

آیین نامه قانون احیاء بافت‌های فرسوده

ماده (۱) به منظور ایجاد وحدت رویه در فرآیند احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و تعیین محدوده های مورد حمایت این قانون اقداماتی به شرح ذیل صورت می پذیرد.

ماده (۲) اصطلاحات و مفاهیمی که در این قانون بکار رفته اند دارای معانی ذیل می باشند:

الف) بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری: به مناطقی از جغرافیای شهر اطلاق می گردند که در طی سالیان گذشته عناصر متشکله آن اعم از تاسیسات روبنائی، زیربنائی، ابنیه، مستحدثات، خیابان ها و دسترسی ها، دچار فرسودگی و ناکارآمدی شده و ساکنان آن از مشکلات متعدد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی رنج می برند.

ب) محدوده بافت‌های مزبور براساس شاخص های مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران توسط وزارت مسکن و شهرسازی (شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران) و یا شهرداریها تهیه و به تصویب کمیسیونهای موضوع ماده پنج قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به تصویب رسیده یا خواهد رسید.

ج) طرح بهسازی و نوسازی: از طرحهایی است که در چارچوب کلی طرحهای توسعه شهری (اعم از جامع و تفصیلی) به منظور اجرای فرآیند بهسازی و نوسازی با رعایت اصول شهرسازی و فنی و معماری تهیه می شوند. این طرحها در برگرفته کاربریهای جدید مورد نیاز محدوده معینی از بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری بوده و اجرای آن متضمن تامین خدمات عمومی و زیر ساخت های شهری از قبیل شبکه های دسترسی و معابر و بدنه آنها و پروژه های عمران و خدمات شهری و فضای سبز و غیره است که متکی بر معماری ایرانی-اسلامی و بومی هر منطقه می باشد.

طرحهای یاد شده توسط وزارت مسکن و شهرسازی و یا شهرداری ها تهیه و خارج از نوبت به تصویب کمیسیونهای موضوع ماده پنج قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید.

تبصره) ضوابط احیاء، بهسازی و نوسازی آن قسمت از بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری که براساس مقررات سازمان میراث فرهنگی و گردشگری به عنوان بافت تاریخی محسوب می گردند با رعایت هویت تاریخی آنها به موجب آئین نامه ای که توسط وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان میراث فرهنگی و گردشگری تهیه و به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می رسد، تعیین خواهد شد.

د) مجری طرح: مجریان طرحهای احیاء، بهسازی و نوسازی شهرداریها می باشند که می توانند تمام و یا قسمتی از اختیارات خود را به شرکتها و یا سازمان های وابسته به خود و یا اشخاص حقوقی غیر دولتی صاحب صلاحیت واگذار نمایند، صلاحیت اشخاص حقیقی و حقوقی را وزارت مسکن و شهرسازی تعیین می نماید.

ماده (۳) وزارت کشور (سازمان مدیریت بحران کشور) مکلف است جهت جلوگیری از خسارات ناشی از حوادث مترقبه در بافت‌های فرسوده و ناپایدار پیشگیری لازم را با اولویت بافت های مذکور بعمل آورد.

ماده (۴) به منظور جلب حداکثری مشارکت مالکان و ساکنان واقع در محدوده طرحهای احیاء، بهسازی و نوسازی، حسب مورد از سوی مجری طرح محدوده اجرائی طرحهای مصوب از طریق اطلاع رسانی مناسب به اطلاع ساکنان و مالکان آن رسانده و با همکاری آنها جهت توافق نسبت به ارزیابی و تعیین قیمت روز اراضی، ابنیه، حقوق قانونی افراد اعم از حق کسب و پیشه، حق

ارتفاق و غیره بدون در نظر گرفتن تاثیر طرح در قیمت آن بعلاوه ۱۵% از طریق هیئت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری توسعه (یک نفر به انتخاب مالک یا صاحب حق، یک نفر به انتخاب مجری طرح و یک نفر کارشناس مرضی الطرفین) اقدام می نماید. هزینه های ارزیابی به عنوان جزئی از هزینه های اجرای پروژه محسوب شده و به عهده مجری طرح می باشد.

ماده ۵) در صورتیکه تعدادی از مالکین واقع در پروژه های اجرائی تمایلی به مشارکت نداشته باشند، سهم آنها براساس ارزش تقویم شده به عنوان قیمت پایه از طریق مزایده به فروش رسیده و به آنان پرداخت خواهد شد. برنده مزایده به نسبت سهام مالک، در مشارکت با مجری طرح جایگزین مالک اول خواهد بود. در صورت مجهول المالک بودن املاک واقع در پروژه های اجرائی طرح های احیاء، بهسازی و نوسازی مصوب یا استنکاف مالکان از مشارکت و یا عدم واگذاری سهام (به هر دلیل) از طریق مزایده، مجری طرح بایستی راساً یا از طریق جلب سرمایه های گذاران متقاضی مشارکت در پروژه های اجرائی، نسبت به خرید یا تملک املاک مزبور اقدام نماید.

تبصره ۱) اقدامات تملکی املاک موضوع این ماده صرفاً از طریق مجری طرح و وفق لایحه قانونی نحوه خرید املاک و اراضی برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت (مصوب سال ۱۳۵۸ شورای انقلاب) و لایحه قانونی نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری ها (مصوب سال ۱۳۷۰) صورت می پذیرد.

تبصره ۲) طرق مختلف تامین منابع مالی اجرای این ماده و سایر مفاد قانون اعم از راه اندازی نهادهای تامین سرمایه، انتشار اوراق مشارکت، جذب مشارکت سرمایه گذار خارجی و داخلی، ایجاد صندوق های توسعه سرمایه گذاری و راه اندازی شرکتهای سهام پروژه و نظایر آن به موجب آئین نامه ای خواهد بود که توسط وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت کشور و وزارت امور اقتصادی و دارائی تنظیم و به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید.

ماده ۶) به منظور تشویق مالکان، سرمایه گذاران و سازندگان و تسریع در فرآیند احیاء، بهسازی و نوسازی طرحهای مصوب موضوع این قانون کلیه املاک و اراضی واقع در پروژه های اجرائی طرحهای یاد شده و همچنین سایر ابنیه و اراضی واقع در سایر نقاط محدوده بافتهای فرسوده و ناکارآمد شهری با کاربری مسکونی از حیث عوارض صدور پروانه ساختمانی و تراکم مشمول ماده ۱۶ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب سال ۱۳۸۷ بوده و در خصوص سایر کاربری ها عوارض متعلقه تقسیط و یا پرداخت آن موکول به پایان عملیات ساخت و ساز و بر مبنای بهای روز حسب مورد اقدام نماید. مجری طرح می تواند در مقابل عوارض و مطالبات شهرداری با بخشی از فضای احداثی طرح و یا ایجاد خدمات مورد نیاز طرح با شهرداری تهاتر نماید.

ماده ۷) به منظور حل و فصل اختلافات و مشکلات مربوط به املاک و اراضی واقع در طرحهای مصوب احیاء، بهسازی و نوسازی اعم از فاقد سند، معارض دار، بلاصاحب و مجهول المالک و سایر اختلافات و تعیین تکلیف وضعیت اینگونه املاک وفق ضوابط و مقررات مربوط، هیئتی مرکب از یک نفر از قضات با تجربه دادگستری به انتخاب رئیس کل دادگستری استان، رئیس اداره ثبت اسناد و املاک محل یا نماینده وی و یک نفر به نمایندگی از سوی سازمان مسکن و شهرسازی استان در اداره ثبت اسناد و املاک محل تشکیل و با رعایت ضوابط و مقررات مورد عمل نسبت به موضوع رسیدگی و اتخاذ تصمیم خواهند نمود.

تبصره) نحوه وصول درخواست رسیدگی به هیئت های مزبور در این ماده و نحوه بررسی و رسیدگی موضوعی و صدور و اجرای آرای هیئت و نحوه اعتراض به آن به موجب آئین نامه ای خواهد بود که توسط وزارتخانه های دادگستری، کشور و مسکن و شهرسازی تهیه و به تصویب هیئت وزیران می رسد.

ماده ۸) ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند در محدوده طرحهای احیاء، بهسازی و نوسازی با رعایت حقوق مالکانه اشخاص، عملیات ثبتی لازم را جهت حذف معابر موجود، تجمیع، تفکیک و افراز اراضی و املاک و مستحدمات واقع در طرحهای بهسازی و نوسازی مصوب با اولویت و حداکثر ظرف مدت دو ماه پس از درخواست ذینفع به انجام رسانند.

تبصره ۱) نقشه ها و ضوابط تفکیک در پروژه های احیاء، بهسازی و نوسازی موضوع این قانون که وفق مصوبات کمیسیونهای موضوع ماده پنج قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران با رعایت ماده ۱۰۱ قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ و اصلاحات بعدی تهیه می شود برای ادارات ثبت اسناد و املاک، ملاک عمل می باشد.

تبصره ۲) شهرداری ها می توانند در پروژه های تجمیعی صرفا با صورتجلسه توافق مالکین نسبت به صدور پروانه ساخت اقدام نمایند در هر صورت صدور پایان کار منوط به ارائه سند ثبتی خواهد بود.

ماده ۹) در راستای تامین سرانه ها و زیرساختهای لازم در طرحهای مصوب احیاء، بهسازی و نوسازی حق الامتیاز آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن در این محدوده ها پس از نوسازی و بدون دریافت حق نگهداری یا هزینه جابجائی، محفوظ بوده و دستگاههای ذیربط موظفند در اسرع وقت نسبت به برقراری و تامین خدمات مورد نیاز و مازاد بر وضع قبل از نوسازی اقدام نمایند. دولت مکلف است منابع مالی لازم را در اجرای مفاد این ماده در بودجه های سنواتی پیش بینی نمایند.

ماده ۱۰) هزینه های بخش غیر دولتی به منظور تامین خدمات و فضاهای عمومی، فرهنگی، مذهبی و ورزشی در مناطق یاد شده به عنوان هزینه های قابل قبول مالیاتی مودیان خواهد بود.

ماده ۱۱) دولت مکلف است سالیانه ۱۰ هزار میلیارد ریال جهت احیاء، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری در بودجه سنواتی کل کشور پیش بینی و درج نماید. شهرداری ها نیز موظفند معادل اعتبار تخصیصی دولت به این امر اختصاص دهند.

ماده ۱۲) شورای برنامه ریزی و توسعه استان ها نیز موظف شدند، اعتبارات مورد نیاز برای ساخت فضاها و ساختمان های عمومی و خدماتی در محدوده مصوبه بافت های فرسوده را از محل اعتبار دستگاه های ذیربط با اولویت تامین نماید.

ماده ۱۳) بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران هم موظف است، حداقل ۲۵ درصد تسهیلات بانکی ارزان قیمت تخصیصی به بخش مسکن را به امر احداث و نوسازی مسکن و احیاء، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری اختصاص دهد.

ماده ۱۴) وزارت مسکن و شهرسازی نیز مکلف است با همکاری وزارت کشور و سازمان میراث فرهنگی و گردشگری کشور و شورای عالی استان ها به منظور جلب همکاری و مشارکت کلیه دستگاه های اجرایی ذیربط فرآیند احیاء، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد و در جهت راهبردی و مدیریت یکپارچه و ایجاد وحدت رویه کلیه عوامل مرتبط در سطح ملی و محلی و استفاده از امکانات و منابع موجود حداکثر ظرف ۶ ماه نسبت به تهیه و تدوین سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری با رویکرد ضوابط شهرسازی معماری ایرانی اسلامی اقدام و جهت تصویب به هیات وزیران ارائه کند.