

## قانون اصلاحی قانون حفظ کاربری اراضی زارعی و باغها مصوب 1374/3/31 و اصلاحیه 1385/8/1.

ماده 1: به منظور حفظ کاربری اراضی زارعی و باغها و تداوم و بهره‌وری آنها از تاریخ تصویب این قانون تغییر کاربری

اراضی زارعی و باغها در خارج از محدوده قانونی شهره و شهرکها جز در موارد ضروری ممنوع می‌باشد.

تبصره 1 (اصلاحی): تشخیص موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زارعی و باغها در هر استان به عهده کمیسیون موقت در

رئیس سازمان جهاد کشاورزی مدیر امور اراضی 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 زیربط می‌تواند بدون حق رای 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 می‌گردد.؟؟ وظیفه

دریافت تقاضا تشکیل و تکمیل پرونده بررسی کارشناسی اولیه مطرح نمودن درخواستها به نوبت در کمیسیون و نگهداری

سوابق و مصوبات می‌باشد.

تبصره 2 (اصلاحی): مرجع تشخیص اراضی زارعی و باغها وزارت جهاد کشاورزی است و مراجع قضایی و اداری نظر

سازمان جهاد کشاورزی زیربط را در این زمینه استعلام می‌نمایند و مراجع اداری موظف به رعایت نظر سازمان مورد اشاره

خواهند بود.

نظر سازمان جهاد کشاورزی برای مراجع قضایی به منزله نظر کارشناسی رسمی دادگستری تلقی می‌شود.

تبصره 3 (اصلاحی): ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و سایر هیاتها و مراجع مربوط مکلفند در موارد تفکیک

افراز و تقسیم اراضی زارعی 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 4 (الحاقی): احداث گلخانه‌ها دامداریها مرغداریها پرورش ماهی و سایر تولیدات کشاورزی. کارگاههای صنایع

تکمیلی و غذایی در روستاها بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و تغییر کاربری محسوب نمی‌شود. موارد مذکور از

شامل این ماده مستثنی بوده و با رعایت ضوابط زیست محیطی با موافقت سازمان‌های جهاد کشاورزی استانها بلامانع می‌باشد.

تبصره 5 (الحاقی): اراضی داخل محدوده قانونی روستاهای دارای طرح هادی مصوب مشمول ضوابط طرح هادی بوده و از کلیه ضوابط مقرر در این قانون مستثنی می‌باشند.

تبصره 6 (الحاقی): به منظور تعیین 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.

تبصره 7 (الحاقی): تجدید نظر در مورد تصمیمات کمیسیونهای موضوع تبصره (1) این ماده در مواردی که مجوز تغییر کاربری صادر شده با تشخیص و پیشنهاد وزارت جهاد کشاورزی به عهده کمیسیونی به ریاست وزیر جهاد کشاورزی یا نماینده تام‌الاختیار وی و با عضویت معاونان ذیربط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی کشور و سازمان حفاظت محیط زیست می‌باشد.

نماینده دستگاه اجرای ذی ربط می‌تواند حسب مورد و بدون حق رای در جلسات مذکور شرکت نماید.

ماده 2 (اصلاحی): در مواردی که به اراضی زارعی 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 خزانه‌داری کل کشور واریز می‌گردد.

تبصره 1 (اصلاحی): تغییر کاربری اراضی زارعی و باغهای برای سکونت شخصی صاحبان زمین تا 500 متر مربع فقط برای یکبار و احداث دامداریها، مرغداریها، پرورش ازیان، تولیدات گلخانه‌ای و همچنین واحدهای صنایع تبدیلی و تکمیلی بخش کشاورزی و صنایع دستی مشمول پرداخت عوارض موضوع این ماده نخواهند بود.

تبصره 2 (اصلاحی): اراضی زارعی و باغهای مورد نیاز طرح‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای مصوب مجلس شورای اسلامی (ملی - استانی) و طرح‌های خدمات عمومی مورد نیاز مردم را پرداخت عوارض موضوع؟؟ مستثنی بوده و تابع قوانین و مقررات مربوط می‌باشد.

تبصره 3 (الحاقی): تقویم و ارزیابی اراضی زارعی و باغهای موضوع این قانون توسط کمیسیون سه نفره‌ای متشکل از نمایندگان سازمان جهاد کشاورزی، استانداری، امور اقتصادی و دارایی استان در هر یک از شهرستانها انجام می‌پذیرد.

ماده 3 (اصلاحی): کلیه مالکان یا متصرفان اراضی زارعی و باغهای موضوع این قانون که بصورت غیرمجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره (1) ماده (1) این قانون اقدام به تغییر کاربری نمایند علاوه بر قلع و قمع؟ پرداخت جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زارعی 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 1: سازمانها و موسسات 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 2 (اصلاحی): هر یک از کارکنان دولت و شهرداریها و نهادها که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه تخلفی نموده باشند ضمن ابطالی مجوز صادره به جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زارعی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که مورد نظر متخلف بوده است و در صورت تکرار علاوه بر جریمه مذکور به انفعال 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 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 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 و هزینههای دادرسی و اجرای قانون برساند و بیست درصد (20٪) باقیمانده از درآمد موضوع این قانون به منظور مطالعه و آماده سازی زمینهای غیرقابل کشت و زرع برای توسعه شهرها و ایجاد شهرکها در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می گیرد.

ماده 5: از تاریخ تصویب این قانون نماینده وزارت کشاورزی در کمیسیون ماده 5 قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران عضویت خواهد داشت.

ماده 6: مقدار سیصد هکتار اراضی غیرقابل کشت از یکهزار 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 7 (الحاقی): کمیسیون موضوع تبصره (1) ماده (1) موظف است در تشخیص ضرورتها موارد ذیل را رعایت نماید:

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

2- ضوابط طرح‌های کالبدی، منطقه‌ای و ناحیه‌ای 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 کلی قانون مبنی بر حفظ کاربری اراضی زارعی و باغ‌ها.

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

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 دستگاههای ذی ربط در اراضی زارعی و باغ‌ها موضوع ماده (1) این قانون توسط وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی، مسکن و شهرسازی، استانداریها و شهرداریها و سایر مراجع ذی ربط صرفاً پس از تأیید 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.

ماده 9 (الحاقی): به منظور حمایت از تداوم کاربری اراضی زارعی و باغها واقع در داخل محدوده قانونی شهرها و شهرکها که در طرحهای جامع و تفصیلی دارای کاربری کشاورزی می‌باشند، دولت و شهرداریها موظفند تسهیلات و خدمات شهری را مطابق تعرفه فضای سبز شهرداریها در اختیار مالکان آنها قرار دهند.

ماده 10 (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 می‌گردد، چنانچه به طور غیرمجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره (1) ماده (1) 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 1: چنانچه مرتکب پس از اعلام جهاد کشاورزی به اقدامات خود ادامه دهد نیروی انتظامی موظف است با به درخواست جهاد کشاورزی از ادامه عملیات مرتکب جلوگیری نماید.

تبصره 2: مأموران جهاد کشاورزی موظفند با حضور نماینده دادسرا و در نقاطی که دادسرا نباشد با حضور نماینده دادگاه محل ضمن تنظیم صورتجلسه رأساً نسبت به قلع و قمع بنا و مستحذات اقدام و وضعیت زمین را به حالت اولیه اعاده نمایند.

ماده 11 (الحاقی): کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی که در اجرای قانون حفظ کاربری از کمیسیون موضوع تبصره (1) ماده (1) قانون حفظ کاربری اراضی زارعی و باغها مصوب 1374 مجوز تغییر کاربری اراضی زارعی 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 12 (الحاقی): ایجاد هر گونه متسحذات پس از حریم قانونی موضوع ماده (17) قانون اصلاح ایمنی راهها و راه‌آهن مصوب 1379 در مورد اراضی زارعی و باغی فقط با رعایت تبصره (1) ماده (1) این قانون مجاز می‌باشد.

ماده 13 (اصلاحی): وزارت جهاد کشاورزی مسؤول اجرای این قانون و آئین نامه‌های اجرایی آن می‌باشد.

ماده 14 (الحاقی): وزارت جهاد کشاورزی موظف است آئین نامه‌های اجرایی این قانون را با همکاری وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست ظرف مدت سه ماه تهیه و برای تصویب به هیأت وزیران ارائه نماید.

ماده 15 (اصلاحی): 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 1373/12/28 لغو می‌گردد.

قانون فوق (اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زارعی و باغها) 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 1385/8/10 به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

### قانون حفظ کاربری اراضی زارعی و باغ ها مصوب 1374/3/31

ماده 1 - به منظور حفظ کاربری اراضی زارعی و باغ ها و تداوم بهره وری آن ها از تاریخ تصویب این قانون تغییر کاربری اراضی زارعی و باغ ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک ها جز در موارد ضروری ممنوع می باشد.

تبصره 1 - در موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زارعی و باغ ها به عهده کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزارت خانه های کشاورزی، مسکن و شهرسازی، جهادسازندگی و سازمان حفاظت محیط زیست و استانداری که در هر استان زیر نظر وزارت کشاورزی تشکیل می شود محول می گردد و تصمیمات کمیسیون مزبور که واجد آرای اکثریت اعضاء باشد معتبر خواهد بود و این کمیسیون موظف است ظرف مدت دو ماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید.

تبصره 2 - مرجع تشخیص اراضی زارعی و باغ ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک ها وزارت کشاورزی است و تغییر کاربری اراضی موضوع این قانون در روستاها طبق ضوابطی که وزارت کشاورزی تعیین خواهد کرد مجاز می باشد.

تبصره 3 - ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی مکلفند در موارد تفکیک اراضی زارعی و باغ ها و تغییر کاربری آن ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک ها از وزارت کشاورزی استعلام و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند.

ماده 2 - در مواردی که به اراضی زارعی و باغ ها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده می شود هشتاد درصد (80٪) قیمت روز اراضی و باغ های مذکور با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکین وصول و به

خزانه داری کل کشور واریز می گردد. نحوه تقویم ارزش اراضی موضوع این قانون توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی تعیین و به تصویب هیات وزیران خواهد رسید.

تبصره 1 - تغییر کاربری زمین زراعی و باغ برای سکونت شخصی مالکین کم بضاعت در مساحت کوچک طبق ضوابط و تعاریفی که وزارت کشاورزی مشخص می نماید و هم چنین سایر نیازهای بخش کشاورزی و دامی مشمول پرداخت عوارض موضوع این ماده نخواهد بود.

تبصره 2 - وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است جهات توسعه شهرها و شهرک ها (متصل یا منفصل) را حتی المقدور در خارج از اراضی زراعی و باغ ها طراحی و از اراضی غیرزراعی و غیرقابل کشاورزی استفاده نماید و تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ های موجود داخل محدوده قانونی شهرها را به حداقل ممکن برساند.

ماده 3 - مالکین یا متصرفین اراضی زراعی و باغ های موضوع این قانون که غیرمجاز اراضی زراعی و باغ ها را تغییر کاربری دهند علاوه بر الزام به پرداخت عوارض موضوع ماده 2 به پرداخت جزای نقدی تا سه برابر بهای اراضی و باغ ها به قیمت روز زمین با کاربری جدید محکوم خواهند شد وزارت کشاورزی موظف است پرونده های متخلفین از این قانون را به مرجع قضائی ارسال تا مراجع مذکور دستور توفیف عملیات مربوط به موارد مذکور در این قانون را صادر و در خارج از نوبت رسیدگی و براساس ضوابط مربوطه حکم قطعی صادر نمایند.

تبصره 1 - سازمان ها و موسسات و شرکت های دولتی و شهرداری ها و نهادهای عمومی و شرکت ها و موسسات دولتی که شمول قانون نسبت به آن ها مستلزم ذکر نام است نیز مشمول مقررات این قانون باشد.

تبصره 2 - هریک از کارکنان دولت و شهرداری ها و نهادها که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه تخلفی نموده باشند به جزای تا سه برابر بهای اراضی و باغ ها به قیمت روز زمین با کاربری جدید و در صورت تکرار علاوه بر جریمه مذکور به انفصال دائم از خدمات دولتی و شهرداری ها محکوم خواهند شد. سردفتران متخلف نیز به شش ماه تا دو سال تعلیق از خدمت محکوم خواهند شد.

ماده 4 - دولت مکلف است همه ساله اعتباری معادل هشتاد درصد (80٪) از درآمدهای موضوع این قانون را در بودجه سالیانه وزارت کشاورزی منظور نماید تا وزارت مزبور طبق ضوابط قانونی مربوطه به مصرف امور زیربنائی کشاورزی شامل تسطیح اراضی، احداث کانال، آبیاری، زهکشی، سدها و بندهای خاکی تامین آب و احیاء اراضی موات و بایر برساند و بیست درصد (20٪) باقی مانده از درآمد موضوع این قانون به منظور مطالعه و آماده سازی زمین های غیرقابل کشت و زرع برای توسعه شهرها و ایجاد شهرک ها در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می گیرد.

ماده 5 - از تاریخ تصویب این قانون نماینده وزارت کشاورزی در کمیسیون ماده 5 قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران عضویت خواهد داشت.

ماده 6 - مقدار سیصد هکتار اراضی غیرقال 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 7 - وزارت کشاورزی مسئول اجرای این قانون می باشد و وزارت مذکور مکلف است آئین نامه اجرائی این قانون را ظرف مدت سه ماه تهیه و به تصویب هیات وزیران برساند.

ماده 8 - کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون لغو می گردد.

قانون فوق مشتمل بر هشت ماده و هفت تبصره در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ سی و یکم خردادماه یک هزار و سیصد و هفتاد و چهار مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ 1374/4/7 به تایید شورای نگهبان رسیده است.

وزارت جهاد کشاورزی - سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور

هیئت وزیران در جلسه مورخ 1386/3/2 بنا به پیشنهاد شماره 020/340 مورخ 1386/1/9 وزارت جهاد کشاورزی و به استناد ماده (14) قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها - مصوب 1385 - آیین نامه اجرایی قانون یاد شده را به شرح زیر تصویب نمود:

### آیین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب 1386

ماده 1- در آیین نامه اصطلاحات زیر در معانی مربوط به کار می‌رود:

الف- قانون: قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها - مصوب 1374 - و اصلاحیه آن - مصوب 1385 - که از این پس در این آیین نامه به اختصار قانون نامیده می‌شود.

ب- محدوده شهر، حریم شهر، محدوده شهرک و محدوده روستا: محدوده‌ای که براساس "قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها - مصوب 1384 -" به تصویب مراجع قانونی ذی ربط رسیده یا خواهد رسید.

پ- طرح هادی روستا: طرحی که ضمن ساماندهی و اصلاح بافت موجود میزان و مکان گسترش آبی و نحوه نیازمندیهای عمومی روستایی را حسب مورد در قالب مصوبات طرح‌های ساماندهی فضا و سکونتگاههای روستایی یا طرحهای جامع ناحیه‌ای تعیین می‌نماید.

ت- اراضی زراعی و باغها: اراضی تحت کشت، آیش و باغات شامل آبی، دیم اعم از دایر و بایر که سابقه بهره‌برداری داشته باشد و اراضی تحت فعالیتهای موضوع تبصره (4) الحاقی که در حکم اراضی زراعی و باغها محسوب می‌شود.

ث- کمیسیون: کمیسیون تبصره (1) ماده (1) قانون می‌باشد.

ج- کمیسیون تقویم: کمیسیون تبصره (3) الحاقی ماده (2) قانون می‌باشد.

چ- تفکیک: در مقررات ثبتی عبارت است از تقسیم مالی غیرمنقول به قطعات کوچکتر.

ح- افراز: در اصطلاح قضایی و ثبتی عبارت است از جدا کردن سهم مشاع شریک یا شرکاء و یا تقسیم مال غیرمنقول مشاع بین شرکاء به نسبت سهم آنان.

خ- تقسیم: اعم است از تفکیک و افراز و غیر آن.

د- تغییر کاربری: هر گونه اقدام که مانع از بهره‌برداری 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 جهاد کشاورزی تغییر کاربری محسوب شود.

ذ- مالک یا صاحب زمین: شخص یا اشخاص حقیقی یا حقوقی که بر اراضی زراعی یا باغی با ارایه سند مالکیت یا گواهی اداره ثبت مشعر بر مالکیت بوده و یا موافق احکام قطعیت یافته صادره از محاکم قضایی مالکیت آنان محقق شده باشد و چنانچه اراضی مذکور در مناطق مشمول اعلان ثبت عمومی و اجباری نباشد و از قدیم الایام از سوی اشخاص به عنوان مالک مورد بهره‌برداری واقع و شورای اسلامی محل تصرف مالکانه (قاعده ید) متقاضی را تأیید نماید و مستثنی بودن اراضی مورد نظر از انواع اراضی ملی و دولتی به تأیید مراجع ذیصلاح رسیده باشد، مالک تلقی می‌شود.

ر- طرحهای تملک و دارایی‌های سرمایه‌ای مصوب مجلس شورای اسلامی (ملی - استانی): طرحهایی که دارای موافقتنامه مبادله شده بین دستگاه اجرایی و سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور و یا استان (بنا به مورد) باشد.

ز- طرحهای خدمات عمومی موضوع ماده 2 قانون: طرحهای گردشگری و طرحهای غیرانتفاعی که مورد نیاز مردم باشد و قابلیت تملک خصوص نداشته و عموم مردم بتوانند از آن بهره‌مند شوند.

س- مجوز موضوع ماده (7) قانون: موافقتی اصولی یا جواز تأسیسی که توسط دستگاههای اجرایی ذی ربط در چارچوب قوانین و مقررات مربوط صادر می‌شود.

ش- مجوز یا پروانه ساخت موضوع ماده (8) قانون: موافقتی که توسط دستگاههای ذی ربط در احداث بنا و تأمین و واگذاری خدمات و تأسیسات زیربنایی مانند آب، برق، گاز و تلفن صادر می‌شود.

ص- اراضی داخل محدوده روستاهای دارای طرح هادی مصوب: محدوده شامل بافت موجود روستا و گسترش آتی آن در دوره‌ی طرح هادی روستا می‌باشد.

ماده 2- دبیرخانه کمیسیون در سازمان جهاد کشاورزی استان مستقر بوده و مدیر امور اراضی، دبیر کمیسیون می‌باشد. تبصره- نماینده دستگاه اجرایی ذی ربط جهت شرکت در جلسه کمیسیون بدون داشتن حق رأی از سوی دبیر دعوت خواهد شد.

ماده 3- درخواست اشخاص حقیقی و حقوقی برای تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها همراه مدارک ثابت کننده و قانونی مالکیت، جواز تأسیس یا موافقت اصولی طرح مورد نظر، نقشه عرضه مورد اجرای طرح، نظریه اداره کل حفاظت محیط زیست استان و حسب مورد پاسخ استعلام دستگاههای ذی ربط در چارچوب ماده (7) قانون، تحویل دبیرخانه می‌گردد.

تبصره 1- 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 بصورت خارج از نوبت در کمیسیون مطرح خواهد شد.

تبصره 2- نحوه و چگونگی دریافت تقاضاء تشکیل و تکمیل پرونده اعم از استعلامهای مورد نیاز، بررسی کارشناسی اولیه، مطرح نمودن درخواستها در کمیسیون، نگهداری سوابق و مصوبات و ابلاغ تصمیمات کمیسیون و کمیسیون تقویم به متقاضی براساس دستورالعملی خواهد بود که ظرف مدت دو ماه از سوی وزارت جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی) تهیه و ابلاغ می‌گردد.

تبصره 3- 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 ارایه مدارک و مستندات، پرونده حسب نوبت در دستور کار کمیسیون قرار می‌گیرد.

تبصره 4- جلسات کمیسیون با حضور رییس و حداقل سه عضو دیگر رسمیت دارد و تصمیمات آن با حداقل سه رأی موافق معتبر و لازم الاجرا خواهد بود. کمیسیون موظف است ظرف دو ماه از تاریخ ثبت درخواست یا استعلام در دبیرخانه نسبت به بررسی موضوع اقدام و نتیجه را از طریق دبیرخانه به متقاضی ابلاغ نماید.

تبصره 5- دبیرخانه کمیسیون از رؤسای سازمانهای میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و صنایع و معادن استان برای شرکت در جلسات دعوت به عمل خواهد آورد.

ماده 4- 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 و یا باغ با کاربری جدید به کمیسیون تقویم اعلام و پس از اخذ نظریه کمیسیون یاد شده و اعلام به متقاضی و ارایه گواهی لازم توسط وی مبنی بر واریز عوارض موضوع ماده (2) قانون به حساب خزانه داری کل کشور، مجوز تغییر کاربری را صادر و به مرجع استعلام کننده 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 ارایه گردد و کمیسیون موافقت نماید در صورت شمول عوارض موضوع ماده (2) قانون، با احتساب عوارض پرداختی قبلی مابه‌التفاوت تعیین و به متقاضی جهت واریز ابلاغ می‌گردد.

ماده 5- 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 (7) الحاقی ماده یک قانون احاله می‌گردد 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 6- وزارت جهاد کشاورزی موظف است ضوابط تشخیص اراضی و 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.

ماده 7- استانداری، امور اقتصادی و دارایی 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 نمایند. کمیسیون تقویم در مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان تشکیل و جلسات آن با حضور کلیه اعضاء رسمیت یافته و رأی اکثریت اعضاء معتبر و لازم الاجرا است.

ماده 8- 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 آیین نامه، دستورالعمل مشترکی از سوی وزارتخانه‌های کشور، امور اقتصادی و دارایی، مسکن 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 9- 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 هادی روستایی، نظر سازمان جهاد کشاورزی (مدیریت جهاد کشاورزی) را استعلام و تفکیک، افراز و تقسیم اینگونه 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 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.

ماده 10- مصادیق و ضوابط موضوع تبصره (4) ماده (1) ماده (2) قانون ظرف سه ماه پس از ابلاغ این آیین نامه، طی دستورالعملی حسب مورد با همکاری وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، صنایع و معدن و سازمانهای میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و حفاظت محیط زیست تهیه و توسط وزارت جهاد کشاورزی ابلاغ خواهد شد.

ماده 11- وزارت جهاد کشاورزی موظف است در اجرای ماده (10) قانون ظرف یک ماه مصادیق اقداماتی که تغییر کاربری غیرمجاز بوده و جرم محسوب می‌شود را تهیه و ابلاغ نماید.

ماده 12- به منظور اجرای قانون و جلوگیری از هرگونه عملیات تغییر کاربری غیرمجاز متخلف در اراضی زارعی و باغها، مأموران جهاد کشاورزی مکلفند ضمن بازدید از اراضی زراعی و باغها در صورت مشاهده هرگونه جرم ضمن توقف عملیات با رعایت ماده (10) قانون، نسبت به تنظیم صورتجلسه اقدام نمایند.

تبصره 1- 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 بنابه درخواست مأموران جهاد کشاورزی از ادامه عملیات متخلف جلوگیری نماید.

تبصره 2- مدیریت جهاد کشاورزی مکلف است با توجه به صورتجلسه 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 13- مأموران وزارت جهاد کشاورزی مکلفند در چارچوب تبصره‌های (1) و (2) ماده (10) قانون با حضور نیروی انتظامی و نماینده دادسرا یا دادگاه محل، ضمن تنظیم صورتجلسه، رأساً نسبت به قلع و قمع بنا و مستحذات، اقدام و وضعیت زمین را به حالت اولیه اعاده نمایند.

ماده 14- فعالیتهای موضوع تبصره (4) الحاقی به ماده یک قانون بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و در حکم اراضی زراعی و باغها می باشد. در صورتی که مجریان فعالیتهای این تبصره قصد تغییر کاربری این فعالیتهای را داشته باشند باید مجوز کمیسیون را اخذ نمایند و چنانچه بدون اخذ مجوز از کمیسیون تغییر کاربری غیرمجاز دهد اقدام آنان جرم محسوب و مطابق سایر مفاد این قانون با آنها برخورد می شود.

ماده 15- 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 همکاریهای لازم را با وزارت جهاد کشاورزی بعمل آورند.

ماده 16- نحوه و چگونگی پرداخت حق جلسه و حق الزحمه اعضای کمیسیونها و مجریان این قانون بنا بر دستورالعملی است که از سوی وزیر جهاد کشاورزی تعیین و ابلاغ می گردد.

ماده 17- سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور موظف است به منظور اجرای ماده (4) اصلاحی قانون، ردیفهای اعتباری مستقلی برای وزارتخانههای جهاد کشاورزی و مسکن و شهرسازی اختصاص دهد و همه ساله درآمدهای موضوع این ماده را به ترتیب هشتاد درصد (80٪) و بیست درصد (20٪) در بودجه سنواتی دستگاههای یاد شده منظور نماید.

ماده 18- آیین نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها و ضوابط تقویم اراضی موضوع تصویب نامه‌های شماره 13105/ت/15398 هـ مورخ 74/11/1 و شماره 128637/20/ت/16584 هـ مورخ 75/12/28 و اصلاحیه‌های بعدی آن لغو و این آیین نامه جایگزین آنها می گردد.

رونوشت به دفتر مقام معظم رهبری، دفتر رئیس جمهور، دفتر ریاست قوه قضاییه، دفتر معاون اول رئیس جمهور، دفتر معاون اجرایی رئیس جمهور، دفتر معاون حقوقی و امور مجلس رئیس جمهور، دفتر رئیس مجمع تشخیص مصلحت نظام، دیوان محاسبات کشور، دیوان عدالت اداری، اداره کل قوانین مجلس شورای اسلامی، سازمان بازرسی کل کشور، اداره کل حقوقی، اداره کل قوانین و مقررات کشور، وزارت دادگستری، وزارت امور اقتصادی و دارایی، وزارت کشور، وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت صنایع و معادن، سازمان حفاظت محیط زیست، دبیرخانه شورای اطلاع رسانی دولت و دفتر هیئت دولت ابلاغ می شود.

## آئین نامه اجرائی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب 74/10/24

- ماده 1 - در اجرای قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها - مصوب 1374 - که از این پس در آئین نامه به اختصار قانون نامیده می شود - عبارت های زیر دارای تعریف های مربوط هستند :
- الف - محدوده قانونی شهر : محدوده ای است که براساس تبصره (1) ماده (4) قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری - مصوب 1362 - به تصویب مراجع ذی ربط رسیده باشد.
- ب - محدوده قانونی شهرک : محدوده ای است که به تصویب مراجع قانونی ذی ربط رسیده باشد.
- ج - محدوده قانونی روستا : در طرح های هادی یا به سازی روستا، محدوده ای است که به تصویب مراجع قانونی ذی ربط رسیده باشد و در روستاهای فاقد طرح هادی یا به سازی، محدوده مسکونی موجود روستاست.
- ماده 2 - وزارت خانه های مسکن و شهرسازی و جهادسازندگی ، سازمان حفاظت و استاندارد های سراسر کشور، موظفند بنابه درخواست وزارت کشاورزی، نماینده خود را در هر استان جهت تشکیل موضوع تبصره (1) ماده (1) قانون - که از این پس در این آئین نامه به اختصار کمیسیون نامیده می شود - به وزارت یادشده معرفی کنند. وزیر کشاورزی حکم عضویت نمایندگان یادشده در کمیسیون را صادر می کند.
- تبصره - کمیسیون و دبیرخانه آن در سازمان کشاورزی استان مستقر می شود و سازمان یادشده در هر استان مسوول دبیرخانه را تعیین می کند.
- ماده 3 - درخواست متقاضی یا جانشین قانونی وی مبنی بر تغییر کاربری اراضی یا باغ های تحت تملک به جز درخواست های موضوع تبصره (2) ماده (1) قانون به انضمام تصاویر اسناد و مدارک لازم در دبیرخانه کمیسیون ثبت و به ترتیب تاریخ ثبت ، برای رسیدگی در دستور کار کمیسیون قرار می گیرد.
- کمیسیون درخواست های یادشده را در صورت لزوم ، پس از اخذ نظرات دستگاه های اجرائی مربوط و شهرداری ها ، مورد بررسی قرار می دهد و حداکثر ظرف دو ماه از تاریخ ثبت در دبیرخانه ، با رای اکثریت اعضاء در مورد آن ها تصمیم گیری می کند و مراتب را بلافاصله به متقاضی اعلام می نماید.
- تبصره 1 - شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، کمیسیون موضوع ماده (5) قانون تاسیس عالی شهرسازی و معماری ایران ، مراجع قانونی تصویب طرح های جامع یا هادی و سایر مراجع قانونی مربوط ، حسب مورد کاربری جدید زمین یا باغ موضوع ماده (2) قانون را تعیین می کنند.
- تبصره 2 - کمیسیون در صورت موافقت با تغییر کاربری زمین زراعی یا باغ موضوع درخواست یا قسمتی از آن ، مراتب را همراه با نقشه ( کروکی ) و مشخصات کامل ملک، به منظور تعیین قیمت روز زمین یا باغ برای کاربری جدید، به اداره کل امور اقتصادی و دارای استان مربوط اعلام می کند و پس از اخذ گواهی لازم مبتنی بر واریز هشتاد درصد (80٪) ارزش روز زمین و باغ موضوع ماده (2) قانون به حساب خزانه داری کل کشور، مجوز تغییر کاربری را صادر و به متقاضی یا جانشین قانونی وی اعلام می نماید.
- تبصره 3 - وزارت کشاورزی موظف است ضوابط تشخیص اراضی زراعی و باغ ها در خارج از محدوده قانونی شهرها را ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ این آئین نامه تعیین و جهت اجرا به سازمان های کشاورزی استان ها ابلاغ کند.
- تبصره 4 - وزارت امور اقتصادی و دارایی موظف است حداکثر ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ این آئین نامه، ضوابط مربوط به چگونگی تقویم ارزش اراضی مشمول تغییر کاربری موضوع قانون را تهیه و برای تصویب هیات وزیران پیشنهاد کند.
- ماده 4 - ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موظفند اراضی زراعی و باغ های خارج از محدوده قانونی شهرها و

شهرک ها را براساس نقشه ای که به تایید سازمان کشاورزی استان رسیده است ، تفکیک کنند. ضوابط و تفکیک اراضی زراعی و باغ ها در خارج از محدوده قانونی شهرها توسط وزیر کشاورزی تهیه و ابلاغ می شود.

ماده 5- وزارت کشاورزی موظف است ضوابط و تعاریف مربوط به تغییر کاربری زمین زراعی و باغ برای سکونت شخصی مالکان کم بضاعت در مساحت های کوچک ، هم چنین نیازهای بخش کشاورزی و دامی را که مشمول پرداخت عوارض موضوع ماده (2) قانون نمی باشند، ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ این آئین نامه تهیه و برای اجرا به کمیسیون موضوع تبصره (1) ماده (1) قانون ابلاغ کند.

تبصره - ضوابط و تعاریف موضوع این ماده در بخش امور دامی و سایر وظایف وزارت جهادسازندگی با هماهنگی وزارت یادشده تهیه می شود.

ماده 6- وزارت مسکن و شهرسازی در اجرای تبصره (2) قانون مکلف است جهات توسعه شهرها و شهرک ها ( متصل یا منفصل ) را حتی المقدور در خارج از اراضی زراعی و باغ ها طراحی و از اراضی غیرزراعی و غیرقابل کشاورزی استفاده کند و نظر وزارت کشاورزی را در مورد غیرزراعی و غیرقابل کشاورزی بودن اراضی اخذ کند.

تبصره - وزارت مسکن و شهرسازی موظف است دستورالعمل مربوط به چگونگی به حداقل رساندن تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ های داخل محدوده قانونی شهرها را ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ این آئین نامه تهیه و به دستگاه های مربوط ابلاغ کند.

ماده 7- وزارت کشاورزی و سازمان های کشاورزی استان ها پس از احراز تخلف موضوع ماده (3) قانون و تبصره های آن ، حسب مورد ضمن معرفی متخلفان به مراجع قضائی ، توقف عملیات و اقدامات را از مراجع یادشده درخواست می کند. مراجع قضائی ابتدا خارج از نوبت دستور موقوف توقف عملیات و اقدامات مغایر قانون را صادر و سپس برابر مقررات مربوط به تخلف رسیدگی و حکم مقتضی را صادر می کند. در صورت محکومیت متخلف به پرداخت جریمه نقدی ، ( مرجع قانونی مربوط موظف است برابر حکم دادگاه پس از وصول جریمه ، مجوز بنا و تاسیسات را صادر کند ) .

این ماده به استناد رای وحدت رویه دیوان عدالت اداری به شماره دادنامه 158، 159 مورخ 84/4/12 و مستنداً به قسمت دوم ماده 25 قانون دیوان عدالت اداری ابطال گردید.

ماده 8- سازمان برنامه و بودجه مکلف است هر سال اعتبارات عمرانی موضوع قانون را تحت ردیف های جداگانه برای وزارت کشاورزی و وزارت مسکن و شهرسازی به ترتیب هشتاد درصد (80٪) و بیست درصد (20٪) در لایحه بودجه سالانه منظور کند. معادل صددرصد (100٪) وجوه واریزی موضوع قانونی به درآمد عمومی کشور هر سال به نسبت های یادشده از محل اعتبارات مربوط در اختیار وزارت خانه های کشاورزی و مسکن و شهرسازی قرار می گیرد تا جهت اجرای طرح های مصوب موضوع ماده (4) قانون به مصرف برسد.

ماده 9- وزارت کشاورزی موظف است ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ این آئین نامه، سیصد هکتار اراضی غیرقال کشت موضوع ماده (6) قانون را جهت احداث ورزشگاه بزرگ اصفهان تعیین و به دستگاه اجرائی مربوط اعلام کند.

ماده 10- به منظور جلوگیری از تداخل وظایف در اجرای قانون زمین شهری - مصوب 1366 - در حريم استحفاظی ، دستورالعمل لازم به طور مشترک توسط وزرای کشاورزی و مسکن و شهرسازی تهیه و ابلاغ می شود.

ماده 11- زمین های مورد نیاز طرح های عمرانی مصوب مجلس شورای اسلامی ، از شمول این آئین نامه مستثناست.

این ماده به استناد رای وحدت رویه دیوان عدالت اداری به شماره دادنامه 7 مورخ 83/1/16 و مستنداً به قسمت دوم ماده 25 دیوان عدالت اداری ابطال گردید.

وزارت جهاد کشاورزی

قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی که در جلسه علنی روز سه شنبه مورخ بیست و پنجم فروردین ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و سه مجلس شورای اسلامی تصویب و با توجه به ایراد شورای نگهبان در جلسه مورخ 1385/11/21 مجمع تشخیص مصلحت نظام با اصلاحاتی در مواد (1)، (2) و (3) به تصویب نهایی رسیده و طی نامه شماره 192084 مورخ 1385/12/13 از سوی مجلس شورای اسلامی واصل گردیده است، به پیوست جهت اجرا ابلاغ می‌گردد. / ک

رونوشت به انضمام تصویر قانون به:

دفتر مقام معظم رهبری - دفتر رئیس جمهور - دفتر ریاست قوه قضائیه - دفتر معاون اول رئیس جمهور - مجمع تشخیص مصلحت نظام - وزارت امور اقتصادی و دارایی - سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور - دیوان محاسبات کشور - معاونت امور مجلس - اداره کل قوانین مجلس شورای اسلامی - دفتر هیأت دولت - اداره کل پیگیری طرح‌ها و لوایح - اداره کل حقوقی - اداره کل تدوین و تنقیح قوانین و مقررات کشور - وزارت دادگستری - روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران (جهت درج در روزنامه) ابلاغ می‌شود. / 12/16

در اجراء اصل یکصد و بیست و سوم (123) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب جلسه علنی مورخ 1383/1/25 مجلس که با عنوان طرح به مجلس شورای اسلامی تقدیم و مطابق اصل یکصد و دوازدهم (112) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران به مجمع محترم تشخیص مصلحت نظام ارسال گردیده بود، با اصلاحاتی در راستای مصلحت نظام توسط آن مجمع به پیوست ارسال می‌گردد.

### قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی

ماده 1- وزارت جهاد کشاورزی موظف است به منظور ارتقاء بهره‌وری 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 براساس شرایط اقلیمی، الگوی کشت، ضوابط مکانیزاسیون و کمیت و کیفیت منابع آب و خاک 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 و تصویب نماید. تبصره - در صورت تغییر شرایط و ضوابط مذکور جهت تعیین حدنصاب، دولت می‌تواند با پیشنهاد وزارت جهاد کشاورزی و رعایت مفاد این قانون، نصاب‌های تعیین شده را تغییر دهد.

ماده 2- تفکیک و افزای اراضی مذکور به قطعات کمتر از نصاب تعیین شده ممنوع است. ارائه هرگونه خدمات ثبتی از قبیل صدور سند مالکیت تفکیکی یا افزای مجاز نخواهد بود. برای اینگونه اراضی در صورت تقاضا، سند مشاعی صادر و نقل و انتقال اسناد به طور مشاعی بلامانع است.

ماده 3- دولت و سایر دستگاههای ذی ربط موظفند به منظور تشویق مالکین اراضی کشاورزی (که میزان مالکیت آنان کم تر از حد نصاب فنی، اقتصادی می باشد) به تجمیع و یکپارچه سازی آن اراضی به مساحت های در حد نصاب های تعیین شده و بالاتر، نسبت به اعطاء امتیازات و تسهیلات ویژه از قبیل: مالی، اعتباری، حقوقی، بازرگانی، فنی و ساخت زیربنای تولیدی و پرداخت یارانه های حمایتی مورد نیاز اقدام نماید.

ماده 4- 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 تأیید 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 مآلاً به کاهش هزینه های عمومی می انجامد، جبران می گردد.

ماده 5- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است نقشه یکپارچه شده اراضی خرد مالکین را که به صورت پراکنده مورد بهره برداری قرار می گیرد پس از معاوضه و یا خرید و فروش توسط مالکین، ترسیم و صورتمجلس حاوی حدود و ثغور و مساحت و سهام مالکین قطعه مزبور را با تأیید آنها و نماینده وزارت جهاد کشاورزی تنظیم کند و بدون پرداخت مالیات و هزینه های ثبتی و حقوق دولتی توسط مالکین، طبق صورتمجلس تنظیمی و با رعایت مقررات ثبتی از جهت حفظ حقوق اشخاص 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 مآلاً به کاهش هزینه های عمومی می انجامد، جبران می گردد.

ماده 6- 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، آئین نامه اجرائی این قانون را تهیه و پس از تصویب هیأت وزیران به مورد اجراء گذارد.

قانون فوق مشتمل بر شش ماده و یک تبصره در جلسه علنی روز سه شنبه مورخ بیست و پنجم فروردین ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و سه مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ 8385/11/21 با اصلاحاتی در مواد (1)، (2) و (3) از سوی مجمع تشخیص مصلحت نظام موافق با مصلحت نظام تشخیص داده شد.

بند ب تبصره 18 قانون بودجه سال 1386 کل کشور در خصوص صدور اسناد مالکیت اراضی کشاورزی:

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است بر اساس آئین نامه ای که به پیشنهاد مشترک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، وزارتخانه های جهاد کشاورزی و مسکن و شهرسازی تهیه و پس از تأیید سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید. با دریافت سی درصد هزینه صدور اسناد از مالکین و تا مین هفتاد درصد از محل اعتبارات هزینه ای از محل ردیف 108500 قسمت چهارم این قانون نسبت به صدور اسناد مالکیت اراضی کشاورزی

موضوع بند ح ماده 18 قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران اقدام نماید. نقل و انتقالات بعد از صدور سند مالکیت مشمول مفاد این بند نمی باشد.

بند ح از ماده 18 قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران: صدور سند مالکیت اراضی کشاورزی واقع در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها و روستاها به نام مالکین قانونی آنها از طریق سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تا پایان برنامه چهارم

### "آیین نامه اجرایی صدور اسناد مالکیت اراضی کشاورزی"

ماده 1- اراضی کشاورزی موضوع این آیین نامه، شامل اراضی واقع در خارج از محدوده قانونی شهرها، شهرکها و روستاهای موضوع مواد (1)، (2)، (3) و (4) قانون تعاریف محدوده و حرین شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها- مصوب 1384- مورد عمل ماده (133) قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی- مصوب 1383- می باشد که مستثنا از اراضی ملی و دولتی بوده و مورد بهره برداری کشاورزی قرار گرفته و یا به حالت آیش بوده است. تبصره - تشخیص اراضی مشمول ماده (1) به عهده مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان است.

ماده 2- مدیریت جهاد کشاورزی شهرستانها مزایای استفاده از این آیین نامه و نحوه تسلیم تقاضا را رأساً یا از طریق شورای سلامی شهرها و روستاها با انتشار آگهی الصاقی در محل به اطلاع عموم می رساند.

ماده 3- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با هماهنگی وزارت جهاد کشاورزی، نسبت به تهیه فرم تقاضای مخصوص این آیین نامه اقدام می نماید و فرم های مذکور را در اختیار وزارت یاد شده قرار می دهد.

ماده 4- مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان ضمن بررسی تقاضاهای و اصل شده، گواهی لازم مبنی بر صدور سند مالکیت اراضی موضوع این آیین نامه و بلا مانع بودن از لحاظ مقررات اراضی موات و منابع ملی و اصلاحات اراضی و عدم تداخل با مناطق چهارگانه تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست و سایر مقررات مرتبط صادر و به اداره های ثبت اسناد و املاک محل ارسال می کند.

ماده 5- اداره های ثبت اسناد و املاک محل پس از دریافت گواهی موضوع ماده (4) این آیین نامه به ترتیب زیر عمل می کنند: الف- نسبت به اعزام نماینده و نقشه بردار برای بررسی وضع محل و ترسیم و تطبیق نقشه با سوابق ثبتی و تبعیت از حدود مجاورین مبادرت نموده، پس از تنظیم صورت مجلس با قید حدود و مشخصات و مترژ و مساحت و حقوق ارتفاعی ملک و ارزیابی آن، گزارش مربوط را جهت بررسی و تأیید و عدم مغایرت با قوانین و مقررات به مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان ارسال می کنند.

ب- در صورت بروز اختلاف در مساحت و حدود و سایر موارد، نمایندگان ثبت اسناد و املاک و جهاد کشاورزی و دادگستری محل، منطقه مربوط را معاینه و بررسی و رفع نقص و اختلاف می نمایند.

ج- چنانچه اراضی مذکور فاقد سابقه ثبت باشند پس از احراز تصرف مالکانه متقاضی، اظهارنامه به نام وی تنظیم گردیده و عملیات ثبتی تا صدور سند مالکیت ادامه می یابد.

د- چنانچه مورد تقاضا در جریان ثبت باشد، پس از معاینه محل و تطبیق سوابق ثبتی با مالکیت متقاضی در صورت ختم عملیات ثبتی، نسبت به صدور سند مالکیت طبق مفاد این آیین نامه اقدام می شود.

ماده 6- قیمت تمام شده صدور اسناد مندرج در این آیین نامه شامل حق الزحمه نماینده و نقشه بردار و کارکنان تنظیم اظهارنامه و صدور سند مالکیت و سایر هزینه های اداری و پشتیبانی و همچنین حقوق دولتی می باشد که با پیشنهاد سازمان

ثبت اسناد و املاک کشور و تأیید سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور تعیین می‌شود. چنانچه ظرف یکماه از تاریخ اعلام سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، تأییدیه سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور ارائه نشد، نظر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در این زمینه ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

ماده 7- اداره‌های ثبت اسناد و املاک محل در هنگام تنظیم اظهارنامه یا ثبت در دفتر املاک، سی درصد (30٪) قیمت تمام شده صدور سند مالکیت- به شرح ماده (6) - را از مالک دریافت نموده و پس از واریز حق ثبت املاک به حساب درآمد عمومی ردیف (140101) قانون بودجه سال 1386 کل کشور، مابقی را به حساب مخصوصی که به همین منظور افتتاح می‌شود، واریز می‌کنند و در پایان هر ماه با امضای مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان و ذیحساب به عاملان مؤثر، بابت هزینه‌های متعلقه موضوع ماده (6) پرداخت می‌شود.

ماده 8- وزارت جهاد کشاورزی موظف است هر شش ماه یکبار، گزارش پیشرفت کار را به هیئت دولت ارائه نماید.

این تصویب نامه در تاریخ 1386/5/9 به تأیید مقام محترم ریاست جمهوری رسیده است.

رونوشت به دفتر مقام معظم رهبری، دفتر رئیس جمهور، دفتر ریاست قوه قضاییه، دفتر معاون اول رئیس جمهور، دفتر معاون اجرایی رئیس جمهور، دفتر معاون حقوقی و امور مجلس رئیس جمهور، دفتر رئیس مجمع تشخیص مصلحت نظام، دیوان محاسبات کشور، دیوان عدالت اداری، اداره کل قوانین مجلس شورای اسلامی، سازمان بازرسی کل کشور، اداره کل حقوقی، اداره کل قوانین و مقررات کشور، کلیه وزارتخانه‌ها، سازمان‌ها و مؤسسات دولتی، نهادهای انقلاب اسلامی، استانداری‌های سراسر کشور، روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران، دبیرخانه شورای اطلاع رسانی دولت و دفتر هیئت دولت ابلاغ می‌شود.

آئین نامه اجرایی قانون صدور اسناد مالکیت اراضی مشمول اصلاحات ارضی در روستاها و شهرهای مشمول مصوب

74/2/3

ماده 1- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است اجرای قانون صدور اسناد مالکیت اراضی مشمول اصلاحات ارضی در روستاها و شهرهای مشمول را به نحو مقتضی جهت اطلاع عموم آگهی نماید.

ماده 2- ثبت محل مکلف است با وصول درخواست کتبی و اسناد رسمی مالکیت متقاضی به شرح زیر نسبت به صدور سند مالکیت اقدام نماید :

الف) چنانچه ملک سابقه ثبت در دفتر املاک داشته باشد و سند رسمی به صورت مشاع تنظیم شده باشد پس از اخبار، در دفتر املاک جاری ثبت و سند مالکیت صادر خواهد شد.

ب) اگر ملک جزء املاک مجهول المالك بوده و پرونده ثبتی نداشته یا در صورت داشتن پرونده ثبتی، تحدید حدود نشده باشد مطابق ماده (144) قانون ثبت اقدام می‌گردد و در صورت وصول اعتراض مطابق ماده (145) همان قانون عمل خواهد شد.

پ) اگر ملک تحدید حدود گردیده باشد عملیات ثبتی به نام صاحب سند رسمی ادامه یافته و سند مالکیت صادر خواهد شد. تبصره - در مواردی که دارندگان سند رسمی مشاعی به صدور اسناد مالکیت مفروز توافق داشته باشند و مراتب را در ضمن صورت جلسه ای همراه با نقشه افزای ارائه نمایند، واحد ثبتی سند مالکیت مفروز صادر خواهد کرد.

ماده 3- هزینه های ثبتی صدور اسناد مالکیت موضوع این آئین نامه مطابق مقررات عمومی ثبت از متقاضیان دریافت و به حساب خزانه واریز می‌شود و دو نسخه فیش پرداختی به ثبت محل تسلیم می‌گردد.



دستورالعمل تعیین مصادیق تغییر کاربری غیرمجاز موضوع ماده 10 قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زارعی و باغها مصوب 1385/8/1 مجلس شورای اسلامی  
(موضوع ماده 11 تصویب نامه شماره 59879/ت/37110 هـ مورخ 1386/4/19 هیئت وزیران)

1- اقدامات ذیل در صورتی که در اراضی زارعی و باغهای موضوع قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زارعی و باغها و بدون رعایت ضوابط و مقررات مربوطه و اخذ مجوز از کمیسیون تبصره یک ماده یک و یا موافقت سازمان جهاد کشاورزی در قالب طرح‌های تبصره 4 الحاقی قانون مذکور حسب مورد صورت گیرد و مانع از تداوم تولید و بهره‌برداری و استمرار کشاورزی شود به عنوان مصادیق تغییر کاربری غیرمجاز تلقی می‌گردد:

- Ø برداشت یا افزایش شن و ماسه
- Ø ایجاد بنا و تأسیسات
- Ø خاکبرداری و خاکریزی
- Ø گود برداری
- Ø احداث کوره‌های آجر و گچ‌پزی
- Ø پی کنی
- Ø دیوار کشی اراضی
- Ø دپوی زباله، نخاله و مصالح ساختمانی، شن و ماسه و ضایعات فلزی.
- Ø ایجاد سکونتگاههای موقت
- Ø استقرار کانکس و آلاچیق
- Ø احداث جاده و راه
- Ø دفن زباله‌های واحدهای صنعتی
- Ø رها کردن پساب‌های واحدهای صنعتی، فاضلاب‌های شهری، ضایعات کارخانجات
- Ø لوله گذاری
- Ø عبور شبکه‌های برق
- Ø انتقال و تغییر حقایق اراضی زارعی و باغات به سایر اراضی و فعالیت‌های غیر کشاورزی
- Ø سوازدن، قطع و ریشه کنی و خشک کردن باغات به هر طریق
- Ø مخلوط ریزی و شن ریزی
- Ø احداث راه آهن و فرودگاه
- Ø احداث پارک و فضای سبز.
- Ø پیست‌های ورزشی
- Ø استخرهای ذخیره آب غیر کشاورزی
- Ø احداث پارکینگ مسقف و غیرمسقف
- Ø محوطه سازی (شامل سنگفرش و آسفالت کاری، جدول گذاری، سنگ ریزی و موارد مشابه)
- Ø صنایع تبدیلی و تکمیلی و غذایی و طرح‌های موضوع تبصره 4 فوق‌الذکر.
- Ø صنایع دستی

## Ø طرح‌های خدمات عمومی

Ø طرح‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای مصوب مجلس شورای اسلامی (ملی - استانی).

تبصره:

تشخیص سایر مصادیق تغییر کاربری غیرمجاز به عهده سازمان امور اراضی کشور بوده و سازمان جهاد کشاورزی استان موظف است در صورت ابهام نظریه سازمان مذکور را استعلام و براساس آن عمل نماید.

2- تغییر هر یک از فعالیت‌ها و طرح‌های موضوع تبصره 4 الحاقی به ماده یک قانون به خارج از مصادیق و ضوابط تبصره مذکور بدون اخذ مجوز از کمیسیون تبصره 1 ماده 1 قانون تغییر کاربری غیرمجاز تلقی می‌گردد.

تبصره:

تغییر فعالیت‌ها و طرح‌های موضوع تبصره 4 الحاقی به ماده یک قانون به سایر طرح‌های مندرج در تبصره مذکور مستلزم اخذ گواهی لازم از اداره کل محیط زیست استان و موافقت رئیس سازمان جهاد کشاورزی می‌باشد.

در اجرای تبصره (2) ماده (3) آیین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زارعی و باغها موضوع تصویب نامه شماره 37110/ت/59879 هـ مورخ 1386/4/19 هیأت محترم وزیران به پیوست "دستورالعمل نحوه و چگونگی دریافت تقاضا، تشکیل و تکمیل پرونده، بررسی کارشناسی طرح درخواست در کمیسیون تبصره 1 ماده 1، نگهداری سوابق و مصوبات و ابلاغ تصمیمات کمیسیون تقویم" برای اجراء ابلاغ می‌گردد.

رونوشت:

- جناب آقای صفایی معاون محترم توسعه منابع انسانی برای اطلاع و همکاری لازم
- جناب آقای شریفی معاون محترم وزیر و رئیس سازمان جنگلها، مراتع و آبخیزداری کشور برای اطلاع
- جناب آقای اورنگی رئیس محترم سازمان امور اراضی برای اطلاع و پیگیری لازم
- روزنامه رسمی کشور به انضمام تصویر دستورالعمل فوق‌الذکر برای انتشار در روزنامه رسمی کشور

دستورالعمل نحوه چگونگی دریافت تقاضا، تشکیل و تکمیل پرونده بررسی کارشناسی طرح درخواست در کمیسیون تبصره (1) ماده (1) نگهداری سوابق و مصوبات و ابلاغ تصمیمات کمیسیون و کمیسیون تقویم

(موضوع تبصره 2 ماده 3 مصوبه شماره 37110/ت/59879 هـ مورخ 1386/4/19 هیأت محترم وزیران)

الف) چگونگی دریافت تقاضای تغییر کاربری اشخاص حقیقی و حقوقی و نحوه رسیدگی به آن:

1- اشخاص حقیقی و حقوقی درخواست تغییر کاربری خود را به همراه مدارک ذیل براساس فرم‌های ابلاغی پیوست به دبیرخانه کمیسیون تبصره 1 ماده 1 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 موافق احکام قطعیت یافته صادره از محاکم قضایی مالکیت آنان محقق شده باشد و چنانچه اراضی مذکور در مناطق مشمول اعلان ثبت عمومی و اجباری نباشد و از قدیم الایام از سوی اشخاص به

عنوان مالک مورد بهره‌برداری واقع و شورای اسلامی محل تصرف مالکانه (قاعده ید) متقاضی را تأیید نماید و مستثنی بودن اراضی مورد نظر از انواع اراضی ملی و دولتی به تأیید مراجع ذیصلاح رسیده و تصرفات بلامنازع و بلامعارض باشد، مالک تلقی می‌شود.

تبصره 1: در خصوص اراضی وقفی، اخذ نظریه متولی موقوفه الزامی می‌باشد.

تبصره 2:

اراضی منابع ملی و دولتی که بدون مجوز تصرف و تبدیل به زراعت و باغ شده تا قبل از تعیین تکلیف توسط مراجع قانونی ذیربط، قابل طرح در کمیسیون تبصره 1 ماده 1 نمی‌باشد.

1-2- موافقت اصولی یا جواز تاسیسی که توسط دستگاههای اجرایی ذی ربط در چارچوب قوانین و مقررات مربوط صادر می‌شود.

1-3- نقشه عرصه محل اجرای طرح با مشخص بودن عوارض طبیعی و نقاط ثابت جهت تطبیق محل وقوع ملک در طبیعت.  
2- مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان درخواست تغییر کاربری را جهت انجام بررسی‌های اولیه اعم از مطابقت مدارک منضم به درخواست و نقشه ارائه شده و تشخیص زارعی و یا باغ بودن اراضی برابر مقررات موضوع ماده 6 آیین نامه اجرایی به کارشناس یا کارشناسان منتخب رئیس سازمان جهاد کشاورزی ارجاع می‌نماید و پس از وصول نظریه مذکور مبنی بر زارعی و باغ بودن، نسبت به اخذ پاسخ استعلامات مقرر در ماده 3 آیین نامه اجرایی اقدام و پرونده متشکله را به دبیرخانه کمیسیون ارسال تا در نوبت رسیدگی قرار گیرد.

تبصره: چنانچه نظریه کارشناس یا کارشناسان منتخب بر غیر زارعی و باغی بودن اراضی مورد نظر باشد درخواست متقاضی منضم به نظریه مذکور بدون اخذ استعلامات به دبیرخانه کمیسیون ارسال تا به شرح ذیل اقدام گردد:

الف) چنانچه نظریه غیر زارعی و باغی بودن مورد تأیید رئیس سازمان جهاد کشاورزی استان باشد مراتب عدم شمول قانون حفظ کاربری و اصلاحیه آن از طریق دبیرخانه کمیسیون به مرجع استعلام کننده یا متقاضی اعلام می‌گردد.

ب) چنانچه نظریه غیر زارعی و باغی بودن، مورد تأیید رئیس سازمان جهاد کشاورزی استان نباشد، به مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان اعلام تا استعلامات موضوع ماده 3 آیین نامه اجرایی را انجام دهد.

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

4- در صورتی که متقاضی مدارک و مستندات موضوع بند 1 را به دبیرخانه کمیسیون تسلیم نماید دبیر کمیسیون می‌بایست در اجرای بند 2 مراتب را به همراه مدارک و مستندات مربوطه به مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان ارسال تا پس از تکمیل پرونده و با رعایت نوبت و ظرف مدت 2 ماده، موضوع در کمیسیون تبصره 1 ماده 1 مطرح و اتخاذ تصمیم گردد.

تبصره: اعضای کمیسیون موظفند علاوه بر محتویات پرونده تکمیلی، ضوابط پنجگانه مصرحه در ماده 7 الحاقی قانون را در تشخیص ضرورت رعایت نمایند.

5- دبیر کمیسیون که توسط رئیس سازمان جهاد کشاورزی انتخاب می‌شود، موظف است به منظور تشکیل به موقع جلسات کمیسیون تبصره 1 ماده 1 نسبت به ارسال دعوت نامه کتبی برای اعضاء اقدام و تصمیمات کمیسیون را در سوابق دبیرخانه ثبت و ضبط نمایند.

تبصره 1:

در صورت درخواست دستگاه اجرایی ذیربط و یا براساس نوع طرح و تشخیص دبیر کمیسیون ضمن هماهنگی با رئیس سازمان جهاد کشاورزی از نماینده دستگاه اجرایی ذیربط برای حضور در جلسه کمیسیون (بدون حق رأی) دعوت به عمل می‌آید.

تبصره 2:

ابلاغ تصمیمات کمیسیون و صدور مجوز ضرورت تغییر کاربری توسط دبیر کمیسیون صورت می‌پذیرد.  
6- ضوابط مربوط به تقویم و ارزیابی در قالب دستورالعمل جداگانه‌ای ابلاغ می‌شود.

ب) چگونگی رسیدگی به استعلامات دستگاههای مصرحه در ماده 8 قانون:

دبیرخانه کمیسیون یا مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان در صورت وصول استعلام در خصوص صدور مجوز یا پروانه ساخت و تأمین و واگذاری خدمات و تأسیسات زیربنایی به شرح زیر عمل می‌نماید:

1- در صورت وجود سابقه مبنی بر موافقت و یا مخالفت با تغییر کاربری توسط کمیسیون تبصره 1 ماده 1 دبیر کمیسیون یا مدیر جهاد کشاورزی شهرستان با مراجعه به سوابق، نسبت به پاسخگویی به مرجع استعلام کننده اقدام می‌نماید.

2- در صورت درخواست احداث بنا یا تأسیسات جدید، دبیرخانه کمیسیون یا مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان مطابق ضوابط مقرر در بند الف این دستورالعمل اقدام می‌نماید.

3- کلیه ساخت و سازهای صورت گرفته قبل از قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها (مصوب 1374/3/31) از شمول مقررات این دستورالعمل خارج می‌باشد.

ج) چگونگی رسیدگی به درخواستهای موضوع تبصره 1 ماده 3 آیین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زارعی و باغها (تبصره 2 اصلاحی ماده 2 قانون):

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 بصورت خارج از نوبت در کمیسیون مطرح خواهد شد.

د) تمرکز اطلاعات مربوطه به تغییر کاربری در سازمانهای جهاد کشاورزی استان:

1- رئیس سازمان جهاد کشاورزی مکلف است نسبت به تهیه مکانی مناسب جهت استقرار دبیرخانه کمیسیون تبصره 1 ماده 1 با امکانات و تجهیزات لازم برای نگهداری سوابق، مصوبات، پرونده‌های متشکله و غیره در مدیریت امور اراضی اقدام نماید.

2- سازمان امور اراضی برنامه نرم‌افزاری لازم جهت ثبت و ضبط سوابق تشخیص نوع زمین، تصمیمات کمیسیون تبصره 1 ماده 1، کمیسیون تقویم و تغییر کاربری‌های غیرمجاز و ... تهیه و به سازمانهای جهاد کشاورزی استانها ارسال می‌نماید.

3- سازمانهای جهاد کشاورزی استانها موظفند گزارش عملکرد 3 ماهه را در قالب نرم‌افزار مربوطه به سازمان امور اراضی ارسال نمایند.

دستور العمل تعیین مصادیق و ضوابط موضوع تبصره 4 الحاقی با ماده 1 و تبصره 1 اصلاحی ماده 2 قانون حفظ کاربری اراضی زارعی و باغها

(موضوع ماده 10 تصویب نامه شماره 59879/ت 37110 هـ مورخ 1386/4/19 هیئت وزیران)

در اجرای ماده 10 آیین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زارعی و باغها موضوع تصویب نامه شماره 59879/ت 37110 هـ مورخ 1386/4/19 هیئت وزیران و به منظور تعیین مصادیق و ضوابط فعالیتهای موضوع تبصره 4 الحاقی به ماده 1 و تبصره 1 اصلاحی ماده 2 قانون حفظ کاربری اراضی زارعی و باغها دستورالعمل مشروح ذیل که به تایید وزارتخانه های مسکن و شهرسازی، صنایع و معادن و سازمانهای میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و حفاظت محیط زیست رسیده است، جهت اجرا ابلاغ می گردد:

الف) تعاریف:

1- کارگاه یا واحد صنایع تکمیلی، غذایی و تبدیلی:

کارگاه صنایع تکمیلی و غذایی و واحدهای صنایع تبدیلی و تکمیلی بخش کشاورزی، بنگاه های تولیدی هستند که به موجب جواز تاسیس یا موافقت اصولی صادره از سوی دستگاههای اجرایی ذیربط به فعالیت می پردازند و مصادیق آن براساس کدهای آیسیک (ویرایش سوم) به شرح پیوست می باشد.

2- ضوابط زیست محیطی:

عبارتست از ضوابط و مقررات استقرار صنایع و در داخل مناطق چهارگانه با رعایت ضوابط خاص و حساسیتهای مناطق مذکور با تشخیص سازمان حفاظت محیط زیست و پس از کسب استعلام ملاک عمل خواهد بود.

3- سایر تولیدات کشاورزی:

شامل فعالیتهایی از قبیل پرورش قارچ، آبزیان، اسب، کرم ابریشم، زنبورداری، تولید نهال و بذر و ... می باشد که حسب اظهار نظر معاونت های ذیربط وزارت جهاد کشاورزی تعیین و پس از تصویب کمیسیون تبصره 2 جزء 3 این دستورالعمل اعلام می گردد.

تبصره 1:

با توجه به اینکه فعالیتهای مندرج در تبصره 4 الحاقی به ماده 1 بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و تغییر کاربری محسوب نمی شوند. لذا انجام اقدامات تکمیلی که حسب مورد لازمه و مکمل زیر ساختها و تاسیسات مورد نیاز تولیدات کشاورزی می باشند از قبیل:

- 1- احداث راههای بین مزارع.
- 2- تأسیسات تأمین و انتقال آب کشاورزی و کانالهای زهشکی.
- 3- ایستگاههای پمپاژ و استخرهای ذخیره آب کشاورزی.
- 4- موتورخانه و آشیانه ماشین آلات کشاورزی (هانگار).
- 5- اتاق کارگری و نگهداری
- 6- دیوار کشی باغات.
- 7- محل جمع‌آوری و نگهداری محصولات کشاورزی.

با رعایت ضوابطی که توسط سازمان امور اراضی برای هر یک از اقدامات مذکور تعیین و اعلام می‌گردد مشمول این تبصره می‌گردد.

تبصره 2:

سایر مصادیقی که در این دستورالعمل به آنها اشاره نگردیده است حسب مورد، توسط کمیسیون مرکب از نمایندگان وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، صنایع و معادن و جهاد کشاورزی و سازمانهای حفاظت محیط زیست و میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری تشخیص و احصاء خواهد گردید و مراتب توسط سازمان امور اراضی ابلاغ خواهد شد. رأی کمیسیون مزبور با اکثریت آرا ملاک عمل بوده و جلسات در محل دبیرخانه مرکزی مستقر در سازمان امور اراضی تشکیل خواهد شد.

ب- قلمرو اجرای فعالیتهای مذکور در تبصره 4 الحاقی به ماده 1 قانون حفظ کاربری اراضی و زراعی و باغها: اراضی زراعی و باغی که خارج از محدوده شهرها، شهرک‌ها و محدوده روستاهای دارای طرح هادی مصوب واقع است، می‌باشد.

ج) ضوابط و مراحل رسیدگی فعالیت‌های موضوع تبصره 4 ماده 1:

1- در صورت وصول استعلام از مراجع ذیربط یا درخواست متقاضی و ارائه مدارک و مستندات اعم از طرح، نقشه محدوده اراضی مورد تقاضا، مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان پس از تطبیق موقعیت زمین و مطابقت آن با مفاد تبصره فوق و احراز

شامل این دستورالعمل، مکلف است به منظور رعایت ضوابط زیست محیطی ضمن استعلام لازم از اداره حفاظت محیط زیست و اخذ نظریه اداره مذکور مراتب را با رعایت ضوابط تشخیص اراضی زارعی و باغها، همراه پرونده متشکله به سازمان جهاد کشاورزی استان (مدیریت امور اراضی استان) ارسال نماید.

تبصره: سازمان جهاد کشاورزی موظف است قبل از صدور موافقت نامه در مواردی که متقاضی فاقد سند مالکیت رسمی باشد پس از استعلام و اخذ نظریه سازمان مسکن و شهرسازی استانها در مورد اراضی واقع در حریم شهرها و در مورد اراضی خارج از حریم شهرها از اداره کل منابع طبیعی نسبت به اخذ تعهدنامه رسمی از ایشان مبنی بر پذیرش مسئولیت هرگونه دعوی احتمالی و به عهده گرفتن خسارات و غرامت وارده راجع به مالکیت ملک محل اجرای طرح اقدام نماید.

2- مدیریت امور اراضی پس از وصول و بررسی پرونده و سایر مقررات و دستورالعمل‌های مربوطه، حسب مورد موافقت یا عدم موافقت رئیس سازمان جهاد کشاورزی را با اجرای طرح مورد نظر حداکثر ظرف یک ماه به مرجع استعلام کننده یا متقاضی اعلام می‌نماید. رعایت نکات ذیل قبل از صدور موافقت از سوی سازمان جهاد کشاورزی لازم الاجراست.

2-1 توسعه و ایجاد واحدها و کارگاههای صنایع تکمیلی، تبدیلی و غذایی را در نواحی و شهرک‌های صنعتی هدایت و در موارد ضرورت از اراضی زارعی و باغی غیرقابل کشاورزی و کم بازده استفاده شود.

2-2 حتی المقدور از صدور موافقت در اراضی زارعی درجه 1 و 2 و همچنین باغها و اراضی واقع در محدوده قطب‌های کشاورزی، اراضی تحت شبکه‌های آبیاری زیر دست سدها و تجهیز و نوسازی شده خودداری نمایند.

2-3 به مزیت نسبی تولیدات شکاوری و الگوی کشت منطقه توجه شود.

2-4 رعایت قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی (مصوب 1385/11/21 مجمع تشخیص مصلحت نظام) در انتخاب محل اجرای طرح الزامی است.

2-5 حتی المقدور در انتخاب محل اجرای طرح، حفظ یکپارچگی اراضی، مدنظر قرار گرفته به نحوی که ایجاد راههای دسترسی، موجب تخریب بی‌رویه اراضی نشود.

2-6 در نظر گرفتن حداقل مساحت مورد نیاز برای اجرای طرح، توسط مراجع صادر کننده موافقت اصولی مورد تاکید می‌باشد.

3- در ذیل موافقت نامه‌های صادره قید گردد:

3-1 این موافقت نامه صرفاً در اجرای طرح‌های تبصره 4 الحاقی به ماده یک قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها صادر شده و هیچگونه حق مالکیتی برای دارنده موافقت نامه ایجاد نخواهد نمود. بدیهی است در صورتی که بعداً راجع به ملک محل اجرای طرح، ادعا و اختلافی از باب مالکیت بوجود آید مسئولیت آن منحصراً متوجه دارنده موافقت نامه خواهد بود.

3-2 این موافقت نامه مجوز احداث بنا نمی‌باشد و اخذ مجوز لازم از مراجع ذیربط الزامی می‌باشد.

(د) ضوابط طرح‌های موضوع تبصره 1 اصلاحی ماده 2 قانون:

فعالیت‌های موضوع این تبصره در خارج از محدوده شهرها، شهرک‌ها و روستاها (به جز مواردی که در تبصره 4 الحاقی به ماده یک قانون قید گردیده)، مشمول طرح در کمیسیون تبصره (1) ماده (1) است لیکن از پرداخت عوارض معاف می‌باشند.

(ه) ضوابط تغییر کاربری برای سکونت شخصی صاحبان زمین:

1- تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها برای سکونت شخصی صاحبان زمین موضوع تبصره 1 اصلاحی ماده 2 قانون با مجوز کمیسیون تبصره 1 ماده 1 و با توجه به ضوابط ذیل مجاز خواهد بود:

1-1 در محدوده روستاهای فاقد طرح هادی مصوب، مرجع صدور پروانه احداث بنا مکلف است پس از اخذ استعلام از بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در مورد ضوابط فنی ساخت و ساز مسکونی، قبل از صدور مجوز تأییدیه کمیسیون تبصره 1 ماده 1 را اخذ نماید.

1-2 در اراضی زراعی و باغهای خارج از محدوده روستاها، شهرها و شهرک‌ها مرجع صدور مجوز احداث بنا مکلف است قبل از صدور مجوز، تأییدیه کمیسیون تبصره 1 ماده 1 را در مورد ضرورت تغییر کاربری اخذ نماید.  
تبصره:

اراضی داخل محدوده روستاهای دارای طرح هادی مصوب (شامل بافت موجود روستا و گسترش آتی آن) مشمول ضوابط طرح هادی بوده و از ضوابط این دستورالعمل مستثنی می‌باشند.

2- دبیرخانه‌های کمیسیون تبصره یک ماده یک استانها موظفند فهرست افرادی که از معافیت موضوع این دستورالعمل استفاده نموده‌اند، بنحوی ثبت و ضبط نمایند تا احتمال صدور مجوز مکرر منتفی گردد.

(و) ضوابط صدور مجوز برای سایر فعالیت‌های موضوع تبصره (1) اصلاحی ماده (2) قانون:



- 1- مصادیق فعالیتهای تبصره 1 اصلاحی ماده 2 قانون عبارتند از صنایع تبدیلی موضوع تبصره مذکور بعلاوه فهرست صنایع دستی اعلام شده از سوی سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری که به پیوست این دستورالعمل ابلاغ می‌گردد.
  - 2- ضوابط صدور مجوز برای فعالیتهای تبصره (1) اصلاحی ماده (2) قانون مطابق دستورالعمل نحوه و چگونگی دریافت تقاضا، تشکیل و تکمیل پرونده، بررسی کارشناسی، طرح درخواست در کمیسیون تبصره (1) ماده (1)، نگهداری سوابق و مصوبات و ابلاغ تصمیمات کمیسیون و کمیسیون تقویم، خواهد بود.
- نظارت بر حسن اجرای این دستورالعمل به عهده رؤسای سازمان جهاد کشاورزی استان‌ها خواهد بود.