



جمهوری اسلامی ایران
وزارت کشور

تاریخ: ۱۴۰۱/۱۲/۱
شماره: ۲۴۳۱۷۳

بسمه تعالی

استانداران محترم سراسر کشور
سلام علیکم

در اجرای تکلیف مقرر در مواد ۱۴ و ۲۳ قانون جهش تولید مسکن و همچنین به منظور اجرایی نمودن مصوبه مورخ ۱۴۰۰/۸/۲۵ شورای عالی مسکن (ابلاغی به شماره ۱۲۶۰۲۴ مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۱۵) در راستای بند ۱۶ مصوبات چهارمین جلسه شورای عالی مسکن (ابلاغی به شماره ۱۲۷۱۸۷ مورخ ۱۴۰۱/۷/۱۹ توسط رئیس جمهور محترم) در خصوص پیگیری روند اداری و فنی لزوم کاهش هزینه ها، تسهیل و تسریع در فرآیند صدور پروانه های ساختمانی از جمله نحوه وصول عوارض و تفسیط هزینه ها بدین وسیله به پیوست تفاهم نامه صدور پروانه ساختمانی در طرحهای حمایتی صرفاً جهت عملیاتی نمودن قانون جهش تولید مسکن فیما بین وزارت کشور و وزارت راه و شهرسازی جهت اجراء و ابلاغ به کلیه مبادی ذیربط ارسال می گردد. لازم به ذکر است که حسن اجرای این تفاهم نامه و کلیه مفاد آن به عهده استانداران محترم خواهد بود.

احمد وحیدی
وزیر کشور

رونوشت:

- ۱- جناب آقای دکتر مخبر؛ معاون اول محترم ریاست جمهوری به پیوست تفاهم نامه مذکور جهت استحضار
- ۲- جناب آقای دکتر بذریعش؛ وزیر محترم راه و شهرسازی به پیوست تفاهم نامه مذکور برای استحضار
- ۳- جناب آقای دکتر جمالی نژاد؛ معاون محترم عمران و توسعه امور شهری و روستایی برای آگاهی
- ۴- جناب آقای دکتر سلیمی؛ ریاست محترم سازمان شهر دریاها و دهیاری های کشور برای آگاهی
- ۵- جناب آقای دکتر قربانی؛ مدیر کل محترم دفتر فنی و برنامه ریزی عمرانی جهت اطلاع و پیگیری لازم

۱۴۰۱
۱۳۰۲/۲
۱۳۰۲

پستنامی

تفاهم نامه صدور پروانه ساختمانی در طرحهای حمایتی مسکن دولت جمهوری اسلامی ایران

در راستای اجرای مصوبه مورخ ۱۴۰۰/۸/۲۵ شورای عالی مسکن ابلاغی به شماره ۱۲۶۰۳۳ مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۱۵ (که به تأیید ریاست محترم جمهور رسیده است) در خصوص لزوم کاهش هزینه ها، تسهیل و تسریع در صدور پروانه های ساختمانی از جمله نحوه اخذ و مدل تقسیم هزینه ها و همچنین ماده ۱۶ مصوبات چهارمین جلسه شورای عالی مسکن ابلاغی طی نامه شماره ۱۳۷۱۸۷ مورخ ۱۴۰۱/۷/۱۹ توسط رئیس محترم جمهور در خصوص پیگیری روند اداری و فنی و نیز نرخ صدور پروانه های ساختمانی و اعمال تخفیف مندرج در ماده ۱۴ قانون جهش تولید مسکن توسط وزارت راه و شهرسازی و وزارت کشور و با عنایت به مفاد ماده ۲۳ قانون مذکور، امضاء کنندگان این تفاهم نامه برای اجرای موارد ذیل موافقت می نمایند. لازم به ذکر است این تفاهم نامه به عنوان مصوبه شورای عالی مسکن تلقی و برای کلیه دستگاه های دولتی و شهرداری ها لازم الاجرا می باشد.

بخش الف: فرآیند و مدت زمان صدور پروانه های ساختمانی طرح های حمایتی تأمین مسکن در اجرای ماده ۲۳

قانون جهش تولید مسکن

۱- شهرداریها موظفند ظرف مدت یک هفته کاری پس از درخواست صدور پروانه توسط سازنده یا متولیان اجرای طرحهای حمایتی مسکن، نسبت به صدور دستور نقشه براساس آخرین طرح توسعه شهری مصوب اقدام نمایند.
تپصوه ۱: در مواردی که بررسی و تعیین تکلیف ارزشی در جهت اجرای قانون جهش تولید مسکن در یک سال گذشته توسط کمیسیون ماده ۵ شورای برنامه ریزی و توسعه استان و یا سایر مراجع ذیصلاح انجام شده باشد، موضوع توسط مدیرکل راه و شهرسازی استان به شهرداری مربوط ابلاغ و نیاز به اخذ مجدد استعلام نمی باشد. در سایر موارد شهرداری مکلف به اخذ استعلام از مراجع قانونی می باشد.

تپصوه ۲: مطابق تبصره ۲ از ماده ۲ این نامه اجرائی نحوه ایجاد بستر یکپارچه ارائه خدمات مرتبط با اخذ مجوز ساخت و ساز در کشور و تسهیل فرآیندهای مربوطه، به شماره ۱۳۱۵۰۵/ت/۵۶۷۵۶، مصوب ۱۳۹۹/۱۱/۱۴ هیئت وزیران، کلیه دستگاه های اجرائی مکلفند ظرف یک هفته کاری از تاریخ دریافت استعلام مراجع صدور پروانه ساختمانی، نظر خود را به صورت الکترونیکی اعلام دارند. اعلام نظر باید بدون ابهام، هر گونه قید و شرط و با ذکر علت و مستند به دلایل قانونی باشد. عدم پاسخ، به منزله بلامانع بودن صدور پروانه است.

تپصوه ۳: پس از دریافت دستور نقشه، متولیان پروژه موظفند نقشه های معماری و شهرسازی طرح مورد نظر را به شهرداری ارائه و شهرداری می بایست پس از تطبیق با ضوابط، ظرف مدت یک هفته نسبت به بررسی، تأیید و عودت نقشه ها اقدام نماید.

تپصوه ۴: شهرداریها موظفند پس از تأیید نقشه های معماری و در صورت درخواست متولی نسبت به صدور پروانه مرحله اول و دوم مشتمل بر اجازه تجهیز کارگاه، تسطیح زمین، آماده سازی، تخریب، خاکبرداری و گودبرداری اقدام نمایند.

۲- سازمان نظام مهندسی ساختمان استانها و دفاتر نمایندگی آنها مکلفند پس از تحویل نقشه ها به آن سازمان، نسبت به بررسی و اعلام نظر در خصوص تأیید نقشه های معماری، سازه، تأسیسات مکانیکی و برقی و تعیین ناظر حداکثر ظرف مدت دو هفته اقدام نمایند. عدم اعلام نظر سازمان نظام مهندسی ساختمان در خصوص نقشه ها در مدت مذکور به منزله تأیید تلقی می گردد و مسئولیت عواقب ناشی از آن بر عهده سازمان نظام مهندسی ساختمان می باشد. معاون هماهنگی امور عمرانی استان و سایر اعضا، هیئت ۴ نفره می بایست با استفاده از اختیارات قانونی نسبت به حل و فصل موضوعات مربوط به این بخش اقدام نماید.



تبصره ۱: در صورت شروع عملیات اجرایی طرحهای حمایتی مسکن و قبل از اخذ پروانه ساختمانی با صلاحدید و تصویب شورای مسکن استان، جهت جلوگیری از مشکلات احتمالی، متولی اجرای طرح حمایتی می بایست در اسرع وقت ضمن مکاتبه با سازمان نظام مهندسی ساختمان نسبت مشخص نمودن مهندسین طراح و ناظر اقدام نماید. مرجع صدور پروانه نیز می بایست پروانه موقت ساختمانی را تا پایان مرحله سفتکاری ساختمان صادر نماید. بدیهی است تداوم فعالیت ساختمانی موقوف به اخذ پروانه ساختمانی دائم می باشد.

۳- شهرداری ها مکلفند پس از طی مراحل فوق و تقسیط هزینه های صدور پروانه های ساختمانی با اخذ نامه تعهد صرفاً از متولیان اجرای طرحهای حمایتی جهت وصول اقساط هزینه های مذکور در موعد مقرر، حداکثر ظرف مدت دو هفته نسبت به صدور پروانه ساختمانی اقدام نمایند. متولیان طرحهای حمایتی مسکن موظفند تا قبل از پایان عملیات سفتکاری نسبت به تعیین تکلیف حقوق شهرداری (عوارض و بهای خدمات) و نحوه پرداخت آن اقدام نمایند. پرداخت حقوق شهرداری نباید از سه سال به مآخذ زمان تعیین حقوق تجاوز نماید.

تبصره ۱: بر اساس ماده ۵۹ قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقاء نظام مالی کشور، درخواست یا دریافت وجه مازاد بر عوارض قانونی هنگام صدور پروانه (مضوبه شماره ۲۰۳۲۲۶ مورخ ۱۴۰۱/۷/۲۰ وزیر کشور) یا بعد از صدور پروانه توسط شهرداریها ممنوع است. تبصره ۲: پرداخت مطالبات شهرداری ها از طریق تهاتر لranس در اختیار راه و شهرسازی استان نیز امکان پذیر خواهد بود.

بخش ب: تعیین و پرداخت عوارض صدور پروانه ساختمانی

۱- در پروژه های حمایتی مسکن با معرفی وزارت راه و شهرسازی یا واحدهای تابعه و متولیان اجرای این طرحها، مطابق با ماده دو آیین نامه اجرایی طرح اقدام ملی مسکن (مضوب ۱۴۰۰/۲/۲۵ به شماره ۳۳۳۷۱/ت ۵۳۴۰۱ هـ) تراکم پایه ساختمانی این پروژه ها تا سقف تراکم مجاز افزایش می یابد و شهرداریها مکلفند در محاسبه هزینه های صدور پروانه ساختمانی این موضوع را لحاظ نمایند و موضوع را به تصویب شوراهای اسلامی شهرها برسانند.

۲- کلیه هزینه های صدور پروانه ساختمانی در پروژه های حمایتی تأمین مسکن با معرفی وزارت راه و شهرسازی یا واحدهای تابعه، با لحاظ حداقل ۳۰٪ تخفیف موضوع ماده ۱۴ قانون جهش تولید مسکن، مشمول تقسیط با اقساط مساوی بدون هر گونه افزایش قیمت بوده و بازپرداخت اقساط نیز سه ساله خواهد بود.

تبصره ۱: در خصوص هزینه صدور پروانه ساختمانی در پروژه های تأمین مسکن ویژه گروه های کم درآمد و مسکن هفت فرسوده شهرها، می بایست براساس ماده ۱۶ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و ماده ۴۶ آیین نامه اجرایی قانون مذکور عمل شود.

تبصره ۲: شهرداریها مجازند نسبت به پیشنهاد کاهش بیشتر هزینه های صدور پروانه ساختمانی صرفاً در برنامه های مسکن حمایتی در زمان تصویب دفترچه عوارض توسط شورای اسلامی شهر اقدام نمایند.

تبصره ۳: در صورتی که اتمام عملیات ساختمانی کمتر از مدت زمان دوره پرداخت اقساط هزینه صدور پروانه ساختمانی باشد، می بایست هنگام صدور پایان کار، هزینه های صدور پروانه ساختمانی تسویه شود.

تبصره ۴: در صورت عدم پرداخت اقساط هزینه های صدور پروانه ساختمانی در موعد مقرر با اعلام مراجع صدور پروانه، ضمن عدم اعمال هر گونه جریمه برای دیرکرد، وزارت راه و شهرسازی یا واحدهای تابعه مکلفند از محل سهم آورده متقاضیان و یا تسهیلات بانکی پروژه نسبت به پرداخت اقساط در وجه مراجع صدور پروانه اقدام نمایند.

تبصره ۵: همزمان با پرداخت قسط اول هزینه های صدور پروانه ساختمانی، مراجع صدور پروانه مکلفند برای هر بلوک ساختمانی به صورت مجزا پروانه صادر نمایند و همچنین در هنگام اتمام عملیات ساختمانی نسبت به صدور پایان کار برای هر بلوک ساختمانی به صورت مجزا اقدام نمایند.

تبصره ۶: در صورت بروز اختلاف میان مراجع صدور پروانه و متولیان اجرای طرحهای حمایتی مسکن در مورد عوارض صدور پروانه می بایست موضوع را به کارگروهی مستقر در سازمان شهرداریها (کمیته عوارض) و با حضور نماینده وزارت راه و شهرسازی و شهرداری مربوطه جهت استعلام، بررسی موارد اختلاف و اعلام نظر لراجع دهند. بدیهی است تصمیم این کارگروه لازم الاجرا خواهد بود.

۳- در اجرای پروژه های حمایتی مسکن مشتمل بر طرح اقدام ملی و نهضت ملی مسکن دریافت عوارض ناشی از ارزش افزوده تغییر کاربری زمین یا الحاق به محدوده یا تحت سایر عناوین توسط شهرداریها از املاک دولتی مجاز نمی باشد. همچنین کسری پارکینگ پروژه های مذکور تا سقف بیست درصد به شرط تأمین پارکینگ در فضای باز مجاز است و دریافت هر گونه عوارض یا جریمه تحت عنوان جبران کسری پارکینگ یا حذف پارکینگ ممنوع است.

تبصره: در حالتی که کسری پارکینگ در فضای باز تأمین می شود اجرای هر سازه و سرپوشیده کردن آن به صورت سقف سازه ای مسکن (بتنی و ...) ممنوع است.

.....

بخش ج: سایر موارد

۱- مراجع صدور پروانه ساختمانی در سراسر کشور مکلفند پس از اتمام عملیات ساخت پروژه ها پس از تحویل سرانه ها، نسبت به انجام وظائف قانونی خود و تأمین خدمات مورد نیاز در سایتها و پروژه های مسکن حمایتی اقدام نمایند.

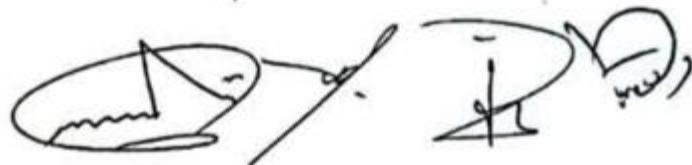
۲- مدیران کل راه و شهرسازی استان مکلفند در دوره اجرای طرحهای حمایتی به سایر درخواست های شهرداران استان در خصوص اصلاح طرحهای توسعه شهری و یا اعمال تغییرات لازم در جهت تسهیل در روند مدیریت شهری و ارتقاء سطح خدمات عمومی و اخذ درآمدهای قانونی شهرداری ها با فوریت در دستور کار کمیسیونها و کارگروه های مربوطه قرار دهند. استانداران موظفند موارد عدم همکاری در این زمینه را به وزرای محترم کشور و راه و شهرسازی جهت اتخاذ تصمیمات مدیریت مربوطه گزارش نمایند.

۳- سازمان ملی زمین و مسکن موظف است در جهت ارتقاء سطح کیفیت مدیریت شهری بنا به درخواست شهرداران و تأیید استانداران مربوطه خصوصاً در شهرهای دارای برنامه مسکن حمایتی نسبت به اختصاص اراضی مورد نیاز جهت اجرای برنامه های خدمات عمومی اقدام نماید؛ و در واگذاری سرانه های قانونی و حقوق شهرداری ها در خصوص ارائه دولتی ناشی از برنامه های قبلی و کنونی مسکن نیز نهایت همکاری و مساعدت را معمول دارند. گزارش اقدامات در این زمینه توسط استانداران به وزراتین محترم کشور و راه و شهرسازی جهت اتخاذ تدابیر مدیریتی مربوطه منعکس خواهد شد.

۴- استانداران به عنوان رئیس شورای مسکن استانها مکلف به نظارت بر اجرای دقیق این تفاهنامه بوده و کلیه دستگاه های اجرایی مکلف به همکاری با استانداران در اجرای این تفاهنامه می باشند.

۵- به منظور تسهیل در امور صدور پروانه ها، رصد نحوه اجرای این تفاهنامه و تعیین تکلیف مشکلات و موانع احتمالی، کمیته پایش و نظارت متشکل از نمایندگان معاونت مسکن وزارت راه و شهرسازی و نمایندگان معاونت عمران و توسعه امور شهری و روستایی وزارت کشور و سازمان شهرداریها و دهیاری های کشور در سطح ملی و مدیران کل دفاتر فنی،

۲



امور عمرانی و حمل و نقل و ترافیک استانداریها و مدیران کل راه و شهرسازی در سطح استانی به صورت ماهانه تشکیل خواهد شد.

۶- معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی مکلف است به منظور یکسان سازی اعداد و ارقام و کنترل پیشرفت پروژه های طرح نهضت ملی مسکن و در راستای هم افزایی فیما بین، نسبت به ایجاد و تخصص دسترسی به گزارش عملکرد سامانه جامع طرح جهش تولید مسکن برای نمایندگان استانداریها (مدیران کل دفاتر فنی، امور عمرانی و حمل و نقل و ترافیک) و حوزه عمرانی وزارت کشور اقدام نماید.

۷- مقرر گردید وزیر کشور و وزیر راه و شهرسازی ضمن انجام سایر هماهنگی ها و اقدامات لازم برای اجرایی شدن بندهای این تفاهتنامه، نسبت به ابلاغ مفاد آن به کلیه ادارات و سازمانهای تابعه، استانداری ها، فرمانداری ها، شهرداری ها و دهیاری ها در سراسر کشور اقدام نمایند.

مهر داد بذریابی
وزیر راه و شهرسازی

احمد وحیدی
وزیر کشور

