[**متن كامل قانون**](http://www.esfahan-omoorarazi.ir/mohem.htm#zirnevis12) [قانون حفظ كاربري اراضي زراعي وباغ ها مصوب 31/3/1374و اصـــــلاحيه 1/8/1385](mhtml:http://192.168.100.18/FarzinSoft/eOrgan/OutputStream/WriteBuffer.aspx?invokeCode=16216800.731122033!file:///F:\omoor-arazi\karbari2.htm)

*باتوجه به ماده 3 اصلاح قانون حفظ كاربري اراضي زراعي و باغها مصوب 1/8/85 مجلس محترم شوراي اسلامي كليه مالكين يا متصرفين اراضي زراعي و باغها كه بصورت غير مجاز و بدون اخذ مجوز از كميسيون تبصره يك ماده يك قانون ( دبيرخانه مستفر در مديريت امور اراضي استان ) اقدام به تغيير كاربري نمايند علاوه بر قلع و قمع بنا به پرداخت جزاي نقدي از يك تا سه باربر قيمت روز زمين بيش از تغيير كا ربري محكوم مي شوند و در صورت تكرار جرم ، به حداكثر جزاي نقدي و حبس از يك ماه تا شش ماه محكوم خواهند شد.*

|  |
| --- |
| **قانون حفظ كاربري اراضي زراعي و باغ هاي مصوب 31/3/1374 و اصلاحيه 1/8/1385**  ماده 1 :  **به منظور حفظ كاربري اراضي زراعي و باغ ها و تداوم و بهره وري آنها از تاريخ تصويب اين قانون تغيير كاربري اراضي زراعي و باغ ها در خارج از محدوده قانوني شهرها و شهرك ها جز در موارد ضروري ممنوع مي باشد.**  تبصره 1 ( اصلاحي ) [1](mhtml:http://192.168.100.18/FarzinSoft/eOrgan/OutputStream/WriteBuffer.aspx?invokeCode=16216800.731122033!file:///F:\omoor-arazi\karbari2.htm#zirnevis1) :  **تشخيص موارد ضروري تغيير كاربري اراضي زراعي و باغها در هر استان به عهده كميسيوني مركب از رئيس سازمان جهاد كشاورزي ، مدير امور اراضي ، رئيس سازمان مسكن و شهرسازي ، مدير كل حفاظت محيط زيست آن استان و يك نفر نماينده استاندار مي باشد كه به رياست سازمان جهاد كشاورزي تشكيل ميگردد .**  **نماينده دستگاه اجرايي ذي ربط مي تواند بدون حق راي در جلسات كميسيون شركت نمايد.**  **سازمان جهادكشاورزي موظف است حداكثر ظرف مدت دو ماه از تاريخ دريافت تقاضا يا استعلام مطابق نظر كميسيون نسبت به صدور پاسخ اقدام نمايد.**  **دبيرخانه كميسيون فوق در سازمانهاي جهاد كشاورزي استانها زير نظر رئيس سازمان مذكور تشكيل ميگردد و عهده دار وظيفه دريافت تقاضا، تشكيل و تكميل پرونده ، بررسي كارشناسي اوليه ، مطرح نمودن درخواستها به نوبت در كميسيون و نگهداري سوابق و مصوبات مي باشد.**  تبصره 2 ( اصلاحي ) [2](mhtml:http://192.168.100.18/FarzinSoft/eOrgan/OutputStream/WriteBuffer.aspx?invokeCode=16216800.731122033!file:///F:\omoor-arazi\karbari2.htm#zirnevis2) :  **مرجع تشخيص اراضي زراعي و باغها ، وزارت جهاد كشاورزي است و مراجع قضايي و اداري زير نظر سازمان جهاد كشاورزي ذي ربط در اين زمينه استعلام مي نمايند و مراجع اداري موظف به رعايت نظر سازمان مورد اشاره خواهندبود .**  **نظر سازمان جهاد كشاورزي براي مراجع قضائي به منزله نظر كارشناس رسمي دادگستري تلقي ميشود**.  تبصره 3 ( اصلاحي ) [3](mhtml:http://192.168.100.18/FarzinSoft/eOrgan/OutputStream/WriteBuffer.aspx?invokeCode=16216800.731122033!file:///F:\omoor-arazi\karbari2.htm#zirnevis3) :  **ادارات ثبت اسناد و املاك و دفاتر اسناد رسمي و ساير هياتها و مراجع مربوط مكلفند در موارد تفكيك ، افراز و تقسيم اراضي زراعي و باغها و تغيير كاربري آنها در خارج از محدوده قانوني شهرها و شهركها از سازمانهاي جهادكشاورزي وزارت جهاد كشاورزي استعلام نموده و نظر وزارت مذكور را اعمال نمايند.**  تبصره 4 ( الحاقي ) :  **احداث گلخانه ها ، دامداريها ، مرغداريها ، پرورش ماهي و ساير توليدات كشاورزي و كارگاههاي صنايع تكميلي و غذايي درروستاها بهينه كردن توليدات بخش كشاورزي بوده و تغيير كاربري محسوب نمي شود . موارد مذكور از شمول اين ماده مستثني بوده و با رعايت ضوابط زيست محيطي با موافقت سازمان هاي جهاد كشاورزي استانها بلامانع مي باشد.**  تبصره 5 ( الحاقي ) :  **اراضي داخل محدوده قانوني روستاهاي داراي طرح هادي مصوب ، مشمول ضوابط طرح هادي بوده و از كليه ضوابط مقرر دراين قانون مستثني مي باشند**.  تبصره 6 ( الحاقي ) :  **به منظور تعيين روش كلي و ايجاد وحدت رويه اجرايي و نظارت و ارزيابي عملكرد كميسيونهاي موضوع تبصره  ( 1) اين ماده ، دبيرخانه مركزي در وزارت جهاد كشاورزي ( سازمان امور اراضي ) تشكيل ميگردد** .  تبصره 7 ( الحاقي ) :  **تجديد نظر در مورد تصميمات كميسيونهاي موضوع تبصره (1) اين ماده در مواردي كه مجوز تغيير كاربري صادرشده با تشخيص و پيشنهاد وزارت جهاد كشاورزي به عهده كميسيوني به رياست وزير جهاد كشاورزي يا نماينده تام الاختيار وي و با عضويت معاونان ذي ربط وزارتخانه هاي مسكن و شهرسازي ، كشور و سازمان حفاظت محيط زيست مي باشد.**  **نماينده دستگاه اجرايي ذي ربط مي تواند حسب مورد و بدون حق راي در جلسات مذكور شركت نمايد.**  **ماده 2 ( اصلاحي )**[**4**](mhtml:http://192.168.100.18/FarzinSoft/eOrgan/OutputStream/WriteBuffer.aspx?invokeCode=16216800.731122033!file:///F:\omoor-arazi\karbari2.htm#zirnevis4) **:**  **در مواردي كه به اراضي زراعي و باغ ها طبق مقررات اين قانون محور تغيير كاربري داده ميشود هشتاد درصد ( 80 % ) قيمت روز اراضي و باغ هاي مذكور با احتساب ارزش زمين پس از تغيير كاربري بابت عوارض از مالكين وصول و به خزانه داري كل كشور واريز مي گردد.**  تبصره 1( اصلاحي )[5](mhtml:http://192.168.100.18/FarzinSoft/eOrgan/OutputStream/WriteBuffer.aspx?invokeCode=16216800.731122033!file:///F:\omoor-arazi\karbari2.htm#zirnevis5):  **تغيير كاربري اراضي زراعي و باغها براي سكونت شخصي صاحبان زمين تا پانصد متر مربع فقط براي يكبار و احداث دامداريها ، مرغداريها، پرورش آبزيان ، توليدات گلخانه اي و همچنين واحدهاي صنايع تبديلي و تكميلي بخش كشاورزي و صنايع دستي مشمول پرداخت عوارض موضوع اين ماده نخواهند بود.**  تبصره 2( اصلاحي )[6](mhtml:http://192.168.100.18/FarzinSoft/eOrgan/OutputStream/WriteBuffer.aspx?invokeCode=16216800.731122033!file:///F:\omoor-arazi\karbari2.htm#zirnevis6):  **اراضي زراعي و باغهاي مورد نياز طرح هاي تملك دارايي هاي سرمايه اي مصوب مجلس شوراي اسلامي (ملي –استاني ) و طرح هاي خدمات عمومي مورد نياز مردم از پرداخت عوارض موضوع اين ماده مستثني بوده و تابع قوانين و مقررات مربوط مي باشد.**  تبصره 3( الحاقي ) :  **تقويم و ارزيابي اراضي زراعي و باغهاي موضوع اين قانون توسط كميسيون سه نفره اي متشكل از نمايندگان سازمان جهاد كشاورزي ، استانداري ،ا مور اقتصادي و دارايي استان در هريك از شهرستانها انجام مي پذيرد**.  **ماده 3 ( اصلاحي )**[**7**](mhtml:http://192.168.100.18/FarzinSoft/eOrgan/OutputStream/WriteBuffer.aspx?invokeCode=16216800.731122033!file:///F:\omoor-arazi\karbari2.htm#zirnevis7) **:**  **كليه مالكان يا متصرفان اراضي زراعي و باغهاي موضوع اين قانون كه بصورت غير مجاز و بدون اخذ مجوز از كميسيون موضوع تبصره (1) ماده (1) اين قانون اقدام به تغيير كاربري نمايند، علاوه بر قلع و قمع بنا، به پرداخت جزاي نقدي از يك تا سه برابر بهاي اراضي زراعي و باغها به قيمت روز زمين با كاربري جديد كه مورد نظر متخلف بوده است و در صورت تكرار جرم به حداكثر جزاي نقدي و حبس از يك ماه تا شش ماه محكوم خواهند شد.**  تبصره 1 :  **سازمانها و موسسات و شركتهاي دولتي و شهرداري ها ونهادي هاي عمومي و شركت ها و موسسات دولتي كه شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذكر نام است نيز مشمول مقررات اين قانون مي باشد.**  تبصره 2 ( اصلاحي ) [8](mhtml:http://192.168.100.18/FarzinSoft/eOrgan/OutputStream/WriteBuffer.aspx?invokeCode=16216800.731122033!file:///F:\omoor-arazi\karbari2.htm#zirnevis8):  **هريك از كاركنان دولت و شهرداريها و نهادها كه در اجراي اين قانون به تشخيص دادگاه صالحه تخطي نموده باشند ضمن ابطال مجوز صادره به جزاي نقدي از يك تا سه برابر بهاي اراضي زراعي و باغها به قيمت روز زمين با كاربري جديد كه مودر نظر مختلف بودها ست و در صورت تكرار علاوه بر جريمه مذكور به انفصال دائم از خدمات دولتي و شهرداريها محكوم خواهند شد . سردفتران متخلف نيز به شش ماه تا دو سال تعليق از خدمت و در صورت تكرار به شش ماه حبس و محروميت از سردفتري محكوم مي شوند .**  ماده 4 ( اصلاحي )[9](mhtml:http://192.168.100.18/FarzinSoft/eOrgan/OutputStream/WriteBuffer.aspx?invokeCode=16216800.731122033!file:///F:\omoor-arazi\karbari2.htm#zirnevis9):  **دولت مكلف است همه ساله اعتباري معادل هشتاد درصد ( 80 % ) از در آمدهاي موضوع اين قانون را در بودجه ساليانه وزارت جهاد كشاورزي منظور نمايد تا وزارت مزبور طبق ضوابط قانوني مربوطه به مصرف امور زيربنايي كشاورزي شامل تسطيح اراضي ، احداث كانال آبياري ، زهكشي ، سدها و بندهاي خاكي ، تأمين آب و احياء اراضي موات و باير و هزينه هاي دادرسي و اجراي اين قانون برساند و بيست درصد ( 20%) باقيمانده از درآمد موضوع اين قانون به منظور مطالعه و آماده سازي زمينهاي غير قابل كشت و زرع براي توسعه شهرها و روستاها و ايجاد شهركها در اختيار وزارت مسكن و شهرسازي قرار مي گيرد.**  **ماده 5 :**  **از تاريخ تصويب اين قانون نماينده وزارت كشاورزي در كميسيون ماده 5 قانون تإسيس شوراي عالي شهرسازي و معماري اين عضويت خواهد داشت.**  **ماده 6 :**  **مقدار سيصد هكتار اراضي غير قابل كشت از يك هزار و يكصد هكتار اراضي مربوط به ورزشگاه بزرگ اصفهان جهت احداث ورزشگاه مذكور اختصاص يافته و با بقيه اراضي مطابق با اين قانون عمل خواهد شد.**  ماده 7 ( الحاقي ) :  **كميسيون موضوع تبصره (1) ماده (1) موظف است در تشخيص ضرورت ها موارد ذيل را رعايت نمايد:**  **1 – اخذ مجوز لازم از دستگاه اجرايي ذي ربط متناسب با كاربري جديد توسط متقاضي**  **2- ضوابط طرح هاي كالبدي ، منطقه اي و ناحيه اي مصوب شوراي عالي شهرسازي و معماري ايران**  **3 – مطالبه مصوبه ستاد فرماندهي نيروهاي مسلح در رسيدگي به درخواست نيروهاي مسلح**  **4 – ضوابط حفظ محيط زيست و تداوم توليد و سرمايه گذاري باتوجه به روح كل قانون مبني بر حفظ كاربري اراضي زراعي و باغها.**  **5 – استانداردها : اصول و ضوابط فني مربوط مطابق مجوزهاي صادره از سوي دستگاه ذي ربط**  ماده 8 ( الحاقي ) :  **صدور هرگونه مجوز يا پروانه ساخت و تأمين و واگذاري خدمات و تاسيسات زيربنايي مانند آب، برق ، گاز و تلفن از سوي دستگاههاي ذيربط در اراضي زراعي و باغها موضوع ماده (1) اين قانون توسط وزارتخانه هاي جهاد كشاوري ، مسكن و شهرسازي ، استانداريها و شهرداريها و ساير مراجع ذي ربط صرفاًٌ پس از تائيد كميسيون تبصره (1) ماده (1) اين قانون مبني بر ضرورت تغيير كاربري مجاز خواهد بود متخلف از اين ماده برابر مقررات ماده (3) اين قانون مجازات خواهدشد.**  ماده 9 ( الحاقي ) :  **به منظور حمايت از تداوم كاربري اراضي زراعي و باغها واقع درداخل محدوده قانوني شهرها و شهركها كه در طرحهاي جامع و تفصيلي داراي كاربري كشاورزي مي باشند. دولت و شهرداري ها موظفند تسهيلات و خدمات شهري را مطابق تعرفه فضاي سبز شهرداريها در اختيار مالكان آنها قرار دهند .**  ماده 10 ( الحاقي ):  **هرگونه تغيير كاربري در قالب ايجاد بنا، برداشتن يا افزايش شن و ماسه و ساير اقداماتي كه بنا به تشخيص وزارت جهاد كشاورزي تغيير كاربري محسوب ميگردد، چنانچه به طور غير مجاز و بدون اخذ مجوز از كميسيون موضوع تبصره (1) ماده (1) اين قانون صورت پذيرد ، جرم بوده و مأموران جهاد كشاورزي محل مكلفند نسبت به توقف عمليات اقدام و مراتب را به اداره متبوع جهت انعكاس به مراجع قضايي اعلام نمايند.**  تبصره 1:  **چنانچه مرتكب پس از اعلام جهاد كشاورزي به اقدامات خود ادامه دهد نيروي انتظامي موظف است بنا به درخواست جهاد كشاورزي از ادامه عمليات مرتكب جلوگيري نمايد.**  تبصره 2 :  **مأموران جهاد كشاورزي موظفند با حضور نماينده دادسرا ودر نقاطي كه دادسرا نباشد با حضور نماينده دادگاه محل ضمن صورتمجلس رأسا نسبت به قلع و قمع بنا و مستحدثات اقدام و وضعيت زمين را به حالت اوليه اعاده نمايند.**  ماده 11( الحاقي ) :  **كليه اشخاص حقيقي و حقوقي كه در اجراي قانون حفظ كاربري اراضي زراعي و باغها از كميسيون موضوع تبصره (1) ماده (1) قانون حفظ كاربري اراضي زراعي و باغها مصوب ( 1374 ) مجوز تغيير كاربري اراضي زراغي و باغها رادريافت نموده اند موظفند حداكثر ظرف مدت نه ماه پس از لازم الاجرا شدن اين قانون ، نسبت به اجراي طرح موضوع مجوز مربوطه اقدام ننمايند .در صورت عدم اقدام در مهلت تعيين شده موضوع مشمول مقررات اين قانون خواهد شد.**  ماده 12 ( الحاقي ) :  **ايجاد هرگونه مستحدثات در حريم قانوني موضوع ماده ( 17) قانون اصلاح ايمني راهها و راه آهن مصوب 1379 در مورد اراضي زراعي و باغي فقط با رعايت تبصره ( 1) ماده (1) اين قانون مجاز مي باشد.**  ماده 13( اصلاحي ) :  **وزارت جهاد كشاورزي مسئول اجراي اين قانون و آئين نامه هاي اجرايي آن مي باشد.**  ماده 14 ( الحاقي ) :  **وزارت جهاد كشاورزي موظف است آئين نامه هاي اجرايي اين قانون را باهمكاري وزارتخانه هاي مسكن وشهرسازي ، كشور و سازمان حفاظت محيط زيست ظرف مدت سه ماه تهيه و براي تصويب به هيأت وزيران ارائه نمايد.**  ماده 15 ( اصلاحي )[11](mhtml:http://192.168.100.18/FarzinSoft/eOrgan/OutputStream/WriteBuffer.aspx?invokeCode=16216800.731122033!file:///F:\omoor-arazi\karbari2.htm#zirnevis11) :  **كليه قوانين و مقررات مغاير با اين قانون از جمله ماده ( 77) قانون وصول برخي از درآمدهاي دولت و مصرف آن در موارد معين مصوب 28/12/1373 لغو ميگردد .**  **قانون فوق مشتمل بر هشت ماده در جلسه علني روز دوشنبه مورخ اول آبانماه يكهزار و سيصد و هشتاد و پنج مجلس شوراي اسلامي تصويب و در تاريخ 10/8/1385 به تاييد شوراي نگهبان رسيده است .**  **زير نويس ها**  1- **تبصره 1 ماده 1 قانون 1374 : در مواردي ضروري تغيير كاربري اراضي زراعي و باغها به عهده كميسيوني مركب از نمايندگان وزارتخانه هاي كشاورزي ، مسكن و شهرسازي ، جهاد سازندگي و سازمان حفاظت محيط زيست و استانداري كه در هر استان زير نظر وزارت كشاورزي تشكيل ميشود محول ميگردد و تصميمات كميسيون مزبور كه واجد آراي اكثريت اعضاء باشد معتبر خواهد بود و اين كميسيون موظف است ظرف مدت دو ماه از تاريخ دريافت تقاضا يا استعلام نسبت به صدور پاسخ اقدام نمايد.**    **2- تبصره 2 ماده 1 قانون 1374 : مرجع تشخيص اراضي زراعي و باغ ها در خارج از محدوده قانوني شهرها و شهركها وزارت كشاورزي است و تغيير كاربري اراضي موضوع اين قانون در روستاها طبق ضوابطي كه وزارت كشاورزي تعيين خواهد كرد مجاز مي باشد.**  **3 – تبصره 3 ماده 1 قانون 1374 : ادارات ثبت اسناد و املاك و دفاتر اسناد رسمي مكلفند در موارد تفكيك اراضي زراعي و باغ ها و تغيير كاربري آنها در خارج از محدوده قانوني شهرها و شهرك ها از وزارت كشاورزي استعلام و نظروزارت مذكور را اعمال نمايند.**  4- **ماده 2 قانون 1374 – در مواردي كه به اراضي زراعي و باغ ها طبق مقررات اين قانون مجوز تغيير كاربري داده ميشود هشتاد درصد (80%) قيمت روز اراضي و باغ هاي مذكور با احتساب ارزش زمين پس از تغيير كاربري بابت عوارض از مالكين وصول و به خزانه داري كل كشور واريز ميگردد . نحوه تقويم ارزش اراضي موضوع اين قانون توسط وزارت اموراقتصادي ودارائي تعيين وبه تصويب هيات وزيران خواهد رسيد.**  **5 – تبصره 1 ماده 2 قانون 1374 : تغيير كاربري زمين زراعي و باغ براي سكونت شخصي مالكين كم بضاعت در مساحت كوچك طبق ضوابط و تعاريفي كه وزارت كشاورزي مشخص مي نمايد و همچنين ساير نيازهاي بخش كشاورزي و دامي مشمول پرداخت عوارض موضوع اين ماده نخواهد بود.**  **6 – تبصره 2 ماده 2 قانون 1374 : وزارت مسكن و شهرسازي مكلف است جهات توسعه شهرها و شهركها ( متصل يا منفصل ) را حتي المقدور در خارج از اراضي زراعي و باغ ها طراحي و از اراضي غير زراعي و غير قابل كشاورزي استفاده نمايد و تغيير كاربري اراضي زراعي و باغ هاي موجود داخل محدوده قانوني شهرها را به حداقل ممكن برساند.**  **7- ماده 3 قانون 1374 – مالكين يا متصرفين اراضي زراعي و باغ هاي موضوع اين قانون كه غير مجاز اراضي زراعي و باغ ها را تغيير كاربري دهند علاوه بر الزام به پرداخت عوارض موضوع ماده 2 به پرداخت جزاي نقدي تا سه برابر بهاي اراضي و باغ ها به قيمت روز زمين با كاربري جديد محكوم خواهند شد در صورت تكرار جرم علاوه بر مجازات مذكور به حبس از يك ماه تا شش ماه محكوم خواهندشد وزارت كشاورزي موظف است پرونده هاي متخلفين از اين قانون را به مراجع قضائي ارسال تا مراجع مذكوردستور توقيف عمليات مربوط به موارد مذكور دراين قانون را صادر و در خارج از نوبت رسيدگي و براساس ضوابط مربوطه حكم قطعي صادر نمايند.**  **8 - تبصره 2 ماده 3 قانون 1374 : هريك از كاركنان دولت و شهرداري ها ونهادها كه در اجراي اين قانون به تشخيص دادگاه صالحه تخطي نموده باشند به جزاي نقدي تا سه برابر بهاي اراضي و باغ ها به قيمت روز زمين با كاربري جديد و در صورت تكرار علاوه بر جريمه مذكور به انفصال دائم از خدمات دولتي و شهرداري ها ، محكوم خواهند شد . سردفتران متخلف نيز به شش ماه تا دو سال تعليق از خدمت محكوم خواهندشد.**  **9- ماده 4 قانون 1374 – دولت مكلف است همه ساله اعتباري معادل هشتاد درصد( 80%) از درآمدهاي موضوع اين قانون را در بودجه ساليانه وزارت كشاورزي منظور نمايد تا وزارت مزبور طبق ضوابط قانوني مربوطه به مصرف امور زيربنائي كشاورزي شامل تسطيح اراضي ، احداث كانال ، آبياري ، زهكشي ، سدها و بندهاي خاكي تإمين آب و احياء اراضي موات و باير برساند و بيست درصد ( 20 %) باقيمانده از درآمد موضوع اين قانون به منظور مطالعه و آماده سازي زمين هاي غير قابل كشت و زرع براي توسعه شهرها و ايجاد شهركها در اختيار وزارت مسكن و شهرسازي قرار مي گيرد.**  **10- ماده 10 قانون 1374– وزارت كشاورزي مسئول اجراي اين قانون مي باشد و وزارت مذكور مكلف است آئيننامه اجرائي اين قانون را ظرف مدت سه ماه تهيه و به تصويب هيات وزيران برساند.**  **11 - ماده8 قانون مصوب 1374– كليه قوانين و مقررات مغاير با اي قانون لغو ميگردد .**  **- قانون فوق مشتمل بر هشت ماده و هفت تبصره در جلسه علني روز چهارشنبه مورخ سي و يكم خرداد ماه يكهزار و سيصد و هفتاد و چهار مجلس شوراي اسلامي تصويب ودر تاريخ 7/4/1374 به تاييد شوراي نگهبان رسيده است .** |