

ورود به در دسترس شورای نگهبان  
۸۹، ۱۱، ۱۹۰۶۵  
۸۹، ۵۲

حضرت آیت الله احمد جنتی

دبیر محترم شورای نگهبان

در اجراء اصل نود و چهارم (۹۴) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران  
طرح حمایت از احياء، بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده و ناکارآمد شهری که با عنوان طرح  
حمایت از بازسازی بافتهای فرسوده به مجلس شورای اسلامی تقدیم گردیده بود  
و در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ ۱۳۸۹/۴/۲۳ مجلس با اصلاحاتی به تصویب  
رسیده است، به پیوست ارسال می گردد.

علی لاریجانی

## طرح 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 روبنایی، زیربنایی، 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 متضمن 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 می‌باشد.

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. تبصره- ضوابط احیاء، بهسازی و نوسازی آن قسمت از بافتهای فرسوده و ناکارآمد شهری که براساس قانون به عنوان بافت تاریخی محسوب می گردند با رعایت هویت تاریخی آنها به موجب آئین نامه‌ای است که توسط شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تدوین می‌شود و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

ماده ۴- مجریان طرحهای احیاء، بهسازی و نوسازی، (وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداریها) می‌توانند قسمتی از اختیارات خود را به شرکتها و یا سازمانهای وابسته به خود و یا اشخاص حقیقی و حقوقی غیر دولتی صاحب صلاحیت 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 اجرایی 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 افراد بدون در نظر گرفتن تأثیر طرح در قیمت آن 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 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 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.

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 سهام 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 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 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 مجهول المالک 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 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 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، تفکیک و افراز اراضی و املاک و مستحذات واقع در طرحهای احیاء، بهسازی و نوسازی مصوب با اولویت و حداکثر ظرف مدت دوماه پس از درخواست مجری به انجام رسانند.

تبصره ۱- نقشه‌ها و ضوابط تفکیک در طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی موضوع این قانون که وفق مصوبات کمیسیونهای موضوع ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران با رعایت ماده (۱۰۱) قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ و اصلاحات بعدی تهیه می‌شود برای ادارات ثبت اسناد و املاک، ملاک عمل است.

تبصره ۲- شهرداریها می‌توانند در پروژه‌های تجمیعی صرفاً 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 تأمین سرانه‌ها و زیرساختهای لازم در طرحهای مصوب احیاء، بهسازی و نوسازی حق الامتیاز آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن در این محدوده‌ها پس از نوسازی و بدون دریافت حق نگهداری و هزینه جابه‌جایی، محفوظ است و دستگاههای ذی‌ربط موظفند نسبت به برقراری و تأمین خدمات مورد نیاز اقدام نمایند.

تبصره- هزینه مربوط به اجراء حکم این ماده از منابع داخلی شرکتهای خدمات‌دهنده مربوط تأمین می‌شود.

ماده ۱۲- هزینه‌های بخشهای غیر دولتی به منظور تأمین خدمات و فضاهای عمومی، فرهنگی، گردشگری، آموزشی، مذهبی و ورزشی در مناطق یاد شده هزینه‌های قابل قبول مالیاتی مؤدیان محسوب می‌شود.

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. شهرداریها نیز موظفند معادل اعتبار تخصیصی دولت به این امر اختصاص دهند.

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 بافت‌های فرسوده از محل اعتبار دستگاههای ذی‌ربط 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 اجرائی ذی ربط 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.

طرح فوق مشتمل بر شانزده ماده و شش تبصره در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ بیست و سوم تیرماه یکهزار و سیصد و هشتاد و نه مجلس شورای اسلامی به تصویب رسید.

علی لاریجانی