



شناسه	مقررات - دستور جلسه شماره (۲)	تاریخ	۱۴۰۰/۰۹/۲۹
عنوان	بررسی مشکلات سرمایه گذاران و مجریان طرح ها: ۱- در اراضی مشاع زراعی با صدور رای هیات عمومی دیوان عدالت اداری به شماره ۶۳۳ مورخ ۹۹/۰۵/۱۴ در خصوص استثنائات تغییر کاربری ۲- در دیوار کشی گلخانه ها		
مرجع طرح	شوراهای گفت و گوی استان های مرکزی، خراسان رضوی و مازندران		
شرح دستور	<p><b>بخش اول: بررسی رای هیات عمومی دیوان عدالت اداری به شماره ۶۳۳ مورخ ۹۹/۰۵/۱۴ در خصوص استثنائات تغییر کاربری</b></p> <p>براساس ماده ۱ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۷۴ و اصلاحی ۱۳۸۵ «به منظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها و تداوم و بهره‌وری آن‌ها از تاریخ تصویب این قانون تغییر کاربری اراضی و باغ‌ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها جز در موارد ضروری ممنوع می‌باشد.» لیکن به استناد تبصره (۴) ماده (۱) همین قانون، احداث گلخانه‌ها، دامداری‌ها، مرغداری‌ها، پرورش ماهی و سایر تولیدات کشاورزی و کارگاه‌های صنایع تکمیلی و غذایی در روستاها، بهینه کردن تولیدات کشاورزی بوده و <u>تغییر کاربری محسوب نمی‌شود</u> 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.</p> <p>در ادامه طبق بند (ب) دستورالعمل ماده (۱۰) آیین نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها، قلمرو اجرای فعالیت‌های مستثنی شده فوق، اراضی خارج از محدوده شهرها، شهرک‌ها و اراضی واقع در محدوده روستاهای دارای طرح هادی مصوب، تعیین می گردد<sup>۱</sup>.</p> <p>در این ارتباط دیوان عدالت اداری در رای شماره ۶۳۳ مورخ ۹۹/۰۵/۱۴، بند (ب) از دستورالعمل مذکور را به استناد تبصره (۵) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی ابطال می نماید<sup>۲</sup>، بدین دلیل که قلمرو تبصره (۴) ماده (۱) قانون، مربوط به روستاهای</p>		

<sup>۱</sup> 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، بنگاه‌های تولیدی هستند که به موجب جواز تاسیس یا موافقت اصولی صادره از سوی دستگاه‌های اجرایی ذیربط به فعالیت می‌پردازند و مصادیق آن براساس کدهای آیسیک (ویرایش سوم) به شرح پیوست می‌باشد.

۲. ضوابط زیست محیطی: عبارتست از ضوابط و مقررات استقرار صنایع و در داخل مناطق چهارگانه با رعایت ضوابط خاص و حساسیت‌های مناطق مذکور با تشخیص سازمان حفاظت محیط زیست و پس از کسب استعلام ملاک عمل خواهد بود.

۳. سایر تولیدات کشاورزی: شامل فعالیت‌هایی از قبیل پرورش قارچ، آبزیان، اسب، کرم ابریشم، زنبورداری، تولید نهال و بذر و ... می‌باشد که حسب اظهارنظر معاونت‌های ذیربط وزارت جهاد کشاورزی تعیین و پس از تصویب کمیسیون تبصره ۲ جزء ۳ این دستورالعمل اعلام می‌گردد.

تبصره ۱- با توجه به اینکه فعالیت‌های مندرج در تبصره ۴ الحاقی به ماده ۱ بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و تغییر کاربری محسوب نمی‌شوند، لذا انجام اقدامات تکمیلی که حسب مورد لازم و مکمل زیر ساختها و تاسیسات مورد نیاز تولیدات کشاورزی می‌باشند از قبیل: احداث راه های بین مزار، تاسیسات تأمین و انتقال آب کشاورزی و کانال‌های زهکشی، ایستگاه‌های پمپاژ و استخرهای ذخیره آب کشاورزی، موتورخانه و آشیانه ماشین‌آلات کشاورزی (هانگار)، اتاق کارگری و نگهداری، دیوار کشی باغات، محل جمع‌آوری و نگهداری محصولات کشاورزی. با رعایت ضوابطی که توسط سازمان امور اراضی برای هر یک از اقدامات مذکور تعیین و اعلام می‌گردد مشمول این تبصره می‌گردد.

<sup>۲</sup> 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 می‌باشند.



فانقد طرح هادی است. بنابراین رویه اجرایی جاری قبل از رای دیوان عدالت اداری ملغی می شود. بدین ترتیب که در رویه قبلی دستگاه ها بدون الزام به تغییر کاربری، مجوز فعالیت های مربوط به بهینه کردن فعالیت های کشاورزی را در روستاهای دارای طرح هادی نیز صادر می کردند. لذا با توجه به اینکه تبصره (۴) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها صرفاً شامل روستاهای فاقد طرح هادی می باشد، موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ ها در روستاهای دارای طرح هادی مصوب، حتماً می بایست در کمیسیون تبصره (۱) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی طرح شود<sup>۳</sup> و پس از آن در کارگروه امور زیربنایی بررسی گردد. لازم به ذکر است طبق بخشنامه وزارت راه و شهرسازی جهت بررسی تغییر کاربری در کارگروه امور زیربنایی، داشتن سند تفکیکی به نام متقاضی جزء الزامات دریافت مجوز اعلام شده است که این موضوع از موانع جدی سرمایه گذاری محسوب می شود.

همچنین طبق اظهارات جناب آقای نیازی معاون سازمان امور اراضی کشور در جلسه کارگروه تخصصی شورای گفت و گو، رأی دیوان عدالت اداری رأی صحیحی است، زیرا در قانون حفظ کاربری اراضی محدوده روستا که دارای طرح هادی نیست ذکر شده، در صورتی که در دستورالعمل این تبصره به کل کشور تسری داده شده بود. لیکن به نظر می رسد این رای دیوان باعث شده است تا با تفسیر متفاوت از آن، کل ظرفیت تبصره (۴) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها بلااستفاده شود. لذا می بایست تلاش کنیم تا از طرق قانونی، ظرفیت این تبصره احیاء شود و امکان اجرای آن برای کل کشور مهیا گردد. در این خصوص و جهت رفع مشکل، اصلاح تبصره (۴) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی در ماده (۱۱) طرح پشتیبانی و رفع موانع تولید کشاورزی پیش بینی شده است، لیکن شورای نگهبان به این ماده، ایراداتی وارد نموده که اصلاح آن در مجلس شورای اسلامی مطرح می باشد.

ماده ۱۱- تبصره (۴) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی به شرح ذیل اصلاح می شود:  
تبصره ۴- کشت در محیط های مهار (کنترل) شده و گلخانه ای، پرورش قارچ، دامداری، پرورش طیور و ماکیان، پرورش آبزیان و ماهیان زینتی و مراکز و تولید عرضه مستقیم آبزیان، پرورش زنبور عسل و حشرات مفید و تأسیسات آبیاری و سرچاهی و واحدهای صنایع تبدیلی و تکمیلی و غذایی و فرآوری محصولات کشاورزی و منابع طبیعی و استخراج تنظیمی و انبار محصولات کشاورزی و اتاقک نگهداری و سایر نیازها و تولیدات بخش کشاورزی از مصادیق فعالیت کشاورزی بوده و احداث آنها در اراضی کشاورزی، بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و با رعایت ضوابط زیست محیطی و موافقت سازمان جهاد کشاورزی استان تغییر کاربری محسوب نمی شود.  
تغییر کاربری و تبدیل طرح های مذکور به سایر طرح های غیر کشاورزی بدون اخذ مجوز از کمیسیون تبصره (۱) ماده (۱) مشمول مجازات های مقرر در این قانون می باشد. وزارت جهاد کشاورزی مکلف است نسبت به تسهیل صدور مجوز شهرک های کشاورزی و دامپروری غیردولتی اقدام نماید. این شهرک ها از همه مزایای شهرک های دولتی به جز واگذاری زمین به قیمت مقطعی برخوردار می شوند.

### بخش دوم: بررسی مشکل سرمایه گذاران در دیوار کشی گلخانه ها

طبق 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 بخش کشاورزی بوده و تغییر کاربری محسوب نمی شود. لذا موارد مذکور از ممنوعیت تغییر کاربری ماده (۱) قانون مستثنی است و با رعایت ضوابط

<sup>۳</sup> تشخیص موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها در هر استان به عهده کمیسیونی مرکب از رئیس سازمان جهاد کشاورزی، مدیر امور اراضی، رئیس سازمان مسکن و شهرسازی، مدیرکل حفاظت محیط زیست آن استان و یک نفر نماینده استاندار می باشد که به ریاست سازمان جهاد کشاورزی تشکیل می گردد. نماینده دستگاه اجرایی ذی ربط می تواند بدون حق رأی در جلسات کمیسیون شرکت نماید. سازمان جهاد کشاورزی موظف است حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعمال مطابق نظر کمیسیون نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید.



زیست محیطی با موافقت سازمان‌های جهاد کشاورزی استان‌ها بلامانع می‌باشد.

همچنین براساس تبصره (۴) ماده (۴) آیین نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تاسیسات خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها (تصویب نامه ۴۶۸۲۶/ت ۵۷۴۲۹ هـ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۳۱)، «ایجاد و توسعه کشت‌های گلخانه‌ای در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها، بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی است و احداث بنا و تاسیسات محسوب نمی‌شود، و ضوابط فنی ایجاد ابنیه و تاسیسات جانبی به طور مشترک توسط وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی، کشور و راه و شهرسازی و سازمان نظام مهندسی کشاورزی و منابع طبیعی ظرف مدت یک ماه از تاریخ ابلاغ این تصویب نامه تهیه و به دستگاه‌های اجرایی ذیربط ابلاغ خواهد شد.»

لیکن بر اساس رویه‌های موجود، ۳ مانع جدی برای دیوار کشی و صدور سند ملکی گلخانه‌ها وجود دارد:

۱. حداقل مساحت زمین گلخانه برای فنس کشی و دیوار کشی

۲. وجود سند شش‌دانگ ملکی زمین بنام شخص

۳. عدم تدوین و ابلاغ دستورالعمل تبصره (۴) ماده (۴) آیین نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تاسیسات خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها (تصویب نامه ۴۶۸۲۶/ت ۵۷۴۲۹ هـ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۳۱)

در تصویب نامه حد نصاب فنی و اقتصادی اراضی کشاورزی (زرعی و باغی) موضوع ماده (۱) قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۹۵/۱۲/۱۵، حدنصاب اراضی برای دیوارکشی به تفکیک شهرستان‌ها اعلام شده است. لذا به استناد این تصویب نامه، تعیین حد نصاب‌های مترائز زمین، صرفاً مربوط به باغات است و تسری به گلخانه‌ها ندارد.

از سوی دیگر بخشنامه سازمان امور اراضی به شماره ۵۳/۰۲۰/۲۱۱۶۱۸ مورخ ۱۳۹۳/۵/۱۳ در باغات بیش از ۱۵۰۰ متر مربع مساحت، احداث خانه کارگری و دیوار گذاری را بلامانع اعلام نموده است. ضمن آنکه به موجب قانون حفظ کاربری اراضی، حداقل مساحت باغ برای احداث خانه کارگری و دیوار گذاری، ۲/۵ هکتار با ارایه سند شش‌دانگ ذکر گردیده است.

لیکن مشکلی که به وجود آمده این است که مقررات مربوط به باغ به دیوارکشی گلخانه‌ها هم تسری داده شده و اعلام شده است که مساحت گلخانه‌ها برای دیوارکشی می‌بایستی بین ۲ تا ۵ هکتار باشد و ملاک عمل برای دیوارکشی گلخانه‌ها نیز مساحت دیوارکشی باغ‌ها می‌باشد. لذا عملاً اراضی گلخانه‌ای کمتر از یک هکتار امکان دیوارکشی یا دیوارگذاری را ندارند و این موضوع منجر به تغییر کاربری غیر مجاز شده است.

بنابراین تعیین حد نصاب‌های مترائز زمین مربوط به باغات است که به صراحت اشاره شده و قابل تسری به زمین‌های گلخانه‌ای و یا دارای مجوز گلخانه نمی‌باشد. به طور مثال سازمان جهاد کشاورزی خراسان رضوی معتقد است که تنها برای باغ‌ها می‌بایستی براساس تصویب نامه حد نصاب فنی و اقتصادی اراضی کشاورزی (زرعی و باغی) موضوع ماده (۱) قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۹۵/۱۲/۱۵ هیات وزیران عمل شود و گلخانه‌ها از این تصویب نامه استثناء هستند. لذا این سازمان با دیوارکشی گلخانه‌ها 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



<p>اعلام شده است فردی که پروانه گلخانه را اخذ نموده است، باید ۵۰ درصد پیشرفت فیزیکی داشته باشد تا برای مجوز دیوارکشی خود اقدام کند. در صورتی که سازمان راه و شهرسازی استان (به عنوان دبیرخانه کارگروه امور زیربنایی) رویه دیگری دارد. وزارت راه و شهرسازی استان با توجه به رای شماره ۶۳۳ دیوان عدالت اداری و ابطال بند (ب) دستورالعمل ماده (۱۰) آیین نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها، معتقد است که دیوارکشی در گلخانه ها نیز تغییر کاربری محسوب می شود و برای این منظور باید سند شش دانگ مالکیت ارائه شود.</p> <p>از سوی دیگر طبق تبصره (۴) ماده (۴) آیین نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تاسیسات خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها (تصویب نامه ۴۶۸۲۶/ت/۵۷۴۲۹ هـ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۳۱)، « ایجاد و توسعه کشت‌های گلخانه ای در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها، بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی است و احداث بنا و تاسیسات محسوب نمی‌شود و ضوابط فنی ایجاد ابنیه و تاسیسات جانبی به طور مشترک توسط وزارتخانه های جهاد کشاورزی، کشور و راه و شهرسازی و سازمان نظام مهندسی کشاورزی و منابع طبیعی ظرف مدت یک ماه از تاریخ ابلاغ این تصویب نامه تهیه و به دستگاه های اجرایی ذیربط ابلاغ خواهد شد.» لیکن تاکنون این دستورالعمل با گذشت مهلت یکسال از تصویب این تبصره، تهیه و ابلاغ نشده است.</p>	
<p>۱. در حال حاضر انجام کار تولیدی و خدماتی در این اراضی مستلزم دریافت تغییر کاربری می باشد. تغییر کاربری بدین شکل است که سازمان جهاد کشاورزی استان ها پرونده متقاضی را تکمیل و جهت طرح در معاونت عمرانی استانداری به دبیرخانه مسکن و شهرسازی ارجاع می کنند. لیکن طبق بخشنامه داخلی معاونت راه و شهرسازی پرونده هایی قابل طرح و بررسی در کارگروه امور زیربنایی هستند که دارای سند شش دانگ باشند. در نتیجه با این بخشنامه کلیه کارهای تولیدی، خدماتی و ایجاد در استان ها که دارای سند مشاع هستند پذیرفته نمی شوند.</p> <p>پرونده های تغییر کاربری بر رسیدگی های کارگروه امور زیربنایی مقدم می باشد و پذیرش درخواست از مجرای قانون حفظ کاربری برای اسناد مشاعی و حتی اجاره نامه های ۲۰ ساله زمین ممنوعیتی ندارد.</p> <p>۲. طبق قوانین توسعه چهارم، پنجم و ششم، کاداستر و سنددار کردن زمین ها باید اجرا می شد که تاکنون اجرا نشده است و عدم وجود منابع لازم یکی از دلایل عدم اجرای این موضوع بوده است.</p> <p>۳. با رای هیات عمومی دیوان عدالت اداری، مصادیقی که تغییر کاربری محسوب نمی شدند و نیازی به اخذ مجوز تغییر کاربری نداشته اند، لغو گردیده است؛ لذا برای انجام این کارها باید تغییر کاربری دریافت نمود. از آنجایی که فرایند تغییر کاربری و بررسی طرح ها در کارگروه امور زیربنایی داشتن سند شش دانگ مالکیت می باشد، در نتیجه بررسی پرونده هایی که سند شش دانگ ندارند و مشاعی هستند، متوقف شده اند.</p> <p>۴. طبق تبصره (۴) ماده (۴) آیین نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تاسیسات خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها مصوب ۱۳۹۹ ایجاد و توسعه کشت‌های گلخانه ای در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها، بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی است و احداث بنا و تاسیسات محسوب نمی‌شود. همچنین ضوابط فنی ایجاد ابنیه و تاسیسات جانبی به طور مشترک توسط وزارتخانه های جهاد کشاورزی، کشور و راه و شهرسازی و سازمان نظام مهندسی کشاورزی و منابع طبیعی ظرف مدت یک ماه از تاریخ ابلاغ این تصویب نامه تهیه و به دستگاه های اجرایی ذیربط ابلاغ خواهد شد. لیکن تاکنون این دستورالعمل از تصویب این تبصره، تهیه و ابلاغ نشده است.</p>	<p><b>ایرادات و مشکلات مطروحه</b></p>



موضوعات در جلسه کارگروه تخصصی شورا در تاریخ ۱۴۰۰/۰۴/۱۹ و با حضور نمایندگان اتاق ایران، اتاق اصناف، اتاق تعاون، معاونت حقوقی ریاست جمهوری، قوه قضائیه، وزارت جهاد کشاورزی و سازمان امور اراضی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، سازمان جهاد کشاورزی استان خراسان رضوی و شوراهای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی خراسان رضوی و مرکزی برگزار شد. در پایان مقرر گشت تا موضوع در صحن اصلی شورا جهت تصمیم گیری و حل اختلاف رویه های وزارت جهاد کشاورزی و وزارت راه و شهرسازی در خصوص تغییر کاربری و ارائه سند شش دانگ و میزان مساحت اراضی گلخانه ای طرح گردد. همچنین مقرر گردید دبیرخانه در خصوص تدوین و ابلاغ دستورالعمل مذکور در تبصره تبصره (۴) ماده (۴) آیین نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تاسیسات خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها مصوب ۱۳۹۹ با وزارت جهاد کشاورزی مکاتبه نماید و نقطه نظرات معاونت حقوقی ریاست جمهوری در مورد رای هیات عمومی دیوان عدالت اداری و تسری ضوابط و مقررات باغ ها به صدور مجوز دیوارکشی گلخانه ها را اخذ نماید. **اهم نظرات مطروحه در جلسه به شرح ذیل است:**

#### سازمان جهاد کشاورزی استان خراسان رضوی

جعفر حاجی مجتهد، معاون سازمان جهاد کشاورزی استان خراسان رضوی اظهار نمود: طبق تبصره (۴) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها در صدور پروانه بهره برداری احداث گلخانه ها و موارد دیگر اشاره شده در این تبصره مشکلی وجود نداشت اما با رأی دیوان عدالت اداری به شماره ۶۳۳ مورخ ۹۹/۰۵/۱۴ بند (ب) دستورالعمل ماده (۱۰) آیین نامه اجرایی این قانون ابطال شد و عملاً تبصره (۴) قابلیت اجرا را از دست داد. لذا اکنون طرح های این تبصره نیز تغییر کاربری محسوب می شوند و می بایستی در کمیسیون تبصره (۱) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی و بعد از آن در کارگروه امور زیربنایی مطرح شود. طبق بخشنامه وزارت راه و شهرسازی برای طرح دیوارکشی در کارگروه امور زیربنایی می بایستی سند ۶ دانگ ارائه شود. در این بین مشکلاتی پیش آمده و به دلیل نبود سند روند فعالیت دچار اختلال شده است. ما پیشنهاد دادیم برای حفظ امنیت گلخانه ها از سرقت و .... در هر کجا که حساسیت اراضی بیشتر است و اراضی ارزشمند هستند، حداقل با ۵۰ درصد پیشرفت فیزیکی، اجازه دیوارکشی به گلخانه ها داده شود و در موارد دیگر با ۳۰ درصد پیشرفت فیزیکی اجازه دیوارکشی داده شود.

#### سازمان امور اراضی کشور

صفدر نیازی معاون سازمان امور اراضی کشور گفت آمایش سرزمین بستر توسعه است و نمی توان در هر کجا که نیت می کنیم، گلخانه ایجاد کنیم. رأی دیوان عدالت اداری هم رأی درستی است زیرا در قانون حفظ کاربری اراضی محدوده روستا که دارای طرح هادی نیست ذکر شده است، در صورتی که این تبصره در دستورالعمل به کل کشور تسری داده شده بود. حالا در تلاش هستیم تا از طرق قانونی امکان اجرای تبصره ۴ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها را مهیا کنیم. آیین نامه جلوگیری از خرد شدن اراضی و تعیین حدنصاب ها هم مصوبه هیات وزیران است و گلخانه ها خارج از آن هستند. این مصوبه مشمول گلخانه نمی شود. طبق مصوبه هیات وزیران گلخانه با ۳۰ درصد پیشرفت فیزیکی می تواند سند دریافت کند. نیازی تاکید کرد در صدور سند مشکلی نداریم و ساخت گلخانه ها بدون دیوار تغییر کاربری محسوب نمی شوند و مشکلی پیش نمی آید، ولی در گلخانه هایی که اقدام به ساخت سازه کرده است مشکل پیش می آید زیرا تغییر کاربری محسوب می شود. همچنین باید از انحرافات موجود در گلخانه ها جلوگیری شود تا به دلایل دیگری غیر از احداث گلخانه ها و تولید محصولات گلخانه ای اقدام به دیوارکشی نشود؛ زیرا در حال حاضر ۴۸ هزار مجوز گلخانه ای در کشور صادر شده است ولی بهره برداری و تولید محصولات به این اندازه نمی باشد. معاون سازمان امور اراضی کشور افزود مشکل در اینجاست که طبق تبصره (۴) ماده (۴) آیین نامه استفاده از اراضی،

جمع بندی  
جلسات  
کارشناسی



<p>احداث بنا و تاسیسات خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها مصوب ۱۳۹۹ ایجاد و توسعه کشت‌های گلخانه ای در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها، بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی است و احداث بنا و تاسیسات محسوب نمی‌شود. اما ضوابط فنی ایجاد ابنیه و تاسیسات جانبی نیز می‌بایست به طور مشترک توسط وزارتخانه های جهاد کشاورزی، کشور و راه و شهرسازی و سازمان نظام مهندسی کشاورزی و منابع طبیعی ظرف مدت یک ماه از تاریخ ابلاغ این تصویب نامه تهیه و به دستگاه های اجرایی ذیربط ابلاغ می‌شد که تاکنون این دستورالعمل تهیه و ابلاغ نشده است.</p>	
<p>- ارسال نامه شماره ۱۰/۱/۳۵۴۷/ص مورخ ۱۴۰۰/۰۴/۱۹ به وزارت جهاد کشاورزی به منظور درخواست تسریع در تدوین دستورالعمل ضوابط فنی تاسیس ابنیه در گلخانه ها</p> <p>- ارسال نامه شماره ۱۰/۱/۳۶۲۲/ص مورخ ۱۴۰۰/۰۴/۲۲ جهت استعلام از معاونت حقوقی ریاست جمهوری در خصوص حدنصاب دیوارکشی گلخانه ها</p> <p>- دریافت نامه شماره ۳۳۴۸۹/۲۸۸۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۵/۰۹ معاونت حقوقی ریاست جمهوری به وزارت جهاد کشاورزی و وزارت راه و شهرسازی جهت بررسی تسری مقررات و ضوابط حدنصاب های باغی به گلخانه ها</p> <p>- در تاریخ ۱۴۰۰/۰۸/۲۴ نامه های ارسالی از جناب آقای نیازی معاون سازمان امور اراضی به عنوان مسئول مربوطه مورد پیگیری قرار گرفت و معاون امور اراضی اظهار داشتند که پیش نویس دستورالعمل را تهیه و در چند جلسه با نمایندگان وزارت راه و شهرسازی مذاکره نموده اند ولی توافقی حاصل نشده است. از ایشان درخواست شد تا اقدامات بعمل آمده را کتبا به دبیرخانه شورا منعکس نمایند.</p> <p>- نامه پیگیری مجدد به شماره ۹۰۸۴/۱/۱۰/ص مورخ ۱۴۰۰/۰۹/۱۷ به وزارت جهاد کشاورزی ارسال شد.</p> <p>- سازمان امور اراضی پیش‌نویس دستورالعمل ضوابط فنی تاسیس ابنیه در گلخانه‌ها را در تاریخ ۱۴۰۰/۰۹/۲۹ به دبیرخانه شورای گفت و گو منعکس نمود.</p>	<p><b>اقدامات پس از جلسه کارگروه</b></p>
<p>۱. برای احیای تبصره (۴) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی برای کل کشور، اصلاحات مورد نظر شورای نگهبان در مورد ماده (۱۱) طرح پشتیبانی و رفع موانع تولید کشاورزی در اسرع وقت توسط مجلس شورای اسلامی صورت پذیرد و مورد پیگیری قرار گیرد.</p> <p>۲. پیش نویس دستورالعمل مذکور در تبصره تبصره (۴) ماده (۴) آیین نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تاسیسات خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها مصوب ۱۳۹۹ که در حال حاضر توسط وزارت جهاد کشاورزی تهیه شده است، حداکثر ظرف مدت یک ماه با مشارکت و توافق دیگر دستگاه های مرتبط و همچنین نمایندگان اتاق ها و تشکل های ذینفع بخش خصوصی تدوین و ابلاغ نماید، به نحوی که مشکلات مربوط به حداقل مترائ گلخانه ها برای دیوارکشی نیز مرتفع شده و این رویه تسهیل گردد .</p>	<p><b>پیشنهاد دبیرخانه</b></p>
<p>- نامه شماره ۹۹/۲۶۹۲/ص مورخ ۹۹/۱۰/۱۶ اتاق بازرگانی خراسان رضوی</p> <p>- گزارش چهل و هشتمین نشست شورای گفت و گوی استان مرکزی</p> <p>- گزارش چهل و یکمین نشست شورای گفت و گوی استان مازندران</p> <p>- گزارش هشتادمین نشست شورای گفت و گوی خراسان رضوی</p>	<p><b>فهرست مستندات و مدارک پشتوانه</b></p>