

قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها

مصوب ۱۳۷۴/۰۳/۳۱

با اصلاحات و الحاقات بعدی



ماده ۱ - بمنظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها و تداوم و بهره وری آنها از تاریخ تصویب این قانون تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها جز در موارد ضروری ممنوع می باشد.



تبصره ۱ (اصلاحی ۸، ۸، ۱۳۸۵). تشخیص موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها در هر استان به عهده کمیسیون مرکب از رئیس سازمان جهاد کشاورزی، مدیر امور اراضی، رئیس سازمان مسکن و شهرسازی، مدیرکل حفاظت محیط زیست آن استان و یک نفر نماینده استاندار می باشد که به ریاست سازمان جهاد کشاورزی تشکیل می گردد. نماینده دستگاه اجرایی ذی ربط می تواند بدون حق رأی در جلسات کمیسیون شرکت نماید. سازمان جهاد کشاورزی موظف است حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام مطابق نظر کمیسیون نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید. دبیرخانه کمیسیون فوق در سازمانهای جهاد کشاورزی استانها زیر نظر رئیس سازمان مذکور تشکیل می گردد 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 می باشد.



تبصره ۲ (اصلاحی ۸، ۸، ۱۳۸۵). مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغها، وزارت جهاد کشاورزی است و مراجع قضایی و اداری، نظر سازمان جهاد کشاورزی ذی ربط 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 کارشناس رسمی دادگستری تلقی می شود.

تبصره ۳ (اصلاحی ۸، ۸، ۱۳۸۵). ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و سایر هیأتها و مراجع مربوط مکلفند در موارد تفکیک، افراز و تقسیم اراضی زراعی و باغها و تغییر کاربری آنها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها از سازمانهای جهاد کشاورزی وزارت جهاد کشاورزی استعلام نموده و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند.

تبصره ۴ (الحاقی ۸، ۸، 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 نمی شود. موارد مذکور از شمول این ماده مستثنی بوده و با رعایت ضوابط زیست محیطی با موافقت سازمان های جهاد کشاورزی استانها بلامانع می باشد.



تبصره ۵ (الحاقی ۸، ۸، ۱۳۸۵). اراضی داخل محدوده قانونی روستاهای دارای طرح هادی مصوب، مشمول ضوابط طرح هادی بوده و از کلیه ضوابط مقرر در این قانون مستثنی می باشد.



تبصره ۶ (الحاقی ۸، ۸، ۱۳۸۵). به منظور تعیین روش کلی و ایجاد وحدت رویه اجرایی و نظارت و ارزیابی عملکرد کمیسیونهای موضوع تبصره (۱) این ماده، دبیرخانه مرکزی در وزارت جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی) تشکیل می گردد.



تبصره ۷ (اصلاحی ۸، ۸، ۱۳۸۵). تجدیدنظر در مورد تصمیمات کمیسیونهای موضوع تبصره (۱) این ماده در مواردی که مجوز تغییر کاربری صادر شده با تشخیص و پیشنهاد وزارت جهاد کشاورزی به عهده کمیسیون به ریاست وزیر جهاد کشاورزی یا نماینده تام الاختیار وی و با عضویت معاونان ذی ربط وزارتخانه های مسکن و شهرسازی، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست می باشد. نماینده دستگاه اجرایی ذی ربط می تواند حسب مورد و بدون حق رأی در جلسات مذکور شرکت نماید.

ماده ۲ (اصلاحی ۸، ۸، ۱۳۸۵) - در مواردیکه به اراضی زراعی و باغها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده می شود هشتاد درصد (۸۰٪) 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 می گردد.



تبصره ۱ (اصلاحی ۸، ۸، ۱۳۸۵). تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها برای سکونت شخصی صاحبان زمین تا پانصد متر مربع فقط برای یکبار و احداث دامداریها، مرغداریها، پرورش آبزیان، تولیدات گلخانه ای و همچنین واحدهای صنایع تبدیلی و تکمیلی بخش کشاورزی و منابع دستی مشمول پرداخت عوارض موضوع این ماده نخواهد بود.



تبصره ۲ (اصلاحی ۸، ۱۳۸۵). اراضی زراعی و باغهای مورد نیاز طرحهای تملک داراییهای 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 می باشد.

تبصره ۳ (الحاقی ۸، ۱۳۸۵). 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 ۸، ۱۳۸۵). کلیه مالکان یا متصرفان اراضی زراعی و باغهای موضوع این قانون که به صورت 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 شرکتها و مؤسسات دولتی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام است نیز مشمول مقررات این قانون می باشند.

تبصره ۲ (اصلاحی ۸، ۱۳۸۵). هر یک از کارکنان دولت و شهرداریها و نهادها که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه تخلف 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 سردفتری محکوم می شوند.

ماده ۴ (اصلاحی ۸، ۱۳۸۵). 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، تأمین 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 (اصلاحی ۸، ۱۳۸۵). 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 طرحهای 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 (اصلاحی ۸، ۱۳۸۵). صدور هرگونه مجوز یا پروانه ساخت و تأمین و واگذاری خدمات و تأسیسات زیربنایی 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، استانداریها، شهرداریها و سایر مراجع ذی ربط صرفاً پس از تأیید کمیسیون موضوع 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 ۸، ۱۳۸۵). 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 شهرداریها موظفند تسهیلات و خدمات شهری را مطابق تعرفه فضای سبز شهرداریها در اختیار مالکان آنها قرار دهند.

ماده ۱۰ (الحاقی ۸، ۱۳۸۵). 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 غیرمجاز 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.



تبصره ۱ (الحاقی ۸، ۱۳۸۵). 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.

قانون حفظ کاربري اراضي زراعي و باغها - مصوب ۱۳۷۴/۰۳/۳۱

تبصره ۲ (الحاقی ۸، ۰۸، ۱۳۸۵). مأموران جهاد کشاورزي موظفند با حضور نماینده دادسرا و در نقاطي که دادسرا نباشد با حضور نماینده 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 ۱۱ (الحاقی ۸، ۰۸، ۱۳۸۵). کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی که در اجرای قانون حفظ کاربري اراضي زراعي و باغها از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) قانون حفظ کاربري اراضي زراعي و باغها مصوب ۱۳۷۴ مجوز تغییر کاربري اراضي زراعي و باغها را دریافت نموده‌اند 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 ۸، ۰۸، ۱۳۸۵). ایجاد هرگونه مستحذات پس از حریم قانونی موضوع ماده (۱۷) قانون اصلاح قانون ایمنی راهها و راه آهن مصوب ۱۳۷۹ در مورد اراضي زارعي و باغي فقط با رعایت تبصره (۱) ماده (۱) این قانون مجاز مي باشد.

ماده ۱۳ (الحاقی ۸، ۰۸، ۱۳۸۵). وزارت جهاد کشاورزي مسؤول اجرای این قانون و آئین نامه هاي اجرايي آن مي باشد.

ماده ۱۴ (اصلاحی ۸، ۰۸، ۱۳۸۵). وزارت جهاد کشاورزي موظف است آئین نامه هاي اجرايي این قانون را با همکاری وزارتخانه هاي مسکن و شهرسازي، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست ظرف مدت سه ماه تهیه و براي تصویب به هیأت وزیران ارائه نماید.



ماده ۱۵ (الحاقی ۸، ۰۸، ۱۳۸۵). 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 ۲۸ / ۱۲ / ۱۳۷۳ لغو مي گردد.

قانون فوق مشتمل بر هشت ماده و هفت تبصره در جلسه علنی روز چهارشنبه سي و یکم خرداد ماه یکهزار و سیصد و هفتاد چهار مجلس شورای اسلامي تصویب و در تاریخ ۷ / ۴ / ۱۳۷۴ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

رئیس مجلس شورای اسلامي - علي اکبر ناطق نوري

معاونت تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات - معاونت حقوقی ریاست جمهوری (Qavanin.ir)

