

## انشاره:

قانون گذار با هدف حفظ کاربری زمین های زراعی و باغ ها و تداوم بهره وری آنها در سال ۱۳۷۴ قانونی با عنوان «قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها» به تصویب رساند تا از تغییر کاربری این اراضی جلوگیری کند. اما اینکه تا چه اندازه موفق بوده باید با بهره گیری از نظرات کارشناسان و متولیان این امر و پس از بررسی و ارزیابی بازبان آمار پاسخ گفت. ولی آنچه مسلم است یک دهه پس از تصویب این قانون شاهد گسترش حاشیه شهرهای بزرگ و تبدیل اراضی کشاورزی و باغها به اماکن تجاری و مسکونی هستیم. در هر صورت صرفاً با هدف ارتقای دانش عمومی به بررسی مقررات مربوط به این امر می پردازیم.

-چه اراضی تحت شمول قانون فوق قرار می گیرند؟

اراضی زراعی و باغهایی که در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک ها قرار گرفتند موضوع این قانون می باشند و محدوده قانونی شهرها بر اساس قانون تعاریف ضوابط تقسیمات کشوری مصوب ۱۳۶۲ و محدوده شهرک ها بر مبنای مصوبه مراجع قانونی ذیربط صورت می گیرد. در مورد محدوده روستاها در طرح های هادی یا بهسازی روستا به محدوده ای گفته می شود که به تصویب مراجع قانونی ذیربط رسیده باشد و در روستاهای فاقد طرح های هادی یا بهسازی محدوده مسکونی موجود در روستا ملاک می باشد.

-آیا تغییر کاربری اراضی کشاورزی و باغها امکان پذیر

می باشد؟

مطابق قانون تغییر کاربری اراضی مزبور جز در موارد ضروری

ممنوع می باشد و در موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها به عهده کمیسیونی است که در آن نمایندگان وزارتخانه های کشاورزی، مسکن و شهرسازی، جهاد سازندگی و سازمان حفاظت محیط زیست و استانداری حضور دارند که در هر استان زیر نظر وزارت کشاورزی تشکیل می شود و تصمیمات این کمیسیون با اکثریت آراء اعضا دارای اعتبار خواهد بود و ظرف دو ماه از تاریخ درخواست متقاضی این کمیسیون موظف به تشکیل جلسه و اتخاذ تصمیم می باشد.

- تشخیص اینکه اراضی مورد ادعا زراعی و باغ می باشد و در خارج از محدوده قانونی شهر یا شهرکها قرار گرفته با چه مرجعی است؟

اصولاً تغییر کاربری این اراضی در روستاها طبق ضوابطی است که وزارت جهاد کشاورزی تعیین می کند. در مواردی که به این اراضی مجوز تغییر کاربری داده می شود ۸۰٪ قیمت روز اراضی و باغها با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکین گرفته می شود.

البته تغییر کاربری زمین زراعی و باغها برای سکونت شخصی مالکین کم درآمد در مساحت کوچک برابر ضوابط و تعاریفی که وزارت مذکور معین می کند مشمول این عوارض نمی شود. همچنین است در مورد نیازهای بخش کشاورزی و دامی برای تغییر کاربری این اراضی که از شمول پرداخت این عوارض خارج است.

- تغییر بدون مجوز کاربری اراضی زراعی و باغها چه پیامدی

دارد؟

چه مالک و چه متصرف این اراضی که به صورت غیر مجاز تغییر کاربری دهند علاوه بر پرداخت عوارض معادل مبلغ بالا، به پرداخت جزای نقدی تا ۳ برابر قیمت اراضی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید محکوم می شوند و دادسراها یا دادگاهها موظف اند پس از اعلام مراتب از سوی وزارت جهاد کشاورزی ضمن رسیدگی خارج از نوبت بدو دستور توقیف عملیات ساخت و ساز و یا هر نوع تغییر کاربری را صادر نمایند. البته فرقی نمی کند که مرتکب این عمل شخص حقیقی باشد یا شخص حقوقی و اگر کارکنان دولت و شهرداریها و نهادها در اجرای این قانون مرتکب تخلف شوند به جزای نقدی تا سه برابر قیمت اراضی و باغها به بهای روز زمین با کاربری جدید محکوم خواهند شد و چنانچه این تخلف را تکرار کنند علاوه بر جریمه مذکور از خدمت در ادارات دولتی و شهرداریها به طور دائم محروم می شوند. سردفتران اسناد رسمی نیز در صورت تخلف از مقررات این قانون به ۶ ماه تا ۲ سال تعلیق از خدمت محکوم خواهند شد.

### نحوه رسیدگی به درخواست تغییر کاربری

همانطور که اشاره کردیم تغییر کاربری اراضی در روستاها طبق ضوابطی است که وزارت جهاد کشاورزی تعیین می کند و در سایر موارد (تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده

شهرها و شهرک‌ها) متقاضی تغییر کاربری یا جانشین او (مانند ورثه یا وکیل او) باید درخواست کتبی اش را به انضمام مدارک و اسناد مربوط تحویل دبیرخانه کمیسیونی که در سازمان کشاورزی هر استان مستقر می‌باشد، ارائه نماید.

کمیسیون درخواستهای یاد شده را در صورت لزوم پس از اخذ نظر دستگاههای اجرایی مربوطه مانند شهرداری مورد بررسی قرار می‌دهد و حداکثر ظرف دو ماه از تاریخ ثبت در دبیرخانه، با رأی اکثریت اعضا در مورد درخواست تصمیم می‌گیرد و مراتب بلافاصله به متقاضی اعلام می‌شود.

چنانچه کمیسیون با درخواست متقاضی موافقت کرد مراتب با نقشه و مشخصات کامل ملک به منظور تعیین قیمت روز زمین یا باغ برای کاربری جدید به اداره کل امور اقتصادی و دارایی استان اعلام می‌شود و پس از صدور گواهی مبنی بر واریز ۸۰٪ ارزش روز زمین و یا باغ، مجوز تغییر کاربری صادر خواهد شد.

در صورت تغییر کاربری بدون مجوز و محکومیت متخلف مطابق حکم دادگاه بنا و تأسیسات ساخته شده نیز قلع و قمع می‌شود؟ با معرفی متخلف به مراجع قضایی و با احراز تخلف و اقدامات مغایر قانون ابتدا دستور موقت مبنی بر توقف عملیات و اقدامات خلاف قانون صادر می‌شود و سپس برابر مقررات به اتهام رسیدگی و حکم صادر می‌شود. در صورت محکومیت متخلف به پرداخت جریمه نقدی، مرجع قانونی مربوط موظف است برابر حکم دادگاه پس از وصول جریمه، مجوز بنا و تأسیسات را صادر نماید.