

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 تاسیسات روبنائی، زیربنائی، ابنیه، مستحدثات، 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 تاسیس 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 دربرگیرنده کاربریهای جدید و موردنیاز محدوده معینی از بافتهای فرسوده و ناکارآمد شهری بوده و اجراء آنها متضمن تامین 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، حق‌السهمی از ارزش کل پروژه است که سهم دارنده را مشخص می‌کند.

ماده ۳- طرحهای یادشده 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 تاسیس 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 یا سازمانهای وابسته به خود و یا اشخاص حقیقی و حقوقی غیردولتی 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 غیرمترقبه در بافتهای فرسوده و ناکارآمد پیشگیری لازم را با اولویت بافتهای مذکور به‌عمل 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 اطلاع‌رسانی می‌شود و با همکاری آنها برای حصول توافق نسبت به ارزیابی و تعیین قیمت روز اراضی، ابنیه و دیگر حقوق قانونی افراد در وضعیت موجود به علاوه پانزده درصد (۱۵٪) از طریق هیات سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری (یک نفر به انتخاب مالک یا صاحب حق، یک نفر به انتخاب مجری طرح و یک نفر مرضی‌الطرفین) اقدام می‌گردد. هزینه‌های ارزیابی به عنوان جزئی از هزینه‌های اجراء پروژه محسوب شده و به عهده مجری طرح است.

به نام خدا

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 راساً 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 تامین منابع مالی اجراء این ماده و سایر مفاد قانون اعم از راهاندازی نهادهای تامین 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 هیات 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 درخصوص 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 براساس 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، هیاتی 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 رای قاضی عضو هیات اتخاذ تصمیم خواهد نمود.

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

به نام خدا

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 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 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 تامین سرانه‌ها و زیرساختهای لازم در طرحهای مصوب احیاء، بهسازی و نوسازی حق‌الامتياز آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن در این محدوده‌ها پس از نوسازی، محفوظ است و دستگاههای ذی‌ربط موظفند نسبت به برقراری و تامین خدمات مورد نیاز اقدام نمایند.

ماده ۱۲- دولت می‌تواند هزینه‌های بخشهای غیردولتی به منظور تامین خدمات و فضاهای عمومی، فرهنگی، گردشگری، آموزشی، مذهبی و ورزشی در مناطق یادشده را جزء هزینه‌های قابل قبول مالیاتی مودیان محسوب نماید.

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

ماده ۱۴- شورای برنامه‌ریزی 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 تامین 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 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 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 هیات‌وزیران 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 تایید شورای نگهبان رسید.