30 نکته درباره حفظ کاربری اراضی کشاورزی و باغات

1**) زمین وخاک به عنوان اساسی ترین عنصر حیات بشری وجایگاه تکوین ورشد گیاهان ، موهبتی است الهی که به رسم امانت به انسان سپرده شده است تا با بهره برداری بهینه و حفاظت از آن قوام و دوام نسل خویش وگیاهان و جانوران را تضمین نماید.**

2**) حداقل 700سال زمان لازم است تا 1سانتی متر مکعب خاک زراعی تشکیل شود.**

3**) دستیابی به مهمترین هدف وزارت جهادکشاورزی یعنی امنیت غذایی ، مستلزم تداوم بهره برداری از اراضی زراعی و باغی میباشد.**

4**)به ازای هرهکتار زمین کشاورزی که از مدار تولید خارج می شود سالیانه رقمی معادل 8-7 تن ازتولید محصولات کشاورزی کاسته می شود.**

5**) در مقابل هر3-2 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 .**

6**)عدالت یعنی هرچیزی جای خودش باشد!؟ پس انجام فعالیت های کشاورزی برروی اراضی کشاورزی و فعالیت های ساختمانی و شهر سازی بر روی اراضی غیرکشاورزی، عین عدالت است.**

7**) دراکثرمناطق می توان شهروخانه ساخت ولی همه جا نمی توان کشاورزی کرد.**

8**) متاسفانه دراستان اصفهان ، طی 30سال گذشته حدود 70هزار هکتار از اراضی زراعی نابود واز چرخه تولید کشاورزی خارج شده است.**

9**) تنها پنج درصد از اراضی استان دارای پتانسیل کشاورزی میباشد.**

10**) در سال 1374 قانون گذاران کشور (نمایندگان محترم مجلس شورای اسلامی ) با درک صحیح ازمخاطرات تغییرکاربری اراضی زراعی وباغ ها، اقدام به تصویب قانونی تحت عنوان« قانون حفظ کاربری اراضی زراعی وباغ ها» نمودند که این قانون در تاریخ 1/8/1385مورد بازنگری واصلاح قرار گرفت.**

11**) به موجب ماده 1 قانون: به منظور حفظ کاربری اراضی زراعی وباغ ها وتداوم بهره وری آنها از تاریخ تصویب این قانون، تغییرکاربری اراضی زراعی وباغ ها در خارج از محدوده قانونی شهرها وشهرک ها جز در موارد ضروری ممنوع می باشد.**

12) براساس ماده 4 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 شهرها ممنوع میباشد.

13**) به موجب تبصره 1ماده 1قانون : 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 استاندارمی باشد . که به ریاست سازمان جهاد کشاورزی تشکیل میگرددوبه«کمیسیون تبصره یک ، ماده یک » معروف است**

14**) به موجب تبصره 2ماده 1 قانون: مرجع تشخیص اراضی زراعی وباغ ها،وزارت جهادکشاورزی است ومراجع قضایی واداری ، نظرسازمان جهاد کشاورزی ذیربط را در این زمینه استعلام می نمایند ومراجع 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.**

15**) 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 10 هکتار ،زراعت دیم 20 هکتار،باغات آبی 5 هکتار و باغات دیم 10 هکتار تعیین شده است .**

16**) به استناد تبصره 4 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 با رعایت ضوابط زیست محیطی با موافقت سازمان جهاد کشاورزی استان ها بلا مانع میباشد.**

17**) به موجب ماده 2 قانون در مواردی که به اراضی زراعی و باغ ها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده می شود 80 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 2»معروف است .**

 **18) احداث دامداری ها، مر غداری ها ،پرورش آبزیان ، تولیدات گلخانه ای و همچنین واحد های صنایع تبدیلی و تکمیلی بخش کشاورزی و صنایع دستی مشمول پرداخت عوارض ماده 2 نخواهند بود.**

19**) به موجب ماده 8 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 ها ی ذیربط در اراضی زراعی و باغ ها (موضوع ماده 1 این قانون ) توسط استانداری و شهر داری ها و سایر مراجع ذیربط صرفاً پس از تایید« کمیسیون تبصره 1 ماده 1» این قانون مبنی بر ضرورت تغییر کاربری مجاز خواهد بود و حتی آرای صادره از محاکم قضایی نیز در این خصوص به عنوان مجوز تلقی نخواهند شد.**

20**) به موجب بند 1 دستوالعمل 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 ، دپوی زباله و نخاله های ساختمانی و ضایعات فلزی، ایجاد سکونت گاه های موقت ، استقرار کانکس و آلاچیق ، احداث جاده و راه ،دفن زباله های واحد صنعتی ، رها کردن پساب واحد های صنعتی،فاضلاب های شهری ،ضایعات کارخانجات ،لوله گذاری ،عبور شبکه های برق ،انتقال تغییر حقابه 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 را ه آهن و فرودگاه، احداث پارک و فضای سبز ، پیست ورزشی،استخر های ذخیره آب غیرکشاورزی ،احداث پارکینگ ،محوطه سازی (شامل سنگفرش وآسفالت کاری ،جدول گذاری،سنگ ریزی و موارد مشابه )،صنایع تبدیلی وتکمیلی و غذائی و طرح های موضوع تبصره 4 فوق الذکر،صنایع دستی ،طرح های خدمات عمومی،طرح های تملک دارائی های سرمایه ای در صورت عدم اخذ مجوز از کمیسیون تبصره 1 ماده 1 یا موافقت رئیس سازمان جهاد کشاورزی استان در رابطه با فعالیت های تبصره 4 الحاقی به عنوان مصادیق تغییرکاربری غیرمجاز تلقی می گردد.**

21**) به موجب ماده 10 قانون : هر گونه تغییر کاربری در قالب ایجاد هرگونه بنا ،برداشتن یا افزایش شن و ماسه و سایراقداماتی که بنا به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی تغییر کاربری محسوب گردد ،چنانچه بطور غیر مجاز و بدون اخذ مجوز ازکمیسیون موضوع تبصره یک ماده یک این قانون صورت پذیرد،جرم میباشد و به منظور اجرای قانون و جلوگیری از هر گونه عملیات تغییرکاربری غیر مجاز در ارضی زراعی و باغ ها ، ماموران جهاد کشاورزی مکلفند ضمن بازدید از اراضی زراعی و باغ ها در صورت مشاهده هر گونه جرم ضمن توقف عملیات نسبت به تنظیم صورت جلسه اقدام نمایند ومدیریت 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 ضوابط و مقررات به موضوع رسیدگی و نسبت به صدور حکم اقدام نمایند .به موجب ماده 3 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 هرگونه بنای احداثی ، 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.**

22**) به موجب تبصره 1 ماده 10 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.**

23**) به موجب تبصره 2 ماده 10 قانون : ماموران جهاد کشاورزی موظف و مکلفند با حضور نیروی انتظامی و نماینده داد سرا و در نقاطی که دادسرا نباشد با حضور نماینده دادگاه محل ضمن تنظیم صورت مجلس راساً نسبت به قلع و قمع بنا و مستحدثات اقدامو وضعیت زمین را به حالت اولیه اعاده نمایند.**

24**) به موجب مقررات ماده 3 قانون : متخلفین در صورت تکرار جرم به حداکثر جزای نقدی و حبس از یک ماه تاشش ماه محکوم خواهند شد.**

25**) دارندگان مجوز اعم از فعالیت های موضوع تبصره 4 الحاقی به ماده 1 و یا آن دسته از طرح هایی که از کمیسیون موضوع تبصره یک ماده 1 مجوز تغییر کاربری دریافت نموده اند ،مکلفند اراضی مورد نظر را منحصراً برای کاربری مورد تقاضا بهره برداری نمایندو استفاده از آن برای سایر کاربری ها بدون اخذ مجوز از سازمان های جهاد کشاورزی یا کمیسیون تبصره یک ماده 1 ممنوع بوده و از مصادیق تغییر کاربری غیر مجاز تلقی می گردند.**

26**) مبنای اصلاح قانون 1/8/ 1385 می باشد و ساخت و سازهای غیر مجاز قبل از این تاریخ مشمول مجازات پرداخت 1 تا 3 برابر جزای نقدی به قیمت بعد از تغییر کاربری مورد نظر متخلف به حساب صندوق دولت و 80% این مبلغ به عنوان عوارض ماده 2 این قانون به حساب خزانه خواهند شد و در صورتی که ساخت و ساز بعد از این تاریخ اتفاق افتاده باشد مشمول مجازات قلع و قمع بنا و اعاده زمین به حالت اولیه و پرداخت 1 تا 3 برابر جزای نقدی به حساب صندوق دولت می باشند.**

27**) در جهت رعایت روح جاری بر قانون و تداوم تولید و امنیت غذایی کشور احداث هرگونه تفریحگاه و تفرجگاه و سکونتگاه در اراضی زراعی و باغی خصوصا ً در اراضی با کیفیت خاک کلاس یک ممنوع و مورد مخالفت اعضای کمیسیون تبصره 1 ماده 1 این قانون بوده و این کمیسیون صرفاًدر جهت رفع نیاز ضروری زارعین و باغداران با بررسی درخواست آنان در اراضی که دارای مالکیت قطعی و سند رسمی می باشند و نقاطی که ساخت و ساز و دیوارکشی اراضی و باغها موجب تاثیر منفی بر اراضی همجوار نگردد جهت باغات مثمر بالای 5000 متر مربع صرفاً برای حفظ محصول درختان اقدام به صدور مجوز دیوارکشی به ارتفاع حداکثر 80 سانتی متر و نصب فنس یا نرده بر روی آن و جهت باغات مثمر بالای 2000 متر مربع و یا اراضی زراعی بالای 10000 متر مربع ضمن اخذ عوارض ماده 2 این قانون اقدام به صدور مجوز احداث اتاق کارگری به مساحت حداقل 15 متر مربع و حداکثر 50 متر مربع جنب ورودی باغ یا مزرعه ( به جهت جلوگیری از جاده کشی و محوطه سازی و تخریب اراضی) می نمایند و جهت احداث انبار محصولات یا ادوات کشاورزی مساحت ساخت مورد نیاز توسط واحد های فنی دقیقا مورد بررسی قرار گرفته و نتیجه به کمیسیون مذکور اعلام می گردد تا پس از موافقت این کمیسیون مراتب جهت صدور پروانه ساخت به بخشداری ها و شهرداری ها اعلام می گردد.**

28**) صدور مجوز جهت فعالیتهای مرتبط با بخش کشاورزی نظیر احداث دامداری ، گاوداری ، مرغداری، شیلات ، گلخانه ، پرورش قارچ ، ، موتورخانه ( در صورت دارا بودن پروانه قانونی چاه معتبر ) اتاقک تاسیسات ( در صورت تایید واحد فنی مبنی بر اجرای سیستمهای آبیاری مدرن) در جهت حمایت از تولید کنندگان واقعی بخش کشاورزی بدون نیاز به ارائه سند رسمی و صرفا با تایید اداره منابع طبیعی مبنی بر ملی نبودن زمین مورد تقاضا و تایید رعایت موارد زیست محیطی از طریق اداره حفاظت از محیط زیست توسط کمیسیون موضوع تبصره 4 ماده 1 این قانون صورت می پذیرد و از پرداخت عوارض ماده 2 این قانون نیز معاف می باشد.**

29**) مواردی مانند صدور مجوز فنس کشی (بدون هیچگونه پی کنی ، شناژبندی و دیوارکشی) پیرامون باغات مثمر ( نه نهالستانهای ) بین 1000 تا 5000 متر مربع ، احداث استخر ذخیره آب کشاورزی( در صورت داشتن منبع آب مطمئن و رسمی با تایید واحد تخصصی)، ترمیم یا بازسازی ساختمانهای و دیوار های قدیمی و موجود باغات قبل از تصویب قانون (1374) که این موارد نیز نیاز به ارائه سند مالکیت رسمی ندارند از طرف رئیس سازمان جهاد کشاورزی در جهت سهولت اخذ مجوز برای کشاورزان به مدیریت های جهاد کشاورزی شهرستانها تفویض شده است**

30 **) در صورتی که زارعین و کشاورزانی که به دلیل عدم اطلاع از موارد قانونی نسبت به دیوارکشی و ساخت و ساز اقدام نموده اند تمایل به اجرای صحیح قانون و مقررات را داشته باشند مدیریت جهاد کشاورزی شاهین شهر و میمه آماده راهنمایی و تعامل با آنان در راستای قانون جاری کشور جمهوری اسلامی ایران می باشد.**