

**اظهار نظر کارشناسی درباره:**  
**«طرح اصلاح تبصره «۲» ماده (۲۹)**  
**قانون نوسازی و عمران شهری»**



مشخصات طرح

دوره یازدهم - سال اول

شماره ثبت:

۳۳۰

شماره چاپ:

تاریخ چاپ:

معاونت مطالعات

زیربنایی

سایر معاونت‌ها:

معاونت مطالعات حقوقی

مشخصات گزارش

شماره مسلسل:

۲۵۰۱۷۷۴۰

تاریخ انتشار:

۱۴۰۰/۶/۱۵



**مقدمه**

شورای عالی استان‌ها به منظور رفع ابهام و خلأ موجود در موضوع طولانی شدن فرایند ساخت پیشنهادی مبنی بر اصلاح تبصره از قانون نوسازی و عمران شهری ارائه نموده است.

**دلایل توجیهی طرح پیشنهادی**

تبصره «۲» ماده (۲۹) موجود در قانون: در پروانه‌های ساختمانی که از طرف شهرداری‌ها صادر می‌شود باید حداکثر مدتی که برای پایان یافتن ساختمان ضروری است قید گردد و کسانی که در میدان‌ها و معابر اصلی شهر اقدام به احداث ساختمان می‌کنند باید ظرف مدت مقرر در پروانه‌ها ساختمان خود را به اتمام برسانند و در صورتی که تا دو سال بعد مدتی که برای اتمام بنا در پروانه قید شده بازم ناتمام بگذارند عوارض مقرر در این قانون به دو برابر افزایش یافته و از آن به بعد نیز اگر ساختمان همچنان ناتمام باقی بماند برای هر دو سالی که بگذرد عوارض به دو برابر مازاد دو سال قبل افزایش خواهد یافت، تا به ۴ درصد بالغ گردد. ابنیه ناتمام که از طرف مقامات قضایی توقیف شده باشد مشمول این ماده نخواهد بود.

کاستی‌های تبصره «۲» موجود ماده (۲۹): عوارض را صرفاً در «میدان‌ها» و «معابر اصلی» شهر عنوان نموده است، در حالی که عوارض وارده به شهر و شهروندان در شرایط کنونی منحصر به میدان‌ها و معابر اصلی نیست. زمان ۲ سال برای همه انواع پروانه‌ها، منطقی نیست. از یکسو برخی ساختمان‌ها بنا به زیربنا و پیچیدگی در ساخت به زمان بیشتری برای اجرا نیاز دارند و از سوی دیگر عملیات ساختمانی یا عمرانی در زمان‌های کوتاه‌تر نیز باید مشمول این تبصره باشد.

عوارض طولانی شدن اتمام ساختمان‌سازی شهر، شامل همه پروژه‌های عمرانی و ساختمانی باشد. پروژه‌هایی از قبیل اجرای شبکه لوله‌کشی گاز یا نصب دکل‌های مخابراتی به صورت شفاف قید نشده و ممکن است شمول تبصره را با ابهام مواجه نماید. طولانی شدن زمان اجرای پروژه در مقاطعی از اجرای ساختمان آسیب بیشتری به شهر و شهروندان وارد می‌کند، چنانچه ناتمام ماندن یک گود پرخطر، عوارض بیشتری به ناتمام ماندن نازک‌کاری یک ساختمان برای ایمنی شهروندان خواهد داشت. همچنان ناتمام ماندن اجرای نما، آسیب بیشتری به سیما و منظر شهری و نظافت شهر وارد می‌نماید. لذا ارائه برنامه زمانبندی علاوه بر اینکه اجرای ساختمان‌سازی در شهر را با اصول مهندسی منطبق‌تر می‌کند، محاسبه عوارض در مقاطع اجرای ساختمان را ممکن خواهد نمود. لذا با توجه به موارد فوق‌الذکر طرح اصلاح تبصره «۲» ماده (۲۹) قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۰۹/۰۷ با اصلاحات و الحاقات بعدی تقدیم تا در سیر مراحل قانونگذاری مجلس شورای اسلامی قرار گیرد.

**اظهار نظر مرکز پژوهش‌ها در خصوص طرح پیشنهادی:**

با گذشت نیم قرن از تصویب قانون نوسازی و عمران شهری (مصوب ۱۳۴۷) و قانون شهرداری‌ها (مصوب ۱۳۳۴)، اگرچه متناظر با برخی موضوعات الحاقات و تصحیحاتی به این قانون وارد گردیده است. لکن روح کلی این قانون، متناظر با شرایط آن زمان و شهرنشینی محدود (نرخ شهرنشینی کمتر از ۳۸ درصد در سرشماری ۱۳۴۵) بوده و حتی بخش عمده توسعه شهری ۲۷۲ شهر آن زمان (سرشماری ۱۳۴۵) رشدی آرام و بطئی، به صورت افقی در ساختمان‌های یک و دو طبقه داشتند. از این روی یکی از ارکان تحول برنامه‌ریزی توسعه و مدیریت شهرها در سده چهاردهم شمسی و گام دوم انقلاب اسلامی در حوزه تقنینی بازنگری مجموعه

قوانین و مقررات مرتبط با توسعه شهری، شهرداری‌ها و شوراهای اسلامی شهرها و گذار به سمت مدیریت یکپارچه شهری و قانون جامع شهرسازی است که موضوع مدیریت یکپارچه شهری از اولویت‌های مجلس یازدهم نیز به‌شمار می‌آید.

در کنار بازنگری ساختاری و ماهوی این قوانین، با توجه به مسائل روزمره و مبتلابه شهرداری‌های کشور نیز نیاز است تا به‌طور مستمر تا زمان تصویب قانون جامعی در حوزه مدیریت شهری و نظام شهرسازی، مواد، تبصره‌ها و بندهای قانونی فعلی که جوابگوی اقتضانات توسعه شهری نیست، اصلاح و به‌روز شود.

موضوع طرح اصلاح تبصره «۲» ماده (۲۹) قانون نوسازی و عمران شهری از دو حیث واجد اهمیت است.

**نخست:** از منظر پیشنهاددهندگان طرح که به‌درستی به نقص و کاستی این تبصره در **عدم شمول تمام فعالیت‌های عمرانی** و نیز **تمامی معابر شهری** پرداخته و پیشنهاد شمول تمامی فعالیت‌های عمرانی در تمامی معابر سطح شهر را داده است که هر دو گزاره ضروری به‌نظر می‌رسد.

در زمان تصویب این قانون در دهه ۱۳۴۰ شمسی، ساخت‌وسازها محدود و عمدتاً در مقیاس خرد بوده و معدود بناهای بزرگ و چندطبقه نیز محدود به میدان‌ها و معابر اصلی شهر بوده و لذا شمول این قانون از آن زمان تاکنون صرفاً به میدان‌ها و معابر اصلی شهر معطوف بوده، حال آنکه در دو دهه اخیر تقریباً روند تخریب و نوسازی و افزایش تراکم و طبقات و ساخت‌وساز در تمامی معابر شهری شدت یافته و لذا **تعمیم قانون به کل معابر شهری اجتناب‌ناپذیر است.**

همچنین باید توجه داشت که شهرداری‌ها علاوه بر محدوده شهر نسبت به صدور پروانه ساختمانی و **نظارت بر ساخت‌وسازها در حریم شهر** هم مکلفند، که این موضوع در متن این ماده مسکوت گذارده شده و به‌نظر باید صریحاً بدان اشاره شود.

لکن باید توجه داشت بخشی از ساخت‌وساز اقبال کم درآمد، در زمانی طولانی‌تر تکمیل می‌شود و این موضوع در ادبیات برنامه‌ریزی مسکن به‌عنوان **مسکن تدریجی** شناخته می‌شود. از آن جمله در بخشی از مقدمه توجیهی طرح به ناتمام ماندن نما اشاره شده که باید توجه داشت بخش قابل‌توجهی از ساختمان‌های مناطق شهری کم برخوردار فاقد نما هستند و **ملاحظات استطاعت‌پذیری و رواداری با اقبال کم برخوردار** نیز مد نظر قرار گیرد.

بعد دیگر نقصان قانون فعلی، محدود شدن موضوع صرفاً به فعالیت‌های ساختمانی است. حال آنکه ناهماهنگی و موازی‌کاری در ارائه خدمات سازمان‌ها و شرکت‌های خدماتی از قبیل فعالیت‌های عمرانی لوله‌کشی و تأمین آب، دفع آب‌های سطحی و جمع‌آوری فاضلاب و لوله‌کشی گاز و خطوط مخابراتی و نصب دکل‌های مخابراتی و مواردی از این دست، مشکلات اجرایی و مخاطرات شهری را افزایش داده و درخواست برنامه‌زمانبندی **تمامی فعالیت‌های عمرانی در شهر**، می‌تواند تا حدی از این اقدامات پراکنده و ناهماهنگ کاسته و مدیریت همگام اقدامات توسعه و عمران شهری را سبب شود.

**دوم:** (در کنار برخی مواد قانون شهرداری‌ها و نیز دستورالعمل‌های صدور پروانه ساختمانی در شهرداری‌های کشور) به‌لحاظ مفر و مسیر دورزدن قانون برای **انگیزه‌های سوداگرانه در تطویل پروژه‌ها** به‌منظور دستیابی به سود بیشتر و عرضه املاک در اوج قیمت‌هاست و متأسفانه به ابزار احتکار در دست سرمایه‌گذاران و سازندگان ساختمان مبدل شده و در عین حال از هزینه‌های مالیات بر خانه‌های خالی و نیز ثبت املاک و دارایی‌ها نیز به‌واسطه ناتمام و درحال ساخت بودن معاف است. همین موضوع یکی از دلایل اصلی طولانی شدن پروژه‌های ساختمانی و رسیدن متوسط زمان ساخت ۳۰ ماهه مسکن (طبق برآورد طرح جامع مسکن، ۱۳۹۶) در کشور شده است. همچنین این موضوع به تشدید **سیکل‌های جهشی قیمت مسکن** با عدم عرضه و تکمیل بنا تا اوج قیمت‌ها می‌شود.

بنابراین ضرورت دارد تا از این منظر نیز قانون به نحوی بازبینی و بازنگاری گردد که به‌غیر از دلایل موجه نظیر حکم قضایی و یا مشکلات خاص فنی و اجرایی و تأمین مالی غیرقابل اجتناب؛ **انگیزه‌های سوداگرانه و رفتار احتکاری در تطویل پروژه‌ها** به‌نحوی مشمول افزایش پلکانی عوارض و جرائم گردد که صرفه احتکار و تطویل دوره ساخت گرفته شود.

**جدایی بین دلایل موجه و منطقی با انگیزه‌های سوداگرانه و احتکاری در تطویل دوران ساخت** شاید دشوارترین قسمت اصلاح قانون باشد. لکن مزیت‌های متعددی به‌شرح زیر دارد.

- کوتاه شدن زمان ساخت، کاهش ریسک بازگشت سرمایه برای انگیزه‌های مولد بخش مسکن،

- حذف یا تقلیل زمینه‌های سوداگری در املاک نیمه‌ساز و ناتمام و تطویل ساخت،
  - کاهش مشکلات پروژه‌های عمرانی از قبیل مخاطرات، سروصدا و آلودگی و تنزل سیما و منظر و اشغال بخشی از معابر و فضاهای شهری،
  - کمک به جریان با ثبات تولید و عرضه مسکن،
  - کاهش نوسانات عرضه و قیمت مسکن و سیکل‌های سینوسی قیمت و تکمیل بنا،
  - هماهنگی برنامه‌های عمرانی با مدیریت شهری و کاهش دوباره کاری و یا تخریب‌های غیرضرور،
  - منبع درآمدی پایدار و مشروع برای شهرداری‌ها و کاهش خانه‌های خالی (تکمیل نشده).
- بر این اساس پیشنهاد می‌شود در تعیین عوارض صدور پروانه، برای ساخت استاندارد در زمان کوتاه تخفیف‌ها و مشوق‌هایی لحاظ و برای ساخت طولانی‌تر از عرف نیز افزایش عوارض و حتی جرائم لحاظ شود.

### جدول. ارزیابی و پیشنهاد در خصوص ماده‌واحد و بندهای پیشنهادی

عنوان طرح: اصلاح تبصره «۲» ماده (۲۹) قانون نوسازی و عمران شهری		
ماده‌واحد - تبصره «۲» ماده (۲۹) قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۰۹/۰۷ با اصلاحات و الحاقات بعدی به شرح زیر اصلاح می‌گردد		
پیشنهاد مرکز پژوهش‌های مجلس: حذف تبصره «۲» ماده (۲۹) و تبدیل آن به ماده الحاقی (جدید)		
متن طرح پیشنهادی	اظهار نظر	متن جایگزین
۱. کلیه متقاضیان دریافت پروانه عملیات عمرانی شامل تخریب، نوسازی، گودبرداری، دیوارکشی، مقاوم‌سازی، بهسازی و حفاری، نصب تجهیزات شهری، مخابراتی و غیره در شهر موظفند برمبنای لایحه پیشنهادی شهرداری و مصوب شورای اسلامی هر شهر، برنامه زمانبندی اجرا ارائه نمایند. این برنامه زمانبندی پس از بررسی و مطابقت با مصوبه شورای اسلامی شهر، پیوست پروانه ساختمانی قلمداد می‌گردد.	موافقت با اصل موضوع لکن واگذار کردن به ۱۳۰۰ شهرداری و شورا اتلاف منابع است. با توجه به بعد بین دستگاهی این موضوع وزارت کشور و با توجه به ماهیت تخصصی، سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور متولی این امر پیشنهاد می‌شود حوزه عمل و مسئولیت شهرداری‌ها محدود و حریم شهرهاست و این موضوع باید لحاظ گردد. «و غیره» مغایر بند «۱۳» سیاست‌های کلی نظام اداری و جزء «۳» بند «۹» سیاست‌های کلی نظام قانونگذاری است	<b>ماده الحاقی (ماده ۲۹ مکرر):</b> کلیه متقاضیان دریافت پروانه عملیات عمرانی شامل تخریب، نوسازی، گودبرداری، دیوارکشی، مقاوم‌سازی، بهسازی و حفاری، نصب تجهیزات شهری، مخابراتی در محدوده و حریم شهر موظفند برمبنای دستورالعمل پیشنهادی وزارت کشور (سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور)، برنامه زمانبندی اجرا ارائه نمایند. این برنامه زمانبندی پس از بررسی و مطابقت با دستورالعمل پیشنهادی وزارت کشور توسط شورای اسلامی شهر بررسی و پس از تصویب پیوست پروانه ساختمانی (عمرانی) قلمداد می‌گردد.
۲. چارچوب زمانی و دوره عملیات عمرانی متناسب با نوع عملیات و محل آن، به پیشنهاد شهرداری باید به تصویب شورای اسلامی هر شهر رسیده و ملاک تهیه برنامه زمانبندی اجرا قرار گیرد.	با توجه به تعدد نقاط شهری، بضاعت فنی اندک شهرداری شهرهای کوچک و میانی و شرایط متفاوت محلی این موضوع به صورت نیمه‌متمرکز در استان‌ها تصمیم‌گیری شود	<b>تبصره «۱» -</b> چارچوب زمانی و دوره عملیات عمرانی متناسب با نوع عملیات و محل آن، به پیشنهاد کمیته ۵ نفره شامل نماینده شهرداری مرکز استان، نماینده شورای اسلامی استان، نماینده دفتر فنی و امور عمرانی و حمل‌ونقل و ترافیک استانداری، نماینده اداره کل راه و شهرسازی استان و نماینده سازمان نظام مهندسی استان با سه رأی تصویب و ملاک تهیه برنامه زمانبندی اجرا قرار گیرد.
۳. چنانچه از زمان شروع عملیات، ظرف مدت مندرج در پروانه به پایان نرسد. شهرداری‌ها مکلفند ضمن بررسی	با توجه به خسارت مادی و معنوی تطویل پروژه‌های اجرایی، باید بین	<b>تبصره «۲» -</b> چنانچه از زمان شروع عملیات، ظرف مدت مندرج در پروانه به پایان نرسد. شهرداری‌ها

عنوان طرح: اصلاح تبصره «۲» ماده (۲۹) قانون نوسازی و عمران شهری		
ماده واحده - تبصره «۲» ماده (۲۹) قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۰۹/۰۷ با اصلاحات و الحاقات بعدی به شرح زیر اصلاح می‌گردد		
پیشنهاد مرکز پژوهش‌های مجلس: حذف تبصره «۲» ماده (۲۹) و تبدیل آن به ماده الحاقی (جدید)		
متن طرح پیشنهادی	اظهار نظر	متن جایگزین
<p>کارشناسی وضعیت بنا، نسبت به تمدید پروانه ساخت حداکثر تا دو سال اقدام نمایند. در صورت عدم اتمام عملیات عمرانی پس از انقضای مهلت تکمیلی، شهرداری مکلف است ضمن تمدید پروانه ساخت، نسبت به اخذ عوارض تطویل معادل نرخ‌ی که به پیشنهاد شهرداری به تصویب شورای شهر می‌رسد، اقدام نماید.</p>	<p>دلایل خارج از قصور متقاضی و دلایل ناشی از قصور متقاضی تمایز قائل شد و در صورت قصور متقاضی این تمدید باید با اخذ جریمه همراه باشد. تعیین زمان تمدید باید متناسب نوع و محل پروژه و میزان محدودیت و یا تضييع منافع عامه نظیر سد بخشی از معبر یا نایمن شدن تردد و ... باشد</p> <p>تمدید پروانه ساخت باید براساس ضابطه و چارچوب و معیار باشد و گرنه مغایر اصل هشتادوپنجم قانون اساسی است.</p> <p>وضع عوارض از سوی شوراهای شهر مغایر اصل یکصدم قانون اساسی است. شورای نگهبان وظیفه شوراهای شهر و روستا را صرفاً امر نظارت می‌داند. از این رو تعیین عوارض مغایر اصل یکصدم به نظر می‌رسد</p>	<p>مکلفند ضمن بررسی کارشناسی وضعیت بنا در صورت عدم قصور متقاضی، نسبت به تمدید پروانه ساخت (عمرانی) حداکثر تا دو سال اقدام نمایند. در صورت قصور متقاضی تمدید پروانه بر حسب طول دوره تمدید و نیز در صورت عدم اتمام عملیات عمرانی پس از انقضای مهلت تکمیلی (ناشی از قصور)، شهرداری مکلف است ضمن تمدید پروانه ساخت (عمرانی)، نسبت به اخذ عوارض تطویل معادل نسبت دوره تطویل غیرمجاز به دوره مجاز پروانه ضرب در سه برابر عوارض روز صدور پروانه ساختمانی اقدام نماید.</p> <p>تعیین زمان تمدید متناسب با نوع و مقیاس و محل پروژه و میزان محدودیت و یا تضييع منافع عامه نظیر سد بخشی از معبر یا نایمن شدن تردد به پیشنهاد شورای عالی استان‌ها به تصویب هیئت وزیران تعیین می‌گردد.</p>
<p>۴. در هر حال حداکثر عوارض تطویل شده برای کل دوره ساخت نباید بیش از سه برابر عوارض روز صدور پروانه ساختمانی باشد.</p>	<p>تبصره «۳» - در هر حال حداکثر عوارض تطویل شده برای کل دوره ساخت نباید بیش از سه برابر عوارض روز صدور پروانه ساختمانی باشد.</p>	<p>تبصره «۳» - در هر حال حداکثر عوارض تطویل شده برای کل دوره ساخت نباید بیش از سه برابر عوارض روز صدور پروانه ساختمانی باشد.</p>
<p>۵. چنانچه عملیات عمرانی بیش از ۳ دوره ساخت به درازای بکشد، شهرداری محل مکلف است بر مبنای بند «۱۴» ماده (۵۵) قانون شهرداری اقدام نماید.</p>	<p>تبصره «۴» - چنانچه عملیات عمرانی بیش از ۳ دوره ساخت به درازا بکشد، شهرداری محل مکلف است بر مبنای بند «۱۴» (و تبصره الحاقی آن) ماده (۵۵) قانون شهرداری اقدام نماید.</p>	<p>تبصره «۴» - چنانچه عملیات عمرانی بیش از ۳ دوره ساخت به درازا بکشد، شهرداری محل مکلف است بر مبنای بند «۱۴» (و تبصره الحاقی آن) ماده (۵۵) قانون شهرداری اقدام نماید.</p>
<p>۶. ابنیه ناتمام که از سوی مقامات قضایی توقیف شده باشند، مشمول این ماده نخواهند بود.</p>	<p>این شائبه را ایجاد می‌کند که شهرداری‌ها نسبت به ابنیه ناتمامی که توقیف قضایی شده‌اند، وظیفه‌ای ندارند. این در حالی است که وظیفه مقرر در بند «۱۴» ماده (۵۵) قانون شهرداری نسبت به تمامی ابنیه‌های شهری است و ابنیه‌های ناتمامی که توقیف قضایی شده‌اند هم مشمول بند «۱۴» ماده (۵۵) قانون شهرداری می‌شود.</p>	<p>تبصره «۵» - ابنیه ناتمام که از سوی مقامات قضایی توقیف شده باشند، مشمول این ماده الحاقی نخواهند بود. لکن این ابنیه مشمول بند «۱۴» (و تبصره الحاقی آن) ماده (۵۵) قانون شهرداری می‌گردند</p>

## جمع‌بندی و ارائه پیشنهادها

- همان‌گونه که اشاره شد قوانین حوزه توسعه و مدیریت و برنامه‌ریزی شهری در کشور عمدتاً قدمتی بیش از پنجاه ساله دارند و در بسیاری موارد، انطباق کمی با ماهیت مسائل مبتلابه روز شهری و شهرداری‌ها دارد. بنابراین تجمیع و تنقیح این قوانین و نگارش مجموعه قوانین جامع در حوزه مدیریت شهری و شهرسازی به‌نظر اجتناب‌ناپذیر است. لکن باید توجه داشت از کلان‌شهر تهران تا شهرهای کمتر از هزار نفر جمعیت با همین قوانین اداره می‌شوند و ضروری است تا تدوین قوانین جامع، آن دسته از مواد و تبصره‌های کنونی که پاسخگوی الگوی توسعه شهری کنونی نیستند، متناظر با اقتضای روز بازنگری شوند.

- موضوع هماهنگی اقدامات عمرانی در سطح شهر با محوریت شهرداری‌ها را می‌توان از جمله گام‌های آغازین و مؤثر در مسیر مدیریت یکپارچه شهری تلقی نمود که می‌تواند کاهش تبعات منفی شهری، کاهش هزینه‌های نگهداری و بهره‌برداری از معابر و ارتقای رضایتمندی عمومی را در پی داشته باشد.

- همچنین شمول این قانون به تمامی معابر شهر (که در متن فعلی قانون فقط به میادین و معابر اصلی شهر دلالت شده) و نیز تصریح به دربرگرفتن حریم شهر، که قانوناً شهرداری‌ها موظف به صدور پروانه و نظارت بر ساخت‌وسازهای حریم شهر هم هستند، پیشنهاد می‌شود.

- در یک دهه اخیر تطویل پروژه‌های ساختمانی به یکی از ابزارهای سوداگری و احتکار مسکن مبدل شده است و برخی سازندگان باتوجه به خلأ قانونی کنونی و یا ناچیز بودن هزینه‌های تمدید پروانه نسبت به منافع عرضه و فروش املاک در اوج قیمت، از حمایت‌های قانونی برای تولیدکننده و سازنده مسکن سوءاستفاده نموده و با کندکردن فرایندساخت، عامدانه از تکمیل و عرضه ساختمان با هدف کسب انتفاع حداکثری، جلوگیری می‌کنند.

- لذا پیشنهاد می‌شود با حذف دلایل غیرانتفاعی تطویل و یا توقف پروژه‌های ساختمانی نظیر حکم قضایی، بلایا و سوانح طبیعی نظیر سیل، مشکلات فنی و اجرایی اجتناب‌ناپذیر و مشکلات تأمین مالی پروژه ناشی از افزایش جهشی قیمت مصالح و تجهیزات ساختمانی؛ در سایر موارد با انگیزه‌های سوداگرانه با تطویل زمان پروژه، عوارض تمدید و تطویل و جرائم به‌صورت پلکانی افزایش یابد. این موضوع در مناطق و برش‌های غیرمصرفی و سرمایه‌ای و لوکس ساختمانی بیشتر رایج است. بخش دشوار اجرایی کردن این پیشنهاد غربالگری منصفانه و عادلانه دلایل موجه و غیرموجه تطویل پروژه‌ها، بدون ایجاد زمینه‌های فساد و رانت در این فرایند است.

- همچنین پیشنهاد می‌شود همان‌گونه که در سال‌های اخیر در بسیاری از شهرداری‌های کشور عوارض ساخت متناسب با قیمت آن منطقه متغیر می‌کند به‌گونه‌ای که در مناطق کم‌برخوردار این عوارض کمتر و در مناطق لوکس این عوارض بیشینه تعیین می‌گردد. از همین ابزار جواز و پروانه برای تشویق به ساخت سریع بنا هم استفاده شود به‌گونه‌ای که بناهایی که متناظر با زیربنا و نوع بنا با رعایت استانداردها، سریع‌تر از زمان عرفی مشابه تکمیل و اخذ پایان کار نمایند، متناظر با کاهش زمان از تخفیف یا معافیت‌های مؤثری از جانب شهرداری برخوردار شوند.

- جلوگیری از تطویل پروژه‌های ساختمانی و تشویق به کاهش زمان ساخت از متوسط ۳۰ ماهه کنونی را می‌توان یکی از مصادیق مانع‌زدایی و جهش تولید مسکن بر شمرده که این موضوع کاهش التهابات قیمتی مسکن و تسریع در عرضه مسکن را نیز در پی خواهد داشت.

- براساس اصول قانون‌نویسی باید محتوای تبصره با متن ماده مرتبط باشد؛ این درحالی است که محتوای تبصره «۲» ماده (۲۹) قانون نوسازی و عمران شهری با ماده (۲۹) این قانون هماهنگ نیست. ازاین‌رو اکنون که اراده‌ای برای اصلاح این تبصره به‌وجود آمده است در متن جایگزین پیشنهادی مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی این تبصره حذف و به‌صورت ماده الحاقی با ۵ تبصره به این قانون پیشنهاد شده است.