

سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی و
توانمندسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری



جمهوری اسلامی ایران

رئیس‌جمهور

نصیب‌نامه هیات وزیران

بسمه تعالی

"با صلوات بر محمد و آل محمد"

وزارت راه و شهرسازی - وزارت کشور

۴۸۶۰۱۷۴۹۰۰ هـ

شماره.....

تاریخ ۱۳۹۳/۷/۳۰

هیئت وزیران در جلسه ۱۳۹۳/۴/۱۶ به پیشنهاد مشترک وزارتخانه های راه و شهرسازی و کشور، سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و شورای عالی استانها و به استناد ماده (۱۶) قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری - مصوب ۱۳۸۹- تصویب کرد:

۱- سند ملی راهبردی احیا، بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری در جهت راهبری و مدیریت یکپارچه، ایجاد وحدت رویه و مشارکت عوامل مرتبط در سطح ملی و محلی به شرح پیوست که تأیید شده به مهر دفتر هیئت دولت است، تعیین می‌شود.

۲- به منظور انجام تمهیدات لازم برای تحقق مفاد سند مذکور از طریق هماهنگی بین بخشی با رعایت قوانین و مقررات مربوط، ستاد ملی باز آفرینی پایدار محدوده ها و محله های هدف برنامه های احیا، بهسازی و نوسازی که در این تصویب نامه به اختصار "ستاد ملی" نامیده می‌شود، به ریاست رئیس‌جمهور و در غیاب وی وزیر راه و شهرسازی و با عضویت وزرای راه و شهرسازی، کشور، نیرو، صنعت، معدن و تجارت، نفت، اطلاعات، دادگستری، تعاون، کار و رفاه اجتماعی، امور اقتصادی و دارایی، بهداشت درمان و آموزش پزشکی، معاون برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس‌جمهور و رؤسای سازمان‌های حفاظت محیط زیست، میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران و ثبت اسناد و املاک کشور، رئیس کل بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، رئیس شورای عالی استان‌ها، فرمانده نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران و شهردار تهران به نمایندگی از شهرداری‌های کلان شهرها تشکیل می‌شود که دبیرخانه آن در وزارت راه و شهرسازی (شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران) مستقر خواهد بود.

تبصره - ستادهای متناظر ستاد ملی در استان های کشور که در این تصویب نامه ستاد استانی نامیده می شود جهت تدوین، اولویت بندی و تأیید طرح و برنامه های احیا، بهسازی، نوسازی، ایجاد هماهنگی های بین بخشی، نظارت بر اجرای مصوبات و وظایف بخش های مرتبط، به ریاست استاندار و با عضویت شهردار شهر مرکز استان به نمایندگی از شهرداری های شهرهای استان و به دبیری مدیرکل راه و شهرسازی استان تشکیل می شود.

۳- دستگاههای اجرایی موظفند پس از ابلاغ طرح های مصوب موضوع بند (ج) ماده (۲) قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری - مصوب ۱۳۸۹- برنامه ها و اقدامات اجرایی خود را در مناطق و بافت‌های اعلام شده به گونه ای ساماندهی نمایند تا سطح متوسط خدمات در آن مناطق با متوسط سطح خدمات شهر تا پایان سال ۱۴۰۴ برابری نماید.

وزارت راه و شهرسازی
شماره ۹۸۶۰۱۷۴۹۰۰
۱۳۹۳/۷/۳۰
ورود به حوزه معاون

۴۸۶۰۱/۷۴۹۰۰ هـ

شماره

تاریخ ۱۳۳۰/۷/۴

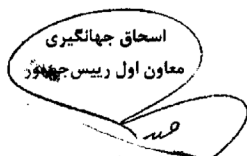


تبصره- اعتبارات مورد نیاز به منظور اجرای برنامه ها و طرحهای احیا، بهسازی و توسازی محدوده ها و محله های هدف در بودجه ستوانی دستگاههای مربوط منظور و یا از محل ارایه خدمات به متقاضیان با رعایت قوانین و مقررات مربوط تأمین می شود.

۴- آیین نامه های نحوه فعالیت ستاد ملی و ستاد استانی ظرف سه ماه به پیشنهاد دبیرخانه ستاد ملی به تصویب ستاد ملی خواهد رسید. ستادهای استانی موظفند هر شش ماه گزارش عملکرد خود را تهیه و به دبیرخانه ارایه نمایند و ستاد ملی نیز سالانه عملکرد خود را به هیئت وزیران ارایه نماید.

۵- دبیرخانه ستاد ملی گزارش تحلیلی از عملکرد دولت و شهرداری ها در راستای تحقق اهداف، راهبردها و سیاستهای سند یادشده را به همراه پیشنهادات لازم در سال آخر برنامه های پنج ساله توسعه تهیه و پس از تأیید ستاد ملی حسب مورد به مراجع مربوط ارایه می نماید.

۶- مفاد این تصویب نامه مانع اجرای وظایف قانونی دستگاه های اجرایی نخواهد بود و بندهای (۱) و (۲) تصویب نامه شماره ۴۴۸۳۳/ت ۲۹۲۷۱ هـ مورخ ۱۳۸۲/۱۱/۲۶ از زمان ابلاغ این تصویب نامه لغو می شود.



رونوشت به دفتر مقام معظم رهبری، دفتر رئیس جمهور، دفتر رئیس گروه قضاییه، دفتر معاون اول رئیس جمهور، دبیرخانه مجمع تشخیص مصلحت نظام، معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور، معاونت توسعه مدیریت و سرمایه انسانی رئیس جمهور، معاونت حقوقی رئیس جمهور، معاونت امور مجلس رئیس جمهور، معاونت اجرایی 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 وزارتخانه ها، سازمان ها و مؤسسات دولتی، نهادهای انقلاب اسلامی، استانداری های سراسر کشور، روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران، دبیرخانه شورای اطلاع رسانی دولت و دفتر هیئت دولت ابلاغ می شود.

سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری

شماره: ۷۴۹۰۰/۴۸۶۰۱ هـ

تاریخ ابلاغ: ۱۳۹۳/۷/۲

مقدمه

این سند مطابق ماده ۱۶ قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و با هدف جلب همکاری و مشارکت کلیه دستگاه‌های ذیربط در فرایند بازآفرینی پایدار محدوده‌ها و محله‌های هدف، برنامه‌های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری به منظور حفظ حقوق شهروندی، ارتقای کیفیت زندگی، بازیابی هویت شهری و اعمال حکمروائی محلی و در جهت راهبردی، مدیریت یکپارچه و ایجاد وحدت رویه بین کلیه عوامل مرتبط در سطح ملی و محلی با رویکرد ضوابط شهرسازی معماری ایرانی - اسلامی توسط وزارت راه و شهرسازی (شرکت عمران و بهسازی شهری ایران) و با هماهنگی وزارت کشور، سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و شورای عالی استان‌ها تهیه و به استناد اصل ۱۳۸ قانون اساسی به تصویب هیأت محترم دولت رسیده است.

این سند مرجع تعاریف مشترک، اهداف، اصول، راهبردها و سیاست‌های دولت جمهوری اسلامی ایران در زمینه احیاء، بهسازی و نوسازی شهری و ساماندهی سکونت‌گاه‌های غیررسمی و توانمندسازی ساکنان در قالب دو دسته تدابیر پیشگیرانه و تدابیر مربوط به فرایند بازآفرینی پایدار محدوده‌ها و محله‌های هدف برنامه‌های احیاء، نوسازی و بهسازی شهری می‌باشد.

نظر به این که در اصول مختلف قانون اساسی و سند چشم‌انداز جمهوری اسلامی ایران در سال ۱۴۰۴ دستیابی به عدالت اجتماعی مورد تأکید قرار گرفته و مبارزه با فقر و محرومیت از اولویت‌های دولت است کم توجهی به سرنوشت بخشی از شهرنشینان کشور که از مسکن نامناسب، کمبود خدمات و زیرساخت‌های شهری و فقدان محیط اجتماعی سالم رنج می‌برند و با فقر نسبی و بیکاری گسترده مواجه هستند، فاقد هرگونه توجه منطقه‌ای است. به همین دلیل دولت جمهوری اسلامی ایران گام‌های بلندی در جهت احیاء، بهسازی و نوسازی شهری برداشته است. تجارب بیش از یک دهه فعالیت

مستمر در این حوزه نشان دهنده آن است که بدون توجه به علل پیدایش و گسترش نواحی نابسامان شهری و اتخاذ تدابیر پیشگیرانه با تأکید بر اقدامات صرفاً کالبدی در زمینه احیاء، بهسازی و نوسازی نمی‌توان برای این مسأله پیچیده راه حل ارائه داد. از آن‌جا که احیاء، بهسازی و نوسازی شهری مستلزم اتخاذ سیاست‌های چند وجهی در حوزه عمران، خدمات و مسکن شهری و ارائه خدمات اجتماعی و اقتصادی به ساکنان این نواحی است انجام این وظیفه به تنهایی از عهده یک دستگاه دولتی برنیامده و پیشبرد آن در مقیاس بزرگ و مؤثر مستلزم تعهد مشترک و هماهنگ مجموعه دستگاه‌های دولتی و شهرداری‌ها در حوزه‌های ذیربط در سطوح ملی، استانی و محلی با همراهی و مشارکت مردم و فعالان غیردولتی و خصوصی می‌باشد. به همین جهت در این سند برقراری ساز و کارهای مناسب به منظور ایجاد وحدت رویه، تضمین هماهنگی و همکاری دستگاه‌ها و نهادهای ذیربط مورد توجه قرار گرفته است.

دسترسی به سکونتگاه مناسب در شهر بدون دسترسی به زیر ساخت‌ها و خدمات شهری مناسب و امنیت اجتماعی و شغلی امکان‌پذیر نیست. چنان‌چه ساکنان این نواحی سرمایه اجتماعی و اقتصادی خود را که همان روحیه همکاری اجتماعی، ابتکارهای شخصی، دارایی‌ها (زمین، حق سرقفلی و دارایی‌های نقدی و غیرنقدی) و... است، به میان نیاورند، اقدامات دستگاه‌های دولتی در این زمینه بی‌نتیجه خواهد ماند. از این رو در این سند مشارکت اجتماعی و مالی مردم و بخش خصوصی به عنوان اصل محوری مورد تأکید قرار گرفته و اقدامات دستگاه‌های دولتی به بسترسازی (ابزارسازی، نهادسازی، ظرفیت سازی و توانمندسازی) بر اساس اولویت‌ها معطوف شده است.

با توجه به این که احیاء، بهسازی و نوسازی شهری امری چند بعدی و بین دستگاهی می‌باشد و این سند ماهیت فرابخشی ملی و خصلت محلی دارد، افق زمانی سند نیز به تبع ماهیت راهبردی آن بلند مدت خواهد بود.

تعاریف

■ احیاء (باززنده سازی)

فرایندی است، هدفمند از مجموعه اقدامات به منظور حفاظت و ارتقای کیفی با حفظ اصالت و یکپارچگی در محدوده‌ها و محله‌های هدف.

■ بهسازی

تقویت و توانبخشی دوباره و همه جانبه محدوده‌ها و محله‌های هدف با حداقل مداخله.

■ نوسازی

فرایندی است، جامع نگر از منظر اقتصادی - اجتماعی، فرهنگی و کالبدی برای بازگرداندن شرایط مناسب زندگی بر مبنای ارتباطاتی نو و به تعادلی پویا رساندن محدوده‌ها و محله‌های هدف.

■ بازآفرینی شهری

فرایند توسعه همه جانبه در عرصه‌های اقتصادی، اجتماعی، محیطی و کالبدی به منظور ارتقای کیفیت زندگی در محدوده‌ها و محله‌های هدف در پیوند با باقی شهر.

■ محدوده‌ها و محله‌های هدف

محدوده‌هایی که به موجب طرح‌های مصوب احیا، بهسازی و نوسازی مشمول برنامه‌های سامان‌دهی در این سند قرار می‌گیرند.

■ سکونت‌گاه‌های غیررسمی

محله‌ها و محدوده‌هایی که واجد مشخصات موضوع بند (۲) سند سکونتگاه‌های غیررسمی خارج از ضوابط و قوانین در درون یا خارج از محدوده شهرها به صورت شتابزده ساخته شده است و دچار ضعف شدید خدمات و سرانه‌های شهری است و اغلب آنها دارای مشکلات حقوقی مالکیت می‌باشد.

■ ساماندهی

بازآفرینی محدوده‌ها و محله‌های هدف از طریق برنامه‌های باز زنده‌سازی، احیاء، بهسازی و نوسازی که منجر به توانمندسازی ساکنان و ارتقای شرایط کیفیت سکونت زیست و فعالیت در این سکونتگاه‌ها می‌شود.

■ توانمندسازی

افزایش توان اجتماعی - اقتصادی و فرهنگی ساکنان برای اداره زندگی خود و مشارکت در فرایند ساماندهی محدوده‌ها و محله‌های هدف.

■ توسعه درونی

توسعه شهری است که با هدف دستیابی به توسعه موزون، متعادل و پایدار شهری با شناسایی و برنامه‌ریزی برای استفاده بهینه از ظرفیت‌های موجود توسعه در درون محدوده شهر بر اصل فراهم کردن شرایط زندگی سالم ایمن و استاندارد و توانمندسازی

ساکنان و ارتقای شرایط کیفی زندگی شهروندان استوار است.

■ محدوده تاریخی شهرها

بخش یا بخش‌هایی از شهر که منعکس کننده ارزش‌های فرهنگی - تاریخی شهر بوده و از تعامل انسان و محیط پیرامون در طول تاریخ شکل گرفته و به لحاظ ویژگی‌های شکلی و ساختار متشکله قابل تمایز از سایر پهنه‌های شهری است (که در قالب محدوده‌های فرهنگی و تاریخی شهری توسط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری تعیین می‌شوند).

(۱) طرح مسأله

محدوده‌های نیازمند احیاء، بهسازی و نوسازی واقع در محدوده تاریخی شهرها، پهنه‌های نابسامان میانی شهرها که حاصل ساخت و سازهای دهه‌های اخیر هستند، پهنه‌های شهری با پیشینه روستایی که در اثر گسترش بی‌رویه شهرها در عرصه کنونی شهر ادغام شده‌اند و سکونتگاه‌های غیر رسمی که در محدوده شهرها قرار دارند هدف برنامه‌های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری می‌باشد که در آنها عمدتاً:

- درآمد سرانه ساکنان کمتر از میانگین شهر و نرخ بیکاری بالاتر از آن است.
- واحدهای مسکونی کم دوام و تراکم نفر در واحد مسکونی بالاتر از میانگین شهری است و دچار مشکلات محیط زیستی بسیاری می‌باشند.
- میزان برخورداری و دسترسی ساکنان به خدمات شهری و وضعیت زیرساخت‌های شهری نامناسب است.
- بالا بودن ناهنجاری‌های اجتماعی و زمینه بروز آن نسبت به میانگین شهری مشهود است.

■ هویت تاریخی و فرهنگی مورد بی‌توجهی قرار گرفته، شأن و منزلت اجتماعی در این نواحی کاهش یافته و این مسأله منجر به جایگزینی اقشار فرودست گردیده است. روند کنونی نشانگر آن است که چنانچه تدابیر پیشگیرانه به کار بسته نشود و سیاست‌ها و برنامه‌ها و اقدامات دولت و شهرداری‌ها در زمینه احیاء، بهسازی و نوسازی شهری در مقیاس محدود، مقطعی و بدون توجه به ابعاد اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی مسأله صورت پذیرد در بلند مدت شاهد رشد این نواحی و بغرنج شدن مسائل

آن‌ها خواهیم بود.

مهم‌ترین علل پیدایش وضعیت کنونی و گسترش نواحی نابسامان شهری کشور را می‌توان در سه گروه عوامل مرتبط زیر خلاصه نمود:

الف) روند رشد شتابان جمعیت شهری کشور طی پنج دهه اخیر و عقب‌ماندگی رشد اقتصاد ملی و عدالت توزیعی نسبت به این روند که موجب بالا رفتن نرخ بیکاری در شهرها و فقر نسبی سه دهک اول درآمدی شده است.

ب) ناکارآمدی برخی از سیاست‌ها و برنامه‌های دولت، ناکارایی بازار املاک و مستغلات و بازارهای پولی و مالی کشور در پاسخ به تقاضای قشرهای کم درآمد و فقیر برای سکونت در شهرها و در نتیجه گرایش آن‌ها به اسکان غیررسمی و یا استقرار در نواحی نابسامان شهری.

ج) کم توجهی دستگاه‌های دولتی و مدیریت شهری به محدوده‌ها و محله‌های نابسامان شهری است با عدم چاره‌اندیشی به موقع برای برون رفت از دور باطل فقر اجتماعی - اقتصادی و فرسودگی کالبدی و تأکید بر ایجاد نواحی جدید شهری و وضع ضوابط و مقرراتی فراتر از توان مالی بخش‌هایی از جمعیت.

۲) چشم انداز

بهبود وضعیت اقتصادی، اجتماعی و شرایط محیطی ساکنان محدوده‌ها و محله‌های هدف به نحوی که:

■ استانداردهای مسکن، سرانه فضاهای عمومی، خدمات شهری و زیرساخت‌های شهری در سطح میانگین شهر محیط بر آنها محقق شده باشد.

■ سمت و سوی تحول کالبدی و کارکردی در جهت بهبود و بهسازی و توسعه پایدار باشد.

■ احساس امید و آسایش در خانواده‌ها به منظور بسیج توان‌های مادی و معنوی آنان و تلاش و پیشرفت به سوی آینده بهتر مشهود باشد.

۳) اهداف کلان

اهداف سند در دو حوزه پیشگیری و درمان مسائل محدوده‌ها و محله‌های هدف عبارتند از:

- ۱) پیش‌نگری و پیش‌گیری از گسترش محدوده‌ها و محله‌های نابسامان شهری از جنبه‌های اقتصادی، اجتماعی، محیط‌زیستی و کالبدی؛
- ۲) ارتقای فرهنگ شهروندی، مشارکت و همکاری نهادهای محلی؛
- ۳) ارتقای کیفیت، ایمنی و پایداری ساخت‌وساز و برخورداری ساکنان از زیرساخت‌ها و خدمات مطلوب شهری؛
- ۴) بهبود وضعیت اجتماعی ساکنان و ایجاد فرصت‌های اشتغال و درآمد برای آنان با توجه به ظرفیت‌های توسعه‌ای محدوده‌ها و محله‌های هدف؛
- ۵) حفاظت پایدار و احیای میراث فرهنگی، تاریخی و هویت فرهنگی شهرها؛
- ۶) تحقق سبک زندگی پایدار در اقدامات احیاء، بهسازی و نوسازی شهرها.

۴) اصول هادی (راهنما)

احیاء، بهسازی و نوسازی، محدوده‌ها و محله‌های هدف این سند بر اصول راهنمای زیر استوار است:

- ۱) تأکید بر سیاست‌های پیشگیرانه؛
- ۲) تأکید بر توزیع متوازن جمعیت و فعالیت با رویکرد آمایشی و توسعه سرزمین با توجه به ظرفیت‌های توسعه پایدار درون شهرها؛
- ۳) بکارگیری رویکرد مشارکتی و تقاضا محور با حضور حداکثری مردم در انواع فعالیت‌های احیاء، بهسازی و نوسازی محدوده‌ها و محله‌های هدف و اجتناب از رویکردهای یک سویه بالا به پایین؛
- ۴) شناسایی، حفاظت و پاسداری از ارزش‌های موجود حفظ هویت شهرها و تأکید بر توسعه درونی و پایدار اجتماعات ساکن؛
- ۵) مشارکت مؤثر دولت و شهرداری‌ها در تأمین و تخصیص بودجه لازم برای ارائه

خدمات اجتماعی، خدمات شهری، توسعه و ارتقای زیرساخت‌های شهری (شبکه معابر؛ تاسیسات زیربنایی و روبنایی) و همچنین تجهیز و توسعه فضاهای عمومی محدوده‌ها و محله‌های هدف؛

۶) رفع موانع سرمایه‌گذاری، برقراری نظام انگیزشی مالی، اعطای کمک‌های فنی و اعتباری، الگوسازی، برنامه‌ریزی برای اجرای پروژه‌های محرک توسعه و تهیه طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی به منظور ضابطه‌مند کردن اقدامات در این زمینه توسط دولت و شهرداری‌ها؛

۷) ساخت مسکن اجتماعی متناسب با هویت شهری، محله‌ای و کالبدی در محدوده‌ها و محله‌های هدف با حمایت دولت و شهرداری‌ها؛

۸) توجه به نقش محوری مدیریت شهری (شوراها، شهرداری‌ها و دهیاری‌های سراسر کشور) در زمینه برنامه‌ریزی و اجرای طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی؛

۹) سرمایه‌گذاری در امر احیاء، بهسازی و نوسازی ساختمان‌های مسکونی و غیر مسکونی انتفاعی بخش خصوصی و ساکنان و شاغلان محلی؛

۱۰) تنظیم و اجرای برنامه‌های توسعه اجتماع محلی، بهبود معیشت ساکنان و حل مسائل اجتماعی به موازات احیاء، بهسازی و نوسازی کالبدی محدوده‌ها و محله‌های هدف؛

۱۱) حفظ و ارتقای هویت فرهنگی و سرمایه اجتماعی محدوده‌ها و محله‌های هدف با رویکرد ایجاد حس تعلق مکانی و همبستگی جمعی و در نتیجه مشارکت مؤثر ساکنان؛

۱۲) سهیم شدن ساکنین محلی در صرفه‌ها و ارزش افزوده‌های ایجاد شده در فرآیند احیاء، بهسازی و نوسازی شهری؛

۱۳) اجتناب از مداخله دولت، شهرداری‌ها و سازمان‌های وابسته به آن‌ها در محدوده‌ها و محله‌های هدف به قصد صرف کسب درآمد؛

۱۴) اجتناب از مداخلاتی که منجر به جابجایی گسترده ساکنان محدوده‌ها و محله‌های هدف گردد.

۵) راهبردها

به منظور پیشگیری از تشکیل و گسترش نواحی نابسامان شهری، احیاء، بهسازی و نوسازی این نواحی و تحقق چشم انداز مورد نظر، راهبردهای زیر اتخاذ و به مورد اجرا گذاشته می شود:

۱) انجام اقدامات مربوط به حوزه احیاء، بهسازی و نوسازی در چارچوب نظام هماهنگ سیاست گذاری توسعه شهرها با اولویت بخشی به سیاست توسعه درونی؛

۲) رفع شکست بازار زمین و مستغلات شهری و بازار سرمایه در پاسخ به تقاضای اسکان قشرهای کم درآمد شهری؛

۳) تهیه طرح ها و تنظیم برنامه های احیاء (باززنده سازی)، بهسازی و نوسازی بر اساس تقاضای واقعی ساکنان و به فراخور ویژگی های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی هر یک از محدوده ها و محله های هدف به منظور بهبود کیفیت زندگی، تقویت و ارتقای هویت محله ها و محدوده ها؛

۴) جلب مشارکت ساکنان و شاغلان محدوده ها و محله های هدف در زمینه احیاء، بهسازی و نوسازی؛

۵) تسهیل سرمایه گذاری و ایجاد نظام انگیزشی مناسب به منظور ترغیب و سرمایه گذاری ساکنان، مالکان مستغلات و بخش خصوصی در محدوده ها و محله های هدف؛

۶) بهبود وضعیت اقتصادی، اجتماعی و شرایط محیطی ساکنان محدوده ها و محله های هدف؛

۷) شناسایی، حفظ، تقویت و بهره گیری از ظرفیت ها و قابلیت های کالبدی، اجتماعی و اقتصادی و محیطی اماکن و محدوده های تاریخی - فرهنگی شهرها در جهت احیاء، بهسازی و نوسازی محدوده ها و محله های هدف؛

۸) تنظیم نظام تأمین مالی مناسب برای تحقق طرح ها و برنامه های احیاء، بهسازی و نوسازی محدوده ها و محله های هدف.

۶) سیاست‌ها

سیاست‌هایی که به منظور اجرای هر یک از راهبردها و تحقق اهداف مورد نظر اعمال خواهد شد به تفکیک هر راهبرد به شرح زیر است:

■ **راهبرد (۱) -** انجام اقدامات مربوط به حوزه احیاء، بهسازی و نوسازی در چارچوب نظام هماهنگ در سیاست‌گذاری توسعه شهرها با اولویت بخشی به سیاست توسعه درونی.

(۱) ایجاد بسترهای نهادی و قانونی مناسب به منظور مدیریت محدوده‌ها و محله‌های هدف در ذیل مدیریت یکپارچه شهری کشور.

(۲) تأکید بر توسعه درونی از طریق شناسایی ظرفیت‌های موجود در درون شهرها و پرهیز از گسترش بی‌رویه شهرها که موجب تخریب منابع طبیعی و آثار ناگوار زیست محیطی می‌شود.

(۳) بهره‌گیری از اراضی ناکارآمد، ناهمگون و متخلخل واقع در محدوده شهرها به مثابه اراضی ذخیره برنامه‌های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری در چارچوب طرح‌های توسعه شهری.

(۴) توجه به برنامه‌های فقرزدائی و ایجاد پیوند بین توسعه کالبدی و اقتصادی - اجتماعی شهرها در چارچوب برنامه‌های راهبردی توسعه شهرها.

(۵) تأمین فضای زندگی در استطاعت مالی خانوارهای کم درآمد از طریق توجه به الگوهای سکونت با اولویت تأمین پارکینگ مورد نیاز و رعایت حد نصاب تفکیک زمین در تهیه و اجرای طرح‌های توسعه و عمران شهری.

(۶) توانمندسازی و ظرفیت‌سازی در شهرداری‌ها و شوراهای اسلامی شهرها (از منظر بودجه‌ریزی مالی، نیروی انسانی، ساختار تشکیلات و نهادسازی) به منظور بهبود خدمات‌رسانی و عمران شهری در محدوده‌ها و محله‌های هدف.

(۷) ساده و شفاف‌سازی مقررات و مراحل صدور مجوز ساخت و ساز.

(۸) تأکید بر اجرای کامل و دقیق مقررات ملی ساختمان با هدف استحکام‌بخشی (ساخت و ساز) و مقاوم‌سازی (ساختمان‌های موجود) در برابر زلزله در محدوده‌ها و محله‌های هدف.

(۹) شناسایی و بهره‌گیری از ظرفیت‌های کالبدی موجود در ایجاد کاربری‌های مورد نیاز

با استفاده از بسته‌های حمایتی و تشویقی.

۱۰) تنظیم پیش نویس راهنمای ضوابط طراحی و استفاده از مصالح ساختمانی مناسب، با توجه به ویژگی‌های اقلیمی و شهرسازی و معماری محله‌ها و محدوده‌های هدف هر استان توسط اداره کل راه و شهرسازی مربوطه و پیشنهاد آن به مرجع قانونی تنظیم مقررات ملی ساختمان برای سیر مراحل تأیید و اجرا.

■ **راهبرد (۲) -** رفع شکست بازار زمین و مستغلات شهری و بازار سرمایه در پاسخ به تقاضای اسکان اقشار کم درآمد شهری.

۱) تأکید بر اجرای به موقع طرح‌های آماده سازی زمین در محدوده شهرها به منظور عرضه زمین شهری به تناسب تقاضا و در استطاعت مردم.

۲) تهیه و تنظیم برنامه‌های مسکن ارزان قیمت با کیفیت مناسب توسط وزارت راه و شهرسازی و بسترسازی اجرای آنها با استفاده از تجربیات گذشته و استفاده از ظرفیت شهرداری‌ها، تعاونی‌ها، بخش خصوصی، نهادهای محلی و خیرین در چارچوب قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن.

۳) تشویق و ترویج استفاده از فناوری‌های نوین ساختمانی به منظور ساخت سریع و ارزان و استاندارد واحدهای مسکونی در استطاعت گروه‌های کم درآمد.

۴) ایجاد ساز و کار مناسب آرایه خدمات فنی و مشاوره‌ای لازم به ساکنان محدوده‌ها و محله‌های هدف به منظور ارتقای کیفی ساخت و ساز در فرایند احیاء، بهسازی و نوسازی واحدهای مسکونی آنها.

۵) اتخاذ تدابیر لازم به منظور حمایت و تشویق انبوه سازان به تولید مسکن در محدوده‌ها و محله‌های هدف.

■ **راهبرد (۳) -** تهیه طرح‌ها و برنامه‌های احیاء، بهسازی و نوسازی بر اساس تقاضای واقعی ساکنان و به فراخور ویژگی‌های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی به منظور بهبود کیفیت زندگی، تقویت و ارتقای هویت محدوده‌ها و محله‌های هدف.

۱) اجتناب از برنامه ریزی و طراحی مداخلات گسترده‌ای که منجر به از هم گسیختگی بافت کالبدی، اجتماعی و اقتصادی محلات و جابجایی گسترده ساکنان در طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی می‌شود.

۲) سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی برای محدوده‌ها و محله‌های هدف با رویکرد شهرنگر.

۳) احصای نیازهای ساکنان بر اساس تقاضای واقعی و اولویت بندی آنها با رویکرد برنامه‌ریزی مشارکتی.

۴) پیش‌بینی برنامه‌های تجمیع و تفکیک مجدد پلاک‌های ثبتی حسب مورد به منظور رفع مشکل ریزدانی و ایجاد انگیزه تجدید ساخت در مقیاس بلوک شهری با حفظ هویت و منافع اجتماع محلی در محدوده‌ها و محله‌های هدف.

۵) برنامه‌ریزی برای رفع مشکل نفوذناپذیری، از طریق ساماندهی شبکه معابر با رعایت ضوابط مربوط و کمترین تخریب کالبدی.

۶) پیش‌بینی تدابیر لازم در برنامه‌ها و طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی برای جلب رضایت و اسکان موقت ساکنین محدوده‌ها و محله‌هایی که تخریب و تجدید بنای ساختمان‌های هم‌جوار در آنها ضروری بوده و امکان سکونت را از ساکنین آنها سلب نماید.

۷) رعایت الزامات تولید فضاها و مسکونی جدید در اجرای طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری در حد استطاعت مالکان و مستاجران ساکن در محدوده‌ها و محله‌های هدف قبل از اجرای طرح بر مبنای اسناد طرح‌های بالادستی.

۸) به کارگیری فناوری‌ها و شیوه‌ها و تجهیزات نوین و حسب مورد پیشنهاد استفاده از کاربری‌های سیال و ترکیبی به منظور جلوگیری از تعریض‌های بی‌ضابطه در محدوده‌ها و محله‌های هدف.

۹) حفظ منظر شهری و جلوگیری از آلودگی بصری با استفاده از المان‌های محیطی بومی و منطقه‌ای.

■ **راهبرد (۴) -** جلب مشارکت ساکنان و شاغلان محدوده‌ها و محله‌های هدف در زمینه احیاء، بهسازی و نوسازی شهری.

۱) تسهیل شکل‌گیری شوراهای محله، سازمان‌های مردم‌نهاد، دفاتر خدمات نوسازی و تعاونی‌ها و سایر نهادهای تسهیل‌گر توسط شوراهای اسلامی شهرها با همکاری سازمان مجری.

۲) برگزاری برنامه‌های آموزشی به منظور ارتقای فرهنگ شهروندی و جلب همکاری اجتماعات ساکن در محل توسط سازمان مجری و نهادهای محلی با حمایت شهرداری.

۳) رعایت اولویت محدوده‌ها و محله‌های هدف در تخصیص منابع دولتی جهت تأمین زیرساخت‌ها و خدمات پایه شهری با رویکرد محرک توسعه.

۴) حمایت از تشکیل تعاونی مالکان مستغلات در آن دسته از بلوک‌های شهری که نیازمند تجمیع و تنظیم مجدد زمین است. تعاونی‌های مذکور نماینده مالکان برای تجمیع، قطعه بندی و تنظیم مجدد اراضی خواهند بود و ادارات ثبت اسناد و املاک در اجرای ماده (۱۰) قانون موظف به همکاری با آنها می‌باشند.

۵) اولویت دهی به اجرای پروژه‌های تشکل‌های مردمی با تأکید بر تعاونی‌ها و استفاده از ظرفیت‌های قانون تشکیل تعاونی‌های توسعه و عمران شهرستانی.

■ **راهبرد (۵) -** تسهیل سرمایه‌گذاری و ایجاد نظام انگیزشی مناسب به منظور تشویق سرمایه‌گذاری بخش خصوصی از جمله ساکنان و مالکان مستغلات در محدوده‌ها و محلات هدف.

۱) تسهیل در واگذاری اراضی دولتی برای کاربری‌های عمومی (آموزشی، ورزشی، بهداشتی و فرهنگی) در محدوده‌ها و محله‌های هدف از طریق راهکارهایی نظیر فروش قسطی یا اجاره به شرط تملیک.

۲) اعطای تسهیلات بانکی ارزان قیمت و تخفیف در عوارض صدور پروانه حسب مورد برای ساکنین و سازندگان واحدهای مسکونی، تجاری، اداری، خدماتی و خریداران آن در چارچوب قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و سایر قوانین و مقررات مربوط.

۳) تسهیل در صدور اسناد مالکیت جدید توسط ادارات ثبت اسناد و املاک شهرستان با استفاده از ماده (۱۰) قانون.

۴) تنظیم پیش‌نویس راهنمای ضوابط طراحی و استفاده از مصالح ساختمانی مناسب با توجه به ویژگی‌های اقلیمی و شهرسازی و معماری محله‌ها و محدوده‌های هدف هر استان توسط اداره کل راه و شهرسازی مربوطه و پیشنهاد آن به مرجع قانونی تنظیم مقررات ملی ساختمان برای سیر مراحل تأیید و اجرا.

۵) ایجاد سامانه جهت اطلاع رسانی عمومی به روز طرح‌های جامع و تفصیلی و طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری با لحاظ آخرین تغییرات توسط شهرداری‌ها در محدوده‌ها و محله‌های هدف.

۶) اجتناب شهرداری‌ها و نهادهای دولتی از خرید املاک و اراضی در محدوده‌ها و



محله‌های هدف به استثنای اراضی مورد نیاز قطعی کاربری‌های عمومی و خدماتی شهر در صورت وجود متقاضی بخش غیردولتی برای خرید زمین.

■ **راهبرد (۶) -** بهبود وضعیت اقتصادی، اجتماعی و شرایط محیطی ساکنان محدوده‌ها و محله‌های هدف.

(۱) تهیه برنامه‌های ویژه جهت تأمین خدمات آموزش عمومی، بهداشتی، درمانی و ایجاد تأسیسات تفریحی توسط دستگاه‌های مربوط و ارائه برای تصویب به ستاد شهرستانی و استانی.

(۲) توسعه آموزش‌های فنی حرفه‌ای، مهارت‌های پایه و ایجاد اشتغال خرد و پایدار به منظور تقویت بنیه اقتصادی خانوارهای ساکن.

(۳) تهیه بانک اطلاعات یکپارچه بیکاران جویای کار ساکن در محدوده‌ها و محله‌های هدف توسط دستگاه مربوط به منظور تسهیل در یافتن شغل مناسب برای متقاضیان.

(۴) حمایت از مشارکت و تجمع سرمایه خرد ساکنین از طریق نهادهای مالی قانونی به منظور ایجاد اشتغال و بازسازی، بهسازی و نوسازی مسکن در محدوده‌ها و محله‌های هدف.

■ **راهبرد (۷) -** شناسایی، حفظ، تقویت و بهره‌گیری از ظرفیت‌ها و قابلیت‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و محیطی اماکن و محدوده‌های تاریخی - فرهنگی شهرها در احیاء، بهسازی و نوسازی محدوده‌ها و محله‌های هدف.

(۱) در عرصه‌ها و محدوده‌های فرهنگی و تاریخی مصوب سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در هر شهر/منطقه نظام نامه ویژه نحوه مداخله (کالبدی، اقتصادی، اجتماعی محیطی و ...) و نظارت با رویکرد صیانت از میراث تاریخی فرهنگی و ارتقای کیفیت زندگی ساکنین این نواحی، توسط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و با همکاری وزارت راه و شهرسازی و شهرداری مربوط بر مبنای «ضوابط مصوب حفاظت از بافت‌های تاریخی کشور» تهیه می‌شود. این نظام‌نامه به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید.

(۲) در آمیختن طراحی شهری با تجدید حیات شهری در عرصه‌های تاریخی و فرهنگی با رویکرد حفظ هویت کالبدی محیطی این عرصه‌ها و تأثیرگذاری آن‌ها در سایر عناصر شهری همزمان با احراز کارکردهای نوین شهری.

۳) حمایت از جاذبه‌های گردشگری و تاریخی محدوده‌ها و محله‌های هدف با رویکرد تجدید حیات اجتماعی، اقتصادی و بهبود وضعیت کالبدی فضاهای عمومی آنها از طریق تقویت سرمایه‌گذاری و تعیین کاربری‌های متناسب با رعایت قوانین و مقررات مربوط.

۴) اجتناب از مداخلات کالبدی گسترده و تأکید بر حفاظت از وحدت نظام ساختاری کالبدی و اجتماعی با رویکرد بازیابی هویت ناشی از خاطره مشترک اجتماعی، حفظ تراکم متناسب و بهینه جمعیتی و حفظ و احیای مرکز محلات با مشارکت ساکنان محدوده‌ها و محله‌های هدف.

۵) تجدید حیات اقتصادی عرصه‌های فرهنگی و تاریخی محدوده‌ها و محله‌های هدف از طریق باز تعریف نقش و کارکرد آنها با توجه به نیازهای اقتصاد شهری.

۶) برنامه‌ریزی حفاظت و احیای تک بناها، مجموعه‌ها، محدوده‌ها و عرصه‌های تاریخی محدوده‌ها و محله‌های هدف و عناصر بلافاصله و هم پیوند آن با تأکید بر یکپارچه‌سازی ساختار اقتصادی این نواحی با ساختار توسعه اقتصادی شهر.

■ **راهبرد (۸) -** تنظیم نظام تأمین مالی مناسب برای تحقق طرح‌ها و برنامه‌های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری محدوده‌ها و محله‌های هدف.

۱) پیش‌بینی هزینه عمران شهری در محدوده‌ها و محله‌های هدف در ردیف خاصی از بودجه سرمایه‌ای شهرداری‌ها و تأمین آن از محل عوارض نوسازی، عوارض پذیره و سایر عوارض.

۲) ایجاد ردیف بودجه‌ای مستقل در قوانین سنواتی برابر ماده (۱۳) قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری - مصوب ۱۳۸۹ - برای عمران شهری در محدوده‌ها و محله‌های هدف.

۳) استفاده از منابع حاصل از درآمدهای مالیاتی و پیشنهاد اصلاح قوانین و مقررات مربوط.

۴) انتشار اوراق مشارکت و استفاده از سایر ابزارهای مالی قانونی.

۵) استفاده از ظرفیت نهادهای مالی قانونی.

