



# مجموعه قوانین و مقررات باز آفرینی شهری پایدار

قوانین، آیین نامه ها، بخش نامه ها و  
دستورالعمل های بهسازی، نوسازی  
و توانمندسازی بافت های هدف



وزارت راه و شهرسازی  
شرکت عمران و بهسازی شهری ایران  
(مادر تخصصی)

گردآوری و تنظیم: دفتر مطالعات کاربردی و امور ترویجی با همکاری روابط عمومی

ویرایش: اول

طراح گرافیک: سپیده ابراهیمی رحمتی

چاپ و صحافی:

نوبت چاپ: اول - بهار ۱۳۹۴، شمارگان: ۳۰۰۰ نسخه

شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران

دفتر مرکزی: تهران - میدان ونک - خ شهید خدای - پ ۵۱

تلفن: ۸۷۵۷۱، ۸۸۷۷۹۸۹۲

وب سایت: [www.udrc.ir](http://www.udrc.ir)

## فهرست

۹	مقدمه
۱۲	سند ملی راهبردی احیاء بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری
۳۳	قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن
۴۵	آیین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن
۸۱	قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری
۸۸	آیین نامه اجرایی تبصره ۲ ماده ۷ قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری
۹۷	ماده ۴ قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری

مقدمه

## مقدمه

با گذشت بیش از چهار سال از تصویب قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های ناکارآمد شهری که منجر به تجربه‌های متعدد و متنوع در سطح کشور و نیز اصلاح، تدوین و ابلاغ قوانین، اسناد و دستورالعمل‌های متعاقبی در زمینه بهسازی و نوسازی شهری شده است، لیکن به نظر می‌رسد دلایل مختلفی از جمله تغییرات عوامل مدیریتی، رویکردها و سیاست‌های مواجهه با موضوع بافت‌های ناکارآمد شهری و مهم‌تر از همه عدم اشراف و تسلط به قوانین که به نوعی حاصل آن دو دیگری بوده است، مانع از اجرایی شدن کامل قوانین و مقررات فوق شده است. نوشتار در پیش رو مجموعه‌ای است در بردارنده اصلی‌ترین اسنادی که الزامات قانونی بهسازی و نوسازی شهری را مشخص می‌نماید. این مجموعه به منظور بهره‌برداری تمامی کنشگران دخیل در فرایند بهسازی و نوسازی به‌ویژه سطوح موظف به اجرایی نمودن قوانین مربوطه تهیه شده است. این اسناد به ترتیب در قالب عناوین سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، آیین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، آئین نامه اجرایی تبصره ۲ ماده ۷ قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و ماده ۴ قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری ارائه شده‌اند که شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری به عنوان اصلی‌ترین متولی حل معضلات بافت‌های ناکارآمد شهری در سطح سیاست‌گذاری و راهبری برنامه‌ها و اقدامات در صدد است با در اختیارگذاشتن این دفترچه راهنما چارچوب‌های قانونی مصوب در زمینه بهسازی و نوسازی، فرایند تحقق و کارآمدی این‌گونه برنامه‌ها و اقدامات را در سطح کشور تسریع نماید.

شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران  
وزارت راه و شهرسازی

سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی و  
توانمندسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری



بسمه تعالی  
"با صلوات بر محمد و آل محمد"

وزارت راه و شهرسازی - وزارت کشور

هیئت وزیران در جلسه ۱۳۹۴/۱۱/۱۶ به پیشنهاد مشترک وزارتخانه های راه و شهرسازی و کشور، سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و شورای عالی استانها و به استناد ماده (۱۴) قانون حمایت از احیاء بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده و ناکارآمد شهری - مصوب ۱۳۸۹ - تصویب کرد:

۱- سند ملی راهبردی احیاء بهسازی، نوسازی و نوسازسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری در جهت راهبری و مدیریت یکپارچه، ایجاد وحدت رویه و مشارکت عوامل مرتبط در سطح ملی و محلی به شرح پیوست که تأیید شده به مهر دفتر هیئت دولت است، تعیین می شود.

۲- به منظور انجام تسهیلات لازم برای تحقق مفاد سند مذکور از طریق هماهنگی بین بخشی با رعایت قوانین و مقررات مربوط، سند ملی باز آفرینی پایدار محدوده ها و محله های هدف برنامه های احیاء بهسازی و نوسازی که در این تصویب نامه به اختصار "سند ملی" نامیده می شود، به ریاست رئیس جمهور و در حیطه وی وزیر راه و شهرسازی و با عضویت وزیران راه و شهرسازی، کشور، نیرو، صنعت، معدن و تجارت، نفت، اطلاعات، دادگستری، تعاون، کار و رفاه اجتماعی، امور اقتصادی و دارایی، بهداشت درمان و آموزش پزشکی، معاون برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور و رؤسای سازمان های حفاظت محیط زیست، میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، صدا و سیما، جمهوری اسلامی ایران و ثبت اسناد و املاک کشور، رئیس کل بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، رئیس شورای عالی استان ها، فرمانده نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران و شهردار تهران به نمایندگی از شهرداری های کلان شهرها تشکیل می شود که دبیرخانه آن در وزارت راه و شهرسازی (شرکت مابن تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران) مستقر خواهد بود.

تبصره - ستادهای متناظر سند ملی در استان های کشور که در این تصویب نامه ستاد استانی نامیده می شود جهت تدوین، لایحه بندی و تأیید طرح و برنامه های احیاء بهسازی، نوسازی، احیاء هماهنگی های بین بخشی، نظارت بر اجرای مصوبات و وقایع بخش های مرتبط، به ریاست استاندار و با عضویت شهردار شهر مرکز استان به نمایندگی از شهرداری های شهرهای استان و به دبیری مدیرکل راه و شهرسازی استان تشکیل می شود.

۳- دستگاههای اجرایی موظفند پس از ابلاغ طرح های مصوب موضوع بند (ج) ماده (۲) قانون حمایت از احیاء بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده و ناکارآمد شهری - مصوب ۱۳۸۹ - برنامه ها و اقدامات اجرایی خود را در مناطق و بافت های اعلام شده به گونه ای سازماندهی نمایند تا سطح متوسط خدمات در آن مناطق با متوسط سطح خدمات شهر تا پایان سال ۱۴۰۴ برابری نماید.

وزارت راه و شهرسازی  
شماره ۶۹۰۰/۱۱/۲۸۶۰  
تاریخ ۳۳/۷/۲  
روز سه شنبه ۱۳۹۴/۷/۲



تبصره - اعتبارات مورد نیاز به منظور اجرای برنامه ها و طرح های احیاء بهسازی و نوسازی محدوده ها و محله های هدف در بودجه سنواتی دستگاههای مربوط منظور و یا از محل ارایه خدمات به متقاضیان یا رعایت قوانین و مقررات مربوط تأمین می شود.

۴- آیین نامه های نحوه فعالیت ستاد ملی و ستاد استانی ظرف سه ماه به پیشنهاد دبیرخانه ستاد ملی به تصویب ستاد ملی خواهد رسید. ستادهای استانی موظفند هر شش ماه گزارش عملکرد خود را تهیه و به دبیرخانه ارایه نمایند و ستاد ملی نیز سالیانه عملکرد خود را به هیئت وزیران ارایه نماید.

۵- دبیرخانه ستاد ملی گزارش تعیینی از عملکرد دولت و شهرداری ها در راستای تحقق اهداف راهبردها و سیاست های سند یادشده را به همراه پیشنهادات لازم در سال آخر برنامه های پنج ساله توسعه تهیه و پس از تأیید ستاد ملی حسب مورد به مراجع مربوط ارایه می نماید.

۶- مفاد این تصویب نامه منبع اجرای وظایف قانونی دستگاه های اجرایی نخواهد بود و بندهای (۱) و (۲) تصویب نامه شماره ۲۴۸۳۳ت/ت ۲۹/۷/۱۳۹۴، مورخ ۱۳۹۴/۷/۲۸ از زمان ابلاغ این تصویب نامه لغو می شود.



رونوشت به دفتر مقام معظم رهبری، دفتر رئیس جمهور، دفتر رئیس قوه قضاییه، دفتر معاون اول رئیس جمهور، دبیرخانه مجمع تشخیص مصلحت نظام، معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور، معاونت توسعه مدیریت و سرمایه انسانی رئیس جمهور، معاونت حقوقی رئیس جمهور، معاونت امور مجلس رئیس جمهور، معاونت اجرایی رئیس جمهور، دیوان محاسبات کشور، دیوان عدالت اداری، سازمان بازرسی کل کشور، معاونت فوآین مجلس شورای اسلامی، امور تدوین، تدقیق و انتشار قوانین و مقررات، گفبه وزارتخانه ها، سازمان ها و مؤسسات دولتی، نهادهای انقلاب اسلامی، استانداری های سراسر کشور، روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران، دبیرخانه شورای اطلاع رسانی دولت و دفتر هیئت دولت ابلاغ می شود.

## سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری

شماره: ۷۴۹۰۰/۴۸۶۰۱ هـ

تاریخ ابلاغ: ۱۳۹۳/۷/۲

### مقدمه

این سند مطابق ماده ۱۶ قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و با هدف جلب همکاری و مشارکت کلیه دستگاه‌های ذیربط در فرایند بازآفرینی پایدار محدوده‌ها و محله‌های هدف، برنامه‌های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری به منظور حفظ حقوق شهروندی، ارتقای کیفیت زندگی، بازیابی هویت شهری و اعمال حکمروائی محلی و در جهت راهبردی، مدیریت یکپارچه و ایجاد وحدت رویه بین کلیه عوامل مرتبط در سطح ملی و محلی با رویکرد ضوابط شهرسازی معماری ایرانی - اسلامی توسط وزارت راه و شهرسازی (شرکت عمران و بهسازی شهری ایران) و با هماهنگی وزارت کشور، سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و شورای عالی استان‌ها تهیه و به استناد اصل ۱۳۸ قانون اساسی به تصویب هیأت محترم دولت رسیده است.

این سند مرجع تعاریف مشترک، اهداف، اصول، راهبردها و سیاست‌های دولت جمهوری اسلامی ایران در زمینه احیاء، بهسازی و نوسازی شهری و ساماندهی سکونت‌گاه‌های غیررسمی و توانمندسازی ساکنان در قالب دو دسته تدابیر پیشگیرانه و تدابیر مربوط به فرایند بازآفرینی پایدار محدوده‌ها و محله‌های هدف برنامه‌های احیاء، نوسازی و بهسازی شهری می‌باشد.

نظر به این که در اصول مختلف قانون اساسی و سند چشم‌انداز جمهوری اسلامی ایران در سال ۱۴۰۴ دستیابی به عدالت اجتماعی مورد تأکید قرار گرفته و مبارزه با فقر و محرومیت از اولویت‌های دولت است کم توجهی به سرنوشت بخشی از شهرنشینان کشور که از مسکن نامناسب، کمبود خدمات و زیرساخت‌های شهری و فقدان محیط اجتماعی سالم رنج می‌برند و با فقر نسبی و بیکاری گسترده مواجه هستند، فاقد هرگونه توجه منطقی است. به همین دلیل دولت جمهوری اسلامی ایران گام‌های بلندی در جهت احیاء، بهسازی و نوسازی شهری برداشته است. تجارب بیش از یک دهه فعالیت مستمر در این حوزه نشان دهنده آن است که بدون توجه به علل پیدایش و گسترش



نواحی نابسامان شهری و اتخاذ تدابیر پیشگیرانه با تأکید بر اقدامات صرفاً کالبدی در زمینه احیاء، بهسازی و نوسازی نمی‌توان برای این مسأله پیچیده راه حل ارائه داد. از آن‌جا که احیاء، بهسازی و نوسازی شهری مستلزم اتخاذ سیاست‌های چند وجهی در حوزه عمران، خدمات و مسکن شهری و ارائه خدمات اجتماعی و اقتصادی به ساکنان این نواحی است انجام این وظیفه به تنهایی از عهدهٔ یک دستگاه دولتی برنیامده و پیشبرد آن در مقیاس بزرگ و مؤثر مستلزم تعهد مشترک و هماهنگ مجموعه دستگاه‌های دولتی و شهرداری‌ها در حوزه‌های ذیربط در سطوح ملی، استانی و محلی با همراهی و مشارکت مردم و فعالان غیردولتی و خصوصی می‌باشد. به همین جهت در این سند برقراری ساز و کارهای مناسب به منظور ایجاد وحدت رویه، تضمین هماهنگی و همکاری دستگاه‌ها و نهادهای ذیربط مورد توجه قرار گرفته است. دسترسی به سکونتگاه مناسب در شهر بدون دسترسی به زیر ساخت‌ها و خدمات شهری مناسب و امنیت اجتماعی و شغلی امکان‌پذیر نیست. چنان‌چه ساکنان این نواحی سرمایهٔ اجتماعی و اقتصادی خود را که همان روحیه‌ی همکاری اجتماعی، ابتکارهای شخصی، دارایی‌ها (زمین، حق سرقفلی و دارایی‌های نقدی و غیرنقدی) و... است، به میان نیاورند، اقدامات دستگاه‌های دولتی در این زمینه بی‌نتیجه خواهد ماند. از این رو در این سند مشارکت اجتماعی و مالی مردم و بخش خصوصی به عنوان اصل محوری مورد تأکید قرار گرفته و اقدامات دستگاه‌های دولتی به بسترسازی (ابزارسازی، نهادسازی، ظرفیت‌سازی و توانمندسازی) بر اساس اولویت‌ها معطوف شده است. با توجه به این‌که احیاء، بهسازی و نوسازی شهری امری چند بعدی و بین دستگاهی می‌باشد و این سند ماهیت فرابخشی ملی و خصلت محلی دارد، افق زمانی سند نیز به تبع ماهیت راهبردی آن بلند مدت خواهد بود.

## تعاریف

### ■ احیاء (باززنده سازی)

فرایندی است، هدفمند از مجموعه اقدامات به منظور حفاظت و ارتقای کیفی با حفظ اصالت و یکپارچگی در محدوده‌ها و محله‌های هدف.

### ■ بهسازی

تقویت و توانبخشی دوباره و همه جانبه محدوده‌ها و محله‌های هدف با حداقل مداخله.

### ■ نوسازی

فرایندی است، جامع نگر از منظر اقتصادی - اجتماعی، فرهنگی و کالبدی برای بازگرداندن شرایط مناسب زندگی بر مبنای ارتباطاتی نو و به تعادلی پویا رساندن محدوده‌ها و محله‌های هدف.

### ■ بازآفرینی شهری

فرایند توسعه همه جانبه در عرصه‌های اقتصادی، اجتماعی، محیطی و کالبدی به منظور ارتقای کیفیت زندگی در محدوده‌ها و محله‌های هدف در پیوند با باقی شهر.

### ■ محدوده‌ها و محله‌های هدف

محدوده‌هایی که به موجب طرح‌های مصوب احیا، بهسازی و نوسازی مشمول برنامه‌های سامان‌دهی در این سند قرار می‌گیرند.

### ■ سکونت‌گاه‌های غیررسمی

محله‌ها و محدوده‌هایی که واجد مشخصات موضوع بند (۲) سند سکونتگاه‌های غیررسمی خارج از ضوابط و قوانین در درون یا خارج از محدوده شهرها به صورت شتابزده ساخته شده است و دچار ضعف شدید خدمات و سرانه‌های شهری است و اغلب آنها دارای مشکلات حقوقی مالکیت می‌باشد.

### ■ ساماندهی

بازآفرینی محدوده‌ها و محله‌های هدف از طریق برنامه‌های باز زنده‌سازی، احیاء، بهسازی و نوسازی که منجر به توانمند سازی ساکنان و ارتقای شرایط کیفیت سکونت زیست و فعالیت در این سکونتگاه‌ها می‌شود.

### ■ توانمندسازی

افزایش توان اجتماعی - اقتصادی و فرهنگی ساکنان برای اداره زندگی خود و مشارکت در فرایند ساماندهی محدوده‌ها و محله‌های هدف.

### ■ توسعه درونی

توسعه شهری است که با هدف دستیابی به توسعه موزون، متعادل و پایدار شهری با شناسایی و برنامه‌ریزی برای استفاده بهینه از ظرفیت‌های موجود توسعه در درون محدوده شهر بر اصل فراهم کردن شرایط زندگی سالم ایمن و استاندارد و توانمند سازی ساکنان و ارتقای شرایط کیفی زندگی شهروندان استوار است.

## ■ محدوده تاریخی شهرها

بخش یا بخش‌هایی از شهر که منعکس کننده ارزش‌های فرهنگی - تاریخی شهر بوده و از تعامل انسان و محیط پیرامون در طول تاریخ شکل گرفته و به لحاظ ویژگی‌های شکلی و ساختار متشکله قابل تمایز از سایر پهنه‌های شهری است (که در قالب محدوده‌های فرهنگی و تاریخی شهری توسط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری تعیین می‌شوند).

## (۱) طرح مسأله

محدوده‌های نیازمند احیاء، بهسازی و نوسازی واقع در محدوده تاریخی شهرها، پهنه‌های نابسامان میانی شهرها که حاصل ساخت و سازهای دهه‌های اخیر هستند، پهنه‌های شهری با پیشینه روستایی که در اثر گسترش بی‌رویه شهرها در عرصه کنونی شهر ادغام شده‌اند و سکونتگاه‌های غیر رسمی که در محدوده شهرها قرار دارند هدف برنامه‌های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری می‌باشد که در آنها عمدتاً:

■ درآمد سرانه ساکنان کمتر از میانگین شهر و نرخ بیکاری بالاتر از آن است.

■ واحدهای مسکونی کم دوام و تراکم نفر در واحد مسکونی بالاتر از میانگین شهری است و دچار مشکلات محیط زیستی بسیاری می‌باشند.

■ میزان برخورداری و دسترسی ساکنان به خدمات شهری و وضعیت زیرساخت‌های شهری نامناسب است.

■ بالا بودن ناهنجاری‌های اجتماعی و زمینه بروز آن نسبت به میانگین شهری مشهود است.

■ هویت تاریخی و فرهنگی مورد بی‌توجهی قرار گرفته، شأن و منزلت اجتماعی در این نواحی کاهش یافته و این مسأله منجر به جایگزینی اقشار فرودست گردیده است.

روند کنونی نشانگر آن است که چنانچه تدابیر پیشگیرانه به کار بسته نشود و سیاست‌ها و برنامه‌ها و اقدامات دولت و شهرداری‌ها در زمینه احیاء، بهسازی و نوسازی شهری در مقیاس محدود، مقطعی و بدون توجه به ابعاد اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی مسأله صورت پذیرد در بلند مدت شاهد رشد این نواحی و بغرنج شدن مسائل آن‌ها خواهیم بود.

مهم‌ترین علل پیدایش وضعیت کنونی و گسترش نواحی نابسامان شهری کشور را می‌توان در سه گروه عوامل مرتبط زیر خلاصه نمود:

الف) روند رشد شتابان جمعیت شهری کشور طی پنج دهه اخیر و عقب‌ماندگی رشد اقتصاد ملی و عدالت توزیعی نسبت به این روند که موجب بالا رفتن نرخ بیکاری در شهرها و فقر نسبی سه دهک اول درآمدی شده است.

ب) ناکارآمدی برخی از سیاست‌ها و برنامه‌های دولت، ناکارایی بازار املاک و مستغلات و بازارهای پولی و مالی کشور در پاسخ به تقاضای قشرهای کم درآمد و فقیر برای سکونت در شهرها و در نتیجه گرایش آن‌ها به اسکان غیررسمی و یا استقرار در نواحی نابسامان شهری.

ج) کم توجهی دستگاه‌های دولتی و مدیریت شهری به محدوده‌ها و محله‌های نابسامان شهری است با عدم چاره‌اندیشی به موقع برای برون رفت از دور باطل فقر اجتماعی - اقتصادی و فرسودگی کالبدی و تأکید بر ایجاد نواحی جدید شهری و وضع ضوابط و مقرراتی فراتر از توان مالی بخش‌هایی از جمعیت.

## (۲) چشم انداز

بهبود وضعیت اقتصادی، اجتماعی و شرایط محیطی ساکنان محدوده‌ها و محله‌های هدف به نحوی که:

■ استانداردهای مسکن، سرانه فضاهای عمومی، خدمات شهری و زیرساخت‌های شهری در سطح میانگین شهر محیط بر آنها محقق شده باشد.

■ سمت و سوی تحول کالبدی و کارکردی در جهت بهبود و بهسازی و توسعه پایدار باشد.

■ احساس امید و آسایش در خانواده‌ها به منظور بسیج توان‌های مادی و معنوی آنان و تلاش و پیشرفت به سوی آینده بهتر مشهود باشد.

## (۳) اهداف کلان

اهداف سند در دو حوزه پیشگیری و درمان مسائل محدوده‌ها و محله‌های هدف عبارتند از:

- ۱) پیش‌نگری و پیش‌گیری از گسترش محدوده‌ها و محله‌های نابسامان شهری از جنبه‌های اقتصادی، اجتماعی، محیط زیستی و کالبدی؛
- ۲) ارتقای فرهنگ شهروندی، مشارکت و همکاری نهادهای محلی؛
- ۳) ارتقای کیفیت، ایمنی و پایداری ساخت‌وساز و برخورداری ساکنان از زیرساخت‌ها و خدمات مطلوب شهری؛
- ۴) بهبود وضعیت اجتماعی ساکنان و ایجاد فرصت‌های اشتغال و درآمد برای آنان با توجه به ظرفیت‌های توسعه‌ای محدوده‌ها و محله‌های هدف؛
- ۵) حفاظت پایدار و احیای میراث فرهنگی، تاریخی و هویت فرهنگی شهرها؛
- ۶) تحقق سبک زندگی پایدار در اقدامات احیاء، بهسازی و نوسازی شهرها.

#### ۴) اصول هادی (راهنما)

احیاء، بهسازی و نوسازی، محدوده‌ها و محله‌های هدف این سند بر اصول راهنمای زیر استوار است:

- ۱) تأکید بر سیاست‌های پیشگیرانه؛
- ۲) تأکید بر توزیع متوازن جمعیت و فعالیت با رویکرد آمایشی و توسعه سرزمین با توجه به ظرفیت‌های توسعه پایدار درون شهرها؛
- ۳) بکارگیری رویکرد مشارکتی و تقاضا محور با حضور حداکثری مردم در انواع فعالیت‌های احیاء، بهسازی و نوسازی محدوده‌ها و محله‌های هدف و اجتناب از رویکردهای یک سویه بالا به پایین؛
- ۴) شناسایی، حفاظت و پاسداری از ارزش‌های موجود حفظ هویت شهرها و تأکید بر توسعه درونی و پایدار اجتماعات ساکن؛
- ۵) مشارکت مؤثر دولت و شهرداری‌ها در تأمین و تخصیص بودجه لازم برای ارائه خدمات اجتماعی، خدمات شهری، توسعه و ارتقای زیرساخت‌های شهری (شبکه معابر؛

تاسیسات زیربنایی و روبنایی) و همچنین تجهیز و توسعه فضاهای عمومی محدوده‌ها و محله‌های هدف؛

- ۶) رفع موانع سرمایه‌گذاری، برقراری نظام انگیزشی مالی، اعطای کمک‌های فنی و اعتباری، الگوسازی، برنامه‌ریزی برای اجرای پروژه‌های محرک توسعه و تهیه طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی به منظور ضابطه‌مند کردن اقدامات در این زمینه توسط دولت و شهرداری‌ها؛
- ۷) ساخت مسکن اجتماعی متناسب با هویت شهری، محله‌ای و کالبدی در محدوده‌ها و محله‌های هدف با حمایت دولت و شهرداری‌ها؛
- ۸) توجه به نقش محوری مدیریت شهری (شوراها، شهرداری‌ها و دهیاری‌های سراسر کشور) در زمینه برنامه‌ریزی و اجرای طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی؛
- ۹) سرمایه‌گذاری در امر احیاء، بهسازی و نوسازی ساختمان‌های مسکونی و غیر مسکونی انتفاعی بخش خصوصی و ساکنان و شاغلان محلی؛
- ۱۰) تنظیم و اجرای برنامه‌های توسعه اجتماع محلی، بهبود معیشت ساکنان و حل مسائل اجتماعی به موازات احیاء، بهسازی و نوسازی کالبدی محدوده‌ها و محله‌های هدف؛
- ۱۱) حفظ و ارتقای هویت فرهنگی و سرمایه اجتماعی محدوده‌ها و محله‌های هدف با رویکرد ایجاد حس تعلق مکانی و همبستگی جمعی و در نتیجه مشارکت مؤثر ساکنان؛
- ۱۲) سهیم شدن ساکنین محلی در صرفه‌ها و ارزش افزوده‌های ایجاد شده در فرآیند احیاء، بهسازی و نوسازی شهری؛
- ۱۳) اجتناب از مداخله دولت، شهرداری‌ها و سازمان‌های وابسته به آن‌ها در محدوده‌ها و محله‌های هدف به قصد صرف کسب درآمد؛
- ۱۴) اجتناب از مداخلاتی که منجر به جابجایی گسترده ساکنان محدوده‌ها و محله‌های هدف گردد.

به منظور پیشگیری از تشکیل و گسترش نواحی نابسامان شهری، احیاء، بهسازی و نوسازی این نواحی و تحقق چشم انداز مورد نظر، راهبردهای زیر اتخاذ و به مورد اجرا گذاشته می‌شود:

- ۱) انجام اقدامات مربوط به حوزه احیاء، بهسازی و نوسازی در چارچوب نظام هماهنگ سیاست‌گذاری توسعه شهرها با اولویت بخشی به سیاست توسعه درونی؛
- ۲) رفع شکست بازار زمین و مستغلات شهری و بازار سرمایه در پاسخ به تقاضای اسکان قشرهای کم درآمد شهری؛
- ۳) تهیه طرح‌ها و تنظیم برنامه‌های احیاء (باززنده سازی)، بهسازی و نوسازی بر اساس تقاضای واقعی ساکنان و به فراخور ویژگی‌های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی هر یک از محدوده‌ها و محله‌های هدف به منظور بهبود کیفیت زندگی، تقویت و ارتقای هویت محله‌ها و محدوده‌ها؛
- ۴) جلب مشارکت ساکنان و شاغلان محدوده‌ها و محله‌های هدف در زمینه احیاء، بهسازی و نوسازی؛
- ۵) تسهیل سرمایه‌گذاری و ایجاد نظام انگیزشی مناسب به منظور ترغیب و سرمایه‌گذاری ساکنان، مالکان مستغلات و بخش خصوصی در محدوده‌ها و محله‌های هدف؛
- ۶) بهبود وضعیت اقتصادی، اجتماعی و شرایط محیطی ساکنان محدوده‌ها و محله‌های هدف؛
- ۷) شناسایی، حفظ، تقویت و بهره‌گیری از ظرفیت‌ها و قابلیت‌های کالبدی، اجتماعی و اقتصادی و محیطی اماکن و محدوده‌های تاریخی - فرهنگی شهرها در جهت احیاء، بهسازی و نوسازی محدوده‌ها و محله‌های هدف؛
- ۸) تنظیم نظام تأمین مالی مناسب برای تحقق طرح‌ها و برنامه‌های احیاء، بهسازی و نوسازی محدوده‌ها و محله‌های هدف.

سیاست‌هایی که به منظور اجرای هر یک از راهبردها و تحقق اهداف مورد نظر اعمال خواهد شد به تفکیک هر راهبرد به شرح زیر است:

- **راهبرد (۱) -** انجام اقدامات مربوط به حوزه احیاء، بهسازی و نوسازی در چارچوب نظام هماهنگ در سیاست‌گذاری توسعه شهرها با اولویت بخشی به سیاست توسعه درونی.
- ۱) ایجاد بسترهای نهادی و قانونی مناسب به منظور مدیریت محدوده‌ها و محله‌های هدف در ذیل مدیریت یکپارچه شهری کشور.
- ۲) تأکید بر توسعه درونی از طریق شناسایی ظرفیت‌های موجود در درون شهرها و پرهیز از گسترش بی‌رویه شهرها که موجب تخریب منابع طبیعی و آثار ناگوار زیست محیطی می‌شود.
- ۳) بهره‌گیری از اراضی ناکارآمد، ناهمگون و متخلخل واقع در محدوده شهرها به مثابه اراضی ذخیره برنامه‌های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری در چارچوب طرح‌های توسعه شهری.
- ۴) توجه به برنامه‌های فقرزدائی و ایجاد پیوند بین توسعه کالبدی و اقتصادی - اجتماعی شهرها در چارچوب برنامه‌های راهبردی توسعه شهرها.
- ۵) تأمین فضای زندگی در استطاعت مالی خانوارهای کم درآمد از طریق توجه به الگوهای سکونت با اولویت تأمین پارکینگ مورد نیاز و رعایت حد نصاب تفکیک زمین در تهیه و اجرای طرح‌های توسعه و عمران شهری.
- ۶) توانمندسازی و ظرفیت‌سازی در شهرداری‌ها و شوراهای اسلامی شهرها (از منظر بودجه‌ریزی مالی، نیروی انسانی، ساختار تشکیلات و نهادسازی) به منظور بهبود خدمات‌رسانی و عمران شهری در محدوده‌ها و محله‌های هدف.
- ۷) ساده و شفاف‌سازی مقررات و مراحل صدور مجوز ساخت و ساز.
- ۸) تأکید بر اجرای کامل و دقیق مقررات ملی ساختمان با هدف استحکام‌بخشی (ساخت و ساز) و مقاوم‌سازی (ساختمان‌های موجود) در برابر زلزله در محدوده‌ها و محله‌های هدف.
- ۹) شناسایی و بهره‌گیری از ظرفیت‌های کالبدی موجود در ایجاد کاربری‌های مورد نیاز

با استفاده از بسته‌های حمایتی و تشویقی.

۱۰) تنظیم پیش نویس راهنمای ضوابط طراحی و استفاده از مصالح ساختمانی مناسب، با توجه به ویژگی های اقلیمی و شهرسازی و معماری محله ها و محدوده های هدف هر استان توسط اداره کل راه و شهرسازی مربوطه و پیشنهاد آن به مرجع قانونی تنظیم مقررات ملی ساختمان برای سیر مراحل تأیید و اجرا.

■ **راهبرد (۲) -** رفع شکست بازار زمین و مستغلات شهری و بازار سرمایه در پاسخ به تقاضای اسکان اقشار کم درآمد شهری .

۱) تأکید بر اجرای به موقع طرح‌های آماده سازی زمین در محدوده شهرها به منظور عرضه زمین شهری به تناسب تقاضا و در استطاعت مردم.

۲) تهیه و تنظیم برنامه‌های مسکن ارزان قیمت با کیفیت مناسب توسط وزارت راه و شهرسازی و بسترسازی اجرای آنها با استفاده از تجربیات گذشته و استفاده از ظرفیت شهرداری‌ها، تعاونی‌ها، بخش خصوصی، نهادهای محلی و خیرین در چارچوب قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن.

۳) تشویق و ترویج استفاده از فناوری‌های نوین ساختمانی به منظور ساخت سریع و ارزان و استاندارد واحدهای مسکونی در استطاعت گروه‌های کم درآمد.

۴) ایجاد ساز و کار مناسب ارایه خدمات فنی و مشاوره‌ای لازم به ساکنان محدوده‌ها و محله‌های هدف به منظور ارتقای کیفی ساخت و ساز در فرایند احیاء، بهسازی و نوسازی واحدهای مسکونی آنها.

۵) اتخاذ تدابیر لازم به منظور حمایت و تشویق انبوه سازان به تولید مسکن در محدوده‌ها و محله‌های هدف.

■ **راهبرد (۳) -** تهیه طرح‌ها و برنامه‌های احیاء، بهسازی و نوسازی بر اساس تقاضای واقعی ساکنان و به فراخور ویژگی‌های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی به منظور بهبود کیفیت زندگی، تقویت و ارتقای هویت محدوده‌ها و محله‌های هدف.

۱) اجتناب از برنامه ریزی و طراحی مداخلات گسترده‌ای که منجر به از هم گسیختگی بافت کالبدی، اجتماعی و اقتصادی محلات و جابجایی گسترده ساکنان در طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی می‌شود.

۲) سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی برای محدوده‌ها و محله‌های هدف با رویکرد شهرنگر.

۳) احصای نیازهای ساکنان بر اساس تقاضای واقعی و اولویت بندی آنها با رویکرد برنامه‌ریزی مشارکتی.

۴) پیش‌بینی برنامه‌های تجمیع و تفکیک مجدد پلاک‌های ثبتی حسب مورد به منظور رفع مشکل ریزدانی و ایجاد انگیزه تجدید ساخت در مقیاس بلوک شهری با حفظ هویت و منافع اجتماع محلی در محدوده‌ها و محله‌های هدف.

۵) برنامه‌ریزی برای رفع مشکل نفوذناپذیری، از طریق ساماندهی شبکه معابر با رعایت ضوابط مربوط و کمترین تخریب کالبدی.

۶) پیش‌بینی تدابیر لازم در برنامه‌ها و طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی برای جلب رضایت و اسکان موقت ساکنین محدوده‌ها و محله‌هایی که تخریب و تجدید بنای ساختمان‌های هم جوار در آنها ضروری بوده و امکان سکونت را از ساکنین آنها سلب نماید.

۷) رعایت الزامات تولید فضاهای مسکونی جدید در اجرای طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری در حد استطاعت مالکان و مستأجران ساکن در محدوده‌ها و محله‌های هدف قبل از اجرای طرح بر مبنای اسناد طرح‌های بالادستی.

۸) به کارگیری فناوری‌ها و شیوه‌ها و تجهیزات نوین و حسب مورد پیشنهاد استفاده از کاربری‌های سیال و ترکیبی به منظور جلوگیری از تعریض‌های بی‌ضابطه در محدوده‌ها و محله‌های هدف.

۹) حفظ منظر شهری و جلوگیری از آلودگی بصری با استفاده از المان‌های محیطی بومی و منطقه‌ای.

■ **راهبرد (۴) -** جلب مشارکت ساکنان و شاغلان محدوده‌ها و محله‌های هدف در زمینه احیاء، بهسازی و نوسازی شهری.

۱) تسهیل شکل‌گیری شوراهای محله، سازمان‌های مردم‌نهاد، دفاتر خدمات نوسازی و تعاونی‌ها و سایر نهادهای تسهیل‌گر توسط شوراهای اسلامی شهرها با همکاری سازمان مجری.

۲) برگزاری برنامه‌های آموزشی به منظور ارتقای فرهنگ شهروندی و جلب همکاری اجتماعات ساکن در محل توسط سازمان مجری و نهادهای محلی با حمایت شهرداری.

۳) رعایت اولویت محدوده‌ها و محله‌های هدف در تخصیص منابع دولتی جهت تأمین زیرساخت‌ها و خدمات پایه شهری با رویکرد محرک توسعه.

۴) حمایت از تشکیل تعاونی مالکان مستغلات در آن دسته از بلوک‌های شهری که نیازمند تجمیع و تنظیم مجدد زمین است. تعاونی‌های مذکور نماینده مالکان برای تجمیع، قطعه بندی و تنظیم مجدد اراضی خواهند بود و ادارات ثبت اسناد و املاک در اجرای ماده (۱۰) قانون موظف به همکاری با آنها می‌باشند.

۵) اولویت دهی به اجرای پروژه‌های تشکل‌های مردمی با تأکید بر تعاونی‌ها و استفاده از ظرفیت‌های قانون تشکیل تعاونی‌های توسعه و عمران شهرستانی.

■ راهبرد (۵) - تسهیل سرمایه‌گذاری و ایجاد نظام انگیزشی مناسب به منظور تشویق سرمایه‌گذاری بخش خصوصی از جمله ساکنان و مالکان مستغلات در محدوده‌ها و محلات هدف.

۱) تسهیل در واگذاری اراضی دولتی برای کاربری‌های عمومی (آموزشی، ورزشی، بهداشتی و فرهنگی) در محدوده‌ها و محله‌های هدف از طریق راهکارهایی نظیر فروش قسطی یا اجاره به شرط تملیک.

۲) اعطای تسهیلات بانکی ارزان قیمت و تخفیف در عوارض صدور پروانه حسب مورد برای ساکنین و سازندگان واحدهای مسکونی، تجاری، اداری، خدماتی و خریداران آن در چارچوب قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و سایر قوانین و مقررات مربوط.

۳) تسهیل در صدور اسناد مالکیت جدید توسط ادارات ثبت اسناد و املاک شهرستان با استفاده از ماده (۱۰) قانون.

۴) تنظیم پیش‌نویس راهنمای ضوابط طراحی و استفاده از مصالح ساختمانی مناسب با توجه به ویژگی‌های اقلیمی و شهرسازی و معماری محله‌ها و محدوده‌های هدف هر استان توسط اداره کل راه و شهرسازی مربوطه و پیشنهاد آن به مرجع قانونی تنظیم مقررات ملی ساختمان برای سیر مراحل تأیید و اجرا.

۵) ایجاد سامانه جهت اطلاع رسانی عمومی به روز طرح‌های جامع و تفصیلی و طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری با لحاظ آخرین تغییرات توسط شهرداری‌ها در محدوده‌ها و محله‌های هدف.

۶) اجتناب شهرداری‌ها و نهادهای دولتی از خرید املاک و اراضی در محدوده‌ها و

محله‌های هدف به استثنای اراضی مورد نیاز قطعی کاربری‌های عمومی و خدماتی شهر در صورت وجود متقاضی بخش غیردولتی برای خرید زمین.

■ راهبرد (۶) - بهبود وضعیت اقتصادی، اجتماعی و شرایط محیطی ساکنان محدوده‌ها و محله‌های هدف.

۱) تهیه برنامه‌های ویژه جهت تأمین خدمات آموزش عمومی، بهداشتی، درمانی و ایجاد تأسیسات تفریحی توسط دستگاه‌های مربوط و ارائه برای تصویب به ستاد شهرستانی و استانی.

۲) توسعه آموزش‌های فنی حرفه‌ای، مهارت‌های پایه و ایجاد اشتغالات خرد و پایدار به منظور تقویت بنیه اقتصادی خانوارهای ساکن.

۳) تهیه بانک اطلاعات یکپارچه بیکاران جویای کار ساکن در محدوده‌ها و محله‌های هدف توسط دستگاه مربوط به منظور تسهیل در یافتن شغل مناسب برای متقاضیان.

۴) حمایت از مشارکت و تجمیع سرمایه خرد ساکنین از طریق نهادهای مالی قانونی به منظور ایجاد اشتغال و بازسازی، بهسازی و نوسازی مسکن در محدوده‌ها و محله‌های هدف.

■ راهبرد (۷) - شناسایی، حفظ، تقویت و بهره‌گیری از ظرفیت‌ها و قابلیت‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و محیطی اماکن و محدوده‌های تاریخی - فرهنگی شهرها در احیاء، بهسازی و نوسازی محدوده‌ها و محله‌های هدف.

۱) در عرصه‌ها و محدوده‌های فرهنگی و تاریخی مصوب سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در هر شهر/منطقه نظام نامه ویژه نحوه مداخله (کالبدی، اقتصادی، اجتماعی محیطی و ...) و نظارت با رویکرد صیانت از میراث تاریخی فرهنگی و ارتقای کیفیت زندگی ساکنین این نواحی، توسط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و با همکاری وزارت راه و شهرسازی و شهرداری مربوط بر مبنای «ضوابط مصوب حفاظت از بافت‌های تاریخی کشور» تهیه می‌شود. این نظام‌نامه به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید.

۲) در آمیختن طراحی شهری با تجدید حیات شهری در عرصه‌های تاریخی و فرهنگی با رویکرد حفظ هویت کالبدی محیطی این عرصه‌ها و تأثیرگذاری آن‌ها در سایر عناصر شهری همزمان با احراز کارکردهای نوین شهری.

۳) حمایت از جاذبه‌های گردشگری و تاریخی محدوده‌ها و محله‌های هدف با رویکرد تجدید حیات اجتماعی، اقتصادی و بهبود وضعیت کالبدی فضاهای عمومی آنها از طریق تقویت سرمایه‌گذاری و تعیین کاربری‌های متناسب با رعایت قوانین و مقررات مربوط.

۴) اجتناب از مداخلات کالبدی گسترده و تأکید بر حفاظت از وحدت نظام ساختاری کالبدی و اجتماعی با رویکرد بازپایی هویت ناشی از خاطره مشترک اجتماعی، حفظ تراکم متناسب و بهینه جمعیتی و حفظ و احیای مرکز محلات با مشارکت ساکنان محدوده‌ها و محله‌های هدف.

۵) تجدید حیات اقتصادی عرصه‌های فرهنگی و تاریخی محدوده‌ها و محله‌های هدف از طریق باز تعریف نقش و کارکرد آنها با توجه به نیازهای اقتصاد شهری.

۶) برنامه‌ریزی حفاظت و احیای تک بناها، مجموعه‌ها، محدوده‌ها و عرصه‌های تاریخی محدوده‌ها و محله‌های هدف و عناصر بلافصل و هم پیوند آن با تأکید بر یکپارچه‌سازی ساختار اقتصادی این نواحی با ساختار توسعه اقتصادی شهر.

■ **راهبرد (۸) - تنظیم نظام تأمین مالی مناسب برای تحقق طرح‌ها و برنامه‌های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری محدوده‌ها و محله‌های هدف.**

۱) پیش‌بینی هزینه عمران شهری در محدوده‌ها و محله‌های هدف در ردیف خاصی از بودجه سرمایه‌ای شهرداری‌ها و تأمین آن از محل عوارض نوسازی، عوارض پذیره و سایر عوارض.

۲) ایجاد ردیف بودجه‌ای مستقل در قوانین سنواتی برابر ماده (۱۳) قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری - مصوب ۱۳۸۹ - برای عمران شهری در محدوده‌ها و محله‌های هدف.

۳) استفاده از منابع حاصل از درآمدهای مالیاتی و پیشنهاد اصلاح قوانین و مقررات مربوط.

۴) انتشار اوراق مشارکت و استفاده از سایر ابزارهای مالی قانونی.

۵) استفاده از ظرفیت نهادهای مالی قانونی.

قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن



## قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

شماره و تاریخ ابلاغ: ۶۹۱/۱۴۹۰۱ - ۸۷/۳/۶

روزنامه رسمی شماره: ۳۵۳۳۷ - ۸۷/۳/۱۹

■ ماده (۱) به منظور تأمین مسکن و سهولت دسترسی فاقدین مسکن به ویژه گروه‌های کم‌درآمد به خانه مناسب، ارتقاء کیفی و کمی مسکن تولیدی کشور، حمایت از سرمایه‌گذاری در امر تولید مسکن با استفاده از فناوری‌های نوین و تولید صنعتی مسکن، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی و مقاوم‌سازی واحدهای مسکونی موجود، دولت موظف است از طریق حمایت‌های لازم از قبیل تأمین زمین مناسب و کاهش یا حذف بهای زمین از قیمت تمام شده مسکن، تأمین تسهیلات بانکی ارزان قیمت، اعمال معافیت‌های مالیاتی و تأمین سایر نهادهای مورد نیاز بخش مسکن در چارچوب مفاد این قانون، تدوین نظامات و مقررات ملی ساخت و ساز و اعمال نظارت بر تحقق آنها و افزایش ظرفیت سرمایه‌گذاری در بخش تولید و عرضه مسکن با هدف تأمین مسکن برای فاقدین مسکن (جهت هر خانوار یک‌بار) با رعایت مقررات ملی ساختمان و الگوی مصرف مسکن و اصول شهرسازی و معماری اقدام نماید.

■ ماده (۲) به دولت اجازه داده می‌شود نسبت به واگذاری زمین تحت تملک خود با اعمال تخفیف، تقسیط یا واگذاری حق بهره‌برداری به صورت اجاره‌ای ارزان قیمت در قالب برنامه‌های ذیل اقدام نماید:

(۱) حمایت از تولید و عرضه مسکن اجاره‌ای توسط بخش غیردولتی متناسب با مدت بهره‌برداری از واحد مسکونی به صورت اجاره‌ای؛

(۲) حمایت از تولید و عرضه مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد اعضای تعاونی‌های مسکن یا تحت پوشش نهادهای متولی این گروه‌ها یا خیرین مسکن‌ساز یا سایر تشکل‌های غیردولتی مرتبط؛

(۳) حمایت از تولید و عرضه مسکن (اجاره و اجاره به شرط تملیک) از طریق نهادهای غیردولتی، دستگاه‌های متولی گروه‌های کم‌درآمد و خیرین و واقفین مسکن‌ساز؛

(۴) حمایت از تولید انبوه و عرضه مسکن توسط بخش غیردولتی با استفاده از فناوری‌های نوین و رعایت الگوی مصرف مسکن؛

۵) حمایت از سرمایه‌گذاری‌های داخلی و خارجی در اجراء طرح‌های تولید مسکن؛

۶) حمایت از احداث مجموعه‌های مسکونی خاص اقشار کم‌درآمد و محروم توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و خیرین مسکن‌ساز (با معرفی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی)؛

۷) حمایت از بهسازی و نوسازی و تولید و عرضه مسکن در بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی توسط بخش غیردولتی؛

۸) حمایت از کیفیت ساخت و ساز واحدهای مسکونی از طریق پرداخت بخشی از هزینه‌های بیمه کیفیت.

■ **ماده ۳)** به منظور برنامه‌ریزی تأمین مسکن شهری و روستایی وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است متناسب با رشد جمعیت کشور و مهاجرت، طرح جامع توسعه بیست ساله مسکن برای کلیه شهرها و روستاها را براساس مقررات این قانون و سایر مقررات مربوط تا پایان قانون چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران تهیه و با تصویب هیأت وزیران اجراء نماید.

■ **ماده ۴)** بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است با انجام مطالعات امکان‌سنجی و شناسایی اراضی مستعد توسعه کالبدی روستاها، نسبت به انجام طراحی و تفکیک اراضی واقع در محدوده روستاها اقدام نماید.

کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی و شرکت‌های دولتی که صددرصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می‌باشد موظفند اراضی واقع در محدوده روستاها را به صورت رایگان به منظور تسهیل در امر تولید و عرضه مسکن روستایی به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی واگذار نمایند.

■ **ماده ۵)** وزارت مسکن و شهرسازی و نهادهای واگذارکننده زمین موظفند تمهیداتی را فراهم آورند تا آماده‌سازی اراضی واگذاری شامل (اجراء جوی، جدول، آسفالت، شبکه‌های تأسیسات زیربنایی و احداث مساجد) در کوتاهترین زمان ممکن انجام گیرد. شروع عملیات ساخت بناها متناسب با انجام آماده‌سازی مجاز می‌باشد و در طرح‌های شهرهای مربوط جانمایی خدمات روبنایی (مانند طرح‌ها و پروژه‌های آموزشی، بهداشتی و غیره) صورت گرفته و زمین آن براساس ماده (۱۰۰) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت - مصوب ۱۳۸۰- به دستگاه‌های مربوط واگذار خواهد شد.

■ **تبصره)** دولت مکلف است اعتبارات مورد نیاز تأمین فضاهای آموزشی موضوع این ماده را در بودجه‌های سنواتی پیش‌بینی نماید. از تاریخ تصویب این قانون ماده واحده

قانون الحاق چهارتبصره به ماده (۱۸) قانون تشکیل شوراهای آموزش و پرورش استان‌ها، شهرستان‌ها و مناطق کشور مصوب ۱۳۷۹/۲/۲۱ مجلس شورای اسلامی لغو می‌گردد.

■ **ماده ۶)** وزارت مسکن و شهرسازی موظف است نسبت به مطالعه و مکان‌یابی جهت تأمین اراضی مورد نیاز در قالب انواع طرح‌های توسعه شهری به صورت متصل (با اولویت توسعه درونی)، منفصل (ایجاد مجتمع‌های مسکونی، شهرک‌ها و شهرهای جدید) و همچنین توسعه سکونتگاه‌های موجود در پهنه سرزمین با رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی اقدام نماید. کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی و شرکت‌های دولتی که صددرصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می‌باشد مکلفند نسبت به واگذاری رایگان اراضی در اختیار خود که در چهارچوب مکان‌یابی‌های موضوع این قانون واقع می‌گردند به استثناء مناطق چهارگانه تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط‌زیست به وزارت مسکن و شهرسازی حسب درخواست وزارتخانه مذکور با فوریت اقدام نمایند.

■ **ماده ۷)** در صورتی که اراضی با مالکیت بخش غیردولتی در درون طرح‌های مکان‌یابی قرار گیرند و مالکان آنها متقاضی اجراء برنامه‌های مسکن موضوع این قانون باشند در اولویت بوده و طبق برنامه زمان‌بندی که به تأیید وزارت مسکن و شهرسازی می‌رسد توسط مالکین اراضی، احداث خواهد گردید. وزارتخانه مذکور در صورت تمایل مالکین نسبت به معاوضه یا تهاتر با سایر اراضی ملکی خود یا خرید آنها به قیمت کارشناسی روز اقدام خواهد نمود.

■ **ماده ۸)** کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی و شرکت‌های دولتی که صددرصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می‌باشد مکلفند به منظور کمک به تأمین مسکن کارکنان شاغل و بازنشسته فاقد مسکن و متقاضی خرید یا ساخت مسکن مطابق با الگوی مصرف مسکن، خانه‌های سازمانی در مالکیت خود را پس از پایان مدت اجاره استفاده‌کنندگان فعلی حسب آئین‌نامه مربوطه بدون الزام به رعایت قانون فروش خانه‌های سازمانی مصوب ۱۳۶۵/۷/۹ از طریق مزایده عمومی به فروش رسانده، وجوه حاصل را به حسابی که به وسیله خزانه‌داری کل کشور در بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران افتتاح می‌شود واریز نمایند تا معادل صددرصد (۱۰۰٪) آن در بودجه‌های سنواتی منظور و به شرح ذیل مورد استفاده قرار گیرد:

- معادل بیست درصد (۲۰٪) وجوه برای پراخت و دیعه و اجاره مسکن سازمانی به منظور استفاده کارکنان شاغل در مشاغل کلیدی به تشخیص بالاترین مقام دستگاه.

- معادل هشتاد درصد (۸۰٪) وجوه وصولی در اختیار دولت قرار خواهد گرفت تا در

جهت تأمین نیاز فاقدین مسکن واجد شرایط در قالب برنامه‌های این قانون هزینه نماید.

■ **تبصره ۹)** آئین‌نامه اجرائی این ماده ظرف مدت یک ماه از تاریخ تصویب این قانون بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

■ **ماده ۹)** به منظور تأمین بخشی از اعتبارات مورد نیاز اجراء این قانون وزارت مسکن و شهرسازی با تصویب دولت بخشی از اراضی در مالکیت خود را به قیمت کارشناسی روز از طریق مزایده عمومی به فروش می‌رساند.

■ **ماده ۱۰)** رسیدگی قضائی در خصوص دعاوی احتمالی و پرونده‌های مطروحه مرتبط با اجراء قوانین مربوط به اراضی شهری از جمله قانون زمین شهری، قانون اراضی شهری و این قانون در شعب تخصصی و خارج از نوبت رسیدگی خواهد شد و دولت از پرداخت هزینه دادرسی ناشی از اجراء آن معاف می‌باشد.

■ **ماده ۱۱)** دولت مکلف است با هدف بهسازی فضاهای سکونتی روستاها و نوسازی مسکن روستایی از طریق تهیه و اجراء طرح هادی روستاها، تأمین تسهیلات بانکی ارزان قیمت جهت ساخت مسکن روستایی، حفظ بافت با ارزش روستایی و توسعه و ترویج الگوی معماری بومی و استفاده از مصالح با دوام و شیوه‌های جدید ساخت در پیوند با فناوری بومی از بهسازی محیط و مسکن روستایی توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و از محل اعتبارات موضوع این قانون و یا سایر اعتبارات تملک داراییهای سرمایه‌ای، به‌گونه‌ای حمایت نماید که اهداف کمی برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و برنامه پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران در بخش مسکن روستایی سالانه حداقل دو بیست هزار (۲۰۰,۰۰۰) واحد (طی ده سال دو میلیون واحد) و بهسازی محیط این روستاها (تهیه و اجراء طرح‌های هادی) کلیه روستاهای بالای بیست خانوار محقق گردد.

■ **ماده ۱۲)** بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران صرفاً جهت احداث واحدهای مسکونی و بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده شهری و سکونتگاههای غیررسمی و پرداخت وام قرض‌الحسنه اجاره مسکن (جهت اسکان موقت) موضوع این قانون از طریق بانک‌های عامل نسبت به تأمین و پرداخت تسهیلات بلندمدت در قالب سهمیه مشخصی از کل تسهیلات بانکی که در ابتداء هر سال توسط دولت تعیین می‌گردد، اقدام می‌نماید. این تسهیلات پس از ساخت واحدهای مسکونی قابل انتقال به خریداران بوده و شرایط اعطاء تسهیلات و بازپرداخت‌ها با پیشنهاد وزارت امور اقتصادی و دارایی به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

■ **ماده ۱۳)** وزارت بازرگانی موظف است با همکاری وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور تمهیدات لازم برای تعیین صلاحیت دفاتر املاک و مستغلات و نحوه نظارت بر عملکرد آنها را تدوین و به مورد اجراء گذارد.

■ **ماده ۱۴)** وزارت امور اقتصادی و دارایی موظف است با همکاری بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و وزارت مسکن و شهرسازی از طرق زیر منابع مالی مورد نیاز برای تولید مسکن در کشور را تأمین نماید:

- ایجاد بازار رهن ثانویه و انتشار اوراق مشارکت به پشتوانه تسهیلات رهنی.

- راه‌اندازی شرکتهای تأمین سرمایه در حوزه مسکن.

- استفاده از شرکتهای واسپاری (لیزینگ) در تأمین منابع مالی تولید مسکن به صورت اجاره و اجاره به شرط تملیک.

- انتشار اوراق مشارکت و سایر ابزارهای مالی اسلامی مانند صکوک و استصناع با سررسیدهای مختلف.

- جذب مشارکت و سرمایه‌گذاران خارجی در تولید انبوه مسکن.

- استفاده از صندوق‌های سرمایه‌گذاری مشترک در داخل و خارج با هدف جذب منابع برای تولید انبوه مسکن.

■ **تبصره ۱)** کلیه ابزارها و اوراق مالی منتشره در بازار سرمایه محور همانند صکوک مطابق اوراق مشارکت از مالیات معاف می‌باشد.

دولت موظف است از طرق زیر نسبت به افزایش سرمایه بانک مسکن اقدام نماید:

- اعاده معادل سود و مالیات واریزی بانک در سالهای ۱۳۸۵ و ۱۳۸۶ به خزانه.

- انتقال اقساط وصولی وجوه اداره شده.

■ **تبصره ۲)** بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است با همکاری وزارتین امور اقتصادی و دارایی و مسکن و شهرسازی ظرف مدت سه ماه روشهای حمایت نظام بانکی از سرمایه‌گذاری در تولید انبوه مسکن را پس از تأیید شورای پول و اعتبار و تصویب هیأت وزیران به بانک‌ها ابلاغ نمایند.

- وزارت امور اقتصاد و دارایی موظف است با هماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی ظرف مدت سه ماه ساز و کار توسعه خدمات بیمه‌ای در امر تولید مسکن جهت تصویب در هیأت وزیران را ارائه نماید.

- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف مدت سه ماه، راهکارهای تولید، واردات و به‌کارگیری ماشین‌آلات و ابزار تولید محصولات صنعتی تولید مسکن انبوه را به هیأت وزیران پیشنهاد نماید.

■ تبصره) به منظور خودکفایی کشور در تولید ابزار و ماشین‌آلات و مصالح تولید مسکن، دولت مکلف است ارز موردنیاز واردات اقلام فوق را در قالب بودجه‌های سنواتی پیش‌بینی و منظور نماید.

آئین‌نامه اجرایی این ماده ظرف مدت دو ماه پس از ابلاغ با پیشنهاد مشترک وزارت امور اقتصادی و دارایی، وزارت مسکن و شهرسازی و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

■ ماده ۱۵) اراضی بایر با کاربری مسکونی در محدوده شهرهایی که دولت تعیین می‌کند سالانه مشمول مالیات به نرخ دوازده درصد (۱۲٪) بر مآخذ ارزش معاملاتی می‌باشد. مالکان این قبیل اراضی مکلفند مالیات بر اراضی بایر خود را هر سال با تسلیم اظهارنامه مالیاتی مربوط تا آخر اردیبهشت ماه سال بعد به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک تسلیم و مالیات متعلق را ظرف همین مدت پرداخت نمایند.

■ تبصره ۱) مالکینی که خود یا افراد تحت تکفل آنها فاقد مسکن بوده و مالک یک یا چند قطعه اراضی بایر باشند، تا سقف یک هزارمترمربع مشمول پرداخت مالیات موضوع این ماده نخواهند بود.

■ تبصره ۲) آن دسته از زمین‌های بایری که به تشخیص شهرداری محل یا مراجع ذیصلاح با موافقت قانونی ساخت و ساز مواجه باشند از شمول این ماده مستثنی می‌باشند.

■ تبصره ۳) شهرداریها موظفند از تاریخ تصویب این قانون ظرف مدت شش ماه، اراضی بایر با کاربری مسکونی مشمول این ماده واقع در محدوده شهرداری خود را شناسایی و مشخصات کامل آن را به حوزه مالیاتی محل اعلام نمایند.

■ تبصره ۴) در مواردی که انتقال، قهری است تا زمانی که کوچکترین فرد انتقال گیرنده کمتر از بیست سال سن داشته باشد زمین موردنظر مشمول مالیات موضوع این قانون نخواهد بود.

■ ماده ۱۶) کلیه طرحهای تولید مسکن ویژه گروههای کم‌درآمد و طرحهای تولید مسکن در بافت‌های فرسوده شهرها مشمول تخفیف حداقل پنجاه درصد (۵۰٪) هزینه‌های عوارض ساخت و تراکم ساخت و تقسیط بدون کارمزد باقیمانده می‌باشد.

دولت موظف است معادل صددرصد (۱۰۰٪) تخفیف اعمال شده از سوی شهرداریها ناشی از اجراء این قانون و سایر قوانین را در لوایح بودجه سنواتی منظور و پرداخت نماید.

■ ماده ۱۷) به منظور هماهنگی، پیگیری تأمین نهاده‌های موردنیاز تولید و عرضه مسکن از جمله زمین، مصالح ساختمانی، خدمات زیربنایی و روبنایی مجوزها و عوارض مربوطه، بسترسازی و تسهیل جریان تحقق مفاد این قانون در هر استان شورای مسکن استان با ترکیب زیر تشکیل می‌گردد:

- استاندار (رئیس شورا)

- رئیس سازمان مسکن و شهرسازی (دبیر شورا)

- رئیس سازمان جهاد کشاورزی

- مدیرکل آموزش فنی و حرفه‌ای

- مدیرکل تعاون

- مدیرکل ثبت اسناد و املاک

- معاون استاندار و رئیس سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان

- مدیرعامل شرکت توزیع برق

- مدیرعامل شرکت آب و فاضلاب شهری و روستایی استان

- مدیرعامل شرکت گاز

- مدیرعامل شرکت مخابرات

- شهردار شهر مربوط (حسب مورد)

- رؤسای بانکها در استان (حسب مورد)

- مدیرکل بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

- مدیرکل بنیاد شهید و امور ایثارگران

- مدیرکل تأمین اجتماعی

- رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان

■ تبصره) شرح وظایف تفصیلی این شورا به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

■ ماده ۱۸) دولت موظف است به منظور تحقق اهداف و برنامه‌های این قانون، اعتبارات موردنیاز را به میزان سالانه حداقل مبلغ ده هزار میلیارد (۱۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال جهت سالهای باقیمانده از قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران از محل درآمدهای عمومی در بودجه‌های سنواتی پیش‌بینی و تأمین نماید. اعتبارات مذکور صددرصد (۱۰۰٪) تخصیص یافته تلقی شده و وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است از محل بخشی از اعتبارات یاد شده در قالب کمک سود تسهیلات بانکی یا منابع وجوه اداره شده از طریق انعقاد قرارداد با بانک‌های عامل زمینه لازم را برای اعطاء تسهیلات ارزان قیمت و هدفمند کردن یارانه‌ها به منظور اجراء این قانون فراهم نماید.

تسهیلات موضوع این قانون براساس شاخصهای برنامه مسکن کشور بین استانهای مختلف توزیع و شورای مسکن هر استان موظف است بر اساس مفاد این قانون و در چهارچوب برنامه‌های ابلاغی با به‌کارگیری تسهیلات و اعتبارات مربوط به آن استان اقدام و گزارش عملکرد را هر سه ماه یکبار به وزارت مسکن و شهرسازی اعلام نماید.

■ ماده ۱۹) دولت مکلف است نسبت به برنامه‌ریزی تولید و تأمین مصالح موردنیاز بخش مسکن اقدام و از تولید مصالح استاندارد با فناوری‌های نوین حمایت و در صورت نیاز به واردات، مجوز ورود آنها را بدون تعرفه صادر کرده و از تولید و ورود مصالح غیر استاندارد تحت هر شرایطی جلوگیری نماید.

■ ماده ۲۰) دولت مکلف است از فرهنگ غنی ایرانی - اسلامی در حوزه معماری و شهرسازی و ارتقاء کیفیت طرحها، توجه به مبانی و رعایت هویت ایرانی - اسلامی در کلیه طرحهای شهرسازی، معماری و تولید مسکن صیانت نماید.

■ ماده ۲۱) وزارت کار و امور اجتماعی موظف است برنامه‌ریزی لازم به منظور آموزش و تربیت کارگران ماهر موردنیاز اجراء این قانون در زمینه‌های حرف ساختمانی (موضوع ماده «۴» قانون نظام‌مهندسی و کنترل ساختمان) را با هماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی و با بهره‌گیری از اعتبارات موضوع این قانون تهیه و حداکثر ظرف مدت سه ماه جهت تصویب به هیأت وزیران ارائه نماید به گونه‌ای که حداکثر پس از پنج سال از اجراء این قانون کلیه کارگران ساختمانی ملزم به داشتن کارت مهارت اخذ شده از واحدهای آموزش فنی و حرفه‌ای مجاز باشند.

■ ماده ۲۲) دولت مکلف است کلیه تخفیف‌ها و یارانه‌ها و دیگر هزینه‌های حمایتی ناشی از احکام این قانون را از محل ماده (۱۵) این قانون در بودجه سنواتی پیش‌بینی و پرداخت نماید.

■ ماده ۲۳) سازمان تأمین اجتماعی موظف است جهت دریافت حق بیمه از کلیه سازندگان مسکن به شرح زیر اقدام و مفاصا حساب مربوط را صادر نماید.

- کارکنان ثابت براساس قانون تأمین اجتماعی.

- کارکنان فصلی براساس قانون بیمه اجباری کارگران ساختمانی.

■ ماده ۲۴) آئین‌نامه اجرائی این قانون توسط وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت کشور و سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید. قانون فوق مشتمل بر بیست و چهار ماده و ده تبصره در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ بیست و پنجم اردیبهشت ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و هفت مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۷/۳/۲ به تأیید شورای نگهبان رسید.

وزارت مسکن و شهرسازی - وزارت کشور - وزارت بازرگانی - وزارت امور اقتصادی و دارایی - بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران - وزارت تعاون - معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رییس‌جمهور - وزارت علوم، تحقیقات و فناوری - وزارت کار و امور اجتماعی

وزیران عضو کارگروه موضوع بند (الف) تصویب‌نامه شماره ۲۹۲۳۸/ت/۴۰۰۱-هـ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۹ در جلسه مورخ ۱۳۸۷/۸/۲۰ بنا به پیشنهاد مشترک وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور و معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رییس‌جمهور و به استناد ماده (۲۴) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن - مصوب ۱۳۸۷- و با رعایت بند (هـ) تصویب‌نامه یادشده آیین‌نامه اجرایی قانون یادشده را به شرح زیر تصویب نمودند.

آیین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از  
تولید و عرضه مسکن

## آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

### فصل اول - تعاریف

- ماده (۱) اصطلاحات مندرج در این آیین‌نامه در معانی مشروح زیر به کار می‌روند:
  - (۱) **فاقدین مسکن:** افراد سرپرست خانواری که خود و افراد تحت تکفل آنان از تاریخ ۱۳۸۴/۱/۱ (تاریخ اجرای قانون برنامه چهارم توسعه) فاقد زمین مسکونی یا واحد مسکونی بوده و از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ از هیچ یک از امکانات دولتی یا امکانات نهادهای عمومی غیردولتی مربوط به تأمین مسکن شامل زمین، واحد مسکونی و یا تسهیلات یارانه‌ای خرید و یا ساخت واحد مسکونی استفاده نکرده باشند.
  - (۲) **متقاضیان واجد شرایط:** متقاضیانی هستند که حائز شرایط زیر باشند:
    - الف) فاقدین مسکن طبقه تعریف مندرج در بند (۱) این ماده.
    - ب) متأهل و یا سرپرست خانوار.
    - ج) دارای حداقل پنج سال سابقه سکونت در شهر مورد تقاضا.
  - تبصره (۱) افراد زیر می‌توانند بدون شرط تأهل و بدون شرط سرپرست خانوار بودن در زمره متقاضیان واجد شرایط قرار گیرند:
    - زنان خود سرپرست مشروط به داشتن حداقل سی و پنج (۳۵) سال سن.
    - نخبگان علمی با معرفی بنیاد ملی نخبگان کشور.
    - معلول جسمی، حرکتی با دارا بودن حداقل بیست (۲۰) سال سن و با معرفی سازمان بهزیستی کشور.
  - تبصره (۲) سابقه سکونت برای مهاجرین از کلان شهرها به سایر شهرهای کشور به یک سال کاهش می‌یابد، برای کارمندان دولت که به استناد حکم دستگاه ذی‌ربط منتقل می‌شوند (به استثناء استان تهران) این سابقه ملاک عمل نخواهد بود.
  - (۳) **گروه‌های کم درآمد:** خانوارهایی که درآمد ماهیانه آنان حسب مورد کمتر از دو برابر حداقل حقوق موضوع قانون کار و یا قوانین مربوط به استخدام کشوری باشد.
  - (۴) **مسکن گروه‌های کم درآمد:** مسکنی که در قالب برنامه‌های تولید و عرضه مسکن اجاره‌ای، اجاره به شرط تملیک و واگذاری حق بهره‌برداری از زمین، احداث می‌گردد. همچنین واحدهای مسکونی احداث شده توسط خیرین مسکن‌ساز و واحدهای مسکونی که توسط نهادهای حمایتی به قیمت تمام شده واگذار می‌گردند.
  - (۵) **طرح آماده‌سازی:** طرح آماده‌سازی عبارت است از تهیه نقشه‌های اولیه که حسب

مورد شامل جانمایی مجموعه، روابط میان بلوک‌ها و واحدها، نمای ساختمان‌ها و مصالح مورد استفاده و بکارگیری فرهنگ معماری غنی ایران - اسلامی با رعایت عدم اشراف به فضاهای داخلی واحدها می‌باشد.

۶) آماده‌سازی زمین: فعالیت‌هایی که به منظور بهره‌برداری از اراضی خام برای آماده‌سازی جهت احداث و بهره‌برداری ضروری می‌باشد که شامل تسطیح زمین، اجرای جوی، جدول، زیرسازی و آسفالت معابر، شبکه‌های تأسیسات زیربنایی و احداث مساجد است.

۷) تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی: خدمات زیربنایی شامل انتقال شبکه‌های آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن از مبدا تا محل زمین مورد نظر و خدمات روبنایی شامل احداث اماکن عمومی از قبیل فضاهای آموزشی، بهداشتی، فرهنگی و فضای سبز است.

۸) تعاونی‌های تأمین مسکن: تعاونی‌هایی که در اجرای ماده (۲۷) قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۷۰ - تأسیس شده باشند و موضوع فعالیت آنان منحصر به تأمین مسکن اعضا باشد.

۹) اسکان موقت: فرآیند جابه‌جایی و استقرار ساکنین در دوره احیا و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری به صورت اجاره‌ای و اسکان موقت.

۱۰) نظام اجاره‌ای حرفه‌ای: نظامی که براساس آن اشخاص حقوقی یا حقیقی به سرمایه‌گذاری، تولید و عرضه واحدهای مسکونی اجاره‌ای به صورت انبوه مبادرت می‌نمایند.

۱۱) شرکت‌های واسپاری: شرکتی که تحت نظارت بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران فعالیت می‌نماید و با تأمین منابع مالی برای احداث و یا حمایت از احداث و تولید واحدهای مسکونی حق استفاده از آن را در قبال دریافت مبلغ مشخصی به دیگران منتقل می‌کند.

۱۲) تأییدیه فنی: مدرک رسمی نشان دهنده قابلیت تولید یک سیستم از لحاظ فنی، اجرایی و شرایط کشور که پس از راه‌اندازی خط تولید باید گواهی‌نامه فنی دریافت کند.

۱۳) کارشناس رسمی: کارشناس رسمی دادگستری و کارشناس رسمی موضوع ماده (۲۷) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان - مصوب ۱۳۸۴ - می‌باشد.

۱۴) سکونتگاه غیررسمی: بافت‌هایی که به طور عمده مهاجرین روستایی و محرومان شهری را در خود جای داده‌اند و بدون مجوز و خارج از برنامه‌ریزی رسمی و قانونی توسعه شهری (طرح‌های جامع و تفصیلی) در درون یا خارج از محدوده قانونی شهرها به وجود آمده‌اند.

۱۵) کارگروه مسکن: کارگروه موضوع تصویب‌نامه شماره ۲۹۲۳۸/ت/۴۰۰۰۱-ه مورخ

۱۳۸۷/۳/۱۹.

۱۶) قانون: قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن - مصوب ۱۳۸۷ -.

## فصل دوم - برنامه‌های واگذاری زمین به منظور تولید و عرضه مسکن شهری

### الف) برنامه ساخت و عرضه مسکن اجاره‌ای

■ ماده ۲) وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با هدف افزایش سرمایه‌گذاری در تولید و عرضه واحدهای اجاره‌ای جدید، نیاز استان‌های مختلف کشور را برآورد و برنامه اجرایی تحقق هدف مذکور را از طریق حمایت از استقرار نظام اجاره‌ای حرفه‌ای توسط بخش غیردولتی با رویکرد گروه‌های کم درآمد پیگیری نماید.

■ تبصره ۱) کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع ماده (۳) این آیین‌نامه که اقدام به ساخت و عرضه مسکن اجاره‌ای می‌نمایند مجازند به منظور استقرار نظام اجاره‌ای حرفه‌ای راسا و یا از طریق نهادهای اجاره‌داری بخش غیردولتی، نسبت به بهره‌برداری اجاره‌ای واحدهای احداث شده اقدام می‌نمایند.

■ تبصره ۲) اشخاص یادشده موظفند در دوره تعهد اجاره‌داری، قراردادهای اجاره سالانه خود را که در چارچوب اصول اعلامی توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه می‌گردد، در بانک اطلاعات املاک و ساختمان کشور به ثبت برسانند. در غیر این صورت، تسهیلات و سایر حمایت‌های مقرر در این برنامه بر مبنای قیمت روز (زمان پرداخت) محاسبه و از آنان دریافت خواهد شد.

■ ماده ۳) تسهیلات مسکن اجاره‌ای شامل کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی به شرح زیر تعیین می‌گردد:

الف) سازمان‌ها و نهادهای عمومی غیردولتی متولی گروه‌های کم درآمد، سازمان بهزیستی، شهرداری‌ها، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و خیرین و واقفین مسکن ساز با معرفی بنیاد یادشده.

ب) صندوق‌های تأمین اجتماعی، تعاون، بازنشستگی کشوری و لشکری و سایر صندوق‌های مالی و اعتباری.

ج) مؤسسات مالی، اعتباری و شرکت‌های دارای مجوز از مراجع صالح.

د) سرمایه‌گذاران حقیقی و حقوقی بخش خصوصی و تعاونی.

■ ماده ۴) اشخاص موضوع بند الف) ماده (۳) این آیین‌نامه از حمایت‌های زیر بهره‌مند



می‌گردند:

۱) واگذاری زمین به قیمت تمام شده مشروط به این که اشخاص یادشده واحدهای احداثی را به مدت حداقل (۱۰) سال در اختیار خانوارهای کم درآمد یا تحت پوشش خود به صورت اجاره قرار دهند.

۲) واگذاری زمین به قیمت تمام شده و تأمین تا بیست درصد (۲۰٪) هزینه احداث واحدها در قالب کمکهای اعتباری با اولویت در شهرهای با جمعیت دویست و پنجاه هزار (۲۵۰/۰۰۰) نفر به بالا مشروط به این که اشخاص یادشده واحدهای احداثی را به مدت حداقل (۱۵) سال به خانوارهای کم درآمد به صورت اجاری واگذار نمایند.

■ تبصره) چنانچه زمین متعلق به اشخاص موضوع این ماده باشد، حداقل مدت اجاره‌داری موضوع بند (۲) از (۱۵) سال به (۱۰) سال کاهش می‌یابد.

■ ماده ۵) حمایت‌های مربوط به اشخاص موضوع بند (ب)، (ج) و (د) ماده (۳) این آیین‌نامه شامل واگذاری زمین به قیمت کارشناسی روز براساس اعلام کارشناس رسمی می‌باشد مشروط به اینکه اشخاص یادشده واحدهای احداثی را به مدت حداقل (۵) سال به صورت اجاره واگذار نمایند. در طول مدت احداث (حداکثر (۲) سال) و دوره واگذاری به صورت اجاره (حداقل (۵) سال) مبلغی بابت بهای زمین دریافت نمی‌گردد. بعد از اتمام دوره یادشده و در صورت خروج از حالت اجاره و یا فروش واحدها، بهای زمین به قیمت کارشناسی زمان واگذاری دریافت خواهد شد.

■ تبصره ۱) در صورتی که قبل از اتمام مدت بهره‌برداری اجاره‌ای موضوع مواد (۴) و (۵) این آیین‌نامه، فروش انجام شود، قیمت زمین به نرخ روز (زمان پرداخت) به همراه کلیه یارانه‌های پرداختی تبدیل به حال شده و از اشخاص موضوع این ماده دریافت خواهد شد.

■ تبصره ۲) شهرداری‌ها موظفند برای متقاضیان موضوع ماده (۳) این آیین‌نامه پروانه ساختمانی صادر کنند و در پروانه ساخت و گواهی عدم خلاف و پایان کار عبارت «ساختمان استیجاری به مدت ... سال» را درج نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک نیز در هنگام صدور صورت مجلس تفکیکی و اسناد مالکیت برای این‌گونه ساختمان‌ها باید عبارت یادشده را در صورت مجلس تفکیکی و سند مالکیت قید نمایند.

ب) برنامه ساخت و عرضه مسکن اجاره به شرط تملیک

■ ماده ۶) واگذاری زمین جهت اجاره به شرط تملیک صرفاً از طریق اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع بند (الف) ماده (۳) این آیین‌نامه به خانوارهای تحت پوشش آنها که در زمره متقاضیان واجد شرایط طبق تعریف مندرج در ماده (۱) این آیین‌نامه می‌باشند

اعطا می‌گردد. در این برنامه واگذاری زمین به قیمت کارشناسی روز با اعمال حداکثر سی درصد (۳۰٪) تخفیف و حداکثر (۵) سال تقسیط از زمان بهره‌برداری به اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع بند (الف) ماده (۳) صورت می‌گیرد. چنانچه ظرف شش ماه پس از واگذاری زمین نسبت به آغاز عملیات احداث مسکن اقدامی صورت نگیرد، وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به استرداد آن و واگذاری به متقاضیان دیگر اقدام خواهند نمود.

ج) برنامه واگذاری حق بهره‌برداری از زمین (به صورت اجاره ارزان قیمت ۹۹ ساله)

■ ماده ۷) این برنامه ویژه متقاضیان واجد شرایط بوده و از طریق واگذاری زمین‌های دارای کاربری مسکونی به متقاضیانی که در قالب اشخاص حقیقی و حقوقی، تعاونی‌های مسکن و یا مشارکت‌های مدنی به صورت سه خانوار به بالا سازماندهی شده باشند، اجرایی می‌گردد.

■ تبصره ۱) مبلغ اجاره بهای سالانه اراضی مشمول برنامه یادشده، حداکثر معادل بیست درصد (۲۰٪) قیمت منطقه‌ای زمین مسکونی متناسب با قدرالسهم هر متقاضی در همان سال یا (۱) درصد ارزش کارشناسی روز زمین در ابتدای هر سال (هر کدام کمتر باشد) خواهد بود.

■ تبصره ۲) دستگاه‌هایی که دارای اطلاعات لازم جهت پالایش و تطبیق شرایط متقاضیان می‌باشند موظفند همکاری لازم را با وزارت تعاون معمول نمایند.

■ تبصره ۳) وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و تعاون حسب مورد مسئولیت نظارت بر تشکیل تعاونی‌ها و نظارت عالی بر امر ساخت و ساز بر روی زمینهای موضوع این ماده را بر عهده دارند.

■ ماده ۸) آماده‌سازی زمین‌های موضوع این برنامه و هزینه مربوط به آن برعهده متقاضیان و تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی بر عهده دستگاههای اجرایی ذی‌ربط می‌باشد. در طرح‌های شهرسازی مربوط، جانمایی خدمات روبنایی صورت گرفته و زمین آن براساس ماده (۱۰۰) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت - مصوب ۱۳۸۰ - به دستگاه‌های مربوط واگذار می‌شود تا نسبت به احداث فضاهای روبنایی، با اولویت در برنامه‌های خود اقدام نمایند.

■ تبصره ۱) هزینه‌های مربوط به ساخت مساجد در برنامه یادشده، مشابه سایر خدمات روبنایی از طریق اعتبارات دولتی تأمین خواهد شد. تأمین هزینه‌های یادشده در شهرهای جدید براساس قانون مورد عمل شهرهای جدید انجام می‌گیرد.

## فصل سوم - ضوابط معماری و شهرسازی

■ **ماده ۱۱)** وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با همکاری سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری نسبت به شناسایی بافت‌ها، آثار و گونه‌های واجد ارزش شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی که قابلیت اثرگذاری بر ساخت و سازهای معاصر شهری و روستایی را دارند، اقدام نموده و با استفاده از روش‌های مختلفی همچون چاپ کتاب، لوح فشرده، تولید فیلم، حمایت از پایان‌نامه‌های دانشجویی، برگزاری همایش‌ها و مسابقات عکاسی و درج در رسانه‌ها، نسبت به مستندسازی و اطلاع‌رسانی اقدام نماید.

■ **ماده ۱۲)** وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف چهارماه پس از ابلاغ این آیین‌نامه شرح خدمات طرح‌های جامع و تفصیلی، طراحی فضاهای شهری، طرح‌های هادی روستایی و همچنین متن دستور نقشه‌هایی را که در شهرها توسط شهرداری‌ها، در روستاها توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و در شهرهای جدید توسط شرکت عمران شهرهای جدید به متقاضیان احداث بنا داده می‌شود به منظور رعایت اصول شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی، بازنگری، اصلاح و تکمیل نموده و پس از تصویب توسط کارگروه مسکن ابلاغ نماید.

■ **ماده ۱۳)** به منظور ارتقاء کیفی و صیانت از جریان طراحی معماری و اجرای ابنیه متناسب با فرهنگ ایرانی - اسلامی بر کلیه طرح‌های معماری و شهرسازی به‌خصوص در ساختمان‌های دولتی و نهادهای عمومی مهم، شاخص و تأثیرگذار در سیمای شهرها و روستاها، کمیسیون معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی متشکل از وزیر مسکن و شهرسازی (به عنوان رییس) و رؤسای سازمان‌های میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، وزارت کشور، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، سازمان نظام مهندسی ساختمان، و حداکثر سه نفر از رؤسای دانشکده‌های معماری و شهرسازی (با انتخاب وزیر علوم، تحقیقات و فناوری) و دو نفر از شهرداران (با انتخاب وزیر کشور) و سه نفر از متخصصین رشته‌های معماری و شهرسازی معتقد به معماری ایران - اسلامی (با انتخاب رییس کمیسیون) در وزارت مسکن و شهرسازی تشکیل می‌شود.

■ **تبصره)** آیین‌نامه تشکیل، شرح وظایف و اعضاء کارگروه‌های استانی و شهری و آیین‌نامه داخلی آن توسط کمیسیون سطح ملی تعیین و از طریق وزیر مسکن و شهرسازی ظرف شش ماه تهیه و به کلیه مراجع ذی‌ربط ابلاغ می‌شود.

■ **ماده ۱۴)** وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری موظف است ظرف سه ماه پس از ابلاغ این آیین‌نامه، نظامنامه

■ **تبصره ۲)** براساس ماده (۱۰۰) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت، وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) مجاز است نسبت به واگذاری اراضی دولتی دارای کاربری عمومی (آموزشی، ورزشی، بهداشتی و فرهنگی) به سازمان دولتی ذی‌ربط به قیمت تمام شده و به بخش غیر دولتی به قیمت کارشناسی روز به صورت قسطی و یا اجاره به شرط تملیک (حداکثر ۲۰ ساله) اقدام نماید.

■ **تبصره ۳)** وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است اراضی تجاری واقع در طرح‌های آماده‌سازی موضوع برنامه یادشده را به ارزش کارشناسی روز و به روش مزایده به فروش رسانده و وجوه دریافتی را در راستای اهداف برنامه مسکن گروه‌های کم درآمد هزینه نماید.

■ **ماده ۹)** حداقل زمین‌های دولتی اعطایی برای اجرای برنامه موضوع بند (ج) این آیین‌نامه نباید از ۹۵ درصد کل زمینهای موضوع برنامه‌های سالانه تأمین زمین توسط وزارت مسکن و شهرسازی کمتر باشد.

د - برنامه تولید انبوه مسکن توسط بخش غیردولتی (نهادهای عمومی، خصوصی و تعاونی) با استفاده از فناوری‌های نوین و جذب سرمایه‌های داخلی و یا خارجی:

■ **ماده ۱۰)** برنامه یادشده در سه محور زیر قابل اجرا است:

۱) برنامه جذب و هدایت نقدینگی به سمت تولید انبوه و عرضه مسکن از طریق صندوق‌های مسکن و ساختمان، شرکتهای تأمین سرمایه مسکن.

۲) برنامه حمایت از سرمایه‌گذاری‌های داخلی و خارجی در طرح‌های انبوه‌سازی مسکن.

۳) برنامه حمایت از تولید صنعتی مسکن و استفاده از فناوری‌های نو در احداث و عرضه مسکن.

واگذاری اراضی جهت اجرای برنامه‌های موضوع این ماده مشروط به رعایت ضوابط و مقررات ابلاغی وزارت مسکن و شهرسازی و براساس قیمت کارشناسی روز بدون اعمال تخفیف به صورت فروش اقساطی با بازپرداخت حداکثر پنج سال (از زمان واگذاری) و یا در قالب مشارکت صورت خواهد گرفت.

■ **تبصره)** متقاضیان اجرای برنامه‌های موضوع این ماده باید دارای پروانه صلاحیت از وزارت مسکن و شهرسازی باشند. سرمایه‌گذاران خارجی موضوع این ماده نسبت به تطبیق شرایط و اخذ پروانه صلاحیت از وزارت مسکن و شهرسازی اقدام خواهند نمود.

نحوه ساخت و ساز و نظارت در بافت‌های فرهنگی و تاریخی مصوب را با رویکرد صیانت مشترک از میراث فرهنگی و حقوق ساکنین اینگونه بافت‌ها تنظیم و برای تصویب به کارگروه مسکن کشور نماید.

## فصل چهارم - تأمین زمین و آماده‌سازی آن

■ **ماده ۱۹)** کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات و دستگاه‌های دولتی و همچنین شرکت‌هایی که صددرصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می‌باشد، مکلفند نسبت به واگذاری و تحویل رایگان اراضی در اختیار خود که در چارچوب مکان‌یابی موضوع ماده (۶) قانون قرار می‌گیرند (به استثناء مناطق چهارگانه تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست)، ظرف دو ماه از درخواست وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک نیز مکلفند پس از اعلام وزارتخانه یادشده ظرف یک ماه نسبت به تفکیک و ثبت انتقال ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت به نام دولت با نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند.

■ **تبصره ۱)** چنانچه دستگاه مربوط ظرف دو ماه از درخواست وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به واگذاری و تحویل زمین و تسلیم اسناد و مدارک آن اقدام نماید، ادارات ثبت اسناد و املاک موظفند به درخواست وزارت مسکن و شهرسازی، ظرف یک ماه به ترتیب یادشده اقدام و سند مالکیت جدید را به نام دولت با نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی صادر نمایند.

■ **تبصره ۲)** زمین‌های متعلق به وزارت جهاد کشاورزی واقع در محدوده و حریم شهرها که براساس ماده (۱۲) قانون تشکیل وزارت جهاد کشاورزی - مصوب ۱۳۷۹- و قوانین بودجه سنواتی با تصویب هیئت وزیران امکان فروش آنها میسر می‌گردد، لازم است قبل از ارجاع موضوع به هیئت وزیران، به تأیید وزارت مسکن و شهرسازی مبنی بر عدم شمول برنامه واگذاری حق بهره‌برداری از زمین جهت احداث و تولید مسکن برسد.

■ **ماده ۲۰)** در مورد اراضی با مالکیت بخش غیردولتی واقع در داخل محدوده شهرها و یا خارج از حریم شهرها، (در چارچوب مکان‌یابی موضوع ماده (۶) قانون)، وزارت مسکن و شهرسازی طی دو نوبت به فاصله ده روز مراتب را در رسانه‌های جمعی یا روزنامه‌های کثیرالانتشار آگهی می‌نماید. مالکان اراضی دارای کاربری مسکونی تا دو ماه از تاریخ آخرین آگهی می‌توانند تقاضای خود را مبنی بر اجرای برنامه‌های مسکن موضوع قانون به انضمام تصویر اسناد مالکیت و مدارک متضمن توانایی مالی خود و برنامه زمان‌بندی اجرای طرح به وزارت مسکن و شهرسازی تسلیم نمایند.

■ **ماده ۱۵)** کلیه دستگاه‌های اجرایی و شرکت‌های دولتی که به نوعی از بودجه عمومی دولت استفاده می‌کنند موظفند الگوهای معماری ایرانی - اسلامی را در طراحی و ساخت پروژه‌های اداری، آموزشی، درمانی و مسکونی لحاظ نمایند. طرح‌های معماری موضوع این ماده باید قبل از آغاز عملیات اجرایی به تأیید کمیسیون موضوع ماده (۱۲) برسد.

■ **ماده ۱۶)** وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با همکاری وزارت کشور و شهرداری‌ها و نسبت به مطالعه، طراحی و ساخت پروژه‌های طراحی شهری (فضاهای شهری، میداين و محورها) با رویکرد الگوسازی در جهت احیاء و ترویج ارزش‌های فرهنگ معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی اقدام نماید.

■ **ماده ۱۷)** وزارت علوم، تحقیقات و فناوری موظف است با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری نسبت به اصلاح سرفصل‌های دوره‌های آموزشی شهرسازی و معماری (برنامه‌ریزی شهری، طراحی محیط، طراحی شهری، معماری منظر، مرمت و سایر رشته‌های مرتبط) متناسب با ویژگی‌های شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی اقدام نموده و تا پایان برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور، رشته‌های آموزشی جدید شامل معماری ایرانی - اسلامی، شهرسازی ایرانی - اسلامی و مرمت بافت‌های فرهنگی و تاریخی را ایجاد نماید.

■ **ماده ۱۸)** وزارت مسکن و شهرسازی موظف است برای کلیه شهرهایی که افق طرح هادی یا جامع آنها به پایان رسیده است و یا اصولاً فاقد طرح می‌باشند براساس اسناد توسعه و عمران بالا دست نسبت به تهیه طرح جامع با رویکرد های اولویت توسعه درونی استفاده از اراضی دولتی و خصوصی داخل محدوده، احیاء بافت‌های فرسوده و ساماندهی سکونتگاه‌های غیر رسمی، توسعه روستاهای مستعد واقع در حریم شهرها، عدم تخریب اراضی مستعد کشاورزی و در صورت ضرورت، مکان‌یابی مناسب جهت احداث شهرک و یا شهرهای جدید در خارج از حریم شهرها و توسعه متصل یا منفصل محدوده شهرها و افزایش تراکم ساختمانی پهنه‌های داخل محدوده اقدام نماید.

■ تبصره ۱) کلیه هزینه‌های طراحی و اجرای آماده‌سازی و ساخت واحدهای مسکونی موضوع این ماده به عهده مالکان متقاضی می‌باشد که بخشی از آن برابر مقررات این آیین‌نامه با اعطای تسهیلات بانکی تامین می‌گردد.

■ تبصره ۲) در صورت تمایل مالکین بخش غیردولتی مبنی بر واگذاری بخشی از زمین خود در قبال ارزش افزوده ناشی از اجرای قانون و یا معاوضه یا تهاتر یا فروش اراضی و املاک، وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان‌های وابسته و تابعه آن مجازند نسبت به معاوضه یا تهاتر با سایر اراضی ملکی خود یا خرید آنها، براساس قیمت کارشناسی روز (که به وسیله هیئت سه نفره کارشناسان رسمی تعیین خواهد شد)، طبق دستورالعملی که توسط وزارتخانه یادشده تهیه و ابلاغ می‌گردد اقدام نمایند.

■ تبصره ۳) وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان‌های تابعه و شرکت‌های وابسته مجازند نسبت به تملک اراضی و املاک مورد نیاز اجرای برنامه‌های تامین مسکن قانون و این آیین‌نامه که به مثابه برنامه عمومی محسوب می‌شوند، براساس لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک مورد نیاز برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت - مصوب ۱۳۵۸ - شورای انقلاب، اقدام نمایند.

■ ماده ۲۱) در مواردی که اراضی غیردولتی فاقد آماده‌سازی باشد، دستگاه واگذارکننده رأساً قبل از واگذاری نسبت به آماده‌سازی اراضی مربوطه اقدام و یا زمین را در قالب تفاهم‌نامه در اختیار موضوع ماده (۲) قانون قرار می‌دهد تا از طریق اشخاص (حقیقی یا حقوقی) ذی‌صلاح مورد تایید وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به طراحی و انجام آماده‌سازی طبق برنامه زمان‌بندی که به آنها ابلاغ می‌گردد و تحت نظارت عالی وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند.

■ تبصره ۱) هزینه‌های آماده‌سازی زمین بر عهده متقاضیان می‌باشد.

■ تبصره ۲) دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط با شبکه‌های تأسیسات زیربنایی از قبیل آب، برق، گاز و تلفن و خدمات روبنایی موظفند حسب درخواست و طبق برنامه‌ریزی زمان‌بندی اعلامی وزارت مسکن و شهرسازی، نسبت به تأمین اعتبار و تهیه طرح و اجرای شبکه‌های تأسیسات زیربنایی و ساخت تأسیسات روبنایی تحت نظارت و راهبردهای شورای مسکن استان اقدام نماید.

■ تبصره ۳) کلیه طراحی‌های آماده‌سازی و معماری موضوع این ماده باید در چارچوب ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی شهر مربوط و رعایت اصول شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی صورت گرفته و به تصویب کارگروه‌های تخصصی بررسی طرح‌های سازمان‌های مسکن و شهرسازی استان‌ها برسد.

## فصل پنجم - مالیات بر اراضی بایر

■ ماده ۲۲) کلیه اشخاص حقیقی یا حقوقی (اعم از عمومی غیردولتی و خصوصی) مکلفند برای تمام اراضی بایر دارای کاربری مسکونی مصوب متعلق به خود واقع در مراکز استان‌ها و شهرهای با جمعیت بالاتر از یکصد هزار نفر، اظهارنامه مالیاتی طبق نمونه‌ای که از طرف سازمان امور مالیاتی کشور تهیه و در دسترس مودیان قرار خواهد گرفت تنظیم و به ضمیمه تصویر مدارک مثبت مالکیت تا آخر اردیبهشت ماه هر سال به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک تسلیم نمایند.

■ تبصره) در آن دسته از شهرهای کمتر از یکصد هزار نفر جمعیت که حسب ضرورت برقراری مالیات ایجاب نماید، اسامی آنها توسط وزارت مسکن و شهرسازی اعلام می‌گردد.

■ ماده ۲۳) اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک، اراضی بایر مشمول مالیات مودی را طبق فهرست موضوع تبصره (۳) ماده (۱۵) قانون تعیین و به مودی ابلاغ و مالیات متعلقه را مطالبه خواهد نمود. در مواردی که مودی از تسلیم اظهارنامه مالیاتی خودداری نماید، اداره امور مالیاتی محل طبق اطلاعات موضوع تبصره (۳) ماده (۱۵) قانون، نسبت به تعیین ارزش و مطالبه مالیات مقرر طبق این آیین‌نامه عمل خواهد نمود.

■ ماده ۲۴) چنانچه قطعه زمینی در اثناء سال منتقل شود، هر یک از اشخاص انتقال‌دهنده در آن سال به نسبت مدت مالکیت، مشمول مالیات متعلقه خواهند بود.

■ ماده ۲۵) شهرداری‌های شهرهای مشمول موظفند فهرست اراضی بایر دارای کاربری مسکونی واقع در محدوده شهرداری خود را شناسایی و مشخصات آن را از طریق فرم یا روش‌های تعیین شده از سوی سازمان امور مالیاتی کشور به سازمان یادشده اعلام نمایند.

۱۳۲۱۷۳/ت ۵۸۰ک مورخ ۱۳۸۶/۸/۱ می‌گردند، توسط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و صنایع و معادن معرفی می‌شوند.

■ **ماده ۳۰** وزارتخانه‌های علوم، تحقیقات و فناوری، کار و امور اجتماعی و مسکن و شهرسازی حسب مورد، موظفند زمینه لازم را برای آموزش و تحقیقات کاربردی ساخت صنعتی و فناوری‌های روز صنعت ساختمان فراهم نمایند.

■ **تبصره** وزارت کار و امور اجتماعی با همکاری شهرداری‌ها، مهندسان و تشکل‌های حرفه‌ای و صنفی شاغل در بخش مسکن، آموزش و تربیت کارگران ماهر مورد نیاز اجرای این قانون را در حرف مربوط، در قالب آیین‌نامه اجرایی ماده (۴) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان - مصوب ۱۳۷۴ - و با بهره‌گیری از اعتبارات موضوع این قانون اجرا می‌نماید.

■ **ماده ۳۱** سازمان صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی راهکارهای لازم برای ارتقای آگاهی مردم و جامعه مهندسی کشور در ارتباط با مزایای تولید صنعتی ساختمان، از جمله ساخت سریع، اقتصادی، مقاوم با فناوری‌های نوین، سازگار با محیط‌زیست و فرهنگ معماری ایرانی - اسلامی، صرفه‌جویی انرژی و سایر موارد را به مورد اجرا گذارد.

## فصل ششم - فناوری‌های نوین

■ **ماده ۲۶** وزارت مسکن و شهرسازی در راستای تشویق فناوری‌های نوین در عرصه تولید انبوه مسکن توسط بخش غیردولتی کشور اقدامات زیر را به عمل می‌آورد:

الف - تسهیل و تسریع در بررسی و اظهارنظر درخصوص فناوری‌های جدید ساخت صنعتی ظرف دو ماه از زمان معرفی فناوری توسط مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن.

ب - حمایت از واحدهای تولیدی، سرمایه‌گذاران، مدیران و نخبگان فنی و متعهد به توسعه ساخت صنعتی و تشکل‌های صنفی مربوط.

■ **ماده ۲۷** وزارت مسکن و شهرسازی (در مواردی که زمین با کاربری صنعتی در داخل محدوده و حریم شهرها در اختیار دارد) و سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران مجازند نسبت به واگذاری زمین برای احداث واحدهای تولیدکننده مصالح، قطعات و تجهیزات ساخت صنعتی و فناوری‌های نوین به صورت بیست درصد (۲۰٪) نقد و هشتاددرصد (۸۰٪) با تقسیط پنج ساله اقدام نمایند. واگذاری زمین توسط وزارت مسکن و شهرسازی با قیمت کارشناسی روز و توسط سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران با قیمت تمام‌شده صورت می‌گیرد.

■ **تبصره ۱** وزارت جهادکشاورزی مجاز است در راستای احداث واحدهای تولیدکننده مصالح، قطعات و تجهیزات ساخت صنعتی و فناوری‌های نوین براساس ضوابط و مقررات خود نسبت به واگذاری زمین اقدام نماید.

■ **تبصره ۲** کارخانجات غیرفعال دولتی، به صورت مزایده‌مشروط، جهت ایجاد کارخانه‌های خانه‌سازی واگذار می‌شود.

■ **ماده ۲۸** بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است از طریق بانک‌های عامل، ضمن کوتاه نمودن فرآیند صدور مجوز و ضمانت‌نامه بانکی جهت استفاده از تسهیلات ارزی - ریالی، نسبت به تخصیص تا میزان هشتاددرصد (۸۰٪) سرمایه‌گذاری مورد نیاز تا سقف تسهیلات فردی که همه ساله توسط دولت تعیین می‌شود و با تایید و معرفی شورای مسکن استان‌ها و مطابق ضوابط مربوط اقدام نماید.

■ **ماده ۲۹** ماشین‌آلات و مواد اولیه مورد نیاز برای تولید فناوری‌های نوین صنعت ساختمان برای تولید مسکن که مشمول تعرفه صفر درصد موضوع تصویب‌نامه شماره

## فصل هفتم - اعطای تسهیلات بانکی

■ **ماده ۳۲)** برنامه‌های مورد حمایت دولت جهت اعطای تسهیلات بانکی برای تولید و ساخت مسکن مشتمل بر آماده‌سازی زمین و کلیه برنامه‌های ساخت مسکن شهری و روستایی موضوع قانون و این آیین‌نامه می‌باشد. بانک‌ها موظفند پرداخت تسهیلات به برنامه‌های موضوع بند (ج) فصل دوم این آیین‌نامه را در اولویت قرار دهند.

■ **ماده ۳۳)** سقف تسهیلات فردی تولید و ساخت مسکن شهری، ودیعه اسکان موقت، مسکن روستایی و آماده‌سازی زمین همه‌ساله تا پایان فروردین‌ماه توسط بانک مرکزی و با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی تعیین و پس از دریافت مجوز از مراجع ذی‌ربط اعلام می‌گردد.

■ **ماده ۳۴)** وزارت مسکن و شهرسازی برحسب نیاز، جدول توزیع تسهیلات برنامه‌های مختلف موضوع ماده (۳۱) این آیین‌نامه بین استان‌های کشور را حداکثر تا ۱۵ اردیبهشت ماه هر سال تهیه و جهت ابلاغ به بانک‌های عامل، به بانک مرکزی اعلام می‌نماید و بانک مرکزی نیز مکلف است حداکثر تا پایان اردیبهشت ماه هر سال نسبت به ابلاغ سهمیه‌های مربوط به بانک‌های عامل اقدام نماید. در صورت عدم جذب تسهیلات، حسب اعلام وزارت مسکن و شهرسازی سهمیه مربوط به سایر استان‌ها اختصاص خواهد یافت.

■ **تبصره ۱)** بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است به منظور اجرایی شدن احداث سالانه دویست هزار (۲۰۰,۰۰۰) واحد مسکونی در مناطق روستایی کشور، توزیع استانی تسهیلات بانکی را به همراه پیشنهاد سهمیه بانک‌های عامل ضمن تعیین سقف تسهیلات در هر استان تا نیمه اردیبهشت هر سال تهیه و از طریق وزارت مسکن و شهرسازی به بانک مرکزی اعلام نماید. بانک مرکزی موظف است ظرف سه هفته از اعلام توزیع استانی اقدام نماید.

■ **ماده ۳۵)** مرجع معرفی متقاضیان مسکن شهری (در شهرهای بالای بیست و پنج هزار نفر)، سازمان مسکن و شهرسازی استان و متقاضیان مسکن روستایی و شهری (در شهرهای با جمعیت بیست و پنج هزار نفر و کمتر)، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی می‌باشد. معرفی برای پرداخت تسهیلات ساخت و پذیرش مدارک از سوی بانک، بعد از اخذ پروانه صورت می‌گیرد.

■ **تبصره)** در صورتی که متقاضیان احداث مسکن، تعاونی‌های مسکن باشند تعاونی مربوط می‌بایست از طرف اداره کل تعاون به سازمان مسکن و شهرسازی استان معرفی گردد.

■ **ماده ۳۶)** پرداخت تسهیلات دوره ساخت متناسب با پیشرفت فیزیکی پروژه در مراحل زیر انجام می‌شود:

۱) قسط اول معادل چهل درصد (۴۰٪) تسهیلات بعد از اتمام پی (فونداسیون) ساختمان

۲) قسط دوم معادل چهل درصد (۴۰٪) تسهیلات بعد از تکمیل سقف آخر

۳) قسط سوم معادل بیست درصد (۲۰٪) تسهیلات بعد از پایان سفت‌کاری

■ **تبصره ۱)** تسهیلات به صورت مشارکت مدنی پرداخت می‌شود و مدت آن برای احداث واحدهای مسکونی هیجده (۱۸) ماه است که در صورت توافق ارکان اعتباری بانک، برای یک سال دیگر قابل تمدید می‌باشد.

■ **تبصره ۲)** پس از اتمام دوره مشارکت مدنی، بانک سهام‌الشرکه خود در هر واحد را به خریداران واجد شرایط در قالب فروش اقساطی برای مدت باقیمانده (از مجموع دوران فروش اقساطی و مشارکت مدنی) و مبتنی بر توان بازپرداخت آنان به صورت پلکانی یا یکنواخت، تقسیط می‌نماید. در هر صورت مجموعه دوران مشارکت مدنی و فروش اقساطی، پانزده (۱۵) سال تمام و مجموع مبلغ فروش اقساطی هر واحد به خریداران واجد شرایط حداکثر معادل سقف مبلغ فروش اقساطی هر واحد مصوب شورای پول و اعتبار می‌باشد.

■ **ماده ۳۷)** پرداخت تسهیلات آماده‌سازی پس از تجهیز کارگاه و شروع عملیات آماده‌سازی متناسب با پیشرفت کار در دو مرحله انجام می‌شود. تسهیلات یادشده از زمان بهره‌برداری از واحدها و همراه با تسهیلات دوره ساخت، فروش اقساطی می‌گردد.

■ **ماده ۳۸)** وزارت مسکن و شهرسازی موظف است کمک سود متعلقه بابت طرح‌های مشمول یارانه را در زمان تسویه قرارداد مشارکت مدنی به تفکیک سهم سازنده (در دوره مشارکت مدنی) و سهم متقاضی (در دوره فروش اقساطی) تعیین و به حساب بانک‌های عامل واریز نماید. بانک موظف است میزان یارانه فروش اقساطی را از بدهی متقاضی به صورت یکجا کسر و مابقی بدهی وی را با نرخ نافذ در زمان اخذ تسهیلات تقسیط نماید.

■ **ماده ۳۹)** بانک‌های عامل موظفند ظرف پانزده (۱۵) روز با تشکیل پرونده و پس از تکمیل مدارک نسبت به پرداخت تسهیلات اقدام نمایند.

■ **ماده ۴۰)** به منظور انجام هماهنگی لازم و نظارت بر روند پرداخت تسهیلات، کارگروه مشترکی با مسئولیت بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و با حضور نمایندگان وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و امور اقتصادی و دارایی تشکیل می‌گردد. بانک‌های

عامل موظفند گزارش پرداخت تسهیلات را به صورت ماهیانه به بانک مرکزی ارائه نمایند تا توسط بانک مرکزی به کارگروه مذکور ارسال گردد.

■ تبصره) در مواردی که تسهیلات بانکی مربوط به تعاونی‌های مسکن باشد، وزارت تعاون نیز عضو کارگروه یادشده خواهد بود.

■ ماده ۴۱) تفاهم‌نامه یا قراردادهای واگذاری زمین با حدود اربعه مشخص از طرف وزارت مسکن و شهرسازی برای پرداخت تسهیلات بانکی در حکم سند رسمی تلقی و بانک‌های عامل می‌توانند به استناد قراردادهای یادشده و در صورت عدم ایفای تعهدات از طرف بهره‌برداران، مطالبات خود را در صورت لزوم از طریق تملک ملک (اعم از اعیان و حقوق عرصه ملک) تبدیل به حال و وصول نمایند.

## فصل هشتم - بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی

■ ماده ۴۲) به منظور تسریع در اجرای طرح‌های بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی و به منظور تحقق مدیریت هماهنگ، اقدامات زیر صورت می‌پذیرد:

۱) دفاتر خدمات نوسازی محدوده‌ها و محلات یادشده توسط بخش غیردولتی تحت نظارت شهرداری‌ها تشکیل می‌گردد. ساز و کار تشکیل، شرح خدمات و ضوابط مربوط ظرف دو ماه از ابلاغ این آیین‌نامه توسط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور تهیه و اعلام می‌گردد. در طول دوران نوسازی کلیه دستگاه‌های اجرایی می‌توانند اختیارات خود را به دفاتر یادشده تفویض نمایند.

۲) حق‌الامتیاز آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن در محدوده‌های مربوط پس از نوسازی و بدون دریافت حق نگهداری محفوظ بوده و دستگاه‌های ذی‌ربط موظفند در اسرع وقت نسبت به برقراری و تامین خدمات مورد نیاز و مازاد بر وضع قبل از نوسازی اقدام نمایند.

۳) ادارات ثبت اسناد و املاک با اولویت و خارج از نوبت نسبت به انجام امور ثبتی مربوط به تجمیع، تفکیک و افراز و صدور اسناد و نظایر آن اقدام می‌نمایند.

۴) هزینه‌های بخش غیردولتی در جهت تامین خدمات و فضاهای عمومی، فرهنگی و مذهبی در مناطق یادشده به عنوان هزینه‌های قابل قبول مالیاتی مودیان خواهد بود.

■ ماده ۴۳) وزارت مسکن و شهرسازی با هدف تامین زمین و بهره‌برداری از ظرفیت‌های

جدید حاصل از بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی و تولید و عرضه مسکن توسط بخش غیردولتی به میزان سهم برنامه‌های پیش‌بینی شده در بافت‌های یادشده به شرح زیر حمایت می‌نماید:

۱) کلیه اراضی واقع در محدوده بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی متعلق به وزارتخانه‌ها، موسسات دولتی و شرکت‌های دولتی که صددرصد (۱۰۰٪) سهام آنها متعلق به دولت می‌باشد، برای حمایت از این امر اختصاص می‌یابد.

۲) برای اجرای پروژه‌های الگوی نوسازی در احداث مسکن از محل اراضی بند (۱) ماده (۴۲) این آیین‌نامه و اراضی در اختیار، واگذاری زمین به شکل فروش به قیمت کارشناسی روز براساس اعلام کارشناس رسمی با تقسیط حداکثر پنج سال یا به شکل اجاره بلندمدت و یا به شکل اجاره به شرط تملیک به مجریان طرح‌ها و متقاضیان واجد شرایط مطابق دستورالعملی که توسط وزارت مسکن و شهرسازی ابلاغ خواهد شد، صورت می‌پذیرد.

## فصل نهم - عمران و مسکن روستایی

■ ماده ۴۴) کلیه دستگاه‌های مشمول ماده (۴) قانون موظفند بلافاصله پس از وصول درخواست کتبی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در راستای امکان‌سنجی کالبدی و تشخیص اراضی مستعد و انجام هرگونه تفکیک اراضی، نسبت به واگذاری قطعی اراضی و انتقال رسمی سند مالکیت و یا اعطای نمایندگی برای اراضی فاقد سند مالکیت در محدوده روستاها به نهاد یادشده اقدام نمایند. عدم انتقال سند مالکیت مانع اقدامات اجرایی توسط بنیاد یادشده نخواهد بود.

■ ماده ۴۵) معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رییس‌جمهور موظف است مابه‌التفاوت سود پنج واحد درصد سهم متقاضی را تا سقف سود مصوب تسهیلات بخش مسکن هر سال برای مدت مشارکت مدنی و فروش اقساطی محاسبه و در ابتدای همان سال در بودجه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی جهت تودیع نزد بانک‌های عامل منظور نموده و همه ساله تضمین نامه مورد قبول بانک مرکزی را ارائه نماید.

■ تبصره ۱) دو و نیم درصد (۲/۵٪) تسهیلات مصوب مسکن روستایی به عنوان مدیریت و خدمات فنی همه‌ساله از محل اعتبارات تملک دارایی‌ها تامین و به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی پرداخت می‌گردد.

■ تبصره ۲) بنیاد یادشده مجاز است برای اعطای یارانه مربوط به حق بیمه، حق نظارت، رعایت اصول صرفه‌جویی در مصرف انرژی و سایر موارد از محل اعتبارات یارانه اقدام نماید.

■ تبصره ۳) نظارت فنی بر ساخت و ساز مسکن روستایی، زیر نظر بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و در چارچوب قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان - مصوب ۱۳۷۴ - (نظام فنی روستایی) انجام می‌شود.

## فصل دهم - سایر موارد

■ ماده ۴۶) کلیه سازندگان واحدهای مسکونی ویژه گروه‌های کم درآمد و واحدهای مسکونی احداث شده در محدوده مصوب بافت‌های فرسوده شهری مشمول اعطای تخفیف و تقسیط به شرح زیر می‌گردند:

شهرداری‌ها و دهیارهای کشور موظفند حداقل پنجاه درصد (۵۰٪) هزینه‌های عوارض صدور پروانه و تراکم ساختمانی مجاز منظور در طرح‌های جامع و تفصیلی مصوب را برای واحدهای موضوع این ماده تخفیف داده و نسبت به تقسیط بدون

کارمزد سه ساله باقیمانده عوارض تا صددرصد (۱۰۰٪) اقدام نمایند.

معادل صددرصد (۱۰۰٪) تخفیف‌های اعمال شده هزینه‌های عوارض صدور پروانه و تراکم ساختمانی مجاز ناشی از قانون و سایر قوانین با اعلام وزارت مسکن و شهرسازی توسط معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رییس‌جمهور در لوائح بودجه سنواری کل کشور منظور و در اختیار وزارت کشور جهت پرداخت به شهرداری‌ها و دهیاری‌های مشمول قرار می‌گیرد. معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رییس‌جمهور موظف است برای آن دسته از تخفیف‌هایی که به دلیل اتمام اعتبارات مندرج در قوانین بودجه سنواری در هر سال امکان پرداخت وجود ندارد، اعتبارات لازم را مستقیماً به عنوان مطالبات شهرداری‌ها و دهیاری‌ها در لایحه بودجه سال بعد در نظر گیرد.

گردش کار و فرآیند اجرایی مفاد این ماده براساس دستورالعملی خواهد بود که ظرف یک ماه پس از ابلاغ این آیین‌نامه توسط وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری وزارت کشور تهیه و ابلاغ خواهد شد.

■ تبصره ۱) تراکم پایه مالی در بافت‌های فرسوده کلیه شهرهایی که بافت فرسوده مصوب دارند به میزان یکصدویست (۱۲۰٪) درصد و تراکم پایه مالی برای احداث بنا در عرصه‌هایی از بافت‌های فرسوده شهرها که حداقل نصاب تفکیک در آنها رعایت شده باشد، به میزان یکصدوشتاددرصد (۱۸۰٪) تعیین می‌شود.

■ تبصره ۲) تراکم پایه در برنامه‌های فصل ۲ این آیین‌نامه در کل کشور، ۱۸۰ درصد تعیین می‌شود.

■ ماده ۴۷) حق بیمه کارکنان ثابت طبق ماده (۲۸) قانون تامین اجتماعی وصول خواهد شد و حق بیمه کارگران فصلی مطابق قانون بیمه اجباری کارگران در مدت اشتغال به کار در دوره اجرای عملیات احداث ساختمان وصول می‌گردد.

■ ماده ۴۸) در جهت ارتقاء کیفیت ساخت وسازهای شهری و روستایی، وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به موارد زیر اقدام نماید:

۱) اعمال تشویق‌های لازم برای بیمه‌نمودن ساختمان‌های مسکونی جدیدالاحداث کشور تا سقف سی درصد (۳۰٪) هزینه‌های مربوط.

۲) کمک به خدمات مهندسی گروه‌های کم‌درآمد.

۳) اعمال نظارت عالی بر ساخت وسازها با استفاده از خدمات بخش غیردولتی.

۴) آموزش و ترویج مقررات ملی ساختمان.



■ تبصره) معادل دو و نیم درصد (۲/۵٪) اعتبارات تخصیصی موضوع این آیین‌نامه، به‌منظور بهبود عملکرد، ارتقا بهره‌وری و ارزیابی عملکرد سازمان‌ها و شوراهای تامین مسکن استان‌ها برای اجرای مطلوب برنامه‌های تامین مسکن اختصاص می‌یابد.

■ ماده ۴۹) کلیه دستگاه‌های اجرایی موضوع این آیین‌نامه موظفند عملکرد هر یک از مواد را در پایان هر دوره سه ماهه به دبیرخانه کارگروه مسکن ارایه نمایند.

این تصویب‌نامه در تاریخ ۱۳۸۸/۲/۵ به تأیید مقام محترم ریاست جمهوری رسیده است.

معاون اول رئیس جمهور - پرویز داودی

## قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

■ ماده ۱) به منظور صدور سند مالکیت املاک واقع در محدوده روستاهای بالای بیست خانوار و شهرهای زیر بیست و پنج هزار نفر جمعیت، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (در روستاها) و وزارت مسکن و شهرسازی (در شهرها) حسب مورد موظفند برای روستاها و نیز شهرهای مذکور، نقشه کلی و همچنین به نمایندگی از طرف اشخاصی که تصرفات مالکانه دارند، نقشه تفکیکی وضع موجود را منطبق بر وضعیت ثبتی آن تهیه و به اداره ثبت اسناد و املاک محل ارسال نمایند. نقشه‌های مزبور که برای املاک واقع در محدوده روستاها و شهرها تهیه شده نیاز به تأیید سایر مراجع ندارد و ادارات ثبت اسناد و املاک براساس آن به شرح زیر اقدام می‌نمایند. محدوده شهر و روستا بر اساس قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۱۴ تعیین می‌گردد.

۱) در صورتی که محدوده مورد عمل قبلاً تحدید حدوده شده باشد، پس از کنترل نقشه و تطبیق آن با محل با توجه به مدارک متصرفین، صورتجلسه تفکیکی حاوی حدود قطعات و مشخصات متصرفین توسط نماینده و نقشه‌بردار ثبت، تنظیم و به امضاء آنان و نمایندگان بنیاد مسکن یا وزارت مسکن و شهرسازی حسب مورد می‌رسد تا براساس آن به نام متصرفین که دارای مدارک دال بر مالکیت می‌باشند سند مالکیت صادر و تسلیم گردد.

۲) در صورتی که متصرف نتواند مدارکی دال بر مالکیت خویش ارائه نماید یا در مالکیت و تصرف اشخاص اختلاف باشد، همچنین در صورتی که محدوده مورد عمل تحدید حدود نشده یا برای آن درخواست ثبت نگردیده باشد یا عرصه آن از املاک متعلق به دولت، سازمانها و مؤسسات و نهادهای عمومی یا اوقاف باشد، موضوع در هیأتی مرکب از رئیس اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان و مدیر بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان برای املاک واقع در محدوده روستاها و رئیس مسکن و شهرسازی شهرستان برای املاک واقع در محدوده شهرها و یک نفر قاضی به انتخاب رئیس قوه قضائیه مطرح و رأی مقتضی صادر می‌گردد.

هیأت می‌تواند برای رسیدگی به موضوع از خبرگان ثبتی استفاده و یا مستند به تحقیقات و شهادت شهود رأی خود را صادر نماید. آراء صادره جهت املاک واقع در روستاها توسط واحد ثبتی در محل، الصاق و آراء صادره برای شهرهای مذکور، در محل الصاق یا با درج آگهی در روزنامه محلی یا کثیرالانتشار برای یک نوبت منتشر

می‌گردد و در صورت عدم اعتراض ظرف بیست روز از تاریخ الصاق یا انتشار آگهی، ادارات ثبت اسناد و املاک و سازمان مسکن و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی حسب مورد مکلف به اجراء آن می‌باشند. در صورت وصول اعتراض، معترض باید ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی، دادخواست خود را به مرجع ذیصلاح قضائی تقدیم و گواهی مربوطه را به اداره ثبت تسلیم نماید. در غیراین صورت متصرف یا نماینده قانونی وی می‌تواند به دادگاه مربوط مراجعه و گواهی عدم تقدیم دادخواست را دریافت و به اداره ثبت تحویل نماید. در این صورت اداره ثبت عملیات ثبتی را با رعایت مقررات ادامه می‌دهد. رسیدگی به این اعتراضات در دادگاه خارج از نوبت خواهد بود.

■ تبصره ۱) بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است در مواردی که زمین وقفی است نسبت به پیگیری صدور سند اعیانی اقدام نماید.

■ تبصره ۲) حکم بند (۲) این ماده مانع از مراجعه معترض به محاکم قضائی برای تقدیم دادخواست اعتراض بعد از صدور سند برای مشمولین این قانون نمی‌باشد.

■ ماده ۲) کلیه هزینه‌های ثبتی مربوط به مشمولان این قانون برای اولین مرحله صدور سند در قالب هزینه کارشناسی و حق الزحمه هیأتها، هزینه تهیه نقشه‌های تفکیکی در شهرها و روستاها و سایر هزینه‌های مرتبط به شرح ذیل تعیین و حسب مورد توسط سازمان ثبت اسناد و املاک و سازمان مسکن و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی از متقاضیان دریافت و افزایش آن در سالهای آتی متناسب با نرخ رسمی تورم اعلامی از سوی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران توسط مجریان قابل اعمال است.

الف) هزینه تشکیل پرونده، تهیه نقشه‌های کلی و تفکیکی واحدهای مسکونی و سایر هزینه‌های مربوط:

۱) عرصه واحدهای مسکونی در محدوده بافت مسکونی شهرها تا مساحت چهارصد (۴۰۰) مترمربع برای هر پلاک ثبتی به طور مقطوع هفتصد هزار (۷۰۰,۰۰۰) ریال.

۲) عرصه واحدهای مسکونی در محدوده بافت مسکونی شهرها با مساحت بیش از چهارصد (۴۰۰) مترمربع برای هر پلاک ثبتی به ازاء هر مترمربع مازاد بر چهارصد مترمربع سه هزار (۳,۰۰۰) ریال.

ب) هزینه تشکیل پرونده، تهیه نقشه‌های کلی و تفکیکی واحدهای تجاری - خدماتی و سایر هزینه‌های مربوط:

۱) عرصه واحدهای تجاری - خدماتی در محدوده بافت مسکونی شهرها تا مساحت پنجاه مترمربع در هر پلاک ثبتی به طور مقطوع هفتصد و پنجاه هزار (۷۵۰,۰۰۰) ریال.

۲) عرصه واحدهای تجاری - خدماتی در محدوده بافت مسکونی شهرها با مساحت بیش از پنجاه مترمربع در هر پلاک ثبتی به ازاء هر مترمربع مازاد بر پنجاه مترمربع بیست و پنج هزار (۲۵,۰۰۰) ریال.

۳) هزینه تشکیل پرونده، نقشه‌های کلی و تفکیکی عرصه املاک متعلق به دولت، سازمان‌ها و نهادهای دولتی و عمومی براساس تعرفه‌های بند «الف» محاسبه می‌گردد.

ج) در محدوده روستاها هزینه دریافتی از متقاضیان بابت تشکیل پرونده و تهیه نقشه‌های کلی و تفکیکی معادل پنجاه درصد (۵۰٪) هزینه‌های تعیین شده برای شهرها خواهد بود.

د) هزینه‌های امور ثبتی در شهرها برای هر جلد سند مالکیت به مبلغ یکصد و بیست و هزار (۱۲۰,۰۰۰) ریال تعیین می‌گردد.

■ ماده ۳) نحوه تشکیل جلسات و اختیارات هیأتها و نحوه انتخاب کارشناسان و خبرگان ثبتی و چگونگی تهیه نقشه تفکیکی و نحوه پرداخت مبالغ و نحوه هزینه آن مطابق آئین‌نامه‌ای خواهد بود که توسط وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی حداکثر ظرف مدت دو ماه تهیه و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

■ ماده ۴) این قانون از تاریخ تصویب لازم‌الاجراء است.

قانون فوق مشتمل بر چهار ماده و دو تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ دوم اسفند ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و هشت مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۸/۱۲/۱۲ به تأیید شورای نگهبان رسید.

- رئیس مجلس شورای اسلامی - علی لاریجانی

- آئین‌نامه اجرایی قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن - مصوب ۱۳۸۸

■ ماده ۱) وزارت راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی حسب مورد موظفند

براساس ماده (۱) قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن - مصوب ۱۳۸۸ - که از این پس « قانون » نامیده می‌شود، برای شهرهای با جمعیت کمتر از بیست و پنج هزار نفر و روستاهای دارای بیست خانوار و بیشتر علاوه بر تهیه نقشه کلی، نقشه تفکیکی وضع موجود املاک واقع در محدوده مصوب شهرها و روستاهای مشمول منطبق با وضعیت ثبتی را با اولویت پروژه‌های مسکن مهر به شرح زیر تهیه و به اداره ثبت اسناد و املاک محل ارسال نمایند:

الف) نقشه تفکیکی ملک باید با مشخصات کاداستر و مختصات (utm) حاوی ابعاد (طول و عرض)، مساحت عرصه و اعیان (در صورت وجود اعیانی) و حد فاصل و مشخصات اشخاصی که تصرف مالکانه دارند و منطبق با طرح هادی یا جامع و محدوده مصوب روستاها و شهرها را مطابق با وضع محل، با مقیاس (۱/۵۰۰) تهیه و برای بررسی به اداره ثبت اسناد و املاک محل ارائه شود.

ب) علاوه بر نقشه فوق، باید نقشه هر قطعه به صورت جداگانه با مقیاس (۱/۲۵۰) تهیه و به همراه پرونده متقاضی به اداره ثبت اسناد و املاک محل ارسال شود.

ج) نقشه‌های یادشده باید به امضاء نقشه‌بردار (تهیه‌کننده نقشه) و حسب مورد نماینده اداره مسکن و شهرسازی یا نماینده بنیاد مسکن انقلاب اسلامی برسد.

■ تبصره) نقشه‌های فوق نیاز به تأیید سایر مراجع ندارد.

■ ماده ۲) به منظور تهیه نقشه تفکیکی وضع موجود در محدوده مصوب شهرها و روستاهای مشمول، اجرای تمهیدات زیر الزامی است:

الف) ادارات راه و شهرسازی یا بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان حسب مورد موظفند قبل از شروع عملیات نقشه‌برداری، وضعیت ثبتی ملک را از اداره ثبت اسناد و املاک محل استعلام نمایند، اداره یادشده موظف است ظرف یک ماه پاسخ مربوط را تهیه و ارسال نماید.

ب) مراجع مذکور باید حداقل بیست روز قبل از شروع عملیات نقشه‌برداری، تاریخ نقشه‌برداری را از طریق آگهی در نشریه محلی یا الصاق آن در معابر و اماکن عمومی به اطلاع عموم برسانند.

ج) شوراهای اسلامی شهر و روستا و شهرداریهای شهرهای مشمول، موظف به همکاری و ارائه اطلاعات لازم به ادارات راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و ادارات ثبت اسناد و املاک و مجریان طرح می‌باشند.

د) تشخیص نوع زمین و عرصه املاک مورد تقاضا واقع در محدوده شهرهای مشمول

براساس ماده (۱۲) قانون زمین شهری - مصوب ۱۳۶۶ - قبل از ارسال نقشه‌های تفکیکی به اداره ثبت اسناد و املاک محل الزامی است.

■ ماده ۳) ادارات راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان حسب مورد موظفند پس از ارسال نقشه‌های تفکیکی به اداره ثبت اسناد و املاک محل، نمایندگان خود را جهت پیگیری تا مرحله صدور و اخذ سند مالکیت به نمایندگی از سوی مالکان متصرف، به اداره ثبت اسناد و املاک محل معرفی نمایند.

■ ماده ۴) اداره ثبت اسناد و املاک محل موظف است پس از وصول نقشه، با همکاری نماینده و نقشه‌بردار مربوط و نمایندگان ادارات راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در روستاها ظرف یک ماه و در شهرها ظرف دو ماه نسبت به تنظیم صورت مجلس تفکیکی (حاوی حدود، مساحت قطعات و مشخصات اشخاصی که تصرفات مالکانه دارند و نحوه تصرفات موجود) اقدام نمایند.

■ تبصره ۱) املاک مشمول قانون املاکی هستند که در محدوده مصوب شهرها و روستاهای مشمول براساس طرح‌های هادی یا جامع قرار داشته و برای آنها کاربری تعریف شده و منطبق بر طرح‌های مصوب باشد و اطراف آنها حداقل دو متر دیوار توسط مالک با رعایت مقررات و ضوابط مربوط احداث شده و تصرفات مالکانه و بلامعارض آن حسب مورد به تشخیص ادارات راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی احراز شده باشد.

■ تبصره ۲) در صورتیکه نقشه ارسالی اختلاف جزئی مانند شماره پلاک و نام اشخاص دارای تصرفات مالکانه و شماره پلاک مجاورین، داشته باشد با موافقت رئیس اداره ثبت اسناد و املاک محل اصلاحات لازم در نقشه اعمال و چنانچه حدود و ابعاد و مساحت قطعات ارائه شده با محل تطبیق نداشته باشد ظرف یک هفته نقشه مربوط برای اصلاح به مراجع یاد شده اعاده می‌شود.

■ تبصره ۳) چنانچه نسبت به قطعه یا قطعاتی که هنگام نقشه‌برداری کلی محدوده مصوب روستا یا شهر به دلیل عدم احراز تصرفات مالکانه و یا عدم ایجاد حد فاصل و یا موارد دیگر، اقدامی صورت نگرفته باشد، در صورت درخواست صدور سند مالکیت، سازمان راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی حسب مورد موظفند پس از بررسی در صورت رفع موانع، اراضی مزبور را نقشه‌برداری و پس از درج قطعه در نقشه تفکیکی اصلی و تعیین اشخاصی که تصرف مالکانه دارند، نقشه و پرونده را جهت صدور سند مالکیت به اداره ثبت اسناد و املاک محل ارسال نمایند.

■ ماده ۵) در صورتی که طبق نقشه ارائه شده، قسمتی از قطعات در طرح تعریض معابر

قرار گیرد، حدود و مساحت کل ملک با قید مساحت مقداری که در تعریض قرار دارد، در صورت مجلس تفکیکی و سند مالکیت درج خواهد شد.

■ تبصره ۵) املاک، ابنیه و تاسیساتی که منطبق با طرحهای مصوب نبوده یا داخل در حریم‌های قانونی مانند حریم دریا، حریم و بستر رودخانه، خطوط برق فشار قوی و راه قرار گرفته‌اند یا در مناطق چهارگانه حفاظت شده تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط‌زیست واقع گردیده‌اند و همچنین املاک، ابنیه و تاسیساتی که بدون رعایت مقررات قانون حفظ اراضی زراعی و باغها - مصوب ۱۳۷۴ - و آئین‌نامه آن تغییر کاربری یافته و در آنها احداث بنا شده است و یا برخلاف قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی - مصوب ۱۳۸۱ - و آئین‌نامه اجرائی آن نقل و انتقال یافته و یا احداث بنا گردیده‌اند از شمول این آیین‌نامه و مقررات صدور اسناد مالکیت مزبور خارج و تابع قوانین خاص خود می‌باشند.

■ ماده ۶) در هر واحد ثبتی هیأتی سه نفره مرکب از رئیس اداره ثبت اسناد و املاک محل و حسب مورد، رئیس راه و شهرسازی (برای املاک واقع در شهرها) یا مدیربنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان (برای املاک واقع در روستاها) و یکی از قضات دادگستری به انتخاب رئیس قوه قضائیه تشکیل می‌شود و به پرونده‌های مربوط به موارد مندرج در بند (۲) ماده (۱) قانون در خارج از وقت اداری رسیدگی و رأی مقتضی صادر می‌نماید.

■ تبصره ۱) دبیرخانه هیأت و همچنین محل تشکیل جلسات سازمان راه و شهرسازی محل خواهد بود.

■ تبصره ۲) دبیر هیأت از بین کارکنان سازمان راه و شهرسازی محل توسط رییس سازمان انتخاب و منصوب می‌گردد، دبیر هیأت مکلف است آراء صادره را به تفکیک دفاتر شهری و روستایی در دفاتر ثبت آرا به ترتیب تاریخ ثبت نموده و به امضاء اعضاء هیئت برساند.

■ تبصره ۳) اداره ثبت اسناد و املاک و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی برای روستاها و اداره راه و شهرسازی برای شهرها، آمار مربوط به پرونده‌ها و آرا و اسناد مالکیت صادره را در پایان هر ماه مطابق با فرمهای تهیه شده تأیید و به استان ارسال و مدیران کل استان پس از تلفیق و تأیید، فرمهای آماری مشترک را به سازمانهای مربوط در مرکز ارسال نمایند.

■ ماده ۷) پس از تهیه و ترسیم نقشه اولیه و تأیید آن و نیز تهیه نقشه قطعات تفکیکی

و ارائه نقشه‌ها و مدارک متقاضی به واحد ثبتی و گواهی مطابقت نقشه با محل و سوابق ثبتی و وصول نظریه کمیسیون ماده (۱۲) قانون زمین شهری درخصوص نوع زمین و عرصه ملک و احراز انطباق با طرحها و کاربریهای مصوب، مراتب به دبیرخانه هیأت ارجاع می‌شود، دبیر هیأت پس از بررسی سوابق و اخذ وضعیت ثبتی ملک مورد درخواست، مراتب را در هیأت یادشده مطرح و در صورت احراز تصرفات مالکانه، و بلامعارض و بلامنازع متقاضی، بشرح زیر رسیدگی و اتخاذ تصمیم می‌گردد:

الف) در صورتی که محدوده مورد عمل درخواست ثبت نشده باشد و یا فاقد پلاک باشد پس از احراز ملی، موات و دولتی نبودن آن، رأی به تنظیم اظهارنامه بنام متقاضی دارای تصرفات مالکانه صادر می‌گردد.

ب) چنانچه ملک مورد تقاضا تحدید حدود نشده باشد با احراز تصرفات مالکانه متقاضی رأی به تحدید حدود ملک داده می‌شود.

ج) در صورتی که عملیات ثبتی ملک طبق مقررات و اخذ استعلامهای موضوع این آئین‌نامه خاتمه یافته باشد اعم از اینکه منجر به ثبت در دفتر املاک شده و یا نشده باشد، رأی به صدور سند مالکیت قطعه مورد تقاضا صادر خواهد شد.

د) روستاهایی که مشمول مقررات اصلاحات ارضی شده و عرصه بافت مسکونی آن جزء اراضی زارعین می‌باشد در صورتی که درخواست ثبت نشده باشد هیأت، رأی به صدور سند مالکیت مورد تصرف به استناد صورتجلسه تفکیکی به نام متقاضی دارای تصرفات مالکانه بدون انتشار آگهی نوبتی و تحدیدی می‌نماید.

■ ماده ۸) در صورتی که متصرف طبق سوابق ثبتی قادر به ارائه مدارک دال بر مالکیت نباشد یا در مالکیت و تصرف اشخاص و یا در حدود اختلاف باشد، موضوع به دو کارشناس امور ثبتی (نماینده و نقشه‌بردار) و حسب مورد دو کارشناس سازمان راه و شهرسازی (برای شهرها) و دو کارشناس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (برای روستاها) ارجاع می‌گردد تا با تحقیقات محلی و ملاحظه مدارک به موضوع رسیدگی و نظریه مستدل خود را به هیأت اعلام نمایند. هیأت پس از وصول نظریه کارشناسی با توجه به جمع جهات رأی مقتضی صادر می‌نماید، رأی صادره به ذینفع یا طرفین حسب مورد ابلاغ می‌گردد تا در صورت عدم وصول اعتراض ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ، نسبت به اجرای آن اقدام شود.

■ تبصره ۱) در صورت نیاز به ادای توضیحات بیشتر و دعوت هیأت از نمایندگان ادارات راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان به نمایندگی از متقاضیان موظف به شرکت در جلسه هیأت می‌باشند.

■ تبصره ۲) در صورتی که عرصه تصرف شده موقوفه باشد و متصرف دارای اجاره‌نامه از متولی یا اداره اوقاف باشد، سند مالکیت اعیان به نام او صادر و در غیر اینصورت قبلاً مراتب به متولی یا اداره اوقاف حسب مورد اعلام تا پس از تنظیم اجاره‌نامه نسبت به عملیات نقشه‌برداری و صدور سند مالکیت اعیان اقدام گردد.

■ تبصره ۳) در صورتی که عرصه ملک و محدوده مورد عمل، متعلق به دولت یا سازمان‌ها و موسسات و نهادهای عمومی باشد با دعوت از نماینده دستگاه صاحب عرصه به موضوع رسیدگی و رای مقتضی صادر می‌شود.

■ تبصره ۴) چنانچه عرصه ملک و محدوده مورد عمل متعلق به دولت و در زمره اراضی در اختیار یا ملکی سازمان ملی زمین و مسکن باشد، سازمان مذکور نسبت به واگذاری و انتقال عرصه به صاحبان مستحدثات و اعیان در صورت احراز شرایط زیر اقدام می‌نماید:

الف) بنای احدائی (در شهرها) و اعیان شامل مستحدثات و باغ و باغچه (در روستاهای واقع در حریم شهرها) قبل از تاریخ تصویب قانون ایجاد شده و همچنان تا زمان صدور رای هیأت، مورد بهره‌برداری و استفاده باشد.

ب) عرصه مورد تصرف با مستحدثات و اعیان موجود در آن تناسب داشته به نحوی که میزان عرصه مورد تصرف در شهرها از (۵۰۰) متر مربع و در روستاهای واقع در حریم شهرها از (۱۰۰۰) مترمربع تجاوز ننماید.

ج) در صورت واجد شرایط بودن متصرف به شرح بند «و» این تبصره و مشروط به مسکونی بودن کاربری ملک براساس طرحهای مصوب و بهره‌برداری مسکونی از آن، با رعایت مقررات این آئین‌نامه بخصوص تبصره ماده (۵) و بندهای الف) و ب) در شهرهای مشمول، عرصه قسمت مسکونی تا (۲۵۰) مترمربع به قیمت منطقه‌ای و مازاد بر آن تا (۵۰۰) مترمربع به قیمت کارشناسی روز و در روستاهای واقع در حریم شهرها عرصه تا (۵۰۰) مترمربع مسکونی به قیمت منطقه‌ای و مازاد بر آن تا (۱۰۰۰) مترمربع به قیمت کارشناسی روز قابل واگذاری است.

د) در مواردی که متصرف غیر واجد شرایط یا از اشخاص حقوقی غیردولتی و غیرعمومی باشد و همچنین در صورتی که ملک دارای کاربری غیرمسکونی بوده یا به نحو غیرمسکونی از قبیل تجاری، صنعتی و خدماتی مورد استفاده قرار گیرد، با رعایت مقررات این آئین‌نامه بخصوص تبصره ذیل ماده (۵) و بندهای الف) و ب) در شهرها و روستاهای مشمول عرصه غیرمسکونی در صورت تناسب عرصه و اعیان و غیرقابل تفکیک بودن به قیمت کارشناسی روز محاسبه و با اقساط پنج ساله دریافت می‌شود

و در صورت قابل تفکیک بودن قسمت مازاد در اختیار دولت باقی خواهد ماند تا طبق مقررات مربوط اقدام شود.

ه) قیمت کارشناسی روز عرصه موضوع بندهای ج) و د)، بدون در نظر گرفتن ارزش افزوده ناشی از اقدامات و سرمایه‌گذاری متصرف، توسط کارشناس رسمی دادگستری یا کارشناس قوه قضائیه یا کارشناس نظام مهندسی محاسبه می‌گردد.

و) شرایط اشخاص متقاضی برای بهره‌مند شدن از مزایای این آیین‌نامه به شرح زیر تعیین می‌شود:

۱) متصرف شخص حقیقی و حداقل دارای (۲۵) سال سن و در صورت تاهل حداقل دارای (۲۰) سال سن باشد.

۲) قبل از تاریخ ۱۳۸۸/۱۲/۲ در شهر و روستای محل وقوع زمین، سکونت داشته باشد.

۳) فاقد واحد مسکونی بوده و از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ از امکانات دولتی یا نهادهای عمومی غیردولتی مربوط به تامین مسکن شامل زمین یا واحد مسکونی و تسهیلات یارانه‌ای خرید یا ساخت مسکن استفاده نکرده باشد.

۴) فقط دارای یک پرونده در ادارات ثبت اسناد و املاک و هیأت‌های موضوع این آئین‌نامه و موضوع تبصره (۷۱) قانون برنامه دوم توسعه و بند (۳) ماده (۱۴۰) قانون برنامه سوم توسعه و بند (۲) ماده (۱۳۳) قانون برنامه چهارم توسعه و موضوع ماده (۱۴۸) اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک راجع به اراضی دولتی بوده و از مزایای مقررات مذکور استفاده ننموده باشد.

۵) تشخیص واجد شرایط بودن متقاضیان متصرف و قدمت بنا و تناسب عرصه با مستحدثات و اعیان حسب مورد در شهرها به عهده سازمان‌های مسکن و شهرسازی استان و در روستاها به عهده بنیاد مسکن انقلاب اسلامی خواهد بود.

■ ماده ۹) هرگاه در آرای هیأت‌ها مطلبی سهواً از قلم افتاده یا اشتباه شکلی رخ داده باشد، چنانچه رأی اجرا نشده باشد هیأت پس از بررسی، رأی اصلاحی صادر می‌نماید در این صورت دبیر هیأت مکلف است مفاد رأی اصلاحی را در دفتر آراء ثبت نموده و شماره و تاریخ آن را در ملاحظات رأی قبلی قید و به امضاء اعضای هیأت رسانده و به واحد ثبتی ابلاغ نماید و در صورتی که رأی اجرا شده باشد و همچنین در موارد وجود اشتباه در مبانی و مستند رأی که منجر به اصلاح و تغییر ماهوی رأی می‌شود، هیأت مراتب اشتباه را به اداره کل ثبت اسناد و املاک استان منعکس و هیأت نظارت ثبت استان در صورت ضرورت با جلب نظر هیأت صادرکننده رأی، به موضوع

رسیدگی و رأی مقتضی صادر می‌نماید.

■ تبصره ۱) چنانچه رأی به امضاء اعضای هیأت رسیده و ثبت دفتر آراء نشده باشد و اعضاء هیأت تغییر نموده باشند، امضاء دفتر آراء با ذکر توضیح توسط اعضای جدید هیأت بلامانع است.

■ تبصره ۲) مرجع تجدیدنظر نسبت به آرای هیأت نظارت استان در این خصوص، شورای عالی ثبت می‌باشد.

■ تبصره ۳) منظور از اجرای آرای هیأت حسب مورد عبارتست از:

الف) قبول درخواست ثبت و تنظیم اظهارنامه ثبتی برای املاک مشمول بند (الف) ماده (۷).

ب) انجام عملیات تحدید حدود بنام متقاضی دارای تصرفات مالکانه، برای املاک مشمول بند (ب) ماده (۷).

ج) صدور سند مالکیت و ثبت ملک در دفتر املاک بنام متقاضی دارای تصرفات مالکانه، برای املاک مشمول بند (ج) ماده (۷).

■ ماده ۱۰) واحدهای ثبتی موظفند آرای صادره مرتبط به روستا را در اماکن و معابر عمومی همان روستا الصاق و آرای مربوط به شهرها را برای یک نوبت در روزنامه محلی و یا کثیرالانتشار منتشر نمایند و اشخاصی که نسبت به اصل ملک اعتراض دارند از تاریخ الصاق یا انتشار آگهی و اشخاصی که نسبت به تحدید حدود و حقوق ارتفاقی اعتراض دارند از تاریخ تنظیم صورت‌مجلس تحدید حدود، ظرف بیست روز از تاریخ الصاق یا انتشار آگهی باید اعتراض خود را به صورت مکتوب به اداره ثبت محل تسلیم نمایند و ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی، دادخواست خود را به مرجع ذیصلاح قضایی تقدیم و گواهی تقدیم دادخواست را به اداره ثبت اسناد و املاک تسلیم نمایند، رسیدگی به اینگونه اعتراضات در دادگاه خارج از نوبت انجام خواهد شد. بدیهی است در صورت عدم وصول اعتراض در موعد مقرر و یا تحویل گواهی عدم تقدیم دادخواست به اداره ثبت اسناد و املاک، عملیات ثبتی با رعایت مقررات تعقیب خواهد شد.

■ تبصره ۱) تنظیم اظهارنامه ثبتی جهت موارد بند (الف) ماده (۷) این آیین‌نامه نیازی به انتشار آگهی نوبتی موضوع ماده (۱۱) قانون ثبت ندارد.

■ تبصره ۲) اعتراضات وارده نسبت به اصل یا حدود املاک قبل از اجرای قانون براساس «قانون» تعیین تکلیف پرونده‌های معترضی ثبت که فاقد سابقه بوده و یا

اعتراض آنها در مراجع قضائی از بین رفته است - مصوب ۱۳۷۳ - اقدام می‌شود.

■ تبصره ۳) در مورد املاک متعلق به دولت و سازمانها و موسسات و نهادهای عمومی و موقوفات که رأی هیأت صرفاً با موافقت دستگاه ذیربط صادر می‌گردد، رأی صادره به دستگاه ذیربط ابلاغ می‌گردد و نیاز به الصاق یا انتشار آگهی ندارد.

■ ماده ۱۱) سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است مقدمات معرفی اعضای قضایی و ثبتی و دبیر هیأت‌های موضوع این آیین‌نامه را فراهم آورد همچنین وزارت راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظفند نسبت به معرفی اعضاء خود اقدام نمایند.

■ ماده ۱۲) دبیر هیأت هر واحد ثبتی موظف است پس از معرفی اعضای هیأت، ظرف بیست روز با دعوت از اعضاء نسبت به تشکیل اولین جلسه هیأت اقدام و مراتب را از طریق ثبت استان جهت اطلاع به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی اعلام نماید.

■ ماده ۱۳) جلسات هیأت‌ها در هر ماه از چهار الی دوازده جلسه و خارج از وقت اداری تشکیل می‌شود و به پرونده‌های تشکیل شده به ترتیب نوبت رسیدگی می‌شود.

■ ماده ۱۴) به منظور نظارت بر اجرای قانون و آیین‌نامه اجرایی آن هیأتی مرکب از سه نفر از معاونان مربوط و سه نفر از مدیران کل ستادی و سه نفر از کارشناسان به انتخاب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزیر راه و شهرسازی و رئیس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در محل معاونت امور املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تشکیل می‌گردد، هیأت مذکور تحت عنوان «هیأت مرکزی» ضمن اعمال نظارت و پیگیری موضوعات مربوط به رفع ابهامات و ارائه طریق، نسبت به اعزام گروه یا گروه‌های بازرسی اقدام می‌نماید.

■ ماده ۱۵) چنانچه در اجرای تبصره (۷۱) قانون برنامه دوم توسعه و مواد (۱۴۰) و (۱۳۳) قانون برنامه سوم و چهارم توسعه اقداماتی انجام شده باشد ادامه عملیات به موجب قانون و این آیین‌نامه صورت می‌گیرد.

■ تبصره ۱) چنانچه پس از تهیه و تأیید نقشه تفکیکی، روستای مورد عمل به شهر تبدیل گردد، عملیات ثبتی با رعایت مقررات این آیین‌نامه برای شهرهای با جمعیت کمتر از بیست و پنج هزار نفر تا صدور سند مالکیت ادامه خواهد یافت.

■ تبصره ۲) چنانچه پس از تهیه و تأیید نقشه‌های تفکیکی، جمعیت شهر مورد عمل به بیش از بیست و پنج هزار نفر افزایش یابد، عملیات ثبتی صرفاً برای قطعات

نقشه‌برداری شده تا صدور سند مالکیت ادامه خواهد یافت.

■ **ماده ۱۶)** هزینه‌های کارشناسی موضوع مواد (۴) و (۸) و حق الزحمه اعضای هیأت‌ها و هیأت مرکزی و بازرسان اعزامی و هزینه‌های تشکیل پرونده و تهیه نقشه‌های کلی و تفکیکی و سایر هزینه‌های مرتبط مطابق تعرفه مندرج در قانون حسب مورد توسط اداره ثبت اسناد و املاک و اداره راه و شهرسازی (به عاملیت از سازمان ملی زمین و مسکن برای شهرها) و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (برای روستاها) از متقاضیان اخذ و به حساب مخصوصی که دستگاه‌های مجری مذکور به همین منظور افتتاح می‌نمایند واریز می‌گردد. تعرفه هزینه‌های مندرج در بندهای (الف)، (ب)، (ج) و (د) ماده (۲) قانون در سال‌های آتی متناسب با نرخ رسمی تورم اعلامی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران توسط مجریان (وزارت راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور) افزایش می‌یابد.

■ **ماده ۱۷)** سازمان ثبت اسناد و املاک کشور از وجوه واریزی متقاضیان به حساب مخصوص خود در پایان هر سه ماه هزینه کارشناس را با امضای رئیس ثبت و ذیحساب یا عامل ذیحساب پرداخت می‌نماید، بقیه وجوه غیرقابل پرداخت بوده و به حساب متمرکز سازمان مذکور واریز و به تناسب اقدامات انجام شده به واحدهای ثبتی اعاده خواهد شد.

■ **تبصره ۱)** نحوه و میزان وجوه پرداختی از محل تعرفه تعیین شده برای این ماده از محل حساب مخصوص متعلق به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور طبق دستورالعملی است که به تصویب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور خواهد رسید.

■ **تبصره ۲)** برداشت از حساب مخصوص سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در مرکز، حسب تشخیص رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با امضاء معاون توسعه نیروی انسانی و پشتیبانی و یکی از اعضای هیأت مرکزی موضوع ماده (۱۴) که توسط رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور انتخاب می‌شود مجاز خواهد بود.

■ **ماده ۱۸)** وجوه مأخوذه واریز شده به حساب مخصوص سازمان‌های راه و شهرسازی استان‌ها (به عاملیت از سازمان ملی زمین و مسکن برای املاک واقع در شهرها) و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (برای املاک واقع در روستاها) بابت هزینه تشکیل پرونده، تهیه نقشه‌های کلی و تفکیکی و سایر هزینه‌های مرتبط مطابق بندهای «الف»، «ب» و «ج» ماده (۲) قانون، حسب مورد براساس برنامه و دستورالعمل سازمان ملی زمین و مسکن و آیین‌نامه‌های مندرج در قانون اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی پرداخت و مصرف می‌گردد.

■ **ماده ۱۹)** در رابطه با املاک واقع در روستاها که اسناد مالکیت آن طی برنامه‌های گذشته صادر، و در همان زمان متقاضی بطور کامل نسبت به پرداخت هزینه‌های مربوط به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و اداره ثبت اسناد و املاک اقدام نموده باشد هر چند متقاضی در زمان اجرای این آیین‌نامه جهت دریافت سند مراجعه نماید، ملاک تحویل سند همان هزینه‌های پرداختی است، در صورتیکه متقاضی تنها بخشی از هزینه‌های مربوط را پرداخت نموده باشد مابه‌التفاوت هزینه‌ها متناسب با درصد باقیمانده مطابق قانون و این آیین‌نامه محاسبه و به هنگام تحویل سند از متقاضی دریافت می‌گردد.

■ **ماده ۲۰)** وزارت راه و شهرسازی مجاز است اختیارات اجرایی خود در زمینه اجرای قانون و این آیین‌نامه، به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تفویض نماید.

■ **ماده ۲۱)** پس از صدور سند مالکیت در اجرای قانون و این آیین‌نامه هرگونه افراز و تفکیک و سایر عملیات ثبتی بعدی مشمول قانون و این آیین‌نامه نخواهد بود.

این تصویب‌نامه در تاریخ ۱۳۹۰/۴/۲۱ به تأیید مقام محترم ریاست جمهوری رسیده است.

معاون اول رئیس جمهور - محمدرضا رحیمی

قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی  
بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری



## قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری

■ ماده (۱) به منظور ایجاد وحدت رویه در فرایند 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 است 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 بر اساس شاخص‌های مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران توسط وزارت راه و شهرسازی (شرکت مادر تخصصی 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 چارچوب 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، حق‌السهمی از ارزش کل پروژه است که سهم دارنده را مشخص می‌کند.

■ ماده (۳) طرح‌های یاد شده در بند (ج) ماده (۲) توسط وزارت راه و شهرسازی (شرکت مادر تخصصی 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 (شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران) 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 راه و شهرسازی (شرکت مادر تخصصی 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 هیأت سه‌نفره 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 اجرا 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 استتکاف مالکان املاک مذکور از مشارکت و یا عدم واگذاری سهام به هردلیل 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 نظرایشان 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 معاین 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 وزارت خانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور و امور اقتصادی و دارائی حداکثر ظرف سه ماه پس از تصویب این قانون در چارچوب 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 سایر 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 تقسیم 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 نهایی تر 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 این گونه املاک، وفق ضوابط و مقررات مربوطه، هیأتی مرکب از یک نفر از قضات با تجربه دادگستری به انتخاب رئیس قوه

قضائیه، رئیس اداره ثبت اسناد و املاک محل یانماینده وی و یک نفر به نمایندگی از سوی اداره راه و شهرسازی استان (شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران) در اداره ثبت اسناد و املاک محل تشکیل و با رعایت ضوابط و مقررات مورد عمل نسبت به موضوع رسیدگی و با رأی قاضی عضو هیأت اتخاذ تصمیم خواهند نمود.

رأی صادره توسط قاضی ظرف بیستروز پس از ابلاغ در محاکم دادگستری قابل تجدیدنظر ورأی 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 مستحدثات واقع در طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی مصوب با اولویت و حداکثر ظرف مدت 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 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 محفوظ است و دستگاه‌های ذیربط موظفند نسبت به برقراری و تأمین خدمات مورد نیاز اقدام نمایند.

■ ماده ۱۲) دولت می‌تواند هزینه‌های بخش‌های غیردولتی به منظور تأمین خدمات و فضاهای عمومی فرهنگی، گردشگری، آموزشی، مذهبی و ورزشی در مناطق یاد شده را جزء هزینه‌های قابل قبول مالیاتی مؤدیان 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 برنامه ریزی و توسعه استان‌ها موظفند در چهارچوب اعتبارات موضوع ماده (۱۳) این قانون 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 واحیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری اختصاص دهد.

■ ماده ۱۶) وزارت راه 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 فرایند احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد و درجهت 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 شهر سازی 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.

آئین نامه اجرایی تبصره ۲ ماده ۷ قانون حمایت از  
احیاء، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری

بسمه تعالی  
"با صلوات بر محمد و آل محمد"

وزارت راه و شهرسازی - وزارت کشور  
وزارت امور اقتصادی و دارایی

هیئت وزیران در جلسه ۱۳۹۳/۹/۱۹ به پیشنهاد مشترک وزارتخانه‌های راه و شهرسازی، کشور و امور اقتصادی و دارایی و به استناد تبصره (۲) ماده (۷) قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری - مصوب ۱۳۸۹ - این‌نامه اجرایی تبصره یادشده را به شرح زیر تصویب کرد:

این‌نامه اجرایی تبصره (۲) ماده (۷) قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری

ماده ۱- در این این‌نامه اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می‌روند:

- ۱- قانون: قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری - مصوب ۱۳۸۹ -
- ۲- طرح: طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری موضوع بند (ج) ماده (۲) قانون.
- ۳- مجریان طرح: شهرداری‌های سراسر کشور و شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران به نمایندگی از وزارت راه و شهرسازی.
- ۴- اوراق رهنی مسکن: اوراق بهاداری که به پشتوانه تسهیلات اعطایی مسکن به افراد منتشر می‌شود و نشان‌گر ادعای صاحبان آن نسبت به جریان‌های نقدی حاصل از وام‌های رهنی جمع‌بندی شده است.
- ۵- صندوق پس‌انداز مسکن: صندوق پس‌اندازی که با رعایت مصوبات شورای پول و اعتبار جهت خرید، ساخت (نوسازی و بهسازی) واحدهای مسکونی و اداری مورد استفاده قرار خواهد گرفت.
- ۶- موسسه پس‌انداز و تسهیلات مسکن: موسسه‌ای که با رعایت مصوبات شورای پول و اعتبار با جذب سپرده از سرمایه‌گذاران به متقاضیان خرید و بهسازی مسکن در یک پروژه یا منطقه جغرافیایی محدود تسهیلات اعطای می‌کند.

۷- اوراق گواهی حق تقدم استفاده از تسهیلات مسکن: اوراقی که حسب مصوبات شورای پول و اعتبار می‌تواند جهت خرید، ساخت، نوسازی و بهسازی مسکن در بافت‌های موضوع قانون مورد استفاده قرار گیرد.

۸- حساب امین: حسابی که توسط بانک‌ها و موسسات اعتباری غیربانکی تحت ضوابط و مقررات قانونی، به منظور نگهداری وجوه به نمایندگی مشتری بانک یا موسسه اعتباری غیربانکی ایجاد می‌شود و تا زمان انجام یا لغوای یک قرارداد ترخیص پرداخت مرحله‌ای از این حساب به سایر اشخاص حسب قرارداد مشتری با بانک صورت می‌گیرد.

۹- گواهی سپرده: گواهی سپرده منتشر و بزرگ سرمایه‌گذاری عام یا خاص که بر اساس دستورالعمل اجرایی گواهی سپرده منتشر و بزرگ سرمایه‌گذاری مربوط، مصوب بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران منتشر می‌شود.

۱۰- شرکت تأمین سرمایه در حوزه مسکن: شرکت تأمین سرمایه که پس از اخذ مجوز از سازمان بورس و اوراق بهادار مجاز به انجام فعالیت‌های شرکت‌های تأمین سرمایه منحصراً در حوزه املاک و مستغلات است.

۱۱- صندوق‌های سرمایه‌گذاری نیکوکاری در بافت فرسوده: صندوق سرمایه‌گذاری که با اخذ مجوز از سازمان بورس و اوراق بهادار تأسیس می‌شود و با جمع‌آوری وجوه از خیرین و افراد نیکوکار در اوراق بهادار پول و سرمایه سرمایه‌گذاری کرده و تمام یا بخشی از منافع حاصله را در پروژه‌های احیاء، بهسازی و نوسازی ساخت مسکن در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری صرف می‌نماید.

۱۲- صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان: صندوق سرمایه‌گذاری که با رعایت قوانین و مقررات مربوط تشکیل شده و با جمع‌آوری وجوه از سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی به انجام پروژه ساختمانی مشخص می‌پردازد.

۱۳- صندوق سرمایه‌گذاری نمک و تنظیم مجدد قطعه بندی زمین: صندوق سرمایه‌گذاری که با رعایت قوانین و مقررات مربوط و با هدف جلب مشارکت مالکان و سرمایه‌گذاران در تمسک و تنظیم مجدد زمین‌های درون بافت‌های موضوع قانون تأسیس می‌شود.

۱۴- شرکت سهامی پروژه ساختمانی: شرکتی غیر دولتی از نوع سهامی عام با مدت محدود که وجوه لازم را از طریق انتشار سهام برای اجرای پروژه یا پروژه‌های ساختمانی مشخصی جمع‌آوری کرده و عواید حاصل از فروش واحدهای پروژه‌ها را میان سرمایه‌گذاران تقسیم می‌نماید.

۱۵- صندوق سرمایه‌گذاری مستغلات: صندوق سرمایه‌گذاری که با رعایت قوانین و مقررات مربوط تشکیل شده و از طریق انتشار گواهی سرمایه‌گذاری جذب سرمایه می‌کند و از طریق خرید و فروش واحدهای ساختمانی، سرمایه‌گذاری در پروژه‌های ساختمانی با هدف اجاره‌دهی، سرمایه‌گذاری در

اوراقهای تأمین مالی بخش ساختمان به سرمایه‌گذاری مرتبط با بخش اسلاک و مستغلات اقدام می‌نماید.

۱۶- اوراق سرمایه‌گذاری ملّی: اوراق بهاداری است که ناشی از مالکیت مشاع قسمتی از زیرساخت پروژه‌های ساختمانی را بر اساس خسروایی صحیح از واحد مترمربع و در ازای دریافت مبلغی به سرمایه‌گذار واگذار می‌نماید. ارزش این اوراق مطابق با متوسط ارزش متر مربع واحد پروژه مورد نظر محاسبه می‌گردد.

۱۷- اوراق فروش‌الحسنه بهسازی شهری ایران: اوراق بهادار بانام قابل نقل و انتقالی که با هدف تأمین مالی طرح‌های عام‌المنفعه در حوزه احیاء بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده کشور از طریق بورس منتشر می‌شود و نشان‌دهنده میزان بدهی بان به دارندگان اوراق است که باید در سررسید یا سررسیدهای معین پرداخت گردد.

۱۸- اوراق اجاره: اوراق بهادار بانام قابل نقل و انتقالی که نشان‌دهنده مالکیت مشاع دارنده آن در دارایی منبای انتشار اوراق اجاره است.

۱۹- اوراق مرابحه: اوراق بهادار با نام قابل نقل و انتقالی که نشان‌دهنده مالکیت مشاع دارنده آن در دارایی مالی (مطلب) است که بر اساس قرارداد مرابحه حاصل شده است. قرارداد مرابحه، فروش دارایی به بیشتر از قیمت خرید آن با ذکر میزان سود و مبلغ پرداختی بابت خرید می‌باشد.

۲۰- اوراق سفارش ساخت (سکوگ استنتاج): اوراق بهادار بانام قابل نقل و انتقالی است که نشان‌دهنده مالکیت مشاع دارنده آن بر پروژه‌ای است که بر اساس قرارداد سفارش ساخت تأمین مالی شده است. سفارش ساخت قراردادی است که به موجب آن یکی از طرفین قرارداد در مقابل دریافت مبلغی معین، ساخت و تحویل دارایی مشخصی را در زمان معین متعهد می‌شود.

۲۱- محدوده‌ها و محله‌های هدف: محدوده‌هایی که به موجب طرح‌های مصوب احیاء، بهسازی و نوسازی مشمول برنامه‌های ساماندهی در این آیین‌نامه قرار می‌گیرند.

ماده ۲- شورای پول و اعتبار و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران اقدامات لازم را مطابق قوانین و مقررات مربوط برای تأسیس و راه‌اندازی صندوق پس‌انداز مسکن، مؤسسه تسهیلات و پس‌انداز مسکن، اوراق گواهی حق تقدم استفاده از تسهیلات مسکن، حساب امین و گواهی سپرده را انجام می‌دهد.

ماده ۳- شورای عالی بورس و اوراق بهادار و سازمان بورس و اوراق بهادار مکلفانند در حدود قوانین و مقررات، ظرف نه ماه با پیشنهاد وزارت امور اقتصادی و دارایی شرایط تأسیس اوراق و نهادهای مالی جدید و تسهیل در بهره‌گیری از اوراق و نهادهای موجود موضوع بندهای (۹) الی (۲۰) ماده (۱) به‌ویژه در حوزه بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده را فراهم سازند.

تبصره ۱- سازمان بورس و اوراق بهادار موظف است ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه، پیش‌نویس مقررات مربوط به نهادهای و اوراق مالی جدید مذکور در این آیین‌نامه را به شورای عالی بورس ارائه و پس از تصویب آن شورا در اسرع وقت اجرایی نماید.

تبصره ۲- سازمان بورس و اوراق بهادار مکلف است شرایط را برای تسهیل در راه‌اندازی و پذیرش اوراق و نهادهای مالی تعریف شده در ماده (۱) در بازار سرمایه کشور فراهم نماید.

تبصره ۳- اعضای مجوز انتشار و یا تأسیس اوراق و نهادهای مالی موضوع ماده (۱) جهت احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری مربوط به بازار سرمایه، توسط سازمان بورس و اوراق بهادار صورت می‌گیرد. سازمان بورس و اوراق بهادار موظف است نظر کارشناسی شرکت مشاور تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران را در موارد فنی و تخصصی مربوط به بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری اخذ نماید.

ماده ۴- بیمه مرکزی ایران مکلف است با همکاری سازمان‌های ذی‌ربط از طریق شورای عالی بیمه پوشش‌های بیمه‌ای مناسب برای ریسک‌های بیمه‌پذیر موضوع این آیین‌نامه و ساختمان و مسکن را تدوین و جهت اجرا به شرکتهای بیمه ابلاغ نماید.

ماده ۵- به‌منظور احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، تشخیص موضوع ماده (۴) قانون مجازات با رعایت قوانین و مقررات مربوط نسبت به تشکیل نهادها و همچنین انتشار اوراق متفرج در ماده (۱) این آیین‌نامه اقدام کنند.

تبصره ۱- به منظور فراهم شدن زمینه‌های اجرای این آیین‌نامه، مجریان مجازند با رعایت قوانین و مقررات مربوط، آن دسته از اسلاک و اراضی خود را که مستعد سرمایه‌گذاری و اجرای پروژه می‌باشند، در مقابل دریافت مابه‌ازای متناسب با شیوه‌های تأمین مالی مذکور در این آیین‌نامه از جمله با دریافت اوراق بهادار منتشر شده برای تأمین مالی اجرای پروژه‌ها و در چارچوب دستورالعمل مشترکی که ظرف سه ماه از زمان ابلاغ این آیین‌نامه توسط وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و کشور تهیه و ابلاغ می‌شود، به حساب‌ها نهادها و شخصیت‌های حقوقی تشکیل شده منتقل نمایند.

تبصره ۲- مجریان طرح مجازند در صورت انتشار اوراق مشارکت با سایر اوراق مربوط به بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری توسط اشخاص حقوقی مشروط به اخذ تعهدات لازم از ناشران اوراق و رعایت قوانین و مقررات مربوط، به عنوان رکن ضامن اوراق بهادار قبول سمت نمایند.

ماده ۶- مجریان طرح مجازند به منظور جذب مشارکت سرمایه‌گذاران خارجی در پروژه‌های واقع در محدوده مصوب بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، با مجوز هیئت سرمایه‌گذاری خارجی و با رعایت مفاد قانون تشویق و حمایت از سرمایه‌گذاری خارجی اقدام نمایند.

ماده ۷- مجریان طرح مجازند در اجرای طرح‌های محدوده‌ها و محله‌های هدف مطابق قوانین و مقررات از تسهیلات خارجی استفاده نمایند.

ماده ۸- مجریان طرح مجازند با رعایت قوانین و مقررات مربوط، به منظور تأمین خدمات مورد نیاز در محدوده‌های بافت فرسوده یا به منظور انجام طرح مشخص و به منظور معین، بخشی از اختیارات خود را با رعایت صرفه و صلاح عمومی، استفاده بهینه از اموال بیت‌المال و رعایت شرایط رفیانی به بخش غیردولتی واگذار و تفویض نمایند.

ماده ۹- معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور به منظور تشویق و حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری برای حیران مابه‌التفاوت سود تسهیلات ارزان قیمت، مابه‌التفاوت سود تخفیف عوارض شهرداری موضوع ماده (۱۶) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن - مصوب ۱۳۸۷ -، پرداخت کمک ودیعه اسکان موقت و اجازه موقت اسلاک ساکنین در بافت فرسوده شهری، توسعه معابر و زیرساخت‌های محدوده‌ها و محله‌های هدف، با هماهنگی وزارت راه و شهرسازی (شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران) اعتبارات لازم را در قالب ردیف مشخص در قوانین بودجه سنواتی پیش بینی می‌نماید.

ماده ۱۰- شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان‌ها موظفند سالانه سهمی از اعتبارات مربوط به تسلیک داری‌های سرمایه‌های ثابت خود در حوزه ساخت فضاها و ساختمان‌های عمومی و خدمات زیربنایی و سایر خدمات را در محله‌ها و محدوده‌های هدف مطابق طرح‌های مصوب اختصاص دهند.

ماده ۱۱- به‌منظور تسریع در احیاء، بهسازی و نوسازی بافت فرسوده و ناکارآمد شهری، شهرداری‌ها مکلفند در خصوص سهم عوارض، تراکم و حقوق مربوط به صدور پروانه و پایان کار ساختمانی به یکی از روش‌های زیر اقدام نمایند:

- ۱- تقسیط حداقل سه‌ساله از زمان اتمام پروژه
- ۲- دریافت سهم‌الشرکه براساس قرارداد مشارکت در زمان اتمام پروژه
- ۳- دریافت گواهی سرمایه‌گذاری صندوق‌های سرمایه‌گذاری یا سایر اوراق بهادار طبق ضوابط قانونی
- ۴- سایر رویه‌های تشویقی و تسهیل کننده مصوب شورای اسلامی شهر.

ماده ۱۲- معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظفند اقدامات لازم برای اجرای ماده (۱۵) قانون را به عمل آورده و گزارش عملکرد سالانه خود در این زمینه را با همکاری وزارت راه و شهرسازی تهیه و به هیئت وزیران ارائه نمایند.

ماده ۱۳- نظارت بر حسن اجرای این آیین‌نامه برعهده وزارت راه و شهرسازی می‌باشد و کلیه دستگاه‌های موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری موظفند به همکاری با وزارت یادشده می‌باشند.

امتحاق جهانگیری  
معاون اول رئیس جمهور

تصویب

رونوشت به دفتر مقام معظم رهبری، دفتر رئیس‌جمهور، دفتر رئیس قوه قضائیه، دفتر معاون اول رئیس‌جمهور، دبیرخانه مجمع تشخیص مصلحت نظام، معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس‌جمهور، معاونت توسعه مدیریت و سرمایه انسانی رئیس‌جمهور، معاونت حقوقی رئیس‌جمهور، معاونت امور مجلس رئیس‌جمهور، معاونت اجرایی رئیس‌جمهور، دیوان محاسبات کشور، دیوان عدالت اداری، سازمان پارسی کل کشور، معاونت قوانین مجلس شورای اسلامی، امور تقوین، تفسیح و انتشار قوانین و مقررات، کلیه وزارتخانه‌ها، سازمان‌ها و مؤسسات دولتی، نهادهای انقلاب اسلامی، روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران، دبیرخانه شورای اطلاع‌رسانی دولت و دفتر هیئت دولت ابلاغ می‌شود.

ماده ۴ قانون حمایت از احياء، بهسازی و  
نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری



## دستورالعمل ارزیابی صلاحیت اشخاص

### ماده ۴ قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری

در اجرای ماده ۴ قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، مصوب مجلس شورای اسلامی ایران مورخ ۱۳۸۹/۱۰/۱۲، نحوه ارزیابی صلاحیت فنی، مالی و اجرایی اشخاص حقیقی و حقوقی به منظور به عهده گرفتن قسمتی از اختیارات مجریان طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی (وزارت راه و شهرسازی و شهرداری‌ها) به شرح دستورالعمل پیوست ابلاغ می‌گردد.

#### ماده (۱) تعاریف

اصطلاحات و مفاهیمی بر اساس تعابیر ذیل در این دستورالعمل بکار رفته است:

#### الف- محدوده‌های هدف بازآفرینی شهری

محدوده‌های نیازمند احیاء، بهسازی و نوسازی واقع در محدوده تاریخی شهرها، پهنه‌های نابسامان میانی شهرها که حاصل ساخت‌وساز دهه‌های اخیر هستند، پهنه‌های شهری با پیشینه روستایی که در اثر گسترش بی‌رویه شهرها در عرصه کنونی شهر ادغام شده‌اند و سکونتگاه‌های غیررسمی که در محدوده شهرها قرار دارند، هدف برنامه‌های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری می‌باشد. که توسط شرکت عمران و بهسازی شهری ایران تعیین و به تصویب ستاد استانی بازآفرینی شهری و مراجع ذیربط می‌رسد و در آنها عمدتاً:

- درآمد سرانه ساکنان کمتر از میانگین شهر و نرخ بیکاری بالاتر از آن است؛

- واحدهای مسکونی کم‌دوام و تراکم نفر در واحد مسکونی بالاتر از میانگین شهری است و دچار مشکلات محیط زیستی بسیار می‌باشند؛

- میزان برخورداری و دسترسی ساکنان به خدمات شهری و وضعیت زیرساخت‌های شهری نامناسب است؛

- بالا بودن ناهنجاری‌های اجتماعی و زمینه بروز آن نسبت به میانگین شهری مشهود است؛

- هویت تاریخی و فرهنگی مورد بی توجهی قرار گرفته، شأن و منزلت اجتماعی در این نواحی کاهش یافته و این مسأله منجر به جایگزینی سایر اقشار گردیده است.

این محدوده‌ها شامل بافت های تاریخی، بافت های ناکارآمد میانی، روستاهای الحاق شده به شهر، کاربری های نامتجانس (ناهمگون) شهری و سکونتگاه های غیررسمی را شامل می شود.

### ب- طرح های احیاء، بهسازی و نوسازی (بازآفرینی شهری)

طرح هایی هستند که به منظور تحقق چشم انداز و اهداف سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری، بر اساس تقاضای واقعی ساکنان و به فراخور ویژگی های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی به منظور بهبود کیفیت زندگی، تقویت و ارتقای هویت محدوده ها و محله های هدف تهیه می شود. در این طرح ها با اجتناب از برنامه ریزی و طراحی مداخلات گسترده که منجر به از هم گسیختگی بافت کالبدی، اجتماعی و اقتصادی محلات و جابجایی گسترده ساکنان محدوده های هدف شود، سیاست گذاری و برنامه ریزی برای محدوده ها و محله های هدف با رویکرد شهرنگر صورت می گیرد و نیازهای ساکنان بر اساس تقاضای واقعی و اولویت بندی آنها احصاء و با رویکرد برنامه ریزی مشارکتی، برنامه توسعه محدوده ها و محلات هدف تهیه میشود.

### پ- اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع ماده ۴ (کارگزار)

اشخاص حقیقی و حقوقی غیر دولتی که پس از تعیین صلاحیت به موجب مفاد این دستورالعمل وظایف محول شده را به منظور تحقق اهداف، اصول، راهبردها و سیاست های سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری با همکاری نهادهای محلی به عهده می گیرند. این اشخاص عبارتند از:

#### - اشخاص حقوقی غیر دولتی:

شرکت ها، موسسات و نهادهایی که سهام دولت اعم از وزارتخانه ها، سازمان ها و شرکت های دولتی در آنها ۵۰ درصد و کمتر باشد.

#### - اشخاص حقیقی غیردولتی:

افرادی که هیچ گونه رابطه استخدامی با دولت اعم از وزارتخانه ها، موسسات و شرکت های دولتی و شهرداری ها و شرکت های تابعه آن نداشته و در حال حاضر شاغل

در دستگاه های مزبور نباشند.

### ت- صلاحیت:

عبارت از توانایی مدیریت امور اجتماعی؛ توانمندسازی، مالی - اقتصادی، فنی و اجرایی مطابق معیارهای تدوین شده در این دستورالعمل است.

### ث- دستگاه ارزیابی کننده:

شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، وابسته به وزارت راه و شهرسازی می باشد.

### ج- رتبه صلاحیت:

عددی است که بیانگر توانایی و مهارت کارگزار و حدود وظایف و اختیارات قابل واگذاری به وی در انجام موضوع این دستورالعمل می باشد و مطابق ماده ۴ تعیین می شود.

### چ- گواهی صلاحیت:

گواهی نامه ای که توسط دستگاه ارزیابی کننده به متقاضی واجد شرایط در چارچوب این دستورالعمل و با اعتبار یک ساله (از زمان صدور)، اعطا می شود.

### ماده ۲) حدود وظایف

مجموعه وظایفی را شامل می شود که شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران و یا شهرداری ها می توانند به اشخاص دارای صلاحیت واگذار نمایند. این وظایف متناسب با رتبه صلاحیت اشخاص و نیز متناسب با نیاز محدوده ها و محله های هدف در سه بخش به شرح زیر تقسیم می شود:

#### الف- وظایف اجتماعی - توانمندسازی:

۱. ظرفیت سازی برای شکل گیری نهادهای محلی اعم از نهادهای مردمی و سازندگان محلی؛

۲. مدیریت کلیه امور مربوط به آموزش، ترویج و اطلاع رسانی، آگاهی بخشی حقوق شهروندی، تهیه پیوست های اجتماعی، اقتصادی، محیط زیستی و فنی پروژه ها؛

۳. مستندسازی؛ راهبری و مدیریت تهیه طرح در مقیاس های مختلف و تعریف پروژه های مختلف الگوسازی و محرک توسعه و جلب مشارکت تمامی ذی نفعان و ذی نفوذان در اجرای طرح.

**ب- فنی و مدیریت اجرا:**

مدیریت کلیه امور مربوط به پیمان سپاری، نظارت بر ساخت و سازهای واقع در محدوده ها و محله های هدف، طراحی و هدایت فرآیندهای مرتبط با ساخت و ساز (صدور پروانه، تجمیع، بخشودگی و ...)، بررسی صورت وضعیت های اجرایی و پایش اقدامات انجام شده است.

**پ- وظایف مالی - اقتصادی و حقوقی:**

مدیریت کلیه امور مربوط به تأمین و تجهیز منابع مالی، بازاریابی و مدیریت فروش املاک و مستقالات، انجام مطالعات ارزیابی های اقتصادی و بازار سنجی پروژه ها و انجام امور ثبتی، حقوقی و املاک را دربر می گیرد.

**ماده ۳) نحوه نظارت بر اقدامات**

بر اساس دستورالعمل اجرایی طبق تبصره ۴ این آیین نامه اجرا می شود.

**ماده ۴) تعیین صلاحیت اشخاص حقیقی و حقوقی**

معیارهای تعیین صلاحیت اشخاص حقیقی و حقوقی عبارتند از:

**الف- توانایی فنی و تخصصی**

**ب- توانایی اجرایی و مدیریتی**

**پ- توانایی مالی ، سرمایه گذاری و تجهیز منابع**

**ت- دارا بودن ساختار تشکیلاتی و سازمان اجرایی**

**ث- سوابق مرتبط**

الف		ب		تخصصی	
ردیف	شرح	ردیف	شرح	ردیف	شرح
۱	کارشناس معماری، مهندسی	۱	تخصص معماری	۱	کارشناس معماری
۲	مهندسین مشاور	۲	تخصص عمران	۲	کارشناس عمران
۳	کارشناسان تخصصی	۳	تخصص مکانیک	۳	کارشناس مکانیک
۴	کارشناسان تخصصی	۴	تخصص برق	۴	کارشناس برق
۵	کارشناسان تخصصی	۵	تخصص سازه	۵	کارشناس سازه
۶	کارشناسان تخصصی	۶	تخصص ترابری	۶	کارشناس ترابری
۷	کارشناسان تخصصی	۷	تخصص محیط زیست	۷	کارشناس محیط زیست
۸	کارشناسان تخصصی	۸	تخصص ایمنی	۸	کارشناس ایمنی
۹	کارشناسان تخصصی	۹	تخصص حقوقی	۹	کارشناس حقوقی
۱۰	کارشناسان تخصصی	۱۰	تخصص مالی	۱۰	کارشناس مالی

۱- حداقل ۱۰ سال سابقه اجرایی در زمینه تخصصی مربوطه  
۲- حداقل ۵ سال سابقه اجرایی در زمینه تخصصی مربوطه  
۳- حداقل ۳ سال سابقه اجرایی در زمینه تخصصی مربوطه  
۴- حداقل ۲ سال سابقه اجرایی در زمینه تخصصی مربوطه  
۵- حداقل ۱ سال سابقه اجرایی در زمینه تخصصی مربوطه  
۶- حداقل ۱ سال سابقه اجرایی در زمینه تخصصی مربوطه  
۷- حداقل ۱ سال سابقه اجرایی در زمینه تخصصی مربوطه  
۸- حداقل ۱ سال سابقه اجرایی در زمینه تخصصی مربوطه  
۹- حداقل ۱ سال سابقه اجرایی در زمینه تخصصی مربوطه  
۱۰- حداقل ۱ سال سابقه اجرایی در زمینه تخصصی مربوطه

ب		ت	
ردیف	شرح	ردیف	شرح
۱	تخصص معماری	۱	تخصص معماری
۲	تخصص عمران	۲	تخصص عمران
۳	تخصص مکانیک	۳	تخصص مکانیک
۴	تخصص برق	۴	تخصص برق
۵	تخصص سازه	۵	تخصص سازه
۶	تخصص ترابری	۶	تخصص ترابری
۷	تخصص محیط زیست	۷	تخصص محیط زیست
۸	تخصص ایمنی	۸	تخصص ایمنی
۹	تخصص حقوقی	۹	تخصص حقوقی
۱۰	تخصص مالی	۱۰	تخصص مالی

۱- حداقل ۱۰ سال سابقه اجرایی در زمینه تخصصی مربوطه  
۲- حداقل ۵ سال سابقه اجرایی در زمینه تخصصی مربوطه  
۳- حداقل ۳ سال سابقه اجرایی در زمینه تخصصی مربوطه  
۴- حداقل ۲ سال سابقه اجرایی در زمینه تخصصی مربوطه  
۵- حداقل ۱ سال سابقه اجرایی در زمینه تخصصی مربوطه  
۶- حداقل ۱ سال سابقه اجرایی در زمینه تخصصی مربوطه  
۷- حداقل ۱ سال سابقه اجرایی در زمینه تخصصی مربوطه  
۸- حداقل ۱ سال سابقه اجرایی در زمینه تخصصی مربوطه  
۹- حداقل ۱ سال سابقه اجرایی در زمینه تخصصی مربوطه  
۱۰- حداقل ۱ سال سابقه اجرایی در زمینه تخصصی مربوطه

ت	
ردیف	شرح
۱	تخصص معماری
۲	تخصص عمران
۳	تخصص مکانیک
۴	تخصص برق
۵	تخصص سازه
۶	تخصص ترابری
۷	تخصص محیط زیست
۸	تخصص ایمنی
۹	تخصص حقوقی
۱۰	تخصص مالی

۱- حداقل ۱۰ سال سابقه اجرایی در زمینه تخصصی مربوطه  
۲- حداقل ۵ سال سابقه اجرایی در زمینه تخصصی مربوطه  
۳- حداقل ۳ سال سابقه اجرایی در زمینه تخصصی مربوطه  
۴- حداقل ۲ سال سابقه اجرایی در زمینه تخصصی مربوطه  
۵- حداقل ۱ سال سابقه اجرایی در زمینه تخصصی مربوطه  
۶- حداقل ۱ سال سابقه اجرایی در زمینه تخصصی مربوطه  
۷- حداقل ۱ سال سابقه اجرایی در زمینه تخصصی مربوطه  
۸- حداقل ۱ سال سابقه اجرایی در زمینه تخصصی مربوطه  
۹- حداقل ۱ سال سابقه اجرایی در زمینه تخصصی مربوطه  
۱۰- حداقل ۱ سال سابقه اجرایی در زمینه تخصصی مربوطه

## رتبه‌بندی کارگزاران

پایه ۱	پایه ۲	پایه ۳	پایه ۴	پایه ۵	صلاحیت قابل اخذ
۸۰-۱۰۰	۷۰-۸۰	۶۰-۷۰	۵۰-۶۰	۴۰-۵۰	امتیازهای کسب شده

حداقل امتیاز مورد نیاز جهت اخذ صلاحیت ۴۰ امتیاز است.

■ تبصره ۱) سقف ریالی قراردادهای سالانه کارگزاران در هر پایه به شرح ذیل می‌باشد:

- پایه ۵: تا ۲.۵ میلیارد ریال

- پایه ۴: تا ۵ میلیارد ریال

- پایه ۳: تا ۷ میلیارد ریال

- پایه ۲: تا ۱۵ میلیارد ریال

- پایه ۱: تا ۱۵ میلیارد ریال و بالاتر

حداکثر پایه قابل احراز برای متقاضیان حقیقی، پایه (۴) می‌باشد.

## ماده ۵) ساز و کار ارزیابی صلاحیت

تایید نهایی امتیازات اشخاص حقوقی توسط کمیته ارزیابی و تعیین صلاحیت ستادی و استانی متشکل از اعضاء زیر صورت می‌پذیرد.

### الف - کمیته ستادی:

۱. معاونت فنی و نظارت سازمان (رئیس کمیته)

۲. مدیرکل دفتر راهبری و هدایت طرح‌های بازآفرینی (دبیر کمیته)

۳. مدیرکل دفتر طرح، برنامه و بودجه

۴. مدیرکل دفتر مطالعات کاربردی و امور ترویجی

۵. مدیرکل املاک و امور حقوقی

کمیته ستادی علاوه بر ارزیابی موردی و خاص متقاضیان پایه یک وظیفه نظارت بر

حسن اجرای امور در کمیته‌های استانی را به عهده دارد. در هر صورت تشکیل تمامی پرونده‌های متقاضیان و پاسخگویی به آنها به عهده دبیرخانه کمیته استانی خواهد بود.

### ب - کمیته استانی:

۱. مدیرکل راه و شهرسازی (رئیس کمیته)

۲. رئیس اداره عمران و بهسازی شهری (عضو و دبیر کمیته)

۳. مدیرکل دفتر فنی استانداری

■ تبصره ۲) حضور مدیر حراست در جلسات کمیته استانی به عنوان ناظر بدون حق رأی الزامی می‌باشد.

■ تبصره ۳) تصمیمات کمیته ستادی و استانی با اکثریت آراء اتخاذ می‌شود و جلسه با حضور نصف + یک عضو کمیته رسمیت خواهد داشت.

■ تبصره ۴) آئین‌نامه داخلی نحوه تشکیل و اداره کمیته‌های ستادی و استانی ظرف مدت یک‌ماه تهیه و به تصویب هیات مدیره سازمان خواهد رسید.

اشخاص حقوقی فعال در محدوده‌ها و محله‌های هدف برنامه‌های بازآفرینی پایدار شهری در صورت نیاز به استفاده از ظرفیت‌های موجود در قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، لازم است وضعیت خود را با شرایط این دستورالعمل تطبیق داده و گواهی‌نامه صلاحیت دریافت نمایند.

اعطای گواهی صلاحیت، هیچ‌گونه تعهدی برای مجریان (وزارت راه و شهرسازی و شهرداری‌ها) ایجاد نخواهد کرد و مجریان طرح‌ها می‌توانند با رعایت قوانین و مقررات مربوط قسمتی از اختیارات خود را به اشخاص موضوع این دستورالعمل واگذار نمایند.

■ تبصره ۵) هرگونه اصلاح در این دستورالعمل با پیشنهاد کمیته ارزیابی و تعیین صلاحیت ستادی و با تصویب هیات مدیره شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، خواهد بود.

این دستورالعمل در ۵ ماده و ۵ تبصره در جلسه مورخ ۱۳۹۳/۱۲/۱۰ هیات مدیره شرکت عمران و بهسازی شهری ایران به تصویب رسید و از تاریخ مذکور لازم الاجرا است.









وزارت راه و شهرسازی  
شرکت عمران و بهسازی شهری ایران  
(مادر تخصصی)

# مجموعه قوانین و مقررات بازآفرینی شهری پایدار

قوانین، آیین نامه ها، بخش نامه ها و  
دستورالعمل های بهسازی، نوسازی  
و توانمندسازی بافت های هدف

مجموعه قوانین و مقررات بازآفرینی شهری پایدار



وزارت راه و شهرسازی  
شرکت عمران و بهسازی شهری ایران  
(مادر تخصصی)

وب سایت:  
[www.udrc.ir](http://www.udrc.ir)