

قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها

ماده ۱

محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم‌الاجرا می‌باشد .

شهرداریها علاوه بر اجرای طرحهای عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند.

ماده ۲

حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید .
به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی ، باغات و جنگلها ، هر گونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرحهای جامع و هادی امکان پذیر خواهد بود .

نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرحها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرک‌های صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداریها مستثنی می‌باشند) به عهده شهرداری مربوط می‌باشد ، هر گونه ساخت و ساز غیر مجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد .

ماده ۳

محدوده روستا عبارت است از محدوده‌ای شامل بافت موجود روستا و گسترش آتی آن در دوره طرح هادی روستایی که با رعایت مصوبات طرحهای بالادست تهیه و به تصویب مرجع قانونی مربوط می‌رسد . دهیاریها کنترل و نظارت بر احداث هر گونه ساخت و ساز در داخل محدوده را عهده‌دار خواهند بود .

تبصره ۱ : روستاهایی که در حریم شهرها واقع میشوند مطابق طرح هادی روستایی دارای محدوده و حریم مستقل بوده و شهرداری شهر مجاور حق دخالت در ساخت و ساز و سایر امور روستا را ندارد .

تبصره ۲ : روستاهایی که به موجب طرحهای مصوب جامع و هادی در داخل حریم شهرها واقع شوند در صورت رسیدن به شرایط شهر شدن ، شهر مستقل شناخته نشده و به صورت منفصل به عنوان یک ناحیه یا منطقه از نواحی یا مناطق شهر اصلی تلقی و اداره خواهند شد و برای آنها در قالب طرحهای جامع و تفصیلی ضوابط و مقررات ویژه متضمن امکان استمرار فعالیتهای روستایی تهیه و ملاک عمل قرار خواهد گرفت .

تبصره ۳ : محدوده روستاهای فاقد طرح هادی ، با هماهنگی شورای اسلامی روستا توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در قالب بافت مسکونی روستا پیشنهاد گردیده و به تصویب مراجع قانونی مربوطه در استان میرسد .

تبصره ۴ : درآمد ناشی از ساخت و سازها و عوارض روستایی که در حریم شهرها قرار می‌گیرند اعم از روستاهای دارای طرح هادی و فاقد طرح هادی ، به حساب دهیاریهای روستا جهت توسعه و عمران واریز میگردد .

تبصره ۵: در هر محدوده و یا حریمی که شهرداری عوارض ساختمانی و غیره را دریافت مینماید موظف به ارائه کلیه خدمات شهری میباشد .

ماده ۴

محدوده شهرکها اعم از شهرکهای مسکونی و صنعتی یا سایر شهرکهایی که طبق مقررات و با مجوزهای قانونی مربوط ایجاد و احداث میشوند در طرح مصوب آنها تعیین و تصویب میگردد .

تبصره ۱: محدوده شهرکهای یاد شده و همچنین محدوده نقاط و مراکز جمعیتی که قبل از سال ۱۳۵۵ دارای طرح ایجاد شهرک و صورتجلسه تفکیکی بوده و تاکنون موفق به اخذ پروانه شهرک نشده و به صورت غیر مصوب باقی مانده اند در صورتی که بنا به ضرورت و با ارائه دلایل توجیهی کافی بر اساس مطالعات طرحهای جامع و هادی مصوب در داخل حریم شهرها قرار گیرند ، اعم از اینکه عملیات شهرک سازی در آنها خاتمه یافته و پروانه بهره برداری آنها صادر شده باشد و یا هنوز در دست احداث و تکمیل باشند تحت کنترل و نظارت شهرداری مربوط خواهند بود .

تبصره ۲: هر گونه ساخت و ساز در شهرکهای یاد شده تابع ضوابط و طرح مصوب قانونی خود خواهد بود.

ماده ۵

محدوده شهر بر اساس طرحهای جامع مصوب شهری و تا تهیه طرحهای مذکور در طرحهای هادی شهر و تغییرات بعدی آنها به صورت قابل انطباق بر عوارض طبیعی یا ساخته شده ثابت ، همراه با مختصات جغرافیایی نقاط اصلی تعیین و به تصویب مراجع قانونی تصویب کننده طرحهای مذکور میرسد . این محدوده حداکثر ظرف سه ماه از ابلاغ طرحهای مذکور به صورتی که کلیه نقاط آن قابل شناسایی و پیاده کردن روی زمین باشد توسط شهرداری تدقیق شده و پس از کنترل و امضای دبیر مرجع تصویب کننده و تأیید شدن به مهر دبیرخانه مربوط به امضای استاندار جهت اجرا به شهرداری و دستگاههای اجرایی ذیربط ابلاغ می گردد .

تبصره ۱: چنانچه اقدامات لازم ظرف مهلت مقرر مذکور به انجام نرسد ، استاندار دستور تدقیق محدوده را به سایر مراجع ذیصلاح صادر خواهد کرد .

تبصره ۲: پیگیری اجرای این ماده در قالب مهلت تعیین شده تا مرحله ابلاغ محدوده شهرها ، به عهده دبیرخانه مرجع تصویب کننده طرحها خواهد بود .

تبصره ۳: در تهیه طرحهای جامع و هادی شهری پیشنهادات شهرداری که به تصویب شورای اسلامی شهر رسیده باشد برای تأیید نهایی به مراجع قانونی منعکس میشود .

ماده ۶

حریم شهر در طرح جامع شهر و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر تعیین و تصویب میگردد.

ماده ۷

محدوده روستا براساس طرحهای هادی روستایی و غیرات بعدی آنها و تا تهیه طرحهای مذکور توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان مربوط به صورت قابل انطباق بر عوارض طبیعی یا ساخته شده ثابت ، همراه با مختصات جغرافیایی نقاط اصلی تعیین و به تصویب مراجع تصویب کننده طرح هادی روستایی میرسد . این محدوده حداکثر ظرف مدت سه ماه پس از تصویب ، توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان مربوط تدقیق شده و به امضای فرماندار شهرستان مربوط جهت اجرا به دهیاری و دستگاههای اجرایی

ذیربط ابلاغ میشود.

ماده ۸

محدوده‌ها و حریم‌های تعیین شده برای شهرهای مجاور و محدوده روستاهای مجاور و محدوده شهرکهای مجاور ، نباید با هم تداخل داشته باشند. در صورت تداخل ، مرجع حل اختلاف و رفع تداخل ، مراجع تصویب کننده طرحهای هادی و جامع حسب مورد خواهند بود.

ماده ۹

محدوده مجموعه‌های شهری در طرح مصوب آنها تعیین و تصویب میشود.

ماده ۱۰

هیچ یک از شهرها محدوده و حریم دیگری به جز محدوده و حریم موضوع مواد (۱) و (۲) این قانون و هیچ یک از روستاها و شهرکها ، محدوده دیگری به جز محدوده موضوع مواد (۳) و (۴) این قانون نخواهند داشت و عناوین یاد شده جایگزین کلیه عناوین متناظر آنها از جمله « محدوده قانونی » ، « حریم قانونی » ، « حوزه شهرداری » ، « حدود مصوب شهر » و نظایر آنها در مورد محدوده شهر ، « محدوده استحقاقی » ، « حوزه استحقاقی » ، « حریم استحقاقی » ، « محدوده نهایی » ، « محدوده نفوذی » و نظایر آنها در مورد حریم شهر ، « محدوده مسکونی روستا » یا « حدود روستا » در مورد « محدوده روستا » و « محدوده قانونی شهرک » میگردد و هر ترتیب دیگری که در مورد تعاریف محدوده و حریم شهر ، محدوده شهرک و روستا و نحوه تعیین آنها با هر عنوان دیگری در قوانین و مقررات قبلی مقرر شده باشد ، با تصویب این قانون ملغی خواهد بود .
تبصره : تعاریف و مراجع تصمیم‌گیری مربوط به محدوده‌ها و حریم‌های مورد اشاره در این قانون جایگزین تعاریف و مراجع تصمیم‌گیری مربوط در قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری مصوب ۱۳۶۲ میشود.

ماده ۱۱

محدوده و حریم تعریف شده در این قانون برای مناطق مسکونی شهری و روستایی و شهرکهای مسکونی است و شامل سایر محدوده‌ها و حریم‌های خاص که حسب قوانین خاص تعیین شده‌اند (مثل حریم راهها و راه‌آهن ، محدوده مناطق چهاردانگه حفاظت شده محیط زیست ، حریم میراث فرهنگی و نظایر آن) نخواهد شد.

ماده ۱۲

هر گونه تخلف از احکام موضوع این قانون به عنوان تجاوز به حقوق عمومی ، جرم محسوب شده و مرتکبین علاوه بر وضع و رفع اثر از تخلفات ، به مجازات مربوط برابر قانون مجازات اسلامی محکوم خواهند شد .

دستورالعمل اجرایی قانون تعاریف

۱- تعیین محدوده شهرها

۱-۱ محدوده شهرهای دارای طرح جامع یا هادی مصوب که فاقد محدوده قانونی موضوع ماده ۴ قانون تقسیمات کشوری می‌باشند ، محدوده طرح جامع یا هادی مصوب است.

۱-۲ محدوده شهرهایی که هم دارای طرح جامع یا هادی مصوب و هم دارای محدوده قانونی موضوع ماده ۴ قانون تقسیمات کشوری می‌باشند ، تا زمان تصویب طرح جامع جدید ، همان محدوده قانونی قبلی است.

۱-۳ محدوده شهرهایی که به تازگی از روستا به شهر تبدیل شده‌اند ، تا زمانی که برای آن ، طرح جامع یا هادی شهری به تصویب نرسیده باشد ، همان محدوده طرح هادی روستایی خواهد بود.

۲- تعیین حریم شهر

۲-۱ حریم شهرهایی که دارای طرح جامع مصوب بوده و در آن طرح ، محدوده استحفاظی برای شهر تعیین شده باشد ، همان محدوده استحفاظی مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری است.

۲-۲ حریم شهرهایی که فاقد طرح جامع مصوب بوده یا به هر دلیلی برای آنها محدوده استحفاظی تعیین نشده باشد ، در صورتی که دارای حریم موضوع ماده ۹۹ قانون شهرداری باشد و حریم مذکور از ۵ برابر مساحت محدوده شهر تجاوز ننماید ، همان حریم ماده ۹۹ خواهد بود.

تبصره : در صورتی که حریم مذکور بیش از ۵ برابر مساحت محدوده شهر باشد ، سازمان‌های مسکن و شهرسازی استان موظفند با همکاری شهرداری ، ضمن بازنگری و تقلیل مساحت حریم تا سقف حدود ۵ برابر محدوده ، حریم پیشنهادی را به تصویب مرجع تصویب طرح جامع شهر برسانند. بدیهی است در صورت عدم تصویب موضوع این تبصره در مراجع استانی ، سازمانهای مسکن و شهرسازی ملزم به مطلع نمودن دبیرخانه شورای عالی از فرآیند موضوع خواهند بود.

۲-۳ سازمانهای مسکن و شهرسازی مکلفند ظرف مدت ۶ ماه از ابلاغ این دستورالعمل ، موارد خروج احتمالی حریم یا محدوده شهرهای استان را از مرز تقسیمات کشوری بخش یا شهرستان ذیربط شناسایی نموده و بر اساس نقشه‌های ارائه شده از سوی استانداری مربوط نسبت به اصلاح نقشه حریم تا حد انطباق این خطوط با یکدیگر اقدام نمایند.

نقشه حریم اصلاحی که در آن به اصلاح مذکور در اجرای قانون تعاریف محدوده شهر ، روستا و شهرک اشاره شده باشد ، باید پس از مهور شدن به مهر دبیرخانه مرجع تصویب طرح شهر مربوطه ، توسط استانداری به مراجع ذیربط ابلاغ گردد.

تبصره : در مواردیکه استانداری تشخیص دهد ، می‌توان بجای اصلاح حریم شهر ، مرز تقسیمات کشوری بخش و شهرستان‌های ذیربط را به گونه‌ای تغییر داد که مغایرت موجود رفع شود. در این موارد دفتر تقسیمات کشوری استانداری پیشنهاد تغییرات لازم را تنظیم و از طریق وزارت کشور مراحل بعدی را دنبال می‌نماید و تصویری از درخواست این تغییرات را به سازمان مسکن و شهرسازی استان ارسال می‌نماید.

۳- محدوده روستا

۳-۱ حریم روستاهایی که در داخل حریم شهرها واقع می‌گردند بر محدوده طرح هادی روستا منطبق بوده و شهرداری مکلف به نظارت بر عدم تجاوز ساخت و سازهای روستا به خارج از محدوده روستا خواهد بود.

۳-۲ مرجع تصویب هر گونه تغییر در طرح هادی روستاهای واقع در حریم شهرها ، شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان می‌باشد.

۳-۳ مرجع تشخیص احراز شرایط شهر شدن روستاهای واقع در حریم شهرها (موضوع تبصره ۲ ماده ۳ قانون تعاریف) کار گروه امور زیربنایی شهرسازی استان می‌باشد (شاخص اصلی در تعیین این شرایط ، جمعیت روستاست)

کارگروه مذکور بنا به درخواست شهردار شهر اصلی ، یا دفتر تقسیمات کشوری استانداری و یا سازمان مسکن و شهرسازی استان ، تشکیل جلسه داده و بر مبنای ضوابط ابلاغی تصمیم‌گیری خواهد نمود. با اعلام تصمیم مثبت این کمیسیون ، روستا به شهر اصلی

الحاق گردیده و اراضی واقع در داخل محدوده طرح هادی روستا به عنوان یک ناحیه و یا منطقه منفصل از شهر اصلی شناخته خواهد شد.

اقدامات قانونی در مورد انحلال دهیاری و شورای اسلامی روستا و واگذاری امور به شهرداری به عهده استانداری است.

تبصره ۱: ضوابط تشخیص احراز شرایط برای روستاهای واقع در حریم شهرها موضوع تبصره ۲ ماده ۳ قانون تعاریف ظرف مدت ۲ ماه، با پیشنهاد مشترک وزارتین کشور و مسکن و شهرسازی تهیه و پس از تصویب کمیسیون سیاسی - دفاعی دولت، ملاک عمل کارگروه شهرسازی و معماری قرار خواهد گرفت.

تبصره ۲: سازمان مسکن و شهرسازی موظف است پس از اعلام رسمی دفتر تقسیمات کشوری استانداری مبنی بر انحلال روستا و الحاق آن به شهر اصلی، نسبت به اصلاح نقشه‌ها و گزارشات شهر مربوط اقدام نموده و مراتب را به دبیرخانه مرجع تصویب طرح جامع شهر ارسال نماید.

تبصره ۳: از تاریخ اعلام رسمی دفتر تقسیمات کشوری، کلیه تصمیمات راجع به این نقاط اعم از ضوابط و مقررات ساخت و ساز و محدوده و نظارت بر ساخت و ساز تحت نظارت شهرداری و در چارچوب قوانین و مقررات حاکم بر شهر اصلی صورت می‌پذیرد.

تبصره ۴: تا زمان تهیه طرح تفصیلی برای این نقاط، طرح هادی روستایی موجود ملاک عمل شهرداری خواهد بود و لازم است شهرداری طرح جدید را با توجه به ضوابط طرح جامع شهر اصلی و پیش‌بینی امکان استمرار فعالیت‌های روستایی در اسرع وقت تهیه نموده و به تصویب کمیسیون ماده ۵ برساند.

۳-۴ مرجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی در محدوده روستاهای واقع در حریم شهرها کمیسیون موضوع تبصره ۲ قانون الحاق یک بند و ۳ تبصره به ماده ۹۹ قانون شهرداریها می‌باشد.

۳-۵ مسئولیت کنترل و نظارت بر عدم تجاوز و تعرض ساخت و سازهای روستا به داخل حریم شهر با شهرداری مربوطه می‌باشد.

۴- شهرکها

۴-۱ اداره امور شهرک‌های مسکونی واقع در حریم شهرها تا زمانی که به شهر اصلی الحاق نگردیده‌اند، کماکان بر اساس بند ۶ دستورالعمل صدور پروانه تأسیس و بهره‌برداری از شهرک در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۵۶/۱۲/۱۷ شورایی عالی شهرسازی و معماری به عهده احداث کننده شهرک و با نظارت شهرداری شهر اصلی می‌باشد.

۴-۲ نقاط و مراکز جمعیتی خارج از چارچوب تبصره فوق که شکل‌گیری آنها بر مبنای ضوابط قانونی بوده و در حریم شهرها قرار می‌گیرند، بر اساس پروانه صادره قانونی قبلی تحت نظارت و کنترل شهرداری اصلی قرار گرفته و ضوابط و مقررات تعیین شده برای حریم در طرح جامع شهر بر این مناطق حاکم است.

۴-۳ در مورد شهرک‌های صنعتی که بنا به ضرورت و بر اساس مطالعات طرح‌های جامع یا هادی در داخل حریم شهرها قرار می‌گیرند، لازمست که محدوده مصوب شهرک مذکور در اسناد طرح جامع یا هادی لحاظ گردیده و هر گونه ساخت و ساز در داخل این محدوده تابع ضوابط و طرح مصوب قانونی خود خواهد بود.

در این حالت شهرداری مربوطه مکلف به نظارت بر عدم تجاوز ساخت و سازهای شهرک به خارج از محدوده تعریف شده در طرح جامع می‌باشد.

۴-۴ هر گونه افزایش احتمالی محدوده شهرک‌های صنعتی داخل حریم شهرها، باید بنا به درخواست شرکت شهرک‌های صنعتی به تصویب مرجع تصویب طرح جامع شهر مربوطه برسد.

۵- تدقیق محدوده شهر

۱-۵ سازمان‌های مسکن و شهرسازی استانها مکلفند در اجرای ماده ۵ قانون نسبت به پیگیری مراحل کنترل و بررسی نقشه‌های تدقیق شده، بر اساس طرح جامع شهر اقدام نموده و نقشه‌های مذکور را پس از تأیید، جهت بررسی نهایی و ممهور شدن به مهر دبیرخانه شورایی عالی شهرسازی و معماری به این دبیرخانه ارسال نمایند.

تبصره: تدقیق محدوده‌های فعلی شهرهایی که فاقد محدوده تدقیق شده بر اساس قانون می‌باشند، باید حداکثر ظرف مدت ۶ ماه توسط شهرداری مربوطه انجام گرفته و نتیجه جهت طی مراحل بعدی به سازمان مسکن و شهرسازی استان ارسال گردد.

۶- رفع تداخل محدوده و حریم شهرها

۱-۶ در صورتی که تداخل بین دو شهری که دارای طرح جامع هستند، باشد:

سازمان مسکن و شهرسازی موظف است با هماهنگی شهرداران دو شهر و فرمانداری ذیربط پیشنهاد چگونگی رفع تداخل موجود را تنظیم و جهت تصویب به دبیرخانه مرجع تصویب طرح جامع ارسال نماید.

۲-۶ در صورتی که تداخل بین دو شهری که دارای طرح هادی معتبر هستند، باشد:

سازمان مسکن و شهرسازی موظف است با هماهنگی دفتر فنی استانداری و شهرداران دو شهر پیشنهاد چگونگی رفع تداخل موجود را تنظیم و جهت تصویب به دبیرخانه شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان ارسال نماید.

۳-۶ در صورتی که تداخل بین دو شهری باشد که یکی از آنها طرح جامع و دیگری طرح هادی داشته باشند:

سازمان مسکن و شهرسازی موظف است با هماهنگی شهرداران دو شهر و فرمانداری ذیربط، پیشنهاد چگونگی رفع تداخل موجود را تنظیم و با حضور دبیر شورایی عالی شهرسازی و معماری (یا نماینده تام‌الاختیار وی) و دبیر شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان تصمیم نهایی اتخاذ شود.

تبصره ۱: در تمامی موارد فوق صرفاً در ارتباط با میزان اراضی مورد تداخل و در جهت رفع تداخل تصمیم‌گیری می‌شود و افزایش سطوح جدید و تعیین و تغییر کاربری و سایر موارد مجاز نیست.

تبصره ۲: در تمامی موارد فوق سازمان مسکن و شهرسازی و دبیرخانه‌های شورایی عالی شهرسازی و معماری و شورای برنامه‌ریزی و توسعه استانها موظفند اسناد و مدارک مربوطه را با استناد به قانون تعاریف اصلاح نمایند. ن/۱۱۳-۴

تبصره ۳: از تاریخ اعلام رسمی دفتر تقسیمات کشوری، کلیه تصمیمات راجع به این نقاط اعم از ضوابط و مقررات ساخت و ساز و محدوده و نظارت بر ساخت و ساز تحت نظارت شهرداری و در چارچوب قوانین و مقررات حاکم بر شهر اصلی صورت می‌پذیرد.

تبصره ۴: تا زمان تهیه طرح تفصیلی برای این نقاط، طرح هادی روستایی موجود ملاک عمل شهرداری خواهد بود و لازم است شهرداری طرح جدید را با توجه به ضوابط طرح جامع شهر اصلی و پیش‌بینی امکان استمرار فعالیت‌های روستایی در اسرع وقت تهیه نموده و به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسانند.

۴-۳ مرجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی در محدوده روستاهای واقع در حریم شهرها کمیسیون موضوع تبصره ۲ قانون الحاق یک بند و ۳ تبصره به ماده ۹۹ قانون شهرداریها می‌باشد.

۵-۳ مسئولیت کنترل و نظارت بر عدم تجاوز و تعرض ساخت و سازهای روستا به داخل حریم شهر با شهرداری مربوطه می‌باشد.

قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۸۵

ماده ۱

به منظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها و تداوم بهره وری آنها از تاریخ تصویب این قانون تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها جز در موارد ضروری ممنوع میباشد .

تبصره ۱- در موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها بعهده کمیسیون مرکب از نمایندگان وزارتخانه های کشاورزی، مسکن و شهرسازی، جهاد سازندگی و سازمان حفاظت محیط زیست و استانداری که در هر استان زیر نظر وزارت کشاورزی تشکیل میشود محول میگردد و تصمیمات کمیسیون مزبور که واجد آرای اکثریت اعضا باشد معتبر خواهد بود و این کمیسیون موظف است ظرف مدت دو ماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید .

تبصره ۲- مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها وزارت کشاورزی است و تغییر کاربری اراضی موضوع این قانون در روستاها طبق ضوابطی که وزارت کشاورزی تعیین خواهد کرد مجاز میباشد .

تبصره ۳- ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی مکلفند در موارد تفکیک اراضی زراعی و باغها و تغییر کاربری آنها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها از وزارت کشاورزی استعلام و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند

ماده ۲

در مواردی که به اراضی زراعی و باغها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده میشود هشتاد درصد (۸۰٪) قیمت روز اراضی و باغهای مذکور با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکین وصول و به خزانه داری کل کشور و دارائی تعیین و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید .

تبصره ۱- تغییر کاربری زمین زراعی و باغ برای سکونت شخصی مالکین کم بضاعت در مساحت کوچک طبق ضوابط و تعاریفی که وزارت کشاورزی مشخص مینماید و همچنین سایر نیازهای بخش کشاورزی و دامی مشمول پرداخت عوارض موضوع این ماده نخواهد بود .

تبصره ۲- وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است جهات توسعه شهرها و شهرکها (متصل و منفصل) را حتی المقدور در خارج از اراضی زراعی و باغها طراحی و از اراضی غیرزراعی و غیرقابل کشاورزی استفاده نماید و تغییر کاربری اراضی زراعی و باغهای موجود داخل محدوده قانونی شهرها را به حداقل ممکن برساند.

ماده ۳

مالکین یا متصرفین اراضی زراعی و باغهای موضوع این قانون که غیرمجاز اراضی زراعی و باغها را تغییر کاربری دهند علاوه بر الزام به پرداخت عوارض موضوع ماده ۲ به پرداخت جزای نقدی تا سه برابر بهای اراضی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید محکوم خواهند شد در صورت تکرار جرم علاوه بر مجازات مذکور به حبس از یک ماه تا شش ماه محکوم خواهند شد وزارت کشاورزی موظف است پرونده های متخلفین از این قانون را به مراجع قضائی ارسال تا مراجع مذکور دستور توقیف عملیات مربوط به موارد مذکور در این قانون را صادر و در خارج از نوبت رسیدگی و بر اساس ضوابط مربوطه حکم قطعی صادر نمایند .

تبصره ۱- سازمانها و مؤسسات و شرکتهای دولتی و شهرداریها و نهادهای عمومی و شرکتهای و مؤسسات دولتی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام است نیز مشمول مقررات این قانون میباشد .

تبصره ۲- هر یک از کارکنان دولت و شهرداریها و نهادها که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه تخطی نموده باشند به جزای نقدی تا سه برابر بهای اراضی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید و در صورت تکرار علاوه بر جریمه مذکور به انفصل دائم از خدمات دولتی و شهرداریها محکوم خواهند شد. سر دفتران متخلف نیز به شش ماه تا دو سال تعلیق از خدمت محکوم خواهند شد.

ماده ۴

دولت مکلف است همه ساله اعتباری معادل هشتاد درصد (۸۰٪) از درآمدهای موضوع این قانون را در بودجه سالیانه وزارت کشاورزی منظور نماید تا وزارت مزبور طبق ضوابط قانونی مربوطه به مصرف امور زیربنائی کشاورزی شامل تسطیح اراضی، احداث کانال، آبیاری، زهکشی، سدها و بندهای خاکی تأمین آب و احیاء اراضی موات و بایر برساند و بیست درصد (۲۰٪) باقیمانده از درآمد موضوع این قانون به منظور مطالعه و آماده سازی زمینهای غیرقابل کشت و زرع برای توسعه شهرها و ایجاد شهرکها در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار میگیرد.

ماده ۵

از تاریخ تصویب این قانون نماینده وزارت کشاورزی در کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران عضویت خواهد داشت.

ماده ۶

مقدار سیصد هکتار اراضی غیرقابل کشت از یکهزار و یکصد هکتار اراضی مربوطه به ورزشگاه بزرگ اصفهان جهت احداث ورزشگاه مذکور اختصاص یافته و با بقیه اراضی مطابق با این قانون عمل خواهد شد.

ماده ۷

وزارت کشاورزی مسئول اجرای این قانون میباشد و وزارت مذکور مکلف است آئیننامه اجرائی این قانون را ظرف مدت سه ماه تهیه و به تصویب هیأت وزیران برساند.

ماده ۸

کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون لغو میگردد. قانون فوق مشتمل بر هشت ماده و هفت تبصره در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ سی و یکم خرداد ماه یکهزار و سیصد و هفتاد و چهار مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۷۴/۴/۷ به تأیید شورای نگهبان رسیده است. رئیس مجلس شورای اسلامی - علی اکبر ناطق نوری

قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها

مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ (مصوب ۱۳۸۵/۸/۱)

ماده ۱ - قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ مجلس شورای اسلامی به شرح زیر اصلاح می گردد:
ماده ۲ - تبصره های (۱)، (۲) و (۳) ماده (۱) قانون مذکور به شرح زیر اصلاح و چهار تبصره به عنوان تبصره های (۴)، (۵)، (۶) و (۷) به آن الحاق می گردد.

تبصره ۱ - تشخیص موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها در هر استان به عهده کمیسیون مرکب از رئیس سازمان جهاد کشاورزی، مدیر امور اراضی، رئیس سازمان مسکن و شهرسازی، مدیرکل حفاظت محیط زیست آن استان و یک نفر نماینده استاندار می‌باشد که به ریاست سازمان جهاد کشاورزی تشکیل می‌گردد.

نماینده دستگاه اجرایی ذی‌ربط می‌تواند بدون حق رأی در جلسات کمیسیون شرکت نماید. سازمان جهاد کشاورزی موظف است حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام مطابق نظر کمیسیون نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید.

دبیرخانه کمیسیون فوق در سازمانهای جهاد کشاورزی استانها زیر نظر رئیس سازمان مذکور تشکیل می‌گردد و عهده‌دار وظیفه دریافت تقاضا، تشکیل و تکمیل پرونده، بررسی کارشناسی اولیه، مطرح نمودن درخواستها به نوبت در کمیسیون و نگهداری سوابق و مصوبات می‌باشد.

تبصره ۲ - مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغها، وزارت جهاد کشاورزی است و مراجع قضایی و اداری، نظر سازمان جهاد کشاورزی ذی‌ربط را در این زمینه استعلام می‌نمایند و مراجع اداری موظف به رعایت نظر سازمان مورد اشاره خواهند بود. نظر سازمان جهاد کشاورزی استان برای مراجع قضایی به منزله نظر کارشناس رسمی دادگستری تلقی می‌شود.

تبصره ۳ - ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و سایر هیأتها و مراجع مربوط مکلفند در موارد تفکیک، افراز و تقسیم اراضی زراعی و باغها و تغییر کاربری آنها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها از سازمانهای جهاد کشاورزی وزارت جهاد کشاورزی استعلام نموده و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند.

تبصره ۴ - احداث گلخانه‌ها، دامداریها، مرغداریها، پرورش ماهی و سایر تولیدات کشاورزی و کارگاههای صنایع تکمیلی و غذایی در روستاها بهینه‌کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و تغییر کاربری محسوب نمی‌شود. موارد مذکور از شمول این ماده مستثنی بوده و با رعایت ضوابط زیست‌محیطی با موافقت سازمان‌های جهاد کشاورزی استانها بلامانع می‌باشد.

تبصره ۵ - اراضی داخل محدوده قانونی روستاهای دارای طرح هادی مصوب، مشمول ضوابط طرح هادی بوده و از کلیه ضوابط مقرر در این قانون مستثنی می‌باشند.

تبصره ۶ - به منظور تعیین روش کلی و ایجاد وحدت رویه اجرایی و نظارت و ارزیابی عملکرد کمیسیونهای موضوع تبصره (۱) این ماده، دبیرخانه مرکزی در وزارت جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی) تشکیل می‌گردد.

تبصره ۷ - تجدید نظر در مورد تصمیمات کمیسیونهای موضوع تبصره (۱) این ماده در مواردی که مجوز تغییر کاربری صادر شده با تشخیص و پیشنهاد وزارت جهاد کشاورزی به عهده کمیسیون به ریاست وزیر جهاد کشاورزی یا نماینده تام‌الاختیار وی و با عضویت معاونان ذی‌ربط زارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست می‌باشد.

نماینده دستگاه اجرایی ذی‌ربط می‌تواند حسب مورد و بدون حق رأی در جلسات مذکور شرکت نماید.

ماده ۳ - عبارت «نحوه تقویم ارزش اراضی موضوع این قانون توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی تعیین و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید» از انتهای متن ماده (۲) قانون مذکور حذف و تبصره‌های (۱) و (۲) آن به شرح ذیل اصلاح و یک تبصره به عنوان تبصره (۳) الحاق می‌گردد.

تبصره ۱ - تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها برای سکونت شخصی صاحبان زمین تا پانصد متر مربع فقط برای یکبار و احداث دامداریها، مرغداریها، پرورش آبزیان، تولیدات گلخانه‌ای و همچنین واحدهای صنایع تبدیلی و تکمیلی بخش کشاورزی و صنایع دستی مشمول پرداخت عوارض موضوع این ماده نخواهد بود.

تبصره ۲ - اراضی زراعی و باغهای مورد نیاز طرحهای تملک دارایی‌های سرمایه‌ای مصوب مجلس شورای اسلامی (ملی - استانی) و طرحهای خدمات عمومی مورد نیاز مردم از پرداخت عوارض موضوع این ماده مستثنی بوده و تابع قوانین و مقررات مربوط می‌باشد.

تبصره ۳ - تقویم و ارزیابی اراضی زراعی و باغهای موضوع این قانون توسط کمیسیون سه‌نفره‌ای متشکل از نمایندگان سازمان جهاد کشاورزی، استانداری، امور اقتصادی و دارایی استان در هریک از شهرستانها انجام می‌پذیرد.

ماده ۴ - ماده (۳) قانون مذکور و تبصره (۲) آن به شرح ذیل اصلاح می‌گردد:

ماده ۳ - کلیه مالکان یا متصرفان اراضی زراعی و باغهای موضوع این قانون که به صورت غیرمجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) این قانون اقدام به تغییر کاربری نمایند، علاوه بر قلع و قمع بنا، به پرداخت جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که مورد نظر متخلف بوده‌است و در صورت تکرار جرم به حداکثر جزای نقدی و حبس از یک ماه تا شش ماه محکوم خواهند شد.

تبصره ۲ - هریک از کارکنان دولت و شهرداریها و نهادها که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه تخطی نموده‌باشند ضمن ابطال مجوز صادره به جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که مورد نظر متخلف بوده‌است و در صورت تکرار علاوه بر جریمه مذکور به انفصال دائم از خدمات دولتی و شهرداریها محکوم خواهند شد. سردفتران متخلف نیز به شش ماه تا دو سال تعلیق از خدمت و در صورت تکرار به شش ماه حبس و محرومیت از سردفتری محکوم می‌شوند.

ماده ۵ - ماده (۴) قانون مذکور به شرح زیر اصلاح می‌گردد:

ماده ۴ - دولت مکلف است همه‌ساله اعتباری معادل هشتاد درصد (۸۰٪) از درآمدهای موضوع این قانون را در بودجه سالیانه وزارت جهاد کشاورزی منظور نماید تا وزارت مزبور طبق ضوابط قانونی مربوطه به مصرف امور زیربنایی کشاورزی شامل تسطیح اراضی، احداث کانال، آبیاری، زهکشی، سدها و بندهای خاکی، تأمین آب و احیای اراضی موات و بایر و هزینه‌های دادرسی و اجرای این قانون برساند و بیست درصد (۲۰٪) باقیمانده از درآمد موضوع این قانون به منظور مطالعه و آماده‌سازی زمینهای غیرقابل کشت و زرع برای توسعه شهرها و روستاها و ایجاد شهرکها در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می‌گیرد.

ماده ۶ - موارد زیر به عنوان مواد (۷) الی (۱۲) به قانون مذکور الحاق می‌گردد:

ماده ۷ - کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) موظف است در تشخیص ضرورتها موارد زیر را رعایت نماید:

- ۱- اخذ مجوز لازم از دستگاه اجرایی ذی‌ربط متناسب با کاربری جدید توسط متقاضی.
- ۲- ضوابط طرحهای کالبدی، منطقه‌ای و ناحیه‌ای مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.
- ۳- مطالبه مصوبه ستاد فرماندهی نیروهای مسلح در رسیدگی به درخواست نیروهای مسلح.
- ۴- ضوابط حفظ محیط زیست و تداوم تولید و سرمایه‌گذاری باتوجه به روح کلی قانون مبنی بر حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها.
- ۵- استانداردها، اصول و ضوابط فنی مربوط مطابق مجوزهای صادره از سوی دستگاه ذی‌ربط.

ماده ۸ - صدور هرگونه مجوز یا پروانه ساخت و تأمین و واگذاری خدمات و تأسیسات زیربنایی مانند آب، برق، گاز و تلفن از سوی دستگاههای ذیربط در اراضی زراعی و باغها موضوع ماده (۱) این قانون توسط وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی، مسکن و شهرسازی، استانداریها، شهرداریها و سایر مراجع ذیربط صرفاً پس از تأیید کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) این قانون مبنی بر ضرورت تغییر کاربری مجاز خواهد بود. متخلف از این ماده برابر مقررات ماده (۳) این قانون مجازات خواهد شد.

ماده ۹ - به منظور حمایت از تداوم کاربری اراضی زراعی و باغها واقع در داخل محدوده قانونی شهرها و شهرکها که در طرحهای جامع و تفصیلی دارای کاربری کشاورزی می‌باشند، دولت و شهرداریها موظفند تسهیلات و خدمات شهری را مطابق تعرفه فضای سبز شهرداریها در اختیار مالکان آنها قرار دهند.

ماده ۱۰ - هرگونه تغییر کاربری در قالب ایجاد بنا، برداشتن یا افزایش شن و ماسه و سایر اقداماتی که بنا به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی تغییر کاربری محسوب می‌گردد، چنانچه به‌طور غیرمجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) این قانون صورت پذیرد، جرم بوده و مأموران جهاد کشاورزی محل مکلفند نسبت به توقف عملیات اقدام و مراتب را به اداره متبوع جهت انعکاس به مراجع قضایی اعلام نمایند.

تبصره ۱ - چنانچه مرتکب پس از اعلام جهاد کشاورزی به اقدامات خود ادامه دهد نیروی انتظامی موظف است بنا به درخواست جهاد کشاورزی از ادامه عملیات مرتکب جلوگیری نماید.

تبصره ۲ - مأموران جهاد کشاورزی موظفند با حضور نماینده دادسرا و در نقاطی که دادسرا نباشد با حضور نماینده دادگاه محل ضمن تنظیم صورتمجلس رأساً نسبت به قلع و قمع بنا و مستحذات اقدام و وضعیت زمین را به حالت اولیه اعاده نمایند.

ماده ۱۱ - کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی که در اجرای قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴ مجوز تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها را دریافت نموده‌اند موظفند حداکثر ظرف مدت نه ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، نسبت به اجرای طرح موضوع مجوز مربوطه اقدام نمایند. در صورت عدم اقدام در مهلت تعیین شده موضوع مشمول مقررات این قانون خواهد شد.

ماده ۱۲ - ایجاد هرگونه مستحذات پس از حریم قانونی موضوع ماده (۱۷) قانون اصلاح قانون ایمنی راهها و راه‌آهن مصوب ۱۳۷۹ در مورد اراضی زارعی و باغی فقط با رعایت تبصره (۱) ماده (۱) این قانون مجاز می‌باشد.

ماده ۷ - ماده (۷) قانون مذکور به شرح زیر اصلاح و شماره آن به مواد (۱۳) و (۱۴) تغییر می‌یابد.

ماده ۱۳ - وزارت جهاد کشاورزی مسؤول اجرای این قانون و آئین‌نامه‌های اجرایی آن می‌باشد.

ماده ۱۴ - وزارت جهاد کشاورزی موظف است آئین‌نامه‌های اجرایی این قانون را با همکاری وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست ظرف مدت سه ماه تهیه و برای تصویب به هیأت وزیران ارائه نماید.

ماده ۸ - ماده (۸) قانون مذکور به شرح ذیل اصلاح و شماره آن به ماده (۱۵) تغییر می‌یابد.

ماده ۱۵ - کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون از جمله ماده (۷۷) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸ لغو می‌گردد.

ماده ۶ قانون برنامه پنجم توسعه

به منظور توسعه فضاهای مذهبی فرهنگی و بهره‌گیری بهینه از بقاع متبرکه، گلزار شهدا و اماکن مذهبی و تثبیت جایگاه مسجد به عنوان اصلی‌ترین پایگاه عبادی و تربیتی، سیاسی، اجتماعی و فرهنگی اقدامات زیر انجام می‌شود:

الف - وزارت مسکن و شهرسازی، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و شهرداری‌ها موظفند در طراحی و اجرای طرحهای جامع تفصیلی شهری و هادی روستایی و شهرکها و شهرهای جدیدالاحداث، اراضی مناسبی را برای احداث مسجد و خانه عالم پیش‌بینی و پس از آماده‌سازی، بدون دریافت هزینه و با حفظ مالکیت عمومی و دولتی در اختیار متقاضیان احداث مساجد قرار دهند.

ب - مالکان اماکن تجاری، اداری و خدماتی جدیدالاحداث موظفند نمازخانه مناسبی را در اماکن مذکور احداث نمایند. تأیید نقشه مجتمع‌های مذکور منوط به پیش‌بینی محل مناسب برای نمازخانه بر اساس دستورالعمل ابلاغی شورای عالی معماری و شهرسازی است.

ج - سازمان جنگلها، مراتع و آبخیزداری کشور و شهرداری‌ها موظفند نسبت به احداث یا اختصاص فضای کافی و مناسب برای مسجد یا نمازخانه در پارکهای ملی و بوستانهای شهری اقدام نمایند.

د - کلیه دستگاههای اجرائی، مراکز آموزشی، بیمارستانها و مراکز درمانی، مجموعه‌های ورزشی، مجتمع‌های رفاهی، تفریحی و مجتمع‌های تجاری اعم از دولتی یا غیردولتی، موظفند نسبت به احداث یا اختصاص و نگهداری فضای کافی و مناسب برای مسجد یا نمازخانه اقدام نمایند.

ه - وزارتخانه‌های راه و ترابری و نفت موظفند نسبت به احداث مسجد و نمازخانه در پایانه‌های مسافری و جایگاه‌های عرضه سوخت بین‌شهری و همچنین نگهداری و مدیریت مساجد و نمازخانه‌های مذکور از طریق بخش غیردولتی اقدام نمایند.

و - به منظور ارتقاء کارکرد فرهنگی و هنری مساجد، برقراری عدالت فرهنگی و ترویج فرهنگ اسلامی و جذب جوانان و نوجوانان به مساجد، وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی مکلف است با رعایت موازین اسلامی ترتیبی اتخاذ نماید تا پایان برنامه حداقل یک چهارم مساجد شهری و روستاهای بالای هزار نفر جمعیت برخوردار از کانون فرهنگی و هنری باشند.

ماده ۱۶۹ قانون برنامه پنجم توسعه

شورای عالی شهرسازی و معماری موظف است به منظور تدوین و ترویج الگوهای معماری و شهرسازی اسلامی - ایرانی:
الف - با تشکیل کارگروهی مرکب از نمایندگان دستگاههای ذی ربط و صاحب نظران و متخصصان رشته های معماری، شهرسازی و حوزوی نسبت به انجام پژوهشهای کاربردی، سیاستگذاری، تدوین ضوابط و مقررات و ترویج الگوهای مورد نظر اقدام نماید.

ب - طرحهای مناسب سازی ساختمانها و فضاهای شهری و روستایی برای معلولین جسمی و حرکتی را بررسی، تهیه و تدوین نماید.

شهرداریها و دهیارها موظفند بر اساس ضوابط و طرحهای موضوع این بند نسبت به مناسب سازی معابر و فضاهای عمومی شهری و روستایی اقدام نمایند.

تبصره ۱- مصوبات شورای فوق برای کلیه دستگاههای اجرائی، شوراهای اسلامی شهر و روستا و کلیه مالکان و سازندگان لازم الاجراء است.

تبصره ۲- وزارت علوم، تحقیقات و فناوری و سایر دستگاههای آموزشی بر اساس توصیه های شورای عالی شهرسازی و معماری نسبت به بازنگری سرفصلها و محتوای دروس مربوطه اقدام نمایند.

ماده ۱۷۱ قانون برنامه پنجم توسعه

الف - شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مکلف است نسبت به احصاء مناطق ویژه نیازمند بهسازی و نوسازی در بافتهای فرسوده و دسته‌بندی طرحهای واقع در این مناطق، با اولویت:

- ۱- طرحهایی که به دلیل وجود منافع عمومی، اجرای به موقع آنها ضروری است.
- ۲- طرحهایی که از طریق تدوین ضوابط و مقررات و مشارکت مردم و حمایت دولت، شهرداریها و دهیاریها به مرور زمان قابل انجام است، اقدام نماید.

تبصره - طرحهای گروه (۱) مشمول برنامه‌های عمومی و عمرانی دولت موضوع « لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک مصوب ۱۳۵۸ شورای انقلاب » می‌باشد که تمام یا بخشی از منابع مورد نیاز آن می‌تواند از طریق بخشهای غیردولتی تأمین شود. رأی صادره موضوع ماده (۴) قانون مذکور قابل اعتراض در مراجع صالحه قضائی است.

ب - دستگاههای اجرائی ذی‌ربط موظفند به منظور افزایش بهره‌وری و استحصال زمین نسبت به احیاء بافتهای فرسوده و نامناسب روستایی اقدام نمایند.

ج - وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداریها موظفند با اعمال سیاستهای تشویقی و در چهارچوب قانون حمایت از احیاء بافتهای فرسوده از اقدامات بخش غیردولتی برای احیاء و بازسازی بافتهای فرسوده در قالب بودجه مصوب حمایت نمایند.

د- وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداریها موظفند هر سال در طول برنامه حداقل ده درصد (۱۰٪) از بافتهای فرسوده شهری را احیاء و بازسازی نمایند تسهیلات و بودجه مورد نیاز همه‌ساله با پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی در بودجه عمومی پیش‌بینی و در اختیار وزارت راه و شهرسازی و شهرداریها یا مجریان طرحهای نوسازی با معرفی شهرداری قرار خواهد گرفت.

تبصره - دولت موظف است حداقل پنجاه درصد (۵۰٪) از منابع، اعتبارات و تسهیلات اعطائی برای بخش مسکن اعم از طرحهای مسکن مهر، مسکن جوانان و نیازمندان و مانند آن را به اجرای طرحهای مذکور در محدوده بافتهای فرسوده شهری اختصاص دهد.

هـ - وزارت راه و شهرسازی موظف است ساماندهی و احیاء شهرهای آسیب دیده از جنگ تحمیلی و استفاده از اراضی رهاشده و ساختمانهای مخروبه باقیمانده داخل شهرهای موردنظر را در اولویت قرار دهد.

ماده ۱۷۲ قانون برنامه پنجم توسعه

به منظور ارتقاء شرایط محیطی پایدار و فراگیر ساکنان مناطق حاشیه‌نشین از مزایای شهرنشینی و پیش‌نگری و پیشگیری از ایجاد سکونتگاه‌های غیرمجاز دولت موظف است اقدامات زیر را انجام دهد:

الف - سامان‌بخشی مناطق حاشیه‌نشین تعیین‌شده توسط شورای عالی شهرسازی و معماری ایران از طریق تدوین و اجرای ساز و کارهای حقوقی، مالی و فرهنگی و توانمندسازی ساکنان بافتهای واقع در داخل محدوده‌های شهری با مشارکت آنها، در

چهارچوب «سند ملی توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیرمجاز» و ایجاد شهرک‌های اقماری برای اسکان جمعیت مهاجر.

ب - وضع مقررات بازدارنده و اعمال ممنوعیت ارائه کلیه خدمات زیربنایی به ساخت و سازهای غیرمجاز خارج از محدوده

شهرها و روستاها و تخریب آنها با همکاری قوه قضائیه

ج - تهیه و اجرای طرح هادی برای روستاهای واقع در حریم کلان شهرها با رویکرد کنترل محدوده روستاهای مذکور در حد

رشد طبیعی آنها

د - طراحی و ایجاد کمربند سبز در اطراف مراکز جمعیتی از طریق منابع دولتی توسط شهرداریها

قانون احداث تونل مشترک شهری مصوب ۱۳۷۲

ماده ۱: دولت مکلف است با مشارکت و سرمایه‌گذاری دستگاه‌های بهره‌بردار در شهرهای جدید توسط وزارت راه و شهرسازی و در توسعه شهرها توسط دفاتر فنی استانداری نسبت به احداث تونل مشترک مورد نیاز سازمان‌ها و شرکت‌های متولی خدمات شهری مانند آب و فاضلاب، برق، گاز و تلفن و ... با رعایت اصول فنی و مسائل ایمنی مربوط به هر دستگاه از محل اعتبار همان طرح‌ها اقدام نماید.

تبصره: استفاده و انتقال خطوط گاز از تونل مشترک شهری با نظر هیئت وزیران خواهد بود.

ماده ۲: وزارت راه و شهرسازی در اراضی آماده‌سازی و شهرهای جدید مکلف است نسبت به اجرای تونل مشترک خدمات شهری اقدام و هزینه آن را از دستگاه‌های بهره‌بردار دریافت نماید.

ماده ۳: شرکت‌های تعاونی و یا سازمان‌های بخش خصوصی نیز می‌توانند برای احداث تونل مشترک طبق طرح‌های مصوب اقدام نمایند و هزینه آن را از دستگاه‌های بهره‌بردار دریافت نمایند.

ماده ۴: تعمیر و نگهداری تونل‌های شهری برعهده شهرداری است و هزینه آن با پیشنهاد وزارت کشور و تصویب هیئت وزیران همه ساله از دستگاه‌های بهره‌بردار وصول خواهد شد.

ماده ۵: سازمان برنامه و بودجه کشور موظف است اعتبارات مورد نیاز سالیانه طرح را که توسط وزارتین کشور و مسکن و شهرسازی برآورد و پیشنهاد می‌شود از سرجمع اعتبارات عمرانی و منابع مالی وزارتخانه‌های ذیربط (نیرو، پست و تلگراف و تلفن، نفت) کسر و در لایحه بودجه منظور نماید.

ماده ۶: آیین‌نامه اجرایی این قانون توسط وزارت کشور با همکاری دستگاه‌های ذیربط ظرف سه ماه از تاریخ تصویب این قانون توسط هیئت وزیران به تصویب خواهد رسید به ترتیبی که هم‌زمان با شروع اجرای برنامه دوم توسعه اقتصادی - اجتماعی و فرهنگی کشور اجرا گردد.

قانون انتقال زندانها ومراكز اقدامات تامينی و تربيتی موجود به خارج از شهرها مصوب

۱۳۸۰

ماده 1- سازمان زندانها واقدامات تامينی و تربيتی کشور - که در این قانون به اختصار سازمان ناميده می شود، به منظور انتقال زندانها و مراکز اقدامات تامينی و تربيتی داخل شهرها به خارج از آن ، به استثنای بازداشتگاه ها، مکلف است اراضی ومستحدثات مربوط، اعم از عرصه واعيان را حسب مورد مطابق این قانون و آئين نامه اجرائی آن به وزارت مسکن وشهرسازی واگذار نماید . وزارت مذکور نیز موظف می باشد ظرف حداکثر ده سال ، ضمن تامین اراضی مناسب ، از محل فروش اراضی ومستحدثات مزبور با تغيير کاربری يابدون آن و اعتباراتی که هر ساله در بودجه کل کشور در ردیف مستقل پيش بينی می شود نسبت به ایجاد زندانها و مراکز اقدامات تامينی و تربيتی مورد نیاز وفق این قانون و آئين نامه اجرائی آن اقدام نموده ، پس از تکميل در اختيار سازمان قرار دهد .

تبصره 1- احداث زندانها و مراکز مذکور براساس اولويتهای تعيين شده از سوی سازمانو مطابق ضوابط مورد نظر آن انجام خواهد شد .

تبصره 2- وزارت مسکن وشهرسازی موظف می باشد در ساخت زندانها و مراکز یاد شده با در نظر گرفتن اهداف و ضوابط طرحهای تهیه شده و لحاظ سرانه های استاندارد زیر بنا برای هر نفر، در محلهائی که بر طبق مقررات تعيين می گردد، با رعایت اصول معماری اماکن مذکور و براساس نظر کارشناسی سازمان درباره ساختمان وتاسيسات مربوط اقدام نماید .

ماده 2- درآمد حاصل از فروش اموال موضوع ماده (1) این قانون ، به حساب درآمد عمومی (کشور) نزد خزانه داری کل (واریزی می شود. معادل پانزده درصد (15%) وجوه واریزی با پيش بينی در بودجه سالانه کشور در اختيار سازمان قرار می گيرد تا برای رفع نارسائیهای زندانها و نیز تعمیر وتکمیل ساختمانها وتاسيسات زندانها، بازداشتگاهها، اردوگاهها ومراکز اقدامات تامينی و تربيتی هزینه نماید .

ماده 3- سازمان مکلف است به محض تحویل گرفتن زندان و یا مرکز اقدامات تامينی و تربيتی جدید، حسب مورد، نسبت به تخلیه و در اختيار قرار دادن زندان و یا مرکز موجود در داخل شهر به وزارت مسکن و شهرسازی مطابق مدت وشرايط تعيين شده در آئين نامه اجرائی این قانون اقدام نماید . تحویل و تحول موارد مذکور حتی الامکان به طور همزمان صورت خواهد گرفت .

ماده 4- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است نسبت به صدور و انتقال اسناد املاک موضوع ماده (1) این قانون به نام سازمان و یا وزارت مسکن وشهرسازی و یا اشخاص حقیقی و حقوقی معرفی شده ، حسب مورد اقدام نماید .

ماده 5- وزارت جهاد کشاورزی مکلف است در جهت احداث زندانها و مراکز اقدامات تامينی و تربيتی نسبت به واگذاری اراضی ملی و دولتی غير مستعد کشاورزی مورد نظر به طور رایگان به وزارت مسکن و شهرسازی مبادرت نماید .

ماده 6- کلیه دستگاههای اجرائی می باید برای تامین تاسيسات زیربنائی و سایر نیازهای مربوط هر گونه اقدام لازم را حسب نظر وزارت مسکن و شهرسازی در خصوص احداث زندانهای جدید معمول دارند .

ماده 7- مقررات این قانون موجب حذف اعتبارات طرحهای عمرانی سازمان ، در ماردی که مربوط به ایجاد زندانها ومراکز اقدامات تامينی و تربيتی نمی باشد، تا زمان اتمام انتقال زندانها به خارج از شهرها، نمی گردد .

ماده 8- آئين نامه اجرائی این قانون توسط وزارتخانه های مسکن و شهرسازی و دادگستری با هماهنگی سازمان تهیه و به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید .

قانون اراضی مستحدث و ساحلی مصوب ۱۳۵۴

ماده ۱- اصطلاحات مندرج در این قانون به شرح زیر تعریف و توصیف می شوند:

الف- اراضی مستحدث عبارت است از زمینهایی که در نتیجه پایین رفتن سطح آب یا هر نوع جریان آب در کرانه های دریا و دریاچه ها و جزایر یا در نتیجه پایین رفت آب یا خشک شدن تالابها ظاهر و یا ایجاد می شود.

ب - اراضی ساحلی، پهنه ای است با عرض مشخص از اراضی مجاور دریا و دریاچه ها یا خلیج که حداقل از یک سو به کناردریا یا دریاچه یا خلیج متصل باشد.

ج- تالاب، اعم از اراضی مرداب ، باتلاق یا آب بندان طبیعی که سطح آن در حداکثر ارتفاع آب از پنج هکتار کمتر نباشد.

د- حریم، قسمتی از اراضی ساحلی یا مستحدث است که یک طرف آن متصل به آب دریا یا دریاچه یا خلیج یا تالاب باشد.

ماده ۲- عرض اراضی ساحلی و مستحدث و حریم منابع مندرج در این قانون به شرح زیر تعیین می شود:

الف- عرض اراضی مستحدث دریای خزر خط ترازبست به ارتفاع یکصد و پنجاه سانتیمتر از سطح آب در آخرین نقطه پیشرفت آب در سال ۱۳۴۲ ولی در نقاطی که این خط به جاده سراسری عمومی ساحلی فعلی برخورد می کند حد اراضی مستحدث جاده مزبور است.

ب- عرض اراضی ساحلی خلیج فارس و دریای عمان دو کیلومتر از آخرین حد پیشرفت آب دریا در بالاترین نقطه مد خواهد بود.

ج- عرض اراضی ساحلی دریاچه رضاییه یک هزار متر از آخرین حد پیشرفت آب در سال ۱۳۵۳ می باشد، لجنزارهای متصل به این عرض و نمکزارها تا آخرین حد آنها جزو اراضی ساحلی مزبور محسوب است .

د- عرض حریم دریای خزر شصت متر از آخرین نقطه پیشرفتگی آب در سال ۱۳۴۲ و عرض حریم دریاچه رضاییه شصت متر از آخرین نقطه پیشرفتگی آب در سال ۱۳۵۳ و عرض حریم خلیج فارس و دریای عمان شصت متر از آخرین نقطه مد می باشد.

تبصره ۱- وزارت کشاورزی و منابع طبیعی مکلف است حداکثر ظرف پنج سال از تاریخ تصویب این قانون حدود آن قسمت از حریم و اراضی مستحدث دریای خزر را که تاکنون علامت گذاری نشده و نیز حریم و اراضی ساحلی خلیج فارس و دریای عمان و دریاچه رضاییه را شناسایی و نقشه برداری و ب انصب علائم مشخص نماید، این حد پس از تشخیص از لحاظ حریم با اراضی مستحدث یا ساحلی قطعی است اراضی مستحدثی که بعد از تصویب این قانون ایجاد می شود به عرض حریم مذکور اضافه خواهد شد. هزینه انجام کار براساس طرحی که از طرف سازمان جنگلها و مراتع کشور تهیه و به سازمان برنامه و بودجه پیشنهاد می شود توسط سازمان برنامه و بودجه تامین و از محل اعتبارات مربوطه تادیه خواهد شد.

تبصره ۲- عرض حریم و حدود اراضی مستحدث سایر دریاچه ها و تالابهای کشور و مدت لازم برای نصب علائم مشخصه آنها بنا به پیشنهاد وزارت کشاورزی و منابع طبیعی و تصویب هیات وزیران تعیین می شود.

ماده ۳- کلیه اراضی مستحدث کشور متعلق به دولت است و اشخاص حق تقاضای ثبت آنها را ندارند و در صورتی که نسبت به اراضی مذکور درخواست ثبت شده باشد آن درخواست باطل و ادارات ثبت محل مکلفند تقاضای ثبت اراضی مزبور را از وزارت کشاورزی و منابع طبیعی یا سایر سازمانهای دولتی که در آنها تصرفاتی دارند با تایید وزارت کشاورزی و منابع طبیعی بپذیرند.

تبصره ۱- اراضی مستحدث دریای خزر که از طرف اشخاص تقاضای ثبت شده و تا تاریخ ۴۲/۷/۱۳ (موضوع تصویب نامه شماره ۴۱۷۲۰-۴۲/۷/۱۳) ملک به نام آنها در دفتر املاک به ثبت رسیده و یا حکم قطعی مالکیت به نفع اشخاص تا تاریخ مذکور صادر شده باشد از مقررات این ماده مستثنی است.

تبصره ۲- تبصره بند ۹ ماده یک قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع منحصرا مربوط به دریای خزر بوده و کماکان قابل اجراست.

ماده ۴- کلیه اراضی ساحلی دریای عمان و خلیج فارس و دریاچه رضاییه که تا تاریخ تصویب این قانون به نام اشخاص در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد متعلق به دولت است و اشخاص حق تقاضای ثبت آن را ندارند و در صورتی که نسبت به اراضی مزبور تقاضای ثبت شده ولی منجر به ثبت ملک به نام متقاضی در دفتر املاک نشده باشد تقاضای ثبت باطل است و اداره ثبت محل مکلف است تقاضای ثبت اراضی مزبور را از وزارت کشاورزی و منابع طبیعی و یا سایر سازمانهای دولتی که در این اراضی تصرفاتی دارند با تایید وزارت کشاورزی و منابع طبیعی بپذیرد.

تبصره ۱- مستثنیات این ماده که به هر حال خارج از حریم می باشد به شرح زیر است :

الف- اراضی واقع در محدوده قانونی شهرها در تاریخ تصویب این قانون.

ب- عرصه اعیان احداث شده و اراضی مزروعی و آیش و باغات و نخلستانها و قلمستانها که تا تاریخ تصویب این قانون احداث شده میزان آیش طبق عرف محل و به هر صورت از دو برابر زمین تحت کشت تجاوز نخواهد کرد.

ج- محوطه ساختمانهایی که در اراضی موضوع بند ب این تبصره قرار دارند حداکثر تا بیست برابر سطح زیربنای آن مشروط بر آن که مساحت آن از ۳۰۰۰ متر مربع بیشتر نبوده و در حریم دریا واقع نباشد.

تبصره ۲- تشخیص مستثنیات مندرج در بندهای فوق به عهده سازمان جنگلها و مراتع کشور بوده و نظریه سازمان در این مورد قطعی است.

ماده ۵- در صورتی که اراضی مذکور در ماده ۴ این قانون با رعایت شرایط مقرر در آن ماده در دفتر املاک به نام اشخاص ثبت شده باشد به تشخیص هیات وزیران مورد نیاز طرحهای عمومی کشور باشد آن اراضی به تصرف طرح مربوطه در خواهد آمد و هرگاه مقدار زمین در یک مالکیت کمتر از ۱۰۰۰ متر مربع باشد بهای عادلانه آن طبق قانون برنامه و بودجه تعیین و از محل اعتبار طرح نقدا پرداخت خواهد شد ولی هر گاه مجموع آن در یک مالکیت از ۱۰۰۰ متر مربع بیشتر باشد مازاد بر ۱۰۰۰ متر مربع از نزدیکترین منابع ملی آن منطقه به مساحت مساوی به مالک واگذار و پیاپی خواهد شد.

ماده ۶- وزارت کشاورزی و منابع طبیعی مجاز است عرصه اعیان و محوطه های ساختمانهایی را که تا تاریخ ۴۶/۵/۳۰ از طرف اشخاص در اراضی مستحدث متعلق به دولت در کرانه دریای خزر ایجاد و احداث شده به صاحبان آنها اجاره دهد و یا بفروشد بهای عرصه و اجاره بها به ترتیب مذکور در ماده ۱۲ این قانون تعیین میگردد.

تبصره ۱- در صورتی که صاحبان اعیان ظرف ضرب الاجلی که از طرف وزارت کشاورزی و منابع طبیعی تعیین و ابلاغ یا آگهی می شود و از سه ماه کمتر و از یک سال بیشتر نخواهد بود حاضر به خرید یا اجاره عرصه نشوند، اعیان موجود در اراضی مزبور با سپردن بهای آن به صندوق ثبت متعلق به دولت خواهد ماند و سند مالکیت عرصه و اعیان به نام وزارت کشاورزی و منابع طبیعی صادر و به درخواست وزارت مذکور و با دستور دادستان محل توسط گارد جنگل و منابع طبیعی با مأمورین انتظامی از متصرف خلعید خواهد شد. دادستان محل ظرف یک ماه از تاریخ وصول تقاضای وزارت کشاورزی و منابع طبیعی نسبت به موضوع دستور

صادر می نماید و این دستور قطعی است. از تاریخ سپردن بهای اعیان توسط وزارت کشاورزی و منابع طبیعی تا تاریخ خلع ید از عرصه و اعیان ماهانه یک درصد مجموع بهای عرصه و اعیان از متصرف حق الارض وصول خواهد گردید.

تبصره ۲- منظور از اعیان در این قانون ساختمان یا تاسیسات یا باغ میوه یا بیشه دست کاشت و قلمستان می باشد. چپر، آلونک، کپر و صرف دیوارکشی و حفرچاه و ایجاد حصار و نصب سیم خاردار و امثالهم اعیانی محسوب نمی شود. تشخیص وزارت کشاورزی و منابع طبیعی در این مورد قطعی است.

ماده ۷- حریم منابع مندرج در ماده ۲ قابل تملک و تصرف خصوصی نیست. ولو آنکه متصرفین این قبیل اراضی، اسناد مالکیت گرفته باشند. ولی استفاده از حریم مزبور برای ایجاد تاسیسات ضروری دولتی که جنبه اختصاصی نداشته باشد با رعایت مقررات آیین نامه اجرایی این قانون و تصویب هیات وزیران مجاز می باشد.

تبصره ۳- ایجاد اسکله برای دسترسی به دریا به منظور استفاده از تاسیسات تفریحی ساحلی یا تعمیرگاههای دریایی متعلق به بخش خصوصی بر اساس طرحی که بحسب مورد توسط وزارت اطلاعات و جهانگردی یا وزارت راه و ترابری پیشنهاد و به تصویب وزارت کشاورزی و منابع طبیعی می رسد، با اخذ اجازه بها مجاز می باشد.

ماده ۸- وزارت کشاورزی و منابع طبیعی مجاز است تاسیساتی را که در حریم یا داخل دریا یا دریاچهها ایجاد شده است، به ترتیبی که در ماده ۱۲ این قانون مقرر شده خریداری نماید و تا زمانی که خریداری نشده است از متصرفین حق الارض دریافت کند. مبدا محاسبه و مطالبه حق الارض ۴۲/۷/۱۳ می باشد. مگر این که تاسیسات بعد از تاریخ مذکور احداث شده باشد که در این صورت تاریخ ایجاد تاسیسات، مبدا مطالبه حق الارض خواهد بود.

سازمانهای دولتی از لحاظ پرداخت حق الارض مشمول این ماده نیستند منظور از تاسیسات در این ماده هر نوع ساختمان یا اسکله یا توقفگاه و یا گردشگاههای دریایی و یا خطوط لوله برای بردن آب از دریا می باشد. اجازه مندرج در این ماده مانع مراجعه سازمان جنگلها و مراتع کشور به مراجع قضایی جهت تحصیل حکم خلع ید و قلع بنای اشخاص در حریم نیست.

ماده ۹- وزارت کشاورزی و منابع طبیعی مجاز است اراضی مستحدث ساحلی متعلق به دولت را بفروشد یا اجازه دهد یا با سایر اراضی و تاسیسات معاوضه نماید، تعیین ضوابط و شرایط فروش یا اجازه و معاوضه و بهره وری از اراضی مزبور در آیین نامه اجرایی این قانون تعیین می گردد.

تبصره ۴- مالکانی که اراضی مستحدث و ساحلی بین اراضی آنها و حریم دریا قرار گرفته در صورت تساوی شرایط برای خرید یا اجازه یا معاوضه حق تقدم دارند. در این قبیل موارد وزارت کشاورزی و منابع طبیعی مراتب را به آنها ابلاغ و در روزنامه کثیرالانتشار آگهی می نماید. استفاده از این حق تقدم در طول یک ماه از تاریخ صدور آگهی یا اخطار خواهد بود.

ماده ۱۰- دولت مکلف است از نزدیکترین جاده اصلی به دریای خزر راههای فرعی عبور و مرور تا حریم دریا در محلهای مناسب ایجاد نماید فاصله راههای فرعی از یکدیگر نباید از شش کیلومتر بیشتر و عرض آنها از ۹ متر کمتر باشد.

در صورتی که برای احداث راههای مزبور استفاده از اراضی ملکی اشخاص ضرورت داشته باشد و یا احتیاج به تخریب ساختمان یا تصرف قسمتی از باغات یا اراضی مزروعی پیدا شود، دولت می تواند با رعایت قوانین و مقررات مربوط اقدام نماید.

ماده ۱۱- هرکس به قصد تصرف به اراضی مستحدث و ساحلی متعلق به دولت و حریم دریا و دریاچه ها و تالابهای کشور تجاوز کند و یا اراضی مزبور را با برداشت شن و ماسه و خاک و سنگ تخریب نماید به حبس جنحه‌ای تا سه سال و خلع ید محکوم خواهد شد. وزارت کشاورزی و منابع طبیعی مکلف است به محض اطلاع به وسیله گارد جنگل و مامورین خود رفع تجاوز کند و مراتب را

برای رسیدگی به موضوع و تعقیب کیفی کتبا به دادسرای محل اعلام نماید. اعیانی که در عرصه مورد تجاوز احداث شود به حکم دادگاه جزائی به نفع دولت ضبط یا قلع بنا خواهد شد.

ماده ۱۲- تعیین حق الارض و بهای عرصه و اعیان و میزان اجاره بها و ارزیابی عوض و معوض با رعایت نرخ عادلانه روز و جلب نظر کارشناس رسمی دادگستری به عهده سازمان جنگلها و مراتع کشور می باشد.

اشخاصی که به تشخیص سازمان جنگلها و مراتع نسبت به موارد فوق معترض باشند می توانند اعتراضیه و مدارک خود را حداکثر ظرف یک ماه از تاریخ آگهی در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار مرکز یا ابلاغ کتبی سازمان به مرجع مندرج در آگهی یا ابلاغ تسلیم نمایند. اعتراضات واصله بوسیله هیاتی مرکب از وزیر کشاورزی و منابع طبیعی - دادستان کل و رییس سازمان ثبت یا نمایندگان آنها مورد رسیدگی و اتخاذ تصمیم قرار خواهد گرفت. تصمیم اکثریت اعضا هیات مزبور قطعی و لازم الاجرا خواهد بود. نحوه اقدام و سایر موارد مربوط در آیین نامه این قانون تعیین و تصریح خواهد شد.

ماده ۱۳- از تاریخ اجرای این قانون، قانون مربوط به اراضی ساحلی مصوب مرداد ماه ۱۳۴۶ ملغی است.

ماده ۱۴- آیین نامه های اجرایی این قانون توسط وزارت کشاورزی و منابع طبیعی تهیه و پس از تایید هیات مذکور در ماده ۱۲ به تصویب هیات وزیران خواهد رسید.

قانون آیین نامه اجرایی تبصره (۲) ماده (۲) قانون اراضی مستحدث و ساحلی مصوب

۱۳۵۴

ماده ۳- وزارت نیرو موظف است ظرف سه سال بعد از ابلاغ این آیین نامه نسبت به تهیه نقشه حدبستر و حریم اقدام نماید همچنین وزارت جهاد کشاورزی و وزارت نیرو موظفند به ترتیب نسبت به علامت گذاری حدبستر و حدود اراضی مستحدث و علامت گذاری حدحریم ظرف سه ماه اقدام نمایند.

ماده ۴- دریاچه های احداثی پشت سدها و مخزن و تأسیسات آبی و کانالهای عمومی از موضوع این آیین نامه خارج بوده و تابع قانون تعیین حریم دریاچه احداثی در پشت سدها - مصوب ۱۳۴۴ و قانون توزیع عادلانه آب مصوب ۱۳۶۱ - و سایر قوانین مربوط خواهد بود.

ماده ۵- معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رییس جمهور مکلف است اعتبارات مورد نیاز برای اجرای این آیین نامه را در سقف بودجه سنواری پیشنهادی وزارتخانه های جهاد کشاورزی و نیرو و سازمان حفاظت محیط زیست در لوایح بودجه سنواری منظور نماید.

ماده ۶- به منظور نظارت بر انجام به موقع وظایف دستگاههای موضوع این آیین نامه دستگاههای یادشده مکلفند گزارش سالیانه مراحل پیشرفت اجرای آیین نامه و در صورت لزوم موانع مشکلات اجرایی آن را به هیئت وزیران گزارش نمایند.

قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای

تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب ۱۳۸۱

- ماده ۱ - از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون هرگونه واگذاری و نقل و انتقال اراضی به اشخاص حقیقی و حقوقی و شرکتهای تعاونی مسکن اعم از شرکتهای تعاونی مسکن کارمندی و کارگری و تعاونی های مسکن کارکنان نیروهای نظامی و انتظامی برای امر مسکن در داخل محدوده (قانونی) (شهرها ، شهرک ها و شهرهای جدید موقوف به اخذ گواهی مبنی بر نداشتن کاربری معارض و ضوابط ساخت و ساز متناسب با نیاز و هدف متقاضیان در اراضی مورد نظر از مراجع مذکور در مواد (۳) و (۴) این قانون می باشد .
- ماده ۲ - دفاتر اسناد رسمی و کلیه مراجع قانونی واگذار کننده زمین اعم از سازمانها، نهادها و دستگاههای دولتی و غیردولتی موظفند قبل از هرگونه نقل و انتقال و یا واگذاری زمین به شرکتهای تعاونی مسکن و اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع بلامانع بودن احداث واحدهای مسکونی در اراضی موردنظر را طبق مواد آتی از مراجع تعیین شده در این قانون استعلام و پیوست مدارک نمایند. اعتبار این گواهی حداکثر دو سال از تاریخ صدور می باشد .
- ماده ۳ - کاربری، ضوابط ساختمانی و بلامانع بودن نقل و انتقال یا واگذاری زمین برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و اشخاص حقیقی و حقوقی در داخل محدوده (قانونی) شهرها، باید از طریق شهرداری مربوط و بر اساس طرحهای مصوب توسعه شهری به طور کتبی اعلام و گواهی شده باشد .
- ماده ۴ - هرگونه نقل و انتقال و واگذاری زمین به شرکتهای تعاونی مسکن و اشخاص حقیقی و حقوقی برای امر مسکن در خارج محدوده (قانونی) شهرها اعم از داخل و یا خارج از حریم شهرها به جز در محدوده مصوب شهرهای جدید و شهرکهایی که طبق مقررات و بر اساس طرحهای مصوب احداث شده یا می شوند ممنوع می باشد .
- احراز وقوع زمین مورد نظر در داخل شهرهای جدید و شهرکهای مصوب و تناسب زمین مذکور از نظر کاربری و ضوابط ساختمانی با برنامه های متقاضیان به عهده سازمان مسکن و شهرسازی استان می باشد .
- ماده ۵ - ادارات ثبت اسناد و املاک موظفند تاییدیه های زیر را در مورد تهیه نقشه های تفکیک اراضی و املاک و انجام قانونی مراحل تفکیک ، به شرح زیر اخذ نمایند
- الف - تفکیک اراضی و املاک در داخل محدوده (قانونی) شهر و حریم شهر از نظر رعایت مصوبات طرحهای جامع و هادی شهری از شهرداری مربوط .
- ب - تفکیک اراضی و املاک واقع در خارج از حریم شهرها از نظر رعایت کاربری و ضوابط طرحهای جامع ناحیه ای و در صورت عدم تهیه طرح برای ناحیه مورد نظر، از نظر رعایت ضوابط آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی واحداث بنا و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها (مصوب ۱۳۵۵ هیات وزیران) و اصلاحات بعدی آن، از سازمان مسکن و شهرسازی استان .
- تبصره - در داخل محدوده روستاها مرجع تهیه و تایید نقشه های مربوط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است .
- ماده ۶ - هر نوع نقل و انتقال اعم از رسمی و عادی، تفکیک، افزاز، صدور سند و تغییر کاربری در مورد زمینهای موضوع این قانون، بدون رعایت مفاد این قانون و مقررات مربوط ممنوع است. در صورت تخلف، متخلفان از جمله هیات مدیره شرکت تعاونی ذی ربط، مسوول جبران خسارات وارد شده به اشخاص حقیقی و حقوقی ، شهرداری ها ، دولت و اعضای شرکتهای تعاونی مسکن می باشند .

ماده ۷ - مراجعی که خارج از حدود وظایف خود در حریم یا خارج از حریم شهرها تصمیم‌گیری کنند و به هر نحو به ساخت و سازهای غیرقانونی و برخلاف مفاد این قانون اقدام نمایند و یا موثر در احداث این گونه بناها باشند و یا به نحوی در این گونه اقدامات خلاف مشارکت نمایند، طبق این قانون متخلف محسوب می‌شوند و با آنها برابر مقررات رفتار خواهد شد .

ماده ۸ - کلیه سازمانها، موسسات و شرکتهای تامین کننده خدمات آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن مکلفند خطوط و انشعاب به ساختمانها را برحسب مراحل مختلف عملیات ساختمانی فقط در قبال ارایه پروانه معتبر ساختمانی، گواهی عدم خلاف یا گواهی پایان ساختمان معتبر صادر شده توسط مراجع مسوول صدور پروانه و ذکر شماره و تاریخ مدارک مذکور در قراردادهای واگذاری، تامین و واگذار نمایند .

واگذاری خطوط و انشعاب این گونه خدمات به واحدهای مسکونی و صنفی و هرگونه بنایی که به طور غیرمجاز و برخلاف ضوابط و مقررات اجرایی طرحهای مصوب احداث شود ممنوع می‌باشد .

ماده ۹ - وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی موظف است به کلیه جراید و سایر رسانه‌ها ابلاغ نماید قبل از درج هر نوع آگهی تبلیغاتی در ارتباط با تفکیک و فروش اراضی، مجوزهای صادر شده توسط مراجع موضوع ماده (5) این قانون را حسب مورد از آگهی دهنده درخواست و در صورت عدم ارایه مدارک مذکور، نظر وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان مسکن و شهرسازی استان مربوطه) را در خصوص بلامانع بودن تفکیک و عرضه زمین اخذ نمایند .

ماده ۱۰ - کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون لغو می‌شوند .

ماده ۱۱ - آیین نامه اجرایی این قانون توسط وزارتخانه های مسکن و شهرسازی کشور، تعاون و کار و امور اجتماعی حداکثر ظرف مدت سه ماه تهیه و به تصویب هیات وزیران خواهد رسید

دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۷۴

ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی یا آیش موضوع ماده ۱۴ قانون زمین شهری، برحسب اینکه داخل محدوده قانونی یا استحقاقی قرارداد داشته باشند به شرح زیر تعیین و جایگزین ضوابط و مقررات قبلی می‌گردد. در اجرای این دستورالعمل، در صورت نیاز به تغییر یا تعیین کاربری موضوع حسب مورد در کمیسیون ماده ۵ یا مرجع تصویب طرح هادی مطرح و همراه با نحوه تأمین خدمات لازم مورد تصمیم‌گیری قرار خواهد گرفت. در اجرای این ضوابط لازم است قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ رعایت گردد.

الف - باغات داخل محدوده قانونی:

۱- فضای سبز عمومی

باغاتی که شهرداری علاوه بر مصوبات طرحها می‌تواند تملک نموده و یا حفظ وضعیت درخت و سیستم آبیاری به صورت فضای سبز عمومی نگهداری کند (اعم از اینکه در طرح مصوب دارای کاربری باشند یا نباشد) با تصویب مراجع مربوطه به فضای سبز عمومی تبدیل شود.

۲- باغ مسکونی

باغاتی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز و قابل تبدیل به منطقه باغ - مسکونی با ضوابط تفکیک و ساختمان سازی ویژه به شرح زیر هستند:

۱-۲- حداقل تفکیک «افراز و تقسیم ۲۰۰۰ مترمربع با تراکم ساختمانی ۲۰ درصد و حداکثر سطح اشغال ۱۰٪»

در صورتیکه مالک مایل به استفاده از تراکم بیشتر باشد در مقابل افزایش مساحت قطعات تفکیکی اجازه احداث ساختمان با تراکم و طبقات بیشتر به شرح زیر داده می‌شود.

قطعات تفکیکی اجازه احداث ساختمان با تراکم و طبقات بیشتر به شرح زیر داده می‌شود:

۲-۲- در قطعات ۳۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۳۰٪ با حداکثر سطح اشغال ۱۵٪ سطح زمین.

تبصره ۱- باغات تفکیک شده قبلی که کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند نیز مشمول ضابطه ۱-۲ هستند در قطعاتی که سطح اشغال ساختمان کمتر از ۱۵۰ مترمربع باشد حداکثر تا ۱۵۰ مترمربع سطح اشغال در دو طبقه و یک طبقه زیرزمین مجاز است.

تبصره ۲- در صورت احداث ساختمان مسکونی در یک طبقه، محل استقرار آن باید از هر ضلع زمین حداقل ۴ متر فاصله داشته باشد این فاصله در مورد ساختمانهای ۲ طبقه ۸ متر، ۳ طبقه ۱۲ متر و ۴ طبقه ۱۶ متر می‌باشد. احداث ساختمان با بیش از ۴ طبقه در مناطق باغ مسکونی مجاز نیست و نقشه استقرار بنا در زمین باید با رعایت کمترین میزان قطع درخت باشد.

تبصره ۳- در آن دسته از کاربریهای خدماتی مانند هتل، واحدهای تفریحی و ورزشی و فرهنگی که انتفاعی باشند، رعایت کلیه ضوابط این بند الزامی است، لیکن در کاربریهای خدمات عمومی که با اعتبارات دولت احداث می‌شود، استفاده از حداکثر ۱۵ درصد سطح اشغال و ۴۵ درصد تراکم در تمام حالات بلامانع است.

تبصره ۴- با استفاده از مزایای تفکیک مربوط به قطعات بزرگتر موضوع بندهای ۲-۲ و ۲-۳ هرگونه تفکیک بعدی ممنوع است و مراتب بایستی در سند مالکیت و صورتجلس تفکیکی قید شود.

۳- مسکونی: مالکین منطقه باغ مسکونی که داوطلبانه مایل به واگذاری ۷۰ درصد از سطح باغات خود به عنوان فضای سبز عمومی یا باغ شهری به صورت رایگان به شهرداری باشند می‌توانند با تصویب مراجع مربوطه به جای منطقه باغ مسکونی از انواع منطقه بندیهای مسکونی استفاده کنند، مشروط به اینکه:

- سطح مجموعه باغاتی که مشترکاً به صورت یکپارچه از این ضوابط استفاده می‌کنند از ۲۰ هزار متر مربع کمتر نباشد.

- سهم خدمات و فضای سبز عمومی حتی‌الامکان به صورت یکپارچه باشد.

- ضمن رعایت کامل مفاد مصوبه ۱۳۷۱/۲/۱۴ شورایی عالی شهرسازی و معماری تحت عنوان منطقه‌بندی مسکونی شهرها، ضوابط زیر را رعایت نمایند:

۳-۱- منطقه تک خانواری - با رعایت ضوابط مربوطه.

۳-۲- منطقه چند خانواری حداقل تفکیک افراز و تقسیم ۵۰۰ مترمربع و حداکثر تراکم ۸۰٪ و با افزایش سطح قطعات به بیش از ۱۰۰۰ مترمربع حداکثر ۱۰۰٪.

۳-۳- منطقه آپارتمانی حداقل تفکیک، افراز و تقسیم ۱۰۰۰ مترمربع با تراکم ۱۰۰٪ و با افزایش سطح قطعات به بیش از ۲۰۰۰ مترمربع حداکثر ۱۲۰٪.

تبصره ۱- در حالتی که سطح کل باغات به هم پیوسته در یک نقطه شهر کمتر از ۲۰ هزار مترمربع باشد استفاده از ضوابط این بند فقط در صورت رعایت ضوابط منطقه‌بندی مسکونی همجوار مجاز است.

تبصره ۲- اراضی واگذار شده بر اساس این بند غیرقابل تبدیل به کاربریهای مسکونی و انتفاعی بوده و شهرداری موظف است ظرف مدت ۱۵ ماه آنها را برای استفاده عمومی تبدیل به پارک نموده چگونگی را به اداره کل راه و شهرسازی استان اطلاع دهد. در صورت عدم تبدیل آنها به پارک در این مدت بلافاصله با تصویب مراجع مربوطه به سایر خدمات عمومی مورد نیاز شهر اختصاص خواهد یافت.

ب - اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده قانونی:

۱- تبدیل اراضی کشاورزی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند به باغ با استفاده از مقررات منطقه باغ - مسکونی موضوع بند ۲ قسمت الف این دستورالعمل بلامانع است. در این صورت لازم است که نقشه درختکاری باغ نیز همراه با نقشه‌های تفکیکی و ساختمانی به تصویب شهرداری مربوطه برسد.

۲- تبدیل و تغییر کاربری اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده قانونی به مسکونی در صورتی که طرح تفصیلی یا هادی آنها با پیش‌بینی خدمات مورد نیاز تهیه و به تصویب برسد مورد تأیید است. کسب اجازه قطع‌بندی و تفکیک و ساختمان‌سازی اینگونه اراضی مشمول ضوابط و مقررات مربوط به تأمین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها موضوع مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۱۰/۳ شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود.

۳- تا زمانی که مالکین قصد تفکیک و ساختمان‌سازی ندارند می‌توانند از ضوابط تفکیک به شرح زیر استفاده نمایند:

- حداقل تفکیک اراضی شالیزار ۵ هکتار

- حداقل اراضی زراعتی غیرشالیزار ۱۰ هکتار

- حداقل اراضی زراعتی دیم ۲۰ هکتار

قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها

ماده ۱

ماده واحده - کلیه وزارتخانه ها، سازمانها، نهادها، شرکتهای دولتی یا وابسته به دولت و شهرداریها و مؤسساتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام باشد، مکلف میباشند در طرحهای عمومی یا عمرانی که ضرورت اجراء آنها توسط وزیر یا بالاترین مقام دستگاه اجرایی با رعایت ضوابط مربوطه تصویب و اعلان شده باشد و در اراضی و املاک شرعی و قانونی اشخاص اعم از (حقیقی و حقوقی) قرار داشته و در داخل محدوده شهرها و شهرکها و حریم استحفاظی آنها باشد، پس از اعلام رسمی وجود طرح، حداکثر ظرف مدت هیجده ماه نسبت به انجام معامله قطعی و انتقال اسناد رسمی و پرداخت بها یا عوض آن طبق قوانین مربوطه اقدام نمایند .

تبصره ۱- در صورتی که اجرای طرح و تملک املاک واقع در آن به موجب برنامه زمانبندی مصوب به حداقل ۱۰ سال بعد موکول شده باشد، مالکین املاک واقع در طرح از کلیه حقوق مالکانه مانند احداث یا تجدید بنا یا افزایش بنا و تعمیر و فروش و اجاره و رهن و غیره برخوردارند و در صورتی که کمتر از ۱۰ سال باشد مالک هنگام اخذ پرواه تعهد مینماید، هر گاه زمان اجرای طرح قبل از دهسال شروع شود حق مطالبه هزینه احداث و تجدید بنا را ندارد .

تبصره ۲- شهرداریها موظفند همزمان با صدور پروانه ساختمان مالکان مشمول قسمت اخیر تبصره ۱ مشخصات دقیق عرصه و اعیان و تأسیسات موجود را معین و در پرونده درج و ضبط نمایند تا ملاک ارزیابی به هنگام اجرای طرح قرار گیرد و در زمانی که به لحاظ تأمین اعتبار آمادگی اجرای طرح مزبور باشد، به هنگام اجرای طرح مصب ملاک پرداخت خسارت قیمت عرصه و اعیان ملک در زمان اجرای طرح خواهد بود .

تبصره ۳- مالکین املاک و اراضی واقع در طرحهای آتی که قبل از تصویب طرح واجد شرایط جهت اخذ پروانه ساختمان بوده و قصد احداث یا تجدید یا افزایش بنا دارند، جهت اخذ زمین عوض در اولویت قرار خواهند گرفت و در بین اینگونه مالکین اشخاصی که ملک آنها در مسیر احداث یا توسعه معابر و میادین قرار دارند، نسبت به سایرین حق تقدم دارند .

تبصره ۴- در مواردی که تهیه زمین عوض در داخل محدوده های مجاز برای قطعه بندی و تفکیک و ساختمان سازی میسر نباشد و احتیاج به توسعه محدوده مزبور طبق طرحهای مصوب توسعه شهری مورد تأیید مراجع قانونی قرار بگیرد، مراجع مزبور میتوانند در مقابل موافقت با تقاضای صاحبان اراضی برای استفاده از مزایای ورود به محدوده توسعه و عمران شهر، علاوه بر انجام تعهدات مزبور به عمران و آماده سازی زمین و واگذاری سطوح لازم برای تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی، حداکثر تا ۲۰٪ از اراضی آنها را برای تأمین عوض اراضی واقع در طرحهای موضوع این قانون و همچنین اراضی عوض طرحهای نوسازی و بهسازی شهری، بطور رایگان دریافت نمایند.

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده و چهار تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه بیست و نهم آبان ماه یکهزار و سیصد و شصت و هفت مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ 2/9/1367 به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

ضوابط جلوگیری از افزایش محدوده شهرها

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران علاوه بر وظیفه اظهارنظر درباره لوایح و آئین‌نامه‌های شهرسازی، عهده دار تصویب طرح‌های توسعه و عمران در مقیاس‌های ملی، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محلی و بررسی و تصویب ضوابط و مقررات شهرسازی است که به خصوص در بند ۴ ماده ۲ قانون تأسیس شورای عالی مذکور تصریح شده است. اینگونه ضوابط که با هدف فراهم شدن موازین اجرایی و قانونی توسعه موزون و هماهنگ کالبدی کشور تهیه می‌شوند، با توجه به دامنه شمول (شهر، ناحیه، منطقه و کشور) و تأثیرگذاری وسیع آنها بر توسعه و عمران کشور، یکی از پایه‌های اصلی نظام طرح‌ریزی و کنترل توسعه کالبدی کشور می‌باشند.

در سال‌های اخیر گسترش تدریجی محدوده مصوب شهرها در شرایطی روی داده که جمعیت واقعی شهرها در افق طرح‌های جامع یا هادی و یا در مقاطع زمانی معین، از رقم جمعیت پیش‌بینی شده برای آنها در طرح‌های مذکور در همان مقاطع با اختلاف قابل ملاحظه‌ای کمتر بود. مقایسه جمعیت چند شهر بزرگ و کوچک که به صورت اتفاقی هم انتخاب شد نشان داد که این امر قابل تعمیم به وضعیت قریب به اتفاق شهرهای کشور است و قطع نظر از عوامل به وجود آورنده، نشان دهنده عدم تحقق تراکم‌های پیش‌بینی شده در طرح و توان جمعیت‌پذیری شهر حتی تا سال‌هایی دورتر از افق طرح‌ها است. در چنین مواردی گسترش محدوده شهرها حتی پس از پایان یافتن دوره اجرایی ده ساله آنها نیز منطقی نبوده و حاصلی جز تشدید تخریب اراضی کشاورزی و باغات پیرامون شهرها، تحمیل هزینه‌های گزاف به دستگاه‌های مسئول تأمین خدمات شهری و در نتیجه دشوارتر شدن مدیریت شهری و عدم آرایه خدمات مطلوب و مناسب به شهروندان و بالاخره پراکنده‌سازی و زشت شدن سیما و منظر شهرها ندارد.

با توجه به موارد فوق و بررسی‌های انجام شده، مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۷۸/۸/۱۰ به شرح زیر می‌باشد: ۱

- از تاریخ تصویب این مصوبه، هرگونه افزایش در محدوده مصوب طرح‌های هادی و جامع شهری تا زمانی که تراکم ناخالص جمعیتی شهر (یعنی نسبت جمعیت به سطح مصوب) در محدوده فعلی طرح (یعنی محدوده طرح مصوب به اضافه کلیه تغییرات احتمالی قانونی و مصوب بعدی تا این تاریخ) براساس طرح‌های مصوب تحقق پیدا نکرده باشد ممنوع است. تبصره:

آن دسته از پیشنهادات مربوط به افزایش محدوده شهرها که تا این تاریخ به دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران واصل و در نوبت دستور کار شورای عالی قرار گرفته است مشمول مفاد این مصوبه نبوده و بررسی‌های کارشناسی لازم جهت طرح در شورای عالی در مورد آنها به عمل خواهد آمد.

2- دستگاه‌های ذیربط موظفند برای ارتقاء کیفیت و شرایط زندگی در محله‌های مرکزی و قدیمی شهرها و بوجود آمدن امکان عرضه بیشتر و به موقع زمین در بخش‌های مذکور، پس از تعیین حدود مناطق مشمول بهسازی، بازسازی و نوسازی در طرح‌های جامع شهری، بلافاصله طرح‌های تفصیلی موضعی و طراحی شهری لازم برای این مناطق را با حفظ هویت و رعایت اصول معماری و شهرسازی بومی شهر تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان مربوطه برسانند، در مورد بافت‌های با ارزش تاریخی لازم است پیش از طرح در کمیسیون ماده ۵، طرح‌های مذکور به تأیید سازمان میراث فرهنگی برسد.

- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است در جهت هدایت اصولی افزایش تراکم ناخالص شهری، به عنوان یکی از ابزارهای مورد نیاز این مصوبه، ضوابط بلندمرتبه سازی و مکانیابی آن را بر حسب اولویت و ضرورت در شهرها با همکاری شهرداری ها، مطالعه و تهیه نماید و برای طی مراحل تصویب و اجراء ارایه نماید.
- هرگونه تفکیک زمین و واگذاری آن برای امر مسکن به افراد، شرکت های تعاونی یا ارگان های دولتی و غیردولتی و نهادهای داخل حریم و محدوده استحقاقی شهرها ممنوع می باشد.
- 5-قبول تقاضاهای مربوط به افزایش محدوده طرح های مصوب اعم از اینکه از طریق سازمان ها، اشخاص یا شرکت های تعاونی و غیره درخواست شده باشد، توسط شهرداریها و سایر اعضاء کمیسیون ماده ۵ و طرح این تقاضاها در کمیسیونهای مذکور و شوراهای شهرسازی استانها تا حصول به شرایط تعیین شده در این مصوبه ممنوع می باشد.
- 6-تغییر کاربری اراضی زراعی و باغات دارای کاربری کشاورزی و باغداری در طرح های مصوب شهری و تبدیل جنگل ها به کاربری های شهری ممنوع است.
- 7-صدور هرگونه مجوز تفکیک و پروانه احداث بنا برای اراضی زراعی و باغات واقع در حاشیه شهرها که در طرح های مصوب شهری دارای کاربری مسکونی هستند، تا قبل از اینکه تراکم ناخالص جمعیتی در بقیه اراضی شهری به تراکم ناخالص پیش بینی شده در طرح مصوب نرسیده باشد ممنوع است.
- به منظور جلوگیری از گسترش بی رویه شهرها و حفظ باغات و اراضی زراعی و زمین های با قابلیت کشاورزی و جنگل ها در پیرامون شهرهای کشور و رعایت دقیق موضوع این مصوبه، از تاریخ تصویب این مقررات، دستگاههای تهیه کننده طرح های توسعه شهری موظفند در تجدیدنظر و یا تهیه طرح های جامع و هادی شهرها، نقشه منطقه بندی و استفاده از زمین در محدوده استحقاقی و حریم تعیین شده در طرح های مذکور را با حفظ اراضی کشاورزی و باغات و جنگل های موجود و همچنین حفظ حراست از حرایم راههای عبوری بین شهری و رعایت محدوده های مناطق چهارگانه محیط زیست و تعیین کاربری های عمده و تأسیسات و تجهیزات مورد نیاز در مقیاس شهری و ناحیه ای که می توانند در حریم شهر مستقر شوند و کمربند سبز، تهیه و برای تصویب به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و سایر مراجع ذیربط ارائه نمایند.
- 9-دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران موظف است مفاد این مصوبه را برای اطلاع عموم در دو روزنامه کثیرالانتشار درج نماید.

طراحی مسیر مخصوص عبور دوچرخه در شهرهای بالای ۵۰ هزار نفر جمعیت

در کلیه شهرهای بالای ۵۰ هزار نفر جمعیت مسیر مخصوص عبور دوچرخه مورد طراحی قرار گیرد.

تصویب ضوابط و مقررات مربوط به تأمین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۶۹/۱۰/۳ ضوابط و مقررات مربوط به سطوح لازم برای تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی که صاحبان اراضی اعم از دولتی و غیردولتی برای استفاده از مزایای ورود به محدوده خدماتی شهر و کسب اجازه قطعه‌بندی و تفکیک و ساختمان سازی پس از رعایت مقررات قانون زمین شهری باید واگذار نماید را به شرح زیر به تصویب رساند :

1- نسبت به مازاد بر هزار متر مربع از هر قطعه زمین در شهرهایی که طبق آخرین سرشماری کمتر از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت داشته‌اند 50 درصد و در سایر شهرها غیر از تهران ۵۵ درصد و در تهران ۷۰ درصد آن به معابر و تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی و ۲۰ درصد موضوع تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها مصوبه ۲۹ آبان ۱۳۶۷ مجلس شورای اسلامی تعلق می‌گیرد .

تبصره ۱- در صورتی که کاربریهای عمومی و خدماتی که طبق طرحهای توسعه شهری برای قطعات مزبور معین شده بیش از سهم مقرر در این بند باشد مقدار اضافی در مقابل زمین معوض معادل که دارای کاربری خصوصی (مسکونی، تجاری، صنعتی) باشد واگذار خواهد شد.

تبصره ۲- بدیهی است معابر حاصل از تفکیک قطعات کمتر از ۱۰۰۰ متر نیز متعلق به شهرداری است . مساحت و محل اراضی مربوط به تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی مطابق طرحهای هادی و جامع و تفصیلی تعیین می‌شود و غیر از آنچه که متعلق به شهرداری است و به او واگذار می‌شود بقیه طبق قانون زمین شهری در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می‌گیرد که طبق کاربری‌های مصوب به دستگاههای بهره‌بردار تحویل دهد .

تبصره ۱- از کل ذخیره اراضی حاصل از اجرای این مصوبه برای معوض فضاهای خدماتی ۷۰٪ متعلق به شهرداری و ۳۰٪ متعلق به دولت است .

تبصره ۲- وصول مازاد بر آنچه که در این مصوبه مقرر گردید مجاز نمی‌باشد .

3- واگذاری اراضی دارای کاربری مسکونی و تجاری و صنعتی (خصوصی) که در اجرای این ضوابط و مقررات در اختیار شهرداری و دولت قرار گرفته جز به عنوان معوض تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی ممنوع است .

4- تعیین اولویت در استفاده از اراضی معوض برای تأمین فضاهای عمومی و خدماتی به عهده کمیسیون موضوع آئین‌نامه اجرائی تبصره ۱۰ قانون برنامه اول توسعه اقتصادی، اجتماعی فرهنگی جمهوری اسلامی ایران است .

منع احداث و توسعه و ضرورت خروج تدریجی تاسیسات نظامی از محدوده و حریم

استحفاضی شهرها (مصوب ۱۳۶۳/۱۲/۲۳)

احداث و توسعه تاسیسات نظامی از قبیل پادگانها و میادین آموزشی و تمام یا هر قسمت از هر گونه تاسیسات دیگر متعلق به واحدهای نظامی و انتظامی که عملکرد شهری ندارند، در داخل محدوده و حریم استحفاضی شهرها ممنوع است و تاسیسات مشابه موجود، لازم است طی برنامه تدریجی از محدوده و حریم شهرها خارج شده و اراضی و ساختمانهای باقیمانده با رعایت اولویتهای شهری به مصارف عمومی تبدیل شود.

تبصره: در صورتی که برخی از شهرها استثنائاً بنا به مصالحی که شورایعالی دفاع تشخیص دهد که خروج تدریجی تاسیسات مذکور زمان بیشتری باشد، مراتب از طریق شورایعالی شهرسازی و معماری ایران به دستگاههای ذیربط ابلاغ خواهد شد.

ضوابط شهرسازی و معماری در ارتباط با قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های

دولتی و شهرداری ها - مصوب ۱۳۶۷ مجلس شورای اسلامی

شهرداری ها موظفند در تمام کاربری های طرح های جامع و تفصیلی و هادی اعم از مسکونی، تجاری و خدماتی طبق ضوابط و مقررات طرح های مزبور برای مالکینی که متقاضی احداث ساختمان مطابق کاربری های مصوب هستند، پروانه ساختمان صادر نمایند مگر اینکه اجرای طرح های دولتی یا طرح های شهرداری ها توسط دستگاه های ذی ربط در املاک مالکین مزبور اعلام شده باشد که در این صورت با توجه به قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها به ترتیب زیر عمل خواهد شد:

۱. در صورت اعلام نظر دستگاه اجرایی مبنی بر تصمیم به اجرای طرح، ظرف ۱۸ ماه مقرر در قانون تعیین وضعیت املاک، اجازه احداث و تجدید بنا یا افزایش ساختمان به مالک داده نخواهد شد.

۲. در صورت اعلام نظر دستگاه اجرایی مبنی بر عدم تصمیم به اجرای طرح ظرف مدت ۱۸ ماه مقرر در قانون و موکول کردن آن به آینده خواه قبل و خواه بعد از ده سال یا انقضای مهلت ۱۸ ماه مقرر در قانون، در مناطق مسکونی و تجاری اجازه احداث یا تجدید بنا و افزایش ساختمان مسکونی با رعایت ضوابط مربوط به تعداد طبقات و سطح اشغال و تراکم مجاز، حداکثر تا ۱۵۰ مترمربع در کل زیر بنا داده شود.

تبصره ۱: در صورتی که اجرای طرح به قبل از ده سال موکول شده باشد، تعهد لازم مبنی بر عدم مطالبه هزینه احداث و تجدید بنا مطابق تبصره ۱ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها از مالک اخذ خواهد گردید.
تبصره ۲: در صورت تعدد مالکین مشاع بر اساس اسناد مالکیت مربوط به قبل از تصویب قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها (۶۷/۹/۲۹) به هر یک از مالکین احداث یک واحد مسکونی به مساحت حداکثر ۱۵۰ مترمربع اجازه داده می شود مشروط بر اینکه در مجموع از تراکم ساختمانی مجاز منطقه بیشتر نباشد و ضوابط مربوط به تعداد طبقات و سطح اشغال رعایت شود.