

تغییر کاربری اراضی کشاورزی و باغ‌ها

قانون‌گذار با هدف حفظ کاربری زمین‌های زراعی و باغ‌ها و تداوم بهره‌وری آنها در سال 1374 قانونی با عنوان

قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها نمودند که پس از گذشت یک دهه، قانون مذکور در سال 1385 دستخوش تغییرات اساسی گردید.

اراضی مشمول قانون حفظ کاربری اراضی:

اراضی زراعی و باغ‌هایی که در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها قرار گرفتند موضوع این قانون هستند و محدوده قانونی شهرها بر اساس قانون تعاریف ضوابط تقسیمات کشوری مصوب 1362 و محدوده شهرک‌ها بر مبنای مصوبه مراجع قانونی ذیربط صورت می‌گیرد. در مورد محدوده روستاها در طرح‌های هادی یا بهسازی روستا به محدوده ای گفته می‌شود که به تصویب مراجع قانونی ذیربط رسیده باشد و در روستاهای فاقد طرح‌های هادی یا بهسازی محدوده مسکونی موجود در روستا ملاک است.

تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها :

مطابق قانون، تغییر کاربری اراضی مزبور جز در موارد ضروری ممنوع است و در موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها به عهده کمیسیونی است که در آن نمایندگان وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی، مسکن و شهرسازی و سازمان حفاظت محیط زیست و استانداری حضور دارند که در هر استان زیر نظر وزارت جهاد کشاورزی تشکیل می‌شود 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 است.

مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغی:

اصولاً تغییر کاربری این اراضی در روستاها طبق ضوابطی است که وزارت جهاد کشاورزی تعیین می‌کند. در مواردی که به این اراضی مجوز تغییر کاربری داده می‌شود 80 درصد قیمت روز اراضی و باغ‌ها با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکین گرفته می‌شود.

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

پیامدهای تغییر کاربری بدون مجوز:

چه مالک و چه متصرف این اراضی که به صورت غیرمجاز تغییر کاربری دهند علاوه بر پرداخت عوارض معادل مبلغ بالا، به پرداخت جزای نقدی تا 3 برابر قیمت اراضی و باغ‌ها به قیمت روز زمین با کاربری جدید محکوم می‌شوند و دادرها 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 کنند، البته فرقی نمی‌کند 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 بر اساس ماده 3 اصلاحی قانون مذکور 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 به حداکثر جزای نقدی و حبس از یک ماه تا شش ماه محکوم خواهند شد.

نحوه رسیدگی به درخواست تغییر کاربری :

همان طور 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 باغ ها در خارج از محدوده شهرها و شهرک ها) 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 است، ارائه کند.

کمیسیون درخواست های یاد شده را در صورت لزوم پس از اخذ نظر دستگاه های اجرایی مربوطه مانند شهرداری مورد بررسی قرار می دهد و حداکثر ظرف دو ماه از تاریخ ثبت در دبیرخانه، با رای اکثریت اعضا در مورد درخواست تصمیم می گیرد و مراتب بلافاصله به متقاضی اعلام می شود.

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 می شود و پس از صدور گواهی مبنی بر واریز 80 درصد ارزش روز زمین و یا باغ، مجوز تغییر کاربری صادر خواهد شد.

عواقب تغییر کاربری غیر مجاز:

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 می گردد، چنانچه به طور غیر مجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره 1 ماده 1 این قانون صورت پذیرد، جرم بوده و ماموران جهاد کشاورزی محل مکلفند نسبت به توقف عملیات اقدام و مراتب را به اداره متبوع جهت انعکاس به مراجع قضایی اعلام نمایند.

طرح هایی که نیاز به موافقت کمیسیون تبصره 1 ماده 1 ندارند:

احداث گلخانه، دامداری، مرغداری، پرورش ماهی و سایر تولیدات کشاورزی و کارگاه های صنایع تکمیلی و تبدیلی مواد غذایی در روستاها، بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و با رعایت ضوابط زیست محیطی با موافقت رئیس سازمان جهاد کشاورزی استان اجازه احداث دارند. اجرای این گونه فعالیت ها بدون اخذ مجوز از رئیس سازمان جهاد کشاورزی و اخذ گواهی زیست محیطی تخلف محسوب و با متخلفین برخورد قانونی انجام خواهد شد.

مجید روشندل

.روابط عمومی مدیریت امور اراضی فارس