



شناسه	دستور العمل	تاریخ تهیه گزارش	۱۴۰۳/۰۳/۱۰
عنوان موضوع	پیشنهاد اصلاح دستورالعمل ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی در شهرکها و نواحی صنعتی		
مرجع طرح موضوع	کمیسیون صنعت اتاق بازرگانی، صنایع معادن و کشاورزی خراسان رضوی		
شرح موضوع	کمیسیون صنعت، اتاق بازرگانی صنایع، معادن و کشاورزی خراسان رضوی در نامه ۱۴۰۳/۳۵۹/ص مورخ ۱۴۰۳/۰۲/۰۸ اعلام نمود بخش عمده ای از میزان سرمایه گذاری در ساخت بنا و تاسیسات واحد های تولیدی مصرف می شود و شروط دریافت مجوز بهره برداری و فعالیت به واحدها در شهرک صنعتی به میزان ساخت حداقل ۴۰ درصد از زمین دریافتی، مانع از اتمام پروژه به دلیل کمبود منابع مالی و کاهش و یا عدم پرداخت تسهیلات بانکی در واحدهای کلان، می گردد. لذا موضوع تعدیل ساخت بنا به میزان آماده شدن مجموعه زیرساخت و بنای مورد نیاز بهره برداری از زمین واگذاری شده در نقشه اولیه ارائه شده، به میزانی که پروژه به شرط امکان بهره برداری و تکمیل زیرساخت (برق ، آب و گاز) مورد نیاز، مجوز پایان کار ساختمان صادر گردد، ضرورت دارد. بدیهی است ادامه ساخت در تعهدات اجرایی مالک حداکثر تا مدت پنج سال بعد قرار داشته باشد. در این خصوص می بایست متن دستورالعمل ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی در شهرک ها و قراردادهای شرکت شهرک های صنعتی اصلاح گردد. اصلاح مترائ ساخت در متن قراردادهای منعقد شرکت شهرکها با واحدهای تولیدی (فصل ۴ بند ۴-۱ سطح اشغال قطعات صنعتی در شهرکها/نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی محور ۴۰ درصد و در سایر شهرکها / نواحی صنعتی در مناطق ویژه اقتصادی ۳۵ درصد منظور می گردد) اعلام می دارد. با عنایت به اینکه بخش عمده ای از میزان سرمایه گذاری در ساخت بنا و تاسیسات واحدهای تولیدی مصرف و به دلیل کمبود منابع مالی و یا کاهش و یا عدم پرداخت تسهیلات بانکی، مانع از اتمام پروژه می گردد، لذا موضوع تعدیل ساخت به میزان آماده شدن مجموعه زیر ساخت و بنای مورد نیاز بهره برداری از زمین واگذاری شده و نقشه اولیه به میزانی که، پروژه شرط امکان بهره برداری و تکمیل زیرساخت را دارد، صدور مجوز مورد نیاز پایان کار ساختمانی توسط شرکت شهرکها ضرورت دارد. این مساله بدین صورت است که یکی از شروط دریافت مجوز بهره برداری و فعالیت به واحدها در شهرک صنعتی، ساخت حداقل ۴۰ درصد از زمین دریافتی است؛ اما نکته این است که با افزایش مترائ زمین دریافتی در شهرکهای صنعتی، هزینه ساخت واحد تولیدی بیشتر خواهد شد و در شرایط اقتصادی فعلی، این امکان برای فعالان اقتصادی و صنعتی وجود ندارد. همچنین سامانه های فعال در ادارات کل صمت استان و جهاد کشاورزی برای صدور پروانه بهره برداری صمت و کشاورزی در سامانه بهین یاب الزام نیاز به درج شماره پایانکار دارند و در صورتی که گواهی ساخت و ساز رسمیت یابد شماره گواهی به عنوان شماره پروانه بهره برداری در سامانه درج می گردد و امکان استعلام وجود خواهد داشت. بنابراین موضوع در هفتمین نشست کارگروه کارشناسی دبیرخانه شورای استان مطرح گردید.		
ایرادات و مشکلات مطروحه	۱- در فصل ۴ بند ۴-۱ سطح اشغال قطعات صنعتی در شهرکها/نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی محور ۴۰ درصد و در سایر شهرکها / نواحی صنعتی در مناطق ویژه اقتصادی ۳۵ درصد منظور می گردد) اعلام می دارد که به دلیل عدم تامین منابع واحد های تولیدی مستلزم کاهش میزان به حداقل ۲۰ درصد است.		



- ۲- واحد های تولیدی کلان بخش عمده ای از سرمایه گذاری را نخست در ساخت بنا و تاسیسات واحدهای تولیدی مصرف می نمایند و به دلیل کمبود منابع مالی و یا کاهش و یا عدم پرداخت تسهیلات بانکی مانع از اتمام پروژه می گردد، لذا ضرورت دارد موضوع تعدیل ساخت به میزان آماده شدن مجموعه به میزان زیر ساخت و بنای مورد نیاز بهره برداری از زمین واگذاری شده از نقشه اولیه ارائه شده به میزانی که، پروژه شرط امکان بهره برداری و تکمیل زیرساخت را دارد، مجوز مورد نیاز پایان کار ساختمانی توسط شرکت شهرکها صادر گردد و واحدها بتوانند اقدامات تامین منابع از طریق تسهیلات را پیگیری نمایند.
- ۳- دستگاه های صادر کننده مجوز فعالیت (اداره کل صمت استان، سازمان جهاد کشاورزی) در موارد خاص که متقاضی که دارای شرایط تولید بوده و نیاز به صدور پروانه بهره برداری با ساخت و ساز بالای ۲۰ درصد در شهرکهای صنعتی و نواحی صنعتی می باشند امکان پذیر نیست.
- ۴- سامانه های فعال در ادارات کل صمت استان و جهاد کشاورزی برای صدور پروانه بهره برداری صمت و کشاورزی در سامانه بهین یاب الزام نیاز به درج شماره پایانکار دارند و گواهی ساخت و ساز قابل ثبت نیست.

نظرات اعضا حاضر در جلسه کارشناسی:**پیشنهاد اصلاح دستورالعمل ضوابط ساخت و ساز واحدها در شهرکها و نواحی صنعتی**

«عبدالله یزدان بخش»، عضو هیات نمایندگان و رئیس کمیسیون صنعت اتاق بازرگانی مشهد در تشریح این دستور کار اظهار کرد: هدف اصلی از تهیه ضوابط و مقررات ساخت و ساز واحدها در شهرکها و نواحی صنعتی، ایجاد هماهنگی و یکنواختی در اجرای طرحهای مربوط به داخل قطعات تفکیکی با در نظر گرفتن نیازهای واقعی صاحبان صنعت و پرهیز از به کارگیری طرحهای سلیقه‌ای و همسان سازی طرح‌هاست؛ به طوری که ضوابط بتواند به عنوان یک مبنای مشترک و ملی برای احداث بنا (متناسب و مرتبط با مصارف و کاربری‌های صنعتی) در شهرکها، نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی و با در نظر گرفتن کلیه موارد فنی جهت بهره‌برداری صاحبان صنایع در شهرکها، نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی مد نظر قرار گیرد.

یزدان بخش با اشاره به اینکه هزینه ساخت و ساز بسیار افزایش پیدا کرده است، بیان کرد: یکی از شروط دریافت مجوز بهره‌برداری و فعالیت به واحدها در شهرک صنعتی، ساخت حداقل ۴۰ درصد از زمین دریافتی است؛ اما نکته این است که با افزایش متراژ زمین دریافتی در شهرکهای صنعتی، هزینه ساخت واحد تولیدی بیشتر خواهد شد و در شرایط اقتصادی فعلی، فعالان اقتصادی امکان تامین هزینه‌های ساخت ۱۰ هزار متر واحد صنعتی را ندارند.

وی ادامه داد: در جهت افزایش تولید و اجرای دستورات مقام معظم رهبری از متولیان درخواست می‌شود که ضوابط ساخت و ساز واحدها در شهرک صنعتی اصلاح گردد؛ به طوری که اگر صنعتگر ۲ هزار متر از ۱۰ هزار متر زمین دریافتی در شهرک صنعتی را ساخته و از امکانات اولیه برای شروع و بهره‌برداری از خط تولید برخوردار بود، مجوز فعالیت و پروانه بهره‌برداری برای این واحد صادر گردد و در طی ۵ سال آتی فعالیت، مهلت برای ساخت باقی زمین دریافتی به صنعتگر اعطا شود. نکته اینکه در صورتی که خط تولید واحد صنعتی آغاز به کار کند، صنعتگر از منابع مالی مناسبی

جمع‌بندی جلسه
کارگروه تخصصی
(کارشناسی) به تاریخ

۱۴۰۳/۰۳/۱۷



برای ساخت زمین برخوردار خواهد بود؛ اما در صورت عدم توجه به نیاز و درخواست‌های صنعتگر و تولیدکنندگان مجاز و قانونی، تولید غیرقانونی (زیرپله‌ای) گسترش پیدا می‌کند.

امکان اصلاح ضوابط ساخت‌وساز واحدهای تولیدی در شهرک‌های صنعتی وجود دارد

در ادامه، «مصطفی پیرایش»، معاون فنی شرکت شهرک‌های صنعتی استان با تاکید بر اینکه شرکت شهرک‌های صنعتی استان در زمان واگذاری زمین به صنعتگران از طرح‌های (پروژه) آنان اطلاعاتی ندارد، خاطرنشان کرد: ارائه زمین، شروط دریافت پروانه بهره‌برداری و پایان کار، بر اساس خوداظهاری متقاضی نسبت به طرح پیشنهادی و میزان ساخت وی با طرح است؛ اما در مجموع، باتوجه به افزایش هزینه‌های ساخت، امکان کاهش درصد میزان ساخت واحد صنعتی و اصلاح ضوابط ساخت و ساز در شهرک صنعتی وجود دارد.

پیرایش پیشنهاد کرد: سازمان و دستگاه‌های صادرکننده مجوز فعالیت برای واحدهای صنعتی مستقر در شهرک صنعتی، در موارد خاص اقدام به صدور پروانه بهره‌برداری برای واحدهای دارای بیش از ۲۰ درصد ساخت‌وساز و مشروط به اجرای تعهدات پیشین کنند همانطور که ما در شرکت شهرک‌های صنعتی در بسیاری مواقع همکاری و همراهی لازم را داشته‌ایم.

«سید مرتضی مجتهدزاده»، رئیس اداره فلزی اداره کل صنعت، معدن و تجارت استان نیز تاکید کرد: در صورتی که گواهی موقت بهره‌برداری مورد تایید شرکت شهرک‌های صنعتی استان قرار گیرد، پایان کار برای واحد تولیدی صادر خواهد شد.

در ادامه «حمیدرضا نوری»، نماینده اداره کل جهاد کشاورزی استان، بیان کرد: جهاد کشاورزی استان با پیشنهاد شرکت شهرک‌های صنعتی استان موافق است؛ اما این موضوع باید به صورت رسمی در شورای گفت‌وگوی دولت و بخش خصوصی استان تصویب گردد.

سپس، لبافی رئیس دبیرخانه شورای گفت‌وگوی استان در جمع بندی این موضوع خاطرنشان کرد: طبق پیشنهاد شرکت شهرک صنعتی استان، در صورتی که واحد صنعتی (اقتصادی) امکان اجرای بخشی از تعهدات ساخت و ساز را نداشته باشد، گواهی موقت برای فعالیت آن واحد صادر گردد. همچنین، به پیشنهاد شرکت شهرک‌های صنعتی استان، سازمان و دستگاه‌های صادرکننده مجوز فعالیت برای واحدهای صنعتی مستقر در شهرک صنعتی، در موارد خاص اقدام به صدور پروانه بهره‌برداری برای واحدهای دارای بیش از ۲۰ درصد ساخت‌وساز و مشروط به اجرای تعهدات پیشین، کنند؛ این موضوع در نشست‌های آتی شورای گفت‌وگوی استان ارائه خواهد شد.

دستگاه‌های استانی دارای نماینده در جلسه:

اداره کل محترم دفتر هماهنگی امور سرمایه گذاری و اشتغال استانداری خراسان رضوی، سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان خراسان رضوی، سازمان جهاد کشاورزی خراسان رضوی، اداره کل امور اقتصادی و دارایی خراسان رضوی، اداره کل تعاون، کار و رفاه اجتماعی استان خراسان رضوی، اداره کل صنعت، معدن و تجارت خراسان رضوی، اداره



کل درآمدهای عمومی شهرداری مشهد، اداره کل امور مالی شهرداری مشهد، شرکت شهرکهای صنعتی خراسان رضوی، کمیسیون صنعت اتاق،

جمع بندی مورد توافق اعضا:

در اجرای نامه شماره ۱۴۰۳/۳۵۹/ص مورخ ۱۴۰۳/۰۲/۰۸ رئیس محترم کمیسیون صنعت اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی خراسان رضوی پیرامون اصلاح مترائ ساخت در متن قراردادهای منعقد شده شرکت شهرکها با واحدهای تولیدی (فصل ۴ بند ۴-۱ سطح اشغال قطعات صنعتی در شهرکها/نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی محور ۴۰ درصد و در سایر شهرکها / نواحی صنعتی در مناطق ویژه اقتصادی ۳۵ درصد منظور می گردد) اعلام می دارد با عنایت به اینکه بخش عمده ای از میزان سرمایه گذاری در ساخت بنا و تاسیسات واحدهای تولیدی (با مترائ ۲۰ درصد) مصرف و به دلیل کمبود منابع مالی و یا کاهش و یا عدم پرداخت تسهیلات بانکی مانع از اتمام پروژه می گردد. لذا موضوع تعدیل ساخت به میزان آماده شدن مجموعه زیر ساخت و بنای مورد نیاز بهره برداری از زمین واگذاری شده از نقشه اولیه ارائه شده به میزانی که پروژه به شرط امکان بهره برداری و تکمیل زیرساخت مورد نیاز مجوز مورد نیاز پایان کار ساختمانی صادر گردد.

یکی از شروط دریافت مجوز بهره برداری و فعالیت به واحدها در شهرک صنعتی، ساخت حداقل ۴۰ درصد از زمین دریافتی است؛ اما نکته این است که با افزایش مترائ زمین دریافتی در شهرکهای صنعتی، هزینه ساخت واحد تولیدی بیشتر خواهد شد و در شرایط اقتصادی فعلی، این امکان برای فعالان اقتصادی و صنعتی وجود ندارد .

سازمان صمت استان و جهاد کشاورزی نیز بیان نمودند برای صدور پروانه بهره برداری صمت و کشاورزی در سامانه بهین یاب الزام به درج شماره پایانکار می باشد، در صورتی که گواهی ساخت و ساز رسمیت یابد شماره گواهی به عنوان شماره پروانه بهره برداری در سامانه درج می گردد که امکان استعلام وجود داشته باشد.

پس از بحث و بررسی توافق و مقرر گردید:

- دستگاه های صادر کننده مجوز فعالیت (اداره کل صمت استان ، سازمان جهاد کشاورزی) در موارد خاص که متقاضی دارای شرایط تولید بوده و نیاز به صدور پروانه بهره برداری با ساخت و ساز بالای ۲۰ درصد در شهرکهای صنعتی و نواحی صنعتی می باشند با اخذ برنامه زمانبندی تفضیلی از متقاضی و تعهد مبنی بر اجرا طبق برنامه، با صدور پروانه بهره برداری مشروط به ارائه گواهی ساخت و ساز توسط شرکت شهرکهای صنعتی مساعدت لازم به عمل آید.

نظر به توافقات صورت پذیرفته در دبیرخانه شورای گفت و گو شورا مقرر می نماید

- ۱- دستگاه های صادر کننده مجوز فعالیت (اداره کل صمت استان ، سازمان جهاد کشاورزی) در موارد خاص که متقاضی دارای شرایط تولید بوده و نیاز به صدور پروانه بهره برداری با سطح

پیشنهادهای



اشغال بالای ۲۰ درصد در شهرکهای صنعتی و نواحی صنعتی می باشند با اخذ برنامه زمانبندی تفصیلی از متقاضی و تعهد مبنی بر اجرا طبق برنامه، با صدور پروانه بهره برداری مشروط به ارائه گواهی ساخت و ساز توسط شرکت شهرکهای صنعتی مساعدت لازم به عمل آید. شورا مقرر نماید از طریق شورای مرکز بصورت ملی و فراگیر پیگیری شود: الف) بند ۴-۱ - فصل چهارم: به شرح زیر اصلاح گردد: • ۴-۶ - دستگاه های صادر کننده مجوز فعالیت (اداره کل صمت استان ، سازمان جهاد کشاورزی) در موارد خاص که متقاضی دارای شرایط تولید بوده و نیاز به صدور پروانه بهره برداری با سطح اشغال بالای ۲۰ درصد در شهرکهای صنعتی و نواحی صنعتی می باشند با اخذ برنامه زمانبندی تفصیلی از متقاضی و تعهد مبنی بر اجرا طبق برنامه، با صدور پروانه بهره برداری مشروط به ارائه گواهی ساخت و ساز توسط شرکت شهرکهای صنعتی مساعدت لازم به عمل آید. ب) پیشنهاد می گردد: ۱- سامانه های فعال در ادارات کل صمت استان و جهاد کشاورزی برای صدور پروانه بهره برداری صمت و کشاورزی در سامانه بهین یاب الزام نیاز به درج شماره پایانکار دارند، گواهی ساخت و ساز قابل ثبت گردد.	
۱- نامه شماره ۱۴۰۳/۳۵۹/ص مورخ ۱۴۰۳/۰۲/۰۸ کمیسیون صنعت اتاق بازرگانی ۲- ضوابط ساخت وساز واحدهای صنعتی در شهرک ها /نواحی صنعتی ومناطق ویژه اقتصادی ۳- صورتجلسه هفتمین نشست کارگروه کارشناسی دبیرخانه شورای گفت و گو مورخ ۱۴۰۳/۰۲/۱۷	فهرست مستندات و مدارک پشتوانه