جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

تاریخ:1403/09/24
شماره:
17815/4203/160
پیوست:1

بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقاي دكتر عليرضا زاكاني
شهردار محترم تهران

موضوع:مصوبه آئين نامه اجرايي مشاركت سازمان نوسازي در هزينه‌هاي صدور پروانه و پايانكار پروژه‌هاي تأمين مسكن

سلام عليكم؛

لايحه شماره 10/1112389 مورخ 1402/10/02 جنابعالي در خصوص « آئين نامه اجرايي بند 3 تبصره 16 مصوبه بودجه سال 1402 شهرداري تهران »، در دويست و هشتاد و دومين و دويست و هشتاد و ششمين جلسات رسمي ششمين دوره شوراي اسلامي شهر تهران منعقده در تاريخ هاي چهارم و هجدهم آذرماه سال 1403 مطرح و پس از بحث و بررسي و مذاكرات انجام شده، لايحه مذكور با عنوان « آئين نامه اجرايي مشاركت سازمان نوسازي در هزينه‌هاي صدور پروانه و پايانكار پروژه‌هاي تأمين مسكن » و با لحاظ اصلاحات بعمل آمده مشتمل بر مقدمه ، هفت (7) ماده و دو (2) تبصره با اكثريت آراي موافق (هجده رأي) اعضاي شوراي اسلامي شهر تهران (از نوزده عضو حاضر در جلسه در زمان رأيگيري) به تصويب رسيد كه جهت اقدام ايفاد و ابلاغ مي‌شود.

وفق ماده نودم (90) قانون تشكيلات ، وظايف و انتخابات شوراهاي اسلامي كشور و انتخاب شهرداران مصوب 1375/3/1 و اصلاحات بعدي آن، مصوبه مزبور در صورتي كه تا دوهفته پس از تاريخ ابلاغ مورد اعتراض مسئولين ذيربط قرار نگيرد لازم‌الاجرا خواهد بود. /م 4203

مهدی چمران
رئيس شوراي اسلامي شهر تهران

رونوشت: - رئيس محترم مجمع نمايندگان استان تهران در مجلس شوراي اسلامي جهت استحضار و ابلاغ به نمايندگان محترم مردم تهران .
- فرماندار محترم تهران جهت استحضار.
- اعضاي محترم شوراي اسلامي شهر تهران جهت استحضار .
- رئيس محترم شوراي اسلامي استان تهران جهت استحضار .
- رئيس محترم كميته تنقيح مصوبات جهت استحضار.
-معاون محترم نظارت و پيگيري اداره كل اداري و اجرايي شوراي اسلامي شهر تهران .
- دفتر هيات رئيسه و مصوبات (45/1ل/6 - شناسه : 4203).

شماره : .....
تاریخ : .....
پیوست : .....

جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

مشخصات مصوبه

عنوان:

« آئین نامه اجرایی مشارکت سازمان نوسازی در هزینه‌های صدور پروانه و پایانکار پروژه‌های تأمین مسکن»

(مشتمل بر مقدمه ، هفت (۷) ماده و دو (۲) تبصره)

به انضمام گردش کار تصویب

شناسه مصوبه : ۴۲۰۳

رده‌بندی مصوبه :(۶/۴۰۳/۲۸۶/۳)

مصوب دویست و هشتاد و دومین و دویست و هشتاد و ششمین
جلسات رسمی شورای اسلامی شهر تهران (دوره ششم)
به تاریخ های چهارم و هجدهم آذر ماه
سال ۱۴۰۳

این مصوبه در سامانه جامع مصوبات شورای اسلامی شهر تهران به نشانی http://laws.tehran.ir قابل دسترسی است.

شناسه مصوبه: ۴۲۰۳ **رده‌بندی مصوبه : ۶/۴۰۳/۲۸۶/۳**

مقدمه :

در اجرای بند ۳ تبصره ۱۶ مصوبه "بودجه سال ۱۴۰۲ شهرداری تهران و سازمان‌ها و شرکت‌ها و موسسات تابعه" ابلاغی به شماره ۱۶۰/۳۰۶۰/۲۵۱۸۵ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۱۳ و اصلاحات بعدی آن در خصوص تسهیل در تولید مسکن جایگزین و یا در بافت فرسوده با اولویت تأمین مسکن برای اقشار کم درآمد و بند ۱ تبصره ۲۳ مصوبه مذکور مبنی بر تهیه و تنظیم آیین‌نامه‌ها، دستورالعمل‌ها و شیوه‌نامه‌های اجرایی مورد نیاز تبصره‌های بودجه مصوب، آئین نامه اجرایی بند (۳) تبصره (۱۶) مصوبه موصوف و همچنین اجرای بند ۳ تبصره هشتم "بودجه سال ۱۴۰۳ شهرداری تهران و سازمان‌ها و شرکت‌ها و موسسات تابعه" ابلاغی به شماره ۱۶۰/۴۰۳۰/۲۴۸۶۱ مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۰۲ در خصوص تسهیل تولید مسکن جایگزین و یا در بافت فرسوده با اولویت تأمین مسکن برای اقشار کم درآمد و هر مصوبه‌ای که به سازمان نوسازی مجوز تأمین هزینه‌های صدور پروانه و پایانکار را اعطا نماید، « آئین نامه اجرایی مشارکت سازمان نوسازی در هزینه‌های صدور پروانه و پایانکار پروژه‌های تأمین مسکن » به شرح ذیل تصویب می گردد.

ماده یکم(۱) :

در این آیین نامه اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می‌روند:

۱. **مسکن جایگزین: مسکن معوض املاک واقع در بافت فرسوده که مطابق قوانین، ضوابط طرح جامع و تفصیلی شهر تهران و یا طرح های موضعی و موضوعی، شهرداری موظف به تملک آنها می‌باشد.**
۲. **بافت فرسوده: مطابق بند ب ماده ۲ قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده و ناکارآمد شهری محدوده‌ای است که که براساس شاخص‌های مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران توسط وزارت راه و شهرسازی و یا شهرداری‌ها تهیه و به تصویب کمیسیون‌های موضوع ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده یا می‌رسد.**
۳. **قرارداد مشارکت: قراردادی است بین سازمان نوسازی و طرف دیگر که در چارچوب قوانین و مقررات منعقد شده و در آن «نوع، روش و موضوع مشارکت»، «مشخصات دقیق سطح کمی و کیفی پروژه»، «مسئولیت‌ها و تعهدات طرفین»، «زمان‌بندی»، «تضامین ایفای تعهدات طرفین» و «نحوه حل و فصل اختلافات طرفین» و سایر شرایط لازم تعیین می‌شود.**
۴. **قدرالسهم: سهم هر یک از طرفین از ارزش کل پروژه که به تناسب میزان آورده هر یک از طرفین محاسبه خواهد شد. (آورده سازمان نوسازی می‌تواند شامل هزینه عوارض صدور پروانه، زمین، ارزش افزوده ناشی از مصوبه کمیسیون ماده پنج می باشد)**

شناسه مصوبه: ۴۲۰۳ **رده‌بندی مصوبه : ۶/۴۰۳/۲۸۶/۳**

ماده دوم(۲): پروژه‌های هدف مشارکت

پروژه‌های موضوع این آئین نامه شامل پروژه‌های با کاربری مسکونی و خدمات هم‌پیوند تعریف شده در اراضی و املاک داخل محدوده قانونی شهر تهران است که یکی از شرایط زیر را دارا باشند:

۱. **موقعیت پروژه در محدوده مصوب بافت فرسوده وبافت ناکارآمد مصوب یا طرح موضعی مصوب دارای بافت فرسوده یا اراضی ذخیره نوسازی باشد.**
۲. **قیمت مسکن در موقعیت پروژه کمتر از میانگین قیمت مسکن در شهر تهران باشد.**

تبصره:

به منظور جلوگیری از تمرکز منابع در یک پروژه و توزیع منطقه‌ای آن‌ها، سازمان نوسازی موظف است تعادل اختصاص منابع را با توجه به سهم بافت فرسوده مصوب هر منطقه از کل بافت فرسوده شهر تهران رعایت نماید.

ماده سوم (۳):

فرآیند تخصیص اعتبار پروژه‌های مسکونی واجد شرایط به شرح ذیل است:

الف- معاونت شهرسازی و معماری شهرداری منطقه مکلف است فرم اعلام عوارض صدور پروانه ساختمانی و گواهی پایان‌کار پروژه‌های موضوع این آیین نامه را صادر و به منظور تأمین اعتبار و کارسازی به سازمان نوسازی ارسال کند.

تبصره:

عوارض صدور پروانه زیربنای مسکونی و غیر مسکونی و مستحدثات واقع در محوطه املاک و عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های توسعه شهری در پروژه‌های موضوع آئین نامه حاضر، مطابق مصوبه ابلاغی به شماره ۲۳۹۲۸/ ۳۰۵۲/ ۱۶۰ مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۲۵ با موضوع عوارض ساختمانی، ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های توسعه شهری و بهای خدمات حوزه شهرسازی شهرداری تهران و ارزش معاملاتی موضوع تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداری و اصلاحات بعدی آن از سوی شهرداری منطقه به سازمان نوسازی اعلام شده و به تایید ذیحساب و معاون مالی و پشتیبانی سازمان نوسازی می‌رسد.

ب- سازمان نوسازی شهر تهران مکلف است فیش‌های عوارض دریافتی از مناطق را به همراه سایر مدارک به منظور افزایش تخصیص اعتبار ردیف «هزینه صدور پروانه و پایان‌کار پروژه‌های تأمین مسکن» به شماره طبقه‌بندی مربوطه به اداره کل برنامه و بودجه و سپس درخواست کارسازی را به اداره کل خزانه‌داری ارسال کند.

ج- اداره کل خزانه‌داری مکلف است ظرف مدت ۱۵ روز واریز و برداشت‌های مربوط به اعتبارات موضوع این آیین نامه را اجرا کند.

شناسه مصوبه: ۴۲۰۳ **رده‌بندی مصوبه : ۶/۴۰۳/۲۸۶/۳**

ماده چهارم (٤): فرآیند نظارت بر پروژه‌ها

الف- شهرداری تهران موظف است اطلاعات دقیق و بروز پروژه‌های موضوع این مصوبه را در سامانه مدیریت و کنترل پروژه شهر تهران بارگذاری نماید

ب- از تاریخ ابلاغ این مصوبه شهرداری تهران موظف است برای پروژه‌های موضوع این مصوبه صرفا پروانه تک مرحله‌ای صادر نماید.

ج-شهرداری تهران موظف است سازوکاری را پیش بینی نماید که پس از تسویه عوارض توسط شهرداری تضامین لازم از طرف مشارکت اخذ شده و در صورت عدم انجام تعهدات ساخت توسط طرف مشارکت (از جمله عدم شروع عملیات ساختمانی پس از صدور پروانه مطابق با قرارداد مشارکت و یا عدم اتمام پروژه مطابق مهلت زمان مندرج در پروانه ساختمانی)، سازمان نوسازی قرارداد مشارکت را خاتمه داده و امکان سرمایه گذاری در پروژه‌های دیگر را فراهم نماید.

ماده پنجم (٥): شیوه و محل هزینه کرد منابع حاصله

الف – شهرداری تهران موظف است منابع و مصارف حاصل از مشارکت در پروژه‌های سازمان را در تفریغ بودجه سالیانه منظور و به تصویب شورای اسلامی شهر تهران برساند.

ب – سازمان نوسازی شهر تهران مکلف است، منابع حاصل از پروژه‌های موضوع این مصوبه را به حساب خزانه شهردرای تهران (نقد و غیرنقد) واریز نموده و پس از آن منابع حاصل بدون هرگونه دخل و تصرف و مسدودی در خزانه شهرداری تهران بصورت صد در صد (۱۰۰٪) تخصیص یافته محسوب شده و به حساب سازمان نوسازی مسترد می‌شود. سازمان نوسازی شهر تهران موظف است درآمد و هزینه کرد منابع حاصل را در ردیف‌های اعتباری مشخص مطابق با بودجه مصوب سالیانه در چارچوب موارد ذیل پیش‌بینی نماید:

۱- تملک اراضی از طریق اعطای مسکن جایگزین: شهرداری موظف املاک واقع در بافت فرسوده که به دلیل قرارگیری در طرح معابر یا کاربری‌های تثبیت شده موظف به تملک آنها می‌باشد و همچنین املاک ریزدانه دارای اصلاحی بیش از ۳۰ درصد بافت فرسوده که به دلیل اصلاح زیاد امکان تأمین پارکینگ مورد نیاز و یا امکان استفاده از تراکم قانونی مطابق با ضوابط طرح تفصیلی شهر تهران را ندارد را شناسایی و بر اساس آن، میزان مسکن جایگزین مورد نیاز را محاسبه نموده و از محل واحدهای مسکونی تولید شده نسبت به تملک و اجرای طرح اقدام نماید.

۲- اجرای پروژه‌های عمرانی: شهرداری موظف است طرح‌ها و پروژه‌های طرح های موضعی بافت فرسوده، سرانه‌های خدماتی مورد نیاز در بافت فرسوده و پروژه‌های محرک توسعه در محلات بافت فرسوده را شناسایی، برآورد مالی و برنامه اجرایی آن را تهیه نماید و با اولویت بندی موضوعات از محل درآمد حاصل از اجرای این مصوبه نسبت به اجرای پروژه‌ها اقدام نماید.

شناسه مصوبه: ۴۲۰۳ **رده‌بندی مصوبه : ۶/۴۰۳/۲۸۶/۳**

ج- شهرداری تهران موظف است برای هر پروژه گزارش توجیهی تهیه نماید که در آن محل هزینه کرد منابع حاصل از سرمایه گذاری در هر پروژه را تعیین و تثبیت نماید.

د- هرگونه هزینه کرد منابع حاصل از پروژه‌ها در خارج محدوده بافت فرسوده شهر تهران و یا خارج طرح های موضعی مصوب ممنوع می‌باشد.

هـ- سازمان نوسازی شهر تهران موظف است بر اساس نیاز شناسایی شده در بافت فرسوده مطابق با بند ب این ماده ردیف درآمدی و هزینه‌ای مورد نیاز سالانه را در بودجه پیش‌بینی نماید.

ماده ششم (٦): شفافیت و انتشار عمومی اطلاعات شهرسازی

۱- شهرداری تهران (سازمان نوسازی شهر تهران) مکلف است گزارش اجرای این مصوبه را هر سه ماه یکبار به همراه مستندات کافی به شورای شهر ارائه نماید.

۲- با عنایت به مصوبه الزام شهرداری تهران به انتشار عمومی اطلاعات شهرسازی مصوب ۱۳۹۷/۰۷/۲۹ و اصلاحات بعدی شهرداری تهران موظف به انتشار عمومی اطلاعات املاک موضوع این مصوبه در سامانه شفاف می باشد.

ماده هفتم (۷):

شهرداری تهران در اجرای بند ۳ تبصره ۱۶ مصوبه بودجه سال ۱۴۰۲ شهرداری تهران و همچنین اجرای بند ۳ تبصره هشتم بودجه سال ۱۴۰۳ شهرداری تهران مکلف است حداکثر ظرف مدت سه ماه نسبت به تدوین و ارسال لایحه‌ی نحوه حمایت از تامین مسکن کارکنان شهرداری تهران به شورای اسلامی شهر تهران اقدام نماید. ۶/۴۰۳ م ۴۵/۱/۴۲۰۳ل/۶

شناسه مصوبه: ۴۲۰۳ **رده‌بندی مصوبه : ۶/۴۰۳/۲۸۶/۳**

گردش کار تصویب

نامه شماره ۱۰/۱۱۱۲۳۸۹ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۲ جناب آقای دکتر علیرضا زاکانی شهردار محترم تهران در خصوص لایحه « آئین نامه اجرایی بند ۳ تبصره ۱۶ مصوبه بودجه سال ۱۴۰۲ شهرداری تهران » به صورت عادی ارائه و به شماره ۱۶۰/۲۰۰۸۲ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۲ در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و در دویست و دومین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر تهران مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۳ اعلام وصول شد. لایحه مذکور طی نامه شماره ۱۶۰/۲۰۳۸۰مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۴ جهت بررسی به کمیسیون برنامه و بودجه و شهرسازی و معماری به عنوان کمیسیون مشترک ارجاع و پس از وصول گزارش کمیسیون مشترک ، بررسی آن در دستور جلسات دویست و هشتاد و دوم و دویست و هشتاد و ششم شورا قرار گرفت . در جلسات مزبور که در روزهای چهارم و هجدهم آذرماه سال ۱۴۰۳ به صورت رسمی منعقد گردید گزارش مشترک کمیسیون های مذکور قرائت و پس از بررسی و مذاکرات انجام شده با عنوان « آئین نامه اجرایی مشارکت سازمان نوسازی در هزینه‌های صدور پروانه و پایانکار پروژه‌های تأمین مسکن » و با لحاظ اصلاحات بعمل آمده مشتمل بر مقدمه ، هفت (۷) ماده و دو (۲) تبصره رأی‌گیری به عمل آمد که با اکثریت آرای موافق (هجده رأی) اعضای شورای اسلامی شهر تهران (از نوزده عضو حاضر در جلسه در زمان رأی‌گیری) به تصویب رسید. /م ۴۲۰۳/۱/۴۵ل/۶