



زمان تقریبی مطالعه:

**۱۸ تا ۲۵ دقیقه**

(به دلیل تخصصی بودن و تعدد مواد قانونی)

**آیین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها**

**تصویب نامه شماره ۵۹۸۷۹/ت/۳۷۱۱۰ هـ مورخ ۱۳۸۶/۴/۱۹**

□ مقدمه:

هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۶/۳/۲ بنا به پیشنهاد شماره ۳۴۰/۰۲۰ مورخ ۱۳۸۶/۱/۹ وزارت جهاد کشاورزی و به استناد ماده (۱۴) قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها - مصوب ۱۳۸۵ - آیین نامه اجرایی این قانون را به شرح زیر تصویب نمود.

□ ماده ۱ - اصطلاحات قانونی

در این آیین نامه، اصطلاحات زیر در معانی مربوطه به کار می روند:

**الف - قانون:** منظور، قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴ و اصلاحیه آن مصوب ۱۳۸۵ است.

**ب - محدوده ها:** شامل محدوده شهر، حریم شهر، محدوده شهرک و محدوده روستا طبق قانون تعیین محدوده ها و حریم های مصوب ۱۳۸۴.

**پ - طرح هادی روستا:** سند برنامه ریزی توسعه فضایی روستا با مصوبه مراجع ذیصلاح.

**ت - اراضی زراعی و باغها:** شامل اراضی آبی، دیم، دایر، بایر با سابقه بهره برداری و موضوعات تبصره (۴) الحاقی.



**ث - کمیسیون:** کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) قانون.

**ج - کمیسیون تقویم:** کمیسیون موضوع تبصره (۳) الحاقی ماده (۲) قانون.

**چ - تفکیک:** تقسیم ملک غیرمنقول به قطعات کوچکتر در مقررات ثبتی.

**ح - افراز:** تقسیم مال مشاع بین شرکا.

**خ - تقسیم:** اعم از تفکیک، افراز و سایر اقسام تقسیم مال.

**د - تغییر کاربری:** هر اقدامی که مانع استمرار کشاورزی در زمین شود، مانند احداث بنا یا برداشت شن و ماسه.

**ذ - مالک:** شخص حقیقی یا حقوقی دارای سند رسمی یا مدارک معتبر، یا بهره‌بردار سنتی با تأیید شورای اسلامی محل.

**ر - طرح‌های تملک دارایی سرمایه‌ای:** طرح‌هایی با موافقت‌نامه رسمی بین دستگاه اجرایی و سازمان برنامه.

**ز - طرح‌های خدمات عمومی:** طرح‌های گردشگری یا خدماتی مورد نیاز عموم.

**س - مجوز موضوع ماده ۷:** موافقت اصولی یا جواز تأسیس از دستگاه‌های ذی‌ربط.

**ش - پروانه ساخت:** مجوز احداث بنا و زیرساخت‌ها مانند آب، برق، گاز، تلفن.

**ص - اراضی دارای طرح هادی:** شامل بافت موجود و گسترش آتی روستاها طبق طرح هادی.



---

## □ ماده ۲ - دبیرخانه کمیسیون

دبیرخانه کمیسیون در **سازمان جهاد کشاورزی استان** مستقر است.

مدیر امور اراضی به عنوان **دبیر کمیسیون** تعیین می شود.

□ تبصره: نماینده دستگاه اجرایی مرتبط جهت شرکت در جلسات، بدون حق رأی توسط دبیر دعوت می شود.

---

## □ ماده ۳ - روند ثبت درخواست تغییر کاربری

افراد حقیقی یا حقوقی برای **تغییر کاربری اراضی** زراعی یا باغی، باید مدارک زیر را به دبیرخانه ارائه دهند:

مدارک قانونی مالکیت (سند رسمی یا گواهی ثبت)

جواز تأسیس یا موافقت اصولی طرح

نقشه عرصه مورد نظر

نظریه اداره کل حفاظت محیط زیست

حسب مورد، پاسخ استعلام سایر دستگاهها

□ تبصره ۱: درخواست های دستگاه های مجری طرح های عمومی یا گردشگری با مدارک مربوط، خارج از نوبت بررسی می شود.

□ تبصره ۲: نحوه تکمیل پرونده، بررسی کارشناسی، نحوه استعلام ها و ثبت مصوبات، بر اساس دستورالعملی است



که ظرف ۲ ماه توسط وزارت جهاد کشاورزی تهیه می‌شود.

□ تبصره ۳: در صورت ناقص بودن مدارک، پس از یک ماه پرونده از دستور کار خارج و در صورت تکمیل مجدد، حسب نوبت بررسی می‌شود.

□ تبصره ۴: جلسات با حضور رئیس و سه عضو رسمی است و تصمیم با **حداقل سه رأی موافق** لازم‌الاجراست.

□ تبصره ۵: رؤسای سازمان‌های میراث فرهنگی، گردشگری، صنایع و معادن استان جهت حضور در جلسات دعوت می‌شوند.

□ ماده ۴ - روند صدور مجوز تغییر کاربری

در صورتی که کمیسیون با **تغییر کاربری اراضی زراعی یا باغی** موافقت کند، دبیر کمیسیون باید اقدامات زیر را انجام دهد:

ارسال مشخصات کامل ملک به همراه کروکی یا نقشه به **کمیسیون تقویم** برای تعیین قیمت روز با کاربری جدید.

پس از اعلام نظر کمیسیون تقویم، متقاضی باید **عوارض موضوع ماده (۲) قانون** را به حساب خزانه‌داری کل کشور واریز کند.

پس از ارائه **گواهی پرداخت عوارض**، مجوز تغییر کاربری صادر و به مرجع استعلام‌کننده و متقاضی ابلاغ می‌شود.

□ **مدت اعتبار مجوز:** از زمان ابلاغ به مدت **۲ سال** معتبر است.

تبصره:

در صورت پایان اعتبار مجوز و درخواست مجدد برای همان زمین (تمدید یا طرح جدید)، در صورت موافقت کمیسیون، **مابه‌التفاوت عوارض** (با احتساب عوارض پرداختی قبلی) به متقاضی اعلام و پس از پرداخت، مجوز جدید صادر می‌شود.



---

□ ماده ۵ - رسیدگی به تخلفات در صدور مجوز

در صورتی که به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی یا سازمان‌های استانی، صدور مجوز برخلاف مفاد قانون باشد:

پرونده به **کمیسیون موضوع تبصره (۷) الحاقی ماده (۱) قانون** ارجاع می‌شود.

این کمیسیون موظف است **حداکثر ظرف ۲ ماه** از تاریخ ارجاع، تصمیم لازم را اتخاذ و ابلاغ کند.

□ تبصره:

وزارتخانه‌های **کشور، مسکن و شهرسازی، و سازمان محیط زیست** باید معاونان ذی‌ربط خود را برای عضویت در این کمیسیون معرفی کنند.

---

□ ماده ۶ - تشخیص نوع اراضی

وزارت جهاد کشاورزی موظف است ظرف **۲ ماه از ابلاغ این آیین‌نامه**، ضوابط و معیارهای **تشخیص اراضی زراعی و باغی خارج از محدوده‌های شهری و روستایی** را تهیه و پس از تصویب در کمیسیون امور زیربنایی، صنعت و محیط زیست، به سازمان‌های استانی ابلاغ کند.

□ ماده ۷ - معرفی نمایندگان به کمیسیون تقویم

استاندارداری، اداره کل امور اقتصادی و دارایی، و سازمان جهاد کشاورزی هر استان موظفند **ظرف یک ماه پس از ابلاغ این آیین‌نامه**، نمایندگان خود را برای عضویت در **کمیسیون تقویم شهرستان‌ها** به دبیرخانه کمیسیون معرفی نمایند.

کمیسیون تقویم در **مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان** تشکیل می‌شود.

جلسات آن با حضور کلیه اعضا رسمی و **تصمیمات با رأی اکثریت اعضا لازم‌الاجرا** خواهد بود.



---

□ ماده ۸ - دستورالعمل ارزیابی اراضی

به منظور ایجاد **وحدت رویه اجرایی** در نحوه تقویم و ارزیابی اراضی موضوع قانون و نظارت بر آن:

طرف **دو ماه از تاریخ تصویب آیین نامه**، دستورالعمل مشترکی توسط وزارتخانه های کشور، امور اقتصادی و دارایی، مسکن و شهرسازی و جهاد کشاورزی تهیه و توسط وزارت جهاد کشاورزی به استان ها ابلاغ خواهد شد.

□ تبصره:

تصمیم کمیسیون تقویم از تاریخ ابلاغ به متقاضی به مدت **شش ماه معتبر** است. در صورت انقضای مدت و عدم پرداخت عوارض، **ارزیابی مجدد** صورت خواهد گرفت.

---

□ ماده ۹ - استعلام نظر جهاد کشاورزی در تقسیم اراضی

تمامی ادارات ثبت اسناد و املاک، دفاتر اسناد رسمی و مراجع ذی ربط موظفند پیش از انجام عملیات **تفکیک، افراز یا تقسیم اراضی زراعی و باغ ها** در خارج از محدوده شهر، شهرک یا طرح هادی روستایی، **نظر سازمان جهاد کشاورزی** را استعلام نمایند.

این اقدامات تنها در صورت **تأیید مدیریت جهاد کشاورزی** قابل اجراست.

□ تبصره:

ضوابط و **حدنصاب های تفکیک، افراز و تقسیم اراضی** طرف **دو ماه از تاریخ صدور آیین نامه** توسط وزارت جهاد کشاورزی تهیه و پس از تصویب کمیسیون امور زیربنایی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، به اجرا گذاشته می شود.



□ ماده ۱۰ - تعیین مصادیق تبصره‌ها

مصادیق و ضوابط مندرج در:

**تبصره (۴) ماده (۱) و**

**تبصره (۱) ماده (۲) قانون،**

طرف سه ماه پس از ابلاغ این آیین‌نامه، با همکاری وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، صنایع و معادن، سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و سازمان حفاظت محیط زیست، توسط وزارت جهاد کشاورزی تهیه و ابلاغ خواهد شد.

□ ماده ۱۱ - تعیین مصادیق تغییر کاربری غیرمجاز

وزارت جهاد کشاورزی موظف است در اجرای ماده (۱۰) قانون، ظرف مدت یک ماه، مصادیق اقداماتی که تغییر کاربری غیرمجاز محسوب می‌شوند و جنبه کیفری دارند را تهیه و به مراجع ذی‌ربط ابلاغ نماید.

□ ماده ۱۲ - مقابله با عملیات غیرمجاز تغییر کاربری

به‌منظور جلوگیری از عملیات تغییر کاربری غیرمجاز در اراضی زراعی و باغ‌ها، مأموران جهاد کشاورزی مکلفند به‌محض مشاهده تخلف:

با رعایت ماده (۱۰) قانون، عملیات را متوقف کنند.

**صورتحلیسه رسمی تخلف تنظیم نمایند.**

□ تبصره ۱:

مأموران جهاد کشاورزی موظفند دستور توقف عملیات اجرایی را به مالک یا قائم‌مقام قانونی وی به‌صورت کتبی ابلاغ کنند.



در صورت عدم تمکین، **نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران** مکلف است بنا به درخواست جهاد کشاورزی، از ادامه عملیات جلوگیری کند.

□ تبصره ۲:

مدیریت جهاد کشاورزی باید با استناد به صورتجلسه، در اسرع وقت متخلف یا متخلفین را به **مراجع قضایی معرفی** نماید.

---

□ ماده ۱۳ - قلع و قمع بناها و اعاده به وضع سابق

مأموران وزارت جهاد کشاورزی موظفند در چارچوب تبصره‌های (۱) و (۲) ماده (۱۰) قانون، با **حضور نیروی انتظامی و نماینده دادسرا یا دادگاه محل**، ضمن تنظیم صورتجلسه، نسبت به:

**قلع و قمع بناها و مستحذات غیرمجاز**

**اعاده وضعیت زمین به حالت اولیه**

به صورت مستقیم و بدون نیاز به حکم جدید اقدام نمایند.

---

□ ماده ۱۴ - تغییر کاربری فعالیت‌های موضوع تبصره (۴) الحاقی

فعالیت‌های موضوع **تبصره (۴) الحاقی به ماده (۱) قانون**، در راستای **بهینه‌سازی تولیدات بخش کشاورزی** تلقی می‌شوند و در حکم اراضی زراعی و باغی هستند.

اگر بهره‌بردار بخواهد این فعالیت‌ها را به **کاربری غیرکشاورزی تغییر دهد**، باید **مجوز کمیسیون** را اخذ نماید.

در صورت عدم دریافت مجوز، تغییر کاربری **غیرمجاز و جرم محسوب می‌شود و مشمول مجازات** خواهد



بود.

---

□ ماده ۱۵ - همکاری دستگاه‌های اجرایی

تمامی نهادها و دستگاه‌های ذی ربط از جمله:

وزارت کشور

وزارت مسکن و شهرسازی

سازمان حفاظت محیط زیست

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران

موظفند در راستای **اجرای مفاد این قانون و آیین‌نامه**، همکاری لازم را با وزارت جهاد کشاورزی به عمل آورند.

---

□ ماده ۱۶ - حق الزحمه اعضای کمیسیون‌ها

نحوه پرداخت **حق‌الجلسه و حق‌الزحمه اعضای کمیسیون‌ها و مجریان قانون** بر اساس **دستورالعملی خواهد بود که توسط وزیر جهاد کشاورزی تعیین و ابلاغ می‌شود.**

---

□ ماده ۱۷ - بودجه اجرای قانون

سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور موظف است در راستای اجرای **ماده (۴) اصلاحی قانون:**



ردیف‌های اعتباری مستقلی برای وزارتخانه‌های **جهاد کشاورزی و مسکن و شهرسازی** اختصاص دهد.

درآمدهای ناشی از اجرای این ماده را در بودجه سنواتی به صورت:

**۸۰٪ برای وزارت جهاد کشاورزی**

**۲۰٪ برای وزارت مسکن و شهرسازی**

منظور کند.

---

□ ماده ۱۸ - نسخ مقررات قبلی

با تصویب این آیین‌نامه:

آیین‌نامه اجرایی قبلی (تصویب‌نامه‌های شماره ۱۳۱۰۵/ت/۱۵۳۹۸هـ مورخ ۱۳۷۴/۱۱/۱ و

۱۲۸۶۳۷/ت/۲۰/۱۶۵۸۴هـ مورخ ۱۳۷۵/۱۲/۲۸)

و اصلاحیه‌های بعدی آن

**لغو و این آیین‌نامه جایگزین آن‌ها می‌گردد.**

□ تحلیل حقوقی آیین‌نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها

این آیین‌نامه در مقام **اجرای قانون مصوب ۱۳۸۵** تنظیم شده و به روشنی حاکمیت اصل «حفظ زمین‌های کشاورزی و باغی» را بر روابط حقوقی حاکم بر اراضی تأیید می‌کند.

**نکات کلیدی حقوقی:**

□ هرگونه **تغییر کاربری نیاز به مجوز کمیسیون** موضوع تبصره ۱ ماده ۱ دارد.



□ عملیات بدون مجوز، **غیرقانونی و جرم** تلقی شده و قابل تعقیب کیفری است.

□ فرآیند صدور مجوز باید از فیلتر دستگاه‌های مختلف، نظیر محیط‌زیست، جهاد کشاورزی، منابع طبیعی، ثبت اسناد و... عبور کند.

□ مأموران جهاد کشاورزی **اختیارات شبه قضایی** دارند؛ مانند توقف عملیات، تنظیم صورت جلسه، قلع و قمع، و ارجاع به مراجع قضایی.

□ سازمان ثبت اسناد و مراجع تفکیک و افراز مکلف به **استعلام از جهاد کشاورزی** پیش از اقدام‌اند.

---

□ نمونه مسائل حقوقی کاربردی + پاسخ تشریحی

□ مسئله اول:

### سؤال:

شخصی در حاشیه یک روستا اقدام به ساخت ویلا در زمین کشاورزی خود کرده و ادعا می‌کند که «مالک زمین» است و نیازی به مجوز ندارد. آیا اقدام او قانونی است؟

### پاسخ حقوقی:

خیر. مطابق ماده ۴ و ۱۲ آیین‌نامه و ماده ۱۰ قانون، **مالک بودن به تنهایی مجوز تغییر کاربری نیست**. هرگونه ساخت‌وساز یا استفاده غیرکشاورزی بدون اخذ مجوز کمیسیون، **تغییر کاربری غیرمجاز** محسوب شده و مشمول **اعمال مجازات، قلع و قمع و اعاده به وضع سابق** خواهد بود.

---

□ مسئله دوم:

### سؤال:

شهرداری یک شهرک اقدام به تفکیک اراضی کشاورزی در خارج از محدوده طرح هادی بدون استعلام از جهاد کشاورزی کرده است. آیا این عمل معتبر است؟



### پاسخ حقوقی:

خیر. بر اساس ماده ۹ آیین‌نامه، همه عملیات تفکیک، افراز و تقسیم اراضی زراعی یا باغی خارج از محدوده شهرها یا طرح هادی روستایی، منوط به استعلام و تأیید جهاد کشاورزی است. اقدام بدون استعلام، تخلف اداری و موجب بی‌اعتباری اقدامات ثبتی است.

□ مسئله سوم:

### سؤال:

دستگاهی دولتی در قالب پروژه ملی، نیاز به تغییر کاربری یک قطعه باغ دارد. آیا مشمول تشریفات است؟

### پاسخ حقوقی:

بله، ولی طبق تبصره ۱ ماده ۳ آیین‌نامه، درخواست این دسته از پروژه‌ها خارج از نوبت بررسی می‌شود، اما نیازمند ارائه مدارک، کروکی، نقشه و مصوبه مرجع ذی‌ربط است.

□ سؤالات متداول حقوقی (FAQ)

□ آیا مالک زمین کشاورزی می‌تواند بدون مجوز، ویلا بسازد؟

□ پاسخ: خیر. حتی اگر سند رسمی داشته باشید، هرگونه تغییر کاربری بدون مجوز کمیسیون جرم است.

□ آیا تغییر نوع محصول یا آبیاری، تغییر کاربری محسوب می‌شود؟

□ پاسخ: خیر. اما اگر تغییر منجر به ایجاد سازه، برداشت خاک یا ماسه یا تبدیل دائمی نوع بهره‌برداری شود، مشمول تغییر کاربری است.

□ مجوز تغییر کاربری چند سال اعتبار دارد؟

□ پاسخ: ۲ سال از زمان ابلاغ (ماده ۴ آیین‌نامه).

□ مجوز تغییر کاربری تمدید می‌شود؟

□ پاسخ: بله. در صورت درخواست جدید و موافقت مجدد کمیسیون، مشروط بر پرداخت مابه‌التفاوت عوارض.



---

آیا برای دریافت مجوز تغییر کاربری زمین کشاورزی یا دفاع از حقوق خود در برابر قلع و قمع یا شکایات جهاد کشاورزی نیاز به راهنمایی حقوقی دقیق دارید؟

□ مشاوره حقوقی اختصاصی با وکیل متخصص در امور اراضی، تغییر کاربری، دعاوی منابع طبیعی، و حقوق مالکیت زمین

□ همین حالا برای دریافت **مشاوره حقوقی فوری و تخصصی** اقدام کنید:

□ مشاوره حقوقی | [irlawyers.ir](http://irlawyers.ir)