

شماره ۴۷۳۸ ق

تاریخ ۱۵/۲/۶۶



جمهوری اسلامی ایران
مجلس شورای اسلامی

بجای

اداره کل خزانه گنجین
شماره ۸۱۲۹
تاریخ ۱۵/۲/۶۶

شورای محترم نگهبان

لایحه شماره ۹۳۰۹۶ مورخ ۱۳۶۵/۱۰/۲۶ دولت در خصوص اراضی شهری که در جلسه علنی روز سه شنبه ۱۳۶۶/۲/۸ مجلس شورای اسلامی با اصلاحاتی بتصویب رسیده است در اجرای اصل نود و چهارم قانون اساسی برای رسیدگی و اظهار نظر آن شورای محترم به پیوست ارسال میشود .
ضمنا ماده ۹ لایحه فوق بنا بر فرمان مورخ ۱۳۶۰/۲/۱۹ حضرت امام بر اساس ضرورت بتصویب دو سوم آراء نمایندگان حاضر در جلسه رسیده است . / ن

رئیس مجلس شورای اسلامی

اکبر هاشمی

۱۳ - ۱۴
۱۵ - ۱۶



تعالی

لایحه قانونی زمین شهری

شماره ۴۷۴۸
تاریخ ۱۵ خرداد
پیوست
۸۱۲۹
۱۳۶۶/۴/۱۵

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 بهره برداری 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 نمودمانند و در حال حاضر دایر و مورد بهره برداری 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 بنیادها 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 و وصول خواهد شد .

ماده ۷- کسانی که طبق مدارک مالکیت ، از زمینهای موات شهری در اختیار داشته اند مشروط بر آنکه از مزایای مواد ۶ یا ۸ قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ استفاده نکرده و



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

مسکن مناسبی نداشته باشند، طبق ضوابط مسکن و شهرسازی در سراسر کشور قطعه و یا قطعاتی جمعا معادل ۱۰۰۰ (هزار) مترمربع در اختیارشان گذاشته میشود تا در مهلت مناسبی که در آئین نامه تعیین خواهد شد عمران و احیاء کنند در صورت عدم عمران و احیاء 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 تایید گردد برابر ضوابطی که در آئین نامه اجرائی این قانون تعیین میشود اجازه عمران داده خواهد شد.

ماده ۸ - کلیه اراضی بایر شهری که صاحب مشخصی نداشته باشد در اختیار دولت میباشد.

ماده ۹ - وزارت مسکن و شهرسازی موظف است زمین مورد نیاز برای مسکن و خدمات عمومی مردم را از محل زمینهای موات و دولتی و بلاصاحب و در صورت عدم تکافو از زمینهای بایر و در غیر این صورت از محل زمینهای دایر در شهرهایی که به پیوست این قانون تعیین میگردد تملک و تامین نماید.

تشخیص عدم تکافو و میزان اراضی مورد نیاز به پیشنهاد هیات مدیره سازمان زمین شهری و تصویب مجمع عمومی سازمان مذکور خواهد بود.

مالکان اراضی بایر و دایر شهری موظفند زمینهای مورد نیاز دولت یا شهرداریها را که موضوع این قانون است بمنظورهای ذیل با تقویم دولت به آنها بفروشند.

الف - تفکیک و فروش توسط وزارت مسکن و شهرسازی به افراد و اجداد 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 نهادهای 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.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

تبصره ۲ - مالکان اراضی بایر و دایر شهری اعم از مشاع و یاششدانگ که زمین آنها مورد نیاز دولت و شهرداریها بشرح این ماده است مشروط بر اینکه از مزایای مواد ۶ یا ۸ 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 یا اینکه با اجازه و زیر نظر وزارت مسکن و شهرسازی عمران نمود و واگذار نماید .

تبصره ۳ - صفار یتیم تاسن بلوغ شرعی و بازماندگان در جهاول شهداء و مفقودالانرها و همسران آنها تازمانی که فرزندان آنها راتحت 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 پنحوی که سهم هریک از مالکین پس از انتقال زائد بر حدنصاب مقرر در این ماده نگردد بارعايت شرایط مندرج در این قانون بلامانع است .

تبصره ۵ - شرکتهای تعاونی مسکن که قبل از تصویب قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ مالک زمینهای باشند بارعايت حداقل نصاب تفکیک محل وقوع زمین برای هریک از اعضاء واجدالشرايط 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 مازاد بر نیاز آنها و نیز زمینی که طبق ضوابط مذکور در مهلت مقرر بدون عذر موجه عمران نگردد تابع مقررات این قانون بود 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 در وثیقه 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 مفاصاحسابهای لازم و رفع هرگونه اشکال بهای آن قابل پرداخت میباشد و یا در صورت امکان زمین معوض واگذار میگردد .

بسمه تعالی

تبصره ۷ - دولت و شهرداریها می توانند برای اجرای طرحهای دولتی و تاسیسات عمومی زیربنائی خود زمین مورد نیاز را در شهرها و شهرکهای سراسر کشور با رعایت کلیه ضوابط و تبصره های این ماده تملک نمایند .

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 منطقه ای (ارزش معاملاتی) زمین بوده و بهای اعیانیه 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 تبصره های آن با استفاده از اجازه مورخ ۱۹/۷/۱۳۶۰ حضرت امام خمینی مدظله العالی که در آن مجلس شورای اسلامی راصاحب صلاحیت برای موارد ضرورت دانستند صرفا در شهرهای مندرج در پیوست این قانون حداکثر برای مدت ۵ سال از تاریخ تصویب قابل اجراء است وزارت مسکن و شهرسازی موظف است در هر یک از شهرهای مذکور که رفع ضرورت را تشخیص دهد اجرای این ماده و تبصره های آن را در آن شهر متوقف نماید و مراتب را با اطلاع کمیسیون مسکن و شهرسازی مجلس شورای اسلامی برساند و پس از مهلت مذکور در شهرهای یاد شده نیز مانند سایر شهرهای کشور سایر مواد قانون قابل اجراء میباشد .

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 - 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 نیازمندیهای عمومی شهر و عوض املاک واقع در طرحهای مصوب شهری .

تبصره ۲ - اراضی غیرموات وقفی به وقفیت خود باقی میماند و عمل به وقف میشود



بسمه تعالی

لکن هرگونه واگذاری اراضی از طرف اوقاف یا آستان قدس رضوی یا سایر متولیان بایستی بر طبق ضوابط شهرسازی بانظر وزارت مسکن و شهرسازی صورت گیرد .

موارد مشابه در مورد اقلیت های دینی رسمی بشرط ثبت در سازمان اوقاف مشمول مقررات این تبصره میباشد .

تبصره ۳- وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است اراضی حاصل از موضوع این مادرا 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 تمبر 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- وزارت مسکن و شهرسازی میتواند اماکن و تاسیسات عمومی را از محل عوائد واحدهای انتفاعی در اراضی واگذاری خود براساس آئین نامه ای که به پیشنهاد وزارت مذکور به تصویب هیات وزیران میرسد احداث 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 راسا و یا با مشارکت بخش غیردولتی اقدام نماید اساسنامه این قبیل شرکتهایا به پیشنهاد وزارت مذکور به تصویب هیات دولت خواهد رسید .

ماده ۱۲- تشخیص عمران و احیاء و تاسیسات متناسب و تعیین نوع زمین دائر و تمیز بایر از موات با کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری و کارشناس رسمی دادگستری یا یک نفر خبره معتمد محل و یک نفر حاکم شرع منصوب از طرف شورایعالی قضائی است که پس از تعیین موضوع ، حکم از طریق قاضی مذکور صادر خواهد شد و حکم صادره قطعی است .



بسمه تعالی

تبصره - ملاک تشخیص کمیسیونهای ماده ۱۲ در موقع معاینه محل در مورد نوع زمینهایی که از تاریخ ۱۳۵۲/۱۱/۲۲ وسیله دولت یا ارگانها و نهادها و کمیتهها و دفاتر خانهسازی احداث اعیانی شده بدون در نظر گرفتن اعیانیهای مذکور که وسیله گیرندگان زمین احداث شده خواهد بود .

ماده ۱۳ - از تاریخ مقرر در قانون " اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن " مصوب ۱۳۶۵ هرگونه دخل و تصرف و تجاوز به اراضی شهری متعلق یا منتقل شده به دولت و شهرداریها و یا احداث هرگونه بنا بدون پروانه مجاز و یا هرگونه نقل و انتقال بموجب اسناد عادی یا رسمی و تفکیک و افراز اراضی شهری و یا هرگونه عطی برخلاف این قانون جرم شناخته میشود .

دادگاهها موظفند پس از درخواست وزارت مسکن و شهرسازی یا شهرداریها بلافاصله توسط قوای انتظامی از اراضی مورد تجاوز ، رفع تصرف و تجاوز نمایند و کسائیکه مدعی حقی باشند می توانند به مراجع ذیصلاح مراجعه کنند .

ماده ۱۴ - تبدیل و تغییر کاربری ، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی و یا آیش (اراضی موضوع ماده ۲ این قانون) بدون تصویب مراجع مقرر در قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ممنوع است .

تبصره ۱ - نقل و انتقال اینگونه اراضی برای امر کشاورزی با قید مفاد موضوع این ماده در سند بلا مانع است .

تبصره ۲ - در صورت تبدیل و تغییر کاربری ، زمین مزبور در حکم زمین بایر بوده و دولت و شهرداریها مجازند مالیاتها و عوارض مربوطه را از عین ملک محاسبه و اخذ نمایند .

ماده ۱۵ - افراز و تقسیم و تفکیک اراضی بایر (موضوع ماده ۲ این قانون) در سراسر کشور مجاز نیست مگر به شرط عمران و آماده سازی طبق مجوز وزارت مسکن و شهرسازی .

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 انفصال 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 .



جمهوری اسلامی ایران
مجلس شورای اسلامی

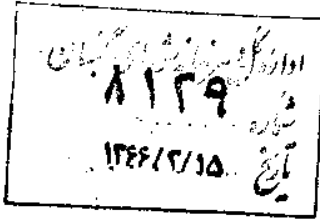
- ۷ -

بیت

شماره ۴۷۴۸ - ق

تاریخ ۱۵ اردیبهشت

پیوست



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

لایحه قانونی فوق مشتمل بر هفده ماده و بیست و چهار تبصره در جلسه روز سه شنبه هشتم اردیبهشت ماه یکهزار و سیصد و شصت و شش بتصویب مجلس شورای اسلامی رسیده است. / ن

رئیس مجلس شورای اسلامی

اکبر هاشمی