مواد نظام الضابطة على أن يعلم المستثمر خطياً خلال خمسة عشر يوماً عن الأسباب الداعية لهذا الرفض .

المادة ٣٧ - لا يسمح للمستثمر بمباشرة العمل قبل إعطاؤه أمر المباشرة بالبناء من قبل الفرع.

المادة ٣٨ - على المستثمر إعلام الفرع بإنجاز البناء قبل البدء باستثماره ويتم وضع المنشأة بالاستثمار بموجب محضر فني من قبل لجنة تشكل لهذه الغاية من قبل الفرع .

المادة ٣٩ - يعتبر المستثمر مسؤولاً عن أمان أعمال البناء والعمال ومنشآت الجوار طوال فترة البناء أو الهدم وإعادة البناء , كما يعتبر المستثمر مسؤولاً عن مخالفات البناء والعيوب التي تظهر في المنشأة الناتجة عن سوء التنفيذ كالتشققات وتسرب مياه الأمطار والتمديدات وعليه إزالة هذه المخالفات أو العيوب كما يعتبر مسؤولاً عن نقص متانة البناء أو قصر مدة صلاحه وتنزل مدة عقد الإشغال في هذه الحالة وفقاً لمنطوق المادة (٨٧) من نظام الاستثمار بما يتناسب ومقدار النقص أو عدم الصلاح حسبما تقترحه لجنة فنية مالية تشكل لدراسة كلفة النواقص الموجودة في المواصفات الفنية للمنشأة ودراسة الكلفة الإجمالية للمنشآت وتنظيم محضر فني مالي بها والمصادقة عليها من قبل مدير الفرع وترفع إلى الإدارة العامة بمقترح اختصار المدة العقدية وفق هذه النواقص ويتم تدقيقها من قبل مديرية الشؤون الفنية وتحال إلى

مديرية الاستثمار ليتم عرضها على مجلس الإدارة لاتخاذ القرار بشأن إصدار ملحق عقد بكل منشأة على حده من أجل اختصار المدة العقدية وفق هذا المحضر.

المادة ٤ - يجب على المستثمر في حال الرغبة باستثمار سطح المنشأة أن يتقدم بدراسة فنية يعدها مهندس مدني مسجل في نقابة المهندسين تبين قدرة تحمل العناصر الإنشائية للمنشأة للحمولات الإضافية الناجمة عن التوسع , وتتضمن أيضاً تدعيم العناصر الإنشائية في حال الحاجة لذلك , وتدقق في الدائرة الفنية , وترفع مع مشروع العقد إلى الإدارة العامة .

المادة ٤١ - يتوجب على المستثمر الذي ينتج لديه مياه عادمة تحوي مواد خطرة أو مخربة لشبكات المجاري تقديم دراسة للمعالجة مع تنفيذها حسب الشروط الفنية والتأكد من سلامة فعاليتها باستمرار .

المادة ٤٢ - تدخل مساحة الرميات المسقوفة عند حساب مساحة المنشأة ويغض النظر عن المساحات المتعلقة بالرميات المكشوفة .

المادة ٤٣ - يجب على المستثمر تسمية مهندس مقيم من قبله يكون مسؤولاً عن متابعة تنفيذ المنشأة وفقاً للاضبارة الفنية كما يقوم بالتوقيع على أنونات الصب إشعاراً بأن الأعمال قد تم تنفيذها وفقاً لهذه الاضبارة ولا تتم المباشرة بإجراءات الصب قبل توقيع الدائرة الفنية والفرع على هذا الإذن.

المادة ٤٤ - يحق لمجلس الإدارة استثناء بعض الإنشاءات الخاصة من بعض الشروط والمواصفات الفنية الواردة في هذا النظام وفق الضرورات الفنية لإقامة هذه المنشآت بناءً على اقتراح مدير الفرع المختص ومصادقة مديرية الشؤون الفنية .

المادة ٤٥ - تعتبر الدائرة الفنية بالفرع مسؤولة عن الإشراف على التنفيذ وعن مطابقة المخططات للواقع المنفذ أثناء تنفيذ المنشأة من قبل المستثمر .

المادة ٤٦ - تستثنى المشاريع التخصصية المقامة في المناطق الحرة من النسب المحددة في المادة (٢٢ - ٢٣) من هذا النظام وذلك فيما يتعلق بالبدل عن الأرض المتروكة دون بناء ويدرس كل مشروع تخصصي على حده ويتخذ المجلس القرار المناسب بصدده بناءً على تقرير فني تعده الدائرة الفنية في الفرع لهذه الغاية يتضمن طبيعة المشروع والمساحة الواجب تركها بدون بناء وشكل البناء ومادته وغير ذلك بعد المصادقة عليه من قبل مديرية الشؤون الفنية .

المادة ٤٧ - تشاهد مخططات المنشآت التي ستقام ضمن النقاط والأسواق والمناطق الحرة الخاصة خارج أسوار المنطقة الحرة التي تديرها المؤسسة من قبل مديرية الشؤون الفنية .

وتحدد مسؤولية مديرية الشؤون الفنية في هذه المشاهدة بما يلي :

- ١- التأكد من المساحة الإجمالية للنقطة أو المنطقة الحرة الخاصة أو السوق الحرة المرخص لها حسب الأصول .
- ٢- مطابقة المساحة الطابقية للبناء في المنشآت التي تقام على أرض معدة للبناء يشغلها المستثمر بموجب عقد إشغال مبرم مع المؤسسة وذلك لتحديد بدل الإشغال المتوقع تسديده في حال كانت الأرض ملكاً للمؤسسة أو مؤجرة لصالحها من قبل جهات أخرى .
- ٣- دراسة السور فنياً من حيث المتانة والارتفاع ومادة البناء بحيث لا يقل ارتفاعه عن ٣,٥ م .
- ٤- التأكد من إنشاء مكاتب دخول وخروج على بوابة السور والتأكد من عدم تعدد الأبواب على هذا السور .

عموميات فنية :

١- يسمح لطالبي الإشغال الأبنية الجاهزة التي تحتاج إلى أعمال الإكساء والتجهيز الترخيص لهم وفق أحد الاحتمالين التاليين :

أ - إذا كانت قيمة الإكساء والتجهيزات تتجاوز قيمة البناء وفق وضعه الراهن يتم الترخيص كأرض معدة للبناء بعد تسديد قيمة البناء الحالي لصالح المؤسسة الذي يتم تقديره وفق محضر فني موقع من قبل رئيس الدائرة الفنية ومهندس ويصادق عليه مدير الفرع وتدقق هذه القيمة من قبل مديرية الشؤون الفنية على أن تعتبر القيمة المسددة للبناء الحالي إيراد نهائي للمؤسسة.

ب - إذا كانت قيمة الإكساء والتجهيزات أقل من قيمة البناء وفق وضعه الراهن يتقدم المستثمر بكشف تقديري يوضح فيه المواد والتجهيزات اللازمة لوضع البناء بالاستثمار كبناء جاهز وبحالة فنية جيدة على أن تقوم الدائرة الفنية بالفرع بتدقيق قيمة الكشف الموضوع من قبل المستثمر وأن يقترن بمصادقة مديرية الشؤون الفنية عليه وبناءً عليه يتم حسم قيمة أعمال الإكساء والتجهيزات من قيمة البدلات المتوجبة للمؤسسة التي تقوم مديرية الاستثمار باحتسابها لحين تغطية كامل النفقات المترتبة على المستثمر نتيجة قيامها بأعمال الإكساء والتجهيزات للمبنى على نفقته الخاصة وذلك شريطة قيام المستثمر بتسليم المبنى وكافة التجهيزات الواردة

بالكشف بحالة فنية جيدة عند انتهاء العلاقة التعاقدية معه وعلى أن تدرس كل حالة على حده من قبل مديرية الشؤون الفنية ومديرية الاستثمار لكل من الفقرتين / أ - ب / وتعرض على المجلس لاتخاذ القرار المناسب .

٢- يبدأ سريان الفائدة المترتبة نتيجة التأخير عن تسديد بدل مخالفة عدم البناء عن المساحة الغير المبنية في الأراضي المعدة للبناء اعتباراً من تاريخ انتهاء المهلة المحددة في كتاب المطالبة الأول للمستثمر على اعتبار أنه أخذ علماً بالمبلغ المترتب تجاهه وتخلف عن تسديده .

٣- في حال تم التخزين ضمن الأراضي المعدة للبناء قبل وضع المنشأة بالاستثمار تطبق على المساحة المشغولة تعرفه الساحات المكشوفة النافذة بتاريخ الإشغال مضافاً إليها ٢٥ % من البديل في حال كانت المدة أقل من سنة .

٤- بيت مدراء الفروع بالطلبات المقدمة من المستثمرين الذين لديهم أعمال إنشائية (إدخال مواد بناء وما يلزم) بعد إحالة الطلب إلى الدائرة الفنية التي تقوم بمتابعة أعمال البناء على مسؤوليتها استناداً إلى الإضبارة الفنية المعدة لهذا الغرض والمصدقة من قبل مديرية الشؤون الفنية والجدول الزمني للأبنية ولا علاقة للأمانات الجمركية الموجودة في فروع المؤسسة بهذه الموافقات لاسيما وان الأبنية المشادة في فروع المؤسسة ستؤول ملكيتها إلى المؤسسة العامة للمناطق الحرة .