



یکشنبه 27 مهر 1404
سال هشتاد و یک شماره 23465

مرجع تصویب : هیات وزیران
شماره ویژه نامه : 2064

آیین نامه اجرایی بند (پ) ماده (50) قانون برنامه پنج ساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران
(موضوع تعیین شیوه توافق با مالکین اراضی غیردولتی فاقد کاربری مسکونی برای تأمین زمین و اجرای طرح های حمایتی ساخت مسکن یا احداث شهرک های مسکونی توسط بخش خصوصی، تعاونی و عمومی غیردولتی)

1404/7/13

شماره 111173/ت64688هـ

وزارت راه و شهرسازی - وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی
وزارت کشور - وزارت جهادکشاورزی - سازمان حفاظت محیط زیست

هیئت وزیران در جلسه 1404/6/27 به پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی و تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و به استناد بند (پ) ماده (50) قانون برنامه پنج ساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران مصوب 1403، آیین نامه اجرایی بند یادشده را به شرح زیر تصویب کرد:

آیین نامه اجرایی بند (پ) ماده (50) قانون برنامه پنج ساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران

(موضوع تعیین شیوه توافق با مالکین اراضی غیردولتی فاقد کاربری مسکونی برای تأمین زمین و اجرای طرح های حمایتی ساخت مسکن یا احداث شهرک های مسکونی توسط بخش خصوصی، تعاونی و عمومی غیردولتی)

ماده 1- در این آیین نامه، اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می روند:

1- قانون: قانون برنامه پنج ساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران مصوب 1403.

2- وزارت: وزارت راه و شهرسازی.

3- طرح های حمایتی مسکن: طرح هایی که برای تأمین مسکن متقاضیان واجد شرایط با ارائه امکانات و مشوق های دولتی از جمله زمین و یا تسهیلات یارانه ای مسکن در اجرای قوانین از جمله قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب 1387، قانون جهش تولید مسکن مصوب 1400 و قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت مصوب 1400 توسط وزارت تعریف می شود.

4- ارزش افزوده: ارزشی که پس از انجام الحاق، تغییر کاربری، هزینه های آماده سازی، سطح اشغال و تراکم مصوب به اراضی موضوع این آیین نامه ایجاد می شود.

5 - محدوده شهر: مطابق تعریف ماده (1) قانون تعاریف محدوده شهر و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها مصوب 1384.

6 - شهرک مسکونی: مطابق تعریف موضوع ماده (1) آیین نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها موضوع تصویب نامه شماره 31636/ت47097هـ مورخ 1391/2/20.

7- محدوده منفصل شهری: بخشی از حد کالبدی شهر در دوره طرح جامع مصوب که به صورت منفصل به عنوان یک یا بخشی از نواحی یا مناطق شهر اصلی می باشد و برای آن در قالب طرح های جامع و تفصیلی، ضوابط تدوین می شود و ملاک عمل قرار می گیرد.

8 - توافق: قراردادی که فی مابین وزارت و مالکین اراضی غیردولتی فاقد کاربری مسکونی به منظور تأمین زمین مورد نیاز اجرای طرح های حمایتی مسکن و یا احداث شهرک مسکونی بر مبنای ارزش افزوده ناشی از الحاق به محدوده شهر، تغییر کاربری، افزایش سطح اشغال، تعیین میزان تراکم و تصویب طرح حمایتی مسکن محدوده منفصل شهری در چهارچوب ضوابط این آیین نامه منعقد می شود و دارای ضمانت اجرا و آثار حقوقی الزام آور است.

ماده 2- در مواردی که به تشخیص وزارت و در راستای اجرای طرح های حمایتی مسکن و سیاست های ابلاغی، نیاز به اراضی غیردولتی باشد، وزارت با هماهنگی وزارتخانه های کشور و جهادکشاورزی نسبت به نیازسنجی و شناسایی اراضی مناسب جهت انجام توافق با مالکین آن ها بر اساس نیاز استان ها و شهرهای کشور و در چهارچوب احکام قانون، سند آمایش و طرح های توسعه و عمران مصوب و سایر قوانین و مقررات مرتبط اقدام خواهد کرد.

تبصره 1- قطعی شدن توافقات وزارت با مالکین اراضی غیردولتی مشروط به تصویب پیشنهاد مربوط در مراجع قانونی ذی ربط طرح های توسعه و عمران (کمیسیون ماده (5) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب 1351 با اصلاحات بعدی، کارگروه زیربنایی، توسعه روستایی، عشایری، شهری و آمایش سرزمین و محیط زیست، شورای برنامه ریزی و توسعه استان و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مطابق ضوابط مربوط) می باشد و عدم تصویب پیشنهاد، تعهدی برای طرفین توافق ایجاد نخواهد کرد.

تبصره 2- موارد مندرج در تبصره (2) ماده (9) قانون جهش تولید مسکن مصوب 1400، باغ های موضوع ماده (14) قانون زمین شهری مصوب 1366، مناطق درگیر فرونشست، اراضی که یک نوبت در کمیسیون موضوع تبصره (1) ماده (1) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب 1375 و اصلاحات بعدی آن مخالفت شده است، از شمول این آیین نامه مستثنی می باشند.

ماده 3- شیوه توافق با مالکین اراضی غیردولتی فاقد کاربری مسکونی برای الحاق به محدوده های شهری و یا شهرک سازی به شرح زیر است:

1- شناسایی اراضی مناسب و یا بررسی درخواست متقاضیان بخش غیردولتی دارای زمین برای اجرای طرح های مسکن حمایتی موضوع این آیین نامه با رعایت ماده (6) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب 1387 و ضوابط و مقررات مصوب شهرسازی و معماری.

2- بررسی و تأیید اولیه توسط حوزه معاونت شهرسازی و معماری ادارات کل راه و شهرسازی استان ها بر اساس طرح های توسعه و عمران، مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران از جمله مصوبه مورخ 1400/7/12 آن شورا با عنوان الزامات شهرسازی مربوط به تأمین اراضی مورد نیاز قانون جهش تولید مسکن و ضوابط و قوانین مرتبط.

3- اخذ استعلام از وزارت جهادکشاورزی در خصوص نوعیت و درجه خاک اراضی کشاورزی موضوع تبصره (2) ماده (9) قانون جهش تولید مسکن و وزارت نیرو در خصوص تأمین آب و برق.

4- اخذ سایر استعلامات مربوط از دستگاه های ذی ربط مطابق قوانین و مقررات مربوط.

5 - قیمت گذاری و تعیین سهم مالکین اراضی غیردولتی مورد تفاهم براساس آیین نامه اجرایی جزء (2) بند (ث) ماده (50) قانون موضوع تصویب نامه شماره 94915/ت63620 هـ مورخ 1404/6/18.

6 - انعقاد توافق نامه با مالک یا مالکین اراضی غیردولتی، مشتمل بر حقوق و تکالیف و نحوه تقسیم سهم طرفین مطابق با مفاد این آیین نامه و آیین نامه اجرایی جزء (2) بند (ث) ماده (50) قانون.

7- انتقال رسمی مالکیت زمین به وزارت در چهارچوب توافق نامه ظرف دو ماه.

8 - اخذ مصوبات لازم از مراجع ذی صلاح شامل:

الف - کارگروه زیربنایی، توسعه روستایی، عشایری، شهری و آمایش سرزمین و محیط زیست.

ب - شوراي برنامه ريزي و توسعه استان.

ج - شوراي عالي شهرسازي و معماري ايران.

تبصره - اراضي غيردولتي الحاقی به محدوده های شهرها مطابق جزء (2) بند (ث) ماده (50) قانون بدون نیاز به پرداخت هرگونه عوارض تغییر کاربري، سهم خدمات، تفکیک یا ورود به محدوده می باشد.

ماده 4- شیوه توافق با مالکین اراضي غيردولتي فاقد کاربري مسكوني از قبيل بافت هاي فرسوده و ناکارآمد شهري و بافت هاي مجاور آن در داخل محدوده های شهری به شرح زیر است:

1- شناسايي اراضي مناسب جهت انجام توافق و يا بررسي درخواست متقاضيان بخش غيردولتي داراي زمين با رعايت ضوابط و مقررات مصوب شهرسازي و معماري.

2- بررسي و تأييد اوليه توسط حوزه معاونت شهرسازي و معماري ادارات كل راه و شهرسازي استان ها بر اساس طرح هاي توسعه و عمران، مصوبات شوراي عالي شهرسازي و معماري ايران و ضوابط و قوانين ملاك عمل.

3- تهيه طرح با اعمال كليه احكام حمايتي و امتيازات و مشوق هاي موضوع قانون جهش توليد مسكن مصوب 1400 و بافت هاي فرسوده و ناکارآمد شهري جهت ايجاد ارزش افزوده در راستاي رفع ناکارآمدی هاي بافت هاي فرسوده و ناکارآمد شهري.

4- اخذ استعلامات مربوط از دستگاه هاي ذي ربط مطابق قوانين و مقررات موجود.

5 - قيمت گذاري و تعيين سهم مالکين اراضي غيردولتي مورد تفاهم براساس آيين نامه اجرايي جزء (2) بند (ث) ماده (50) قانون.

6 - انعقاد توافق نامه با مالك يا مالکين اراضي غيردولتي مشتمل بر حقوق و تکاليف و نحوه تقسيم سهم طرفين مطابق مفاد اين آيين نامه و آيين نامه اجرايي جزء (2) بند (ث) ماده (50) قانون.

7- انتقال رسمي مالکيت زمين به وزارت در چهارچوب توافق نامه ظرف دو ماه.

8 - اخذ مجوزهای لازم اجرای طرح از مراجع ذي صلاح (کمیسیون ماده (5) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب 1351 با اصلاحات بعدی و در صورت لزوم شوراي عالي شهرسازي و معماري ايران مطابق ضوابط مربوط) توسط وزارت جهت تغيير کاربري، تعيين تراکم و سطح اشغال.

تبصره 1- در راستاي تحقق کاربري هاي خدماتي داخل محدوده شهرها (منطقه و ناحیه)، وزارت مجاز به توافق با مالکين اين اراضي در چهارچوب مقررات اين آيين نامه مي باشد. در اين توافق سهم دولت و مالك از کاربري هاي مسكوني، انتفاعي و خدماتي غير انتفاعي متناسب با تراکم ساختماني تعيين مي گردد. همچنين كليه مناسبات مربوط به تغيير کاربري بر اساس آيين نامه نحوه بررسي و تصويب طرح هاي توسعه و عمران مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران درخصوص اين اراضي نيز جاري می باشد. اين توافق نامه صرفاً در خصوص کاربري هاي خدماتي غيرانتفاعي در مقياس شهر، منطقه و ناحیه مصداق دارد.

تبصره 2- هر يك از طرفين توافق متناسب با قدرالسهم خود از اراضي، متعهد به پرداخت هزينه طراحي و آماده سازي شامل تعيين بر و كف، تسطیح، اساس و زیر اساس، اجراي معابر، جوي و جداول و آسفالت مي باشند.

ماده 5 - در صورت تمايل و توافق طرفين، خريد سهم مالکين يا معاوضه آن با ساير اراضي وزارت از طريق تهاثر امکان پذير مي باشد.

ماده 6 - معابر به اضافه درصدي از مساحت زمين ها مطابق تبصره (6) ماده واحده قانون نحوه تقويم اينيه، املاك و اراضي موردنياز شهرداري ها مصوب 1370 در اختيار شهرداري ها قرار مي گيرد. در خصوص ساير کاربري های مرتبط با وظايف شهرداری ها فارغ از سهم شهرداری، بر اساس طرح مصوب و طبق قوانين مرتبط عمل خواهد شد.

ماده 7- كليه محوطه ها و اينيه هاي داراي ارزش تاريخي كه توسط وزارت ميراث فرهنگي، گردشگري و صنايع دستي به ثبت رسيده و يا واجد ارزش اعلام شده اند از شمول اين آيين نامه مستثني مي باشند.

معاون اول رئیس جمهور - محمدرضا عارف