

سند راهبردی ساماندهی و توانمندسازی نواحی نابسامان شهری در ایران

ویراست ششم (اردیبهشت ماه ۱۳۸۹)

<u>صفحه</u>	<u>عنوان</u>
۲	مقدمه
۴	۱. طرح مساله
۵	۲. چشم انداز
۶	۳. اهداف کلان
۶	۴. اصول هادی
۸	۵. راهبردها
۹	۶. سیاست ها و اقدامات
۲۴	۷. نحوه بازنگری سند راهبردی

مقدمه

در این سند راهبردها و سیاست های دولت جمهوری اسلامی در زمینه ساماندهی و توانمندسازی نواحی نابسامان شهری مطرح شده است. نظر به این که در اصول مختلف قانون اساسی و سند "چشم انداز جمهوری اسلامی ایران در سال ۱۴۰۴"، دستیابی به عدالت اجتماعی مورد تاکید قرار گرفته و مبارزه با فقر و محرومیت از اولویت های دولت است، کم توجهی به سرنوشت حدود یک سوم از شهرنشینان کشور که از مسکن نامناسب، کمبود خدمات و زیرساخت های شهری و فقدان محیط اجتماعی سالم رنج می برند و با فقر نسبی و بیکاری گسترده دست به گریبانند، فاقد هر گونه توجیه منطقی است.

به همین دلیل دولت جمهوری اسلامی با تشکیل شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری گام های معینی در جهت بهسازی و نوسازی شهری برداشته است. تجارب گرانبهای بیش از یک دهه فعالیت مستمر در این حوزه بیانگر آن است که بدون شناخت علل پیدایش و گسترش نواحی نابسامان شهری و اتخاذ تدابیر و اقدامات پیشگیرانه نمی توان صرفا با تاکید بر تدابیر و اقدامات مربوط به بهسازی و نوسازی برای این مسئله پیچیده راه حل ارائه داد.

ضمنا از آنجا که بهسازی و نوسازی شهری مستلزم اتخاذ سیاست های چندوجهی در حوزه عمران شهری، خدمات شهری، مسکن شهری و ارایه خدمات اجتماعی و اقتصادی به ساکنان این نواحی است، انجام این وظیفه از عهده یک دستگاه دولتی به تنهایی بر نمی آید و پیشبرد آن در مقیاس بزرگ و موثر مستلزم تعهد مشترک و هماهنگ مجموعه دستگاه های دولتی و شهرداری ها در حوزه های ذیربط در سطوح ملی، استانی و محلی است. به همین جهت در این سند تکالیف **کنشگران** بخش عمومی مشخص شده و به منظور تضمین هماهنگی و همکاری میان آنها، برقراری ساز و کارهای مناسب مورد توجه قرار گرفته است.

نکته در خور توجه دیگری که در گذشته تا حدی مغفول مانده این است که بهسازی و نوسازی شهری بنابر ماهیت آن در تلاقیگاه حوزه عمومی و خصوصی قرار می گیرد. بدین معنی که دسترسی به سکونتگاه مناسب در شهر اساسا بدون دسترسی به زیر ساخت ها 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، ابتکار شخصی و سایر دارایی ها (به صورت زمین، حق سرقفلی و دارایی های نقدی و غیر نقدی) است به میان نیاورند، اقدامات دستگاه های دولتی در این زمینه عقیم خواهد ماند. از این رو، در این سند مشارکت اجتماعی و مالی مردم و بخش خصوصی جایگاه رفیعی یافته و اقدامات دستگاه های دولتی اساسا معطوف به **بستر سازی (ابزار سازی، نهاد سازی، ظرفیت سازی و توانمند سازی)** بر اساس اولویت ها شده است.

تا جایی که به مداخله دستگاه های دولتی و شهرداری ها در نواحی نابسامان شهری مربوط می شود باید گفت که این مداخلات را می توان به دو دسته **مداخلات نرم و سخت** تقسیم کرد. مداخلات نرم، بنا بر ماهیت خود از جنس تدابیر مدیریتی و اقدامات اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی است و به تخصیص منابع مالی هنگفت نیاز ندارد. بستر سازی، تامین خدمات اجتماعی، کمک به ارتقای درآمد و کاهش بیکاری در نواحی نابسامان، تسهیل سرمایه گذاری بخش خصوصی و مالکان خرده پا از طریق ارائه تسهیلات بانکی ارزان قیمت، اعطای مشوق های مالی، و ساده سازی مراحل صدور جواز ساختمانی از آن جمله است. این نوع مداخلات را می توان در همه نواحی نابسامان عملی کرد.

اما مداخلات سخت یا کالبدی که تعریض معابر و خیابان ها، تامین زیر ساخت های فیزیکی و ارتقاء و توسعه فضاهای عمومی در نواحی نابسامان شهری را شامل می شود، ماهیتا سرمایه بر و زمان بر است. در این نوع مداخلات نیز سیاست دولت این است که اولاً به دلیل محدودیت منابع مالی دولت و شهرداری ها دخالت ها گزینشی باشد و صرفاً در نواحی دارای اولویت سازماندهی و اجرا شود؛ ثانیاً در نواحی هدف نیز شدت مداخله به حدی نباشد که موجب تخریب گسترده بافت و از هم گسیختن حیات اجتماعی و اقتصادی ساکنان آن شود.

با توجه به رویکردهای دولت به شرحی که گذشت، هدف از تنظیم و تصویب این سند هماهنگ کردن و همسو کردن رویکردها، راهبردها، سیاست ها، برنامه ها و اقدامات دستگاه های ذیربط در سطوح ملی، استانی و محلی در این حوزه است. به همین دلیل رعایت مندرجات و توصیه های این سند برای کلیه این دستگاه ها الزام آور خواهد بود.

این سند حاوی راهبردها، سیاست ها، نظام انگیزش های مالی، چارچوب های قانونی و بسترهای نهادی ناظر بر ساماندهی و توانمندسازی نواحی نابسامان شهری در قالب دو دسته تدابیر پیشگیرانه و تدابیر مربوط به فرایند ساماندهی و توانمندسازی این نواحی است.

چون در این سند وظایف و مناسبات دستگاه های مختلف بخش دولتی/عمومی در امر ساماندهی و توانمندسازی نواحی نابسامان شهری مشخص شده است، سند ماهیت فرابخشی و خصلت ملی دارد. افق زمانی سند نیز به تبع ماهیت راهبردی آن بلند مدت خواهد بود.

این سند توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و پس از هماهنگی با وزارت کشور و سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری به استناد اصل ۱۳۸ قانون اساسی، به هیات محترم دولت ارائه شده و در تاریخ به تصویب رسیده است. بدیهی است در صورت نیاز، به منظور فراهم آوردن بسترهای

نهادی و قانونی لازم، لوایح و مقررات و ضوابط اجرایی آن در ظرف زمانی تعیین شده در این سند تهیه و برای تصویب به مراجع قانونگذاری و ذیربط ارایه خواهد شد.

۱. طرح مساله

محدوده های نیازمند بهسازی و نوسازی واقع در **نواحی** تاریخی شهرها، پهنه های نابسامان میانی شهرها که حاصل ساخت و سازهای دهه های اخیرند، پهنه های شهری با پیشینه روستایی که در اثر گسترش بی رویه شهرها در عرصه کنونی شهر ادغام شده اند و سکونتگاه های غیررسمی که در محدوده شهرها قرار دارند، در این سند "نواحی نابسامان شهری" نامیده می شوند. مساحت این نواحی فقط بر حسب سه معیار ناپایداری بنا، نفوذ ناپذیری ناحیه و ریزدانگی قطعات زمین، در حدود یک پنجم تا یک چهارم مساحت دایر شهرها با جمعیتی در حدود **۳۶ درصد جمعیت کنونی شهری** برآورد می شود. در این نواحی:

- درآمد ساکنان عموماً کمتر از میانگین شهر و نرخ بیکاری نیروی کار بالاتر از آن است؛
- واحدهای مسکونی غالباً کم دوام اند و تراکم نفر در واحد مسکونی بالاتر از میانگین شهری است؛
- میزان برخورداری ساکنان از **خدمات و زیرساخت های شهری** رضایت بخش نیست؛
- زوال اجتماعی به صورت امنیت ناکافی و بالا بودن ناهنجاری های اجتماعی نسبت به میانگین شهری مشهود است؛
- در برخی نواحی قدیمی مرکز شهرها افزون بر فرسودگی کالبدی شاهد زوال اقتصادی و **افزایش مشکلات زیست محیطی** نیز هستیم.

روند کنونی نشانگر آن است که **چنانچه تدابیر** پیشگیرانه به کار بسته نشود و اقدامات دولت و شهرداری ها در زمینه بهسازی و نوسازی شهری نیز همچون گذشته در مقیاس محدود و بدون توجه به ابعاد اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی مساله باقی بماند، در دراز مدت به تناسب رشد جمعیت شهری کشور، شاهد رشد این نواحی و بغرنج تر شدن مسائل آنها خواهیم بود.

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

گروه نخست برآمده از روند رشد شتابان جمعیت شهری کشور طی پنج دهه اخیر و عقب ماندگی رشد اقتصاد ملی و عدالت توزیعی نسبت به این روند است که موجب نرخ بالای بیکاری در شهرها و فقر نسبی سه دهک اول درآمدی شده است.

گروه دوم ناشی از شکست بازار زمین، بازار مستغلات شهری و بازار سرمایه 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 است.

گروه سوم به رویکرد دستگاه های دولتی و مدیریت شهری به نواحی نابسامان شهری و ناتوانی و کم توجهی آنها باز می گردد که به موقع برون رفت از دور باطل فقر اجتماعی-اقتصادی و فرسودگی کالبدی را چاره اندیشی نموده و با تاکید بر توسعه نواحی جدید و وضع ضوابط و مقرراتی فراتر از توان مالی بخش هایی از جمعیت، به کنار ماندن این نواحی از بهسازی دامن زده است.

یکی از اهداف مهم تدوین این سند آن است که از **تکرار سیاست هایی که منجر به رشد و گسترش این نواحی شده اند** پرهیز و منابع و امکانات دستگاه های دولتی، شهرداری ها و بخش خصوصی، با توجه ویژه به بهبود رفاه و معیشت ساکنان، بسیج و همسو شود. در واقع از آنجا که فقرای شهری غالباً در نواحی نابسامان سکونت دارند، عدالت اجتماعی حکم می کند که سیاست های دستگاه های دولتی و مدیریت شهری در جهت توانمندسازی آنها هدایت شود و سیاست های پیشگیرانه و درمانی بخش عمومی با عطف توجه به حل معضلات اقتصادی و اجتماعی فقرای شهری و بهبود دسترسی آنها به مسکن و سرپناه امن و خدمات شهری مناسب طراحی شود. شایان ذکر است که توانمندسازی فقرا و بهسازی و نوسازی نواحی نابسامان شهری ایجاب می کند که دستگاه های دولتی و شهرداری ها در تنظیم سیاست ها و برنامه های متداول خود در امور اقتصادی، اجتماعی، مسکن و عمران شهری به نواحی نابسامان شهری توجهی ویژه با رویکردی متفاوت داشته باشند.

۲. چشم انداز

آرمان بلند مدت دولت در اجرای سند راهبردی این است که تا افق سند چشم انداز جمهوری اسلامی (یعنی ظرف سه برنامه پنجساله آتی) همه شهروندان **بتوانند** از میانگین موجود استانداردهای کیفیت مسکن، سرانه فضاهای عمومی و خدمات شهری برخوردار شوند. بر خورداری از آب، برق، گاز و تلفن، مصونیت در برابر سوانح طبیعی، دسترسی به خدمات ایمنی مانند اورژانس و آتش نشانی، زندگی در محیط اجتماعی امن،

دسترسی آسان به خدمات آموزشی و بهداشتی و درمانی و بالاخره بهره مندی از فرصت‌های اشتغال و درآمد از اهم این مزایا به شمار می رود. در بلند مدت باید:

- واپسگرایی و سیر قهقرایی محلات محروم شهری نه تنها متوقف شود، بلکه سمت و سوی تحول آن در جهت بهبود و بهسازی و توسعه پایدار تغییر کند .
- با عوامل بنیادی پیدایش محلات فقیر و نابسامان، از جمله تمرکز بیش از حد جمعیت و فعالیت در شهرهای بزرگ، مهاجرت از روستاها به شهرها به ویژه کلان شهرها، تنزل فرصت های اشتغال و توزیع بسیار نابرابر درآمد، ناپایداری مسکن و کمبود خدمات اساسی شهری، زوال میراث تاریخی و فرهنگی شهر ها و به طور کلی تنزل کیفیت زندگی شهروندان مقابله و از پیدایش نواحی نابسامان جلوگیری شود.
- وضع زندگی ساکنان این نواحی و برخورداری آنان از خدمات شهری به دیگر شهروندان نزدیک تر شود به نحوی که ساکنان از رنج و مشقت کنونی رهایی یابند.
- یاس و نگرانی از این نواحی چنان زدوده شود که ساکنان بتوانند با خاطری آسوده، آینده بهتری را برای خود و خانواده خویش ترسیم کنند و دیگر محلاتی وجود نداشته باشند که فرار از آنها از اولویت‌های مهم ساکنان باشد.

۳. اهداف کلان

اهداف دولت در دو حوزه پیشگیری و درمان مسائل نواحی نابسامان شهری عبارتند از:

۱. جلوگیری از گسترش نواحی نابسامان شهری از جنبه های کالبدی، اقتصادی و اجتماعی؛
۲. ارتقای کیفیت، ایمنی و پایداری مسکن ساکنان و برخورداری آنان از زیر ساخت ها و خدمات اساسی شهری؛
۳. بهبود وضعیت اجتماعی ساکنان و ایجاد فرصت های اشتغال و درآمد برای آنان؛ **با توجه به ظرفیتهای توسعه ای این بافتها،**
۴. حفاظت از میراث تاریخی و هویت فرهنگی شهرها.

۴. اصول هادی

بهسازی و نوسازی نواحی نابسامان شهری بر اصول راهنمای زیر استوار است:

۱. به عنوان عقلایی ترین و با صرفه ترین روش کنترل ابعاد مساله، بر سیاست های پیشگیرانه تاکید خواهد شد.
۲. رویکرد این سند به انواع فعالیت های بهسازی و نوسازی نواحی نابسامان شهری، مشارکتی و تقاضا محور خواهد بود و از رویکرد های یکسویه بالا به پایین اجتناب خواهد شد.
۳. تحقق اهداف فوق در چارچوب **حفاظت و پاسداری از ارزش های موجود**، حفظ هویت شهرها و تاکید بر توسعه درونی و پایدار اجتماعات ساکن در این نواحی میسر خواهد بود.
۴. از مداخله شرکت های دولتی و خصوصی، شهرداری ها و سازمان های وابسته به آنها در این نواحی به قصد کسب درآمد و به قیمت جابجایی گسترده ساکنان نواحی نابسامان شهری اجتناب خواهد شد.
۵. دولت و شهرداری ها در تامین و تخصیص بودجه لازم برای ارائه خدمات اجتماعی، خدمات شهری، توسعه و ارتقاء زیرساخت های شهری (شبکه معابر، تاسیسات زیربنایی و روبنایی) و همچنین تجهیز و توسعه قلمرو های عمومی مشارکت موثر خواهند داشت.
۶. وظیفه دولت و شهرداری ها برداشتن موانع سرمایه گذاری، برقراری نظام انگیزش های مالی و اعطای کمک های فنی و اعتباری، الگو سازی، برنامه ریزی برای اجرای پروژه های محرک توسعه و تهیه طرح های بهسازی و نوسازی به منظور ضابطه مند کردن اقدامات در این زمینه خواهد بود.
۷. ساخت مسکن اجتماعی توسط سازمان بهزیستی، شهرداری ها، کمیته امداد امام و خیرین در نواحی نابسامان شهری مورد حمایت دولت خواهد بود.
۸. **توجه به نقش محوری مدیریت شهری (شهرداریها) در زمینه برنامه ریزی و اجرای طرحهای بهسازی و نوسازی.**
۹. بخش خصوصی (اعم از انبوه سازان شرکتی و سازندگان خرد)، ساکنان و شاغلان محلی، سرمایه گذاری در امر بهسازی و نوسازی ساختمان های مسکونی و غیر مسکونی انتفاعی را بر عهده خواهند داشت.
۱۰. به موازات بهسازی و نوسازی کالبدی نواحی هدف، بر حسب نیاز، برنامه هایی برای توسعه اجتماع محلی، بهبود معیشت ساکنان و حل مسائل اجتماعی این نواحی تنظیم و به مورد اجرا گذاشته خواهد شد.
۱۱. حفظ هویت فرهنگی و ارتقای سرمایه اجتماعی این نواحی برای ایجاد حس تعلق مکانی و همبستگی جمعی و در نتیجه مشارکت موثر ساکنان، مورد تاکید خواهد بود.

۵. راهبردها

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

۱. کاهش رشد شتابان شهری و توزیع متوازن جمعیت و فعالیت در کشور؛
۲. تغییر رویکرد برنامه ریزی **توسعه** شهری و افزایش توان مدیریت شهری در راستای تامین اسکان قشرهای کم درآمد؛
۳. رفع شکست بازار زمین و مستغلات شهری و بازار سرمایه در پاسخ به تقاضای قشرهای کم درآمد شهری؛
۴. تنظیم برنامه های بهسازی و باززنده سازی بر اساس تقاضای واقعی ساکنان و به فراخور ویژگی های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی هر یک از نواحی نابسامان به منظور بهبود وضع مسکن، رفت و آمد، زیرساخت ها و ارائه خدمات شهری به جامعه محلی؛
۵. جلب مشارکت ساکنان و شاغلان نواحی نابسامان شهری در زمینه بهسازی و نوسازی؛
۶. تسهیل سرمایه گذاری مالکان مستغلات موجود در نواحی هدف در جهت بهسازی و نوسازی ساختمان های مسکونی، تجاری و اداری و غیره؛
۷. تسهیل سرمایه گذاری بخش خصوصی (انبوه سازان و سازندگان خرد) در این نواحی؛
۸. اقدام در جهت بهبود وضعیت اقتصادی و اجتماعی ساکنان نواحی نابسامان شهری؛
۹. بهسازی و **باززنده سازی** نواحی نابسامان واقع در عرصه های تاریخی شهرها با توجه ویژه به **احیاء صنعت گردشگری** و حفظ ساختار و ارزش های تاریخی بناها، مجموعه ها، محورها و عرصه های تاریخی؛
۱۰. ایجاد نظام انگیزش های مالی مناسب به منظور ترغیب سرمایه گذاری بخش خصوصی و مالکان مستغلات در نواحی نابسامان شهری؛
۱۱. تشکیل شوراهای سیاست گذاری، هماهنگی و نظارت در سطوح ملی، استانی و محلی به منظور ایجاد هماهنگی و همسویی میان دستگاه های دولتی و عمومی در پیشبرد برنامه های بهسازی و نوسازی در این نواحی؛

۱۲. مشخص کردن وظایف و تکالیف سازمان های بخش عمومی در سطوح ملی، استانی و محلی در حوزه سیاست گذاری، برنامه ریزی، مداخله و نظارت بر بهسازی و نوسازی شهری؛
۱۳. تعبیه نظام تامین مالی مناسب برای تحقق طرح های بهسازی و نوسازی شهری؛
۱۴. رفع موانع قانونی و نهادی موجود بر سر راه بهسازی و نوسازی شهری در کشور.

۶. سیاست ها و اقدامات

سیاست ها و اقداماتی 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: کاهش رشد شتابان شهری و توزیع متوازن جمعیت و فعالیت در کشور

- ۱- اهتمام به تهیه و اجرای برنامه آمایش سرزمین به منظور تمرکز زدایی و اجتناب از رشد فراتر از ظرفیت جذب شهرها؛
- ۲- ایجاد بسترهای نهادی و قانونی مناسب به منظور اعمال مدیریت یکپارچه در مناطق کلانشهری کشور؛
- ۳- تاکید بر توسعه درونی و پرهیز از پراکنده رویی شهرها که موجب تخریب منابع طبیعی و آثار ناگوار زیست محیطی می شود؛
- ۴- بهره گیری از اراضی بایر و یا اراضی دارای کاربری های ناسازگار به مثابه اراضی ذخیره نوسازی شهری.

راهبرد ۲: تغییر رویکرد برنامه ریزی و افزایش توان مدیریت شهری در راستای تامین اسکان

قشرهای کم درآمد

- ۱- تنظیم و اجرای راهبرد توسعه شهر (CDS) به منظور توجه به برنامه های فقرزدائی و ایجاد پیوند بین توسعه کالبدی و اقتصادی - اجتماعی شهرها؛
- ۲- توجه به الگوهای سکونت، استفاده از پارکینگ و تفکیک زمین (حد نصاب قابل ساخت) در تهیه و اجرای طرح های توسعه و عمران شهری، به منظور تامین فضای زندگی در حد استطاعت مالی خانوارهای کم درآمد؛
- ۳- ظرفیت سازی در شهرداری ها و شوراهای اسلامی شهرها به منظور بهبود خدمات رسانی و عمران شهری؛

- ۴- الزام شهرداری ها به ساده و شفاف سازی مقررات و مراحل اخذ صدور مجوز ساخت و ساز، نظارت فنی بر کیفیت ساخت و ساز و صدور پایان کار و نظارت سازمان شهرداری ها و دهیاری ها بر آن؛
- ۵- اجرای مقررات مقاومت ساختمان ها در برابر زلزله در کلیه مناطق شهری توسط شهرداری ها با نظارت وزارت مسکن و شهرسازی.

راهبرد ۳: رفع شکست بازار زمین و مستغلات شهری و بازار سرمایه در پاسخ به تقاضای اقشار کم درآمد شهری

- ۱- تاکید بر اجرای به موقع طرح های آماده سازی زمین در محدوده شهرها به منظور عرضه زمین شهری به تناسب تقاضا و در حد استطاعت مردم؛
- ۲- وضع عوارض مرغوبیت زمین و مالیات فروش زمین و مسکن به منظور جلوگیری از سوداگری مستغلات شهری؛
- ۳- تنظیم و اجرای برنامه های مسکن ارزان قیمت توسط وزارت مسکن و شهرسازی، **شهرداری ها، نهادهای محلی و خیرین** در چارچوب قانون ساماندهی و حمایت از تولید مسکن؛
- ۴- استفاده از فناوری های نوین ساختمانی به منظور ساخت سریع و ارزان و استاندارد واحدهای مسکونی کوچک برای گروههای کم درآمد به شکل تک واحدی، چند واحدی و بلوک های آپارتمانی؛
- ۵- ارایه کمک های فنی به خانوارهای کم درآمد برای بهسازی و نوسازی واحدهای مسکونی خود؛
- ۶- اعطای خدمات مهندسی و تسهیلات مالی برای تولید مسکن سه دهک اول درآمدی؛
- ۷- تشویق انبوه سازان به تولید مسکن ارزان قیمت در حد استطاعت مالی اقشار کم درآمد.

راهبرد ۴: تنظیم برنامه های بهسازی و نوسازی بر اساس تقاضای واقعی ساکنان و به فراخور ویژگی های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی هر یک از نواحی نابسامان به منظور بهبود وضع مسکن، رفت و آمد، زیرساخت ها و ارایه خدمات شهری به جامعه محلی

- ۱- در برنامه های بهسازی و نوسازی نواحی نابسامان شهری در حد امکان از سیاست حداقل مداخله دولت و شهرداری ها در کالبد محلات و بناها و حداقل جابجایی ساکنان این نواحی پیروی و از مداخلات گسترده ای که منجر به از هم گسیختگی اجتماعی و اقتصادی محلات و جابجایی

گسترده ساکنان آنها می شود، اکیدا پرهیز خواهد شد. بدیهی است که این سیاست به معنی جلوگیری از اجرای طرح های بلند مرتبه سازی بخش خصوصی و تخریب و نوسازی مالکان در نواحی نابسامان نیست؛

۲- در تهیه برنامه بهسازی و نوسازی نواحی نابسامان شهری، نیازهای ساکنان نواحی نابسامان شهری براساس برنامه ریزی مشارکتی و تقاضای واقعی آنها تعیین و اولویت بندی و در برنامه ملحوظ خواهد شد. دفاتر خدمات نوسازی محلات (موضوع بند ۱ ماده ۴۲ آئین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن) با مشارکت نمایندگان تشکل های محلی و نظارت شهرداری ناحیه نسبت به شناسایی و اولویت بندی مسائل ناحیه نابسامان شهری اقدام خواهند کرد.

۳- کلیه دستگاه های اجرایی می توانند اختیارات خود را برای اجرای طرح بهسازی و نوسازی محلات به دفاتر یاد شده تفویض نمایند.

۴- شهرداری و سازمان های ذیربط برمبنای نظر و نظارت ساکنان نواحی نابسامان (بدون قصد سوداگری) برای بهبود کالبد شهری اقدام خواهند کرد. **در این راستا تهیه برنامه بهسازی در هر یک از نواحی نابسامان به روش مشارکتی خواهد بود؛**

۵- در صورت نیاز، برای حل مشکل ریزدانی و ایجاد انگیزه تجدید ساخت، برنامه تجمیع و تفکیک مجدد پلاک های ثبتي در مقیاس بلوک شهری با حفظ منافع اجتماع محلی اجرا می شود و ادارات ثبت اسناد و املاک موظفند امور ثبتي مربوطه و صدور اسناد را خارج از نوبت انجام دهند؛

۶- در صورت نیاز، برای حل مشکل نفوذ ناپذیری، تعریض و احداث معابر و خیابان ها با توجه به ضوابط فنی و حتی الامکان با کم ترین تخریب ساختمان ها صورت می گیرد؛

۷- در مواردی که تخریب و تجدید بنای بخش بزرگی از ساختمان های همجوار در ناحیه ضروری و این امر مستلزم اسکان موقت مستاجران و مالکان کم بضاعت ساکن در آن ناحیه باشد، **سازمان مجری طرح** موظف است با جلب رضایت آنان به این عمل اقدام کند. بخشی از فضاهای مسکونی که به این ترتیب تولید می شود باید در حد استطاعت مالکان و مستاجران باشد و آنها بتوانند در همان محل اسکان یابند؛

۸- عواید ناشی از عوارض پذیره، تراکم ساختمانی، عوارض نوسازی و فروش خدمات شهرداری در این نواحی منحصر در همان جا و برای تامین مالی مخارج بهسازی و نوسازی مصرف می شود.

راهبردی ۵: جلب مشارکت ساکنان و شاغلان نواحی نابسامان در زمینه بهسازی و نوسازی

- ۱- سازمان مجری (شهرداری، سازمان نوسازی شهرداری، شرکت های **عمران** و مسکن سازان و یا دفاتر خدمات نوسازی که در نواحی نابسامان به کمک شهرداری تاسیس خواهند شد) در تسهیل شکل گیری سازمان های مردم نهاد محلی همکاری نموده و افزایش مشارکت مردم محلی را برای این نوع فعالیت های غیر انتفاعی و داوطلبانه پیش بینی می کند؛
- ۲- دفاتر خدمات نوسازی محلات با حمایت شهرداری برای ارتقای فرهنگ شهروندی و جلب همکاری اجتماعات ساکن در محل، کارگاه های آموزشی برگزار می کند؛
- ۳- هر یک از دفاتر خدمات نوسازی محدوده ها و محلات شورایی مرکب از **نمایندگان شورایی، شهرداری ناحیه و نمایندگان دستگاه های اجرایی** ذیربط تشکیل خواهند داد و تصمیمات این شورا با اکثریت آرا اتخاذ و به مورد اجرا گذاشته خواهد شد؛
- ۴- در آن دسته از بلوک های شهری که نیازمند تجمیع و تنظیم مجدد زمین است از تشکیل تعاونی مالکان مستغلات حمایت خواهد شد. این تعاونی ها نماینده مالکان برای تجمیع، قطعه بندی و تنظیم مجدد اراضی خواهند بود و ادارات ثبت اسناد و املاک موظف به همکاری با آنها خواهند بود؛
- ۵- به منظور به کارگیری نیروی کار محلی، از تشکیل شرکت های تعاونی تولید با مشارکت ساکنان داوطلب برای پیمانکاری در امور بهسازی و نوسازی حمایت خواهد شد؛
- ۶- در مواردی که تخریب و تجدید بنای بخش بزرگی از ساختمان های همجوار در این نواحی ضروری باشد، **مجری طرح** با جلب نظر مساعد حداقل سه چهارم مالکان، مشخصات کلی برنامه نوسازی آن قسمت از ناحیه را تعیین و از متقاضیان سرمایه گذاری درخواست می کند با ارایه نقشه طراحی شهری و معماری ساختمان ها همراه با برنامه مالی، به مشارکت اقدام نمایند. در این مشارکت آورده غیر نقدی مالکان به صورت ارزش زمین به قیمت روز تقویم خواهد شد.

راهبرد ۶: تسهیل سرمایه گذاری مالکان مستغلات موجود در نواحی نابسامان در جهت بهسازی و

نوسازی ساختمان های مسکونی، تجاری و اداری و غیره

- ۱- در مواردی که حقوق مالکیت خصوصی در این نواحی روشن نباشد، لازم است که سازمان مجری طرح، معیار روشنی برای انتخاب منتفع شوندگان از حقوق مالکیت و امنیت اقامت داشته باشد و بر اساس آن، حقوق مالکیت فردی یا جمعی ساکنان را تعیین و امنیت بهره برداری ساکنان را تامین کند؛

- ۲- اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان پس از صدور احکام دادگاه های ذیصلاح، در تعیین حقوق مالکیت و صدور اسناد مالکیت جدید با سازمان مجری (اعم از شهرداری، سازمان نوسازی شهرداری، شرکت مسکن سازان و یا دفاتر خدمات نوسازی محلات) و نمایندگان مالکان همکاری خواهد کرد و نسبت به صدور اسناد مالکیت جدید اقدام خواهد نمود؛
- ۳- مالکانی که اندازه قطعه زمین آنها برای احداث ساختمان تک واحدی یا چند واحدی کافی است (با توجه به شرایط بومی و محلی) راسا و یا با مشارکت سازندگان خرد می توانند اقدام به نوسازی مسکن نمایند؛
- ۴- مالکان قطعات همجوار می توانند با تجمیع دو یا چند قطعه زمین راسا و یا با مشارکت سازندگان خرد، به ساخت واحدهای مسکونی و غیر مسکونی اقدام نمایند؛
- ۵- سازمان مسکن و شهرسازی هر استان موظف است با توجه به ویژگی های اقلیمی هر شهر و استطاعت مالی خانوارهای ساکن در نواحی نابسامان شهری، دفترچه راهنمای استفاده از مصالح ساختمانی مناسب، ضوابط طراحی و اجرای طرح های مسکن ارزاقیمت و مقاوم در برابر زلزله را تهیه و در اختیار مالکان و سازندگان ساختمان قرار دهد؛
- ۶- کارشناسان سازمان مجری طرح، کلیه واحدهای مسکونی و تجاری و اداری این نواحی را بازرسی خواهند کرد و مسائل مربوط به پایداری بنا و نحوه مقاوم سازی آن را ارایه خواهند داد؛ مالکانی که ساختمان های آنها در معرض فروریزی و خطرناک تشخیص داده شوند، با رعایت ضوابط ساخت و ساز مندرج در طرح بهسازی و نوسازی شهری، در دریافت تسهیلات بانکی و کمک های فنی برای نوسازی در اولویت خواهند بود.

راهبرد ۷: تسهیل سرمایه گذاری بخش خصوصی (انبوه سازان و سازندگان خرد) در این نواحی

- ۱- سرمایه گذاری شهرداری و دستگاه های دولتی در ساختمان های تجاری، مسکونی و اداری مورد نیاز بخش خصوصی در نواحی نابسامان مجاز نخواهد بود و این نوع سرمایه گذاری ها توسط بخش خصوصی انجام می گیرد؛
- ۲- شهرداری هر شهر، موظف است نقشه کاربری آتی اراضی نواحی نابسامان شهر را که به تصویب کمیسیون ماده ۵ رسیده است، برای اطلاع عموم ساکنان و سرمایه گذاران احتمالی در ناحیه شهری منتشر کند؛

- ۳- شهرداری موظف است به منظور تسهیل برنامه ریزی شهری و مشارکت مردم، بانک اطلاعات املاک موجود در نواحی نابسامان را در محیط سیستم اطلاعات جغرافیایی^۱ در قالب سیستم اطلاعات زمین^۲ تهیه کند. ورود به این بانک اطلاعاتی و استفاده از اطلاعات موجود در آن برای عموم آزاد خواهد بود؛
- ۴- شهرداری یا هر شرکت و نهاد دولتی دیگر تنها در حدی مجاز به خرید زمین است که برای تامین نیاز توسعه شبکه معابر، فضای سبز و سایر خدمات شهری و اجتماعی ضروری باشد.
- ۵- خرید اراضی شهری **مازاد بر نیاز کاربری های عمومی از مالکان** حاضر و غایب در ناحیه و فروش آن به قیمت گران تر به سازندگان بخش خصوصی برای تامین مالی طرح مجاز نخواهد بود، مگر در مواردی که برنامه تجمیع و تفکیک مجدد پلاک های ثبتی در دستور کار باشد و اختصاص بخشی از زمین به کاربری های سود آور، منبع تامین مالی طرح تجمیع و تفکیک مجدد زمین قرار گیرد. در این صورت باید هیات مدیره تعاونی مالکان با این اقدام موافقت کند.

راهبرد ۸: اقدام در جهت بهبود وضعیت اقتصادی، اجتماعی ساکنان نواحی نابسامان شهری

- ۱- تامین خدمات آموزش عمومی و خدمات بهداشتی و درمانی در نواحی نابسامان شهری در حد میانگین های موجود بر عهده سازمان آموزش و پرورش و دانشگاه علوم پزشکی استان و شهرستان خواهد بود. این سازمان ها موظفند برنامه خود را با اولویت برای این نواحی تنظیم و به تصویب ستاد استانی و شهرستانی توانمندسازی و ساماندهی نواحی نابسامان شهری (موضوع راهبرد ۱۱ این سند) برسانند؛
- ۲- ایجاد تاسیسات ورزشی، تفریحی، فرهنگی در حد سرانه های شهر مربوطه بر عهده شهرداری هر شهر است. شهرداری با اولویت دادن به این نواحی می تواند راسا و یا با تسهیل سرمایه گذاری بخش خصوصی در این جهت اقدام کند؛
- ۳- فرماندهی نیروی انتظامی در هر شهرستان موظف است برنامه ویژه ای را به منظور ارتقای امنیت و کاهش بزهکاری در نواحی نابسامان شهری با همکاری تشکل های محلات نابسامان تهیه کند و به اطلاع ستاد شهرستانی توانمند سازی و ساماندهی نواحی نابسامان شهری برساند؛

¹Geographic Information System(GIS)

² (Land Information System = LIS)

- ۴- ستاد شهرستانی توانمندسازی و ساماندهی نواحی نابسامان شهری و دفاتر خدمات نوسازی در هر محل موظفند به منظور جلب کمک های مردمی و سرمایه گذاری مشترک بخش عمومی و خصوصی برای احداث درمانگاه ها، مدارس، تاسیسات ورزشی و فرهنگی، بستر نهادی و نظام انگیزشی مناسب را فراهم آورند؛
- ۵- سازمان آموزش های فنی و حرفه ای در استان موظف است به تناسب نیاز نواحی نابسامان شهری برنامه ای را به منظور تسهیل آموزش فنی و حرفه ای نیروی کار جوان و داوطلب ساکن در این نواحی تنظیم و با همکاری ستاد شهرستان به اجرا درآورد؛
- ۶- مرکز کاربایی اداره کار شهرستان موظف است بانک اطلاعاتی مناسبی از فرصت های شغلی و بیکاران جویای کار شهرهای تحت پوشش را به تفکیک نواحی شهرداری ایجاد و نسبت به یافتن کار مناسب برای متقاضیان اقدام کند؛
- ۷- دفاتر خدمات نوسازی محدوده ها و محلات موظفند کار آفرینان جوان و صاحبان کسب و کارهای کوچک را برای استفاده از کمک های اعتباری ارزان قیمت و سهل از محل اعتبار اختصاص یافته به طرح های زود بازده به مراجع ذیبرط شهرستان معرفی نمایند؛
- ۸- کسبه و صاحبان مشاغل محلی و مالکان املاک تجاری می توانند راسا یا با مشارکت انبوه سازان به نوسازی یا احداث مغازه ها و ساختمان های تجاری و اداری و خدماتی در این نواحی اقدام کنند؛
- ۹- به منظور توسعه اقتصاد محلی و توانمند سازی اجتماعات ساکن، دفاتر خدمات نوسازی محدوده ها و محلات نابسامان شهری موظفند با همکاری شهرداری نسبت به برگزاری کارگاه های آموزشی اقدام نمایند.

راهبردی ۹: بهسازی و نوسازی نواحی نابسامان واقع در عرصه های تاریخی با توجه ویژه به حفظ

ساختار و ارزش های تاریخی بناها، مجموعه ها، محورها، و عرصه های تاریخی شهرها

- ۱- در عرصه های فرهنگی و تاریخی مصوب، نظامنامه نحوه ساخت و ساز و نظارت، با رویکرد صیانت از میراث فرهنگی و حقوق ساکنین این نواحی، توسط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی تهیه می شود. این نظامنامه به تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید؛
- ۲- در آمیختن طراحی شهری با تجدید حیات شهری در عرصه های تاریخی و فرهنگی به منظور حفظ هویت این محلات همزمان با احراز کارکردهای نوین شهری مورد توجه خواهد بود؛

- ۳- به منظور جلب گردشگران داخلی و خارجی به عرصه های فرهنگی و تاریخی به عنوان یکی از راهکارهای مهم تجدید حیات اقتصادی این نواحی، به موازات مرمت آثار تاریخی و بهبود وضعیت کالبدی فضاهای عمومی، سرمایه گذاری های مکمل در حمل و نقل شهری، هتل ها و رستوران ها مورد توجه قرار می گیرد؛
- ۴- به منظور پیشگیری از وارد آمدن آسیب جدی به بافت اجتماعی و کالبدی عرصه های تاریخی، در احیای عرصه های تاریخی شهرها به جای دخالت های کالبدی گسترده و ناگهانی، از سیاست مداخله محدود و تدریجی استفاده خواهد شد؛
- ۵- تجدید حیات اقتصادی عرصه های فرهنگی و تاریخی شهر از طریق باز تعریف نقش و کارکرد آن ها در اقتصاد شهری صورت خواهد گرفت؛
- ۶- یکپارچه سازی راهبرد توسعه اقتصادی ویژه این نواحی با اقدامات حفاظتی و مرمت تک بناها، مجموعه ها و عرصه های تاریخی، در قالب برنامه باززنده سازی محلات قدیمی مورد توجه قرار خواهد گرفت.

راهبرد ۱۰: ایجاد نظام انگیزشی مناسب به منظور ترغیب سرمایه گذاری بخش خصوصی و مالکان مستغلات در نواحی نابسامان شهری

- ۱- حق امتیاز آب، برق، گاز، تلفن و فاضلاب شهری مالکان در محدوده مصوب نواحی هدف، پس از اجرای نوسازی محفوظ نگاهداشته می شود؛
- ۲- در مواردی که نصب انشعابات جدید آب، فاضلاب، برق و گاز ضروری باشد، شرکت های ذیربط حق انشعاب را به اقساط دریافت خواهند کرد.
- ۳- وزارت مسکن و شهر سازی مجاز است در صورت نیاز، برای کاربری های عمومی (آموزشی، ورزشی، بهداشتی و فرهنگی)، اراضی دولتی تحت اختیار خود را به سازمان های ذیربط به قیمت تمام شده، و به بخش غیر دولتی به قیمت کارشناسی روز به صورت قسطی و یا اجاره به شرط تملیک (حداکثر ۲۰ ساله) واگذار کند؛
- ۴- از طریق پرداخت تسهیلات ارزان قیمت در چارچوب قانون ساماندهی و حمایت از تولید و مقاوم سازی مسکن، به گروه های هدف (سه دهک اول درآمدی)، کمک های اعتباری اعطا می شود؛

- ۵- سازندگان واحدهای مسکونی و خریداران آن در نواحی نابسامان شهری از تسهیلات بانکی ارزان قیمت و تخفیف در عوارض صدور پروانه و تراکم برخوردار می شوند؛
- ۶- کلیه اراضی متعلق به دولت در نواحی نابسامان برای تامین مسکن ساکنان به قیمت روز و با تقسیط یا به شکل اجاره بلند مدت یا اجاره به شرط تملیک به مجریان طرح ها و متقاضیان واجد شرایط واگذار می شود.

راهبرد ۱۱: تشکیل شوراهای سیاست گذاری، هماهنگی و نظارت در سطوح ملی، استانی و محلی به منظور ایجاد هماهنگی و همسویی میان دستگاه های دولتی و عمومی در پیشبرد برنامه های بهسازی و نوسازی در این نواحی؛

۱- ستاد ملی توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه های غیر رسمی از این پس به ستاد ملی ساماندهی و توانمندسازی نواحی نابسامان شهری تغییر نام می یابد و رییس سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، رئیس سازمان اوقاف و **رییس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نیز در آن عضویت خواهند داشت.** به اهداف ستاد ملی، موضوع "نظارت عالی بر بهسازی و نوسازی نواحی نابسامان شهری" افزوده می شود. تصویب راهبردها و سیاست های پیشگیری از ایجاد و گسترش نواحی نابسامان شهری و بهسازی و نوسازی آن ها، تضمین هماهنگی میان دستگاه های ملی ذیربط در سطح ملی، تعیین سقف تسهیلات بانکی پرداختی به تعمیر و نوسازی مسکن و یارانه های سود تسهیلات بانکی برای نواحی نابسامان شهری و تعیین اعتبارات مورد نیاز برای جبران یارانه عوارض صدور جواز ساختمانی و تراکم توسط شهرداری ها و نظارت عالی بر پیشبرد راهبردها و سیاست های مصوب در استان ها، به وظایف ستاد ملی اضافه می شود؛

۲- ستاد استانی توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه های غیر رسمی از این پس به ستاد استانی ساماندهی و توانمندسازی نواحی نابسامان شهری تغییر نام می یابد. رییس سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان، نماینده سازمان اوقاف و **رییس سازمان ثبت اسناد و املاک استان نیز به عضویت ستاد در می آیند.** اهتمام به اجرای مصوبات ستاد ملی در زمینه پیشگیری و بهسازی و نوسازی نواحی نابسامان شهری در سطح استان، مرور سالانه مقررات شهرسازی و معماری و مقررات و استانداردهای ساخت و ساز به منظور اصلاح آن ها، مرور روال های اداری صدور جواز ساختمانی، واگذاری تراکم و تغییر کاربری و نظارت بر ساخت و ساز و صدور مجوز پایان کار با هدف ساده سازی مراحل انجام کار و رفع موانع سرمایه گذاری، تصویب برنامه های

بهسازی و نوسازی شهرداری های استان با توجه به امکانات اجرایی و منابع مالی قابل دسترس، ایجاد هماهنگی میان سازمان های مختلف ذیمدخل در بهسازی و نوسازی نواحی نابسامان شهری، نظارت بر پیشرفت کار شهرداری ها در عملیات اجرایی طرح های بهسازی و نوسازی نواحی فرسوده، نظارت بر چگونگی مصرف اعتبارات عمرانی اختصاص یافته به طرح های بهسازی و نوسازی مصوب، به وظایف ستاد استانی اضافه می شود. دبیرخانه ستاد استان که در سازمان مسکن و شهرسازی استان مستقر است، هر شش ماه گزارش عملکرد خود را تهیه و به اولین جلسه ستاد ارایه می دهد؛

۳- به منظور ایجاد هماهنگی در اجرای طرح های ساماندهی و توانمند سازی نواحی نابسامان شهری و استفاده بهینه از امکانات موجود در سطح شهرستان، ستاد هماهنگی امور اجرائی بهسازی و تجدید حیات نواحی نابسامان شهری تشکیل می شود. ریاست ستاد بر عهده فرماندار و دبیری آن بر عهده شهردار شهر مرکز شهرستان خواهد بود. کلیه دستگاه های اجرایی ذیمدخل در اجرای طرح های فوق در این ستاد عضویت دارند. وظیفه این ستاد عبارت است از ایجاد هماهنگی میان دستگاه های اجرایی و شهرداری ها در سطح شهرستان به منظور اجرای طرح های بهسازی و نوسازی نواحی نابسامان شهری، نظارت بر حسن اجرای طرح های بهسازی و نوسازی در سطح شهرهای شهرستان و تهیه گزارش ادواری برای ستاد استانی توانمند سازی و ساماندهی نواحی نابسامان شهری؛

۴- در هر یک از نواحی نابسامان شهری به کمک شهرداری محل دفتری بنام دفتر خدمات نوسازی محدوده ها و محلات توسط بخش غیر دولتی تشکیل خواهد شد. نمایندگان شهرداری ناحیه، نهادهای مردمی محل و بخش خصوصی در این دفاتر حضور خواهند داشت و تصمیمات اجرایی این دفاتر با نظر مشترک آنها اتخاذ خواهد شد. آیین نامه اجرایی نحوه تشکیل این دفاتر و اداره آنها توسط شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران تهیه و به تصویب مراجع ذیربط خواهد رسید.

راهبرد ۱۲: مشخص کردن وظایف و تکالیف سازمان های بخش عمومی در سطوح ملی، استانی و

محلی در حوزه سیاست گذاری، برنامه ریزی، مداخله و نظارت بر بهسازی و نوسازی شهری

یکم - وظایف شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری در اجرای سند راهبردی

- اقدام در جهت لغو قوانین و مقررات مانع بهسازی و نوسازی و تهیه و ارائه لوایح قانونی تسهیل گرانه به مراجع ذیربط؛
- تنظیم برنامه های عملیاتی در مقیاس ملی و چارچوب این برنامه ها در سطح محلی؛
- تهیه روش شناسی و چارچوب مطالعات مربوط به نواحی نابسامان شهری و اعلام آن به سازمان های مجری طرح های بهسازی و نوسازی این نواحی؛
- به تصویب رساندن محدوده نواحی نابسامان شهری در شورای عالی معماری و شهرسازی ایران؛
- بازنگری و به روز رسانی سند راهبردی ساماندهی و توانمند سازی نواحی نابسامان شهری؛
- ایجاد بسترهای نهادی، قانونی و نظام انگیزشی لازم برای بهسازی و نوسازی نواحی نابسامان شهری و مدیریت برنامه های محرک توسعه (الگوسازی، ارتقاء و تجهیز زیرساخت های شهری و توسعه خدمات)؛
- انجام مطالعات ارزشیابی طرح های اجرا شده در زمینه بهسازی و نوسازی نواحی نابسامان به منظور تحلیل هزینه- فایده اجتماعی و اثرات زیست محیطی آنها؛
- آموزش کارشناسان شهرداری ها و سازمان های نوسازی وابسته به آنها در زمینه تهیه برنامه های راهبردی و اجرایی بهسازی و نوسازی نواحی نابسامان و مدیریت اجرای آنها
- **با همکاری بخش آموزشی سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور؛**
- انتشار تجارب جهانی در حوزه بهسازی و نوسازی نواحی نابسامان شهری؛
- جلب همکاری سازمان های بین المللی مانند سازمان اسکان بشر و بانک جهانی در زمینه دریافت کمک های فنی و کارشناسی، برگزاری همایش ها، برنامه های آموزشی و کمک های مالی و اعتباری؛
- فروش سهام شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری در شرکت های مسکن سازان استانی حداکثر ظرف مدت دو سال از تصویب این سند
- **انواع فعالیت های ناظر بر بستر سازی و اجرای پروژه های محرک توسعه**

دوم- وظایف شهرداری ها ، **شوراهای اسلامی شهر** و سازمان های نوسازی شهری در اجرای

سند راهبردی

- شهرداری ها در برنامه های بهسازی و نوسازی، نقش اجرایی را بر عهده خواهند داشت و این نقش را با همکاری کلیه ذینفعان دیگر یعنی دستگاه های دولتی، بخش خصوصی و ساکنان نواحی نابسامان انجام خواهند داد؛
- شناسایی نواحی نابسامان شهری بر اساس معیارهایی که به تصوب شورایعالی معماری و شهرسازی رسیده یا خواهد رسید؛
- تنظیم طرح های بهسازی و نوسازی نواحی شناسایی شده بر اساس مشارکت ساکنان؛
- هماهنگ کردن برنامه تعریض معابر و تغییر شبکه رفت و آمد و قطعه بندی پلاک ها با شرکت های مسئول تامین آب، برق، گاز و تلفن؛
- تهیه برنامه مدیریت پروژه و تقسیم کار و هماهنگی میان دستگاه های دولتی استان بر اساس ضوابط تعیین شده در معاونت عمرانی استانداری؛
- تعیین نقش سازندگان خصوصی در احداث بناهای مسکونی، تجاری و خدماتی و غیره در نواحی نابسامان هدف؛
- تنظیم برنامه مشارکت ساکنان ناحیه در مراحل شناسایی مشکلات، اولویت بندی نیازها، تهیه و اجرای برنامه بهسازی و نوسازی و پیش بینی چارچوب های نهادی و سازمانی لازم برای جلب مشارکت ساکنان اعم از مالک و مستاجر؛
- تهیه گزارش توجیه فنی، مالی، اقتصادی و اجتماعی طرح های بهسازی و نوسازی نواحی نابسامان و سنجش اثرات زیست محیطی آنها؛
- ارسال طرح های بهسازی و نوسازی به کمیسیون ماده ۵ به منظور تصویب نقشه کاربری اراضی و مقررات و ضوابط ساخت و ساز در ناحیه نابسامان؛
- تهیه برنامه تامین مالی و پوشش هزینه های طرح با توجه به برنامه زمانبندی پروژه ها و تقدیم آن به شورای شهر برای تصویب؛
- هماهنگی امور اجرایی توسط سازمان نوسازی شهرداری و یا سازمان ذیربط در شهرداری با همکاری دفاتر خدمات نوسازی محلات؛
- تهیه گزارش پیشرفت کار طرح های بهسازی و نوسازی شهرداری و ارسال آن به شورای شهر، ستاد توانمند سازی و ساماندهی شهرستان؛
- شورای شهر به نمایندگی از مردم هر شهر در جهت حفظ منافع شهروندان و ساکنان نواحی نابسامان نقش نظارت را بر عهده خواهد داشت.



سوم - وظایف کمیسیون ماده ۵ در اجرای سند راهبردی

- بررسی و تصویب نقشه کاربری اراضی و مقررات ساخت و ساز در طرح های بهسازی و نوسازی نواحی نابسامان شهری و تعیین مغایرت های عمده آن با طرح جامع و تفصیلی شهر، خارج از نوبت و با اولویت؛
- درخواست تجدید نظر در طرح های بهسازی و نوسازی در مواردی که مغایرت های جدی میان طرح تفصیلی و طرح های بهسازی و نوسازی وجود دارد.

چهارم - وظایف سایر وزارتخانه ها و دستگاه های اجرایی در اجرای سند راهبردی

- وزارتخانه ها، سازمان ها و نهادهای عمومی در سطح ملی نقش هدایت، حمایت و نظارت عالی بر برنامه های بخشی خود را بر عهده خواهند داشت؛
- وزارتخانه های مسکن و شهرسازی، آموزش و پرورش، بهداشت و درمان و کار و امور اجتماعی موظفند به ترتیب برنامه های مشخصی را در زمینه مسکن ارزان قیمت، بهبود وضع آموزشی، بهبود دسترسی مردم به تسهیلات درمانی، ارائه خدمات آموزش فنی و حرفه ای و کاریابی، با اولویت نواحی نابسامان شهری، تنظیم کنند و متعهد به اجرای آن باشند؛
- شرکت های دولتی مسئول تامین آب، برق و گاز و مخابرات نقش اجرایی و پشتیبانی در اجرا را بر عهده خواهند داشت؛
- اداره کار استان در زمینه حمایت از فعالیت های اقتصادی خرد، آموزش فنی و حرفه ای و کاریابی برای جویندگان کار و اداره تعاون استان در ایجاد و راهبری شرکت های تعاونی مالکان محلی، موظفند با سازمان مجری طرح (اعم از شهرداری، سازمان نوسازی شهرداری و دفاتر خدمات نوسازی محلات) همکاری لازم را به عمل آورند؛
- در هر شهرستان کلیه وظایف اجرایی دستگاه های مسئول در زمینه ساماندهی و توانمندسازی نواحی نابسامان شهری به سطوح مدیریت محلی (فرمانداری ها، شهرداری ها و دفاتر خدمات نوسازی محدوده ها و محلات) تفویض می شود؛

○ کلیه دستگاههای اجرایی موظفند تکالیف تعیین شده در طرح های مصوب بهسازی و نوسازی را طبق برنامه زمانبندی مقرر به انجام برسانند. برای این منظور مجری طرح موظف است طرح های مربوط به هریک از دستگاه ها را قبل از زمان تهیه بودجه دستگاه ها به اطلاع آنها برساند.

راهبرد ۱۳: تعبیه نظام تامین مالی مناسب برای تحقق طرح های بهسازی و نوسازی شهری

- ۱- هزینه های طرح های مربوط به خدمات شهری در این نواحی، در ردیف خاصی از بودجه شهرداری پیش بینی خواهد شد و از محل عوارض شهرداری، وصول بهای خدمات، سهم شهرداری از محل مالیات های مشترک با دولت (قانون مالیات بر ارزش افزوده) و کمک های جاری دولت به شهرداری ها پوشش داده خواهد شد؛
- ۲- هزینه عمران شهری در این نواحی در ردیف خاصی از بودجه سرمایه ای شهرداری ها پیش بینی خواهد شد و از محل عوارض نوسازی، عوارض مرغوبیت زمین، عوارض پذیره و عوارض تراکم وصولی (توسط شهرداری محل) تامین مالی خواهد شد؛
- ۳- دولت موظف است تا زمان اصلاح نظام مالی شهرداری ها، ردیف خاصی را تحت عنوان کمک بلاعوض برای عمران شهری در نواحی نابسامان شهری در بودجه عمومی خود پیش بینی کند؛
- ۴- مبلغ این اعتبار و سهم استان ها از آن بر اساس اطلاعات دریافتی از ستاد توانمند سازی و ساماندهی نواحی نابسامان استان توسط شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری برآورد خواهد شد؛
- ۵- آیین نامه نحوه توزیع و استفاده از این کمک ها ظرف شش ماه از تصویب این سند توسط شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری تهیه و به تصویب هیات دولت خواهد رسید؛
- ۶- شهرداری ها می توانند برای تامین هزینه عمران شهری حسب نیاز اوراق مشارکت منتشر سازند و یا تسهیلات بانکی دریافت دارند.
- ۷- هزینه سرمایه ای و عملیاتی تامین آب، برق، گاز و مخابرات در این نواحی از محل حق انشعاب و بهای خدمات مصرف کنندگان و بودجه شرکت های مربوطه پوشش داده می شود؛
- ۸- هزینه های سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری برای مرمت آثار تاریخی، سازمان آموزش و پرورش برای احداث مدارس و اداره آن ها، دانشگاه علوم پزشکی برای احداث و اداره

درمانگاه ها، و نیروی انتظامی برای حفظ امنیت نواحی از محل اعتبارات ملی و استانی بودجه عمومی دولت پوشش داده می شود؛

۹- سرمایه گذاری در ساختمان های مسکونی، تجاری و خدماتی اساسا توسط بخش خصوصی، اعم از مالکان مستغلات شهری و در صورت نیاز مشارکت آنها با سازندگان خرد و احیانا شرکت های انبوه ساز، انجام خواهد گرفت؛

۱۰- تامین مالی سرمایه گذاری خصوصی از طریق تسهیلات بانکی دوره ساخت و سایر ابزارهای مالی پیش بینی شده در آئین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن انجام خواهد گرفت؛

۱۱- شورای برنامه ریزی استان موظف است، کارگروه ویژه نواحی نابسامان را در استان تشکیل دهد. این کارگروه نیازهای اعتباری هزینه ای و سرمایه ای طرح های ساماندهی و توانمندسازی استان را به پیشنهاد دستگاه های اجرایی بررسی و بر پیش بینی آن در ردیف های بودجه استانی نظارت خواهد کرد.

راهبرد ۱۴: رفع موانع قانونی و نهادی موجود بر سر راه بهسازی و نوسازی شهری در کشور

۱- وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت کشور، سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور، سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و نماینده دبیر خانه نشست ادواری کلانشهرها موظفند ظرف زمانی یک سال از تاریخ تصویب این سند، لایحه جامع ناظر بر ساماندهی و توانمندسازی نواحی نابسامان شهری را تهیه نمایند؛

۲- به منظور افزایش درآمد شهرداری ها از محل عوارض نوسازی، لایحه اصلاح قانون نوسازی شهری مصوب سال ۱۳۴۷، ظرف مدت ۶ ماه توسط سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور تهیه می شود؛

۳- به منظور تامین مالی طرح های بهسازی و تجدید حیات نواحی نابسامان شهری، ظرف شش ماه از تصویب این سند، لایحه قانونی اخذ عوارض مرغوبیت زمین، لایحه فروش اراضی دولت و شهرداری ها و لایحه مشارکت بخش خصوصی و عمومی در زمینه احداث زیر ساخت های شهری توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و پس از تایید هیات دولت به مجلس شورای اسلامی ارایه می شود؛

- ۴- به منظور قانونمند کردن تصرف اراضی شهری توسط دولت و شهرداری ها برای انجام طرح های آماده سازی زمین، عمران شهری و لغو قوانین متعارض موجود در این زمینه، ظرف شش ماه از تصویب این سند، لایحه جدیدی توسط سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور تهیه و پس از تایید هیات دولت به مجلس شورای اسلامی ارایه می شود؛
- ۵- به منظور ایجاد ستادهای ملی و استانی ساماندهی و توانمند سازی نواحی نابسامان شهری، ستاد هماهنگی امور اجرائی نواحی نابسامان شهری و نهاد منتخب محلات هدف، آیین نامه های اصلاحی لازم توسط شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری تنظیم می شود.

۷. نحوه بازنگری سند راهبردی

سند راهبردی در فواصل زمانی ۵ ساله به ترتیب زیر بازنگری خواهد شد:

- ۱- در سال پنجم از تصویب سند راهبردی، دبیر خانه ستاد ملی توانمند سازی و ساماندهی نواحی نابسامان شهری در شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری، گزارشی تحلیلی از عملکرد دولت و شهرداری ها در زمینه پیشگیری از ایجاد نواحی نابسامان شهری و بهسازی و نوسازی این نواحی تهیه و به اعضای ستاد ملی ارایه خواهد داد. در این گزارش نحوه اجرای راهبردها و سیاست های مندرج در سند ارزیابی و موانع قانونی، نهادی و مالی بهسازی و نوسازی نواحی نابسامان شهری تحلیل خواهد شد؛
- ۲- دبیرخانه ستاد ملی در گزارش فوق برپایه تحلیل نقاط قوت و ضعف و فرصت ها و تهدیدهای موجود، اصلاحات پیشنهادی خود را در سند راهبردی به اعضای ستاد ملی ارایه خواهد داد؛
- ۳- پیشنهادات دبیر خانه در اولین جلسه ستاد ملی مورد بررسی قرار خواهد گرفت و تصمیمات لازم برای اصلاح مندرجات سند راهبردی با رای اکثریت اعضای دبیرخانه اتخاذ خواهد شد؛
- ۴- پیش نویس سند راهبردی اصلاح شده توسط دبیرخانه تهیه و برای اعضای ستاد ملی ارسال خواهد شد. نظرات اعضای ستاد ظرف پانزده روز از دریافت پیش نویس اولیه سند اصلاحی به دبیرخانه ارسال خواهد شد؛
- ۵- دبیرخانه ستاد ملی در اولین جلسه خود سند اصلاحی را بررسی و پس از انجام جرح و تعدیل لازم به تصویب خواهد رساند؛
- ۶- در مرحله نهایی، ویرایش جدید سند برای تصویب به هیات محترم دولت تقدیم خواهد شد.

