

قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده و ناکارآمد شهری

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 دارای معانی ذیل است:

الف) بافتهای فرسوده و ناکارآمد شهری: مناطقی از شهر است 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 متعدده اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی رنج می برند.

ب) نقشه محدوده بافتهای فرسوده و ناکارآمد شهری، نقشه ای است که براساس شاخص های مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران توسط وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان عمران و بهسازی شهری ایران) و یا شهرداریها تهیه و به تصویب کمیسیونهای موضوع ماده پنج قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده یا می رسد.

ج) طرح های احیاء، بهسازی و نوسازی، طرحهایی هستند که در چهارچوب طرحهای توسعه شهری (اعم از جامع و تفصیلی) به منظور اجرای برنامه های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری با رعایت اصول

شهرسازی ، فنی و معماری تهیه می شود. این طرحها در برگیرنده کاربریهای جدید و مورد نیاز محدوده معینی از بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری بوده و اجرای آنها متضمن تامین خدمات عمومی و زیر ساخت های شهری از قبیل شبکه های دسترسی ، معابر و بدنه آنها ، پروژه های عمران و خدمات شهری ، فضای سبز و غیره است که متکی بر ضوابط شهرسازی و معماری ایرانی-اسلامی و بومی هر منطقه می باشد

د) سهام پروژه ، حق السهمی از ارزش کل پروژه است که سهم دارنده را مشخص می کند .

ماده ۳) طرحهای یاد شده در بند (ج) ماده (۲) توسط وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان عمران و بهسازی شهری ایران) و یا شهرداری ها تهیه و خارج از نوبت به تصویب کمیسیونهای موضوع ماده پنج قانون تاسیس شورای

عالی شهرسازی و معماری ایران می رسد .

ماده ۴) مجریان طرحهای احیاء، بهسازی و نوسازی ، (وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری ها) می توانند قسمتی از اختیارات خود را به شرکتها و یا سازمان های وابسته به خود و یا اشخاص حقیقی و حقوقی غیر دولتی صاحب صلاحیت فنی ، مالی و اجرایی واگذار نمایند . صلاحیت اشخاص حقیقی و حقوقی را وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان عمران و بهسازی شهری ایران) تعیین می نماید.

ماده ۵) وزارت کشور (سازمان مدیریت بحران کشور) مکلف است برای جلوگیری از خسارات ناشی از حوادث غیر مترقبه در بافتهای فرسوده و ناکارآمد پیشگیری لازم را با اولویت بافت های مذکور بعمل آورد.

ماده ۶) به منظور جلب مشارکت حداکثری مالکان و ساکنان محدوده طرحهای احیاء، بهسازی و نوسازی، حسب مورد از سوی مجری طرح، محدوده اجرائی طرحهای مصوب به نحو مطلوب و مناسب به ساکنان و مالکان اطلاع رسانی می شود و با همکاری آنها برای حصول توافق نسبت به ارزیابی و تعیین قیمت روز اراضی، ابنیه و دیگر حقوق قانونی افراد در وضعیت موجود بعلاوه ۱۵٪ از طریق هیئت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری (یک نفر به انتخاب مالک یا صاحب حق، یک نفر به انتخاب مجری طرح و یک نفر مرضی الطرفین) اقدام می گردد. هزینه های ارزیابی به عنوان جزئی از هزینه های اجرای پروژه محسوب شده و به عهده مجری طرح است.

ماده ۷) در صورتیکه تعدادی از مالکان املاک واقع در پروژه های اجرائی مصوب تمایلی به مشارکت نداشته باشند و ملک آنها مانع اجرا طرح باشد، سهم آنها براساس ارزش تقویم شده به عنوان قیمت پایه در صورت وجود وجه ملزم شرعی از طریق مزایده به فروش رسیده و به آنان پرداخت می شود. برنده مزایده به نسبت سهام مالک، در مشارکت با مجری طرح جایگزین مالک اول می گردد. در صورت استنکاف مالکان املاک مذکور از مشارکت و یا عدم واگذاری سهام به هر دلیل از طریق مزایده، مجری طرح باید راساً یا از طریق جلب

سرمایه های سرمایه گذاران متقاضی مشارکت ، نسبت به خرید یا تملک املاک مزبور اقدام نماید . در صورت مجهول المالک بودن بعضی از املاک واقع در پروژه های اجرایی فوق با اذن ولی فقیه از طریق مزایده اقدام می شود و وجوه حاصل در اختیار ولی فقیه قرار می گیرد تا مطابق نظر ایشان عمل شود .

تبصره ۱) اقدامات مربوط به تملک املاک موضوع این ماده صرفاً از طریق مجری طرح و وفق احکام این قانون و همچنین احکام غیر مغایر در لایحه قانونی نحوه خرید املاک و اراضی برای اجرای برنامه های عمومی ، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب و قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری ها مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸ و اصلاحات بعدی صورت می پذیرد. این اقدام مانع از مراجعه ذی نفع حداکثر ظرف بیست روز از ابلاغ واقعی به مراجع قضایی و همچنین مانع اجرا عملیات نخواهد بود .

تبصره ۲) طرق مختلف تامین منابع مالی اجرای این ماده و سایر مفاد قانون اعم از راه اندازی نهادهای تامین سرمایه، انتشار اوراق مشارکت، جلب مشارکت سرمایه گذار خارجی یا داخلی، ایجاد صندوق های توسعه سرمایه گذاری غیردولتی و راه اندازی شرکتهای سهام پروژه غیر دولتی و نظایر آن به موجب آئین نامه ای است که توسط وزارت خانه های مسکن و شهرسازی ،کشور و امور اقتصادی و دارائی حداکثر ظرف سه ماه پس از تصویب این قانون در چهارچوب قوانین بودجه و برنامه توسعه، تنظیم می شود و به تصویب هیئت می رسد . ایجاد

صندوق های توسعه سرمایه گذاری دولتی و راه اندازی شرکتهای سهام
پروژه دولتی منوط به تصویب مجلس شورای اسلامی است .

ماده ۸) 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 دیگر 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 می شود و در خصوص
سایر کاربری ها، شهرداری ها مکلفند نسبت به تقسیط و یا مشارکت
در پروژه ها، به ازاء بهای عوارض متعلقه و یا موکول نمودن پرداخت
عوارض به پایان عملیات ساخت و ساز و دریافت آن بر اساس بهای روز
حسب مورد اقدام نماید. مجری طرح می تواند در مقابل عوارض و
مطالبات شهرداری نسبت به واگذاری بخشی از فضاهای احداثی طرح
اقدام و یا با انجام خدمات مورد نیاز طرح با شهرداری تهاتر نماید.

ماده ۹) 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، 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 قوه قضائیه ، 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 می شود و با رعایت ضوابط و مقررات مورد عمل نسبت به موضوع رسیدگی و با رای قاضی عضو هیات اتخاذ تصمیم خواهد نمود.

رای صادره توسط قاضی ظرف بیست روز پس از ابلاغ در محاکم دادگستری قابل تجدید نظر و رای دادگاه تجدید نظر قطعی است .

ماده ۱۰) 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 مستحذات واقع در طرحهای احیاء، بهسازی و نوسازی مصوب با اولویت و حداکثر ظرف دو ماه پس از درخواست مجری به انجام رسانند.

تبصره) 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 است.

ماده ۱۱) به منظور 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 ، محفوظ است و

دستگاههای ذیربط موظفند نسبت به برقراری و تامین خدمات مورد نیاز اقدام نمایند.

ماده ۱۲) دولت می تواند هزینه های بخش غیر دولتی به منظور تامین خدمات و فضاهاى عمومى، فرهنگى، گردشگرى، آموزشى، مذهبى و ورزشى در مناطق یاد شده را جزء هزینه های قابل قبول مالیاتی مودیان محسوب نماید .

ماده ۱۳) دولت مجاز است سالانه ۱۰ هزار میلیارد ریال جهت احیاء، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری در بودجه سنوالتى كل کشور پیش بینی و درج نماید.

ماده ۱۴) شورای برنامه ریزی و توسعه استان ها موظفند در چهارچوب اعتبارات موضوع ماده (۱۳) این قانون اعتبارات مورد نیاز را برای ساخت فضاها و ساختمان های عمومى و خدماتى در محدوده مصوب بافت های فرسوده از محل اعتبار دستگاه های ذیربط با اولویت تامین نمایند.

ماده ۱۵) بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است، حداقل ۲۵ درصد تسهیلات بانكى ارزان قیمت تخصیصى به بخش مسكن را به امر احداث و نوسازی مسكن و احیاء، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری اختصاص دهد.

ماده ۱۶) وزارت مسكن و شهرسازی (سازمان عمران و بهسازی شهری (مكلف است با همكارى وزارت كشور ، سازمان میراث فرهنگى و

گردشگری کشور و شورای عالی استان‌ها به منظور جلب همکاری و مشارکت کلیه دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط در فرآیند احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد و در جهت راهبری 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 پس از تصویب این قانون نسبت به تهیه و تدوین سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری با

رویکرد ضوابط شهرسازی معماری ایرانی - اسلامی اقدام و برای تصویب به هیات وزیران ارائه نماید .

ماده ۱۷) در اجراء کلیه مفاد این قانون رعایت اجراء اصل (۸۳) قانون اساسی و موازین شرعی مربوط به وقف الزامی است.

* قانون فوق مشتمل بر هفده ماده و شش تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ دوازدهم دی ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و نه مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۹/۱۰/۲۹ به تائید شورای نگهبان رسید.