



شناسه	مقررات و رویه های اجرایی- دستور جلسه شماره (۱)
عنوان موضوعات	<p>۱- بررسی چگونگی صدور مجوز دیوارکشی برای اراضی گلخانه ای و تقاضای عدم تسری مقررات و ضوابط حدنصاب های مترآژ باغی به گلخانه ای</p> <p>۲- بررسی چگونگی ثبت مالکیت و صدور سند مفروزی برای اراضی باغات با سطح ۲/۵ هکتار</p>
مرجع طرح موضوع	شورای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی خراسان رضوی - سازمان جهاد کشاورزی استان خراسان رضوی
شرح موضوع + ایرادات و مشکلات مطروحه	<p>بخش اول: بررسی مساحت لازم به منظور دیوارکشی اراضی گلخانه ای</p> <p>دستورالعمل های موجود و برداشت های متفاوت دستگاههای اجرایی یکی از موانع جدی صدور مجوز دیوارکشی برای اراضی گلخانه ای است، که نیازمند بازنگری می باشد.</p> <p>بر اساس رویه های موجود دو مانع جدی برای دیوارکشی و صدور سند ملکی گلخانه ها وجود دارد:</p> <p>الف) حداقل مساحت زمین گلخانه برای فنس کشی و دیوارکشی دو و نیم هکتار باشد</p> <p>ب) زمین مورد نظر دارای سند ششدانگ ملکی بنام شخص باشد</p> <p>در صورتیکه همه ذینفعان شرایط لازم را ندارند</p> <p>به عبارت دیگر بخشنامه سازمان امور اراضی به شماره ۵۳/۰۲۰/۲۱۱۶۱۸ مورخ ۱۳/۵/۱۳۹۳ در باغات بیش از ۱۵۰۰ متر مربع مساحت احداث خانه کارگری و دیوار گذاری را بلامانع اعلام نموده است و از طرفی به موجب قانون حفظ کاربری اراضی حداقل مساحت باغ باید ۲/۵ هکتار با ارایه سند ششدانگ باشد و برای دیوارکشی گلخانه ها هم اعلام شده مساحت آن باید بین ۲ تا ۵ هکتار باشد. لذا عملاً باغات و اراضی گلخانه ای کمتر از یک هکتار امکان دیوارکشی یا دیوار گذاری را ندارند و منجر به تغییر کاربری غیر مجاز شده است.</p> <p>ضمن اینکه با توجه به سرمایه گذاری سنگین جهت احداث گلخانه های استاندارد و لزوم حفاظت از ... تجهیزات در برابر سرقتهای رایج و ... با بررسی جمیع جهات و دستورالعملهای مورد نظر محرز می گردد که تعیین حد نصاب های مترآژ زمین مربوط به باغات است که به صراحت اشاره نموده و قابل تسری به زمین های گلخانه ای و یا دارای مجوز گلخانه نمی باشد.</p> <p>این درحالی است که امروز باغهای نیم هکتار و یک هکتاری هم توجیه اقتصادی دارند؛ برای نمونه باغ پسته و گردو است.</p> <p>بنابراین، سازمان جهاد کشاورزی خراسان رضوی بر لزوم اصلاح این فرایند تاکید دارد و پیشنهاد نموده تا:</p> <p>الف) برای فنس کشی هکتار کمتری مدنظر قرار گیرد</p> <p>ب) همچنین فنس کشی مبنای صدور سند قرار نگیرد.</p> <p>لازم به توضیح است که براساس آیین نامه اجرایی قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۵ اسفند ۱۳۹۵، حدنصاب اراضی برای دیوارکشی به تفکیک شهرستانها تغییر کرده است و براساس این مصوبه سازمان جهاد کشاورزی خراسان رضوی اعلام نموده تنها برای باغها براساس حد نصاب هیات وزیران کار انجام شود اما گلخانه ها استثناً هستند و با دیوارکشی</p>



<p>گلخانه ها در صورتی که سازه داشته باشند و دارای ۳۰ تا ۵۰ درصد پیشرفت فیزیکی باشند، موافق است؛ زیرا در حال حاضر اکثر متقاضیانی که پروانه می‌گیرند، اگر در اولین اقدام شروع به دیوارکشی کنند، کسی نمی‌تواند نظارتی بر آن سوی دیوار داشته باشد به همین دلیل از سوی سازمان جهاد کشاورزی استان اعلام شده است فردی که پروانه گلخانه را اخذ نموده باید ۵۰ درصد پیشرفت فیزیکی داشته باشد تا برای مجوز دیوارکشی خود اقدام کند.</p> <p>بخش دوم: بررسی مساحت باغ ها برای ثبت مالکیت و صدور سند مفروزی</p> <p>با توجه به اینکه به موجب مصوبه شماره ۱۵۹۴۶۷/ت۵۲۱۶۶هـ مورخ ۱۳۹۵/۱۲/۱۵ هیات محترم وزیران سطح باغ برای صدور سند مفروزی در شهرستان باید ۵ هکتار باشد و بر اساس آیین نامه قبلی این سطح ۲/۵ هکتار بوده است لذا لحاظ نمودن مساحت‌های بالا در روند صدور سند که با توجه به خرده مالک بودن در شهرستانها امری مشکل ساز بوده است (مساحت ۵/۵ هکتار برای زراعت آبی، ۳/۵ هکتار برای باغات آبی، ۱۰ هکتار باغات دیم و ۲۵ هکتار زراعت دیم ملاک عمل می باشد).</p> <p>باعنایت به اینکه اکثر کشاورزان خرده مالک می باشند پیشنهاد شده است سطح باغات برای اسناد مفروزی همانند مصوبه قبل یعنی ۲/۵ هکتار باشد.</p>	
<p>در بیست و هشتمین جلسه دبیرخانه شورای گفت‌وگوی دولت و بخش خصوصی خراسان رضوی، مشکلات و چالش‌های دیوارکشی اراضی باغی و گلخانه‌ای و دشواری تقسیم اراضی در سطوح زیرهکتار در تاریخ ۹۹/۰۹/۰۳ در محل دبیرخانه شورای گفت و گوی استان برگزار گردید که اهم نظرات به شرح ذیل است:</p> <p>- سیدهاشم نقیبی، مدیر امور باغبانی سازمان جهاد کشاورزی خراسان رضوی اظهار کرد: بحث دیوارکشی باغ‌ها یکی از مباحث مدنظر ماست که نیازمند اصلاح است؛ بخشنامه مربوط به این موضوع اجازه دیوارکشی را داده اما این اتفاق نمی‌افتد و مجوز از سوی اداره کل راه و شهرسازی صادر نمی‌گردد. طبق اعلام این اداره، حداقل مساحت باغ برای فنس کشی و دیوارکشی باید دو و نیم هکتار با ارائه سند شش‌دانگ باشد که همه این شرایط را ندارند.</p> <p>نقیببی تصریح کرد: اگر باغی حفاظ نداشته باشد، مشکلات زیادی از نظر اقتصادی و امنیتی، برای صاحبان باغها ایجاد میشود. از سوی دیگر، برای دیوارکشی گلخانه ها هم اعلام شده مساحت آن باید بین ۳ تا ۵ هکتار باشد. این درحالی است که امروز باغهای نیم هکتار و یک هکتاری هم توجیه اقتصادی دارند؛ نمونه اش، باغ پسته و گردو است. بنابراین، ما بر لزوم اصلاح بخشنامه راه و شهرسازی تاکید داریم و دستورالعملی تهیه کردیم که اگر مورد تایید قرار گیرد، برای فنس کشی هکتار کمتری مدنظر قرار گیرد و از طرفی، فنس کشی مبنای صدور سند قرار نگیرد. وی خاطرنشان کرد: امروز اکثر متقاضیانی که پروانه میگیرند، اگر در اولین اقدام شروع به دیوارکشی کنند، کسی نمیتواند نظارتی بر آن سوی دیوار داشته باشد به همین دلیل گفته ایم کسی که پروانه گلخانه را گرفته باید ۵۰ درصد پیشرفت فیزیکی داشته باشد تا برای مجوز دیوارکشی خود اقدام کند. به نظر میرسد این پیشنهاد اگر تایید شود، تا حدی مشکل حل میشود.</p> <p>- محمد توکلی، معاون مدیر امور اراضی جهاد کشاورزی استان نیز توضیحاتی درباره تغییر کاربری اراضی کشاورزی ارائه و ابراز کرد: براساس قانون، هرگونه تغییر کاربری اراضی کشاورزی ممنوع است مگر با تشخیص</p>	<p>جمع بندی</p> <p>جلسه کارگروه تخصصی</p> <p>شورای گفت وگویی</p> <p>خراسان رضوی</p> <p>مورخ ۹۹/۰۹/۰۳</p>



قانون‌گذار؛ اما برخی فعالیتها مثل گلخانه، دامداری، پرورش قارچ و صنایع تبدیلی که زیرمجموعه بخش کشاورزی‌اند، از شمول این قانون مستثنی هستند.

وی افزود: برای تغییر کاربری‌ها موضوع باید در کمیسیون مربوطه بررسی شود. اما براساس آیین نامه قانون حفظ کاربری و آیین نامه مجلس و مجمع تشخیص مصلحت نظام، هیئت مصوب برای باغهای خارج از شهر که مشمول قانون میشوند، نصابهای فنی و اقتصادی تعیین میکند. این یعنی زمین چه حد نصابی باید داشته باشد که بهره‌وری لازم را دارا باشد. بنابراین، برای هر شهر یک حد نصاب جداگانه تعریف میشود. بر این اساس، در مشهد برای باغهای آبی حد نصاب ۵ هکتار و برای دیم ۱۰ هکتار و برای زمین کشاورزی دیم ۲۰ هکتار مشخص شده است.

توکلی با بیان اینکه خرد شدن اراضی کشاورزی یکی از مشکلات امروز ماست، اظهار کرد: این خرد شدن باعث از بین رفتن توجیه اقتصادی شده است و نمیتوان به بهره‌وری مناسب کشاورزی رسید. بنابراین در قانون، حد نصاب اراضی برای تغییر کاربری مشخص شده است.

وی ادامه داد: ما اطلاعات قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی و قانون حفظ کاربری را به اداره راه و شهرسازی داده ایم. کسی که به دنبال دیوارکشی باغ خود است، به این اداره ارجاع میشود و آنجا به خاطر اینکه مساحت زمین کمتر از حد نصاب است، اجازه دیوارکشی برای او صادر نمیشود. همچنین، وقتی متقاضی برای صدور دیوارکشی مراجعه میکند، چون براساس قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی، دیوارکشی و فنس کشی مصداق خرد شدن اراضی به شمار میرود، این مجوز برای او صادر نمیشود.

توکلی یادآور شد: نباید از این موضوع غافل شد که در برخی شهرها این قوانین و آیین نامه‌ها باعث سوءاستفاده افراد شده است.

- علی اکبر لبافی رئیس دبیرخانه شورای گفتگوی خراسان رضوی گفت: در پیشنهاد اولیه ای که از جهاد کشاورزی به دست ما رسیده است، به این اشاره شده که طبق قانون زمین‌های باغی با مساحت بین ۲ تا ۵ هکتار میتوانند دیوارکشی کنند. از طرفی، اکثر کشاورزان باغ‌های یک هکتاری دارند و این موضوع مورد اعتراض آنها قرار گرفته است. نبود دیوارکشی و فنس کشی هم عدم امنیت کارگران و ساکنان را به دنبال داشته است. وی خاطرنشان کرد: طبق پیشنهاد جهاد کشاورزی به عنوان دستگاه تخصصی این موضوع، بهتر است برای گلخانه‌ها با مساحت بین هزار تا ۳ هزار مترمربع بررسی‌ها صورت گیرد و یا ضوابط موجود به گلخانه‌ها تسری پیدا نکند و دیوارکشی انجام شود.

- توکلی، معاون مدیر امور اراضی جهاد کشاورزی استان گفت: براساس مصوبه ۱۱۵ سفند ۱۳۹۵، حد نصاب اراضی برای دیوارکشی به تفکیک شهرستانها تغییر کرده است و براساس این مصوبه سازمان ما تصمیم گرفت برای باغها تنها براساس حدنصاب هیات وزیران کار انجام شود اما گلخانه‌ها استثنا هستند.

نقیبی نیز گفت: ما با دیوارکشی گلخانه‌ها در صورتی که سازه داشته باشند و دارای ۳۰ تا ۵۰ درصد پیشرفت فیزیکی باشند، مشکلی نداریم.

- مدیر امور باغبانی سازمان جهاد کشاورزی خراسان رضوی در توضیح دستورکار دوم این جلسه، با اشاره به دشواری تقسیم اراضی در سطوح زیرهکتار گفت: اگر قرار است این موضوع اصلاح شود، باز هم بحث جلوگیری از تفکیک اراضی مطرح میگردد اما به نظرم بحث مالکیت کشاورزان باید در موضوع صدور سند و طرح کاداستر مطرح شود. پیشنهاد این است که اگر اراضی باغی و زراعی برای صدور سند اقدام می‌کنند، این موضوع در



<p>مقررات بانکها هم برای کسانی که میخواهند وثیقه بگذارند، لحاظ شود به طوری که سند این اراضی به عنوان وثیقه پذیرفته شود.</p>	
<p>در مورد بخش اول: با توجه به اینکه طبق ضوابط و مقررات موجود، حد نصاب ها مربوط به مترای باغی بوده و قابل تسری به گلخانه ها نیست لذا پیشنهاد می شود درخواست ها و زمین های گلخانه ای با پیشرفت فیزیکی بیش از سی در صد به تشخیص دستگاه تخصصی ذیربط بتوانند مجوز دیوار کشی دریافت کنند.</p> <p>در مورد بخش دوم: سطح باغات برای اسناد مفروزی همانند قبل، ۲/۵ هکتار در نظر گرفته شود.</p>	<p>پیشنهادات دبیرخانه "مصوبات هشتاد و یکمین نشست شورای گفت وگوی استان خراسان رضوی مورخ ۱۴۰۰/۰۱/۲۶"</p>
<ul style="list-style-type: none"> • مجموعه قوانین و مقررات حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها • آیین نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها • متن مصوبه جلسه ۲۵ تیر ۱۳۹۹ هیئت وزیران پیرامون اصلاح آیین نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها • آیین نامه اجرایی (شماره ۱۵۹۲۹۴/ت ۵۲۱۶۶ هـ مورخ ۱۵/۱۲/۱۳۹۵) قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی • بخشنامه سازمان امور اراضی به شماره ۵۳/۰۲۰/۲۱۱۶۱۸ مورخ ۱۳/۵/۱۳۹۳ (مجموعه قوانین و مقررات حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها (صفحه ۳۷۱)) • تصویب نامه شماره (۱۵۹۴۶۷/ت ۵۲۱۶۶ هـ مورخ ۱۳۹۵/۱۲/۱۵) در خصوص حد نصاب فنی و اقتصادی اراضی کشاورزی (زراعی و باغی) موضوع ماده (۱) قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی 	<p>فهرست مستندات و مدارک پشتیبان</p>