

## قانون زمین شهری

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 لازم‌الاجرا است.

ماده ۲ - اراضی شهری زمینهایی است که در محدوده قانونی و حریم استحفاظی 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 به تدریج به حالت موات برگشته اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته و یا نداشته باشد.

ماده ۵ - اراضی دایر زمینهایی است که آن را 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 غیر دولتی 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 به نام 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 در می‌آیند آزاد تلقی می‌شوند و غیر از مطالبات اشخاص ناشی از فروش آن گونه 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 قطعانی 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 بازمی‌گردد.

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 نشده‌است در صورتی که تاریخ تنظیم سند عادی و صحت معامله از طرف مراجع قضایی ذیصلاح 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.

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 تکاپوی 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 نهادهای 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 نهادهای 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 براین که 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 ۱۰۰۰ ( 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 این که 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 شهدا، و مفقودالائرها و همسران آنها تا زمانی که فرزندان آنها را تحت تکفل داشته‌باشند از شمول این ماده مستثنی هستند عمران و تفکیک و واگذاری زمینهای موضوع این تبصره مشمول مقررات این قانون بوده و چنانچه زمین‌مشمول 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 زائدبر 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 تفکیک‌محل وقوع زمین برای هر یک از اعضاء واجدالشرايط 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 و در اختیار دولت قرار می‌گیرد.

تبصره ۶ - در صورت استنکاف یا عدم مراجعه و یا عدم دسترسی به مالک یا نا مشخص 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 مفاصا 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.

تبصره ۹ - تقویم دولت بر اساس قیمت منطقه‌ای (ارزش معاملاتی) زمین بوده و بهای اعیانها 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 به جای 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 ۱۹.۷.۱۳۶۰ حضرت امام خمینی مدظله‌العالی که در آن مجلس شورای اسلامی راصاحب 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 کشورسایر 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 آن گونه اراضی را بدون اجازه وزارت مسکن و شهرسازی ندارند مگر به عنوان رفع نیازمندیهای

عمومي شهر و عوض املاك واقع در طرحهاي مصوب شهري.

تبصره ۳ - اراضي وقفی به وقفیت خود باقي است ولي اگر زميني به عنوان وقف ثبت شده و در مراجع ذيصلاح ثابت شود که تمام يا قسمتي از آنموات بوده سند وقف زمين موات ابطال و در اختيار دولت قرار ميگيرد لکن هر گونه واگذاري اراضي از طرف اوقاف يا آستان قدس رضوي و يا سايرمتوليان بايستي بر طبق ضوابط شهري و رعایت نظر واقف صورت گيرد.

تبصره ۴ - وزارت مسکن و شهري سازي مکلف است اراضي حاصل از موضوع اين ماده را به ادارات و سازمانهاي مذکور در حد نیاز اداري و تاسيساتي مجاناً واگذار نمايد.

ماده ۱۱ - وزارت مسکن و شهري سازي موظف است بر اساس سياست عمومي کشور طبق آيين نامه اجرايي نسبت به آماده سازي يا عمران و واگذاري زمينهاي خود مطابق طرحهاي مصوب قانوني اقدام کند.

تبصره ۱ - تطبيق نقشههاي تفکيکي و شهري سازي اراضي دولتي با طرحهاي جامع و تفصيلي و هادي و تصويب آن "موضوع ماده ۱۰۱ قانون شهرداريها" به عهده وزارت مسکن و شهري سازي است.

تبصره ۲ - دولت از پرداخت هر گونه ماليات و حق تمبر و هزينههاي ثبتي و معاملاتي بابت آماده سازي و تفکيک و فروش اراضي معاف است.

تبصره ۳ - بهاي واگذاري زمين به اشخاص نبايد از قيمت هاي منطقه اي زمان واگذاري (ارزشهاي معاملاتي) تجاوز نمايد. ولي چنانچه براي دولت بيش از قيمت منطقه اي تمام شده باشد به بهاي تمام شده واگذار ميگردد. نحوه وصول هزينههاي ناشي از آماده سازي و عمران و تفکيک و يا سايرخدمات بر اساس بهرهوري قطعات از خدمات و تاسيسات شهري محاسبه و به صورتي اخذ ميگردد که از مجموع هزينهها تجاوز ننمايد.

تبصره ۴ - به وزارت مسکن و شهري سازي اجازه داده مي شود اماکن عمومي و خدماتي مورد نیاز مجموعههاي مسکوني را احداث و واگذار نمايد.

تبصره ۵ - وزارت مسکن و شهري سازي در جهت اجراي مفاد اين ماده و ايجاد شهرها و شهرکها با رعایت ضوابط و مقررات مربوطه مي تواند نسبت به تشکيل شرکتهاي عمراني و ساختماني رأساً و يا با مشارکت بخش غير دولتي اقدام نمايد. اساسنامه اين قبيل شرکتها به پيشنهاد وزارت مذکور به تصويب هيأت دولت خواهد رسيد.

ماده ۱۲ - تشخيص عمران و احياء و تاسيسات متناسب و تعيين نوع زمين دابر و تميز بابر از موات به عهده وزارت مسکن و شهري سازي است اين تشخيص قابل اعتراض در دادگاه صالحه مي باشد.

تبصره ۱ - دادگاه نسبت به اعتراض خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات آيين دادرسي رسيدگي کرده و حکم لازم خواهد داد، اعتراض به تشخيص وزارت مسکن و شهري سازي در دادگاه مانع از اجراي مواد اين قانون نميگردد.

تبصره ۲ - ملاك تشخيص مرجع مقرر در ماده ۱۲ در موقع معاينه محل در مورد نوع زمينهايي که از تاريخ ۱۳۵۷.۱۱.۲۲ وسيله دولت يا ارگانها و نهادها و کمیتهها و دفاتر خانه سازي احداث اعياني يا واگذار شده بدون در نظر گرفتن اعيانهاي مذکور خواهد بود.

ماده ۱۳ - هر گونه دخل و تصرف و تجاوز به اراضي شهري متعلق يا منتقل شده به دولت و شهرداريها و يا احداث هر گونه بنا بدون پروانه مجاز ويا هر گونه نقل و انتقال به موجب اسناد عادي يا رسمي و تفکيک و افزايش اراضي مزبور و يا هر گونه عملي بر خلاف اين قانون جرم شناخته مي شود و بامتياز بر اساس تبصره ۲ ماده ۱۴۸ اصلاحی قانون "اصلاح و حذف موادي از قانون ثبت اسناد و املاك مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدي آن" مصوب ۱۳۶۵.۴.۲۱ مجلس شوراي اسلامي رفتار مي شود.

ماده ۱۴ - تبديل و تغيير کاربري، افزار و تقسيم و تفکيک باغات و اراضي کشاورزي و يا آيش (اراضي موضوع ماده ۲ اين قانون) با رعایت ضوابط مقررات وزارت مسکن و شهري سازي و مواد اين قانون بلاشکال است.

تبصره - نقل و انتقال آن گونه اراضي براي امر کشاورزي با قيد مفاد موضوع اين ماده در سند بلا مانع است. ماده ۱۵ - هر گونه تفکيک و تقسيم اراضي بابر جهت عمران و احداث بنا با رعایت ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهري سازي و مواد اين قانون بلاشکال است.

ماده ۱۶ - هر يك از کارمنداني که در اجراي اين قانون به تشخيص دادگاه صالح رعایت دقيق مقررات آن را ننموده و تخلفي کرده باشند علاوه بر جبران خسارت وارده به دولت يا اشخاص و اعاده وضع، بر حسب مورد به انفصال موقت يا دائم از خدمات دولتي محکوم مي گردند.

ماده ۱۷ - وزارت مسکن و شهري سازي مأمور اجراي اين قانون مي باشد و موظف است حداکثر ظرف مدت ۳ ماه آيين نامه اجرايي مواد اين قانون و نیز اساسنامه سازمان زمين شهري را تهيه و به تصويب هيأت دولت برساند. شهرهاي مشمول ضرورت:

۱ - تهران ۱۷ - گرگان

۲ - اصفهان ۱۸ - نجف آباد

۳ - تبريز ۱۹ - امل

- ۴ - شیراز ۲۰ - رجايي شهر
- ۵ - اهواز ۲۱ - بابل
- ۶ - باختران ۲۲ - خوي
- ۷ - رشت ۲۳ - قائم شهر
- ۸ - اردبيل ۲۴ - بوشهر
- ۹ - كرج ۲۵ - بهبهان
- ۱۰ - اراك ۲۶ - قرچك
- ۱۱ - قزوین ۲۷ - مهاباد
- ۱۲ - اسلام شهر ۲۸ - میاندوآب
- ۱۳ - خرم‌آباد ۲۹ - ورامین
- ۱۴ - بروجرد ۳۰ - مهرشهر
- ۱۵ - دزفول ۳۱ - الیگودرز
- ۱۶ - ساري ۳۲ - ملایر

قانون فوق مشتمل بر هفده ماده و پنج تبصره در جلسه روز یکشنبه بیست و دوم شهریور ماه يك هزار و سیصد و شصت و شش مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۶۶.۷.۱ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

### قانون اصلاح قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶.۶.۲۲ مجلس شورای اسلامی

ماده واحده - شهرهاي آبادان، خرمشهر، سوسنگرد، بستان، هویزه، اسلام‌آباد، ایلام، مهران، دهلران، قصر شیرین، پل ذهاب، گیلان غرب، نفت‌شهر، سومار، بانه، مریوان، سردشت، پیرانشهر، نقده، اشنویه، بوکان، سقز، دیواندره، کامیاران، قروه، ایوان غرب و شوش به جدول شهرهاي پیوست ماده ۹ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶.۶.۲۲ اضافه می‌گردد.

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده در جلسه علنی روز چهارشنبه بیست و هشتم تیر ماه يك هزار و سیصد و شصت و هشت مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۶۸.۴.۲۸ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.