قانون حمايت از احياء، بهسازي و نوسازي بافتهاي فرسوده و ناكارآمد شهري - مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲

قانون حمايت از احياء، بهسازي و نوسازي بافتهاي فرسوده و ناكارآمد شهري
مصوب ۱۳۸۹،۱۰،۱۲
با اصلاحات و الحاقات بعدي

ماده ۱ ـ به منظور ايجاد وحدت رويه در فرآيند احياء، بهسازي و نوسازي بافتهاي فرسوده و ناكارآمد شهري و تعيين محدوده هاي مورد حمايت اين قانون اقداماتي به شرح ذيل صورت مي پذيرد.

ماده ۲ ـ اصطلاحات و تعاريفي كه در اين قانون به كار رفته داراي معاني ذيل است:

الف ـ بافتهاي فرسوده و ناكارآمد شهري، مناطقي از شهر است كه در طي ساليان گذشته عناصر متشكله آن اعم از تأسيسات روبنائي، زيربنائي، ابنيه، مستحدثات، خيابانها و دسترسي ها، دچار فرسودگي و ناكارآمدي شده و ساكنان آن از مشكلات متعدد اقتصادي، اجتماعي، فرهنگي و كالبدي رنج مي برند.

ب ـ نقشه محدوده بافتهاي فرسوده و ناكارآمد شهري، نقشه اي است كه بر اساس شاخصهاي مصوب شوراي عالي شهرسازي و معماري ايران توسط وزارت مسكن و شهرسازي (سازمان عمران و بهسازي شهري ايران) و يا شهرداريها تهيه و به تصويب كميسيونهاي موضوع ماده (۵) قانون تأسيس شوراي عالي شهرسازي و معماري ايران رسيده يا مي رسد.

ج ـ طرحهاي احياء، بهسازي و نوسازي، طرحهايي هستند كه در چهارچوب طرحهاي توسعه شهري (اعم از جامع و تفصيلي) به منظور اجراء برنامه هاي احياء، بهسازي و نوسازي شهري با رعايت اصول شهرسازي، فني و معماري تهيه مي شود. اين طرحها دربرگيرنده كاربريهاي جديد و مورد نياز محدوده معيني از بافتهاي فرسوده و ناكارآمد شهري بوده و اجراء آنها متضمن تأمين خدمات عمومي و زيرساخت هاي شهري از قبيل شبكه هاي دسترسي، معابر و بدنه آنها، پروژه هاي عمران و خدمات شهري، فضاي سبز و غيره است كه متكي بر ضوابط شهرسازي و معماري ايراني ـ اسلامي و بومي هر منطقه مي باشد.

د ـ سهام پروژه، حق السهمي از ارزش كل پروژه است كه سهم دارنده را مشخص مي كند.

ماده ۳ ـ طرحهاي ياد شده در بند (ج) ماده (۲) توسط وزارت مسكن و شهرسازي (سازمان عمران و بهسازي شهري ايران) و يا شهرداري ها تهيه و خارج از نوبت به تصويب كميسيونهاي موضوع ماده (۵) قانون تأسيس شوراي عالي شهرسازي و معماري ايران مي رسد.

ماده ۴ ـ مجريان طرحهاي احياء، بهسازي و نوسازي، (وزارت مسكن و شهرسازي و شهرداريها) مي توانند قسمتي از اختيارات خود را به شركتها و يا سازمانهاي وابسته به خود و يا اشخاص حقيقي و حقوقي غيردولتي صاحب صلاحيت فني، مالي و اجرائي واگذار نمايند. صلاحيت اشخاص حقيقي و حقوقي را وزارت مسكن و شهرسازي (سازمان عمران و بهسازي شهري ايران) تعيين مي نمايد.

ماده ۵ ـ وزارت كشور (سازمان مديريت بحران كشور) مكلف است براي جلوگيري از خسارات ناشي از حوادث غيرمترقبه در بافتهاي فرسوده و ناكارآمد پيشگيري لازم را با اولويت بافتهاي مذكور به عمل آورد.

ماده ۶ ـ به منظور جلب مشاركت حداكثري مالكان و ساكنان محدوده طرحهاي احياء، بهسازي و نوسازي، حسب مورد از سوي مجري طرح، محدوده اجرائي طرحهاي مصوب به نحو مطلوب و مناسب به ساكنان و مالكان اطلاع رساني مي شود و با همكاري آنها براي حصول توافق نسبت به ارزيابي و تعيين قيمت روز اراضي، ابنيه و ديگر حقوق قانوني افراد در وضعيت موجود به علاوه پانزده درصد (۱۵٪) از طريق هيأت سه نفره كارشناسان رسمي دادگستري (يك نفر به انتخاب مالك يا صاحب حق، يك نفر به انتخاب مجري طرح و يك نفر مرضي الطرفين) اقدام مي گردد .هزينه هاي ارزيابي به عنوان جزئي از هزينه هاي اجراء پروژه محسوب شده و به عهده مجري طرح است.

ماده ۷ ـ در صورتي كه تعدادي از مالكان املاك واقع در پروژه هاي اجرائي مصوب تمايلي به مشاركت نداشته باشند و ملك آنها مانع اجراء طرح باشد، سهم آنها بر اساس ارزش تقويم شده به عنوان قيمت پايه در صورت وجود وجه ملزم شرعي از طريق مزايده به فروش رسيده و به آنان پرداخت مي شود .برنده مزايده به نسبت سهام مالك، در مشاركت با مجري طرح جايگزين مالك اول مي گردد. در صورت استنكاف مالكان املاك مذكور از مشاركت و يا عدم واگذاري سهام به هر دليل از طريق مزايده، مجري طرح بايد رأساً يا از طريق جلب سرمايه هاي سرمايه گذاران متقاضي مشاركت، نسبت به خريد يا تملك املاك مزبور اقدام نمايد. در صورت مجهول المالك بودن بعضي از املاك واقع در پروژه هاي اجرائي فوق با اذن ولي فقيه از طريق مزايده اقدام مي شود و وجوه حاصل در اختيار ولي فقيه قرار مي گيرد تا مطابق نظر ايشان عمل شود.

تبصره ۱ ـ اقدامات مربوط به تملك املاك موضوع اين ماده صرفاً از طريق مجري طرح و وفق احكام اين قانون و همچنين احكام غيرمغاير در لايحه قانوني نحوه خريد املاك و اراضي براي اجراء برنامه هاي عمومي، عمراني و نظامي دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شوراي انقلاب و قانون نحوه تقويم ابنيه، املاك و اراضي مورد نياز شهرداريها مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸ و اصلاحات بعدي صورت مي پذيرد. اين اقدام مانع از مراجعه ذي نفع حداكثر ظرف بيست روز از ابلاغ واقعي به مراجع قضائي و همچنين مانع اجراء عمليات نخواهد بود.

معاونت تدوين، تنقيح و انتشار قوانين و مقررات - معاونت حقوقی رياست جمهوری (Qavanin.ir)

قانون حمايت از احياء، بهسازي و نوسازي بافتهاي فرسوده و ناكارآمد شهري - مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲

تبصره ۲ ـ طرق مختلف تأمين منابع مالي اجراء اين ماده و ساير مفاد قانون اعم از راه اندازي نهادهاي تأمين سرمايه، انتشار اوراق مشاركت، جلب مشاركت سرمايه گذار خارجي يا داخلي، ايجاد صندوق هاي توسعه سرمايه گذاري غيردولتي و راه اندازي شركتهاي سهام پروژه غيردولتي و نظاير آن به موجب آئين نامه اي است كه توسط وزارتخانه هاي مسكن و شهرسازي، كشور و امور اقتصادي و دارايي حداكثر ظرف سه ماه پس از تصويب اين قانون در چهارچوب قوانين بودجه و برنامه توسعه، تنظيم مي شود و به تصويب هيأت وزيران مي رسد. ايجاد صندوقهاي توسعه سرمايه گذاري دولتي و راه اندازي شركتهاي سهام پروژه دولتي منوط به تصويب مجلس شوراي اسلامي است.

ماده ۸ ـ به منظور تشويق مالكان، سرمايه گذاران و سازندگان و تسريع در فرآيند احياء، بهسازي و نوسازي طرحهاي مصوب موضوع اين قانون، كليه املاك و اراضي واقع در پروژه هاي اجرائي طرحهاي ياد شده و همچنين ساير ابنيه و اراضي واقع در ديگر نقاط محدوده بافتهاي فرسوده و ناكارآمد شهري با كاربري مسكوني از حيث عوارض صدور پروانه ساختماني و تراكم، مشمول ماده (۱۶) قانون ساماندهي و حمايت از توليد و عرضه مسكن مصوب سال ۱۳۸۷ مي شود و در خصوص ساير كاربري ها، شهرداري ها مكلفند نسبت به تقسيط و يا مشاركت در پروژه ها، به ازاء بهاي عوارض متعلقه و يا موكول نمودن پرداخت عوارض به پايان عمليات ساخت و ساز و دريافت آن بر اساس بهاي روز، حسب مورد اقدام نمايند. مجري طرح مي تواند در مقابل عوارض و مطالبات شهرداري نسبت به واگذاري بخشي از فضاهاي احداثي طرح اقدام و يا با انجام خدمات مورد نياز طرح با شهرداري تهاتر نمايد.

ماده ۹ ـ به منظور حل و فصل اختلافات و مشكلات مربوط به املاك و اراضي واقع در طرح هاي مصوب احياء، بهسازي و نوسازي اعم از فاقد سند، بلاصاحب و مجهول المالك و ساير اختلافات و تعيين تكليف وضعيت اين گونه املاك، وفق ضوابط و مقررات مربوط، هيأتي مركب از يك نفر از قضات با تجربه دادگستري به انتخاب رئيس قوه قضائيه، رئيس اداره ثبت اسناد و املاك محل يا نماينده وي و يك نفر به نمايندگي از سوي سازمان مسكن و شهرسازي استان در اداره ثبت اسناد و املاك محل تشكيل مي شود و با رعايت ضوابط و مقررات مورد عمل نسبت به موضوع رسيدگي و با رأي قاضي عضو هيأت اتخاذ تصميم خواهد نمود.
رأي صادره توسط قاضي ظرف بيست روز پس از ابلاغ در محاكم دادگستري قابل تجديدنظر و رأي دادگاه تجديدنظر قطعي است.

ماده ۱۰ ـ ادارات ثبت اسناد و املاك مكلفند در محدوده طرحهاي احياء، بهسازي و نوسازي با رعايت حقوق مالكانه اشخاص، عمليات ثبتي لازم را جهت حذف معابر موجود، تجميع، تفكيك و افراز اراضي و املاك و مستحدثات واقع در طرحهاي احياء، بهسازي و نوسازي مصوب با اولويت و حداكثر ظرف دو ماه پس از درخواست مجري به انجام رسانند.

تبصره ـ شهرداريها مي توانند در پروژه هاي تجميعي صرفاً با صورتجلسه توافق مالكين نسبت به صدور پروانه ساخت اقدام نمايند، در هر صورت صدور پايان كار منوط به ارائه سند ثبتي است.

ماده ۱۱ ـ به منظور تأمين سرانه ها و زيرساختهاي لازم در طرحهاي مصوب احياء، بهسازي و نوسازي حق الامتياز آب، برق، گاز، تلفن و نظاير آن در اين محدوده ها پس از نوسازي، محفوظ است و دستگاههاي ذي ربط موظفند نسبت به برقراري و تأمين خدمات مورد نياز اقدام نمايند.

ماده ۱۲ ـ دولت مي تواند هزينه هاي بخشهاي غيردولتي به منظور تأمين خدمات و فضاهاي عمومي، فرهنگي، گردشگري، آموزشي، مذهبي و ورزشي در مناطق ياد شده را جزء هزينه هاي قابل قبول مالياتي مؤديان محسوب نمايد.

ماده ۱۳ ـ دولت مجاز است سالانه ده هزار ميليارد ريال جهت احياء، بهسازي و نوسازي بافتهاي فرسوده شهري در بودجه سنواتي كل كشور پيش بيني و درج نمايد.

ماده ۱۴ ـ شوراي برنامه ريزي و توسعه استانها موظفند در چهارچوب اعتبارات موضوع ماده (۱۳) اين قانون اعتبارات مورد نياز را براي ساخت فضاها و ساختمان هاي عمومي و خدماتي در محدوده مصوب بافت هاي فرسوده از محل اعتبار دستگاه هاي ذي ربط با اولويت تأمين نمايند.

ماده ۱۵ ـ بانك مركزي جمهوري اسلامي ايران موظف است حداقل بيست و پنج درصد (۲۵٪) تسهيلات بانكي ارزان قيمت تخصيصي به بخش مسكن را به امر احداث و نوسازي مسكن و احياء، بهسازي و نوسازي بافتهاي فرسوده شهري اختصاص دهد.

ماده ۱۶ ـ وزارت مسكن و شهرسازي (سازمان عمران و بهسازي شهري ايران) مكلف است با همكاري وزارت كشور، سازمان ميراث فرهنگي و گردشگري كشور و شوراي عالي استانها به منظور جلب همكاري و مشاركت كليه دستگاههاي اجرائي ذي ربط در فرآيند احياء، بهسازي و نوسازي بافتهاي فرسوده و ناكارآمد و در جهت راهبري و مديريت يكپارچه و ايجاد وحدت رويه كليه عوامل مرتبط در سطح ملّي و محلي و استفاده از امكانات و منابع موجود حداكثر ظرف شش ماه پس از تصويب اين قانون نسبت به تهيه و تدوين سند ملي راهبردي احياء، بهسازي و نوسازي و توانمندسازي بافتهاي فرسوده و ناكارآمد شهري با رويكرد ضوابط شهرسازي معماري ايراني ـ اسلامي اقدام و براي تصويب به هيأت وزيران ارائه نمايد.

ماده ۱۷ ـ در اجراء كليه مفاد اين قانون رعايت اجراء اصل (۸۳) قانون اساسي و موازين شرعي مربوط به وقف الزامي است.

قانون فوق مشتمل بر هفده ماده و شش تبصره در جلسه علني روز يكشنبه مورخ دوازدهم دي ماه يكهزار و سيصد و هشتاد و نه مجلس شوراي اسلامي تصويب و در تاريخ ۲۹/ ۱۰/ ۱۳۸۹ به تأييد شوراي نگهبان رسيد.

رئيس مجلس شوراي اسلامي ـ علي لاريجاني

معاونت تدوين، تنقيح و انتشار قوانين و مقررات - معاونت حقوقی رياست جمهوری (Qavanin.ir)