

آشنایی با قوانین و مقررات زمین و مسکن

نویسنده:

محمد حسین ازدری



استاد اری بهارخال و مختاری
معاونت امور عمرانی
دفتر امور شهری و شوراهای

وزارت کشور



سازمان شوراهای با و دیاری های کشور
پرونده مدیریت شهری و روستایی



پرونده فرهنگ بنر و معارف



شهرداری کرمان

سری منابع آموزشی شهرداری ها

سرشناسه: اژدری، محمدحسین. ۱۳۴۰ -

عنوان و نام پدیدآور: آشنایی با قوانین و مقررات زمین و مسکن / نویسنده محمدحسین اژدری: تهیه و تنظیم معاونت آموزشی پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی [سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور]؛ مجری استانداری چهارمحال و بختیاری، معاونت امور عمرانی، دفتر امور شهری و شوراهای - پژوهشکده فرهنگ، هنر و معماری جهاد دانشگاهی؛ مدیر پروژه محمود عیدی، حسین رجب‌صلاحي؛ ویراستار ته‌مینة فتح‌اللهی. مشخصات نشر: تهران: سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور، انتشارات: راه‌دان، ۱۳۹۰. مشخصات ظاهری: ۲۸۲ ص.

فروست: سری منابع آموزشی شهرداریها.

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۵۹۵۰-۴۸-۹

وضعیت فهرست‌نویسی: فی‌ها

یادداشت: کتابنامه: ص. ۲۶۶ - ۲۷۱.

موضوع: زمین‌داری شهری -- قوانین و مقررات -- ایران

موضوع: شهرسازی -- ایران -- آیین‌نامه‌ها

موضوع: ساختمان‌سازی -- قوانین و مقررات -- ایران

موضوع: مسکن -- قوانین و مقررات -- ایران

شناسه افزوده: عیدی، محمود

شناسه افزوده: رجب‌صلاحي، حسین

شناسه افزوده: سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور. پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی. معاونت آموزشی

شناسه افزوده: استانداری چهارمحال و بختیاری. دفتر امور شهری و شوراهای

شناسه افزوده: جهاد دانشگاهی. پژوهشکده فرهنگ، هنر و معماری

شناسه افزوده: سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور. انتشارات

رده‌بندی کنگره: ۴۲۵/۵۰۷/۵ KMH

رده‌بندی دیویی: ۳۴۴/۵۵۰۴۵

شماره کتابشناسی ملی: ۲۴۶۲۳۶۹

عنوان: آشنایی با قوانین و مقررات زمین و مسکن

ناشر: انتشارات سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور، راه‌دان

تهیه و تنظیم: معاونت آموزشی پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی

مجری: استانداری چهارمحال و بختیاری - پژوهشکده فرهنگ، هنر و معماری جهاد دانشگاهی

مدیر پروژه: محمود عیدی، حسین رجب‌صلاحي

ناظر پروژه: علی محمدی، یوسف جاهدی، شهرام شاکریان

نویسنده: محمدحسین اژدری

ویراستار: ته‌مینة فتح‌اللهی

نوبت چاپ: اول

شمارگان: ۳۰۰۰ نسخه

قیمت: ۶۵۰۰۰ ریال

تاریخ چاپ: تابستان ۱۳۹۰

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۵۹۵۰-۴۸-۹

پیشگفتار

گسترش شهرنشینی و مسائل و مشکلات خاص زندگی شهری، بیش از پیش ضرورت توجه همه جانبه به راهبردهای سودمند برای بهینه سازی زندگی ساکنان شهرها را لازم ساخته است. در میان عوامل تاثیرگذار در شهرها مانند محیط زیست شهری، حمل و نقل شهری، ایمنی شهری و برنامه ریزی شهری، یک عامل بسیار مهم که تاثیر فزاینده و تعیین کننده ای بر دیگر عوامل سازنده زندگی شهری دارد، مدیریت شهری است. هر فعالیت اجتماعی بدون وجود مدیریت سازمان یافته که اهداف و ابزارهای رسیدن به آنها را مشخص کند و فعالیتها را هماهنگ سازد - از هم می پاشد و به بی نظمی می گراید. شهرها نیز که پیچیده ترین و متنوع ترین جلوه های زندگی اجتماعی بشری را در خود دارند بدون وجود نظام مدیریت شهری که ضمن انجام برنامه ریزی های لازم برای رشد و توسعه آینده شهر به مقابله با مسائل و مشکلات کنونی آنها بپردازد بی سامان می گردند.

در نظریه های جدید مدیریت، به بالاترین سازمان از نظر کیفیت، سازمان متعالی می گویند. یک سازمان زمانی متعالی است که تمام اعضا به ماهیت ذاتی و درونی روابط خود اهمیت دهند، بدین معنا که هر فردی برای کارایی بیشتر از هیچ کوششی دریغ نورد. بر خلاف یک رابطه متقابل خشک و رسمی که در آن طرفین به چگونگی تقسیم منافع علاقمندی نشان می دهند، اعضاء یک سازمان متعالی و برتر بیشتر مایل اند بدانند چگونه هر یک از آنان می توانند نفع بیشتری به سازمان ارائه دهند، افزون بر این، تمامی اعضا سازمان به این موضوع علاقمندند که چگونه می توانند برای افراد خارج از سازمان نیز مثمر ثمر باشند.

نظام مدیریت شهری نیز می باید به جایگاه متعالی خود برای خدمات رسانی بهتر به منظور رضایتمندی هر چه بیشتر شهروندان کشور دست یابد. مهمترین راه برای رسیدن به این هدف برای نظام مدیریت شهری دست یابی به جریان دانش و اطلاعات بهتر در جهت اخذ تصمیم مناسب و کاهش خطاها در تصمیم گیری و اجرای می باشد. داشتن دانش و اطلاعات از عدم قطعیت در روند تصمیم گیری هاست. مهمترین ابزار دست یابی به اطلاعات در جهان امروز متون نوشتاری یا الکترونیک می باشد که اگر حاصل تلفیق علم و عمل باشند تاثیرگذاری آن به مراتب بر مخاطبین بیشتر خواهد بود. به منظور انتشار دست آوردهای جدید علمی و عملی در زمینه های مختلف مدیریت شهری پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی سازمان شهرداریها و دهیاری های کشور با همکاری دفتر امور شهری و شوراهای استانداری چهارمحال و بختیاری اقدام به انتشار کتب آموزشی ای با عناوین زیر نموده است تا

گامی هر چند كوچك در ارتقاء سطح علمى شهردارى ها كشور برداشته شده باشد .

۱- آشنائى با امور قراردادها و پيمان ها.

۲- آشنائى با قوانين و مقررات زمين و مسكن .

۳- آشنائى با تشرىفات مناقصه و مزايده در شهردارى هاى ايران .

۴- ذخيره سازى ، جمع آورى و انتقال پسماند .

۵- طرح هندسى خيابان هاى شهرى .

كتاب حاضر با عنوان آشنائى با قوانين و مقررات زمين و مسكن يكي از كتب اين مجموعه مى باشد كه در پنج فصل تهيه شده است عناوين اين فصول عبارتند از: فصل اول: قانون و مقررات فرادستى مرتبط ، فصل دوم: اراضى در آئينه قوانين ، فصل سوم: شهردارى ها ، فصل چهارم: اراضى در آئينه قوانين ثبتي ، فصل پنجم: چكيده اى از نظام دادرسى جمهورى اسلامى ايران .

در پايان از همكارى صميمانه آقايان محمود عيذى معاون امور عمرانى استاندارى چهارمحال و بختيارى ، حسين رجبى صلاحى معاون آموزشى پژوهشكده مديرى شهرى و روستائى سازمان شهردارى ها و دهيارى كشور و على محمدى مدير كل دفتر امور شهرى و شوراهاى استانداردى چهارمحال و بختيارى كه در تهيه ، تدوين و نشر اين كتاب تلاش فراوانى نمودند نهايت تقدير و تشكر به عمل مى آيد .

محمد رضا بمانيان

على اصغر عنايستانى

رئيس پژوهشكده مديرى شهرى و روستائى

استاندار چهارمحال و بختيارى

سازمان شهردارى ها و دهيارى هاى كشور

فهرست مطالب

عنوان	صفحه
پیشگفتار.....	۱
فصل اول: قانون و مقررات فرادستی مرتبط.....	۱
اهداف.....	۲
۱-۱. قانون اساسی.....	۳
۲-۱. چشم‌انداز جمهوری اسلامی ایران در افق ۱۴۰۴ هجری شمسی.....	۵
۳-۱. سیاست‌های کلی برنامه چهارم توسعه جمهوری اسلامی ایران.....	۷
خلاصه.....	۷
آزمون.....	۷
فصل دوم: اراضی در آئینه قوانین.....	۹
اهداف.....	۱۰
۱-۲. تعریف اراضی و انواع آن با توجه به قوانین و مقررات.....	۱۱
۲-۲. قوانین مربوط به این بخش.....	۱۳
۱-۲-۲. قانون راجع به تأسیس وزارت آبادانی و مسکن (مصوب ۱۳۴۲.۱۲.۲۶).....	۱۴
۲-۲-۲. قانون اصلاح مواد ۴ و ۶ قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن ۱۳۵۴/۳/۲۶.....	۱۸
۳-۲-۲. قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲.....	۱۹
۴-۲-۲. قانون ایجاد شهرهای جدید.....	۲۳
۳-۲. قانون زمین شهری.....	۲۷
۱-۳-۲. قانون اصلاح قانون زمین شهری (مصوب ۱۳۶۶.۲۲).....	۳۶
۲-۳-۲. بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.....	۳۷
۴-۲. حل مشکل اراضی بایر.....	۴۳
۱-۴-۲. قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها.....	۴۴
۲-۴-۲. قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها.....	۴۷

۳-۴-۲. قانون تفسیر قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادها مصوب ۱۳۷۰/۱۲/۱۵	۵۹
مجمع تشخیص مصلحت نظام.....	۶۰
۵-۲. قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادها.....	۶۰
۱-۵-۲. قانون اصلاح قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجراء ماده (۵۶) قانون جنگل ها و مراتع.....	۶۲
۲-۵-۲. قانون اصلاح قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی.....	۶۲
۳-۵-۲. قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن.....	۶۳
۴-۵-۲. قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن.....	۶۳
۵-۵-۲. قانون معاملات زمین مصوب ۱۳۵۴.۲.۲۸.....	۷۴
۶-۵-۲. قانون الحاق یک تبصره به ماده (۱) لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجراء برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸.....	۷۸
۷-۵-۲. قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی.....	۷۹
۶-۲. آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی احداث بنا و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها (مصوب ۱۳۵۵/۲/۲۷ هیات وزیران با اصلاحیه های بعدی).....	۸۳
خلاصه.....	۹۵
آزمون.....	۹۷
فصل سوم: شهرداری ها.....	۹۹
اهداف.....	۱۰۰
مقدمه.....	۱۰۱
۱-۳. قانون شهرداری.....	۱۰۲
۱-۱-۳. لایحه قانونی راجع به شهرداری ها که در تاریخ یازدهم تیرماه یک هزار و سی صد و سی و چهار به تصویب رسیده.....	۱۰۲
۲-۱-۳. قانون اصلاح پاره ای از مواد و الحاق مواد جدید به قانون شهرداری مصوب سال ۱۳۳۴ (مصوب ۱۳۴۵.۱۱.۲۷).....	۱۱۴

۳-۱-۳. قانون اصلاح پاره‌ای از مواد قوانین مربوط به شهرداری و نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۵۱.۴.۷.....	۱۳۵
۴-۱-۳. قانون الحاق دو تبصره به ماده ۵۵ و اصلاح تبصره یک ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها مصوب ۱۳۵۲.۵.۱۷.....	۱۳۶
۵-۱-۳. قانون اصلاح پاره‌ای از مواد قانون شهرداری مصوب ۱۳۵۴.۷.۲۹.....	۱۳۸
۶-۱-۳. قانون اصلاح پاره‌ای از مواد قانون شهرداری و الحاق ۶ ماده به آن مصوب ۱۳۵۳.۴.۱۵.....	۱۴۰
۷-۱-۳. قانون الحاق ۶ تبصره به ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مصوب ۱۳۵۶.۶.۸.....	۱۴۳
۸-۱-۳. قانون اصلاح تبصره (۱) ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها.....	۱۴۶
۲-۳. قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها.....	۱۴۷
۳-۳. قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها.....	۱۴۹
۴-۳. قانون راجع به منع توقیف اموال منقول و غیر منقول متعلق به شهرداری‌ها.....	۱۵۰
خلاصه.....	۱۵۱
آزمون.....	۱۵۲
فصل چهارم: اراضی در آئینه قوانین ثبتی.....	۱۵۳
اهداف.....	۱۵۴
مقدمه.....	۱۵۵
۱-۴. قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفندماه ۱۳۱۰ با آخرین اصلاحات و الحاقات.....	۱۵۵
۲-۴. قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و قانون اشتباهات ثبتی و اسناد معارض مصوب ۱۳۳۳ مصوب ۱۳۵۱.۱۰.۱۸.....	۱۸۶
۳-۴. قانون اصلاح بند ((هـ)) تبصره (۳) ماده (۱۴۸) اصلاحی از قانون اصلاح مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۷۶.....	۱۹۴
۴-۴. قانون اصلاح مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک.....	۱۹۶
۵-۴. اموال منقول و غیر منقول.....	۱۹۸
۱-۵-۴. در اموال غیر منقول.....	۱۹۸
۲-۵-۴. در اموال منقول.....	۲۰۰

۴-۶	قانون حفاظت و بهسازی محیط زیست	۲۰۱
۴-۷	قانون اصلاح قانون حفاظت و بهسازی محیط زیست	۲۰۸
	خلاصه	۲۰۹
	آزمون	۲۰۹
	فصل پنجم: چکیده ای از نظام دادرسی جمهوری اسلامی ایران	۲۱۱
	اهداف	۲۱۲
۵-۱	قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب	۲۱۳
۵-۲	دادرسی و انواع آن	۲۱۵
۵-۲-۱	تعریف دادرسی	۲۱۵
۵-۲-۲	انواع دادرسی	۲۱۵
۵-۲-۳	صلاحیت و انواع آن	۲۱۶
۵-۲-۴	دادخواست	۲۱۷
۵-۳	قانون آیین دادرسی مدنی (مصوب ۲۵ شهریور ماه ۱۳۱۸)	۲۲۱
۵-۴	طریق فوق‌العاده شکایت از احکام	۲۲۷
	خلاصه	۲۶۴
	آزمون	۲۶۴
	فهرست منابع و مراجع	۲۶۶