قانون نوسازی و عمران شهری

مصوب ۱۳۴۷,۰۹,۰۷با اصلاحات و الحاقات بعدی

ماده ۱ – در اجرای نوسازی و عمران و اصلاحات اساسی و تأمین نیازمندیهای شهری و احداث و اصلاح و توسعه معابر و ایجاد پارکها و پارکینگ ها (توقفگاهها) و میدانها و حفظ و نگهداری پارکها و باغهای عمومی موجود و تأمین سایر تأسیسات مورد نیاز عمومی و نوسازی محلات و مراقبت در رشد متناسب و موزون شهرها از وظائف اساسی شهرداریها است و شهرداریها در اجرای وظائف مذکور مکلف به تهیه برنامه های اساسی و نقشه های جامع هستند.

ماده ۲ – در شهر تهران از تاریخ اول فروردین ماه ۱۳۴۸ و در سایر شهرها از تاریخی که وزارت کشور تعیین و اعلام کند بر کلیه اراضی و ساختمانها و مستحدثات واقع در محدوده قانونی شهر عوارض خاص سالانه بمأخذ یک درصد (۱٪) بهای آنها که طبق مقررات این قانون تعیین خواهد شد برقرار میشود. شهرداریها مکلفند بر اساس مقررات این قانون عوارض مذکور را وصول کرده و منحصراً بمصرف نوسازی و عمران شهری برسانند. مصرف وجوه حاصل از اجرای این قانون در غیر موارد مصرح در این قانون در حکم تصرف غیر قانونی در اموال دولت خواهد بود. **(بهای اراضی، ساختمانها و مستحدثات برای محاسبه عوارض نوسازی در شهرداریهای شهرهای مشمول ماده (۲) قانون نوسازی و عمران شهری معادل صد درصد ارزش معاملاتی املاک ملاک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیاتهای مستقیم – مصوب ۱۳۶۶ – و اصلاحیه های بعدی آن محاسبه می شود.)**

تبصره ۱ – ترتیب ممیزی و تشخیص و طرز وصول عوارض مذکور و ترتیب تعیین نسبتی از قیمت ملک که در هر شهر با توجه بمقتضیات و شرائط خاص اقتصادی مأخذ دریافت عوارض قرار میگیرد بموجب آئین نامه ای که از طرف وزارت کشور تنظیم و به تصویب هیئت وزیران میرسد تعیین و اجرا خواهد شد.

تبصره ۲ – در شهر تهران عوارض املاک مؤدیانی که مجموع عوارض هر یک از آنان در سال تا مبلغ یکهزار و پانصد ریال باشد بخشوده میشود و در سایر شهرها انجمنهای شهر میتوانند با تأیید وزارت کشور تمام یا قسمتی از عوارض املاک کلیه مؤدیانی را که مجموع عوارض هر یک از آنان طبق مقررات این قانون در سال تا مبلغ یکهزار و پانصد ریال باشد با توجه بمقتضیات خاص اقتصادی شهر با انتشار آگهی مشمول بخشودگی قرار دهند.

تبصره ۳ – در شهر تهران از اول فروردین ماه ۱۳۴۸ و در سایر شهرها از تاریخی که وزارت کشور اجرای مقررات این ماده را اعلام میکند عوارض سطح شهر و سایر عوارض دریافتی از اراضی و ساختمانهای شهری ملغی میشود.

تبصره ۴ – علاوه بر عوارض مذکور در ماده ۲ حق مرغوبیت و هر نوع درآمد دیگری که در اثر اجرای این قانون تحصیل شود منحصراً بمصرف نوسازی و عمران شهری خواهد رسید.

تبصره ۵ – برای تأمین هزینه های اداری و وصول عوارض موضوع این ماده و تجهیز کادر فنی و اداری جهت اجرای این قانون شهرداریها میتوانند حداکثر تا میزان ده درصد درآمد وصولی موضوع این قانونرا طبق بودجه ایکه بتصویب انجمن شهر و تأیید وزارت کشور خواهد رسید بمصرف برسانند و مصرف بیش از این میزان از درآمد حاصل از اجرای این قانون بهیچ وجه مجاز نیست

تبصره ۶ – شهرداریها میتوانند در عملیات نوسازی از محل درآمد ماده ۲ این قانون رقمی بساختمان دبستان اختصاص دهند.

ماده ۳ – در مورد عوارض سطح شهر و اراضی و ساختمانهائی که در اجرای این قانون در هر یک از شهرها ملغی میگردد بقایای مطالبات شهرداری غیرقابل توافق و بخشودگی است و در صورت بروز اختلاف در اصل عوارض طبق ماده ۷۷ قانون شهرداریها عمل خواهد شد ولی

Naghsh
Council rules and regulations

هرگاه مؤدیان عوارض مذکور ظرف یکسال از تاریخ اجرای این قانون بشهرداری مراجعه و نسبت بپرداخت اصل بدهی خود در هر مرحله که باشد نقداً اقدام کنند و یا قرار تقسیط حداکثر سه ساله با منظور نمودن سود صدی شش از تاریخ تقسیط با شهرداری بگذارند از پرداخت زیان دیرکرد و جرائم متعلقه معاف خواهند بود.

تبصره ۱ – در مورد مؤدیانی که بقایای بدهی آنان بابت عوارض سطح شهر و اراضی و ساختمانها و مستحدثات بیش از پانزده هزار ریال باشد قرار تقسیط با اخذ وثیقه و تنظیم سند رسمی بعمل می آید.

تبصره ۲ – شهرداری مکلف است حداکثر ظرف پانزده روز بعد از مراجعه مؤدی میزان بدهی او را روشن و با دریافت مطالبات خود نقداً یا با قرار تقسیط بترتیب فوق مفاصاحساب صادر کند.

ماده ۴ – بهای اراضی و ساختمانها و مستحدثات مذکور در ماده ۲ این قانون بر مبنای ممیزی شهرداری تعیین و اعلام خواهد شد و شهرداریهای مشمول ماده ۲ مکلفند حداکثر ظرف دو سال از تاریخ شمول ممیزیهای مذکور را با رعایت ضوابط ذیل بعمل آورند و مادام که ممیزی بعمل نیامده بهائی که از طرف مالک یا مالکین یا قائم مقام یا نمایندگان قانونی آنها بر اساس این ضوابط تعیین و اعلام میگردد ملاک عمل محسوب خواهد شد.

بهای اراضی طبق قیمت منطقه ای خواهد بود که وسیله وزارت کشور و وزارت دارائی با کسب اطلاع از مراجع محلی تعیین و بتصویب هیئت وزیران رسیده باشد و بهای ساختمانها و مستحدثات بر اساس ضوابطی خواهد بود که وزارتخانه های کشور و آبادانی و مسکن تعیین نموده و بتصویب هیئت وزیران رسیده باشد.

تبصره ۱ – در مورد کارخانه ها و کارگاهها و مؤسسات صنعتی و اقتصادی و علمی فقط قیمت زمین و ساختمان ملاک پرداخت عوارض قرار خواهد گرفت.

تبصره ۲ – در مناطقی از محدوده شهر که آب مشروب لوله کشی و برق یا یکی از آنها در دسترس ساکنین آن منطقه گذارده نشده باشد بابت هر یک از آنها که تأمین نشده ۲۵ درصد از عوارض مقرر کسر میگردد ولی زمینهای بایر واقعه در آنمناطق مشمول این بخشودگی نخواهند شد.

تبصره ۳ – مالکین و متصرفین املاک مکلفند در ممیزی اراضی و ساختمانها و مستحدثات با مأمورین ممیزی همکاری کنند و هر گاه از انجام این تکلیف خودداری کنند مأمورین ممیزی در مورد اراضی بایر یا بدون حصار با تشخیص علی الرأس و در مورد ساختمانها و باغات و اراضی محصور با اعلام کتبی قبلی و با حضور نماینده دادستان وارد ملک شده اوراق ممیزی را تنظیم خواهند نمود.

تبصره ۴ – ضوابط مذکور در این ماده برای تقویم زمین و یا ساختمان باید ساده و مشخص و روشن باشد.

ماده ۵ – محدوده قانونی هر شهر و همچنین ضوابط مذکور در ماده ۴ توسط شهرداری بطرق مقتضی جهت اطلاع عموم اعلام خواهد شد و در شهرهای مشمول ماده ۲ این قانون مالکین زمینها و ساختمانها و مستحدثات واقع در محدوده شهر یا قائم مقام یا نمایندگان قانونی آنان مکلفند ظرف ششماه از تاریخ شهرداری مشخصات کامل ملک را با تعیین بها بتفکیک هر قطعه ملک بترتیب مقرر در ماده ۴ کتباً بشهرداری اعلام دارند و هر گاه در مهلت مقرر نسبت باعلام بهاء اقدام نکنند عوارض متعلقه برای مدت تأخیر بدو برابر افزایش خواهد یافت.

ماده ۶ – هر گاه پس از اعلام ضوابط طبق ماده ۵ و قطعیت ممیزی معلوم شود که بهای اعلام شده از طرف مالک یا قائم مقام یا نماینده قانونی او کمتر از هفتاد درصد (۷۰ ٪) قیمت ملک بر طبق ماده ۴ این قانون است مابه التفاوت عوارض از تاریخ برقراری تا تاریخ قطعیت ممیزی و بدو برابر افزایش خواهد یافت.

Naghsh Council rules and regulations

ماده ۷ – شهرداری باید پایان ممیزی هر منطقه را بوسیله نشر آگهی در جراید کثیرالانتشار و الصاق آن در معابر عمومی و وسائل مقتضی دیگر باطلاع مالکین آن منطقه برساند و بعلاوه نتیجه ممیزی هر ملک را بوسیله پست بمالک اطلاع دهد.

مؤدیان عوارض نیز میتوانند بمراجع مربوط که در آگهی مذکور تعیین خواهد شد مراجعه و از نتیجه ممیزی اطلاع حاصل نمایند در صورتیکه نسبت بممیزی ملک خود اعتراض داشته باشند میتوانند ظرف چهار ماه از تاریخ نشر آگهی در جراید دلائل و مدارک اعتراض خود را بکمیسیون رسیدگی مذکور در ماده ۸ این قانون تسلیم دارند و در صورت عدم اعتراض ممیزی قطعی خواهد بود

ماده ۸ – اعتراضات راجع به ممیزی در مورد اختلاف مساحت اراضی و مستحدثات و محل وقوع ملک و تطبیق مشخصات ملک با ضوابط موضوع ماده ۴ اعلام شده از طرف شهرداری در شهرهای مشمول ماده ۲ این قانون و همچنین رسیدگی باعتراضات راجع به ارزیابی املاک و حقوق کسب و پیشه و میزان آن مربوط باجرای طرحهای نوسازی و اصلاح و توسعه معابر در کلیه شهرداریهای کشور در کمیسیونی مرکب از سه نفر افراد محلی بصیر و مطلع در تقویم املاک که یکنفر آن از طرف انجمن شهر و یکنفر از طرف رئیس دادگاه شهرستان و یکنفر از طرف وزارت کشور تعیین میشود بعمل خواهد آمد، تصمیم اکثریت اعضاءِ کمیسیون در این مورد قطعی و لازم الاجراء است و رسیدگی بسایر اختلافات ناشی از اجرای این قانون منحصراً در صلاحیت کمیسیون رفع اختلاف موضوع ماده ۷۷ قانون شهرداری میباشد.

تبصره ۱ – تشریفات رسیدگی و پرداخت حق الزحمه اعضاءِ کمیسیون طبق آئیننامه ای که بتصویب وزارت کشور خواهد رسید مشخص میشود: وزارت کشور تعداد کمیسیونهای رسیدگی و کمیسیونهای رفع اختلاف را در هر شهرداری با توجه بوسعت شهر و میزان اعتراضات تعیین میکند.

تبصره ۲ – قبول اعتراض مؤدی راجع به ممیزی در کمیسیون ماده ۸ موکول بآنست که عوارض ملک خود را بر اساس اعلام بهائی که خود مالک طبق ماده ۴ نموده است بپردازد و رونوشت یا فتوکپی قبض پرداخت را بضمیمه برگ اعتراض بدفتر شهرداری برای ارسال بکمیسیون تسلیم کند مگر اینکه بهای اعلام شده از طرف مالک مشمول حد نصاب بخشودگی باشد.

ماده ۹ – ممیزی هائی که طبق مقررات این قانون از طرف شهرداری بعمل آید تا پنج سال ملاک وصول عوارض خواهد بود مگر اینکه ظرف این مدت تغییرات کلی در اعیان ملک داده شود بنحویکه قیمت آنرا بیش از پنجاه درصد افزایش یا کاهش دهد که در اینصورت مؤدی مکلف است مراتب را بشهرداری اعلام نماید و میزان افزایش یا کاهش قیمت بر اساس مقررات اینقانون تعیین و از سال بعد ملاک وصول خواهد شد.

شهرداریهای مشمول این قانون مکلفند هر پنجسال یکبار ممیزی عمومی را تجدید کنند و هر گاه در پایان مدت پنجسال تجدید ممیزی بعمل نیامده باشد ممیزی قبلی تا اعلام نتیجه ممیزی جدید معتبر خواهد بود.

ماده ۱۰ – عوارض هر سال در اول فروردین ماه آنسال تحقق می یابد و باید حداکثر تا پایان همانسال به شهرداری پرداخت گردد.

تبصره ۱ – از عوارض مودیانی که ظرف مدت مذکور عوارض متعلق بهر ملک را بپردازند ده درصد عوارض آنسال بعنوان جایزه منظور و کسر خواهد شد.

تبصره ۲ – ساختمانهای اساسی که بجای ساختمانهای کهنه و قدیمی نوسازی و تجدید بنا شود بمدت سه سال از تاریخ اتمام بنا مشخص شده در پروانه ساختمان از پرداخت عوارض موضوع این قانون معاف خواهند بود.

تبصره ۳ – بهای اعیانی پارکینگهای اختصاصی در هر ساختمان در احتساب عوارض منظور نخواهد شد.

ماده ۱۱ – نسبت به اراضی واقع در محدوده شهر که فاقد ساختمان اساسی بوده و یا باغ شهری بآن اطلاق نشود در صورتی که تا یکسال بعد از پایان مهلت مقرر در ماده ۵ مالکین یا قائم مقام یا نمایندگان قانونی آنان مشخصات و بهای ملک خود را بشهرداری اعلام نکنند شهرداریهای

Naghsh
Council rules and regulations

مشمول ماده ۲ این قانون مکلفند اینگونه املاک را بتصرف درآورده و بقائم مقامی مالک از طریق مزایده با رعایت آئین نامه معاملات شهرداری و بر اساس قیمت منطقه ای بفروش برسانند و مطالبات خود را بانضمام جرائم و هزینه های متعلقه باضافهٔ ۵ درصد قیمت ملک بسود برنامه نوسازی از محل بهای ملک برداشت نموده مابقی را در حساب سپرده ثابت شهرداری در بانک نگهداری کنند تا در صورت مراجعه مالکین یا نمایندگان قانونی آنان در مقابل اخذ رسید به آنها پرداخت شود و هر گاه ظرف ده سال مالک ملک یا نمایندگان قانونی آنان مراجعه ننمایند وجوه مذکور بحساب درآمد نوسازی منظور خواهد شد.

تبصره ۱ – هر گاه مالکیت ملک محل اختلاف باشد مدت ۱۰ سال مذکور در این ماده از تاریخ صدور حکم نهائی مبنی بر رفع اختلاف شروع میشود.

تبصره ۲ – ساختمان اساسی مذکور در این قانون بساختمانی اطلاق میگردد که ارزش آن بر اساس ضوابط مندرج در ماده ۴ این قانون برابر حداقل بیست درصد بهای کل زمین باشد مرجع رسیدگی باختلاف حاصله در اینمورد کمیسیون مذکور در ماده ۸ این قانون است

تبصره ۳ – شهرداری مکلف است وضع املاک مشمول این ماده را قبل از انتشار آگهی مزایده با حضور نماینده دادستان شهرستان صورتمجلس کند.

تبصره ۴ – در صورتیکه مالکین اینگونه اراضی قبل از انتقال قطعی ملک مشخصات بهای ملک خود را بشهرداری اعلام دارند و عوارض و جرائم مربوط را نقداً بپردازند عملیات شهرداری در هر مرحله ای که باشد متوقف خواهد شد.

ماده ۱۲ – شهرداریهای مشمول ماده ۲ این قانون مکلفند ظرف دو ماه از تاریخ انقضاءِ مهلت مقرر در ماده ۱۰ مشخصات مودیانی را که نسبت بپرداخت عوارض املاک خود اقدام نکرده اند بمؤسسّات برق و گاز تسلیم کنند و موسسات مذکور مکلفند با اعلام مهلت دو ماهه بمؤدی هر گاه مطالبات شهرداری تا انقضاءِ مهلت وصول نشود نسبت بقطع برق و گاز محل سکونت ملکی او اقدام کنند.

تبصره – آئین نامه اجرائی این ماده وسیله وزارت کشور و وزارت آب و برق تنظیم و پس از تصویب هیئت دولت بمورد اجرا گذارده میشود.

ماده ۱۳ – در هر مورد که عوارض یا حق مرغوبیت موضوع این قانون بیک ملک تعلق گیرد و قطعی گردد علاوه بر مالک که مسئول پرداخت است عین ملک وسیله تأمین مطالبات شهرداری بوده و شهرداری مکلف است در صورتیکه مالک عوارض یا حق مرغوبیت را ظرف مهلت های مقرر با رعایت آئین نامه مذکور در تبصره ۱ ماده ۲ نپردازد با صدور اجرائیه نسبت بوصول طلب خود از مالک یا استیفاء آن از عین ملک اقدام کند.

Naghsh
Council rules and regulations

تبصره ۱ – ادارات و دوائر اجرای ثبت بنا بتقاضای شهرداری مکلف بصدور اجرائیه و تعقیب عملیات اجرائی طبق مقررات مربوط باجرای اسناد رسمی لازم الاجرا میباشد.

تبصره ۲ – در قبال اجرائیه های صادره مربوط باین ماده بازداشت شخص مودی مجاز نیست.

ماده ۱۴ – مودیانی که تا پایان هر سال عوارض مقرر در این قانونرا نپردازند از آغاز سال بعد ملزم بپرداخت صدی نه زیان دیرکرد در سال به نسبت مدت تأخیر خواهند بود و شهرداری مکلف است پس از پایان ششماه اول سال بعد طبق مقررات ماده ۱۳ این قانون نسبت باستیفای مطالبات خود اقدام کند.

ماده ۱۵ – شهرداریهای مشمول ماده ۲ این قانون مکلفند با راهنمائی وزارت کشور برنامه عملیات نوسازی و عمران و اصلاحات شهر را برای مدت پنجسال بر اساس نقشه جامع شهر و در صورتیکه فاقد نقشه جامع باشند بر اساس احتیاجات ضروری شهر و با رعایت اولویت آنها در حدود

منابع مالی مقرر در این قانون و سایر امکانات مالی شهرداری تنظیم کرده و پس از تصویب انجمن شهر و تأیید وزارت کشور طرحهای مربوط را بر اساس آن اجرا کنند.

ماده ۱۶ – شهرداریها مکلفند برای هر یک از طرحهای نوسازی و عمران و ایجاد تأسیسات شهری و توسعه و احداث و اصلاح معابر بدواً نقشه کاملی تهیه و سپس توسط هیئت های ارزیابی فهرست جامعی حاوی مقدار مساحت و تعداد اشجار و میزان حق ریشه هر ملک که در معرض عملیات قرار میگیرد و تصرف میشود با تعیین بهای هر یک از آنها بر اساس ماده ۱۸ این قانون و همچنین میزان مرغوبیتی که مالک مکلف بپرداخت آن میباشد و در صورت امکان نام مالک و شماره پلاک ملک تنظیم نموده و ضمن تأمین اعتبار کافی برای تصویب انجمن شهر فرستاده و پس از تصویب انجمن برای تأیید بوزارت کشور ارسال دارند.

تبصره ۱ – شهرداری مکلف است بمحض شروع عملیات نقشه کشی و ارزیابی مراتب را در جراید کثیرالانتشار و با الصاق آگهی در محل باطلاع عموم برساند

تبصره ۲ – نحوه تشکیل هیئت های ارزیابی و طرز اعلام طرحهای مصوب و تعیین مدت قبول اعتراضات و ترتیب رسیدگی به آنها طبق آئین نامه ای که بوسیله وزارت کشور تهیه و به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید معین میگردد.

تبصره ۳ – هیئتهای ارزیابی و همچنین کمیسیون رسیدگی موضوع ماده ۸ این قانون مکلفند در ارزیابی و اعلام نظر نسبت به بهای املاکی که مشمول پرداخت حق کسب و پیشه می باشند مقررات تبصره ماده ۲۷ این قانونرا رعایت کنند.

ماده ۱۷ – همین که طرح مصوب انجمن شهر از طرف وزارت کشور تأیید و برای اجرا بشهرداری ابلاغ شد شهرداری مکلف است ظرف یکماه جزئیات طرح مصوب و تاریخ شروع و مدت تقریبی اجرای آنرا جهت اطلاع عموم اعلام و ظرف سه ماه پس از اعلام مزبور نسبت بپرداخت قیمت اراضی و اماکن و مستحدثات مشمول طرح مصوب با رعایت ماده ۲۰ این قانون بصاحبان املاک یا متولیان یا متصدیان موقوفه یا قائم مقام یا نمایندگان قانونی آنان اقدام و سپس با دو ماه مهلت برای تخلیه ملک نسبت بتصرف و تخریب آن عمل کنند و عدم مراجعه مالک یا مالکین برای دریافت بها مانع از اجرای طرح نخواهد بود لکن در مواردی که مالکین به ارزیابی انجام شده در مهلت مقرر اعتراض نموده باشند شهرداری مکلف است قبل از تخریب بنا وضع اعیانی را با حضور مالک یا متولی موقوفه و نماینده دادستان شهرستان و یکی از مأمورین فنی خود صورتمجلس کند هر گاه با وجود دعوت کتبی شهرداری مالک یا متولی موقوفه برای تنظیم صورتمجلس حاضر نشود حضور نماینده دادستان برای تنظیم صورتمجلس کافی است و این صورتمجلس ملاک رسیدگی و اظهارنظر خواهد بود.

تبصره – اعتراض بارزیابی مربوط بطرحهای توسعه و اصلاح و احداث معابر و نوسازی محلات و تأمین نیازمندی های عمومی شهر در هیچ مورد مانع عملیات شهرداری در اجرای طرح های مزبور نخواهد بود.

ماده ۱۸ – ارزیابی املاک و تعیین غرامت و پرداخت آن بمالکینی که تمام یا قسمتی از ملک آنها در اجرای طرحهای نوسازی و احداث و اصلاح و توسعه معابر و تأمین نیازمندی های عمومی شهر مورد تصرف قرار میگیرد و دریافت حق مرغوبیت از کسانیکه ملک آنها بر اثر اجراءِ طرحهای مذکورمرغوب میشود بشرح زیر خواهد بود:

الف – در مورد اعیانی به نسبت خسارت وارده بملک ارزیابی و پرداخت میشود و در مورد عرصه ارزش آن بمأخذ بهای یکسال قبل از تاریخ ارزیابی به اضافه شش درصد تعیین میگردد و در صورتیکه این قیمت بیش از بهای ملک در تاریخ انجام ارزیابی باشد بهای زمان ارزیابی ملاک عمل خواهد بود.

Naghsh
Council rules and regulations

ب – در مورد مرغوبیت کلیه اراضی و املاکی که بر اثر اجرای طرحهای نوسازی و احداث و اصلاح و توسعه معابر در بر گذر احداثی یا اصلاحی واقع میشوند مشمول پرداخت حق مرغوبیت میباشند. مأخذ و نحوه دریافت حق مرغوبیت از مالکین اینگونه املاک طبق آئین نامه و جدولی است که از طرف وزارت کشور تهیه و بتصویب کمیسیونهای کشور مجلسین خواهد رسید.

تبصره ـ در صورتیکه صدور پروانه ساختمانی اعم از مسکونی و تجاری و غیره بر اثر اجرای طرح در باقیمانده ملک از نظر مقررات شهرسازی برای شهرداری مقدور نباشد و مالک پیشنهاد فروش آن را به شهرداری کند، شهرداری مکلف است باقیمانده ملک را هم به بهای قطعی شده خریداری و تصرف کند که در این صورت دیگر مطالبه و دریافت حق مرغوبیت موضوعاً منتفی است.

ماده ۱۹– هر گاه در نتیجه اجراء طرحهای مصوب شهری (جامع – تفصیلی) تمام یا قسمتی از معابر عمومی به صورت متروک درآید و در مالکیت اوقاف و اشخاص حقیقی و حقوقی نباشد، آن قسمت متعلق به شهرداری خواهد بود و چنانچه شهرداری قصد فروش آن را داشته باشد مشروط به این که آن مقدار زمین قابلیت صدور جواز و استفاده مستقل را نداشته باشد، مالک ملک مجاور در خرید آن با قیمت کارشناسی روز با ترک تشریفات مزایده حق تقدم خواهد داشت و در صورتی که ملک یاد شده در مجاورت املاک متعدد و با مالکین متعدد باشد تشریفات مزایده بین آنها برگزار می شود.

تبصره – نحوه اجراء این ماده به موجب آئین نامه ای است که توسط وزارت کشور تهیه و به تصویب هیأت وزیران می رسد.

ماده ۲۰ – شهرداری مکلف است بهای عرصه و اعیان ابنیه و اماکن و مستحدثات مشمول طرحهای عمرانی و نوسازی و احداث و اصلاح و توسعه معابر و همچنین حق کسب و پیشه و تجارت موضوع ماده ۲۷ این قانون را نقداً پرداخت کند. در مورد بهای اراضی فاقد ساختمان در تهران تا دو میلیون ریال و در سایر شهرها تا پانصد هزار ریال نقد و بقیه اقساط مساوی پنجساله با بهره صدی نه در سال از طرف شهرداری پرداخت میشود.

تبصره ۱ – پرداخت اقساط مذکور در این ماده بموجب قبوض مخصوص قابل انتقال خواهد بود که اصل و بهره آن در سررسید از طرف شهرداری به دارنده قبض پرداخت میشود و بهره این قبوض از پرداخت هر گونه مالیات معاف است. ترتیب اجرای این تبصره بموجب آئین نامه ای خواهد بود که بوسیله وزارت کشور تهیه و بتصویب هیئت وزیران خواهد رسید.

تبصره ۲ – شهرداری مکلف است قبوض اقساطی مذکور در این ماده را بطور کلی بابت بهای اراضی و املاکی که بفروش میرساند و قبوض اقساطی هر سال را بابت عوارض همان سال قبول کند.

تبصره ۳ – در مورد املاکی که طبق این قانون بشهرداری ها منتقل میشود آن قسمت از هزینه های ثبتی و مالیاتی و تنظیم سند که بعهده مالک است وسیله شهرداری پرداخت و از مانده طلب انتقال دهنده کسر خواهد شد لکن مطالبات قطعی شده شهرداری بابت عوارض ملک مورد معامله از وجوه نقدی که بمالک پرداخت میشود کسر میگردد.

ماده ۲۱ – در مورد اراضی و املاکی که قبل از تصرف شهرداری بموجب اسناد رسمی مورد معاملات شرطی و رهنی واقع گردیده در صورتیکه تمامی مساحت ملک بتصرف شهرداری در آمده و موعد پرداخت طلب دائن نرسیده باشد موعد آن حال میشود و پس از اجرای مقررات این قانون در موقع تنظیم سند انتقال اگر مالک دین خود را نپرداخته و ملک آزاد نشده باشد شهرداری طلب دائن را حداکثر تا میزان بهای ملک مورد تصرف (با رعایت مقررات ماده ۲۰) این قانون بدائن میپردازد و با این ترتیب معامله رهنی یا شرطی قانوناً فک شده محسوب میشود و در صورتیکه بهای املاک و اراضی مورد تصرف زائد بر اصل طلب دائن باشد مازاد بمالک پرداخت و ملک بشهرداری منتقل میشود. هر گاه شهرداری قسمتی از ملک را تصرف نماید پرداخت غرامت بمالک موکول بتوافق مالک و دائن خواهد بود در صورت عدم توافق غرامت در صندوق ثبت تودیع و

Naghsh Council rules and regulations

اداره ثبت مکلف است بدرخواست شهرداری نسبت بقسمتی که بتصرف شهرداری درآمده است سند تفکیکی بنام شهرداری صادر کند و بقیه ملک در رهن دائن باقی خواهد ماند.

تبصره – در موردیکه تمامی ملک بتصرف شهرداری در میآید شهرداری به بستانکار اخطار میکند که در روز مقرر جهت دریافت طلب خود و انجام تشریفات فک رهن ملک مشمول تصرف در دفترخانه اسناد رسمی حاضر شود و هر گاه بستانکار به این اخطار عمل نکند شهرداری حداکثر تا میزان بهای ملک (وجه نقد یا قبوض اقساطی) بابت طلب بستانکار در اداره ثبت تودیع میکند و دفترخانه اسناد رسمی مربوط مکلف است معامله رهنی یا شرطی را فک کند.

ماده ۲۲ – شهرداریها مجازند اراضی و املاکی را که طبق این قانون به ملکیت خود در میآورند (به استثناء اراضی و املاک موضوع ماده ۲۴ این قانون) بمنظور نوسازی بموجب قرارداد و در قبال اخذ تضمینات کافی بشرکتها و مؤسساتی که با سرمایه کافی و صلاحیت فنی تشکیل یافته اند واگذار کنند. صلاحیت فنی و مالی اینگونه شرکتها بطور کلی و برتری طرحهای عمرانی آنها بر اساس نقشه جامع شهر در هر مورد باید از طرف شهرداری پیشنهاد شده و انجمن شهر آنرا تصویب و وزارت کشور تأیید کند.

شهرداریها بهای اینگونه اراضی و املاک و هزینه های پرداختی را بترتیبی که پرداخت و تعهد نموده اند بعلاوه ده درصد از شرکتها و مؤسسات مذکور دریافت خواهند داشت.

شرکتها و مؤسسات مذکور در این ماده مادام که طرح مصوب را طبق قرارداد منعقده اجرا ننموده اند حق واگذاری تمام یا قسمتی از اراضی و املاک مورد قرارداد را بغیر ندارند.

تبصره – آئین نامه اجرائی این ماده و شرایط فسخ قرارداد وسیله وزارت کشور تهیه و بتصویب هیئت وزیران خواهد رسید.

ماده ۲۳ – شهرداریها دارای اختیار نظارت بر طرز استفاده از اراضی داخل محدوده و حریم شهر از جمله تعیین تعداد طبقات و ارتفاع و نماسازی و کیفیت ساختمانها بر اساس نقشه جامع شهر و منطقه بندی آن با رعایت ضوابط و معیارهائی که از طرف شورایعالی شهرسازی تعیین و وسیله وزارت کشور ابلاغ خواهد شد هستند و با استفاده از اختیارات فوق مکلف بمراقبت در رشد متناسب و موزون شهرها و تأمین تسهیلات لازم برای زندگی اجتماعی خواهند بود.

تبصره ۱ – شهرداریها مجازند مادام که نقشه جامع شهر تهیه و تصویب نشده است ایجاد ساختمان و احداث هرگونه بنا و تأسیساتی را در قسمتی از محدوده شهر فقط برای یکبار و با ذکر علت از تاریخ اجرای قانون نوسازی حداکثر برای مدت سه سال ممنوع اعلام کنند و پس از تهیه و تصویب نقشه جامع شهر مکلفند حداکثر ظرف دو سال نقشه های تفصیلی را تهیه و اراضی و باغها و املاکی را که بر اساس نقشه مذکور در معرض طرحهای احداث و توسعه معابر و میادین واقع میشود مشخص نموده و احداث هرگونه بنا و تأسیسات را در اینگونه اراضی ممنوع کنند. اینگونه اراضی و همچنین اراضی بایر و مزروعی و باغها واقع بین محدوده خدمات شهری مصوب انجمن شهر و محدوده قانونی شهر مادام که اجازه ساختمان داده نمیشود از پرداخت عوارض نوسازی معاف میباشند.

تبصره ۲ – شهرداریهای مشمول ماده ۲ این قانون مکلفند از تاریخ اعلام وزارت کشور ظرف سه سال نقشه جامع شهر را تهیه و تنظیم و برای تصویب پیشنهاد کنند.

تبصره ۳ (منسوخه ۱۳۵۰٫۰۳٫۳۱) – آئین نامه اجرائی این ماده توسط وزارت کشور تهیه و پس از تصویب کمیسیونهای کشور مجلسین بموقع اجرا گذارده میشود.

Naghsh
Council rules and regulations

ماده ۲۴ – شهرداریها میتوانند در موقع تنظیم و اجرای طرحهای نوسازی و همچنین توسعه و یا احداث معابری که عرض آنها حداقل بیست متر باشد با رعایت نقشه جامع یا نقشه هادی شهر طرحهای مربوط را بتناسب موقعیت محل و ضوابطی که وزارت کشور تعیین و اعلام خواهد کرد وسیعتر از میزان مورد احتیاج طرح تنظیم و اجرا نموده و اراضی مازاد را در صورت عدم احتیاج از طریق مزایده و با رعایت آئیننامه معاملات شهرداری بفروش رسانیده وجوه حاصله را بحساب درآمد نوسازی و عمران شهری موضوع این قانون منظور کنند.

تبصره – در اجرای مقررات ماده فوق شهرداریها مکلفند راه عبور متعارفی برای باقیمانده ملک تأمین کنند.

ماده ۲۵ – در هر مورد که بموجب این قانون ملکی باید بشهرداری منتقل شود هر گاه مالک از امضاءِ سند انتقال ملک استنکاف کند یا مالکیت زمین و اعیانی بنحوی از انحاءِ متنازع فیه بوده و مالک مشخص نباشد و همچنین در اجرای مفاد ماده ۱۱ این قانون دادستان شهرستان یا نماینده او اسناد انتقال و دفاتر مربوط را امضاءِ خواهد کرد. در صورتیکه تملک یا خرید شهرداری برای اجرای طرحهای نوسازی و عمران و اصلاح و احداث و توسعه معابر باشد بهای ملک با رعایت تبصره ۳ ماده ۲۰ این قانون بصندوق ثبت سپرده خواهد شد.

ماده ۲۶ – مساجد و اماکن مقدسه اسلامی و معابد اقلیت های مذهبی (مسیحی – زردشتی – کلیمی) و مدارس قدیمه طلاب علوم دینی بگواهی سازمان اوقاف از پرداخت عوارض و حق مرغوبیت و اراضی و ساختمانهای متعلق بوزارتخانه ها و مؤسسات دولتی و تأسیسات سازمان تربیت بدنی و پیشاهنگی ایران و کتابخانه های عمومی شهر و همچنین آن قسمت از اراضی و املاک شرکتها و مؤسسات آب و برق و گاز و تلفن متعلق بدولت که برای فعالیتهای مربوط به آب و برق و گاز و تلفن مورد استفاده میباشد از پرداخت عوارض موضوع این قانون معاف خواهند بود.

تبصره ۱ – شرکتها و مؤسسات دولتی وابسته بدولت که با اصول بازرگانی اداره میشود یا مشمول پرداخت مالیات هستند مشمول پرداخت عوارض و حق مرغوبیت موضوع این قانون نیز میباشند.

تبصره ۲ – اراضی و املاک و مستحدثات ملکی متعلق سازمان خدمات اجتماعی و هلال احمر ایران از پرداخت عوارض موضوع این قانون معاف میباشند. معافیت سایر موسسات خیریه منوط به پیشنهاد شهرداری و تصویب انجمن شهر و تأیید وزارت کشور خواهد بود.

تبصره ۳ – موقوفاتیکه تولیت آنها با سلطان عصر است بطور کلی و همچنین اراضی و املاک و مستحدثات موقوفات عام بشرط گواهی سازمان اوقاف از پرداخت عوارض موضوع این قانون معاف میباشند ولی عوارض موقوفات خاصی از موقوف علیهم و یا متولی (باختیار شهرداری) دریافت میشود در صورتیکه اراضی موقوفات موضوع این تبصره یا اراضی غیرموقوفه باشخاص حقیقی یا حقوقی واگذار و یا اجاره داده شده یا بشود و در سند اجاره و یا واگذاری حق ایجاد بنا و مستحدثات و اخذ سند مالکیت اعیانی برای اشخاص منظور شده باشد اشخاص مذکور از نظر پرداخت عوارض موضوع این قانون در حکم مالک محسوب و مکلفند طبق مقررات این قانون نسبت به پرداخت عوارض عمل و اقدام کنند.

تبصره ۴ – وزارتخانه ها و مؤسسات دولتی و وابسته بدولت مؤسسات خیریه برای ایجاد ساختمان مؤسسات خود مکلف بدریافت پروانه ساختمان از شهرداری و رعایت ماده ۱۰۰ قانون اصلاحی شهرداری مصوب سال ۱۳۴۵ و سایر مقررات مذکور در قانون شهرداریها و این قانون راجع بایجاد بنا میباشند.

تبصره ۵ – خانه ها و اماکنی که در تصرف و مالکیت اشخاص حقیقی یا حقوقی است و طبق قانون حفظ آثار ملی مصوب آبان ماه ۱۳۵۹ شمسی یا ماده واحده قانون مصوب آذر ماه ۱۳۵۲ شمسی در فهرست آثار ملی ایران به ثبت رسیده یا می رسند در صورتی که محل کسب و پیشه و تجارت نباشد از پرداخت عوارض و حق مرغوبیت موضوع این قانون معاف می باشند.

Neighborhood Council rules and regulations

نظر مجلس:

مفاد ماده (۲۶) قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷ که مساجد، اماکن مقدسه و معابد اقلیت های مذهبی و مدارس طلاب علوم دینی را از پرداخت عوارض موضوع آن قانون معاف می‌دارد شامل «مجتمع‌های آموزشی، علمی، تحقیقاتی، مسکونی، خدماتی مهدیه حوزه علمیه قم» نیز که به طور رایگان در اختیار طلاب می‌باشد هم می‌شود.

ماده ۲۷ – پرداخت حق کسب و پیشه یا تجارت اشخاص (اعم از مستأجر یا متصرف یا خود مالک) که محل کار آنان در اثر اجرای طرحهای احداث و توسعه معابر و نوسازی و عمران شهری از بین میرود بعهده شهرداری میباشد. مشروط بر اینکه قبل از اعلام مقرر در ماده ۱۶ این قانون ملک محل کسب و پیشه و یا تجارت باشد ترتیب اجرای این ماده و نحوه تعیین و تشخیص و پرداخت حق کسب و پیشه یا تجارت طبق آئین نامه ای خواهد بود که وسیله وزارت کشور تهیه و بتصویب هیئت وزیران خواهد رسید.

تبصره – غرامت زمین زیربنای محل کسب و پیشه با توجه باینکه حق کسب و پیشه آن پرداخت گردیده تعیین و بمالک پرداخت میشود.

ماده ۲۸ – سایر عوارض شهرداری که بر اساس آئین نامه های اجرائی وصول عوارض شهرداری موضوع ماده ۷۴ قانون اصلاح پاره ای از مواد و الحاق مواد جدید بقانون شهرداری مصوب سال ۱۳۴۵ بمرحله قطعیت برسد در صورت عدم پرداخت طبق تبصره های ماده ۱۳ این قانون با صدور اجرائیه وصول خواهد شد.

ماده ۲۹ – عوارض اراضی واقع در محدوده شهر که آب لوله کشی و برق آن تأمین شده و فاقد ساختمان اساسی باشد دو برابر میزان مقرر در ماده ۲ این قانون خواهد بود.

تبصره ۱ – در صورتیکه مالکین اینگونه اراضی طبق نقشه شهرداری به نرده کشی و ایجاد فضای سبز در اراضی مزبور اقدام کنند مشمول مقررات این ماده نبوده و عوارض بمأخذ مقرر در ماده ۲ این قانون وصول خواهد شد.

تبصره ۲ – در پروانه های ساختمانی که از طرف شهرداری ها صادر میشود باید حداکثر مدتیکه برای پایان یافتن ساختمان ضروریست قید گردد و کسانیکه در میدانها و معابر اصلی شهر اقدام بساختمان میکنند باید ظرف مدت مقرر در پروانه ها ساختمان خود را به اتمام برسانند و در صورتیکه تا دو سال بعد از مدتیکه برای اتمام بنا در پروانه قید شده باز هم ناتمام بگذارند عوارض مقرر در این قانون بدو برابر افزایش یافته و از آن ببعد نیز اگر ساختمان همچنان ناتمام باقی بماند برای هر دو سالی که بگذرد عوارض بدو برابر مأخذ دو سال قبل افزایش خواهد یافت تا به ۴ درصد در سال بالغ گردد. ابنیه ناتمام که از طرف مقامات قضائی توقیف شده باشد مشمول این ماده نخواهد بود.

ماده ۳۰ – شهرداریها مکلفند مفاصاحساب پرداخت کنندگان عوارض را حداکثر ظرف پانزده روز از (تاریخ پرداخت) تسلیم مودی کنند یا با پست سفارشی ارسال دارند.

تبصره – هر گاه مودی عوارض قطعی شده موضوع این قانون را بشهرداری پرداخت کند و شهرداری ظرف مدت مقرر در این ماده نسبت بصدور برگ مفاصاحساب اقدام نکند قبض پرداخت عوارض در حکم مفاصاحساب عوارض نوسازی آن سال ملک میباشد.

ماده ۳۱ – شهرداریها میتوانند برای تأمین نیازمندیهای شهری و عمومی و عمران و نوسازی با تصویب انجمن شهر و تأیید وزارت کشور اراضی و املاک واقع بین حد مصوب فعلی هر شهر تا حد نهائی مشخص در نقشه جامع آن شهر را ظرف پنج سال پس از تصویب نقشه جامع با پرداخت بها تملک و تصرف کنند.

Naghsh
Council rules and regulations

تبصره ۱ – هر گاه تمام یا قسمتی از اراضی و املاکی که در اجرای این ماده خریداری میشود در مناطق صنعتی که در نقشه جامع شهر منظور شده است واقع شده باشد شهرداریها میتوانند برای انتقال کارگاهها و کارخانجات و امثال آن از داخل شهر بمناطق صنعتی از اراضی مزبور بمیزانیکه برای استقرار آنها ضروری تشخیص میشود بصاحبان مؤسسات مذکور منتقل نموده و بهای آنرا بمأخذ تمام شده باضافه ده درصد از آنان دریافت دارد.

تبصره ۲ – مرجع رسیدگی به اختلافات ناشی از اجرای این ماده کمیسیون مذکور در ماده ۸ این قانون میباشد و طرح اختلاف در کمیسیون مزبور مانع تصرفات شهرداری نمیباشد.

تبصره ۳ – ملاک و نحوه ارزیابی اینگونه اراضی و املاک و مستحدثات و تعیین مقدار مساحتی از اراضی مزبور که مشمول مقررات این ماده میباشد و مدت و ترتیب و طرز پرداخت قیمت املاک مزبور و بطور کلی طرز اجرای این ماده تبصره ۱ آن طبق آئیننامه ایست که وزارت کشور تهیه نموده و بتصویب کمیسیون کشور و دادگستری مجلسین برسد.

ماده ۳۲ – هر گاه ممیزین در اجرای مقررات این قانون در تنظیم اوراق ممیزی تمام واقع را ذکر نکنند یا بر خلاف واقع چیزی ذکر کنند بطوریکه قیمت تعیین شده املاک و مستحدثات در اوراق مذکور با قیمت واقعی آنها بر اساس ضوابط مندرج در این قانون آئین نامه مربوط بیش از ۲۰ درصد (اعم‌از اضافه یا نقصان) اختلاف داشته باشد بحبس تأدیبی از سه تا شش ماه محکوم خواهند شد.

تبصره – ارزیابانی که در اجرای این قانون قیمت ملک را بیش از ۲۰ درصد بیشتر یا کمتر از بهای عادله منظور کنند به کیفر مقرر در این ماده محکوم خواهند شد. اعضاء کمیسیون ماده ۸ از لحاظ حدود وظائف و تخلفات مشمول مقررات قانون راجع بکارشناسان رسمی میباشند.

ماده ۳۳ – سازمانهای مذکور در ماده ۱۱۱ الحاقی بقانون شهرداری مصوب سال ۱۳۴۵ در تصرف ابنیه و اراضی جهت اجرای طرحهای مربوط از مقررات این قانون استفاده خواهند کرد.

ماده ۳۴ – قانون اصلاح قانون توسعه معابر مصوب تیر ماه ۱۳۲۰ از تاریخ اجرای این قانون ملغی است لکن طرحهای مصوب توسعه معابر که از طرف شهرداری قبل از اجرای این قانون آگهی شده باشد تا پایان اجرای آن تابع مقررات قانون اصلاح قانون توسعه معابر خواهد بود.

ماده ۳۵ – مقررات مربوط به نوسازی و عمران و توسعه و احداث و اصلاح معابر مندرج در این قانون جایگزین قانون اصلاح قانون توسعه معابر اشاره شده در مواد قانون اصلاح پاره ای از مواد و الحاق مواد جدید بقانون شهرداری مصوب سال ۱۳۴۵ و سایر قوانین خواهد بود.

ماده ۳۶ – تبصره ۴ ماده ۹۶ و تبصره ۳ ماده ۹۹ قانون اصلاح پاره ای از مواد و الحاق مواد جدید بقانون شهرداری مصوب سال ۱۳۴۵ از تاریخ تصویب این قانون ملغی است.

Naghsh
Council rules and regulations