## بنام خدا

حفاظت از اراضی کشاورزی و باغها

**گردآورنده : یداله ضیایی**

مقدمه : **زمین و خاک بعنوان بستر رویش گیاهان و منبع تولید غذا موهبتی است الهی که به رسم امانت در اختیار نوع بشر قرار کرفته تا با بهره برداری بهینه و حفاظت مستمر از آن زمینه بهره مندی نسلهای آینده را از این نعمت الهی فراهم نماید اما این مکتب سوداگرانه اقتصاد است که اکوسیستم های کشاورزی را شدیداً تحت تاثیر خود قرار داده و مالکین و صاحبان اراضی مستعد کشاورزی و باغی را معمولاً با انگیزه اقتصادی قوی به دنبال تغییر کاربری و استفاده از سایر کاربری های رغیب برای چنین فضاهایی می کشاند و این درحالی است که غالب این اراضی مستعد در نواحی ای قراری گرفته که معمولاً فضاهای مسکونی و شهری در بستر آنها شکل گرفته و توسعه یافته است از مجموع 164 میلیون هکتار عرصه کشور مساحت 2/14 میلیون هکتار برابر با 9 درصد از آن را جنگل پوشانده و 86 میلیون هکتار برابر 54 درصد از آن را مراتع تشکیل میدهد . همچنین 5/2 میلیون هکتار از عرصه های کشور را بیشه زارها و درختچه ها تشکیل داده آند که حدود 5/1 درصد آن را شامل میگردد و32 میلیون هکتار یعنی معادل 20 درصد از خاک کشور را نیز بیابان و از 26 میلیون هکتار باقیمانده مقدار 18 میلیون هکتار آن معادل 11 درصد از اراضی کشور نیز بعنوان اراضی زراعی و باغها و مابقی را مناطق مسکونی تشکیل داده است و از نظر جمعیتی نیز قریب به 39 درصد جمعیت کشور در مناطق روستایی ساکن بوده و23 درصد از اشتغال کشور نیز به بخش کشاورزی وابسته است و با توجه به وابستگی شدید مردم روستا به کشاورزی ، حفظ و حمایت از این اراضی امری ضروری وانکار ناپذیر محسوب شده و هرگونه سهل انگاری در این زمینه عواقب ناپسندی را بدنبال خواهد داشت .**

**حفظ کاربری به دنبال قاعده مند کردن تغییر کاربری های نابجا از سایر کاربری ها و منطقی کردن نحوه تخصیص اراضی زراعی و باغها میباشد که در سنوات اخیر بدلیل افزایش روز افزون جمعیت وگسترش شهرنشینی و فشار توسعه فضاهای شهری و صنعتی فضاهای سبز بویژه اراضی جنگلی و زراعی و باغی اطراف شهرها را به شدت در معرض تخریب و تبدیل قرار داده است و این جریان علاوه بر مشکلات زیست محیطی متعدد نظیر از بین رفتن خاکهای حاصلخیز پوشش گیاهی وگونه های جآنوری این مناطق ، آثار سوء اجتماعی و اقتصادی از قبیل حاشیه نشینی و وابستگی غذایی،کاهش تولید محصولات و پدیده زمین خواری را نیز فراهم نموده است.**

**در این راستا قانون گذاران در سراسر جهان به منظور حمایت و حفاظت از این فضاها و همچنین دستیابی به توسعه پایدار اقدام به تدوین قوانینی زده اند تا از تخریب بی رویه اینگونه اراضی جلوگیری نمایند.**

پیشینه حفاظت از باغها و اراضی کشاورزی:

**پیشینه حفاظت از اراضی زراعی و باغها به قانون اصلاحات ارضی مصوب 1340 برمیگردد که در تبصره2 ماده19 آن جلوگیری از تفکیک و تجزیه اراضی نسقی موضوع قانون اصلاحات اراضی را مورد تاکید قرارداده و اعلام نموده (هرگاه زمینهای تقسیم شده مصرف دیگری غیر از زراعت پیدا نماید که درآمد آن بیش از کشاورزی باشد وزارت کشاورزی پس از رسیدگی اجازه تجزیه و تفکیک و فروش آن را میدهد) .**

**بعداً ؛ نخستین قانونی که با نگاه ویژه ای به این امر پرداخت قانون گسترش قطب های کشاورزی مصوب 14/6/54 بود که برای اولین بار تغییرکاربری اراضی کشاورزی را ممنوع اعلام نمود و مطابق ماده 2 آن قانون (تفکیک وتقسیم اراضی کشاورزی که قبل از تهیه طرحهای جامع بهره وری از زمین شامل کلیه اراضی اعم از دایر و بایر خارج از محدوده قانونی شهری باشد به طرح جامع مربوطه ذکرشده به غیرکشاورزی ممنوع است)که با توجه به ماده 12و13 این قانون ضمانت اجرایی آن شامل خلع ید ، جلوگیری ازتبدیل و قلع و امحای مستحدثات قرارداده شده بود .**

**در قوانین مصوب بعد از انقلاب اسلامی میتوان به لایحه قانونی مجازات اخلال درامرکشاورزی مصوب 9/9/58 و ماده10 آئین نامه اجرایی کشت موقت مصوب 29/11/65 مبنی برجلوگیری ازتغییرکاربری و تفکیک اراضی واگذاری و ماده 110 قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت که به موجب آن وزارت کشاورزی موظف گردید تا اراضی واگذاری را با قید حفظ کاربری اراضی کشاورزی واگذار نماید و همچنین قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی و آئین نامه اجرایی آن مصوب 6/5/81 و قانون جلوگیری ازخرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی و اقتصادی مصوب 21/11/85 مجمع تشخیص مصلحت نظام و بالاخص قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب 31/3/74 و اصلاحی سال 1/8/85 مجلس شورای اسلامی را میتوان نام برد.**

## قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی (مصوب 21/11/1385 مجمع تشخیص مصلحت نظام)

## ماده1- وزارت جهادکشاورزی موظف است به منظور ارتقاء بهره وری عوامل تولید ، تخصیص بهینه منابع و جلوگیری از تفکیک و افراز و خرد شدن اراضی کشاورزی (اعم از باغها ، نهالستانها، اراضی زیر کشت آبی ، دیم و آیش آنها) حداکثر ظرف مدت شش ماه از تصویب این قانون ، حد نصاب فنی ، اقتصادی اراضی کشاورزی را بر اساس شرایط اقلیمی ، الگوی کشت ، ضوابط مکانیزاسیون و کمیت و کیفیت منابع آب وخاک تعیین و جهت تصویب به هیأت وزیران ارائه نماید. هیأت وزیران نیز موظف است حداکثر ظرف مدت سه ماه حد نصاب فنی ، اقتصادی پیشنهادی را بررسی وتصویب نمایند.

## تبصره – درصورت تغییر شرایط و ضوابط مذکور جهت تعیین حد نصاب ، دولت میتواند با پیشنهاد وزارت کشاورزی و رعایت مفاد این قانون ، نصابهای تعیین شده را تغییر دهد.

## ماده2- تفکیک و افراز اراضی مذکور به قطعات کمتر از نصاب تعیین شده ممنوع است و ارائه هرگونه خدمات ثبتی از قبیل صدور سند مالکیت تفکیکی یا افرازی مجاز نخواهد بود. برای اینگونه اراضی در صورت تقاضا سند مشاعی صادر و نقل و انتقال اسناد به طور مشاعی بلامانع است.

## ماده3- دولت و سایر دستگاههای ذیربط موظفند به منظور تشویق مالکین اراضی کشاورزی (که میزان مالکیت آنآن کمتر از حد نصاب فنی ، اقتصادی میباشد) به تجمیع و یکپارچه سازی آن اراضی به مساحتهای در حد نصاب های تعیین شده و بالاتر نسبت به اعطاء امتیازات و تسهیلات ویژه از قبیل مالی ، اعتباری ، حقوقی ، بازرگانی ، فنی و ساخت زیربناهای تولیدی و پرداخت یارانه های حمایتی مورد نیاز اقدام نماید.

## ماده4- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است برای اراضی بهره برداران کشاورزی (مالک یا مالکین اراضی کمتر از حد نصاب فنی ، اقتصادی )که در اثر عمل تجمیع قطعات مجاور به صورت واحد درآمده به درخواست مالک یا مالکین با ترسیم نقشه تجمیعی و با تنظیم صورتجلسه تجمیع حدود که به تائید مالک یا مالکین رسیده است با رعایت مقررات ثبت از نظر حفظ حقوق اشخاص ، بدون اخذ هرگونه وجهی (مالیات عوارض و حقوق دولتی ) سند مالکیت صادر نماید. تقلیل درآمد متصوره در این ماده با کاهش هزینه های دولت در امر تولید از قبیل کاهش مصرف آب ، انرژی ، نیروی انسانی ، ماشین آلات و نهاده های کشاورزی و نیز استفاده بهینه از آنها و افزایش تولید ناشی از یکپارچه سازی اراضی که ا زنظر مالی به کاهش هزینه های عمومی می انجامد جبران می گردد.

## ماده5- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است نقشه یکپارچه شده اراضی خرده مالکین را که بصورت پراکنده مورد بهره برداری قرار میگیرد پس از معاوضه یا خرید و فروش توسط مالکین ، ترسیم و صورتجلسه حاوی حدود و ثغور و مساحت و سهام مالکین قطعه مزبور را با تائید آنها و نماینده وزارت جهاد کشاورزی تنظیم کند و بدون پرداخت مالیات و هزینه های ثبتی و حقوق دولتی توسط مالکین ، طبق صورت مجلس تنظیمی و با رعایت مقررات ثبتی از جهت حفظ حقوق اشخاص سند مالکیت صادر نماید.

## تقلیل متصوره در این ماده با کاهش هزینه های دولت در امر تولید از قبیل کاهش مصرف آب ، انرژی ، نیروی انسانی ، ماشین آلات و نهاده های کشاورزی و نیز استفاده بهینه از آنها و افزایش تولید ناشی از یکپارچه سازی اراضی که مالاً به کاهش هزینه های عمومی می انجامد جبران می گردد.

## ماده6- وزارت جهاد کشاورزی موظف است ظرف مدت شش ماه از تاریخ تصویب این قانون با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور ، آیین نامه اجرایی این قانون را تهیه و پس از تصویب هیات وزیران به مورد اجرا گذارد.

## قانون فوق مشتمل بر شش ماده و یک تبصره درجلسه علنی روز سه شنبه مورخ بیست و پنجم فروردین ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و سه مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ 21/11/1385 با اصلاحاتی در مواد 1 و 2و3 از سوی مجمع تشخیص مصلحت نظام موافق با مصلحت نظام تشخیص داده شد.

## آئین نامه اجرایی قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی و اقتصادی مصوب 1385

## ماده1- دراین آئین نامه واژه ها و اصطلاحات زیر در معانی مربوطه به کار میرود.

## الف- قانون : قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی واقتصادی مصوب 1385

## ب- اراضی کشاورزی : زمین های موضوع ماده 1 قانون.

## ج- حد نصاب فنی و اقتصادی : بخشی از اراضی کشاورزی بر حسب هکتارکه مطابق با جدول پیوستی که تایید شده به مهرپیوست تصویب نامه هیئت وزیران میباشد و با توجه به شرایط اقلیمی ، الگوی کشت منطقه ، ضوابط مکانیزاسیون ،کمیت و کیفیت آب و خاک ، بهره برداری مناسب از عوامل تولید میسر باشد ودرآمد ناشی از تولیدات آن طی یکسال زراعی بتواند ضمن تامین هزینه های تولید و سرمایه گذاری ، هزینه های یک خانواده روستایی را در حد متعارف تامین نماید.

## ه- تفکیک : عبارت است از تقسیم مال غیر منقول به قطعات کوچک.

## و- افراز: عبارت است از جدا کردن سهم مشاع شریک یا شرکاء ویا تقسیم مال غیر منقول مشاع بین شرکاء به نسبت سهم آنها.

## ز- تقسیم: تفکیک و افراز و غیر آنها.

## ح- تجمیع ویکپارچه سازی : ساماندهی قطعات پراکنده خرد وکمتر از حد نصاب فنی، اقتصادی اراضی کشاورزی از طریق خرید و فروش ، مبادله یا معاوضه با قطعات مجاور یا تغییر شیوه نظام بهره برداری به منظور رساندن آنها به حد نصاب مورد نظر قانون توسط مالک یا مالکین.

## ماده2- تفکیک ، افراز و خرد شدن اراضی کشاورزی به قطعات کمتر از حد نصاب موضوع بندج ماده 1 آئین نامه ممنوع است ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و سایر مراجع مربوطه موظفند درهنگام تفکیک ، افراز و تقسیم اراضی کشاورزی در مورد حد نصاب فنی ، اقتصادی اراضی مزبور با مکاتبه و ارائه نقشه دقیق زمین (به مقیاس مناسب وحداقل یک پنج هزارم) با مدیریت جهادکشاورزی و در خصوص ملی و دولتی نبودن اراضی از اداره منابع طبیعی شهرستان استعلام نماید . صدور اسناد تفکیکی و افرازی مشروط به اینکه اراضی ملی و دولتی نبوده و نیز هیچ یک از قطعات کمتر از حدنصاب فنی واقتصادی نباشد بلامانع است.

## تبصره 1: تفکیک اراضی واقع در قطب های کشاورزی ، موضوع قانون گسترش کشاورزی در قطب های کشاورزی – مصوب 1354 بر اساس قانون یاد شده و آئین نامه اجرایی آن خواهد بود.

## تبصره2: در صورت تقاضای مالک یا مالکین صدور سند و نقل و انتقال اسناد اراضی کشاورزی یاد شده بصورت مشاعی (بدون تفکیک وافراز ) بلامانع است.

## تبصره3: اسناد مالکیت رسمی که بدون رعایت حد نصابهای تعیین شده موضوع بند ج ماده1 و برخلاف ماده 2 قانون صادر شده باشد فاقد اعتبارخواهد بود . مدیریت جهاد کشاورزی به محض اطلاع موظف است مراتب را برای ابطال سند مالکیت صادره به مراجع صالحه قضایی اعلام نماید، متخلفین درچهارچوب قوانین و مقررات مربوطه تحت پیگرد قانونی قرار میگیرند.

## ماده3: وزارت جهاد کشاورزی موظف است اعتبارمورد نیاز به منظور اعطای یارانه های حمایتی وتسهیلات و امتیازات موضوع ماده 3 قانون از جمله ساخت زیربناهای تولید ،تجهیز و نوسازی اراضی ،جاده های دسترسی بین مزارع ،کانالها ، زهکشی و برقی کردن چاه ها ونصب کنتور اندازه گیری و شبکه آبیاری نوین به مالکین اراضی کشاورزی که در اجرای قانون و آئین نامه بصورت یکپارچه درآمده و اراضی آنها حائز حداقل نصاب تعیین شده باشد را در بودجه سنواتی پیشنهاد نماید.

## تبصره: نحوه پرداخت یارانه های حمایتی و اعطای تسهیلات مربوط به اجرای عملیات زیربنایی یکپارچه سازی شده و اراضی آنها به حد نصاب های مقرر رسیده مطابق دستورالعمل هایی خواهد بود که توسط وزارت جهاد کشاورزی ابلاغ میگردد.

## ماده4- دراجرای ماده3 قانون ، وزارت نیرو موظف است با هماهنگی وزارت جهاد کشاورزی در مناطقی که دارای اراضی آبی است و برای اشخاصی که اقدام به یکپارچه سازی اراضی موضوع این قانون اعتبار یاد شده را به وزارت مذکور تخصیص دهد.

## ماده5- وزارت جهاد کشاورزی موظف است نسبت به پرداخت تمامی حق بیمه آن دسته از بیمه گذارانی که پس از تجمیع و یکپارچه سازی اراضی کشاورزی کوچک و پراکنده تا حد نصابهای فنی ، اقتصادی اقدام می نمایند نسبت به بیمه محصولات مشمول بیمه از طریق صندوق بیمه محصولا ت کشاورزی و از محل اعتبارات موضوع ماده4 این آئین نامه برای حداکثر 5 سال از تاریخ تجمیع اقدام نماید.

## ماده6- کلیه اشخاصی که قصد تجمیع و یکپارچه سازی اراضی خود را دارند باید به مدیریت کشاورزی ذیربط مراجعه و درخواست خود را با همراه مدارک مثبته مالکیت تسلیم نماید مدیریت یاد شده ظرف یک ماه بررسی لازم را معمول ودر صورت وجود شرایط لازم نظر موافق را به اداره ثبت اسناد و املاک اعلام نماید تا حداکثر ظرف سه ماه نسبت به صدور سند با رعایت ماده4 قانون اقدام شود.

## ماده7- به کلیه مالکین اعم از حقیقی وحقوقی در صورت خرید اراضی کشاورزی پراکنده ویکپارچه نمودن آن در حد نصاب فنی ، اقتصادی و بیشتر از آن به شرط حفظ کاربری اراضی کشاورزی ازطریق بانکها و موسسات اعتباری مالی ،تسهیلات قرض الحسنه و یا تسهیلات 10 ساله با حداقل نرخ بهره بخش کشاورزی زمان تسهیلات و به میزان قیمت کارشناسی روز اراضی مورد معامله اعطا میگردد.

## تبصره1- وزارت کشاورزی موظف است نسبت به پیش بینی اعتبارات لازم در بودجه سنواتی به منظور پرداخت مبالغ مذکور از طریق بانکهای عامل اقدام نماید مراجع ذیربط نیز در صورت امکان موظف به تامین مبالغ یاد شده می باشند.

## تبصره2- پرداخت تسهیلات قرض الحسنه مشروط به رعایت دستورالعمل های یکپارچه سازی وتعهد اشخاص ذیربط مبنی بر رعایت الگوی کشت مورد نیاز منطقه به مدت 10 سال با تشخیص و تایید مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان میباشد ضمانت اجرای لازم از لحاظ شکلی و ماهیتی در دستورالعمل های مربوط تدوین خواهد شد.

## تبصره3: وزارت جهادکشاورزی موظف است با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نسبت به ایجاد بانک اطلاعاتی هوشمند برای تهیه و ثبت و ضبط آمار و اطلاعات اراضی مالکین که در راستای قانون قطعات پراکنده خود را تجمیع و اقدام به یکپارچه سازی می نمایند و اراضی آنها به حد نصاب مقرر رسیده اقدام نمایند.

## ماده8- بآنکها و موسسات اعتباری کشور موظفند قدرالسهم مشاع مالکین را در اسناد مشاعی اراضی کشاورزی به عنوان وثیقه و تضمین به نسبت سهم مشاع از قیمت کل مشاع مورد پذیرش قرار دهند و دفاتر اسناد رسمی موظفند بنا به درخواست بانکها و موسسات مذکور به نسبت سهم اسناد مشاع برای ضمانت و ترهین در دفاتر ثبت اقدام نمایند.

## ماده9- وزارت جهادکشاورزی موظف است با هماهنگی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با اطلاع رسانی از طریق رسانه های عمومی و نشر آگهی در روزنامه های کثیرالانتشار زمینه اجرای صحیح و مطلوب قانون و آئین نامه را فراهم نماید.

## ماده10- دستورالعمل لازم برای اجرای مواد این آئین نامه توسط وزارت جهادکشاورزی حسب مورد با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و سایر دستگاه های اجرایی تهیه و ابلاغ خواهد شد.

## این تصویب نامه در تاریخ 11/7/1388 به تایید مقام محترم ریاست جمهوری رسیده است.

## محمدرضا رحیمی

## معاون اول رئیس جمهور

## قانون منع فروش و واگذارای اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی وحقوقی (مصوب 6/5/1381)

## ماده1- ازتاریخ لازم الاجرا شدن این قانون هرگونه واگذاری و نقل و انتقال اراضی به اشخاص حقیقی وحقوقی و شرکتهای تعاونی مسکن اعم از شرکتهای تعاونی مسکن کارمندی وکارگری وتعاونیهای مسکن کارکنان نیروهای نظامی و انتظامی برای امر مسکن در داخل محدوده (قانونی)شهرها ، شهرکها و شهرهای جدید موکول به اخذ گواهی مبنی بر نداشتن کاربری معارض وضوابط ساخت و ساز متناسب با نیاز و هدف متقاضیان در اراضی مورد نظر از مراجع مذکور در مواد 3و4 این قانون می باشد .

## ماده2- دفاتر اسناد رسمی وکلیه مراجع قانونی واگذارکننده زمین اعم از سازمانها ، نهادها و دستگاه های دولتی وغیردولتی موظفند قبل از هرگونه نقل وانتقال و یا واگذاری زمین به شرکتهای تعاونی مسکن و اشخاص حقیقی وحقوقی موضوع بلامانع بودن احداث واحدهای مسکونی در اراضی مورد نظر را طبق مواد آتی از مراجع تعیین شده در این قانون استعلام و پیوست مدارک نمایند اعتبار این گواهی حداکثر دوسال از تاریخ صدور میباشد.

## ماده3- کاربری و ضوابط ساختمانی و بلامانع بودن نقل و انتقال یا واگذاری زمین برای امر مسکن به شرکت های تعاونی مسکن و اشخاص حقیقی و حقوقی در داخل محدوده (قانونی) شهرها باید از طریق شهرداری مربوطه و بر اساس طرحهای مصوب توسعه شهری به طورکتبی اعلام وگواهی شده باشد.

## ماده4- هرگونه نقل وانتقال و واگذاری زمین به شرکتهای تعاونی مسکن واشخاص حقیقی وحقوقی برای امر مسکن درخارج محدوده (قانونی) شهرها اعم از داخل یا خارج از حریم شهرها بجز در محدوده مصوب شهرهای جدید و شهرکهایی که طبق مقررات و بر اساس طرحهای مصوب احداث شده یا میشود ممنوع می باشد.

## احراز وقوع زمین مورد نظر در داخل شهرهای جدید و شهرکهای مصوب و تناسب زمین مذکور از نظر کاربری و ضوابط ساختمانی با برنامه های متقاضیان به عهده سازمان مسکن و شهر سازی استان میباشد.

## ماده5- ادارات ثبت اسناد و املاک موظفند تاییدیه های زیر را در مورد تهیه نقشه های تفکیک اراضی و املاک و انجام قانونی مراحل تفکیک به شرح زیر اخذ نمایند.

## الف: تفکیک اراضی و املاک در داخل محدوده (قانونی) شهر و حریم شهر از نظر رعایت مصوبات طرحهای جامع و هادی شهری از شهرداری مربوط.

## ب:تفکیک اراضی و املاک واقع در خارج از حریم شهر ها از نظر رعایت کاربری وضوابط طرحهای جامع ناحیه ای و در صورت عدم تهیه طرح برای ناحیه مورد نظر از نظر رعایت ضوابط آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی وحریم شهرها(مصوب 1355 هیات وزیران) و اصلاحات بعدی آن از سازمان مسکن و شهر سازی استان.

## تبصره:در داخل محدوده روستاها مرجع تهیه و تایید نقشه های مربوط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است.

## ماده6- هرنوع نقل و انتقال اعم از رسمی و عادی ، تفکیک و افراز ، صدور سند و تغییرکاربری در مورد زمین های موضوع این قانون ، بدون رعایت مفاد این قانون و مقررات مربوط ممنوع است در صورت تخلف ، متخلفان از جمله هیات مدیره شرکت تعاونی ذیربط مسئول جبران خسارات وارد شده به اشخاص حقیقی و حقوقی ، شهرداریها ، دولت و اعضاء شرکت تعاونی مسکن میباشند.

## ماده7- مراجعی که خارج از حدود وظائف خود در حریم یا خارج از حریم شهرها تصمیم به احداث این گونه بناها را داشته باشند و یا به هر نحو در این گونه اقدامات خلاف مشارکت نمایند طبق این قانون متخلف محسوب میشوند و با آنها برابر مقررات رفتار خواهد شد.

## ماده8- کلیه سازمانها ، موسسات و شرکتهای تامین کننده خدمات آب ، برق ، گاز و تلفن و نظائر آن مکلفند خطوط و انشعاب به ساختمانها را بر حسب مراحل مختلف عملیات ساختمانی فقط در قبال ارائه پروانه معتبرساختمانی ، گواهی عدم خلاف یا گواهی پایان ساختمان معتبر صادر شده توسط مراجع مسئول صدور پروانه و ذکر شماره و تاریخ مدارک مذکور در قراردادهای واگذاری ، تامین و واگذار نمایند. واگذاری خطوط و انشعاب این گونه خدمات به واحدهای مسکونی و صنفی و هرگونه بنایی که بطور غیر مجاز و برخلاف ضوابط و مقررات اجرایی طرحهای مصوب احداث شده ممنوع میباشد.

## ماده9- وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی موظف است به کلیه جراید و سایر رسانه ها ابلاغ نماید قبل از درج هرگونه آگهی تبلیغاتی در ارتباط با تفکیک و فروش اراضی مجوزهای صادرشده توسط مراجع موضوع ماده 5 این قانون را حسب مورد از آگهی دهنده درخواست و در صورت عدم ارائه مدارک مذکور نظر وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان مسکن وشهرسازی استان مربوط ) را در خصوص بلامانع بودن تفکیک وعرصه زمین اخذ نمایند

## ماده10- کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون لغو میباشد.

## ماده11- آیین نامه اجرایی این قانون توسط وزارتخانه های مسکن وشهرسازی ، کشور ، تعاون و کار و امور اجتماعی حداکثر ظرف مدت سه ماه تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

## قانون فوق مشتمل بر یازده ماده و یک تبصره درجلسه علنی روز یکشنبه مورخ ششم مردادماه یکهزار و سیصد و هشتاد و یک مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ 16/5/1381 به تایید شورای نگهبان رسیده است.

##

##  تعاریف:

## بنابر قانون تعاریف محدوده و حریم شهر ، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها مصوب 1384

## الف- محدوده شهر: عبارتست از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور درطرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی درآن لازم الاجرا میباشد.

## ب- حریم شهر:عبارتست از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت وکنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوطه تجاوز ننماید

## ج- محدوده روستا: عبارتست از محدوده ای شامل بافت موجود روستا و گسترش آتی آن در دوره طرح هادی روستایی که با رعایت مصوبات طرحهای بالا دست تهیه و به تصویب مراجع قانونی مربوط میرسد.

## حفظ کاربری : این اصطلاح درمقابل تغییرکاربری قرارمیگیرد هرچند که در قانون و آئین نامه مربوط تعریف نگردیده لذا میتوان گفت حفظ کاربری عبارتست از مجموعه اقدامات حفاظتی ، تکنیکی و حقوقی پیش گیرانه ای است که درجهت جلوگیری ازتبدیل و تخریب و ناتوانمند کردن نوع استفاده از زمین زراعی و تداوم بهره وری آنها اتخاذ میگردد.

## فوق ماده یک آئین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب سال 1385

## الف – تغییرکاربری : عبارتست از هرگونه اقدامی که مانع از بهره برداری و استمرار کشاورزی اراضی زراعی و باغها در قالب ایجاد بنا ، برداشتن یا افزایش شن و ماسه و سایر اقداماتی که بنا به تشخیص وزارت جهادکشاورزی تغییرکاربری محسوب شود.

## ب - اراضی زراعی وباغها : اراضی تحت کشت ، آیش و باغات شامل آبی ، دیم اعم ازدایر و بایرکه سابقه بهره برداری داشته باشد و اراضی تحت فعالیتهای تبصره 4 الحاقی که درحکم اراضی زراعی و باغها محسوب میشود.

## ج – تفکیک : درمقررات ثبتی عبارتست از تقسیم مال غیرمنقول به قطعات کوچکتر.

## د – افراز در اصطلاح قضایی و ثبتی : عبارتست از جداکردن سهم مشاع شریک یاشرکاء و یا تقسیم مال غیرمنقول مشاع بین شرکاء به نسبت سهم آنان.

## ذ- تقسیم : اعم از تفکیک و افراز و غیره

## قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب 31/3/1374

## ماده1- به منظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها و تداوم بهره وری آنها از تاریخ تصویب این قانون تغییرکاربری اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها جز در موارد ضروری ممنوع میباشد.

## تبصره 1- در موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها بعهده کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزارتخانه های کشاورزی ، مسکن و شهرسازی ، جهاد سازندگی و سازمان حفاظت محیط زیست و استانداری که در هر استان زیر نظر وزارت کشاورزی تشکیل می شود محول میگردد و تصمیمات کمیسیون مزبور که واجد آراء اکثریت اعضاء باشد معتبرخواهد بود و این کمیسیون موظف است ظرف مدت دو ماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید.

## تبصره2- مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها ، وزارت کشاورزی است و تغییرکاربری موضوع این قانون در روستاها طبق ضوابطی که وزارت کشاورزی تعیین خواهد کرد مجاز میباشد.

## تبصره 3- ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی مکلفند در موارد تفکیک اراضی زراعی و باغها و تغییرکاربری آنها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها از وزارت کشاورزی استعلام و نظر وزارت مذکور را اعمال نماید.

## ماده2- درمواردی که به اراضی زراعی و باغها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده میشود هشتاد درصد(80%) 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. نحوه تقویم ارزش اراضی موضوع این قانون توسط وزارت امور اقتصادی و دارائی تعیین و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

## تبصره1- تغییرکاربری زمین زراعی و باغی برای سکونت شخصی مالکین کم بضاعت در مساحت کوچک طبق ضوابط و تعاریفی که وزارت کشاورزی مشخص مینماید و همچنین سایر نیازهای بخش کشاورزی و دامی مشمول پرداخت عوارض موضوع این ماده نخواهد بود.

## تبصره2- وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است جهات توسعه شهرها وشهرکها (متصل و منفصل) را حتی المقدور در خارج از اراضی زراعی و باغها طراحی و از اراضی غیر زراعی و غیر قابل کشاورزی استفاده نماید و تغییر کاربری اراضی زراعی و باغهای موجود داخل محدوده قانونی شهرها را به حداقل برساند.

## ماده3- مالکین یا متصرفین اراضی زراعی و باغهای موضوع این قانون که غیر مجاز اراضی زراعی وباغها را تغییرکاربری دهند علاوه بر الزام به پرداخت عوارض موضوع ماده 2 به پرداخت جزای نقدی تا سه برابر بهای اراضی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید محکوم خواهند شد و در صورت تکرار جرم علاوه بر مجازات مذکور به حبس از یک ماه تا شش ماه محکوم خواهند شد. وزارت کشاورزی موظف است پرونده های متخلفین از این قانون را به مراجع قضایی ارسال تا مراجع مذکور دستور توقف عملیات مربوط به موارد مذکور در این قانون را صادر و خارج از نوبت رسیدگی و بر اساس ضوابط مربوطه حکم قطعی صادر نمایند.

## تبصره 1- سازمانها و موسسات و شرکتهای دولتی و شهرداریها و نهادهای عمومی و شرکتها و موسسات دولتی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام است نیز مشمول مقررات این قانون میباشند.

## تبصره2- هریک از کارکنان دولت و شهرداریها و نهادها که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه تخطی نموده باشند به جزای نقدی تا سه برابر بهای اراضی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید و درصورت تکرار علاوه برجریمه مذکور نیز به انفصال دائم از خدمات دولتی وشهرداریها محکوم خواهند شد. سردفترآن متخلف نیز به شش ماه تا دو سال تعلیق از خدمت محکوم خواهند شد.

## ماده4- دولت مکلف است همه ساله اعتباری معادل هشتاد درصد از درآمدهای موضوع این ماده را در بودجه سالیانه وزارت 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 تامین ، آب و احیاء اراضی موات و بایر برساند و بیست درصد باقیمانده از درآمد موضوع این قانون به منظور مطالعه و آماده سازی زمینهای غیر قابل کشت و زرع برای توسعه شهرها و ایجاد شهرکها در اختیار وزارت مسکن وشهرسازی قرار میگیرد.

## ماده5- از تاریخ تصویب این قانون نماینده وزارت کشاورزی در کمیسیون ماده5 قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران عضویت خواهد داشت.

## ماده6- مقدار سیصد هکتار اراضی غیر قابل کشت از 1100 هکتار اراضی مربوط به ورزشگاه بزرگ اصفهان جهت احداث ورزشگاه مذکور اختصاص یافته و با بقیه اراضی مطابق با این قانون عمل خواهد شد.

## ماده7- وزارت کشاورزی مسئول اجرای این قانون میباشد و وزارت مذکور موظف است آیین نامه اجرایی این قانون را ظرف مدت سه ماه تهیه و به تصویب هیات وزیران برساند.

## ماده8- کلیه قوانین ومقررات مغایر با این قانون لغو میگردد قانون فوق مشتمل برهشت ماده و هفت تبصره درجلسه علنی روز چهار شنبه مورخ سی ویکم خرداد ماه یکهزار و سیصد و هفتاد و چهار مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ 7/4/1374 به تایید شورای نگهبان رسیده است.

## رئیس مجلس شورای اسلامی – علی اکبر ناطق نوری قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی وباغها مصوب (1/8/1385) مجلس شورای اسلامی

## ماده1- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی وباغها مصوب 31/3/1374 مجلس شورای اسلامی به شرح ذیل اصلاح میگردد:

## ماده2- تبصره های 1 و2 و3 ماده 1 قانون مذکور به شرح زیر اصلاح و چهار تبصره به عنوان تبصره های 4 و 5 و6 و7 به آن الحاق میگردد.

## تبصره1- تشخیص موارد ضروری تغییرکاربری ارضی زراعی و باغها در هر استان به عهده کمیسیونی مرکب از رئیس سازمان جهادکشاورزی ، مدیر امور اراضی ، رئیس سازمان مسکن و شهرسازی ، مدیر کل حفاظت محیط زیست آن استان و یک نفر نماینده استانداری میباشد که به ریاست سازمان جهاد کشاورزی تشکیل میگردد. نماینده دستگاه اجرایی ذیربط میتواند بدون حق رای در جلسات کمیسیون شرکت نماید. سازمان جهاد کشاورزی موظف است حداکثر ظرف دو ماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام مطابق نظر کمیسیون نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید. دبیرخانه کمیسیون فوق درسازمان جهاد کشاورزی استانها زیر نظر رئیس سازمان مذکور تشکیل میگردد و عهده دار وظیفه دریافت تقاضا ، تشکیل و تکمیل پرونده ، بررسی کارشناسی اولیه ، مطرح نمودن درخواستها به نوبت در کمیسیون و نگهداری سوابق و مصوبات میباشد.

## تبصره2- مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغها ، جهادکشاورزی است و مراجع قضایی و اداری ، نظر سازمان ذیربط را در این زمینه استعلام می نمایند و مراجع اداری موظف به رعایت نظر سازمان مورد اشاره خواهند بود نظر سازمان جهاد کشاورزی استان برای مراجع قضایی به منزله نظر کارشناسی رسمی دادگستری تلقی میگردد.

## تبصره3- ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و سایر هیاتها و مراجع مربوط مکلفند در موارد تفکیک ، افراز و تقسیم اراضی زراعی و باغها و تغییرکاربری آنها خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها از سازمان جهاد کشارزی ، وزارت کشاورزی استعلام نموده و نظر مذکور راعمال نمایند .

## تبصره4- احداث گلخانه ها ، دامداریها ، مرغداریها ،پرورش ماهی و سایر تولیدات کشاورزی وکارگاه های صنایع تکمیلی و غذایی در روستاها بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و تغییرکاربری محسوب نمی شود. موارد مذکور از شمول این ماده مستثنی بوده و با رعایت ضوابط زیست محیطی با موافقت سازمانهای جهاد کشاورزی استانها بلامانع میباشد.

## تبصره5- اراضی داخل محدود روستاهای دارای طرح هادی مصوب ، مشمول ضوابط طرح هادی بوده و از کلیه ضوابط مقرر در این قانون مستثنی میباشد.

## تبصره6- به منظور روش کلی و ایجاد وحدت رویه اجرایی و نظارت و ارزیابی عملکرد کمیسیونهای موضوع تبصره 1 این ماده ،دبیرخانه مرکزی در وزارت جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی)تشکیل میگردد.

## تبصره7- تجدید نظر در مورد تصمیمات کمیسیونهای موضوع تبصره 1 این ماده در مواردی که مجوز تغییر کاربری صادر شده با تشخیص و پیشنهاد وزارت کشاورزی به عهده کمیسیونی به ریاست وزیر کشاورزی یا نماینده تام الاختیار وی و با عضویت معاونان ذیربط وزارتخانه های مسکن وشهرسازی ، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست میباشد نماینده دستگاه اجرایی ذیربط میتواند حسب مورد و بدون حق رای در جلسات مذکور شرکت نماید.

## ماده 3- عبارت (نحوه تقویم ارزش اراضی موضوع این قانون توسط وزارت اقتصاد و امور دارایی تعیین و به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید) از انتهای متن ماده 2 قانون مذکور حذف و تبصره های 1و2 آن به شرح ذیل اصلاح و یک تبصره به عنوان تبصره 3 الحاق میگردد.

## تبصره1- تغییرکاربری اراضی زراعی و باغها برای سکونت شخصی صاحبان زمین تا پانصد متر مربع فقط برای یک بار و احداث دامداریها ، مرغداریها ، پرورش آبزیان ، تولیدات گلخانه ای و همچنین واحدهای صنایع تبدیلی و تکمیلی بخش کشاورزی و صنایع دستی مشمول مقررات پرداخت عوارض موضوع این ماده نخواهد بود.

## تبصره2- اراضی زراعی و باغهای مورد نیاز طرحهای تملک دارایی های سرمایه ای مصوب مجلس شورای اسلامی (ملی- استانی ) و طرحهای خدمات عمومی مورد نیاز مردم از پرداخت عوارض این ماده مستثنی بوده و تابع قوانین و مقررات مربوطه می باشد.

## تبصره3- تقویم و ارزیابی اراضی زراعی و باغهای موضوع این قانون توسط کمیسیون سه نفره متشکل از نمایندگان سازمان جهاد کشاورزی ، استانداری ، امور اقتصادی و دارایی استان درهریک از شهرستان ها انجام می پذیرد.

## ماده4- ماده3 قانون مذکور و تبصره 2 آن به شرح ذیل اصلاح میگردد:

## ماده3- کلیه مالکان یا متصرفان اراضی زراعی و باغهای موضوع این قانون که به صورت غیر مجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره1 ماده 1 این قانون اقدام به تغییر کاربری نمایند علاوه بر قلع و قمع بنا ، به پرداخت جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که مورد نظر متخلف بوده است ودرصورت تکرار جرم به حداکثر جزای نقدی و حبس از یک تا شش ماه محکوم خواهند شد.

## تبصره2- هریک از کارکنان دولت و شهرداریها و نهادها که دراجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه تخطی نموده باشند ضمن ابطال مجوز صادره به جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که مورد نظر متخلف بوده است و در صورت تکرار علاوه برجریمه مذکور به انفصال دائم ازخدمات دولتی و شهرداریها محکوم خوهند شد.

## ماده5- ماده4 قانون مذکور به شرح زیر اصلاح میگردد:

## ماده4- دولت مکلف است همه ساله اعتباری معادل هشتاد درصد از درآمدهای موضوع این قانون را در بودجه سالیانه وزارت 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 ، تامین آب و احیای اراضی موات و بایر و هزینه های دادرسی و اجرای قانون برسد و بیست درصد باقیمانده از درآمد موضوع این قانون به منظور مطالعه و آماده سازی زمینهای غیر قابل کشت و زرع برای توسعه شهرها و روستاها و ایجاد شهرکها در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار میگیرد.

## ماده7- کمیسیون موضوع تبصره 1 ماده1 موظف است درتشخیص ضرورت ها موارد زیر را رعایت نماید.

## اخذ مجوز لازم از دستگاه اجرایی ذیربط متناسب با کاربری جدید توسط متقاضی .

## ضوابط طرحهای کالبدی ، منطقه ای و ناحیه ای مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

## مطالبه ستاد فرماندهی نیروهای مسلح در رسیگی به نیروهای مسلح.

## ضوابط حفظ محیط زیست وتداوم تولید و سرمایه گذاری با توجه به روح قانون مبنی بر حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها.

## استانداردها ، اصول ضوابط فنی مربوط صادره از سوی دستگاه ذیربط .

## ماده8- صدور هرگونه مجوز یا پروانه ساخت و تامین و واگذاری خدمات و تاسیسات زیربنایی مانند آب ،گاز و تلفن از سوی دستگاه های ذیربط در اراضی زراعی و باغها موضوع ماده 1 این قانون توسط وزارتخانه های جهاد کشاورزی ، مسکن وشهرسازی ، استانداریها، شهرداریها و سایر مراجع ذیربط صرفاً پس از تاییدکمیسیون موضوع تبصره یک ماده یک این قانون مبنی برضرورت تغییر کاربری مجاز خواهد بود. متخلف از این ماده برابر مقررات ماده 3 این قانون مجازات خواهد شد.

## ماده9- به منظور تداوم کاربری اراضی زراعی و باغها واقع در داخل محدوده قانونی شهرها و شهرکها که در طرحهای جامع وتفضیلی دارای کاربری کشاورزی میباشند ، دولت و شهرداریها موظفند تسهیلات و خدمات شهری را مطابق تعرفه فضای سبز شهرداریها در اختیار مالکان آنها قرار دهند.

## ماده10- هر گونه تغییرکاربری در قالب ایجاد بنا ، برداشتن شن یا افزایش شن و ماسه و سایر اقداماتی که بنا به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی تغییرکاربری محسوب میگردد چنانچه بطور غیر مجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره 1 ماده1 این قانون صورت پذیرد جرم بوده و ماموران جهاد کشاورزی مکلفند نسبت به توقف عملیات اقدام و مراتب را به اداره متبوع جهت انعکاس به مراجع قضایی اعلام نمایند.

## تبصره1- چنانچه مرتکب پس از اعلام جهاد کشاورزی به اقدامات خود ادامه دهد نیروی انتظامی موظف است بنا به درخواست جهاد کشاورزی از ادامه عملیات مرتکب جلوگیری نماید.

## تبصره2- ماموران جهادکشاورزی موظفند باحضور نماینده دادسرا و در نقاطی که دادسرا نباشد با حضور نماینده دادگاه محل ضمن تنظیم صورتجلسه رأساً نسبت به قلع و قمع بنا و مستحدثات اقدام و وضعیت زمین را به حالت اولیه اعاده نمایند.

## ماده11- کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی که در اجرای قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها از کمیسیون موضوع تبصره 1ماده 1 قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب 1374 مجوز تغییرکاربری اراضی زراعی وباغها را دریافت نموده اند موظفند حداکثر ظرف مدت 2 ماه پس از لازم الاجرا شدن این قانون نسبت به اجرای طرح موضوع مجوز مربوطه اقدام نمایند .در صورت عدم اقدام در مهلت تعیین شده موضوع مشمول مقررات این قانون خواهند شد.

## ماده12- ایجاد هرگونه مستحدثات پس از حریم قانونی موضوع ماده17 قانون اصلاح قانون ایمنی راهها و راه آهن مصوب 1379 در مورد اراضی زراعی و باغی فقط با رعایت تبصره 1 ماده 1 این قانون مجاز میباشد.

## ماده7- ماده 7 قانون مذکور به شرح زیر اصلاح و شماره آن به مواد 13 و14 تغییر می یابد.

## ماده 13- وزارت جهاد کشاورزی مسئول اجرای این قانون و آئین نامه های اجرایی آن می باشد.

## ماده 14- وزارت جهاد کشاورزی موظف است آئین نامه های اجرایی این قانون را با همکاری وزارتخانه های مسکن و شهرسازی ، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست ظرف مدت سه ماه تهیه و برای تصویب به هیأت وزیران ارائه نماید.

## ماده 8 – ماده ( 8) قانون مذکور به شرح ذیل اصلاح و شماره آن به ماده ( 15) تغییر می یابد.

## ماده 15- کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون از جمله ماده ( 77) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب 28/12/1373 لغو می گردد.

## قانون فوق مشتمل بر هشت ماده در جلسه علنی روز دوشنبه مورخ اول آبانماه یکهزار و سیصد و هشتاد و پنج مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ 10/8/85 به تایید شورای نگهبان رسید.

## غلامعلی حداد عادل

## رییس مجلس شورای اسلامی

##  متن تلفیق شده قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب 31/3/1374 و اصلاحیه 1/8/1385 مجلس شورای اسلامی

## ماده1: به منظورحفظ کاربری اراضی زراعی و باغها وتداوم بهره وری آنها از تاریخ تصویب این قانون تغییرکاربری اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده قانونی شهرها جز در موارد ضروری ممنوع است.

## تبصره1 (اصلاحی)

## تشخیص موارد ضروری تغییرکاربری اراضی زراعی و باغها درهر استان به عهده کمیسیونی مرکب از رئیس سازمان جهاد کشاورزی ، مدیراموراراضی ، رئیس سازمان مسکن و شهرسازی ، مدیر کل حفاظت محیط زیست آن استان و یک نفر نماینده استاندار میباشد که به ریاست سازمان جهاد کشاورزی تشکیل میگردد. نماینده دستگاه اجرایی ذیربط میتواند بدون حق رأی درجلسات کمیسیون شرکت نماید. سازمان جهادکشاورزی موظف است حداکثر ظرف مدت دوماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام مطابق نظرکمیسیون نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید.

## تبصره2(اصلاحی)

## مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغها وزارت جهاد کشاورزی است و مراجع قضایی و اداری زیر نظرسازمان جهادکشاورزی ذیربط دراین زمینه استعلام می نمایند و مراجع اداری موظف به رعایت نظر سازمان مورد اشاره خواهندبود. نظر سازمان جهادکشاورزی برای مراجع قضایی به منزله نظرکارشناسی رسمی دادگستری تلقی میشود.

## تبصره 3(اصلاحی)

## ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و سایر هیأتها و مراجع مربوطه مکلفند در موارد تفکیک ، افراز و تقسیم اراضی زراعی و باغها و تغیییرکاربری آنها درخارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها از وزارت جهاد کشاورزی استعلام نموده و نظر وزارت مذکور را اعمال نماید.

## تبصره4(الحاقی)

## احداث گلخانه ها ، دامداریها ، مرغداریها ، پرورش ماهی و سایرتولیدات کشاورزی وکارگاه های صنایع تکمیلی وغذایی در روستاها بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و تغییرکاربری محسوب نمی شود .موارد مذکور از شمول این ماده مستثنی بوده و با رعایت ضوابط زیست محیطی با موافقت سازمان جهاد کشاورزی استانها بلامانع میباشد.

## تبصره5(الحاقی)

## اراضی داخل محدوده قانونی روستاهای دارای طرحهای مصوب ، مشمول ضوابط طرح هادی بوده و از کلیه ضوابط مقرر دراین قانون مستثنی میباشد.

## تبصره 6(الحاقی)

## به منظور تعیین روش کلی وایجاد وحدت رویه اجرایی و نظارت و ارزیابی عملکرد کمیسیونهای موضوع تبصره 1 این ماده ، دبیرخانه مرکزی در وزارت جهاد کشاورزی (سازمان اموراراضی)تشکیل میگردد.

## تبصره 7(الحاقی)

## تجدیدنظر در مورد تصمیمات کمیسیونهای موضوع تبصره1 این ماده در مواردی که مجوز تغییر کاربری صادر شده با تشخیص و پیشنهاد وزارت کشاورزی به عهده کمیسیونی به ریاست وزارت جهاد کشاورزی یا نماینده تام الاختیار وی و با عضویت معاونان ذیربط وزارتخانه های مسکن و شهرسازی ، کشور و سازمان محیط زیست میباشد. نماینده دستگاه اجرایی ذیربط میتواند حسب مورد و بدون حق رأی در جلسات مذکور شرکت نماید.

## ماده 2(اصلاحی)

## درمواردی که به اراضی زراعی و باغها طبق مقررات این قانون مجوز تغییرکاربری داده میشود هشتاد درصد(80%) قیمت روز اراضی زراعی و باغهای مذکور با احتساب ارزش زمین پس از تغییرکاربری بابت عوارض از مالکین وصول وبه خزانه داری کل کشور واریز میگردد.

## تبصره 1 (اصلاحی)

## تغییرکاربری اراضی زراعی و باغها برای سکونت شخصی صاحبان زمین تا پانصد متر مربع فقط برای یک بار و احداث دامداریها ، مرغداریها ، پرورش ، آبزیان ، تولیدات گلخانه ای و همچنین واحدهای صنایع تبدیلی و تکمیلی بخش کشاورزی و صنایع دستی مشمول پرداخت عوارض موضوع این ماده نخواهند بود.

## تبصره2 (اصلاحی)

## اراضی زراعی و باغهای مورد نیاز طرح های تملک دارایی های سرمایه ای 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.

## تبصره 3 (الحاقی)

## تقویم و ارزیابی اراضی زراعی و باغهای موضوع این قانون توسط کمیسیون سه نفره ای متشکل از نمایندگان سازمان جهادکشاورزی ، استانداری ، اموراقتصاد و دارایی استان در هریک از شهرستانها انجام می پذیرد.

## ماده3(اصلاحی)

## کلیه مالکان یا متصرفین اراضی زراعی و باغهای موضوع این قانون که بصورت غیرمجاز و بدون اخذ مجوز ازکمیسیون موضوع تبصره 1 ماده 1 این قانون اقدام به تغییرکاربری نمایند علاوه بر قلع و قمع بنا به پرداخت جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که مورد نظر متخلف بوده است و در صورت تکرار جرم به حداکثر جزای نقدی وحبس از یک ماه تا شش ماه محکوم خواهند شد.

## تبصره 1

## سازمانها و موسسات و شرکتهای دولتی و شهرداریها و نهادهای عمومی و شرکت ها و موسسات دولتی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام است نیز مشمول مقررات این قانون میباشند.

## تبصره2 (اصلاحی)

## هریک از کارکنان دولت وشهرداریها و نهادها که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه تخطی نموده باشند ضمن ابطال مجوز صادره به جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که مورد نظر متخلف بوده است و در صورت تکرار علاوه بر جریمه مذکور به انفصال دائم از خدمات دولتی و شهرداریها محکوم خواهند شد. سر دفتر آن متخلف نیز به شش ماه تا دو سال تعلیق از خدمت و در صورت تکرار به شش ماه حبس و محرومیت از سردفتری محکوم میشوند.

## ماده 4(اصلاحی)

## دولت مکلف است همه ساله اعتباری معادل هشتاد درصد (80% ) از درآمدهای موضوع این قانون را در بودجه سالیانه وزارت جهاد کشاورزی منظور نماید تا وزارت مزبور طبق ضوابط قانون مربوطه به مصرف امور زیربنایی کشاورزی شامل تسطیح اراضی ، احداث کانال آبیاری ، زهکشی ، سدها و بندهای خاکی ، تأمین آب و احیاء اراضی موات و بایر و هزینه های دادرسی و اجرای این قانون برساند و بیست درصد باقیمانده از درآمد موضوع این قانون به منظور مطالعه و آماده سازی زمینهای غیر قابل کشت و زرع برای توسعه شهرها و روستاها و ایجاد شهرکها در اختیار مسکن و شهرسازی قرار میگیرد.

## ماده5

## از تاریخ تصویب این قانون نماینده وزارت کشاورزی درکمیسیون ماده 5 قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری عضویت خواهد داشت.

## ماده6

## مقدار سیصد هکتار اراضی غیر قابل کشت از یک هزار و یکصد هکتار اراضی مربوط به ورزشگاه بزرگ اصفهان جهت احداث ورزشگاه مذکور اختصاص یافته و با بقیه اراضی مطابق با این قانون عمل خواهد شد.

## ماده7(الحاقی)

## کمیسیون موضوع تبصره 1 ماده 1 موظف است درتشخیص ضرورتها موارد ذیل را رعایت نماید.

## اخذ مجوز لازم از دستگاه اجرایی ذیربط متناسب با کاربری جدید توسط متقاضی.

## 2-ضوابط طرحهای کالبدی , منطقه ای و ناحیه ای مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.

## 3-مطالبه مصوبه ستاد فرماندهی نیروهای مسلح در رسیدگی به درخواست نیروهای مسلح.

## 4- ضوابط حفظ محیط زیست و تداوم تولید و سرمایه گذاری با توجه به روح کل قانون مبنی برحفظ کاربری اراضی زراعی و باغها.

## 5- استانداردها ، اصول و ضوابط فنی مربوط مطابق مجوزهای صادره از سوی دستگاه ذیربط.

## ماده 8(الحاقی)

## صدور هرگونه مجوز یا پروانه ساخت و تامین و واگذاری خدمات و تاسیسات زیربنایی مانند آب ، برق ، گاز و تلفن از سوی دستگاه های ذیربط در اراضی زراعی و باغها موضوع ماده 1 این قانون توسط وزارتخانه های جهادکشاورزی ، مسکن و شهر سازی ، استانداریها و شهرداریها و سایر مراجع ذیربط صرفاً پس از تائید کمیسیون تبصره 1 ماده 1 این قانون مبنی بر ضرورت تغییر کاربری مجاز خواهد بود متخلف از این ماده برابر مقررات ماده 3 این قانون مجازات خواهد شد.

## ماده9 (الحاقی) :

##  به منظور حمایت از تداوم کاربری اراضی زراعی و باغها واقع در محدوده قانونی شهرها وشهرکها که در طرحهای جامع وتفضیلی دارای کاربری کشاورزی میباشند دولت و شهرداریها موظفند تسهیلات و خدمات شهری را مطابق تعرفه فضای سبز دراختیار مالکان آنها قرار دهند.

## ماده10(الحاقی):

## هرگونه تغییرکاربری درقالب ایجاد بنا ، برداشتن شن و ماسه و سایر اقداماتی که بنا به تشخیص وزارت کشاورزی تغییرکاربری محسوب میگردد چنانچه به طور غیرمجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره 1 ماده 1 این قانون صورت پذیرد جرم بوده و ماموران جهاد کشاورزی محل مکلفند نسبت به توقف عملیات اقدام و مراتب را به اداره متبوع جهت انعکاس به مراجع قضایی اعلام نمایند.

## تبصره1

## چنانچه مرتکب پس از اعلام جهاد کشاورزی به اقدامات خود ادامه دهد نیروی انتظامی موظف است بنا به درخواست جهاد کشاورزی از ادامه عملیات مرتکب جلوگیری نماید.

## تبصره2

## ماموران جهاد کشاورزی موظفند با حضور نماینده دادسرا و در نقاطی که دادسرا نباشد با حضور نماینده دادگاه محل ضمن صورتجلسه رأساً نسبت به قلع و قمع بنا و مستحدثات اقدام و وضعیت زمین را به حالت اولیه اعاده نمایند.

## ماده11(الحاقی)

## کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی که در اجرای قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها از کمیسیون موضوع تبصره1 ماده 1 قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب (1374) مجوز تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها را دریافت نموده اند موظفند حداکثر ظرف مدت 9 ماه پس از لازم الاجرا شدن این قانون، نسبت به اجرای طرح موضوع مجوز مربوطه اقدام نمایند. درصورت عدم اقدام در مهلت تعیین شده موضوع مشمول مقررات این قانون خواهد بود.

## ماده12(الحاقی)

## ایجاد هرگونه مستحدثات درحریم قانونی موضوع ماده 17 قانون اصلاح ایمنی راهها و راه آهن مصوب 1379 در مورد اراضی زراعی و باغی فقط با رعایت تبصره 1 ماده1 این قانون مجاز میباشد.

## ماده13(الحاقی)

## وزارت جهاد کشاورزی مسئول اجرای این قانون و آئین نامه های اجرایی آن میباشد.

## ماده14(الحاقی)

## وزارت جهاد کشاورزی موظف است آئین نامه های اجرایی این قانون را با همکاری وزارتخانه های مسکن وشهرسازی , کشور و سازمان حفاظت محیط زیست ظرف مدت سه ماه تهیه و برای تصویب هیات وزیران ارائه نماید.

## ماده15(اصلاحی)

## کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون ازجمله ماده 77 قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب 28/12/1373 لغو میگردد.

## قانون فوق مشتمل برهشت ماده در جلسه علنی روز دوشنبه مورخ اول آبانماه یکهزار و سیصد و هشتاد و پنج مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ 10/8/1385 به تائید شورای نگهبان رسیده است.

## آئین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی وباغها

## بسمه تعالی

## هیئت وزیران درجلسه مورخ2/3/1386 بنا به پیشنهاد شماره 340/020 مورخ 9/1/1386 وزارت جهاد کشاورزی و به استناد ماده14 قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی وباغها مصوب 1385 آیین نامه اجرایی یاد شده را به شرح زیر تصویب نمود.

## (تصویب نامه شماره 59879/ت 37110 مورخ 19/4/1386 هیات محترم وزیران)

## ماده1- دراین آیین نامه اصلاحات زیر در معانی مربوط بکار میرود.

## الف- قانون - قانون حفظ کاربری اراضی زراعی وباغها – مصوب 1374 و اصلاحیه آن مصوب 1385 که ازاین پس در این آیین نامه به اختصار قانون نامیده میشود.

## ب-محدوده شهر ،حریم شهر ، محدوده شهرک و محدوده روستا- محدوده ای است که براساس قانون تعاریف محدوده وحریم شهر ، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها مصوب 1384 به تصویب مراجع قانونی ذیربط رسیده یا خواهد رسید.

## پ-طرح هادی روستا – طرحی که ضمن ساماندهی و اصلاح بافت موجود میزان ومکان گسترش آتی و نحوه نیازمندیهای عمومی روستایی را حسب مورد در قالب مصوبات طرحهای ساماندهی فضا و سکونتهای روستایی یا طرحهای جامع ناحیه ای تعیین مینماید.

## ت – اراضی زراعی وباغها – اراضی تحت کشت ، آیش و باغات شامل آبی ، دیم اعم از دایر و بایر که سابقه بهره برداری داشته باشد و اراضی تحت فعالیتهای موضوع تبصره 4 الحاقی که درحکم اراضی زراعی وباغها محسوب میگردد.

## ث – کمیسیون:کمیسیون تبصره 1ماده1 قانون میباشد.

## ج – کمیسیون تقویم :کمیسیون تبصره3 الحاقی ماده2 قانون میباشد.

## چ-تفکیک:درمقررات ثبتی عبارتست از تقسیم مال غیر منقول به قطعات کوچکتر.

## ح – افراز: دراصطلاح قضایی وثبتی عبارتست از جداکردن سهم مشاعی شریک یاشرکاء ویاتقسیم مال غیر منقول مشاع بین شرکاء به نسبت سهم.

## خ –تقسیم: اعم از تفکیک و افراز و غیر آن.

## د – تغییرکاربری: هرگونه اقدامی که مانع از بهره برداری و استمرار کشاورزی اراضی زراعی و باغها در قالب ایجاد بنا ، برداشتن شن و ماسه و سایر اقداماتی که بنا به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی تغییرکاربری محسوب میگردد.

## ذ- مالک یا صاحب زمین: شخص یا اشخاص حقیقی یا حقوقی که بر اراضی زراعی وباغی با ارائه سند مالکیت یا گواهی اداره ثبت مشعر بر مالکیت بوده و یا موافق احکام قطعیت یافته صادره از محاکم قضایی مالکیت آنها محقق شده باشد و چنانچه اراضی مذکور در مناطق اعلان ثبت عمومی واجباری نباشد و از قدیم الایام ازسوی اشخاص به عنوان مالک مورد بهربرداری واقع و شورای اسلامی محل تصرف مالکانه (قاعده ید ) متقاضی را تائید نمایند و مستثنی بودن اراضی موردنظر از انواع اراضی ملی و دولتی به تائید مراجع ذیصلاح رسیده باشد مالک تلقی میگردد.

## ر- طرحهای تملک و دارایی های سرمایه ای مصوب مجلس شورای اسلامی (ملی- استانی): طرحهایی که دارای موافقتنامه مبادله سده بین دستگاه اجرایی و سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور و یا استان (بنا به مورد) باشد.

## ز- طرحهای خدمات عمومی موضوع ماده 2 قانون : طرحهای گردشگری وطرحهای غیر انتفاعی که مورد نیاز مردم باشد و قابلیت تملک خصوصی نداشته و عموم مردم بتوانند از آن بهرمند شوند.

## س- مجوز موضع ماده 7 قانون : موافقت اصولی یا جواز تاسیسی که توسط دستگاهای اجرایی ذیربط درچهارچوب قوانین و مقررات مربوطه صادر میشود.

## ش-مجوز یا پروانه ساخت موضوع ماده 8 قانون : موافقتی که توسط دستگاهای ذیربط در احداث بنا و تامین و واگذاری خدمات و تاسیسات زیر بنایی مانند آب ، برق و گاز و تلفن صادر میگردد.

## ماده2-دبیرخانه کمیسیون در سازمان جهادکشاورزی استان مستقر بوده و مدیر امور اراضی دبیر کمیسیون است .

## تبصره: نماینده دستگاه اجرایی ذیربط جهت شرکت درجلسه کمیسیون بدون داشتن حق رای از سوی دبیر دعوت خواهد شد.

## ماده3 – درخواست اشخاص حقیقی و حقوقی برای تغییرکاربری اراضی زراعی و باغها همراه مدارک ثابت کننده وقانونی مالکیت ، جواز تاسیس یا موافقت اصولی طرح مورد نظر ، نقشه عرصه مورد اجرای طرح ، نظریه اداره کل حفاظت محیط زیست استان و حسب مورد پاسخ استعلام دستگاهای ذیربط در چارچوب ماده7 قانون تحویل دبیرخانه میگردد.

## تبصره1- درخواست دستگاه های مجری طرحهای تملک دارایی های سرمایه ای (طرحهای ملی- استانی) و طرحهای خدمات عمومی مورد نیاز مردم و گردشگری با ارائه مصوبه مرجع قانونی ذیربط و دو نسخه کروکی محل و نقشه عرصه در مقیاس مورد اجرای طرح به صورت خارج از نوبت در کمیسیون مطرح خواهد شد.

## تبصره2- نحوه و چگونگی دریافت تقاضا تشکیل و تکمیل پروند اعم از استعلام های مورد نیاز، بررسی کارشناسی اولیه، مطرح نمودن درخواستها درکمیسیون ، نگهداری سوابق و مصوبات و ابلاغ تصمیمات کمیسیون و کمیسیون تقویم به متقاضی بر اساس دستورالعملی خواهد بود که ظرف مدت دو ماه از سوی وزارت جهاد کشاورزی (سازمان اموراراضی )تهیه و ابلاغ میگردد.

## تبصره3- دبیرخانه کمیسیون موظف است درصورت عدم تکمیل مدارک مورد لزوم از سوی متقاضی ظرف مدت یک ماه از تاریخ ثبت درخواست ، پرونده را از دستور کار کمیسیون خارج نماید بدیهی است در صورت ارائه مدارک ومستندات ، پرونده حسب نوبت در دستور کار کمیسیون قرار میگیرد.

## تبصره4-جلسات کمیسیون با حضور رئیس و حداقل سه عضو دیگر رسمیت دارد و تصمیمات آن با حداقل سه رای موافق معتبر و لازم الاجرا خواهد بود کمیسیون موظف است ظرف دو ماه از تاریخ ثبت درخواست یا استعلام در دبیر خانه نسبت به بررسی موضوع اقدام و نتیجه را از طریق دبیرخانه به متقاضی ابلاغ نماید.

## تبصره 5- دبیرخانه کمیسیون از روسای سازمانهای میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری و صنایع و معادن استان برای شرکت درجلسات دعوت بعمل خواهد آورد.

## ماده4-درصورت موافقت کمیسیون با تغییر کاربری اراضی زراعی یا باغ موردتقاضا ، دبیر کمیسیون مراتب را به همراه کروکی یا نقشه با مشخصات کامل ملک به منظور تعیین قیمت روز اراضی زراعی یا باغ با کاربری جدید به کمیسیون تقویم اعلام و پس از اخذ نظریه کمیسیون یاد شده و اعلام به متقاضی و ارائه گواهی لازم توسط وی مبنی بر واریز عوارض موضوع ماده 2 به حساب خزانه داری کل کشور ، مجوز تغییرکاربری راصادر و به مرجع استعلام کننده و متقاضی اعلام مینماید . مجوز صادره از زمان ابلاغ به مدت دو سال دارای اعتبار میباشد.

## تبصره- در مواردی که بعد از پایان اعتبار مجوز کمیسیون مجدداٌ برای همان اراضی درخواست تمدید مجوز قبلی یا تقاضای تغیر کاربری برای طرح جدید ارائه گردد وکمیسیون موافقت نماید درصورت شمول عوارض موضوع ماده 2 قانون با احتساب عوارض پرداختی قبلی ما به التفاوت تعیین و به متقاضی جهت واریز ابلاغ میگردد.

## ماده5 – درمواردی که به تشخیص وزارت جهادکشاورزی یا سازمان جهاد کشاورزی استانها در رسیدگی و اتخاذ تصمیم لازم به کمیسیون تبصره 7 الحاقی ماده یک قانون احاله میگردد وکمیسیون موظف است حداکثر پس از دو ماه از تاریخ ارجاع نسبت به موضوع اخذ تصمیم و ابلاغ نماید.

## تبصره- وزارتخانه های کشور ، مسکن وشهرسازی و سازمان حفاظت محیط زیست موظفند معاونین ذیربط را جهت عضویت درکمیسیون مذکور به وزارت جهادکشاورزی معرفی نمایند.

## ماده6 – وزارت جهاد کشاورزی موظف است ضوابط تشخیص اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده شهرها ، شهرکها و طرح هادی روستاها را ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه تهیه و پس از تصویب کمیسیون امور زیربنایی صنعت و محیط زیست جهت اجرا به سازمانهای جهاد کشاورزی ابلاغ نماید.

## ماده7 – استانداری ، اموراقتصادی ودارایی و جهاد کشاورزی استانها موظفند ظرف یک ماه پس از ابلاغ این آیین نامه نمایندگان خود را برای عضویت در کمیسیون تقویم شهرستانها به دبیرخانه کمیسیون معرفی نماید کمیسیون تقویم در مدیریت جهاد کشاورزی شهرستانها تشکیل و جلسات آن با حضور کلیه اعضاء رسمیت یافته و رای اکثریت اعضاء معتبر و لازم الاجراست.

## ماده8 – به منظور وحدت رویه اجرایی در نحوه تقویم اراضی موضوع قانون و نظارت بر آن ظرف دو ماه پس از تصویب این آیین نامه دستورالعمل مشترکی از سوی وزارتخانه های کشور ، اموراقتصادی ودارایی ، مسکن وشهرسازی و جهادکشاورزی تهیه و توسط وزارت کشاورزی به استانها ابلاغ خواهد شد.

## تبصره: تصمیم کمیسیون تقویم از زمان اعلام به متقاضی به مدت شش ماه اعتبارخواهد داشت و در صورت انقضای مدت مذکور و عدم واریز عوارض قیمت ملک مجدداً توسط کمیسیون تقویم تعیین و اعلام خواهد شد.

## ماده9- ادارات ثبت اسناد واملاک ، دفاتر اسناد رسمی و سایر هیئت ها و مراجع موظفند در هنگام تفکیک ، افراز و تقسیم اراضی زراعی و باغهای واقع درخارج از محدوده شهرها و شهرکها و طرح هادی روستایی نظرسازمان جهاد کشاورزی (مدیریت جهادکشاورزی) را استعلام و تفکیک و افراز و تقسیم اینگونه اراضی پس از تایید مدیریت جهادکشاورزی قابل اجرا خواهد بود.

## تبصره:ضوابط و حد نصابهای تفکیک افراز و تقسیم اراضی ظرف دو ماه پس از صدور این آیین نامه توسط وزارت جهاد کشاورزی به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و پس از تصویب کمیسیون امور زیربنایی ، صنعت و محیط زیست و سازمانهای جهاد کشاورزی اعلام خواهد شد.

## ماده10- مصادیق و ضوابط موضوع تبصره 4 ماده 1 و تبصره 1 ماده2 قانون ظرف سه ماه پس از ابلاغ این آیین نامه طی دستورالعملی حسب مورد با همکاری وزارتخانه های مسکن و شهرسازی، صنایع ومعادن وسازمانهای میراث فرهنگی .صنایع دستی وگردشگری و حفاظت محیط زیست تهیه و توسط وزارت جهادکشاورزی ابلاغ خواهد شد.

## ماده11- وزارت جهادکشاورزی موظف است در اجرای ماده 10 قانون ظرف یک ماه مصادیق اقداماتی که تغییرکاربری غیرمجاز بوده و جرم محسوب میشود را تهیه و ابلاغ نماید.

## ماده12- به منظوراجرای قانون وجلوگیری ازهرگونه عملیات تغییرکاربری غیر مجاز متخلف در اراضی زراعی وباغها ماموران جهادکشاورزی مکلفند ضمن بازدید ازاراضی زراعی و باغها درصورت مشاهده هرگونه جرم ضمن توقف عملیات با رعایت ماده10 قانون نسبت به تنظیم صورتجلسه اقدام نمایند.

## تبصره1: ماموران جهادکشاورزی مکلفند توقف عملیات اجرایی را به مالک یا قائم مقام قانونی وی به صورت مکتوب اخطار و ابلاغ نمایند چنانچه مرتکب پس ازاعلام ماموران جهاد کشاورزی به اقدامات خود ادامه دهد نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران موظف است بنا به درخواست ماموران جهاد کشاورزی از ادامه عملیات متخلف جلوگیری نمایند.

## تبصره2: مدیریت جهادکشاورزی مکلف است با توجه به صورتجلسه تنظیمی در اسرع وقت نسبت به معرفی مجرم یا مجرمین به مراجع قضایی اقدام نمایند مراجع قضایی برابر مقررات مربوط به تخلف رسیدگی وحکم مقتضی را صادر می نمایند.

## ماده13- ماموران وزارت جهادکشاورزی مکلفند در چارچوب تبصره های 1و2 ماده 10 قانون با حضور نیروی انتظامی و نماینده دادسرا یا دادگاه محل ، ضمن تنظیم صورتجلسه رأساً نسبت به قلع و قمع بنا و مستحدثات اقدام و وضعیت زمین را به حالت اولیه اعاده نمایند.

## ماده14- فعالیتهای موضوع تبصره 4 الحاقی به ماده 1 قانون بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و درحکم اراضی زراعی و باغها میباشد درصورتیکه مجریان فعالیتهای این تبصره قصد تغییرکاربری این فعالیتها را داشته باشند باید مجوز کمیسیون را اخذ نماید وچنانچه بدون اخذ مجوز از کمیسیون تغییرکاربری غیر مجاز دهد اقدام آنان جرم محسوب و مطابق سایر مفاد این قانون با آنها برخورد میشود.

## ماده15- وزارت کشور ، وزارت مسکن و شهرسازی ، سازمان حفاظت محیط زیست ، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ، نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران و سایر مراجع ذیربط موظفند در اجرای قانون همکاریهای لازم را با وزارت جهاد کشاورزی به عمل آورند.

## ماده16- نحوه و چگونگی پرداخت حق الجلسه و حق الزحمه اعضای کمیسیونها و مجریان این قانون بنا به دستورالعملی است که از سوی وزیر جهاد کشاورزی تعیین و ابلاغ میگردد.

## ماده 17- سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور موظف است به منظور اجرای ماده4 اصلاحی قانون ردیفهای اعتباری مستقلی برای وزارتخانه های جهاد کشاورزی و مسکن و شهرسازی اختصاص دهد و همه ساله درآمدهای موضوع این ماده را به ترتیب هشتاد درصد و بیست درصد در بودجه سنواتی این دستگاههای یاد شده منظور نماید.

## ماده18- آیین نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی وباغها وضوابط تقویم اراضی موضوع تصویب نامه های شماره 13105/ت 15398ه مورخ 1/11/74وشماره20/128637/ت/16584/ه مورخ 28/12/75 واصلاحیه های بعدی آن لغو و این آیین نامه جایگزین آنها میگردد.

## دستورالعمل نحوه و چگونگی دریافت تقاضا ، تشکیل و تکمیل پرونده ، بررسی کارشناسی ، طرح درخواست درکمیسیون تبصره 1 ماده 1 ، نگهداری سوابق و مصوبات و ابلاغ تصمیمات کمیسیون وکمیسیون تقویم (موضوع تبصره 2 ماده3 مصوبه شماره 59879/ت37110 مورخ 19/4/1386 هیأت وزیران)

## چگونگی دریافت تقاضای تغییر کاربری اشخاص حقیقی و حقوقی و نحوه رسیدگی به آن

## اشخاص حقیقی وحقوقی درخواست تغییرکاربری خود را به همراه مدارک ذیل بر اساس فرمهای ابلاغی به دبیرخانه کمیسیون تبصره1 ماده1 مستقر در سازمان جهاد کشاورزی استان یا مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان محل وقوع ملک تقدیم مینمایند.

## 1-1 سند مالکیت یا گواهی اداره ثبت مشعر بر مالکیت و یا احکام قطعیت یافته صادره از محاکم قضایی که مالکیت آنها محقق شده باشد و چناچه اراضی مذکور در مناطق مشمول اعلان ثبت عمومی و اجباری نباشد و از قدیم الایام از سوی اشخاص به عنوان مالک مورد بهره برداری واقع و شورای اسلامی محل تصرف مالکانه (قائده ید) متقاضی را تایید نمایند و مستثنی بودن اراضی مورد نظر از انواع اراضی ملی و دولتی به تایید مراجع ذیصلاح رسیده و تصرفات بلامنازع و معارض باشد مالک تلقی میشود.

## تبصره1- درخصوص اراضی وقفی اخذ نظریه متولی موقوفه الزامی است.

## تبصره2- اراضی منابع ملی و دولتی که بدون اخذ مجوز تصرف و تبدیل به زراعت و باغ شده تا قبل از تعیین تکلیف توسط مراجع قانونی ذیربط قابل طرح در کمیسیون تبصره 1 ماده1 نمی باشد.

## 1-2موافقت اصولی یا جواز تاسیسی که توسط دستگاه های اجرایی ذیربط در چارچوب قوانین و مقررات مربوطه صادر میشود .

## 1-3 نقشه عرصه محل اجرای طرح با مشخص بودن عوارض طبیعی و نقاط ثابت جهت تطبیق محل وقع ملک در طبیعت.

## مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان درخواست تغییر کاربری را جهت انجام بررسی های اولیه اعم از مطابقت مدارک منضم به درخواست و نقشه ارائه شده و تشخیص زراعی یا باغ بودن اراضی برابر مقررات موضوع ماده 6 آئین نامه اجرایی به کارشناس یا کارشناسان منتخب رئیس سازمان جهاد کشاوزری ارجاع مینماید و پس از وصول نظریه مذکور مبنی بر زراعی یا باغ بودن نسبت به اخذ پاسخ استعلامات مقرردر ماده 3 آئین نامه اجرایی اقدام و پرونده متشکله را به دبیرخانه کمیسیون ارسال تا در نوبت مورد رسیدگی قرارگیرد.

## تبصره: چنانچه نظریه کارشناس یاکارشناسان منتخب بر غیر زراعی و باغی بودن اراضی مورد نظر باشد درخواست متقاضی منظم به نظریه مذکور بدون اخذ استعلامات به دبیرخانه کمیسیون ارسال تا به شرح زیر اقدام گردد :

## الف ) چنانچه نظریه غیر زراعی و باغی بودن مورد تایید رئیس سازمان جهادکشاورزی استان باشد مراتب عدم شمول قانون حفظ کاربری و اصلاحیه آن از طریق دبیرخانه کمیسیون به مراجع استعلام کننده یا متقاضی اعلام میگردد.

## ب)چنانچه نظریه غیر زراعی و باغی بودن مورد تایید رئیس سازمان جهادکشاورزی استان نباشد به مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان اعلام تا استعلامات موضوع ماده 3 آئین نامه اجرایی را انجام دهد.

## 3- پرونده های واصله از مدیریت جهاد کشاورزی پس از تکمیل در دبیرخانه کمیسیون و دفاتر مخصوص ثبت و زمان ثبت پرونده در دبیر خانه کمیسیون به عنوان زمان مصرحه در تبصره 3 ماده 3 آئین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی باغها تلقی میگردد و در صورت نقص و عدم تکمیل مدارک مورد لزوم دبیر کمیسیون طی اخطاریه ای به متقاضی اعلام مینماید ظرف مدت یک ماه از تاریخ ثبت درخواست نسبت به رفع نقص اقدام نماید.

## 4-درصورتی که متقاضی مدارک و مستندات موضوع بند 1 را به دبیرخانه کمیسیون تسلیم نماید دبیر کمیسیون میبایست دراجرای بند2 مراتب را به همراه مدارک ومستندات مربوطه به مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان ارسال تا پس از تکمیل پرونده و با رعایت نوبت و ظرف مدت 2 ماه موضوع درکمیسیون تبصره 1ماده1 مطرح و اتخاذ تصمیم گردد.

## 5-دبیرکمیسیون که توسط رئیس سازمان جهاد کشاورزی انتخاب میشود موظف است به منظور تشکیل به موقع جلسات تبصره یک ماده یک نسبت به ارسال دعوت نامه کتبی برای اعضاء اقدام وتصمیمات کمیسیون را در سوابق دبیرخانه ثبت و ضبط نماید.

## تبصره1: درصورت درخواست دستگاه اجرایی ذیربط و یا بر اساس نوع طرح و تشخیص دبیر کمیسیون ضمن هماهنگی با رئیس سازمان جهادکشاورزی از نماینده دستگاه اجرایی ذیربط برای حضور در جلسه کمیسیون (بدون حق رای) دعوت به عمل می آید.

## تبصره2 : ابلاغ تصمیمات کمیسیون و صدور مجوز ضررورت تغییر کاربری توسط دبیر کمیسیون صورت می پذیرد.

## 6- ضوابط مربوط به تقویم و ارزیابی اراضی در قالب دستورالعمل جداگانه ای ابلاغ میگردد.

## ب) چگونگی رسیدگی به استعلامات دستگاه های مصرحه درماده 8 قانون :

## دبیرخانه کمیسیون یا مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان در صورت وصول استعلام در خصوص صدور مجوز یا پروانه ساخت و تامین و واگذاری خدمات و تاسیسات زیربنایی به شرح زیر عمل می نماید:

## 1-در صورت وجود سابقه مبنی بر موافقت یا مخالفت با تغییرکاربری توسط کمیسیون تبصره 1 ماده 1 دبیرکمیسیون یا مدیر جهاد کشاورزی شهرستان با مراجع به سوابق نسبت به پاسخ گویی به مراجع استعلام کننده اقدام می نماید.

## 2-در صورت درخواست احداث بنا یا تاسیسات جدید دبیرخانه کمیسیون یا مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان مطابق ضوابط و مقرر در بند الف این دستورالعمل اقدام می نماید.

## 3-کلیه ساخت و سازهای صورت گرفته قبل از قانون حفظ کاربری اراضی زراعی وباغها (مصوب 31/3/74) از شمول مقررات این دستورالعمل خارج است .

## ج)چگونگی رسیدگی به درخواستهای موضوع تبصره1 ماده3 آئین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها (تبصره 2 اصلاحی ماده2 قانون) :

## درخواست دستگاه های مجری طرح های تملک دارایی های سرمایه ای (طرح های ملی واستانی ) وطرحهای خدمات عمومی مورد نیاز مردم وگردشگری با ارائه مصوبه مرجع قانونی ذیربط و دو نسخه کروکی محل و نقشه عرصه در مقیاس 500/1 مورد اجرای طرح بصورت خارج از نوبت در کمیسیون مطرح خواهد شد.

##  دستورالعمل تعیین مصادیق تغییرکاربری غیرمجاز موضوع ماده 10 قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب 1/8/1385 مجلس شورای اسلامی (موضوع ماده 11تصویب نامه 59879/ت37110 مورخ 19/4/86 هیئت وزیران)

## اقدامات ذیل درصورتیکه در اراضی زراعی و باغهای موضوع قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی وباغها و بدون رعایت ضوابط و مقررات مربوطه و اخذ مجوز از کمیسیون تبصره 1 ماده1 و یا موافقت سازمان کشاورزی در قالب طرحهای تبصره 4 الحاقی قانون مذکور حسب مورد صورت گیرد و مانع از تداوم تولید و بهره برداری و استمرارکشاورزی شود به عنوان مصادیق کاربری غیر مجاز تلقی میگردد

## برداشت یا افزایش شن و ماسه.

## ایجاد بنا و تاسیسات.

## خاکبرداری و خاکریزی.

## گود برداری .

## احداث کوره های آجر و گچ پزی.

## پی کنی .

## دیوارکشی اراضی .

## دپوی زباله ، نخاله و مصالح ساختمانی ، شن و ماسه و ضایعات فلزی .

## ایجاد سکونتگاه های موقت.

## استقرار کانکس و آلاچیق.

## احداث جاده و راه.

## دفن زباله های صنعتی .

## رهاکردن پساب های واحدهای صنعتی، فاضلابهای شهری ، ضایعات کارخانجات.

## لوله گذاری .

## عبور شبکه های برق.

## انتقال و تغییر حقابه اراضی زراعی و باغها به سایر اراضی و فعالیتهای غیر کشاورزی .

## سوزاندن ، قطع و ریشه کنی وخشک کردن باغات به هر طریق.

## مخلوط ریزی و شن ریزی.

## احداث راه آهن و فرودگاه .

## احداث پارک و فضای سبز.

## پیست های ورزشی.

## استخرهای ذخیره آب غیر کشاورزی .

## احداث پارکینگ مسقف و غیر مسقف.

## محوطه سازی (شامل سنگفرش و آسفالت کاری ، جدول گذاری ، سنگ ریزی و موارد مشابه)

## صنایع تبدیلی و تکمیلی و غذایی و طرحهای موضوع تبصره4 فوق الذکر.

## صنایع دستی .

## طرهای خدمات عمومی

## طرحهای تملک دارایی های سرمایه ای مصوب مجلس شورای اسلامی (ملی- استانی)

## تبصره: تشخیص سایر مصادیق تغییرکاربری غیرمجاز به عهده سازمان امور اراضی کشور بوده و سازمان جهاد کشاورزی استان موظف است در صورت ابهام نظریه سازمان مذکور را استعلام و بر اساس آن عمل نماید. 2- تغییر هر یک از فعالیتها و طرحهای موضوع تبصره 4 الحاقی به ماده یک قانون به خارج از مصایق وضوابط تبصره مذکور بدون اخذ مجوز از کمیسیون تبصره یک ماده یک قانون تغییرکاربری غیر مجاز تلقی میگردد.

## تبصره:تغییرفعالیتها و طرحهای موضوع تبصره 4 الحاقی به ماده 1 قانون به سایر طرحهای مندرج در تبصره مذکور مستلزم اخذ گواهی لازم از اداره کل محیط زیست استان وموافقت رئیس سازمان جهاد کشاورزی میباشد.

##  دستورالعمل ضوابط تشخیص اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده شهرها ، شهرکها و طرحهای هادی روستاها (موضوع ماده 6 آیین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری ، تصویبنامه شماره 59879/ت37110 هیات وزیران)

## ماده1- اصطلاحات مندرج دراین ضوابط در معانی مشروحه ذیل بکارمیرود.

## الف- اراضی تحت کشت: اراضی که تحت کشت محصولات زراعی قراردارد.

## ب- باغ مثمر: محلی است که دارای محدوه معین و مشخص بوده و درآن محصولات باغی یا درختان میوه یا مو بوسیله اشخاص غرس و یا پیوند شده باشد و تعداد درختان میوه یا مو در هر هکتار آن از یکصد اصله کمتر نباشد ودر مورد درختان خرما و زیتون در هر هکتار از پنجاه اصله کمتر نباشد.

## تبصره : اراضی تحت کشت چای باغ محسوب میگردد.

## پ- باغ غیرمثمر و قلمستان : محلی است که دارای محدوه معین و مشخص بوده ودر آن درختان غیرمثمر به وسیله اشخاص غرس شده و تعداد درخت در هر هکتار آن از 1000 اصله کمتر نباشد.

## ت- زمین آیش: زمین دایری است که بصورت متناوب طبق عرف محل برای دوره معینی بدون کشت بماند.

## ث- اراضی تحت فعالیتهای موضوع تبصره 4 الحاقی به ماده یک قانون اصلاح حفظ کاربری اراضی زراعی وباغها که در حکم اراضی زراعی و باغها محسوب میشود شامل موارد زیر است:

## 1-اراضی زراعی و باغها که قبل از اجرای قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی وباغها بدون اخذ مجوز از کمیسیون تبصره 1 ماده 1 به فعالیتهای موضوع تبصره 4 اختصاص یافته واجرا شده باشد.

## 2-عرصه فعالیت های طرح هادی موضوع تبصره 4 الحاقی به ماده 1 قانون که بارعایت ضوابط زیست محیطی و موافقت سازمان جهاد کشاورزی مجوز لازم را دریافت می نمایند

## 3-اراضی زراعی و باغها که قبل از تصویب قانون اصلاح قانون حفظ کاربری به موجب تصمیمات کمیسیون تبصره 1 ماده2 به فعالیتهای موضوع تبصره فوق تغییرکاربری پیدا نموده اند.

## تبصره-مواردی که زمین قبلاً سابقه بهره برداری به یکی از شیوه های مندرج در بندهای (الف) تا (ث) این ماده را داشته ولی بدون تغییر نوع استفاده در چارچوب قوانین و مقررات به یکی از شیوه های فوق بهره برداری نمیشود مشمول این ضوابط می باشد.

## ماده2- اراضی تحت کشت ، آیش و باغات آبی ، دیم اعم از دایر و بایر که سابقه بهره برداری داشته باشد و اراضی تحت فعالیتهای موضوع تبصره 4 الحاقی به ماده 1 قانون که درحکم اراضی زراعی و باغها محسوب میشوند توسط کارشناس یا کارشناسان منتخب سازمان جهاد کشاورزی استان بر اساس فرم مربوط و با در نظر گرفتن وضعیت و موقعیت اراضی مورد نظر و کاربری سایر اراضی همجوار و با لحاظ یک یا چند مورد از موارد 9 گانه بررسی میشود و پس از اعلام نظر مدیر جهاد کشاورزی شهرستان ، توسط رئیس سازمان جهاد کشاورزی یا با تفویض وی ، مدیر امور اراضی استان نسبت به تشخیص زراعی یا باغی بودن محل اجرای طرح اعلام نظر میشود و مراتب جهت اقدامات بعدی به دبیرخانه کمیسیون تبصره 1ماده2 اصلاحی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب 1385 ابلاغ میگردد :

## سند مالکیت ، بنچاق و نسق زراعی که مؤید زراعی بودن زمین یا باغ باشد.

## سوابق کشت وکار

## اراضی زراعی و باغهای واقع در محدوده قطب های کشاورزی و یا شرکتهای سهامی زراعی یا شرکتهای تعاونی تولید و مانند آنها.

## استعلام محلی .

## سایر اراضی زراعی و باغها واقع در زیر دست سدها و شبکه های آبیاری که در اجرای برنامه های توسعه به قلمرو اراضی کشاورزی افزوده میشود.

## نظریه مرکز تحقیقات کشاورزی ومنابع طبیعی در رابطه با کیفیت آب و خاک حسب نیاز.

## تهیه گزارش مصوب (عکس ، فیلم و غیره...) حسب مورد.

## استفاده از عکس های هوایی یا تصاویر ماهواره ای عرصه مورد نظر حسب مورد.

## منابع تامین آب برای اراضی آبی

## تبصره1 : مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان مکلف است همزمان با بررسی کارشناسی مراتب وقوع یا عدم وقوع اراضی مورد نظر درمناطق چهارگانه محیط زیست را از اداره حفاظت محیط زیست شهرستان استعلام نماید و اداره یاد شده نیز مکلف است ظرف مدت یک ماه نظریه خود را به مدیریت جهاد کشاورزی اعلام نماید عدم ارسال پاسخ در مدت تعیین شده مانع از انجام اقدامات بعدی نخواهد شد.

## تبصره 2: درمورد اراضی ملی و دولتی که از طریق مراجع ذیصلاح برای اجرای طرحهای زراعی و باغی واگذار گردیده تا قبل از انتقال قطعی مطابق قرارداد واگذاری اراضی ملی و دولتی عمل خواهد شد.

## بررسی رویکرد کیفری قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب سال 1374 و اصلاحی سال 1385 مجلس شورای اسلامی

## قلمرو جرم : مطابق ماده 1 قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها به منظورحفظ کاربری اراضی زراعی و باغها وتداوم بهره برداری آنها ، تغییرکاربری اراضی زراعی و باغها درخارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها جز در موارد ضروری ممنوع گردیده و تشخیص موارد ضروری تغییر کاربری در هر استان به عهده کمیسیونی مرکب از رئیس سازمان جهاد کشاورزی ، مدیرامور اراضی ، رئیس سازمان مسکن و شهرسازی ، مدیر کل حفاظت محیط زیست استان و یک نفر نماینده استانداری قرارگرفته است از نظر این قانون هرگونه اقدامی که بنا بر تشخیص وزارت جهاد کشاورزی مانع از بهره برداری و استمرار کشاورزی در اراضی زراعی و باغها گردد تغییرکاربری محسوب شده و جرم قلمداد و مرتکب مستوجب مجازات شناخته خواهد شد.

##  بنابراین اولاً : این قانون اراضی خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها و روستاهای دارای طرح مصوب را شامل شده و اراضی داخل این مناطق از شمول این قانون مستثنی است.

## ثانیاً : اقداماتی نظیر ایجاد بنا ، برداشتن یا افزودن شن وماسه ، خاکبرداری ، گودبرداری ، احداث کوره های آجرپزی ، دیوارکشی ، ایجاد سکونتگاه های موقت ، قطع و ریشه کنی و خشک کردن باغات به هر طریق و بالاخره هر نوع اقدامی که بنا به نظر جهادکشاورزی مانع از تداوم تولید و بهره برداری و استمرار کشاورزی شود و بدون مجوز ازکمیسیون مربوطه صورت گیرد تغییر کاربری محسوب شده و مرتکب تحت پیگرد قانونی قرار میگیرد.

## مجازاتها :توجه خاص حکومت به امر کشاورزی و درک اهمیت آن در کلیه برنامه های اقتصادی و سیاسی کشور موجب شده تا قانونگذار ضمانت اجرای شدیدی را برای متخلفین از این قانون را در نظر بگیرد . مطابق قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب سال 1374 چناچه شخصی بدون مجوز لازم ازکمیسیون مزبور اقدام به تغییر کاربری اراضی مینمود مجازات نقدی تا 3 برابر ارزش زمین به اضافه عوارض متعلقه نسبت به وی اعمال میگردید و مالک پس از پرداخت عوارض موصوف و جریمه متعلقه می توانست مجوز تغییرکاربری را دریافت و سایر اقدامات مورد نظر خود را به انجام رساند . لذا این نوع مجازات سبب گردیده بود تا برخی از سودجویان با تغییرکاربری اراضی حاشیه شهرها دولت را در مقابل عمل انجام شده قرار داده و پس از طی روال قانونی و قضایی سود زائدالوصفی را نصیب خود نمایند که این امر موجب شد در سال1385 با پیشنهاد وزارت جهادکشاورزی اصلاحیه قانون مذکور ارائه و نواقص قانون قبلی تا حد زیادی مرتفع گردیده که به موجب اصلاحیه وارده کلیه مالکان یا متصرفین اراضی زراعی و باغها چنانچه بصورت غیر مجاز و بدون مجوز از کمیسیون مذکور اقدام به تغییرکاربری نمایند علاوه بر قلع و قمع بنا به پرداخت جزای نقدی از 1 تا3 برابر بهای اراضی به قیمت روز زمین با کاربری جدید و در صورت تکرار به حداکثر جزای نقدی و حبس از 1 تا 6 ماه محکوم خواهند شد . بنابراین نقص قانون سال1347 که طی آن دولت قادر به قلع و قمع مستحدثات نبود دراین اصلاحیه مرتفع و قلع و قمع بنا و اعاده زمین به حالت سابق جز ثابت احکام دادگاه ها گردید و از این بابت گام بزرگ و مفیدی در این راه برداشته شد و قانونگذار بمنظور جدیت در امر حفاظت از اراضی زراعی و باغها صدور هرگونه مجوز یا پروانه ساخت و تامین یا واگذاری خدمات و تاسیسات زیر بنایی مانند آب ، برق ،گاز و تلفن از سوی دستگاه های ذیربط در اراضی زراعی و باغی را صرفاً پس از تایید کمیسیون تبصره 1 ماده 1 این قانون دانسته و در غیر این صورت مجوزهای صادره فاقد اعتبار و مجازات مقرر نسبت به صادرکننده آن اعمال خواهد شد و حتی بدلیل اهمیت موضوع دامنه مجازات را نسبت به افراد خاطی گسترش داده و کلیه کارکنان دولت و شهرداریها و حتی دفاتر اسناد رسمی را نیز مشمول این قانون دانسته و به موجب تبصره 2 ماده3 قانون اصلاحی حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها اعلام میدارد : هریک از کارکنان دولت و شهرداریها و نهادها که در اجرای این قانون و به تشخیص دادگاه صالحه تخطی نموده باشند ضمن ابطال مجوز صادره به جزای نقدی از 1 تا 3 برابر بهای اراضی زراعی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که موردنظر متخلف بوده است و درصورت تکرار علاوه بر جریمه مذکور به انفصال دائم از خدمات دولتی و شهرداریها محکوم خواهند شد سردفتر آن متخلف نیز به 6 ماه تا 2 سال تعلیق از خدمت و در صورت تکرار به 6 ماه حبس و محرومیت از سر دفتری محکوم میشوند.

## وجود موارد ابهام و ایرادات بیشمار در قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب 1374 ازجمله استثناء زیاد وارده بر قانون ، از قبیل محدودیت حوزه عمل آن به اراضی کشاورزی خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها ، تفویض اختیارات قانون به کمیسیون موضوع تبصره 1 ماده1 قانون مبنی بر تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها ،آن هم از دید کسب درآمد قابل توجه مذکور درماده2 قانون (وصول هشتاد درصد قیمت روز اراضی و باغهای مذکور با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکین )، استثناء اراضی و باغات مالکین بی بضاعت و سایر نیازهای بخش کشاورزی و دامی ، ضمانت اجرای صرف جزای نقدی تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغها به قیمت روز اراضی زمین با کاربری جدید و حبس(درصورت تکرارجرم) بدون لزوم اعاده وضع سابق و.... باعث گردید تا قانون مذکور تاثیر چندانی درحفظ اراضی کشاورزی نداشته باشد و قانونگذار اقدام به تدوین و تصویب قانون اصلاحی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب 1385 با هدف رفع ابهامات و مشکلات نمود . تغییرات جدید هرچند همه اشکالات رامرتفع ننمود لیکن به هر حال تغییراتی بشرح ذیل در قوانین حاکم بر موضوع ایجاد کرد :

## تلقی نظر سازمان جهاد کشاورزی استان به منزله نظر کارشناسی رسمی دادگستری برای مراجع قضایی و اداری.

## تغییرکاربری محسوب نشدن و مستثنی کردن احداث گلخانه ها، دامداریها ، مرغداریها ، پرورش ماهی و سایر تولیدات کشاورزی و کارگاه های صنایع تکمیلی و غذایی در روستاها.

## مستثنی نمودن اراضی داخل محدوده قانونی روستاهای دارای طرح هادی مصوب ، از کلیه ضوابط مقرر در قانون.

## تشکیل دبیرخانه مرکزی درسازمان امور اراضی به منظور تعیین روش کلی و ایجاد وحدت رویه اجرایی و نظارت و ارزیابی عملکرد کمیسیون های موضوع تبصره1ماده1

## قابل تجدید نظر دانستن تصمیمات کمیسیونهای موضوع تبصره یک ماده یک در مواردی که مجوز تغییر صادر شده است با تشخیص و پیشنهاد وزارت جهادکشاورزی در کمیسیونی در تهران به ریاست وزیر جهادکشاورزی (تبصره 7ماده 1 الحاقی)

## مستثنی کردن تغییرکاربری اراضی زراعی و باغها برای سکونت شخصی صاحبان زمین تا 500 متر مربع فقط برای یک بار از عوارض موضوع ماده 2 قانون بجای مالکین بی بضاعت .

## مستثنی کردن دامداریها ، مرغداریها ، پرورش آبزیان ، تولیدات گلخانه ای و همچنین واحدهای صنایع تبدیلی و تکمیلی بخش کشاورزی و صنایع دستی از عوارض موضوع ماده3 قانون بجای عبارت کلی : سایر نیازهای بخش کشاورزی ودامی (آمده در قانون قبلی) در اصلاحیه تبصره 1 ماده2 قانون که متاسفانه به منزله توسعه دامنه مستثنیات قانون قبلی است .

## مستثنی نمودن اراضی زراعی و باغهای مورد نیاز دارایی های سرمایه ای مصوب مجلس شورای اسلامی (ملی –استانی) و طرحهای خدمات عمومی مورد نیاز مردم از پرداخت عوارض موضوع ماده2 قانون (تبصره2ماده2 اصلاحی ).

## سلب حق تقویم و ارزیابی موضوع قانون به وسیله ادارات امور اقتصادی ودارایی استان (که بایستی متعاقبا به تایید هیات دولت میرسید) و واگذاری وظیفه موصوف به کمیسیون سه نفره ای متشکل ازنمایندگان سازمان کشاورزی، استانداری ، اموراقتصادی و دارایی استان در هریک از شهرستانها (تبصره2 ماده2 الحاقی).

## یکی از تغییرات جدی و مثبت در قانون جدید تعیین ضمانت اجرای کیفری شدیدتر برای متخلفین از قانون (کسانی که اراضی زراعی و باغهای موضوع قانون را به صورت غیر مجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون مربوطه تغییر کاربری میدهند ) است زیرا در ماده 3 اصلاحی جدید دادرس بدون چون و چرا موظف گردیده است علاوه بر محکومیت متخلف به پرداخت جزای نقدی و حبس (در صورت تکرار جرم) در هرحال وی را به قلع و قمع بنا محکوم نماید (اعمال محدودیت برقائده تسلیط )

## پیش بینی ابطال مجوز صادره در مواردی که کارکنان دولت و بخش عمومی از مقررات قانونی تخطی کرده باشند (اعمال قائده نهی موجب فساد است ) و همچنین تشدید مجازات سردفتر آن متخلف در صورت تکرار جرم (محکومیت به شش ماه حبس و محرومیت از سردفتری ).

## ایجاد بعضی از محدودیتها هرچند ناچیز برای کمیسیون تبصره 1 ماده 1 قانون است که امری مثبت بود زیرا کمیسیون مذکور موظف گردیده به هنگام اتخاذ تصمیم و در تشخیص ضرورت تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها مواردی را به شرح زیر رعایت نماید : اخذ مجوز از دستگاه های ذیربط متناسب با کاربری جدید توسط متقاضی ، رعایت ضوابط طرحهای کالبدی ، منطقه ای و ناحیه ای مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ، مطالبه مصوبه ستاد فرماندهی نیروهای مسلح در رسیدگی به درخواست نیروهای مسلح ، رعایت ضوابط حفظ محیط زیست و تداوم تولید و سرمایه گذاری با توجه به روح کلی قانون مبنی بر حفظ کاربری اراضی زراعی وباغها، رعایت استانداردها ، اصول و ضوابط فنی مربوط مطابق مجوزهای صادره از سوی دستگاه ذیربط (ماده8الحاقی).

## موظف کردن دولت و شهرداریها به اعطاء تسهیلات و خدمات شهری به مالکان اراضی زراعی و باغها واقع در محدوده قانونی شهرها و شهرکها مطابق تعرفه فضای سبز که به این ترتیب به نحوی از مداومت کاربری کشاورزی اراضی شهری حمایت گردیده است. (ماده 8 الحاقی).

## درماده10 الحاقی قانون میخوانیم : هرگونه تغییرکاربری در قالب ایجاد بنا ، برداشتن یا افزایش شن و ماسه و سایر اقداماتی که بنا به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی تغییر کاربری محسوب میگردد چنانچه بطور غیرمجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره1 ماده1 این قانون صورت پذیرد جرم بوده و ماموران جهادکشاورزی محل مکلفند نسبت به توقف عملیات اقدام و مراتب را به اداره متبوع جهت انعکاس به مراجع قضایی اعلام نمایند .

## اعطاء فرصت شش ماهه به دریافت کنندگان مجوز تغییرکاربری اراضی زراعی و باغها بر اساس قانون قبلی برای اجرای طرح مربوطه و تاکید بر تهیه و تصویب آئین نامه های اجرایی قانون .

## نکاتی درباره چگونگی تغییرکاربری اراضی زراعی و باغها با توجه به قوانین موضوعه

## پرسش وپاسخ

## چه اراضی تحت شمول قانون اصلاحی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها قرارمیگیرند؟

## پاسخ: کلیه اراضی زراعی و باغهای کشور که درخارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها و همچنین روستاهای واجد طرحهای مصوب واقع شده باشند مشمول قانون حفظ کاربری میگردند مضاف بر اینکه محدوده قانونی شهرها و شهرکها و روستاها در قانون تعاریف محدوده وحریم شهر ، روستا وشهرک و نحوتعیین آنها مصوب 1384 تعیین وتعریف گردیده است .

## آیا تغییر کاربری اراضی کشاورزی و باغها امکان پذیر است؟

## پاسخ: مطابق قانون تغییرکاربری اراضی زراعی و باغها جز در موارد ضروری ممنوع است .ضمناً تشخیص ضرورت تغییر کاربری اراضی زراعی وباغها به عهده کمیسیونی است که با عضویت رئیس سازمان جهاد کشاورزی استان ، مدیرامور اراضی ، رئیس سازمان مسکن وشهرسازی ، مدیرکل حفاظت محیط زیست استان و نماینده استاندار (زیرنظررئیس سازمان جهاد کشاورزی )تشکیل میگردد. این کمیسیون با حضور حداقل 4 نفر اعضاء رسمیت داشته و تصمیمات آن نیز با اکثریت آراء دارای اعتبار خواهد بود.

## تشخیص اینکه زمین مورد ادعا زراعی و یا باغی میباشد و یا اینکه در محدوده قانونی شهر ، شهرک و یا روستای واجد طرحهای هادی قراردارد با چه مرجعی است؟

## پاسخ: مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغها وزارت جهادکشاورزی است (رئیس سازمان جهاد کشاورزی و درصورت تفویض مدیر اموراراضی استان) میباشد و مراجع قضایی و اداری موظف به رعایت نظریه سازمان جهاد کشاورزی در این زمینه خواهد بود.

## درخصوص وقوع ملک در محدوده قانونی شهرها ، شهرکها و روستاهای واجد طرح هادی ، از مراجع ذیربط آن همچون سازمان مسکن وشهرسازی و...استعلام به عمل خواهد آمد.

## تغییرکاربری بدون مجوز اراضی زراعی و باغها چه تبعات وپیامدهایی دارد؟

## پاسخ: هرگونه تغییر کاربری غیرمجاز (بدون اخذ موافقت از کمیسیون موضوع تبصره 1ماده1 قانون حفظ کاربری) درقالب ایجاد بنا ، برداشتن یا افزایش شن و ماسه و سایر اقداماتی که بنا به تشخیص وزارت جهادکشاورزی تغییر کاربری محسوب میگردد جرم بوده و متخلفین علاوه بر قلع و قمع به پرداخت جزای نقدی یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغها به قیمت روز با کاربری جدید محکوم خواهند شد.

## - درصورت تکرار جرم متخلفین به حداکثر جزای نقدی (سه برابر بهای به به قیمت روز اراضی با کار بری جدید) و حبس از یک ماه تا شش ماه محکوم خواهند شد.

## -کارکنان دولت و شهرداریها و نهادها که دراجرای این قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها به تشخیص دادگاه های صالحه قضایی مرتکب تخلف گردیده باشند ضمن ابطال اقدامات معموله (ابطال مجوز صادره) به جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی به قیمت روز و با مد نظر قرار دادن کاربری جدید محکوم و در صورت تکرار علاوه بر جریمه مذکور به انفصال دائم از خدمات دولتی و شهرداریها و نهادها محکوم خواهند شد.

## - سر دفترآن متخلف از قانون حفظ کاربری نیز به شش ماه تا دوسال تعلیق از خدمت و در صورت تکرار به شش ماه حبس و محرومیت از سردفتری محکوم خواهند شد.

## نحوه رسیدگی به درخواست تغییرکاربری اراضی زراعی و باغها چگونه است؟

## از آنجایی که انجام هرگونه تغییر کاربری عرصه های کشاورزی بدون اخذ مجوز از مراجع قانونی (وزارت جهاد کشاورزی )جرم محسوب گشته و واجد تبعات حقوقی و قضایی میباشد لذا اشخاص حقیقی وحقوقی میبایست در موارد ضروری جهت انجام طرحهای تغییر کاربری به واحدهای تابعه وزارت جهاد کشاورزی در استانها و شهرستانها مراجعه و از نحوه و مراحل تغییر کاربری مجاز اراضی زراعی و باغی اطلاع حاصل نمایند لذا در راستای اطلاع در خصوص موضوع یاد شده اهم مراحل اخذ مجوز تغییر کاربری به شرح ذیل بیان میگردد:

## ارائه درخواست تغییر کاربری به همراه مدارکی چون سند مالکیت اراضی- موافقت اصولی یا جواز تاسیس که توسط دستگاه های اجرایی ذیربط برابر قوانین و مقررات صادر شده است و نقشه عرصه اجرایی طرح تغییرکاربری توسط متقاضی .

## بررسی مدارک ، انجام استعلامات از مراجع قانونی و تعیین نوع اراضی.

## طرح موضوع درکمیسیون تبصره 1 ماده قانون حفظ کاربری و اعلام نتیجه به متقاضی ، در راستای تسریع به امورمراجعان ومتقاضیان، قانونگذار سازمانهای جهاد کشاورزی را موظف نموده حداکثر ظرف مدت 2 ماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام مطابق نظر کمیسیون تبصره 1 ماده1 قانون حفظ کاربری نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید.

## هرگونه تغییر کاربری مجاز ( با اخذ مجوز از کمیسیون تبصره 1 ماده1 قانون حفظ کاربری ) مستلزم پرداخت عوارض بوده که بر اساس 80% قیمت روز اراضی با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری محاسبه و تقویم میگردد.

## تغییرکاربری اراضی برای سکونت شخصی صاحبان زمین تا پانصد مترمربع و تنها برای یک بار آن هم پس از صدور مجوز کمیسیون تبصره 1ماده 1 قانون حفظ کاربری از پرداخت عوارض معاف میباشند.

## همچنین طرحهای موضوع احداث دامداریها ، مرغداریها ، پرورش آبزیان ، تولیدات گلخانه ای ،واحدهای صنایع تبدیلی و تکمیلی بخش کشاورزی و صنایع دستی درصورت طرح در کمیسیون تبصره 1ماده 1 قانون حفظ کاربری و اخذ مجوز تغییر کاربری از پرداخت عوارض معاف میباشند.

## طرحهای تغییرکاربری مجاز بطور مستمر از طرق واحدهای امور اراضی مستقر در استانها و شهرستانها مورد نظارت قرارگرفته و هر گونه تغییرکاربری مغایر با مجوز صادر شده از سوی کمیسیون تبصره1 ماده 1 قانون حفظ کاربری تخلف محسوب و متخلفین به مجازاتهای تصریح شده در قانون اعم از جزای نقدی – توقف عملیات – قلع و قمع بنا و حبس محکوم میگردند.