



مقاله

مجلس اول و قانون اراضی شهری

تلخیص: فائزه حسنی

در شماره ۲۶ نشریه چشم‌انداز ایران گفت‌وگویی با آقای کمال اطهاری با عنوان «پروژه‌های مستغلات» به چاپ رسید. در آن گفت‌وگو به «قانون اراضی شهری» مصوب مجلس اول اشاره شد. در این راستا و به منظور آشناسدن با سیر تدوین قانون اراضی شهری بر آن شدیم تا مروری دوباره به روند تصویب آن داشته باشیم. به این منظور با مسئولان وقت در دولت موقت، آقایان مهندس کتیرایی و مهندس توسلی تماس گرفته شد. در این رابطه جزوه‌ای را با عنوان بررسی قانون اراضی شهری از انتشارات نهضت آزادی ایران به تاریخ اردیبهشت ماه ۱۳۶۱ در اختیار نشریه گذاردند. ضمن تشکر، خلاصه‌ای از آن در زیر می‌آید. این قانون پس از سه بار برگشت از سوی شورای نگهبان به مجلس شورای اسلامی، سرانجام با حکم امام بر اساس تشخیص ضرورت‌ها و عناوین ثانویه، به تصویب رسیده است.

مشکل زمین‌های شهری

در رژیم پیشین بورس‌بازان زمین بخصوص یهودیان و وابستگان رژیم بسا ایجاد بورس زمین و افزایش تصنعی قیمت، قسمت عمده‌ای از درآمد طبقات متوسط و پایین جامعه را جذب و به یغما می‌بردند. از سوی دیگر چون کارهای تولیدی مشکلات زیاد و سود کمی داشت از طبقات مختلف مانند بازاری‌ها، پزشکان، مهندسیین وارد بورس زمین شدند تا با کمترین کار و حداقل زمان، بیشترین سود را به دست بیاورند. در سال ۱۳۵۶ دولت‌هایی که نقش مهار کردن حرکت‌های انقلابی مردم را داشتند در شهر تهران محدوده قانونی ۵ ساله را تا مرز محدوده ۲۵ ساله گسترش دادند تا رضایت طبقات کم‌درآمد و کارمندان سالم دولت را که تحت فشار بودند جلب کنند. این حرکتی بود که بدون آن که طرح‌های تفصیلی و شهرسازی آماده شده و خدمات لازم را تأمین کرده باشند، انجام گرفت. پس از پیروزی انقلاب اسلامی بحران زمین به وجود آمد. نمایندگان زمین‌داران وابسته فراری و زمین‌داران حرفه‌ای شروع به فروش بی‌رویه زمین‌های خود و حتی زمین‌های دولتی با قیمت‌های بالا کردند. بالا رفتن اشتهای مسکن در جامعه بخصوص با اظهار نظر غیرمسئولانه برخی از افراد به آشفتنگی مسئله زمین دامن زد، به طوری که به جای اختصاص دادن حساب ۱۰۰ امام، که برای کمک به مسکن محرومان در روستاها و شهرهای کوچک افتتاح شده بود، آن را در شهرهای بزرگ بویژه تهران متمرکز ساختند.

دولت موقت برای مقابله با بحران، لایحه لغو مالکیت اراضی موات شهری را تهیه کرد که در ۱۳۵۸/۴/۵ به تصویب شورای انقلاب رسید و تا حدی قیمت زمین شکسته شد. باید اشاره کرد که نقش شعارهای افراطی و تندروی‌های اوایل انقلاب در ادامه بحران زمین بی‌تأثیر نبود. از سوی دیگر به علت فشار مالکان زمین‌های

شهری و نارسایی‌هایی که در قانون بود، وزارت مسکن و شهرسازی نتوانست در بعضی از شهرهای بزرگ قانون را اجرا کند و اقدامات نسنجیده‌ای که بعد از دولت موقت انجام شد مانند منع معاملات مسکن در سراسر ایران، به تدریج مسئله زمین و مسکن را با بحران شدیدی روبه‌رو ساخت. دولت موقت مرتباً از شخصیت‌ها و روحانیون مسئول درخواست می‌کرد که با کار توضیحی در مهار کردن بحران و هرج و مرج همکاری کنند. در این مورد فقط امام خمینی (ره) بود که با یک پیام و یک اعلامیه گره‌گشایی کردند.

سیر تحول تدوین قانون اراضی شهری

پس از پیروزی انقلاب اسلامی هرج و مرجی در امر زمین به وجود آمد و سودجویان، اخلاص گران و فرصت‌طلبان به آن دامن می‌زدند و افرادی از طریق فروش زمین، دسترنج مردم را به ناحق به جیب می‌زدند. با توجه به این شرایط، دولت موقت انقلاب با قاطعیت و واقع‌بینی مسئله زمین را با اولویت در دستور کار خود قرار داد. مهندس مصطفی کتیرایی وزیر مسکن و شهرسازی وقت با همکاری مهندس توسلی شهردار وقت تهران و تعدادی از کارشناسان مربوطه مسئله اراضی شهری را دنبال کرده و جنبه‌های فقهی آن را با نظر فقهای شورای انقلاب و حوزه علمیه قم و امام (ره) تنظیم کردند، که مجموعه آن به صورت قانونی شد که در تاریخ ۱۳۵۸/۴/۵ به تصویب شورای انقلاب رسید. با توجه به این که در مورد مالکیت زمین‌های موات بین علمای اسلامی اختلاف نظری وجود نداشت، اساس قانون بر لغو مالکیت اراضی موات گذارده شد. چنانچه در مقدمه آن آمده است: «از آنجا که طبق موازین اسلام زمین موات ملک کسی شناخته نمی‌شود در اختیار دولت اسلامی است و اسناد مالکیتی که در رژیم سابق نسبت به زمین‌های موات در داخل محدوده شهری یا خارج آن صادر شده برخلاف موازین اسلام و مصلحت مردم بوده

چون کارهای تولیدی مشکلات زیاد و سود کمی داشت از طبقات مختلف مانند بازاری‌ها، پزشکان، مهندسیین وارد بورس زمین شدند تا با کمترین کار و حداقل زمان، بیشترین سود را به دست بیاورند

پس از پیروزی انقلاب اسلامی بحران زمین به وجود آمد. نمایندگان زمین‌داران وابسته فراری و زمین‌داران حرفه‌ای شروع به فروش بی‌رویه زمین‌های خود و حتی زمین‌های دولتی با قیمت‌های بالا کردند

است.»

قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن به شرح زیر تصویب می‌شود: «به موجب تبصره قانونی، دولت به کسانی که یک قطعه زمین کوچک برای سکونت شخصی خود تهیه کرده‌اند و فاقد خانه مسکونی می‌باشند حداقل سه سال مهلت داده تا بتوانند به عمران زمین خود بپردازند.»

در مورد زمین بایر که بین فقهای اسلامی اختلاف نظر وجود داشت و در عمل حل اختلافات به سرعت امکان‌پذیر نبود، دولت موقت آیین‌نامه‌ای تهیه کرد که ضمن آن براساس نظریات علمای شورای انقلاب و نظریات امام(ره) شرایط احیا و عمران زمین‌ها را مشخص کرد تا سازمان‌های عمران اراضی شهری بتوانند با اجرای قانون از سوءاستفاده‌ها پیشگیری کنند. این آیین‌نامه در ۱۳۵۸/۵/۲۲ به تصویب هیئت وزیران دولت موقت رسید و با سه اصلاحیه مشکلات اجرایی را تا حدی برطرف کرد. اما در بعضی از شهرها به علت فشار مقامات محلی، سازمان عمران اراضی شهری نتوانست به وظایف خود عمل کند و در برخی از شهرها نیز تندروری‌های مجریان، باعث تضییع حقوق برخی شد و در نتیجه این قانون نتوانست هرج‌ومرج پیش آمده را به نفع مردم کنترل کند. قانون فوق شامل اراضی داخل محدوده قانونی ۲۵ ساله شهرها می‌شد و در مورد حریم شهرها مسکوت بود. وقتی در داخل محدوده اعمال کنترل شود تخلفات به‌طور طبیعی به سمت خارج محدوده و حریم شهر منتقل می‌شود. به همین دلیل شهرداری تهران، برای حفاظت حریم شهر، لایحه قانونی تهیه و به شورای انقلاب تسلیم کرد که در جلسه مورخ ۱۳۵۹/۱/۶ به تصویب شورای انقلاب رسید. براساس این قانون تمامی اراضی واقع بین محدوده بیست و پنج ساله قانونی شهر تهران و حریم استحفاظی آن که به صورت موات معطل مانده و در آن عمران و آبادی به عمل نیامده بود، مالکیت نسبت به آنها طبق مفاد قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری لغو شد.

بعد از اجرای قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری، عده‌ای از مالکین به تفکیک و انتقال اراضی موات شهری خود با اسناد عادی (قولنامه) به تاریخ قبل، اقدام کردند. این تخلفات و تجاوزات قانونی موجب شد تا لایحه قانونی توسط شهرداری تهران تهیه و به شورای انقلاب تسلیم شده و در ۱۳۵۹/۲/۶ به تصویب شورای انقلاب رسید.

لایحه اراضی شهری

این لایحه در اوایل سال ۱۳۵۹ در ۱۹ ماده و ۹ تبصره توسط مهندس یحیوی، وزیر مسکن و شهرسازی وقت به شورای انقلاب تسلیم شد. در این لایحه مالکیت زمین‌های بایر شهری پذیرفته شده و براساس قیمت‌های منطقه‌ای و اعمال مالیات تصاعدی، زمین‌های بایر در اختیار دولت قرار

می‌گرفت. با توجه به این که ضریب مالیاتی مبالغ ۱۵۰۰۰۰۰ ریال به بالا، ۹۸ درصد منظور شده بود در عمل حداکثر حدود ۱۵۰۰۰۰۰ ریال بابت بهای زمین به مالکان زمین‌های بایر شهری تعلق می‌گرفت. این قانون در کمیسیون مربوطه در شورای انقلاب بررسی شد و تصویب آن به تعویق افتاد تا در مجلس شورای اسلامی مطرح شود و سرانجام در تاریخ ۱۳۵۹/۵/۲۸ این لایحه به صورت طرح با امضای ۱۸ نفر از نمایندگان به مجلس تقدیم شد. ضرورت طرح در مورد انفصال و رعایت موازین شرعی در امر زمین ذکر شده بود، همچنین ایجاد هماهنگی در امر

سیاست زمین و مسکن در محدوده قانونی شهرها و جلوگیری از بورس‌بازی زمین، دلیل دیگری برای تهیه این طرح به‌شمار می‌رفت. طرح مربوطه به کمیسیون‌های: امور قضایی، مسکن و شهرسازی، امور داخلی کشور، اوقاف، امور کشاورزی و عمران روستاها، امور اقتصادی و دارایی ارجاع گردید و پس از بررسی در کمیسیون‌های امور قضایی و مسکن و شهرسازی به اتفاق آراء رد شد.

اشکالات اصولی که به آن وارد بود عبارت بود از:

۱- مشکلات اجرایی قانون. ۲- مخلوط‌شدن موارد اجرایی و آیین‌نامه‌ای با قانون. ۳- غیرمعتدل بودن و عدم هماهنگی ضرایب مالیاتی با سایر قوانین مالیاتی.

پس از بررسی ایرادات، دو کمیسیون قضایی و مسکن و شهرسازی، طرح جدیدی تهیه کردند، ولی هر کدام گزارش جداگانه‌ای به مجلس تقدیم کردند، زیرا در مورد ماده ۹ آن با هم توافق نداشتند. نکات برجسته طرح عبارت بود از:

۱- اراضی موات شهری، ملک دولت است و کسانی که این گونه زمین‌ها را در اختیار داشته‌اند، فقط می‌توانند یک قطعه کوچک در اختیار داشته باشند و حداکثر ظرف مدت ۲ سال، عمران و احیا کنند.

۲- مالکین اراضی بایر شهری در شهرهای بیش از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت تا یک هزار متر مربع و در شهرهای با جمعیت کمتر از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت تا یک هزار و پانصد متر مربع را طبق ضوابط شهرسازی عمران کنند یا به دولت بفروشند و اضافه بر آن فقط به دولت و با تقویم دولت قابل واگذاری است.

۳- تشخیص عمران، احیا و تأسیسات متناسب و تمیز بایر و موات با وزارت مسکن و شهرسازی و آیین‌نامه اجرایی آن خواهد بود.

۴- برای متجاوزین به زمین‌های دولتی حبس از شش ماه تا سه سال پیش‌بینی شده بود.

۵- در ماده ۹ کمیسیون امور قضایی تأکید شده که زمین‌های بایر شهری که براساس قانون قبلی در اختیار دولت و طرح‌های عمرانی قرار گرفته باشد براساس مفاد این قانون، قیمت آن به مالکان قبلی آنها پرداخت شود. این ماده مورد قبول کمیسیون مسکن و شهرسازی نیز قرار گرفت. در شور اول بررسی این طرح، از سوی ۳۳ نماینده، نزدیک به ۳۰۰ پیشنهاد رسید که در مقایسه با سایر طرح‌ها و لوایح تا آن زمان، این گونه مشارکت نمایندگان بی‌سابقه بوده

است. در جریان بررسی طرح پیشنهادی در مجلس و به دنبال اعتراضاتی که به آیین‌نامه اجرایی قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری، مصوبه دولت موقت شده بود، شورای نگهبان در تاریخ ۱۳۵۹/۱۱/۱۵، آیین‌نامه مزبور را غیرشرعی اعلام کرد و از این تاریخ کار سازمان‌های عمران

و اراضی شهری، مختل و یا متوقف شد. طرح اراضی شهری براساس پیشنهادات نمایندگان در دو کمیسیون فوق اصلاح شد. نکات مهم اصلاحی عبارت بود از:

- ضرورت اعمال حکم قبیحه جامع‌الشرایط (مقام رهبری) برای تصویب قانون.

- مالکان اراضی موات و بایر شهری (در مورد مالکان زمین موات در صورتی که فاقد واحد مسکونی مناسب باشند) می‌توانند فقط قطعه زمینی را به مساحت کمتر از دو برابر بالاترین حداقل نصاب تفکیکی مناطق مسکونی در شهر

نقش شعارهای افراطی و تندروری‌های اوایل انقلاب در ادامه بحران زمین بی‌تأثیر نبود. از سوی دیگر به علت فشار مالکان زمین‌های شهری و نارسایی‌هایی که در قانون بود، وزارت مسکن و شهرسازی نتوانست در بعضی از شهرهای بزرگ، قانون را اجرا کند

محل وقوع زمین و حداکثر تا یک هزار متر مربع طبق ضوابط شهرسازی، عمران و احیا کنند.

- دولت می تواند به جای زمین هایی که بیش از سه هزار متر مربع می باشد از سایر اراضی دولتی با ارزش معاملاتی معادل به فروشندگان واگذار کند.

- تشخیص عمران و احیای تأسیسات مناسب و تمییز بایر و موات اراضی با کمیسیون مرکب از نمایندگان وزرای دادگستری و مسکن و شهرسازی و شهردار محل، طبق آیین نامه اجرایی آن خواهد بود.

از نکات برجسته دیگر می توان به این ماده اشاره کرد که: متخلفان از قانون علاوه بر پرداخت جریمه نقدی از یکصد هزار تا ده میلیون ریال به حبس جنحه از سه ماه تا سه سال محکوم خواهند بود.

- زمین هایی که براساس قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری واگذار شده است به قوت خود باقی خواهد بود.

- بهای واگذاری زمین به اشخاص از قیمت های مصوب منطقه ای نباید تجاوز نماید.

- افراد تحت تکفل فقط می توانند یک برگ عمران دریافت کنند.

این بار نیز در گزارش کمیسیون امور قضایی تفاوت بیشتری در چند مواد به چشم می خورد. پس از طرح گزارش در مجلس، سرانجام طرحی که از سوی کمیسیون مسکن و شهرسازی ارائه شده بود با برخی تغییرات جزئی به تصویب نمایندگان رسید. این طرح از سوی شورای نگهبان رد شد. دلایل رد مصوبه به این شرح بود:

«موادی که با اراضی بایر و دایر ارتباط دارد مغایر با آیه کریمه «...لا تأکلوا اموالکم بینکم بالباطل الا ان نکون تجاره عن تراض» (نسا: ۲۹) و حدیث شریف «لا یحل مال امری مسلم الا عن طیب نفسه» و قاعده مسلم «الناس مسلطون علی اموالهم» می باشد و با اکثریت آرای فقها رد شد. همچنین تبصره ای که در مورد اراضی وقفی که مقرر می داشت اراضی غیر موات وقفی به وقفیت خود باقی و عمل به وقف می شود، به موجب «الوقوف علی حسب ما یوقفها اهله» تأیید نشد و مورد دیگر ایراد این بود که تشخیص زمین بایر و موات در صورت بروز اختلاف نظر میان دولت با صاحبان این اراضی، با مقامات صالح قضایی است.

تشخیص موضوع با اکثریت نمایندگان

پس از رد طرح از سوی شورای نگهبان، مجلس بر سر مصوبات خود پافشاری می کرد. امام خمینی (ره) در پاسخ آقای هاشمی رفسنجانی رئیس مجلس طی حکمی به نمایندگان مجلس برای تشخیص عنوان ثانویه تفویض اختیار کردند. در بخشی از نامه رئیس مجلس آمده است که قسمتی از قوانینی که در مجلس شورای اسلامی به تصویب می رسد به لحاظ تصمیمات کل امور و ضرورت حفظ مصالح یا دفع مفاسدی است که بر حسب احکام ثانویه به طور موقت باید اجرا شود و در

متن واقع مربوط به اجرای احکام و سیاست های اسلام و جهاتی است که شعائر مقدس راضی به ترک آنها نمی باشد و در رابطه با این گونه قوانین به اعمال ولایت و تنفیذ مقام رهبری که طبق قانون اساسی قوای سه گانه را تحت نظر دارند احتیاج پیدا می شود. امام خمینی (ره) در پاسخ گفته اند: آنچه در حفظ نظام جمهوری اسلامی دخالت دارد که فعل یا ترک آن موجب اختلال نظام می شود و آنچه ضرورت دارد که ترک آن یا فعل آن مستلزم فساد است و آنچه فعل یا ترک آن مستلزم حرج است، پس از تشخیص موضوع به وسیله اکثریت و کلای مجلس شورای اسلامی با تصریح به موقت بودن آن مادام که موضوع محقق است و پس از رفع موضوع خود به خود لغو می شود، مجازند در تصویب و اجرای آن، و باید تصریح شود که هریک از متصدیان اجرا از حدود مقرر تجاوز نمود مجرم شناخته و تعقیب قانونی و تعزیر شرعی می شود. به دنبال تفویض اختیار از سوی رهبری به قوه مقننه، کمیسیون مسکن و شهرسازی طرح مصوبه را پس از تجدیدنظر به مجلس تقدیم کرد با این تفاوت که مدت اجرای قانون ۵ سال تعیین شد، همچنین مجازات متصدیان امور در صورت تخلف در نظر گرفته شد و در مورد دریافت یک برگ عمران، همسر از افراد تحت تکفل استثنا گردید. پس از تصویب نمایندگان و ارجاع به شورای نگهبان، مجدداً شورا ایرادات زیر را وارد کرد:

- ۱- ضرورت مسکن در تمام شهرها و شهرک ها در حدی که مجوز رفع ید از احکام اولیه باشد علی السوا نیست.
- ۲- تقویم اراضی براساس تقویم منطقه ای با کسر ارزش خدماتی به تأیید نرسید.

بدین ترتیب طرح به مجلس بازگشت نمود. کمیسیون مسکن و شهرسازی متوجه اختلاف برداشت بین مکتوب امام و سخنان شفاهی ایشان شده و طی نامه ای به رئیس مجلس اختلاف را مطرح و کسب تکلیف نمودند. امام خطاب به بسیج مستضعفان گفته بودند: ... شورای نگهبان در نظارت به قوانینی که می گذرد چه مربوط به مسائلی باشد که تماس با احکام اولیه شرعی دارد و یا احکام ثانویه، با مراعات همه جوانب نظر دهند. شورای نگهبان بر این اساس، تشخیص مجلس را کافی ندانسته بود. در حالی که در پاسخ امام به رئیس مجلس، حق تشخیص ضرورت با اکثریت مجلس بود. در نتیجه در ۱۳۶۰/۱۲/۳، رئیس مجلس همراه با رئیس جمهور، نخست وزیر و رئیس دیوان عالی کشور مشکل را خدمت امام خمینی مطرح ساخت و امام تصریح نمودند که «تشخیص ضرورت بنا مجلس است با نظر خبرگان و شورای نگهبان در این جهت دخالتی نباید بکند». پس از این اختیارات کمیسیون مسکن و شهرسازی براساس نظرات امام خمینی طرح را اصلاح و به مجلس تقدیم نمود. تغییرات اصلی به این شرح بود:

- ۱- تقویم دولت براساس قیمت منطقه ای است.
- ۲- بهای واگذاری زمین حداکثر قیمت

دولت موقت مرتباً از شخصیت ها و روحانیون مسئول درخواست می کرد که با کار توضیحی در مهار کردن بحران و هرج و مرج همکاری کنند

دولت دکتر مصدق اقدام به تأسیس بانک ساختمانی کرد و زمین های موات شهری را که در اختیار دولت بود مانند منطقه نارمک، به بانک واگذار نمود. بانک طرح شهرسازی منطقه را تهیه و تأسیسات اولیه شهری را ایجاد کرد و به افراد واجد شرایط که فاقد واحد مسکونی مناسب بودند با قیمت بسیار نازل، زمین واگذار کرد و خود رأساً با امکانات اجرایی که فراهم ساخته بود اقدام به ایجاد واحدهای مسکونی و ساختمان های عمومی نمود

منطقه‌ای است. در صورتی که قیمت تمام شده برای دولت بیش از قیمت‌های منطقه‌ای باشد با بهای تمام شده واگذار می‌شود. ۳. تشخیص عمران، احیا و تأسیسات متناسب و تمیز بایر و موات اراضی با کمیسیون مرکب از نمایندگان وزرای دادگستری، مسکن و شهرسازی و شهردار محل طبق آیین‌نامه اجرایی می‌باشد. تشخیص کمیسیون ظرف ده روز از تاریخ اعلام وزارت مسکن و شهرسازی قابل اعتراض در دادگاه محل است. دادگاه نسبت به اعتراض مدعی خارج از نوبت رسیدگی کرده و حکم صادره قطعی است. این طرح با اندک تغییراتی در ۱۳۶۰/۱۲/۲۷ از تصویب نمایندگان مجلس گذشت و شورای نگهبان در ۱۳۶۰/۱۲/۲۹ پس از یک‌سال و نیم بررسی در سطوح مختلف طرح را تصویب نمود به طوری که رئیس مجلس در خطبه نماز جمعه تصویب این قانون را عیدی برای افراد بی‌مسکن و محرومان اعلام داشت.

نقد و بررسی کارشناسی

اساس قانون اراضی شهری مصوب، در واقع همان قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و اصلاحیه‌های آن بود که در ۱۳۵۸/۴/۵ به تصویب دولت موقت و شورای انقلاب رسیده بود با این تفاوت که مشکلات اجرایی قانون قبلی را مرتفع می‌کرد. اما به علت روشن نبودن مبانی «احیاء» در محدوده شهرها باعث بروز مشکلاتی در اجرا می‌شد. بنابر پیش‌بینی کارشناسان، ازدیاد ارزش زمین‌های بایر یا دایر کشاورزی در محدوده شهرها تماماً به دلیل «احیاء» کشاورزی نمی‌باشد و بنابراین به‌جز ارزش اولیه این زمین‌ها، ارزش اضافی آنها متعلق به عموم مردم است و بنابراین پرداخت بهای زمین‌های بایر یا دایر براساس قیمت منطقه‌ای غیر معادله بوده و اجحافی است به کسانی که زمین‌های موات را قبلاً با همان نسبت خریداران زمین‌های بایر خریداری کرده‌اند. به همین دلیل ممکن است فشار روی کمیسیون‌های تمیز زمین موات و بایر با توجه به ارتباطات اجتماعی کم نباشد و خود زمینه انحراف و فساد را فراهم می‌سازد. بنابراین نقطه ضعف قانون می‌تواند پرداخت‌های ناحق باشد. اما محور اصلی آن اعمال حاکمیت و نظارت بر زمین‌های شهری توسط دولت و جلوگیری از مفاسد گذشته بخصوص بورس‌بازی زمین بود. از مزایای تصویب این قانون، ایجاد تأسیسات و خدمات لازم شهری مانند شبکه ارتباطی، فضای سبز، فضای آموزشی و فرهنگی، فضای بهداشتی و ورزشی، مناطق

تجاری، آبریزگاه‌ها و... در نظر گرفته می‌شد و دولت می‌توانست با اجرای این قانون برای خدمات شهری برنامه‌ریزی کند. گذشته از آن، با کاهش قیمت زمین و کنترل آن تهیه مسکن برای مردم تسهیل می‌شد و برخلاف قبل که تا حدود ۷۵ درصد قیمت واحد مسکونی را ارزش زمین تشکیل می‌داد، در شرایط متعادل قیمت زمین از حدود ده درصد قیمت واحد مسکونی متجاوز نبود. البته مسکن مورد نیاز افراد می‌تواند با تسهیلاتی توسط خود مردم تأمین شود، مانند طرحی که در زمان حکومت دکتر مصدق اجرا شد؛ به طوری که دولت در آن زمان اقدام به تأسیس بانک ساختمانی کرد و زمین‌های موات شهری را که در اختیار دولت بود مانند منطقه نارمک، به بانک واگذار نمود. بانک طرح شهرسازی منطقه را تهیه و تأسیسات اولیه شهری را ایجاد کرد و به افراد واجد شرایط که فاقد واحد مسکونی مناسب بودند با قیمت بسیار نازل، زمین واگذار کرد و خود رأساً با امکانات اجرایی که فراهم ساخته بود اقدام به ایجاد واحدهای مسکونی و ساختمان‌های عمومی نمود، به طوری که خریداران زمین هم می‌توانستند براساس نقشه‌های راهنما مشخصاً اقدام به ساخت نمایند و یا بانک از سوی آنان به‌عنوان بساز و بفروش عمل نماید. در این طرح بدون این که دولت متحمل هزینه‌ای شود با کمک خود مردم، مسکن ارزان‌قیمت با استاندارد قابل قبول در اختیار مردم قرار می‌گرفت.

حریم شهرها

نکته دیگری که در قانون اراضی شهری مورد توجه قرار نگرفت، حریم شهرها بود. در منابع فقهی نیز مسئله حریم به‌عنوان یک ضرورت مطرح شده است، بخصوص آن که با بالا بودن قیمت زمین و مسکن در شهر، طبقات کم‌درآمد و محروم که برای پیدا کردن کار و تأمین زندگی به شهرهای بزرگ روی می‌آورند، عموماً در حریم شهرها سر پناهی به صورت آلوئیک برای خود ایجاد می‌کنند. بعد از پیروزی انقلاب اسلامی، برای جلوگیری از تجاوز به زمین‌های حریم شهر تهران قانونی در ۱۳۵۹/۱/۶ به تصویب شورای انقلاب رسید که براساس آن ضمن حفظ زمین‌های کشاورزی و کنترل آنها، زمین‌های موات و بایر حریم شهرها که مالکین آنها از عمران آنها اعراض کرده‌اند، در اختیار دولت قرار می‌داد. پیشنهاد کارشناسی این بود که مفاد این قانون به صورت اصلاحیه قانون اراضی شهری برای تمامی شهرها بخصوص شهرهای با جمعیت بالاتر از دویست هزار نفر پیش‌بینی شود.

خوانندگان گرامی نشریه

با توجه به مشکلات مالی و قطع شدن یارانه کاغذ، خواهشمند است برای همکاری با نشریه، گزارش‌های خود را از نحوه توزیع (در شهرستان محل سکونت) با ذکر نشانی محل‌هایی که نشریه به صورت مناسب توزیع نمی‌شود ارائه فرمایید.

باتشکر

واحد توزیع نشریه چشم‌انداز ایران

۰۲۱-۶۶۳۳۳۲۰۷