

به نام خالق یکتا



وزارت راه و شهرسازی
شرکت بازآفرینی شهری ایران



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی

جهت ارائه در ستاد ملی بازآفرینی شهری پایدار
۸ خرداد ۱۳۹۷

آیین نامه اجرایی

برنامه ملی بازآفرینی شهری پایدار

مصوب ۳۰ اردیبهشت ۱۳۹۷ هیات محترم وزیران

رسالة الروح من الروح

مقدمه

• طبق بند (الف) ماده ۵۹ قانون برنامه ششم توسعه، برنامه ملی بازآفرینی شهری برای نوسازی سالانه ۲۷۰ محله هدف توسط وزارت راه و شهرسازی و سایر دستگاه‌های درگیر مانند شهرداری‌ها و وزارت کشور تدوین و در ستادهای ملی بازآفرینی شهری پایدار بحث و بررسی گردید.

• در تاریخ ۱۹ بهمن ۱۳۹۶ در سی و نهمین جلسه ستاد ملی که با حضور رئیس جمهور محترم و مقام عالی وزارت راه و شهرسازی تشکیل گردید، برنامه ملی بازآفرینی شهری به تصویب رسید و توسط رئیس جمهور محترم به تمام دستگاه‌های عضو ستاد ابلاغ گردید.

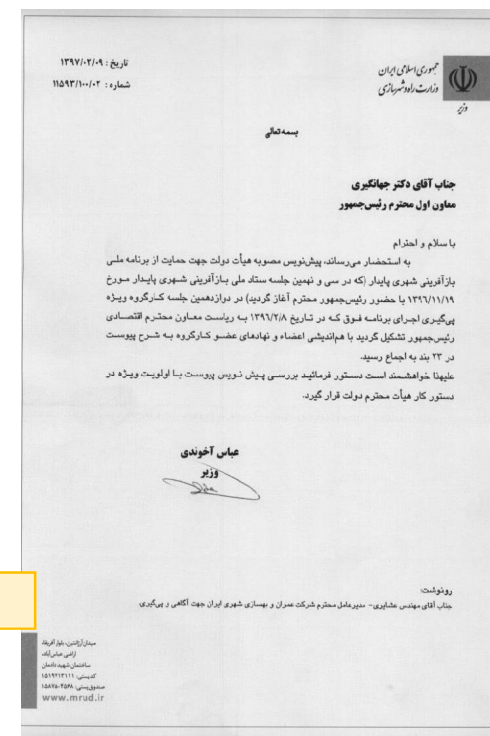
در این جلسه پنج درخواست از سوی مقام عالی وزارت راه و شهرسازی از رئیس جمهور محترم مطرح گردید، و مقرر شد این درخواستها در کارگروه ویژه پیگیری تحقق طرح امید برنامه ملی بازآفرینی شهری پایدار پیگیری گردد.





اقدامات حمایتی از برنامه

- تصویب دستورالعمل حمایت از توسعه گران = ۱۰۰٪
- کاهش سود تسهیلات مسکن یکم در بافت‌های فرسوده از ۸ به ۶ درصد = ۱۰۰٪
- اجرای ماده (۶) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن = ۳۵٪
- حذف هزینه‌های غیرساختمانی = ۱۵٪
- سمت دهی منابع مالی دستگاههای عضو ستاد ملی بازآفرینی شهری پایدار به محدوده‌ها و محلات هدف برنامه = اولویت به دستگاه‌ها ابلاغ گردید.



بنا به درخواست شماره ۱۱۵۹۳/۱۰۰/۰۲ مورخ ۱۳۹۷/۰۲/۰۹ مقام عالی وزارت راه و شهرسازی، در جلسه روز یکشنبه هیات محترم وزیران (۰۲/۳۰) که به ریاست جناب آقای دکتر روحانی تشکیل گردید تصویب نامه ۲۱ بندی با عنوان **آیین نامه اجرایی برنامه ملی باز آفرینی شهری پایدار** که در ۱۳ جلسه متوالی کارگروه ویژه پیگیری برنامه ملی با تشریک مساعی دستگاههای عضو کارگروه تهیه و تدقیق گردیده، طرح و تصویب شد.

طرح های بازآفرینی شهری پایدار در محدوده اراضی دارای مالکیت خصوصی

طرح های بازآفرینی شهری پایدار با استفاده از اراضی دولتی

سایر مشوق ها جهت تسهیل در فرآیند بازآفرینی شهری پایدار

- متن نهایی تصویب نامه تنظیم شده شامل ۲۱ بند است.

- این تصویب نامه شامل سه بخش کلی است.

ماده ۱ : تعاریف

بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری

طرح‌ها و برنامه‌های بازآفرینی شهری پایدار (طرح‌ها و برنامه‌های احیاء، بهسازی، و نوسازی)

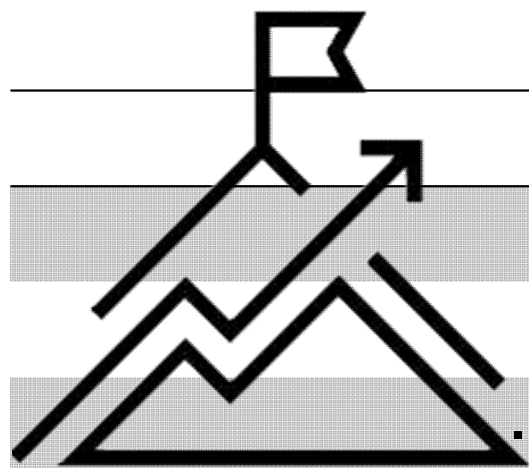
خدمات زیربنایی و روبنایی

نهاد توسعه‌گر

اراضی دولتی مشمول طرح

شرکت بازآفرینی شهری ایران - دبیرخانه ستاد ملی بازآفرینی شهری پایدار

ماده ۲: اهداف و ماموریت‌های طرح‌ها و برنامه‌های بازآفرینی شهری پایدار



ماموریت نخست: ارتقای کیفی فضاهای عمومی و زیرساخت‌های محلات.

ماموریت دوم: توسعه و تجهیز خدمات روبنایی.

ماموریت سوم: بهسازی، نوسازی، و مقاوم‌سازی مسکن.

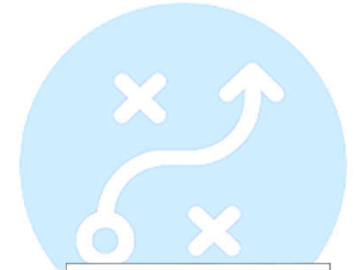
ماموریت چهارم: توان‌افزایی اجتماعی، اقتصادی، و نهادی ساکنین محله.

این طرح‌ها و برنامه‌ها توسط شرکت و یا شهرداری مربوطه تهیه و پس از تایید ستادهای بازآفرینی شهری پایدار در صورت مغایرت با طرح‌های جامع و تفصیلی شهر، برای تصویب به کمیسیون‌های موضوع ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ارسال می‌گردد.

ماده ۲: اهداف و مأموریت‌های طرح‌ها و برنامه‌های باز آفرینی شهری پایدار

- **تبصره ۱:** طرح‌ها و برنامه‌های مربوط به مناطق شهری فاقد طرح جامع و تفصیلی باید به تصویب کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برسد.
- **تبصره ۲:** طرح‌ها و برنامه‌های مذکور باید به گونه ای تهیه شوند که منجر به افزایش سرانه های خدمات زیربنایی و روبنایی در محدوده محلات دارای بافت فرسوده و ناکارآمد شهری گردند.
- **تبصره ۳:** ارزیابی مالی و اقتصادی طرح‌ها و برنامه‌ها می بایست دربرگیرنده برآورد بار مالی و هزینه‌های اجرای طرح و برنامه باشد.

ماده ۳: اصول



اصول طرح‌ها و برنامه‌های بازآفرینی شهری پایدار

اصل نخست: نیازسنجی و مکان‌یابی در راستای توسعه خدمات محله‌ای و مطابق با سیاست‌های بازآفرینی و سند ملی بازآفرینی شهری پایدار

اصل دوم: بهره‌برداری صحیح از منابع انرژی با توجه ویژه به تنوع اقلیمی سرزمین

اصل سوم: توجه به الگوهای معماری و روش‌های ساخت بومی منطقه

اصل چهارم: توجه به راهکارهای بومی در تلفیق با امکانات و فن‌آوری‌های موجود

اصل پنجم: هم‌پیوندی با زمینه در ابعاد کالبدی، محیطی، اجتماعی، اقتصادی، و فرهنگی

ماده ۴: مدیریت طرح‌ها و برنامه‌های بازآفرینی شهری پایدار

مدیریت و راهبری اجرای طرح‌ها و برنامه‌های بازآفرینی شهری پایدار در صورت تهیه طرح توسط شرکت و یا شهرداری‌ها بر عهده آنها خواهد بود.

• **تبصره:** شرکت و شهرداری‌ها می‌توانند تهیه طرح پروژه‌های بازآفرینی را به توسعه‌گران واگذار نمایند.

ماده ۵: خدمات زیربنایی و روبنایی، یارانه سود تسهیلات بانکی

ساخت و ودیعه اسکان موقت

به منظور اجرایی شدن طرح‌ها و برنامه‌های بازآفرینی شهری پایدار مصوب، سازمان برنامه و بودجه موظف است منابع لازم برای الف- خدمات زیربنایی و روبنایی ب- وجوه اداره شده و یا یارانه سود تسهیلات مورد نیاز برای ارائه تسهیلات ساخت مسکن و پرداخت ودیعه اسکان موقت را در لایحه بودجه سنواتی پیش بینی، تامین و تخصیص نماید.

• **تبصره ۱:** به منظور مدیریت متمرکز منابع حمایتی در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، منابع مذکور بر اساس تبادل موافقتنامه بین سازمان برنامه و بودجه و شرکت، در اختیار شرکت قرار می‌گیرد.

• **تبصره ۲:** تامین ۳۰ درصد از منابع مالی مورد نیاز برای تعریض معابر، اصلاح هندسی، تامین فضای سبز جدید، جمع‌آوری و دفع آب‌های سطحی و آزادسازی اراضی برای موارد ذکر شده در طرح‌ها و برنامه‌های بازآفرینی شهری پایدار بر عهده شهرداری‌ها و ۷۰ درصد بر عهده دولت است. در صورت تامین اعتبار این بخش از منابع مورد نیاز توسط شهرداری‌ها، مابقی منابع مورد نیاز متناسباً و همزمان از محل اعتبارات مصوب مربوط توسط دولت تامین می‌گردد.

ماده ۶: اصلاحات مواد ۴۲ و ۴۶ آیین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

بند ۲ ماده ۴۲ به شرح ذیل اصلاح می شود:

برای اجرای پروژه‌های الگوی نوسازی در احداث مسکن از محل اراضی بند (۱) ماده (۴۳) این آیین نامه و اراضی در اختیار، واگذاری زمین به شکل فروش به قیمت کارشناسی روز بر اساس اعلام کارشناس رسمی با تقسیط حداکثر پنج سال یا به شکل اجاره به شرط تملیک یا مطابق ماده (۱۰) این آیین نامه به مجریان طرح‌ها و متقاضیان واجد شرایط مطابق دستورالعملی که توسط وزارت راه و شهرسازی (شرکت بازآفرینی شهری ایران) ابلاغ خواهد شد، صورت می پذیرد.

ماده ۶: اصلاحات مواد ۴۲ و ۴۶ آیین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

تبصره ۳ ماده ۴۶ به شرح ذیل اصلاح می شود:

معادل صددرصد (۱۰۰٪) تخفیف های اعمال شده هزینه های عوارض صدور پروانه و تراکم ساختمانی مجاز پروژه های واقع در محدوده ها و محلات هدف ناشی از قانون با اعلام وزارت راه و شهرسازی (شرکت بازآفرینی شهری ایران) توسط سازمان برنامه و بودجه در لوایح بودجه سنواتی کل کشور منظور و در اختیار وزارت کشور (سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور) جهت پرداخت به شهرداری های مشمول قرار می گیرد. شهرداری ها مکلفند، علاوه بر سایر منابع تخصیصی سالیانه، اعتبارات ناشی از این امر را با هماهنگی وزارت راه و شهرسازی (شرکت بازآفرینی شهری ایران) صرفاً به محدوده ها و محلات هدف بازآفرینی مصوب ستاد ملی بازآفرینی شهری پایدار اختصاص دهند.

ماده ۷: کاهش نسبت‌های الزام آور بانک‌ها جهت حصول اطمینان از تامین منابع مالی مورد نیاز پروژه از محل حقوق صاحبان سهام و کل دارایی‌های توسعه‌گران از ۲۵٪ به ۲۰٪ در زمان اخذ تسهیلات بانکی

درصدهای تعیین شده در جزءهای (۳) و (۴) بند (ج) تصمیم‌نامه شماره ۸۴۵۷۰/۵۰۵۸۲ مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۶ هیات وزیران در خصوص نهادهای توسعه‌گر به ۲۰ درصد کاهش می‌یابد.

توضیحات

جزءهای (۳) و (۴) بند (ج) تصمیم‌نامه شماره ۸۴۵۷۰/۵۰۵۸۲ مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۶ هیات وزیران

۳- الزام بانک‌ها به کسب اطمینان از تامین حداقل بیست و پنج درصد از منابع مالی مورد نیاز پروژه‌های سرمایه‌گذاری از محل حقوق صاحبان سهام.

۴- الزام بانک‌ها به کسب اطمینان از تامین حداقل بیست و پنج درصد کل دارایی‌های شرکت‌ها در زمان اخذ تسهیلات توسط حقوق صاحبان شرکت با احتساب تسهیلات اعطایی.

ماده ۸: دبیرخانه ستاد ملی بازآفرینی شهری پایدار برنامه سال آتی خود را حداکثر تا پایان مهرماه هر سال به سازمان برنامه و بودجه کشور اعلام می‌نماید.

ماده ۹: به منظور تسریع در نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و در راستای اجرای ماده (۶) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و ماده (۴۳) آیین‌نامه اجرایی این قانون، حسب درخواست وزارت راه و شهرسازی (شرکت)، کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی و شرکت‌های دولتی که ۱۰۰٪ سهام آن‌ها متعلق به دولت است مکلفند نسبت به واگذاری رایگان اراضی در اختیار خود در محدوده‌ها و محلات دارای بافت فرسوده و ناکارآمد شهری به وزارت راه و شهرسازی (شرکت) اقدام نمایند. شرکت موظف است با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نسبت به شناسایی اراضی موضوع این ماده اقدام لازم را بعمل آورد. ستادهای استانی بازآفرینی شهری پایدار به ریاست استانداران در خصوص تعیین تکلیف انتقال اراضی دولتی برای اجرای برنامه ملی بازآفرینی شهری پایدار تصمیم‌گیری نموده و موظف‌اند هر شش ماه گزارش اقدامات مربوطه را به دبیرخانه ستاد ملی بازآفرینی شهری پایدار ارائه نمایند.

ماده ۱۰: شرکت موظف است از طریق فراخوان عمومی نسبت به انتخاب توسعه‌گر ذیصلاح و عقد قرارداد مشارکت در ساخت یا برای معوض با مالکین همان محله اقدام نماید.

تبصره ۱: در صورت انتخاب نهاد توسعه‌گر تهیه طرح پروژه بعهده وی خواهد بود.

تبصره ۲: طرح‌ها و برنامه‌های موضوع این ماده باید به تصویب ستاد استانی بازآفرینی شهری پایدار برسد.

تبصره ۳: طرح‌ها و برنامه‌های موضوع این ماده، در صورت عدم وجود طرح‌های جامع و تفصیلی شهر و یا مغایرت با طرح‌های جامع و تفصیلی شهر، باید به تصویب کمیسیون‌های موضوع ماده پنج قانون تاسیس شورای عالی معماری و شهرسازی برسد.

تبصره ۴: ظرف دو ماه از تصویب و ابلاغ این تصویب‌نامه، دستورالعمل‌های مقتضی و قراردادهای تیپ توسعه‌گران موضوع این تصویب‌نامه توسط معاونت حقوقی رئیس جمهور با همکاری وزارت راه و شهرسازی (شرکت) تهیه و ابلاغ می‌گردد.

ماده ۱۱: شرکت موظف است، پس از تحویل اراضی موضوع ماده ۹ این تصویب‌نامه و انتخاب توسعه‌گر ذیصلاح، حداکثر ظرف مدت پانزده روز زمین را برای اجرای طرح‌ها و برنامه‌های بازآفرینی شهری پایدار مصوب در اختیار نهاد توسعه‌گر قرار دهد.

ماده ۱۲: شرکت موظف است تمام سهم خود از طرح‌ها و برنامه‌های موضوع ماده ۱۰ را از طریق معاوضه با اراضی و املاک صاحبان حق در محلات دارای بافت فرسوده و ناکارآمد شهری، صرف تامین زمین‌های جدید برای ادامه طرح‌ها و برنامه‌های موضوع ماده مذکور نماید.

ماده ۱۳: کلیه دستگاه‌های اجرایی ذیربط موظفند:

الف- خدمات زیربنایی مورد نیاز طرح‌ها و برنامه‌های موضوع ماده‌های ۲ و ۱۰ را تا پایان زمان اجرای طرح و برنامه تامین نمایند.

ب- خدمات روبنایی مورد نیاز طرح‌ها و برنامه‌های موضوع ماده‌های ۲ و ۱۰ (به استثنای فضای سبز) را با تخصیص زمین بر اساس برنامه زمانبندی مصوب طرح و برنامه، تامین نمایند.

ماده ۱۴: شهرداری‌ها مکلفند پروانه ساختمانی برای پروژه‌های بازآفرینی شهری پایدار با استفاده از اراضی دولتی را بر اساس صورتجلسه واگذاری زمین (به شرکت، شهرداری‌ها، و یا بنیاد مسکن) و به صورت خارج از نوبت صادر نمایند. صدور پایانکار منوط به انتقال سند مالکیت است.

ماده ۱۵: در صورت تامین زمین از سوی شهرداری‌ها و یا بنیاد مسکن انقلاب اسلامی برای اجرای طرح‌ها و برنامه‌های این تصویب‌نامه، از اختیارات و مسئولیت‌های شرکت در این خصوص و مشوق‌های پیش‌بینی‌شده در این تصویب‌نامه، برخوردار خواهند شد.

تبصره: این اختیارات و مسئولیت‌ها شامل احراز صلاحیت نهادهای توسعه‌گر نمی‌شود و حسب ماده ۴ قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، ارزیابی و احراز صلاحیت نهادهای توسعه‌گر همچنان بعهده شرکت است.

ماده ۱۶: سمت دهی منابع مالی دستگاههای اجرایی به محدوده‌ها و محلات هدف

در اجرای بند الف ماده (۵۹) قانون برنامه ششم توسعه، کلیه دستگاههای عضو ستاد ملی بازآفرینی شهری پایدار موظفند در تخصیص اعتبارات بودجه های سنواتی مربوط به فعالیت‌های خود در شهرها اولویت را به برنامه اجرایی بازآفرینی محدوده‌ها و محلات هدف، اختصاص دهند. سازمان برنامه و بودجه کشور و شورای برنامه ریزی و توسعه استان‌ها موظفند سهم اعتبارات برنامه‌های اجرایی هر دستگاه را در موافقتنامه های متبادله با دستگاه مربوطه درج و ابلاغ نمایند. همچنین دستگاههای یاد شده مکلفند هر شش ماه گزارش اقدامات برنامه‌های اجرایی در محدوده‌ها و محلات هدف را به دبیرخانه ستاد ملی بازآفرینی شهری پایدار ارائه نمایند.

ماده ۱۷: تسهیلات سمت عرضه

میزان سقف تسهیلات مشارکت مدنی دوره ساخت و ودیعه اسکان موقت در اراضی مشمول این طرح‌ها و برنامه‌های موضوع این تصویب‌نامه بر اساس تصویب‌نامه شماره ۹۰۴۵۳/ت/۵۱۱۶۶ هـ مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۸ به ترتیب در کلانشهرها به ازای هر واحد مسکونی تولید شده پانصد میلیون و دویست میلیون ریال و در سایر شهرها چهارصد میلیون و یکصد و پنجاه میلیون ریال تعیین می‌گردد.

تبصره ۱: بانک مرکزی موظف است ظرف یکماه از تاریخ ابلاغ این تصویب‌نامه، نسبت به معرفی بانک‌های عامل جهت اعطای تسهیلات ساخت مورد نیاز طرح‌ها و برنامه‌های موضوع این تصویب‌نامه اقدام نماید.

تبصره ۲: در اجرای ماده ۱۲ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، بانک مرکزی موظف است سالانه نسبت به تعیین سهمیه بانک‌های عامل در خصوص پرداخت تسهیلات قرض الحسنه ودیعه اسکان موقت از محل منابع قرض الحسنه برای متقاضیان نوسازی محدوده‌ها و محلات هدف بازآفرینی با معرفی وزارت راه و شهرسازی (شرکت) اقدام نماید.

تبصره ۳: سازمان برنامه و بودجه کشور مکلف است، وجوه اداره شده را به نحوی تامین نماید که نرخ سود تسهیلات موضوع این ماده به میزان ۵۰ درصد نرخ مصوب شورای عالی پول و اعتبار جهت تسهیلات متناظر تقلیل یابد.

ماده ۱۸: هزینه‌های غیر ساختمانی بعنوان آورده توسعه‌گر جهت اخذ تسهیلات

بانک‌های عامل موضوع تبصره ۱ ماده ۱۷ این تصویب‌نامه، مجازند برای بازآفرینی محدوده‌ها و محلات هدف و انعقاد قرارداد تسهیلات، هزینه‌های غیر ساختمانی، حداکثر ۱۰ درصد از کل سرمایه‌گذاری طرح و برنامه را به عنوان هزینه‌های قابل قبول تسهیلات بپذیرند.

ماده ۱۹: تسهیلات سمت تقاضا

بانک مرکزی موظف است پس از تصویب شورای عالی پول و اعتبار تمهیدات لازم جهت کاهش سود تسهیلات خرید مسکن (صندوق یکم) در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری از ۸ درصد به ۶ درصد را فراهم نماید.

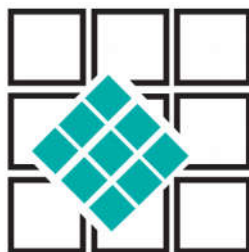
ماده ۲۰: کاهش هزینه‌های غیر ساختمانی

وزارتخانه‌های نیرو و نفت موظف اند با همکاری وزارت راه و شهرسازی (شرکت) نسبت به تدوین دستورالعمل‌های لازم به منظور حذف حقوق انشعابات، اعمال تخفیف حداقل ۵۰٪ و تقسیط الباقی هزینه‌های انشعابات در محدوده بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و تصویب آن در شورای اقتصاد حداکثر ظرف دو ماه پس از ابلاغ این تصویب‌نامه اقدام نمایند..

ماده ۲۱: استفاده از تشویق‌ها، تخفیف‌ها، معافیت‌ها، و تسهیلات مناطق محروم

با ابلاغ این تصویب‌نامه محدوده‌های مصوب بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و موضوع فعالیت‌های این تصویب‌نامه مشمول کلیه تشویق‌ها، معافیت‌ها، و تخفیف‌های مورد عمل در مناطق محروم می‌شوند.

با تشکر از
توجه شما



وزارت راه و شهرسازی
شرکت بازاآفرینی شهری ایران