

قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها

ماده ۱

به منظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها و تداوم 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 میباشد . تبصره ۱- در موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها بعهده کمیسیون مرکب از نمایندگان وزارتخانه های کشاورزی، مسکن و شهرسازی، جهاد سازندگی و سازمان حفاظت محیط زیست و استانداری که در هر استان زیر نظر وزارت کشاورزی تشکیل میشود محول میگردد و تصمیمات کمیسیون مزبور که واجد آرای اکثریت اعضا 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 ۲- مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها وزارت کشاورزی است و تغییر کاربری اراضی موضوع این قانون در روستاها طبق ضوابطی که وزارت کشاورزی تعیین خواهد کرد مجاز میباشد .

تبصره ۳- ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی مکلفند در موارد تفکیک اراضی زراعی و باغها و تغییر کاربری آنها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها از وزارت کشاورزی استعلام و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند

ماده ۲

در مواردی که به اراضی زراعی و باغها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده میشود 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 و دارائی تعیین و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید . تبصره ۱- تغییر کاربری زمین زراعی و باغ برای سکونت شخصی مالکین کم بضاعت در مساحت کوچک طبق ضوابط و تعاریفی که وزارت کشاورزی مشخص مینماید و همچنین سایر نیازهای بخش کشاورزی و دامی مشمول پرداخت عوارض موضوع این ماده نخواهد بود .

تبصره ۲- وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است جهات توسعه شهرها و شهرکها (متصل و منفصل) را حتی المقدور در خارج از اراضی زراعی و باغها طراحی و از اراضی غیرزراعی و غیرقابل کشاورزی استفاده نماید و تغییر کاربری اراضی زراعی و باغهای موجود داخل محدوده قانونی شهرها را به حداقل ممکن برساند.

ماده ۳

مالکین یا متصرفین اراضی زراعی و باغهای موضوع این قانون که غیرمجاز اراضی زراعی و باغها را تغییر کاربری دهند علاوه بر الزام به پرداخت عوارض موضوع ماده ۲ به پرداخت جزای نقدی تا سه برابر بهای اراضی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید محکوم خواهند شد در صورت تکرار جرم علاوه بر مجازات مذکور به حبس از یک ماه تا شش ماه محکوم خواهند شد وزارت کشاورزی موظف است پرونده های متخلفین از این قانون را به مراجع قضائی ارسال تا مراجع مذکور دستور توقیف عملیات مربوط به موارد مذکور در این قانون را صادر و در خارج از نوبت رسیدگی و بر اساس ضوابط مربوطه حکم قطعی صادر نمایند . 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 میباشد .

تبصره ۲- هر يك از کارکنان دولت و شهرداریها و نهادها که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه تخلفی نموده باشند به جزای نقدی تا سه برابر بهای اراضی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید و در صورت تکرار علاوه بر جریمه مذکور بهانفصل دائم از خدمات دولتی و شهرداریها محکوم خواهند شد. سر دفتران متخلف نیز به ششماه تا دو سال تعلیق از خدمت محکوم خواهند شد.

ماده ۴

دولت مکلف است همه ساله اعتباری معادل هشتاد درصد (۸۰٪) از درآمدهای موضوع این قانون را در بودجه سالانه وزارت 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 احیاء اراضی موات و بایر برساند و بیست درصد (۲۰٪) باقیمانده از درآمد موضوع این قانون به منظور مطالعه آماده سازی زمینهای غیرقابل کشت و زرع برای توسعه شهرها و ایجاد شهرکها در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار میگردد.

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 یکهزار و یکصد هکتار اراضی مربوطه به ورزشگاه بزرگ اصفهان جهت احداث ورزشگاه مذکور اختصاص یافته و با بقیه اراضی مطابق با این قانون عمل خواهد شد.

ماده ۷

وزارت کشاورزی مسئول اجرای این قانون می باشد و وزارت مذکور مکلف است آئیننامه اجرایی این قانون را ظرف مدت سه ماه تهیه و به تصویب هیأت وزیران برساند.

ماده ۸

کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون لغو میگردد. قانون فوقمشمتمل بر هشت ماده و هفت تبصره در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ سی و یکم خرداد ماه یکهزار و سیصد و هفتاد و چهار مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۷۴/۴/۷ بهتأیید شورای نگهبان رسیده است.

قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها

ماده ۱ - قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ مجلس شورای اسلامی به شرح زیر اصلاح می گردد:

ماده ۲ - تبصره های (۱)، (۲) و (۳) ماده (۱) قانون مذکور به شرح زیر اصلاح و چهار تبصره به عنوان تبصره های (۴)، (۵)، (۶) و (۷) به آن الحاق می گردد.

تبصره ۱ - 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 - 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 - 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 - 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 سازمانهای جهاد کشاورزی استانها بلامانع می باشد.

تبصره ۵ - اراضي داخل محدوده قانوني روستاهاي داراي طرح هادي مصوب، مشمول ضوابط طرح هادي بوده و از كليۀ ضوابط مقرر در اين قانون مستثني مي‌باشند.

تبصره ۶ - به منظور تعيين روش كلي و ايجاد وحدت رويه اجرايي و نظارت و ارزيابي عملکرد كميسيونهاي موضوع تبصره (۱) اين ماده، دبیرخانه مركزي در وزارت جهاد كشاورزي (سازمان امور اراضي) تشكيل مي‌گردد. تبصره ۷ - تجديد نظر درمورد تصميمات كميسيونهاي موضوع تبصره (۱) اين ماده در مواردی كه مجوز تغيير كاربري صادرشده با تشخيص و پيشنهاد وزارت جهاد كشاورزي به عهده كميسيوني به رياست وزير جهاد كشاورزي يا نماينده تامالاختيار وي و با عضويت معاونان ذي‌ربط وزارتخانه‌هاي مسكن و شهرسازي، كشور و سازمان حفاظت محيط زيست مي‌باشد.

نماينده دستگاه اجرايي ذي‌ربط مي‌تواند حسب مورد و بدون حق رأي در جلسات مذکور شركت نمايد.

ماده ۳ - عبارت «نحوه تقويم ارزش اراضي موضوع اين قانون توسط وزارت امور اقتصادي و دارايي تعيين و به تصويب هيأت وزيران خواهدرسيد» از انتهاي متن ماده (۲) قانون مذکور حذف و تبصره‌هاي (۱) و (۲) آن به شرح ذيل اصلاح و يك تبصره به عنوان تبصره (۳) الحاق مي‌گردد.

تبصره ۱ - تغيير كاربري اراضي زراعي و باغها براي سكونت شخصي صاحبان زمين تا پانصد متر مربع فقط براي يكيار و احداث دامداريها، مرغداريها، پرورش آبزيان، توليدات گلخانه‌اي و همچنين واحدهاي صنايع تبديلي و تكميلي بخش كشاورزي و صنايع دستي مشمول پرداخت عوارض موضوع اين ماده نخواهدبود.

تبصره ۲ - اراضي زراعي و باغهاي مورد نياز طرحهاي تملك دارايي‌هاي سرمايه‌اي 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 مي‌باشد.

تبصره ۳ - تقويم و ارزيابي اراضي زراعي و باغهاي موضوع اين قانون توسط كميسيون سه‌نفره‌اي متشكل از نمايندگان سازمان جهاد كشاورزي، استانداري، امور اقتصادي و دارايي استان در هريك از شهرستانها انجام مي‌پذيرد.

ماده ۴ - ماده (۳) قانون مذکور و تبصره (۲) آن به شرح ذيل اصلاح مي‌گردد:

ماده ۳ - كليۀ مالكان يا متصرفان اراضي زراعي و باغهاي موضوع اين قانون كه به صورت غيرمجاز و بدون اخذ مجوز از كميسيون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) اين قانون اقدام به تغيير كاربري نمايند، علاوه بر قلع و قمع بنا، به پرداخت جزاي نقدي از يك تا سه برابر بهاي اراضي زراعي و باغها به قيمت روز زمين با كاربري جديد كه مورد نظر متخلف بوده‌است و در صورت تكرار جرم به حداكثر جزاي نقدي و حبس از يك ماه تا شش ماه محكوم خواهندشد.

تبصره ۲ - هريك از كاركنان دولت و شهرداريها و نهادها كه در اجراي اين قانون به تشخيص دادگاه صالحه تخطي نموده‌باشند ضمن ابطال مجوز صادره به جزاي نقدي از يك تا سه برابر بهاي اراضي زراعي و باغها به قيمت روز زمين با كاربري جديد كه مورد نظر متخلف بوده‌است و در صورت تكرار علاوه بر جریمه مذکور به انفصال دائم از خدمات دولتي و شهرداريها محكوم خواهندشد. سردفتران متخلف نيز به شش ماه تا دو سال تعليق از خدمت و در صورت تكرار به شش ماه حبس و محروميت از سردفتري محكوم مي‌شوند.

ماده ۵ - ماده (۴) قانون مذکور به شرح زير اصلاح مي‌گردد:

ماده ۴ - دولت مكلف است همه‌ساله اعتباري معادل هشتاد درصد (۸۰٪) از درآمدهاي موضوع اين قانون را در بودجه ساليانه وزارت جهاد كشاورزي منظور نمايد تا وزارت مزبور طبق ضوابط قانوني مربوطه به مصرف امور زيربنايي كشاورزي شامل تسطیح اراضي، احداث كانال، آبياري، زهكشي، سدها و بندهاي خاكي، تأمين آب و احياي اراضي موات و باير و هزينه‌هاي دادرسي و اجراي اين قانون برساند و بيست درصد (۲۰٪) باقيمانده از درآمد موضوع اين قانون به منظور مطالعه و آماده‌سازي زمينهاي غيرقابل كشت و زرع براي توسعه شهرها و روستاها و ايجاد شهرکها در اختيار وزارت مسكن و شهرسازي قرار مي‌گيرد.

ماده ۶ - موارد زير به عنوان مواد (۷) الي (۱۲) به قانون مذکور الحاق مي‌گردد:

ماده ۷ - كميسيون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) موظف است در تشخيص ضرورتها موارد زير را رعايت نمايد:

۱- اخذ مجوز لازم از دستگاه اجرايي ذي‌ربط متناسب با كاربري جديد توسط متقاضي.

۲- ضوابط طرح‌های کالبدی، منطقه‌ای و ناحیه‌ای 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 سرمایه‌گذاری باتوجه 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 ذی‌ربط.

ماده ۸ - صدور هرگونه مجوز یا پروانه ساخت و تأمین و واگذاری خدمات و تأسیسات زیربنایی مانند آب، برق، گاز و تلفن از سوی دستگاه‌های ذی‌ربط در اراضی زراعی و باغها موضوع ماده(۱) این قانون توسط وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی، مسکن و شهرسازی، استانداردها، شهرداریها و سایر مراجع ذی‌ربط 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 - 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 می‌باشند، دولت و شهرداریها موظفند تسهیلات و خدمات شهری را مطابق تعرفه فضای سبز شهرداریها در اختیار مالکان آنها قرار دهند.

ماده ۱۰ - 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 به‌طور 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 - 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 - 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 نموده‌اند موظفند حداکثر ظرف مدت نه ماه پس از لازم‌الاجرا 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 - ایجاد هرگونه مستحذات پس از حریم قانونی موضوع ماده(۱۷) قانون اصلاح قانون ایمنی راهها و راه‌آهن مصوب ۱۳۷۹ درمورد اراضی زراعی و باغی فقط با رعایت تبصره(۱) ماده(۱) این قانون مجاز می‌باشد.

ماده ۷ - ماده(۷) قانون مذکور به شرح زیر اصلاح و شماره آن به مواد(۱۳) و (۱۴) تغییر می‌یابد.

ماده ۱۳ - وزارت جهاد کشاورزی مسئول اجرای این قانون و آئین‌نامه‌های اجرایی آن می‌باشد.

ماده ۱۴ - وزارت جهاد کشاورزی موظف است آئین‌نامه‌های 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 ۸ - ماده(۸) قانون مذکور به شرح ذیل اصلاح و شماره آن به ماده(۱۵) تغییر می‌یابد.

ماده ۱۵ - 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 می‌گردد.

قانون فوق 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 ۱۳۸۵/۸/۱۰ به تأیید شورای نگهبان رسید.