

 IranArze.ir

 @iranarze

@iranarze



تعداد صفحات
۳۰



آخرین بروزرسانی
۲۹ دی ۱۴۰۴

آیین نامه

قانون اراضی شهری

ویژه آزمون کارشناس رسمی دادگستری ۱۴۰۴



تاریخ تصویب ۱۳۶۱/۰۳/۳۰



منبع qavanin.ir



لینک های مفید آزمون کارشناس رسمی دادگستری

خرید سوالات کارشناس رسمی دادگستری	سوالات رایگان کارشناس رسمی دادگستری با پاسخنامه
فایل اطلاعات آزمون	منابع عمومی آزمون
منابع تخصصی آزمون	اخبار آزمون
شبکه های اجتماعی ایران عرضه (فایل های رایگان + تخفیفات هفتگی + اخبار)	
(برای مشاهده هر بخش روی آن بزنید )	

❖ آیین نامه قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۱/۰۳/۳۰ هیات وزیران

راهنمای رنگ بندی
معتبر، تنفیذ
نامه اصلاحی، ساختار الحاقی، ساختار اصلاحی، احیاء، ساختار جایگزین
منسوخه، موقوف الاجرا
تفسیر

فصل اول - مقررات محدوده شهرها و شهرکها

ماده ۱ - محدوده مورد عمل قانون برای شهرها محدوده ایست که مقررات آن براساس مصوبه شماره ۶۸۰۰ مورخ ۲۵/۴/۱۳۵۹ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران موضوع تعیین محدوده شهرها تعیین گردیده است.

تبصره - استانداریها مکلفند ظرف سه ماه از تاریخ تصویب این آئین نامه محدوده شهرهای هر استان را براساس مصوبه مذکور روی نقشه با مقیاس مشخص و به وزارت مسکن و شهرسازی اعلام نمایند.

ماده ۲ - محدوده مورد عمل قانون برای شهرکها اعم از اینکه با پروانه یا بدون پروانه شهرک سازی ایجاد گردیده باشند محدوده ایست که کمیسیون ماده ۱۳ آئین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۵۵/۲/۲۷ بررسی و تصویب خواهند نمود. استانداریها مکلفند نقشه محدوده شهرکها را با مقیاس مناسب مشخص و جهت تعیین و تصویب محدوده مورد عمل قانون به کمیسیون ماده ۱۳ آئین نامه یادشده فوق از نظر زمانی بنحوی ارجاع نمایند که کمیسیون مذکور قادر باشد نتیجه را ظرف مدت سه ماه از تاریخ تصویب این آئین نامه از طریق استانداری به وزارت مسکن و شهرسازی اعلام نماید. نظارت بر حفظ محدوده های فوق و همچنین اقدامات قانونی لازم جهت جلوگیری از توسعه غیرقانونی محدوده های مشخص شده مذکور بعهدہ استانداریها میباشد.

فصل دوم - نحوه تشکیل کمیسیونها و مقررات تشخیص اراضی

ماده ۳ (منسوخه ۱۳۶۴، ۱۰، ۱۸) - اعضای کمیسیون موضوع ماده ۱۲ قانون اراضی شهری که در این آئین نامه کمیسیون تشخیص نامیده میشود با حکم وزرای دادگستری، مسکن و شهرسازی و شهردار محل حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ تصویب این آئین نامه تعیین میگرددند و نظر کمیسیون با اکثریت آراء معتبر خواهد بود و در صورت ضرورت میتوان در هر یک از شهرها کمیسیون های متعدد تشخیص را بترتیب فوق تشکیل داد. در شهرکهای که فاقد شهرداری میباشند نماینده شهرداری نزدیکترین شهر به آن شهرک در کمیسیون شرکت خواهد کرد.

ماده ۴. محل کار کمیسیونهای تشخیص و دبیرخانه‌های مربوطه را سازمان زمین شهری موضوع ماده ۸۱ این آئین نامه تعیین و این دبیرخانه زیر نظر سازمان مذکور انجام وظیفه مینماید، ارجاع کلیه پرونده ها به کمیسیون های مزبور و ابلاغ نظریه کمیسیونها به مراجع ذیربط نیز از طریق این دبیرخانه توسط سازمان زمین شهری و واحدهای تابعه انجام میگردد.

ماده ۵. زمین هائی که تا تاریخ تصویب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن (۵۸/۴/۵) بصورت بایر یا موات بوده و بعد از تاریخ مذکور بدون مجوز قانونی بنحوی از انحاء احیاء یا عمران شده باشند، عمران یا احیاء مذکور خلاف مقررات بوده و حق خاصی ایجاد نمینماید و طبق مقررات مربوطه عمل خواهد شد.

ماده ۶. ملاک تشخیص کمیسیونها، وضعیت زمین تا تاریخ تصویب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری (۵۸/۴/۵) میباشد و اگر زمینهای در تاریخ مذکور بصورت بایر بوده و در زمان تشخیص کمیسیون مذکور خارج از معاذیر قانونی و طبیعی بصورت بایر درآمده باشد بایر تلقی و همچنین زمینهای که قبل از تاریخ ۵۸/۴/۵ بصورت مزروعی و تحت کشت بوده و به تشخیص کمیسیون مذکور با در نظر گرفتن عرف محل در آیش نبوده و معطل مانده باشد بایر تلقی میگردد.

ماده ۷. زمینهای مربوط به تاسیسات صنعتی، کشاورزی و مراکز کسب و تجارت و غیره باید حسب مورد متناسب با مستحدثات و یا احتیاجات باشد و چنانچه طبق نظر کمیسیون تشخیص مقادیری زمین مازاد بر احتیاج بصورت بایر یا موات تشخیص داده شود بر حسب مورد طبق قانون و این آئین نامه عمل خواهد شد.

ماده ۸. کمیسیونهای تشخیص برای اظهار نظر پس از معاینه محل و ملاحظه نقشه‌ها و عکسهای هوایی در سنوات مختلف (در صورت وجود) و پرونده‌های ثبتی و در صورت لزوم با رعایت عرف ملسم محل اتخاذ تصمیم مینماید، صورتجلسات مضبوط در پرونده‌های ثبتی و مندرجات اسناد مالکیت به تنهایی ملاک تشخیص نخواهند بود و نظر به کمیسیونها بایستی مستدل بوده و متضمن مساحت و موقعیت و مشخصات ثبتی ملک همراه با مستندات کافی باشد.

تبصره. مدارک پرداختی انواع عوارض مربوط به اراضی بایر و دایر و مالیاتهای قانونی برای تشخیص کمیسیون به تنهایی سندیت ندارد و قبل از رسیدگی کمیسیون مذکور مراجع مربوطه میتوانند اینگونه عوارض و مالیاتها را وصول نمایند.

ماده ۹. کمیسیونهای تشخیص میتوانند برای تشخیص میزان عمران و احیاء و همچنین تناسب تأسیسات از نظرات مشورتی سازمانهای ذیربط استفاده نمایند. سازمانهای مربوطه مکلفند نظرات مشورتی خود بر اساس ضوابط مورد عمل اعلام نمایند.

ماده ۱۰. نظریه کمیسیون تشخیص باید حداکثر ظرف سه ماه از تاریخ ارجاع بشرح زیر اعلام گردد:

الف. در مواردیکه نظریه کمیسیون براساس ارجاع سازمان زمین شهری صادر میگردد و همچنین در مراکز استانها و مراکز شهرستانهاییکه جمعیت آنها از ۵۰۰۰۰ نفر تجاوز نماید دبیرخانه کمیسیون مکلف است سه نسخه از نظریه را به سازمان

مذکور ارسال نماید و سازمان مزبور نیز مکلف است دو نسخه از نظریه را به رویت صاحبان پلاکهای مربوطه رسانیده و در نسخه ثانی رسید اخذ و به دبیرخانه کمیسیون اعاده دهد.

ب - در مواردیکه نظریه کمیسیون براساس درخواست سازمانهای دیگر صادر میشود دبیرخانه کمیسیون مکلف است سه نسخه از نظریه کمیسیون را به آن سازمان ارسال دارد و سازمان مذکور موظف است دو نسخه از نظریه را حداکثر ظرف مدت ۱۵ روز بنمایندهای وزارت مسکن و شهرسازی به رویت صاحبان اسناد پلاکهای مربوطه رسانیده و در نسخه ثانی رسید اخذ و جهت ضبط در پرونده امر به دبیرخانه کمیسیون تشخیص اعاده دهد.

تبصره ۱ - در مواردیکه تعداد صاحبان اسناد از ۲۰ نفر بیشتر باشند اعلام نظریه کمیسیون تشخیص بشرح ماده ۱۱ این آئین نامه خواهد بود.

تبصره ۲ - شروع مهلت اعتراض به نظریه کمیسیون تشخیص در مورد سازمان زمین شهری و سازمانهای دیگر از تاریخ ثبت در دفاتر آنها در مورد صاحبان اسناد از تاریخ رؤیت خواهد بود.

ماده ۱۱ - در مواردیکه صاحب سند دارای آدرس مشخص نبوده یا مجهول‌المکان باشد و یا بعللی دسترسی بوی مقدور نباشد و یا از رویت نظریه کمیسیون تشخیص امتناع نماید نظریه مذکور در صورت ذینفع بودن دولت یا شهرداری وسیله سازمان زمین شهری به هزینه سازمان ذینفع یک نوبت در روزنامه محلی کثیرالانتشار درج و مهلت مذکور در ماده ۱۲ قانون از تاریخ انتظار شروع میشود.

ماده ۱۲ - مراجع درخواست کننده نظریه کمیسیونهای تشخیص بایستی در صورت وجود نقشه ثبتی دو نسخه رونوشت یا فتوکپی آنرا و در صورت نبودن نقشه مذکور دو نسخه کروکی دقیق زمین را که منطبق با سوابق ثبتی و وضع محل آن باشد با انعکاس موقعیت ملک روی نقشه هوایی با مقیاس مناسب (درموارد وجود نقشه هوایی) را از متقاضی اخذ و بضمیمه فتوکپی فوق مصدق مدارک مالکیت مربوطه پس از تطبیق با اصل و گواهی ذیل آن به دبیرخانه کمیسیون ارسال نمایند. نقشه‌های ارسالی در موقع اظهار نظر بامضای اعضاء کمیسیون تشخیص رسیده و یک نسخه از آن ضمیمه نظریه کمیسیون بمرجع درخواست کننده ارسال و نسخه دیگر بانضمام نظریه مذکور در دبیرخانه بایگانی میشود.

تبصره - در مواردیکه سازمانهای مذکور رأساً و بدون در اختیار داشتن مدارک مالکیت، نظریه کمیسیون تشخیص را درخواست می‌نمایند بایستی هر گونه مدارک موجود و وضعیت ثبتی که در اختیار دارند به انضمام نقشه مربوطه به کمیسیون ارسال نمایند.

ماده ۱۳. کمیسیون تشخیص در صورت درخواست سازمان زمین شهری در مورد شهرها یا شهرک‌هایی که امکان بررسی و اعلام نظر نسبت به کل یا بخشی از اراضی باشد وضع اراضی مذکور را بررسی و نظریه خود را طبق مقررات این آئین نامه نسبت به آن اعلام می نماید. نظریه کمیسیون تشخیص برای اطلاع عموم وسیله سازمان شهری آگهی میشود و پس از قطعیت نظریه کمیسیون مذکور، سازمان زمین شهری میتواند بدون درخواست نظریه‌های موردی از کمیسیون اقدامات لازم را براساس قانون اراضی شهری و این آئین نامه انجام دهد.

تبصره. در شهرهاییکه بشرح این ماده وضع اراضی آن مشخص شده است و زمینهای موات شهری به میزان مورد نیاز و در موقعیتهای مناسب شهری دراختیار سازمان زمین شهری باشد حتی‌الامکان از اراضی موات برای رفع نیاز دولت و مشکل مسکن استفاده میشود.

ماده ۱۴. کمیسیونهای تشخیص مکلفند نظریات خود را در دفتر مخصوصی ثبت و امضاء نمایند.

ماده ۱۵. موارد زیر نیاز به طرح در کمیسیون تشخیص ندارد.

۱. پلاک‌هایی که مساحت آنها کمتر از حد نصاب مقرر در ماده ۸ قانون اراضی شهری بوده و یا پروانه ساختمانی در آن احداث بنا شده و بصورت ساختمان باقی باشند و همچنین پلاک‌های مذکور که مشاعی بوده و مساحت سهم هر یک از مالکین مشاعی از حد نصاب یاد شده تجاوز نماید.

۲. پلاک‌هایی که باستناد گواهی‌های مهلت عمران نسبت به آنها پروانه ساختمانی صادر و در آن احداث بنا شده باشد و یا در مهلت اعتبار پروانه مذکور احداث بنا شروع شود.

۳. پلاک‌های تا ۳۰۰۰ متر مربع مساحت (عرصه و اعیان) مربوط به واحدهای مسکونی و محلهای کسب و پیشه و مستحدثات متفرقه در صورت وجود هریک از اسناد رسمی زیر که تاریخ صدور آنها قبل از تصویب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری (۵۸/۴/۵) باشد:

الف - اسناد مالیاتی که بعنوان واحدهای مسکونی و یا با قید مستحدثات صادر شده باشد.

ب - در ستون انتقالات قید ساختمان بعنوان واحد مسکونی و مستحدثات شده باشد.

ج - هرگاه ملک مورد نظر قبلاً بعنوان واحد مسکونی یا ساختمان مورد معامله با رهن با وزارتخانه ها، شرکتها و موسسات دولتی و وابسته به دولت شهرداریها و موسسات اعتباری مجاز قرار گرفته باشد.

د - گواهیهای مالیاتی اعم از مفاسد حسابهای مالیاتی و یا گواهی ارث بشرطی که در آن تصریح شده باشد که پلاک مورد نظر واحد مسکونی یا ساختمان است.

هـ در صورتیکه بموجب سند رسمی سابقه اجاره بعنوان واحد مسکونی یا ساختمان داشته باشد.

و - مفاسد حساب نوسازی شهرداری بعنوان واحد مسکونی یا ساختمان صادر شده باشد.

ز - گواهی پایان کار بعنوان واحد مسکونی یا ساختمان صادر شده باشد.

ح - پلاکهای که به تشخیص شهرداری محل قبل از تاریخ اجرای مقررات مربوط بصورت پروانه ساختمانی در شهر محل وقوع پلاک بصورت ساختمان و مستحقات درآمده باشد.

۴ - پلاکهای که قبل از تصویب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری (۵۸/۴/۵) بصورت تأسیسات و مستحقات صنعتی، ورزشی، جایگاههای فروش مواد نفتی و همچنین کارگاهها، گاراها، توقفگاهها و انبارهای مسقف، اماکن درمانی بهداشتی، آموزشی، فرهنگی و خدمات عمومی و تأسیسات مشابه بوده مشروط بر اینکه مساحت آنها از ۳۰۰۰ متر مربع تجاوز ننماید و دارای پروانه رسمی کسب و پروانه ساختمانی باشند.

۵ - ذکر وجود ساختمان در مرحله صدور آخرین مفاسد حسابهای نوسازی و مالیاتی در کلیه بندهای فوق حسب مورد توسط سازمان مربوطه ملاک عمل خواهد بود.

۶ - در صورت اعلام کتبی و رسمی مالک یا مالکین ششدانگ زمین مبنی بر موات بودن آن که در این صورت ادارات ثبت با اعلام سازمان زمین شهری مکلف به ابطال ثبت و سند قبلی طبق اقرار مذکور و صدور سند بنام دولت جمهوری اسلامی ایران با نمایندگی سازمان زمین شهری میباشد.

ماده ۱۶ - از تاریخ تصویب این آئین نامه نیز به صدور گواهی عمران برای زمینهای دایر نمیشد و سازمانهای قانونی مورد مراجعه مالکین بایستی با قبول مسئولیت نسبت به انجام امر اقدام نمایند. مالکین پلاکهای خارج از شمول ماده ۱۵ این آئین نامه بر حسب نیاز خود با در دست داشتن مدارک مندرج در ماده ۱۲ آئین نامه به ارگانهای ذیربط مراجعه مینمایند تا سابقه جهت اخذ نظریه کمیسیون تشخیص سازمان زمین شهری ارسال گردد.

تبصره ۱ - گواهیهای عمران صادره قبلی نسبت به اراضی عمران شده پس از تأیید صحت آن وسیله سازمان زمین شهری فقط از لحاظ احیاء و عمران به اعتبار خود باقی خواهند بود.

تبصره ۲ - سازمانهای قانونی مذکور در این ماده مکلفند نتیجه آخرین اقدام خود و همچنین کمیسیونهای تشخیص نسخه‌ای از آخرین نظریه خود نسبت به کیفیت پلاک مورد بررسی و نام صاحب سند و فتوکپی مدرک مالکیت را به اداره ثبت مربوطه جهت انعکاس در سوابق ثبتی و نیز به سازمان زمین شهری ارسال نمایند.

ماده ۱۷. چنانچه نسبت به مواد ۱۵ و ۱۶ این آئین نامه و تبصره‌های مربوطه درخواست متقاضی منجر به تعیین تکلیف قطعی نگردد سازمان مورد مراجعه مکلف است پرونده امر را جهت رسیدگی و اتخاذ تصمیم به کمیسیون تشخیص ارجاع نماید.

ماده ۱۸. کسانیکه طبق اسناد و مدارک مالکیت رسمی و یا براساس قوانین و مقررات جاری دارای زمینی بایر یا موات در حد نصاب مقرر در قانون بوده و در گذشته طبق قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری گواهی مهلت عمران تا حد نصاب مقرر در قانون اراضی شهری اخذ نموده‌اند اعم از اینکه در سازمانهای عمران اراضی شهری قبلاً تشکیل پرونده داده یا نداده باشند و از تاریخ ۵/۴/۵۸ به بعد از هیچ نهاد یا سازمانی در سطح کشور زمین برای واحد مسکونی بآنها منتقل نشده باشد میتوانند از تاریخی که سازمان زمین شهری اعلام نماید از شهرداری مربوطه درخواست صدور پروانه ساختمانی نمایند و شهرداریها مکلفند قبل از صدور پروانه ساختمانی با استعلام از سازمان مذکور مبنی بر عدم صدور گواهی مهلت عمران برای متقاضی و اخذ تعهد محضری لازم از وی طبق فرم ارسالی از سازمان یاد شده با رعایت ضوابط مربوطه پروانه محضری لازم از وی طبق فرم ارسالی از سازمان یاد شده با رعایت ضوابط مربوطه پروانه ساختمانی صادر و رونوشت آنرا به سازمان مذکور ارسال نمایند تفکیک پلاکهای مزبور با در نظر گرفتن ضوابط تفکیکی شهرداری بلامانع است لکن شهرداری فقط برای یک قطعه تفکیکی پروانه صادر و سایر قطعات نه عین و نه منفعت قابل واگذاری نیست مگر به دولت و یا تقویم دولت.

تبصره ۱. سازمان زمین شهری میتواند بنا به درخواست شهرداری ها فهرست اسامی مربوط به دارندگان گواهی مهلت عمران و دریافت کنندگان زمین و سایر اطلاعات ضروری و تکمیلی همراه با دستورالعمل نحوه استفاده از آنرا در اختیار شهرداری ها قرار دهد و در اینصورت شهرداری نیازی به استعلام از سازمان نخواهد داشت و با مسئولیت خود طبق قانون اراضی شهری و این آئین نامه با استفاده از اطلاعات ارسالی در هر مورد اقدام نموده و مکلف است در مرحله صدور پروانه ساختمانی و همچنین در مرحله صدور گواهی پایان کار حداکثر ظرف یک هفته رونوشت آنها را جهت تکمیل فهرست اطلاعات بمحلی که در دستورالعمل مذکور مشخص شده است ارسال نماید.

تبصره ۲. تا زمان تکمیل اطلاعات مربوط به گواهی‌های مهلت عمران و واگذاری‌های انجام شده در سطح کشور در سازمان زمین شهری و اعلام آن بمراجع ذیربط شهرداریها و فرمانداریها مکلفند برای متقاضیان پروانه ساختمانی در شهرها و شهرکها تا حد نصاب مقرر در قانون اراضی شهری با اخذ تعهد رسمی از متقاضیان در ۲ نسخه (طبق نمونه‌ای که سازمان زمین شهری تهیه و بشهرداریها و فرمانداریها ارسال مینماید) پروانه صادر و حداکثر ظرف یک هفته رونوشت آنرا بضمیمه یک نسخه از تعهدنامه و همچنین در موقع صدور و گواهی پایان کار بلافاصله یک نسخه رونوشت آنرا به سازمان زمین شهری و شعب مربوطه بر حسب مورد ارسال نمایند و سازمان زمین شهری و شعب مربوطه بر حسب مورد ارسال نمایند و سازمان زمین شهری مشخصات دارنده پروانه در فهرست اطلاعات مربوطه ثبت مینمایند و در هر موقع که خلاف تعهدات مذکور احراز شود پروانه صادره فاقد اعتبار بوده و برابر مقررات با متخلف رفتار میشود.

ماده ۱۹. چنانچه مساحت زمین فرد واجد شرایطی که برای آن پروانه ساختمان صادر میگردد مازاد بر حد نصاب مقرر در قانون باشد و قبلاً برای آن گواهی مهلت عمران صادر نشده باشد شهرداریها ضمن رعایت مفاد ماده ۱۸ قبل از صدور پروانه ساختمانی نسبت به جدا نمودن مازاد آن تا حد نصاب مقرر اقدام و برای این منظور میتوانند بدون توجه به مقررات تفکیکی منطقه وقوع ملک و فقط با رعایت حداقل نصاب تفکیکی مسکونی در آن شهر و طرحهای اصلاحی بنحوی نقشه تفکیکی را تصویب نمایند که نزدیکترین مساحت به حد نصاب مقرر قانون برای متقاضی باقی بماند مشروط بر اینکه هیچگاه از حد نصاب مذکور تجاوز ننماید.

تبصره ۱. تهیه نقشه تفکیکی بعهدہ متقاضی صدور پروانه است.

تبصره ۲. در صورتیکه عمل تفکیک به لحاظ ضوابط مربوطه و طول و ابعاد ملک انجام پذیر نباشد پرونده به سازمان زمین شهری ارجاع و پس از قطعیت نظریه کمیسیون تشخیص در صورت بایر بودن مازاد زمین جزو قطعه محسوب و در صورت موات بودن بهای مازاد توسط سازمان زمین شهری دریافت و سپس اجازه نامه جهت ادامه ید به صاحب سند تسلیم خواهد شد.

تبصره ۳. در صورتیکه تفکیک مازاد زمین از کل قطعه امکان پذیر باشد شهرداری نقشه تفکیکی مصوب خود را به سازمان زمین شهری ارسال و پس از قطعیت نظریه کمیسیون تشخیص سازمان مذکور نقشه تفکیکی را با ذکر نوع زین از لحاظ موات یا بایر بودن مبتنی بر نظر کمیسیون بادره ثبت مربوطه ارسال مینماید تا در صورت موات بودن زمین، ثبت و سند قطعه مازاد ابطال و سند مالکیت آن بنام دولت با نمایندگی سازمان زمین شهری صادر گردد و در صورت بایر بودن اداره ثبت با توضیح لازم در سوابق ثبتی و صفحه ملاحظات سند مالکیت قید نماید، باقیمانده زمین در مهلت اعتبار قانون اراضی شهری (نه عین نه منفعت) قابل واگذاری نیست مگر به دولت و با تقویم دولت. سازمان پس از وصول صورتجلسه تفکیکی از اداره ثبت سوابق ارسالی را جهت صدور پروانه ساختمانی در حد نصاب مقرر به شهرداری اعاده مینماید.

تبصره ۴. گواهی های مهلت عمران صادره قبلی از طرف سازمانهای عمران اراضی شهری باعتبار خود باقی است و شهرداریها میتوانند بر مبنای گواهی های مذکور پروانه ساختمانی صادر نمایند لکن در صورتیکه دارندگان گواهی های مذکور تا تاریخ تصویب این آئین نامه در شهرداری برای اخذ پروانه تشکیل پرونده نداده باشند فقط تا هزار متر مربع گواهی های مذکور قابل صدور پروانه ساختمانی خواهند بود و نسبت به مازاد هزار متر مربع طبق این ماده عمل خواهد شد.

ماده ۲۰. واحد مسکونی مناسب در هر شهر ظرف مدت یکماه از تاریخ تصویب این آئین نامه توسط وزارت مسکن و شهرسازی تعیین و اعلام خواهد شد.

ماده ۲۱ - زمینی که طبق مواد ۶ و ۸ قانون اراضی شهری برای آن پروانه صادر میگردد زمینی است در حد نصاب مقرر در قانون اعم از اینکه بصورت یک یا چند قطعه متصل یا منفصل بوده یا دارای پلاکهای متعدد باشد که در این صورت، مالک قطعات متصل بهم میتوانند آنها را تجمع و یک پروانه اخذ نمایند و یا با رعایت ضوابط شهرداری، برای یک قطعه آن پروانه اخذ و بقیه را در صورت نیاز دولت یا شهرداریها بانها بفروشد و در مورد قطعات منفصل نیز میتواند بهمان طریق، یک قطعه را انتخاب و پروانه اخذ نماید و بقیه را در صورت نیاز دولت با شهرداریها به آنها بفروشد و یا چنانچه هیچ یک از قطعات پراکنده و منفصل مذکور به گواهی شهرداری قابل احداث واحد مسکونی نباشد سازمان زمین شهری و یا شهرداری در قبال تملک آن قطعات یک قطعه زمین حتی المقدور معادل قیمتی آن واگذار مینماید.

ماده ۲۲ - کسانیکه بترتیب مقرر در این آئین نامه واجد شرائط بوده و در اجرای قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری در مهلت های مقرر برای گرفتن گواهی مهلت عمران مراجعه نکرده اند و با اعلام سازمانهای عمران اراضی شهری زمین آنها ابطال ثبت گردیده ولی به غیر واگذار نشده باشد، حتی المقدور زمین مزبور را با رعایت ضوابط قانون اراضی شهری و این آئین نامه به مشارالیهام واگذار والا زمین دیگری معادل بهاء آن تا حد نصاب مقرر توسط سازمان زمین شهری واگذار میگردد.

ماده ۲۳ - مهلت عمران زمین موات برای کسانیکه در حد نصاب قانون اراضی شهری میتوانند پروانه ساختمانی اخذ نمایند و همچنین برای دارندگان گواهی های مهلت عمران در کلیه شهرها و شهرکها از تاریخ تصویب این آئین نامه سه سال میباشد.

تبصره - در مواردیکه بعلى از سوى مراجع ذیصلاح صدور پروانه موقتاً ممنوع و یا غیر مقدور باشد مهلت مذکور از تاریخ رفع ممنوعیت شروع میگردد.

ماده ۲۴ - کسانیکه طبق ضوابط قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن برای یک قطعه زمین بمساحتی کمتر از حد نصاب مقرر در قانون اراضی شهری گواهی مهلت عمران اخذ نموده اند چنانچه زمین مذکور با توجه به حد نصاب واحد مسکونی مناسب مندرج در ماده ۶ قانون کافی نباشد و متقاضی زمین دیگری در مجاورت قطعه مناسب مندرج در ماده ۶ قانون کافی نباشد و متقاضی زمین دیگری در مجاورت قطعه مذکور داشته باشد که به ملکیت دولت در نیامده و توسط سازمانهای عمران اراضی به غیر واگذار نشده باشد میتواند تا حد نصاب مقرر اراضی شهری قطعات مذکور را تجمع نماید و در صورتیکه متقاضی مذکور دارای قطعات منفصل باشد طبق ماده ۲۱ عمل خواهد شد.

ماده ۲۵ - در شهرهاییکه حد نصاب تفکیک زمین در مناطق مسکونی تعیین نگردیده استانداریها مکلفند حداکثر ظرف مدت سه ماه از تاریخ تصویب این آئین نامه نسبت به تهیه و تصویب آن طبق مقررات مربوطه اقدام و نتیجه را به وزارت مسکن و شهرسازی اعلام نمایند، حد نصاب های مذکور و نیز حد نصاب مربوط به شهرهایی که دارای ضوابط تفکیکی مصوب می باشند

پس از اعلام از طرف وزارت مسکن و شهرسازی ملاک اجرای قانون اراضی شهری و این آئین نامه بوده و در صورت تغییر نیز همان حد نصاب تعیین شده قبلی برای اجرای قانون اراضی شهری ملاک خواهد بود.

تبصره - در شهرهای و شهرکهای که ضوابط تفکیک بیشتر از حد نصاب مقرر در قانون اراضی شهری (۱۰۰۰ متر مربع) باشد بایستی ضوابط مزبور حداکثر تا حد نصاب یاد شده تحلیل یابد.

ماده ۲۶ - کسانی که در یک یا چند قطعه زمین بایر قطعه یا موات مشاعاً شریک بوده و تحت تکفل دیگری نباشند (باستثنای همسر) هر یک میتوانند پس از تجمیع یا انتقال یا افراز با رعایت سایر ضوابط و شرایط منفرداً "یا مجتمعاً" برای عمران زمین خود پروانه اخذ نمایند، هر گونه تجمیع و افراز و انتقال سهام مشاعی بین مالکین تا حد نصاب مقرر با رعایت ضوابط شهرداری بلامانع است و مراجع قانونی ذیربط باید پس از اقدام نتیجه را جهت ثبت در فهرست مربوطه بسازمان زمین شهری ارسال نمایند.

ماده ۲۷ - مالکین اراضی مشاعی که طبق قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری برای تمام یا قسمتی از سهام خود گواهی مهلت عمران اخذ نموده‌اند در صورتیکه بقیه زمین آنها واگذار نشده یا ثبت و سند مربوطه ابطال نشده باشد میتوانند در حد نصاب مقرر در قانون اراضی شهری از مزایای ماده فوق استفاده نمایند.

ماده ۲۸ - مالکین واجد شرایط اراضی مشاعی که زمین آنها قابل صدور پروانه ساختمانی برای واحد مسکونی باشد و لکن قابل افراز به قطعه مستقل نبوده و در کل پلاک نتوان به تعداد مالکین واحد مسکونی احداث نمود به تعدادی که فاقد واحد مسکونی باقی میمانند پس از انتقال سهام به شریک مساعی واجد شرایط میتوانند متقاضی خرید زمین از سازمان زمین شهری باشند.

ماده ۲۹ - برای پدر و اولاد صغیر تحت تکفل او فقط تا حد نصاب مقرر در قانون اراضی شهری یک پروانه ساختمان بانخاب پدر صادر میگردد (اعم از اینکه زمین بصورت مشاعی یا مفروز و متعلق به پدر باشد یا اولاد صغیر تحت تکفل او) و نسبت به زمینهای دیگر طبق مقررات قانون و این آئین نامه عمل میشود.

تبصره - صغار خانواده‌ای که بعزل قانونی تحت سرپرستی غیر از پدر باشد و نیز مجبورترین حسب مورد بانخاب ولی یا قیم هر یک میتوانند زمینی را تا حد نصاب مقرر طبق این آئین نامه عنوان نمایند.

ماده ۳۰ - انتقال زمین در حد نصاب مقرر بین اقربای درجه خانواده شهدا با معرفی بنیاد شهید در صورتیکه طرفین خانه و زمین دیگری نداشته و هر دو واجد شرایط لازم برای اخذ پروانه ساختمانی باشند با اجازه سازمان زمین شهری فقط برای یک بار بلامانع است.

ماده ۳۱. چنانچه زمینی در مالکیت شوهر بوده لکن در عقدنامه رسمی قبل از تصویب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری در صدق زن قرار گرفته باشد تنظیم سند انتقال به زوج در صورتیکه مساحت آن کمتر از حد نصاب مقرر باشد بلامانع است. در مواردیکه مساحت زمین مازاد بر حد نصاب باشد پس از قطعیت نظریه کمیسیون تشخیص در صورت بایر بودن انتقال آن به زوج بلامانع و چنانچه موات تشخیص گردد و زوج واجد شرایط برای عمران یک قطعه زمین موات باشد مازاد در اختیار دولت قرار میگیرد.

ماده ۳۲. انتقال زمین متعلق به زوج یا زوج به یکدیگر در حد نصاب مقرر مشروط بر آنکه طرفین واجد شرایط برای عمران آن باشند منحصراً در مواردیکه یکی از آنها دارای مجوز اخذ وام بوده و برای دریافت وام لازم است زمین در مالکیت او باشد با موافقت طرفین و با نظر سازمان زمین شهری فقط برای یک بار بلامانع است در این صورت متعاملین نمیتوانند متقاضی خرید یا صدور پروانه برای زمین دیگر باشند.

ماده ۳۳. چنانچه کسی واجد شرایط برای عمران زمین خود در حد نصاب مقرر باشد و بخواهد آنرا در صدق زنی که فاقد مسکن و زمین است قرار دهد بلامانع میباشد.

ماده ۳۴. در شهرهائیکه شهرداریها برای واگذاری اراضی معوض طرحها فاقد زمین باشند چنانچه زمین کسی که واجد شرایط برای اخذ پروانه است در طرحهای مختلف شهرداری قرار گیرد و شهرداریها برابر ضوابط قانون و این آئین نامه زمین مزبور را خریداری یا تملک نموده باشند متقاضیان را جهت خرید یک قطعه زمین به سازمان زمین شهرداری معرفی مینمایند و سازمان مذکور موظف است این گونه متقاضیان را در اولویت قرار دهد.

تبصره ۱. در مورد زمینهایی که مطابق طرحهای مصوب شهری تکلیف قطعی آنها مشخص شده و با توجه به طرحهای مذکور امکان عمران توسط متقاضی وجود نداشته باشد طبق این ماده عمل خواهد شد. (بدون رعایت اولویت).

تبصره ۲. در مورد پروندههائیکه قبل از تصویب قانون اراضی شهری به سازمانهای عمران اراضی ارسال گردیده تا در ارتباط با ماده ۱۴ آئین نامه اجرای قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری زمین معوض واگذار نشده باشد براساس مقررات قانون و این آئین نامه اقدام میگردد.

تبصره ۳. سازمان زمین شهری مکلف است قطعاتی از اراضی خود را که براساس ضوابط و مقررات شهرداریها و سایر مقررات تفکیک شده است به شهرداریها یا سایر سازمانهای دولتی بفروشد تا جهت رفع نیازمندیهای عمومی شهر و معوض املاک واقع در طرحهای اجرائی مصوب شورای اقتصاد در تهران با شورای برنامه ریزی در استانها مورد استفاده قرار دهند.

تبصره ۴. چنانچه اراضی شهری کسانی که واجد شرایط برای اخذ پروانه ساختمانی میباشند برابر ضوابط مصوب شهرداری در طرحهای دولت قرار گرفته یا بگیرد دستگاههای دولتی اراضی مورد نیاز را خریداری یا تملک مینماید و فروشندگان اراضی را جهت خرید یک قطعه زمین به سازمان زمین شهری معرفی نمود و سازمان مذکور موظف است این گونه متقاضیان را نیز در اولویت قرار دهد.

تبصره ۵. سازمان زمین شهری مکلف است در قبال زمینهای موات واقع در طرحهای اجرائی مصوب پنج ساله شهرداریها که در شهر تهران به تصویب شورای اقتصاد و در استانها به تصویب شورای برنامه ریزی استان رسیده باشد زمینی بصورت معوض حتی المقدور معادل قیمتی زمین واقع در طرح به مالکین واجد شرایط از محل زمینهای موات خود واگذار نماید و فقط نسبت به مازاد بهاء سازمان میتواند مابه التفاوت مربوطه را اخذ نماید.

ماده ۳۵. اگر قسمتی از زمین افراد واجد شرایطی که درخواست پروانه نموده اند در طرح مصوب دولت یا شهرداری قرار گرفته باشد مالک میتواند از باقیمانده زمین تا حد نصاب مقرر استفاده نماید و چنانچه برای باقی مانده برابر ضوابط شهرداری بتوان پروانه ساختمانی صادر نمود در صورت تمایل مالک نسبت به صدور پروانه اقدام یا برابر ضوابط قانون و این آئین نامه عمل خواهد شد.

ماده ۳۶. در مورد مالکین اراضی شهری که فاقد واحد مسکونی مناسب بوده و زمین دیگری که قابل صدور پروانه ساختمانی باشد ندارد و زمین آنها در طرحهای مصوب شهری با دولت واقع نگردیده لکن شهرداریها بلحاظ سایر علل مربوط به ضوابط شهری نمیتوانند برای زمین پروانه ساختمانی صادر نمایند سازمان زمین شهری میتواند با درخواست متقاضی طبق ضوابط یک قطعه زمین جهت امر مسکن باو بفروشد در اینصورت پس از قطعیت نظریه کمیسیون تشخیص در صورتی که زمین متقاضی موات باشد در اختیار دولت قرار میگیرد. و در صورتیکه بایر باشد در سند آن قید میگردد که در مهلت اعتبار قانون اراضی شهری قابل واگذاری نسبت (نه عین نه منفعت) مگر به دولت و با تقویم دولت.

ماده ۳۷. در اجرای تبصره ماده ۶ قانون اراضی شهری متقاضیانی که پرونده های آنان بر اساس مصوبه الحاق سه تبصره به ماده ۱۰ آئین نامه اجرائی قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری در سازمانهای عمران اراضی شهری در سازمانهای عمران اراضی شهری سابق تشکیل و منتهی به صدور رای کمیسیون مربوط نگردیده میتوانند پس از دو ماه از تاریخ تصویب این آئین نامه به دادگاه صالحه مراجعه نمایند و سازمان زمین شهری دادگاه صالحه مراجعه نمایند و سازمان زمین شهری نیز مکلف به ارسال پرونده های مطروحه مذکور ظرف دو ماه به مراجع یاد شده میباشند.

ماده ۳۸ - در شهرهائیکه مهلت مذکور در مصوبه سه تبصره الحاقی به ماده ۱۰ آئین نامه اجرائی قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری اعلام نگردیده دارندگان زمین با اسناد عادی مربوط به تاریخ قبل از ۵۸/۴/۵ مکلفند در اجرای قسمت اخیر تبصره ماده ۶ قانون اراضی شهری ظرف یکماه از طریق اعلام سازمان زمین شهری به مراجع صالحه قضائی مراجعه نمایند.

ماده ۳۹ - در مورد زمینهای که تا تاریخ ۵۸/۴/۵ با اسناد عادی معامله شده و حکم لازم طبق قانون و این آئین نامه مبنی بر صحت معامله صادر میگردد چنانچه زمین بایر باشد با توجه به حکم صادره حسب مورد از طرف سازمان زمین شهری اجازه افراز یا انتقال از فروشنده به خریدار داده خواهد شد و بهره‌برداری از آن در حد نصاب مقرر مجاز است و چنانچه زمین بر اساس نظریه قطعی کمیسیون تشخیص، موات باشد ثبت قبلی زمین ابطال و سند مالکیت به نام دولت با نمایندگی سازمان زمین شهری صادر و سپس به میزان مساحت مورد معامله تا حد نصاب برابر مقررات مربوط از همان زمین به خریدار واجد شرایط واگذار میگردد مهلت عمران برای زمینهای موات مذکور از تاریخ واگذاری سه سال میباشد.

تبصره - در مورد اراضی موات موضوع این ماده در صورتیکه بموجب احکام دادگاهها قسمتی از بهاء زمین به فروشنده پرداخت نشده باشد آن قسمت از مبالغ پرداختی که به قطعه زمین مورد واگذاری تعلق میگیرد از قیمت زمین که بر اساس مقررات این آئین نامه ارزیابی میگردد کسر و باقیمانده توسط سازمان زمین شهری وصول خواهد شد.

ماده ۴۰ - شرکت های تعاونی مسکن که طبق تبصره ۴ ماده ۸ قانون دارای زمینی باشند مکلفند ظرف شش ماه از تاریخ تصویب این آئین نامه مدارک خود را به وزارت مسکن و شهرسازی ارسال نمایند و وزارت مذکور پس از رسیدگی به مدارک با رعایت ضوابط قانون اراضی شهری و این آئین نامه مساحت زمین متناسب برای اجرای طرح را با در نظر گرفتن اعضای واجد شرایطی که قبل از تصویب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری عضو شرکت تعاونی بوده‌اند حداکثر تا میزان کل زمین شرکت تعاونی، تعیین و مهلت لازم را برای اجرای طرح در مدت تعیین شده چنانچه زمین موات باشد در اختیار سازمان زمین شهری قرارمیگیرد.

ماده ۴۱ - کلیه مقررات یاد شده برای صدور پروانه جهت کسانیکه واجد شرایط میباشند در زمین موات یا بایر برای اشخاص حقیقی است و اشخاص حقوقی که دارای مجوز قانونی عمران نباشند نمیتوانند از این مزایا استفاده نمایند و زمین مواتی که بنام اشخاص حقوقی باشد در اختیار سازمان زمین شهری قرارمیگیرد و فقط بهای زمین بایر در صورت نیاز دولت و شهرداریها به آن، طبق ضوابط پرداخت میگردد.

ماده ۴۲ - زمینهای بایری که طبق گواهی شهرداری فقط برای رفع نیاز خاصی، غیر از سکونت و تجارت بتواند مورد بهره‌برداری قرار گیرد و نیاز اشخاص حقیقی یا حقوقی مالک این گونه اراضی پس از استعلام سازمان زمین شهری طبق گواهی مراجع ذیربط مورد تأیید قرار گیرد مالکین آن میتوانند در مهلت مناسبی که از طرف مراجع مزبور تعیین خواهد شد متناسب با نحوه

استفاده از زمین مذکور و طرح مورد نظر براساس طرحهای شهرسازی مصوب نسبت به عمران آن اقدام کنند. مهلت مذکور از تاریخ موافقت سازمان زمین شهری شروع میشود.

تبصره - اشخاص حقیقی موضوع این ماده چنانچه خود یا اولاد صغیر تحت تکفل آنان فاقد واحد مسکونی باشند برای سکونت خود نیز میتوانند یک قطعه زمین متعلق به خود را در حد نصاب مقرر عمران کنند.

فصل سوم - نحوه اعلام برای خرید و تملک اراضی

ماده ۴۳ - خرید و تملک زمین توسط سازمان زمین شهری و شهرداریها در قالب انجام وظایف قانونی آنها براساس قانون اراضی شهری و این آئین نامه انجام میگردد و سایر ارگانهای دولتی یا وابسته بدولت اراضی مورد نیاز طرحهای خود را رأساً براساس قوانین و مقررات مربوطه و با رعایت قانون اراضی شهری و این آئین نامه خریداری یا تملک مینمایند.

ماده ۴۴ - سازمان زمین شهری در اجرای سیاستهای وزارت مسکن و شهرسازی محدوده و مشخصات زمینهای مورد نیاز در اجرای قانون اراضی شهری را با توجه به طرحهای جامع و تفصیلی و در صورت عدم وجود طرحهای مذکور براساس سایر طرحهای شهرسازی مصوب یا مقررات شهرداری تعیین و از طریق درج آگهی در روزنامه محلی یا کثیرالانتشار (عنداللزوم اعلام به نحو مقتضی) در دو نوبت بفاصله ده روز باطلاع عموم میرساند مالکین اراضی و همچنین صاحبان سایر حقوق قانونی در محدوده مذکور مکلفند ظرف مهلت ۱۵ روز از تاریخ انتشار آخرین آگهی با همراه داشتن مدارک مربوط جهت واگذاری زمین خود به سازمانهای ذیربط که در آگهی مشخص میگردد مراجعه نمایند.

تبصره ۱ - کسانی که در محدوده اعلام شده دارای گواهی مهلت عمران یا پروانه ساختمانی معتبر باشند نیز بایستی ظرف مدت مذکور جهت تعیین تکلیف خود به سازمانهای یاد شده مراجعه نمایند.

تبصره ۲ - در محدوده اعلام شده مذکور شهرداریها و فرمانداریها حسب مورد حق صدور پروانه ساختمانی نداشته و پروانههای صادره ای که مالکین آنها اقدام به احداث بنا نموده اند باطل تلقی و ارگانهای مزبور حسب مورد با رعایت مقررات مکلفند از احداث و ادامه عملیات ساختمانی بناهای نیمه تمام نیز جلوگیری نمایند. مگر اینکه در آگهی صادره مستثنی شده باشد. ادارات ثبت نیز مکلفند پس از اعلام کتبی سازمان ذیربط از انجام معامله و انتقال پلاکهای مستثنی نشده جلوگیری نمایند.

تبصره ۳ - بهای اراضی بایر و عرضه اراضی دایر براساس مقررات قانون اراضی شهری و این آئین نامه ارزیابی و بنحو مقتضی پرداخت و یا زمین معوض واگذار میشود و بهای اعیان و مستحدثات و سایر حقوق قانونی واقع در اراضی دایر براساس قانون نحوه خرید و تملک برای اجرای برنامه های عمومی و عمرانی و نظامی دولت مصوب ۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب اسلامی ارزیابی و طبق قانون مذکور پرداخت خواهد شد.

تبصره ۴ - در صورتیکه زمین دارای سند عرصه و اعیان جداگانه باشد در موقع خریداری یا تملک دارندگان اسناد عرصه و اعیان بایستی مراجعه و مدارک خود را ارائه دهند تا پس از رسیدگی کمیسیون تشخیص چنانچه بین دارندگان اسناد اعیان و عرصه اختلافی در مورد عرصه و اعیان نباشد در صورت وجود اعیان براساس مقررات این ماده بهای اعیان به دارنده سند اعیانی و بهای عرصه یا زمین معوض آن بدارنده سند عرصه داده شود و چنانچه بایر تشخیص داده شود بابت سند اعیان هیچگونه وجهی پرداخت نخواهد شد.

ماده ۴۵ - چنانچه پس از اعلام سازمان زمین شهری مالکین اراضی بایر و دایر و املاک مستثنی نشده واقع در محدوده مورد اعلام در مهلت مقرر و یا قبل از صدور سند انتقال بنام دولت مراجعه نمایند در صورتیکه انجام معامله هیچگونه اشکال ثبتی و حقوقی نداشته باشد مدارک مالکیت مالک یا مالکین جهت تنظیم سند انتقال به دفتر اسناد رسمی ارسال میگردد و بهای ملک طبق ضوابط قانون و این آئین نامه محاسبه و حسب مورد پرداخت یا زمین معوض واگذار میشود.

ماده ۴۶ - در مورد ماده قبل و همچنین در مورد اراضی مشاعی چنانچه یک یا چند مالک مشاع در مهلت مقرر مراجعه کند بلحاظ عدم حضور بقیه مالکین انجام معامله کل ملک مقدور نباشد نسبت به آن تعداد از مالکین که تنظیم سند امکان ندارد طبق مفاد قانون اراضی شهری و این آئین نامه سند انتقال به قائم مقامی مالک یا مالکین امضاء میگردد.

ماده ۴۷ - سازمان زمین شهری محدوده مورد نیاز خود یا شهرداری را در محل مشخص نموده و قبل از انتشار آگهی، نقشه محدوده را به اداره ثبت محل ارسال مینماید. اداره ثبت مکلف است با در نظر گرفتن امکانات، حداکثر ظرف یک ماه مشخصات پلاکهای ثبتی یا تفکیکی و نقشه پلاکبندی و جریان ثبتی و نام آخرین مالک قانونی را در خصوص محدوده مورد نظر که طبق صورت مجلس تنظیمی بین نمایندگان سازمان زمین شهری یا شهرداری بر حسب مورد و اداره ثبت ارائه گردیده بسازمان مذکور یا شهرداری اعلام و ارسال نماید. در این صورت پس از انتشار آگهی و اعلام محدوده نهائی مورد نظر چنانچه مالکین در مهلت تعیین شده جهت انتقال ملک خود مراجعه نمایند و در سایر موارد مندرج در تبصره ۲ ماده ۹ قانون اراضی شهری، نماینده سازمان زمین شهری یا شهرداری حسب مورد به قائم مقامی آنان سند انتقال را امضاء مینمایند تا پس از مراجعه مالک یا مالکین و کسر مالیاتها و هزینه‌های متعلقه مطابق ضوابط قانون و این آئین نامه بهای ملک توسط سازمان تملک کننده یا شهرداری حسب مورد بآنها پرداخت گردد. نقشه محدوده مورد نظر سازمان زمین شهری یا شهرداری برای تملک همزمان با آگهی مربوطه در اجرای ماده ۴۴ این آئین نامه به اداره ثبت و شهرداری مربوطه ارسال میگردد.

ماده ۴۸ - در مورد ماده ۴۷ ادارات ثبت مکلفند حسب درخواست سازمان زمین شهری سند تجمعی پلاکهای محدوده مورد تملک را که ضمناً در برگیرنده معابرو مسیلها و انهار متروکه و حریمها و موارد مشابه داخل آن و املاک مجهول المالك نیز باشد طبق مقررات مربوطه صادر نمایند. اعلام موافقت کتبی شهرداریها در این زمینه برای ادارات ثبت کافی است.

تبصره - تغییر و جابجائی محل معابر و طرح اماکن عمومی در محدوده مورد نظر سازمان زمین شهری با توجه به اینکه در طرح مجدد معابر و محل اماکن مذکور در نظر گرفته میشود بلامانع است.

ماده ۴۹ - در مواردی که محدوده‌ای بشرح موارد بالا از طرف سازمان زمین شهری خریداری و یا تملک میشود سند مالکیت بنام دولت یا نمایندگی سازمان مذکور صادر میگردد و ادارات ثبت و مراجع ذیصلاح مربوطه پس از صدور سند، طبق ضوابط مورد عمل خود با توجه به پرونده‌های ثبتی به هر گونه تعارضات یا اختلافات ثبتی موجود رسیدگی و نتیجه را به سازمان زمین شهری اعلام خواهند نمود.

ماده ۵۰ - در اجرای قانون اراضی شهری و این آئین نامه هر گونه واگذاری اراضی بایر شهری (عیناً، منفعتاً) تحت هر عنوان در مدت اعتبار قانون مذکور توسط مالکین اینگونه اراضی ممنوع بوده لکن دولت یا شهرداریها فقط در صورت نیاز مبادرت به خرید یا تملک اراضی مذکور مینمایند.

ماده ۵۱ - بهای اراضی مورد خریداری و تملک تا سه هزار متر مربع محاسبه و پرداخت میشود و از سه هزار متر مربع به بالا طبق تشخیص سازمان زمین شهری بهای آن پرداخت و یا مبلغ ارزیابی به وزارت کشاورزی و عمران روستائی اعلام تا نسبت به واگذاری زمین معوض (از زمینهاییکه در اختیار وزارت مذکور و خارج از محدوده مورد عمل سازمان زمین شهری است) اقدام نماید.

تبصره - در صورتیکه مالک زمین مورد خریداری یا تملک قبلاً گواهی مهلت عمران اخذ نموده و یا دارای پروانه ساختمانی معتبر بوده یا واجد شرایط برای عمران باشد اعم از اینکه زمین مشاعی باشد یا مفروز در صورت امکان از همان زمین و در غیر این صورت با رضایت مالک یا مالکین از محل دیگر زمینی حتی المقدور معادل قیمتی زمین مذکور حداکثر تا نصاب مقرر در قانون واگذار و مابه‌التفاوت بر حسب مورد پرداخت یا دریافت میگردد.

ماده ۵۲ - در صورتیکه در محدوده اعلام شده زمین وقفی وجود داشته باشد اعم از اینکه به اجاره واگذار شده یا نشده باشد ادارات اوقاف و متولیان موقوفه مکلفند ظرف ۱۵ روز از تاریخ انتشار آخرین آگهی موضوع ماده ۴۴ مراتب را به سازمان زمین شهری اعلام و حداکثر ظرف یکماه نقشه زمین وقفی و مشخصات آنرا ارائه دهند. در اینصورت اراضی مذکور از محدوده تملک مستثنی و یا در صورت ضرورت طرح و موافقت متولی موقوفه زمین دیگری در همان طرح معادل بهای آن در اختیار متولی قرار میگردد. در صورت عدم اعلام مراتب فوق مسئولیت هر گونه معاملات انجام شده اراضی وقفی بعهده متصدیان موقوفه مذکور خواهد بود. در چنین مواردی بهای زمین وقفی تملک شده براساس روش قیمت‌گذاری قانون و این آئین نامه به اوقاف یا متولی موقوفه پرداخت میشود و یا معادل بهای آن زمین دیگری واگذار خواهد شد.

تبصره ۱ - سازمان زمین شهری در موقع اعلام و ارسال آگهی برای انتشار یک نسخه از آن را بنحو مطمئن یا با پست سفارشی به سازمان اوقاف و در سایر شهرستانها به ادارات اوقاف مربوطه و نیز به آستان قدس رضوی و آستان حضرت معصومه علیهاالسلام ارسال میدارد. عدم ارسال این مدارک برای سایر متولیان رافع مسئولیت ادارات اوقاف و متولیان موقوفه در اجرای این ماده نمیشد.

تبصره ۲ - پس از اعلام و انتشار آگهی محدوده مورد درخواست از طرف سازمان زمین شهری و احراز اینکه تمام یا قسمتی از محدوده وقفی است. با نظر ادارات اوقاف و متولیان موقوفه برابر مقررات اوقاف و قانون اراضی شهری عمل خواهد شد.

ماده ۵۳ - سازمان اوقاف و متولیان موقوفه مکلفند در اجاره دادن و یا تبدیل به احسن ابتدائی اراضی موقوفه شهری قبلاً نظر سازمان زمین شهری را در خصوص نیاز یا عدم نیاز به زمین مذکور کسب نمایند.

ماده ۵۴ - واگذاری زمین شهری از طرف اوقاف یا متولیان موقوفه برای امر مسکن و یا تاسیسات عمومی فقط طبق نقشه شهرسازی مورد تأیید وزارت مسکن و شهرسازی که به تصویب مراجع ذیصلاح برسد به متقاضیانی که سازمان زمین شهری معرفی کند طبق مقررات اوقاف صورت خواهد گرفت. مگر اینکه در وقفنامه به مورد یا افراد خاصی اشاره شده باشد.

ماده ۵۵ - زمینهای وقفی که موات بودن آنها پس از قطعیت نظر به کمیسیون تشخیص محرز گردد وقف آن باطل و در اختیار سازمان زمین شهری قرار خواهد گرفت.

ماده ۵۶ - از تاریخ تصویب این آئین نامه وقف جدید زمین پس از اخذ نظریه کمیسیون تشخیص مبنی بر موات نبودن آن و اعلام عدم نیاز وزارت مسکن و شهرسازی صورت میگیرد.

ماده ۵۷ - از تاریخ تصویب این آئین نامه در خصوص زمینهای وقفی بایر که مازاد بر حد نصاب تفکیکی محل وقوع ملک برای امر مسکن بوده و قبل از تصویب این آئین نامه به اجاره اشخاص حقیقی یا حقوقی غیر دولتی واگذار شده باشد شهرداریها با رعایت حد نصاب مذکور در صورت واجد شرایط بودن مستأجر پروانه ساختمانی صادر مینمایند و در صورتیکه مازاد از کل قطعه قابل تفکیک به قطعه مستقل باشد طرح تفکیکی آن توسط ماجر تهیه و پس از تصویب شهرداری سند اجاره با رعایت مقررات مربوط اصلاح و در صورتیکه مازاد غیر قابل تفکیک باشد جزو قطعه محسوب میگردد.

تبصره - شهرداریها میتوانند بدون توجه به موقعیت شهری ملک و با استفاده از ضوابط تفکیکی هر یک از مناطق شهری که مناسب باشد عمل تفکیک را بنحوی انجام دهند که مساحت قطعه مربوط به مستأجر حتی المقدور نزدیک به معادل حد نصاب مقرر در این ماده برای واحد مسکونی گردد.

ماده ۵۸ - سازمان اوقاف مکلف است فهرست تولیت آستانه‌های کشور را ظرف یک ماه به سازمان زمین شهری ارسال نماید و در مواردی که در این آئین نامه اشاره به متولیان موقوفه شده اعم از اینکه به آستانی خاص اشاره شده یا نشده باشد بر هر گونه تولیت و آستانی شمول دارد.

ماده ۵۹ - چنانچه افراد خیر بخواهند زمینی را خریداری و برای امور خیریه عام‌المنفعه وقف عام نمایند. سازمان زمین شهری میتواند زمینی متناسب با طرح مورد نظر با رعایت طرحهای مصوب شهری و مقررات شهرداریها تعیین و واگذار نماید که در این صورت همزمان با فروش بصورت وقف عام در اختیار سازمان اوقاف قرار میگیرد.

ماده ۶۰ - وقف عام زمین بایر مالکی که طبق ضوابط این آئین نامه در حد نصاب مقرر اجازه عمران آنرا دارد مشروط بر آنکه در طرح تملک سازمان زمین شهری نباشد بلامانع است

نحوه استفاده سازمان اوقاف از زمین مذکور بشرح ماده ۵۴ این آئین نامه میباشد.

ماده ۶۱ - سازمان زمین شهری میتواند با رعایت مقررات شهرداریها برای احداث مساجد از اراضی خود زمین مناسب تعیین و یا تخفیف به سازمان اوقاف واگذار نماید.

ماده ۶۲ - ادارات ثبت مکلفند در هر مورد که زمینهای بملکیت دولت درمی آید اعم از مفروز با مشاع برابر درخواست سازمان زمین شهری بشرح زیر اقدام نمایند.

۱- ابطال سند مالکیت قبلی اعم از اینکه سند در اختیار سازمان باشد یا نباشد و صدور سند مالکیت جدید بنام دولت با نمایندگی سازمان زمین شهری.

۲- صدور سند مالکیت بنام دولت با نمایندگی سازمان زمین شهری در صورتیکه زمین سابقه درخواست ثبت نداشته و بر اساس نظریه کمیسیون تشخیص موات اعلام شده باشد پس از تثبیت حدود و بدون تشریفات ثبتی.

۳- در صورتیکه زمین طبق نظریه کمیسیون تشخیص موات اعلام شده و سابقه درخواست ثبت داشته ولی تحدید حدود نشده باشد با معاینه محل و تثبیت حدود بدون تشریفات ثبتی دیگر سند مالکیت آن بنام دولت با نمایندگی سازمان زمین شهری صادر و بعداً حدود ملک در روزنامه ناشر آگهی‌های ثبتی اعلام میشود.

۴- چنانچه زمینی که موات اعلام شده و یا ملکی که تملک گردیده دارای اعتراض به ثبت یا حدود و یا سایر اعتراضات قانونی باشد ادارات ثبت مکلف به صدور سند مالکیت بنام دولت با نمایندگی سازمان زمین شهری بوده و طبق ماده ۴۹ این آئین نامه اقدام مینمایند.

۵- در مواردیکه زمین موات تشخیص می‌گردد بدخواست سازمان زمین شهری سند مالکیت بنام دولت با نمایندگی سازمان مذکور صادر و پس از قطعیت نظریه کمیسیون تشخیص حسب مورد بر اساس مقررات قانون اراضی شهری و این آئین نامه اقدام میشود.

ماده ۶۳ - کلیه وزارتخانه‌ها و مؤسسات و شرکتهای دولتی و بانکها و سازمانهای وابسته به دولت و مؤسسات موضوع ماده ۱۰ قانون اراضی شهری موظفند اسناد و مدارک مالکیت زمینهای شهری خود را بانضمام نقشه موقعیت و مشخصات کامل آنها حداکثر ظرف دو ماه از تاریخ تصویب این آئین نامه به سازمان زمین شهری ارسال و نماینده‌ای جهت تحویل اراضی به سازمان مذکور معرفی نمایند.

تبصره ۱ - هر گونه تصرفات و یا تجاوزاتی که در اراضی مذکور بعمل آمده باشد بایستی در نقشه‌های ارسالی منعکس و سوابق مربوط به تعقیب متجاوزین واقدامات انجام شده نیز به سازمان زمین شهری ارسال گردد.

تبصره ۲ - نگهداری و بهره‌برداری اراضی دایری که اسناد و مدارک و نقشه آنها به سازمان زمین شهری ارسال گردیده تا اطلاع سازمان مذکور و تحویل گرفتن آنها بعهده ارگانهای دارنده زمین میباشد.

تبصره ۳ (منسوخه ۲۱، ۱۰، ۱۳۶۲) - به وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی و وابسته بدولت و سایر مؤسسات و نهادهای مذکور در ماده ۱۰ قانون اراضی شهری، در حدود نیازهای اداری و تأسیساتی مصوب، اراضی حاصله از ماده ۱۰ قانون مذکور به طور بلاعوض و مجانی با رعایت طرحهای مصوب شهرسازی واگذار میشود مشروط براینکه حداکثر ظرف شش ماه اجرای آنرا شروع و درمهلتي که وزارت مسکن و شهرسازی تعیین مینماید به اتمام برسانند. در صورتیکه نسبت به تأیید نیاز توافق حاصل نشود اتخاذ تصمیم با نخست‌وزیر خواهد بود.

تبصره ۴ - اراضی واقع در شهرکهای موضوع قانون اجازه واگذاری اراضی داخل شهرکها برای تأمین اعتبار مربوط به تکمیل ساختمانهای شهرکهای نیمه تمام دولتی مصوب ۶/۷/۱۳۶۰ طبق قانون مذکور و آئین نامه مربوطه واگذار خواهد شد و نیازی به ارسال اسناد و مدارک یاد شده به سازمان زمین شهری نمیشود.

فصل چهارم - نحوه واگذاری اراضی

ماده ۶۴ - سازمان زمین شهری اراضی ملکی خود را طبق ضوابط و مقررات شهرداریها حسب مورد تفکیک با قطعه‌بندی و در صورت نیاز طبق اختیارات مندرج در اساسنامه آماده سازی یا بهمان وضع موجود به ارگانهای قانونی، شهرداریها، نهادهای انقلاب اسلامی و بانکها جهت تأمین نیازهای تاسیساتی و اداری و خدماتی (غیرمسکونی) و به افراد شرکتهای تعاونی مسکن

اشخاص سازنده مسکن، کارخانجات و کارگاهها و نهادهای انقلاب اسلامی و بانکهای مسئول تأمین مسکن برای امر مسکن و به اشخاص جهت محل کسب و خدمات عمومی بشرح مواد زیر واگذار مینماید.

ماده ۶۵ - واگذاری زمین بصورت انفرادی برای تأمین مسکن با رعایت شرایط و ضوابط زیر صورت میگیرد.

- ۱- متقاضی و همسر اولاد تحت تکفل او از تاریخ ۵/۴/۵۸ فاقد واحد مسکونی و زمین شهری در سطح کشور باشند.
- ۲- متقاضی متأهل و یا حداقل دارای ۲۵ سال تمام سن باشد.
- ۳- حداقل از ۵ سال پیش از تسلیم تقاضای زمین بطور متوالی در محل درخواست زمین سکونت داشته باشد. مدت لازم در شهرهای استان تهران حداقل ۱۰ سال است.
- ۴- متقاضی توانائی مالی احداث واحد مسکونی را در زمان عقد قرارداد اعلام نماید.
- ۵- متقاضی تعهد نماید فقط بمیزان متراژ تعیین شده در قرارداد واگذاری احداث بنا نماید.
- ۶- شرط مدت سکونت مذکور در بند ۳ برای کسانی که بخواهند به شهرهای که وزارت مسکن و شهرسازی تعیین و اعلام مینماید با رعایت ضوابط مهاجرت نمایند رعایت نمیشود و در مورد کارمندان دولت که به شهرهای مختلف منتقل شده یا میشوند شرط مدت سکونت مندرج در بند ۳ با نظر مجمع عمومی سازمان زمین شهری قابل کاهش خواهد بود. ضوابط مربوط به مهاجرت و متقاضیانی که قصد مهاجرت دارند و همچنین شهرهایی که امکانات مهاجرت پذیری را دارا باشند توسط وزارت کشور سازمان برنامه و بودجه و وزارت مسکن و شهرسازی ظرف دو ماه از تاریخ تصویب این آئین نامه تهیه و باجاء گذاشته میشود.
- ۷- جانبازان انقلاب اسلامی (معلولین) و خانواده شهدا بمعرفی بنیاد شهید در صورت داشتن سایر شرایط در اولویت قرار میگیرند.
- ۸- در شرایط مساوی اولویت متقاضیان با توجه به تعداد اولاد و افراد تحت تکفل و سابقه سکونت در محل تعیین و در صورت کثرت تقاضا از روشهای قرعه کشی یا نظام یافته دیگری که موجود باشد با نظر وزارت مسکن و شهرسازی استفاده میشود.
- ۹- واگذاری زمین به کسانی که تنها زمین تهیه شده آنها برای امر مسکن، در محدوده شهرها و شهرکها در اجرای ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع کشور ملی اعلام گردیده و سایر شرایط را برای اخذ زمین دارند در شهری که وزارت مسکن و شهرسازی تعیین مینماید در اولویت قرار میگیرد و درمورد مشمولین ماده ۳۶ قانون اصلاح پاره ای از مواد قانون مذکور یک قطعه تفکیکی زمین به افراد واجد شرایط بعنوان معوض واگذار میگردد. وزارت کشاورزی در مورد هر متقاضی مکلف است زمین او را در صورتیکه داخل محدوده مورد عمل سازمان زمین شهری بوده و ملی شده مشخص و مراتب را جهت اقدام لازم به سازمان یاد شده اعلام نماید.
- ۱۰- کسانی که اراضی آنها توسط دولت و یا بانکها تملک گردیده در صورتیکه امر تملک بعد از ۵/۴/۵۸ خاتمه یافته و یا بعداً

خاتمه پذیرد با دارا بودن سایر شرایط و قطعیت امر تملک برای دریافت زمین در اولویت قرار خواهند گرفت.

۱۱- واگذاری زمین در مناطق مختلف شهری باید متناسب با کاربری زمین از نظر تراکم ساختمان باشد و میتوان قطعه زمین را مشاعاً به چند نفر متقاضی واگذار نمود.

تبصره (منسوخه ۱۸، ۷، ۱۳۶۳) - مهاجرین جنگ تحمیلی از شرایط مذکور در بندهای ۱ و ۳ این ماده مستثنی می‌باشند سازمان زمین شهری با اولویت و با رعایت سایر شرائط و از طریق بنیاد امور مهاجرین جنگ تحمیلی زمین در اختیار متقاضیان واجد شرایط قرار می‌دهد.

تبصره ۲ (منسوخه ۳۰، ۱، ۱۳۶۶) - در مورد نمایندگان مجلس شورای اسلامی و وزراء و معاونین وزراء و قضات و استانداران تحقیق شرایط احراز سکونت به شکل تعهد محضری صورت خواهد گرفت.

ماده ۶۶ - واگذاری زمین برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن با شرایط و ضوابط زیر انجام میگیرد.

۱- شرکت تعاونی مسکن به ثبت رسیده و رسماً تعهد نماید که فاقد زمین متناسب با مسکن تعداد اعضای واجد شرایط و قابل صدور پروانه میباشد.

۲- هر یک از اعضای شرکت تعاونی دارای شرایط بندهای ۱ و ۲ و ۳ ردیف الف (شرایط واگذاری زمین به افراد) باشند.
۳- شرکت تعاونی مسکن علاوه بر بهای زمین هنگام عقد قرارداد واگذاری حداقل ۲۰٪ هزینه ساختمانی را طبق طرح گزارش توجیهی مالی مربوط که ارائه می‌دهد در حساب خود موجود داشته باشد.

۴- مساحت زمین مورد واگذاری، براساس تعداد اعضای واجد شرایط و سطح مناسب برای هر خانواده، با توجه به تراکم ساختمانی منطقه محاسبه خواهد شد.

۵- نحوه احراز توانائی مالی شرکت تعاونی مسکن و همچنین سطح مناسب برای هر واحد مسکونی و تاسیسات عمومی مربوطه براساس دستورالعملی است که توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و به سازمان زمین شهری ابلاغ خواهد شد.

ماده ۶۷ - واگذاری زمین به سازندگان واحدهای مسکونی اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی با شرایط و ضوابط زیر صورت میگیرد.

الف - تعریف

اشخاص حقیقی ایرانی که طبق قانون اصلاح پاره‌ای از مواد قانون نظام معماری و ساختمانی و آئین نامه‌های مربوطه پروانه اشتغال معتبر که زمان آن منقضی نشده و پروانه بعللی لغو نگردیده باشد در رشته‌های معماری و ساختمانی از وزارت مسکن

و شهرسازی دریافت داشته‌اند و همچنین اشخاص حقیقی که سابقه و تجربه کار در امر ساختمان مسکونی داشته و رسماً تعهد نمایند که طرح و نظارت پروژه مزبور توسط افراد فوق‌الذکر صورت گیرد و نیز اشخاص حقوقی که شرکت آنها بعنوان سازنده مجتمع با واحدهای مسکونی به ثبت رسیده و دارای ضوابط تعیین شده وزارت مسکن و شهرسازی (از نظر ثبت شرکت سابقه ورشته تخصص اعضا هیأت مدیره و ظرفیت کاری) باشند بعنوان سازندگان واحدهای مسکونی نامیده می‌شوند).

ب - شرایط و ضوابط واگذاری

۱- شخص سازنده اعم از حقیقی و حقوقی باید تعهد معتبر تأمین اعتبار جهت احداث بنا را طبق طرح و گزارش توجیهی که ارائه می‌دهد بسپارد.

۲- زمین واگذاری به اشخاص حقیقی در هر بار متناسب با طرح و تعهد مربوطه بیش از ده دستگاه واحد مسکونی نخواهد بود.

۳- میزان زمین واگذاری به اشخاص حقوقی در هر بار متناسب با طرح و تعهد لازم بیش از ۵۰ واحد مسکونی و تاسیسات مربوطه نخواهد بود.

۴- پروژه ساختمانی باید از نظر مساحت زیر بنای هر واحد و کیفیت و مصالح ساختمانی طبق ضوابط تعیین شده وزارت مسکن و شهرسازی اجراء گردیده و براساس قیمت تعیین شده توسط وزارت مذکور تحت نظر سازمان زمین شهری به افراد واجد شرایط بفروش برسد. افراد واجد شرایط در هر محل مطابق ضوابط و یا طبق نظر مرجعی که وزارت مسکن و شهرسازی اعلام مینماید تعیین خواهند شد.

تبصره ۱ - واگذاری مجدد زمین جهت اجرای پروژه واحدهای مسکونی به اشخاص حقوقی که ۸۰٪ پروژه قبلی آنها به اتمام رسیده است بلامانع میباشد.

تبصره ۲ - در مورد بانکها و مؤسسات دولتی و نهادهای انقلاب اسلامی مسئول تأمین مسکن و در موارد استثنائی با معرفی وزارت مسکن و شهرسازی، شرط ردیف ۳ از لحاظ تعداد واحد رعایت نمیشود.

ماده ۶۸ - واگذاری زمین برای احداث خانه‌های سازمانی به مؤسسات دولتی پس از تأیید وزارت مسکن و شهرسازی با رعایت مقررات مربوطه بلامانع است.

ماده ۶۹ - واگذاری زمین جهت کارکنان کارخانجات و کارگاههای تولیدی مورد تأیید وزارت مسکن و شهرسازی و در نزدیکی آن موسسه‌ها در صورتیکه کارخانه یا کارگاه با هزینه خود واحدهای مسکونی و مؤسسات عمومی مربوطه را احداث و فقط به کارکنانی که علاوه بر دارا بودن شرایط دریافت زمین بصورت انفرادی، حداقل دو سال در آن واحد اشتغال بکار داشته‌اند و به

قیمت تمام شده مورد تأیید وزارت مسکن و شهرسازی مجاز خواهد بود در اینصورت پس از اتمام واحدهای مسکونی امر انتقال زیر نظر وزارت مسکن و شهرسازی انجام میگردد. در مورد کارخانجات جدیدالتاسیس شرط دو سال اشتغال در آن واحد ضروری نمیشد.

ماده ۷۰ - شرایط واگذاری زمین به موسسات و کارگاهها و کارخانجاتی که دارای شخصیت حقوقی باشند برای احداث خانه‌های سازمانی:

- ۱- ضرورت احداث واحدهای مسکونی سازمانی به تأیید وزارت مسکن و شهرسازی برسد.
- ۲- متقاضی دارای مجوز احداث کارخانه یا کارگاه و پروانه اشتغال از مراجع مربوط باشد.
- ۳- لیست شاغلینی که برای آنها خانه‌های سازمانی احداث میشود باید از نظر اینکه شاغلین مذکور کارگر کارخانه یا کارگاه متقاضی میباشند به تأیید وزارت کار و امور اجتماعی یا ادارات تابعه در شهرستان مورد نظر برسد.
- ۴- حداقل سن شاغلین لیست ردیف ۳ بایستی ۱۸ سال تمام باشد.
- ۵- تعداد شاغلین هیچگاه در طول سال از ۲۰ نفر کمتر نباشد و حق بیمه آنان نیز تا هنگام درخواست کلا پرداخت شده باشد.
- ۶- پروژه ساختمانی از نظر مساحت، زیربنای هر واحد و کیفیت و مصالح ساختمانی منطبق با ضوابط تعیین شده وزارت مسکن و شهرسازی باشد.
- ۷- رعایت بندهای ۱ و ۳ تبصره ۱ ماده ۶۷ ضروری میباشد.
- ۸- خانه‌های سازمانی احداث شده بصورت واحدهای سازمانی تلقی و تابع قوانین مربوطه میباشد.

ماده ۷۱ - واگذاری زمین به سازمانها و موسسات و شرکتهای دولتی برای ایجاد تاسیسات عمومی مشروط بر اینکه دستگاه مذکور طرح و امکانات لازم برای ایجاد تاسیسات را داشته باشد به میزان مورد نیاز و متناسب با معیارهای شهرسازی با دریافت بهاء انجام میگردد.

ماده ۷۲ - شرایط واگذاری زمین جهت ایجاد یا توسعه انواع مؤسسات یا کارگاههای تولیدی و خدماتی و محل‌های کسب بشرح زیر انجام میگردد:

- ۱- سن متقاضی از ۱۸ سال کمتر نبوده و توانائی مالی احداث ساختمان مورد نظر را طبق گزارش توجیهی که ارائه میدهد اعلام نماید.
- ۲- متقاضی حرفه دیگری جزء آنچه برای آن تقاضای زمین مینماید نداشته باشد.
- ۳- مجوز لازم جهت دایر نمودن واحد پیشنهادی از سازمان مربوطه وسیله متقاضی ارائه گردد.
- ۴- زمینهای مورد واگذاری برای هر پیشه باید مطابق با کاربری زمین در طرحهای شهرسازی مصوب و در صورت عدم وجود

طرحهای مذکور طبق مقررات شهرداری برای آن منطقه شهر باشد.

۵- حداقل از پنج سال پیش از تسلیم تقاضای زمین بطور متوالی در محل درخواست زمین سکونت داشته باشد. مدت لازم در شهر تهران ۱۰ سال میباشد.

۶- افراد مذکور در بندهای ۶ و ۷ ماده ۶۵ در صورت دارا بودن شرایط فوق در اولویت خواهند بود.

۷- شرط مدت سکونت برای افراد مذکور در ماده ۶۵ رعایت نمیشود.

ماده ۷۳ - شرکتهای تعاونی مسکن کارگران و کارکنان دولت و سازمانها و شرکتهای وابسته بدولت در صورتیکه واجد شرایط مندرج در این آئین نامه باشند برای خرید زمین در اولویت خواهند بود.

تبصره (منسوخه ۰۸، ۱۲، ۱۳۶۱) - وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است اسناد مالکیت آندسته از زمینهای متعلق به وزارتخانهها که قبل از تصویب قانون اراضی شهری جهت احداث مسکن کارکنان به تعاونیهای مسکن متبوع همان وزارتخانه واگذار شده است اما سند مالکیتشان بنام تعاونی مزبور صادر نگردیده با ارائه گواهی صحت ادعا که به امضای وزیر مربوطه رسیده باشد. بنام تعاونیهای مذکور ثبت نماید.

تعاونیهای مسکن وزارتخانههای مشمول این مصوبه مکلفند مطابق ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به احداث مسکن برای کارکنان متبوع همان وزارتخانه طی مهلتهای مقرر اقدام نمایند.

ماده ۷۴ - در کلیه مواردی که زمین برای امر مسکن یا سایر نیازهای عمومی و خصوصی به افراد یا مؤسسات دولتی و خصوصی و نهادهای انقلاب اسلامی طبق قرارداد واگذار میگردد انتقال قطعی زمین موکول به اجرای طرح و ارائه گواهی پایان کار ساختمانی از شهرداری با سایر مراجع ذیصلاح خواهد بود. شهرداریها مکلف به صدور پروانه ساختمانی براساس اوراق قرارداد واگذاری سازمان زمین شهری بوده و اوراق مذکور برای دادن مصالح ساختمانی جهت عمران و سایر خدمات لازم به زمین از طرف مراجع ذیصلاح مربوطه معتبر است، بانکها در مواردی که طبق ضوابط مورد عمل وام پرداخت مینمایند مکلفند در مورد اراضی واگذاری سازمان زمین شهری بجای اسناد رسمی منحصراً اوراق قرارداد واگذاری سازمان مذکور را برای دادن وام قبول نمایند و با توافق سازمان زمین شهری در خصوص رهن زمین وام را پرداخت و در موقع انتقال سند بنام متقاضی همزمان زمین و ساختمان در رهن بانک قرار گیرد واحدهای مسکونی که در اراضی واگذاری سازمان زمین شهری ایجاد شده باشند تا پنج سال از تاریخ پایان کار توسط انتقال گیرنده زمین قابل فروش نبوده و این امر بایستی در سند انتقال تصریح گردد.

تبصره - اوراق قرارداد واگذاری سازمان زمین شهری برای اخذ وام از بانکها ارزش سند را دارد و حضور نماینده سازمان مذکور برای امضاء اوراق مربوط به پرداخت وام در دفتر اسناد رسمی ضروری نیست.

ماده ۷۵ - فروش اضافه مساحت‌ها و زمینهای کوچکی که در ملکیت دولت است و مورد نیاز شهرداری نبوده و برای هیچگونه طرحی مناسب نباشد به مالک یا مالکین پلاکهای مجاور بلامانع است. و در صورت نیاز شهرداری در قبال دریافت بهای آن به شهرداری واگذار میشود.

ماده ۷۶ - هر گونه واگذاری زمین توسط سازمان زمین شهری براساس قانون اراضی شهری و این آئین نامه با دریافت بهای زمین صورت میگیرد و در موارد بسیار استثنائی که افراد از نظر مالی بهیچ وجه قادر به تأمین بهای زمین نمی‌باشند با تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی و در صورت موافقت بنیاد مسکن با احداث واحد مسکونی برای افراد مذکور پس از تصویب مجمع عمومی واگذاری زمین به بنیاد با تخفیف بلامانع است. متقاضی بایستی واجد سایر شرایط مندرج در بندالف ماده ۶۵ این آئین نامه باشد.

تبصره - لیست واجدین شرایط مندرج در این ماده جمع‌آوری و در اولین مجمع عمومی عادی که تشکیل شود مورد رسیدگی قرار میگیرد.

ماده ۷۷ - سازمان زمین شهری اراضی خود را فقط پس از اخذ سند مالکیت بنام خود میتواند واگذار نماید.

فصل پنجم - نحوه تقویم دولت برای خرید و فروش و معاوضه اراضی

ماده ۷۸ - قیمت منطقه‌ای (ارزش معاملاتی) زمین آخرین قیمت تعیین شده در اجرای تبصره ۲ ماده ۲۳ قانون مالیاتهای مستقیم و اصلاحیه‌های بعدی آن خواهد بود. در مورد اراضی که فاقد ارزش معاملاتی باشند وزارت امور اقتصادی و دارائی با اعلام وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است نسبت به تعیین ارزش معاملاتی آن براساس تبصره فوق‌الذکر در اسرع وقت اقدام نماید.

تبصره - وزارت امور اقتصادی و دارائی در تهران و ادارات کل امور اقتصادی و دارائی در شهرستانها مکلفند همزمان با اعلام رازش معاملاتی تعیین شده بشرح‌این ماده نسخه‌ای از آن را نیز به سازمان زمین شهری یا واحدهای تابعه آن برحسب مورد ارسال نمایند.

ماده ۷۹ - ملاک تقویم برای خرید و تملک ملک در اجرای قانون اراضی شهری و این آئین نامه قیمت زمان تنظیم سند انتقال خواهد بود.

ماده ۸۰ - بهای فروش، قیمت منطقه‌ای (ارزش معاملاتی) زمان تنظیم قرارداد واگذاری زمین خواهد بود مشروط بر آنکه مجموع قیمت خرید زمینهای که در اجرای قانون اراضی شهری و این آئین نامه خریداری و یا تملک شده است و یا ارزش معاملاتی اراضی موات حسب مورد به اضافه هزینه‌های انجام شده برای آنها از جمع ارزش قطعات تفکیکی قابل فروش در

زمان تنظیم قرارداد واگذاری اولین قطعه در هر طرح بیشتر نباشد و در صورت تجاوز مازاد به نسبت مساحت قطعات تفکیکی محاسبه و به قیمت منطقه‌ای (ارزش معاملاتی) قطعه مورد واگذاری اضافه میشود.

تبصره ۱ - در مورد اراضی متعلق به دولت که در اجرای قانون اراضی شهری و این آئین نامه تملک و خریداری نشده است ملک فروش قیمت منطقه‌ای (ارزش معاملاتی) قطعه مورد واگذاری با اضافه هزینه‌های مربوطه خواهد بود.

تبصره ۲ - هزینه‌های انجام شده مذکور در این ماده شامل هزینه‌های تهیه طرح، عمرانی آماده‌سازی و اختصاصی از قبیل نشر آگهی، کارشناسی و نظائر آن منحصرأً برای زمین مربوطه صرف گردیده می‌باشد.

فصل ششم - شیوه ادغام سازمانهای عمران اراضی شهری

ماده ۸۱ - از تاریخ تصویب این آئین نامه کلیه سازمانهای عمران اراضی استانها با سرمایه و بودجه و اعتبارات و دیون و مطالبات و اموال و کارکنان در یک سازمان ادغام و سازمان مذکور بعنوان سازمان مرکزی با اساسنامه‌ای که به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی جداگانه به تجویز ماده ۱۳ قانون اراضی شهری به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید اداره میشود.

ماده ۸۲ - مجامع عمومی سازمانهای عمران اراضی قبلی و هیئتهای پنج نفری مربوطه با ادغام سازمانهای عمران اراضی در یک سازمان موضوعاً منتفی می‌باشند.

فصل هفتم - مقررات مربوط به رفع تصرف و تجاوز

ماده ۸۳ - استانداردها، فرمانداریها، بخشداریه‌ها و شهرداریها حسب مورد مکلفند از احداث هر گونه بنا و تصرف اراضی شهری در شهرها و شهرکها وسیله کسانی که فاقد پروانه ساختمانی معتبر برابر مقررات قانون اراضی شهری و این آئین نامه باشند بنحو مقتضی جلوگیری و در صورت مشاهده هر گونه تخلف متجاوز را به دادرها و دادگاههای صالحه معرفی و مراتب را به سازمان زمین شهری اطلاع دهند.

ماده ۸۴ - سازمان زمین شهری مکلف است به محض اطلاع از تجاوز در اراضی شهری و تخلف از مقررات قانون اراضی شهری و این آئین نامه از طریق اطلاعیه‌ها یا اعلام کتبی اشخاص پس از احراز موضوع مراتب را به دادرها و دادگاههای صالحه جهت تعقیب متجاوز و متخلف اعلام و همزمان سازمانهای مذکور در مواد ۸۳ و ۸۷ را کتباً مطلع نماید.

ماده ۸۵ - در صورتیکه تخلف اشخاص از تعهدات داده شده احراز گردد مجوزهای قانونی که باستناد تعهدات مذکور صادر شده فاقد اعتبار محسوب و با اعلام سازمان مذکور از هر گونه تصرف و ادامه عملیات ساختمانی جلوگیری و با متخلف طبق قوانین مربوطه و این آئین نامه رفتار میشود.

ماده ۸۶ - قوای انتظامی و نهادهای انتظامی انقلاب اسلامی بر حسب مورد در صورت ملاحظه هر گونه تصرف در اراضی شهری مکلفند مدارک قانونی معتبر تصرف را از متصرف مطالبه و در صورت ملاحظه تخلف از ادامه عملیات جلوگیری و مراتب را به سازمان زمین شهری و شهرداری اعلام نمایند.

ماده ۸۷ - قوای انتظامی و نهادهای انتظامی انقلاب اسلامی حسب مورد به تقاضای سازمان زمین شهری یا شهرداریها مکلفند در رفع آثار تصرف و تجاوز به اراضی مشمول قانون اراضی شهری و این آئین نامه با سازمان زمین شهری و شهرداری همکاری و نظارت و دخالت مستقیم نمایند.

فصل هشتم - مقررات متفرقه

ماده ۸۸ - سازمان زمین شهری از پرداخت مالیات نقل و انتقال، حق تمبر هزینه‌های ثبتی و معاملاتی بابت تفکیک و تجمیع و فروش اراضی به مراجع ذیربط وهمچنین از پرداخت عوارض مختلف شهری و تفکیکی و هر گونه پرداختی دیگر بابت فروش اراضی به شهرداریها نیز معاف است.

ماده ۸۹ - زمینهایی که در اجرای قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری واگذار شده لکن اسناد مالکیت آنها بنام دولت صادر نشده پس از قطعیت نظریه کمیسیون تشخیص در صورتیکه زمین غیر موات باشد اگر در زمین تصرفاتی نشده باشد قراردادهای واگذاری قبلی لغو و چنانچه در آن احداث بنا شده باشد یا زمین طبق نظریه کمیسیون مذکور موات اعلام شود حسب مورد زمین خریداری یا تملک و یا ابطال ثبت گردیده و طبق تقویم دولت براساس قانون اراضی شهری و این آئین نامه به خریداران متصرف واگذار و مابه‌التفاوت برحسب مورد پرداخت یا دریافت میشود.

ماده ۹۰ - در مورد زمینهایی که بنیاد مسکن انقلاب اسلامی با رعایت کامل مصوبات شورای انقلاب اسلامی واگذار نموده و بترتیب مقرر در مصوبات مذکورمورد تأیید قرار گرفته و یا مورد تأیید سازمان زمین شهری قرار گیرد لکن اسناد مالکیت آنها بنام دولت صادر نشده باشد پس از قطعیت نظریه کمیسیون تشخیص بشرح زیر اقدام میگردد.

۱- در صورتیکه زمین موات بوده و در محدوده آن گواهی مهلت عمران صادر نگردیده باشد طبق مصوبه شورای انقلاب اسلامی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی ۹۰٪ بهای دریافتی را به سازمان زمین شهری پرداخت و سازمان مذکور پس از اخذ سند مالکیت آن بنام دولت زمین را طبق مقررات به خریداران مربوط واگذارمینماید.

۲- در صورتیکه زمین موات تشخیص داده شود و در محدوده آن گواهی مهلت عمران صادر شده باشد بنیاد مسکن بهای زمین را تا حد نصاب مقرر در این قانون به دارنده گواهی مهلت عمران پرداخت و دارنده گواهی را جهت خرید یک قطعه زمین به

سازمان زمین شهری معرفی مینماید. اینگونه متقاضیان برای خرید زمین در اولویت خواهند بود و سازمان زمین شهری سند مالکیت اراضی مذکور را بنام دولت جهت اقدامات بعدی اخذ مینماید.

۳- در صورتیکه زمین غیر موات تشخیص داده شود بنیاد مسکن بهای تمام شده برای خرید و تملک زمین را در اختیار سازمان زمین شهری قرار می‌دهد و سپس سازمان، زمین مذکور را خریداری یا تملک نموده و به خریداران مربوطه واگذار مینماید.

تبصره - این ماده فقط ناظر به واگذاریهای بنیاد مسکن در مهلت قانونی مقرر در مصوبات شورای انقلاب اسلامی بوده و بنیاد مسکن حق واگذاری زمین خارج از مهلت‌های مقرر و نیز واگذاری اراضی ذخیره پروژه‌های مربوط را ندارد

ماده ۹۱ - تبدیل اراضی کشاورزی و تحت کشت داخل محدوده مورد عمل سازمان زمین شهری با رعایت ضوابط و مقررات طرحهای مصوب شهرسازی و بامقررات شهرداریها فقط در صورتیکه زمین در ملکیت دولت یا شهرداری قرار گیرد برای رفع نیاز مسکن و نیازمندیهای عمومی شهر و یا سایر طرحهای مربوط بلامانع است و مقررات شهرداریها از لحاظ تفکیک و نحوه استفاده از اراضی در مورد آنها رعایت میشود.

ماده ۹۲ - وزارت خانه‌های کشاورزی و عمران و روستائی، کشور و مسکن و شهرسازی مکلفند با توجه به لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۵۹/۳/۳ شورای انقلاب اسلامی بمنظور تعیین مقررات شهرسازی مذکور در تبصره ۱ ماده ۴ قانون مزبور ظرف سه ماه از تاریخ تصویب این آئین نامه مقررات مربوط به نحوه افراز و تفکیک و نیز میزان مجاز ساختمان و سطح اشغال و تعداد واحدهای ساختمانی و سایر ضوابط مربوطه را در مورد باغات و مزارع داخل محدوده شمول قانون اراضی شهری را در مناطق مختلف کشور و با توجه به شرایط اقلیمی و عرف محل تهیه و تصویب و برای اجراء به سازمانهای ذیربط اعلام نمایند.

ماده ۹۳ - در مواردی که در اجرای قانون اراضی شهری و این آئین نامه برای شهرداریها مقررات خاصی وضع شده‌است این مقررات منحصر به همان موارد میباشد و در مورد شهر تهران با توجه به قسمت اخیر ماده ۱۱ قانون اراضی شهری هر گونه واگذاری و عمران زمین در محدوده مورد نظر سازمان زمین شهری بایستی با رعایت طرح جامع و یا آخرین طرح تفصیلی با استعلام از شهرداری تهران انجام گیرد و شهرداری مزبور ملزم است نظریه خود را با رعایت نکات فوق حداکثر ظرف مدت یکماه اعلام نماید.

ماده ۹۴ - در هر مورد که سازمان زمین شهری زمینی را بلاصاحب معلوم تشخیص دهد مراتب را در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز در روزنامه کثیرالانتشار آگهی وچنانچه ظرف سه ماه از تاریخ آخرین انتشار آگهی صاحب آن مراجعه ننماید زمین در اختیار دولت قرار گرفته و با درخواست سازمان مذکور ادارات ثبت مکلف به صدور سند بنام دولت بنماینده گی سازمان زمین شهری میباشند لکن چنانچه ظرف سه سال از تاریخ صدور سند بنام دولت صاحب آن مراجعه و طبق احکام قانونی صادره از مراجع

صالحه از زمین وی خلع ید نشده باشد حسب مورد بهای روز صدور سند بنام دولت، بوی پرداخت و یا طبق قانون اراضی شهری و این آئین نامه زمین معوض بوی واگذار میگردد.

ماده ۹۵ - در مواردی که سازمان زمین شهری، اراضی خود را به اجاره واگذار مینماید مال الاجاره با نظر کارشناس رسمی وزارت دادگستری تعیین و هر سه سال یک بار تجدید قرارداد میگردد.

ماده ۹۶ - اقاله اسناد انتقال اراضی بایر و موات شهری پس از احراز واجد شرایط بودن متعاملین با رعایت ضوابط قانون اراضی شهری در این آئین نامه و با نظر سازمان زمین شهری صورت میگردد.

ماده ۹۷ - شورای عالی انفورماتیک موظف است با توجه به قانون اراضی شهری و این آئین نامه و لزوم تهیه و تنظیم سیستم اطلاعاتی مناسب درباره اراضی شهری طرح اطلاعاتی لازم را تهیه و تصویب نموده و نسبت به تعیین و تخصیص مرکز خدمات ماشینی و گروه طراح سیستم و سایر موارد ضروری اقدام نماید و مرکز تعیین شده نیز مکلف است از کلیه امکانات خود در اسرع وقت استفاده و نتیجه را جهت بهره‌برداری لازم در اختیار سازمان زمین شهری قرار دهد.

ماده ۹۸ - وزارت خانه‌ها و شهرداریها و کلیه سازمانهای دولتی و وابسته به دولت و نهادهای انقلاب اسلامی مکلفند در اجرای قانون اراضی شهری و این آئین نامه با وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان زمین شهری همکاری نمایند.

ماده ۹۹ - با تصویب قانون اراضی شهری، آئین نامه اجرائی قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری موضوعاً لغو و منتفی است.

ماده ۱۰۰ - این آئین‌نامه در صد ماده و چهل و پنج تبصره در تاریخ ۶۱/۳/۳۰ بتصویب رسیده است.

نخست‌وزیر - میرحسین موسوی