قانون زمین شهری

مصوب ۱۳۶۶,۰۶,۲۲با اصلاحات و الحاقات بعدی

ماده ۱ - بمنظور تنظیم و تنسیق امور مربوط به زمین و ازدیاد عرضه و تعدیل و تثبیت قیمت آن بعنوان یکی از عوامل عمده تولید و تأمین رفاه عمومی و اجتماعی و ایجاد موجبات حفظ و بهره برداری هر چه 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 تأمین مسکن و تأسیسات عمومی مواد این قانون بتصویب میرسد و از تاریخ تصویب در سراسر کشور لازم الاجراء است.

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

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

ماده ۴ - اراضی بایر شهری زمینهائی 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 زمینهائی است که آنرا احیاء و آباد نموده اند و در حال حاضر دایر و مورد بهره برداری مالک است زمینهای دایر مشمول این قانون صرفاً اراضی کشاورزی یا آیش اعم از محصور یا غیرمحصور میباشد.

ماده ۶ (اصلاحی ۱۳۹۰,۰۳,۳۱)- 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 بنام دولت صادر نمایند مگر آنکه از تاریخ ۲۲ /۱۱ /۱۳۵۷ توسط دولت واگذار شده باشد .

تبصره - اسناد مالکیت زمینهای مواتی که در وثیقه میباشند و بموجب 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 اینگونه 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 داشته اند 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 آئیننامه 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.

Naghsh
Council rules and regulations

تبصره - در مورد کسانی که به تاریخ قبل از قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری مصوب ۵ /۴ /۱۳۵۸ با اسناد عادی دارای زمین بوده و در مهلتهای تعیین شده قبلی از طرف مراجع مربوطه تشکیل پرونده داده اند و یا در شهرهائی که تاکنون مهلتهای 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 آئیننامه اجرائی 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 ۹ (اصلاحی ۱۳۹۰٫۰۳٫۳۱)- وزارت راه و شهرسازی موظف است زمینهای مورد نیاز برای امر مسکن و خدمات عمومی را ضمن استفاده از کلیه اراضی موات و دولتی در شهرهائی 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 تأمین نماید.

مالکان اراضی بایر و دایر شهری اعم از اشخاص حقیقی یا حقوقی و بنیادها و نهادها و ارگانهای دولتی و غیر دولتی 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 (اصلاحی ۱۳۹۰٫۰۳٫۳۱)- تفکیک و فروش توسط وزارت راه و شهرسازی به افراد واجدالشرایط دریافت زمین جهت مسکن و یا اجرای طرحهای ساختمان سازی مسکونی.

ب - ایجاد تأسیسات عمومی و عمرانی و اداری و اجرای طرحهای مصوب شهری و عوض طرحهای شهری حسب مورد بوسیله وزارتخانه ها وشهرداریها و مؤسسات و شرکتهای دولتی و نهادها و مؤسساتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام است.

ج - حفاظت از میراث فرهنگی کشور.

تبصره ۱ (اصلاحی ۱۳۹۰٫۰۳٫۳۱)- 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 راه و شهرسازی اقدام نماید.

تبصره ۲ (اصلاحی ۱۳۹۰٫۰۳٫۳۱)- 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 قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ استفاده نکرده باشند حق دارند طبق ضوابط وزارت راه و شهرسازی قطعه یا قطعاتی از زمین مذکور به انتخاب خود و در صورت عدم امکان از سایر اراضی دولتی معادل (هزار) متر مربع 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 راه و شهرسازی عمران نموده واگذار نماید.

تبصره ۳ - صغار یتیم تا سن بلوغ شرعی و بازماندگان درجه اول شهداء و مفقودالاثرها 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.

Naghsh
Council rules and regulations

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 (اصلاحی ۱۳۹۰٫۰۳٫۳۱)- شرکتهای تعاونی مسکن که قبل از تصویب قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ مالک زمینهائی باشند با رعایت حداقل نصاب تفکیک محل وقوع زمین برای هر یک از اعضاء واجد الشرایط که از مزایای قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ و این قانون استفاده نکرده باشند در قالب ضوابط وزارت راه و شهرسازی حق بهره‌برداری 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 بوده و در اختیار دولت قرار میگیرد.

تبصره ۶ (اصلاحی ۱۳۹۰٫۰۳٫۳۱)- در صورت استنکاف یا عدم مراجعه و یا عدم دسترسی به مالک یا نامشخص بودن نشانی مالک پس از اعلان وزارت راه 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 راه 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.

تبصره ۷ - دولت و شهرداریها می توانند برای اجرای طرحهای دولتی و تأسیسات 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 منطقه‌ای (ارزش معاملاتی) زمین بوده و بهای اعیانیها در اراضی و سایر حقوق قانونی طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری بر اساس بهای عادله 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 را صاحب صلاحیت برای تشخیص موارد ضرورت دانسته اند صرفاً در شهرهای مندرج در پیوست این قانون و تبصره های 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.

Naghsh
Council rules and regulations

ماده ۱۰ (اصلاحی ۱۳۹۰٫۰۳٫۳۱)- از تاریخ تصویب قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ کلیه زمینهای متعلق به وزارتخانه ها 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 ۱۳۹۰٫۰۳٫۳۱)- اراضی غیرموات بنیادهای غیردولتی از شمول این ماده مستثنی بوده ولی هرگونه واگذاری طبق ضوابط وزارت راه و شهرسازی با رعایت نظر ولی فقیه خواهد بود.

تبصره ۲ (اصلاحی ۱۳۹۰٫۰۳٫۳۱)- شهرداریها و شرکتها و سازمانهای وابسته به شهرداریها از شمول این ماده مستثنی هستند ولی حق واگذاری اینگونه اراضی را بدون اجازه وزارت راه و شهرسازی ندارند مگر بعنوان رفع نیازمندیهای 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 آستان قدس رضوی و یا سایرمتولیان بایستی بر طبق ضوابط شهرسازی و رعایت نظر واقف صورت گیرد.

تبصره ۴ (اصلاحی ۱۳۹۰٫۰۳٫۳۱)- 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 ۱۳۹۰٫۰۳٫۳۱)- وزارت راه و شهرسازی موظف است بر اساس سیاست عمومی کشور طبق آئیننامه اجرائی نسبت به آماده سازی یا عمران و واگذاری زمینهای خود مطابق طرحهای مصوب قانونی اقدام کند.

تبصره ۱ (اصلاحی ۱۳۹۰٫۰۳٫۳۱)- 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 راه 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 قیمتهای 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 یا سایر خدمات بر اساس بهره وری قطعات از خدمات و تأسیسات شهری محاسبه و بصورتی اخذ میگردد که از مجموع هزینه ها تجاوز ننماید.

تبصره ۴ (اصلاحی ۱۳۹۰٫۰۳٫۳۱)- به وزارت راه و شهرسازی اجازه داده میشود اماکن عمومی و خدماتی مورد نیاز مجموعه های مسکونی را احداث و واگذار نماید.

تبصره ۵ (اصلاحی ۱۳۹۰٫۰۳٫۳۱)- 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 هیأت دولت خواهد رسید.

Naghsh
Council rules and regulations

ماده ۱۲ (اصلاحی ۱۳۹۰٫۰۳٫۳۱)- تشخیص عمران و احیاء و تأسیسات متناسب و تعیین نوع زمین دایر و تمیز بایر از موات بعهده وزارت راه و شهرسازی است این تشخیص قابل اعتراض در دادگاه صالحه میباشد .

تبصره ۱ (اصلاحی ۱۳۹۰٫۰۳٫۳۱)- دادگاه نسبت به اعتراض خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات آئین 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 زمینهائی که از تاریخ ۲۲ /۱۱ /۱۳۵۷ وسیله دولت یا ارگانها و نهادها و کمیته ها و دفاتر خانه سازی 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 بموجب اسناد عادی یا رسمی و تفکیک و افراز اراضی مزبور و یا هرگونه عملی بر خلاف این قانون جرم شناخته میشود 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 ۳۱ /۴/ ۱۳۶۵ مجلس شورای اسلامی رفتار میشود.

ماده ۱۴ (اصلاحی ۱۳۹۰٫۰۳٫۳۱)- 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 ۱۳۹۰٫۰۳٫۳۱)- 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.

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 ۱۳۶۸٫۰۴٫۲۸)- وزارت راه و شهرسازی مأمور اجرای این قانون میباشد و موظف است حداکثر ظرف مدت ۳ ماه آئیننامه اجرائی مواد این قانون و نیز اساسنامه سازمان زمین شهری را تهیه و بتصویب هیأت دولت برساند.

شهرهای مشمول ضرورت

تهران

ملایر

اصفهان

آبادان

Naghsh
Council rules and regulations

تبریز

خرمشهر

شیراز

سوسنگرد

اهواز

بستان

باختران

هویزه

رشت

اسلام آباد

اردبیل

ایلام

کرج

مهران

اراک

دهلران

قزوین

قصر شیرین

اسلام شهر

پل ذهاب

خرم‌آباد

گیلانغرب

بروجرد

Naghsh
Council rules and regulations

نفت شهر

دزفول

سومار

ساری

بانه

گرگان

مریوان

نجف آباد

سردشت

آمل

پیرانشهر

رجائی شهر

نقده

بابل

اشنویه

خوی

بوکان

قائمشهر

سقز

بوشهر

دیوان دره

بهبهان

کامیاران

Naghsh
Council rules and regulations

قرچک

قروه

مهاباد

مریوان

میاندوآب

ایوان غرب

ورامین

شوش

مهرشهر

الیگودرز

قانون 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 مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱ /۷ /۱۳۶۶ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

رئیس مجلس شورای اسلامی – اکبر هاشمی

Naghsh
Council rules and regulations