**مجموعه بخشنامه هاو قوانین و مقررات مرتبط با حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها**

کلیه مالکان یا متصرفان اراضی زراعی و باغهای موضوع این قانون که بصورت غیر مجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره 1 ماده 1 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 تاشش ماه محکوم خواهند شد.

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

تبصر2( اصلاحی ) : هریک 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 برجریمه مذکور به انفصال دائم از خدمات دولتی و شهرداریها محکوم خواهند شد. سردفتران متخلف نیز به شش ماه تا دوسال تعلیق از خدمت و درصورت تکرار به شش ماه حبس و محرومیت از دفتری محکوم می شوند.

ماده 8 (الحاقی) : صدور هرگونه مجوز یا پروانه ساخت و تامین و واگذاری خدمات و تاسیسات زیربنایی مانند آب ؛ برق ، گاز و تلفن از سوی دستگاههای ذیربط در اراضی زراعی و باغها موضوع ماده 1 این قانون توسط وزارتخانه های جهاد کشاورزی ؛ مسکن وشهرسازی ، استانداریها ، شهرداریها وسایر مراجع ذیربط صرفا" پس از تائید کمیسیون تبصره1 ماده 1 این قانون مبنی برضرورت تغییر کاربری مجاز خواهد بود متخلف از این ماده برابر مقررات ماده 3 این قانون مجازات خواهد شد.

دستورالعمل تعیین مصادیق تغییر کاربری غیرمجاز موضوع ماده 10

قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب 1/8/1385 مجلس شورای اسلامی

( موضوع ماده 11 تصویب نامه شماره 59879/ت 37110 ه مورخ 19/4/1386 هیئت وزیران)

1- 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 ماده یک و یا موافقت سازمان جهاد کشاورزی درقالب طرحهای تبصره 4 الحاقی قانون مذکور حسب مورد صورت گیردو مانع از تداوم تولید و بهره برداری و استمرار کشاورزی شود و به عنوان مصادیق تغییر کاربری غیر مجاز تلقی می گردد

1- برداشت یا افزایش شن و ماسه

2-ایجاد بنا و تاسیسات

3-خاکبرداری وخاکریزی

4-گودبرداری

5-احداث کوره های آجر و گچ پزی

6-پی کنی

7-دیوار کشی اراضی

8-دپوی زباله،نخاله و مصالح ساختمانی،شن و ماسه و ضایعات فلزی

9-ایجاد سکونتگاههای موقت

10-استقرار کانکس و آلاچیق

11- احداث جاده و راه

12-دفن زباله های واحدهای صنعتی

13-رها کردن پساب های واحدهای صنعتی ،فاضلاب های شهری،ضایعات کارخانجات

14-لوله گذاری

15-عبور شبکه های برق

16-انتقال و تغییر حقابه اراضی زراعی و باغات به سایر اراضی و فعالتهای غیر کشاورزی

17-سوزاندن،قطه و ریشه کنی و خشک کردن باغات به هر طریق

18-مخلوط ریزی و شن ریزی

19-احداث راه آهن و فرودگاه

20-احداث پارک و فضای سبز

21-پیستهای ورزشی

22-استخر های ذخیره آب غیر کشاورزی

23-احداث پارکینگ مسقف و غیر مسقف

24-محوطه سازی (شامل سنگفرش و آسفالت کاری،جدول گذاری،سنگ ریزی و موارد مشابه

25-صنایع تبدیلی و تکمیلی و غذایی و طرح های موضوع تبصره 4 فوق الذکر

26-صنایع دستی

27-طرح های خدمات عمومی

28-طرح های تملک دارایی های سرمایه ای مصوب مجلس شورای اسلامی(ملی و استانی)

تبصره: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

2-تغییر هر یک از فعالیتهای و طرح های موضوع تبصره 4 الحاقی به ماده یک قانون به خارج از مصادیق و ضوابط تبصره مذکور بدون اخذ مجوز از کمیسیون تبصره 1 ماده 1 قانون تغییر کاربری غیر مجاز تلقی می گردد

تبصره:

تغییر فعالتیهای و طرح های موضوع تبصره4 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

ضوابط تشخیص اراضی زراعی و باغها درخارج از محدوده شهرهای شهرک هاو طرح هادی روستا

ماده 1-اصطلاحات مندرج در این ضوابط درمعانب مشروح زیر بکار می رود

الف-اراضی تحت کشت:اراضی که تحت کشت محصولات زیر بکار می رود

الف:اراضی تحت کشت:اراضی تحت کشت محصولات زراعی قرار دارد

ب:باغ مثمر:محلی است که دارای محدوده ای معین و مشخص بوده و در ان محصولات باغی یا درختان میوه یا مو به وسیله اشخاص غرس یا پیوند شده باشد و تعداد درخت میوه یا مو در هر هکتار آن از یکصد اصله کمتر نباشد ودر مورد درختان خرما و زیتون تعداد درهر هکتار از50 اصله کمتر نبارشد

تبصره:

اراضی تحت کشت چای ،باغ محسوب میگردد

پ:باغ غیر مثمر و قلمستان:محلی است که دارای محدوده ای معین و مشخص بوده و در ان درختان غیر مثمر به وسیله اشخاص غرس شده و تعدا درخت در هر هکتار آن از هزار اصله کمتر نباشد

ت:زمین آیش:زمین دایری است که بصورت که بصورت متناوب طبق عرف محل برای دوره معینی بدون کشت بماند.

ث:اراضی تحت فعالتهای موضوع تبصره 4 الحاقی به ماده یک قانون اصلاح حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها که در حکم اراضی زراعی و باغها محسوب می شوند شامل موارد ذیل می باشد.

1- اراضی زراعی و باغها که قبل از اجرای قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها بدون اخذ مجوز از کمیسیون تبصره 1 ماده 2 به فعالتیهای موضوع تبصره 4 اختصاص یافته و اجرا شده باشند

2-عرصه فعالیت های طرح های موضع تبصره 4 الحاقی به ماده 1 قانون که با رعایت ضوابط زیست محیطی و موافقت سازمان جهاد کشاورزی مجوز لازم را دریافت می نماید.

3-اراضی زراعی و باغها که قبل از تصویب قانون اصلاح قانون حفظ کاربری به موجب تصمیمات کمیسیون تبصره 1ماده 2 به فعالیتهای موضوع تبصره فوق تغییر کاربری پیدا نموده اند

تبصره:

مواردی که زمین قبلا سابقه بهره برداری به یکی از شیوه های مندرج در بندهای الف تا 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

ماده2-اراضی تحت کشت،آیش و باغات آبی،دیم اعم از دایر و بایر که سابقه بهره براریداشته باشد و اراضی تحت فعالیتهای موضع تبصره 4الحاقی به ماده 1 قانون که در حکم اراضی زراعی و باغها محصوب می شوند توسط کارشناس یا کارشناسان منتخب سازمان جهاد کشاورزی استان براساس فرم مربوط و بادر نظر کرفتن 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 و یا با تقویض وی مدیر امور اراضی استان نسبت به تشخیص زراعی یا باغی بودن عرصه و یا غیر زراعی و. باغی بودن عرصه یا غیر زراعی و باغی بودن محل اجرای طرح اعلام نظر می شود و مراتب جهت اقدامات بعدی به دبیرخانه کمیسیون تبصره1 ماده2 اصلاحی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب 1385 ابلاغ میگردد

1-سند مالکیت بنچاق و نسق زراعی که موید زراعی بودن زمین یا باغ باشد

2-سوابق کشت و کار

3-اراضی زراعی و باغها واقع در محدوده قطب های کشاو.رزی و یا شرکتهای سهامی زراعی یا شرکتهای تعاونی تولید و مانند آنها

4-استعلام محلی

5-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 وشد

6-نظریه مرکز تحقیقات کشاورزی و کمنابع طبیعی در رابطه با کیفیت آب و خاک حسب نیاز

7-تهیه گزارش مصوب (عکس ،فیلم )حسب نیاز

8-استفاده از عکس های هوایی یا تصاویر ماهواره ای عرصه مورد نظر حسب نیاز

9-منابع تامین آب برای اراضی آبی

تبصره 1: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 شد

تبصره 2:

در مورد اراضی ملی و دولتی که از طریق مراجع ذیصلاح برای اجرای طرحهای زراعی و باغی واگذار گردیده تا قبل از انتقال قطعی مطابق قرارداد واگذاری اراضی ملی و دولتی عمل خواهد شد.

دستور العمل نحوه و چگونگی دریافت تقاضا، تشکیل و تکمیل پرونده بررسی کارشناسی طرح درخواست درکمیسیون تبصره 1 ماده 1

نگهداری سوابق و مصوبات وابلاغ تصمیمات کمیسیون و کمیسیون تقویم

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

1-اشخاص حقیقی و حقوقی در خواست تغییر کاربری خود را به همراه مدارک ذیل بر اساس فرم ابلاغی پیوست به دبیرخانه کمیسیون تبصره1ماده1 مستقر در سازمان جهاد کشاورزی استان یا مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان محل وقوع ملک تقدیم می نماید.

1-1-سند مالکیت یا گواهی اداره ثبت مشعر بر 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 شوری ا اسلامی محل تصرف مالکانه( قاعده ید) را تائید نماید و مستثنی بودن اراضی مورد نظر از انواع اراضی ملی و دولتی به تائید مراجع ذیصلاح رسیده و تصرفات بلامنازع و بلامعرض می باشد مالک تلقی می شود

تبصره1-در خصوص اراضی وقفی اخذ نظریه متولی موقوفه الزامی می باشد

تبصره2-اراضی منابع ملی و دولتیکه بدون مجوز تصرف و تبدیل به زراعت و باغ شده تا قبل از تعیین تکلیف توسط مراجع قانونی ذیربط قابل طرح در کمیسیون تبصره 1 ماده 1 نمی باشد

2-1-موافقت اصولی با جواز تاسیس که توسط دستگاههای اجرایی ذی ربط در چارچوب قوانین و مقررات مربوط صادر می شود

3-1 نقشه عرصه محل اجرای طرح با مشخص بودن عوارض طبیعی و نقاط ثابت جهت تطبیق محل وقوع ملک در طبیعیت

2- 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 باغ بودن اراضی برابر مقررات موضوع ماده 6 آیین نامه اجرایی به کارشناسی کارشناسان منتخب رئیس سازمان جهاد کشاورزی ارجاع می نمایدوپس از وصول نظریه مذکور مبنی بر زراعی و باغ بودن نسبت به اخذ پاسخ استعلامات مقرر در ماده3 آیین نامه اجرایی اقدام و پرونده متشکله را به دبیرخانه کمیسیون ارسال تا در نوبت رسیدگی قرار گیرد