

**ماده ۱۵ (اصلاحی):** 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 می گردد.

## **آیین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها موضوع تصویب**

**نامه شماره ۵۹۸۷۹/ت/۳۷۱۱۰ هـ مورخ ۱۳۸۶/۴/۱۹ هیأت محترم وزیران<sup>۱۶</sup>**

هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۶/۳/۲ بنا به پیشنهاد شماره ۰۲۰/۳۴۰ مورخ ۱۳۸۶/۱/۹ وزارت جهاد کشاورزی و به استناد ماده (۱۴) قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها - مصوب ۱۳۸۵- آیین نامه اجرایی قانون یاد شده را به شرح زیر تصویب نمود:

**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، حریم شهر، محدوده شهرک و محدوده روستا:** محدوده ای که براساس قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آن مصوب ۱۳۸۴ 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 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 بایرکه سابقه بهره برداری داشته باشد و اراضی تحت فعالیتهای موضوع تبصره (۴) الحاقی که در حکم اراضی زراعی و باغها محسوب می شود.<sup>۱۷</sup>

**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 غیرمنقول به قطعات کوچکتر.

۱۶ روزنامه رسمی شماره ۱۸۲۹۰ مورخ ۱۳۸۶/۹/۲۱

۱۷ . به دادنامه ۱۰۰ مورخ ۱۳۹۶/۰۵/۱۳ هیات تخصصی اراضی، محیط زیست و صنایع دیوان عدالت اداری منتشر در این مجموعه و به صفحه ۳۱۹ مراجعه شود.

**ح - افراز:** در اصطلاح قضایی و ثبتی عبارت است از جداکردن 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، 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<sup>۱۸</sup> 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 بهره برداری واقع و شورای اسلامی

۱۸. الف. نظریه شماره ۱۲۸۲۵۲/۱۵۳۵۰ مورخ ۱۳۹۱/۶/۲۹ معاون امور حقوقی دولت:

علاوه بر اینکه بر اساس مستفاد از مواد متعدد قانون شوراهای حل اختلاف از جمله مواد ۵ تا ۱۷ و مواد ۱۶ و ۱۷ شوراهای حل اختلاف مصداق عموم اصطلاح "مرجع قضایی" می باشند. اساساً آراء شعب این شوراها در چارچوب قانون یاد شده پس از طی مراحل قانونی، لازم الاجراء هستند (البته موضوع اعتراض ثالث نسبت به این آراء که امکان پذیر نیز می باشد. موضوعی مستقل و متفاوت است). بنابراین اشخاصی که مطابق آراء مورد نظر در نامه آن سازمان مالک شناخته می شوند. مصداق تعریف مالک در آئین نامه اجرایی فوق می باشند.

ب. نظریه شماره ۸۰۹۵۹/۱۵۳۵۰ مورخ ۱۳۹۲/۴/۸ معاون امور حقوقی دولت:

در خصوص جایگاه رای شوراهای حل اختلاف در اثبات مالکیت و تعریف مالک در بند ذ ماده یک آئین نامه اجرائی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها اعلام می دارد: صرف نظر از اینکه اقدام آن سازمان در استعلام همزمان یک موضوع از معاونت و اداره حقوقی دادگستری ضرورت و توجهی نداشته است. از آنجا که نظریه حقوقی این معاونت طی شماره ۱۵۲۵۰/۱۲۸۲۵۳ مورخ ۱۳۹۱/۶/۲۹ با تکیه بر اصول و مبانی حقوقی و قواعد حاکم صادر شده و در تنظیم آن صرفاً به تفسیر لفظی و ظاهری از قانون یا مقررات اکتفاء نشده است. و به علاوه هیچ دلیل حقوقی و منطقی برای بی اعتباری آراء شورای حل اختلاف یا عدم دلالت آن در مالکیت اشخاص نسبت به اموال غیر منقول ثبت نشده در مواردی که این شورا در چارچوب و حدود اختیارات و صلاحیت قانونی خود مبادرت به صدور رای کرده و این رای هم مانند سایر آراء قطعی صادره از دادگستری قابلیت اجراء دارد موجود نیست. لذا اشخاصی که مطابق آراء قطعی صادره از شورای حل اختلاف مالک اعلام می شوند. مصداق تعریف مالک در بند ذ ماده یک آئین نامه اجرائی پیش گفته بوده و عبارت "محاکم قضایی" در این بند به لحاظ حقوقی و منطقی از جمله شامل شورای حل اختلاف که در چارچوب اختیارات و صلاحیت های قانونی خود حق رسیدگی و صدور رای راجع به مالکیت اشخاص را دارد نیز می شود.

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: (اصلاحی مورخ ۱۳۹۶/۰۷/۱۵) : طرح های

۱۹ الف. به موجب تصویب نامه شماره ۸۵۶۲۲/ت/۵۴۰۷۶ ه مورخ ۱۳۹۶/۰۷/۱۵ هیات وزیران اصلاح و به نقل از روزنامه رسمی شماره ۲۱۱۴۳ مورخ ۱۳۹۶/۰۷/۱۹ منتشر شده است.

ب. نظریه شماره ۳۵۲۰۲/۱۴۷۳۱۳ مورخه ۹۶/۱۱/۱۸ سرپرست امور هماهنگی و رفع اختلافات حقوقی دستگاه های اجرایی:

۱= نظر به اینکه مطابق تبصره (۲) اصلاحی ماده (۲) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها «طرحهای خدمات عمومی» از پرداخت عوارض ماده (۲) قانون مذکور (هشتاد درصد قیمت روز اراضی با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری) معاف شده اند و با توجه به اینکه «طرحهای خدمات عمومی» در آیین نامه قانون یاد شده با تصویب دولت معین می شود و با عنایت به اینکه مطابق تبصره ماده (۳۰) آیین نامه داخلی هیئت دولت (موضوع تصویب نامه شماره ۱۱۱۴۳۸/ت/۸۸۲ مورخ ۱۳۶۸/۱۰/۳) زمان لازم الاجرای مصوباتی که برای مردم نیز حق و تکلیف ایجاد می نماید به شرح زیر تعیین شده است:

« تبصره ماده ۳۰ آیین نامه داخلی هیئت دولت- مصوباتی که علاوه بر دستگاه های اجرایی و کارکنان آن برای سایر مردم حق و تکلیف ایجاد می نماید، ۱۵ روز پس از انتشار در روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران لازم الاجرا است مگر آنکه در خود مصوبه زمان یا کیفیت خاصی برای اجرای آن پیش بینی شده باشد.

بنابراین تاریخ اجرای مصادیق «طرحهای خدمات عمومی» (برای معافیت از پرداخت عوارض) که در تصویب نامه های دولت تعیین یا تغییر یافته است تابع ترتیب مقرر در تبصره ماده (۳۰) آیین نامه داخلی دولت است، در نتیجه طرحهای خدمات عمومی که در فهرست مصوبه بعدی منظور نشده، از زمان قابلیت اجرای مصوبه (به ترتیب مقرر در تبصره ماده ۳۰ آیین نامه داخلی هیئت دولت)، مشمول معافیت نخواهند بود. لیکن تغییر کاربری زمین در مورد طرحی که در زمان تصمیم گیری کمیسیون جزء طرحهای خدمات عمومی بوده و قبل از لازم الاجرا شدن مصوبه بعدی به تصویب رسیده باشد ملاک عمل بوده و مشمول معافیت می باشد مشروط بر اینکه در تصویب نامه بعدی مربوط به تعیین و تغییر مصادیق طرحهای خدمات عمومی، زمان خاصی برای عطف بما سبق مصوبه منظور نشده باشد.

پ- نظریه شماره ۳۵۲۰۲/۱۵۵۲۴۵ مورخ ۱۳۹۶/۱۲/۲۱ سرپرست امور هماهنگی و رفع اختلافات حقوقی دستگاههای اجرایی :

با توجه به این که حسب ماده ۲ قانون حفظ کاربری زراعی و باغ ها (مصوب ۱۳۷۴) زمان تعلق عوارض مربوط "پس از تغییر کاربری" تعیین شده که با صدور مجوز تغییر کاربری باید از مالکین وصول و به خزانه داری کل کشور واریز شود و بر اساس ماده ۴ آیین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مقرر گردیده که در صورت موافقت کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ قانون با تغییر کاربری اراضی یاد شده دبیر کمیسیون مراتب را به همراه کروکی ... برای تعیین قیمت روز اراضی به کمیسیون تقویم اعلام ..... و مجوز تغییر کاربری را صادر می نماید. بنابراین تاریخ تصمیم کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ قانون مبدا ایجاد حق برای

خدمات عمومی مورد نیاز مردم موضوع تبصره (۲) اصلاحی ماده (۲) قانون منحصرأ به شرح جدول پیوست که تایید شده به مهر دفتر هیئت دولت است با رعایت ضوابط ذیل تعیین می شود:

۱- اخذ موافقت اصولی یا جواز تاسیس با رعایت ضوابط استقرار و سایر مقررات مربوط از دستگاههای ذیربط

۲- تشخیص ضرورت تغییر کاربری از کمیسیون تبصره (۱) ماده (۱) قانون

۳- تعیین کاربری توسط کارگروه تخصصی و شورای برنامه ریزی و توسعه استان و در محدوده حریم راه های برون شهری توسط وزارت راه و شهرسازی .

۴. اخذ پروانه ساختمان از شهرداری ها در حریم شهرها و در خارج از حریم شهرها از مراجع صدور پروانه براساس ماده ۱۰ آیین نامه استفاده از اراضی احداث بنا و تاسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها موضوع تصویب نامه شماره ۳۱۶۳۶/ت/۴۷۰۹۷ هـ مورخ ۱۳۹۱/۰۲/۲۰ و اصلاحات بعدی آن و در محدوده یکصد متر از انتهای<sup>۲۰</sup> حریم راه ها و راه آهن از وزارت راه و شهرسازی .

**تبصره ۱ -** متقاضیان طرح های یاد شده باید در احداث تاسیسات مربوط ضوابط فوق را به ترتیب اولویت رعایت نمایند.

**تبصره ۲ -** دستگاه اجرایی صادر کننده موافقت اصولی یا جواز تاسیس موظف است از زمان صدور مجوز و در طول بهره برداری و پس از آن به طور مستمر نظارت نموده و در مقاطع زمانی شش ماهه گزارش اقدامات صورت گرفته را به سازمان جهاد کشاورزی استان اعلام و در صورت هرگونه تخلف و تغییر طرح مراتب را به سازمان مذکور منعکس تا در اجرای ماده (۱۰) قانون ضمن توقف عملیات نسبت به اعمال ماده (۲) قانون و اخذ عوارض مربوطه اقدام نماید.

**تبصره ۳ -** افزایش محدوده ناشی از تصویب و بازنگری طرح های توسعه و عمران مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و طرح های هادی روستایی مشمول اخذ عوارض موضوع ماده ۲ قانون نمی باشد.

**تبصره ۴ -** در صورت درخواست جدید برای تغییر طرح های خدمات عمومی مورد نیاز مردم به سایر

متقاضیان و ملاک عمل می باشد. در نتیجه در صورتی که طرحی در زمان تصمیم گیری این کمیسیون مطابق مقررات حاکم، جزء طرح های معاف از پرداخت عوارض بوده مشمول معافیت خواهد بود. بدیهی است این حق مکتسب معلق و منوط به موافقت با تعیین کاربری اراضی یاد شده توسط مراجع ذیربط می باشد.

طرح ها پس از طرح پرونده در کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ موضوع مشمول عوارض موضوع ماده ۲ قانون خواهد بود

ب) تصویب نامه های شماره ۱۵۶۹۸۵/ت/۳۸۷۹۷ هـ مورخ ۱۳۸۶/۰۹/۲۷ و شماره ۷۴۵۷۹/ت/۳۹۱۱۶ کی مورخ ۱۳۸۷/۰۵/۱۳ لغو می شوند.

جدول مصادیق طرح های خدمات عمومی مورد نیاز عموم مردم <sup>۲۱</sup>			
ردیف	مصدق	ردیف	مصدق
۱	مجتمع های خدماتی رفاهی بین راهی در خارج از حریم شهرها	۱۴	محل دفن زباله و بازیافت آن
۲	انواع هتل ها	۱۵	پایگاه های امدادی جاده ای
۳	استخرهای آب گرم و آب های معدنی	۱۶	مراکز آموزش تحقیقات کشاورزی
۴	مجتمع ورزشی	۱۷	آرامستان ها
۵	مساجد و نمازخانه های بین راهی	۱۸	ایستگاه های هواشناسی و پایش محیط زیست
۶	سرویس های بهداشتی بین راهی	۱۹	نیروگاه های تولید و تاسیسات توزیع برق
۷	پایانه های مسافربری و باربری	۲۰	بنادر و تاسیسات وابسته
۸	راه های عمومی و راه آهن و تاسیسات وابسته و حریم آنها و کارگاه های راه سازی	۲۱	فرودگاه ها
۹	ایستگاه های مترو بین شهری و حومه	۲۲	پایانه ها و بازار چه های مرزی
۱۰	مرکز ارائه خدمات مکانیزه به کشاورزان	۲۳	توقفگاه ماشین آلات سنگین در حریم شهرها
۱۱	راهدارخانه ها	۲۴	آب انبارهای عمومی
۱۲	جایگاه های عرضه سوخت	۲۵	اراضی بایری که تبدیل به فضای سبز می شود.
۱۳	ایستگاه ها و تاسیسات مربوط به خدمات زیر بنایی آب، برق، گاز، تلفن و فاضلاب		

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

**ماده ۲- دبیرخانه کمیسیون در سازمان جهادکشاورزی استان مستقر بوده و مدیرامور اراضی، دبیر کمیسیون می باشد.**

**تبصره- نماینده دستگاه اجرایی ذی ربط جهت شرکت در جلسه کمیسیون بدون داشتن حق رأی از سوی**

۲۱ به موجب تصویب نامه شماره ۴۴۹۹۶/ت/۵۴۹۱۸ هـ مورخ ۱۳۹۷/۰۴/۱۱ هیات وزیران ردیف های ۲۶ و ۲۷ و ۲۸ به این جدول و دو تبصره الحاق گردید. برای مشاهده تصویب نامه به صفحه ۴۵۳ مراجعه شود.

دبیر دعوت خواهد شد.

**ماده ۳ -** 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 موردنظر، 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 مورد اجرای طرح به صورت خارج از نوبت در کمیسیون مطرح خواهد شد.

**تبصره ۲ -** نحوه و چگونگی دریافت تقاضا، تشکیل و تکمیل پرونده اعم از استعلام های موردنیاز، 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 جهادکشاورزی (سازمان امورراضی) تهیه و ابلاغ می گردد.

### **دستورالعمل نحوه و چگونگی دریافت تقاضا، تشکیل و تکمیل پرونده، بررسی کارشناسی طرح درخواست در کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱، نگهداری سوابق و مصوبات و ابلاغ تصمیمات کمیسیون و کمیسیون تقویم<sup>۲۲</sup>**

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

۱- اشخاص حقیقی و حقوقی درخواست تغییر کاربری خود را به همراه مدارک ذیل بر اساس فرم های ابلاغی پیوست به دبیرخانه کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ مستقر در سازمان جهاد کشاورزی استان یا مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان محل وقوع ملک تقدیم می نمایند.

۱، اسناد مالکیت یا گواهی اداره ثبت مشعر بر مالکیت و یا موافق احکام قطعی یافته صادره از محاکم قضایی<sup>۲۳</sup>

۲۲. به موجب ابلاغیه شماره ۰۲۰/۲۸۲۲۰ مورخ ۱۳۸۶/۰۸/۰۸ وزیر جهاد کشاورزی ابلاغ گردیده است.

۲۳. نظریه شماره ۷/۴۸۶۹ مورخ ۱۳۹۰/۱۲/۸ مدیرکل حقوقی، اسناد و امور مترجمین قوه قضائیه:

۱- شوراهای حل اختلاف طبق بند (۱) ماده ۱۱ قانون شوراهای حل اختلاف در روستاها فقط تا سقف مبلغ بیست میلیون ریال و در شهرها تا پنجاه میلیون ریال صلاحیت رسیدگی به دعوی مالی را دارند و در مورد دعوی راجع به املاک ثبت نشده از جمله دعاوی اثبات مالکیت نیز ملاک صلاحیت شوراها قیمت واقعی املاک موضوع خواسته می باشد که اگر مازاد بر نصاب صلاحیت یاد شده

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 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 و تصرفات بلامنازع و بلامعارض باشد، مالک تلقی می شود.

**تبصره ۱:** در خصوص اراضی وقفی، اخذ نظریه متولی موقوفه الزامی می باشد.

**تبصره ۲:** اراضی منابع ملی و دولتی که بدون مجوز تصرف و تبدیل به زراعت و باغ شده تا قبل از تعیین

باشد شوراها فاقد صلاحیت رسیدگی هستند و حتی با تراضی طرفین نیز حق رسیدگی و صدور حکم مازاد بر نصاب صلاحیت خود را ندارند فقط سازش طرفین را به دادگاه صالحه اعلام می کنند. مضافاً اینکه اساساً تنفیذ یا تأیید قراردادهای عادی بیع و صلح و هبه و غیر آن عنوان دعوی نداشته و غیرقابل استماع است زیرا تنفیذ صرفاً ناظر به معاملات فضولی و اکراهی و مربوط به مالک است و با توجه به مواد ۲ و ۳ قانون آئین دادرسی در امور مدنی راجع به تکلیف دادگاهها در رسیدگی به دعاوی مطابق قانون و عندالاقضاء منابع معتبر فقهی که تسری به شوراها مذکور نیز دارد و با توجه به اینکه یکی از ارکان دعوی خلاف اصل بودن ادعای مدعی است و مطابق ماده ۲۲۳ قانون مدنی نیز اصل بر صحت قراردادهاست و ادعای تنفیذ معامله یا تأیید یا اعلام صحت آن خلاف اصل نیست. ولی اگر منظور خواهان اثبات وقوع معامله و اثبات مالکیت باشد با توجه به رای وحدت رویه شماره ۵۶۹ مورخ ۷۰/۱۰/۱۰ هیات عمومی دیوان عالی کشور فقط نسبت به املاک ثبت نشده قابل استماع است و نسبت به املاک ثبت شده مغایر با مواد ۲۲ و ۴۶ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک بوده و غیر قابل استماع است باستثنای مواردی که بموجب قوانین خاص تجویز گردیده که آن هم در صلاحیت شوراها نیست.

۲- مستنبط از مجموع مقررات ثبتی سند مالکیت سندی است که طبق ماده ۲۲ قانون ثبت پس از خاتمه عملیات ثبتی و عدم وصول اعتراض به آن یا رد اعتراض معترض به موجب حکم قطعی دادگاه صالحه توسط اداره ثبت پس از ثبت ملک در دفتر املاک بنام متقاضی ثبت صادر و به وی تسلیم می شود یا در مواردی که بموجب حکم قطعی اعتراض معترض ثابت تشخیص داده شود به نام معترض محکومله صادر و تسلیم وی می شود و همچنین شامل اسناد مالکیت انتقالات بعدی نیز که براساس سند رسمی بنچاق تنظیمی دفترخانه ها و خلاصه معاملات ارسالی پس از ثبت در دفتر املاک، در ستون نقل و انتقالات سند مالکیت ثبتی نیز وارد می شود می باشد و آراء شوراها حل اختلاف سند مالکیت رسمی تلقی نمی شود.

۳- اگرچه پاسخ سوال سوم از پاسخ سوال دوم معلوم است ولی لازم به تصریح است که رای شورای حل اختلاف سند رسمی مالکیت محسوب نمی شود و بند ذال ماده یک آئین نامه اجرائی حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۸۶ هیات وزیران فقط شامل احکام قطعیت یافته صادره از محاکم دادگستری است و منصرف از آراء قطعی شده در شوراها حل اختلاف است. بنابراین تقاضای تغییر کاربری بااستناد آراء مذکور تا قبل از مالکیت رسمی متقاضی بموجب سند مالکیت رسمی صادره از اداره ثبت قابل پذیرش نیست. /ن

تکلیف توسط مراجع قانونی ذیربط، قابل طرح در کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ نمی باشد.

**تبصره ۳:** اجاره نامه به مدت حداقل ۲۰ سال که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم و صراحتاً "اجازه اجرای طرح و احداث هرگونه اعیانی و اخذ مجوزهای قانونی در آن ذکر شده باشد منضم به سند مالکیت رسمی به نام موجر قابل پذیرش خواهد بود.<sup>۲۴</sup>

۱-۲ موافقت اصولی یا جواز تأسیسی که توسط دستگاههای اجرایی ذی ربط در چارچوب قوانین و مقررات مربوط صادر می شود.

۱-۳ نقشه عرصه محل اجرای طرح با مشخص بودن عوارض طبیعی و نقاط ثابت جهت تطبیق محل وقوع ملک در طبیعت.

۲- مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان درخواست تغییر کاربری را جهت انجام بررسی های اولیه اعم از مطابقت مدارک منضم به درخواست و نقشه ارائه شده و تشخیص زراعی و یا باغ بودن اراضی برابر مقررات موضوع ماده ۶ آیین نامه اجرایی به کارشناس یا کارشناسان منتخب رئیس سازمان جهاد کشاورزی ارجاع می نماید و پس از وصول نظریه مذکور مبنی بر زراعی و باغ بودن، نسبت به اخذ پاسخ استعلامات مقرر در ماده ۳ 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 زراعی 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 غیرزراعی 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 می گردد.

**ب)** چنانچه نظریه غیر زراعی و باغی بودن، مورد تأیید رئیس سازمان جهاد کشاورزی استان نباشد، به مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان اعلام تا استعلامات موضوع ماده ۳ آیین نامه اجرایی را انجام دهد.

۳- پرونده های 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 ۳ ماده ۳ آیین



نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها تلقی می گردد و در صورت نقص و عدم تکمیل مدارک مورد لزوم دبیر کمیسیون طی اخطاریه ای به متقاضی اعلام می نماید ظرف مدت یک ماه از تاریخ ثبت درخواست نسبت به رفع نقص اقدام نماید.

۴- در صورتی که متقاضی مدارک و مستندات موضوع بند ۱ را به دبیرخانه کمیسیون تسلیم نماید دبیر کمیسیون می بایست در اجرای بند ۲ 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 ۲ ماه، موضوع در کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ مطرح و اتخاذ تصمیم گردد.

**تبصره:** اعضای کمیسیون موظفند علاوه بر محتویات پرونده تکمیلی، ضوابط پنجگانه مصرحه در ماده ۷ الحاقی قانون را در تشخیص ضرورت رعایت نمایند.

۵- دبیر کمیسیون که توسط رئیس سازمان جهاد کشاورزی انتخاب می شود، موظف است به منظور تشکیل به موقع جلسات کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ نسبت به ارسال دعوت نامه کتبی برای اعضاء اقدام و تصمیمات کمیسیون را در سوابق دبیرخانه ثبت و ضبط نمایند.

**تبصره ۱:** در صورت درخواست دستگاه اجرایی ذیربط و یا بر اساس 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 می آید.

**تبصره ۲:** ابلاغ تصمیمات کمیسیون و صدور مجوز ضرورت تغییر کاربری توسط دبیر کمیسیون صورت می پذیرد.

**تبصره ۳:** مصوبات کمیسیون تبصره یک ماده یک در مواردیکه اجرای طرح ضروری تشخیص داده می شود. در صورت شمول عوارض به مدت شش ماه و در سایر موارد سه ماه اعتبار خواهد داشت. ۲۵

۶- ضوابط مربوط به تقویم و ارزیابی اراضی در قالب دستورالعمل جداگانه ای ابلاغ می شود.

**ب) چگونگی رسیدگی به استعلامات دستگاههای مصرحه در ماده ۸ 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 زیر بنایی به شرح زیر عمل می نماید:

۱- در صورت وجود سابقه مبنی بر موافقت یا مخالفت با تغییر کاربری توسط کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱

دبیر کمیسیون یا مدیر جهاد کشاورزی شهرستان با مراجعه به سوابق نسبت به پاسخگویی به مرجع استعلام کننده اقدام می نماید.

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

کلیه ساخت و سازهای صورت گرفته قبل از قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها (مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱) از شمول مقررات این دستورالعمل خارج می باشد.

ج) چگونگی رسیدگی به درخواستهای موضوع تبصره ۱ ماده ۳ آیین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها (تبصره ۲ اصلاحی ماده ۲ قانون):

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

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

۱- رئیس سازمان جهاد کشاورزی مکلف است نسبت به تهیه مکانی مناسب جهت استقرار دبیرخانه کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ با امکانات و تجهیزات لازم برای نگهداری سوابق، مصوبات، پرونده های متشکله و غیره در مدیریت امور اراضی اقدام نماید.

۲- سازمان امور اراضی برنامه نرم افزاری لازم جهت ثبت و ضبط سوابق تشخیص نوع زمین، تصمیمات کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱، کمیسیون تقویم و تغییر کاربری های غیر مجاز و .... تهیه و به سازمانهای جهاد کشاورزی استانها ارسال می نماید.

۳- سازمانهای جهاد کشاورزی استانها موظفند گزارش عملکرد ۳ ماهه را در قالب نرم افزار مربوطه به سازمان امور اراضی ارسال نمایند.

**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 رئیس 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 یادشده و اعلام به متقاضی و ارایه گواهی لازم توسط وی مبنی بر واریز عوارض موضوع ماده (۲) قانون به حساب خزانه داری کل کشور، مجوز تغییر کاربری را صادر و به مرجع استعلام کننده و متقاضی اعلام می نماید. مجوز صادره از زمان ابلاغ به متقاضی به مدت دو سال دارای اعتبار می باشد.<sup>۲۶</sup>

**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 (۲) قانون، با احتساب عوارض پرداختی قبلی ما به التفاوت تعیین و به متقاضی جهت واریز ابلاغ می گردد.

**ماده ۵-** در مواردی که به تشخیص وزارت جهادکشاورزی یا سازمان جهادکشاورزی 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 جهادکشاورزی معرفی نمایند.

**ماده ۶-** وزارت جهادکشاورزی 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 جهادکشاورزی

**ضوابط تشخیص اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده شهرها و شهرکها و طرح هادی روستاها<sup>۲۷</sup>**

**ماده ۱-** اصطلاحات مندرج در این ضوابط درمعانی مشروح زیر بکار می رود:

**الف -** اراضی تحت کشت: اراضی که تحت کشت محصولات زراعی قرار دارد.

**ب-** باغ مثمر: محلی است که دارای محدوده ای معین و مشخص بوده و در آن محصولات باغی یا درختان میوه یا مو به وسیله اشخاص غرس و یا پیوند شده باشد و تعداد درخت میوه یا مو در هر هکتار آن از یکصد اصله کمتر نباشد و درمورد درختان خرما و زیتون تعداد در هر هکتار از پنجاه اصله کمتر نباشد.

**تبصره -** اراضی تحت کشت چای، باغ محسوب می گردد.

**پ -** باغ غیرمثمر و قلمستان: محلی است که دارای محدوده ای معین و مشخص بوده و در آن درختان غیرمثمر به وسیله اشخاص غرس شده و تعداد درخت در هر هکتار آن از هزار اصله کمتر نباشد .  
**ت -** زمین آیش: زمین دایری است که به صورت متناوب طبق عرف محل برای دوره معینی بدون کشت بماند.

**ث-** اراضی تحت فعالیتهای موضوع تبصره(۴) الحاقی به ماده یک قانون اصلاح حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها که درحکم اراضی زراعی و باغها محسوب میشوند، شامل موارد زیرمی باشد  
**۱-** اراضی زراعی و باغها که قبل از اجرای قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها بدون اخذ مجوز از کمیسیون تبصره (۱) ماده (۲) به فعالیتهای موضوع تبصره (۴) اختصاص یافته و اجرا شده باشند.

**۲-** عرصه فعالیت های طرح های موضوع تبصره (۴) الحاقی به ماده (۱) قانون که با رعایت ضوابط زیست محیطی و موافقت سازمان جهادکشاورزی مجوز لازم را دریافت می نمایند.

**۳-** اراضی زراعی و باغها که قبل از تصویب قانون اصلاح قانون حفظ کاربری به موجب تصمیمات کمیسیون تبصره (۱) ماده (۲) به فعالیتهای موضوع تبصره فوق تغییر کاربری پیدا نموده اند.

**تبصره -** مواردی که زمین قبلاً سابقه بهره برداری به یکی از شیوه های مندرج در بندهای "الف" تا

۲۷. الف - به موجب ابلاغیه شماره ۰۲۰/۳۹۷۸۰ مورخ ۱۳۸۶/۱۱/۰۹ وزیر جهادکشاورزی ابلاغ گردیده است.

ب- به دادنامه ۹۷۰۹۹۷۰۹۰۶۰۰۰۲۱ مورخ ۱۳۹۷/۰۱/۲۹ هیات تخصصی اراضی، محیط زیست و صنایع دیوان عدالت اداری منتشر در این مجموعه و به صفحه ۳۲۸ مراجعه شود

"ث" این ماده را داشته ولی بدون تغییر نوع استفاده در چارچوب قوانین و مقررات، به یکی از شیوه های فوق بهره برداری نمی شود مشمول این ضوابط می باشد.

**ماده ۲ -** اراضی تحت کشت، آیش و باغات آبی، دیم اعم از دایر و بایر که سابقه بهره برداری داشته باشد و اراضی تحت فعالیتهای موضوع تبصره (۴) الحاقی به ماده (۱) قانون که در حکم اراضی زراعی و باغها محسوب می شوند توسط کارشناس یا کارشناسان منتخب سازمان جهادکشاورزی استان بر اساس فرم مربوط و با در نظر گرفتن وضعیت و موقعیت اراضی مورد نظر و کاربری سایر اراضی همجوار و با لحاظ یک یا چند مورد از موارد نه گانه بررسی میشود و پس از اعلام نظر مدیر جهاد کشاورزی شهرستان، توسط رئیس سازمان جهاد کشاورزی یا با تفویض وی، مدیر امور اراضی استان نسبت به تشخیص زراعی یا باغی بودن عرصه و یا غیر زراعی و باغی بودن محل اجرای طرح اعلام نظر میشود و مراتب جهت اقدامات بعدی به دبیرخانه کمیسیون تبصره (۱) ماده (۲) اصلاحی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها - مصوب ۱۳۸۵ - ابلاغ می گردد:

۱. سند مالکیت، بنچاق و نسق زراعی که مؤید زراعی بودن زمین یا باغ باشد.

۲. سوابق کشت و کار

۳. اراضی زراعی و باغهای واقع در محدوده قطب های کشاورزی و یا شرکتهای سهامی زراعی یا شرکت های تعاونی تولید و مانند آنها.

۴. استعلام محلی

۵. سایر اراضی زراعی و باغها واقع در زیر دست سدها و شبکه های آبیاری که در اجرای برنامه های توسعه به قلمرو اراضی کشاورزی افزوده می شود.

۶. نظریه مرکز تحقیقات کشاورزی و منابع طبیعی در رابطه با کیفیت آب و خاک حسب نیاز.

۷. تهیه گزارش مصوب (عکس، فیلم و...) حسب نیاز.

۸. استفاده از عکس های هوایی یا تصاویر ماهواره ای عرصه مورد نظر حسب نیاز.

۹. منابع تأمین آب برای اراضی آبی.

**تبصره ۱ -** مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان مکلف است همزمان با بررسی کارشناسی مراتب وقوع یا عدم وقوع اراضی مورد نظر در مناطق چهارگانه محیط زیست را از اداره حفاظت محیط زیست شهرستان استعلام نماید و اداره یاد شده نیز مکلف است ظرف مدت یک ماه نظریه خود را به مدیریت جهاد کشاورزی اعلام نماید، عدم ارسال پاسخ در مهلت تعیین شده مانع از انجام اقدامات بعدی نخواهد بود.

**تبصره ۲ -** در مورد اراضی ملی و دولتی که از طریق مراجع ذی صلاح برای اجرای طرح های زراعی و باغی واگذار گردیده تا قبل از انتقال قطعی مطابق قرارداد واگذاری اراضی ملی و دولتی عمل خواهد شد.

**ماده ۷ -** استانداری، اموراتصادی و دارایی و جهادکشاورزی 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 جهادکشاورزی شهرستان تشکیل و جلسات آن با حضور کلیه اعضاء رسمیت یافته و با 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، دستورالعمل مشترکی از سوی وزارتخانه های کشور، اموراتصادی و دارایی، مسکن و شهرسازی و جهادکشاورزی تهیه و توسط وزارت جهادکشاورزی به استانها ابلاغ خواهد شد.

**دستورالعمل اصلاحی نحوه تقویم و ارزیابی اراضی زراعی و باغ ها موضوع تبصره ۳ الحاقی ماده ۲ اصلاحی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها موضوع ماده ۸ تصویب نامه شماره ۵۹۸۷۹/ت/۳۷۱۱۰ هـ مورخ ۱۳۸۶/۴/۱۹ هیأت محترم وزیران) ۲۸**

ماده ۱: ترکیب کمیسیون تقویم و نحوه تشکیل آن:

کمیسیون تقویم در هر یک از شهرستانها با حضور نمایندگان سازمان جهادکشاورزی، استانداری و اداره کل امور اقتصادی و دارایی در مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان تشکیل که جلسات آن با حضور کلیه اعضاء رسمیت یافته و با رأی اکثریت اعضاء که یکی از آنان نماینده سازمان جهادکشاورزی است. معتبر و لازم الاجرا خواهد بود.

**تبصره ۱:** استانداری، اداره کل امور اقتصادی و دارائی و سازمان جهادکشاورزی استان ها موظفند ظرف یک ماه پس از ابلاغ این دستورالعمل علاوه بر نمایندگان فعلی، نمایندگان علی البدل خود را برای عضویت در کمیسیون تقویم شهرستانها برای مدت حداقل یک سال به دبیرخانه کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ معرفی نمایند.

**تبصره ۲:** حضور اعضاء اصلی کمیسیون در جلسات قائم به شخص بوده و در صورت عدم امکان شرکت در جلسه حضور عضو علی البدل معرفی شده الزامی خواهد بود.

**تبصره ۳:** معرفی یک نماینده برای عضویت در چند کمیسیون تقویم در شهرستانهای تابعه استان حسب مورد بلامانع می باشد.

**تبصره ۴:** مدیر جهادکشاورزی شهرستان موظف است نسبت به تشکیل دبیرخانه، ثبت و نگهداری سوابق

و دعوت از اعضای کمیسیون و تشکیل جلسات اقدام نماید. رئیس اداره امور اراضی شهرستان به عنوان دبیر کمیسیون تعیین می گردد.

#### ماده ۲: نحوه تقویم و ارزیابی:

قیمت روز اراضی زراعی و باغ‌ها برای تغییر کاربری مجاز و غیرمجاز با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری، توسط نمایندگان استانداری، اداره کل امور اقتصادی و دارایی و سازمان جهادکشاورزی با انجام تحقیقات محلی، بازدید از زمین و بررسی های لازم از قبیل دوری و نزدیکی به شهرها، روستاها و امور خدماتی و زیربنایی و ارزش کاربری های مشابه در نزدیک ترین فاصله عرفی از محل وقوع ملک تعیین می گردد. کمیسیون تقویم موظف است حداکثر ظرف مدت (۲۰) روز پس از درخواست مدیریت جهادکشاورزی شهرستان نسبت به تقویم و ارزیابی اراضی اقدام نماید.

**تبصره ۱:** کمیسیون تقویم موظف است بر اساس مساحت موافقت شده در مصوبه کمیسیون تبصره یک ماده ۱ که توسط دبیر کمیسیون ابلاغ می گردد. نسبت به تقویم و ارزیابی زمین اقدام نماید.

**تبصره ۲:** در خصوص تغییر کاربری اراضی کشاورزی برای برداشت معادن، کمیسیون تقویم موظف است با توجه به میزان حجم مندرج در پروانه بهره برداری طرح مصوب، قیمت روز اراضی با کاربری جدید را تعیین کند.

**تبصره ۳:** مدیر جهادکشاورزی شهرستان موظف است حداکثر ظرف مدت سه روز نسبت به ابلاغ صورت جلسه کمیسیون تقویم به دبیر کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ استان اقدام نماید.

#### ماده ۳: نحوه ایجاد وحدت رویه و نظارت:

بمنظور نظارت بر حسن اجرای دستورالعمل و عملکرد کمیسیونهای تقویم و ارزیابی شهرستانها، سازمان جهاد کشاورزی موظف است نسبت به پیگیری معرفی به موقع نمایندگان استانداری و امور اقتصادی و دارایی، تشکیل به موقع کمیسیونها و تنظیم صورتجلسات مربوطه و ابلاغ آن اقدام نماید.

**تبصره ۱:** سازمان امور اراضی موظف است به منظور ایجاد وحدت رویه نسبت به ایجاد بانک اطلاعات تقویم اراضی و تهیه فرم های موضوع این دستورالعمل اقدام نماید.

**تبصره ۲:** تصمیم کمیسیون تقویم از زمان اعلام به متقاضی به مدت ۶ ماه اعتبار خواهد داشت و در صورت انقضای مدت مذکور و یا عدم واریز تمام عوارض در مدت مقرر، قیمت زمین مجدداً تعیین و به دبیرخانه کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ اعلام خواهد شد. عوارض جدید با احتساب مبلغ پرداختی قبلی محاسبه و به متقاضی جهت واریز ابلاغ خواهد شد.

**تبصره ۳:** در مهلت اعتبار بهای تقویم شده، کمیسیون پس از اعلام نظریه کارشناسی خویش به مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان، حق تجدید نظر در قیمت تقویم شده را ندارد.

**تبصره ۴:** مدیریت امور اراضی استان، مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان و اعضای کمیسیون تقویم مجاز به قبول درخواست تخفیف و یا تقسیط و یا هر گونه مساعدت دیگری در خصوص عوارض موضوع ماده ۲ قانون نمی باشد.

**تبصره ۵:** در پایان مهلت ۶ ماهه اعتبار صورت جلسه کمیسیون تقویم نسبت به آن دسته از تغییر کاربری های غیر مجاز که کمیسیون اقدام به ارزیابی نموده و پرونده مربوطه در محاکم قضایی مطرح و منجر به صدور حکم قطعی نگردیده، مدیریت جهاد کشاورزی موظف است از کمیسیون تقویم، ارزیابی جدید را درخواست و کمیسیون تقویم نیز مکلف است حداکثر ظرف مدت ۲۰ روز قیمت گذاری جدید را به مدیریت مذکور اعلام نماید.

**ماده ۴:** مسئولیت صحت تقویم و ارزیابی عوارض ماده ۲ به عهده اعضای کمیسیون تقویم و ارزیابی عوارض ماده ۲ در شهرستان ذیربط می باشد.

**ماده ۵:** حق الزحمه اعضای کمیسیون تقویم و ارزیابی موضوع تبصره ۳ ماده ۲ قانون اصلاحی حفظ کاربری بابت بازدید اراضی و تحقیقات محلی و تعیین قیمت روز و سایر هزینه های ذیربط از محل اعتبارات قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها قابل پرداخت است.

**ماده ۶:** نظارت بر حسن اجرای این دستورالعمل بر عهده رئیس سازمان جهاد کشاورزی استان بوده و سازمان امور اراضی کشور در پایان هر سال گزارش نظارت سالانه در استان های کشور را به نمایندگان موضوع ماده ۸ آئین نامه اجرایی ارایه نماید.

**ماده ۷:** سازمان جهاد کشاورزی موظف است هر سه ماه یکبار گزارش واریز عوارض موضوع ماده ۲ قانون را پس از تأیید خزانه به استانداری و سازمان راه و شهرسازی استان و سازمان امور اراضی کشور ارسال نماید.

**ماده ۸:** این دستورالعمل در ۸ ماده و ۱۲ تبصره تهیه و به تأیید و امضای نمایندگان وزارت خانه های جهاد کشاورزی، کشور، امور اقتصادی و دارایی و راه و شهرسازی رسیده است. و از تاریخ ابلاغ جایگزین دستورالعمل پیوست بخشنامه شماره ۰۲۰/۳۰۵۲۳ مورخ ۱۳۸۶/۰۸/۲۶ می گردد.



**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 جهادکشاورزی (مدیریت جهادکشاورزی) را استعلام و تفکیک، افراز و تقسیم اینگونه اراضی پس از تأیید مدیریت جهادکشاورزی قابل اجرا خواهد بود.

**تبصره** - ضوابط و حدنصابهای تفکیک، افراز و تقسیم اراضی ظرف دو ماه پس از صدور این آیین نامه توسط وزارت جهادکشاورزی به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و پس از تصویب کمیسیون امور زیربنایی، صنعت و محیط زیست و سازمانهای جهادکشاورزی اعلام خواهد شد.<sup>۲۹</sup>

**ماده ۱۰** - مصادیق و ضوابط موضوع تبصره (۴) ماده (۱) و تبصره (۱) ماده (۲) قانون ظرف سه ماه پس از ابلاغ این آیین نامه، طی دستورالعملی 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 جهادکشاورزی ابلاغ خواهد شد.<sup>۳۰</sup>

## **دستور العمل تعیین مصادیق و ضوابط فعالیتهای موضوع تبصره ۴ الحاقی به ماده ۱ و**

### **تبصره ۱ اصلاحی ماده ۲ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها<sup>۳۱</sup>**

در اجرای ماده ۱۰ آیین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها موضوع

<sup>۲۹</sup> الف. به موجب نامه شماره ۲۲/۴۳۵۸۲/۲۳۰۴۳۰ مورخ ۱۳۸۸/۱۱/۲۰ دبیر کمیسیون امور زیربنایی، صنعت و محیط زیست حدنصاب های موضوع آیین نامه اجرائی قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی موضوع تصویب نامه شماره ۴۰۷۸۰/۱۴۰۷۲۳ ک مورخ ۱۳۸۸/۰۲/۱۴ جایگزین و ابلاغ گردید. لیکن با توجه به ابطال آیین نامه اجرائی مذکور حدنصاب های مذکور ملغی الاثر اعلام گردید.

ب. به موجب تصویب نامه شماره ۱۱۴۲۴۷/ت/۴۳۵۰۵ ه مورخ ۱۳۹۲/۰۶/۰۷ هیات وزیران : کلیه کارگروه ها، شوراهای، کمیسیون ها و ستادهای تشکیل شده و سایر عناوین مشابه به استثنای کمیسیون های دایمی دولت تا تاریخ ۲۷ مرداد ۱۳۹۲ تشکیل شده و اختیارات هیات وزیران نیز به آن تفویض شده است لغو گردید. و در روزنامه رسمی شماره ۱۹۹۵۱ مورخ ۱۳۹۲/۰۶/۱۰ منتشر شده است.

<sup>۳۰</sup> به رای وحدت رویه هیات عمومی دیوان عدالت اداری به شماره ۱۹۷ مورخ ۱۳۹۲/۰۳/۲۰ منتشر در این مجموعه و به صفحه ۳۳۳ مراجعه شود.

<sup>۳۱</sup> الف. به موجب ابلاغیه شماره ۰۲۰/۲۸۲۰۲ مورخ ۱۳۸۶/۰۸/۰۸ وزیر جهادکشاورزی ابلاغ گردیده است.

ب. به دادنامه ۸ مورخ ۹۳/۱۰/۲۹ هیات تخصصی اراضی، محیط زیست و صنایع دیوان عدالت اداری منتشر در این مجموعه و به صفحه ۳۱۰ مراجعه شود.

تصویب نامه شماره ۵۹۸۷۹/ت/ ۳۷۱۱۰ هـ مورخ ۱۳۸۶/۴/۱۹ هیئت وزیران و به منظور تعیین مصادیق و ضوابط فعالیتهای موضوع تبصره ۴ الحاقی به ماده ۱ و تبصره ۱ اصلاحی ماده ۲ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها دستورالعمل مشروحه ذیل که به تأیید 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:

#### ۱- 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 تأسیس یا موافقت اصولی صادره از سوی دستگاههای اجرایی ذیربط به فعالیت می پردازند و مصادیق آن بر اساس کدهای آیسیک (ویرایش سوم) به شرح پیوست می باشد.

#### ۲- 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.

#### ۳- سایر تولیدات کشاورزی:

شامل فعالیت هایی 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 ۲ جزء ۳ این دستورالعمل اعلام می گردد.

**تبصره ۱:**<sup>۳۲</sup> با توجه به اینکه فعالیتهای مندرج در تبصره ۴ الحاقی به ماده ۱ 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 تأسیسات مورد نیاز تولیدات کشاورزی می باشند از قبیل:

۱- احداث راههای بین مزارع.

۲- تأسیسات تأمین و انتقال آب کشاورزی و کانالهای زهکشی.

۳- ایستگاههای پمپاژ و استخرهای ذخیره آب کشاورزی.

۴- موتورخانه و آشیانه ماشین آلات کشاورزی (هانگار).

۵- دیوارکشی باغات.

۶- محل جمع آوری و نگهداری محصولات کشاورزی.<sup>۳۳</sup>

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

**تبصره ۲:** سایر مصادیقی که در این دستورالعمل به آنها اشاره نگردیده است حسب مورد، توسط کمیسیون مرکب از نمایندگان وزارتخانه های 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 ۴ الحاقی به ماده ۱ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها :**

اراضی زراعی و باغی که خارج از محدوده شهرها، شهرک ها و محدوده روستاهای دارای طرح هادی مصوب واقع است، می باشد.

**ج) ضوابط و مراحل رسیدگی فعالیتهای موضوع تبصره ۴ ماده ۱ :**

۱- 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 شمول این دستورالعمل، مکلف است به منظور رعایت ضوابط

۳۰. به موجب بخشنامه شماره ۰۲۰/۸۶۳۱ مورخ ۱۳۹۰/۰۳/۰۸ وزیر جهاد کشاورزی عبارت (اتاق کارگری و نگهداری) مورد اشاره در ردیف ۵ ذیل تبصره ۱ بند ۳ از قسمت الف دستورالعمل ماده ۱۰ حذف و شماره بندهای ۶ و ۷ به ترتیب به ۵ و ۶ تغییر یافته است. همچنین براساس اختیاراتی که در ماده ۱۰ تصویب نامه ۵۹۸۷۹/ت/۳۷۱۱۰ مورخ ۱۳۸۶/۰۴/۱۹ هیات محترم وزیران در خصوص تهیه ضوابط فعالیت های موضوع تبصره ۴ ماده ۱ و تبصره ۱ ماده ۲ به وزارتخانه های جهاد کشاورزی، مسکن و شهرسازی، صنایع و معادن و سازمان های میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و حفاظت محیط زیست اعطا شده است. مقرر گردید که بررسی و رسیدگی به درخواست احداث اتاق کارگری و نگهداری متقاضیان با رعایت دستورالعمل موضوع تبصره ۲ ماده ۳ مصوبه ۵۹۸۷۹/ت/۳۷۱۱۰ مورخ ۱۳۸۶/۰۴/۱۹ هیات محترم وزیران (دستورالعمل پیوست بخشنامه وزارتی شماره ۰۲۰/۲۸۲۰۰ مورخ ۱۳۸۶/۸/۸) توسط کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ استان انجام پذیرد. در این رابطه لازم است قبل از طرح موضوع در کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ متقاضی موافقت لازم را از مراجع قانونی ذیربط اخذ و ارائه نماید.

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

**تبصره ۱:** 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 تعهد نامه رسمی از ایشان مبنی بر پذیرش مسئولیت هر گونه دعوی احتمالی و به عهده گرفتن خسارات و غرامت وارده راجع به مالکیت ملک محل اجرای طرح اقدام نماید.

**تبصره ۲ (الحاقی):** سازمان جهاد کشاورزی موظف است در مورد آن دسته از طرح های موضوع تبصره ۴ الحاقی به ماده ۱ که نیازمند احداث بنا می باشند. قبل از صدور موافقت نامه به منظور رعایت آئین نامه مربوط به استفاده از اراضی، احداث بنا و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۱۳۵۵/۰۲/۲۷ هیات وزیران با اصلاحات بعدی و نیز رعایت طرح های کالبدی و منطقه ای و ناحیه ای مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری و عدم تداخل با حریم کاربری های موجود و مصوب موافقت سازمان مسکن و شهرسازی و نظریه کارگروه تخصصی مسکن و شهرسازی استان را اخذ نماید. احداث راههای بین مزارع- تاسیسات تامین و انتقال آب کشاورزی و کانال های زهکشی موضوع ردیف های ۱-۲ تبصره ذیل بند ۳ از قسمت الف دستورالعمل تعیین مصادیق و ضوابط موضوع تبصره ۴ الحاقی به ماده ۱ اصلاحی ماده ۲ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها از شمول این تبصره مستثنی می باشند.<sup>۳۴</sup>

۲- مدیریت امور اراضی پس از وصول و بررسی پرونده و سایر مقررات و دستورالعمل های 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 می نماید. رعایت نکات ذیل قبل از صدور موافقت از سوی سازمان جهاد کشاورزی لازم الاجرا است.

۱-۲ توسعه و ایجاد واحدها و کارگاههای صنایع تکمیلی، تبدیلی و غذایی را در نواحی و شهرک های صنعتی هدایت و در موارد ضرورت از اراضی زراعی و باغی غیر قابل کشاورزی و کم بازده استفاده

<sup>۳۴</sup> این تبصره به موجب بخشنامه شماره ۰۲۰/۸۶۳۱ مورخ ۱۳۹۰/۰۳/۰۸ وزیر جهاد کشاورزی الحاق گردید.

شود.

۲-۲ حتی المقدور از صدور موافقت در اراضی زراعی درجه ۱ و ۲ و همچنین باغها و اراضی واقع در محدوده قطب های کشاورزی، اراضی تحت شبکه های آبیاری زیر دست سدها و تجهیز و نوسازی شده خودداری نمایند.

۳-۲ به مزیت نسبی تولیدات کشاورزی و الگوی کشت منطقه توجه شود.

۴-۲ رعایت قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی (مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام) در انتخاب محل اجرای طرح الزامی است.

۵-۲ حتی المقدور در انتخاب محل اجرای طرح، حفظ یکپارچگی اراضی، مد نظر قرار گرفته به نحوی که ایجاد راههای دسترسی موجب تخریب بی رویه اراضی نشود.

۶-۲ در نظر گرفتن حداقل مساحت مورد نیاز برای اجرای طرح توسط مراجع صادر کننده موافقت اصولی مورد تأکید می باشد.

۳-۳ در ذیل موافقت نامه های صادره قید گردد:

۳-۱ « این موافقت نامه صرفاً در اجرای طرح های تبصره ۴ 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»

۳-۲ «این موافقت نامه مجوز احداث بنا نمی باشد و اخذ مجوز لازم از مراجع ذیربط الزامی می باشد.»

#### د) ضوابط طرح های موضوع تبصره ۱ اصلاحی ماده ۲ قانون:

فعالیت های موضوع این تبصره در خارج از محدوده شهرها، شهرک ها و روستاها (به جز مواردی که در تبصره ۴ الحاقی به ماده یک قانون قید گردیده)، مشمول طرح در کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ است لیکن از پرداخت عوارض معاف می باشند.

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

۱- تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها 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:

۱-۱ 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.

۲-۱ در اراضی زراعی و باغهای خارج از محدوده روستاها، شهرها و شهرک ها مرجع صدور مجوز احداث بنا مکلف است قبل از صدور مجوز، تأییدیه کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ 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 می باشند.

۲- دبیرخانه های کمیسیون تبصره یک ماده یک استانها موظفند فهرست افرادی که از معافیت موضوع این دستورالعمل استفاده نموده اند، بنحوی ثبت و ضبط نمایند تا احتمال صدور مجوز مکرر منتفی گردد.

**(و ضوابط صدور مجوز برای سایر فعالیتهای موضوع تبصره ۱ اصلاحی ماده ۲ قانون:**

۱- مصادیق فعالیتهای تبصره ۱ اصلاحی ماده ۲ 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 می گردد.

۲- ضوابط صدور مجوز برای فعالیتهای تبصره ۱ اصلاحی ماده ۲ قانون مطابق دستورالعمل نحوه و چگونگی دریافت تقاضا، تشکیل و تکمیل پرونده، بررسی کارشناسی، طرح درخواست در کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱، نگهداری سوابق و مصوبات و ابلاغ تصمیمات کمیسیون و کمیسیون تقویم، خواهد بود. نظارت بر حسن اجرای این دستورالعمل به عهده رؤسای سازمانهای جهاد کشاورزی استانها خواهد بود.

**ماده ۱۱ -** وزارت جهادکشاورزی 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.

### **دستورالعمل تعیین مصادیق تغییر کاربری غیر مجاز موضوع**

**ماده ۱۱ تصویب نامه شماره ۵۹۸۷۹ / ت / ۳۷۱۱۰ هـ مورخ ۱۳۸۶/۴/۱۹ هیئت وزیران ۳۵**

۱. اقدامات ذیل در صورتی که در اراضی زراعی و باغهای موضوع قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها و بدون رعایت ضوابط و مقررات مربوطه و اخذ مجوز از کمیسیون تبصره یک

<sup>۳۵</sup> الف. به موجب ابلاغیه شماره ۰۲۰/۲۰۹۹۹ مورخ ۱۳۸۶/۰۶/۱۲ وزیر جهادکشاورزی ابلاغ گردید.

ب. به دادنامه ۷۸ مورخ ۱۳۹۲/۱۱/۲۰ هیات تخصصی اراضی، محیط زیست و صنایع دیوان عدالت اداری منتشر در این مجموعه و به صفحه ۳۰۸ مراجعه شود.

ماده یک و یا موافقت سازمان جهاد کشاورزی در قالب طرح های 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 غیر مجاز تلقی می گردد:

۱. برداشت یا افزایش شن و ماسه.
۲. ایجاد بنا و تأسیسات.
۳. خاکبرداری و خاکریزی.
۴. گود برداری.
۵. احداث کوره های آجر و گچ پزی.
۶. پی کنی.
۷. دیوارکشی اراضی.
۸. دپوی زباله، نخاله و مصالح ساختمانی، شن و ماسه و ضایعات فلزی.
۹. ایجاد سکونتگاههای موقت.
۱۰. استقرار کانکس و آلاچیق.
۱۱. احداث جاده و راه.
۱۲. دفن زباله های واحد های صنعتی.
۱۳. رها کردن پساب های واحد های صنعتی، فاضلاب های شهری، ضایعات کارخانجات.
۱۴. لوله گذاری.
۱۵. عبورشبکه های برق.
۱۶. انتقال و تغییر حقبه اراضی زراعی و باغات به سایر اراضی و فعالیتهای غیر کشاورزی
۱۷. سوزاندن، قطع و ریشه کنی و خشک کردن باغات به هر طریق.
۱۸. مخلوط ریزی و شن ریزی.
۱۹. احداث راه آهن و فرودگاه.
۲۰. احداث پارک و فضای سبز.
۲۱. پیست های ورزشی.
۲۲. استخر های ذخیره آب غیرکشاورزی.

۲۳. احداث پارکینگ مسقف و غیر مسقف.

۲۴. محوطه سازی (شامل سنگفرش و آسفالت کاری، جدول گذاری، سنگ ریزی و موارد مشابه).

۲۵. صنایع تبدیلی و تکمیلی و غذایی و طرح های موضوع تبصره ۴ فوق الذکر.

۲۶. صنایع دستی.

۲۷. طرح های خدمات عمومی.

۲۸. طرح های تملک دارایی های سرمایه ای مصوب مجلس شورای اسلامی (ملی - استانی).

**تبصره ۱:** 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 بر اساس آن عمل نماید. تغییر هر یک از فعالیتها و طرح های موضوع تبصره ۴ الحاقی به ماده یک قانون به خارج از مصادیق و ضوابط تبصره مذکور بدون اخذ مجوز از کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ قانون تغییر کاربری غیر مجاز تلقی می گردد.<sup>۳۶</sup>

**تبصره ۲:** تغییر فعالیتها 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.

**ماده ۱۲ -** به منظور اجرای قانون و جلوگیری از هرگونه عملیات تغییر کاربری غیرمجاز متخلف در اراضی زراعی و باغها، مأموران جهادکشاورزی 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 نمایند.

**تبصره ۱ -** مأموران جهادکشاورزی 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 جهادکشاورزی به اقدامات خود ادامه دهد نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران موظف است بنا به درخواست مأموران جهادکشاورزی از ادامه عملیات متخلف جلوگیری نماید.

**تبصره ۲ -** مدیریت جهادکشاورزی مکلف است با توجه به صورتجلسه تنظیمی در اسرع وقت نسبت به

<sup>۳۶</sup> به دادنامه شماره ۲۸۲ مورخ ۱۳۹۶/۱۱/۱۷ هیات تخصصی اراضی، محیط زیست و صنایع دیوان عدالت اداری منتشر در این مجموعه و به صفحه ۳۲۳ مراجعه شود.



معرفی مجرم یا مجرمین به مراجع قضایی اقدام نماید. مراجع قضایی برابر مقررات مربوط به تخلف رسیدگی و حکم مقتضی را صادر می نمایند.<sup>۳۷</sup>

**ماده ۱۳** - مأموران وزارت جهادکشاورزی مکلفند در چارچوب تبصره‌های (۱) و (۲) ماده (۱۰) قانون با حضور نیروی انتظامی و نماینده دادسرا یا 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 ۱۴** - فعالیتهای موضوع تبصره (۴) 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 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 جهادکشاورزی به عمل آورند.

**ماده ۱۶ (اصلاحی ۱۳/۶/۱۳۸۹)** - نحوه و چگونگی پرداخت حق الجلسه و حق الزحمه اعضای کمیسیون ها و مجریان این قانون با رعایت ماده ۹۳ قانون مدیریت خدمات کشوری<sup>۳۸</sup>، توسط وزیران عضو کمیسیون امور اجتماعی و دولت الکترونیک هیات دولت تعیین و ابلاغ می شود.<sup>۳۹</sup>

**ماده ۱۷** - سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور موظف است به منظور اجرای ماده (۴) اصلاحی قانون، ردیف های اعتباری مستقلی برای وزارتخانه های جهادکشاورزی و مسکن و شهرسازی اختصاص دهد و همه ساله درآمدهای موضوع این ماده را به ترتیب هشتاد درصد (۸۰٪) و بیست درصد (۲۰٪) در

<sup>۳۷</sup> به رای وحدت رویه هیات عمومی دیوان عدالت اداری به شماره ۳۸۱ مورخ ۱۳۹۲/۰۶/۰۴ منتشر در این مجموعه و به صفحه

۳۳۴ مراجعه شود

<sup>۳۸</sup> **ماده ۹۳ قانون مدیریت خدمات کشوری:** کلیه کارمندان دستگاههای اجرائی موظفند در ساعات تعیین شده موضوع ماده (۸۷) به انجام وظایف مربوط بپردازند و در صورتی که در مواقع ضروری خارج از وقت اداری مقرر و یا ایام تعطیل به خدمات آنان نیاز باشد براساس اعلام نیاز دستگاه مکلف به حضور در محل کار و انجام وظایف محوله در قبال حق الزحمه یا اضافه کاری برابر مقررات مربوط خواهند بود .

<sup>۳۹</sup> این ماده به موجب تصویب نامه شماره ۱۲۹۴۰۵/ت/۴۴۵۵۶ ک مورخ ۱۳۸۹/۶/۱۳ کمیسیون موضوع اصل ۱۳۸ قانون اساسی اصلاح شده است.

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/۱۵۳۹۸هـ مورخ ۷۴/۱۱/۱ و شماره ۱۲۸۶۳۷/۲۰/ت/۱۶۵۸۴هـ مورخ ۷۵/۱۲/۲۸ و اصلاحیه های بعدی آن لغو و این آیین نامه جایگزین آنها می گردد.

### **قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۳۱/۰۳/۱۳۷۴**

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

تبصره ۱- در موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها به عهده کمیسیون مرکب از نمایندگان وزارتخانه های کشاورزی، مسکن و شهر سازی، 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 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 ۲- مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها وزارت کشاورزی و تغییر کاربری اراضی موضوع این قانون در روستاها طبق ضوابطی که وزارت کشاورزی تعیین خواهد کرد مجاز می باشد.

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 مواردیکه به اراضی زراعی و باغها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده میشود هشتاد درصد 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 میگردد. نحوه تقویم ارزش اراضی موضوع این قانون توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی تعیین و به تصویب هیات وزیران خواهد رسید.

تبصره ۱- تغییر کاربری زمین زراعی و باغ برای سکونت شخصی مالکین کم بضاعت در مساحت کوچک

<sup>۴۰</sup> این قانون به موجب ماده ۱۵ قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها نسخ صریح شده است.

طبق ضوابط و تعاریف وزارت کشاورزی مشخص می نماید 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 یا منفصل) را حتی المقدور در خارج از اراضی زراعی و باغها طراحی و از اراضی غیر زراعی و غیر قابل 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 غیر مجاز اراضی زراعی و باغها را تغییر کاربری دهند علاوه برالزام به پرداخت عوارض موضوع ماده ۲ به پرداخت جزای نقدی تا ۳ 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 موسسات و شرکتهای دولتی و شهرداریها و نهاد های عمومی و شرکتها و موسسات دولتی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام است نیز مشمول مقررات این قانون می باشد.

تبصره ۲- هریک 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 به انفصال دائم از خدمات دولتی و شهرداریها محکوم خواهند شد. سردفتران متخلف نیز به شش ماه تا دو سال تعلیق از خدمت محکوم خواهند شد.

ماده ۴- دولت موظف است همه ساله اعتباری معادل هشتاد درصد از درآمدهای موضوع این قانون را در بودجه سالیانه وزارت کشاورزی منظور نماید تا وزارت مزبور طبق قانون مربوطه به مصرف امور زیربنائی 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 باقیمانده از درآمد موضوع این قانون به منظور مطالعه و آماده سازی زمینهای غیر قابل کشت و زرع برای توسعه شهرها و ایجاد شهرکها در اختیار وزارت مسکن

و شهرسازی قرار میگیرد.

ماده ۵- از تاریخ تصویب این قانون نماینده وزارت کشاورزی در کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران عضویت خواهد داشت.

ماده ۶- مقدار سیصد هکتار اراضی غیر قابل کشت از یک هزار و یک صد هکتار اراضی مربوط به ورزشگاه بزرگ اصفهان جهت احداث ورزشگاه مذکور اختصاص یافته و با بقیه اراضی مطابق با این قانون عمل خواهد شد.

ماده ۷- وزارت کشاورزی مسئول اجرای این قانون میباشد و وزارت مذکور مکلف است آئین نامه اجرائی این قانون را ظرف مدت سه ماه تهیه و به تصویب هیات وزیران برساند.

ماده ۸- کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون لغو میگردد.

قانون فوق مشمول برهشت 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 به تایید شورای نگهبان رسیده است

### قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۸۵/۰۸/۰۱

**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 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 استانداری 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.