

تبصره - بررسی و تصویب طرح‌های تفضیلی شهری و تغییرات آن‌ها در شهر تهران به عهده کمیسیون مرکب از نمایندگان وزراء راه و شهرسازی، کشور، نیرو (در حد معاونت مربوطه)، سرپرست سازمان حفاظت محیط‌زیست و شهردار تهران یا نماینده تام‌الاختیار او و رئیس شورای شهر تهران می‌باشد.

محل دبیرخانه کمیسیون در شهرداری و دبیر آن شهردار تهران و یا نماینده تام‌الاختیار او خواهد بود. و جلسات آن با حضور اکثریت اعضاء رسمیت یافته و تصمیمات کمیسیون حداقل با ۴ رأی موافق معتبر است. ضمناً تا تشکیل شوراهای شهر نماینده وزیر کشور به عنوان قائم مقامی رئیس شورای شهر تهران هم در کمیسیون شرکت خواهد کرد.

« قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲ با اصلاحات و الحاقات بعدی^۱

ماده ۱ - به منظور تنظیم و تنسيق امور مربوط به زمین و ازدیاد عرضه و تعدیل و تثبیت قیمت آن به عنوان یکی از عوامل عمده تولید و تأمین رفاه عمومی و اجتماعی و ایجاد موجبات حفظ و بهره‌برداری هر چه صحیح‌تر و وسیع‌تر 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 تأمین مسکن و تأسیسات عمومی مواد این قانون به تصویب می‌رسد و از تاریخ تصویب در سراسر کشور لازم‌الاجرا است.

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

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

ماده ۴ - اراضی بایر شهری زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیا داشته و به تدریج به حالت موات برگشته اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته و یا نداشته باشد.

ماده ۵ - اراضی دایر زمین‌هایی است که آنرا احیا و آباد نموده‌اند و در حال حاضر دایر و مورد بهره‌برداری مالک است زمین‌های دایر مشمول این قانون صرفاً اراضی کشاورزی یا آیش اعم از محصور یا غیر محصور می‌باشد.

ماده ۶ (اصلاحی ۱۳۹۰/۳/۳۱) - کلیه زمین‌های موات شهری اعم از آنکه در اختیار اشخاص یا بنیادها و نهادهای انقلابی دولتی و 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 راه و شهرسازی اسناد آن‌ها را به نام دولت صادر نمایند مگر آنکه از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ توسط دولت واگذار شده باشد.

تبصره - اسناد مالکیت زمین‌های مواتی که در وثیقه می‌باشند و به موجب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ و این قانون به اختیار دولت در آمده و یا در می‌آیند آزاد تلقی می‌شوند و غیر از مطالبات اشخاص ناشی از فروش این گونه اراضی که منتفی می‌گردد مطالبات دیگر وسیله طلب‌کار از 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 جمعاً معادل ۱۰۰۰ (هزار) مترمربع در اختیارشان گذاشته می‌شود تا در مهلت مناسبی که در آیین‌نامه 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 مهلت‌های تعیین شده قبلی از طرف مراجع مربوطه تشکیل پرونده داده‌اند و یا در شهرهایی که تاکنون مهلت‌های مذکور برای تشکیل پرونده اعلام نشده است در صورتی که تاریخ تنظیم سند عادی و صحت معامله از طرف مراجع ذی‌صلاح قضایی تأیید گردد برابر ضوابطی که در آیین‌نامه 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 می‌باشد.

ماده ۱۰ (اصلاحی ۱۳۹۰/۳/۳۱) - از تاریخ تصویب قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ کلیه زمین‌های متعلق به وزارتخانه‌ها و نیروهای مسلح و مؤسسات دولتی و بانک‌ها و سازمان‌های وابسته به دولت و مؤسساتی که شمول حکم مستلزم ذکر نام است و کلیه بنیادها و نهادهای انقلابی در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار می‌گیرد.

تبصره ۱ (اصلاحی ۱۳۹۰/۳/۳۱) - اراضی غیرموات بنیادهای غیردولتی از شمول این ماده مستثنا بوده ولی هرگونه واگذاری طبق ضوابط وزارت راه و شهرسازی با رعایت نظر ولی فقیه خواهد بود.

تبصره ۲ (اصلاحی ۱۳۹۰/۳/۳۱) - شهرداری‌ها و شرکت‌ها و سازمان‌های وابسته به شهرداری‌ها از شمول این ماده مستثنا هستند ولی حق واگذاری این‌گونه اراضی را بدون اجازه وزارت راه و شهرسازی ندارند مگر به‌عنوان رفع نیازمندی‌های عمومی شهر و عوض املاک واقع در طرح‌های مصوب شهری.

تبصره ۳ - اراضی وقفی به وقفیت خود باقی است ولی اگر زمینی به‌عنوان 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 استان قدس رضوی و یا سایر متولیان بایستی بر طبق ضوابط شهرسازی و رعایت نظر واقف صورت گیرد.

تبصره ۴ (اصلاحی ۱۳۹۰/۳/۳۱) - وزارت راه و شهرسازی مکلف است اراضی حاصل از موضوع این ماده را به ادارات و سازمان‌های مذکور در حد نیاز اداری و تأسیساتی مجاناً واگذار نماید.

ماده ۱۱ (اصلاحی ۱۳۹۰/۳/۳۱) - وزارت راه و شهرسازی موظف است براساس سیاست عمومی کشور طبق آیین‌نامه اجرایی نسبت به آماده‌سازی یا عمران و واگذاری زمین‌های خود مطابق طرح‌های مصوب قانونی اقدام کند.

تبصره ۱ (اصلاحی ۱۳۹۰/۳/۳۱) - تطبیق نقشه‌های تفکیکی و شهرسازی اراضی دولتی با طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی و تصویب آن «موضوع ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها» به عهده وزارت راه و شهرسازی است.

تبصره ۲ - دولت از پرداخت هرگونه مالیات و حق تمبر و هزینه‌های ثبتی و معاملاتی بابت آماده‌سازی و تفکیک و فروش اراضی معاف است.^۱

تبصره ۳ - بهای واگذاری زمین به اشخاص نباید از قیمت‌های منطقه‌ای زمان واگذاری (ارزش‌های معاملاتی) تجاوز نماید. ولی چنانچه برای دولت بیش از قیمت منطقه‌ای تمام شده باشد به بهای تمام شده واگذار می‌گردد نحوه وصول هزینه‌های ناشی از آماده‌سازی و عمران و تفکیک و یا سایر خدمات براساس بهره‌وری قطعات از خدمات و تأسیسات شهری محاسبه و به صورتی اخذ می‌گردد که از مجموع هزینه‌ها تجاوز ننماید.

تبصره ۴ (اصلاحی ۱۳۹۰/۳/۳۱) - به وزارت راه و شهرسازی اجازه داده می‌شود اماکن عمومی و خدماتی موردنیاز مجموعه‌های مسکونی را احداث و واگذار نماید.

تبصره ۵ (اصلاحی ۱۳۹۰/۳/۳۱) - وزارت راه 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 راساً و یا با مشارکت بخش غیردولتی اقدام نماید اساسنامه این قبیل شرکت‌ها به پیشنهاد وزارت مذکور به تصویب هیئت‌وزیران خواهد رسید.

ماده ۱۲ (اصلاحی ۱۳۹۰/۳/۳۱) - تشخیص عمران و احیاء و تأسیسات متناسب و تعیین نوع زمین دایر و تمیز بایر از موات به عهده وزارت راه و شهرسازی است این تشخیص قابل اعتراض در دادگاه صالحه می‌باشد.

تبصره ۱ (اصلاحی ۱۳۹۰/۳/۳۱) - دادگاه نسبت به اعتراض خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات آیین دادرسی رسیدگی کرده و حکم لازم خواهد داد، اعتراض به تشخیص وزارت راه و شهرسازی در دادگاه مانع از اجرای مواد این قانون نمی‌گردد.

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 کمیته‌ها و دفاتر خانه‌سازی احداث اعیانی یا واگذار شده بدون در نظر گرفتن اعیانی‌های مذکور خواهد بود.

ماده ۱۳ - 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 به موجب اسناد عادی یا رسمی و تفکیک و افراز اراضی مزبور و یا هرگونه عملی بر خلاف این قانون جرم شناخته می‌شود و با متجاوزین براساس 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 می‌شود.

ماده ۱۴ (اصلاحی ۱۳۹۰/۳/۳۱) - 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 راه و شهرسازی و مواد این قانون بلااشکال است.

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

ماده ۱۵ (اصلاحی ۱۳۹۰/۳/۳۱) - هرگونه تفکیک و تقسیم اراضی بایر جهت عمران و احداث بنا با رعایت ضوابط و مقررات وزارت راه و شهرسازی و مواد این قانون بلااشکال است.

^۱ - با توجه به ماده واحده و نظر به بند ۳۳۸ «قانون تنقیح قوانین مالیاتی کشور» مصوب ۱۳۹۶/۱/۳۰، حکم مالیاتی این تبصره نسخ شده 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 انفصال موقت یا دائم از خدمات دولتی محکوم می‌گردند.

ماده ۱۷ (اصلاحی ۱۳۹۰/۳/۳۱) - وزارت راه و شهرسازی مأمور اجرای این قانون می‌باشد و موظف است حداکثر ظرف مدت ۳ ماه آیین‌نامه اجرایی مواد این قانون و نیز اساسنامه سازمان زمین شهری را تهیه و به تصویب هیئت وزیران برساند.

◀ از اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مصوب ۱۳۶۶/۹/۱۷ با اصلاحات و الحاقات بعدی^۱

فصل دوم - وظایف

ماده ۲ - مطالعه و بررسی در زمینه تشخیص و تعیین نیازمندیهای مسکن محرومان اعم از روستایی و شهری و فراهم آوردن موجبات اجرای آن با مشارکت، همکاری و خود یاری مردم و دستگاه‌های مختلف.

ماده ۳ - تهیه طرح مجتمع‌های زیستی و واحدهای مسکونی ارزان قیمت و اجرای آن‌ها به‌طور مستقیم یا با مشارکت مردم با همکاری و هماهنگی دستگاه‌های ذی‌ربط در روستا و شهر.

تبصره - دولت موظف است در اجرای پروژه‌ها و طرح‌های مسکونی خود به غیر از خانه‌های سازمانی شهری، اولویت را به بنیاد بدهد.

ماده ۴ - تهیه زمین مورد نیاز طرح‌ها و پروژه‌های بنیاد و آماده‌سازی آن‌ها.

تبصره ۱ - دولت و بنیاد مستضعفان مکلفند زمین‌های مناسب خود را جهت اجرای طرح‌های مسکونی مصوب شورای مرکزی بنیاد به استثنای هزینه‌های خرید و آماده‌سازی (قیمت تمام شده برای دولت) به‌طور رایگان و قطعی به بنیاد واگذار نمایند.

تبصره ۲ - اشخاص حقیقی و حقوقی می‌توانند زمین‌های ملکی خود را به بنیاد هبه نمایند و قانون زمین شهری مانع این امر نخواهد بود.

تبصره ۳ - هیئت‌های هفت نفره واگذاری زمین و سازمان جنگل‌ها و مراتع مکلفند زمین‌های دولتی مناسب را جهت واگذاری و اجرای طرح‌های مسکن روستایی پس از اعلام نیاز بنیاد به شرط نداشتن کاربری کشاورزی در اختیار بنیاد قرار دهند.

ماده ۶ - نظارت بر پرداخت و مصرف روستایی قرض‌الحسنه مسکن روستایی و ارزان قیمت شهری که از محل منابع مالی و سیستم بانکی کشور تأمین می‌شود.

تبصره - دولت موظف است در اجرای این ماده اعتبارات لازم را به‌صورت قرض‌الحسنه تأمین نماید.

ماده ۷ - تهیه طرح‌های هادی و اصلاح معابر در روستاها، با هماهنگی دستگاه‌های ذی‌ربط و اجرای آن با مشارکت مردم از محل اعتبارات مصوب واگذاری دولت.