



شناسه	رویه	تاریخ تهیه گزارش	۱۴۰۱/۰۴/۲۱
عنوان موضوع	ارائه پی شنهادات پیرامون موانع و مشکلات مربوط به ایجاد و فعال سازی شهرک های صنفی- صنعتی و ساماندهی اصناف در قالب مجتمع های صنفی و شهرک های صنفی صنعتی		
مرجع طرح موضوع	اتاق اصناف - دبیرخانه شورا		
شرح موضوع	<p>با اطلاع رسانی و مکاتبات دبیرخانه شورای گفت و گو در ابتدای سال طی نامه به شماره ۱۴۰۱/۱۴۰/ص مورخ ۱۴۰۱/۰۱/۲۸ تخصصی بررسی شدن موضوعات در سال جاری به اطلاع تشکل ها و بصورت خاص اتاق اصناف رسید و درخواست طرح موضوعات قابل طرح در شورا مطرح شد.</p> <p>اتاق اصناف طی نامه شماره ۱۴۰۱/۳۰۷/ص مورخ ۱۴۰۱/۲/۲۸ موانع و مشکلات این حوزه را مطرح نمود که این موضوعات در کارگروه اتاق اصناف مورخ ۱۴۰۱/۳/۲۴ شامل مشکلات ایجاد ۲۲ شهرک صنعتی مشهد از جمله ۵ شهرک در دست اقدام و شهرک های جدید که جزء هدف گذاری های اتاق اصناف در طول سالهای برنامه ششم و هفتم بوده ابتدا مطرح و سپس در یازدهمین جلسه دبیرخانه شورا در سال جاری مطرح شد.</p> <p>مصوبات این جلسه طی نامه های شماره ۱۴۰۱/۱/۱۰۵۲/ص مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۰۴ از شورای شهر و شهرداری و طی نامه شماره ۱۴۰۱/۱/۱۰۵۳/ص مورخ ۱۴۰۱/۴/۴ از استانداری، اتاق اصناف، محیط زیست و شرکت شهرک ها و مجددا طی نامه شماره ۱۴۰۱-۱۱۵۰-ص مورخ ۱۴۰۱-۴-۱۱ پیگیری شد.</p>		
ایرادات و مشکلات مطروحه	<p>مشکلات مربوط به ایجاد و فعالسازی شهرک های صنفی-صنعتی و ساماندهی اصناف در قالب مجتمع های صنفی و شهرک های صنفی صنعتی به شرح زیر می باشد:</p> <p>۱- تبصره ذیل ماده ۱۰ ضوابط و معیارهای محیط زیستی استقرار واحدهای خدماتی (ابلاغیه معاون محیط انسانی سازمان محیط زیست کشور مورخ اسفند ۱۳۹۸) ایجاد شهرکها و نواحی صنعتی در محدوده شعاع معینه ۳۰ کیلومترهفت کلانشهر کشور اعم از تهران، مشهد، اصفهان، اهواز، تبریز، شیراز و اراک را منوط به اخذ مجوز از هیات وزیران میداند، این موضوع باعث ایجاد چالش جهت صنوف تولیدی که قصد ساماندهی اعضا تحت پوشش خود در قالب شهرک صنعتی غیر دولتی (با توجه به مزایای مترتب بر قانون فوق) را دارند گردیده است.</p> <p>۲- به استناد ماده ۲ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها در مواردی که به اراضی زراعی و باغ ها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده می شود هشتاد درصد (۸۰٪) قیمت روز اراضی و باغ های مذکور با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکین وصول و به خزانه داری کل کشور واریز می گردد که این موضوع ایجاد شهرکهای صنفی-صنعتی را عملا از توجیه اقتصادی خارج می نماید.</p> <p>۳- شهرداریها جهت صوفی که جهت ساماندهی اعضا خود قصد ایجاد مجتمع صنفی را دارند علاوه بر هزینه های پروانه و پایانکار واحدهای مستقر در مجتمع های صنفی، هزینه های مختلفی از جمله هزینه ورود به محدوده شهری معادل ۴۳ تا ۵۷ درصد زمین، هزینه تفکیک زمین، هزینه های تغییر کاربری، و ... را از مجتمع های صنفی اخذ می نمایند که عملا ایجاد مجتمع را غیر اقتصادی می نماید.</p>		



نظرات اعضا حاضر در جلسات کارشناسی:

رئیس دبیرخانه شورای گفت و گوی خراسان رضوی گفت: پیرو مکاتباتی که از سوی اتاق اصناف مشهد در خصوص موانع موجود در مسیر راه اندازی شهرک‌های صنفی- صنعتی با دبیرخانه شورای گفت و گوی استان صورت گرفت، بر آن شدیم تا در این نشست، موضوع را واکاوی نماییم. موضوعی که در این نشست بررسی می‌شود، مسئله‌ای است که راه اندازی ۴۰ شهرک صنفی- صنعتی را تحت‌الشعاع قرار داده است.

لبافی با تاکید بر لزوم تعامل بین بخش خصوصی و دولتی در جهت رفع موانع موجود اظهار کرد: ما موظف به همراهی و همسویی با یکدیگر در شناسایی موانع و ارائه راهکارهای استانی و ملی در راستای رفع مشکلات هستیم تا در نهایت شاهد رشد و توسعه اقتصادی این شهر و استان باشیم. در مسیر راه اندازی شهرک‌های صنفی- صنعتی در مشهد، ۴ الی ۵ مشکل عمده وجود دارد که باید با تدبیراندیشی، تعامل و پیگیری جهت اصلاح قانون، نسبت به حل و فصل آنها اقدام نماییم. مسئله نخست، موضوع کاربری اراضی در ایجاد این شهرکها و دوم، مبحث عوارض تغییر کاربری زمین (معادل ۸۰ درصد قیمت کارشناسی ارزش زمین بعد از تغییر کاربری) و نیز بحثهای کارشناسی مرتبط با فرایند تغییر کاربری و تعیین عوارض است.

وی از موضوع «رعایت شعاع ۳۰ کیلومتر» و فاصله از شهر در ایجاد شهرک‌های صنفی- صنعتی به عنوان یکی دیگر از مباحث موجود نام برد و گفت: تبصره ذیل ماده ۱۰ ضوابط و معیارهای محیط زیستی استقرار واحدهای خدماتی، ایجاد شهرکها و نواحی صنعتی در محدوده شعاع معینه ۳۰ کیلومتر هفت کلانشهر کشور اعم از تهران، مشهد، اصفهان، اهواز، تبریز، شیراز و اراک را منوط به اخذ مجوز از هیئت وزیران میداند.

لبافی خاطر نشان کرد: نکته این است که در این قانون، مباحث آلاینده‌ی صنایع در نظر گرفته نشده و فقط به فاصله شعاع ۳۰ کیلومتری از شهر در احداث شهرکها تاکید کرده است؛ درحالیکه می بایست بین صنایع آلاینده و غیرآلاینده تفاوتی قائل می گردید.

رئیس دبیرخانه شورای گفت و گوی استان اذعان کرد: نکته دیگر در خصوص عدم تناقض بین شهرک‌های صنعتی غیردولتی و دولتی در موضوع کاربری است که طبق قانون و صراحت قانون، نباید تبعیضی وجود داشته باشد؛ اما متأسفانه شاهد تحقق این امر نیستیم. در حوزه کاربری، لازم است قوانینی که برای شهرک‌های دولتی در نظر گرفته میشود، برای غیردولتی‌ها هم مدنظر باشد.

سپس هادی مخملی، عضو هیئت رئیسه اتاق اصناف مشهد گفت: مسائل و مشکلات موجود، مانع راه اندازی این ۴۰ شهرک صنفی شده است. در این میان، اراضی ۵ شهرک صنفی- صنعتی با سرمایه گذاری دوهزار میلیارد تومانی بخش خصوصی و پیش بینی ۷هزار نفر اشتغالزایی تملک شده؛ اما موانع موجود، مانع آغاز به کار آن گردیده است. این در حالی است که کلیه اصناف و اتحادیه های ما انگیزه دارند تا بعد از راه اندازی این شهرکها به آنها ورود کنند. در صورت این اتفاق، شاهد رونق چشمگیری در حوزه اصناف خواهیم بود.

وی افزود: این موضوع موجب تحول عظیمی در استان و شهر مشهد خواهد بود و امیدواریم با رفع مشکلات، شاهد راه اندازی شهرک‌های صنفی- صنعتی باشیم.

فارابی، کارشناس اتاق اصناف مشهد: موضوع ایجاد شهرک‌های صنعتی غیر دولتی تخصصی و یا شهرک‌های صنفی- صنعتی که تحت نظر اتاق اصناف و زیر پوشش اتحادیه های زیر مجموعه اتاق اصناف و شرکت های تعاونی تابعه با مشارکت اعضای اتحادیه ها تشکیل می شوند و مصرف کننده زمین این شهرکها نیز خود اعضای اتحادیه هستند که در ایجاد شهرک مشارکت داشته اند و می بایست بین این گونه شهرک‌های غیر دولتی و شهرک‌هایی که ایجاد کننده آن یک

جمع‌بندی جلسه
کارگروه تخصصی
(کارشناسی) به تاریخ
۱۴۰۱/۳/۳۰



شخص حقیقی و یا حقوقی به عنوان سرمایه گذار است و در راستای منافع خود دست به این کار میزند تفکیک قایل شد. اتاق اصناف مشهد دارای حدود ۱۰۰ اتحادیه است که حدود ۲۵ درصد این اتحادیه ها قابلیت ساماندهی در قالب شهرک یا مجتمع را دارند. ایجاد شهرکهای صنفی-صنعتی در کلانشهر مشهد می تواند دارای مزایای زیادی باشد از قبیل: کمک به پایداری محیط زیست، رفع مشکلات ترافیکی، امکان ایجاد خوشه های صنعتی، امکان توسعه صنایع کوچک و متوسط، ایجاد اشتغال با سرمایه های نه چندان زیاد، کمک به رفع معضلات حاشیه نشینی خصوصا در حاشیه شهر کلانشهر مشهد و امکان ایجاد تعامل با تجار سایر کشورها در شهرکهای صنفی تخصصی.

وی افزود: در حال حاضر حدود ۶ شهرک صنفی-صنعتی با تملک زمین در حال اقدام جهت احداث، ۶ شهرک توسط اتحادیه ها و شرکت تعاونی ها در حال برنامه ریزی و پیگیری تملک زمین و ۲۰ شهرک صنفی تخصصی دارای پتانسیل ایجاد در حوزه شهرستان مشهد می باشند.

فارابی در تشریح مشکلات ایجاد شهرکهای صنفی-صنعتی اصناف ابراز کرد: در حال حاضر اتاق اصناف مشهد ایجاد شهرکهای صنفی-صنعتی را در سه قالب ایجاد شهرکهای صنفی-صنعتی غیر دولتی، استقرار صنوف در شهرکهای صنعتی دولتی موجود و ایجاد مجتمع های صنفی پیگیری می نماید که در این راستا با مشکلاتی مواجه هستیم.

نکات منفی محدوده شعاع معینه ۳۰ کیلومتر برای احداث شهرکها

وی با اشاره به موضوع شعاع ممنوعه استقرار شهرکهای صنعتی (اعم از دولتی و خصوصی) به عنوان یکی از موانع موجود گفت: این موضوع باعث ایجاد چالش برای صنوف تولیدی که قصد ساماندهی اعضاء تحت پوشش خود در قالب شهرک صنعتی غیر دولتی را دارند، گردیده است.

فارابی تصریح کرد: این موضوع در تناقض با قانون ایجاد شهرکهای صنعتی غیر دولتی مصوب سال ۱۳۹۲ مجلس شورای اسلامی (که ایجاد شهرکها در حریم شهرها را مجاز می داند) و نیز بخشنامه اجرایی ۴ دی ماه سال ۱۳۹۰ قانون هوای پاک است که استقرار واحدهای صنعتی در حریم هفت کلانشهر را فقط در شهرکهای صنعتی مجاز می داند. از طرفی، اداره کل محیط زیست استقرار واحدها تحت عنوان مجتمع صنفی در شعاع ۳۰ کیلومتر را مجاز دانسته لکن استقرار همان واحدها با همان ماهیت زیست محیطی تحت عنوان شهرک صنفی صنعتی غیر دولتی را مشمول شعاع ۳۰ کیلومتر می داند. نکته اینکه بسیاری از واحدهای صنفی صنعتی تولیدی که مشمول شعاع ممنوعه ۳۰ کیلومتر هستند در حال حاضر در داخل شهر مشهد مشغول به فعالیت هستند که برخی از این مشاغل جزو مشاغل نایمن هستند.

کارشناس اتاق اصناف مشهد خاطرنشان کرد: با توجه به اینکه بسیاری از این واحدها مانند تولید کنندگان پوشاک، کیف، کفش، چوب و الوار و... در حال حاضر در داخل شهر مشغول به فعالیت بوده و اتکای شدید به نیروی کارگری دارند، اصرار به استقرار در شعاع خارج ۳۰ کیلومتر باعث عدم تشکیل و ساماندهی این صنوف می گردد.

وی افزود: تبصره ذیل ماده ۱۰ ضوابط و معیارهای محیط زیستی استقرار واحدهای خدماتی، موضوع استقرار واحدها در شعاع ۳۰ کیلومتری را بالکل ممنوع ندانسته و آن را مشروط به اخذ مصوبه هیات دولت میداند و لازم به یادآوری است هیات دولت در جلسه ۱۱ خرداد امسال، موضوع شعاع ممنوعه ۱۲۰ کیلومتری تهران را با بیان شرایطی حذف و طی بخشنامه ای ابلاغ نمود.

لزوم پرداخت عوارض تغییر کاربری زمین، یکی دیگر از موضوعاتی بود که کارشناس اتاق اصناف مشهد به عنوان چالش در مسیر راه اندازی شهرک صنفی-صنعتی از آن نام برد. او گفت: اداره امور اراضی جهاد کشاورزی هزینه عوارض تغییر کاربری زمین را (معادل ۸۰ درصد قیمت کارشناسی ارزش زمین بعد از تغییر کاربری) اخذ می نماید. هزینه سنگین این عوارض یکی از مشکلات عمده فرا روی ایجاد شهرکها است.



فراپی افزود: تعرفه بالای قیمت زمین کارگاهی در شهرک ها و نواحی صنعتی، یکی دیگر از مسائل و مشکلات موجود است. هم اکنون تعرفه واگذاری زمین به صورت کارگاهی (با مساحت کمتر از ۵۰۰ متر که مورد تقاضای اکثر واحدهای صنفی می باشد) در شرکت شهرک های صنعتی دو برابر زمین های دیگر است.

کارشناس اتاق اصناف مشهد یادآور شد: پیش بینی زون های صنفی در طرح شهرکهای صنعتی، یکی از راههای حل این مسئله است و حذف قیمت دو برابری زمین برای تعرفه واگذاری زمین به صورت کارگاهی (زمینهای زیر ۵۰۰ متر که مورد نیاز اکثر صنوف است) در خصوص واحدهایی که تحت پوشش اتاقهای اصناف و با مشارکت اتحادیه ها تشکیل می شوند، می تواند در این خصوص راهگشا باشد.

وی از بخشی نگری و عدم هماهنگی و عزم جمعی دستگاه ها جهت ایجاد شهرکهای صنفی - صنعتی انتقاد و اظهار کرد: اخذ مجوز ایجاد شهرکهای صنفی - صنعتی، مستلزم اخذ مجوز کارگروه امور زیربنایی و شورای برنامه ریزی و توسعه استانها می باشد. لازمه این موضوع نیز اخذ نظر مثبت حدود ۲۰ ارگان اجرایی و اداری است. ارگانهای ذی ربط بعضا بدون نگاه به اهمیت و آورده موضوع، هر کدام نگاه بخشی و بعضا سختگیرانه خود را داشته و این مسئله ایجاد شهرک ها را با چالش های جدی مواجه می نماید.

کارشناس اتاق اصناف مشهد با اشاره به هزینه های متعدد و سنگین شهرداری ها نیز اظهار کرد: شهرداری ها علاوه بر هزینه های پروانه و پایانکار واحدهای مستقر در مجتمع های صنفی، هزینه های مختلفی جهت ورود به محدوده شهری معادل ۴۳ تا ۵۷ درصد زمین، هزینه تفکیک زمین، هزینه های تغییر کاربری و ... را از مجتمع های صنفی اخذ می کنند که عملا قیمت هر متر مربع زمین را بسیار افزایش می دهد.

وی گفت: حذف کلیه هزینه های شهرداری به جز هزینه پروانه و پایانکار و نیز تسری کلیه موارد فوق به سایر صنوف (صنوفی که در لیست صنوف مزاحم شهری نیستند) می تواند در این خصوص راهگشا باشد.

در ادامه این نشست، سرکار خانم مهندس زیبا معظمی، رئیس اداره محیط زیست انسانی اداره کل حفاظت محیط زیست خراسان رضوی گفت: در موضوع محدوده شعاع معینه ۳۰ کیلومتر برای احداث شهرکها، مهمترین بحث این است که آیین نامه ها و قوانین بالادستی، دست ما را در مساعدت بسته است. در زمان تصدی گری آقای رزم حسینی برای ۵ شهرک صنفی - صنعتی توافق شد به صورت استانی، اما برای دیگر شهرکها این موضوع رقم نخورد.

وی افزود: اگر مصوبه هیئت وزیران در جهت حذف شعاع ممنوعه اخذ گردد، ما نیز نهایت همکاری و مساعدت را خواهیم داشت. در این راستا، حتی رونوشتی به استانداری دادیم که در زمان سفر رئیس جمهور به مشهد، پیگیر این موضوع باشند. دید ما نسبت به شهرکهای صنفی اطراف مشهد مثبت است و امیدواریم با اخذ مصوبه هیئت وزیران، شهرکها ایجاد شود.

حسن ماجدی، عضو هیئت رئیسه اتاق اصناف مشهد نیز ابراز کرد: اهم تاکید ما در اتاق اصناف بر این است که ماهیت فعالیت صنف را از صنعت جدا نماییم. تمام ضوابطی که در سازمان محیط زیست راجع به شهرکهای صنعتی دولتی و خصوصی، بر پایه فعالیتهای صنعتی است، در خصوص شهرکهای صنفی هم اعمال می گردد و تفاوت لازم بین شهرکهای صنفی و صنعتی قائل نمیشوند. تقاضای ما این است که ضوابط شهرکهای صنفی نسبت به شهرکهای صنعتی، براساس ویژگیهایی که دارند، تقلیل یابد. فعالیت بسیاری از صنوف در داخل شهر بلامانع است؛ زیرا فاقد آلاینده اند و لذا تجمع آنها در شهرک صنفی - صنعتی مشکل محیط زیستی نخواهد داشت.

مهدی محمودزاده، کارشناس شرکت شهرکهای صنعتی استان نیز گفت: در کل کشور به دلیل بخشنامه موجود، الزامات شهرکهای صنفی و صنعتی یکسان است. ۵ شهرک صنفی - صنعتی که تملک زمین را انجام داده اند، هنوز پروانه بهره



برداری را اخذ نکرده اند و اگر از شرکت شهرکهای صنعتی پروانه بگیرند، الزامات شهرکهای صنعتی شامل حال آنها می گردد.

مهدی وطن پرست، رئیس گروه تولید استانداری خراسان رضوی نیز گفت: هدفگذاری استانداری این بوده که سالانه دو شهرک به بهره برداری برسد لذا در این زمینه مشکلی از سوی استانداری وجود ندارد و شهرکهایی که پیشرفت بیشتری دارند را میتوان در قالب دستور استاندار پیگیری نمود.

قاسم کیومرثی، رئیس اداره فلزی سازمان صمت استان نیز گفت: امروز برخی واحدهای صنفی از برخی صنایع قوی ترند و نیروهای بسیاری دارند. به نظر میرسد مجموعه ای قوانین در حوزه صنف و صنعت بایستی تعریف گردد. شاید حوزه وزارت صمت و شرکت شهرکها باید در درون خود اصناف را به عنوان معاونت یا بخش در نظر بگیرد. معاونت اصناف بایستی شکل بگیرد تا به لحاظ کارشناسی اتفاقات لازم رقم بخورد. عملکرد جزیره ای دستگاه ها در حل مشکل نتیجه لازم را به دنبال ندارد.

محدثه نجفی، کارشناس اداره کل راه و شهرسازی خراسان رضوی نیز گفت: اغلب مجوز شهرکهای صنفی از سوی شهرداری و تعدادی نیز توسط شرکت شهرکهای صنعتی صادر میشود. ضروری است کارشناسی لازم از سوی شهرداری و شرکت شهرکهای صنعتی در خصوص الگو و طرحی بر مبنای نیازسنجی صورت گیرد تا بدانیم چند شهرک در مشهد و استان نیاز است.

حمیدرضا کبیریان، معاون حفظ کاربری اراضی جهاد کشاورزی استان نیز در خصوص موضوع تغییر کاربری گفت: ایجاد شهرکها طبق قانون ملزم به تغییر کاربری و پرداخت عوارض است و چون در این زمینه صراحت قانونی وجود دارد، تنها راهکار ممکن، اصلاح قوانین می باشد. تشکیل این شهرکها در اراضی درجه ۳ و ۴ و زمینهایی که فاقد امکان کشت هستند، ممکن است.

علیرضا سروش امین، کارشناس دادگستری استان نیز گفت: با توجه به اهمیت موضوع، میتوان این مبحث را به رئیس کل دادگستری استان ارجاع نمود.

حسین جنگی، کارشناس معاونت اقتصادی شهرداری مشهد نیز در بخشی از این نشست ابراز کرد: هزینه های عوارض ورود به محدوده براساس مترآژ و... طبق قانون باید دریافت گردد؛ اما مصوباتی هم داریم که برای عوارض تخفیفات یا تسهیلاتی در نظر گرفته است و اگر در این زمینه درخواستهایی وجود دارد که به دست شهرداری برسد، میتوانیم موضوع را پیگیری نماییم و به صورت تعاملی، هزینه ها را کاهش دهیم. اختیارات شورای شهر در حوزه عوارض، تخفیف است و بخشودگی عوارض را شامل نمیشود.

محمد یوسفی، نماینده اداره کل امور شهرسازی شهرداری مشهد هم ابراز کرد: در خصوص مشاغل مزاحم، مصوبه ای در شورای شهر تصویب شد و به شهرداری تکلیف شد. ساماندهی مشاغل مزاحم از وظایف قانونی شهرداری است. ما شهرکهای مختلفی داریم که در حال اجراست و بخشودگیها و کلیه حقوقات مربوط به آنها در حال انجام است. باید بدانیم که آیا ساماندهی مشاغل مزاحم هم در قالب این شهرکهای صنفی قرار میگیرد یا خیر. در این صورت، شورای شهر میتواند پیگیر حل مسئله باشد.

لبافی، رئیس دبیرخانه شورای گفت و گوی استان گفت: طبق آنچه عنوان شد، پیشنهاد می گردد مباحث محیط زیستی در موضوع شعاع ۳۰ کیلومتری شهر برای احداث شهرکها، با توجه به اسناد بالادستی و با پیگیری محیط زیست و شرکت شهرکها در جهت تعدیل، پیگیری گردد. وی افزود: در خصوص عوارض ۸۰ درصد ارزش زمین بعد از تغییر کاربری نیز با



توجه به مصوبه جلسات قبل در خصوص این موضوع برای شهرکهای صنعتی، میتوان پیگیری را برای شهرکهای صنعتی نیز تسری داد.

لبافی به پیگیری مبحث مشاغل ناایمن در حوزه شهرداری و شورای شهر و ساماندهی آنها در شهرکهای صنعتی - صنعتی به عنوان یکی دیگر از پیشنهادهای این نشست اشاره کرد.

دستگاههای استانی دارای نماینده در جلسه:

دادگستری استان، فرمانداری مشهد، دفتر هماهنگی امور سرمایه گذاری و اشتغال استانداری، سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان، سازمان صنعت، معدن و تجارت استان، سازمان جهاد کشاورزی استان، شرکت شهرکهای صنعتی استان، اتاق تعاون استان، اتاق اصناف مشهد، شهرداری مشهد، اداره کل حفاظت محیط زیست استان، اداره کل راه و شهرسازی استان

جمعبندی مورد توافق اعضا

موضوع شعاع ۳۰ کیلومتر

نظر به اینکه تبصره ذیل ماده ۱۰ ضوابط و معیارهای محیط زیستی استقرار واحدهای خدماتی (ابلاغیه معاون محیط انسانی سازمان محیط زیست کشور مورخ اسفند ۱۳۹۸) ایجاد شهرکها و نواحی صنعتی در محدوده شعاع معینه ۳۰ کیلومتر هفت کلانشهر کشور اعم از تهران، مشهد، اصفهان، اهواز، تبریز، شیراز و اراک را منوط به اخذ مجوز از هیات وزیران میداند، این موضوع باعث ایجاد چالش جهت صنوف تولیدی که قصد ساماندهی اعضا تحت پوشش خود در قالب شهرک صنعتی غیر دولتی (با توجه به مزایای مترتب بر قانون فوق) را دارند گردیده است: ضمن اینکه به دلائلی؛ بر خلاف ضوابط و قوانین جاریه از جمله قانون رفع موانع تولید و رهنمودهای مقام معظم رهبری در خصوص دستور العمل اقتصاد مقاومتی می باشد که بدانها اشاره می شود:

۱- قانون شهرکهای صنعتی غیر دولتی به شماره ۱۳۷/۸۲۳۹۰ مصوب ۹۲/۱۲/۱۲ مجلس شورای اسلامی، و آیین نامه اجرایی آن به شماره ۸۵۳۰۱/ت/۸۵۳۶/۵۰۹۳۶ مورخ ۱۳۹۳/۷/۲۸ ایجاد شهرکهای صنعتی غیر دولتی در حریم شهرها را (که عمده آن در همان شعاع ۳۰ کیلومتری قرار دارد) مجاز دانسته و فاصله خاصی برای آن تعیین ننموده است.

۲- ماده ۹ ابلاغیه شماره ۹۷/۱۰۰/۲۴۴۰۵ سازمان محیط زیست کشور مصوب شهریور ۱۳۹۷، ایجاد شهرکهای صنعتی جهت رده های ۱ و ۲ و ۳ زیست محیطی را حداکثر تا مساحت ۳۰ هکتار داخل حریم شهر را امکان پذیر شمرده است.

۳- ادارات کل محیط زیست استانها با توجه به ضوابط استقرار آن سازمان، فعالیت شهرکهای فوق تحت عنوان مجتمع صنعتی را مجاز دانسته لکن صدور مجوز شهرک صنعتی غیر دولتی برای فعالیت با همان ماهیت و رده زیست محیطی را منوط به اخذ مصوبه هیات وزیران میداند. این موضوع با توجه به صرفا تفاوت در نام "صنعتی" و "صنعتی" غیر قابل توجیه می باشد.

۴- اخذ مصوبه شهرکهای فوق از هیات محترم وزیران هیچگونه اتفاقی را در ماهیت زیست محیطی موضوع رقم نزده و فقط باعث طولانی شدن پروسه ایجاد شهرکها و به تعویق افتادن آثار مثبت مترتب بر آن می گردد.

۵- بسیاری از واحدهایی که قرار است در شهرکهای مذکور ساماندهی شوند هم اکنون در داخل شهر و محدوده کلانشهرها و بعضا در دسته مشاغل مزاحم شهری در حال فعالیت بوده که با ایجاد این شهرکها در شعاع ۳۰ کیلومتری و حوزه حریم مشهد از شهر فاصله قابل توجهی می گیرند.



۶- ایجاد شهرکهای صنعتی تخصصی فوق می تواند نقش مهمی در ساماندهی اصناف، ایجاد خوشه های صنعتی، کاهش هزینه های تولید و کمک به ایجاد اشتغال جهت نیروهای کارگری خصوصا در حاشیه شهرها و کمک به رفع مشکل حاشیه نشینی کلانشهر مشهد و گام برداشتن در راستای اقتصاد مقاومتی داشته باشد.

۷- استقرار شهرکهای صنفی- صنعتی در فاصله بیش از ۳۰ کیلومتری با توجه به انکاء شدید شهرکهای فوق به نیروی کارگری و نیز بعد مسافت، عملا باعث عدم ایجاد شهرکها و عدم ساماندهی اصناف می گردد.

۸- نظر به مراودات تجاری سایر کشورها از جمله عراق و افغانستان و کشورهای آسیای میانه با مشهد، تجمیع تولیدکنندگان در شهرکهای صنفی- صنعتی تخصصی و ایجاد فضایی مناسب در این خصوص (مانند مراکزی که کشورهای نظیر ترکیه فراهم نموده است) می تواند نقش موثری در بالارفتن این مراودات داشته باشد.

لازم به یادآوری است هیات دولت در جلسه مورخ ۱۴۰۱/۳/۱۱ موضوع شعاع ممنوعه ۱۲۰ کیلومتری تهران را با بیان شرایطی حذف و طی بخشنامه شماره ۴۵۳۱۳ مورخ ۱۴۰۱/۳/۲۲ ابلاغ نمود. این قانون از سال ۱۳۴۷ ابلاغ و اجرایی شده بود.

لذا با عنایت به توضیحات فوق و استنادات مطرح شده مقرر شد:

- موضوع عدم نیاز به اخذ مجوز از هیات محترم وزیران جهت استقرار شهرکهای صنفی-صنعتی (با استفاده از قانون شهرکهای صنعتی غیر دولتی) و اسناد بالادستی با نامه ای مشترک به امضای مدیران محترم، اتاق اصناف مشهد-اداره کل محیط زیست و شرکت شهرکهای صنعتی استان به استاندار محترم تنظیم تا موضوع از طریق معاون اول ریاست محترم جمهوری مورد پیگیری قرار گیرد.

با توجه به اینکه موضوع اخذ عوارض تغییر کاربری زمین (معادل ۸۰ درصد قیمت کارشناسی پس از تغییر کاربری) تعیین گردیده که این موضوع ایجاد شهرکهای صنفی-صنعتی را عملا از توجیه اقتصادی خارج می نماید.

لذا با بررسی جمع جهات دبیرخانه در این خصوص سه پیشنهاد به شورای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی ارائه می نمایم تا در جلسه شورا اتخاذ تصمیم شود.

۱- معافیت شهرکهای صنعتی غیر دولتی (حداقل در خصوص شهرکهای صنفی- صنعتی که تحت پوشش اتاق های اصناف و با مشارکت اتحادیه ها تشکیل می شوند) از عوارض تغییر کاربری زمین:

- ماده ۵ آیین نامه اجرایی قانون شهرکهای صنعتی غیر دولتی مصوب ۱۳۹۳/۷/۲۸ هیات محترم وزیران (آیین نامه اجرایی تبصره (۵) اصلاحی بند (الف) ماده (۳) قانون، تصویب نامه شماره ۵۰۹۳۶/ت/۸۵۳۰۱ هـ مورخ ۱۳۹۳/۷/۲۸ هیات وزیران) شهرکهای صنعتی غیر دولتی را برخوردار از کلیه مزایای قانونی شهرکهای صنعتی دولتی دانسته است. با توجه به اینکه شهرکهای صنعتی دولتی از پرداخت عوارض تغییر کاربری زمین معاف می باشند، این موضوع به شهرکهای غیر دولتی می تواند تسری پیدا کند.

۲- احیاء مجدد مصوبه شماره ۷۴۵۷۹/ت/۹۱۱۶ ک- ۱۳/۵/۱۳۸۷ هیئت محترم وزیران مصوبه شماره ۷۴۵۷۹/ت/۹۱۱۶ ک- مورخ ۱۳۸۷/۵/۱۳ هیئت محترم وزیران و شماره ۳۷۷۹۲/۴۳۹۳۴ مورخ ۱۳۸۹/۲/۲۱ شهرکهای صنفی که به منظور ساماندهی صنوف کارگاهی (مزاحم و آلاینده) ایجاد شدند جزء طرح های خدمات عمومی محسوب و از پرداخت عوارض تغییر کاربری معاف می شدند که مصوبه های فوق ملغی گردیده است. احیای مجدد این مصوبات می تواند شامل حال گروهی از اصناف که جزو صنوف آلاینده شهری می باشند شود.

۳- اخذ عوارض تغییر کاربری زمین جهت شهرکهای صنفی-صنعتی غیر دولتی به قیمت منطقه ای :



• آقای نعمت زاده وزیر وقت صنعت معدن و تجارت طی نامه شماره ۲۲۲۰۰۵/۶۰۰-مورخ ۱۳۹۵/۱۰/۱۴ ضمن ارسال پیش نویس مصوبه هیات وزیران، درخواست تصویب اخذ قیمت منطقه ای (به جای ۸۰ درصد قیمت کارشناسی) برای عوارض تغییر کاربری شهرکها را نمودند. که این موضوع با تغییر وزیر به نتیجه نرسید. این موضوع به عنوان سومین گزینه می تواند مورد پیگیری قرار گیرد.

موضوع هزینه های متعدد و سنگین شهرداریها شهرداریها جهت صنوفی که جهت ساماندهی اعضای خود قصد ایجاد مجتمع صنفی را دارند علاوه بر هزینه های پروانه و پایانکار واحدهای مستقر در مجتمع های صنفی، هزینه های مختلفی از جمله هزینه ورود به محدوده شهری معادل ۴۳ تا ۵۷ درصد زمین، هزینه تفکیک زمین، هزینه های تغییر کاربری، و ... را از مجتمع های صنفی اخذ می نمایند که عملاً ایجاد مجتمع را غیر اقتصادی می نماید.

شورای شهر مشهد در سنوات گذشته مصوباتی را در خصوص تسهیل در ساماندهی صنوف مزاحم داشته است از جمله:

۱- مصوبه شماره ۳/۳۷۶۵/ش مورخ ۸۶/۹/۲۰ در خصوص عدم دریافت حقوق ناشی از ورود به محدوده و تغییر کاربری اراضی و نیز تقسیط سه ساله هزینه صدور پروانه

۲- امکان پرداخت تسهیلات قرض الحسنه از طریق بانک های عامل حسب مصوبه شماره ۴/۹۴/۱۰۳۷۴/ش مورخ ۱۳۹۴/۷/۳۰

۳- امکان بهره مندی از تسهیلات بانکی کم بهره با معرفی شهرداری حسب مصوبه ۹۶/۱۶۸۹۳/ش مورخ ۹۶/۱۰/۵

۴- مصوبه شماره ۸۴۶۲/۵/۹۷/ش مورخ ۹۷/۵/۲۳ در خصوص عدم دریافت حقوق ناشی از ایجاد ۸ درصد کاربری های خدماتی درونگرا

با استناد به موارد ذکر شده به شهرداری و شورای محترم شهر مشهد با طرح موضوع در جلسه اصلی شورای گفت و گو پیشنهاد گردید:

▪ با هدف ساماندهی کلیه صنوف، جلوگیری از ایجاد تردد های بیمورد شهری و آلودگی ناشی از آن و انتقال بسیاری از کسب و کارهای خرد به شهرکها و ایجاد مزیت های نسبی برای سرمایه گذاری، موضوع حذف کلیه هزینه های شهرداری بجز هزینه پروانه و پایانکار و نیز تسری کلیه موارد فوق به سایر صنوف (صنوفی که در لیست صنوف مزاحم شهری نیستند) در دستور کار شورای شهر و شهرداری قرار گیرد.

در ارتباط با ارائه پیشنهادات پیرامون موانع و مشکلات مربوط به ایجاد و فعالسازی شهرک های صنفی-صنعتی و ساماندهی اصناف در قالب مجتمع های صنفی و شهرک های صنفی صنعتی دبیرخانه شورای گفت و گو با بررسی جمیع جهات و جمع بندی نظرات، پیشنهادات زیر را جهت تصویب به شورا ارائه می نماید تا پس از تصویب پیگیری شود:

۱- نظر به اینکه تبصره ذیل ماده ۱۰ ضوابط و معیارهای محیط زیستی استقرار واحدهای خدماتی (ابلاغیه معاون محیط انسانی سازمان محیط زیست کشور مورخ اسفند ۱۳۹۸) ایجاد شهرکها و نواحی صنعتی در محدوده شعاع معینه ۳۰ کیلومتر هفت کلانشهر کشور اعم از تهران، مشهد، اصفهان، اهواز، تبریز، شیراز و اراک را منوط به اخذ مجوز از هیات وزیران میداند، و این موضوع باعث ایجاد چالش جهت صنوف تولیدی که قصد ساماندهی اعضا تحت پوشش خود در قالب شهرک صنعتی غیر دولتی (با توجه به مزایای مترتب بر قانون فوق) را

پیشنهادات



دارند گردیده است: ضمن اینکه به دلائلی؛ بر خلاف ضوابط و قوانین جاریه از جمله قانون رفع موانع تولید و

رهنمودهای مقام معظم رهبری در خصوص دستور العمل اقتصاد مقاومتی به شرح زیر می باشد:

الف) قانون شهرکهای صنعتی غیر دولتی به شماره ۸۲۳۹۰/۱۳۷ مصوب ۹۲/۱۲/۱۲ مجلس شورای اسلامی (قانون اصلاح تبصره (۵) بند (الف) ماده (۳) قانون اجرای سیاست های کلی اصل چهل و چهارم (۴۴) قانون اساسی و الحاق دو تبصره به آن) و آیین نامه اجرایی آن به شماره ۵۰۹۳۶/ت/۸۵۳۰۱ مورخ ۱۳۹۳/۷/۲۸ (آیین نامه اجرایی تبصره (۵) اصلاحی بند (الف) ماده (۳) قانون، تصویب نامه شماره ۵۰۹۳۶/ت/۸۵۳۰۱ مورخ ۱۳۹۳/۷/۲۸ هیأت وزیران) ایجاد شهرکهای صنعتی غیر دولتی در حریم شهرها را (که عمده آن در همان شعاع ۳۰ کیلومتری قرار دارد) مجاز دانسته و فاصله خاصی برای آن تعیین ننموده است.

ب) ماده ۹ ابلاغیه شماره ۹۷/۱۰۰/۲۴۴۰۵ سازمان محیط زیست کشور مصوب شهریور ۱۳۹۷، ایجاد شهرکهای صنعتی جهت رده های ۱ و ۲ و ۳ زیست محیطی را حداکثر تا مساحت ۳۰ هکتار داخل حریم شهرها امکان پذیر شمرده است. ج) ادارات کل محیط زیست استانها با توجه به ضوابط استقرار آن سازمان، فعالیت شهرکهای فوق تحت عنوان مجتمع صنفی را مجاز دانسته لکن صدور مجوز شهرک صنعتی غیر دولتی برای فعالیت با همان ماهیت و رده زیست محیطی را منوط به اخذ مصوبه هیأت وزیران میدانند. این موضوع با توجه به صرفا تفاوت در نام "صنفی" و "صنعتی" غیر قابل توجیه می باشد.

د) اخذ مصوبه شهرکهای فوق از هیأت محترم وزیران هیچگونه اتفاقی را در ماهیت زیست محیطی موضوع رقم نزده و فقط باعث طولانی شدن پروسه ایجاد شهرکها و به تعویق افتادن آثار مثبت مترتب بر آن می گردد.

ه) بسیاری از واحدهایی که قرار است در شهرکهای مذکور ساماندهی شوند هم اکنون در داخل شهر و محدوده کلانشهرها و بعضا در دسته مشاغل مزاحم شهری در حال فعالیت بوده که با ایجاد این شهرکها در شعاع ۳۰ کیلومتری و حوزه حریم مشهد از شهر فاصله قابل توجهی می گیرند.

و) ایجاد شهرکهای صنعتی تخصصی فوق می تواند نقش مهمی در ساماندهی اصناف، ایجاد خوشه های صنعتی، کاهش هزینه های تولید و کمک به ایجاد اشتغال جهت نیروهای کارگری خصوصا در حاشیه شهرها و کمک به رفع مشکل حاشیه نشینی کلانشهر مشهد و گام برداشتن در راستای اقتصاد مقاومتی داشته باشد.

ز) استقرار شهرکهای صنفی-صنعتی در فاصله بیش از ۳۰ کیلومتری با توجه به اتکاء شدید شهرکهای فوق به نیروی کارگری و نیز بعد مسافت، عملا باعث عدم ایجاد شهرکها و عدم ساماندهی اصناف می گردد.

ح) نظر به مراودات تجاری سایر کشورها از جمله عراق و افغانستان و کشورهای آسیای میانه با مشهد، تجمیع تولیدکنندگان در شهرکهای صنفی-صنعتی تخصصی و ایجاد فضایی مناسب در این خصوص (مانند مراکزی که کشورهای نظیر ترکیه فراهم نموده است) می تواند نقش موثری در بالارفتن این مراودات داشته باشد.

لازم به یادآوری است هیأت دولت در جلسه مورخ ۱۴۰۱/۳/۱۱ موضوع شعاع ممنوعه ۱۲۰ کیلومتری تهران را با بیان شرایطی حذف و طی بخشنامه شماره ۴۵۳۱۳ مورخ ۱۴۰۱/۳/۲۲ ابلاغ نمود. این قانون از سال ۱۳۴۷ ابلاغ و اجرایی شده بود.

لذا با عنایت به توضیحات فوق و استنادات مطرح شده شورا مقرر نماید که:

- موضوع عدم نیاز به اخذ مجوز از هیأت محترم وزیران جهت استقرار شهرکهای صنفی-صنعتی (با استفاده از قانون شهرکهای صنعتی غیر دولتی) و اسناد بالادستی با نامه ای مشترک به امضای مدیران محترم، اتاق اصناف مشهد-اداره کل محیط زیست و شرکت شهرکهای صنعتی استان به استاندار محترم تنظیم تا موضوع از طریق معاون اول ریاست محترم جمهوری مورد پیگیری قرار گیرد.

۲- با توجه به اینکه موضوع اخذ عوارض تغییر کاربری زمین (معادل ۸۰ درصد قیمت کارشناسی پس از تغییر کاربری) تعیین گردیده که این موضوع ایجاد شهرکهای صنفی-صنعتی را عملا از توجیه اقتصادی خارج می نماید لذا شورا مقرر نماید تا موارد زیر از طریق شورای مرکز و استانداری پیگیری شود:



<p>الف) معافیت شهرکهای صنعتی غیر دولتی (حداقل در خصوص شهرکهای صنفی- صنعتی که تحت پوشش اتاق های اصناف و با مشارکت اتحادیه ها تشکیل می شوند) از عوارض تغییر کاربری زمین</p> <p>ب) احیاء مجدد مصوبات به شماره ۷۴۵۷۹/ت ۹۱۱۶ ک-۱۳/۵/۱۳۸۷ هیئت محترم وزیران و شماره ۳۷۷۹۲/۴۳۹۳۴-۲۱/۲/۱۳۸۹-۳۷۷۹۲/۴۳۹۳۴ شهرکهای صنفی که به منظور ساماندهی صنوف کارگاهی (مزاحم و آلاینده) ایجاد شدند جزء طرح های خدمات عمومی محسوب و از پرداخت عوارض تغییر کاربری معاف می شدند</p> <p>احیای مجدد این مصوبات بویژه در خصوص گروهی از اصناف که جزو صنوف آلاینده شهری می باشند شود.</p> <p>ج) اخذ عوارض تغییر کاربری زمین جهت شهرکهای صنفی-صنعتی غیر دولتی به قیمت منطقه ای</p> <p>۳- با توجه به اینکه شهرداریها برای صنوفی که جهت ساماندهی اعضای خود قصد ایجاد مجتمع صنفی را دارند علاوه بر هزینه های پروانه و پایانکار واحدهای مستقر در مجتمع های صنفی، هزینه های مختلفی از جمله هزینه ورود به محدوده شهری معادل ۴۳ تا ۵۷ درصد زمین، هزینه تفکیک زمین، هزینه های تغییر کاربری، و ... را از مجتمع های صنفی اخذ می نمایند که عملاً ایجاد مجتمع را غیر اقتصادی می نماید لذا شورا مقرر نماید با هدف ساماندهی کلیه صنوف، جلوگیری از ایجاد تردد های بیمورد شهری و آلودگی ناشی از آن و انتقال بسیاری از کسب و کارهای خرد به شهرکها و ایجاد مزیت های نسبی برای سرمایه گذاری، موضوع حذف کلیه هزینه های شهرداری بجز هزینه پروانه و پایانکار و نیز تسری کلیه موارد فوق به سایر صنوف (صنوفی که در لیست صنوف مزاحم شهری نیستند) در دستور کار شورای شهر و شهرداری قرار گیرد.</p>	
<p>۱- صورتجلسه یازدهمین جلسه دبیرخانه شورای گفت و گو مورخ ۱۴۰۱/۰۳/۳۰</p> <p>۲- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها</p> <p>۳- صورتجلسه کارگروه اصناف مورخ ۱۴۰۱/۳/۲۴</p> <p>۴- نامه شماره ۱۴۰-۱۴۰-۱-۲۸-ص مورخ ۱۴۰۱-۰۱-۲۸ دبیرخانه شورا</p> <p>۵- نامه شماره ۳۵۸-ص-۱۴۰۱-۳۰۷-۱۴۰۱ مورخ ۱۴۰۱-۲-۲۸ اتاق اصناف</p> <p>۶- نامه شماره ۱۴۰۱-۱۰۵۳-ص مورخ ۱۴۰۱-۴-۴ دبیرخانه شورا</p> <p>۷- نامه شماره ۱۴۰۱-۱۰۵۲-ص مورخ ۱۴۰۱-۴-۴ دبیرخانه شورا</p> <p>۸- نامه شماره ۱۴۰۱-۱۱۵۰-ص مورخ ۱۴۰۱-۴-۱۱ دبیرخانه شورا</p> <p>۹- نامه شماره ۱۴۰۱-۱۱۵۰-ص مورخ ۱۴۰۱-۴-۱۱ دبیرخانه شورا</p> <p>۱۰- آیین نامه اجرایی تبصره (۵) ا صلاحی بند (الف) ماده (۳) قانون -تصویب نامه شماره ۸۵۳۰۱-ت-۵۰۹۳۶ هـ مورخ ۱۳۹۳-۰۷-۲۸ هیأت وزیران</p> <p>۱۱- آیین نامه اجرایی تبصره (۵) ا صلاحی بند (الف) ماده (۳) قانون -تصویب نامه شماره ۸۵۳۰۱-ت-۵۰۹۳۶ هـ مورخ ۱۳۹۳-۰۷-۲۸ هیأت وزیران</p>	<p>فهرست مستندات و مدارک پشتوانه</p>



- ۱۲- آیین نامه اجرایی تبصره (۵) ا صلاحی بند (الف) ماده (۳) قانون - تصویب نامه شماره ۸۵۳۰۱-ت-۹۳۶ هـ مورخ ۱۳۹۳-۰۷-۲۸ هیأت وزیران
- ۱۳- مصوبه شماره ۴۵۳۱۳-ت-۵۹۵۴۹ هـ مورخ ۱۳۹۳-۰۳-۱۴ هیأت وزیران
- ۱۴- بخشنامه شماره ۷۴۵۷۹-ت-۹۱۱۶ ک- مورخ ۱۳۹۳-۰۵-۱۳ هیئت محترم وزیران
- ۱۵- نامه شماره ۶۰۰-۵-۲۲۰۰۵ مورخ ۱۴-۱۰-۱۳۹۵ آقای نعمت زاده وزیر وقت صنعت معدن و تجارت
- ۱۶- مصوبه شماره ۸۴۶۲-۹۷۵-ش مورخ ۱۳۹۷-۰۵-۲۳ شورای شهر در خصوص عدم دریافت حقوق ناشی از ایجاد ۸ درصد کاربری های خدماتی درونگرا
- ۱۷- مصوبه شماره ۳/۳۷۶۵/ش مورخ ۲۰/۹/۸۶ در خصوص عدم دریافت حقوق ناشی از ورود به محدوده و تغییر کاربری اراضی و نیز تقسیط سه ساله هزینه صدور پروانه
- ۱۸- مصوبه شماره ۴/۹۴/۱۰۳۷۴/ش مورخ ۳۰/۷/۱۳۹۴ در خصوص امکان پرداخت تسهیلات قرض الحسنه از طریق بانک های عامل
- ۱۹- مصوبه شماره ۹۶/۱۶۸۹۳/ش مورخ ۵/۱۰/۹۶ شورای شهر در خصوص امکان بهره مندی از تسهیلات بانکی کم بهره با معرفی شهرداری
- ۲۰- تصویب نامه شماره ۴۳۹۳۴-۳۷۷۹۲ مورخ ۲۱-۲-۱۳۸۹ شهرکهای صنفی
- ۲۱- قانون شهرکهای صنعتی غیر دولتی به شماره ۱۳۷-۸۲۳۹۰ (قانون اصلاح تبصره (۵) بند (الف) ماده (۳) قانون اجرای سیاست های کلی اصل چهل و چهارم (۴۴) قانون اساسی و الحاق دو تبصره به آن)
- ۲۲- قانون اصلاح تبصره (۵) بند (الف) ماده (۳) قانون اجرای سیاست های کلی اصل چهل و چهارم (۴۴) قانون اساسی و الحاق دو تبصره به آن