

۵۰ نکته درباره حفظ کاربری اراضی کشاورزی و باغات

- (۱) زمین و خاک به عنوان اساسی ترین عنصر حیات بشری و جایگاه تکوین و رشد گیاهان ، موهبتی است الهی که به رسم امانت به انسان سپرده شده است تابا بهره برداری بهینه و حفاظت از آن قوام و دوام نسل خویش و گیاهان و جانوران را تضمین نماید.
- (۲) حداقل ۷۰۰ سال زمان لازم است تا ۱ سانتی متر مکعب خاک زراعی تشکیل شود.
- (۳) دستیابی به مهمترین هدف وزارت جهاد کشاورزی یعنی امنیت غذایی ، مستلزم تداوم بهره برداری از اراضی زراعی و باغی می باشد.
- (۴) به ازای هر هکتار زمین کشاورزی که از مدار تولید خارج می شود رقمی معادل ۸_۷ تن از تولید محصولات کشاورزی کاسته می شود.
- (۵) در مقابل هر ۲-۳ هکتار زمین کشاورزی که از دست می رود حداقل یک اشتغال سالم در بخش کشاورزی حذف می شود که برای جبران آن بایستی در سایر بخش ها سرمایه گذاری نمود.
- (۶) عدالت یعنی هر چیزی جای خودش باشد!؟ پس انجام فعالیت های کشاورزی بر روی اراضی کشاورزی و فعالیت های ساختمانی و شهر سازی بر روی اراضی غیر کشاورزی، عین عدالت است.
- (۷) در اکثر مناطق می توان شهروانه ساخت ولی همه جا نمی توان کشاورزی کرد.
- (۸) رشته دانشگاهی " برنامه ریزی آمایش سرزمین (Land Use Planning) در کشورهای توسعه یافته دارای جایگاه با اهمیتی در بین رشته های دانشگاهی بوده و در کشور ما فقدان رشته مذکور مشکلات جبران ناپذیری را در برنامه ریزی های توسعه ایجاد نموده است.
- (۹) متأسفانه در استان اصفهان ، طی ۳۰ سال گذشته حدود ۷۰ هزار هکتار از اراضی زراعی نابود و از چرخه تولید کشاورزی خارج شده است.
- (۱۰) تنها پنج درصد از اراضی استان دارای پتانسیل کشاورزی میباشد.
- (۱۱) الگوی توسعه در ارتفاع به جای گسترش شهر ها در سطح می تواند نقش مهمی در کاهش هزینه های مدیریت شهری (ایجاد خدمات زیر بنائی ، امنیت و نگهداری) و همچنین حفظ اراضی کشاورزی داشته باشد.

- (۱۲) تنها در شهر اصفهان حدود دو هزار هکتار بافت فرسوده وجود داشته که با برنامه ریزی صحیح از این پتانسیل می توان در رابطه با حل مشکل مسکن بهره جست.
- (۱۳) میانگین تراکم ناخالص جمعیت برای هر یک از شهر های استان اصفهان حدود ۴۲ نفر در هکتار بوده که با استاندارد های کشور یعنی: ۱۰۰ الی ۱۵۰ نفر در هکتار فاصله زیادی دارد.
- (۱۴) در حال حاضر حریم برخی از شهر هادر استان اصفهان بیش از ۴۰ برابر محدوده قانونی آن میباشد و براساس قانون در تعاریف محدوده و حریم آمده است که ، سازمان مسکن و شهر سازی موظف است در هنگام تهیه طرح های جامع، نسبت حریم به محدوده قانونی شهر ها را بین ۳ تا ۵ برابر تعدیل نماید.
- (۱۵) طی بازنگری و تهیه و تصویب طرح جامع شهر های استان اصفهان در سال ۱۳۸۸ بیش از سه هزار هکتار اراضی زراعی و باغ ها از محدوده قانونی شهر ها خارج گردید.
- (۱۶) بر اساس ماده ۴ قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن، هرگونه نقل و انتقال و واگذاری زمین به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی برای امر مسکن در خارج از محدوده شهر ها ممنوع می باشد.
- (۱۷) هم اکنون طرح جامع اکثر شهر های استان بازنگری و برای کل شهر های فاقد طرح جامع مقرر گردیده تا پایان سال جاری طرح جامع تهیه گردد.
- (۱۸) در سال ۱۳۷۴ قانون گذاران کشور (نمایندگان محترم مجلس شورای اسلامی) با درک صحیح از مخاطرات تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ ها، اقدام به تصویب قانونی تحت عنوان « قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها» نمودند که این قانون در تاریخ ۱/۸/۱۳۸۵ مورد بازنگری و اصلاح قرار گرفت.
- (۱۹) به موجب ماده ۱ قانون: به منظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها و تداوم بهره وری آنها از تاریخ تصویب این قانون، تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک ها جز در موارد ضروری ممنوع می باشد.
- (۲۰) به موجب بند "ت" ماده ۱ آیین نامه اجرایی به کلیه اراضی تحت کشت ، آیش و باغات شامل آبی و دیم اعم از دایر و بیایر که سابقه بهره برداری داشته باشند و اراضی تحت فعالیت های موضوع تبصره ۴ الحاقی "اراضی زراعی و باغها " اطلاق می شود.
- (۲۱) به موجب تبصره ۱ ماده ۱ قانون : تشخیص موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ ها در هر استان به عهده کمیسیونی مرکب از روسای سازمان جهاد کشاورزی ، سازمان مسکن شهر سازی ، مدیر امور اراضی ، مدیر کل

حفاظت محیط زیست استان و یک نفر نماینده استانداری باشد . که به ریاست سازمان جهاد کشاورزی تشکیل می گردد و به «کمیسیون تبصره یک ، ماده یک » معروف است

(۲۲) به موجب تبصره ۲ ماده ۱ قانون: مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغ ها، وزارت جهاد کشاورزی است و مراجع قضایی واداری ، نظر سازمان جهاد کشاورزی ذیربط را در این زمینه استعلام می نمایند و مراجع اداری موظف به رعایت نظر سازمان مورد اشاره خواهد بود. نظر سازمان جهاد کشاورزی برای مراجع قضائی به منزله نظر کارشناس رسمی دادگستری تلقی می شود.

(۲۳) با استناد ماده ۲ قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی: تفکیک ، افراز و تقسیم اراضی کشاورزی به قطعات کمتر از حد نصاب تعیین شده ممنوع است. ارائه هر گونه خدمات ثبتی از قبیل صدور سند مالکیت تفکیکی و یا افرازی مجاز نخواهد بود. برای اینگونه اراضی در صورت تقاضا سند مشاعی صادر و نقل و انتقال اسناد به طور مشاعی بلا مانع است .

(۲۴) به استناد آئین نامه اجرائی قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی، حد نصاب فنی و اقتصادی در استان اصفهان جهت تفکیک ، افراز و تقسیم اراضی کشاورزی جهت زراعت آبی ۱۰ هکتار ، زراعت دیم ۲۰ هکتار، باغات آبی ۵ هکتار و باغات دیم ۱۰ هکتار تعیین شده است .

(۲۵) به موجب تبصره ۳ ماده ۱ قانون : ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و سایر هیات ها و مراجع مربوط مکلفند در موارد تفکیک ، افراز و تقسیم اراضی زراعی و باغ ها و تغییر کاربری آنها در خارج از محدوده قانونی شهر ها و شهرک ها از سازمان های جهاد کشاورزی استعلام نموده و نظر سازمان مذکور را اعمال نمایند.

(۲۶) به استناد تبصره ۴ الحاقی به ماده یک اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها : احداث گلخانه ها ، دامداری ها ، مرغداری ها ، پرورش ماهی ، سایر تولیدات کشاورزی و کارگاههای صنایع تکمیلی و غذائی در روستاها بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و تغییر کاربری محسوب نمی شود . موارد مذکور از شمول این قانون مستثنی بوده و با رعایت ضوابط زیست محیطی با موافقت سازمان جهاد کشاورزی استان ها بلا مانع می باشد.

(۲۷) اراضی داخل محدوده قانونی روستا های دارای طرح هادی مصوب ، مشمول ضوابط طرح هادی بوده و از کلیه ضوابط مقرر در این قانون مستثنی می باشند.

(۲۸) طرح هادی طرحی است که ضمن ساماندهی و اصلاح بافت موجود ، میزان و مکان گسترش آبی و نحوه نیازمندیهای عمومی روستایی را حسب مورد در قالب مصوبات طرح های ساماندهی فضا و سکونت گاههای روستائی یا طرحهای جامع ناحیه ای تعیین می نماید.

(۲۹) محدوده روستا عبارت است از محدوده شامل بافت موجود روستا و گسترش آبی آن در دوره طرح هادی روستائی که با رعایت مصوبات طرح های بالا دست تهیه و به تصویب مراجع قانونی مربوطه می رسد. دهیاری ها کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساخت و ساز در داخل محدوده را عهده دار خواهند بود.

- (۳۰) محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع، شهر داری ها کنترل و نظارت بر احداث ساخت و ساز و تاسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را بر عهده دارند.
- (۳۱) حریم شهر عبارتست از قسمتی از اراضی بلا فصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و نباید از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز نماید.
- (۳۲) به موجب ماده ۲ قانون در مواردی که به اراضی زراعی و باغ ها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده می شود ۸۰ درصد قیمت روز اراضی و باغ های مذکور با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکین وصول و به خزانه داری کل کشور واریز می گردد که به عوارض «ماده ۲» معروف است .
- (۳۳) به موجب تبصره ۲ ماده ۲ قانون: تقویم و ارزیابی اراضی زراعی و باغ ها موضوع قانون توسط کمیسیون سه نفره ای متشکل از نمایندگان سازمان جهاد کشاورزی ، استانداری و امور اقتصاد و دارایی استان در هر یک از شهرستان ها انجام می پذیرد.
- (۳۴) به موجب تبصره ۸ آیین نامه اجرایی قانون: تصمیم کمیسیون تقویم از زمان اعلام به متقاضی به مدت ۶ ماه اعتبار خواهد داشت و در صورت انقضای مدت مذکور و عدم واریز عوارض ، قیمت ملک مجدداً توسط کمیسیون تقویم تعیین و اعلام خواهد شد.
- (۳۵) به موجب تبصره یک ماده ۲ : تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ ها برای سکونت شخصی صاحبان زمین تا ۵۰۰ متر مربع فقط برای یک بار مشمول پرداخت عوارض ماده ۲ نخواهد بود.
- (۳۶) تغییر کاربری جهت احداث دامداری ها، مرغداری ها، پرورش آبزیان، تولیدات گلخانه ای و همچنین واحد های صنایع تبدیلی و تکمیلی بخش کشاورزی و صنایع دستی مشمول پرداخت عوارض ماده ۲ نخواهند بود.
- (۳۷) به موجب تبصره ۲ ماده ۲ قانون : اراضی زراعی و باغ های مورد نیاز، جهت اجرای طرح های تملک دارایی های سرمایه ای مصوب مجلس شورای اسلامی (ملی- استانی) و طرح های خدمات عمومی مورد نیاز مردم، در صورت موافقت «کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱» از پرداخت عوارض «ماده ۲» معاف می باشند.
- (۳۸) به موجب ماده ۹ قانون: به منظور حمایت از تداوم کاربری اراضی زراعی و باغ ها واقع در محدوده قانونی شهر ها و شهرک ها که در طرح های جامع و تفصیلی دارای کاربری کشاورزی می باشند، دولت و شهرداری ها موظفند تسهیلات و خدمات شهری را مطابق تعرفه فضای سبز شهرداری ها در اختیار مالکان اراضی مذکور قرار دهند.

به موجب ماده ۸ قانون : صدور هرگونه مجوز یا پروانه ساخت و تامین و واگذاری خدمات و تاسیسات زیر بنائی مانند: آب ، برق ، گاز و تلفن از سوی دستگاه های ذیربط در اراضی زراعی و باغ ها (موضوع ماده ۱ این قانون) توسط استانداری و شهر داری ها و سایر مراجع ذیربط صرفاً پس از تایید « کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ » این قانون مبنی بر ضرورت تغییر کاربری مجاز خواهد بود.

به موجب بند ۱ دستورالعمل تعیین مصادیق تغییر کاربری غیر مجاز : برداشت یا افزایش شن و ماسه ، ایجاد بنا و تاسیسات ، خاکبرداری ، خاکریزی ، گود برداری ، احداث کوره های آجر و گچ ، پی کنی ، دیوار کشی اراضی ، دیوی زیاله و نخاله های ساختمانی و ضایعات فلزی، ایجاد سکونت گاه های موقت ، استقرار کانکس و آلاچیق ، احداث جاده و راه ، دفن زیاله های واحد صنعتی ، رها کردن پساب واحد های صنعتی، فاضلاب های شهری ، ضایعات کارخانجات ، لوله گذاری ، عبور شبکه های برق ، انتقال تغییر حقایب اراضی زراعی و باغات به سایر اراضی و فعالیت های 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 ورزشی، استخر های ذخیره آب غیرکشاورزی ، احداث پارکینگ ، محوطه سازی (شامل سنگفرش و آسفالت کاری ، جدول گذاری، سنگ ریزی و موارد مشابه)، صنایع تبدیلی و تکمیلی و غذائی و طرح های موضوع تبصره ۲ فوق الذکر، صنایع دستی ، طرح های خدمات عمومی، طرح های تملک دارائی های سرمایه ای در صورت عدم اخذ مجوز از کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ یا موافقت رئیس سازمان جهاد کشاورزی استان در رابطه با فعالیت های تبصره ۲ الحاقی به عنوان مصادیق تغییر کاربری غیرمجاز تلقی می گردد.

به موجب ماده ۱۰ قانون : هر گونه 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 گردد ، چنانچه بطور غیر مجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره یک ماده یک این قانون صورت پذیرد، جرم می باشد.

به موجب مقررات ماده ۱۲ آیین نامه اجرائی قانون : به منظور اجرای قانون و جلوگیری از هر گونه عملیات تغییر کاربری غیر مجاز در اراضی زراعی و باغ ها ، ماموران جهاد کشاورزی مکلفند ضمن باز دید از اراضی زراعی و باغ ها در صورت مشاهده هر گونه جرم ضمن توقف عملیات نسبت به تنظیم صورت جلسه اقدام نمایند.

به موجب تبصره ۱ ماده ۱۲ آیین نامه اجرائی قانون : چنانچه مرتکب پس از اعلام جهاد کشاورزی به اقدامات خود ادامه دهد نیروی انتظامی موظف است بنا به درخواست جهاد کشاورزی از ادامه عملیات متخلف جلوگیری نمایند.

به استناد تبصره ۲ ماده ۱۲ آیین نامه اجرائی قانون : مدیریت های جهاد کشاورزی مکلفند با توجه به صورتجلسه تنظیمی در اسرع وقت نسبت به طرح دعوی علیه مجرم یا مجرمین به مراجع قضائی اقدام ، تا مراجع قضائی برابر طوابع و مقررات به موضوع رسیدگی و نسبت به صدور حکم اقدام نمایند .

به موجب ماده ۳ قانون : کلیه مالکان یا متصرفان اراضی زراعی و باغ های موضوع این قانون که به صورت غیر مجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره یک ماده یک 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 محکوم خواهند شد.

(۴۶) به موجب تبصره ۲ ماده ۱۰ قانون : ماموران جهاد کشاورزی موظفند با حضور نیروی انتظامی و نماینده داد سرا و در نقاطی که دادرسی نباشد با حضور نماینده دادگاه محل ضمن تنظیم صورت مجلس راساً نسبت به قلع و قمع بنا و مستحذات اقدام و وضعیت زمین را به حالت اولیه اعاده نمایند.

(۴۷) به موجب مقررات ماده ۲ قانون : متخلفین در صورت تکرار جرم به حداکثر جزای نقدی و حبس از یک ماه تا شش ماه محکوم خواهند شد.

(۴۸) به موجب تبصره ۲ ماده ۳ قانون : هرکدام از کارکنان دولت و شهر داری ها و نهاد ها در صورت تکرار جرم علاوه بر جریمه مذکور به انفصال دایم از خدمت دولتی و شهر داری ها محکوم خواهند شد.

(۴۹) سر دفتران متخلف نیز به ۶ ماه تا ۲ سال تعلیق از خدمت و در صورت تکرار به ۶ ماه حبس و محرومیت از سر دفتری محکوم می شوند .

(۵۰) دارندگان مجوز اعم از فعالیت های موضوع تبصره ۴ الحاقی به ماده ۱ و یا آن دسته از طرح هایی که از کمیسیون موضوع تبصره یک ماده ۱ مجوز تغییر کاربری دریافت نموده اند ، مکلفند اراضی مورد نظر را منحصراً برای کاربری مورد تقاضا بهره برداری نمایند و استفاده از آن برای سایر کاربری ها بدون اخذ مجوز از سازمان های جهاد کشاورزی یا کمیسیون تبصره یک ماده ۱ ممنوع بوده و از مصادیق تغییر کاربری غیر مجاز تلقی می گردند.

((امور اراضی استان اصفهان))