



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

۱۱۱۱۷۳

شماره / اب ۶۴۶۸۸ هـ

تاریخ
۱۴۰۴ / ۷ / ۳

بسمه تعالی

«با صلوات بر محمد و آل محمد»

وزارت راه و شهرسازی - وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی

وزارت کشور - وزارت جهاد کشاورزی - سازمان حفاظت محیط زیست

هیئت وزیران در جلسه ۱۴۰۴/۶/۲۷ به پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی و تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و به استناد بند (پ) ماده (۵۰) قانون برنامه پنج ساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۴۰۳، آیین نامه اجرایی بند یادشده را به شرح زیر تصویب کرد:

آیین نامه اجرایی بند (پ) ماده (۵۰) 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 ۱- در این آیین نامه، اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می روند:

۱- قانون: قانون برنامه پنج ساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۴۰۳.

۲- وزارت: وزارت راه و شهرسازی.

۳- 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 ۱۳۸۷، قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰ و قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت مصوب ۱۴۰۰ توسط وزارت تعریف می شود.

۴- 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.

۵- محدوده شهر: مطابق تعریف ماده (۱) قانون تعاریف محدوده شهر و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها مصوب ۱۳۸۴.

۶- شهرک مسکونی: مطابق تعریف موضوع ماده (۱) آیین نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها موضوع تصویب نامه شماره ۳۱۶۳۶/ت/۴۷۰۹۷ هـ مورخ ۱۳۹۱/۲/۲۰.



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

۱۱۱۱۷۳

شماره / ب ۶۴۶۸۸ هـ

تاریخ
۱۳ / ۷ / ۱۴۰۴

۷- 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.

۸- 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 ۲- 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 جهاد کشاورزی نسبت به نیازسنجی و شناسایی اراضی مناسب جهت انجام توافق با مالکین آنها 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 ۱- 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 (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱ 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 ۲- موارد مندرج در تبصره (۲) ماده (۹) قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰، باغ های موضوع ماده (۱۴) قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶، مناطق درگیر فرونشست، اراضی که یک نوبت در کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۷۵ و اصلاحات بعدی آن مخالفت شده است، از شمول این آیین نامه مستثنی می باشند.

ماده ۳- شیوه توافق با مالکین اراضی غیردولتی فاقد کاربری مسکونی برای الحاق به محدوده های شهری و یا شهرک سازی به شرح زیر است:

۱- 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 (۶) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷ و ضوابط و مقررات مصوب شهرسازی و معماری.

۲- 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 ۱۴۰۰/۷/۱۲ آن شورا با عنوان الزامات شهرسازی مربوط به تأمین اراضی مورد نیاز قانون جهش تولید مسکن و ضوابط و قوانین مرتبط.



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

۱۱۹۱۷۳

شماره / ب ۶۴۶۸۸ هـ

تاریخ

۱۴۰۴ / ۷ / ۱۳

۳- اخذ استعلام از وزارت جهاد کشاورزی در خصوص نوعیت و درجه خاک اراضی کشاورزی موضوع تبصره (۲) ماده (۹) قانون جهش تولید مسکن و وزارت نیرو در خصوص تأمین آب و برق.

۴- اخذ سایر استعلامات مربوط از دستگاه‌های ذی ربط مطابق قوانین و مقررات مربوط.

۵- قیمت‌گذاری و تعیین سهم مالکین اراضی غیردولتی مورد تفاهم براساس آیین‌نامه اجرایی جزء (۲) بند (ث) ماده (۵۰) قانون موضوع تصویب‌نامه شماره ۹۴۹۱۵/ت/۶۳۶۲۰ هـ مورخ ۱۴۰۴/۶/۱۸.

۶- انعقاد توافق‌نامه با مالک یا مالکین اراضی غیردولتی، مشتمل بر حقوق و تکالیف و نحوه تقسیم سهم طرفین مطابق با مفاد این آیین‌نامه و آیین‌نامه اجرایی جزء (۲) بند (ث) ماده (۵۰) قانون.

۷- انتقال رسمی مالکیت زمین به وزارت در چهارچوب توافق‌نامه ظرف دو ماه.

۸- اخذ مصوبات لازم از مراجع ذیصلاح شامل:

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

ب- شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان.

ج - شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.

تبصره- اراضی غیردولتی الحاقی به محدوده‌های شهرها مطابق جزء (۲) بند (ث) ماده (۵۰) قانون بدون نیاز به پرداخت هرگونه عوارض تغییر کاربری، سهم خدمات، تفکیک یا ورود به محدوده می‌باشد.

ماده ۴- شیوه توافق با مالکین اراضی غیردولتی فاقد کاربری مسکونی از قبیل بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و بافت‌های مجاور آن در داخل محدوده‌های شهری به شرح زیر است:

۱- شناسایی اراضی مناسب جهت انجام توافق و یا بررسی درخواست متقاضیان بخش غیردولتی دارای زمین با رعایت ضوابط و مقررات مصوب شهرسازی و معماری.

۲- بررسی و تأیید اولیه توسط حوزه معاونت شهرسازی و معماری ادارات کل راه و شهرسازی استان‌ها بر اساس طرح‌های توسعه و عمران، مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و ضوابط و قوانین ملاک عمل.

۳- تهیه طرح با اعمال کلیه احکام حمایتی و امتیازات و مشوق‌های موضوع قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰ و بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری جهت ایجاد ارزش افزوده در راستای رفع ناکارآمدی‌های بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری.

۴- اخذ استعلامات مربوط از دستگاه‌های ذی ربط مطابق قوانین و مقررات موجود.

۵- قیمت‌گذاری و تعیین سهم مالکین اراضی غیردولتی مورد تفاهم براساس آیین‌نامه اجرایی جزء (۲) بند (ث) ماده (۵۰) قانون.



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

شماره ۱۱۱۱۷۳ / ب ۶۴۶۸۸ هـ
تاریخ
۱۴۰۴ / ۷ / ۱۳

۶- انعقاد توافق نامه با مالک یا مالکین اراضی غیردولتی مشتمل بر حقوق و تکالیف و نحوه تقسیم سهم طرفین مطابق مفاد این آیین نامه و آیین نامه اجرایی جزء (۲) بند (ث) ماده (۵۰) قانون.

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

۸- اخذ مجوزهای لازم اجرای طرح از مراجع ذیصلاح (کمیسیون ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱ با اصلاحات بعدی و در صورت لزوم شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مطابق ضوابط مربوط) توسط وزارت جهت تغییر کاربری، تعیین تراکم و سطح اشغال.

تبصره ۱- در راستای تحقق کاربری های خدماتی داخل محدوده شهرها (منطقه و ناحیه)، وزارت مجاز به توافق با مالکین این اراضی در چهارچوب مقررات این آیین نامه می باشد. در این توافق سهم دولت و مالک از کاربری های مسکونی، انتفاعی و خدماتی غیر انتفاعی متناسب با تراکم ساختمانی تعیین می گردد. همچنین کلیه مناسبات مربوط به تغییر کاربری بر اساس آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران درخصوص این اراضی نیز جاری می باشد. این توافق نامه صرفاً در خصوص کاربری های خدماتی غیرانتفاعی در مقیاس شهر، منطقه و ناحیه مصداق دارد.

تبصره ۲- هر یک از طرفین توافق متناسب با قدرالسهم خود از اراضی، متعهد به پرداخت هزینه طراحی و آماده سازی شامل تعیین بر و کف، تسطیح، اساس و زیر اساس، اجرای معابر، جوی و جداول و آسفالت می باشند.

ماده ۵- در صورت تمایل و توافق طرفین، خرید سهم مالکین یا معاوضه آن با سایر اراضی وزارت از طریق تهاتر امکان پذیر می باشد.

ماده ۶- معابر به اضافه درصدی از مساحت زمین ها مطابق تبصره (۶) ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی موردنیاز شهرداری ها مصوب ۱۳۷۰ در اختیار شهرداری ها قرار می گیرد. در خصوص سایر کاربری های مرتبط با وظایف شهرداری ها فارغ از سهم شهرداری، بر اساس طرح مصوب و طبق قوانین مرتبط عمل خواهد شد.

ماده ۷- کلیه محوطه ها و ابنیه های دارای ارزش تاریخی که توسط وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی به ثبت رسیده و یا واجد ارزش اعلام شده اند از شمول این آیین نامه مستثنی می باشند.

محمد رضا عارف

رئیس معاون اول رئیس جمهور

رونوشت به دفتر مقام معظم رهبری، دفتر رئیس جمهور، دفتر رئیس مجلس شورای اسلامی، دفتر رئیس قوه قضاییه، دفتر معاون اول رئیس جمهور، دبیرخانه مجمع تشخیص مصلحت نظام، دبیرخانه ستاد کل نیروهای مسلح، دیوان محاسبات کشور، دیوان عدالت اداری، سازمان بازرسی کل کشور، معاونت های قوانین و نظارت مجلس شورای اسلامی، امور تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات، کلیه وزارتخانه ها، سازمان ها و مؤسسات دولتی، معاونت های رئیس جمهور، نهادهای انقلاب اسلامی، روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران، دبیرخانه شورای اطلاع رسانی دولت و دفتر هیئت دولت.

(۲۰۲۷۴۳۲۶)