

بازخوانی قانون حمایت از احياء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری به منظور شناسائی فرصت‌ها و دست‌آوردهای آن

در اجرای اصل یکصد و بیست و سوم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، قانون حمایت از احياء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری که با عنوان طرح حمایت از بازسازی بافت‌های فرسوده به مجلس شورای اسلامی ارائه شده بود، با تصویب در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ و تأیید شورای محترم نگهبان در مورخه ۲۹/۱۰/۸۹ به وزارت کشور و وزارت مسکن و شهرسازی ابلاغ گردید. این قانون نخست در شهریور سال ۱۳۸۷ در قالب طرحی ده ماده ای با عنوان "طرح حمایت از بازسازی بافت‌های فرسوده" توسط نمایندگان محترم کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی تهیه و به وزارت مسکن پیشنهاد گردید.

در طی نخستین همایش بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری که در مورخه ۲۰ و ۲۱ آذرماه ۱۳۸۷ در شهر مقدس مشهد برگزار گردید، توافق شد که این طرح که در شور اول کمیسیون محترم عمران نیز به تصویب رسیده بود مورد بازبینی و بررسی همه جانبه قرار گرفته و با تشکیل کارگروه ویژه، متشکل از نمایندگان وزارت کشور، وزارت مسکن و شهرسازی، شهرداریها، سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری با حضور تعدادی از اعضای محترم کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی (روسای کمیته های مسکن، عمران شهری و سکونتگاههای غیررسمی) و مسئول کمیته لوایح و طرح های فراکسیون مدیران شهری مجلس و همچنین نمایندگان مهندسان مشاور، مراکز علمی دانشگاهی و مدیران اجرائی فعال در بهسازی و نوسازی بافت‌های نابسامان شهری، تکمیل و جهت طی مراحل تصویب مجدداً به کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی ارائه گردد. تلاش های بسیاری برای تدوین و تکمیل این سند صورت پذیرفت و سرانجام در دی ماه ۱۳۸۹ ابلاغ گردید.

با ابلاغ این قانون توسط رئیس جمهور محترم پس از تصویب در مجلس شورای اسلامی و تأیید شورای نگهبان، فرصت های جدیدی پیش روی متولیان سیاست گذاری، برنامه ریزی و اجرای طرح ها و برنامه های بهسازی و نوسازی شهری قرار گرفته است. تدوین و تنظیم آیین نامه های اجرایی برای مواد ۴ و ۷ و همچنین تهیه و تدوین سند ملی راهبردی احياء، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مندرج در ماده ۱۶ فرصتی است برای شفاف کردن برخی ابهامات و تکمیل برخی مواد این قانون. با وجود ابهاماتی در قانون، نکات ارزشمندی در این سند به چشم می خورد که می تواند بستر مناسبی برای تسهیل و تسریع این فرایند گردد.

برخی از نکات که از این سند استخراج شده به شرح زیر معرفی می گردند:

- ۱- "خارج از نوبت رسیدگی کردن و به تصویب رساندن طرح های بهسازی و نوسازی شهری توسط کمیسیونهای موضوع ماده(۵) قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران" مندرج در ماده ۳
- ۲- "امکان واگذاری اختیارات سازمان های مجری به شرکتهای و یا سازمانهای وابسته و یا اشخاص حقیقی و حقوقی غیردولتی صاحب صلاحیت فنی، مالی و اجرائی" مندرج در ماده ۴
- ۳- "مکلف کردن سازمان مدیریت بحران کشور به اولویت بخشی به اقدامات خود در بافت های فرسوده شهری" مندرج در ماده ۵

- ۴- "امکان تامین منابع مالی اجرای پروژه های بهسازی و نوسازی شهری از طریق روشهای مختلف از جمله، انتشار اوراق مشارکت، جلب مشارکت سرمایه‌گذار خارجی یا داخلی، ایجاد صندوق‌های توسعه سرمایه‌گذاری غیردولتی و راه اندازی شرکتهای سهام پروژه غیردولتی" مندرج در تبصره ۲ ماده ۷
- ۵- "امکان تشکیل هیاتی 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" مندرج در ماده ۹
- ۶- "مكلف شدن ادارات ثبت اسناد و املاک برای انجام عملیات ثبتی لازم جهت حذف معابر موجود، تجمیع، تفکیک و افزای اراضی و املاک و مستحذات واقع در طرحهای احیاء، بهسازی و نوسازی مصوب با اولویت و حداکثر ظرف دو ماه پس از درخواست مجری" مندرج در ماده ۱۰
- ۷- "امکان تامین اعتبار جهت احیاء، بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده شهری در بودجه سنواتی کل کشور" مندرج در ماده ۱۳
- ۸- "دخیل کردن شورای برنامه‌ریزی و توسعه استانها در فرایند توزیع منابع پروژه های بهسازی و نوسازی شهری" و "مكلف کردن وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان عمران و بهسازی شهری ایران) وزارت کشور، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری کشور و شورای عالی استانها به تهیه و تدوین سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافتهای فرسوده و ناکارآمد شهری" مندرج در ماده ۱۶

متن کامل سند به شرح زیر تقدیم می‌گردد:

شماره ۷۵۵۲۳/۲۱۸

جناب آقای دکتر محمود احمدی‌نژاد

ریاست 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.

رئیس مجلس شورای اسلامی - علی لاریجانی

شماره ۲۵۴۹۲۷ مورخ ۱۶/۱۱/۱۳۸۹

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 ۷۵۵۲۳/۲۱۸ مورخ ۱۰/۱۱/۱۳۸۹ مجلس شورای اسلامی واصل گردیده است، به پیوست جهت اجراء ابلاغ می‌گردد.

رییس‌جمهور - محمود احمدی‌نژاد

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، 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 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، پروژه های 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 شرکتها و 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 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 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 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 تقویم‌شده 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 مجهول‌المالک‌بودن 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 ۱۷/۱۱/۱۳۵۸ شورای انقلاب و قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداریها مصوب ۲۸/۸/۱۳۷۰ 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 هیات‌وزیران 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 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 تهارت 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 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 مستحقات 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 حق الامتياز 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 دستگاه های 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 ۲۹/۱۰/۱۳۸۹ به تایید شورای نگهبان رسید.

رئیس مجلس شورای اسلامی - علی لاریجانی