

تغییر کاربری زمین های کشاورزی و جنگلی نقص قانون یا ضعف مدیریت



تغییر کاربری زمین های کشاورزی ، ساحلی ، جنگلی و در پی آن ساخت هزاران ویلا به شیوه غیرمجاز در استان های شمالی بویژه مازندران همواره چالش برانگیز بوده که ایا نقص قانون موجب این مساله شده یا موضوع ناشی از ضعف مدیریت است .

در یک دهه گذشته سازه های بتونی و تبدیل زمین های کشاورزی و جنگل ها به ویلاهای شخصی به طور بی سابقه ای در شهرستان های ساحلی مازندران افزایش قارچ گونه یافته و در پی چنین تخلفاتی بخشی از عرصه های متعلق به منابع طبیعی ، جنگلی و کشاورزی قطعه بندی و به ویلا تبدیل شد.

جواد حشمتی معاون دادستان کل کشور پیش از این اعلام کرده بود که حدود ۱۳۰ هزار ویلا غیر مجاز در شمال کشور بویژه استان مازندران وجود دارد. صدها هکتار زمین در حریم روستاها تصرف عدوانی شده است و با قوانین من درآوردی به حریم روستاها تجاوز شده است . ۸۰ درصد سواحل شمال کشور تصرف شده است و جایی برای نفس کشیدن مردم نیست و ۵۵ درصد از این تصرفات توسط دستگاه های دولتی صورت گرفته است . این در حالی است که عده زیادی از مسئولان اعتقاد دارند که قوانین تدوین شده در حوزه صیانت این اراضی ، جزو مترقی ترین قوانین به

شمار می رود.

براساس آئین نامه اجرایی قانون اصلاح حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها در ۱۶ بند و ۱۸ ماده واحده وزارتخانه های کشور، مسکن و شهرسازی، سازمان حفاظت محیط زیست، ثبت اسناد و املاک، دستگاه قضا و نیروی انتظامی را در این حوزه مکلف کرده است تا با وزارت جهادکشاورزی که متولی اصلی حفاظت از اراضی کشاورزی است، همکاری لازم را داشته باشند.

درجای دیگری نیز براساس ماده ۳۶ و ۴۱ قانون حفاظت، بهره برداری و نیز تبصره ذیل ماده ۷ قانون حفظ و گسترش فضای سبز هرگونه تفکیک و ساخت و ساز در اراضی جنگلی، جلگه ای و ساحلی را ممنوع اعلام کرده و حتی تاکید شده است که تبصره ذیل ماده ۷ باید ادامه داشته باشد و در این اراضی باید طرح های کشاورزی اجرا شود و متولی حفاظت از این اراضی سازمان جنگل ها، مراتع و آبخیزداری و در هراستانی به نمایندگی از ادارات کل منابع طبیعی و آبخیزداری گذاشته است.

با این وجود، یکی از مهم ترین تخلفاتی که از سال های گذشته یعنی حدود بیش از یک دهه پیش در استان گردشگری پذیر مازندران بویژه غرب این استان ریشه دوانده، معضل تجاوز و تصاحب به اراضی ملی در مناطق ساحلی، جنگلی و جلگه ای، تغییر بی رویه اراضی کشاورزی و در پی آن ساخت وسازهای غیرمجاز از سوی افراد حقیقی و حقوقی سودجو بوده است.

رشد شتابان تغییر کاربری زمین های کشاورزی و در پی آن ساخت و سازهای غیرمجاز و همچنین تجاوز به اراضی ملی در برخی از مناطق کشور بویژه شمال به حدی زیاد بوده است تا جایی که گلایه مقام معظم رهبری را به همراه داشته است.

مقام معظم رهبری با ابراز نگرانی از روند روز افزون تغییر کاربری زمین های کشاورزی، دست اندازی به عرصه های جنگلی و در اختیار گرفتن بخشی از اراضی پیرامون شهرهای بزرگ توسط عده ای خاص را مصیبتی بزرگ دانسته اند و فرمودند که باید از بروز چنین تخلفاتی جلوگیری شود و مجلس شورای اسلامی، دولت و نیز قوه قضائیه باید در این حوزه نقش آفرینی کنند.

رهبری فرزانه در ادامه فرمودند که هر کدام از این نهاد ها باید به نحوی جلوی پیشرفت این حرکت غلطی را که امروز متأسفانه در کشور ما وجود دارد را بگیرند و آن چیزی که ثروت اصلی کشور است جنگل ها، باغها و زمین های کشاورزی است.

براساس آمار رسمی در فاصله سال های ۱۳۳۵ تا ۱۳۹۲ بیش از یک میلیون هکتار اراضی کشاورزی کشور از طریق تغییر کاربری مجاز و

غیرمجاز از دست رفته است در حالی که برخی از کارشناسان این رقم را بیش از این مقدار اعلام کرده و آن را نگران کننده می دانند. نکته مهم این که بخش عظیمی از تغییر کاربری اراضی زراعی و باغی در کشور به صورت مجاز یعنی توسط نهادهای مرتبط خدمات رسان از جمله بنیاد مسکن، شهرداری ها، دهیاری ها و جهادکشاورزی صورت می گیرد، موضوعی که به نظر چندان توجیه پذیر نیست.

درهمین حال شماری از متولیان امر و کارشناسان، تغییر کاربری اراضی باغی و زراعی اعم از مجاز و غیرمجاز را به عنوان معضلی فراگیر درکشوردانستند و یکی از علت های اساسی بروز چنین معضلاتی را ناشی از ضعف مدیریت و نبود هم افزایی و همگرایی در میان مسئولان مربوط در برخورد با چنین تخلفاتی بیان کردند.

هرچند که در پی اعمال قوانین تغییر کاربری زمین ها تا حدودی از میزان تغییرکاربری زمین های کشاورزی، تجاوز و تصاحب اراضی جنگلی، ساحلی و جلگه ای کاسته شده است اما از سوی دیگر این اقدامات نارضایتی هایی نیز برای شماری از روستائیان و کشاورزان فراهم کرده است.

یکی از اهالی روستای 'پیمود' شهرستان نور گفت که اگرچه اقدامات دولت در بعد پیشگیری از پدیده زمین خواری و برخورد قاطع با افرادی که به نوعی پنهانی در این زمینه ها دستی برآتش داشتند قابل تحسین است اما سزاوار نیست افرادی مانند من که می خواهم در زمین پدری خود سرپناهی بسازم اعلام کنند که خارج از بافت است.

وی که خود را علی سرابی معرفی کرد در گفت و گو با خبرنگار ایرنا افزود: که طی یکی دو سال گذشته با وجود پی گیری های فراوان برای ساخت بنای حدود ۶۰ متری در قطعه زمینی حدود ۲۰۰ متری که از پدر به ارث رسیده، دچار مشکل شده ام.

این روستایی از مسئولان بویژه نمایندگان مجلس شورای اسلامی خواست تا در این حوزه تدابیر ویژه ای بیندیشند.

محمد سلطانی یکی از اهالی روستای ناصراباد بخش تاریخی و کوهستانی کجور نوشهر نیز خواستار بازنگری قوانین حفاظت از اراضی کشاورزی شد و گفت که متولیان صیانت از اراضی کشاورزی نباید به گونه ای عمل کنند تا مردم به دنبال قانون گریزی بروند.

وی افزود: اینکه برخی از روستائیان برای ساخت بنای کوچک در زمین پدری خود سال ها درگیر قوانین دست و پا گیر شوند و عذاب بکشند چنین رویه ای غیرمنطقی است.

فرماندارکلاردشت، تخطی از قوانین و ضعف مدیریت را از عمده ترین عوامل تغییرکاربری زمین های کشاورزی و جنگلی این شهرستان دانست و با ابراز تاسف گفت که قراردادهایی در دوره های گذشته درمیان

فرمانداری و افراد حقیقی و حقوقی با هدف تعهد و موافقت با تغییر کاربری زمین های کشاورزی و صدور مجوز ساخت و ساز امضاء شده بود.

ایوب صالحی در گفت و گو با خبرنگار ایرنا افزود : با بررسی هایی صورت گرفته متأسفانه اسنادی در دوسال گذشته در قالب قرارداد و صورتجلسه در این نهاد دیده شد که فرمانداری باید نسبت به ارائه خدماتی مانند تغییر کاربری زمین های کشاورزی و صدور مجوز ساخت و ساز موافقت کند که چنین قراردادی بدون اعتبار و خلاف قانون بود.

وی اظهار داشت : در این فرآیند زمانی به آن دسته از افرادی که در قالب این قرارداد وجهی تحت عنوان ثمن پرداخت کرده بودند هشدار داده شد تا نسبت به دریافت وجه خود اقدام کنند.

مدیرپیشین جهاد کشاورزی کلاردشت ، تعداد پرونده های در حال رسیدگی با موضوع تغییر کاربری زمین های کشاورزی در دادگاه این شهرستان را حدود ۴۰۰ فقره اعلام کرد و گفت : غالب این پرونده ها مربوط به سال های گذشته است.

احمد قزوینی پیش از این به خبرنگار ایرنا گفته بود که از زمان شکل گیری دولت تدبیر و امید ، تغییر کاربری زمین های کشاورزی و در پی آن ساخت و سازهای غیرمجاز در خارج از حریم و بافت روستاهای منطقه کاملاً مهار و از بروز چنین تخلف هایی نیز تا حدود زیادی جلوگیری شده است.

وی با اشاره به برخورداری کلاردشت از مزیت های منحصر بفرد در حوزه گردشگری از جمله داشتن آب و هوای مطبوع خنک کوهستانی و جاذبه های طبیعی و تاریخی اظهار داشت : متأسفانه گستره زیادی از زمین های این منطقه که قابلیت کاربری برای اجرای طرح های گردشگری داشت به علت بی برنامه گی مسئولان دوره گذشته به ساخت و ساز تبدیل شد.

آمارهای منابع رسمی نشان از آن دارد که حدود ۳۰۰ باب دفتر مشاوران ملک به صورت مجاز و غیرمجاز در شهرستان گردشگری کلاردشت فعالیت دارد.

مدیرکل بازرسی مازندران گفت : تغییر کاربری زمین های کشاورزی ، جنگلی و جلگه ای در سال های اخیر از سوی افراد غیر بومی سبب شد تا آسیب های جبران ناپذیری به این استان وارد شود.

سید حسن میری افزود : قانون حفظ کاربری اراضی کشاورزی در حقیقت جزو مترقی ترین قانون ها در کشور است ، ولی اگر مجریان قانون بدرستی آن را اجرایی کردند امروز شاهد تغییر کاربری و قطعه بندی اراضی بکر و حاصلخیز در این استان نبودیم.

وی با بیان این که برابر قانون حدود ۱۷ دستگاه اجرایی در حوزه تغییر کاربری اراضی کشاورزی و نیز ساخت و سازها نقش نظارتی دارند ،

گفت : مسئولان این ادارات باید با متخلفان برخورد و تمامی جرائم تغییر کاربری اراضی را تمام و کمال از سودجویان و زمین خواران دریافت و برای بخش کشاورزی هزینه می کردند که متاسفانه در این حوزه چشم پوشی شد.

وی اجرای طرح های هادی در برخی از روستاهای مازندران را غیرکارشناسی و غیرقابل انطباق با نیازمندی روستائیان دانست و افزود : بیش از ۲ هزار هکتار از اراضی ملی دولتی موجود در پیرامون روستاها پس از خریداری توسط افراد سودجود قطعه بندی و پس از فروش به قیمت های خیلی گزاف در قالب شرکت تعاونی مسکن به کارکنان ادارات دولتی واگذار شد.

میری ادامه داد : همچنین در بیش از یک دهه اخیر حدود ۲۰ هزار واحد مسکونی به شیوه غیرمجاز در حاشیه روستاها ساخته شد که طبق بررسی های به عمل آمده بیش از ۳۰ درصد از سازندگان آنان افراد غیربومی بوده اند.

مدیرکل بازرسی مازندران گفت : برابر قانون اجرای احکام قلع و قمع به معنای آن است که باید تمامی مستحذات موجود در زمین های کشاورزی به طور کل برجیده و برای احیا و برگرداندن به حالت اولیه برای فعالیت های کشاورزی آماده شود که متاسفانه در این بخش هیچگونه اقداماتی صورت نگرفت.

میری افزود : اینکه بعضی از دستگاهها آگاهانه یا ناآگاهانه نقش اساسی در زمین خواری و ساخت و سازهای غیرمجاز داشتند که با شناسایی و تذکرات جدی و قاطع به آنان ، جلوی این کار در مازندران گرفته شده است.

وی بعضی از دستگاه های خدمات رسان مانند شرکت آب ، برق و گاز را به دقت در دادن امتیازهای بهره گیری از این خدمات فراخواند و افزود : اگر هر یک از ۱۷ دستگاه به درستی به وظایفشان را طی دو دهه گذشته عمل می کردند ، وضعیت مازندران در حال حاضر اینگونه نبود.

وی اظهارداشت : با اقدامات انجام شده در سه سال گذشته تغییر کاربری زمین های کشاورزی ، تجاوز به حریم ساحل دریا و رودخانه در مازندران هم اکنون به طور کامل متوقف شده است که این یک اتفاق خوب در استان محسوب می شود.

وی ادامه داد : دیگر کسی در مازندران قادر نیست به راحتی و با توسل به بنگاههای مجاز و غیرمجاز معاملاتی نسبت به خرید زمین های کشاورزی و تغییر کاربری آن اقدام کند.

نماینده مردم شهرستان های نوشهر ، چالوس و کلاردشت در مجلس شورای اسلامی گفت : در آینده نزدیک وضعیت ساخت و سازها در استانهای

شمالی کشور با حضور روسای قوه قضائیه و مقننه و همچنین اعضای کمیسیون کشاورزی، آب و منابع طبیعی مجلس شورای اسلامی تعیین تکلیف می شود.

قاسم احمدی لاشکی در نشست شورای اداری شهرستان نوشهر افزود: بناهای زیادی در دوره های گذشته در زمین های خارج از بافت روستایی و محدوده شهرها در استان های شمالی بویژه مازندران ساخته شد و امروز بحث تخریب و قلع و قمع این بناها مطرح شده و چنین تصمیم گیری به نظرم غیرمنطقی و به دور از انصاف است.

وی به اصل ۸۵ قانون اساسی و طرح اصلاح قانون حفظ اراضی زراعی و باغی و بررسی آن در کمیسیون کشاورزی، آب و منابع طبیعی در سال گذشته اشاره کرد و ادامه داد: اگر این طرح مورد تایید شورای نگهبان قرار می گرفت بخش عمده ای از مشکلات کشاورزان و روستائیان به طور استثناء در حوزه تغییر کاربری اراضی کشاورزی در شمال کشور حل می شد.

رئیس سازمان امور اراضی کشور نیز گفته است که از حدود ۱۶ سال پیش نزدیک به حدود یکصد هزار هکتار از اراضی کشاورزی کشور به شیوه مجاز و غیرمجاز تغییر کاربری و از چرخه تولید خارج شده است.

قباد افشارافزود: البته تغییر این میزان مساحت اراضی کشاورزی به غیر از آماری است که بدلیل گسترش محدوده شهرها در اراضی کشاورزی در این مدت اتفاق افتاده است.

وی اظهار کرد: بعد از ۲۰ سال در دولت یازدهم با ایجاد یگان حفاظت از اراضی کشاورزی، ضریب حفاظتی از ۳۰ درصد به ۶۰ درصد افزایش یافته است.

قباد افشار در گفت و گو با خبرنگار ایرنا افزود: در پنج دهه گذشته، بر اثر خرد شدن اراضی کشاورزی، اندازه این اراضی از ۱۰ هکتار به زیر ۴ هکتار رسیده است.

وی افزود: برای جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی، آیین نامه مربوط به تجمیع اراضی به دولت ارسال شده و امیدواریم به زودی تصویب و نهایی شود.

افشار در همین حال تغییر کاربری اراضی کشاورزی به خصوص در اطراف کلان شهرها، دشتهای و باغات و در اراضی شمال کشور را از دیگر مشکلات بخش کشاورزی خواند.