

◀ آیین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۸۶/۳/۲ با اصلاحات و الحاقات بعدی

شماره ابلاغ: ۵۹۸۷۹/ت ۳۷۱۱۰ هـ شماره انتشار: ۱۸۲۹۰ تاریخ ابلاغ: ۱۳۸۶/۴/۱۹ تاریخ روزنامه رسمی ۱۳۸۶/۹/۲۱

ماده ۱ - در این آیین نامه اصطلاحات زیر در معانی مربوط به کار می رود:

(اصلاحی ۱۳۸۶/۶/۸) ز - طرح های خدمات عمومی مورد نیاز مردم موضوع تبصره (۲) اصلاحی ماده (۲) قانون منحصرأ به شرح

جدول پیوست که تأیید شده به مهر دفتر هیئت وزیران است، با رعایت ضوابط ذیل تعیین می شود:

۱ - اخذ موافقت اصولی یا جواز تأسیس با رعایت ضوابط استقرار و سایر مقررات مربوط از دستگاه های ذی ربط.

۲ - تشخیص ضرورت تغییر کاربری از کمیسیون تبصره (۱) ماده (۱) قانون.

۳ - تعیین کاربری توسط کارگروه تخصصی و شورای برنامه ریزی و توسعه استان و در محدوده حریم راه های برون شهری توسط وزارت راه و شهرسازی.

۴ - اخذ پروانه ساختمان از شهرداری ها در حریم شهرها و در خارج از حریم شهرها از مراجع صدور پروانه براساس ماده (۱۰)

آیین نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها موضوع تصویب نامه شماره ۳۱۶۳۶/ت ۴۷۰۹۷ هـ مورخ ۱۳۹۱/۲/۲۰ و اصلاحات بعدی آن و در محدوده یکصد متر از انتهای حریم راه ها و راه آهن از وزارت راه و شهرسازی.

تبصره ۱ - متقاضیان طرح های یاد شده باید در احداث تأسیسات مربوط، ضوابط فوق را به ترتیب اولویت رعایت نمایند.

تبصره ۲ (الحاقی ۱۳۹۶/۶/۸) - دستگاه اجرایی صادر کننده موافقت اصولی یا جواز تأسیس موظف است از زمان صدور مجوز

و در طول بهره برداری و پس از آن به طور مستمر نظارت نموده و در مقاطع زمانی شش ماهه گزارش اقدامات صورت گرفته را به سازمان جهاد کشاورزی استان اعلام و در صورت هرگونه تخلف و تغییر طرح، مراتب را به سازمان مذکور منعکس تا در اجرای ماده (۱۰) قانون ضمن توقف عملیات، نسبت به اعمال ماده (۲) قانون و اخذ عوارض مربوط اقدام نماید.

تبصره ۳ (اصلاحی ۱۴۰۰/۱/۱۵) - در رابطه با طرح های توسعه و عمران شهری و تغییرات بعدی آن و نیز ایجاد شهرک های مسکونی و

افزایش محدوده شهرها به شرح زیر اقدام می شود:

۱ - طرح های توسعه و عمران شهری و تغییرات بعدی آن (تصویب و بازنگری) که به تصویب مراجع قانونی ذی ربط (شورای برنامه ریزی و

توسعه استان - شورای عالی شهرسازی و معماری ایران) می رسد، نیاز به اخذ مجوز از کمیسیون ندارد.

۲ - ایجاد شهرک های مسکونی پس از تصویب مراجع ذی صلاح و همچنین افزایش محدوده مصوب شهرها به صورت موردی به عنوان

مغایرت اساسی با طرح جامع و تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران با استفاده از اراضی که قابلیت کشت و تولید محصولات کشاورزی را نداشته باشد، در صورت تشخیص ضرورت توسط کمیسیون، از شمول عوارض ماده (۲) قانون معاف است.

تبصره ۴ (الحاقی ۱۳۹۶/۶/۸) - در صورت درخواست جدید برای تغییر طرح‌های خدمات عمومی مورد نیاز مردم به سایر طرح‌ها، پس از طرح پرونده در کمیسیون تبصره (۱) ماده (۱)، موضوع مشمول عوارض موضوع ماده (۲) قانون خواهد بود.

تبصره ۵ (الحاقی ۱۳۹۷/۴/۶) - واحدهای اقامتی واقع در مناطق و مجتمع‌های موضوع ردیف‌های (۲۶) و (۲۸) جدول پیوست جزء لاینفک طرح برای استفاده عموم بوده و افزاز و تفکیک عرصه و اعیان و فروش و نقل و انتقال به سایر اشخاص حقیقی و حقوقی ممنوع است.

تبصره ۶ (الحاقی ۱۳۹۷/۴/۶) - دستورالعمل تعیین نصاب‌ها، تعاریف، مکان‌یابی و درجه‌بندی فعالیت‌های موضوع ردیف‌های (۲۶)، (۲۷) و (۲۸) جدول پیوست ظرف یک ماه پس از ابلاغ این تصویب‌نامه توسط وزارت جهاد کشاورزی و سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری تهیه و ابلاغ می‌شود.

ماده ۲ - دبیرخانه کمیسیون در سازمان جهاد کشاورزی استان مستقر بوده و مدیر امور اراضی، دبیر کمیسیون می‌باشد.

ماده ۳ - درخواست اشخاص حقیقی و حقوقی برای تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها همراه مدارک ثابت‌کننده و قانونی مالکیت، جواز تأسیس یا موافقت اصولی طرح مورد نظر، نقشه عرصه مورد اجرای طرح، نظریه اداره کل حفاظت محیط‌زیست استان و حسب مورد پاسخ استعلام دستگاه‌های ذی‌ربط در چارچوب ماده (۷) قانون، تحویل دبیرخانه می‌گردد.

تبصره ۱ - درخواست دستگاه‌های مجری طرح‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای (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.

تبصره ۳ - دبیرخانه کمیسیون موظف است در صورت عدم تکمیل مدارک مورد لزوم از سوی متقاضی ظرف یک ماه از تاریخ ثبت درخواست، پرونده را از دستور کار کمیسیون خارج نماید. بدیهی است در صورت ارائه مدارک و مستندات، پرونده حسب نوبت در دستور کار کمیسیون قرار می‌گیرد.

ماده ۴ - در صورت موافقت کمیسیون با تغییر کاربری اراضی زراعی یا باغ مورد تقاضا، دبیر کمیسیون مراتب را به همراه کروکی یا نقشه، 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 (۲) قانون به حساب خزانه‌داری کل کشور، مجوز تغییر کاربری را صادر و به مرجع استعلام‌کننده و متقاضی اعلام می‌نماید. مجوز صادره از زمان ابلاغ به متقاضی به مدت دو سال دارای اعتبار می‌باشد.

تبصره - در مواردی که بعد از پایان اعتبار مجوز کمیسیون، مجدداً برای همان اراضی درخواست تمدید مجوز قبلی یا تقاضای تغییر کاربری برای طرح جدید ارائه گردد و کمیسیون موافقت نماید در صورت شمول عوارض موضوع ماده (۲) قانون، با احتساب عوارض پرداختی قبلی مابه‌التفاوت تعیین و به متقاضی جهت واریز ابلاغ می‌گردد.

ماده ۵ - در مواردی که به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی یا سازمان جهاد کشاورزی استان‌ها در صدور مجوز تغییر کاربری توسط کمیسیون رعایت مقررات این قانون نگردیده باشد، موضوع جهت رسیدگی و اتخاذ تصمیم لازم به کمیسیون تبصره (۷) الحاقی ماده یک قانون احاله می گردد و کمیسیون موظف است حداکثر پس از دو ماه از تاریخ ارجاع نسبت به موضوع اخذ تصمیم و ابلاغ نماید.

تبصره - وزارتخانه‌های کشور، مسکن و شهرسازی و سازمان حفاظت محیط زیست موظفند معاونین ذی ربط را جهت عضویت در کمیسیون مذکور، به وزارت جهاد کشاورزی معرفی نمایند.

ماده ۶ (اصلاحی ۱۳۹۷/۱۲/۵) - ضوابط تشخیص اراضی زراعی و باغ‌ها در خارج از محدوده شهرها، شهرک‌ها و طرح هادی روستاها به شرح زیر است:

الف - اراضی زراعی و باغ‌های دارای سابقه بهره‌برداری و اراضی تحت فعالیت‌های موضوع تبصره (۴) الحاقی به ماده (۱) قانون که در حکم اراضی زراعی و باغ‌ها محسوب می‌شوند، توسط کارگروهی متشکل از مدیر، معاون فنی اجرایی و رئیس اداره امور اراضی جهاد کشاورزی شهرستان با رعایت ضوابط موضوع این آیین‌نامه بررسی می‌شوند. کارگروه یاد شده موظف است با در نظر گرفتن وضعیت و موقعیت اراضی مورد نظر و کاربری سایر اراضی همجوار و با لحاظ یک یا چند مورد از موارد نه گانه زیر، نظریه خود را ظرف بیست روز اعلام نموده و نسبت به تشخیص زراعی یا باغی بودن عرصه و یا غیرزراعی و باغی بودن محل مورد نظر اقدام نماید و مراتب توسط مدیر جهاد کشاورزی شهرستان به مراجع ذی ربط ارسال شود:

- ۱ - سند مالکیت، بنچاق و نسق زراعی که مؤید زراعی بودن زمین یا باغ باشد.
- ۲ - سوابق کشت و کار و تولیدات کشاورزی موضوع تبصره (۴) الحاقی به ماده (۱) قانون فارغ از زمان احداث.
- ۳ - اراضی زراعی و باغ‌های واقع در محدوده قطب‌های کشاورزی و یا شرکت‌های سهامی زراعی یا شرکت‌های تعاونی تولید و مانند آن‌ها.
- ۴ - استعلام محلی.
- ۵ - سایر اراضی زراعی و باغ‌ها واقع در زیردست سدها و شبکه‌های آبیاری که در اجرای برنامه‌های توسعه به قلمرو اراضی کشاورزی افزوده می‌شود.

۶ - نظریه مرکز تحقیقات کشاورزی و منابع طبیعی در رابطه با کیفیت آب و خاک حسب نیاز.

۷ - تهیه گزارش مصور (عکس، فیلم و...)

۸ - استفاده از عکس‌های هوایی یا تصاویر ماهواره‌ای عرصه مورد نظر حسب نیاز.

۹ - منابع تأمین آب برای اراضی آبی.

ب - مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان مکلف است همزمان با بررسی کارشناسی، مراتب وقوع یا عدم وقوع اراضی مورد نظر در مناطق چهارگانه محیط زیست موضوع بند (الف) ماده (۳) قانون حفاظت و بهسازی محیط زیست - مصوب ۱۳۵۳ - را از اداره حفاظت

محیط زیست شهرستان استعلام نماید. اداره یاد شده نیز مکلف است ظرف پانزده روز نظریه خود را به مدیریت جهاد کشاورزی اعلام نماید. عدم ارسال پاسخ در مهلت تعیین شده مانع از انجام اقدامات بعدی نخواهد بود.

تبصره (الحاقی ۱۳۹۷/۱۲/۵) - در مورد اراضی ملی و دولتی که از طریق مراجع ذیصلاح برای اجرای طرح‌های زراعی و باغی واگذار گردیده است، تا قبل از انتقال قطعی مطابق قرارداد واگذاری اراضی ملی و دولتی عمل خواهد شد.

ب - نظریه کارگروه موضوع بند (الف) این ماده ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ آن قابل تجدیدنظرخواهی است و تجدیدنظر نسبت به نظریه یاد شده ظرف پانزده روز از زمان درخواست متقاضی، توسط هیئتی به ریاست رئیس سازمان جهاد کشاورزی و عضویت معاون مربوط و مدیر امور اراضی استان صورت می‌پذیرد.

ت - مدیر جهاد کشاورزی شهرستان در موارد تغییر کاربری غیرمجاز با توجه به ضرورت اقدام به موقع جهت پیشگیری از ادامه ساخت و ساز غیرمجاز و طرح شکایت در مراجع قضایی، رأساً با رعایت ضوابط موضوع این آیین‌نامه نسبت به تشخیص اراضی زراعی و باغ‌ها اقدام می‌نماید.

ث - وزارت جهاد کشاورزی موظف است در مناطقی که طرح حدنگاری (کاداستر) اراضی کشاورزی اجرا شده است، اطلاعات مکانی و توصیفی طرح را در تشخیص نوع اراضی زراعی و باغی ملاک عمل قرار دهد.

ج - وزارت جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی کشور) موظف است ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ این تصویب‌نامه، نسبت به ایجاد سامانه الکترونیکی ثبت اطلاعات فرآیند تشخیص اراضی زراعی و باغ‌ها از زمان درخواست متقاضی تا اعلام نظریه نهایی به صورت برخط اقدام و اطلاعات آن را برای استفاده سایر دستگاه‌ها در دسترس قرار دهد.

ماده ۸ - به منظور ایجاد وحدت رویه اجرایی در نحوه تقویم و ارزیابی اراضی موضوع قانون و نظارت بر آن ظرف دو ماه پس از تصویب این آیین‌نامه، دستورالعمل مشترکی از سوی وزارتخانه‌های کشور، امور اقتصادی و دارایی، راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی تهیه و توسط وزارت جهاد کشاورزی به استان‌ها ابلاغ خواهد شد.

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

ماده ۹ - ادارات ثبت اسناد و املاک، دفاتر اسناد رسمی و سایر هیئت‌ها و مراجع مربوط موظفند در هنگام تفکیک، افراز و تقسیم اراضی زراعی و باغ‌های واقع در خارج از محدوده شهرها و شهرک‌ها و طرح روستایی، نظر سازمان جهاد کشاورزی (مدیریت جهاد کشاورزی) را استعلام و تفکیک، افراز و تقسیم این گونه اراضی پس از تأیید مدیریت جهاد کشاورزی قابل اجرا خواهد بود.

تبصره - ضوابط و حد نصاب‌های تفکیک، افراز و تقسیم اراضی ظرف دو ماه پس از صدور این آیین‌نامه 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.

ماده ۱۰ - مصادیق و ضوابط موضوع تبصره (۴) ماده (۱) و تبصره (۱) ماده (۲) قانون ظرف سه ماه پس از ابلاغ این آیین نامه، طی دستورالعملی حسب مورد با همکاری وزارتخانه های مسکن و شهرسازی، صنایع و معادن و سازمان های میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و حفاظت محیط زیست تهیه و توسط وزارت جهاد کشاورزی ابلاغ خواهد شد.

ماده ۱۱ - وزارت جهاد کشاورزی موظف است در اجرای ماده (۱۰) قانون ظرف یک ماه مصادیق اقداماتی که تغییر کاربری غیر مجاز بوده و جرم محسوب می شود را تهیه و ابلاغ نماید.

ماده ۱۲ - به منظور اجرای قانون و جلوگیری از هرگونه عملیات تغییر کاربری غیر مجاز متخلف در اراضی زراعی و باغ ها، مأموران جهاد کشاورزی مکلفند ضمن بازدید از اراضی زراعی و باغ ها در صورت مشاهده هرگونه جرم ضمن توقف عملیات با رعایت ماده (۱۰) قانون، نسبت به تنظیم صورت جلسه اقدام نمایند.

تبصره ۱ - مأموران جهاد کشاورزی مکلفند توقف عملیات اجرایی را به مالک یا قائم مقام قانونی وی به صورت مکتوب اخطار و اعلام نمایند. چنانچه مرتکب پس از اعلام مأموران جهاد کشاورزی به اقدامات خود ادامه دهد نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران موظف است بنا به درخواست مأموران جهاد کشاورزی از ادامه عملیات متخلف جلوگیری نماید.

تبصره ۲ - مدیریت جهاد کشاورزی مکلف است با توجه به صورت جلسه تنظیمی در اسرع وقت نسبت به معرفی مجرم یا مجرمین به مراجع قضایی اقدام نماید. مراجع قضایی برابر مقررات مربوط به تخلف رسیدگی و حکم مقتضی را صادر می نمایند.

ماده ۱۳ - مأموران وزارت جهاد کشاورزی مکلفند در چارچوب تبصره های (۱) و (۲) ماده (۱۰) قانون با حضور نیروی انتظامی و نماینده دادسرا یا دادگاه محل، ضمن تنظیم صورت مجلس، رأساً نسبت به قلع و قمع بنا و مستحذات، اقدام و وضعیت زمین را به حالت اولیه اعاده نمایند.

ماده ۱۴ - فعالیت های موضوع تبصره (۴) الحاقی به ماده یک قانون بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و در حکم اراضی زراعی و باغ ها می باشد. در صورتی که مجریان فعالیت های این تبصره قصد تغییر کاربری این فعالیت ها را داشته باشند باید مجوز کمیسیون را اخذ نمایند و چنانچه بدون اخذ مجوز از کمیسیون تغییر کاربری غیر مجاز دهد اقدام آنان جرم محسوب و مطابق سایر مفاد این قانون با آن ها برخورد می شود.

ماده ۱۵ - وزارت کشور، وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان حفاظت محیط زیست، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران و سایر مراجع ذی ربط، موظفند در اجرای قانون همکاری های لازم را با وزارت جهاد کشاورزی به عمل آورند.