



دبیرخانه شورای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی
استان خراسان رضوی

شماره جلسه: ۲۸

تاریخ جلسه ۹۹/۰۹/۳

ساعت شروع: ۸ صبح

محل تشکیل جلسه: بلاور وکیل آباد- بین هنرستان و سامانیه- اتاق بازرگانی شماره ۲ (دبیرخانه شورای گفت و گو) تعداد اعضا حاضر در جلسه: ۱۳ نفر

موضوع مورد بررسی (دستور کار)

طرح بندهای ۱۶، ۱۴، ۸، ۵، ۴، ۱ مندرج در ضمیمه نامه شماره ۱۱/۹۹۷۷۴ مورخ ۹۹/۰۸/۰۷ رئیس محترم سازمان جهاد کشاورزی استان در خصوص موضوعات قابل طرح پیرامون قوانین محل کسب و کار در حوزه کشاورزی

در تازه ترین نشست دبیرخانه شورای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی خراسان رضوی بررسی شد

در بیست و هشتمین جلسه دبیرخانه شورای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی خراسان رضوی، مشکلات و چالش‌های دیوارکشی اراضی باغی و گلخانه‌ای و ثبت مالکیت سهامداران خرد چاه‌های کشاورزی به بحث گذاشته شد و راهکارهای فعالان اقتصادی و نهادهای متولی در این حوزه مورد بررسی قرار گرفت. «علی اکبر لبافی»، رئیس این دبیرخانه ابتدای نشست با اشاره به موضوعات بخش کشاورزی به عنوان دستورکار این نشست اظهار کرد: قالب موضوعات ارسالی از سوی جهاد کشاورزی به ما، درخصوص اجرا نشدن قانون یا بخشنامه‌هایی است که باید به آنها عمل شود تا امور بخش کشاورزی تسهیل گردد یا به واسطه آن از ظرفیتهای بخش خصوصی در حوزه کشاورزی بهتر استفاده شود. وی ادامه داد: در همین راستا، ۷ بند پیشنهادی در زمینه‌های مرتبط با بخش کشاورزی در حوزه‌های دامپزشکی، راه و شهرسازی، مالیات بر ارزش افزوده و... مطرح است که امروز ارائه و بررسی می‌شود.

*سخت‌گیری در صدور مجوز دیوارکشی باغ‌ها و گلخانه‌ها

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. نقیبی تصریح کرد: اگر باغی حفاظ نداشته باشد، مشکلات زیادی از نظر اقتصادی و امنیتی، برای صاحبان باغها ایجاد میشود. از سوی دیگر، برای دیوارکشی گلخانه‌ها هم اعلام شده مساحت آن باید بین ۳ تا ۵ هزار 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.

تقاضای قانونی در تغییر کاربری اراضی کشاورزی

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 قانون گذار؛ اما برخی فعالیتها مثل گلخانه، دامداری، پرورش قارچ و صنایع تبدیلی که زیرمجموعه بخش کشاورزی اند، 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 میکنند. این یعنی زمین چه حد نصابی باید داشته باشد که بهره وری 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 بهره وری 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 نامه ها باعث سوءاستفاده افراد شده است.



علیرضا شریفیان، دبیر اتاق تعاون مشهد نیز گفت: ما چندان با خرد شدن اراضی موافق نیستیم. مجوز دیوارکشی بهتر است منوط به تولید باشد و هرگاه تشخیص داده شد که تولید متوقف شده و دیگر کاربری گلخانه ای نیست، سند ابطال گردد. این موضوع اگر منوط به تعهد محضری یا با تشخیص جهاد کشاورزی باشد، از سوءاستفاده هم جلوگیری میکند. از طرفی، اگر الگوها به سمت مجتمع سازی برود، مشکل تا حد زیادی مرتفع میگردد.

***پیشنهاد برای تسهیل در صدور مجوز دیوارکشی گلخانه ها**

لبافی گفت: در پیشنهاد اولیه ای که از جهاد کشاورزی به دست ما رسیده است، به این اشاره شده که طبق قانون گلخانه ها با مساحت بین ۲ تا ۵ هکتار میتوانند دیوارکشی کنند. از طرفی، اکثر کشاورزان باغ های 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 خاطر نشان کرد: طبق پیشنهاد جهاد کشاورزی به عنوان دستگاه تخصصی این موضوع، بهتر است برای گلخانه ها با مساحت بین هزار تا ۳ هزار مترمربع بررسی ها صورت گیرد و در صورت امکان، دیوارکشی انجام شود.

توکلی، معاون مدیر امور اراضی جهاد کشاورزی استان گفت: براساس مصوبه ۱۵ اسفند ۱۳۹۵، حدنصاب 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 گلخانه ها استثنا هستند. نقیبه نیز گفت: ما با دیوارکشی گلخانه ها در صورتی که سازه داشته باشند و دارای ۳۰ تا ۵۰ درصد پیشرفت فیزیکی باشند، مشکلی نداریم.

***دشواری تقسیم اراضی در سطوح زیرهکتار**

مدیر امور باغبانی سازمان جهاد کشاورزی خراسان رضوی در توضیح دستور کار 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 می کنند، این موضوع در مقررات بانکها هم برای کسانی که میخواهند وثیقه بگذارند، لحاظ شود به طوری که سند این اراضی به عنوان وثیقه پذیرفته شود.

نقیبه افزود: اجرایی شدن آیین نامه مربوط به پذیرش اسناد مالکیت آب موضوع دیگر ماست؛ در گذشته مدارکی مثل پروانه چاه باید ارائه میشد تا افراد بتوانند از آن استفاده کنند اما امروز برای این مهم، لازم است افراد در «سامانه ساماب» ثبت نام کنند.



وی تصریح کرد: اما مشکل این است که سند چاه معمولاً به نام یک نفر است و حق آبه قولنامه ای بین کشاورزان رد و بدل میشود که امکان ثبت آن در سامانه وجود ندارد؛ البته این مشکل با اعتراض محلی حل شد. همچنین، می بایست اصلاحات لازم در سامانه ساماب صورت گیرد تا اطلاعات همه مالکان و سهام هر کدام از آنها از چاه در آن سامانه ثبت شود.

احمد حسین نیا، رئیس گروه آبهای زیرزمینی شرکت آب منطقه ای خراسان نیز در این خصوص گفت: اکثر چاههای کشاورزی خرده مالکی اند و نمیتوان اسم ده ها نفر را وارد سامانه کرد؛ بنابراین، کشاورزان یک نفر را به نمایندگی معرفی میکنند و پروانه استفاده از چاه برای همان یک نفر صادر میشود. ما نیز براساس پروانه مجوز برداشت آب را صادر میگردیم اما اگر براساس سهام فرد در آن چاه مجوز صادر میشود و جهاد کشاورزی این موضوع را تایید میکند، مشکلی وجود ندارد.

حسین نیا یادآور شد: با موضوع اصلاح سامانه و درخواست آن از مرکز مشکلی نداریم اما این موضوع وقت بر است و پروسه اداری زیادی طی میکند. لبافی، رئیس دبیرخانه شورای گفت و گوی استان نیز با بیان اینکه اگر اصلاح سامانه صورت گیرد، بخشی از مشکلات حل میشود، گفت: براساس اطلاعاتی که مالک چاه اعلام میکند، باید مشخص شود مالکان و سهامداران چاه چه کسانی هستند و سهم هر کدام چقدر است و این میتواند در آینده هم تأثیرات خوبی داشته باشد.

وی خاطرنشان کرد: امروز برخی ها برای دریافت تسهیلات نمیتوانند سند چاه را به وثیقه بانک بگذارند. اینکه نمیتوان سند واحدی داشت تا برای منابع بانکی استفاده کرد، مشکل زاست و باید در این زمینه کارشناسی های لازم صورت گیرد.

دشواری ساماندهی حریم شهر مشهد به دلیل موضوع تغییر کاربری اراضی

هادی لکزی، معاون سازمان ساماندهی مشاغل شهرداری مشهد نیز در بخشی از این نشست با بیان اینکه یکی از موضوعات مهم امروز ما تغییر کاربری اراضی زراعی است، اظهار کرد: در ساماندهی حریم شهر، بابت این موضوع دچار مشکلیم چون اکثر این زمینها دارای کاربری کشاورزی اند و دو برابر قیمت زمین برای تغییر کاربری باید پرداخت شود.

وی افزود: رویه دولتهای قبلی این بود که این مبالغ دریافت نمیشد و فقط در راستای انتقال مشاغل مزاحم و آلاینده به حریم شهر اقدام میشد و به نظر میرسد بهتر است رویه به حالت قبل برگردد و مانند گذشته، ۲۰ درصد ارزش زمین پرداخت شود. هم اکنون ۸۰ درصد مبلغ باید پرداخت شود.

لبافی، رئیس دبیرخانه شورای گفت و گوی استان در پایان این نشست، در جمع بندی موضوعات مطرح شده، گفت: در موضوع اول پیشنهاد شد گلخانه ها از موضوع حد نصاب برای دیوارکشی حذف شوند و پیشرفت فیزیکی ۳۰ تا ۵۰ درصد سازه برای این موضوع مدنظر قرار گیرد.



دیسرخانه شورای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی
استان خراسان رضوی

شماره جلسه: ۲۸

تاریخ جلسه ۹۹/۰۹/۳

ساعت شروع: ۸ صبح

محل تشکیل جلسه: بلوار وکیل آباد- بین هنرستان و سامانیه- اتاق بازرگانی شماره ۲ (دبیرخانه شورای گفت و گو) تعداد اعضا حاضر در جلسه: ۱۳ نفر

لبافی ادامه داد: درباره مالکیت آب هم در سامانه راه اندازی شده توسط شرکت آب منطقه ای کشور، فقط مالک چاه میتواند اطلاعاتش را ثبت کند درحالی که عده ای هستند که حق مالکیت و سهم از چاه دارند و اطلاعاتشان را نمیتوانند در سامانه ثبت کنند. در این خصوص لازم است اصلاحات در سامانه صورت گیرد تا اطلاعات این افراد هم وارد شود و مشخص گردد مالک و سهامداران چاه چه کسانی هستند.

وی گفت: در حوزه تغییر کاربریهای اراضی کشاورزی حریم شهر هم لازم است شهرداری با ادله و عدد و رقم پیشنهاد خود را به ما ارائه دهد.

نقیبی، مدیر امور باغبانی جهاد کشاورزی استان نیز در پایان این جلسه به ذکر چند نکته به عنوان درخواستهای سازمان متبوعش گفت: واحدهای کوچک مقیاس قارچ با کف تولید ۲۰ تن در سال، باید زیر نظر انجمن قارچ باشند و در صورت تایید انجمن، ما مجوز پرورش قارچ خوراکی را صادر میکنیم. برای مجتمعهای گلخانه ای هم طبق بخشنامه وزیر جهاد کشاورزی، شرط سرمایه گذاری در این مجتمعها حذف شده است و مشکلی وجود ندارد فقط صلاحیت فرد از نظر سرمایه گذار بودن باید در کارگروه لازم تایید شود. در موضوع ساخت گلخانه در حریم شهرها نیز نیازی به دریافت پروانه از شهرداری نیست اما در موارد زیادی شهرداریها الزام به دریافت پروانه میکنند درحالیکه شهرداریها برای ساخت سازه نباید هزینه ای دریافت کنند.

جمع بندی ومصوبات

ردیف	مصوبات جلسه	مسئول پیگیری	مهلت پیگیری
۱	با عنایت به بخشنامه سازمان امور اراضی به شماره ۵۳/۰۲۰/۲۱۱۶۱۸ مورخ ۱۳/۵/۱۳۹۳ که 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 حد اقل مساحت باغ باید ۲/۵ هکتار با ارایه سند ششدانگ باشد ، لذا عملا باغات و اراضی گلخانه ای کمتر از یک هکتار امکان دیوار کشی یا دیوار گذاری را ندارند و منجر به تغییر کاربری غیر مجاز شده است.ضمن اینکه با توجه به سرمایه گذاری سنگین جهت احداث گلخانه های استاندارد و لزوم حفاظت از ... و تجهیزات در برابر سرقتها رایج و... با بررسی جمیع جهت و دستورالعملهای مورد نظر محرز می گردد که تعیین حد نصاب های مترائ زمین	جهاد کشاورزی استان	ده روز



		مربوط به باغات است که به صراحت اشاره نموده و قابل تسری به زمین های گلخانه ای و یا دارای مجوز گلخانه نمی باشد. لذا پس از بحث و تبادل نظر با توجه به اینکه به صراحت ضوابط و مقررات موجود در دستورالعمل مورد نظر، حد نصاب های مترائز باغی بوده و قابل تسری به گلخانه ها نیست لذا تقاضاها و زمین های گلخانه ای با پیشرفت فیزیکی بیش از سی درصد به تشخیص دستگاه تخصصی ذیربط می توانند مجوز دیوار کشی دریافت کنند. (در صورت عدم اجرا قابل طرح در جلسه شورا خواهد بود)	
ده روز	جهاد کشاورزی استان	با توجه به اینکه بر اساس دستورالعمل های مربوطه صدور مجوز پرورش قارچ خوراکی در اراضی کمتر از ۱۵۰۰ متر مربع امکان پذیر نمی باشد و از طرفی با توجه به ارزش بالای زمین و وجود متقاضیان فراوان در این زمینه و اشتغال قابل قبول آن ، توافق و مقرر شد به مبادی صدور دستور العمل، پس از طرح در جلسه شورای گفت و گو اعلام شود. صدور مجوز پرورش قارچ خوراکی همانند گلخانه ها پس از طی بررسیهای انجمن پرورش قارچ خوراکی بدون در نظر گرفتن مترائز و مساحت زمین ها اجرایی گردد.	۲
ده روز	دبیرخانه شورا	با توجه به اینکه به موجب قانون حفظ کاربری اراضی جهت ساخت سازه گلخانه در حریم و محدوده شهرها نیازی به دریافت پروانه از شهرداری نمی باشد لذا مقرر شد با طرح موضوع در شورای گفت و گو موضوع از طریق مصوبات شورا به شهر داریها و شورای شهر منعکس گردد.	۳
	جهاد کشاورزی	با توجه به اینکه به موجب مصوبه شماره ۱۵۹۴۶۷/ت/۵۲۱۶۶ مورخ ۹۵/۲/۱۵ هیات محترم وزیران سطح باغ برای صدور سند مفروضی در شهرستان باید ۵ هکتار باشد و بر اساس آیین نامه قبلی این سطح ۲/۵ هکتار بوده است لذا لحاظ نمودن مساحت های 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). باعنایت به اینکه اکثر کشاورزان خرده مالک می باشند پیشنهاد گردید سطح باغات برای اسناد مغروزی همانند مصوبه قبل ۲/۵ هکتار باشد	۴
ده روز	آب منطقه ای	از آنجاییکه اعتبار پروانه اکثر چاه های آب کشاورزی استان علیرغم فعال بودن به پایان رسیده و از طرفی با فعال سازی سامانه ساماب که برای تسهیل ارائه خدمات به بهره برداران آب کشاورزی و سنجش و اندازه گیری آب برداشتی در آب منطقه ای راه اندازی شده است، در سامانه	۵



دبیرخانه شورای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی
استان خراسان رضوی

شماره جلسه: ۲۸

تاریخ جلسه ۹۹/۰۹/۳

ساعت شروع: ۸ صبح

محل تشکیل جلسه: بلوار وکیل آباد- بین هنرستان و سامانیه- اتاق بازرگانی شماره ۲ (دبیرخانه شورای گفت و گو) تعداد اعضا حاضر در جلسه: ۱۳ نفر

<p>و جهاد کشاورزی</p>	<p>اطلاعات مربوط به مالکیت و میزان سهم هر یک از کشاورزان و بهره برداران وارد نمی شود ، لذا هنگامی که هر یک از سهامداران برای پیگیری تمدید پروانه مراجعه کنند ، با مشکلاتی نظیر عدم ورود اطلاعات مراجعه کننده بعنوان مالک و میزان سهم از چاه آب مواجه می شوند، این موضوع باعث بروز مشکلاتی برای تمدید پروانه های مربوطه شده است .لذا پس از بحث و تبادل بیان نظرات دستگاه های اجرایی تخصصی مقرر گردید برای برطرف شدن موانع موجود :</p> <p>الف- شرکت آب منطقه ای استان پیگیری نمایند تا مالک اصلی بتواند اطلاعات کامل همه مالکین و میزان سهم و تمامی تغییرات هر یک در سامانه ساماب که بسیاری از اختلافات را می تواند به حداقل رسانده و فرایند تمدید پروانه چاه های آب را پیگیری شود وارد نمایند.</p> <p>ب:در خصوص چگونگی فرآیند اجرای کار مربوط به بند الف در قالب تفاهم نامه بین سازمان آب منطقه و جهاد کشاورزی موضوع اجرایی خواهد شد.</p>	
---------------------------	--	--