



شناسه	تاریخ تهیه گزارش	رویه	۱۴۰۱/۱۲/۰۹
عنوان موضوع	عوارض ماده ۱۰۱ ورود به محدوده و ... در رابطه با واحدهای کشاورزی مستقر در مناطق روستایی و ورود محدوده های شهری به مناطق روستایی		
مرجع طرح موضوع	دفتر سرمایه گذاری و اشتغال استانداری خراسان رضوی		
شرح موضوع	<p>دفتر سرمایه گذاری و اشتغال استانداری خراسان رضوی طی نامه شماره ۳۸/۶۳/۳۲۶۸۹ مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۱۱ موضوع ورود محدوده های شهری به روستایی و ایجاد مشکل برای واحدهای کشاورزی که از گذشته در این مناطق مستقر بوده اند به لحاظ اعمال عوارض از جمله عوارض ماده ۱۰۱ را مطرح نمود.</p> <p>توسعه محدوده و حرایم شهری معضلی است که بدون اختیار و خواست مناطق روستایی در مجاورت کلانشهرها رخ می دهد و هزینه های سنگینی را به روستائیان تحمیل می کند. در همین راستا پرونده های زیادی از طرفه و شاندیز در خصوص ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها به استانداری ارسال شده است که تنها راه خروج از این بحران مطرح شدن این مساله در شورای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی استان است و لذا خواستار بررسی موضوع در دبیرخانه شورا شد.</p> <p>دبیرخانه شورا طی نامه شماره ۱۴۰۱/۳۵۲۶/ص مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۲۱ موضوع را جهت اظهار نظر به دستگاههای مرتبط و تشکل های بخش خصوصی ارسال نمود و صندوق حمایت از توسعه بخش کشاورزی طی نامه شماره ۵/۳۵۳۷/ص مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۲ در این رابطه اظهار نظر نمود.</p> <p>موضوع در چهل و هفتمین جلسه دبیرخانه شورا مطرح گردید.</p>		
ایرادات و مشکلات مطروحه	<p>اخذ عوارض ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها که مرتبط با ورود به محدوده بوده و در گذشته و در خصوص صنایع نیز مشکل ساز شده ، تاثیرات منفی بر کسب و کارهای بخش کشاورزی داشته است.</p> <p>هر چند اختلاف موجود ناشی از پیش روی و گسترش محدوده های شهرداری است که در طرح های تفصیلی دوره ای الحاق می گردد توسعه محدوده شهرها به یکی از معضلات بخش کشاورزی تبدیل شده است. به طوری که در شرایط فعلی روستاها به واسطه جمعیت شان به نقاط شهری تبدیل می شوند. این در حالی است که روستائیان سبک زندگی روستایی و متفاوت از شهر دارند. این مساله سبب شده محدودیت ها و قوانینی بر زندگی این افراد تحمیل شود و علاوه بر سخت تر شدن معیشت، هزینه زندگی آنان افزایش یابد.</p> <p>برداشت شهرداری از پروژه های بخش کشاورزی که در محدوده شهر واقع شده این است که تفکیک اتفاق افتاده؛ اما هر زمانی که جهاد کشاورزی اجازه ساخت و ساز به کشاورز بدهد در پی آن ضوابط ساخت و ساز را به کشاورز ارائه می کند به طور مثال نوع دیوار کشی، نوع مترائ و... را طبق مجوز پروژه به سرمایه گذار ابلاغ می کند. شهرداری این مساله را تفکیک قلمداد می کند و عوارض ماده ۱۰۱ را از سرمایه گذار دریافت می کند بدون این که خدماتی به سرمایه گذار ارائه دهد. بعضا سرمایه گذار نیز عوارض ماده ۱۰۱ را به شهرداری پرداخت کرده اما جهاد کشاورزی مانع از ادامه روند ساخت و ساز شده است. به بیان دیگر مجوزی موقت برای سرمایه گذار صادر می شود اما عوارضی که دریافت می شود دائمی است.</p>		



<p>این مساله ناشی از مصوبه شورای شهر است، در حال حاضر چنین مسائلی در شهر مشهد، طبقه و شانديز وجود دارد و این موضوع هزینه طرح های کشاورزی را افزایش داده است علی رغم اینکه برخی از طرح ها به دلیل نزدیکی به شهر موجب ترغیب سرمایه گذار به سرمایه گذاری شده است با این افزایش هزینه ها برای سرمایه گذار ایجاد مشکل نموده است.</p> <p>شهرداری طبق ماده ۱۰۱ از برخی سرمایه گذاران مطالبه عوارض کرده است این در حالی است که برخی ها به لحاظ بند ۵ تبصره ۱ اصلاحیه ماده ۲ قانون عوارض کاربری، از پرداخت کلیه عوارضات قانونی به لحاظ حمایت از تولیدات کشاورزی معافند. شهرداری دو نوع مطالبه عوارض داشته نخست براساس ماده ۱۰۱ و دوم عوارض زیربنایی. براساس قانون، فعالیت های کشاورزی خارج از محدوده شهرها، شهرک ها و روستاها مشمول طرح در کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها هستند لکن از پرداخت عوارض معاف می باشند. برخی پروژه های بخش کشاورزی مانند پرورش قارچ، در زمان احداث داخل حریم و محدوده نبوده اند؛ اما با وقفه ای که در کار افتاده، فرآیند دریافت مجوز زمانبر شده و پروژه وارد حریم شده است.</p> <p>شورای شهر مشهد دستورالعملی برای اجرای ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها صادر کرده لذا این دستورالعمل باید در کل شهر به صورت یکسان اجرایی شود.</p> <p>براساس مصوبه شورای شهر، سرمایه گذار در زمان درخواست مجوز از شهرداری باید محدوده و ابعاد پروژه را دقیق مشخص کند. حال اگر دیوار کشی صورت گرفته باشد این مساله از مصادیق بارز تفکیک است. تفکیک یک مفهوم قانونی دارد، لذا شهرداری نمی تواند این مساله را نادیده بگیرد در غیر این صورت پیگیری قانونی در خصوص عدم اجرای مصوبات منتج می گردد. براساس ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها، برای کلیه عملیات عمرانی باید از شهرداری پروانه دریافت شود. شهرداری نمی تواند به صورت موردی و خاص به یک پرونده بنگرد.</p> <p>شهرداری هر گونه مستحذاتی اعم از دیوار، بلوکه، فنس و هر گونه مانعی که در زمینی قرار بگیرد را به منزله تفکیک می داند.</p>	
<p>نظرات اعضا حاضر در جلسات کارشناسی:</p> <p>علی اکبر لبافی رییس دبیرخانه شورای گفت و گو: به نظر می رسد اکثر چالش ها و موانع تولید ناشی عدم انطباق قوانین و مقررات موجود با شرایط فعلی کشور و برداشت های سلیقه ای از قانون است. دستور کار نخست این نشست در خصوص سرمایه گذاری در بخش کشاورزی و اخذ عوارض ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها ورود به محدوده است که این مساله در گذشته نیز مصداق داشته و در خصوص صنایع نیز صادق بوده است. هر چند از نگاه دو دستگاه متولی شهرداری و جهاد کشاورزی هر یک ادله خاص خودشان دارند ولی آنچه مهم است تاثیرات منفی آن بر کسب و کارهای بخش کشاورزی است.</p> <p>رویکرد دستگاه های اجرایی باید رونق تولید و کسب و کارهای بخش های مختلف اقتصادی باشد، توجه به این مساله به ویژه در خصوص بخش کشاورزی که امنیت غذایی را فراهم می کند از اهمیت ویژه ای برخوردار است.</p> <p>در ادامه، مهدی وطن پرست، رئیس گروه تولید استانداری خراسان رضوی تصریح کرد: توسعه محدوده شهرها به یکی از معضلات بخش کشاورزی تبدیل شده است. به طوری که در شرایط فعلی روستاها به واسطه جمعیت شان به نقاط شهری تبدیل می شوند. این در حالی است که روستاییان سبک زندگی روستایی و متفاوت از شهر دارند. این مساله</p>	<p>جمع بندی جلسه کارگروه تخصصی (کارشناسی) به تاریخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۰</p>



سبب شده محدودیت ها و قوانینی بر زندگی این افراد تحمیل شود و علاوه بر سخت تر شدن معیشت، هزینه زندگی آنان افزایش یابد.

وی خاطر نشان کرد: توسعه محدوده و حرایم شهری نیز معضلی است که بدون اختیار و خواست مناطق روستایی در مجاورت کلانشهر مشهد رخ می دهد که هزینه های سنگینی را به روستاییان تحمیل می کند. رئیس گروه تولید استانداری خراسان رضوی عنوان کرد: در حال حاضر در همین راستا پرونده های زیادی از طبقه و شاندیز در خصوص ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها مصداق پیدا کرده که تنها راه خروج از این بحران مطرح شدن این مساله در شورای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی استان است.

وطن پرست افزود: برداشت شهرداری از پروژه های بخش کشاورزی که در محدوده شهر واقع شده این است که تفکیک اتفاق افتاده؛ اما هر زمانی که جهاد کشاورزی اجازه ساخت و ساز به کشاورز بدهد در پی آن ضوابط ساخت و ساز را به کشاورز ارائه می کند به طور مثال نوع دیوار کشی، نوع مترائ و... را طبق مجوز پروژه به سرمایه گذار ابلاغ می کند. وی یادآور شد: شهرداری این مساله را تفکیک قلمداد می کند و عوارض ماده ۱۰۱ را از سرمایه گذار دریافت می کند بدون این که خدماتی به سرمایه گذار ارائه دهد. بعضا سرمایه گذار نیز عوارض ماده ۱۰۱ را به شهرداری پرداخت کرده اما جهاد کشاورزی مانع از ادامه روند ساخت و ساز شده است. به بیان دیگر مجوزی موقت برای سرمایه گذار صادر می شود اما عوارضی که دریافت می شود دائمی است.

رئیس گروه تولید استانداری خراسان رضوی با بیان اینکه این مساله ناشی از مصوبه شورای شهر است، افزود: در حال حاضر چنین مسائلی را در سطح شهر مشهد، طبقه و شاندیز شاهد هستیم. این موضوع هزینه طرح های کشاورزی را افزایش داده است. کما این که برخی از طرح ها به دلیل نزدیکی به شهر موجب ترغیب سرمایه گذار به سرمایه گذاری شده است.

وطن پرست عنوان کرد: شاخص های در نظر گرفته شده برای تبدیل مناطق روستایی به شهری اشتباه است ولو این که این طرح توسط چندین مقام عالی رتبه دولتی به امضا رسیده باشد. آن چه مهم است، نتایج و پیامدهای این اقدامات است. زمانی که تصمیمی، پیامدهای اشتباهی را به دنبال دارد نباید این مساله فراگیر و تبدیل به قانون شود. بنابراین قبل از تدوین قانون باید تمام جوانب امر در نظر گرفته شود.

در بخش دیگری از نشست، خلیل ولایتی، یکی از سرمایه گذاران حوزه کشاورزی تصریح کرد: شهرداری طبق ماده ۱۰۱ از برخی سرمایه گذاران مطالبه عوارض کرده است این در حالی است که برخی ها به لحاظ بند ۵ تبصره ۱ اصلاحیه ماده ۲ قانون عوارض کاربری، از پرداخت کلیه عوارضات قانونی به لحاظ حمایت از تولیدات کشاورزی معافند. ولایتی افزود: متاسفانه شهرداری ۲ مطالبه عوارض داشته نخست براساس ماده ۱۰۱ و دوم عوارض زیربنایی. متاسفانه شهرداری بخشی از یک مصوبه و قسمتی از مصوبه دیگر را به هم الحاق کرده تا بتواند از سرمایه گذار عوارض دریافت کند. خوشبختانه شورا نیز اذعان دارد که دریافت این عوارض از سوی شهرداری غیرقانونی است. در ادامه، کبیریان، نماینده سازمان جهاد کشاورزی خراسان رضوی تصریح کرد: براساس قانون، فعالیت های کشاورزی خارج از محدوده شهرها، شهرک ها و روستاها مشمول طرح در کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها هستند لکن از پرداخت عوارض معاف می باشند.



امیرعباس وجدانی، مسئول باغبانی جهاد کشاورزی مشهد نیز تصریح کرد: برخی پروژه‌های بخش کشاورزی مانند پرورش قارچ، در زمان احداث داخل حریم و محدوده نبوده اند؛ اما با وقفه‌ای که در کار افتاده، فرآیند دریافت مجوز زمانبر شده و پروژه وارد حریم شده است.

وی اظهار کرد: جهاد کشاورزی تمایل دارد که چنین پروژه‌هایی هر چه سریع‌تر فعالیتشان را آغاز کنند، چرا که قیمت قارچ بالا است و این محصول از شهرستان‌های اطراف به مشهد وارد می‌شود، لذا تقاضای ما از شهرداری این است که نهایت همکاری را انجام دهند.

در ادامه، هادی زیدانلو، وکیل اداره کل حقوقی شهرداری مشهد تصریح کرد: شهرداری ناگزیر از اجرای قانون است. این مسائل نباید به صورت موردی و سلیقه‌ای حل و فصل شود برای حل این مساله صرفاً نباید از رویکرد و زاویه دید خودمان به موضوع نگاه کنیم. ما نیز تمایل به افزایش واحدهای تولیدی داریم اما افزایش این واحدها باید از قوانین و ضابطه پیروی کند.

وی خاطرنشان کرد: شورای شهر دستورالعملی برای اجرای ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها صادر کرده لذا این دستورالعمل باید در کل شهر به صورت یکسان اجرایی شود. در نتیجه نمی‌توان با این موارد به صورت سلیقه‌ای برخورد کرد. مصوبه شورا مترائ و شاخص‌ها را تعیین کرده و شهرداری مبتنی بر قانون به پرونده‌ها رسیدگی می‌کند.

زیدانلو افزود: براساس مصوبه شورای شهر، سرمایه‌گذار در زمان درخواست مجوز از شهرداری باید محدوده و ابعاد پروژه را دقیق مشخص کند. حال اگر دیوار کشی صورت گرفته باشد این مساله از مصادیق بارز تفکیک است. تفکیک یک مفهوم قانونی دارد، لذا شهرداری نمی‌تواند این مساله را نادیده بگیرد در غیر این صورت باید منتظر پیگیری قانونی باشیم.

وکیل اداره کل حقوقی شهرداری مشهد خاطرنشان کرد: شهرداری به هر آن چه عمل می‌کند به موجب قانون است و طبق قانون اگر شهرداری از انجام وظیفه خود تخطی کند، مشمول پیگیری قانونی خواهد بود. وی افزود: براساس ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها، برای کلیه عملیات عمرانی باید از شهرداری پروانه دریافت شود. شهرداری نمی‌تواند به صورت موردی و خاص به یک پرونده بنگرد اما به طور کلی پیشنهاد می‌شود که مصوبه‌ای از شورای شهر داشته باشیم که عوارض موارد این چنینی، مشابه محور غرب در مراحل بعدی اخذ شود. زیدانلو ادامه داد: پیشنهاد می‌شود که برای حل این مساله صلحنامه‌ای میان شهرداری و سرمایه‌گذار به امضا برسد بدین ترتیب که شهرداری قبل از آن که شورای شهر در این رابطه مصوبه‌ای را ارائه کند، موظف است در مراجعات بعدی تعهداتی را از سرمایه‌گذار اخذ کند و پرداخت عوارض را موکول به مصوبه شورای شهر نماید. در بخش دیگری از نشست، محمد مسعود درجزی پور، معاون مدیریت حریم شهر شهرداری مشهد تصریح کرد: برای شهرها براساس افقی که در طرح جامع تصویب می‌شود، محدوده‌ای در نظر گرفته می‌شود، لذا زمانی که بازه زمانی به اتمام می‌رسد باید طرح جامع جدیدی برای شهر تهیه شود. در طرح‌های جامع کارشناسی‌های لازم در مراجع بالادستی انجام می‌گیرد. لذا شهرداری به صورت سلیقه‌ای حریم و محدوده شهری را تعیین نمی‌کند. به بیان دیگر اجماع وزارتخانه‌ها در شورای عالی شهرسازی انجام می‌شود و به استان منعکس می‌گردد. جلسات متعددی برای



تهیه و تدوین طرح جامع برگزار شده است. به طور مثال طرح جامعی که در سال ۹۵ ابلاغ شد حدود ۱۰ سال قبل از آن استارت خورد تا زمانی که در تهران مصوب شد.

وی یادآور شد: تبدیل شهر به روستا نیز براساس قانون صورت می گیرد؛ چنان که این مناطق باید دارای شاخص های مشخصی باشند؛ به طور مثال عدد جمعیتی یکی از معیارهای تبدیل مناطق روستایی به شهری است

در ادامه، مصطفی دهقانی، مدیر هماهنگی حریم شهر شهرداری مشهد تصریح کرد: شهرداری هر گونه مستحدثاتی اعم از دیوار، بلوکه، فنس و هر گونه مانعی که در زمینی قرار بگیرد را به منزله تفکیک می داند.

در بخش دیگری از نشست، محدثه نجفی، کارشناس اداره کل راه و شهرسازی خراسان رضوی تصریح کرد: فرآیند طرح های جامع از استان شروع می شود به طوری که این طرح ها در کمیته های فنی، کارگروه، شورای برنامه ریزی و توسعه استان، کمیته فنی شورای عالی در چندین مرحله و سپس شورای عالی راه و شهرسازی بررسی می شود که در تمام این جلسات کارشناسان و مدیران از تمام دستگاه های کشور حضور دارند. قانون گذار فرآیندی را پیش بینی کرده که نظرات و پیشنهادات تمام سازمان ها در خصوص طرح های تفصیلی اخذ شود.

در ادامه، احمدرضا رضازاده، دبیر نظام صنفی کشاورزی مشهد عنوان کرد: متأسفانه شهرداری بدون کوچکترین خدماتی در حریم شهر صرفاً عوارض دریافت می کند. لذا موکول کردن پرداخت عوارض پس از مصوبه شورای شهر منجر به تحمیل مطالبات سنگین توسط سرمایه گذار به قیمت روز خواهد شد که بعضاً پرداخت این مطالبات از ارزش کل کارگاه و زمین بیشتر می شود؛ در نتیجه سرمایه گذار متضرر خواهد شد.

در بخش دیگری از نشست، علیرضا سروش امین، کارشناس دادگستری خراسان رضوی تصریح کرد: نگاه دستگاه قضا به مسائل عدالت محور است.. امید می رود این مساله به صورت کلی مورد رسیدگی قرار بگیرد. دستگاه قضا نیز در به نتیجه رساندن این موضوع، از هیچ تلاشی فروگذار نخواهد کرد.

دستگاههای استانی دارای نماینده در جلسه:

دادگستری استان، دفتر هماهنگی امور سرمایه گذاری و اشتغال استانداری خراسان رضوی، رئیس شورای اسلامی استان خراسان رضوی، ریاست شورای اسلامی شهر مشهد، دفتر امور شهری و شوراهای استانداری خراسان رضوی، معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مشهد، سازمان صنعت، معدن و تجارت، سازمان جهاد کشاورزی خراسان رضوی، راه و شهرسازی خراسان رضوی، دفتر فنی و امور عمرانی استانداری خراسان رضوی، انجمن مدیران صنایع استان، اتاق اصناف مشهد، اتاق تعاون استان خراسان رضوی، نظام صنفی کشاورزی و منابع طبیعی خراسان رضوی، نظام مهندسی کشاورزی و منابع طبیعی خراسان رضوی

جمع بندی مورد توافق اعضا

پیرامون اعمال عوارض ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها در مناطق اضافه شده به محدوده شهرداری ها و باعنایت به ماهیت پروژه های کشاورزی و گلخانه ای که مجوزات آن از سوی جهاد کشاورزی و به صورت موقت و با تعیین ضوابط ساخت و ساز همراه است و امعان نظر به مناطق شهری بدون در نظر گرفتن هزینه های تحمیلی به بخش کشاورزی. نظر به اینکه حسب ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها " ادارات ثبت اسناد و املاک و حسب مورد دادگاهها موظفند در موقع دریافت تقاضای تفکیک یا افراز اراضی واقع در محدوده و حریم شهرها، از سوی مالکین، عمل تفکیک یا افراز را براساس نقشه های انجام دهند که قبلاً به تأیید شهرداری مربوط رسیده باشد. نقشه های که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه



نموده و جهت تصویب در قبال رسید، تسلیم شهرداری می‌نماید، باید پس از کسر سطوح معابر و قدرالسهم شهرداری مربوط به خدمات عمومی از کل زمین، از طرف شهرداری حداکثر ظرف سه ماه تأیید و کتباً به مالک ابلاغ شود. بعد از انقضای مهلت مقرر و عدم تعیین تکلیف از سوی شهرداری مالک می‌تواند خود تقاضای تفکیک یا افراز را به دادگاه تسلیم نماید. دادگاه با رعایت حداکثر نصابهای مقرر در خصوص معابر، شوارع و سرانه‌های عمومی با أخذ نظر کمیسیون ماده (۵)، به موضوع رسیدگی و اتخاذ تصمیم می‌نماید.

کمیسیون ماده (۵) حداکثر ظرف دو ماه باید به دادگاه مذکور پاسخ دهد. در صورت عدم ارسال پاسخ در مدت فوق، دادگاه با ملاحظه طرح جامع و تفصیلی در چهارچوب سایر ضوابط و مقررات، به موضوع رسیدگی و رأی مقتضی صادر می‌نماید. "و تبصره ۳ مبنی بر "در اراضی با مساحت بیشتر از پانصد مترمربع که دارای سند شش‌دانگ است شهرداری برای تأمین سرانه فضای عمومی و خدماتی تا سقف بیست و پنج درصد (۲۵٪) و برای تأمین اراضی موردنیاز احداث شوارع و معابر عمومی شهر در اثر تفکیک و افراز این اراضی مطابق با طرح جامع و تفصیلی با توجه به ارزش افزوده ایجادشده از عمل تفکیک برای مالک، تا بیست و پنج درصد (۲۵٪) از باقیمانده اراضی را دریافت می‌نماید. شهرداری مجاز است با توافق مالک قدرالسهم مذکور را براساس قیمت روز زمین طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری دریافت نماید. "تبصره ۴ "کلیه اراضی حاصل از تبصره (۳) و معابر و شوارع عمومی و اراضی خدماتی که در اثر تفکیک و افراز و صدور سند مالکیت ایجاد می‌شود، متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن هیچ وجهی به صاحب ملک پرداخت نخواهد کرد.

در مواردی که امکان تأمین انواع سرانه، شوارع و معابر از زمین موردتفکیک و افراز میسر نباشد، شهرداری می‌تواند با تصویب شورای اسلامی شهر معادل قیمت آن را به نرخ کارشناسی دریافت نماید. "از طرفی ماده واحده ۱۰۱ قانون شهرداری ها تکلیف می نماید در مواقع دریافت تقاضای تفکیک یا افراز اراضی واقع در محدوده و حریم شهرها، از سوی مالکین، عمل تفکیک یا افراز را براساس نقشه‌ای انجام دهند که قبلاً به تأیید شهرداری مربوط رسیده باشد ضمن اینکه می بایست میان تفکیک و افراز تفاوت قائل شد. چرا که تفکیک اراضی به معنای جداسازی و تبدیل یک ساختمان یا ملک و زمین به قطعات کوچک تر است. در حالی که افراز اراضی به معنی جدا کردن سهم مشاع شرکا یک ملک یا زمین از یک دیگر است که در این هنگام هرگاه شرکا بخواهند سهم خود را از زمین یا ملک مشخص نمایند به این صورت است که باید به جدا سازی سهم بپردازند. لذا با عنایت به جمیع جهات و مباحث بیان شده دو پیشنهاد به شورای گفت و گو ارائه می شود.

نظر به اینکه:

این اماکن به دلیل پیش روی شهرها داخل محدوده شهری قرار گرفته است
- اصولاً محدوده های اضافه شده به شهرها برای پیش بینی در یک افق ۲۵ ساله است
در این محدوده ها شهرداری هیچگونه خدماتی ارائه نمی نماید
تفکیک اراضی به معنای جداسازی و تبدیل یک ساختمان یا ملک و زمین به قطعات کوچک تر است. در حالی که افراز اراضی به معنی جدا کردن سهم مشاع شرکا یک ملک یا زمین از یک دیگر است
متولی بخش کشاورزی وزارت جهاد کشاورزی است و وزارتخانه مربوطه پروانه پروژه های بخش کشاورزی را به صورت موقت و با تعیین نوع ساخت و ساز و قابلیت صادر می نماید
ضرورت حمایت از تولیدات و بخش کشاورزی در مواردی که ساختمان های احداثی کشاورزی و صنایع وابسته(اعم از گلخانه و ...) داخل محدوده شهری است



<p>لذا پیشنهاد می گردد:</p> <p>الف) موضوع کسب و کارهای بخش کشاورزی که ماهیت موقت دارند و لیکن در محدوده شهری قرار گرفته اند تا زمانی که در محدوده خدماتی و حریم قرار نگرفته اند و خدمات خاصی توسط شهرداری ها به آنها ارائه نمی گردد با رعایت سرفصل های زیست محیطی تفکیک و افراز و ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری در خصوص این کسب و کارها لحاظ نگردد. (شهرداری مشهد مخالف)</p> <p>شهرداری به شورای اسلامی مشهد جهت بررسی و تصویب پیشنهاد نماید صلح نامه ای با این نوع از مشاغل تنظیم و حقوق قانونی شهرداری بابت ماده ۱۰۱ اصلاحی و ورود به محدوده مشخص گردد ولیکن با اخذ تعهد از مالک مقرر شود این حقوق در مراجعات بعدی که می تواند هرنوع تغییر و شکل گیری فعالیت دیگری باشد ارزیابی و پرداخت گردد.</p>	
<p>در ارتباط با مشکلات ناشی از اعمال عوارض مرتبط با پروژه های سرمایه گذاری بخش کشاورزی از جمله عوارض ماده ۱۰۱ ورود به محدوده و ... در رابطه با واحدهای کشاورزی مستقر در مناطق روستایی و ورود محدوده های شهری به مناطق روستایی دبیرخانه شورای گفت و گو با بررسی جمیع جهات و جمع بندی نظرات ، پیشنهادات زیر را جهت تصویب به شورا ارائه می نماید:</p> <p>۱- شورا مقرر نماید موضوع کسب و کارهای بخش کشاورزی که ماهیت موقت دارند و لیکن در محدوده شهری قرار گرفته اند تا زمانی که در محدوده خدماتی و حریم قرار نگرفته اند و خدمات خاصی توسط شهرداری ها به آنها ارائه نمی گردد با رعایت سرفصل های زیست محیطی عوارض موضوع تفکیک و افراز و ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری در خصوص این کسب و کارها لحاظ نگردد. (شهرداری مشهد مخالف)</p> <p>۲- با تصویب شورا مقرر گردد ، شهرداری به شورای اسلامی مشهد جهت بررسی و تصویب پیشنهاد نماید صلح نامه ای با این نوع از مشاغل تنظیم و حقوق قانونی شهرداری بابت ماده ۱۰۱ اصلاحی و ورود به محدوده مشخص گردد ولیکن با اخذ تعهد از مالک مقرر شود این حقوق در مراجعات بعدی که می تواند هرنوع تغییر و شکل گیری فعالیت دیگری باشد ارزیابی و پرداخت گردد.</p>	<p>پیشنهادات</p>
<p>۱- صورتجلسه چهل و دوم جلسه دبیرخانه شورای گفت و گو مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۰</p> <p>۲- نامه شماره ۳۸/۶۳/۳۲۶۸۹ مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۱۱ دفتر استانداری هماهنگی امور سرمایه گذاری و اشتغال استانداری خراسان رضوی و پیوست ها</p> <p>۳- نامه شماره ۱۴۰۱/۳۵۲۶/ص مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۲۱ دبیرخانه شورا</p> <p>۴- ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها و اصلاحات آن</p> <p>۵- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها</p>	<p>فهرست مستندات و مدارک پشتوانه</p>