

## رکورد بالاترین اثبات مالکیت و صدور سند زمین در دولت تدبیر و امید



احمد دیرستانی

◀ مهم ترین وجه تمایز این دوره با سایر دوره های مدیریتی سازمان منطقه آزاد قشم، پشتکار مدیر عامل، رسیدگی به روستاهای محروم و احترام و تکریم ارباب رجوع بوده است.

◀ معرفی به اداره ثبت اسناد و املاک قشم جهت صدور سند یکی دیگر از مسئولیت های این مدیریت است که براساس قانون ساماندهی مسکن انجام شده و زمین های روستایی را ساماندهی می کند.

مدیریت املاک و مستغلات در فرآیند واگذاری و فروش زمین،  
یک نهاد اجرایی است نه تصمیم گیرنده!



سکандاری مدیریت املاک و مستغلات سازمان منطقه آزاد قشم در حال حاضر بدست یکی از موفق ترین مدیران این حوزه است. احمد دیرستانی با ۱۷ سال سابقه کار اجرایی در حوزه املاک و اراضی، متولد سال ۱۳۵۴ از روستای دیرستان جزیره قشم است. وی که در حال حاضر دانشجوی ترم آخر کارشناسی ارشد مدیریت مالی است، توانسته با تعامل سازنده و متقابل با مردم و اجرای قوانین مربوطه گام های بلند و مهمی در جهت رفع مشکلات مردم و سازمان بردارد. وی معتقد است جدیت و پیگیری مدیر عامل سازمان منطقه آزاد قشم در کار رسیدگی به امور مردم جزیره، دلیل عمده کاهش حجم این مشکلات است.

با توجه به حساسیت بحث خرید و واگذاری زمین، بهتر است توضیحات خود را از فرآیند واگذاری زمین شروع نمایید.

● بعد از بازگشایی پاکت ها و تایید قیمت، صورتجلسه تنظیم شده و به هیئت مدیره سازمان منطقه آزاد قشم برای تصویب نهایی ارجاع داده می شود. ابلاغ نهایی برعهده دبیرخانه کمیته واگذاری می باشد. در واقع در فرآیند واگذاری و فروش زمین، این مدیریت یک نهاد اجرایی است نه تصمیم گیرنده.

برای رسیدگی به مساله واگذاری زمین ها (فروش زمین)، کمیته ای با عنوان کمیته ارزشیابی و قیمت گذاری زمین متشکل از ۵ عضو اصلی و دارای رای و به تناسب پرونده تا ۳ الی ۴ نفر عضو ناظر با حضور مدیرعامل محترم سازمان منطقه آزاد قشم برگزار می شود. البته اعضای اصلی این کمیته ۳ نفر از مدیران سازمان به همراه ۲ نفر از افراد خوش نام و آگاه (خارج از سازمان) در خصوص املاک می باشند. مدیریت املاک و مستغلات به عنوان دبیر و یکی از اعضاء در جلسات حضور دارد.

● در حال حاضر هم به منظور رضایت قشموندان محترم و سرعت بخشیدن به روند واگذاری زمین ها، حدود ۳۰۰ هکتار زمین در شهر قشم با حداقل ۵۰٪ آمادگی و ۱۵۵ هکتار زمین با حداقل ۷۰٪ آمادگی در شهر درگهان در نظر گرفته شده است که آماده واگذاری به تمامی متقاضیان واجد شرایط می باشد.

روند رسیدگی به پرونده های متقاضیان خرید زمین، به این صورت است که پس از تکمیل پرونده و درخواست متقاضیان، استعلام های لازم از معاونت ها و مدیریت های مرتبط اخذ، که در صورت تقاضای زمین برای سرمایه گذاری، توانمندی مالی و فنی نیز احراز می گردد و پس از جانمایی زمین در لیست کمیته ارزشیابی و قیمت گذاری زمین قرار می گیرد.

● مطابق با سیاست های سازمان، آنچه برای ما مهم است حل و فصل شدن این مساله از مسیر قانونی و با رعایت دقت و سرعت می باشد. آقای مهندس مومنی بارها تاکید داشته اند که نه از یک سانتی متر مربع از حق دولت می گذرند و نه حاضرند یک سانتی متر مربع از حق مردم ضایع شود.

لیست مربوطه یک هفته زودتر از تشکیل جلسه در اختیار اعضاء قرار می گیرد، در جلسه تعیین قیمت، نظر کارشناسی هر یک از اعضا بر اساس معیارهای کارشناسی معین، تعیین و در فرم واحدی بصورت مخفی درج و سپس در همان جلسه بازگشایی می شود. بعد از بازگشایی پاکت ها و تایید قیمت، صورتجلسه تنظیم شده و به هیئت مدیره سازمان منطقه آزاد قشم برای تصویب نهایی ارجاع داده می شود.



ساحل قشم باسلام خدمت شما، سپاسگزارم که وقت خودتان را در اختیار هفته نامه ساحل قشم قرار دادید. به عنوان شروع صحبت و برای آشنایی بیشتر مخاطبان ما، لطفا خودتان را معرفی کنید و از سوابق تحصیلی و اجرایی خود بگویید.

ضمن عرض سلام و خسته نباشید خدمت شما و سایر همکاران رسانه ای جزیره قشم، بنده احمد دیرستانی هستم. سال ۱۳۵۴ در روستای دیرستان قشم متولد شدم و تحصیلات دوره دبیرستان را در رشته علوم تجربی به پایان رساندم. مدرک کارشناسی خود را در رشته مدیریت بازرگانی گرفتم و در حال حاضر دانشجوی ترم آخر کارشناسی ارشد مدیریت مالی در یکی از دانشگاه های قشم هستم.

● مدیریت املاک و مستغلات بطورکلی در دو قسمت عمده فعالیت دارد و با دو گروه از متقاضیان و مراجعات مردمی روبروست. دسته اول افرادی که متقاضی خرید زمین هستند و گروه دوم مراجعه کنندگانی که مدعی مالکیت زمین می باشند.

در سال ۱۳۸۲ با مراجعه به سازمان منطقه آزاد قشم درخواست فعالیت در این سازمان را دادم و در مدیریت املاک و مستغلات به عنوان کارمند ساده جذب و مشغول به کار شدم. به دلیل آشنایی با فرآیند ثبت، بایگانی و پرونده ها، کارم را از قسمت دبیرخانه بایگانی این اداره شروع کردم. پس از آن و در فواصل زمانی مختلف به عنوان کارشناس واحد فروش و سپس رئیس واحد واگذاری مشغول به خدمت بودم تا اینکه در سال ۱۳۹۵ با حکم مهندس مومنی رییس هیئت مدیره و مدیرعامل سازمان منطقه آزاد قشم به عنوان مدیر اداره املاک و مستغلات این سازمان منصوب شدم.

● برای رسیدگی به مساله واگذاری زمین ها (فروش زمین)، کمیته ای با عنوان کمیته ارزشیابی و قیمت گذاری زمین متشکل از ۵ عضو اصلی و دارای رای و به تناسب پرونده تا ۳ الی ۴ نفر عضو ناظر با حضور مدیرعامل محترم سازمان منطقه آزاد قشم برگزار می شود. البته اعضای اصلی این کمیته ۳ نفر از مدیران سازمان به همراه ۲ نفر از افراد خوش نام و آگاه (خارج از سازمان) در خصوص املاک می باشند. مدیریت املاک و مستغلات به عنوان دبیر و یکی از اعضاء در جلسات حضور دارد.

ساحل قشم اجازه بدهید سوالاتم را با آشنایی از حدود اختیارات مدیریت املاک و مستغلات شروع کنم. لطفا برای شناخت بیشتر مخاطبین ساحل قشم درباره چهارچوب فعالیتتان توضیح دهید.

سوال خوبی پرسیدید، مدیریت املاک و مستغلات بطورکلی در دو قسمت عمده فعالیت دارد و با دو گروه از متقاضیان و مراجعات مردمی روبروست. دسته اول افرادی که متقاضی خرید زمین هستند و گروه دوم مراجعه کنندگانی که مدعی مالکیت زمین می باشند.

● این قیمت ها با توجه به نوع کاربری، موقعیت و مساحت، طبقه بندی شده و در ابتدای هر سال توسط کمیته ارزشیابی و قیمت گذاری زمین با تصویب هیات مدیره در پورتال سازمان اطلاع رسانی می شود. قیمت گذاری در سایت به صورت شفاف برای همگان در دسترس است، همچنین لیست افرادی که از سازمان زمین دریافت کرده اند نیز، درج گردیده است. به روز رسانی این اطلاعات در سال طی دو مرحله انجام میگیرد. مطابق این دستورالعمل تخفیفی برای افراد بومی لحاظ نشده و قیمت ها برای همه یکسان می باشد.

ابلاغ نهایی برعهده دبیرخانه کمیته واگذاری می باشد. در واقع در فرآیند واگذاری و فروش زمین، این مدیریت یک نهاد اجرایی است نه تصمیم گیرنده.

ساحل قشم شایعاتی در میان مردم مبنی بر سخت گیری و یا عدم واگذاری زمین توسط سازمان منطقه آزاد قشم شنیده می شود. در این باره چه پاسخی دارید؟

برخلاف نظر شما جالب است که بدانید در مهرماه سال ۱۳۹۵ برای واگذاری زمین های مسکونی به متقاضیان، یک فراخوان عمومی ترتیب داده شد و علی رغم ادعاهایی که در مورد عدم واگذاری زمین وجود دارد، فقط تعداد اندکی مراجعه کننده داشتیم. در حال حاضر هم به منظور رضایت قشموندان محترم و سرعت بخشیدن به روند واگذاری زمین ها، حدود ۳۰۰ هکتار زمین در شهر قشم با حداقل ۵۰٪ آمادگی و ۱۵۵ هکتار زمین با حداقل ۷۰٪ آمادگی در شهر درگهان در نظر گرفته شده است که آماده واگذاری به تمامی متقاضیان واجد شرایط می باشد.

● تمامی جلسات، با ریاست مهندس مومنی برگزار می شود، ایشان همواره تاکید دارند که حقی از مردم پایمال نشود. بنابراین اثبات مالکیت زمین ها با وسواس و دقت خاصی به انجام می رسد. برای رسیدگی سریع تر به این پرونده ها کمیته کمیسیون ماده ۳ هر دو هفته یک بار تشکیل می گردد.

نکته قابل ذکر این است که در زمان مدیریت جناب آقای مهندس مومنی سبق تصرفات بالغ بر ۷۰ درصد از مدعیان مالکیت یعنی تعداد ۸۲۵ فقره از مجموع ۱۱۳۶ پرونده احراز گردیده است.

ساحل قشم آیا سازمان منطقه آزاد قشم تسهیلاتی برای افرادی که زادگاهشان جزیره قشم می باشد در نظر گرفته است؟

یکی از سوالاتی که همیشه از ما پرسیده می شود همین است: در پاسخ باید بگویم که در سال ۱۳۹۳ دبیر شورایی مناطق آزاد، طی ابلاغیه ای دستورالعمل واگذاری زمین در مناطق آزاد کشور را تعیین کرد. براساس این دستورالعمل، قیمت زمین ها در نقاط مختلف شامل مرکز شهر، حاشیه شهر و روستاها مشخص شد. این قیمت ها با توجه به نوع کاربری، موقعیت و مساحت، طبقه بندی شده و در ابتدای هر سال توسط کمیته ارزشیابی و قیمت گذاری زمین با تصویب هیات مدیره در پورتال سازمان اطلاع رسانی می شود. قیمت گذاری در سایت به صورت شفاف برای همگان در دسترس است، همچنین لیست افرادی که از سازمان زمین دریافت کرده اند نیز، درج گردیده است. به روز رسانی این اطلاعات در سال طی دو مرحله انجام میگیرد. مطابق این دستورالعمل تخفیفی برای افراد بومی لحاظ نشده و قیمت ها برای همه یکسان می باشد.

● یکی از دغدغه های مهم مدیر عامل سازمان منطقه آزاد قشم همین مساله بوده و همیشه خواستار به روز بودن رسیدگی به امور متقاضیان هستند. برای سهولت در روند واگذاری ها، تاریخ درخواست متقاضیان در لیست پیش جلسه کمیسیون، قید می گردد تا تاریخ مراجعه افراد مشخص باشد.

# رکورد بالاترین اثبات مالکیت و صدور سند زمین در دولت تدبیر و امید

## ساحل قشم در مورد گروه دوم مراجعه کنندگان یعنی مدعیان مالکیت زمین هم توضیحاتی بفرماید.

به صورت قاطع عرض می‌کنم که اکثر نارضایتی هایی که تاکنون از سازمان منطقه آزاد وجود داشته، از همین مسئله ادعای مالکیت زمین بوده است. این زمین‌ها فاقد سند رسمی و قانونی بوده و تشخیص مالکیت آنها بسیار سخت است. مطابق با سیاست‌های سازمان آنچه برای ما مهم است حل و فصل شدن این مساله از مسیر قانونی و با رعایت دقت و سرعت می‌باشد. آقای مهندس مومنی بارها تاکید داشته اند که نه از یک سانتی‌متر مربع از حق دولت می‌گذرند و نه حاضرند یک سانتی‌متر مربع از حق مردم ضایع شود.

● واقعیت این است که سازمان باید توانایی مالی و فنی افراد را احراز نماید که زمان‌بر است و موجب طولانی شدن این درخواست‌ها می‌شود.

در سال ۱۳۹۱ با تشکیل کمیته ای تحت عنوان کمیسیون ماده ۳، رسیدگی به این مشکل را آغاز کردیم. در آن زمان برای ساخت پل خلیج فارس تعدادی معارض وجود داشت، به‌خصوص افرادی که زمین‌های زراعی داشتند و مالکین زمین محسوب می‌شدند؛ در آن زمان با اخذ مجوزی ۶ ماهه از هیئت مدیره سازمان، مساله معارضین پل در همین کمیسیون حل و فصل شد و مردم را به حق و حقوقشان رسیدند. این تجربه موفق موجب تمدید فعالیت کمیسیون ماده ۳ تاکنون شده است. در حال حاضر اگر شخصی ادعای مالکیت زمین داشته باشد تمامی اسناد و مدارک شخص به همراه کروکی محل تهیه می‌شود، بازدید میدانی صورت می‌گیرد و پس از مطابقت با عکسهای هوایی قدیمی، صحت و سقم ادعای مالکیت توسط هیات کارشناسی بازدید و پس از تفسیر عکسهای هوایی در کمیسیون ماده ۳ بررسی شده و تصمیم نهایی اتخاذ می‌گردد. تمامی جلسات، با ریاست مهندس مومنی برگزار می‌شود، ایشان همواره تاکید دارند که حتی از مردم پایمال نشود. بنابراین اثبات مالکیت زمین‌ها با وسواس و دقت خاصی به انجام می‌رسد. برای رسیدگی سریع تر به این پرونده ها کمیته کمیسیون ماده ۳ هر دو هفته یک بار تشکیل می‌گردد. نکته قابل ذکر این است که در زمان مدیریت جناب آقای مهندس مومنی سبق تصرفات بالغ بر ۷۰ درصد از مدعیان مالکیت یعنی تعداد ۸۲۵ فقره از مجموع ۱۱۳۶ پرونده احراز گردیده است.

● معرفی به اداره ثبت اسناد و املاک قشم جهت صدور سند یکی دیگر از مسئولیت‌های این مدیریت است که براساس قانون ساماندهی مسکن انجام شده و زمین‌های روستایی را ساماندهی می‌کند.

## ساحل قشم اشاره فرمودید کمیسیون ماده ۳، در سال ۱۳۹۱ تشکیل شده است. قبل از این تاریخ این کمیسیون وجود داشته یا اثبات مالکیت به روش دیگری انجام می‌شده است؟

تا قبل از سال ۱۳۹۱ رسیدگی به مالکیت زمین‌ها به روش دیگری انجام می‌شد که بعضاً با مشکلاتی نیز همراه بود. اما در حال حاضر به شکل کاملاً مشروح و تفصیلی و به صورت علمی، حقوقی و منطقی انجام می‌گردد.

## ساحل قشم تسریع در فرآیند واگذاری زمین همیشه بعنوان یک مطالبه از سوی سرمایه‌گذاران و مردم، مطرح بوده است. آیا در این خصوص هم چاره‌اندیشی کرده‌اید؟

یکی از دغدغه‌های مهم مدیر عامل سازمان منطقه آزاد قشم همین مساله بوده و همیشه خواستار به‌روز بودن رسیدگی به امور متقاضیان هستیم.



برای سهولت در روند واگذاری‌ها، تاریخ درخواست متقاضیان در لیست پیش جلسه کمیسیون، قید می‌گردد تا تاریخ مراجعه افراد مشخص باشد. پس از اخذ استعلام مربوطه، جانمایی و بررسی توانمندی مالی و فنی متقاضیان، فرآیند واگذاری زمین به

خریداران، حدود یک ماه و برای مدعیان مالکیت حدود ۶۰ روز به طول می‌انجامد. واقعیت این است که سازمان باید توانایی مالی و فنی افراد را احراز نماید که زمان‌بر است و موجب طولانی شدن این درخواست‌ها می‌شود.

## ساحل قشم مدیریت املاک و مستغلات سازمان منطقه آزاد چه خدمات دیگری به مردم ارائه می‌دهد؟

معرفی به اداره ثبت اسناد و املاک قشم جهت صدور سند یکی دیگر از مسئولیت‌های این مدیریت است که براساس قانون ساماندهی مسکن انجام شده و زمین‌های روستایی را ساماندهی می‌کند.

● یکی از چالش‌هایی که در مورد صدور سند با آن مواجه هستیم، خانه‌های قدیمی شهر قشم است؛ اداره املاک و مستغلات تنها به خانه‌هایی سند می‌دهد که از قبل وجود داشته و با طرح تفصیلی مدیریت معماری و شهر سازی قشم مطابقت داشته باشد؛ افراد با تهیه استشهاد محلی، تایید شورای شهر و پرداخت حق مالکانه، تشکیل پرونده داده و به اداره ثبت معرفی می‌شوند.

برای درخواست صدور سند زمین‌های روستایی ابتدا در بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان قشم و شورای روستا پرونده تشکیل شده و پس از آن به اداره ثبت اسناد و املاک قشم و در نهایت به مدیریت املاک و مستغلات ارجاع داده می‌شود. پس از بازدید زمین و بررسی عکسهای هوایی و نیز استعلام از معاونت عمرانی، پرونده تایید می‌شود و برای صدور سند به اداره ثبت ارسال می‌گردد. البته این روند در شهر قشم با سهولت بیشتری انجام می‌شود چرا که سندها مربوط به خود سازمان است و اشخاص پس از اخذ پایان کار می‌توانند سند دریافت کنند.

یکی از چالش‌هایی که در مورد صدور سند با آن مواجه هستیم، خانه‌های قدیمی شهر قشم است؛ اداره املاک و مستغلات تنها به خانه‌هایی سند می‌دهد که از قبل وجود داشته و با طرح تفصیلی مدیریت معماری و شهر سازی قشم مطابقت داشته باشد؛ افراد با تهیه استشهاد محلی، تایید شورای شهر و پرداخت حق مالکانه، تشکیل پرونده داده و به اداره ثبت معرفی می‌شوند. زمین‌های ارثی نیز یکی دیگر از مواردیست که با آن روبرو هستیم، زمین‌هایی که چندین وارث داشته اما هیچ‌گونه سند قانونی ندارند. البته تشخیص درستی یا نادرستی این موارد از حوزه وظایف این اداره خارج است و با مراجعه به محاکم قضایی حل و فصل می‌شود.

● حدود ۳۰۰ کیلومتر از جزیره قشم منطقه آزاد و مابقی، منطقه ویژه اقتصادی محسوب می‌شود؛ عدم وجود یک مدیریت یکپارچه در زمینه واگذاری زمین‌ها باعث ایجاد چنین مشکلاتی شده است. وجود چندین متولی واگذاری زمین، باعث سردرگمی مردم و حتی سواستفاده‌هایی در این زمینه گردیده است. یکی از اتفاقات بسیار خوبی که امسال افتاد تعیین تکلیف زمین‌های روستایی قشم در قالب تفاهم‌نامه بین سازمان منطقه آزاد قشم و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی بود.



دهیاران به دلیل عدم توجه به این موضوع پروانه ساخت را صادر می کنند. معمولاً یگان حفاظت از اراضی که البته زیر مجموعه املاک و مستغلات نیست از سازنده درخواست ارائه اسناد مالکیت می کند، در صورتی که فرد فقط از طرف دهیاری پروانه ساخت دارد و همین امر موجب بروز مشکلات و تشکیل پرونده در مراجع قضایی می گردد، خوشبختانه با وجود تفاهم نامه بین سازمان منطقه آزاد قشم و بنیاد مسکن، این مشکل بطور کلی حل خواهد شد.

● به نظر من وجه تمایز این دوره با سایر دوره ها، پشتکار مدیرعامل در رسیدگی به روستاهای محروم و احترام و تکریم ارباب رجوع است. یکی از کارهای ارزشمندی که مهندس مومنی طی این چند سال انجام داده، ایجاد رابطه دوستی بین سازمان منطقه آزاد قشم و جامعه محلی است. مهندس مومنی طی بازدیدهای مکرر به روستاها، سازمان را نهادی پویا در جهت ایجاد منافع برای مردم قشم معرفی کرده است.

**ساحل قشم شما به عنوان شخصی که سال ها در سازمان منطقه آزاد فعالیت داشته اید و با اکثر مدیر عاملان قشم کار کرده اید، مهمترین تفاوت و مشخصه این دوره با دوره های قبل را چه می دانید؟**

به نظر من وجه تمایز این دوره با سایر دوره ها، پشتکار مدیرعامل در رسیدگی به روستاهای محروم و احترام و تکریم ارباب رجوع است. یکی از کارهای ارزشمندی که مهندس مومنی طی این چند سال انجام داده، ایجاد رابطه دوستی بین سازمان منطقه آزاد قشم و جامعه محلی است.

● درخواست من از شما و فعالان رسانه ای این است که با مراجعه به اینجا و تهیه گزارش از مراجعه کنندگان ما، میزان رضایتمندی آنها را از مدیریت املاک و مستغلات بررسی کنید. ما مدعی هستیم که کار خود را درست و دقیق انجام می دهیم، با بررسی انتقادات و پیشنهادات مردم، می توانیم درصدد اصلاح روال کاری خود باشیم.

مهندس مومنی طی بازدیدهای مکرر به روستاها، سازمان را نهادی پویا در جهت ایجاد منافع برای مردم قشم معرفی کرده است.

**ساحل قشم در پایان اگر صحبت دیگری دارید، بفرمایید؟**  
درخواست من از شما و فعالان رسانه ای این است که با مراجعه به اینجا و تهیه گزارش از مراجعه کنندگان ما، میزان رضایتمندی آنها را از مدیریت املاک و مستغلات بررسی کنید. ما مدعی هستیم که کار خود را درست و دقیق انجام می دهیم، با بررسی انتقادات و پیشنهادات مردم، می توانیم درصدد اصلاح روال کاری خود باشیم.



روستایی فقط در صورتی امکان پذیر است که منطبق با طرح هادی روستایی و طرح توسعه اراضی روستایی در مجمع ساماندهی به تصویب برسد. به همین منظور کارگروه مشترکی بین سازمان منطقه آزاد قشم و بنیاد مسکن تشکیل گردیده است. در خصوص سند رفسنجان هم باید عرض کنم سندها همچنان در دست مردم بالاتکلیف مانده است. تمام تلاش ما این است که با تشکیل کارگروهی بتوانیم این مشکل را حل نماییم و سندها را با تعیین موقعیت به صورت تک برگی صادر کنیم.

● نکته قابل توجه این است که مسئولیت احراز مالکیت برعهده صادر کننده پروانه ساخت یا همان دهیاری است. دهیاران به دلیل عدم توجه به این موضوع پروانه ساخت را صادر می کنند. معمولاً یگان حفاظت از اراضی که البته زیر مجموعه املاک و مستغلات نیست از سازنده درخواست ارائه اسناد مالکیت می کند، در صورتی که فرد فقط از طرف دهیاری پروانه ساخت دارد و همین امر موجب بروز مشکلات و تشکیل پرونده در مراجع قضایی می گردد.

**ساحل قشم در مواردی می شنویم علی رغم حمایت های سازمان از توسعه روستاها، از دهیار شکایت شده است. دلیل وجود پرونده های قضایی در مورد اراضی، برای روستاییان چیست؟**

در روستاهای قشم اگر شخصی بخواهد مجوز ساخت بگیرد باید درخواست خود را به دهیاری روستا تحویل دهد. دهیاری نیز این درخواست ها را برای استعلام به بنیاد مسکن ارجاع می دهد و بنیاد مسکن پس از بررسی های لازم، صدور مجوز ساخت را بلامانع اعلام می کند. نکته قابل توجه این است که مسئولیت احراز مالکیت برعهده صادر کننده پروانه ساخت یا همان دهیاری است.

**ساحل قشم این حوزه مدیریتی با مشکلات دیگری نیز روبروست؛ بطور مثال وجود چندین نهاد واگذاری زمین و یا سند رفسنجان؛ برای شفاف سازی و آگاهی بیشتر مخاطبان ما توضیحاتی در این رابطه بفرمائید.**

همان طور که می دانید، حدود ۳۰۰ کیلومتر از جزیره قشم منطقه آزاد و مابقی، منطقه ویژه اقتصادی محسوب می شود؛ عدم وجود یک مدیریت یکپارچه در زمینه واگذاری زمین ها باعث ایجاد چنین مشکلاتی شده است. وجود چندین متولی واگذاری زمین، باعث سردرگمی مردم و حتی سواستفاده هایی در این زمینه گردیده است. یکی از اتفاقات بسیار خوبی که امسال افتاد تعیین تکلیف زمین های روستایی قشم در قالب تفاهم نامه بین سازمان منطقه آزاد قشم و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی بود. براساس این تفاهم نامه، امور مربوط به زمین های روستایی قشم (به جز روستاهای هله، طول، رملان و تورگان) توسط بنیاد مسکن، انجام می شود و سازمان منطقه آزاد قشم نظارت عالی به این فرایند دارد. با وجود این تفاهم نامه کمک های سازمان به روستاها ساماندهی و بصورت مساوی و متعادل خواهد شد و ان شاء الله در آینده شاهد توسعه متوازن روستاهای قشم خواهیم بود.

● باید توجه شود که بر اساس قانون کشوری، با کاربری کشاورزی نمیتوان ساخت مسکونی انجام داد، متأسفانه بحث تغییر کاربری اراضی کشاورزی مساله ای ست که همچنان در جزیره حاکم است. تغییر کاربری زمین های روستایی فقط در صورتی امکان پذیر است که منطبق با طرح هادی روستایی و طرح توسعه اراضی روستایی در مجمع ساماندهی به تصویب برسد.

از دیگر مزیت های این تفاهم نامه، نگاه منظومه ای به روستاهاست؛ به این معنی که همه روستاها به لحاظ اقتصادی و اجتماعی و زیست محیطی یکسان دیده می شوند. این امر سبب رشد و توسعه یکپارچه روستاها شده و در آینده ای نزدیک، شاهد حل معضل بیکاری روستائیان، گسترش کاشانه مهمان ها و توسعه گردشگری روستایی و غیره خواهیم بود.

● از دیگر مزیت های این تفاهم نامه، نگاه منظومه ای به روستاهاست؛ به این معنی که همه روستاها به لحاظ اقتصادی و اجتماعی و زیست محیطی یکسان دیده می شوند. این امر سبب رشد و توسعه یکپارچه روستاها شده و در آینده ای نزدیک، شاهد حل معضل بیکاری روستائیان، گسترش کاشانه مهمان ها و توسعه گردشگری روستایی و غیره خواهیم بود.

باید توجه شود که بر اساس قانون کشوری، با کاربری کشاورزی نمیتوان ساخت مسکونی انجام داد، متأسفانه بحث تغییر کاربری اراضی کشاورزی مساله ای ست که همچنان در جزیره حاکم است. تغییر کاربری زمین های

