



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیات وزیران

بسمه تعالی

"با صلوات بر محمد و آل محمد"

وزارت راه و شهرسازی - وزارت کشور - وزارت نیرو - وزارت نفت

وزارت امور اقتصادی و دارایی

سازمان برنامه و بودجه کشور - بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

معاونت حقوقی رییس جمهور - معاونت اقتصادی رییس جمهور

هیئت وزیران در جلسه ۱۳۹۷/۲/۳۰ به پیشنهاد شماره ۱۱۵۹۳/۱۰۰/۰۲ مورخ ۱۳۹۷/۲/۹ وزارت راه و شهرسازی و به استناد اصل یکصد و سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و در اجرای مواد (۵۹)، (۶۱) و (۶۲) قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۹۵ - آیین نامه اجرایی برنامه ملی بازآفرینی شهری پایدار را به شرح زیر تصویب کرد:

### آیین نامه اجرایی برنامه ملی بازآفرینی شهری پایدار

ماده ۱- اصطلاحات زیر در این تصویب نامه در معانی مشروح مربوط به کار می روند:

الف- بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری: مناطقی از شهر که در سالیان گذشته عناصر متشکله آن اعم از تأسیسات روبنایی و زیربنایی، ابنیه، مستحدثات، خیابان ها و دسترسی ها دچار فرسودگی و ناکارآمدی شده و ساکنان آن از مشکلات متعدد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی رنج می برند. نقشه محدوده بافت فرسوده و ناکارآمد شهری براساس شاخص های مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران توسط وزارت راه و شهرسازی (شرکت بازآفرینی شهری ایران) و یا شهرداری ها تهیه و به تصویب کمیسیون های موضوع ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران - مصوب ۱۳۵۱ - و یا ستادهای بازآفرینی شهری پایدار استان و در مورد کلاتشهرها به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده و یا می رسد.

ب- طرح ها و برنامه های بازآفرینی شهری پایدار (طرح ها و برنامه های احیا، بهسازی و نوسازی): طرح ها و برنامه هایی که در چهارچوب طرح های توسعه شهری (اعم از جامع و تفصیلی) در محدوده محلات هدف برنامه های بهسازی و نوسازی شهری و در محلات دارای بافت های فرسوده میانی، سکونت گاه های غیررسمی، محدوده های تاریخی نیازمند احیا، بهسازی و نوسازی، پهنه های شهری با پیشینه روستایی و پهنه های دارای کاربری ناسازگار با کاربری های شهری به منظور بهبود پایداری کالبدی، اقتصادی و اجتماعی این بافت ها با رعایت اصول



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیات وزیران

شهرسازی، فنی و معماری و در بردارنده ارزیابی مالی و اقتصادی تهیه می‌شوند و به تأیید ستادهای بازآفرینی شهری پایدار استان می‌رسند.

پ- خدمات زیربنایی و روبنایی: خدمات زیربنایی شامل شبکه معابر (سواره راه و پیاده راه)، تأسیسات شهری نظیر آب و فاضلاب، برق، گاز، مخابرات و خدمات روبنایی شامل اماکن عمومی از قبیل فضاهای آموزشی، بهداشتی، فرهنگی، ورزشی و فضای سبز مورد نیاز محلات هدف است.

ت- نهاد توسعه‌گر: اشخاص حقیقی و حقوقی غیردولتی دارنده گواهی صلاحیت موضوع ماده (۴) قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری - مصوب ۱۳۸۹ -، به عنوان متولی مدیریت اجرای برنامه‌های بازآفرینی محلات هدف.

ث- اراضی دولتی مشمول طرح: اراضی دارای مالکیت دولتی موضوع ماده (۶) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن - مصوب ۱۳۸۷ - واقع در محلات دارای بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و یا در مجاورت (بلافاصل) آنها.

ج- شرکت: شرکت بازآفرینی شهری ایران - دبیرخانه ستاد ملی بازآفرینی شهری پایدار.

ماده ۲- طرح‌ها و برنامه‌های بازآفرینی شهری پایدار در مقیاس محلات هدف، چهار مأموریت اصلی شامل ارتقای کیفی فضاهای عمومی و زیرساخت‌های محلات، توسعه و تجهیز خدمات روبنایی، بهسازی، نوسازی و مقاوم‌سازی مسکن و توان‌افزایی اجتماعی، اقتصادی، نهادی ساکنین محله را مورد توجه قرار می‌دهند. طرح‌ها و برنامه‌های مذکور توسط شرکت و یا شهرداری مربوط تهیه و پس از تأیید ستادهای بازآفرینی شهری پایدار در صورت مغایرت با طرح‌های جامع و تفصیلی شهر، برای تصویب به کمیسیون‌های موضوع ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ارسال می‌شود.

تبصره ۱- طرح‌ها و برنامه‌های مربوط به مناطق شهری فاقد طرح جامع و تفصیلی باید به تصویب کمیسیون‌های موضوع ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برسد.

تبصره ۲- طرح‌ها و برنامه‌های مذکور باید به گونه‌ای تهیه شوند که منجر به افزایش سرانه‌های خدمات زیربنایی و روبنایی در محدوده محلات دارای بافت فرسوده و ناکارآمد شهری شوند.

تبصره ۳- ارزیابی مالی و اقتصادی طرح‌ها و برنامه‌ها باید دربرگیرنده برآورد بار مالی و هزینه‌های اجرای طرح و برنامه باشد.

ماده ۳- طرح‌ها و برنامه‌های بازآفرینی شهری پایدار و تعریف پروژه‌های مسکن مربوط به آنها باید براساس اصول کلی زیر تهیه و ارائه شوند:

الف- نیازسنجی و مکان‌یابی در راستای توسعه خدمات محله‌ای و مطابق با سیاست‌های بازآفرینی و سند ملی بازآفرینی شهری پایدار

ب- بهره‌برداری صحیح از منابع انرژی با توجه ویژه به تنوع اقلیمی سرزمین



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیأت وزیران

پ- توجه به الگوهای معماری و روش‌های ساخت بومی منطقه  
ت- توجه به راهکارهای بومی در تلفیق با امکانات و فن‌آوری‌های موجود  
ث- هم‌پیوندی با زمینه در ابعاد کالبدی، محیطی، اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی.  
ماده ۴- 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 نهادهای توسعه‌گر واگذار نمایند.

ماده ۵- به منظور اجرایی شدن طرح‌ها و برنامه‌های بازآفرینی شهری پایدار مصوب، سازمان برنامه و بودجه کشور موظف است منابع لازم برای خدمات زیربنایی و روبنایی و وجوه اداره شده و یا یارانه سود تسهیلات مورد نیاز برای ارزیه تسهیلات ساخت مسکن و پرداخت ودیعه اسکان موقت را در لوایح بودجه سنواتی پیش‌بینی، تأمین و تخصیص نماید.  
تبصره ۱- به منظور مدیریت متمرکز منابع حمایتی در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، منابع مذکور براساس تبادل موافقتنامه بین سازمان برنامه و بودجه کشور و شرکت، در اختیار شرکت قرار می‌گیرد.

تبصره ۲- تأمین سی درصد (۳۰٪) از منابع مالی مورد نیاز برای تعریض معابر، اصلاح هندسی، تأمین 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 هفتاد درصد (۷۰٪) بر عهده دولت است. در صورت تأمین اعتبار این بخش از منابع مورد نیاز توسط شهرداری‌ها، مابقی منابع مورد نیاز متناسب و همزمان از محل اعتبارات مصوب مربوط توسط دولت تأمین می‌شود.

ماده ۶- آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن موضوع تصویب‌نامه شماره ۲۴۱۹۸/ت ۴۱۵۲۷ ک مورخ ۱۳۸۸/۲/۷ با اصلاحات بعدی آن به شرح زیر اصلاح می‌شود:

الف- بند (۲) ماده (۴۳) به شرح زیر اصلاح می‌شود:

۲- برای اجرای پروژه‌های الگوی نوسازی در احداث مسکن از محل اراضی بند (۱) ماده (۴۳) این آیین‌نامه 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 آیین‌نامه به مجریان طرح‌ها و متقاضیان واجد شرایط مطابق دستورالعملی که توسط وزارت راه و شهرسازی (شرکت) ابلاغ خواهد شد، صورت می‌پذیرد.

ب- متن زیر به عنوان تبصره (۳) به ماده (۴۶) اضافه می‌شود:

تبصره ۳- معادل صددرصد (۱۰۰٪) تخفیف‌های اعمال شده هزینه‌های عوارض صدور پروانه و تراکم ساختمانی مجاز پروژه‌های واقع در محدوده‌ها و محلات هدف ناشی از قانون با اعلام



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیات وزیران

وزارت راه و شهرسازی (شرکت) توسط سازمان برنامه و بودجه کشور در لوایح بودجه سنواتی منظور و در اختیار وزارت کشور (سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور) جهت پرداخت به شهرداری‌های مشمول قرار می‌گیرد. شهرداری‌ها مکلفند، علاوه بر سایر منابع تخصیصی سالیانه، اعتبارات ناشی از این امر را با هماهنگی وزارت راه و شهرسازی (شرکت) صرفاً به محدوده‌ها و محلات هدف بازآفرینی مصوب ستاد ملی بازآفرینی شهری پایدار اختصاص دهند.

ماده ۷- درصدهای تعیین شده در جزءهای (۳) و (۴) بند (ج) تصمیم‌نامه شماره ۵۰۵۸۲/۸۴۵۷۰ مورخ ۱۳۹۳/۷/۲۶ در خصوص نهادهای توسعه‌گر به بیست درصد (۲۰٪) کاهش می‌یابد.

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 قانون مذکور، حسب درخواست وزارت راه و شهرسازی (شرکت)، کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی و شرکت‌های دولتی که (۱۰۰) درصد 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 به عمل آورد. ستادهای بازآفرینی شهری پایدار استان به ریاست استانداران در خصوص تعیین تکلیف انتقال اراضی دولتی برای اجرای برنامه ملی بازآفرینی شهری پایدار تصمیم‌گیری و موظفند در مقاطع زمانی شش ماهه گزارش اقدامات مربوط را به دبیرخانه ستاد ملی بازآفرینی شهری پایدار ارائه نمایند.

ماده ۱۰- شرکت موظف است از طریق فراخوان عمومی نسبت به انتخاب نهاد توسعه‌گر ذی صلاح 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 به عهده وی خواهد بود.

تبصره ۲- طرح‌ها و برنامه‌های موضوع این ماده باید به تصویب ستاد بازآفرینی شهری پایدار استان مربوط 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 (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برسد.



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیات وزیران

**تبصره ۴-** دستورالعمل‌های لازم و قراردادهای نمونه نهادهای توسعه‌گر موضوع این تصویب‌نامه ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ این تصویب‌نامه توسط معاونت حقوقی رییس جمهور با همکاری وزارت راه و شهرسازی (شرکت) تهیه و ابلاغ می‌شود.

**ماده ۱۱-** شرکت موظف است پس از تحویل اراضی موضوع ماده (۹) این تصویب‌نامه و انتخاب نهاد توسعه‌گر ذی‌صلاح، حداکثر ظرف 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) این تصویب‌نامه را از طریق معاوضه با اراضی و املاک صاحبان حق در محلات دارای بافت فرسوده و ناکارآمد شهری، صرف تأمین 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 بازآفرینی شهری پایدار موضوع مواد (۲) و (۱۰) این تصویب‌نامه را تا پایان زمان اجرای طرح و برنامه تأمین نمایند.

**ب-** خدمات روبنایی مورد نیاز طرح‌ها و برنامه‌های بازآفرینی شهری پایدار موضوع مواد (۲) و (۱۰) (به استثنای فضای سبز) را با تخصیص زمین بر اساس برنامه زمان‌بندی مصوب طرح و برنامه، تأمین نمایند.

**ماده ۱۴-** شهرداری‌ها مکلفند پروانه ساختمانی برای طرح‌ها و برنامه‌های بازآفرینی شهری پایدار با استفاده از اراضی دولتی را بر اساس صورتجلسه واگذاری زمین (به شرکت، شهرداری‌ها، و یا بنیاد مسکن انقلاب اسلامی) و به صورت خارج از نوبت صادر نمایند. صدور پایان کار منوط به انتقال سند مالکیت است.

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

**تبصره-** برخورداری از اختیارات و مسئولیت‌های شرکت شامل احراز صلاحیت نهادهای توسعه‌گر نمی‌شود و طبق ماده (۴) قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، ارزیابی و احراز صلاحیت نهادهای توسعه‌گر همچنان به عهده شرکت است.

**ماده ۱۶-** در اجرای بند (الف) ماده (۵۹) قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۹۵ - کلیه دستگاه‌های عضو ستاد ملی بازآفرینی شهری پایدار موظفند در تخصیص اعتبارات بودجه‌های سنواتی مربوط به فعالیت‌های خود در شهرها اولویت را به برنامه اجرایی بازآفرینی محدوده‌ها و محلات هدف، اختصاص دهند.



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیات وزیران

سازمان برنامه و بودجه کشور و شورای برنامه ریزی و توسعه استانها موظفند سهم اعتبارات برنامه های اجرایی هر دستگاه را در موافقتنامه های متبادله با دستگاه مربوط درج و ابلاغ نمایند. همچنین دستگاه های یادشده مکلفند در مقاطع زمانی شش ماهه گزارش اقدامات برنامه های اجرایی در محدوده ها و محلات هدف را به شرکت (دبیرخانه ستاد ملی بازآفرینی شهری پایدار) ارائه نمایند.

ماده ۱۷- میزان سقف تسهیلات مشارکت مدنی دوره ساخت و ودیعه اسکان موقت در اراضی مشمول طرحها و برنامه های موضوع این تصویب نامه براساس تصویب نامه شماره ۹۰۴۵۳/ت/۱۱۶۶ هـ مورخ ۱۳۹۳/۸/۸ به ترتیب در کلانشهرها به ازای هر واحد مسکونی تولید شده پانصد میلیون (۵۰۰٫۰۰۰٫۰۰۰) ریال و دویست میلیون (۲۰۰٫۰۰۰٫۰۰۰) ریال و در سایر شهرها چهارصد میلیون (۴۰۰٫۰۰۰٫۰۰۰) و یکصد و پنجاه میلیون (۱۵۰٫۰۰۰٫۰۰۰) ریال تعیین می شود.

تبصره ۱- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ این تصویب نامه، نسبت به معرفی بانک های عامل جهت اعطای تسهیلات ساخت مورد نیاز طرحها و برنامه های موضوع این تصویب نامه اقدام نماید.

تبصره ۲- در اجرای ماده (۱۲) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است سالانه نسبت به تعیین سهمیه بانک های عامل در خصوص پرداخت تسهیلات قرض الحسنه و ودیعه اسکان موقت از محل منابع قرض الحسنه برای متقاضیان نوسازی محدوده ها 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 تأمین نماید که نرخ سود تسهیلات موضوع این ماده به میزان پنجاه درصد (۰/۵۰) نرخ مصوب شورای پول و اعتبار جهت تسهیلات متناظر تقلیل یابد.

ماده ۱۸- بانک های عامل موضوع تبصره (۱) ماده (۱۷) این تصویب نامه مجازند برای بازآفرینی محدوده ها و محلات هدف و انعقاد قرارداد تسهیلات، هزینه های غیرساختمانی، حداکثر ده درصد (۰/۱۰) از کل سرمایه گذاری طرح و برنامه را به عنوان هزینه های قابل قبول تسهیلات بپذیرند.

ماده ۱۹- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است پس از تصویب شورای پول و اعتبار تمهیدات لازم جهت کاهش سود تسهیلات خرید مسکن (صندوق یکم) در بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری از هشت درصد (۰/۸) به شش درصد (۰/۶) را فراهم نماید.

ماده ۲۰- وزارتخانه های نیرو و نفت موظفند با همکاری وزارت راه و شهرسازی (شرکت) نسبت به برقراری انشعابات آب، برق و گاز و تقسیط و تخفیف حق و هزینه انشعاب برای یکصد هزار واحد مسکونی (تا سقف سیصد و پنجاه میلیارد (۳۵۰٫۰۰۰٫۰۰۰٫۰۰۰) ریال) در هر سال برای واحدهای

۲۹۹۰۶ / ۵۴۹۶۳ هـ

شماره.....

تاریخ: ۱۰ / ۳ / ۱۳۹۷



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیأت وزیران

اصلی مشمول طرح (تا سال ۱۴۰۰) اقدام کنند. معادل بخشودگی (تخفیف) توسط سازمان برنامه و بودجه کشور به شرکت‌های عهده دار خدمات مربوط تخصیص می‌یابد.  
ماده ۲۱- 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 می‌شود.

اسحاق جهانگیری  
معاون اول رئیس جمهور

رونوشت به دفتر مقام معظم رهبری، دفتر رئیس جمهور، دفتر رئیس قوه قضاییه، دفتر معاون اول رئیس جمهور، دبیرخانه مجمع تشخیص مصلحت نظام، سازمان اداری و استخدامی کشور، معاونت حقوقی رئیس جمهور، معاونت امور مجلس رئیس جمهور، دیوان محاسبات کشور، دیوان عدالت اداری، سازمان بازرسی کل کشور، معاونت قوانین مجلس شورای اسلامی، امور تدوین، تنقیح 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.

وزارت راه و شهرسازی  
نمونه ۲۹۲۴۴ / ۶۹۷۱  
۱۲ / ۳ / ۱۳۹۷  
ورود به حوزه وزارتی