

فصل دوم - مالکیت

ماده ۲- کلیه اراضی واقع در محدوده هر منطقه که در مالکیت و یا در اختیار دولت است مشمول این آیین‌نامه می‌باشند.

تبصره - اراضی و مستحدثات سازمان عمران کیش به سازمان منطقه آزاد کیش منتقل شده و مشمول این آیین‌نامه خواهند بود.

ماده ۳- اشخاصی که بعد از اجرای ثبت عمومی و یا حسب قراردادهای منعقد شده با سازمان، تا تاریخ اجرای این آیین‌نامه اقدام به احداث اعیانی در عرصه نموده اند، برای خرید یا اجاره عرصه مربوط به همان اعیانی مقدم بر سایرین می‌باشند.

ماده ۴- تجاوز به عرصه‌ای که ملک دولت شناخته شده در حکم تجاوز به اراضی دولتی تلقی و سازمان به نمایندگی از طرف دولت موظف است با طرح دعوا در دادگاه یا از طریق مأمورین انتظامی موضوع را تعقیب کند.

ماده ۵ - کلیه حقوق مربوط به اراضی مشمول قانون زمین شهری و قانون ملی شدن جنگل‌ها و مراتع کشور و نیز قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع کشور و قانون اراضی مستحدث و ساحلی، واقع در محدوده هر منطقه به موجب این آیین‌نامه از طریق سازمان اعمال می‌شود.

ماده ۶- در مورد کلیه اراضی موضوع ماده (۵) آیین‌نامه اداره ثبت اسناد و املاک مربوط، در دفتر املاک، اراضی دولتی را به نام دولت و به نمایندگی سازمان منطقه آزاد مربوط تنفیذ و اخبار می‌نماید و اسناد صادره قبلی را بر این اساس اصلاح خواهد نمود.

ماده ۷- از تاریخ تصویب این آیین‌نامه کلیه دیون و حقوق و تکالیف سازمان ملی زمین و مسکن و سازمان جنگل‌ها و مراتع و واحدهایی که شمول این مقررات مستلزم ذکر نام آن‌هاست در امور اراضی منابع طبیعی در هر منطقه به عهده سازمان محول می‌شود.

ماده ۸ (اصلاحی ۰۴/۰۴/۱۳۹۶)- استفاده از زمین صرفاً در چارچوب طرح جامع منطقه آزاد که به تصویب شورای عالی مناطق آزاد تجاری - صنعتی و ویژه اقتصادی می‌رسد امکان‌پذیر است. نحوه استفاده از اراضی دولتی با رعایت ماده (۲۴) قانون چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری - صنعتی جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۷۲ - و در مورد اراضی غیردولتی در چارچوب قوانین و مقررات ذیربط انجام خواهد شد.

تبصره ۱ (اصلاحی ۰۴/۰۴/۱۳۹۶)- تصویب طرح‌های تفصیلی در محدوده شهرها و تغییرات در طرح جامع مذکور توسط کارگروهی متشکل از مدیر عامل سازمان منطقه آزاد مربوط به عنوان رئیس کارگروه و نمایندگان وزارت راه و شهرسازی، وزارت جهاد کشاورزی، وزارت کشور و سازمان حفاظت محیط‌زیست، سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری بررسی و تصمیم‌گیری خواهد شد. دبیرخانه کارگروه در سازمان منطقه آزاد تجاری - صنعتی مربوط مستقر بوده و تصمیمات کارگروه با حداقل سه رأی موافق معتبر می‌باشد. دبیرخانه کارگروه موظف است دستور کارگروه را یک ماه قبل از تشکیل جلسه به دستگاه‌های عضو کارگروه اعلام و نظر دستگاه‌های مذکور را اخذ نماید.

تبصره ۲ (الحاقی ۰۴/۰۴/۱۳۹۶)- تغییرات بعدی در طرح جامع هر منطقه آزاد که به تشخیص و اعلام کارگروه منجر به تغییر اساسی در طرح جامع منطقه می‌گردد مستلزم طی مراحل تصویب در کارگروه تخصصی شورای عالی مناطق آزاد تجاری - صنعتی و ویژه اقتصادی می‌باشد.

تبصره ۳ (الحاقی ۰۴/۰۴/۱۳۹۶)- دستور العمل تشخیص تغییرات اساسی ظرف یک ماه توسط دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ابلاغ می‌شود.

تبصره ۴ (الحاقی ۰۴/۰۴/۱۳۹۶)- طرح‌های جامع و تفصیلی مصوب شهرهای واقع در مناطق آزاد که دارای محدوده و حريم مشخص می‌باشند و تغییرات آن‌ها نیز به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده است، در بخش‌های مربوط در طرح جامع مناطق آزاد لحاظ می‌گردد. در جلسات شورای مذکور در زمینه طرح‌های جامع و تفصیلی شهرهای واقع در مناطق آزاد از مدیر عامل سازمان منطقه مربوط برای شرکت در جلسه دعوت خواهد شد.

تبصره ۵ (الحاقی ۲۰/۱۰/۱۳۹۶)- سازمان‌های مناطق آزاد تجاری - صنعتی موظفند ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ این تصویب نامه، طرح جامع مناطق مربوط را به دبیرخانه شورای عالی مناطق آزاد تجاری - صنعتی و ویژه اقتصادی ارائه کنند تا در سیر مراحل تصویب نهایی هیئت‌وزیران قرار گیرد.

تبصره ۶ (اصلاحی ۲۰/۱۰/۱۳۹۶)- تا زمان تصویب طرح جامع هر منطقه، سازمان‌های مناطق می‌توانند نحوه استفاده از زمین را از طریق کارگروه یادشده تعیین نمایند.

ماده ۹ (اصلاحی ۲۰/۱۲/۱۳۹۲)- فروش و انتقال قطعی زمین به اتباع خارجی ممنوع است. در مواردی که انجام سرمایه‌گذاری خارجی منجر به تشکیل شرکت ایرانی گردد، تملک زمین به نام شرکت متناسب با طرح سرمایه‌گذاری به تشخیص سازمان مجاز می‌باشد.

ماده ۱۰- هرگاه سازمان ملی زمین و مسکن قبلاً قراردادی مبنی بر واگذاری زمین به منظور احداث مسکن با اشخاص منعقد کرده باشد، سازمان مکلف است از مفاد قرارداد مزبور متابعت و در صورت امکان همان زمین و در صورتی که کاربری آن زمین غیرمسکونی باشد زمین معوض به متقاضی واگذار نماید. وجوهی که بابت پیش قسط از طرف متقاضی به سازمان ملی زمین و مسکن پرداخت شده است، به حساب پرداختی متقاضی منظور و بقیه بهای زمین بایستی به سازمان پرداخت شود.

فصل سوم - سایر مقررات

ماده ۱۱- بهای فروش هر مترمربع زمین با در نظر گرفتن موقعیت اقتصادی و کاربری زمین به علاوه هزینه آماده سازی از قبیل تفکیک، تسطیح، خاک برداری، خیابان بندی و زه کشی توسط سازمان تعیین می‌شود.

ماده ۱۲ - موضوع قراردادهای فروش یا اجاره زمین با کسب مجوز از سازمان قابل انتقال به غیر می‌باشد. انتقالات قهری از این قاعده مستثنا می‌باشد.

تبصره - انتقال موضوع قراردادهای واگذاری زمین‌های مسکونی پس از احداث ساختمان و صدور سند رسمی مجاز است.

ماده ۱۳- در قراردادهای واگذاری زمین مدت زمان لازم برای شروع و احداث ساختمان تعیین می‌شود و در صورت عدم اقدام در زمان مذکور در قرارداد، سازمان می‌تواند قرارداد مربوط را فسخ نماید.

ماده ۱۴- قراردادهای منعقد بین سازمان و متقاضیان در حکم سند رسمی است، کلیه بانک‌ها موظفند قراردادهای مزبور را هم ردیف اسناد رسمی پذیرفته و تسهیلات اعتباری و حقوقی مربوط را اعطا

نمایند.

ماده ۱۵ - کلیه اختیاراتی که در رابطه با تجاوز و تصرف و تخریب اراضی دولتی و ملی و اراضی ساحلی - حریم آن بر اساس قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع کشور - مصوب سال ۱۳۴۸ و اصلاحات بعدی آن و قانون اراضی مستحدث و ساحلی - مصوب ۱۳۵۴ - به وزارتخانه‌های مسؤل محول شده و همچنین اختیارات موضوع مواد (۱۱) تا (۱۵) قانون حفاظت و بهسازی محیطزیست - مصوب ۱۳۵۳ - که به سازمان حفاظت محیطزیست تفویض شده است و نیز اختیارات خاصی که در این مورد به سایر نهادهای دولتی محول گردیده است، از تاریخ تصویب این آیین‌نامه در محدوده مناطق آزاد به سازمان تفویض می‌شود. ماده ۱۶ - واگذاری بهره‌برداری از منابع ملی به اشخاص حقیقی و حقوقی با رعایت کلیه قوانین موضوعه در این مورد، در اختیار این سازمان می‌باشد.