

بسمه تعالی



وزارت جهاد کشاورزی
شرکت شهرک‌های کشاورزی

دستورالعمل صدور مجوزهای شهرک‌های کشاورزی

تهیه و تدوین

مرداد ۱۴۰۲

شناسنامه

عنوان: دستورالعمل صدور مجوزهای شهرک‌های کشاورزی

تهیه و تدوین: شرکت شهرک‌های کشاورزی، مرکز نوسازی و تحول اداری، دفتر امور حقوقی

تصویب کنندگان:

- هوشنگ محمدی معاون توسعه مدیریت و منابع وزارت جهادکشاورزی
- علیرضا بزرگی رئیس هیئت مدیره و مدیرعامل شرکت شهرک‌های کشاورزی

ناظران عالی:

- علی اصغر محمدی عضو هیئت مدیره شرکت شهرک‌های کشاورزی
- محمد نعیمی معاون امور فنی و اجرایی شرکت شهرک‌های کشاورزی
- پژمان فتح الهی رئیس مرکز نوسازی و تحول اداری وزارت جهادکشاورزی

بررسی کنندگان:

شرکت شهرک‌های کشاورزی:

- علیرضا اورنگی مشاور عالی و عضو سابق هیئت مدیره
- سید محمود رضازاده معاون سابق امور فنی و اجرایی
- محمود امیری مدیرکل دفتر مطالعات و طراحی
- علی امامی زاده مشاور

مرکز نوسازی و تحول اداری:

- سید مهدی شفیعی قصر معاون مرکز
- کمال مرتضی زاده رئیس گروه
- سجاد قلفی کارشناس

دبیرخانه صدور مجوزها:

- احمد رنجبر معاون دبیرخانه

معاونت امور باغبانی:

- سید حمید رضا شریعتمداری معاون مجری طرح توسعه گلخانه‌ای کشور
- بهروز عبدیان کارشناس
- خانم پناهی کارشناس
- خانم قدیمی کارشناس

معاونت امور تولیدات دامی:

- مهرباب فرجی مشاور معاون وزیر و دبیر ستاد هماهنگی صدور مجوزها
- حسن رازقندی کارشناس صدور مجوزها

شرکت شیلات ایران:

- ولی اله محمدزاده مدیرکل فناوری و تحول اداری
- امیر شعاع حسنی معاونت توسعه آبرزی پروری
- داود امیری رئیس موسسه تحقیقات ایران

سازمان دامپزشکی کشور:

- مجید مختاری معاون دفتر نظارت بر بهداشت عمومی

سازمان امور اراضی کشور:

- اصغر رفیعی معاون سازمان

- جمعه شریفی معاون مدیرکل

= جواد ظریف کارشناس

سازمان جهاد کشاورزی استان تهران:

- سیاوش جهانشاهی معاون بهبود تولیدات گیاهی

- بهروز عبدیان کارشناس

مرکز آمار و فناوری اطلاعات:

- سیدعلی محمدی کارشناس

سازمان نظام مهندسی کشاورزی و منابع طبیعی:

- سید مجید ارشادی مشاور

- خانم محمدزمانی مدیر صدور مجوزها

- مجتبی احسانی کارشناس

نشانی: تهران - خیابان توانیر (شهید عباسپور) نبش کوچه گیتا - پلاک ۸

کد پستی ۱۴۳۵۶۱۳۱۱۱ تلفن ۰۲۱۸۸۶۷۱۱۱۶ نمابر ۰۲۱۸۸۶۶۲۳۰۹ معاونت امور فنی و اجرایی

بسمه تعالی

با استناد به اساسنامه شرکت شهرک‌های کشاورزی مصوبه هیئت محترم وزیران و مصوبه شماره ۱-۲-۱۴۰۱ مورخ ۱۴۰۱/۰۶/۰۲ هیئت مدیره شرکت شهرک‌های کشاورزی موضوع مواد (۵) و (۱۰) آیین نامه نحوه اداره شهرک‌های کشاورزی-مصوب ۱۳۹۳ و در راستای بهبود محیط کسب و کار، هم افزایی، تسهیل و تسریع در صدور مجوزهای شهرک کشاورزی دستورالعمل صدور مجوزهای شهرک‌های کشاورزی به شرح زیر برای اجراء ابلاغ می‌گردد.

ماده ۱: اختصارات و تعاریف

شرکت: شرکت شهرک‌های کشاورزی

شهرک کشاورزی: مکانی است دارای محدوده و مساحت معین که بر اساس مقررات شرکت بمنظور استقرار واحدهای تولیدی و خدماتی کشاورزی (از جمله گلخانه‌ای، دامی، شیلانی) با زنجیره‌ی ارزش، احداث شده یا می‌شود.

شهرک کشاورزی دولتی: شهرک کشاورزی که در چهارچوب سیاست‌ها و برنامه‌های تعیین شده در اراضی تحت مالکیت و در اختیار با رعایت ضوابط و مقررات با تصویب هیات مدیره شرکت تاسیس می‌شود.

شهرک کشاورزی غیردولتی: شهرک کشاورزی که بنابر درخواست متقاضی در چهارچوب سیاست‌ها و برنامه‌های تعیین شده و با رعایت ضوابط و مقررات شرکت در اراضی ملی و یا تحت مالکیت متقاضی با مجوز شرکت تاسیس می‌شود.

واحد: منظور واحدهای مستقر در شهرک کشاورزی می‌باشد

معاونت/سازمان: معاونت‌های ستادی و سازمان‌های تخصصی وابسته وزارت جهاد کشاورزی

زنجیره ارزش (تولید تا عرضه): به مجموعه فعالیت‌های مستمر در تامین مواد اولیه، تولید و عرضه محصول (کالا) به مصرف‌کننده‌ی نهایی اطلاق می‌شود.

مجوز: مدرکی است که به درخواست متقاضی در چهارچوب سیاست‌ها و برنامه‌های شرکت مطابق با مفاد این دستورالعمل توسط شرکت صادر می‌گردد.

متقاضی: اشخاص حقیقی و حقوقی دارای شرایط که در راستای مأموریت شرکت و به منظور سرمایه‌گذاری، درخواست صدور مجوز می‌نمایند.

مطالعه و طراحی: مجموعه اطلاعات فنی، اقتصادی و مالی است که در قالب مطالعه شناخت (فاز صفر)، پایه (فاز یک) و تفصیلی و اجرایی (فاز دو) بمنظور صدور پروانه تاسیس شهرک‌های کشاورزی توسط مهندس مشاور تهیه و به تایید شرکت می‌رسد.

مطالعه شناخت (فاز صفر): مطالعه فاز صفر یا امکان‌سنجی مرحله‌ای از مطالعات است که طی آن نسبت به شناسایی و مطالعه شهرک از منظر توجیه اقتصادی، فنی، ضوابط و مقررات، آیین نامه‌های مرتبط، شرایط محیطی و الزامات ایجاد شهرک و بطور کلی به مطالعات و کسب اطلاعات و الزامات به منظور امکان سرمایه‌گذاری و اتخاذ تصمیم در خصوص ایجاد (احداث) شهرک کشاورزی انجام می‌گیرد.

مطالعه پایه (فاز یک): مطالعات فاز یک مرحله‌ای از مطالعات است که طی آن اطلاعات حاصل از فاز صفر در قالب طرح مقدماتی، نقشه‌های اولیه و برآورد هزینه اجرایی ایجاد (احداث) شهرک کشاورزی انجام می‌شود.

مطالعه تفصیلی (فاز ۲): مطالعات فاز دو مرحله‌ای از مطالعات است که طی آن محاسبات، طراحی تفصیلی و تهیه نقشه‌های اجرایی، تاسیسات زیربنایی، راه دسترسی، محوطه‌سازی، شبکه معابر، شبکه هدایت آب‌های سطحی و در صورت لزوم زهکشی، آب، برق، گاز و سایر زیرساخت‌های مورد نیاز شهرک و واحدهای تولیدی و خدماتی مستقر در شهرک انجام می‌شود.

مهندس مشاور: شخص حقیقی یا حقوقی دارای رتبه و صلاحیت حرفه‌ای از سازمان برنامه و بودجه یا سازمان نظام مهندسی کشاورزی و منابع طبیعی که حسب مورد نسبت به انجام مطالعه و طراحی شهرک‌های کشاورزی و یا واحدهای مستقر در آن مبادرت می‌نماید.

مهندس ناظر: شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال، رتبه و صلاحیت حرفه‌ای از سازمان نظام مهندسی کشاورزی و منابع طبیعی که بر کلیه مراحل ساخت و ساز واحدهای مستقر در شهرک‌های کشاورزی نظارت می‌نماید.

موافقت اولیه (موافقت اصولی): مجوزی است که برای متقاضی فاقد زمین که درخواست واگذاری اراضی ملی به منظور احداث شهرک کشاورزی دارد، صادر می‌گردد.

پروانه تأسیس/توسعه شهرک: مجوزی است که بر اساس درخواست متقاضی حسب مورد برای احداث/توسعه شهرک مطابق ضوابط صادر می‌گردد.

پروانه تأسیس/توسعه واحد: مجوزی است که بر اساس درخواست متقاضی حسب مورد برای احداث/توسعه واحدهای مستقر در شهرک مطابق با طرح مصوب و ضوابط صادر می‌گردد.

پروانه بهره‌برداری واحد: مجوزی است که بر اساس درخواست متقاضی، پس از اجرای کامل طرح و منطبق با پروانه تأسیس/توسعه واحد، بمنظور شروع فعالیت واحد مطابق ضوابط صادر می‌گردد.

پروانه بهره‌برداری شهرک: مجوزی است که پس از اتمام عملیات مربوط به اجرای کامل زیرساخت‌های شهرک و صدور پروانه بهره‌برداری حداقل پنجاه (۵۰) درصد واحدهای تولیدی مستقر در آن، مطابق ضوابط صادر می‌گردد.

ماده ۲: سیاست‌ها و اهداف

- تسهیل و تسریع در صدور مجوزها
- استفاده حداکثری از ظرفیت‌های بخش غیردولتی
- ایجاد رضایت‌مندی متقاضیان در راستای کاهش زمان و هزینه‌های مرتبط با صدور مجوزها
- توسعه سرمایه‌گذاری و ارتقاء سطح بهره‌وری در بخش کشاورزی
- اعمال مدیریت مطلوب و ارتقاء نظارت بر عملکرد

ماده ۳: رعایت موارد زیر در مطالعه، طراحی، مکان‌یابی، احداث و توسعه شهرک‌های کشاورزی، ضروری است:

- اسناد بالادستی از جمله آمایش سرزمینی، توسعه‌ای (ملی، استانی، منطقه‌ای)، قابلیت‌ها، ظرفیت‌های تولیدی، بازرگانی و مزیت نسبی مناطق

- سیاست‌ها و برنامه‌های ابلاغی معاونت‌ها و سازمان‌ها
- استفاده از ظرفیت‌های خالی و بلا استفاده شهرک‌های کشاورزی موجود در سطح استان و مناطق
- تامین زیرساخت‌های مورد نیاز شهرک‌های دولتی (حسب مورد) از جمله تامین منابع آب، برق و گاز متناسب با اعتبارات مورد نیاز با اولویت امکان سرمایه‌گذاری بخش غیردولتی
- برنامه‌ی منابع و مصارف و بودجه شرکت

ماده ۴: رعایت موارد ذیل در صدور مجوزهای شهرک کشاورزی الزامی است:

- قوانین و مقررات، سیاست‌ها، دستورالعمل‌ها و شیوه‌نامه‌های فنی، بهداشتی وزارت جهاد کشاورزی و سایر دستگاه‌های ذی‌ربط
- تعرفه‌های ابلاغی
- استفاده از سامانه صدور مجوزهای وزارت جهاد کشاورزی

- استفاده از ظرفیت‌ها و توانمندی بخش غیردولتی در انجام امور اجرایی صدور مجوز و نظارت بر رعایت آن
- ماده ۵:** مدارک مورد نیاز برای صدور، تمدید، اصلاح و ابطال مجوزهای شهرک کشاورزی به شرح زیر تعیین می‌گردد.

الف - شهرک کشاورزی دولتی:

- ۱- صدور پروانه تأسیس / توسعه
 - درخواست مدیر شعبه استانی شرکت
 - مصوبه هیأت مدیره شرکت مبنی بر موافقت با احداث شهرک
 - مختصات جغرافیایی عرصه شهرک (UTM)
 - مدارک مالکیت رسمی عرصه یا مصوبه کمیسیون موضوع ماده (۲) دستورالعمل واگذاری برای اراضی ملی یا مصوبه هیئت وزیران برای اراضی دولتی
 - مطالعات پایه (فاز یک)، تفصیلی و اجرایی (فاز دو) مطابق با شرح خدمات
 - پاسخ استعلامات مورد نیاز از مراجع ذیصلاح حسب مورد
- ۲- تمدید پروانه تأسیس / توسعه
 - درخواست مدیر شعبه
- ۳- اصلاح پروانه تأسیس / توسعه
 - درخواست مدیر شعبه
 - طرح اصلاحی
 - مصوبه هیئت مدیره
- ۴- ابطال پروانه تأسیس / توسعه
 - احکام قطعی یافته قضایی
 - مصوبه هیئت مدیره
 - قوانین موضوعه
- ۵- صدور پروانه بهره‌برداری
 - درخواست مدیر شعبه استانی

- اتمام عملیات مربوط به اجرای کامل زیرساخت‌های شهرک و صدور پروانه بهره‌برداری حداقل پانجاه (۵۰) درصد واحدهای تولیدی مستقر در آن
- پاسخ استعلامات مورد نیاز از مراجع ذیصلاح حسب مورد
- ۶- تمدید پروانه بهره‌برداری**
 - درخواست مدیر شعبه استانی
 - پاسخ استعلامات مورد نیاز از مراجع ذیصلاح حسب مورد
- ۷- اصلاح پروانه بهره‌برداری**
 - درخواست مدیر شعبه
 - طرح اصلاحی
 - مصوبه هیئت مدیره
- ۸- ابطال پروانه بهره‌برداری**
 - احکام قطعی یافتن قضایی
 - مصوبه هیات مدیره
- ب: شهرک‌های کشاورزی غیردولتی:**
 - ۱- موافقت اولیه / موافقت اصولی:**
 - درخواست متقاضی فاقد زمین
 - ۲- صدور پروانه تاسیس / توسعه**
 - درخواست متقاضی
 - مدارک احراز مالکیت زمین از جمله: سند مالکیت، گواهی اداره ثبت مشعر بر مالکیت، احکام قطعی یافتن صادره از مراجع قضایی ذیصلاح، درخصوص اراضی وقفی با اخذ نظریه سازمان متولی و موافقت سازمان امور اراضی در خصوص اراضی ملی و دولتی (برای اشخاص فاقد زمین)
 - مصوبه هیئت مدیره شرکت
 - مختصات جغرافیایی عرصه احداث شهرک (UTM)
 - نقشه جانمایی فضاها (سایت پلان شهرک)
 - مطالعات پایه (فاز یک)، تفصیلی و اجرایی (فاز دو) توسط مشاور ذیصلاح مطابق با شرح خدمات
 - اساسنامه و آگهی آخرین تغییرات ثبتی برای اشخاص حقوقی
 - ۳- تمدید پروانه تاسیس / توسعه**
 - درخواست متقاضی
 - ارائه گزارش پیشرفت فیزیکی حداقل ۲۵ درصد بر اساس شاخص‌های تعیین شده
 - ۴- اصلاح پروانه تاسیس / توسعه**
 - درخواست متقاضی
 - طرح اصلاحی
 - مصوبه هیئت مدیره
 - ۵- ابطال پروانه تاسیس / توسعه**
 - درخواست متقاضی
 - احکام قطعی قضایی

- مصوبه هیئت مدیره

۶- صدور پروانه بهره برداری

- درخواست متقاضی
- پروانه تأسیس / توسعه حسب مورد
- پروانه بهره برداری حداقل ۵۰ درصد واحدهای تولیدی مستقر در شهرک
- پاسخ استعلامات مورد نیاز از مراجع ذیصلاح حسب مورد

۷- تمدید پروانه بهره برداری

- درخواست متقاضی
- ارائه گزارش تولید
- پاسخ استعلامات مورد نیاز از مراجع ذیصلاح حسب مورد

۸- اصلاح پروانه بهره برداری

- درخواست متقاضی
- طرح اصلاحی
- مصوبه هیئت مدیره

۹- ابطال پروانه بهره برداری

- درخواست متقاضی
- احکام قطعیت یافته قضایی
- مصوبه هیئت مدیره

ماده ۶: مدت اعتبار مجوزهای شهرک کشاورزی به شرح ذیل تعیین می گردد:

- موافقت اولیه شش ماه غیر قابل تمدید
- پروانه تأسیس / توسعه دو سال و قابل تمدید با ارائه پیشرفت فیزیکی قابل قبول در یک دوره
- پروانه بهره برداری چهار سال و قابل تمدید در دوره های بعدی

ماده ۷: صدور، تمدید، اصلاح و ابطال مجوزهای واحد مستقر در شهرک کشاورزی به شرح زیر تعیین می گردد.

- مجوزهای واحدهای دامی و شیلاتی توسط سازمان نظام مهندسی کشاورزی و منابع طبیعی بر اساس قوانین، مقررات و ضوابط فنی و بهداشتی صادر می گردد.
- مجوزهای صنایع وابسته توسط مرکز توسعه مکانیزاسیون و صنایع کشاورزی بر اساس قوانین، مقررات و ضوابط فنی و بهداشتی صادر می گردد.
- مجوزهای واحدهای گلخانه ای و قارچ خوراکی توسط شرکت صادر می گردد.

تبصره ۱: با توجه به استعلامات اخذ شده مورد نیاز برای صدور مجوزها در زمان ایجاد شهرک کشاورزی، نیاز مجدد به استعلام های اخذ شده، در زمان صدور مجوزهای واحدهای مستقر نخواهد بود.

تبصره ۲: ارائه معرفی نامه و قرارداد اجاره فی مابین شرکت و متقاضی به عنوان مدرک زمین به مرجع صدور مجوز الزامی است.

تبصره ۳: ضوابط مربوط به صدور مجوزهای واحد تولیدی مستقر در شهرک‌های کشاورزی توسط شرکت با همکاری معاونت‌های امور تولیدات دامی، باغبانی، مرکز توسعه مکانیزاسیون و صنایع کشاورزی و سازمان‌های شیلات و دامپزشکی حداکثر ظرف ۳ ماه پس از ابلاغ این دستورالعمل تهیه و ابلاغ می‌گردد.

ماده ۸: در موارد زیر مجوزهای شهرک کشاورزی با تصویب هیئت مدیره ابطال می‌گردد.

- گزارش عوامل نظارتی شرکت یا معاونت‌ها و سازمان‌های تخصصی ذیربط مبنی بر انحراف از طرح مصوب و یا قرارداد منعقد

- احکام قطعی مراجع قضایی ذیصلاح

- درخواست متقاضی

ماده ۹: نصاب‌های فنی و اقتصادی صدور مجوزهای شهرک کشاورزی و واحدهای مستقر در آن براساس شرایط اقلیمی، الگوی کشت، فناوری‌های نوین، کمیت و کیفیت منابع آب و خاک و سایر موارد از سوی هیئت مدیره شرکت تعیین و اعلام می‌گردد.

ماده ۱۰: هرگونه تبدیل و یا تغییر نوع فعالیت شهرک کشاورزی (گلخانه‌ای به دامی یا شیلاتی و بالعکس یا سایر فعالیت‌های غیر مشترک)، و تفکیک واحدهای مستقر در شهرک ممنوع و با متخلفین مطابق قوانین و مقررات مربوطه برخورد خواهد شد.

ماده ۱۱: تغییر نام پروانه تأسیس / توسعه شهرک کشاورزی غیردولتی به اشخاص حقیقی و حقوقی با پیشرفت فیزیکی حداقل ۵۰ درصد اجرای طرح شهرک امکان پذیر می‌باشد.

تبصره ۵: شرکت موظف است حداکثر سه ماه پس از ابلاغ این دستورالعمل نسبت به تهیه و اعلام جدول شاخص‌های محاسباتی پیشرفت فیزیکی شهرک اقدام نماید.

ماده ۱۲: در صورت فوت دارنده‌ی مجوز، حقوق متعارف ناشی از پروانه متعلق به وراثت قانونی بوده و با رعایت قوانین و مقررات، با ارائه اسناد رسمی، مجوز به نام یکی از وراثت انتقال خواهد یافت.

ماده ۱۳: بمنظور صدور مجوزها و پایش و نظارت بر آن، شرکت موظف است نسبت به ایجاد یا اصلاح ساختار سازمانی با رعایت مقررات مربوط اقدام نماید.

ماده ۱۴: شرکت موظف است پس از ابلاغ این دستورالعمل نسبت به تدوین **نمودارهای جریان کار و فرم‌ها و کاربرگ‌های** مورد نیاز در سامانه مجوزهای الکترونیکی بخش کشاورزی و استقرار سامانه نظارت و ارزیابی صدور مجوزها اقدام نماید.

ماده ۱۵: مرکز آمار و فناوری اطلاعات وزارت جهاد کشاورزی موظف است پس از ابلاغ این دستورالعمل نسبت به الکترونیکی کردن فرآیندها در قالب درگاه ملی صدور مجوزها اقدام نماید.

ماده ۱۶: مسئولیت نظارت بر حسن اجرای این دستورالعمل حسب مورد بر عهده شرکت و مراجع قانونی مرتبط در صدور مجوزها می‌باشد.

ماده ۱۷: از تاریخ ابلاغ، سایر دستورالعمل‌ها و مصوبات وزارتی و هیئت مدیره مغایر با این دستورالعمل، ملغی می‌گردد.

ماده ۱۸: این دستورالعمل در ۱۸ ماده و ۴ تبصره تنظیم و از تاریخ ابلاغ لازم‌الاجرا می‌باشد.