

آیین نامه اجرایی قانون حفظ اصلاح کاربری اراضی زراعی و باغها

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

الف - قانون : قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها - مصوب ۱۳۷۴ - و اصلاحیه آن - مصوب ۱۳۸۵ - که از این پس در این آیین نامه به اختصار قانون نامیده می شود.

ب- محدوده شهر، محدوده شهرک و محدوده روستا : محدوده ای که بر اساس « قانون تعاریف محدوده و حریم شهر ، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها - مصوب « - ۱۳۸۴ به تصویب مراجع قانونی ذریبط رسیده یا خواهد رسید.

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

ت - اراضی زراعی و باغها : اراضی تحت کشت ، آیش و باغات شامل آبی ، دیم اعم از دایر و بایر که سابقه بهره برداری داشته باشد و راضی تحت فعالیتهای موضوع تبصره (۴) الحاقی که در حکم اراضی زراعی و باغها محسوب می شود.

ث - کمیسیون : کمیسیون تبصره (۱) ماده (۱) قانون می باشد.

ج - کمیسیون تقویم : کمیسیون تبصره (۳) الحاقی ماده (۲) قانون می باشد.

چ - تفکیک : در مقررات ثبتی عبارت است از تقسیم مال غیر منقول به قطعات کوچکتر.

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

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

د - تغییر کاربری : هرگونه اقدام که مانع از بهره برداری و استمرار کشاورزی اراضی زراعی و باغها در قالب ایجاد بنا ف برداشتن شن و ماسه وسایر 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 کواهی 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 الاپام از سوی اشخاص به عنوان مالک مورد بهره برداری 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 می شود.

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

ز - طرحهای خدمات عمومی موضوع ماده ۲ قانون : طرحهای گردشگری و طرحهای غیرانتقالی که مورد نیاز مردم باشد و قابلیت تملک خصوصی نداشته و عموم مردم بتوانند از آن بهره مند شوند.

س - مجوز موضوع ماده (۷) قانون : موافقتی اصولی یا جواز تأسیسی که توسط دستگاههای اجرایی ذی ربط در چارجوب قوانین و مقررات مربوط صادر می شود.

ش - مجوز یا پروانه ساخت موضوع ماده (۸) 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 می شود.

ص - اراضی داخل محدوده روستاهای دارای طرح هادی مصوب : محدوده شامل بافت موجود روستا و گسترش آبی آن در دوره طرح هادی روستا می باشد.

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

تبصره - نماینده دستگاه اجرایی ذی ربط جهت شرکت در جلسه کمیسیون بدون داشتن حق رأی از سوی دبیر دعوت خواهد شد.

ماده ۳- در خواست 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 عرصه مورد اجرای طرح ، نظریه اداره کل حفاظت محیط زیست استان و حسب مورد پاسخ استعلام دستگاههای ذی ربط در چارچوب ماده (۷) قانون ، تحویل دبیرخانه می گردد.

تبصره ۱- درخواست دستگاههای مجری طرحهای تملک دارایی های سرمایه ای (طرحهای ملی - استانی) و طرحهای خدمات عمومی مورد نیاز مردم و گردشگری با ارایه مصوبه مرجع قانونی ذیربط و دو نسخه کروکی محل و نقشه عرصه در مقیاس ۱/۵۰۰ مورد اجرای طرح بصورت خارج از نوبت در کمیسیون مطروح خواهد شد.

تبصره ۲- نحوه و چگونگی دریافت تقاضا ، تشکیل و تکمیل پرونده اعم از استعلام های مورد نیاز ، بررسی کارشناسی اولیه ، مطرح نمودن در خواستها در کمیسیون ، نگهداری سوابق و مصوبات و ابلاغ تصمیمات کمیسیون تقویم به متقاضی براساس دستورالعملی خواهد بود که ظرف مدت دو ماه از سوی وزارت جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی تهیه) و ابلاغ می گردد.

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 ارایه مدارک و مستندات ، پرونده حسب نوبت در دستور کار کمیسیون قرار می گیرد.

تبصره ۴- 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 ۵- 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 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 اریه گواهی لازم توسط وی مبنی بر واریز عوارض موضوع ماده (۲) قانون به حساب خزانه داری کل کشور ، مجوز صادره از زمان ابلاغ به متقاضی به مدت دو سال دارای اعتبار می باشد.

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

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 - وزارتخانه های 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- 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.

ماده ۷ - 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 نماید . 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 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 آیین نامه ، دستور العمل مشترکی از سوی وزارتخانه های 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 واريز عوارض ، قیمت مجدداً توسط کمیسیون تقویم تعیین و اعلام خواهد شد.

ماده ۹- ادارات ثبت اسناد و املاک ، دفاتر اسناد رسمی و سایر هیئت ها 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 زیر بنایی ، صنعت و محیط زیست و سازمانهای جهاد کشاورزی اعلام خواهد شد.

ماده ۱۰ - مصادق و ضوابط موضوع تبصره (۴) ماده (۱) و تبصره (۱) ماده (۲)قانون ظرف سه ماه پس از ابلاغ این آیین نامه ، طی دستورالعمل حسب مورد با همکاری وزارتخانه های مسکن و شهرسازی ، صنایع و معادن و سازمانهای 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 غیرمجاز بوده و جرم محسوب می شود را تهیه و ابلاغ نماید.

ماده ۱۲ - به منظور اجرای قانون و جلوگیری از هرگونه عملیات تغییر کاربری غیرمجاز متخلف در اراضی زراعی و باغها ، مأموران جهاد کشاورزی مکلفند ضمن بازدید از اراضی زراعی و باغها در صورت مشاهده هرگونه جرم ضمن توقف عملیات با رعایت ماده (۱۰) قانون، نسبت به تنظیم صورتجلسه اقدام نماید.

تبصره ۱- مأموران جهاد کشاورزی مکلفند توقف عملیات اجرایی را که به ملک 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 صورتجلسه تنظیمی در اسرع وقت نسبت به معرفی مجرم یا مجرمین به مراجع قضائی 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 صورتجلسه ، رأساً نسبت به قلع و قمع بنا و مستحذات ، اقدام و وضعیت زمین را به حالت اولیه اعاده نمایند.

ماده ۱۴- فعالیتهای موضوع تبصره (۴) الحاقی به ماده یک قانون بینه 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 از کمیسیون تغییر کاربری غیرمجاز دهد اقدام آنان جرم محسوب و مطابق سایر مفاد این قانون با آنها 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 همکاریهای لازم را با وزارت جهاد کشاورزی بعمل آورند.

ماده ۱۶ - نحوه و چگونگی پرداخت حق جلسه و حق الزحمه اعضای کمیسیون ها و مجریان این قانون بنا بر دستورالعملی است که از سوی وزیر جهاد کشاورزی تعیین و ابلاغ می گردد.

ماده ۱۷- سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور موظف است به منظور اجرای ماده (۴) اصلاحی قانون ، ردیفهای اعتباری مستقلی برای وزارتخانه های جهاد کشاورزی و مسکن و شهرسازی اختصاص دهد و همه ساله درآمد های موضوع این ماده را به ترتیب هشتاد درصد (۸۰%) و بیست درصد (۲۰%) در بودجه سنواتی دستگاههای یاد شده منظور نماید.

ماده - ۱۸ آیین نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها و ضوابط تقویم اراضی موضوع تصویب نامه های شماره ۱۳۱۰۵/ت/۱۵۳۹۸ هـ مورخ ۱/۱۱/۱۳۷۴ و شماره ۱۶۵۸۴/ت/۱۳۸۶۳۷/۲۰ و شماره ۱۳۷۵/۱۲/۲۸ هـ مورخ ۱۳۷۵/۱۲/۲۸ اصلاحیه های بعدی آن لغو و این آیین نامه جایگزین آنها می گردد.