



جمهوری اسلامی ایران



Land Affairs Organisation of Iran

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۲/۰۴

توافقنامه سطح خدمت

" تغییر طرح مجوز تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ ها (مجوز تبصره یک ماده یک قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها) "

کد شناسه ۱۳۰۲۲۴۷۰۱۰۳

۱- مقدمه

تغییر طرح مجوز تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ ها (مجوز تبصره یک ماده یک قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها) به منظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها و تداوم و بهره وری از تاریخ تصویب قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها ۱۳۷۴/۰۳/۳۱، تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها جز در موارد ضروری ممنوع می باشد. در خصوص طرحهای موضوع تبصره یک ماده یک، تشخیص موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها در هر استان به عهده کمیسیون تبصره یک ماده یک می باشد. با تشخیص ضرورت کمیسیون مذکور با صدور مجوزهای تغییر کاربری اراضی موضوع تبصره یک ماده یک موافقت گردیده و در صورت عدم اجرای کامل طرح در مدت زمان قانونی دو سال، تمدید مجوز تغییر کاربری نیز صورت می پذیرد.

تبصره ذیل ماده چهار قانون؛ در مواردی که بعد از پایان اعتبار مجوز کمیسیون، مجدداً برای همان اراضی درخواست تمدید مجوز قبلی یا تقاضای تغییر کاربری برای طرح جدید ارایه گردد و کمیسیون موافقت نماید در صورت شمول عوارض موضوع ماده (۲) قانون، با احتساب عوارض پرداختی قبلی ما به التفاوت تعیین و به متقاضی جهت واریز ابلاغ می گردد.

۲- هدف

به منظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها و تداوم و بهره وری، صدور تغییر طرح مجوز تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها (مجوز تبصره یک ماده یک قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها)، برای متقاضیان طرح های مورد تصویب

۳- مسئولیت

سازمان امور اراضی کشور موافقت می کند که خدمت مورد نظر به ترتیب زیر ارائه شود:

۱- ثبت درخواست متقاضی در سامانه پنجره واحد مدیریت زمین و اخذ پاسخ استعلامات ضروری بصورت آنلاین

۲- بررسی مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان

۳- بازدید از محل اجرای طرح توسط عوامل بازدید و تکمیل فرم نظارت و بررسی پیشرفت فیزیکی طرح قبل و انصراف

رسمی از اجرای طرح قبلی



جمهوری اسلامی ایران



تاریخ: ۱۴۰۲/۰۲/۰۴

- ۴- تکمیل پرونده توسط شهرستان و دریافت سایر استعلامات
- ۵- ارسال به دبیرخانه کمیسیون تبصره یک ماده یک و بررسی پرونده
- ۶- تشکیل کمیسیون تبصره یک ماده یک و اتخاذ تصمیم
- ۷- تأیید بررسی و صدور مجوز جهت طرح های معاف از پرداخت عوارض
- ۸- در خصوص طرح های مشمول پرداخت عوارض؛ ارسال پرونده به شهرستان جهت تقویم و ارزیابی "قیمت روز زمین پس از تغییر کاربری"
- ۹- پرداخت عوارض توسط متقاضی به حساب خزانه داری کل
- ۱۰- تأیید، بررسی و صدور مجوز جهت طرح های مشمول پرداخت عوارض

سازمان امور اراضی کشور دارای مجوز ایجاد و اجرای سیاست های صدور تغییر طرح مجوز تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ ها (مجوز تبصره یک ماده یک قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها) برای متقاضیان دارای صلاحیت می باشد که شرایط قانونی آن به شرح ذیل می باشد:

- بازدید از محل اجرای طرح توسط عوامل بازدید و تکمیل فرم نظارت و بررسی پیشرفت فیزیکی طرح قبل
- متقاضی در زمین مورد تقاضا می بایستی تصرف داشته باشد و مدرکی دال بر مالکیت عرصه را ارائه نماید. (مدارک قانونی و ثابت کننده مالکیت)
- در خصوص ضوابط خاص صدور مجوز موارد ذیل می بایستی رعایت و تأیید شود:
 - تکمیل پرونده
 - تشخیص ضرورت توسط کمیسیون تبصره یک ماده یک
 - در موارد مشمول، پرداخت عوارض
 - عدم از بین بردن یکپارچگی اراضی
 - واقع نشدن در اراضی درجه یک و دو
 - عدم ایجاد کانون تغییر کاربری



تاریخ: ۱۴۰۲/۰۲/۰۴



۴- تعهدات متقابل خدمت گیرنده و دستگاه اجرایی

متقاضی موظف است کلیه اطلاعات و مدارک مورد نیاز را بدرستی و به صورت صحیح در سامانه مرتبط درج و بارگذاری نماید.

تبصره یک اصلاحی قانون: سازمان جهاد کشاورزی موظف است حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام مطابق نظر کمیسیون نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید. این مدت زمان برای اعلام نظر، موافقت یا مخالفت کمیسیون تبصره یک ماده یک، با تشخیص ضرورت تغییر کاربری، می باشد. که علاوه بر آن، به جهت رعایت حقوق شهروندی در اخذ عوارض موضوع ماده ۲، رعایت مصوبات شورای برنامه ریزی و توسعه استان و مهلت شش ماهه پرداخت عوارض مستند به ماده ۸ آیین نامه اجرایی قانون، صدور مجوز تغییر کاربری منوط به رعایت این ضابطه می باشد و بدین لحاظ مدت زمان صدور مجوز تغییر کاربری متغیر می باشد.

همچنین تشکیل و اعلام نظر "کارگروه تخصصی امور زیربنایی و شهرسازی" نیز به همین صورت زمان بر خواهد بود و سپس برگزاری "کمیسیون تقویم اراضی موضوع ماده ۲ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی باغها" و محاسبه قیمت روز اراضی با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری و در ادامه ابلاغ فرم واریز وجه به متقاضی و مهلت حداکثری شش ماهه پرداخت و سپس صدور مجوز، منجر به تعیین مهلت ۶۰ روزه حداکثر زمان لازم برای صدور مجوز پس از تکمیل مدارک و دریافت پاسخ تمامی استعلامات می باشد.

۵- هزینه‌ها و پرداخت‌ها

دریافت این خدمت، هیچگونه هزینه ای برای متقاضی در بر نخواهد داشت
باستناد ماده ۲ قانون و ماده ۴ آیین نامه اجرایی، دریافت هزینه برای صدور مجوز دارای طرح مشول پرداخت عوارض، بستگی به اعلام نظر کمیسیون تبصره ۳ ماده ۲ قانون و با در نظر گرفتن قیمت روز اراضی پس از تغییر کاربری، محاسبه می گردد و بنابراین "متغیر" می باشد.

۶- دوره عملکرد

این خدمت همیشه و بصورت برخط در اختیار متقاضی بوده و پس از صدور مجوز مذکور، مدت زمان اعتبار آن ۲ سال می باشد.

۷- خاتمه توافقنامه

در صورتیکه سازمان امور اراضی کشور تشخیص دهد ارائه این خدمت براساس قوانین و بخشنامه های جدید، متوقف گردد، این موضوع از طریق رسانه های رسمی این سازمان اطلاع رسانی خواهد شد.

رضا افلاطونی
رئیس سازمان امور اراضی کشور