

شماره ۴۹۴۱

تاریخ ۲۹/۶/۱۳۶۶



جمهوری اسلامی ایران

مجلس شورای اسلامی

بیتنالی

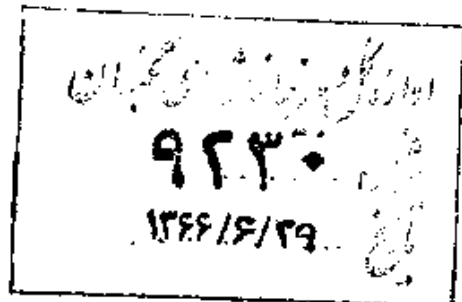
شورای محترم نگهبان

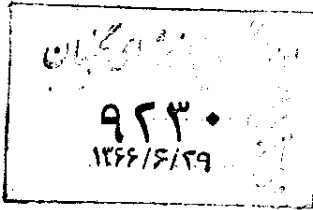
لایحه شماره ۹۳۰۹۶ مورخ ۱۳۶۵/۱۰/۱۶ دولت در خصوص
زمین شهری که در جلسه علنی روز یکشنبه ۱۳۶۶/۶/۲۲ مجلس
شورای اسلامی با اصلاحاتی به تصویب رسیده است در اجرای اصل
نود و چهارم قانون اساسی برای رسیدگی و اظهار نظر آن شورای محترم
به پیوست ارسال می شود. ع.

رئیس مجلس شورای اسلامی

اکبر هاشمی

۲۶
۱۳۶۶/۶/۲۹





مجلس

لایحه زمین شهری

ماده ۱- بمنظور تنظیم و تنسيق امور مربوط به زمین و ازدیاد عرضه و تعدیل و تثبیت قیمت آن بعنوان یکی از عوامل عمده تولید و تامین رفاه عمومی و اجتماعی و ایجاد موجبات حفظ و بهره‌برداری هرچه صحیح تر و وسیع تر از اراضی و همچنین فراهم نمودن زمینه لازم جهت اجرای اصل ۳۱ و نیل به اهداف مندرج در اصول ۴۳ و ۴۵ و ۴۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران برای تامین مسکن و تاسیسات عمومی مواد این قانون بتصویب میرسد و از تاریخ تصویب در سراسر کشور لازم الاجراء است .

ماده ۲- اراضی شهری زمینهای است که در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها و شهرکها قرار گرفته است .

ماده ۳- اراضی موات شهری زمینهای است که سابقه عمران و احیاء نداشته باشد . زمینهای مواتی که علیرغم مقررات قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری بدون مجوز قانونی از تاریخ ۱۳۵۸/۴/۵ به بعد احیاء شده باشد همچنان در اختیار دولت میباشد .

ماده ۴- اراضی بایر شهری زمینهای است که سابقه عمران و احیاء داشته و بتدریج بحالت موات برگشته اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته و یا نداشته باشد .

ماده ۵- اراضی دایر زمینهای است که آنرا احیاء و آباد نموده اند و در حال حاضر دایر و مورد بهره‌برداری مالک است زمینهای دایر مشمول این قانون صرفا اراضی کشاورزی یا آیش اعم از محصور یا غیر محصور میباشد .

ماده ۶- کلیه زمینهای موات شهری اعم از آنکه در اختیار اشخاص یا بنیادهای و نهادهای انقلابی دولتی یا غیردولتی باشد در اختیار دولت جمهوری اسلامی است و اسناد و مدارک مالکیت گذشته ارزش قانونی ندارد . ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند به درخواست وزارت مسکن و شهرسازی اسناد آنها را بنام دولت صادر نمایند مگر آنکه از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ توسط دولت واگذار شده باشد .

تبصره - اسناد مالکیت زمینهای مواتی که در وثیقه میباشد و بموجب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ و این قانون به اختیار دولت درآمده و یا در میآیند آزاد تلقی میشوند و غیر از مطالبات اشخاص ناشی از فروش اینگونه اراضی که منتفی میگردد مطالبات دیگر وسیله طلبکاران سایر اموال بدهکار وصول خواهد شد .

ماده ۷- کسانی که طبق مدارک مالکیت ، از زمینهای موات شهری در اختیار داشته‌اند مشروط بر آنکه از مزایای مواد ۶ یا ۸ قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ استفاده نکرده و مسکن مناسبی نداشته باشند ، طبق ضوابط مسکن و شهرسازی در سراسر کشور قطعه و یا قطعاتی

مبحث

جمعا معادل ۱۰۰۰ (هزار) مترمربع در اختیارشان گذاشته میشود تا در مهلت مناسبی که در آئین نامه تعیین خواهد شد عمران واحیا کنند در صورت عدم عمران واحیا بدون عذر موجه اجازه مذکور ساقط و زمین به دولت باز میگردد.

تبصره - در مورد کسانی که به تاریخ قبل از قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری مصوب ۱۳۵۸/۴/۵ با اسناد عادی دارای زمین بوده و در مهلت های تعیین شده قبلی از طرف مراجع مربوطه تشکیل پرونده داده اند و یا در شهرهایی که تاکنون مهلت های مذکور برای تشکیل پرونده اعلام نشده است در صورتیکه تاریخ تنظیم سند عادی و صحت معامله از طرف مراجع ذیصلاح قضائی تأیید گردد برابر ضوابطی که در آئین نامه اجرایی این قانون تعیین میشود اجازه عمران داده خواهد شد.

ماده ۸ - کلیه اراضی بایر شهری که صاحب مشخصی نداشته باشد در اختیار ولی فقیه می باشد.

ماده ۹ - وزارت مسکن و شهرسازی موظف است زمینهای مورد نیاز برای امر مسکن و خدمات عمومی را ضمن استفاده از کلیه اراضی موات و دولتی در شهرهایی که به پیوست این قانون بدلیل عدم تکافوی اراضی مذکور در این شهرها ضرورت آن حتمی است به ترتیب از زمینهای بایر و دایر شهری تامین نماید.

مالکان اراضی بایر و دایر شهری اعم از اشخاص حقیقی یا حقوقی و بنیادها و نهادها و ارگانهای دولتی و غیردولتی موظفند زمینهای مورد نیاز دولت یا شهرداریها را که موضوع این قانون است بمنظورهای ذیل و با تقویم دولت به آنها (دولت و شهرداریها) بفروشند.

الف - تفکیک و فروش توسط وزارت مسکن و شهرسازی به افراد واجد شرایط دریافت زمین جهت مسکن و یا اجرای طرحهای ساختمان سازی مسکونی.

ب - ایجاد تاسیسات عمومی و عمرانی و اداری و اجرای طرحهای مصوب شهری و عوض طرحهای شهری حسب مورد بوسیله وزارتخانهها و شهرداریها و موسسات و شرکتهای دولتی و نهادها و موسساتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام است.

ج - حفاظت از میراث فرهنگی کشور.

تبصره ۱ - در صورت مراجعه مالک یا مالکین زمینهای بایر و دایر و اعلام یا اعلان عدم نیاز دولت و شهرداریها به زمین مالک میتواند پس از عمران و آماده سازی زمین نسبت به تفکیک و واگذاری زمین خود طبق ضوابط و مجوز وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نماید.

تبصره ۲ - مالکان اراضی بایر و دایر شهری اعم از مشاع و یا ششدانگ که زمین آنها مورد نیاز دولت و شهرداریها بشرح این ماده است مشروط بر اینکه از مزایای مواد ۶ یا ۸

بجایگاه

قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ استفاده نکرده باشند حق دارند طبق ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی قطعه یا قطعاتی از زمین مذکور به انتخاب خود و در صورت عدم امکان از سایر اراضی دولتی معادل ۱۰۰۰ (هزار) مترمربع عمران و تفکیک نمایند یا به دولت بفروشند زائد بر آن (نه عین و نه منفعت) قابل واگذاری نیست مگر به دولت و با تقویم دولت و با اینکه با اجازه و زیر نظر وزارت مسکن و شهرسازی عمران نموده و واگذار نماید .

تبصره ۲ - صغار یتیم تاسن بلوغ شرعی و با زامنندگان درجه اول شهداء و مفقودالائرها و همسران آنها تا زمانی که فرزندان آنها را تحت تکفل داشته باشند از شمول این ماده مستثنی هستند عمران و تفکیک و واگذاری زمینهای موضوع این تبصره مشمول مقررات این قانون بوده و چنانچه زمین مشمول این تبصره مورد نیاز برای طرح دولتی خاصی باشد که احداث آن در محل دیگری میسر نباشد معادل ارزش زمین مورد نظر از محل اراضی دولتی بصورت عوض واگذار میگردد .

تبصره ۴ - واگذاری سهام مشاعی مالکین اراضی شهری به یکدیگر در یک یا چند قطعه زمین بنحوی که سهم هر یک از مالکین پس از انتقال زائد بر حد نصاب مقرر در این ماده نگردد با رعایت شرایط مندرج در این قانون بلامانع است .

تبصره ۵ - شرکتهای تعاونی مسکن که قبل از تصویب قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ مالک زمینهایی باشند با رعایت حداقل نصاب تفکیک محل وقوع زمین برای هر یک از اعضاء واجد شرایط که از مزایای قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ و این قانون استفاده نکرده باشند در قالب ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی حق بهره برداری از زمین خود را دارا میباشند و زمینهای مزاد بر نیاز آنها و نیز زمینی که طبق ضوابط مذکور در مهلت مقرر بدون عذر موجه عمران نگردد تابع مقررات این قانون بوده و در اختیار دولت قرار میگیرد .

تبصره ۶ - در صورت استنکاف یا عدم مراجعه و یا عدم دسترسی به مالک یا نامشخص بودن نشانی مالک پس از اعلان وزارت مسکن و شهرسازی و در صورت وجود تعارض ثبتی و دروشیقه بودن ملک یا هرگونه اشکالات حقوقی یا ثبتی دیگر که مانع از انجام معامله دولت گردد دولت یا شهرداریها با سپردن بهای زمین مورد تملک به صندوق ثبت محل زمین را تملک و حسب مورد وزارت مسکن و شهرسازی یا شهرداری به قائم مقامی مالک سند انتقال را امضاء می نمایند و در موقع مراجعه مالک پس از ارائه مفاصا حسابهای لازم و رفع هرگونه اشکال بهای آن قابل پرداخت میباشد و یا در صورت امکان زمین معوض واگذار میگردد .

تبصره ۷ - دولت و شهرداریها می توانند برای اجرای طرحهای دولتی و تاسیسات عمومی زیربنایی خود زمین مورد نیاز را در شهرها و شهرکهای سراسر کشور با رعایت کلیه



مبحث

ضوابط و تبصره‌های این ماده تملک نمایندند .

تبصره ۸- زمینهای دایری که دولت یا شهرداریها در کلیه شهرها و شهرکها نیاز به تملک آنها دارند پس از تصویب طرح و اعلام مراتب به ادارات ثبت قابل انتقال به غیر نبوده مگر به دولت یا شهرداریها .

تبصره ۹- تقویم دولت بر اساس قیمت منطقهای (ارزش معاملاتی) زمین بوده و بهای اعیانینها در اراضی و سایر حقوق قانونی طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری بر اساس بهای عادلانه روز تعیین میگردد .

تبصره ۱۰- در صورت درخواست و توافق مالک دولت موظف است بجای اراضی تملک شده از اراضی که در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها در اختیار دارد معادل ارزشی زمین تملک شده برای امر کشاورزی به مالکین این قبیل اراضی واگذار نماید .

تبصره ۱۱- این ماده و تبصره‌های آن با استفاده از اجازه مورخ ۱۳۶۰/۷/۱۹ حضرت امام خمینی مدظله العالی که در آن مجلس شورای اسلامی راصاحب صلاحیت برای تشخیص موارد ضرورت دانستمانند صرفا در شهرهای مندرج در پیوست این قانون و تبصره‌های ۷ و ۸ آن در کلیه شهرها و شهرکهای سراسر کشور برای مدت ۵ سال از تاریخ تصویب قابل اجراء است و پس از مهلت مذکور در شهرهای یاد شده نیز مانند سایر شهرهای کشور سایر مواد قانون قابل اجراء خواهد بود .

ماده ۱۰- از تاریخ تصویب قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ کلیه زمین های متعلق به وزارتخانه ها و نیروهای مسلح و موسسات دولتی و بانکها و سازمانهای وابسته به دولت و موسساتی که شمول حکم مستلزم ذکر نام است و کلیه بنیادها و نهادهای انقلابی در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار میگیرد .

تبصره ۱- اراضی غیر موات بنیادهای غیر دولتی از شمول این ماده مستثنی بوده ولی هرگونه واگذاری طبق ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی با رعایت نظر ولی فقیه خواهد بود .

تبصره ۲- شهرداریها و شرکتها و سازمانهای وابسته به شهرداریها از شمول این ماده مستثنی هستند ولی حق واگذاری اینگونه اراضی را بدون اجازه وزارت مسکن و شهرسازی ندارند مگر بعنوان رفع نیاز مندیهای عمومی شهر و عوض املاک واقع در طرحهای مصوب شهری .

تبصره ۳- اراضی وقفی به وقفیت خود باقی است ولی اگر زمینی بعنوان وقف ثبت شده و در مراجع ذیصلاح ثابت شود که تمام یا قسمتی از آن موات بوده سند وقف زمین موات ابطال و در اختیار دولت قرار میگیرد لکن هرگونه واگذاری اراضی از طرف اوقاف یا

بجانب

آستان قدس رضوی و با سایر متولیان بایستی برطبق ضوابط شهرسازی و رعایت نظر واقف صورت گیرد.

تبصره ۴ - وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است اراضی حاصل از موضوع این ماده را به ادارات و سازمانهای مذکور در حد نیاز اداری و تاسیساتی مجانا واگذار نماید.

ماده ۱۱ - وزارت مسکن و شهرسازی موظف است براساس سیاست عمومی کشور طبق آئین نامه اجرائی نسبت به آماده سازی یا عمران و واگذاری زمینهای خود مطابق طرحهای مصوب قانونی اقدام کند.

تبصره ۱ - تطبیق نقشه های تفکیکی و شهرسازی اراضی دولتی با طرحهای جامع و تفصیلی و هادی و تصویب آن " موضوع ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها " به عهده وزارت مسکن و شهرسازی است.

تبصره ۲ - دولت از پرداخت هرگونه مالیات و حق تعبر و هزینه های ثبتی و معاملاتی بابت آماده سازی و تفکیک و فروش اراضی معاف است.

تبصره ۳ - بهای واگذاری زمین به اشخاص نباید از قیمت های منطقه ای زمان واگذاری (ارزشهای معاملاتی) تجاوز نماید. ولی چنانچه برای دولت بیش از قیمت منطقه ای تمام شده باشد به بهای تمام شده واگذار میگردد. نحوه وصول هزینه های ناشی از آماده سازی و عمران و تفکیک و سایر خدمات براساس بهره وری قطعات از خدمات و تاسیسات شهری محاسبه و بصورتی اخذ میگردد که از مجموع هزینه ها تجاوز ننماید.

تبصره ۴ - به وزارت مسکن و شهرسازی اجازه داده میشود اماکن عمومی و خدماتی مورد نیاز مجموعه های مسکونی را احداث و واگذار نماید.

تبصره ۵ - وزارت مسکن و شهرسازی در جهت اجرای مفاد این ماده و ایجاد شهرها و شهرکها با رعایت ضوابط و مقررات مربوطه میتواند نسبت به تشکیل شرکتهای عمرانی و ساختمانی را با و با مشارکت بخش غیردولتی اقدام نماید اساسنامه این قبیل شرکتها به پیشنهاد وزارت مذکور به تصویب هیات دولت خواهد رسید.

ماده ۱۲ - تشخیص عمران و احیاء و تاسیسات متناسب و تعیین نوع زمین دایر و تمیز بایر از موات بمعهد وزارت مسکن و شهرسازی است این تشخیص قابل اعتراض در دادگاه صالحه می باشد.

تبصره ۱ - دادگاه نسبت به اعتراض خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات آئین دادرسی رسیدگی کرده و حکم لازم خواهد داد، اعتراض به تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی در دادگاه مانع از اجرای مواد این قانون نمی گردد.

تبصره ۲ - ملاک تشخیص مرجع مقرر در ماده ۱۲ در موقع معاینه محل در مورد نوع زمینهایی که از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ وسیله دولت یا ارگانها و نهادها و کمیته ها و دفاتر

بجش

خانه سازی احداث اعیانی یا واگذار شده بدون در نظر گرفتن اعیانیه های مذکور خواهد بود .
ماده ۱۳ - هرگونه دخل و تصرف و تجاوز به اراضی شهری متعلق یا منتقل شده به دولت و شهرناریها و یا احداث هرگونه بنا بدون پروانه مجاز و یا هرگونه نقل و انتقال بموجب اسناد عادی یا رسمی و تفکیک و افراز اراضی مزبور و یا هرگونه عملی برخلاف این قانون جرم شناخته می شود و با متجاوزین بر اساس تبصره ۲ ماده ۱۴۸ اصلاحی قانون " اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن " مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ مجلس شورای اسلامی رفتار می شود .

ماده ۱۴ - تبدیل و تغییر کاربری ، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی و یا آیش (اراضی موضوع ماده ۲ این قانون) با رعایت ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی و مواد این قانون بلاشکال است .

تبصره - نقل و انتقال اینگونه اراضی برای امر کشاورزی با قید مفاد موضوع این ماده در سند بلامانع است .

ماده ۱۵ - هرگونه تفکیک و تقسیم اراضی بایر جهت عمران و احداث بنا با رعایت ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی و مواد این قانون بلاشکال است .

ماده ۱۶ - هر یک از کارمندانی که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالح رعایت دقیق مقررات آن را ننموده و تخطی کرده باشند علاوه بر جبران خسارت وارده به دولت یا اشخاص و اعاده وضع ، بر حسب مورد به انفعال موقت یا دائم از خدمات دولتی محکوم میگرددند .

ماده ۱۷ - وزارت مسکن و شهرسازی مأمور اجرای این قانون میباشد و موظف است حداکثر ظرف مدت ۳ ماه آئین نامه اجرایی مواد این قانون و نیز اساسنامه سازمان زمین شهری را تهیه و بتصویب هیات دولت برساند .

شهرهای مشمول ضرورت

۱ - تهران	۱۸ - نجف آباد
۲ - اصفهان	۱۹ - آمل
۳ - تبریز	۲۰ - رجائی شهر
۴ - شیراز	۲۱ - بابل
۵ - اهواز	۲۲ - خوی
۶ - باختران	۲۳ - قائم شهر

پیوست

- | | |
|---------------|----------------|
| ۲۴ - بوشهر | ۷ - رشت |
| ۲۵ - بهبهان | ۸ - اردبیل |
| ۲۶ - قرچک | ۹ - کرج |
| ۲۷ - مهاباد | ۱۰ - اراک |
| ۲۸ - میاندوآب | ۱۱ - قزوین |
| ۲۹ - ورامین | ۱۲ - اسلام شهر |
| ۳۰ - مهرشهر | ۱۳ - خرم آباد |
| ۳۱ - الیکودرز | ۱۴ - بروجرد |
| ۳۲ - ملایر | ۱۵ - دزفول |
| | ۱۶ - ساری |
| | ۱۷ - کرگان |

لایحه قانونی فوق مشتمل بر هفده ماده و بیست و پنج تبصره در جلسه روز یکشنبه
بیست و دوم شهریورماه یکهزار و سیصد و شصت و شش بتصویب مجلس شورای اسلامی رسیده
است. ع.

رئیس مجلس شورای اسلامی
اکبر هاشمی

۵۵
۵۶
۵۷
۵۸
۵۹
۶۰
۶۱
۶۲
۶۳
۶۴
۶۵
۶۶
۶۷
۶۸
۶۹
۷۰
۷۱
۷۲
۷۳
۷۴
۷۵
۷۶
۷۷
۷۸
۷۹
۸۰
۸۱
۸۲
۸۳
۸۴
۸۵
۸۶
۸۷
۸۸
۸۹
۹۰
۹۱
۹۲
۹۳
۹۴
۹۵
۹۶
۹۷
۹۸
۹۹
۱۰۰

