

قانون حفظ کاربري اراضي زراعي و باغها (مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱) و اصلاحيه بعدي آن (مصوب ۱۳۸۵/۸/۱)

ماده ۱: به منظور حفظ کاربري اراضي زراعي و باغها و تداوم و بهره‌وري آنها از تاريخ تصويب اين قانون، تغيير کاربري اراضي زراعي و باغها در خارج از محدوده قانوني شهرها و شهرکها جز در موارد ضروري ممنوع مي‌باشد.

تبصره ۱ (اصلاحي): تشخيص موارد ضروري تغيير کاربري اراضي زراعي و باغها در هر استان به عهده کميسيوني مرکب از رئيس سازمان جهاد کشاورزي، مدير امور اراضي، رئيس سازمان مسکن و شهرسازي، مدير کل حفاظت محيط زيست آن استان و يك نفر نماينده استاندار مي باشد که به رياست سازمان جهاد کشاورزي تشکيل مي گردد. نماينده دستگاه اجرايي ذي ربط مي تواند بدون حق رأي در جلسات کميسيون شرکت نمايد. سازمان جهاد کشاورزي موظف است حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاريخ دريافت تقاضا يا استعلام مطابق نظر کميسيون نسبت به صدور پاسخ اقدام نمايد. دبیرخانه کميسيون فوق در سازمانهاي جهاد کشاورزي استانها زير نظر رئيس سازمان مذکور تشکيل ميگردد و عهده دار وظيفه دريافت تقاضا، تشکيل و تکميل پرونده، بررسي کارشناسي اوليه، مطرح نمودن درخواستها به نوبت در کميسيون و نگهداري سوابق و مصوبات مي باشد.

تبصره ۲ (اصلاحي): مرجع تشخيص اراضي زراعي و باغها، وزارت جهاد کشاورزي است و مراجع قضايي و اداري، نظر سازمان جهاد کشاورزي ذي ربط را در اين زمينه استعلام مي نمايند و مراجع اداري موظف به رعايت نظر سازمان مورد اشاره خواهند بود. نظر سازمان جهاد کشاورزي براي مراجع قضايي به منزله نظر کارشناس رسمي دادگستري تلقي مي شود.

تبصره ۳ (اصلاحي): ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمي و ساير هيأتها و مراجع مربوط مکلفند در موارد تفکيک، افزاز و تقسيم اراضي زراعي و باغها و تغيير کاربري آنها در خارج از محدوده قانوني شهرها و شهرکها از سازمانهاي جهاد کشاورزي، وزارت جهاد کشاورزي استعلام نموده و نظر وزارت مذکور را اعمال نمايند.

تبصره ۴ (الحاقي): احداث گلخانه ها، دامداريها، مرغداريها، پرورش ماهي و ساير توليدات کشاورزي و کارگاههاي صنايع تکميلي و غذايي در روستاها بهيئه کردن توليدات بخش کشاورزي بوده و تغيير کاربري محسوب نمي شود. موارد مذکور از شمول اين ماده مستثني بوده و با رعايت ضوابط زيست محيطي با موافقت سازمانهاي جهاد کشاورزي استانها بلامانع مي باشد.

بصره ۵ (الحاقي): اراضي داخل محدوده قانوني روستاهايداري طرح هادي مصوب، مشمول ضوابط طرح هادي بوده و از کليه ضوابط مقرر در اين قانون مستثني مي باشند.

تبصره ۶ (الحاقي): به منظور تعيين روش کلي و ايجاد وحدت رويه اجرايي و نظارت و ارزيابي عملکرد کميسيونهاي موضوع تبصره (۱) اين ماده، دبیرخانه مرکزي در وزارت جهاد کشاورزي (سازمان امور اراضي) تشکيل مي گردد.

تبصره ۷ (الحاقي): تجديد نظر در مورد تصميمات کميسيونهاي موضوع تبصره (۱) اين ماده در مواردی که مجوز تغيير کاربري صادر شده با تشخيص و پيشنهاد وزارت جهاد کشاورزي به عهده کميسيوني به رياست وزير جهاد کشاورزي يا نماينده تام الاختيار وي و با عضويت معاونان ذي ربط وزارتخانه هاي مسکن و شهر سازي، کشور و سازمان حفاظت محيط زيست مي باشد. نماينده دستگاه اجرايي ذي ربط مي تواند حسب مورد و بدون حق رأي در جلسات مذکور شرکت نمايد.

ماده ۲ (اصلاحي): در مواردی که به اراضي زراعي و باغها طبق مقررات اين قانون مجوز تغيير کاربري داده مي‌شود هشتاد درصد (۸۰%) قيمت روز اراضي و باغهاي مذکور با احتساب ارزش زمين پس از تغيير کاربري بابت عوارض از مالکين وصول و به خزانهداري کل کشور واريز ميگردد.

تبصره ۱ (اصلاحي): تغيير کاربري اراضي زراعي و باغها براي سکونت شخصي صاحبان زمين تا پانصد متر مربع فقط براي يکبار و احداث دامداريها، مرغداريها، پرورش آبزيان، توليدات گلخانه اي و همچنين واحدهاي صنايع تبديلي و تکميلي بخش کشاورزي و صنايع دستي مشمول پرداخت عوارض موضوع اين ماده نخواهد بود.

تبصره ۲ (اصلاحي): اراضي زراعي و باغهاي مورد نياز طرح هاي تملک دارايي هاي سرمايه اي مصوب مجلس شوراي اسلامي (ملي - استاني) و طرحهاي خدمات عمومي مورد نياز مردم از پرداخت عوارض موضوع اين ماده مستثني بوده و تابع قوانين و مقررات مربوط مي باشد.

تبصره ۳ (الحاقی): تقویم و ارزیابی اراضی زراعی و باغهای موضوع این قانون توسط کمیسیون سه نفره ای متشکل از نمایندگان سازمان جهاد کشاورزی، استانداری، امور اقتصادی و دارایی استان در هر یک از شهرستانها انجام می پذیرد.

ماده ۳ (اصلاحی): کلیه مالکان یا متصرفان اراضی زراعی و باغهای موضوع این قانون که بصورت غیرمجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) 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 و در صورت تکرار جرم به حداکثر جزای نقدی و حبس از یک ماه تا شش ماه محکوم خواهند شد..

تبصره ۱: سازمانها و مؤسسات و شرکتهای دولتی و شهرداریها و نهادهای عمومی و شرکتهای و مؤسسات دولتی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام است نیز مشمول مقررات این قانون می باشد.

تبصره ۲ (اصلاحی): هریک از کارکنان دولت و شهرداریها 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. سردفتران متخلف نیز به شش ماه تا دو سال تعلیق از خدمت و در صورت تکرار به شش ماه حبس و محرومیت از سر دفتری محکوم می شوند

ماده ۴ (اصلاحی): دولت مکلف است همه ساله اعتباری معادل هشتاد درصد (۸۰٪) از درآمدهای موضوع این قانون را در بودجه سالیانه وزارت جهاد 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 این قانون برساند و بیست درصد (۲۰٪) باقیمانده از درآمد موضوع این قانون به منظور مطالعه و آماده سازی زمینهای غیرقابل کشت و زرع برای توسعه شهرها و روستاها و ایجاد شهرکها در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می گیرد.

ماده ۵: از تاریخ تصویب این قانون نماینده وزارت کشاورزی در کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران عضویت خواهد داشت.

ماده ۶: مقدار سیصد هکتار اراضی غیرقابل 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.

ماده ۷ (الحاقی): کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) موظف است در تشخیص ضرورت ها موارد زیر را رعایت نماید:

۱. اخذ مجوز لازم از دستگاه اجرایی ذی ربط متناسب با کاربری جدید توسط متقاضی.

۲. ضوابط طرح های کالبدی، منطقه ای و ناحیه ای مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.

۳. مطالبه مصوبه ستاد فرماندهی نیروهای مسلح در رسیدگی به درخواست نیروهای مسلح.

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

۵. استانداردها، اصول و ضوابط فنی مربوط مطابق مجوزهای صادره از سوی دستگاه ذی ربط.

ماده ۸ (الحاقی): صدور هر گونه مجوز یا پروانه ساخت و تأمین و واگذاری خدمات و تأسیسات زیر بنایی مانند آب، برق، گاز و تلفن از سوی دستگاههای ذی ربط در اراضی زراعی و باغها موضوع ماده (۱) این قانون توسط وزارتخانه های جهاد کشاورزی، مسکن و شهرسازی، استانداردها، شهرداریها و سایر مراجع ذی ربط صرفاً پس از تأیید کمیسیون تبصره (۱) ماده (۱) این قانون مبنی بر ضرورت تغییر کاربری مجاز خواهد بود متخلف از این ماده برابر مقررات ماده (۳) این قانون مجازات خواهد شد.

ماده ۹ (الحاقی) : به منظور حمایت از تداوم کاربری اراضی زراعی و باغها واقع در داخل محدوده قانونی شهرها و شهرکها که در طرحهای جامع و تفصیلی دارای کاربری کشاورزی می باشند، دولت و شهرداری ها موظفند تسهیلات و خدمات شهری را مطابق تعرفه فضای سبز شهرداریها در اختیار مالکان آنها قرار دهند.

ماده ۱۰ (الحاقی) : هرگونه تغییر کاربری در قالب ایجاد بنا، برداشتن یا افزایش شن و ماسه و سایر اقداماتی که بنا به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی تغییر کاربری محسوب می گردد، چنانچه به طور غیر مجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) این قانون صورت پذیرد، جرم بوده و مأموران جهاد کشاورزی محل مکلفند نسبت به توقف عملیات اقدام و مراتب را به اداره متبوع جهت انعکاس به مراجع قضایی اعلام نمایند.

دادنامه: ۱۹۷ مورخ ۱۳۹۲/۳/۲۰

نظر به این که در تبصره ۴ ماده ۱ قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب سال ۱۳۸۵، احداث گلخانه ها، دامداریها، مرغداریها، پرورش ماهی و سایر تولیدات کشاورزی و کارگاههای صنایع تکمیلی و غذایی در روستاها، بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و تغییر کاربری محسوب نشده است و انجام این موارد با رعایت ضوابط زیست محیطی و با موافقت سازمانهای جهاد کشاورزی استانها بلامانع اعلام شده است و در ماده ۱۰ قانون مذکور، وزارت جهاد کشاورزی صلاحیت تشخیص هر گونه تغییر کاربری را دارا می باشد و در راستای ماده قانونی اخیرالذکر و ماده ۱۱ آیین نامه اجرایی قانون موصوف، دستورالعمل تعیین مصادیق تغییر کاربری غیر مجاز موضوع ماده ۱۰ قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۸۵/۸/۱ مجلس شورای اسلامی به تصویب وزارت جهاد کشاورزی رسیده است و در آن اقداماتی از جمله موارد مصرح در تبصره ۴ ماده ۱ قانون را که به طور غیر مجاز و بدون موافقت کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ قانون یاد شده و یا موافقت سازمان جهاد کشاورزی حسب مورد، تغییر کاربری غیرمجاز شناخته است، در حدود اختیارات وزارتخانه جهاد کشاورزی بوده و با قوانین موضوعه مغایرتی ندارد و قابل ابطال نیست. همچنین بخشنامه شماره ۱۳۸۷/۲/۹-۲۲۰/۶۳۵۸۴ رئیس سازمان جهاد کشاورزی استان گیلان نیز در راستای فراز آخر تبصره ۴ ماده ۱ قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب سال ۱۳۸۵ صادر شده است و متضمن عدم موافقت با اجرای طرحهای مصرح در تبصره ۴ ماده ۱ قانون مذکور می باشد، از این حیث در محدوده اختیارات قانونی است و قابل ابطال تشخیص نشد. هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

تبصره ۱ : 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.

تبصره ۲ : مأموران جهاد کشاورزی موظفند با حضور نماینده دادسرا و در نقاطی که دادسرا نباشد با حضور نماینده دادگاه محل ضمن تنظیم صورتمجلس رأساً نسبت به قلع و قمع بنا و مستحذات اقدام و وضعیت زمین را به حالت اولیه اعاده نمایند.

ماده ۱۱ (الحاقی): کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی که در اجرای قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴ مجوز تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها را دریافت نموده اند موظفند حداکثر ظرف مدت نه 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 خواهد شد.

ماده ۱۲ (الحاقی): ایجاد هرگونه مستحذات پس از حریم قانونی موضوع ماده (۱۷) قانون اصلاح قانون ایمنی راهها و راه آهن مصوب ۱۳۷۹ در مورد اراضی زراعی و باغی فقط با رعایت تبصره (۱) ماده (۱) این قانون مجاز می باشد.

ماده ۱۳ (اصلاحی): وزارت جهاد کشاورزی مسؤول اجرای این قانون و آیین نامه های اجرایی آن می باشد.

ماده ۱۴ (الحاقی): وزارت جهاد کشاورزی موظف است آیین 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 ۱۵ (اصلاحی) : کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون از جمله ماده (۷۷) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸ لغو می گردد