

۲۵۴۹۲۷
۱۳۸۹ / ۱۱ / ۱۶



«باسمه تعالی»

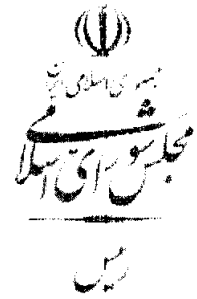
وزارت کشور
وزارت مسکن و شهرسازی

قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و
ناکارآمد شهری که 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 تأیید شورای نگهبان رسیده و طی نامه شماره
۲۱۸/۷۵۵۲۳ مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۱۰ مجلس شورای اسلامی واصل
گردیده است، به پیوست جهت اجراء ابلاغ می گردد. اس

محمود احمدی نژاد
رئیس جمهور

رونوشت:

تلف
دفتر مقام معظم رهبری - کلیه وزارتخانه ها، سازمانها، مؤسسات دولتی،
نهادهای انقلاب اسلامی و استانداریهای سراسر کشور- دفتر رئیس جمهور-
دبیرخانه مجمع تشخیص مصلحت نظام - دفتر ریاست قوه قضائیه- دفتر
ریاست مجلس شورای اسلامی - دفتر معاون اول رئیس جمهور- دیوان
محاسبات کشور - معاونت امور مجلس رئیس جمهور- معاونت حقوقی
رئیس جمهور- دفتر هیأت دولت - دبیرخانه شورای اطلاع رسانی دولت-
اداره کل پیگیری طرح ها و لوایح - معاونت قوانین مجلس شورای اسلامی-
معاونت تدوین و تنقیح قوانین و مقررات- روزنامه رسمی جمهوری اسلامی
ایران (جهت درج در روزنامه) ابلاغ می شود. ۱۱.۱۱



پست

شماره: ۲۱۸/۷۵۵۲۳

تاریخ: ۱۳۸۹/۱۱/۱۰

پوست

جناب آقای دکتر محمود احمدی نژاد
رئیس محترم جمهوری اسلامی ایران

در اجراء اصل یکصد و بیست و سوم (۱۲۳) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران
قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری که با عنوان
طرح حمایت از بازسازی بافت‌های فرسوده به مجلس شورای اسلامی تقدیم گردیده بود،
با تصویب در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ و تأیید شورای محترم نگهبان
به پیوست ابلاغ می‌گردد.

علی لاریجانی

دفتر خانه مرکزی ریاست جمهوری
شماره: ۲۵۴۹۲۷
تاریخ: ۱۳۸۹/۱۱/۱۰



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 محدوده‌های مورد حمایت این قانون اقداماتی به شرح ذیل صورت می‌پذیرد.

ماده ۲- اصطلاحات و تعاریفی که در این قانون به کار 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 تأسیسات روبنائی، زیربنائی، ابنیه، مستحذات، خیابانها و دسترسی‌ها، دچار فرسودگی و ناکارآمدی شده و ساکنان آن از مشکلات متعدد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی رنج می‌برند.

ب- نقشه محدوده بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، نقشه‌ای است که براساس شاخصهای 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 (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده یا می‌رسد.

ج- طرحهای احیاء، بهسازی و نوسازی، طرحهایی هستند که در چهارچوب طرحهای توسعه شهری (اعم از جامع و تفصیلی) به منظور اجراء برنامه‌های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری با رعایت اصول شهرسازی، فنی و معماری تهیه می‌شود. این طرحها در برگیرنده کاربریهای جدید و مورد نیاز محدوده معینی از بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری بوده و اجراء آنها منضمّن تأمین خدمات عمومی و زیرساخت‌های شهری از قبیل شبکه‌های دسترسی، معابر و بدنه آنها، پروژه‌های عمران و خدمات شهری، فضای سبز و غیره است که متکی بر ضوابط شهرسازی و معماری ایرانی-اسلامی و بومی هر منطقه می‌باشند.

د- سهام پروژه، حق السهمی از ارزش کل پروژه است که سهم دارنده را مشخص می‌کند.

ماده ۳- طرحهای یاد شده در بند (ج) ماده (۲) توسط وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان عمران و بهسازی شهری ایران) و یا شهرداری‌ها تهیه و خارج از نوبت به تصویب کمیسیونهای موضوع ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می‌رسد.

ماده ۴- مجریان طرحهای احیاء، بهسازی و نوسازی، (وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداریها) می‌توانند قسمتی از اختیارات خود را به شرکتهای و یا سازمانهای وابسته به خود و یا اشخاص حقیقی و حقوقی غیر دولتی صاحب صلاحیت فنی، مالی و اجرائی واگذار نمایند. صلاحیت اشخاص حقیقی و حقوقی را وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان عمران و بهسازی شهری ایران) تعیین می‌نماید.

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 بافتهای مذکور به عمل 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 می‌شود و با همکاری آنها برای حصول توافق نسبت به ارزیابی و تعیین قیمت روز اراضی، ابنیه و دیگر حقوق قانونی افسراد در وضعیت موجود به علاوه پانزده درصد (۱۵٪) از طریق هیأت 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 می‌گردد. هزینه‌های ارزیابی به عنوان جزئی از هزینه‌های اجراء پروژه محسوب شده و به عهده مجری طرح است.

ماده ۷- در صورتی که تعدادی از مالکان املاک واقع در پروژه‌های اجرائی مصوب تمایلی به مشارکت نداشته باشند و ملک آنها مانع اجراء 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 می‌شود. برنده مزایده به نسبت سهام مالک، در مشارکت با مجری طرح جایگزین مالک اول می‌گردد. در صورت استنکاف مالکان املاک مذکور از مشارکت و یا عدم واگذاری سهام به هر دلیل از طریق مزایده، مجری طرح باید رأساً یا از طریق جلب سرمایه‌های سرمایه‌گذاران متقاضی مشارکت، نسبت به خرید یا تملک املاک مزبور اقدام نماید. در صورت مجهول‌المالک بودن بعضی از املاک واقع در پروژه‌های اجرائی فوق با اذن ولی فقیه از طریق مزایده اقدام می‌شود و وجوه حاصل در اختیار ولی فقیه قرار می‌گیرد 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 اجراء برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب و قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداریها مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸ و اصلاحات بعدی صورت می‌پذیرد. این اقدام مانع از مراجعه ذی‌نفع حداکثر ظرف بیست روز از ابلاغ واقعی به مراجع قضائی و همچنین مانع اجراء عملیات نخواهد بود.

تبصره ۲- طرق مختلف تأمین منابع مالی اجراء این ماده و سایر مفاد قانون اعم از راه‌اندازی نهادهای تأمین سرمایه، انتشار اوراق مشارکت، جلب مشارکت سرمایه‌گذار خارجی یا داخلی، ایجاد صندوق‌های توسعه سرمایه‌گذاری غیردولتی و راه‌اندازی شرکتهای سهام پروژه غیردولتی و نظایر آن به موجب آئین‌نامه‌ای است که توسط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور و امور اقتصادی و دارایی حداکثر ظرف سه ماه پس از تصویب این قانون در چهارچوب قوانین بودجه و برنامه توسعه، تنظیم می‌شود و به



تصویب هیأت وزیران می‌رسد. ایجاد صندوقهای توسعه سرمایه‌گذاری دولتی و راه‌اندازی شرکتهای سهامی پروژه دولتی منوط به تصویب مجلس شورای اسلامی است.

ماده ۸- به منظور تشویق مالکان، سرمایه‌گذاران و سازندگان و تسریع در فرآیند احیاء، بهسازی و نوسازی طرحهای مصوب موضوع این قانون، کلیه املاک و اراضی واقع در پروژه‌های اجرایی 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 می‌شود و در خصوص سایر کاربری‌ها، شهرداری‌ها مکلفند نسبت به تقسیط و یا مشارکت در پروژه‌ها، 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 نمایند. مجری طرح می‌تواند 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 مجهول‌المالک و سایر اختلافات و تعیین تکلیف وضعیت این‌گونه املاک، وفق ضوابط و مقررات مربوط. هیأتی مرکب از یک نفر از قضات با تجربه دادگستری به انتخاب رئیس فوه 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 می‌شود و با رعایت ضوابط و مقررات مورد عمل نسبت به موضوع رسیدگی و با رأی قاضی عضو هیأت اتخاذ تصمیم خواهد نمود.

رأی صادره توسط قاضی ظرف بیست‌روز پس از ابلاغ در محاکم دادگستری قابل تجدیدنظر و رأی دادگاه تجدیدنظر 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، تکنیک و افراز اراضی و املاک و مستحدثات واقع در طرحهای احیاء، بهسازی و نوسازی مصوب با اولویت و حداکثر ظرف دو ماه پس از درخواست مجری به انجام رسانند.

تبصره - شهرداریها می توانند در پروژه های تجمیعی صرفاً با صورتنجلسه 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 تأمین سرانه ها و زیرساختهای لازم در طرحهای مصوب احیاء، بهسازی و نوسازی حق امتیاز آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن در این محدوده ها پس از نوسازی، محفوظ است و دستگاههای ذی ربط موظفند نسبت به برقراری و تأمین خدمات مورد نیاز اقدام نمایند.

ماده ۱۲- دولت می تواند هزینه های بخشهای غیر دولتی به منظور تأمین خدمات و فضاهاى عمرى، فرهنگى، گردشگرى، آموزشى، مذهبی و ورزشی در مناطق یاد شده را جزء هزینه های قابل قبول مالیاتی مؤدیان محسوب نماید.

ماده ۱۳- دولت مجاز است سالانه ده هزار میلیارد ریال جهت احیاء، بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده شهری در بودجه سنواتی کل کشور پیش بینی و درج نماید.

ماده ۱۴- شورای برنامه ریزی و توسعه استانها موظفند در چهارچوب اعتبارات موضوع ماده (۱۳) این قانون اعتبارات مورد نیاز را برای ساخت فضاها و ساختمانهای عمومی و خدماتی در محدوده مصوب بافت های فرسوده از محل اعتبار دستگاه های ذی ربط با اولویت تأمین نمایند.

ماده ۱۵- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است حداقل بیست و پنج درصد (۲۵٪) تسهیلات بانکی ارزان قیمت تخصیصی به بخش مسکن را به امر احداث و نوسازی مسکن و احیاء، بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده شهری اختصاص دهد.

ماده ۱۶- وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان عمران و بهسازی شهری ایران) مکلف است با همکاری وزارت کشور، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری کشور و شورای عالی استانها به منظور جلب همکاری و مشارکت کلیه دستگاههای اجرایی ذریبط 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 شش 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 هیأت 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 تأیید شورای نگهبان رسید.

علی لاریجانی