



شناسه	تاریخ تهیه گزارش	قانون	عنوان موضوع
۱۴۰۱/۰۴/۲۰			ارائه پیشنهادات پیرامون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها به عنوان یکی از موانع جدی توسعه صنعتی استان و ضرورت بازنگری در این قانون
		استانداری - دبیرخانه شورا	مرجع طرح موضوع
		<p>در جلسات مختلف دبیرخانه شورا بویژه در زمان طرح مشکلات شهرک های فردوسی و شهرک های عسکریه که در نود و چهارمین جلسه شورای گفت و گوی استان نیز مطرح گردید برخی مواد قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها بصورت جدی به عنوان یکی از موانع توسعه استان در حوزه صنعتی و معدنی مطرح گردید .</p> <p>با توجه به مطالبی که رئیس گروه تولید استانداری خراسان رضوی در هشتمین جلسه دبیرخانه شورا مطرح نمود مبنی بر اینکه: "استانداری روزانه شاهد مراجعاتی در زمینه زیر ساختها است که ریشه اغلب آنها به قانون «حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها» برمی گردد. این مسائل در گذشته در کارگروه تسهیل مطرح شده؛ اما همچنان به قوت خود باقی است. نکته مهم در این میان این است که در این قانون، حفظ کاربری اراضی و باغی مدنظر است نه شن زارها و زمینهای فاقد بهره وری که دستگاه ها باید به این مسئله توجه نمایند. نکته دیگر این است که معادل ۸۰ درصد قیمت روز اراضی و باغها با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکین اخذ می شود که در سالهای اخیر، عملا پرداخت این ۸۰ درصد به معنای از توجیه خارج شدن هرگونه سرمایه گذاری است. روح قانون اشاره به این دارد که از فعالیتهای غیرمولد جلوگیری شود و واگذاری اراضی ماهیت تولیدی داشته باشد. اما این مسئله نادیده گرفته شده و اصل بر اخذ عوارض تغییر کاربری و نیز برداشت از ماده یک این قانون که بر اراضی باغی و کشاورزی تاکید دارد، قرار گرفته است. مسئله این است که فرض بر این گرفته می شود که کاربری اولیه زمین، کشاورزی است و به این توجه نمی شود که آن اراضی اصلا قابلیت کشت ندارند." مقرر شد دبیرخانه شورا موضوع پیشنهاد اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی در دستور کار خود قرار دهد.</p> <p>موضوع در دهمین جلسه دبیرخانه شورا در سال جاری مطرح شد.</p>	شرح موضوع
		<p>یکی از مشکلات مبتلابه تولید کنندگان عمدتا خرد و متوسط در رابطه با واگذاری هرگونه انشعابات آب، برق، گاز) است. به استناد بند «ی» تبصره ۱۵ قانون بودجه سال ۱۴۰۱ مصوب مورخ ۱۲/۲۹/۱۴۰۰ مجلس شورای اسلامی است. براساس ماده (۴) قانون مجازات استفاده کنندگان غیرمجاز از آب، برق و تلفن، فاضلاب و گاز مصوب ۱۰/۳/۱۳۹۶ دستگاههای مسئول موضوع این قانون می توانند، در سال ۱۴۰۱ نسبت به برقراری انشعاب های غیر دائم خدمات عمومی موضوع این قانون مطابق با تعرفه مربوط فقط در محدوده شهرها و روستاها، تا تعیین تکلیف قانونی از سوی مراجع ذی صلاح اقدام نمایند و با توجه به ماده ۸ الحاقی قوانین و مقررات مرتبط، ارائه هرگونه خدمات در خارج از محدوده شهرها و روستاها پس از تأیید کمیسیون موضوع تبصره یک ماده یک قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مبتنی بر تشخیص ضرورت تغییر کاربری و اجرای طرح و پیشرفت فیزیکی قابل قبول امکان پذیر خواهد بود، لذا عملا برای واحدهای خارج از محدوده هرگونه تخصیص خدمات منوط به طی فرایند تبصره یک ماده یک قانون حفظ کاربری اراضی است. از سویی اعطای پروانه بهره برداری نیز نیازمند طی این فرایند طولانی و هزینه بر است، ضمن اینکه برای آن دسته از تغییر کاربری های غیر مجازی که سیر مراحل قضایی آن انجام و منتهی به فرارهای منع تعقیب براءت و موقوفی تعقیب و یا دارای رأی قطعی محکومیت متخلف به پرداخت عوارض ماده ۲ قانون حفظ کاربری پس از اجرای دادنامه صادره باشد، که خود فرایندی بسیار طولانی است در صورت درخواست</p>	ایرادات و مشکلات مطروحه



متقاضی و تشکیل پرونده با رعایت ضوابط دستورالعمل کمیسیون تبصره یک ماده یک استان اتخاذ تصمیم خواهد شد. بنابراین طی این فرایند نیز تضمینی برای حل مشکل نیست با عنایت موارد فوق تعداد زیادی از واحدهای تولیدی به دلیل فقدان خدمات و یا عدم صدور پروانه بهره برداری بعضاً تعطیل و یا دچار مشکل شده و از آنجایی که عمدتاً در نزدیکی شهرها مستقرند به دلیل افزایش شدید قیمت زمین از پرداخت عوارض ماده ۲ نیز ناتوانند از طرفی به دلیل اینکه نیروی های شاغل در این کارگاه ها از روستاها و حاشیه شهر تامین می شوند، بیکاری ناشی از تعطیلی این کارگاهها مشکلات زیادی برای این قشر فراهم می نماید. همچنین موانع ناشی از این قانون ضمن اینکه در شرایط فعلی اقتصادی مانعی جدی در مسیر تولید قرار داده است، منجر به فرار سرمایه نیز می گردد. لذا ضروری است موضوع با همکاری کلیه دستگاههای نظارتی و اجرایی و تشکل های بخش خصوصی جهت اصلاح قانون با توجه به موانع ذیل در دستور کار شورا قرار گیرد

۱- به استناد ماده یک این قانون به منظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها و تداوم و بهره وری آنها از تاریخ تصویب این قانون (۱۳۷۴) تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها جز در موارد ضروری ممنوع می باشد. در حالی که قانون بر حفظ کاربری اراضی زراعی و باغی تأکید دارد در حال حاضر قاعده شمول این قانون کلیه زمین ها اعم از قابل کشت یا غیر قابل کشت را در بر گرفته است.

۲- با عنایت به روح قانون مبنی بر حفظ اراضی با هدف تولید و جلوگیری از فعالیت های سوداگرانه و تبدیل زمین به کاربری های غیر مولد، در حال حاضر این قانون بر خلاف روح حاکم بر آن به یکی از موانع جدی تولید و سرمایه گذاری به ویژه با توجه شرایط اقلیمی حاکم بر استان تبدیل شده است

۳- به استناد ماده ۲ قانون در مواردی که به اراضی زراعی و باغ ها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده می شود هشتاد درصد (۸۰٪) قیمت روز اراضی و باغ های مذکور با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکین وصول و به خزانه داری کل کشور واریز می گردد که با توجه به افزایش قیمت زمین این عوارض غیرمنطقی و اجرای هر طرحی را از توجیه خارج می سازد.

۴- براساس ماده ۴ بخشی از عوارض ناشی از این قانون در بودجه سالیانه جهاد کشاورزی منظور می گردد که این موضوع خود مشوقی برای تغییر کاربری اراضی مرغوب و ماهیتاً منجر به تضاد منافع می گردد.

۵- قانون حفظ کاربری اراضی بدون بدون توجه به شرایط محیطی و اقلیمی استانها به صورت یکسان و یکنواخت در همه استانهای دیده شده است، در حالی که اقلیم های متفاوت استانی مانع تصمیم گیری منطقی و کارشناسی در اقلیم های متفاوت می شود.

۶- به موجب ماده ۱۲ آیین نامه قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها، بازدیدهای دوره ای از اراضی صورت می گیرد و هر جا مواردی از تغییر کاربری باشد، موضوع به دستگاه قضایی اطلاع داده می شود. در این وضعیت، مسیر پیگیریها طولانی شده و در نهایت، موضوع به اخذ همان ۸۰ درصد عوارض ختم می گردد. اگر زمین قابلیت کشت نداشت، باید راهکار دیگری اندیشید که پروسه کوتاه تر شود.

نظرات اعضا حاضر در جلسات کارشناسی:

رئیس دبیرخانه شورای گفت و گوی خراسان رضوی گفت: به استناد ماده یک قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها، به منظور حفظ کاربری این اراضی و تداوم و بهره وری آنها از تاریخ تصویب این قانون (۱۳۷۴) تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها جز در موارد ضروری ممنوع می باشد. نکته قابل توجه این

جمع بندی جلسه
کارگروه تخصصی
(کارشناسی) به تاریخ
۱۴۰۱/۳/۲۳



است که، در حالی قانون بر حفظ کاربری اراضی زراعی و باغی تأکید دارد که در حال حاضر قاعده شمول این قانون کلیه زمین ها اعم از قابل کشت یا غیر قابل کشت را در بر گرفته است. با عنایت به روح قانون مبنی بر حفظ اراضی با هدف تولید و جلوگیری از فعالیت های سوداگرانه و تبدیل زمین به کاربری های غیر مولد، در حال حاضر این قانون از نظر فعالان بخش خصوصی بر خلاف روح حاکم بر آن به یکی از موانع تولید و سرمایه گذاری به ویژه با توجه شرایط اقلیمی حاکم بر استان تبدیل شده است.

لبافی به ماده ۲ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها اشاره و اظهار کرد: به استناد این ماده، در مواردی که به اراضی زراعی و باغ ها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده می شود، هشتاد درصد (۸۰٪) قیمت روز اراضی و باغ های مذکور با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکین وصول و به خزانه داری کل کشور واریز می گردد که با توجه به افزایش قیمت زمین این عوارض فعالیت را غیر اقتصادی می نماید.

وی خاطرنشان کرد: بر اساس ماده ۴ این قانون نیز، بخشی از عوارض ناشی از این قانون در بودجه سالیانه جهاد کشاورزی منظور می گردد قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها به تمامی استانها با اقلیمهای متفاوت نگاهی یکسان داشته است. این در حالی است که اقلیم مازندران و گیلان با سیستان و بلوچستان متفاوت است.

رئیس دبیرخانه شورای گفت و گوی استان افزود: این قانون کلاف سردرگمی ایجاد کرده است که باید به صورت منطقی آن را مطرح و موانعش را استخراج نماییم و با دو رویکرد اصلاحیه استانی و ملی، پیشنهادهای خارج از هرگونه وابستگی سازمانی و بخشی در جهت حل این موضوع ارائه نماییم.

لزوم توجه به وضعیت کنونی در قوانین

مهدی وطن پرست، رئیس گروه تولید استناداری خراسان رضوی اظهار کرد: با توجه به شرایط اقتصادی موجود، بایستی ضرورت های وضعیتی که در آن قرار داریم را درک کنیم. قوانین و مقرراتی که در زمان عادی می توانند مفید باشند، ممکن است به مانعی در مسیر فعالیتهای اقتصادی در شرایط کنونی تبدیل شوند. از سال گذشته، «قرارگاه پشتیبانی و حمایت از فعالیتهای اقتصادی» استان با ۹ راهبرد تشکیل شد. راهبرد نخست قرارگاه این بود که در جهت حفظ تولید و اشتغال فعلی استان تلاش نماییم؛ اما متأسفانه طبق آنچه مشاهده می شود، مراجعات فعالان و مدیران بنگاه های اقتصادی برای طرح مشکلات خود به استناداری افزایش یافته است. یکی از موضوعاتی که استناداری به شدت با آن درگیر است، بحث عدم تامین زیرساختهای آب، برق و گاز است که در موضوع قانون حفظ کاربری اراضی ریشه دارد. قانون نیز متأسفانه در این حوزه انعطاف کمی از خود نشان داده است.

وی با اشاره به اهمیت موضوع تغییرات اقلیمی اظهار کرد: طبق گزارش ناسا در سال گذشته، بخشهایی از قاره های مختلف به ویژه خاورمیانه و ایران به شدت متاثر از تغییرات اقلیمی خواهد بود. لذا ما باید متناسب با این شرایط برنامه های توسعه را در نظر بگیریم.

وطن پرست درباره بخشی از قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها که به موضوع سابقه بهره برداری از اراضی اشاره دارد، گفت: در این حوزه ابهاماتی وجود دارد و مشخص نیست که این سابقه چگونه باید احصا شود و از چه زمانی باید مشخص گردد. نکته مهم دیگر این است که آیا هرگونه زمینی قابلیت کشت دارد و مشمول این قانون می شود یا خیر. رئیس گروه تولید استناداری خراسان رضوی با اشاره به اخذ ۸۰ درصد قیمت روز اراضی و باغ ها با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکین در ماده ۲ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها گفت: طی سی سال گذشته قیمت زمین به طور متوسط در ایران هزار برابر شده است. بحث عوارض ۸۰ درصد با رشد فعلی قیمت زمینها، موجب توجیه نداشتن فعالیت اقتصادی می شود. لذا باید در این حوزه چاره اندیشی کرد.



وطن پرست با اشاره به ماده ۸ الحاقی این قانون ابراز کرد: اگر روح قانون به دنبال این است که زمین مولد تبدیل به زمینهای نامولد نشود، سوال این است که کارگاهی که احداث شده به تولید و اشتغال و اقتصاد این کشور کمک نمی‌کند؟ و آیا به همین شدت با صاحبان ویلاها برخورد می‌گردد؟ شرایط اقتصادی فعلی ما شرایط حادی است و در این وضعیت باید دستگاه‌های اجرایی انعطاف بیشتری داشته باشند تا تولید و اشتغال حداقل در همین سطح فعلی تثبیت شود.

وی ادامه داد: طبق ماده ۱۲ آیین نامه قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها، بازدیدهای دوره ای از اراضی صورت می‌گیرد و هر جا مواردی از تغییر کاربری باشد، موضوع به دستگاه قضایی اطلاع داده می‌شود. در این وضعیت، مسیر پیگیریها طولانی می‌شود و در نهایت، موضوع به اخذ همان ۸۰ درصد عوارض برمی‌گردد. لذا امور اراضی جهاد کشاورزی باید ابتدا قابلیت کشت زمین را تشخیص دهد و اگر زمین قابلیت کشت و تغییر کاربری غیرمجاز داشت، موضوع را به دستگاه قضا ارجاع دهد.

وطن پرست گفت: درباره منطقه ای شدن این قانون هم باید هم اندیشی شود. استان خراسان رضوی متاثر از تغییرات اقلیمی است و در آینده بسیاری از اراضی کشاورزی این خطه، قابلیت کشت خود را از دست می‌دهند و باید به سمت کشت گلخانه ای برویم.

حسین اسدی، نماینده انجمن صنایع تبدیلی خراسان رضوی نیز در بخشی از این نشست گفت: تعیین ۸۰ درصد ارزش زمین به عنوان عوارض تغییر کاربری مشکلات زیادی را برای فعالان اقتصادی به وجود آورده است؛ به طور مثال، مجموعه ای تفریحی که سهم قابل توجهی در اشتغال استان داشته، امروز با این مشکل دست و پنجه نرم می‌کند. این میزان عوارض مانعی صددرصدی در مقابل فعالیتهای تولیدی و اشتغالزایی به شمار می‌رود.

وی گفت: جهاد کشاورزی اگر به دنبال همراهی با تولیدکنندگان و حوزه اشتغال است، موضوع تغییر کاربری را با شرط تولید و اشتغال در نظر بگیرد و اگر این اتفاق نیفتاد، حقی را برای خود قائل شود. نکته دیگر اینکه می‌توان میزان عوارض را برای حوزه های مختلف همچون تولید، ویلاسازی گردشگری و... متفاوت قائل شد.

قاسم کیومرثی، رئیس اداره فلزی سازمان صمت استان نیز گفت: با توجه به از توجیه خارج شدن فعالیتهای اقتصادی با عوارض ۸۰ درصدی ارزش اراضی، پیشنهاد ما این است که برای صنایع تبدیلی مرتبط با حوزه کشاورزی، شرایط تسهیل گردد. همچنین، دامنه شمول این قانون با توجه به شرایط اقلیمی و اینکه برخی مناطق متصل به محدوده شهرهاست، بایستی متفاوت دیده شود.

مجید مهدوی، دبیر انجمن نظام صنفی کشاورزی خراسان رضوی، با اشاره به زمانبر بودن اصلاح قانون گفت: باید از ظرفیتهای موجود در استان در راستای تسهیل شرایط موجود بهره برد. می‌توان از ظرفیت تبصره ۴ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها برای صنایع تبدیلی و تکمیلی بخش کشاورزی استفاده کرد.

علیرضا سروش امین، کارشناس دادگستری خراسان رضوی نیز گفت: با توجه به اینکه روح این قانون بر حفظ کاربری موجود و تولید تاکید دارد، می‌توان با استفاده از ظرفیت تبصره یک ماده ۱۰ آن، اقدامی در راستای بهبود این وضعیت انجام داد.

شهرام عیدی زاده، سرپرست دفتر مطالعات و پژوهشهای اتاق مشهد نیز به موضوع ارزش اراضی صنعتی و توجه به آن در بحث عوارض تغییر کاربری اشاره کرد.

حمیدرضا کبیریان، معاون حفظ کاربری اراضی سازمان جهاد کشاورزی استان در پاسخ به مباحث مطرحه در این نشست گفت: یکی از مباحثی که مطرح شد، بحث تشخیص این اراضی و زراعی، باغی یا بایر بودن آنهاست. در تبصره دو ماده یک قانون اشاره شده است که مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغها وزارت جهاد کشاورزی است و نظر سازمان



جهاد کشاورزی برای مراجع قضایی به منزله نظر کارشناس رسمی دادگستری است. در ماده دو توضیح داده شده که اراضی تحت کشت و بایر و... که سابقه بهره برداری داشته باشند، توسط کارشناسان جهاد با در نظر گرفتن وضعیت و موقعیت اراضی مورد نظر و کاربری اراضی همجوار، سوابق کشت و کار، سند و مدرک مالکیت، استعلام محلی و سایر اراضی زراعی و باغها در حوزه آبیاری و نیز نظریه مرکز تحقیقات کشاورزی و منابع طبیعی درباره کیفیت آب و خاک، حسب نیاز کارشناسی می شود. همچنین، تهیه گزارشات مصوب، استفاده از عکسهای هوایی و تصاویر ماهواره ای براساس نیاز، می تواند مرجع تشخیص برای سابقه زمین باشد. در عکسهای هوایی بررسی می گردد که اراضی دارای سابقه کشت و کار هست یا خیر. اگر فردی مدعی باشد که اراضی قابلیت کشت و کار ندارد و بایر به شمار می رود، به کارشناس رسمی دادگستری ارجاع می گردد. در ارتباط با بحث پرداخت عوارض ۸۰ درصد ارزش زمین و بر مبنای تغییر کاربری، باید به موضوع ارزیابی صنعت و ارزش زمین نیز توجه نمود و اگر مسئله به خاطر قانون است، باید نسبت به اصلاح آن اقدام گردد.

معاون حفظ کاربری اراضی سازمان جهاد کشاورزی استان درباره پیشنهادهایی که در خصوص معافیت از پرداخت عوارض مطرح شد، گفت: قانونگذار مشخص کرده چه کسانی و چه طرحهایی از پرداخت عوارض معافند و تا زمانی که قانون اصلاح نشده، نمی توان اقدامی دیگر انجام داد. ما موظف به اجرای قانونیم.

وی گفت: ما معتقدیم که سطح اراضی دیم کاهش یافته است و به خاطر اینکه منابع مالی دست مردم قرار گرفته، همه به دنبال تصرف املاک می روند و ویلاسازی می کنند. این در حالی است که سابقه اغلب آن املاک، زراعی است.

ابهام در میزان شفافیت دستورالعملهای قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها

وطن پرست، رئیس گروه تولید استانداری خراسان رضوی بار دیگر گفت: طبق ماده ۱۳ قانون بهبود مستمر محیط کسب و کار، استانداریان می توانند با تشکیل کارگروههایی، محیط کسب و کار را ساماندهی کنند و بر این اساس، مشکلات باید از سوی فعالان اقتصادی به دبیرخانه شورای گفتگو ارائه شود تا بررسی ها صورت گیرد. از این ظرفیت می توانیم در جهت حل پاره ای از مشکلات اقدام نماییم.

وی افزود: اگر دستورالعملهای قانون حفظ کاربری اراضی شفاف و صحیح باشد، ما نباید امروز شاهد اعتراضات و شکایتهای فعالان اقتصادی در این حوزه باشیم.

مهدی خسروی، معاون برنامه ریزی سازمان نظام مهندسی کشاورزی استان نیز در این نشست به تعدد قوانین در کشور و مشکلات ناشی از آن اشاره کرد.

در ادامه، نرجس خوش زبان، کارشناس دبیرخانه شورای گفت و گوی خراسان رضوی اظهار کرد: ما امروز به دنبال پیشنهادهایی برای اصلاح قانون هستیم. عمل کردن به قانون از سوی جهاد کشاورزی، محل کسب و کار در بخشهایی از این استان شده است. یکی از سوالاتی که مطرح است این است که آیا سازمان جهاد کشاورزی درباره اینکه اجرای این قانون چقدر در حفظ کاربری اراضی موثر بوده است، ارزیابی هایی داشته است؟ باید از سوی جهاد کشاورزی عنوان شود اجرای این قانون چقدر به بخش کشاورزی کمک کرده است.

لبافی، رئیس دبیرخانه شورای گفت و گوی استان در جمع بندی مباحث این نشست گفت: سازمان جهاد کشاورزی متولی این بخش است که البته بایستی با توجه به مفاد قانون بهبود محیط کسب و کار، برای شناسایی قوانین محل کسب و کار در این حوزه، نماینده ای را معرفی نماید تا در خصوص اصلاح قوانین محل پیشنهادهای لازم را ارائه دهد. روی موضوع بایر و دایر بودن زمین و چگونگی تشخیص آن در این نشست بحث شد و اینکه همه استانها به یک دیدگاه در قانون دیده شده اند، این مسائل در اصلاح قانون می تواند مورد توجه قرار گیرد. نخستین پیشنهاد ما، موضوع منطقه



ای شدن قانون با توجه به اقلیم هر استان است. قوانین نباید یکسان دیده می شد و بایستی با توجه به شرایط اقلیمی استانها متفاوت می بود. در این زمینه بین بخش خصوصی و دولتی اتفاق نظر وجود دارد. در بحث عوارض ۸۰ درصد تغییر کاربری نیز دو بحث مطرح است؛ نخست اینکه مبلغ ۸۰ درصد بعد از تغییر کاربری، پیش از کاربری مدنظر قرار گیرد. همچنین، با توجه به کسب و کارهایی که در نوع اراضی و رسته وابستگی به کشاورزی راه اندازی می شود، با رویکرد صنایع تبدیلی، این اعداد متغیر باشد. اگر از اراضی برای استفاده شخصی یا حوزه گردشگری بهره برده می شود یا مربوط به صنایع تبدیلی است، باید تفاوتهایی در نرخ عوارض اعمال گردد. در روند رسیدگی ها نیز پیشنهاد شد ترتیبی اتخاذ شود که اگر جهاد کشاورزی تشخیص داد زمینی بایر است و دایر نیست، این سازمان نظر خود را قبل از طی فرایند رسیدگی قضایی اعلام نماید. باید به گونه ای چاره اندیشی شود که هم زمینهای قابل کشت حفظ شوند و هم انجام فعالیت های صنعتی در زمین های غیر قابل کشت پیش بینی شود.

دستگاههای استانی دارای نماینده در جلسه:

دادگستری استان، دفتر هماهنگی امور سرمایه گذاری و اشتغال استانداری، سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان، سازمان صنعت، معدن و تجارت استان، سازمان جهاد کشاورزی استان، شرکت شهرکهای صنعتی خراسان رضوی، اتاق تعاون استان، شرکت شهرکهای صنعتی استان، انجمن مدیران صنایع خراسان رضوی، کمیسیون کشاورزی و آب اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی، کانون انجمنهای صنفی کارفرمایی صنایع استان کمیسیون صنعت اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی، نظام مهندسی کشاورزی و منابع طبیعی استان، نظام صنفی کشاورزی و منابع طبیعی استان، انجمن صنایع تبدیلی کشاورزی استان، سازمان نظام مهندسی ساختمان استان، خانه صنعت، معدن و تجارت استان، انجمن شرکتهای دانش بنیان استان

جمع بندی مورد توافق اعضا

نظر به اینکه به موجب ماده ۱ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ (با آخرین اصلاحات تا تاریخ ۱۳۸۵/۸/۱) که اعلام می دارد به منظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها و تداوم و بهره وری آنها از تاریخ تصویب این قانون تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها جز در موارد ضروری ممنوع می باشد و در تبصره یک آن 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 بوده که به ریاست رئیس سازمان جهاد کشاورزی تشکیل می گردد و از طرفی در تبصره ۲ ماده یک مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغها، وزارت جهاد کشاورزی است و مراجع قضایی و اداری، نظر سازمان جهاد کشاورزی ذی ربط را در این زمینه استعلام می نمایند و مراجع اداری موظف به رعایت نظر سازمان مورد اشاره خواهند بود، علاوه بر آن در تبصره ۳ آن ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و سایر هیأتها و مراجع مربوط مکلفند در موارد تفکیک، افراز و تقسیم اراضی زراعی و باغها و تغییر کاربری آنها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها از سازمانهای جهاد کشاورزی استعلام نموده و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند. همچنین حسب دستور العمل تعیین مصادیق و ضوابط موضوع تبصره ۴ الحاقی به ماده ۱ و تبصره ۱ اصلاحی ماده ۲ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها و به موجب تبصره ۵ 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. ضمن اینکه در ماده دو در مواردیکه به اراضی زراعی و باغها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده می شود هشتاد درصد (۸۰٪) قیمت روز اراضی و باغهای مذکور با احتساب ارزش زمین پس از



تغییر کاربری بابت عوارض از مالکین وصول و به خزانه داری کل کشور واریز می‌گردد، همچنین دستور العمل تعیین مصادیق و ضوابط موضوع تبصره ۴ الحاقی به ماده ۱ و تبصره ۱ اصلاحی ماده ۲ قانون حفظ کاربری اراضی زارعی و باغها و دستورالعمل نحوه چگونگی دریافت تقاضا، تشکیل و تکمیل پرونده، موضوع تبصره ۲ ماده ۳ آیین نامه اجرائی این قانون زیر تاکید دارد، از جمله اینکه، تبصره ۲ - اراضی زارعی و باغهای مورد نیاز طرحهای تملک داراییهای سرمایه‌ای مصوب مجلس شورای اسلامی (ملی - استانی) و طرحهای خدمات عمومی مورد نیاز مردم از پرداخت عوارض موضوع این ماده مستثنی بوده و تابع قوانین و مقررات مربوط می‌باشد. و در ماده ۴ - دولت مکلف است همه ساله معادل هشتاد درصد (۸۰٪) از درآمدهای موضوع این قانون را در بودجه سالیانه وزارت جهاد کشاورزی منظور نماید تا وزارت مزبور طبق ضوابط قانونی مربوطه به مصرف امور زیربنایی کشاورزی شامل تسطیح اراضی، احداث کانال، آبیاری، زهکشی، سدها و بندهای خاکی، تأمین آب و احیای اراضی موات و بایر و هزینه‌های دادرسی و اجرای این قانون برساند و بیست درصد (۲۰٪) باقیمانده از درآمد موضوع این قانون به منظور مطالعه و آماده سازی زمینهای غیرقابل کشت و زرع برای توسعه شهرها و روستاها و ایجاد شهرکها در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار می‌گیرد.

دستورالعمل ماده ۱۰ آیین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زارعی و باغها (موضوع ماده ۱۰ تصویب نامه شماره ۵۹۸۷۹/ت/۳۷۱۱۰ هـ مورخ ۱۳۸۶/۴/۱۹ هیئت وزیران) در اجرای ماده ۱۰ آیین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زارعی و باغها موضوع تصویب نامه شماره ۵۹۸۷۹/ت/۳۷۱۱۰ هـ مورخ ۱۳۸۶/۴/۱۹ هیئت وزیران به منظور تعیین مصادیق و ضوابط فعالیت‌های موضوع تبصره ۴ الحاقی به ماده ۱ و تبصره ۱ اصلاحی ماده ۲ قانون حفظ کاربری اراضی زارعی و باغها دستورالعمل مشروحه ذیل که به تایید وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، صنایع و معادن و سازمانهای میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و حفاظت محیط زیست رسیده است، بر نکات زیر تاکید دارد، تبصره ۲ - سایر مصادیقی که در این دستورالعمل به آنها اشاره نگردیده است حسب مورد، توسط کمیسیون مرکب از نمایندگان وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، صنایع و معادن و جهاد کشاورزی و سازمانهای حفاظت محیط زیست و میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری تشخیص و احصاء خواهد گردید و مراتب توسط سازمان امور اراضی ابلاغ خواهد شد. رأی کمیسیون مزبور با اکثریت آرا ملاک عمل بوده و جلسات در محل دبیرخانه مرکزی مستقر در سازمان امور اراضی تشکیل خواهد شد.

هـ- ضوابط تغییر کاربری برای سکونت شخصی صاحبان زمین

۱- تغییر کاربری اراضی زارعی و باغها برای سکونت شخصی صاحبان زمین موضوع تبصره ۱ اصلاحی ماده ۲ قانون با مجوز کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ و با توجه به ضوابط ذیل مجاز خواهد بود ۱- در محدوده روستاهای فاقد طرح هادی مصوب، مرجع صدور پروانه احداث بنا مکلف است پس از اخذ استعلام از بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در مورد ضوابط فنی ساخت و ساز مسکونی، قبل از صدور مجوز تاییدیه کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ را اخذ نماید. ۱- ۲- در اراضی زارعی و باغهای خارج از محدوده روستاها، شهرها و شهرکها مرجع صدور مجوز احداث بنا مکلف است قبل از صدور مجوز، تاییدیه کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ را در مورد ضرورت تغییر کاربری اخذ نماید. تبصره - اراضی داخل محدوده روستاهای دارای طرح هادی مصوب (شامل بافت موجود روستا و گسترش آتی آن) مشمول ضوابط طرح هادی بوده و از ضوابط این دستورالعمل مستثنی می‌باشند.



۲- دبیرخانه‌های کمیسیون تبصره یک ماده یک استانها موظفند فهرست افرادی که از معافیت موضوع این دستورالعمل استفاده نموده‌اند، بنحوی ثبت و ضبط نمایند تا احتمال صدور مجوز مکرر منتفی گردد.

و) - ضوابط صدور مجوز برای سایر فعالیتهای موضوع تبصره (۱) اصلاحی ماده (۲) قانون:

۱- مصادیق فعالیتهای تبصره ۱ اصلاحی ماده ۲ قانون عبارتند از صنایع تبدیلی موضوع تبصره مذکور بعلاوه فهرست صنایع دستی اعلام شده از سوی سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری که به پیوست این دستورالعمل ابلاغ می‌گردد.

لذا با عنایت به توضیحات فوق و استنادات مطرح شده، مقرر شد، موارد زیر به شورای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی استان با هدف رفع موانع و مشکلات موجود پیشنهاد گردد.

۱- با توجه به اینکه قانون حفظ کاربری اراضی بدون در نظر گرفتن اقلیم های متفاوت استانها به صورت یکسان و یکنواخت در همه استانها دیده شده است، در حالی که اقلیم های متفاوت استانی مانع تصمیم گیری منطقی و کارشناسی در اقلیم های متفاوت می شود، لذا پیشنهاد گردید موضوع منطقه ای شدن قانون با توجه به نظر مشترک متولیان امر و بخش خصوصی کشاورزی به شورا و طی مراحل قانون گذاری پیشنهاد گردد

۲- باتوجه به اینکه به موجب ماده ۲ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها در مواردی که به اراضی زراعی و باغها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده می شود، بنا به تکلیف قانون میبایست هشتاد درصد (۸۰٪) قیمت روز اراضی و باغ های مذکور با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکین و صول و به خزانه داری کل کشور واریز گردد که با توجه به افزایش قیمت زمین این عوارض عموماً برخی فعالیت های تولیدی را غیر اقتصادی می نماید لذا پیشنهاد گردید برای بنگاههای اقتصادی تولیدی

- مبلغ ۸۰ درصد قبل از تغییر کاربری به جای بعد از تغییر کاربری از متقاضیان سرمایه گذاری محاسبه و اخذ گردد

- با توجه به ضرورت تقویت صنایع تبدیلی کشاورزی و کسب و کارهایی که مزیت های استانی و منطقه ای دارند و بعضاً حمایت برای ایجاد و تکثیر آن در توسعه استان و اشتغال و بهبود سرانه های درآمدی مردم قابل توجه است و یا اراضی برای استفاده شخصی یا حوزه گردشگری بهره برداری می شود یا مربوط به صنایع تبدیلی است، پیشنهاد می گردد، برحسب نوع و ماهیت سرمایه گذاری و تاثیرات آن در شاخص های توسعه استانها و وابستگی به بخش کشاورزی و... ضرایب متفاوتی تعیین و اعمال شود

۳- نظر به اینکه به موجب ماده ۱۲ آیین نامه قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها، بازدیدهای دوره ای از اراضی صورت می گیرد و هر جا مواردی از تغییر کاربری باشد، موضوع به دستگاه قضایی اطلاع داده می شود. در این وضعیت، مسیر پیگیریها طولانی شده و در نهایت، موضوع به اخذ همان ۸۰ درصد عوارض می گردد. لذا پیشنهاد می گردد امور اراضی جهاد کشاورزی ابتدا قابلیت کشت زمین را تشخیص داده و اگر زمین قابلیت کشت و تغییر کاربری غیرمجاز داشت، موضوع را به دستگاه قضایی منعکس نماید.

۴- در اجرای ماده ۱۴ قانون مقرر شد دبیرخانه شورا موضوع معرفی نمایندگان بهبود از طریق دستگاه اجرایی پیگیری نماید.



در ارتباط با ارائه پیشنهادات پیرامون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها به عنوان یکی از موانع جدی توسعه صنعتی استان بدلیل ضرورت بازنگری در این قانون، دبیرخانه شورای گفت و گو با بررسی جمیع جهات و جمعبندی نظرات، پیشنهادات زیر را جهت تصویب به شورا ارائه می نماید تا پس از تصویب پیگیری شود:

۱- با توجه به اینکه قانون حفظ کاربری اراضی بدون در نظر گرفتن اقلیم های متفاوت استانها به صورت یکسان و یکنواخت در همه استانهای دیده شده است، در حالی که اقلیم های متفاوت استانی مانع تصمیم گیری منطقی و کارشناسی در اقلیم های متفاوت می شود، لذا شورا مقرر نماید موضوع منطقه ای شدن قانون با توجه به نظر مشترک متولیان امر و بخش خصوصی کشاورزی از طریق شورای گفت و گوی مرکز پیگیری شود.

۲- باتوجه به اینکه به موجب ماده ۲ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها در مواردی که به اراضی زراعی و باغها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده می شود، بنا به تکلیف قانون میبایست هشتاد درصد (۸۰٪) قیمت روز اراضی و باغهای مذکور با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکین وصول و به خزانه داری کل کشور واریز گردد که با توجه به افزایش قیمت زمین این عوارض عموماً برخی فعالیت های تولیدی را غیر اقتصادی می نماید لذا شورا مقرر نماید از طریق شورای گفت و گوی مرکز پیگیری شود تا برای بنگاههای اقتصادی تولیدی

- مبلغ ۸۰ درصد قبل از تغییر کاربری به جای بعد از تغییر کاربری از متقاضیان سرمایه گذاری محاسبه و اخذ گردد.

- با توجه به ضرورت تقویت صنایع تبدیلی کشاورزی و کسب و کارهایی که مزیت های استانی و منطقه ای دارند و بعضاً حمایت برای ایجاد و تکثیر آن در توسعه استان و اشتغال و بهبود سرانه های درآمدی مردم قابل توجه است و یا اراضی برای استفاده شخصی یا حوزه گردشگری بهره برداری می شود یا مربوط به صنایع تبدیلی است، برحسب نوع و ماهیت سرمایه گذاری و تاثیرات آن در شاخص های توسعه استانها و وابستگی به بخش کشاورزی و... ضرایب متفاوتی تعیین و اعمال شود.

۳- نظر به اینکه به موجب ماده ۱۲ آیین نامه قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها، بازدیدهای دوره ای از اراضی صورت می گیرد و هرجا مواردی از تغییر کاربری باشد، موضوع به دستگاه قضایی اطلاع داده می شود. در این وضعیت، مسیر پیگیریها طولانی شده و در نهایت، موضوع به اخذ همان ۸۰ درصد عوارض می گردد. لذا شورا مقرر نماید امور اراضی جهاد کشاورزی ابتدا قابلیت کشت زمین را تشخیص داده و اگر زمین قابلیت کشت و تغییر کاربری غیرمجاز داشت، موضوع را به دستگاه قضایی منعکس نماید.

پیشنهادات

۱- صورتجلسه هشتمین جلسه دبیرخانه شورای گفت و گو مورخ ۱۴۰۱/۰۳/۰۹

۲- صورتجلسه دهمین جلسه دبیرخانه شورای گفت و گو مورخ ۱۴۰۱/۳/۲۳

۳- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها

۴- تبصره ۱۵ قانون بودجه ۱۴۰۱

فهرست مستندات و مدارک پشتوانه