



## گزارش جلسه کارگروه تخصصی کارشناسی دبیرخانه شورای گفت و گوی استان خراسان رضوی

عنوان جلسه: اولین جلسه دبیرخانه کارگروه حمایت از کسب و کارهای خراسان رضوی

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۳/۰۹

روز: چهارشنبه

## حاضرین در جلسه:

دفتر هماهنگی امور سرمایه گذاری و اشتغال استانداری خراسان رضوی، دفتر فنی و امور عمرانی استانداری خراسان رضوی، اداره کل صنعت، معدن و تجارت خراسان رضوی، سازمان جهاد کشاورزی خراسان رضوی، شرکت شهرکهای صنعتی خراسان رضوی، اتاق اصناف مشهد، اتحادیه صنف فروشندگان و پزندگان آجیل و خشکبار مشهد

## دستور جلسه:

- موضوع بند ۴ تصویب نامه شماره ۱۱۱۲۹۶/ت/۵۹۷۳۹ هـ مورخ ۱۴۰۱/۰۶/۲۳ هیات وزیران، عوارض تغییر کاربری برای شهرک های صنعتی غیردولتی.

## خلاصه مذاکرات:

پس از سالها پیگیری دستورالعمل معافیت شهرکهای صنعتی غیر دولتی از عوارض تغییر کاربری  
تحت شرایطی ابلاغ گردید

در جلسه دبیرخانه کارگروه حمایت از کسب و کار خراسان رضوی در خصوص عوارض تغییر کاربری برای شهرکهای صنعتی غیردولتی، تاکید گردید که اجرای صحیح دستورالعمل جدید می تواند روند مشارکت بخش خصوصی در ایجاد شهرک های جدید تسریع نماید.

«علی اکبر لبافی» رئیس این دبیرخانه در این نشست اظهار کرد: اختلاف امتیازات میان شهرکهای صنعتی دولتی و غیر دولتی موضوعی است که در جلسات چند سال گذشته شورای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی استان بارها مورد پیگیری ملی و استانی قرار گرفته است؛ اما متأسفانه اختلافات موجود در زمینه ارائه امتیازات خدمات عمومی به این شهرکها رفع نگردیده بود.

وی ادامه داد: موضوع تغییر کاربری اراضی و ضوابط موجود به یک مانع جدی برای توسعه صنعتی تبدیل شده که همواره مانع سرمایه گذاری بود علاوه بر آن یک تبعیض بین شهرکهای صنعتی دولتی و غیر دولتی وجود داشت و آن اینکه شهرکهای صنعتی دولتی عوارض تغییر کاربری به لحاظ اطلاق خدمات عمومی شامل آنها نمی شد و لیکن



بخش خصوصی که می خواست شهرک صنعتی و یا صنفی ایجاد کند می بایست عوارض ۸۰ درصد بعد از تغییر کاربری بپردازد که این رقابت بین بخش خصوصی و دولتی وجود داشت و مانع بزرگ ایجاد و توسعه شهرک های صنعتی غیر دولتی بود.

به گفته لبافی، اخیرا دستورالعمل بند ۴ تصویب نامه ۲۳ شهریور ۱۴۰۱ هیات وزیران ابلاغ شده است و به موجب آن در صورت ارائه تضامین برای راه اندازی شهرک غیر دولتی طی مدت تعیین شده از عوارض تغییر کاربری معاف خواهند بود لذا در استان ۳۳ شهرک صنعتی غیر دولتی پیش بینی شده است و اتاق اصناف از این فرصت استفاده کند.

«علیرضا ارزانی»، مدیر شهرک صنعتی آجیل و خشکبار مشهد نیز در ادامه این نشست با بیان اینکه از سال ۱۳۹۴ راه اندازی شهرک آجیل و خشکبار به عنوان یک شهرک صنعتی غیر دولتی کلید خورد، گفت: در حال حاضر همه مجوزهای این شهرک صادر شده و زیرساخت های آن از جمله آب و برق و گاز تأمین شده است. امیدواریم دستورالعمل صادره ( آیین نامه هیات وزیران) به صورت کامل اجرایی شود. در این صورت آمادگی داریم بر اساس دستورالعمل در ۱۲ ماه به تعهدات خود عمل کنیم.

ارزانی در بخش دیگری از سخنان خود در خصوص اخذ ضمانت نامه بانکی در حوزه عوارض تغییر کاربری گفت: ما باید ۱۰۰۰ میلیارد تومان نزد بانکها به امانت بگذاریم تا بتوانیم ۸۰۰ میلیارد تومان ضمانت نامه دریافت کنیم. اخذ چنین ضمانت نامه ای به صورت یکجا و کلان نیازمند دریافت مجوز کشوری بوده و دریافت آن تقریبا غیر ممکن است، لذا درخواست داریم که ۱۱۰ واحد موجود در این شهرک هر یک به صورت جداگانه ضمانت نامه های خود را در اختیار اداره کل جهاد کشاورزی استان قرار دهند به گونه ای که مجموع آن به میزان ضمانت درخواستی برسد.

#### امکان تقسیط بدهی مربوط به عوارض تغییر کاربری اراضی شهرک صنفی صنعتی

«سعادت علی نیا»، مدیر امور اراضی اداره کل جهاد کشاورزی خراسان رضوی هم در این نشست گفت: بر اساس ضوابط موجود، احداث شهرک آجیل و خشکبار مشهد مشمول عوارض تغییر کاربری اراضی می شود. بر اساس پروانه صادر شده برای این شهرک، باید ۴۳۷ میلیارد تومان عوارض جهت تغییر کاربری اراضی این شهرک پرداخت شود. وی ادامه داد: پیش از این باید عوارض ظرف مدت ۶ ماه پرداخت می شد؛ اما در حال حاضر در راستای حمایت از طرح های تولیدی امکان تقسیط آن تا ۵ سال وجود دارد.

«حمیدرضا کبیریان»، معاون حفظ کاربری اراضی جهاد کشاورزی خراسان رضوی نیز تصریح کرد: خوشبختانه با ابلاغ مصوبه هیات دولت و بر اساس آیین نامه صادر شده تنها ۲۰ درصد هزینه تغییر کاربری دریافت می شود و ۸۰ درصد هزینه به صورت ضمانت نامه بانکی دریافت می گردد.

«محمد رضا افشین»، رئیس اداره صنایع معدنی اداره کل صنعت، معدن و تجارت خراسان رضوی نیز در ادامه این نشست بیان کرد: آیین نامه هیات وزیران می تواند بسیاری از مشکلات احداث شهرک های غیردولتی را رفع کند. بر



این اساس لازم است این دستورالعمل به اداره کل صنعت، معدن و تجارت استان نیز ابلاغ شود تا اطلاع‌رسانی لازم در این خصوص انجام گیرد.

وی ادامه داد: بر اساس برنامه هفتم توسعه اصناف استان باید ۳۵ شهرک صنعتی غیر دولتی احداث کنند و واحدهای مزاحم به آن شهرک‌ها منتقل شوند و عمل به آیین نامه مذکور، بخشی از مشکلات را در راه اندازی این شهرک‌ها مرتفع خواهد نمود.

«محمد نیازی»، مشاور طرح شهرک آجیل و خشکبار مشهد نیز در این خصوص گفت: برای دریافت ضمانت نامه بانکی در حوزه عوارض تغییر کاربری با مشکلاتی مواجه هستیم؛ چراکه پرداخت این ضمانت‌نامه کلان یک همتی، پروسه اداری طولانی مدتی خواهد داشت و با موانع جدی مواجه خواهد گردید. لذا مایل هستیم صدور این ضمانت‌نامه به صورت خرد، در زمره اختیارات اداره کل جهاد کشاورزی قرار گیرد.

«محمد فارابی»، مشاور اتاق اصناف مشهد نیز در این نشست، گفت: یکی از شاه کلیدهای احداث ۳۰ شهرک خصوصی در استان تغییر کاربری اراضی است و موضوعی که در این زمینه مشکل ساز شده، تعیین صلاحیت مالی واحدهای موجود در شهرک برای دریافت ضمانت‌نامه تغییر کاربری اراضی است. موضوعی که اکنون دو شهرک جعبه‌سازان و پلاستیک با آن دست به گیربان هستند. اکنون که مساعدت خوبی برای تغییر کاربری شده است، اگر در موضوع اصناف، موضوع تایید مالی نیز تسهیل گردد، بسیاری از مشکلات حل می‌شود.

لبافی، رئیس دبیرخانه کارگروه حمایت از کسب‌وکار خراسان رضوی در جمع‌بندی موارد مطرح شده در این نشست گفت: ابلاغ بخشنامه و دستورالعمل هیات وزیران در خصوص عوارض تغییر کاربری اراضی در شهرک‌های صنفی صنعتی غیر دولتی، اقدام بسیار خوبی بود که سال‌ها به دنبال آن بودیم و اختلافی با اداره کل جهاد کشاورزی در خصوص تغییر کاربری‌ها به عنوان یکی از موانع جدی توسعه صنعتی وجود داشت که خوشبختانه این موضوع حل و فصل شد.

وی ادامه داد: برای احداث شهرک‌های صنعتی دولتی ضمانت‌نامه اخذ نمی‌شود؛ اما برای احداث شهرک‌های صنعتی خصوصی دریافت ضمانت‌نامه صورت می‌گیرد. بر اساس آیین‌نامه هیات وزیران، اگر تعهدات در زمان مقرر انجام شود، ضمانت‌نامه عودت داده می‌شود. این موضوع مطلوبی است که باید هرچه سریع‌تر از سوی اتاق اصناف پیگیری شود تا سایر شهرک‌ها نیز از آن بهرمنند شوند.

لبافی تصریح کرد: در خصوص شهرک صنعتی آجیل و خشکبار توافق شد عیناً این دستورالعمل اجرایی شود؛ و در ارتباط با نحوه دریافت ضمانت‌نامه‌های بانکی مقرر گردید هر کدام از واحدها ضمانت‌نامه‌های خود را به صورت جداگانه به جهاد کشاورزی ارائه نمایند.



## پیشنهادات جلسه

## شرح:

موسسه غیرتجاری آجیل و خشبار و حبوبات مشهد آذران توسعه مهر به موجب نامه شماره ۶۱۲/ص/۴۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۰۲/۱۹ اعلام می نماید اتحادیه آجیل و خشکبار استان خراسان رضوی از سال ۱۳۹۴ با تلاش و پیگیری مستمر تعداد ۱۱۵ کارگاه تولید و فرآوری آجیل و خشکبار مستقر در محدوده شهر مشهد را در قالب یک تشکل حقوقی غیرتجاری و تحت عنوان موسسه غیرتجاری آذران توسعه مهر با هدف استفاده بهینه از ظرفیت های تولیدات باغی استان، جلوگیری از تولیدات غیربهداشتی، ساماندهی تولیدکنندگان مطرح و ایجاد اشتغال احداث و راه اندازی نموده است. این موسسه به تملک حق انتفاعی زمینی به مساحت ۱۹/۵ هکتار از اراضی موقوفه آستان قدس رضوی واقع در منطقه محروم مشهد و در روستای مهدی آباد اقدام نموده و با پیگیری های بعمل آمده در کارگروه زیربنایی استان طرح فوق مصوب گردیده است و نهایتاً پس از پیگیری های فراوان موفق به اخذ جواز تاسیس شرکت شهرک های صنعتی گردید. این موسسه به استناد تصویب نامه شماره ۱۱۱۲۹۶/ت/۵۹۷۳۹ هـ مورخ ۱۴۰۱/۰۶/۲۳ هیات محترم وزیران و با توجه به دستورالعمل تصویب نامه مذکور و موافقت مدیریت امور اراضی استان با طرح تعیین عوارض تغییر کاربری و تعیین عوارض در خصوص شهرک صنعتی غیردولتی آجیل، خشکبار و محصولات کشاورزی خواستار آن است که براساس مصوبات و دستورالعمل یاد شده مبنی بر معافیت پرداخت عوارض تغییر کاربری برای شهرک صنعتی غیردولتی اقدام گردد.

قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها در تاریخ ۱۳۷۴/۰۳/۳۱ تصویب شد؛ که مطابق ماده ۱۴ این قانون وزارت جهاد کشاورزی موظف است آئین نامه های اجرایی این قانون را با همکاری وزارتخانه های مسکن و شهرسازی کشور و سازمان حفاظت محیط زیست ظرف مدت سه ماه تهیه و برای تصویب به هیأت وزیران ارائه نماید. مطابق بند (ز) آیین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها - هیئت وزیران مورخ ۱۳۸۶/۳/۰۲ بنا به پیشنهاد وزارت جهاد کشاورزی و به استناد ماده (۱۴) قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۸۵ طرح های خدمات عمومی مورد نیاز مردم موضوع تبصره (۲) اصلاحی ماده (۲) قانون (مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغها، وزارت جهاد کشاورزی است و مراجع قضایی و اداری، نظر سازمان جهاد کشاورزی ذی ربط را در این زمینه استعلام می نمایند و مراجع اداری موظف به رعایت نظر سازمان مورد اشاره خواهند بود) که تایید شده به مهر دفتر هیأت دولت است با رعایت ضوابط ذیل تعیین می شود:

- ۱- اخذ موافقت اصولی یا جواز تأسیس با رعایت ضوابط استقرار و سایر مقررات مربوط از دستگاه های ذی ربط.
- ۲- تشخیص ضرورت تغییر کاربری از کمیسیون تبصره (۱) ماده (۱) قانون.
- ۳- تعیین کاربری توسط کارگروه تخصصی و شورای برنامه ریزی و توسعه استان و در محدوده حریم راه های برون شهری توسط وزارت راه و شهرسازی.
- ۴- اخذ پروانه ساختمان از شهرداری ها در حریم شهرها و در خارج از حریم شهرها از مراجع صدور پروانه بر اساس ماده (۱۰) آیین نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها موضوع تصویب نامه شماره



۳۱۶۳۶/ت/۴۷۰۹۷ هـ مورخ ۲۰/۱۳۹۱ و اصلاحات بعدی آن و در محدوده یکصد متر از انتهای حریم راه ها و راه آهن از وزارت راه و شهرسازی.

از طرفی حسب پیگیری های انجام شده و وجود یکسری تبعیض ها در قوانین و مقررات مربوط به ایجاد و راه اندازی شهرکهای صنعتی دولتی و غیر دولتی موجب گردید تحت شرایطی معافیت عوارض تغییر کاربری برای شهرکهای غیر دولتی به استناد تصویر مکاتبه شماره ۰۲۰/۲۸۵۹۸۷ مورخ ۱۲/۱۲/۱۴۰۲ وزیر محترم جهاد کشاورزی به معاون محترم رییس جمهور و رییس سازمان برنامه و بودجه کشور، وزیر محترم امور اقتصادی و دارایی و وزیر محترم صنعت، معدن و تجارت پیرامون بند ۴ تصویب نامه شماره ۱۱۱۲۹۶/ت/۵۹۷۳۹ هـ مورخ ۲۳/۶/۱۴۰۱ هیات محترم وزیران، دستورالعمل شرایط و نحوه شمول بند ز ماده (۱) آیین نامه اجرایی قانون اصلاح حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها به شهرک ها و نواحی صنعتی غیردولتی ابلاغ گردد که در بند ۴ این تصویب نامه آمده است :

- در جدول پیوست (ز) ماده (۱) آیین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها موضوع مصادیق خدمات عمومی مورد نیاز مردم موضوع تصویب نامه شماره ۵۹۸۷۹ ت ۳۷۱۱۰ هـ مورخ ۱۹/۴/۱۳۸۶ و اصلاحات بعدی آن عبارت "شهرک ها و نواحی صنعتی غیر دولتی مشروط به راه اندازی شهرک طی مدت زمان ۱۲ ماه پس از اجرای طرح و بر اساس دستورالعمل مشترک وزات خانه های صنعت، معدن و تجارت، امور اقتصادی و دارایی، جهاد کشاورزی و سازمان برنامه و بودجه کشور تعیین می شود" و در این دستورالعمل عبارت ضمانت اجرا یا عدم اجرای اقدامات مطابق قوانین و مقررات تعیین می گردد

- در بند ۴ دستورالعمل تصویب نامه شماره ۱۱۱۲۹۶/ت/۵۹۷۳۹ هـ مورخ ۲۳/۶/۱۴۰۱ هیات وزیران نیز بیان شده است در صورت پایان مهلت مجوز کاربری تمدید آن با رعایت قانون و مقررات ذی ربط، منوط به اجرای تبصره ذیل ماده ۴ آیین نامه اجرایی و اخذ ضمانت نامه معتبر جدید مطابق با مبلغ جدید تقویم شده خواهد بود.

مدیر عامل محترم شرکت شهرک های صنعتی استان خراسان رضوی نیز طی مکاتبه شماره ۲۸۰۰۶۵۵ مورخ ۰۶/۰۳/۱۴۰۳ اعلام نمود شهرک صنعتی غیردولتی آجیل و خشکبار مشهد دارای پروانه تاسیس شهرک صنعتی غیردولتی به شماره ۱۴۲۰۷ مورخ ۱۳/۶/۱۳۹۸ از این شرکت بوده و پروانه مذکور توسط این شرکت تمدید گشته و تا مورخ ۱۴۰۳/۸/۱۸ دارای اعتبار می باشد. برابر مصوبه هیات محترم دولت و آیین نامه اجرایی آن که در مکاتبات شهرک صنعتی غیردولتی مذکور به آن استناد شده است، چنانچه جهاد استان، شهرک صنعتی غیردولتی مذکور را مشمول استفاده از قوانین مرتبط با بخشودگی عوارض تغییر کاربری تشخیص دهد در ادامه مراحل، تایید به بهره برداری رسیدن شهرک صنعتی مذکور و راه اندازی شهرک صنعتی غیردولتی مطابق آیین نامه اجرایی ابلاغی بر عهده این شرکت خواهد بود.

پس از بحث و بررسی مقرر گردید:



با عنایت به توضیحات فوق و مندرجات صورت جلسه، نظربه اینکه حسب پیگیری های مکرر برای رفع تبعیض، ایجاد و راه اندازی شهرکهای صنعتی دولتی و غیر دولتی بخصوص در مورد عوارض تغییر کاربری اراضی شهرکهای صنعتی غیر دولتی، اخیراً دستورالعمل بند ۴ تصویب نامه شماره ۱۱۱۲۹۶/ت/۵۹۷۳۹ هـ مورخ ۱۴۰۱/۶/۲۳ هیأت محترم وزیران « به موجب نامه شماره ۲۸۵۹۸۷/۲۰ مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۲ وزیر محترم جهاد کشاورزی ابلاغ گردیده است و در اجرای این دستورالعمل در صورت ارائه تضامین برای راه اندازی شهرک غیر دولتی طی مدت تعیین شده از عوارض تغییر کاربری معاف خواهند بود لذا توافقات زیر حاصل و مقرر شد:

الف) اتاق های سه گانه و بویژه اتاق اصناف مشهد، انجمن مدیران صنایع و خانه صنعت، معدن و تجارت و ادارات کل صمت، جهاد کشاورزی، شرکت شهرکها، ظرفیت ایجاد شده برای صدور مجوز شهرکهای صنعتی غیر دولتی و معافیت عوارض تغییر کاربری تحت شرایطی در صورت بهره برداری، به فعالان اقتصادی استان ظرف مدت یک هفته اطلاع رسانی نمایند تا از معافیت ابلاغ شده برای ایجاد و راه اندازی شهرکهای جدید استفاده گردد.

ب) در خصوص پروژه شهرک صنعتی غیر دولتی آجیل و خشکبار مشهد توافق و مقرر گردید:

- ۱- عیناً دستورالعمل بند ۴ تصویب نامه شماره ۱۱۱۲۹۶/ت/۵۹۷۳۹ هـ مورخ ۱۴۰۱/۶/۲۳ هیأت محترم وزیران توسط سازمان جهاد کشاورزی استان اجرایی گردد.
- ۲- برای تسهیل در روند امور مقرر گردید، سازو کاری توسط اداره کل جهاد کشاورزی فراهم گردد تا هریک از اعضاء یا فعالان اقتصادی مورد نظر، ضمانت نامه به صورت جداگانه در اختیار اداره کل جهاد کشاورزی استان قرار دهند به گونه ای که مجموع همه ضمانت نامه ها به میزان ضمانت درخواستی برسد.