

إجراءات تطوير المدن الصناعية الخاصة

أ.م.د/ عابد محمود أحمد جاد

أستاذ باحث مساعد- المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء

abedgad@hotmail.com

١- مقدمة

تحظى المدن الصناعية الخاصة باهتمام جميع الدول المتقدمة والنامية علي حد سواء نظراً لما تؤديه من دور هام في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية، حيث تعد مدخلاً لحل مشكلة البطالة وعملاً حاسماً في زيادة الدخل القومي ووعاءاً للابتكارات والإبداعات بأشكالها المختلفة، ونتيجة للمتغيرات المحلية والعالمية والاحتياجات المتزايدة في مجال البنية الأساسية اللازمة للتنمية الصناعية ومتطلبات المرحلة المستقبلية لإعطاء القطاع الخاص دوراً أكبر في أعمال التطوير والإنشاء والتشغيل والإدارة للمرافق والخدمات لتوفير أراضي الأراضي الصناعية بأسلوب تنافسي في ظل آلية السوق .

ونظراً لطبيعة المدن الصناعية الخاصة وما تتطلبه من منهجية تخطيطية سليمة تأخذ في اعتبارها الأبعاد العلمية والعملية والاستفادة من التجارب المختلفة لتفادي العديد من المشاكل والعقبات التي تحول دون وجود مدن صناعية خاصة نموذجية كاملة المرافق والخدمات في المواقب المحددة في زمن رخصة التطوير والتي تؤثر تأثيراً بالغاً علي مواعيد إقامة وإنشاء هذه الاستثمارات، فلا بد من وجود مبادئ أساسية وإجراءات وخطوات واضحة ومحددة للاستفادة من مزايا شركة الدولة مع القطاع الخاص وفعالية توفير الأراضي الصناعية في مناخ من الشفافية، وتوزيع الأدوار بين الدولة والقطاع الخاص يتمثل في الفصل بين مهام التخطيط والإشراف والرقابة الذي تقوم به الحكومات ومهام التمويل والإنشاء والتشغيل الذي يقوم به القطاع الخاص بأسلوب تنافسي.

الكلمات الدالة : المدن الصناعية الخاصة - الترخيص الصناعي - رخصة التطوير - حساب ضمان التطوير - المطور .

٢- مشكلة البحث

تلعب المدن الصناعية الخاصة دوراً كبيراً في تشجيع الصناعة الوطنية بشكل عام وذلك بتوفير الأراضي الصناعية المزودة بكافة المرافق والخدمات العامة اللازمة للصناعة، ولكنها تواجه العديد من المشاكل والصعوبات نتيجة عدم وجود المعايير والضوابط لتحديد نسبة الاستخدام لكل نشاط داخل المدينة الصناعية، وعدم وجود إجراءات محددة لجميع متطلبات تطوير المدن الصناعية الخاصة الكاملة المرافق والخدمات للحد من تلاعب المطورين والقضاء علي المشاكل التي تواجه الاستثمار والمستثمرين، وعدم تقييد المطورين بالمخططات العمرانية المعتمدة لتلك المدن، وانتشار المخالفات نتيجة ضعف الإجراءات وأعمال الإشراف والمتابعة من الجهات المعنية.

٣- أهداف البحث

يهدف هذا البحث إلي إيجاد الإجراءات اللازمة لتطوير المدن الصناعية الخاصة من النواحي الفنية الهندسية والنواحي الإدارية والقانونية التي تعمل علي حفظ الحقوق للأطراف المعنية (المطورين- المشغلين- أصحاب المصانع- المستفيدين) وبما يساهم في جذب الاستثمار بالمدن الصناعية الخاصة، واقتراح آليات تنفيذ محددة لجميع طلبات إنشاء وتطوير المدن الصناعية الخاصة الكاملة المرافق والخدمات، ومعاونة المختصين العاملين بالجهات المختصة والمكاتب الهندسية الاستشارية في تطوير المدن الصناعية الخاصة، والوصول إلي الخطوات والإجراءات حسب عمليات محددة ومتسلسلة، بدءاً من الحصول علي رخصة التطوير، وإعداد واعتماد الدراسات التخطيطية، ثم خطوات التطوير والتنفيذ.

٤ - تساؤلات البحث والفرضية

يسعى هذا البحث إلى الإجابة عن التساؤلات التالية :

- هل يمكن توزيع الأدوار بين الجهة المختصة والقطاع الخاص بما يضمن حقوق الأطراف المعنية ويساهم في تشجيع الاستثمار بالمدن الصناعية الخاصة.
 - هل توجد علاقة بين تسهيل وتوضيح الإجراءات ونجاح تطوير المدن الصناعية.
 - هل يمكن للأنظمة المالية والبنكية أن تضمن استمرارية عملية التطوير في مشاريع التطوير الشامل للمدن الصناعية الخاصة وضمان حقوق المستثمرين.
- وحيث أن علم التخطيط العمراني يبحث في الموطن المكاني للتنمية وأن تخطيط المدن الصناعية يبحث في البعد المكاني لتوطين الصناعات وتميئتها، وحيث أن توفير الأراضي الصناعية كاملة المرافق والخدمات تتأثر بالشراكة الفعالة بين الجهات المختصة والقطاع الخاص، وعليه :
- فإنه من الضروري أن يتم تأكيد دور الإجراءات من الناحية الفنية والهندسية ومن الناحية القانونية لحفظ حقوق الأطراف المعنية ويساهم في جذب وتشجيع الاستثمار بالمدن الصناعية الخاصة.

٥ - منهجية ومراحل البحث

تعتمد منهجية البحث على التحليل الوصفي للمتطلبات والشروط والإجراءات الفنية والهندسية والإجراءات القانونية والخطوات اللازمة لتطوير مدينة صناعية خاصة، ونظراً للتوسع الكبير والتفاصيل الدقيقة في هذه الإجراءات فسيتم التركيز على الإجراءات الأساسية التي تؤثر بشكل مباشر على عمليات التطوير .

٥-١ شروط ومتطلبات اختيار أرض المدن الصناعية الخاصة

- لا تقل مساحة أرض المدينة الصناعية الخاصة عن ٥٠٠,٠٠٠ م^٢ .
- يجب أن تقع الأرض داخل النطاق الصناعي للمخططات العمرانية المعتمدة للمدن.
- تكون الأولوية للأراضي التي توجد بالمرحلة الحالية للتنمية العمرانية ليسهل إمدادها بالمرافق (المياه والكهرباء والاتصالات والغاز.....).
- سهولة الوصول إلى الموقع وارتباطه بمحاور رئيسية للطرق بتوفير طريق لا يقل عرضه عن ٣٠ متر .
- توافق التضاريس وملائمة الأرض مع طبيعة التطوير المقترح.

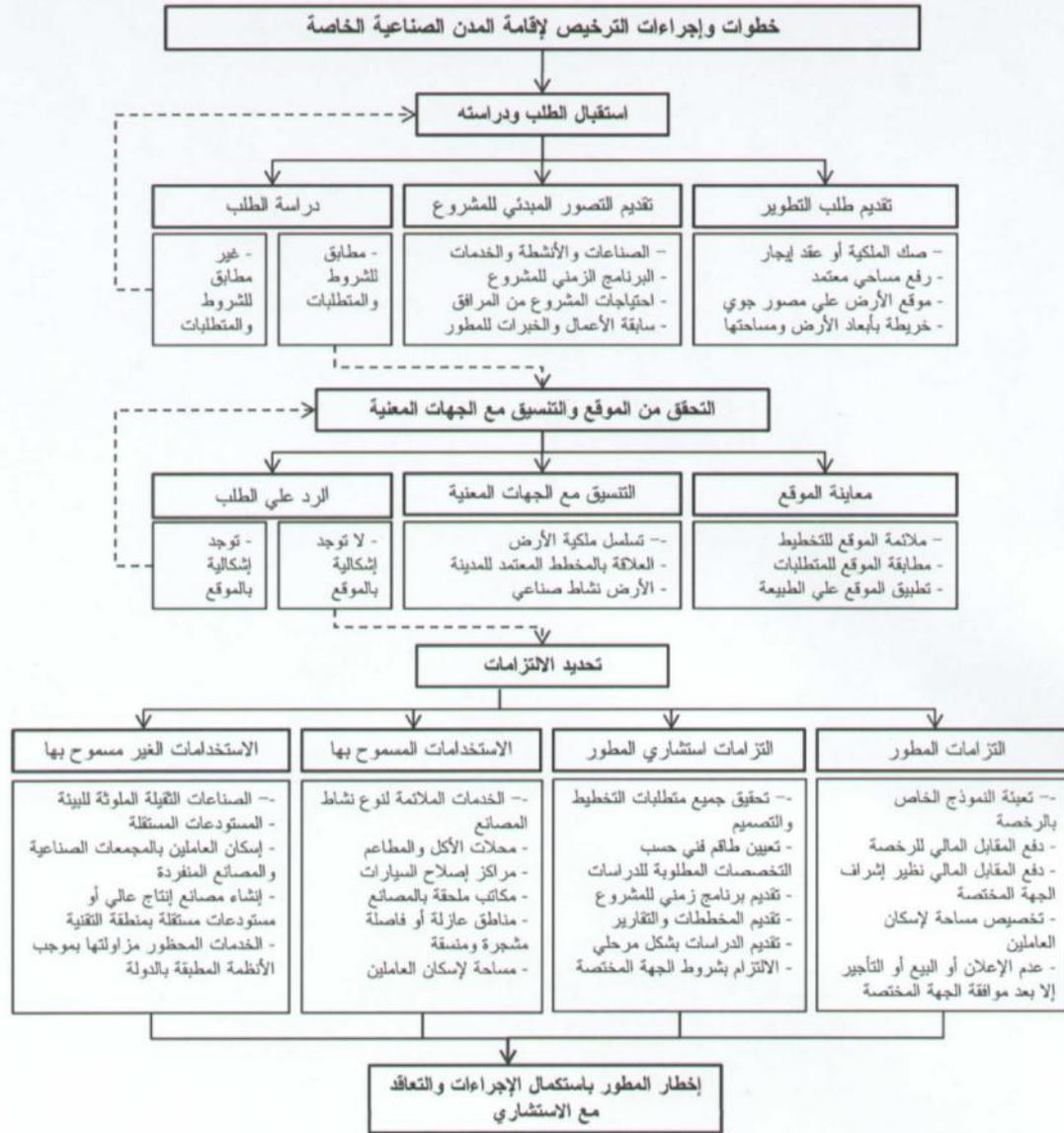
٥-٢ خطوات وإجراءات الترخيص لإقامة مدينة صناعية خاصة

٥-٢-١ استقبال الطلب ودراسته

- يقوم المطور بتقديم طلب إلى الجهة المختصة للحصول على رخصة تطوير مدينة صناعية خاصة يرفق به (صورة من صك الملكية- رفع مساحي معتمد- مصور جوي يوضح موقع الأرض بالنسبة للمدينة- خريطة موضح عليها أبعاد الأرض ومساحتها وإحداثيات الأركان والطرق المحيطة).
- يقدم المطور تصور مبدئي عن المشروع يشمل (نوعية الصناعات والأنشطة والخدمات- البرنامج الزمني - احتياجات المشروع من المرافق وتحديد مصادرها والتاريخ المتوقع لإيصالها للمدينة- سابقة الأعمال والخبرات- مصادر تمويل تطوير المشروع).
- تقوم الجهة المختصة بدراسة الطلب ومطابقته بالشروط والمتطلبات، وفي حالة عدم اكتمال الطلب تقوم بإعادته للمطور خلال ١٥ يوم.

٥-٢-٢ التحقق من الموقع والتنسيق مع الجهات ذات العلاقة

- تقوم الجهة المختصة بمعاينة الموقع للتأكد من ملائمة الموقع ومطابقته للشروط والمتطلبات التخطيطية .
- تقوم الجهة المختصة بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة للتأكد من عدم وجود تداخل مع ملكيات أخرى، واستخدام الأرض كمنشآت صناعية ووجود طرق قائمة أو مقترحة ضمن المخطط العمراني المعتمد.



٣-٢-٥ الرد على الطلب

▪ في حالة عدم وجود إشكالية ومطابقة المشروع للاستخدامات والأنشطة المسموح بها يقبل طلبه ويبلغ المطور بخطاب رسمي.

- في حالة وجود إشكالية يتم إيقاف الطلب لحين الانتهاء من هذه الإشكالية.

٤-٢-٥ التزامات المطور عند التعاقد

- تقديم شيك بالمقابل المالي لإصدار رخصة التطوير .
- تقديم ما يثبت تعاقد مع مكتب استشاري متخصص لإعداد الدراسات والمخططات مستقبلاً.
- تعهد خطي بالتزامه بتولي مسؤولية التشغيل والصيانة بالمدينة الصناعية الخاصة مع دفع المقابل المالي نظير الإشراف السنوي من قبل الجهة المختصة.
- تعهد خطي بعدم الإعلان أو البيع أو التأجير لأراضي المدينة إلا بعد الحصول علي موافقة الجهة المختصة.

٣-٥ إجراءات إعداد واعتماد دراسات تخطيط مدينة صناعية خاصة

١-٣-٥ دراسات الموقع العام

- أعمال الرفع المساحي وتشمل (تحديد مناسيب الأرض وربطها بالثوابت الأرضية ونقاط التحكم بالموقع- إحداثيات جميع الأركان مع تثبيت البترات وترقيمها- ربط الموقع بالمخططات المجاورة- رفع وتوقيع جميع الطرق والشوارع المعتمدة والمقترحة- إعداد خريطة كنتورية طبوغرافية).
- أعمال فحص واختبار التربة وتشمل (حفر الجسات الاسترشادية بالنظام الهيدروليكي والميكانيكي عن طريق شبكة مديولية متعمدة كل ١٠٠ متر وبعمق لا يقل عن ٨ متر- استخراج العينات بطريقة اختبار الاختراق القياسي- تقديم تحليل هندسي وتوصيات بأنواع الأساسات المستخدمة وعمق التأسيس وتحديد جهد التربة المسموح به).
- أعمال المسح البصري للعناصر المميزة بالموقع والطرق الخارجية المحيطة وتوثيقها.
- يتم تقديم هذه الدراسات للجهة المختصة والتي تقوم بمراجعتها وتوضيح الملاحظات حولها ليتم معالجتها وتقديمها مرة أخرى للاعتماد.

٢-٣-٥ دراسات المخطط العام

- دراسات الأطر الإقليمية والمحلية للموقع وتشمل (دراسة الموقع وعلاقته بالمخطط العمراني المعتمد للمدينة- التعرف على الاستعمالات الصناعية القائمة وحجمها والنطاق الجغرافي لها وعدد المصانع والعمالة، والاستعمالات الصناعية المقترحة ودراسة انعكاسات هذه الموجهات علي المدينة الصناعية الخاصة- دراسة طرق الوصول وعلاقة الموقع بالطرق المحيطة والمداخل والمخارج).
- الدراسات الطبيعية والتحليلية للموقع وتشمل (دراسة الخصائص الطبوغرافية وتضاريس الموقع- الدراسات المناخية من درجات الحرارة-الرياح-الرطوبة-الأمطار.....ألخ).
- الدراسات البيئية (تقرير تقييم الأثر البيئي للمشروع) .
- الدراسات العمرانية والمرافق والبنية الأساسية وتشمل (تطبيق حدود صك الملكية على الطبيعة- دراسة علاقة الموقع بالمخططات المجاورة سواء قائمة أو معتمده- دراسة الخدمات والمرافق المتوفرة بالموقع والمناطق المحيطة- تقييم الطرق الحالية وتحديد مناسيبها التصميمية- دراسة وتحديد مصادر شبكات المرافق العامة- دراسة الصورة البصرية للعناصر المميزة في الموقع، والطرق الخارجية المحيطة).
- الدراسات الاقتصادية وتشمل (حجم الطلب الحالي على الصناعات المختلفة- حجم الطلب المستقبلي - فجوة السوق الحالية والمستقبلية- مساحة ونوعية الصناعات المقترحة- حجم العمالة المطلوبة- التكاليف الاستثمارية للمشروع- رأس المال العامل- تكاليف التشغيل- الهيكل التمويلي للمشروع).
- تقديم تقرير الدراسة المرورية ويشمل (جمع البيانات وإجراء المسوحات الاستطلاعية والحصص المروري علي التقاطعات- تحليل ودراسة الوضع المروري الحالي بالموقع- تحليل ودراسة الوضع المروري للموقع بعد إقامة المشروع- الاحتياج لمواقف الانتظار- مداخل ومخارج المشروع- اقتراح البدائل المرورية والتوصيات).
- دراسة المحددات والمشاكل والمعوقات التي تعوق عملية التنمية.
- دراسة المميزات والإمكانات المتاحة للتنمية التي يمكن الإستفادة منها .

- وضع الأفكار التخطيطية للمخطط العام وتشمل (الاعتبارات والأسس التخطيطية وتوزيع الصناعات- إعداد برنامج إستعمالات الأراضي وتحديد عناصر المدينة الصناعية الخاصة).

جدول نسب استعمالات الأراضي المقترحة لتخطيط المدن الصناعية الخاصة

النسبة المئوية	الإستعمال	
57	صناعي	الاستعمال الصناعي
3	أنشطة تكميلية (مخازن)	
60	الإجمالي	
5	خدمات- مرافق- خدمات الإدارة	
25	طرق ومواقف انتظار	
5	مناطق خضراء ومفتوحة	
5	إسكان عاملين	
%100	الإجمالي	

- إعداد برنامج خدمات المدينة الصناعية الخاصة.
- اقتراح عدة بدائل تخطيطية، وتقييم البدائل (كمي- نوعي) واختيار البديل الأمثل المرجح.
- تطوير البديل الأمثل المرجح للوصول للمخطط العام المقترح.
- توضيح ميزانية استعمالات الأراضي المقترحة.
- توضيح الهيكل العام وفكرة شبكة الطرق المقترحة وتوزيع مواقف السيارات.
- تقرير احتياجات المدينة الصناعية الخاصة من المرافق والبنية الأساسية، مع تحديد أسس تصميم المرافق والبنية الأساسية.
- يتم تقديم جميع دراسات المخطط العام للجهة المختصة والتي تقوم بتحديد ميعاد لاستشاري المطور لعرض ومناقشة الدراسات والأفكار المقدمة وتوضيح الملاحظات حولها ليتم معالجتها وتقديمها للاعتماد مرة أخرى.
- تصدر الجهة قرار اعتماد المخطط العام أولاً، وتصدر خطابات موجه للجهات ذات العلاقة بالمشروع علي أن يقوم المطور بالتنسيق مع هذه الجهات لإبرام الاتفاقيات الضرورية لإمداد الموقع بالمرافق العامة.

٣-٣-٥ دراسات المخطط التفصيلي

- إعداد المخطط التفصيلي لتقسيمات الأراضي موضعاً عليها (أبعاد القطع ومساحتها وأرقامها وجدول المساحة والنسب لكل استعمال- إحداثيات نقاط أركان قطع الأراضي- توقيع حدود الملكية حسب الصك وحسب الطبيعة مع توضيح إحداثيات كل أركان وزوايا المخطط التفصيلي).
- إعداد التصميم العمراني للمشروع ويشمل (توزيع المناطق المفتوحة والمساحات - التوزيع المناسب للأنشطة مع وضع معالجات مناسبة للطرق- تحديد الطابع والتشكيل العمراني وعناصر التصميم العمراني للمباني).
- إعداد مخطط تنسيق المواقع بمراعاة (تحديد الأشجار والشجيرات والعناصر النباتية الملائمة للموقع- تحديد الوسائل الفنية الجمالية المستخدمة).

- إعداد المخططات التفصيلية التنفيذية لكل استعمال (مناطق الاستعمالات الصناعية- منطقة الخدمات-منطقة الإسكان...) بحيث تشمل كافة تفاصيل الأعمال السابق ذكرها.
- إعداد البرنامج الزمني التفصيلي للتنفيذ ويشمل (وضع خطة تفصيلية لأعمال كل مرحلة- تحديد الفترة الزمنية التي يستغرقها تنمية واستغلال المدينة الصناعية الخاصة في كل مرحلة).
- اشتراطات التنمية وتضم (ضوابط التطوير- لافتات الإعلان- الأسوار- المدخل والبوابات).
- يتم تقديم جمع دراسات المخطط التفصيلي للجهة المختصة والتي تقوم بتحديد ميعاد لاستشاري المطور لعرض ومناقشة الدراسات المقدمة وتوضيح الملاحظات حولها ليتم معالجتها وتقديمها لاعتماد المخطط التفصيلي.

٥-٣-٤ أعمال المخططات التفصيلية والمستندات النهائية

- أعمال المخططات التفصيلية لشبكة الطرق وتشمل (تحديد أسس التصميم- المخطط التفصيلي لشبكة الطرق- التقاطعات السطحية- قطاعات الطرق موضحاً عليها المناسب التصميمية - القطاعات العرضية وممرات المشاة والمواقف والمساحات وطبقات التأسيس- تفصيلات للمداخل والبوابات والربط بالطرق الخارجية- مخطط تصميم المواقف وأماكن الانتظار- مخطط العلامات الإرشادية والمرورية- المواصفات الفنية وجداول الكميات، والتكلفة التقديرية).
- أعمال شبكة التغذية بالمياه ومواقع خدمات المياه وتشمل (مسارات شبكات التوزيع وأقطار ونوعية المواسير ومواقع المحابس ومواقع الخزانات ومحطات الضخ ووصلات التغذية لقطع الأراضي- إعداد الرسومات التفصيلية الخاصة بغرف المحابس وحفريات مقاومة الحريق- إعداد الرسومات التفصيلية التنفيذية لمنشآت محطة الرفع اللازمة - المخططات التكميلية اللازمة للتنفيذ- المواصفات الفنية وجداول الكميات، والتكلفة التقديرية لأعمال شبكة المياه ومواقع خدمات المياه).
- أعمال شبكات الصرف الصناعي ومحطة التنقية وتشمل (مساقط أفقية لمسار خطوط شبكة الصرف الصناعي وغرف التفتيش، وغرف مصافي الزيوت والشحوم والمناسيب التصميمية والميول للشبكة- التفاصيل الميكانيكية والكهربائية والإنشائية لمحطة تنقية مياه الصرف الصناعي- المخططات التكميلية اللازمة للتنفيذ- المواصفات الفنية وجداول الكميات، والتكلفة التقديرية).
- أعمال شبكة إعادة استخدام مياه الصناعة وتشمل (مخططات تفصيلية لشبكة الإمداد بمياه الصناعة التي تم تنقيتها وتشتمل على القطاعات الطولية والمخططات وتفصيل الشبكة- المخططات التكميلية اللازمة للتنفيذ- المواصفات الفنية وجداول الكميات، والتكلفة التقديرية).
- أعمال شبكة الري وتشمل (كمية مياه الصرف الصحي المعالجة والجودة الاقتصادية- مساقط أفقية لمسارات شبكات الري ومواقع المحابس والموزعات- التفاصيل الإنشائية والميكانيكية والكهربائية الملحقة بشبكة الري- تفاصيل خزانات الري ومحطة الضخ ولوحة التحكم والأنبيب بمختلف مقاييسها والمحابس ونظام الفلتر- المخططات التكميلية اللازمة للتنفيذ- المواصفات الفنية وجداول الكميات، والتكلفة التقديرية).
- أعمال شبكات الصرف الصحي وتشمل (مساقط أفقية لمسار شبكات تجميع مياه الصرف الصحي، والانحدار وغرف التفتيش والمطابق والمناسيب التصميمية والميول- تفاصيل غرف التفتيش وخزانات التجميع والأغطية- مخطط وموقع محطة معالجة مياه الصرف الصحي- تفاصيل محطة الضخ وخطوط الطرد- المواصفات الفنية وجداول الكميات- والأسعار التقديرية).
- أعمال محطة المعالجة وتشمل (حوض تجميع مياه الصرف الصحي، المصافي الميكانيكية، وحوض التهوية الممتدة، وأحواض الترسيب والتعقيم، أحواض التلامس، وحدات ظلمبات سحب الحمأة المنشطة والزائدة، أعمال التخلص من الحمأة، الأعمال الميكانيكية والكهربائية، والأعمال الأخرى المكملة- المخططات التكميلية اللازمة للتنفيذ- المواصفات الفنية وجداول الكميات، والتكلفة التقديرية).
- نظام التخلص من المخلفات الصلبة وتشمل (إعداد تقرير فني عن نوعيات المخلفات الصلبة المتوقعة بتصنيفاتها المختلفة وطرق التخلص منها- دراسة تحديد كميات المعدات اليدوية والآلية والحاويات المستخدمة لتسهيل أعمال نقل وتجميع المخلفات الصلبة- دراسة تحديد أعداد وبرنامج توزيع العمالة اللازمة- المواصفات الفنية وجداول الكميات، والتكلفة التقديرية).
- أعمال صرف مياه الأمطار وتشمل (مساقط أفقية لمسارات صرف مياه الأمطار توضح الأقطار وغرف التفتيش والمناسيب التصميمية للصرف والميول ومناطق التجميع والرفع- دراسة طرق ربط شبكة صرف مياه الأمطار مع نظام صرف مياه الأمطار القائم (إن وجد)- المواصفات الفنية وجداول الكميات، والتكلفة التقديرية).

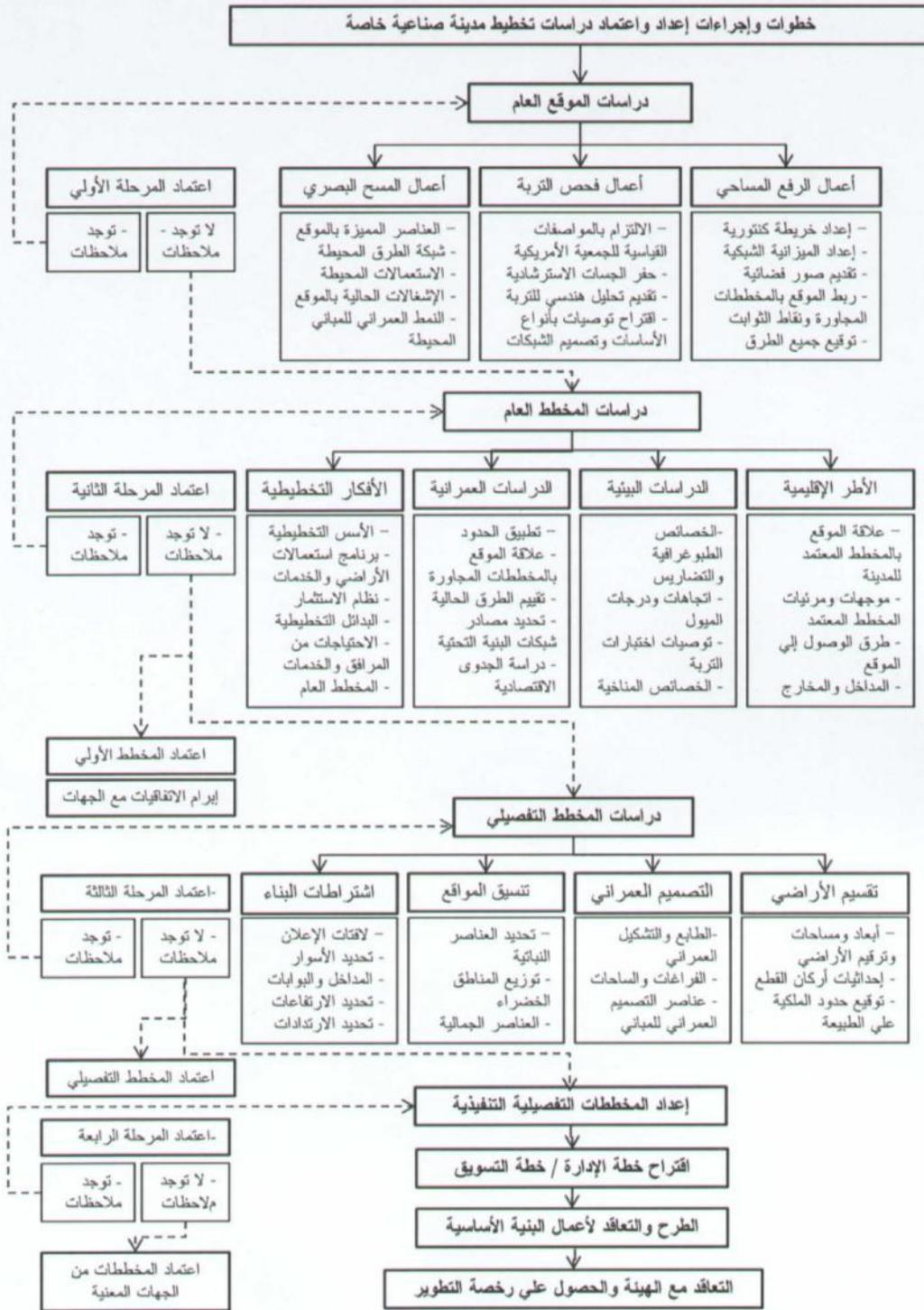
- أعمال التخلص من السيول وتشمل (إعداد تقرير فني يشمل علي دراسة لمخزرات السيول وحجم التدفقات المتوقع والمخططات الخاصة بذلك- الحلول المناسبة لتصريف مياه السيول- إعداد المخططات التنفيذية للحلول المقترحة وإعداد المواصفات الفنية للأعمال الإنشائية- المواصفات الفنية وجداول الكميات, والتكلفة التقديرية).
- أعمال إنارة الشوارع وتشمل(مساقط أفقية توضح مواقع أعمدة الإنارة بالطرق- دوائر مسارات كابلات الجهد المنخفض ومواقع المحولات ولوحات الإنارة- تفاصيل قواعد الأعمدة والكابلات- المواصفات الفنية وجداول الكميات, والتكلفة التقديرية).
- أعمال شبكات الكهرباء وتشمل(المخطط التفصيلي لشبكة التوزيع شاملة الخطوط الرئيسية والفرعية وأكشاك التوزيع والمحولات الفرعية ومواقعها مع بيان لقطاعات الكابلات الأرضية المستخدمة- المخطط التفصيلي لنظام التغذية سواء نظام الجهد المتوسط أو نظام الجهد المنخفض ومكونات كل نظام - المواصفات الفنية المعتمدة وجداول الكميات, والتكلفة التقديرية).
- أعمال شبكات الاتصالات وتشمل(مساقط أفقية لمسارات البنية التحتية لشبكة الاتصالات وربطها بالسنترال- المواصفات الفنية المعتمدة وجداول الكميات, والتكلفة التقديرية).
- أعمال التبريد المركزي وتشمل(مساقط أفقية توضح مسارات شبكة التبريد الرئيسية والفرعية لخدمة المباني- تفاصيل تصميم وحدات التبريد المائي مع كافة ملحقاتها- المواصفات الفنية وجداول الكميات, والتكلفة التقديرية).
- أعمال تنسيق الموقع وتشمل(المخططات التفصيلية التنفيذية لعناصر التأسيس والتشطيب والألوان والمواد المستخدمة- القطاعات التفصيلية والتنفيذية ومواد التشطيب- المخططات التفصيلية التنفيذية للعناصر والتكوينات النباتية مع ربطها بمخططات شبكة الري- تقديم تقرير عن أعمال الصيانة الوقائية والدورية- المواصفات الفنية وجداول الكميات, والتكلفة التقديرية).
- أعمال الأسوار والبوابات وتشمل(مخطط وواجهات تفاصيل السور والبوابات موضحاً عليها كافة الأبعاد- المواصفات الفنية وجداول الكميات, والتكلفة التقديرية).
- يتم تقديم جميع المخططات التفصيلية للجهة المختصة والتي تقوم بتحديد ميعاد لاستشاري المطور لعرض كامل ومناقشة الدراسات المقدمة وتوضيح الملاحظات حولها ليتم معالجتها وتقديمها للاعتماد.
- يقوم استشاري المطور بالتنسيق مع الجهة المختصة لاعتماد أعمال المرافق والبنية الأساسية من الجهات ذات العلاقة بالمرافق العامة بناء علي الخطابات السابق إرسالها منها والمرفق معها المخطط التفصيلي التنفيذي المعتمد.

٥-٣-٥ اقتراح خطة إدارة وتشغيل المدينة الصناعية الخاصة

- يقوم المطور بتقديم خطة إدارة وتشغيل المدينة الصناعية الخاصة وتشمل(الهيكل التنظيمي المقترح للإدارة والتشغيل والصيانة- تحديد المهام والمسئوليات لكل قطاع- أسلوب الإدارة والتشغيل- الرقابة علي أداء المصانع- طرق تحصيل المقابل لخدمات التشغيل والصيانة- سداد المقابل المالي لإشراف الجهة المختصة علي المدينة الصناعية الخاصة).
- خطة التسويق وتشمل(تحديد نظام تسويق المشروعات بالمدينة الصناعية الخاصة من خلال الإيجار أو البيع- توضيح خطة الدعاية والإعلان وبما يتفق والمؤشرات والمحددات التي أقرتها دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع- تحديد النظام المقترح لاستغلال وتشغيل خدمات الإدارة والأنشطة الأخرى).

٥-٣-٦ الطرح والتعاقد لأعمال البنية الأساسية والحصول علي رخصة التطوير

- يقوم المطور بأعمال الطرح والتعاقد لأعمال البنية الأساسية بعد اعتماد دراسات كافة مراحل تخطيط المدينة الصناعية الخاصة من قبل الجهة المختصة قبل حصوله علي رخصة التطوير - لمدة سنتين- كما يقوم بإبرام الاتفاقيات اللازمة لمد المشروع بالمرافق العامة مع الجهات ذات العلاقة وذلك بعد اعتماد المخطط العام المبدئي من الجهة المختصة, ويسلم نسخة من هذه الاتفاقيات بعد توقيعها للجهة المختصة.
- يلتزم المطور بتوفير المرافق داخل المدينة الصناعية الخاصة في حالة عدم وجود مزود للخدمة.



٤-٥ مهام الجهة المختصة في الإشراف على أعمال التطوير

- تقوم الجهة المختصة بتعيين استشاري المطور من الاستشاريين المعتمدين لديها.
- حفظ نسخة من الوثائق (العقد - الشروط العامة والخاصة - المواصفات - جداول الكميات) في ملف خاص بالمشروع.
- الاشتراك في لجنة تسليم ومباشرة العمل بالموقع من المطور.
- متابعة البرنامج الزمني للتنفيذ المقدم من المطور لدراسته وإبداء ملاحظات عليه (إن وجدت).
- التأكد من التزام المطور بالمخطط المعتمد ومن تنفيذ الأعمال وفق المواصفات الفنية المعتمدة.
- الإشراف على تنفيذ المشروع في مراحله المختلفة، من خلال المتابعة المستمرة بالموقع ومن التقارير الدورية الأسبوعية والشهرية التي يقدمها استشاري المطور عن المشروع.
- توجيه المطور وإسداء النصح والمشورة الفنية التي تساعد على إنجاز المشروع بالمستوى المطلوب وفي الوقت المحدد متى تطلب العمل ذلك.
- عقد اجتماعات دورية مع المطور أو من يفوضه والاستشاري والمقاول لدراسة سير العمل وإيجاد الحلول المناسبة لأية مشاكل أو عوائق قد تظهر أثناء التنفيذ.
- التأكد من اكتمال أعمال التطوير خلال مدة الرخصة طبقاً للمخططات والمواصفات والشروط والأصول الفنية.

٥-٥ التزامات المطور أثناء مرحلة التطوير

- تطوير أرض المدينة الصناعية الخاصة خلال مدة رخصة التطوير.
- تنفيذ المخطط التفصيلي المعتمد من الهيئة.
- إنجاز جميع أعمال الطرق والبنية التحتية وربطها مع الخدمات الموجودة بالموقع.
- التسيق مع الجهة المختصة للحصول على موافقات الجهات ذات الاختصاص والعلاقة بالمشروع.
- البدء في أعمال التطوير خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إصدار الرخصة.
- إقامة مبني لإدارة وتشغيل وصيانة المدينة الصناعية الخاصة يشمل علي مكاتب للجهة المختصة.
- قبول التهميش علي الصك وعدم التصرف به إلا بموافقة الجهة المختصة.
- عدم التنازل عن رخصة التطوير إلي أي طرف آخر وعدم بيع أو تأجير أي جزء من المدينة الصناعية الخاصة من خلال عقود مباحة أو تأجير إلا بعد الرجوع للجهة المختصة.
- تسوير المدينة الصناعية الخاصة بسور مؤقت أثناء مرحلة التطوير.
- تكوين منسوبي الجهة المختصة من الدخول إلي المدينة الصناعية الخاصة وأداء مهامهم والتأكد من التزام المطور بشروط الرخصة.
- توفير احتياطات وتدابير الأمن والسلامة بموقع المشروع.
- عدم الإعلان عن تسويق الأراضي إلا بموافقة مسبقة ومعتمدة من الجهة المختصة .
- جعل المدينة الصناعية الخاصة مطورة خلال مدة الرخصة.
- التقيد بالضوابط والإجراءات الداخلية ومراقبة المنشآت الصناعية ومقدمي الخدمات ذات العلاقة للتقيد بهذه الضوابط والإجراءات ورفع أية مخالفات عنها للجهة المختصة.
- الالتزام بشروط العقد أو الاتفاقية المبرمة للتطوير .
- المحافظة على البيئة أثناء القيام بأعمال التطوير والتنسيق فيما يلزم من متطلبات وإجراءات بشأنها مع الجهات ذات العلاقة لتنفيذ ذلك .

٦-٥ خطوات وإجراءات الإشراف على أعمال التطوير

- ١-٦-٥ مباشرة العمل بالموقع
- مباشرة العمل بالموقع بموجب محضر يوقع من لجنة فنية مكونة من مندوب الجهة المختصة ومندوب من المطور واستشاري المطور وباشتراك المقاول، وذلك خلال مدة الثلاثة أشهر المسموح بها لبدء أعمال التطوير .
- تقوم اللجنة بمطابقة الموقع علي الطبيعة بالمخطط المعتمد والتأكد من عدم وجود عوائق تمنع البدء في التطوير، ويتم إعداد محضر تسليم الموقع.

- في حالة وجود عوائق يتم تسجيلها بالمحضر ويقوم المطور بإزالتها ويحدد موعد آخر لمباشرة العمل بالموقع .

٢-٦-٥ متابعة ممثل الجهة المختصة لأعمال التطوير

- يقوم ممثل الجهة المختصة بالمتابعة المستمرة للمشروع وإعداد تقرير فني دوري عن سير العمل يشتمل على كافة الأعمال المنفذة، والأعمال الجاري تنفيذها ومدى جودتها ومطابقتها للمواصفات، ونسبة التقدم بالعمل، ونسبة المدة المنقضية ومستوى التنفيذ، وتحديد مدى التزام المطور بالجدول الزمني، وبيان أي تأخير أو تقدم في الأعمال.

٣-٦-٥ إجراءات حصول المطور علي شهادة اكمال أعمال التطوير

- يقدم المطور خطاباً للهيئة يشعرها فيه أنه أنهى جميع الأعمال علي الوجه المطلوب.
- يتم تشكيل لجنة من قبل الجهة المختصة للتأكد من اكتمال أعمال التطوير ويحدد تاريخ ووقوف اللجنة علي الطبيعة ، ويتم إشعار المطور بالموعد.
- تقوم اللجنة بمعاينة الأعمال المنفذة علي الطبيعة من خلال نموذج محضر اكتمال أعمال التطوير وتختار احدي الحالات التالية:
 - أن جميع الأعمال قد تم تطويرها طبقاً للمخططات والمواصفات والشروط والأصول الفنية، وعلي ذلك توصي اللجنة بحصول المطور علي شهادة اكتمال أعمال التطوير .
 - أن جميع الأعمال قد تم تطويرها طبقاً للمخططات والمواصفات والشروط فيما عدا بعض الملاحظات البسيطة التي يمكن قبولها فنياً وعلي ذلك توصي اللجنة بحصول المطور علي شهادة اكتمال أعمال التطوير علي أن يتم حسم مقابل الملاحظات والنواقص .
 - أن كثيراً من الأعمال التي تم تطويرها عليها ملاحظات كثيرة، أو أن هناك أعمالاً ناقصة بالمشروع لا يستغني عنها، وأن المشروع بحالته الراهنة غير مكتمل التطوير لكثرة الملاحظات والنواقص، وفي هذه الحالة توصي اللجنة باعتبار هذا المحضر محضراً للمعاينة.

٤-٦-٥ إجراءات حصول المطور علي شهادة إنجاز كافة أعمال التطوير :

تتم هذا الإجراءات خلال مدة لا تتعدى سنتين من تاريخ شهادة اكتمال أعمال التطوير , وتتم الإجراءات وفق الخطوات التالية:

- يتقدم المطور بخطاب للجهة المختصة يشعرها فيه أنه أتم وأنجز كافة أعمال التطوير، ويطلب الحصول علي شهادة إنجاز الأعمال وذلك قبل ثلاثون يوماً من الوقت المحدد (سنتين) للحصول علي هذه الشهادة.
- يتم تشكيل لجنة من قبل الجهة المختصة ويكون المطور أو مندوب مفوض منه أحد أعضائها ويحدد تاريخ ووقوف اللجنة علي موقع المشروع.
- يتم إخطار المطور رسمياً بموعد ووقوف اللجنة علي موقع المشروع.
- تقوم اللجنة بالإطلاع علي وثائق ومستندات المشروع وعلي محضر شهادة اكتمال أعمال التطوير وما ورد من ملاحظات في المحضر .
- تقوم اللجنة بالمرور علي المشروع ومعاينة كافة الأعمال والمرافق والتأكد من اكتمالها وصلاحياتها للعمل طبقاً للمخططات والمواصفات والشروط والأصول الفنية.
- تقوم اللجنة بعد ذلك بتعبئة نموذج محضر إنجاز كافة أعمال التطوير وتختار احدي الحالات التالية طبقاً لما استقر عليه الرأي بناء علي المعاينة :
 - أن تكون كافة أعمال التطوير أنجزت ونفذت وتعمل بحالة جيدة طبقاً للمخططات والمواصفات والشروط والأصول الفنية، ولم يظهر بالمشروع أية عيوب أو نواقص، وعلي ذلك توصي اللجنة بحصول المطور علي شهادة إنجاز كافة أعمال التطوير .
 - أن تكون قد ظهرت بالمشروع بعض العيوب أو الملاحظات توضحها اللجنة بقائمة الملاحظات المرفقة بالمحضر , وفي هذه الحالة توصي اللجنة باعتبار هذا المحضر محضراً للمعاينة، وعلي المطور إشعار الجهة المختصة خطياً بموعد الانتهاء من استكمال جميع الملاحظات المدونة بالمحضر حتي تقف اللجنة علي المشروع من جديد.



٥-٧ نظام حساب ضمان التطوير

يجب أن يقوم المطورون للمناطق الصناعية الخاصة باتخاذ إجراءات فتح حساب الضمان وذلك بإيداع المبالغ المدفوعة من المشتريين لأراضي صناعية مرفقة أو مصانع أو مشروعات خدمية... الخ داخل المدينة الصناعية الخاصة علي الخرائط قبل البدء في تنفيذ أعمال التطوير، حتي يتم إثبات جدية المطور وبما يضمن حقوق المشتريين.

٦- النتائج والتوصيات

١-٦ مناقشة النتائج

- يتوقف نجاح تخطيط المدن الصناعية الخاصة في القيام بدورها في التنمية الصناعية علي توفير العديد من المتطلبات الأساسية أهمها:
 - توفير الموقع الملائم الذي تقام عليه الأنواع المختلفة من الصناعات.
 - توفير الخدمات المعاونة التي تساعد علي استمرار الصناعة بعد قيامها، ولتحقيق التكامل بين الصناعات والعمل علي تشجيع جذب الصناعات إلي المدينة الصناعية الخاصة.
 - توفير المرافق العامة والبنية الأساسية اللازمة لمباشرة المشروعات الصناعية لأنشطتها.
 - وجود متطلبات وشروط وإجراءات ذات خطوات واضحة ومحددة لكل مرحلة من مراحل تطوير المدينة ونموها.
- نتيجة للمتغيرات المحلية والعالمية والاحتياجات المتزايدة في مجال البنية الأساسية اللازمة للصناعة ومتطلبات المرحلة المستقبلية لإعطاء القطاع الخاص دوراً أكبر في أعمال التطوير والإنشاء والتشغيل والإدارة للمرافق والخدمات لتوفير الأراضي الصناعية، فلا بد من تفعيل دور القطاع الخاص من خلال نظام المطورين الصناعيين مع العمل علي تبسيط وتحديد الإجراءات اللازمة لتطوير المدن الصناعية الخاصة بما يضمن حقوق جميع الأطراف.
- هناك علاقة مباشرة بين نجاح تطوير المدن الصناعية الخاصة وبين مستوي الإجراءات والأنظمة المالية المتبعة في هذا الشأن.
- أهم المعوقات التي تواجه تطوير المدن الصناعية الخاصة هي عدم وجود شروط أو ضوابط واضحة لمنع تلاعب المطورين، وعدم مرونة الإجراءات الإدارية والمالية التي تساهم علي إقبال المطورين للاستثمار بالمدن الصناعية الخاصة، وبذلك تأتي أهمية توفير نوعية من الإجراءات التي تضمن حقوق جميع الأطراف وتعمل في نفس الوقت علي جذب الاستثمار مثل نظام حساب ضمان التطوير .
- تلعب الإجراءات والمقاييس دوراً كبيراً في تنفيذ استراتيجية التنمية الصناعية كأحد الآليات العملية الضرورية المتجددة لمتابعة تطبيق السياسات والبرامج التنفيذية الصناعية.

٢-٦ التوصيات

- لا بد من إعطاء العناية الكافية لتخطيط وتطوير المدن الصناعية الخاصة، وأن تحظى مرافقها وخدماتها بالاهتمام اللازم، من ثم يجب دراسة كل العوامل المؤثرة علي أعمال التطوير وبكل دقة.
- يجب العمل علي التنسيق الجيد بين الجهات المختصة والمطورين الصناعيين للإطلاع علي مريبتاتهم بالنسبة للإجراءات الحالية لتطوير المدن الصناعية الخاصة، وتصوراتهم ومقترحاتهم المستقبلية.
- يجب مراجعة الأنظمة المالية والبنكية الحالية، وأنظمة وإجراءات مشاريع التطوير الشامل التي يتم تطبيقها حالياً في بعض الدول العربية والعالمية، ودراسة الإيجابيات والسلبيات الموجودة بهذه الأنظمة للوصول إلي إجراءات ونظام مالي يضمن حقوق الجهات المختصة والمطورين والمستثمرين والمستفيدين داخل المدن الصناعية الخاصة.
- يجب وضع دليل لإجراءات تخطيط وتطوير المدن الصناعية الخاصة من الناحية الهندسية الفنية والنواحي القانونية وصياغة القواعد والإجراءات المنظمة له، لحفظ حقوق الأطراف المعنية بتطبيقه ويساهم في جذب الاستثمار بالمدن الصناعية الخاصة.
- يجب دراسة ومراجعة أنظمة إتحاد الملاك واتحاد الشاغلين وغيرها من الأنظمة ووضع أسلوب مناسب للعمل به لإدارة المدن الصناعية الخاصة بعد الانتهاء من مرحلة التطوير والبدء في مرحلة التشغيل.

٧- المصادر والمراجع

أولاً: الكتب والمراجع:

- ١) أحمد إسماعيل (دكتور): التخطيط الصناعي، الهيئة المصرية العامة للكتاب- القاهرة 1984 م
- ٢) أحمد حبيب رسول: الجغرافيا الصناعية، دار النهضة العربية- بيروت 1985م
- ٣) حسن الساعاتي (دكتور): التصنيع والعمران، دار المعارف- القاهرة 1963م
- ٤) محمد عبد الله (دكتور): تخطيط المناطق الصناعية، مكتبة الأنجلو المصرية- 1975م
- ٥) محمد محمود الديب: المستعمرات الصناعية تخطيطاً وإنشاءً، مكتبة الأنجلو المصرية- 1973م

ثانياً: الدراسات والتقارير والمقالات :

- ٦) السيد كيلاني (دكتور): محاضرات في التوطن الصناعي، معهد التخطيط القومي - 1985م
- ٧) سميحة توفيق: التصنيع كقطاع قائد في تخطيط المدن، الجمعية المصرية للاقتصاد السياسي الإحصاء والتشريع- القاهرة 1986م
- ٨) علا سليمان الحكيم (دكتور): النقل والتوطن الصناعي في مصر، معهد التخطيط القومي- 1988م
- ٩) محمد البرمجلي (دكتور): الطبيعة والمدن الصناعية، المجلة المعمارية لجامعة القاهرة
- ١٠) هيئة المدن الصناعية ومناطق التقنية: دليل إجراءات المدن الصناعية المحددة الخاصة، المملكة العربية السعودية- ١٤٢٥هـ
- ١١) وزارة الشؤون البلدية والقروية: الدليل الإرشادي لإعداد المخططات النموذجية للمناطق الصناعية ، المملكة العربية السعودية- 1422هـ.
- ١٢) وزارة الشؤون البلدية والقروية : مشروع إعداد المخططات النموذجية للمناطق الصناعية (الورش والمستودعات) - المملكة العربية السعودية- 1422هـ.
- ١٣) وزارة الصناعة القطرية: إجراءات التسجيل وتأسيس المشاريع الصناعية، الترخيص الصناعي ومشملا ته، قطر - ٢٠٠٥م
- ١٤) الهيئة العامة للاستثمار: الدليل الشامل لخدمات المستثمرين في المشاريع الصناعية، جمهورية مصر العربية - 2005م

ثالثاً: الرسائل العلمية :

- ١٥) حسين كفاي: العوامل المحلية التي تؤثر علي تخطيط المدن المصرية، رسالة ماجستير- كلية الهندسة جامعة الأزهر -1980م
- ١٦) عابد محمود جاد: الخصائص التخطيطية للمناطق الصناعية وعلاقتها بالتنمية الصناعية، رسالة دكتوراه- كلية التخطيط العمراني جامعة القاهرة - 2001م
- ١٧) عبد الوهاب حلمي: العوامل المحلية التي تؤثر علي التنمية الصناعية، رسالة ماجستير- كلية الهندسة جامعة الأزهر - 1987م
- ١٨) عبد الوهاب حلمي: التنمية الصناعية ودورها في تنمية المجتمعات العمرانية الجديدة، رسالة دكتوراه- كلية الهندسة جامعة الأزهر- 1993م
- ١٩) هائلة محمد حمدي: دور الصناعة في تشكيل نمط العمران في الدول النامية، رسالة دكتوراه- كلية الهندسة جامعة حلوان- 1991م

رابعاً: المراجع الأجنبية:

PEZA :Guide of registration & establishing & operating the projects at ITCH Parks and Cities -Philippine
-٢٠٠٠

- 1) BOI: License regulations of foreign Co. to invest at Philippine -Philippine - ١٩٩٥ .
- 2) SEZ : Guide of relevant Administrations Assignments for Private Industrial Cities. -Russia- 2005
- 3) BOI: Guide to the Board of Investment- Thailand- 2009.
- 4) GO : Registration & Establishment in the Industrial Projects & Industrial licensing- 2004.