



عنوان	پیگیری ابلاغ دستورالعمل ضوابط فنی ایجاد ابنیه و تاسیسات جانبی گلخانه ها (موضوع مصوبه نشست ۱۰۷ شورا مورخ ۱۴۰۰/۰۹/۲۹)
مرجع طرح	شورای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی خراسان رضوی
شرح دستور	<p>طبق تبصره (۴) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها <u>احداث گلخانه ها</u>، 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. موارد مذکور از شمول این ماده مستثنی بوده و با رعایت ضوابط زیست محیطی با موافقت سازمان های جهاد کشاورزی استان ها بلامانع می باشد.</p> <p>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 کشت های گلخانه ای در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها، بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی است و احداث بنا و تاسیسات محسوب نمی شود 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 بر اساس رویه های موجود، ۳ مانع جدی برای دیوار کشی و صدور سند ملکی گلخانه ها وجود دارد:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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) <p>در تصویب نامه حد نصاب فنی و اقتصادی اراضی کشاورزی (زراعی و باغی) موضوع ماده (۱) قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۹۵/۱۲/۱۵، حدنصاب اراضی برای دیوار کشی به تفکیک شهرستان ها اعلام شده است. به استناد این مصوبه، تعیین حد نصاب های مترائ زمین، مربوط به باغات است که به صراحت اشاره نموده است.</p> <p>همچنین 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. از طرفی 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.</p> <p>لیکن مقررات مربوط به باغ به دیوار کشی گلخانه ها هم تسری داده شده و اعلام شده است که مساحت گلخانه ها برای دیوار کشی می بایستی بین ۲ تا ۵ هکتار باشد و ملاک عمل برای دیوار کشی گلخانه ها نیز مساحت دیوار کشی باغ ها می باشد. لذا عملاً اراضی گلخانه ای کمتر از یک هکتار امکان دیوار کشی یا دیوار گذاری را ندارند. این موضوع منجر به تغییر کاربری غیر مجاز شده است؛ این در حالی است که امروزه باغ های نیم هکتار و یک هکتاری نظیر باغ پسته و گردو نیز توجیه اقتصادی دارند.</p> <p>بنابراین تعیین حد نصاب های مترائ زمین مربوط به باغات است که به صراحت اشاره شده است و قابل تسری به زمین های گلخانه</p>



<p>ای و یا دارای مجوز گلخانه نمی باشد. به طور مثال سازمان جهاد کشاورزی خراسان رضوی معتقد است که تنها برای باغ‌ها می بایستی براساس تصویب نامه حد نصاب فنی و اقتصادی اراضی کشاورزی (زراعی 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 استثنا هستند. 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 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 باغ‌ها، معتقد است که دیوارکشی در گلخانه‌ها نیز تغییر کاربری محسوب می‌شود 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 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 تاکنون این دستورالعمل ابلاغ نشده است.</p>	
<p>مقرر شد وزارت جهاد کشاورزی و وزارت راه و شهرسازی با رفع اختلاف محتوایی در تدوین دستورالعمل تبصره (۴) ماده (۴) آیین‌نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تاسیسات خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها (تصویب‌نامه ۴۶۸۲۶/ت/۵۷۴۲۹ هـ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۳۱)، این دستورالعمل را در اسرع وقت تهیه و ابلاغ نمایند. (موضوع اختلاف در خصوص اتصال بنا و تاسیسات به گلخانه‌ها و معافیت از پروانه ساخت و رعایت ضوابط مربوط به ساخت بنا)</p> <p>همچنین وزیر امور اقتصادی و دارایی به عنوان رئیس شورای گفت‌وگوی دولت و بخش خصوصی جهت تسریع در ابلاغ دستورالعمل مذکور و رفع اختلافات فی مابین وزارت جهاد کشاورزی و وزارت راه و شهرسازی با وزرای مربوطه مذاکره و رایزنی نماید.</p>	<p>مصوبه ۱۰۷ امین مشست شورا مورخ ۱۴۰۰/۰۹/۲۹</p>



<p>۱- مصوبات طی نامه شماره ۱۰/۱/۹۷۷۷/ص مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۴ برای اعضای محترم شورا ارسال گردید</p> <p>۲- نامه پیگیری مجدد مصوبه شورا به وزارت اقتصاد و وزارت جهاد کشاورزی طی نامه شماره ۱۰/۱/۱۰۴۰۸/ص مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۱۸ ارسال گردید.</p> <p>۳- دعوتنامه شماره ۱۴۰۰/۸۰۰/۶۵۲۳۲/۴ مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۱۹ وزارت جهاد کشاورزی به منظور تهیه دستورالعمل ضوابط فنی ایجاد ابنیه و تأسیسات جانبی گلخانه‌ها خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها در اراضی برای تاریخ ۱۴۰۰/۱۰/۲۶ دریافت گردید. (مدعوین جلسه: سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های وزارت کشور، شورای عالی معماری و شهرسازی، سازمان امور اراضی، انجمن گلخانه‌داران، معاونت امور باغبانی وزارت جهاد کشاورزی و شورای گفت و گو)</p> <p>۴- دریافت نامه ارسالی معاونت امور باغبانی وزارت جهاد کشاورزی به وزیر جهاد به شماره ۱۴۰۰/۸۰۰/۷۶۸۷۲/۴ مورخ ۱۴۰۰/۱۱/۲۵ مبنی بر ابلاغ دستورالعمل ضوابط فنی ایجاد ابنیه و تأسیسات جانبی گلخانه‌ها توسط هیأت وزیران</p> <p>۵- دریافت نظر وزارت جهاد کشاورزی طی نامه معاونت حقوقی رئیس جمهور به شماره ۴۷۱۵۹/۲۵۰۱۰ مورخ ۱۴۰۱/۰۲/۲۱ مبنی بر اعلام نظر جدید بدین ترتیب که دستورالعمل مربوطه تهیه شده است و پس از ابلاغ مقام عالی وزارت جهاد کشاورزی اعلام خواهد شد.</p> <p>۶- ارسال نامه ۱۰/۱/۷۲۱۹/ص مورخ ۱۴۰۱/۰۸/۱۵ به وزارت جهاد کشاورزی و پیگیری مجدد اجرای مصوبه شورا و ابلاغ دستورالعمل مربوطه</p>	<p>اقدامات بعد از جلسه شورای گفت و گو</p>
<p>علیرغم مکاتبه پیگیری مجدد انجام شده تاکنون پاسخی از وزارت جهاد کشاورزی مبنی بر ابلاغ دستورالعمل تبصره (۴) ماده (۴) آیین نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها (تصویب نامه ۴۶۸۲۶/ت/۵۷۴۲۹ هـ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۳۱) دریافت نشده است.</p>	<p>نتیجه</p>