

حفظ کاربری اراضی

زراعی و باغها



آیا میدانید :

تغییر کاربری اراضی کشاورزی یعنی :

- کاهش تولیدات کشاورزی.
- تهدید استقلال کشور.
- کاهش جمعیت روستاها.
- توسعه حاشیه نشینی در شهرها.
- وابستگی به بیگانگان در تامین مواد غذایی.
- گسترش بیابان ها و تخریب محیط زیست.
- از بین رفتن یکپارچگی اراضی وعدم امکان استفاده از ماشین آلات در مزارع.

مدیریت امور اراضی

مدیریت هماهنگی ترویج کشاورزی

این نشریه به شماره ۱۹۳۵۲۸/۱۰۲۰ مورخه ۹۲/۱۰/۱۷ در سازمان جهاد کشاورزی استان آذربایجان غربی ثبت شده است.

شناسنامه نشریه :

عنوان: حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها

نویسنده: عبدالحسین داداش پور

تکنولوژیست آموزشی: یداله محمدزاده

عکس: مجید خسروزاده

ناشر: مدیریت امور اراضی با هماهنگی مدیریت ترویج کشاورزی سازمان جهاد کشاورزی

استان آذربایجان غربی

شمارگان: ۱۰۰۰ جلد

نوبت چاپ: اول

سال انتشار: ۱۳۹۲

نشانی:

ارومیه - کیلومتر ۵ جاده سلماس - ساختمان شماره ۱ سازمان جهاد کشاورزی استان آذربایجان غربی

مدیریت امور اراضی تلفن: ۰۴۴۱-۲۶۲۲۴۳۰

نشانی:

ارومیه - کیلومتر ۳ جاده سلماس - ساختمان شماره ۲ سازمان جهاد کشاورزی استان آذربایجان غربی

مدیریت هماهنگی ترویج کشاورزی تلفن: ۰۴۴۱-۲۶۲۰۲۳۱-۲

فهرست مطالب

- ۵ ————— مقدمه
- ۶ ————— جایگاه زمین و کشاورزی از دیدگاه مقام معظم رهبری
- ۷ ————— سیاستهای کلی نظام در بخش کشاورزی
- ۸ ————— وظایف و فعالیتهای امور اراضی
- ۹ ————— مفاهیم پایه حفظ کاربری کشاورزی
- ۱۰ ————— مقررات قانونی
- ۱۱ ————— تعاریف و اصطلاحات
- ۱۳ ————— آشنایی با برخی قوانین مرتبط با حفظ کاربری اراضی
- ۱۷ ————— تغییر کاربری های مجاز
- ۲۱ ————— تغییر کاربری های غیر مجاز
- ۲۳ ————— سایر نکات مهم
- ۲۴ ————— منابع مورد استفاده



مقدمه

در بررسی مسائل فقهی و حقوقی زمین در اسلام، مالکیت نخستین زمین و سایر ثروت های طبیعی در درجه اول از آن خداوند متعال است. و در بحث مالکیت خصوصی، مالکیت حقی تعریف شده که اختیار مطلق در تصرف مال به مالک آن را می دهد و نیز اختیار در منع دیگران از تصرف در آن مال، از طرفی برای مالکیت حدودی تعیین شده و باید مالکیت زمین، مالکیت غیراضراری باشد و ضرر رسانی و نیز معطل ماندن زمین منع شده است از آن جا که تغذیه، رکن اساسی زندگی بشر است، خداوند زمینه دستیابی به روزی را به طور کامل بر روی زمین پدید آورده، از این رو زمین نعمتی بزرگ است و برای هر جامعه، آبادانی اهمیت بسیار دارد، افرادی با نابودی کشاورزی و تخریب طبیعت، زمین را خراب می کنند، هم حیات جامعه انسانی و هم محیط زیست را به خطر می اندازد.

یکی از وظایف اساسی که بر دوش سازمان جهاد کشاورزی استان ها نهاده شده است مدیریت های جهاد کشاورزی شهرستانها و مدیریت امور اراضی استان ها نهاده شده است موضوع حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها و اداره امور مربوط به آنهاست. از این رو آگاهی و اطلاع رسانی درباره ی قوانین و مقررات اراضی به عموم اقشار جامعه که به نحوی با زمین ارتباط پیدا می کنند، ضرورت پیدا کرده و از روشهای مختلف باید امر اطلاع رسانی آگاهی مردم محقق یابد در این نشریه به مواردی پرداخته شده که برای اقشار مختلف جامعه از سوی قانونگذار تکلیف معین شده و بی توجهی به آن تکالیف و وظایف در واقع پی آمد سختی را به دنبال دارد که از جمله ی آن پیش بینی جرم و مجازات مرتکبین آن می باشد. بنابراین فرهنگ سازی و پیشگیری از طرق مختلف برای افراد جامعه موجب آرامش جامعه از وقوع افزایش جرم بوده و به دنبال آن ارتقاء ضریب حفظ امنیت غذایی مردم که یکی از اهداف و وظایف اساسی متولی بخش کشاورزی می باشد، محقق می شود.

مخاطبان وبهره برداران نشریه

- مالکین اراضی زراعی و باغی
- مروجین کشاورزی
- کشاورزان، باغداران
- سرمایه گذاران در اراضی زراعی و باغی
- دستگاههای قضایی، دولتی، نظامی و انتظامی
- شرکتهای، موسسات و...

هدفهای آموزشی

- آشنایی با قوانین و مقررات حفظ کاربری اراضی زراعی و باغی.
- توجه به پیامدهای تغییر کاربری اراضی از نظر زیست محیطی و تولیدات کشاورزی.
- آشنایی با عواقب ارتکاب جرم تغییر کاربری غیر مجاز و مجازات آن.
- آشنایی با راههای قانونی تغییر کاربری اراضی زراعی و باغی.



سیاست‌های کلی نظام در بخش کشاورزی

- توسعه پایدار کشاورزی با حفاظت از منابع طبیعی پایه و صیانت و توانمند سازی منابع انسانی
- تامین امنیت غذایی با تکیه بر تولید از منابع داخلی و نیل به خودکفایی در محصولات اساسی، ارتقاء سطح سلامت مواد غذایی تا استاندارد جهانی، اصلاح و بهینه نمودن الگوی مصرف و حمایت موثر از تولید و صادرات در محصولات دارای مزیت های نسبی و ایجاد مزیت های جدید.
- اصلاح ساختار و نظام بهره برداری بخش کشاورزی با تشویق کشاورزان به رعایت اندازه های فنی - اقتصادی واحدهای تولیدی متناسب با نوع فعالیت و شرایط مختلف اجتماعی، اقتصادی و اقلیمی کشور و تاکید بر جهت گیری حمایتی دولت از این سیاستها بویژه در واگذاری منابع آب و خاک.
- نوسازی نظام تولید کشاورزی بر مبنای دانش نوین و بومی سازی فناوری های روز، تربیت، حفظ و تجهیز نیروی انسانی مورد نیاز، توسعه و تقویت تعاونی ها و سایر تشکلهای اقتصادی، اجتماعی، صنفی، و تخصصی با مشارکت آحاد جامعه و رقابتی نمودن فعالیتها در بخش.
- ارتقاء بهره وری از آب در تولید محصولات کشاورزی و استفاده علمی و بهره برداری بهینه از سایر نهاده های تولید.
- گسترش زیر ساختها و ایجاد انگیزه برای جذب و توسعه سرمایه گذاری در بخش کشاورزی با پوشش مناسب بیمه، کاهش احتمال زیان تولید، اجرای سیاستهای حمایتی و متعادل کردن سطح سود آوری کشاورزی با سایر بخشهای اقتصادی.
- ارتقاء سطح درآمد و زندگی روستائیان، کشاورزان و عشایر، توسعه پایدار روستاها و مناطق کشاورزی و رفع فقر با تقویت زیر ساختهای مناسب تولید و تنوع بخشی و گسترش فعالیتهای مکمل و اقتصادی بویژه صنایع تبدیلی و روستایی و خدماتی نوین.



جایگاه زمین و کشاورزی از دیدگاه مقام معظم رهبری

جایگاه زمین و کشاورزی از دیدگاه مقام معظم رهبری:

"من گلايه ای که باید بکنم این است که ما اینجا دانه دانه درخت می کاریم، اما صدها و هزارها درخت در جاهایی که نباید قطع شود، بی جهت قطع می شود؛ این خیلی اشکال بزرگی است که وجود دارد علاوه بر اینکه آبادی ها و سرسبزی های اطراف شهرهای بزرگ به غلط و به غصب در اختیار افرادی قرار گرفت که می خواستند از زمین سوء استفاده کنند و هنوز هم دارند می کنند، و سبزی تبدیل شد به سیمان و آهن، این یک مصیبتی برای شهرهاست، باید جداً از آن جلوگیری شود این هم وظیفه دولت است، هم وظیفه مجلس است، هم وظیفه شهرداریهاست و هم وظیفه قوه قضائیه است.

هر کدام به نحوی باید جلوی پیشرفت این حرکت غلطی را که امروز متأسفانه در کشور ما وجود دارد را بگیرند، آن چیزی که ثروت اصلی کشور است، مناطق سبز اطراف شهرهاست، باغات داخل شهرهاست، هم دستگاههای ذیربط، هم مسئولین و نمایندگان در مجلس، هم مسئولین در قوه قضائیه، در مورد شهرها و حریم شهرها در سرتاسر کشور موظفند که این کار را دنبال کنند."





مفاهیم پایه کاربری اراضی کشاورزی

تغییر کاربری:

تغییر کاربری عبارت است از تبدیل، تخریب و ناتوانمند کردن اعم از مجاز و غیر مجاز فضاهای سبز از حالت باغی و زراعی به فضای پروژهای مسکونی، صنعتی و غیره که منجر به از بین رفتن خاک حاصلخیز، پوشش گیاهی و توان اکولوژیکی آن شده به طوری که دارای اثرات وتبعات منفی طبیعی، زیست محیطی و اقتصادی گردد.



حفظ کاربری:

حفظ کاربری در قانون و آئین نامه اجرایی تعریف نشده است این اصطلاح دقیقاً در نقطه مقابل تغییر کاربری قرار می گیرد لذا با توجه به تعریفی که از تغییر کاربری به عمل آمد می توان گفت حفظ کاربری عبارت است از مجموع اقدامات حفاظتی، حقوقی پیشگیرانه در جهت جلوگیری از تبدیل، تخریب و ناتوانمند کردن نوع استفاده از زمین. در این تعریف رویکرد حفاظتی اهمیت ویژه ای دارد.



وظایف و فعالیتهای امور اراضی

مدیریت های امور اراضی کشور از نظر ساختار تشکیلاتی و اداری و مالی زیر نظر سازمانهای جهاد کشاورزی استانها قرار داشته و از نظر تخصصی و برنامه ریزی و مدیریت کلی آنها با سازمان امور اراضی کشور می باشد. این مدیریت ها در واقع بازوهای اجرایی اعمال حاکمیت و حافظ منافع دولت و مردم در اراضی کشاورزی در استانها هستند از مهمترین وظایف و محورهای فعالیت این مدیریت میتوان به موارد زیر اشاره نمود:

- اجرای قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغات جهت حفظ و صیانت از عرصه های تولید در بخش کشاورزی و جلوگیری از تخریب، تبدیل، تفکیک و تغییر کاربری اراضی کشاورزی.
- اجرای قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی و اقتصادی.
- واگذاری اراضی دولتی در قالب گروههای مشاعی، کمیسیون ماده ۲ و ۲۱ (طرحهای کشاورزی و غیر کشاورزی) به افراد بی زمین و کم زمین و واجد شرایط و لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۵۹ شورای انقلاب.
- واگذاری اراضی در قالب طرحهای اقتصادی به اشخاص حقیقی و حقوقی برای سرمایه گذاری در بخش کشاورزی به استناد ماده ۷۵ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین.
- نظارت بر نحوه احیاء اراضی واگذار شده در قالب گروههای مشاعی، طرحهای کشاورزی و غیر کشاورزی.
- وصول عواید حاصل از فروش و اجاره اراضی.
- استیفای حقوق متقابل دولت و مردم در عرصه های مشمول قوانین و مقررات حوزه عمل و تثبیت مالکیت های شرعی و قانونی.
- تعیین و تکلیف اعیانی اراضی بر اساس ماده ۵ الحاق ۸ ماده به قانون اصلاحات اراضی.
- تعیین و تکلیف متصرفین اراضی دولتی (خالصه، اراضی بایر باقیمانده مرحله اول اعم از مزروعی و اعیانی) و ...
- اجرای امور باقیمانده اصلاحات اراضی بر اساس مصوبه ۷۰/۳/۲ مجمع تشخیص مصلحت نظام و سیاست گذاری و اعمال نظارت از طریق شورای مرکزی و استانی اصلاحات اراضی و اجرای امور باقیمانده قانون کشت موقت.
- عضویت و دبیری در کمیسیونهای تبصره یک ماده ۱ قانون حفظ کاربری و ماده ۱۲ و ۱۳ واگذاری اراضی منابع ملی، هیئت هفت نفره و عضویت در کمیسیون استعدادیابی و ماده واحده و هیئت نظارت ماده ۳۳.



تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک

محدوده ای که براساس قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها مصوب ۱۳۸۴ به تصویب مراجع قانونی ذیربط رسیده یا خواهد رسید.

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 سکونتگاه های روستایی با طرحهای جامع ناحیه ای تعیین می نماید.

محدوده شهر:

عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجرا میباشد.

حریم شهر:

عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید. به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگلها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرحهای جامع و هادی امکانپذیر خواهد بود.

نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرح ها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرکهای صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداریها مستثنی می باشند) به عهده ی شهرداری مربوط می باشد، هرگونه ساخت و ساز غیرمجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.



محدوده روستاهای دارای طرح هادی مصوب:

عبارت است از محدوده ای شامل بافت موجود روستا و گسترش آتی آن در دوره طرح هادی روستایی که با رعایت مصوبات طرحهای بالادست تهیه و به تصویب مرجع قانونی مربوط میرسد. دهیاریها کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساخت و ساز در داخل محدوده را عهده دار خواهند بود.

روستاهایی که در حریم شهرها واقع میشوند مطابق طرح هادی روستایی دارای محدوده و حریم مستقل بوده و شهرداری شهر مجاور حق دخالت در ساخت و ساز و سایر امور روستا را ندارد.

محدوده روستاهای فاقد طرح هادی مصوب:

محدوده روستاهای فاقد طرح هادی، با هماهنگی شورای اسلامی روستا توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در قالب بافت مسکونی روستا پیشنهاد گردیده و به تصویب مراجع قانونی مربوطه در استان می رسد.

محدوده شهرکها اعم از شهرکهای مسکونی و صنعتی:

محدوده شهرکها اعم از شهرکهای مسکونی و صنعتی یا سایر شهرکهایی که طبق مقررات و با مجوزهای قانونی مربوط ایجاد و احداث میشوند در طرحهای مصوب آنها تعیین و تصویب می گردد.

ایجاد هرگونه مستحذات پس از حریم قانونی موضوع ماده (۱۷) قانون اصلاح قانون ایمنی راهها و راه آهن مصوبه ۱۳۷۹ در مورد اراضی زراعی و باغی فقط با رعایت تبصره (۱) ماده (۱) این قانون مجاز می باشد.

حریم قانونی: از آکس جاده تا ابتدای شعاع ۱۰۰ متری

شعاع ۱۰۰ متر در ماده ۱۷: پس از حریم قانونی (انتهای حریم راهها و حریم راه آهن).



آشنایی با برخی قوانین ومقررات مرتبط با حفظ کاربری اراضی

ماده ۱۷ قانون ایمنی راهها و راه آهن (الحاقی ۱۳۷۹/۲/۱۱)

تبصره ۱: ایجاد هرگونه ساختمان و دیوارکشی و تأسیسات شعاع ۱۰۰ متر از انتهای حریم راهها و حریم راه آهن های کشور و در طول کنار گذرهایی که وزارت راه و ترابری احداث نموده و یا می نماید و یا مسئولیت نگهداری آن را به عهده دارد بدون کسب مجوز از وزارت مذکور ممنوع می باشد. وزارت راه و ترابری موظف است در مورد متخلفان برابر تبصره (۱) ماده (۶) قانون ایمنی راهها و راه آهن اقدام کند.

وزارت راه و ترابری مکلف است نوع کاربری زمینهای اطراف راهها و راه آهن های کشور به عمق ۱۰۰ متر را بعد از حریم قانونی آنها تهیه و به تصویب هیأت وزیران برساند و از متقاضیانی که بر حسب ضرورت وفق ماده (۱۵) همین قانون نیاز به احداث مستحدثاتی در حد فاصل فوق را داشته باشند وجوهی را براساس آیین نامهای که به تأیید هیأت وزیران می رسد اخذ و به حساب خزانه واریز و ۱۰۰ درصد آن را به منظور ایمن سازی راهها به مصرف برساند.

تبصره ۲: نظارت بر امر ساخت و ساز در حاشیه راهها و راه آهن ها تا شعاع صد (۱۰۰) متر از منتهی الیه حریم قانونی آنها توسط وزارت مذکور اعمال می شود.

به وزارت یاد شده اجازه داده می شود به منظور ایجاد هماهنگی براساس موارد موضوع تبصره (۱) همین ماده نسبت به صدور مجوز ایجاد مستحدثات متقاضیان نماید.

بدیهی است متقاضیان باید سایر مجوزهای لازم را از مراجع مربوط اخذ نمایند.



مقررات قانونی

قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها

قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها ابتدا در سال ۱۳۷۴/۳/۳۱ مورد تصویب مجلس شورای اسلامی قرار گرفت و سپس در سال ۱۳۸۵/۸/۱ اصلاحیه بعدی آن به تصویب رسید،

محدوده ی عمل قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها

◀ به منظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها و تداوم و بهره وری آنها از تاریخ تصویب قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها، تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها و اراضی خارج از داخل محدوده ی قانونی روستاهای طرح هادی مصوب، اراضی پس از حریم قانونی ماده ۱۷ قانون ایمنی راهها و راه آهن مصوب ۱۳۷۹ جز در موارد ضروری ممنوع می باشد.

◀ اراضی داخل محدوده قانونی روستاهای دارای طرح هادی مصوب، مشمول ضوابط طرح هادی بوده و از کلیه ضوابط مقرر در این قانون، مستثنی می باشند.





اشخاص حقیقی و حقوقی مشمول قانون حفظ کاربری اراضی

زراعی و باغها

◀ مالکان و متصرفین اراضی زراعی و باغی ها، سازمانها و مؤسسات و شرکتهای دولتی و شهرداریها و نهادهای عمومی و شرکتهای و مؤسسات دولتی که مشمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام است نیز مشمول این قانون است.

◀ کلیه مالکان یا متصرف آن 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.

◀ سازمانها و مؤسسات و شرکتهای دولتی و شهرداریها و نهادهای عمومی و شرکتهای و مؤسسات دولتی که مشمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام است نیز مشمول مقررات این قانون می باشد.

◀ هر یک از کارکنان دولت و شهرداریها و نهادها که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه تخطی 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 میشوند.

◀ وزارت کشور، وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان حفاظت محیط زیست، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران و سایر مراجع ذیربط، موظفند در اجرای قانون همکاریهای لازم را با وزارت جهاد کشاورزی به عمل آورند.



موادی از آیین نامه اجرایی تبصره (۱) و (۳) ماده (۱۷) اصلاحی قانون ایمنی

راهها و راه آهن

(تصویب نامه شماره ۳۶۱۶۴/ت ۲۵۰۸۸ هـ مورخ ۱۳۸۱/۱۱/۲۶ هیئت وزیران)

ماده ۱- در این آیین نامه، واژه ها و عبارات زیر در مفاهیم مربوط به کار می روند:

الف - **حریم قانونی راه و راه آهن:** محدوده ای از اراضی بستر و حاشیه راه و راه آهن است که توسط مراجع ذیصلاح و از جمله کمیسیون موضوع ماده (۳) تصویب نامه شماره ۱۶۷۲ و مورخ ۴/۲/۱۳۴۶ هیئت وزیران تعیین یا افزایش آنها براساس جدول و کروکی پیوست به تصویب کمیسیون مذکور رسیده و یا برسد.

ماده ۲- صدور مجوز برای ایجاد هر گونه ساختمان و دیوارکشی و تأسیسات و نظایر آن به عمق یکصد متر از انتهای حریم راهها و راه آهن های کشور با رعایت موارد زیر مجاز است:

ب - صدور مجوز برای ایجاد مستحذات در زمینهایی که دارای کاربری کشاورزی هستند (کلیه زمینهایی که به موجب قوانین و ضوابط جاری زمین کشاورزی یا باغ شناخته شده و تبدیل آنها منع قانونی دارد) ممنوع است مگر این که مالک اراضی، مجوز لازم مبنی بر بلامانع بودن تبدیل اراضی کشاورزی را از مراجع ذیربط اخذ و ارائه نماید.

ایجاد مستحذاتی مثل خانه باغی، تلمبه خانه، حفره چاه و نظایر آن فقط در چهارچوب و حدود مجاز همان مقررات و با اخذ مجوز از وزارت راه و ترابری بلامانع است.

ج - اراضی واقع در نوار به عرض (۳۰) متر برای راهها و راه آهن های کشور، از ابتدای محدوده یکصد متری، بلافاصله بعد از حریم قانونی را و راه آهن، فقط دارای کاربری تأسیسات زیربنایی خواهند بود.





مجوزهای مرتبط با تبصره ۴ ماده ۱ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها

احداث گلخانه ها، دامداری ها، مرغداری ها، 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.

منظور از موافقت سازمان جهاد کشاورزی در این تبصره، دو نوع موافقت است: ۱- موافقت اصولی و یا جواز تأسیس که از سازمان اخذ می شود ۲- موافقت تغییر کاربری که از سازمان دریافت می شود. و لذا صرف موافقت اصولی کافی برای تغییر کاربری نخواهد بود.

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 انجام دهند اقدام آنان جرم محسوب و مطابق سایر مفاد این قانون با آنها برخورد می شود.



مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغ ها

مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغها، وزارت جهاد کشاورزی است و مراجع قضایی و اداری، نظر سازمان جهاد کشاورزی ذیربط 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 کارشناس رسمی دادگستری تلقی میشود.

ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و سایر هیئتها 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 اعلام نمایند.

تغییر کاربری مجاز

مجوزهای مرتبط با کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ و تشخیص موارد ضروری تغییر کاربری

تشخیص موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ ها در هر استان به عهده کمیسیونی 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 میباشد که به ریاست سازمان جهاد کشاورزی تشکیل میگردد. نماینده دستگاه اجرایی ذیربط میتواند بدون حق رأی در جلسات کمیسیون شرکت نمایند.

در مواردی که به اراضی زراعی و باغ ها 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 واریز می گردد.

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.



تغییر کاربری های غیر مجاز

◀ 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 باغ ها 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.

◀ 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 وزارتخانه های جهاد کشاورزی، مسکن و شهرسازی، استانداریها، شهرداریها و سایر مراجع ذیربط صرفاً پس از تأیید کمیسیون تبصره (۱) ماده (۱) این قانون مبنی بر ضرورت تغییر کاربری مجاز خواهد بود متخلف از این ماده برابر مقررات ماده (۳) مجازات خواهد شد.

◀ 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.

◀ 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.

◀ مأموران جهاد کشاورزی موظفند با حضور نماینده دادسرا و در نقاطی 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.

باید در راستای این قانون صورت مجلس تشخیص وضعیت اراضی زراعی و باغی بودن اراضی مورد نظر را تنظیم و سپس با اعلام مراتب به دادسرا و اخذ دستور دادستان مبنی بر معرفی نماینده نسبت به قلع و قمع بنای غیر مجاز و اعاده زمین به حالت اولیه اقدام و متعاقباً پیگیری ادامه روند قضایی و تقویم بهای روز اراضی با کاربری جدید مورد نظر متخلف جهت تعیین جزای نقدی موضوع ماده ۳ قانون و اعلام به مرجع مذکور بعمل آید.

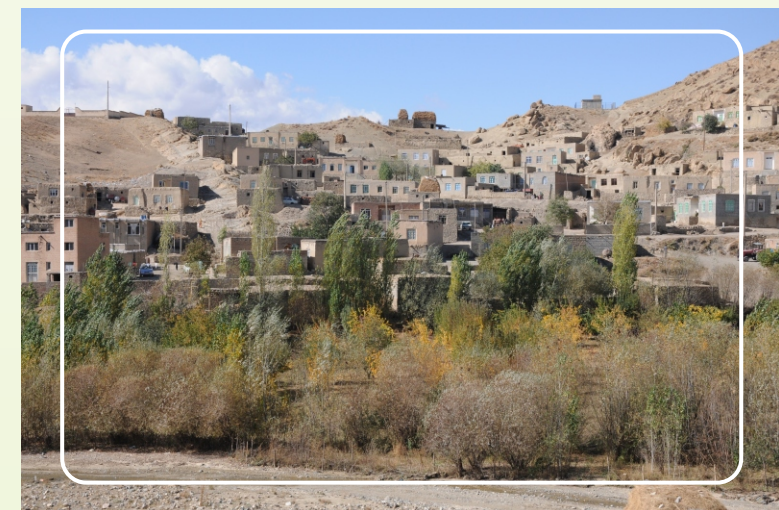


ضوابط تغییر کاربری برای سکونت شخصی صاحبان زمین:

تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ ها برای سکونت شخصی صاحبان زمین موضوع تبصره ۱ اصلاحی ماده ۲ قانون با مجوز کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ و با توجه به ضوابط ذیل مجاز خواهد بود. 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 ۱ ماده ۱ را اخذ نماید.

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 می باشند.

ادارات ثبت اسناد و املاک، دفاتر اسناد رسمی 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.





مصادیق تغییر کاربری های غیر مجاز

اقدامات ذیل در صورتی که در اراضی زراعی و باغهای موضوع قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها 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 ۴ الحاقی قانون مذکور حسب مورد صورت گیرد و مانع از تداوم تولید و بهره برداری و استمرار کشاورزی شود به عنوان مصادیق تغییر کاربری غیرمجاز تلقی و جرم محسوب می شود.

- برداشت یا افزایش شن و ماسه. ▪ ایجاد بنا و تأسیسات. ▪ خاکبرداری و خاکریزی.
- گودبرداری. ▪ احداث کوره های آجر و گچ پزی. ▪ پی کنی. ▪ دیوارکشی اراضی. ▪ دپوی زباله، نخاله و مصالح ساختمانی، شن و ماسه و ضایعات فلزی. ▪ ایجاد سکونتگاه های موقت.
- استقرار کانکس و آلچاق. ▪ احداث جاده و راه. ▪ دفن زباله های واحدهای صنعتی.
- رهاکردن پساب های واحدهای صنعتی، فاضلاب های شهری، ضایعات کارخانجات.
- لوله گذاری. ▪ عبور شبکه های برق. ▪ انتقال و تغییر حقابه اراضی زراعی و باغات به سایر اراضی و فعالیتهای غیر کشاورزی. ▪ سوزاندن، قطع و ریشه کنی و خشک کردن باغات به هر طریق. ▪ مخلوط ریزی و شن ریزی. ▪ احداث راه آهن و فرودگاه. ▪ احداث پارک و فضای سبز. ▪ پیست های ورزشی. ▪ استخرهای ذخیره آب غیر کشاورزی. ▪ احداث پارکینگ مسقف و غیرمسقف. ▪ محوطه سازی (شامل سنگفرش و آسفالت کاری، جدول گذاری، سنگ ریزی و موارد مشابه). ▪ صنایع تبدیلی و تکمیلی و غذایی و طرحهای موضوع تبصره ۴ فوق الذکر. ▪ صنایع دستی. ▪ طرح های خدمات عمومی. ▪ طرح های تملک دارایی های سرمایه ای مصوب مجلس شورای اسلامی (ملی - استانی).



◀ تشخیص سایر مصادیق تغییر کاربری غیر مجاز 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.

◀ تغییر هر یک از فعالیت ها و طرح های موضوع تبصره ۴ الحاقی به ماده یک قانون به خارج از مصادیق و ضوابط مذکور بدون اخذ مجوز از کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ قانون تغییر کاربری غیر مجاز تلقی می گردد.

◀ تغییر فعالیت ها و طرح های موضوع تبصره ۴ الحاقی به ماده یک قانون به سایر طرح های مندرج در تبصره مذکور مستلزم اخذ گواهی لازم از اداره کل محیط زیست استان و موافقت رئیس سازمان جهاد کشاورزی می باشد.

◀ جرم تغییر کاربری غیرمجاز اراضی زراعی و باغ ها از جرائم عمومی محسوب و قابلیت گذشت ندارد ولیکن با توجه به اینکه قانون وظایف تشخیص تغییر کاربری و اعلام جرم به مقام قضایی را بعهدہ وزارت جهاد کشاورزی قرار داده و این وزارتخانه را مسئول اجرای قانون دانسته، لذا وزارت جهاد کشاورزی شاکی محسوب می شود.

از آئین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب

-هیچ مقام رسمی یا سازمان یا اداره ی دولتی نمی تواند حکم دادگاه را تغییر دهد و یا از اجرای آن جلوگیری کند مگر دادگاهی که حکم صادر نموده و یا مرجع بالاتر، آن هم در مواردی که قانون معین نموده است.

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

اقتصادی (مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام)

قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی (مصوب ۸۵/۱۱/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام)

وزارت جهاد کشاورزی موظف است به منظور ارتقاء بهره وری عوامل تولید، تخصیص بهینه منابع و جلوگیری از تفکیک و افراز و خرد شدن اراضی کشاورزی (اعم از باغها، نهالستان ها، اراضی زیر کشت، آبی، دیم و آیش آنها) حداکثر ظرف مدت شش ماه از تصویب این قانون، حدنصاب فنی، اقتصادی اراضی کشاورزی را براساس شرایط اقلیمی، الگوی کشت، ضوابط مکانیزاسیون و کمیت و کیفیت منابع آب و خاک تعیین و جهت تصویب هیئت وزیران ارائه نماید.



نکات مهم

▶ پرونده هایی که در مراجع قضایی منجر به صدور حکم قطعی اعم از محکومیت یا برائت شده اند در صورتی که متقاضیان بخواهند مجوز تاسیسات زیربنایی و یا پاسخ سایر استعلامها را از مدیریتهای جهاد کشاورزی اخذ نمایند باید در مدیریتهای مذکور تشکیل پرونده دهند تا از طریق کمیسیون تبصره یک ماده یک و یا ریاست سازمان جهاد کشاورزی استانها تعیین و تکلیف گردند در غیر اینصورت طبق قانون مراجع مذکور هیچ گونه الزامی برای صدور مجوز ندارند .

▶ مجوز تغییر کاربری در کمیسیون تبصره یک ماده یک صرفاً برای اشخاصی که سند مالکیت رسمی (عرصه و اعیان) یا گواهی ثبتی و یا به موجب حکم دادگاه مالکیت آنها اثبات شده باشد داده می شود و برای اسناد عادی و قولنامه و یا سند اعیانی مجوز داده نمی شود.

▶ به منظور جلوگیری از خرد شدن باغها، به قطعات کمتر از حد نصاب تعیین شده از سوی کمیسیون، مجوز اتاق کارگری داده نمی شود

▶ برای اراضی زراعی مجوز اتاق کارگری داده نمی شود.

▶ مجوز سکونت فقط در داخل روستای فاقد طرح هادی روستا توسط کمیسیون تبصره یک ماده یک داده می شود نه اراضی خارج از روستا.

▶ برای تجدید و بازسازی بناهای قدیمی باید مجوز اخذ شود و صرفاً در مواردی ارائه می شود که طبق مدارک و مستندات و شواهد قبل از قانون حفظ کاربری (۷۴/۳۱۳) ساخته شده باشند و از سوی مدیریتهای جهاد کشاورزی شهرستانها مورد تأیید قرار گیرند.



▶ در صورت تغییر شرایط و ضوابط مذکور جهت تعیین حدنصاب، دولت می تواند با پیشنهاد وزارت جهاد کشاورزی و رعایت مفاد این قانون، نصاب های تعیین شده را تغییر دهد.

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

▶ تفکیک، افراز و خرد شدن اراضی کشاورزی به قطعات کمتر از حد نصاب موضوع بند «ج» ماده (۱) آییننامه ممنوع است. ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و سایر مراجع مربوط موظفند در هنگام تفکیک، افراز و تقسیم اراضی کشاورزی، در مورد حدنصاب فنی، اقتصادی اراضی مزبور با مکاتبه و ارائه نقشه دقیق زمین (به مقیاس مناسب و حداقل یک پنج هزارم) از مدیریت جهاد کشاورزی و در خصوص ملی و دولتی نبودن اراضی از اداره منابع طبیعی شهرستان استعلام نمایند. صدور اسناد تفکیکی و افرازی مشروط به اینکه اراضی ملی و دولتی نبوده و نیز هیچ یک از قطعات، کمتر از حدنصاب فنی و اقتصادی نباشد بلامانع است.

حذفی اقتصادی اراضی زراعی و باغی به تفکیک استان و آب و دیم بر حسب هکتار

ردیف	استان	زراعی و آیش		باغ و قلمستان	
۱۳	آذربایجان غربی	آبی	دیم	آبی	دیم
		۷/۵	۲۵	۵	۱۰

حذفی اقتصادی اراضی زراعی و باغی در قالب نظامهای بهره برداری به تفکیک استان بر حسب هکتار

ردیف	استان	تعاونی تولید		سهامی زراعی		کشت و صنعت	
۱۳	آذربایجان غربی	زراعی	باغی	زراعی	باغی	زراعی	باغی
		۷۵۰	۳۵۰	۹۰۰	۴۵۰	۴۵۰	۲۵۰



- ◀! دیوارکشی اطراف باغها فقط برای اراضی که دارای اسناد شش دانگ باشد ارائه می شود و بازسازی دیوارکشی مشمول قانون حفظ کاربری می باشند.
- ◀ طرحهایی که در کمیسیون تبصره یک ماده یک مطرح و با آن مخالفت شده باشد برای بار دوم همان طرح در آن قطعه یا زمین در کمیسیون قابل طرح نمی باشد.
- ◀ تغییر کاربری در اراضی زراعی و باغی و یا اراضی آبی و دیمی مرغوب ممنوع می باشد.
- ◀ ارائه مجوز برای اطراف روستاهای دارای طرح هادی روستا ، ممنوع بوده و در خواسته های جدید توسط مراجع ذیربط طبق مقررات بررسی قرار خواهد گرفت.
- ◀ ساخت وسازه های غیر مجاز که بعد از تاریخ ۸۵/۸/۱ صورت گرفته مشمول جزای نقدی و قلع و قمع بنا می باشد.

منابع مورد استفاده

- ◀ مجموعه قوانین و مقررات مرتبط با حفظ کاربری اراضی زراعی و باغی مصوب سال ۸۹ سازمان امور اراضی.
- ◀ قانون مجازات اسلامی و آئین دادرسی کیفری
- ◀ تجربیات شخصی .