



مشخصات لایحه

عنوان:

لایحه دستورالعمل اجرایی بانک زمین منطقه ۲۲

(مشمول بر ۶ ماده و ۲ تبصره)



اسناد پیوست لایحه

خلاصه مشخصات لایحه:

- ۱- عنوان لایحه: دستورالعمل اجرائی بانک زمین منطقه ۲۲
- ۲- حوزه پیشنهاد دهنده: معاونت شهرسازی و معماری موضوع نامه شماره ۱۰۵۴۲۳۷ مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۲۶
- ۳- گزارش توجیهی مطابق با بخشنامه ۸۲۲۲۸۶ مورخ ۱۳۹۸/۰۷/۲۲: ☒ دارد ☐ ندارد
- ۴- الزام قانونی / اسناد فرادست / مصوبه شورای اسلامی شهر:
 - تبصره (۱) ماده (۹) مصوبه طرح تفصیلی ویژه منطقه ۲۲ ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۶۶/۹۳۱۸ مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۶
 - بندهای (۲)، (۸) و (۳۰) ماده (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵ و اصلاحات بعدی آن
 - قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب سال ۱۳۶۷ با اصلاحات بعدی
 - قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری مصوب سال ۱۳۹۰
- ۵- مفاد لایحه با قوانین و مقررات فرادست: ☐ مغایرت دارد ☒ مغایرت ندارد
- ۶- جلسه کارگروه تخصصی بررسی لوایح و طرح‌ها:

موضوع در پانصد و هشتاد و یکمین جلسه کارگروه مورخ ۱۴۰۰/۱۱/۱۱ بررسی و مورد تأیید قرار گرفت.



اسناد پیوست لایحه

متن لایحه:

دستورالعمل اجرایی بانک زمین منطقه ۲۲

مقدمه:

در اجرای تبصره یکم (۱) ماده نهم (۹) مصوبه «طرح تفصیلی ویژه منطقه ۲۲» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۶۶/۹۳۱۸ مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۶ و با توجه به بندهای (۲)، (۸) و (۳۰) ماده هشتادم (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵ و اصلاحات بعدی آن «دستورالعمل اجرایی بانک زمین منطقه ۲۲» به شرح ذیل تصویب می‌گردد.

ماده یکم (۱):

بانک زمین، صرفاً شامل مجموعه‌ای از اطلاعات مستند و مستدل از اراضی بلامعارض و متعلق به شهرداری تهران واقع در محدوده منطقه (۲۲)، منبعث از منابع ماده دوم (۲) این دستورالعمل است که با مسئولیت و پیگیری مستمر سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران و با همکاری شهرداری منطقه ۲۲، ادارات کل تشخیص و وصول درآمد، شهرسازی و طرح‌های شهری و تدوین ضوابط نظارت و صدور پروانه و سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری تهران؛ داده‌ها و اطلاعات آنها در «سامانه جامع املاک سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران» با عنوان «بانک زمین» حداکثر ظرف شش (۶) ماه پس از ابلاغ این مصوبه، مشخص و درج شده و به‌صورت متناوب توسط «کارگروه راهبری بانک زمین» مورد پایش، کنترل و هدایت قرار گرفته و اصلاحات مقتضی در آن اعمال و به‌روزرسانی خواهد شد.

ماده دوم (۲):

منابع «بانک زمین» شامل موارد ذیل است:

الف) اراضی حاصل از تحقق تبصره (۴) قانون «تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها» مصوب سال ۱۳۶۷ با اصلاحات بعدی

ب) اراضی مربوط به اعمال تبصره سوم (۳) ماده ۱۰۱ قانون شهرداری (اصلاحی ۱۳۹۰)

ج) اراضی در اختیار منطقه ۲۲ و اراضی که در چهارچوب مفاد ضوابط طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران به شهرداری واگذار شده و تاکنون نیز به غیر واگذار نشده و حقوق مکاتبه قانونی نیز بر آنها مترتب نشده است.



اسناد پیوست لایحه

ماده سوم (۳):

به منظور شفاف سازی، اطلاع رسانی عمومی، سیستمی نمودن فرایند و مراحل مربوط به تفکیک، افراز و تجمیع قطعات، اراضی و املاک واقع در محدوده شهرداری منطقه ۲۲ (موضوع بند نهم (۹) ضوابط و مقررات طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران)، به ویژه اجرایی نمودن پایش نحوه تأمین اراضی بانک زمین ناشی از اعمال تبصره سوم (۳) ماده صد و یک (۱۰۱) اصلاحی قانون شهرداری ها، شهرداری تهران مکلف است، حداکثر ظرف مدت شش (۶) ماه پس از تصویب و ابلاغ این دستورالعمل، کلیه اقدامات معطوف به سیستمی نمودن درخواست های تفکیک، افراز و تجمیع متقاضیان را در سامانه شهرسازی تدوین، راه اندازی و به انجام برساند.

ماده چهارم (۴):

به منظور برنامه ریزی و سیاست گذاری، راهبری، نظارت، کنترل و مدیریت چگونگی تخصیص اراضی «منابع بانک زمین» و ایجاد هماهنگی لازم با حوزه های ذی ربط و جلوگیری از تداخل امور و اصلاح فرآیندهای اجرایی با رعایت کلیه ضوابط و مقررات و مصوبات قانونی و در راستای تحقق تأمین سرانه های خدمات عمومی، آماده سازی زمین و نیز اعطای معوض املاک (صرفاً از محل منابع ناشی از تبصره چهارم (۴) ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها مصوب سال ۱۳۶۷ با اصلاحات بعدی) و رسیدگی به موارد خاص تأکید شده در تبصره یکم (۱) ماده نهم (۹) مصوبه طرح تفصیلی ویژه منطقه ۲۲ ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۶۶/۹۳۱۸ مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۶، «کارگروه راهبری بانک زمین خدمات عمومی» با اعضای زیر تشکیل می گردد:

الف- معاون شهرسازی و معماری شهرداری تهران رئیس کارگروه

ب- یک نفر از اعضای شورای اسلامی شهر تهران (به انتخاب شورا) عضو ناظر

ج- شهردار منطقه ۲۲ عضو و دبیر

د- مدیرکل شهرسازی و طرح های شهری عضو

ه- مدیرعامل سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات عضو

و- مدیرعامل سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران عضو



اسناد پیوست لایحه

ز - رئیس مرکز حقوقی شهرداری تهران

عضو

تبصره یک (۱): رسمیت جلسات و مصوبات کارگروه راهبری بانک زمین، با حضور و رأی اکثریت اعضا صاحب رأی (نصف + ۱ نفر) خواهد بود.

تبصره دو (۲): به فراخور موارد منعکس در دستور جلسات کارگروه مذکور، از توابع شهرداری، نمایندگان نهادها و دستگاه‌ها و کارشناسان و مهندسین مشاور ذیصلاح (بدون حق رأی)، دعوت به عمل خواهد آمد.

ماده پنجم (۵):

کارگروه راهبری بانک زمین موظف است ظرف مدت حداکثر سه (۳) ماه پس از ابلاغ مصوبه، نسبت به تهیه شیوه‌نامه اجرایی اقدام نموده و ضمن لحاظ چگونگی بهره‌برداری از اراضی بانک زمین بر اساس اسناد بالادست، به‌ویژه طرح تفصیلی ویژه منطقه ۲۲، ضرورت‌ها و نیازها و موارد غیرمترقبه و پیش‌بینی نشده، مراتب را به همراه نحوه و چگونگی انعکاس کلیه اقدامات به عمل آمده، مستندات و گزارش مربوطه جمع‌بندی نموده تا زمینه جهت ابلاغ شیوه‌نامه مذکور توسط شهردار محترم تهران فراهم گردد.

معاونت شهرسازی و معماری مکلف است با برنامه‌ریزی، برگزاری جلسات مستمر، اخذ مستندات، گزارشات، تعامل و تبادل نظر با دستگاه‌های ذی‌ربط و ذیصلاح، در چارچوب این مصوبه و دستاوردهای کارگروه راهبری، اقدام و نتایج حاصله را در قالب گزارشات شش (۶) ماهه به شورای اسلامی شهر تهران منعکس نماید.

ماده ششم (۶):

پس از لازم الاجراء شدن این دستورالعمل؛ تخصیص، واگذاری و بهره‌برداری از اراضی حاصل از منابع بانک زمین (موضوع ماده ۲)، بدون درج و ثبت کامل مشخصات و اطلاعات آنها در «سامانه جامع املاک سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران» با عنوان «بانک زمین» و اخذ مجوز لازم از «کارگروه راهبری بانک زمین» و همچنین تغییر نوع استفاده و احداث بنای مغایر با این دستورالعمل ممنوع خواهد بود.



گزارش توجیهی

توجیه حقوقی و قانونی:

مطابق ماده نهم (۹): مصوبه «طرح تفصیلی ویژه منطقه ۲۲» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۶۶/۹۳۱۸ مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۶ با عنوان «کاربری‌های خدماتی»؛ خدمات عمومی منطقه ۲۲ به استناد بند (ب) مصوبه مورخ ۹۸/۶/۱۲ شورای عالی معماری و شهرسازی در دو سطح محله‌ای - ناحیه‌ای و شهری - منطقه‌ای ملاک عمل خواهد بود. شهرداری تهران موظف شده در راستای تأمین نیازهای خدماتی جمعیت ساکن و آتی محدوده منطقه ۲۲، نسبت به تثبیت و جلوگیری از تغییر کاربری‌های خدماتی موجود و پیشنهادی طرح تفصیلی ویژه (مشمول بر: آموزشی، ورزشی، درمانی، پارک و فضای سبز، مذهبی، فرهنگی و هنری، تفریحی - گردشگری و تأسیسات و تجهیزات شهری) اقدام نماید.

به موجب تبصره یکم (۱) ماده مذکور نیز به منظور افزایش تحقق‌پذیری خدمات عمومی (شامل کاربری‌های آموزشی، درمانی، ...) و شفافیت آن در محدوده منطقه ۲۲، شهرداری تهران مکلف شده، اراضی و املاک سهم شهرداری، حاصل از اجرای تبصره (۳) ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری و تبصره (۴) ماده واحده قانون «تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها» را به همراه مواردی که کماکان در اختیار او بوده و یا قبلاً در چهارچوب مفاد ضوابط طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران به شهرداری واگذار شده و تاکنون نیز به غیر واگذار نشده و حقوق مکتسبه قانونی نیز بر آنها مترتب نشده باشد، از طریق سازوکار موسوم به «بانک زمین خدمات عمومی» نگهداری نموده و نسبت به تهیه و ارائه «شیوه‌نامه اجرایی بانک زمین»، به منظور تصویب در شورای اسلامی شهر تهران اقدام نماید.

توجیه فنی:

یکی از مهم‌ترین دغدغه‌های برنامه‌ریزان و مدیران شهری، نحوه توزیع و تخصیص منابع و خدمات شهری به صورت عادلانه در سطح مناطق مختلف شهر برحسب نیازهای جامعه شهری می‌باشد. به نظر می‌رسد شفاف‌سازی بررسی نحوه تخصیص و تمرکز منابع و خدمات شهری با تأکید بر رویکرد عدالت اجتماعی در مناطق مختلف کلانشهرها سال‌هاست مورد توجه دقیق و کارشناسی قرار نگرفته است و از همه مهم‌تر،



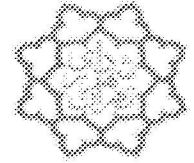
اعمال سیاست‌ها از نحوه بهره‌برداری از ثروت و اندوخته شهرها که همانا اراضی متعلق به مدیریت شهری و شهرداری می‌باشد بدون برنامه مدون و بدون تدوین نحوه جمع‌آوری و مستندسازی این اراضی به انجام رسیده و آمار و اطلاعات دقیق از نحوه استفاده از این اراضی در دهه‌های گذشته به‌طور دقیق و جامع در دسترسی نمی‌باشد.

از طرف دیگر نیز با توجه به اهمیت و نقش حساس زمین در توسعه و اقتصاد شهری و همچنین کمبود منابع موردنیاز و کاهش درآمد و عدم تحقق کامل درآمد پایدار شهری و افزایش سرسام‌آور قیمت زمین و عدم امکان اجرای طرح‌های توسعه شهری پس از گذشت سال‌ها از تصویب و عدم وجود منابع مناسب و متناسب اراضی شهری جهت ارائه معوض املاک واقع در طرح‌های خدماتی که مسئولیت اجرایی آن با شهرداری است، مدیریت اراضی شهری و این ثروت ملی، اهمیت فوق‌العاده‌ای پیدا کرده است.

از این رو اتخاذ راهکارهای مؤثر برای کنترل و برنامه‌ریزی نحوه تأمین و عرضه زمین و مدیریت صحیح و اصولی از این ثروت ملی و شفاف‌سازی دقیق آن در سطح شهرها مورد تأکید برنامه ریزان شهری و نظریه‌پردازان توسعه اقتصادی است. یکی از سیاست‌های پیشنهادی مسئولین ذی‌ربط در مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیرامون طرح تفصیلی ویژه منطقه ۲۲ تهران به شماره ۳۰/۸۵۳۳۵ مورخ ۱۳۹۸/۰۶/۱۲ و مصوبه «طرح تفصیلی ویژه منطقه ۲۲» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۶۶/۹۳۱۸ مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۶ شورای اسلامی شهر تهران و اتفاق نظر مدیریت شهری، ایجاد بانک زمین است. وظیفه اصلی بانک زمین، تأمین زمین برای توسعه هماهنگ شهر و عرضه آن با شرایطی مناسب برای اجرای برنامه‌های عمران شهری و منطقه‌ای است. ایجاد بانک زمین همچنین موجب می‌شود تا مدیریت شهری با برنامه مدون جهت تأمین خدمات عمومی در شهر، اقدامات مؤثر و اثربخش اعمال نماید و با رعایت حقوق شهری تمامی شهروندان استفاده بهینه از اندوخته و ثروت شهری در منافع عمومی برداشته شود.

در این راستا با توجه به مشکلات و معضلات کمبود خدمات و سرانه‌های عمومی در منطقه ۲۲، ضرورت ایجاد بانک زمین در این منطقه در اولویت قرار گرفت. پس از ایجاد بانک زمین در منطقه ۲۲ و بررسی بازخوردهای آن امکان تعمیم بانک زمین برای تمامی مناطق شهر تهران میسر خواهد بود.

در راستای تحقق الزام مقرر در مصوبه مرقوم، لایحه «دستورالعمل اجرایی بانک زمین منطقه ۲۲» به‌منظور طی مراحل تصویب در شورای اسلامی شهر تهران ارائه می‌گردد.



تاریخ: ۱۴۰۰/۱۲/۰۳

شماره: ۱۴۰۳۲۲۴/۱۰

پیوست: ۲

بسم الله الرحمن الرحيم

جناب آقای مهندس چمران
رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

موضوع: لایحه دستورالعمل اجرایی بانک زمین منطقه ۲۲

سلام علیکم

با احترام، در اجرای تبصره یکم (۱) ماده نهم (۹) مصوبه «طرح تفصیلی ویژه منطقه ۲۲» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۶۶/۹۳۱۸ مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۶ به پیوست لایحه «دستورالعمل اجرایی بانک زمین منطقه ۲۲» منضم به گزارش توجیهی مربوطه برای سیر مراحل تصویب در شورای اسلامی شهر تهران تقدیم می گردد.

علیرضا اکافی

رونوشت: جناب آقای فروزنده، معاون محترم برنامه ریزی، توسعه سرمایه انسانی و امور شورا

جناب آقای صارمی، معاون محترم شهرسازی و معماری



تاریخ: ۱۴۰۰/۱۲/۱۴

شماره: ۲۵۱۱۹/۱۶۰

پیوست: ۰

بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقای مهدی عباسی عضو محترم شورا و رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری

موضوع: ارجاع لایحه دستورالعمل اجرایی بانک زمین منطقه ۲۲

سلام علیکم؛

به پیوست تصویر نامه شماره ۱۰/۱۲۰۳۲۲۴ مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۰۳ جناب آقای علیرضا زاکانی شهردار محترم تهران در خصوص « دستورالعمل اجرایی بانک زمین منطقه ۲۲ » را ایفاد می‌نماید.

لایحه مزبور به صورت عادی ارائه و به شماره ۱۶۰/۲۴۳۷۲ مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۰۴ در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و در پنجاهمین جلسه رسمی شورا (دوره ششم) منعقد در تاریخ ۱۴۰۰/۱۲/۰۸ اعلام وصول شده است.

ضمن ارجاع لایحه مزبور به آن کمیسیون به عنوان کمیسیون اصلی سپاسگزار است وفق مقررات موضوعه و بندهای چهارم، پنجم و ششم ماده چهاردهم (۱۴) آیین‌نامه اجرایی تشکیلات، انتخابات داخلی و امور مالی شوراهای اسلامی شهرها مصوب ۱۳۷۸/۱/۱۱ هیأت وزیران و ماده یازدهم (۱۱) و سیزدهم (۱۳) دستورالعمل نحوه اداره جلسات، رأی‌گیری و بررسی پیشنهادهای واصل شده به شورا مصوب ۱۳۹۲/۲/۱۹ شورای عالی استانها، گزارش نهایی آن کمیسیون دال بر تأیید یا رد عین لایحه و یا انجام اصلاحات در متن آن را تا تاریخ ۱۴۰۱/۰۱/۱۵ دفتر هیأت‌رئیس و مصوبات شورای اسلامی شهر تهران ارسال فرمایید تا متعاقباً در دستور کار صحن علنی شورا قرار گیرد. م/ ۵/۱۳۲/۱

تایید رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: - جناب آقای دکتر علیرضا زاکانی شهردار محترم تهران بازگشت به لایحه مزبور جهت استحضار و دستور هماهنگی .

- روسای محترم کمیسیون‌های عمران و حمل و نقل؛ سلامت، محیط زیست و خدمات شهری؛ فرهنگی، اجتماعی؛ برنامه و بودجه؛ نظارت و حقوقی با تصویر لایحه مزبور جهت استحضار و ارائه گزارش به کمیسیون اصلی و دفتر هیأت‌رئیس و مصوبات .

- رئیس محترم کمیته تنقیح مصوبات شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار .

- رئیس محترم مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهرداری تهران جهت استحضار و اعلام نظر کارشناسی به شورای اسلامی شهر تهران و دفتر هیأت‌رئیس و مصوبات .

- دفتر هیأت‌رئیس و مصوبات جهت پی‌گیری (۵/۱۳۲/۱).