

دستور العمل نحوه و چگونگی دریافت تقاضا، تشکیل و تکمیل پرونده برسی کارشناسی طرح درخواست در کمیسیون
تبصره ۱ ماده ۱ نگهداری سوابق و مصوبات و ابلاغ تصمیمات کمیسیون و کمیسیون تقویم (موضوع تبصره ۲ ماده ۳ مصوبه شماره
۵۹۸۷۹/۱۹ هیات محترم وزیران) مورخ ۱۳۸۶/۴/۲۷۱۱۰

الف) چگونگی دریافت تقاضای تغییر کاربری اشخاص حقیقی و حقوقی و نحوه رسیدگی به آن:

۱- اشخاص حقیقی و حقوقی درخواست تغییر کاربری خود را به همراه مدارک ذیل بر اساس فرم های ابلاغی پیوست^{*} به دیرخانه کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ مستقر در سازمان جهاد کشاورزی استان یا مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان محل وقوع ملک تقدیم می نمایند.

۱-۱ سند مالکیت یا گواهی اداره ثبت مسیر بر مالکیت و یا موافق احکام قطعیت یافته صادره از محاکم قضایی مالکیت آنان محقق شده باشد و چنانچه اراضی مذکور در مناطق مشمول اعلان ثبت عمومی و اجرایی نباشد و از قدیم الایام از سوی اشخاص به عنوان مالک مورد بهره برداری واقع و شورای اسلامی محل تصرف مالکانه (قاعده ید) متقاضی را تأیید نماید و مستثنی بودن اراضی مورد نظر از انواع اراضی ملی و دولتی به تأیید مراجع ذیصلاح رسیده و تصرفات بلا منازع و بلا معارض باشد، مالک تلقی می شود.

تبصره ۱: در خصوص اراضی وقفی، اخذ نظریه متولی موقوفه الزامی می باشد.

تبصره ۲: اراضی منابع ملی و دولتی که بدون مجوز تصرف و تبدیل به زراعت و باخ شده تا قبل از تعین تکلیف توسط مراجع قانونی ذیربیط، قابل طرح در کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ نمی باشد.

۱-۲ موافقت اصولی یا جواز تأسیسی که توسط دستگاههای اجرایی ذی ربط در چارچوب قوانین و مقررات مربوط صادر می شود.

۱-۳ نقشه عرصه محل اجرای طرح با مشخص بودن عوارض طبیعی و نقاط ثابت جهت تطبیق محل وقوع ملک در طبیعت.

۲- مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان درخواست تغییر کاربری را جهت انجام بررسی های اولیه اعم از مطابقت مدارک منضم به درخواست و نقشه ارائه شده و تشخیص زراعی و یا باع بودن اراضی برابر مقررات موضوع ماده ۶ آین نامه اجرایی به کارشناسان یا کارشناسان منتخب رئیس سازمان جهاد کشاورزی ارجاع می نماید و پس از وصول نظریه مذکور مبنی بر زراعی و باع بودن، نسبت به اخذ پاسخ استعلامات مقرر در ماده ۳ آین نامه اجرایی اقدام و پرونده متشکله را به دیرخانه کمیسیون ارسال تا در نوبت رسیدگی قرار گیرد.

تبصره: چنانچه نظریه کارشناس یا کارشناسان منتخب بر غیر زراعی و باعی بودن اراضی مورد نظر باشد درخواست متقاضی منضم به نظریه مذکور بدون اخذ استعلامات به دیرخانه کمیسیون ارسال تا به شرح ذیل اقدام گردد:

الف) چنانچه نظریه غیر زراعی و باعی بودن مورد تأیید رئیس سازمان جهاد کشاورزی استان باشد مراتب عدم شمول قانون حفظ کاربری و اصلاحیه آن از طریق دیرخانه کمیسیون به مرجع استعلام کننده یا متقاضی اعلام می گردد.

* برای ملاحظه فرم ها به صفحات ۵۴ تا ۷۱ کتاب مراجعه فرمایید.

ب) چنانچه نظریه غیر زراعی و باغی بودن، مورد تأیید رئیس سازمان جهاد کشاورزی استان نباشد، به مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان اعلام تا استعلامات موضوع ماده ۳ آئین نامه اجرایی را انجام دهد.

۳- پرونده های واصله از مدیریت جهاد کشاورزی پس از تکمیل در دیرخانه کمیسیون و دفاتر مخصوص ثبت و زمان ثبت پرونده در دیرخانه کمیسیون به عنوان زمان مصرحه در تبصره ۳ ماده ۳ آئین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها تلقی می گردد و در صورت نقص و عدم تکمیل مدارک مورد لزوم دیرکمیسیون طی اخطاریه ای به مقاضی اعلام می نماید طرف مدت یک ماه از تاریخ ثبت درخواست نسبت به رفع نقص اقدام نماید.

۴- در صورتی که مقاضی مدارک و مستندات موضوع بند ۱ را به دیرخانه کمیسیون تسلیم نماید دیرکمیسیون می باشد در اجرای بند ۲ مراتب را به همراه مدارک و مستندات مربوطه به مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان ارسال تا پس از تکمیل پرونده و با رعایت نوبت و ظرف مدت ۲ ماه، موضوع در کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ مطرح و اتخاذ تصمیم گردد.

تبصره ۵: اعضای کمیسیون موظفند علاوه بر محتویات پرونده تکمیلی، ضوابط پنجگانه مصرحه در ماده ۷ الحاقی قانون را در تشخیص ضرورت رعایت نمایند.

۵- دیرکمیسیون که توسط رئیس سازمان جهاد کشاورزی انتخاب می شود، موظف است به منظور تشکیل به موقع جلسات کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ نسبت به ارسال دعوت نامه کتبی برای اعضاء اقدام و تصمیمات کمیسیون را در سوابق دیرخانه ثبت و ضبط نمایند.

تبصره ۶: در صورت درخواست دستگاه اجرایی ذیربیط و یا بر اساس نوع طرح و تشخیص دیرکمیسیون ضمن همانگی با رئیس سازمان جهاد کشاورزی از نماینده دستگاه اجرایی ذیربیط برای حضور در جلسه کمیسیون (بدون حق رأی) دعوت به عمل می آید.

تبصره ۷: ابلاغ تصمیمات کمیسیون و صدور مجوز ضرورت تغییر کاربری توسط دیرکمیسیون صورت می پذیرد.

۶- ضوابط مربوط به تقویم و ارزیابی اراضی در قالب دستورالعمل جداگانه ای ابلاغ می شود.

(ب) چگونگی رسیدگی به استعلامات دستگاههای مصرحه در ماده ۸ قانون:

دیرخانه کمیسیون یا مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان در صورت وصول استعلام در خصوص صدور مجوز یا پروانه ساخت و تأمین و واگذاری خدمات و تأسیسات زیر بنایی به شرح زیر عمل می نماید:

۱- در صورت وجود سابقه مبنی بر موافقت یا مخالفت با تغییر کاربری توسط کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ دیرکمیسیون یا مدیر جهاد کشاورزی شهرستان با مراجعت به سوابق نسبت به پاسخگویی به مرجع استعلام کننده اقدام می نماید.

۲- در صورت درخواست احداث بنا یا تأسیسات جدید، دیرخانه کمیسیون یا مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان مطابق ضوابط مقرر در بند الف این دستورالعمل اقدام می نماید.

۱- کلیه ساخت و سازهای صورت گرفته قبل از قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها (مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱) از شمول مقررات این دستورالعمل خارج می باشد.

ج) چگونگی رسیدگی به درخواستهای موضوع تبصره ۱ ماده ۳ آین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی
زراعی و باغها (تبصره ۲ اصلاحی ماده ۲ قانون):

درخواست دستگاههای مجری طرح های تملک دارایی های سرمایه ای (طرح های ملی - استانی)، و طرح های خدمات عمومی مورد نیاز مردم و گردشگری با ارائه مصوبه مرجع قانونی ذیربسط و دو نسخه کروکی محل و نقشه عرصه در مقیاس ۵۰۰ مورد اجرای طرح بصورت خارج از نوبت در کمیسیون مطروح خواهد شد.

د) تمرکز اطلاعات مربوط به تغییر کاربری در سازمانهای جهاد کشاورزی استان:

- رئیس سازمان جهاد کشاورزی مکلف است نسبت به تهیه مکانی مناسب جهت استقرار دبیرخانه کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ با امکانات و تجهیزات لازم برای نگهداری سوابق، مصوبات، پرونده های مشکله و غیره در مدیریت امور اراضی اقدام نماید.
- سازمان امور اراضی برنامه نرم افزاری لازم جهت ثبت و ضبط سوابق تشخیص نوع زمین، تصمیمات کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱، کمیسیون تقویم و تغییر کاربری های غیر مجاز و تهیه و به سازمانهای جهاد کشاورزی استانها ارسال می نماید.
- سازمانهای جهاد کشاورزی استانها موظفند گزارش عملکرد ۳ ماهه را در قالب نرم افزار مربوطه به سازمان امور اراضی ارسال نمایند.

محمد رضا اسکندری

وزیر جهاد کشاورزی