

آیین نامه قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن

آیین نامه

قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن

۱۳۵۸.۰۵.۲۲

***<< پاورقی: به قانون اراضی شهری مصوب ۶۰.۱۲.۲۷ و آیین نامه اجرایی قانون اراضی

شهری مصوب ۶۱.۳.۳۰ مراجعه شود.>>

هیأت وزیران دولت موقت جمهوری اسلامی ایران در جلسه مورخ ۵۸.۵.۲۲ بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی آیین نامه قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن را به شرح زیر تصویب نمودند:

فصل اول - نحوه اعلام به مالکین

ماده ۱ - وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است به مالکین اراضی مشمول تبصره ذیل ماده یک قانون مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مصوب ۵۸.۴.۵ شورای انقلاب اسلامی از طریق جراید کثیرالانتشار و سایر رسانه های گروهی اعلام نماید که ظرف مهلت های تعیین شده در ماده ۶ این آیین نامه نسبت به عمران و آبادی اراضی خود با رعایت ضوابط این آیین نامه اقدام نمایند و گرنه پس از انقضای مهلت مقرر و عدم اقدام نسبت به عمران و آبادی، زمین بلاعوض به تصرف دولت در خواهد آمد.

فصل دوم - مقررات تشخیص اراضی موات و عمران و آبادی

ماده ۲ - زمین موات از نظر این قانون زمینی است که معطل مانده و عمران و آبادی در آن به عمل نیامده باشد، عمران و آبادی قابل قبول به شرح زیر است.

۲ - ۱ - زمین قبلاً به صورت خانه بوده و در سند مالکیت قید شده باشد.

۲ - ۲ - هر گاه در زمین قبلاً ساختمانی بوده و بعداً خراب شده و فعلاً بقایای آن

مشهود باشد و در این صورت معادل ۴ برابر مساحت زیربنای ساختمان مخروبه، احیاء شده محسوب می گردد.

۲ - ۳ - اراضی زیر کشت محصولات زراعی و باغهای گل که لا اقل (۴). (۳) مساحت زمین آن زیر کشت باشد.

۲ - ۴ - باغ مشجر اعم از مثمر و غیر مثمر که در هر صد متر مربع ۶ - اصله درخت سه ساله کاشته شده باشد. مشروط بر این که با در نظر گرفتن خیابان بندی و تأسیسات مورد نیاز باغ لا اقل (۴). (۳) از مساحت زمین مشجر باشد.

۲ - ۵ - نوع استفاده از اراضی و باغات مذکور در بندهای ۲ - ۳ و ۲ - ۴ تغییر ناپذیر است ولی صاحبان این اراضی و باغات می توانند با رعایت مقررات شهرداری محل برای

سکونت شخصی و یا رفع نیازمندیهای زراعی و باغداری یک دستگاه ساختمان که مساحت زیر بنای آن از ۲۵۰ متر مربع تجاوز ننماید احداث نمایند.

۲-۶- در صورتی که در زمین ساختمان احداث شده باشد، لااقل یک طبقه آن کامل مسقف و قابل بهره برداری بوده و مجموع مساحت زیر بنای آن از (۴). (۱) مساحت کل زمین کمتر نباشد.

۲-۷- در مورد پارکینگ ها - اتوشویی ها - تعمیرگاه ها و تأسیسات مشابه عمران آن تابع ضوابط طرح جامع بوده و در شهرهایی که ضوابطی موجود نباشد شهرداریها ضوابط آن را تعیین خواهند نمود. و چنانچه تأسیساتی که در گذشته به وجود آمده است دارای پروانه کسب بوده و یا دائر باشند احیاء شده محسوب می شود.

۲-۸- هرگاه اعیانی استخر شنا یا ورزشگاه باشد در این صورت مساحتی معادل حداکثر ۸ برابر سطح زیر بنا احیاء شده محسوب می شود.

۲-۹- اراضی مشمول بندهای ۲-۹ و ۲-۸ غیر قبال تفکیک بوده و نوع استفاده از آنها تغییر ناپذیر است. ولی مالکین آن می توانند طبق ضوابط شهرداریها نسبت به تکمیل و مرمت آنها اقدام نمایند.*

* <<پاورقی: به موجب اصلاح بند ۹ ماده ۲ آیین نامه قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مصوب ۵۸.۶.۱۲ مندرج در صفحه ۱۷۵ این مجموعه، عبارت "اراضی مشمول بندهای ۲-۹ و ۲-۸ غیر قابل..." به عبارت "اراضی مشمول بندهای ۲-۷ و ۲-۸ غیر قابل" اصلاح شده است.>>

ماده ۳- کسانی که اراضی آنها مشمول تبصره ذیل (ماده یک) قانون اصلاح قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مصوب ۵۸.۴.۲۸ شورای انقلاب اسلامی می باشد و در پروانه ساختمانی آنها مدت معین نشده باشد مکلفند ظرف ۳ ماه از تاریخ انتشار این آیین نامه به دستگاه های ذیربط مراجعه و تاریخ متناسبی را که برای عمران اراضی آنها وسیله دستگاه های مذکور معین می شود رعایت نمایند.

ماده ۴- کسانی که تا قبل از تاریخ تصویب قانون اصلاح قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن برای عمران زمین خود پروانه دریافت نموده و کار را نیز شروع نموده باشند مکلفند نسبت به عمران زمین خود طبق ضوابط این آیین نامه در مدت قید شده، در پروانه ساختمان اقدام نمایند و چنانچه در پروانه ساختمانی آنها مدت معین نشده باشد باید به شهرداریها مراجعه و تاریخ متناسبی را که برای عمران اراضی آنها معین می شود رعایت نمایند.

فصل سوم

اراضی مشمول تبصره ماده یک قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن ماده ۵- مساحت یک قطعه زمین کوچک در تبصره فوق الذکر برای شهرهایی که مطابق

سرشماری سال ۱۳۵۵ بیش از دویست هزار نفر جمعیت دارند ۱۰۰۰ متر مربع و برای شهرهایی که کمتر از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت دارند ۱۵۰۰ متر مربع خواهد بود.

تبصره ۱ - هر گاه قطعه کوچک بیش از مساحت پیش‌بینی شده در ماده ۵ بوده و مازاد به صورت یک قطعه مستقل قابل تفکیک و استفاده نباشد در این صورت مساحت اضافی جزو قطعه محسوب است.

تبصره ۲ - مراد از مالکیت خانه مسکونی مندرج در تبصره ذیل ماده ۱ قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمرانه آن مالکیت ۶ دانگ اعیانی واحد مسکونی می‌باشد.

ماده ۶ - مهلت مقرر برای عمرانه‌های کوچک موضوع تبصره ۱ قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمرانه آن به شرح زیر تعیین می‌گردد.*

* <<پاورقی: مطابق آیین‌نامه اصلاحی مصوب ۵۸.۱۰.۱۲ شورای انقلاب اسلامی مندرج در صفحه ۲۴۸ این مجموعه، بندهای ۱ و ۲ و ۳ ماده ۶ اصلاح شده‌اند.>>

۶ - ۱ - در شهرهایی که برابر سرشماری سال ۱۳۵۵ کمتر از ۵۰ هزار نفر جمعیت دارند از تاریخ اعلام قبول درخواست صدور پروانه ۶ سال می‌باشد.

۶ - ۲ - در شهرهایی که برابر سرشماری سال ۱۳۵۵ بیش از ۵۰ هزار نفر کمتر از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت دارند از تاریخ اعلام قبول درخواست صدور پروانه ۵ سال می‌باشد.

۶ - ۳ - در شهرهایی که برابر سرشماری سال ۱۳۵۵ بیش از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت دارند از تاریخ اعلام قبول درخواست صدور پروانه ۴ سال می‌باشد.

ماده ۷ - کسانی که در تاریخ تصویب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمرانه آن مصوب ۵۸.۴.۵ شورای انقلاب اسلامی صاحب یک واحد مسکونی بوده ولی در رهن بانک وام‌دهنده در مقابل وام مسکن می‌باشد از نظر این آیین‌نامه مالک شناخته نشده و از مزایای تبصره ماده یک قانون برخوردار می‌شوند.*.

* <<پاورقی: این ماده به موجب ماده ۷ اصلاحی مصوب ۵۸.۱۰.۵ شورای انقلاب اسلامی مندرج در صفحه ۲۳۶ این مجموعه اصلاح شده است.>>

ماده ۸ - اشخاص مشمول تبصره ماده یک قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمرانه آن در صورتی که مشاعاً مالک زمینی باشند هریک از آنها می‌توانند در سهم خود از مزایای قانونی مندرج در این فصل استفاده کنند.

فصل چهارم - تعیین تکلیف اراضی موات

ماده ۹ - مالکین اراضی موضوع ماده ۲ این آیین‌نامه که زمین خود را مشمول یک یا چند بند ماده مزبور می‌دانند مکلفند ظرف مدت سه ماه از تاریخ تصویب این آیین‌نامه به محل‌هایی که وزارت مسکن و شهرسازی تعیین می‌کنند مراجعه نمایند و با تسلیم فتوکپی سند مالکیت زمین و کروکی مربوط تقاضای صدور گواهی مبنی بر موات نبودن زمین

خود دریافت دارند.

ماده ۱۰ - افرادی که بر اساس این قانون خود را مشمول تبصره ذیل ماده یک قانون می‌دانند باید ظرف مدت ۳ ماه از تاریخ تصویب این آیین‌نامه درخواست خود را منضم به فتوکپی سند مالکیت زمین با کروکی مربوط به محل‌هایی که وزارت مسکن و شهرسازی تعیین نموده مراجعه و گواهی لازم دریافت نمایند***.

***<<پاورقی: این ماده به موجب ماده ۱۰ آیین‌نامه اصلاحی مصوب ۵۸.۱۰.۱۲ شورای انقلاب اسلامی مندرج در صفحه ۲۴۷ این مجموعه اصلاح شده همچنین مطابق مصوبه ۵۸.۱۱.۱۳ شورای انقلاب اسلامی مندرج در صفحه ۲۶۳ این مجموعه ۳ تبصره به این ماده الحاق گردیده است.>>

ماده ۱۱ - اراضی موات متعلق به وزارتخانه‌ها و مؤسسات و شرکت‌های دولتی و مؤسساتی که مشمول حکم مستلزم ذکر نام آنها است نیز در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار خواهد گرفت.

تبصره - موقوفات عام که اسناد مالکیت وقفنامه‌های آنها حاکی از عمرانو آبادی در آن باشد احیاء شده محسوب می‌گردد. ولی در هر حال مشمول بند ۲ - ۵ - این آیین‌نامه خواهد بود و اگر ضروری باشد از این گونه اراضی استفاده‌ای غیر از آنچه در وقفنامه ذکر شده است بشود موافقت هیأت وزیران لازمی است.

ماده ۱۲ - مراد از محدوده قانونی (۲۵ ساله) مذکور در ماده یک قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمرانو آن محدوده‌ای است که بر طبق ضوابطی که از طرف وزارت مسکن و شهرسازی تهیه می‌شود تعیین شده باشد.

ماده ۱۳ - شهرداریها در موقع صدور پروانه ساختمان برای کسانی که طبق تبصره ذیل ماده یک قانون می‌خواهند اقدام به عمرانو نمایند موظف می‌باشند تعهد لازم را از متقاضی اخذ نمایند تا چنانچه بعداً ثابت شود که واجد شرایط مندرج در تبصره ذیل ماده یک قانون نبوده، تصرف او بر روی زمین تصرف غیر قانونی در تعرض به اموال عمومی تلقی می‌شود و طبق مقررات مربوطه با او رفتار خواهد شد.

ماده ۱۴ - هر گاه شهرداریها به علت ضوابط و مقررات طرح جامع و یا به علل دیگر نتوانند برای متقاضیان پروانه صادر نمایند. وزارت مسکن و شهرسازی باید با درخواست شهرداریها معادل زمین اینگونه اشخاص از نزدیکترین زمین‌هایی که به مالکیت دولت درآمده است به آنها واگذار نماید*.

*<<پاورقی: این ماده به موجب ماده ۱۴ آیین‌نامه اصلاحی مصوب ۵۸.۱۰.۱۲ شورای انقلاب اسلامی مندرج در صفحه ۲۴۷ این مجموعه اصلاح شده است.>>

ماده ۱۵ - در مورد زمین‌هایی که طبق قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمرانو آن و قانون اصلاحی آن به تصرف دولت درآمده است اعلام وزارت مسکن و شهرسازی

برای ابطال اسناد مالکیت و تفکیک آنها و صدور پروانه ساختمانی کافی است و سازمان ثبت اسناد و املاک و شهرداریها مکلف به انجام درخواست وزارت مسکن و شهرسازی خواهند بود.

فصل پنجم - نحوه واگذاری اراضی

ماده ۱۶ - زمینهایی که در داخل محدوده های خدماتی شهری به تصرف دولت در می آید باید مجاناً برای نیازمندیهای عمومی شهر اختصاص یابد و در صورتی که زمین با تشخیص شهرداری محل و تصویب مقامات ذیصلاح شهر مازاد بر نیازمندیهای عمومی شهر باشد وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به واگذاری این گونه زمین ها به متقاضیان اقدام خواهد نمود.

ماده ۱۷ - اراضی خارج از محدوده خدماتی شهرها که در داخل محدوده قانونی است باید از طرف وزارت مسکن و شهرسازی آماده و بر اساس طرحهای تفصیلی تفکیک شده و زمین هایی که برای نیازمندیهای عمومی شهر اختصاص یافته مجاناً در اختیار مؤسسات ذیصلاح دولتی قرار گیرد و زمین هایی که به بخش خدماتی خصوصی واگذار می شود باید با نظر شهرداری و تصویب مقامات ذیصلاح شهر برای عمران فروخته شود.

ماده ۱۸ - زمینهایی که برای واحدهای مسکونی تک واحدی آماده سازی و تفکیک شده با رعایت اولویت های زیر در صورتی که تعداد متقاضی واجد شرایط بیش از قطعات مورد معامله باشد از طریق قرعه کشی به متقاضیان فروخته خواهد شد.

۱۸ - ۱ - متقاضی خود و فرزندان تحت تکفل او فاقد واحد مسکونی باشند.*

* << پاورقی: این بند به موجب آیین نامه اصلاحی مصوب ۵۸.۱۰.۱۲ شورای انقلاب اسلامی مندرج در صفحه ۲۴۷ این مجموعه اصلاح شده است. >>

۱۸ - ۲ - تاریخ سکونت و اشتغال در محل مورد تقاضا نباید بعد از فروردین سال ۱۳۵۳ باشد و کسانی که مدت بیشتری در محل مورد تقاضا سکونت داشته باشند اولویت خواهند داشت.**

** << پاورقی: مطابق مصوبه ۵۹.۲.۱۳ شورای انقلاب اسلام در صفحه ۲۸۷ این مجموعه تبصره ای به بند ۲ ماده ۱۸ اضافه شده است. >>

۱۸ - ۳ - متقاضی باید امکانات مالی لازم برای ساختمان را تأمین کرده باشد.

ماده ۱۹ - وزارت مسکن و شهرسازی، قیمت زمین های آماده شده را بر اساس هزینه متوسط تأسیسات زیربنایی و درصدی بابت سایر هزینه های بالاسری آنها و با رعایت نحوه استفاده از زمین تعیین و به متقاضیان واجد شرایط واگذار خواهد کرد. جزییات ضوابط و شرایط واگذاری اراضی در هر منطقه را وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری شهرداری محل تعیین و به اطلاع عموم خواهد رسانید.

ماده ۲۰ - در زمینهایی که ساختمان بیش از یک واحد مجاز می باشد (آپارتمان سازی)

متقاضیان احداث آپارتمان می توانند به صورت گروهی با وکالت رسمی یک نفر با رعایت

طرح جامع و تفصیلی شهر و مفاد ماده ۱۸ این آیین نامه نسبت به احداث ساختمان اقدام نمایند.

ماده ۲۱ - شرکتهای رسمی تأمین مسکن که شرایط و صلاحیت آنها طبق ضوابطی باشد که از طرف وزارت مسکن و شهرسازی تعیین شده است می توانند درخواست زمین نموده و اقدام به احداث آپارتمان و یا خانه تک واحدی نموده و طبق قیمتی که بیش از قیمتی که وزارت مسکن و شهرسازی تعیین می کند نباشد نسبت به فروش آنها اقدام نمایند***.

***<<پاورقی: مطابق آیین نامه اصلاحی مصوب ۵۸.۱۰.۱۲ شورای انقلاب اسلامی مندرج در صفحه ۲۴۷ این مجموعه تبصره ای به ماده ۲۱ اضافه شده است.>>

ماده ۲۲ - واگذار قطعی زمین موقعی انجام خواهد گرفت که گواهی پایان عملیات ساختمانی از طریق مراجع ذیصلاح صادر شده باشد.

ماده ۲۳ - تاریخ اجرای این آیین نامه توسط وزارت مسکن و شهرسازی در هر شهر تعیین و اعلام خواهد شد.