



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیأت وزیران

بسمه تعالی

"با صلوات بر محمد و آل محمد"

وزارت راه و شهرسازی - وزارت کشور

هیئت وزیران در جلسه ۱۳۹۳/۶/۱۶ 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 می شود.

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 می شود، به ریاست رئیس جمهور 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 رئیس جمهور و رؤسای سازمان های 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 شهرداری های کلان شهرها تشکیل می شود 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.

راهبرد ۲: رفع شکست بازار زمین و مستغلات شهری و بازار سرمایه در پاسخ به تقاضای اسکان اقشار کم‌درآمد شهری

- ۱- تأکید بر اجرای به موقع طرح‌های آماده‌سازی 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، ارزان و استاندارد واحدهای مسکونی در استطاعت گروه‌های کم‌درآمد؛
- 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 احیا، بهسازی و نوسازی واحدهای مسکونی آنها؛
- ۵- اتخاذ تدابیر لازم به منظور حمایت و تشویق انبوه‌سازان 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؛
- ۲- سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی برای محدوده‌ها و محله‌های هدف با رویکرد شهرنگر؛
- ۳- احصای نیازهای ساکنان براساس تقاضای واقعی و اولویت‌بندی 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 نفوذ ناپذیری، 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 فضاهای مسکونی جدید در اجرای طرحهای احیاء بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده و ناکارآمد شهری در حد استطاعت مالکان و مستأجران ساکن در محدوده ها و محله های هدف قبل از اجرای طرح بر مبنای اسناد طرحهای بالادستی.

۸- به کارگیری فناوری ها و شیوه ها و تجهیزات نوین و حسب مورد پیشنهاد استفاده از کاربری های سیال و ترکیبی به منظور جلوگیری از تعریضهای بی ضابطه در محدوده ها و محله های هدف،

۹- حفظ منظر شهری و جلوگیری از آلودگی بصری با استفاده از المانهای محیطی بومی و منطقه ای.

راهبرد ۴: جلب مشارکت ساکنان و شاغلان محدوده ها و محله های هدف در زمینه احیاء، بهسازی و

نوسازی شهری

۱- تسهیل شکل گیری شوراهای محله، سازمان های مردم نهاد، دفاتر خدمات نوسازی و تعاونی ها و سایر نهادهای تسهیل گر توسط شوراهای اسلامی شهرها.

۲- برگزاری برنامه های 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 محدوده ها و محله های 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 بلوک های شهری که نیازمند تجمیع و تنظیم مجدد زمین است. به نحوی که تعاونی های مذکور نماینده مالکان برای تجمیع، قطعه بندی و تنظیم مجدد اراضی در مراجع قانونی مربوط از جمله ادارات ثبت اسناد و املاک باشند.

۵- اولویت دهی به اجرای پروژه های تشکیل های مردمی - محلی با تأکید بر تعاونی ها و استفاده از ظرفیت های قانون تشکیل تعاونی های توسعه و عمران شهرستانی

راهبرد ۵: تسهیل سرمایه گذاری و ایجاد نظام انگیزشی مناسب به منظور تشویق سرمایه گذاری بخش خصوصی از جمله ساکنان و مالکان مستغلات در محدوده ها و محلات هدف

۱- تسهیل در واگذاری اراضی دولتی برای کاربری های عمومی (آموزشی، ورزشی، بهداشتی و فرهنگی) در محدوده ها و محله های هدف از طریق راهکارهایی نظیر فروش قسطی یا اجاره به شرط تملیک

۲- فراهم ساختن زمینه لازم به منظور اعطای تسهیلات بانکی ارزان قیمت و تخفیف در عوارض صدور پروانه

دفتر هیئت دولت

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- حمایت از ایجاد سامانه اطلاع رسانی عمومی و به روز طرحهای جامع و تفصیلی و طرحهای احیا، بهسازی و نوسازی شهری با لحاظ آخرین تغییرات و ضوابط ساخت و ساز مصوب، توسط شهرداریها در محدوده ها و محله های هدف.

۵- اجتناب شهرداری ها و دستگاههای اجرایی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری از خرید املاک و اراضی در محدوده ها و محله های هدف (به استثنای کاربریهای مصوب عمومی و خدماتی) در صورت وجود متقاضی بخش خصوصی برای خرید زمین.

راهبرد ۶: بهبود وضعیت اقتصادی، اجتماعی و شرایط محیطی ساکنان محدوده ها و محله های هدف

۱- تهیه برنامه های ویژه جهت تأمین خدمات آموزش عمومی، بهداشتی، درمانی و ایجاد تأسیسات تفریحی، توسط دستگاه های مربوط و آرایه برای تصویب به ستاد شهرستانی و استانی؛

۲- توسعه آموزشهای فنی حرفه ای، مهارتهای پایه و ایجاد اشتغال خرد و پایدار به منظور تقویت بنیه اقتصادی خانوارهای ساکن؛

۳- تهیه بانک اطلاعاتی یکپارچه بیکاران جویای کار ساکن در محدوده ها و محله های 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 محدوده ها و محله های هدف

راهبرد ۷: شناسایی، حفظ، تقویت و بهره گیری از ظرفیت ها و قابلیت های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و محیطی

اماکن و محدوده های تاریخی-فرهنگی شهرها در احیاء، بهسازی و نوسازی محدوده ها و محله های هدف

۱- در عرصه ها و محدوده های 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

بافت های تاریخی کشور" تهیه می شود. این نظام نامه 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 عرصه ها و تاثیرگذاری آنها در سایر عناصر شهری همزمان با احراز کارکردهای نوین شهری؛

۳- حمایت از جاذبه های گردشگری و تاریخی محدوده ها و محله های هدف با رویکرد تجدید حیات اجتماعی، اقتصادی و بهبود وضعیت کالبدی فضاهای عمومی آنها از طریق تقویت سرمایه گذاری و تعیین کاربری های 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 محدوده ها و محله های هدف؛

۵- تجدید حیات اقتصادی عرصه‌های فرهنگی و تاریخی محدوده ها و محله های هدف از طریق باز تعریف نقش و کارکرد آنها با توجه به نیازهای اقتصاد شهری؛

۶- برنامه ریزی حفاظت و احیای تک بناها، مجموعه ها، محدوده ها و عرصه های تاریخی محدوده ها و محله های هدف و عناصر بلافاصل و هم پیوند آن با تأکید بر یکپارچه سازی ساختار اقتصادی این نواحی با ساختار توسعه اقتصادی شهر

راہبرد ۸: تنظیم نظام تأمین مالی مناسب برای تحقق طرح‌ها و برنامه‌های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری محدوده‌ها و محله‌های هدف

۱- پیش بینی هزینه عمران شهری در محدوده ها و محله های هدف در ردیف خاصی از بودجه سرمایه‌ای شهرداری‌ها و تأمین آن از محل عوارض نوسازی، عوارض پذیره و سایر عوارض؛

۲- ایجاد ردیف بودجه ای مستقل در قوانین بودجه سنواتی برابر ماده (۱۳) قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت های 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.

دفتر هیئت دولت



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیأت وزیران

تبصره- اعتبارات مورد نیاز به منظور اجرای برنامه ها و طرحهای احیا، بهسازی و نوسازی محدوده ها و محله های هدف در بودجه سنواتی 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/۲۹۲۷۱هـ مورخ ۱۳۸۲/۱۱/۲۶ از زمان ابلاغ این تصویب نامه لغو می شود.

اسحاق جهانگیری

معاون اول رئیس جمهور

رونوشت به دفتر مقام معظم رهبری، دفتر رئیس جمهور، دفتر رئیس قوه 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.

باسمه تعالی

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

مقدمه:

این سند مطابق ماده ۱۶ قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری و با هدف جلب همکاری و مشارکت کلیه دستگاه های ذیربط در فرایند بازآفرینی پایدار محدوده ها و محله های هدف برنامه های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری به منظور حفظ حقوق شهروندی، ارتقای کیفیت زندگی، بازیابی هویت شهری و اعمال حکمروائی محلی و در جهت راهبری، 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 استان ها تهیه و به استناد اصل ۱۳۸ قانون اساسی، به تصویب هیأت محترم دولت رسیده است.

این سند مرجع تعاریف مشترک، اهداف، اصول، راهبردها و سیاست های دولت جمهوری اسلامی ایران در زمینه احیاء، بهسازی و نوسازی شهری و ساماندهی سکونتگاه های غیررسمی و توانمندسازی ساکنان در قالب دو دسته تدابیر پیشگیرانه و تدابیر مربوط به فرایند بازآفرینی پایدار محدوده ها و محله های هدف برنامه های احیاء، نوسازی و بهسازی شهری می باشد.

نظر به این که در اصول مختلف قانون اساسی و سند "چشم انداز 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 زیرساخت های شهری و فقدان محیط اجتماعی سالم رنج می برند و با فقر نسبی و بیکاری گسترده مواجه هستند، فاقد هرگونه توجه منطقی است. به همین دلیل دولت جمهوری اسلامی ایران گام های 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، نمی توان برای این مسأله پیچیده راه حل ارائه داد.

از آن جا که احیاء، بهسازی و نوسازی شهری مستلزم اتخاذ سیاست های چند وجهی در حوزه عمران، خدمات و مسکن شهری و آرایه خدمات اجتماعی و اقتصادی به ساکنان این نواحی است، انجام این وظیفه به تنهایی از عهده یک دستگاه دولتی برنیاورد و پیشبرد آن در مقیاس بزرگ و مؤثر، مستلزم تعهد مشترک و هماهنگ مجموعه دستگاه های دولتی و شهرداری ها در حوزه های ذیربط در سطوح ملی، استانی و محلی با همراهی و مشارکت مردم و فعالان غیردولتی و

دفتر هیئت دولت

خصوصی می‌باشد. به همین جهت در این سند برقراری سازوکارهای 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 زیرساخت‌ها 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 این‌رو، در این سند مشارکت اجتماعی و مالی مردم و بخش خصوصی به عنوان اصول محوری مورد تأکید قرار گرفته و اقدامات دستگاه‌های دولتی به بسترسازی (ابزارسازی، نهادسازی، ظرفیت‌سازی و توانمندسازی) بر اساس اولویت‌ها معطوف شده است.

با توجه به این‌که احیاء، بهسازی و نوسازی شهری امری چند بعدی و بین‌دستگاهی می‌باشد و این سند ماهیت فرابخشی- ملی و خصلت محلی دارد، افق زمانی سند نیز به تبع ماهیت راهبردی آن بلندمدت خواهد بود.

۱- تعاریف:

۱. احیاء (باززنده سازی): فرایندی است، هدفمند از مجموعه اقدامات، به منظور حفاظت و ارتقاء کیفی با حفظ اصالت و یکپارچگی در محدوده‌ها و محله‌های هدف.
۲. بهسازی: تقویت و توانبخشی دوباره و همه‌جانبه محدوده‌ها و محله‌های هدف با حداقل مداخله
۳. نوسازی: فرایندی است جامع‌نگر 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
۴. بازآفرینی شهری: فرایند توسعه همه‌جانبه در عرصه های اقتصادی، اجتماعی، محیطی و کالبدی به منظور ارتقای کیفیت زندگی در محدوده‌ها و محله‌های هدف در پیوند با باقی شهر.
۵. محدوده‌ها و محله‌های هدف: محدوده هایی که به موجب طرحهای مصوب احیاء، بهسازی و نوسازی مشمول برنامه های سامان دهی در این سند قرار می گیرند.
۶. سکونتگاههای غیررسمی: محله ها و محدوده هایی 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 سرانه های شهری است و اغلب آنها دارای مشکلات حقوقی مالکیت می باشد.
۷. ساماندهی:

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

۸. توانمندسازی:

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

۹. 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.

۱۰. محدوده تاریخی شهرها:

بخش یا بخش‌هایی از شهر که منعکس‌کننده 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 ساخت‌وساز دهه‌های اخیر هستند، پهنه‌های شهری با پیشینه روستایی که در اثر گسترش بی‌رویه شهرها در عرصه کنونی شهر ادغام شده‌اند و سکونت‌گاه‌های غیررسمی 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 کم‌دوام و تراکم نفر در واحد مسکونی بالاتر از میانگین شهری است و دچار مشکلات محیط زیستی بسیاری باشند؛
- 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 افشار فرودست گردیده است.

روند کنونی نشانگر آن است که چنانچه تدابیر پیشگیرانه به کار بسته نشود سیاستها و برنامه‌ها و اقدامات دولت و شهرداری‌ها در زمینه احیاء، بهسازی و نوسازی شهری درمقیاس محدود، مقطعی و بدون توجه به ابعاد اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی مسأله صورت پذیرد، درپند مدت شاهد رشد این نواحی و بغرنج شدن مسایل آن‌ها خواهیم

دفتر هیئت دولت

بود.

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

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

ب) ناکارآمدی برخی از سیاست ها و برنامه های 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 آن ها به اسکان غیررسمی و یا استقرار در نواحی نابسامان شهری.

پ) کم توجهی دستگاه های دولتی و مدیریت شهری به محدوده ها و محله های نابسامان شهری است با عدم چاره اندیشی 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 بخش هایی از جمعیت.

۲. چشم انداز:

بهبود وضعیت اقتصادی، اجتماعی و شرایط محیطی ساکنان محدوده ها و محله های هدف به نحوی که

- استانداردهای مسکن، سرانه فضاهای عمومی، خدمات شهری و زیرساخت های 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 خانواده ها به منظور بسیج توان های مادی و معنوی آنان و تلاش و پیشرفت به سوی آینده بهتر مشهود باشد.

۳. اهداف کلان:

اهداف سند در دو حوزه پیشگیری و حل مسائل محدوده ها و محله های هدف عبارتند از:

۱. پیش نگری و پیش گیری از گسترش محدوده ها و محله های نابسامان شهری از جنبه های اقتصادی، اجتماعی، محیط زیستی و کالبدی
۲. تحقق ارتقای فرهنگ شهروندی، مشارکت و همکاری نهادهای محلی؛
۳. ارتقای کیفیت، ایمنی و پایداری ساخت و ساز و برخورداری ساکنان از زیرساخت ها و خدمات مطلوب شهری؛
۴. بهبود وضعیت اجتماعی ساکنان و ایجاد فرصت های اشتغال و درآمد برای آنان؛ با توجه به ظرفیت های

دفتر هیئت دولت

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 شهری.

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، تأسیسات 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 به‌منظور ضابطه‌مند کردن اقدامات در این زمینه توسط دولت و شهرداری‌ها؛
۷. ساخت مسکن 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 محدوده ها و محله های هدف با رویکرد ایجاد حس تعلق مکانی و همبستگی جمعی و در نتیجه مشارکت موثر ساکنان
۱۲. سهمین شدن ساکنین محلی در صرفه ها و ارزش افزوده های ایجاد شده در فرآیند احیا، بهسازی و نوسازی شهری.
۱۳. اجتناب از مداخله دولت، شهرداری ها و سازمان های وابسته به آن ها در محدوده ها و محله های هدف به قصد صرف کسب درآمد.
۱۴. اجتناب از مداخلاتی که منجر به جا به جایی گسترده ساکنان محدوده ها و محله های هدف گردد.

۵. راهبردها:

- به منظور پیشگیری از تشکیل و گسترش نواحی نابسامان شهری، احیا، 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 سیاستگذاری توسعه شهرها با اولویت بخشی به سیاست توسعه درونی
 ۲. رفع شکست بازار زمین و مستغلات و بازار سرمایه در پاسخ به تقاضای اسکان قشرهای کم درآمد شهری؛
 ۳. تهیه طرح ها و تنظیم برنامه های احیاء، (باز زنده 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. خرید زمین در محدوده ها و محله های هدف، به استثنای کاربری های مصوب عمومی و خدماتی با اولویت به ترتیب توسط بخش خصوصی، شهرداری ها و دستگاه های اجرایی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری.
 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، 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. سیاست ها :

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 محدوده ها و محله های هدف در ذیل مدیریت یکپارچه شهری کشور؛

۲- تأکید بر توسعه درونی از طریق شناسایی ظرفیت‌های موجود درون محدوده شهرها و پرهیز از گسترش بی‌رویه شهرها که موجب تخریب منابع طبیعی و آثار ناگوار زیست محیطی می شود؛

۳- بهره‌گیری از اراضی ناکارآمد، ناهمگون و متخلخل واقع در محدوده شهرها به مثابه اراضی ذخیره برنامه های 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 برنامه های راهبردی توسعه شهرها؛

۵ - تأمین فضای زندگی در استطاعت مالی خانوارهای کم‌درآمد از طریق توجه به الگوهای سکونت با اولویت تأمین پارکینگ مورد نیاز و رعایت حد نصاب تفکیک زمین در تهیه و اجرای طرح های 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 محدوده ها و محله های هدف؛

۷ - ساده و شفاف‌سازی مقررات و مراحل صدور مجوز ساخت‌وساز؛

۸ - تأکید بر اجرای کامل و دقیق مقررات ملی ساختمان با هدف استحکام بخشی (ساخت و ساز) و مقام سازی (ساختمانهای موجود) در برابر زلزله در محدوده ها و محله های هدف ؛

۹ - شناسایی و بهره‌گیری از ظرفیت‌های کالبدی موجود در ایجاد کاربری‌های مورد نیاز با استفاده از بسته های 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 محله ها و محدوده های هدف هر استان توسط اداره کل راه و شهرسازی مربوط و پیشنهاد آن به مرجع قانونی تنظیم مقررات ملی ساختمان برای سیر مراحل تأیید و اجرا .

دفتر هیئت دولت