

قانون زمین شهری

مصوب ۱۳۶۶/۰۶/۲۲

با آخرین اصلاحات تا تاریخ ۱۳۷۰/۱۱/۰۳

اختصاصی پایگاه خبری اعتبار



ماده ۱- به منظور تنظیم و تنسيق امور مربوط به زمین و ازدیاد عرضه و تعدیل و تثبیت قیمت آن به عنوان یکی از عوامل عمده تولید و تأمین رفاه عمومی و اجتماعی و ایجاد موجبات حفظ و بهره‌برداری هر چه صحیح‌تر و وسیع‌تر از اراضی و همچنین فراهم نمودن زمینه لازم جهت اجرای اصل ۳۱ و نیل به اهداف مندرج در اصول ۴۳ و ۴۵ و ۴۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران برای تأمین مسکن و تأسیسات عمومی مواد این قانون به تصویب می‌رسد و از تاریخ تصویب در سراسر کشور لازم‌الاجراء است.

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

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

ماده ۴- اراضی بایر شهری زمین‌هایی 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 زمین‌هایی است که آنرا احیاء و آباد نموده‌اند و در حال حاضر دایر و مورد بهره‌برداری مالک است زمین‌های دایر مشمول این قانون صرفاً اراضی کشاورزی یا آیش اعم از محصور یا غیر محصور می‌باشد.

ماده ۶- 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 مسکن و شهرسازی اسناد آنها را بنام دولت صادر نمایند مگر آنکه از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ توسط دولت واگذار شده باشد.

تبصره- اسناد مالکیت زمین‌های مواتی که در وثیقه می‌باشند و به موجب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ و این قانون به اختیار دولت درآمده و یا درمی‌آیند 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 داشته‌اند مشروط بر آنکه از مزایای مواد ۶ یا ۸ قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ استفاده نکرده و مسکن مناسبی نداشته باشند، طبق ضوابط مسکن و شهرسازی در سراسر کشور قطعه و یا قطعاتی جمعاً معادل ۱۰۰۰ (هزار) متر مربع در اختیارشان گذاشته می‌شود تا در مهلت مناسبی که در آیین‌نامه تعیین خواهد شد عمران و احیاء کنند در صورت عدم عمران و احیاء بدون عذر موجه اجازه مذکور ساقط و زمین به دولت باز می‌گردد.

تبصره- در مورد کسانی که به تاریخ قبل از قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری مصوب ۱۳۵۸/۴/۵ با اسناد عادی دارای زمین بوده و در مهلت‌های تعیین شده قبلی از طرف مراجع مربوطه تشکیل پرونده داده‌اند و یا در شهرهایی که تاکنون مهلت‌های مذکور برای تشکیل پرونده اعلام نشده است در صورتیکه تاریخ تنظیم سند عادی و صحت معامله از طرف مراجع ذیصلاح قضایی تأیید گردد برابر ضوابطی که در آیین‌نامه اجرایی این قانون تعیین می‌شود اجازه عمران داده خواهد شد.

ماده ۸- کلیه اراضی بایر شهری که صاحب مشخصی نداشته باشد در اختیار ولی فقیه می‌باشد.



کتابفروشی حقوقی
دادبازار



ماده ۹- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است زمین‌های مورد نیاز برای امر مسکن و خدمات عمومی را ضمن استفاده از کلیه اراضی موات و دولتی در شهرهایی که به پیوست این قانون به دلیل 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 ارگان‌های دولتی و غیر دولتی موظفند زمین‌های مورد نیاز دولت یا شهرداری‌ها را که موضوع این قانون است به منظورهای ذیل و با تقویم دولت به آنها (دولت و شهرداری‌ها) بفروشند.

الف- تفکیک و فروش توسط وزارت امور مسکن و شهرسازی به افراد واجدالشرایط دریافت زمین جهت مسکن و یا اجرای طرح‌های ساختمان‌سازی مسکونی.

ب- ایجاد تأسیسات عمومی و عمرانی و اداری و اجرای طرح‌های مصوب شهری و عوض طرح‌های شهری حسب مورد به وسیله وزارتخانه‌ها و شهرداری‌ها 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- 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 آماده‌سازی زمین نسبت به تفکیک و واگذاری زمین خود طبق ضوابط و مجوز وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نماید.

تبصره ۲- مالکان اراضی بایر و دایر شهری اعم از مشاع و یا شش‌دانگ که زمین آنها مورد نیاز دولت و شهرداری‌ها به شرح این ماده است مشروط براینکه از مزایای مواد ۶ یا ۸ قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ استفاده نکرده باشند حق دارند طبق ضوابط وزارت مسکن 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 مسکن و شهرسازی عمران نموده واگذار نماید.

تبصره ۳- صغار یتیم تا سن بلوغ شرعی و بازماندگان درجه اول شهداء و مفقودالائرها 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 به صورت عوض واگذار می‌گردد.

تبصره ۴- واگذاری سهام مشاعی مالکین اراضی شهری به یکدیگر در یک یا چند قطعه زمین به نحوی 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- شرکت‌های تعاونی مسکن که قبل از تصویب قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ مالک زمین‌هایی باشند با رعایت حداقل نصاب تفکیک محل وقوع زمین برای هر یک از اعضاء واجدالشرایط که از مزایای قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ و این قانون استفاده نکرده باشند در قالب ضوابط وزارت مسکن 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- در صورت استنکاف یا عدم مراجعه و یا عدم دسترسی به مالک یا نامشخص بودن نشانی مالک پس از اعلان وزارت مسکن و شهرسازی و در صورت وجود تعارض ثبتی و در وثیقه بودن ملک یا هر گونه 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 مسکن و شهرسازی یا شهرداری به قائم مقامی مالک سند انتقال را امضاء می‌نمایند و در موقع مراجعه مالک پس از ارائه مقاصد حساب‌های لازم و رفع هر گونه اشکال بهای آن قابل پرداخت می‌باشد و یا در صورت امکان زمین معوض واگذار می‌گردد.

تبصره ۷- دولت و شهرداری‌ها می‌توانند برای اجرای طرح‌های دولتی و تأسیسات عمومی زیر بنایی خود زمین مورد نیاز را در شهرها و شهرک‌های سراسر کشور با رعایت کلیه ضوابط و تبصره‌های 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.



کتابفروشی حقوقی
دادبازار



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 عادلانه 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 تبصره‌های آن با استفاده از اجازه مورخ ۱۳۶۰/۷/۱۹ حضرت امام خمینی مدظله‌العالی که در آن مجلس شورای اسلامی را صاحب صلاحیت برای تشخیص موارد ضرورت دانسته‌اند صرفاً در شهرهای مندرج در پیوست این قانون و تبصره‌های 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.

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

تبصره ۱- اراضی غیر موات بنیادهای غیر دولتی از شمول این ماده مستثنی بوده ولی هر گونه واگذاری طبق ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی با رعایت نظر ولی فقیه خواهد بود.

تبصره ۲- شهرداری‌ها و شرکت‌ها و سازمان‌های وابسته به شهرداری‌ها از شمول این ماده مستثنی هستند ولی حق واگذاری اینگونه اراضی را بدون اجازه وزارت مسکن و شهرسازی ندارند مگر به عنوان رفع نیازمندی‌های عمومی شهر و عوض املاک واقع در طرح‌های مصوب شهری.

تبصره ۳- اراضی وقفی به وقفیت خود باقی است ولی اگر زمینی به عنوان 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 هر گونه 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- وزارت مسکن 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- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است بر اساس سیاست عمومی کشور طبق آیین‌نامه اجرایی نسبت به آماده‌سازی یا عمران و واگذاری زمین‌های خود مطابق طرح‌های مصوب قانونی اقدام کند.

تبصره ۱- تطبیق نقشه‌های تفکیکی و شهرسازی اراضی دولتی با طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی و تصویب آن «موضوع ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها» به عهده وزارت مسکن و شهرسازی است.

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

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

تبصره ۴- به وزارت مسکن و شهرسازی اجازه داده می‌شود اماکن عمومی و خدماتی مورد نیاز مجموعه‌های مسکونی را احداث و واگذار نماید.

تبصره ۵- وزارت مسکن 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.



کتابفروشی حقوقی
دادبازار



ماده ۱۲- تشخیص عمران و احیاء و تأسیسات متناسب و تعیین نوع زمین دایر و تمیز بایر از موات به عهده وزارت مسکن و شهرسازی است این تشخیص قابل اعتراض در دادگاه صالحه می‌باشد.

مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص «تعیین مهلت اعتراض به نظریه وزارت راه و شهرسازی موضوع ماده ۱۲ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲» (مصوب ۱۳۷۰/۱۱/۳)

ماده واحده- وزارت راه و شهرسازی مکلف است نظریه خود را در تشخیص نوع زمین، اعم از آنچه تا کنون صادر نموده و به آن اعتراض نشده یا آنچه بعداً صادر می‌نماید به مالکین اعلام نماید. مهلت حق اعتراض از تاریخ اعلام سه ماه تعیین می‌گردد. در صورت عدم دسترسی یا استنکاف مالک از دریافت نظریه، بایستی طی دو نوبت بفاصله ده روز نظریه مذکور در روزنامه کثیرالانتشار آگهی، تا سه ماه از تاریخ آخرین آگهی، مدعیان می‌توانند اعتراض خود را به دادگاه تسلیم نمایند، در صورت عدم وصول اعتراض در مهلت مذکور تشخیص، قطعی و لازم الاجراء است.

تبصره ۱- دادگاه نسبت به اعتراض خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات آیین دادرسی رسیدگی کرده و حکم لازم خواهد داد، اعتراض به تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی در دادگاه مانع از اجرای مواد این قانون نمی‌گردد.

تبصره ۲- ملاک تشخیص مرجع مقرر در ماده ۱۲ در موقع معاینه محل در مورد نوع زمین‌هایی که از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ وسیله دولت یا ارگان‌ها و نهادهای و کمیته‌ها و دفاتر خانه‌سازی احداث اعیانی یا واگذار شده بدون در نظر گرفتن اعیانی‌های مذکور خواهد بود.

ماده ۱۳- هر گونه دخل و تصرف و تجاوز به اراضی شهری متعلق یا منتقل شده به دولت و شهرداری‌ها و یا احداث هر گونه بنا بدون پروانه مجاز و یا هر گونه نقل و انتقال به موجب اسناد عادی یا رسمی و تفکیک و افراز اراضی مزبور و یا هر گونه 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 ۱۳۶۵/۴/۳۱ مجلس شورای اسلامی رفتار می‌شود.

ماده ۱۴- تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی و یا آیش (ارضی موضوع ماده ۲ این قانون) با رعایت ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی و مواد این قانون بلاشکال است.

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

ماده ۱۵- هر گونه تفکیک و تقسیم اراضی بایر جهت عمران و احداث بنا با رعایت ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی و مواد این قانون بلاشکال 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- وزارت مسکن و شهرسازی مأمور اجرای این قانون می‌باشد و موظف است حداکثر ظرف مدت ۳ ماه آیین‌نامه اجرایی مواد این قانون و نیز اساسنامه سازمان زمین شهری را تهیه و به تصویب هیأت دولت برساند.

شهرهای مشمول ضرورت:

۱ - تهران

۱۷ - گرگان

۲ - اصفهان

۱۸ - نجف‌آباد

۳ - تبریز



کتابفروشی حقوقی
دادبازار



- ۱۹ - آمل
- ۴ - شیراز
- ۲۰ - رجایی شهر
- ۵ - اهواز
- ۲۱ - بابل
- ۶ - باختران
- ۲۲ - خوی
- ۷ - رشت
- ۲۳ - قائمشهر
- ۸ - اردبیل
- ۲۴ - بوشهر
- ۹ - کرج
- ۲۵ - بهبهان
- ۱۰ - اراک
- ۲۶ - قرچک
- ۱۱ - قزوین
- ۲۷ - مهاباد
- ۱۲ - اسلام شهر
- ۲۸ - میاندوآب
- ۱۳ - خرم آباد
- ۲۹ - ورامین
- ۱۴ - بروجرد
- ۳۰ - مهرشهر
- ۱۵ - دزفول
- ۳۱ - الیگودرز
- ۱۶ - ساری
- ۳۲ - ملایر
- ۳۳ - آبادان
- ۳۴ - خرمشهر



کتابفروشی حقوقی
دادبازار



- ۳۵- سوسنگرد
- ۳۶- بستان
- ۳۷- هویزه
- ۳۸- اسلام‌آباد
- ۳۹- ایلام
- ۴۰- مهران
- ۴۱- دهلران
- ۴۲- قصر شیرین
- ۴۳- پل ذهاب
- ۴۴- گیلانغرب
- ۴۵- نفت‌شهر
- ۴۶- سومار
- ۴۷- بانه
- ۴۸- مریوان
- ۴۹- سردشت
- ۵۰- پیرانشهر
- ۵۱- نقده
- ۵۲- اشنویه
- ۵۳- بوکان
- ۵۴- سقز
- ۵۵- دیوان دره
- ۵۶- کامیاران
- ۵۷- قروه
- ۵۸- مریوان
- ۵۹- ایوان غرب
- ۶۰- شوش

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 ۱۳۶۶/۷/۱ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

رئیس مجلس شورای اسلامی - اکبر هاشمی



کتابفروشی حقوقی
دادبازار

