



دستور جلسه کارگروه تخصصی کمیته حمایت از کسب و کار  
(موضوع بند (ب) ماده ۱۲ قانون احکام دائمی برنامه های توسعه کشور)

<b>دستور جلسه شماره (۱)</b>
<b>عنوان:</b> بررسی مشکل سرمایه گذاران و مجریان طرح ها در اراضی مشاع زراعی در خصوص تغییر کاربری و ارائه سند شش دانگ مالکیت
<b>مرجع طرح موضوع:</b> شورای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی استان مرکزی و اتاق بازرگانی مشهد
<b>تاریخ برگزاری جلسه:</b> ۹۹/۱۱/۰۶
<b>تعداد صفحات دستور جلسه:</b> ۳ صفحه
<b>تعداد پیوست ها:</b> _
<b>شرح موضوع:</b> پس از اصلاحات اراضی و تغییر در شیوه مالکیت زمین های کشاورزی، این زمین ها از دست مالکان بزرگ خارج گردید و مجدداً به صورت خرده مالکی بین کشاورزان توزیع شد. در بسیاری از این اراضی با توجه به قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی مصوب ۱۳۸۵ تفکیک و افراز به قطعات کمتر از نصاب تعیین شده در قانون و آیین نامه آن ممنوع می باشد و این اراضی دارای نسخ زراعی و اسناد مشاع هستند. شایان ذکر است هرگونه سرمایه گذاری در این اراضی با مجوز تغییر کاربری صادره از سوی کمیسیون تبصره (۱) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها صورت می گیرد و تفکیک و افراز آن پس از اجرای طرح امکان پذیر خواهد بود. در این خصوص سازمان جهاد کشاورزی با صدور بخشنامه شماره ۵۳/۰۲۰/۲۹۹۲۱۳ مورخ ۱۳۹۶/۳/۱۳ اعلام نموده است که "تفکیک و افراز آن میزان از اراضی زراعی و باغ ها که کمیسیون تبصره

اصلاحات ارضی که تغییرات اساسی در میزان و نحوه مالکیت اراضی به ویژه اراضی کشاورزی است در ایران قبل از انقلاب شروع شد و بدین ترتیب با تصویب قانون اصلاحات ارضی و سپس قوانین اصلاحی دیگر تغییراتی در شیوه مالکیت زمین های کشاورزی از دست مالکان بزرگ به خرده مالکی و توزیع مجدد آن بین کشاورزان انجام گرفت. پس از انقلاب سال ۱۳۵۷ روند اصلاحات ارضی به طور کلی دستخوش تغییر شد. شورای نگهبان جمهوری اسلامی ایران در سال ۱۳۶۳ اجرای قوانین اصلاحات ارضی را مخالف با شریعت اسلام تشخیص داد و روند اصلاحات ارضی به طور کلی متوقف شد. هفت سال بعد، مجمع تشخیص مصلحت نظام در سال ۱۳۷۰ ادامه روند اصلاحات ارضی را قانونی اعلام نمود و در نهایت در سال ۱۳۸۱، شورای اصلاحات ارضی مرکز تعیین تکلیف باغ های م شمول مواد ۲۷ و ۲۸ آیین نامه اصلاحات ارضی را نیز مشمول مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام و مجاز دانسته و روند تعیین تکلیف امور باقی مانده اصلاحات ارضی از سر گرفته شد.

وزارت جهاد کشاورزی طبق ماده ۱ قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی مصوب ۱۳۸۵ موظف است به منظور ارتقاء بهره وری عوامل تولید، تخصیص بهینه منابع و جلوگیری از تفکیک و افراز و خرد شدن اراضی کشاورزی (اعم از باغ ها، نهالستان ها، اراضی زیر کشت، آبی، دیم و آیش آنها) حد نصاب فنی، اقتصادی اراضی کشاورزی را براساس شرایط اقلیمی، الگوی کشت، ضوابط مکانیزاسیون و کمیت و کیفیت منابع آب و خاک تعیین به تصویب هیأت وزیران برساند. طبق ماده ۲ این قانون، تفکیک و افراز اراضی مذکور به قطعات کمتر از نصاب تعیین شده ممنوع است و ارائه هرگونه خدمات ثبتی از قبیل صدور سند مالکیت تفکیکی یا افرازی مجاز نمی باشد اما برای اینگونه اراضی در صورت تقاضا، سند مشاعی صادر و نقل و انتقال اسناد به طور مشاعی بلامانع است.

براساس قانون حفظ کاربری اراضی مصوب ۱۳۷۴ و اصلاحی ۱۳۸۵ به منظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها و تداوم و بهره وری آنها از تاریخ تصویب این قانون تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک ها جز در موارد ضروری ممنوع می باشد و تشخیص موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ ها در هر استان به عهده کمیسیون مرکب از رئیس سازمان جهاد کشاورزی، مدیر امور اراضی، رئیس سازمان مسکن و شهر سازی، مدیرکل حفاظت محیط زیست آن استان و یک نفر نماینده استاندار می باشد که به ریاست سازمان جهاد کشاورزی تشکیل می گردد. ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و سایر هیأت ها و مراجع مربوط مکلفند در موارد تفکیک، افراز و تقسیم اراضی زراعی و باغ ها و تغییر کاربری آنها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک ها از سازمان های جهاد کشاورزی وزارت جهاد کشاورزی استعلام نموده و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند که این فرایند براساس دستورالعمل ابلاغی از سوی وزارت جهاد کشاورزی انجام می شود.



دستور جلسه کارگروه تخصصی کمیته حمایت از کسب و کار  
(موضوع بند (ب) ماده ۱۲ قانون احکام دائمی برنامه های توسعه کشور)

دستور جلسه شماره (۱)

(۱) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی با تغییر کاربری آن موافقت و صدور مجوز آن به مجری طرح صادر شده باشد، پس از بهره برداری به میزان مساحت مندرج در مجوز کمیسیون مذکور بلامانع است." در حالیکه وزارت راه و شهرسازی بخشنامه ای را به شماره ۱۷۶۰۹۱/۳۰۰ مورخ ۹۸/۱۱/۳۰ صادر و در بند (۴) آن اعلام نموده است که درخواست های تغییر کاربری یا موارد دیگر بدون ارائه سند شش دانگ مالکیت به نام متقاضی، قابل طرح در کمیسیون ماده (۵) و کارگروه امور زیربنایی که وظیفه بررسی طرح های توسعه و عمران محلی، ناحیه ای، منطقه ای و ملی را بر عهده دارد، نمی باشد.<sup>۴</sup>

بند (۴) بخشنامه وزارت راه و شهرسازی چنین اشعار می دارد که "پیرو بخشنامه شماره ۱۹۵۰۱/۳۰۰ مورخ ۹۵/۰۵/۳ به استناد مواد ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک درخواست های تغییر کاربری یا موارد دیگر بدون ارائه سند شش دانگ مالکیت به نام متقاضی، قابل طرح در کمیسیون ماده ۵ و کارگروه امور زیربنایی و... نمی باشد مگر اینکه احراز مالکیت آن در مراجع و محاکم قضایی تایید و تصدیق شده باشد، ضروری است ادارات کل راه و شهرسازی استان ها به عنوان دبیرخانه کمیسیون و کارگروه فوق الذکر در این موارد متقاضیان را برای دریافت سند رسمی به مراجع قانونی ذیربط هدایت نمایند."

بنابراین براساس بخشنامه وزارت جهاد کشاورزی زمان اجازه تفکیک و افراز و صدور سند شش دانگ برای اراضی زراعی و باغی که محل اجرای طرح هستند و با تغییر کاربری آن ها موافقت شده است، پس از بهره برداری از طرح به میزانی مندرج در مجوز می باشد ولی با توجه به بخشنامه وزارت راه و شهرسازی زمانی تغییر کاربری در کمیسیون ماده ۵ و کارگروه امور زیربنایی مطرح می شود که اراضی زراعی دارای سند شش دانگ به نام متقاضی باشند و در اینجا تعارضی فی مابین بخشنامه های دو وزارتخانه وجود دارد. به علاوه آنکه به گفته معترضین این بخشنامه توسط معاونت وزارت راه و شهرسازی صادر شده در صورتی تصمیم گیری در مورد تغییر کاربری بر عهده کمیسیون تبصره (۱) ماده (۱) و زیر نظر وزارت جهاد کشاورزی می باشد.

همچنین بخشنامه وزارت راه و شهرسازی سبب می شود تا طرح های دارای اسناد مشاع (اسناد مادر) در کارگروه امور زیربنایی و کمیسیون مربوطه با توجه به اینکه اکثر زمین های زراعی دارای اسناد مشاع می باشند مورد بررسی قرار نگیرند.

از سوی دیگر مشکل دومی نیز برای سرمایه گذاران ناشی از فرایندهای تغییر کاربری و ارائه سند شش دانگ مالکیت ایجاد شده است و بدین ترتیب می باشد که به استناد تبصره (۴) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها: احداث گلخانه ها، دامداری ها، مرغداری ها، پرورش ماهی و سایر تولیدات کشاورزی و کارگاه های صنایع تکمیلی و غذایی در روستاها، بهینه کردن تولیدات کشاورزی بوده و تغییر کاربری محسوب نمی شود

<sup>۴</sup> براساس آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران محلی، ناحیه ای منطقه ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۱۳۷۸، طرح های توسعه شهری، ناحیه ای و منطقه ای و تغییرات آنها در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در وزارت راه و شهرسازی و متناظر آن در سطح استان ها در کارگروه امور زیربنایی و کمیسیونی تحت عنوان کمیسیون ماده ۵ بررسی می شوند.



دستور جلسه کارگروه تخصصی کمیته حمایت از کسب و کار  
(موضوع بند (ب) ماده ۱۲ قانون احکام دائمی برنامه های توسعه کشور)

دستور جلسه شماره (۱)

و موارد مذکور از شمول ماده (۱) قانون مستثنی بوده و با رعایت ضوابط زیست محیطی با موافقت سازمان های جهاد کشاورزی استان ها بلامانع می باشد. که مصادیق این تبصره در دستورالعمل ماده (۱۰) آیین نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مشخص شده است.<sup>۵</sup>

همچنین قلمرو اجرای فعالیت های تبصره (۴) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغی براساس بند (ب) دستورالعمل ماده (۱۰) آیین نامه اجرایی، اراضی خارج از محدوده شهرها، شهرک ها و اراضی واقع در محدوده روستاهای دارای طرح هادی مصوب، تعیین گردید ولی دیوان عدالت اداری در رای شماره ۶۳۳ مورخ ۹۹/۰۵/۱۴ این بند از دستورالعمل را به استناد تبصره (۵) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی و به دلیل آنکه قلمرو تبصره (۴) ماده (۱) قانون مربوط به روستاهای فاقد طرح هادی می باشد، ابطال نمود.

بنابراین رویه قبل از رای دیوان عدالت اداری که دستگاه ها بدون الزام به تغییر کاربری مجوز فعالیت های مربوط به بهینه کردن فعالیت های کشاورزی را صادر می کردند، ملغی شده است و سرمایه گذاران در حال حاضر می بایستی برای انجام مصادیق تعیین شده در تبصره (۱) دستورالعمل، تغییر کاربری اخذ نمایند که برای تغییر کاربری نیز داشتن سند قطعی به نام متقاضی جزء الزامات دریافت مجوز اعلام شده است و مانع جدی سرمایه گذاری محسوب می شود.

با عنایت به مطالب فوق شورای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی استان مرکزی و اتاق بازرگانی مشهد از دبیرخانه کمیته حمایت از کسب و کار درخواست نموده است که بررسی پیشنهاد بازگشت به رویه سابق و اصلاح یا حذف بند (۴) بخشنامه وزارت راه و شهرسازی به شماره ۱۷۶۰۹۱/۳۰۰ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۳۰ که مورد اختلاف بین متقاضیان تغییر کاربری و ادارات زیرمجموعه وزارت راه و شهرسازی (به عنوان دبیرخانه های کمیسیون ماده ۵ و امور زیربنایی) در دستور کار کمیته حمایت از کسب و کار قرار گیرد.

- بند الف دستورالعمل ماده (۱۰) آیین نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها: ۱. کارگاه یا واحد صنایع تکمیلی، غذایی و تبدیلی: کارگاه صنایع تکمیلی و غذایی و واحدهای صنایع تبدیلی و تکمیلی بخش کشاورزی، بنگاه های تولیدی هستند که به موجب جواز تاسیس یا موافقت اصولی صادره از سوی دستگاه های اجرایی ذیربط به فعالیت می پردازند و مصادیق آن براساس کدهای آیسیک (ویرایش سوم) به شرح پیوست می باشد.
۲. ضوابط زیست محیطی: عبارتست از ضوابط و مقررات استقرار صنایع و در داخل مناطق چهارگانه با رعایت ضوابط خاص و حساسیت های مناطق مذکور با تشخیص سازمان حفاظت محیط زیست و پس از کسب استعلام ملاک عمل خواهد بود.
۳. سایر تولیدات کشاورزی: شامل فعالیت هایی از قبیل پرورش قارچ، آبیان، اسب، کرم ابریشم، زنبورداری، تولید نهال و بذر و ... می باشد که حسب اظهار نظر معاونت های ذیربط وزارت جهاد کشاورزی تعیین و پس از تصویب کمیسیون تبصره ۲ جزء ۳ این دستورالعمل اعلام می گردد.
- تبصره ۱ — با توجه به اینکه فعالیت های مندرج در تبصره ۴ الحاقی به ماده ۱ بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و تغییر کاربری محسوب نمی شوند. لذا انجام اقدامات تکمیلی که حسب مورد لازمه و مکمل زیر ساختها و تاسیسات مورد نیاز تولیدات کشاورزی می باشند از قبیل: احداث راه های بین مزارع. تاسیسات تأمین و انتقال آب کشاورزی و کانال های زهکشی، ایستگاه های پمپاژ و استخرهای ذخیره آب کشاورزی. موتورخانه و آشیانه ماشین آلات کشاورزی (هانگار). اتاق کارگری و نگهداری. دیوارکشی باغات. محل جمع آوری و نگهداری محصولات کشاورزی. با رعایت ضوابطی که توسط سازمان امور اراضی برای هر یک از اقدامات مذکور تعیین و اعلام می گردد مشمول این تبصره می گردد.
- تبصره (۵) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغی: اراضی داخل محدوده قانونی روستاهای دارای طرح هادی مصوب، مشمول ضوابط طرح هادی بوده و از کلیه ضوابط مقرر در این قانون مستثنی می باشند.