

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

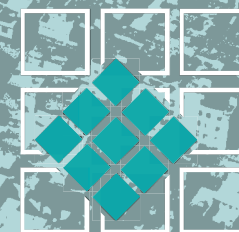
مصوب هیئت وزیران شهریور ۱۳۹۳

National Strategy Document on Revitalising, Upgrading, Renovating and Enabling Deteriorated and Underutilised Urban Fabrics

Approved on 2014



وزارت راه و شهرسازی
شرکت عمران و بهسازی شهری ایران
(مادر تخصصی)



Ministry of Roads
and Urban Development
Iranian Urban Development
and Revitalization Corporation
(Holding Company)

سما سه



فهرست

۷	مقدمه
۱۲	سند ملی راهبردی احیاء بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری
۳۲	اسناد پشتیبان
۳۴	قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری
۶۹	بخش لاتین



مشارکت

وزارت کشور، سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور، سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی، شورای عالی استان ها

همکاری

انجمن صنفی

شورای تدوین

محمدسعید ایزدی، احسان ایروانی، بهروزهادی زنوز، فیروز توفیق، حمیدرضا حاجوی، مجید روستا، حمید ماجدی، مظفر صرافی، اسدالله طباطبائی، فرزین فردانش، عباس مخیر، افشین میرزاابائی، علی نوذرپور، سید رضا هاشمی

آدرس: تهران- بالاتر از میدان ونک- خ شهید خدای- پ ۵۱

تلفن: ۸۷۵۷۱ شماره: ۸۸۷۷۹۸۹۴

وب سایت: www.udrc.ir

پست الکترونیک: info@udrc.ir

مقدمه

مقدمه

محدوده‌های گسترده‌ای از شهرهای کشور به ویژه کلان‌شهرها، با مسائل و معضلات پیچیده‌ای در زمینه فقر شهری، بحران هویت و افت منزلت اجتماعی، عدم ایمنی، کمبودهای خدماتی و زیرساختی و نهایتاً ناپایداری بافت روبرو هستند. 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 ساکن در این پهنه‌های شهری، فاقد هر گونه توجیه منطقی است. ارتقاء کیفیت زندگی در این محدوده‌ها، موضوعی است که ذیل راهبرد کلی دولت تدبیر و امید مبنی بر احترام به حقوق شهروندی و کرامت انسانی شهروندان میهن اسلامی، حفظ هویت تاریخی و فرهنگی شهرها در عین رعایت اصل برابری و عدالت را سرلوحه اقدامات خود در این زمینه قرار داده است. تجارب بیش از سه دهه فعالیت مستمر در این حوزه نشان‌دهنده آن است که بدون توجه به علل پیدایش و گسترش این نواحی واتخاذ تدابیر پیشگیرانه با تأکید بر اقدامات صرفاً کالبدی وهمچنین بدون توجه به هم‌افزایی، هم‌زمانی و مشارکت کلیه ذینفعان و ذی‌نفعان در زمینه احیاء، بهسازی و نوسازی شهری، نمی‌توان بر این مشکلات فائق آمد. روند افت منزلت مکانی، اجتماعی و اقتصادی در این پهنه‌های شهری بی‌تردید تغییر رویکردها و سیاست‌های بهسازی و نوسازی شهری به سوی کارآمد کردن اقدامات و هدمند کردن برنامه‌های کلیه دستگاه‌های مرتبط را طلب می‌نماید.

تحقق برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری مستلزم اتخاذ سیاست‌های چند وجهی در حوزه عمران، خدمات و مسکن شهری و خدمات اجتماعی و اقتصادی به ساکنان این نواحی است. انجام این وظیفه به‌تنهایی از عهده یک دستگاه دولتی برنیامده و پیشبرد آن در مقیاس بزرگ و مؤثر، مستلزم تعهد مشترک و هماهنگ مجموعه دستگاه‌های دولتی و شهرداری‌ها، مشارکت مردم و فعالان غیردولتی و خصوصی و... می‌باشد. چاره جویی برای بهبود کیفیت زندگی در بافت‌های نابسامان شهری، نیازمند رهیافتی یکپارچه و جامع نگر برای برخوردی متوازن و همه جانبه با مشکلات گوناگون اجتماعی-اقتصادی و کالبدی در این پهنه‌های شهری است. اهمیت این موضوع دوجندان می‌گردد زمانی که در یک رویکرد کل نگر این محلات و محدوده‌های شهری را به عنوان جزئی از شهر و حیات آن وابسته به توسعه شهر مورد توجه قرار می‌گیرد. پیشبرد چنین رهیافتی با ساختارهای اداری جاری در کشور سازگار نیست و غالباً با چالش‌های جدی مواجه است. از آنجا که این ساختار، بخشی و تمرکزگراست، هر یک از دستگاه‌های متولی بخش‌ها، حتی در محدوده‌های مشترک تقسیمات کشوری، کمابیش مستقل از یکدیگر عمل نموده و عمدتاً برنامه اجرایی خود را با سلسله مراتب عمودی و درون بخشی هماهنگ می‌نمایند. در چنین ساختاری، حل مسائل در محلات هدف برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری به سبب ضعف سازوکارهای افقی، دچار پراکندگی، موازی کاری، و نهایتاً به عدم تحقق منتهی خواهد شد. از سوی دیگر تجربه‌های انجام شده در عرصه سکونتگاه‌های غیررسمی که جدی‌ترین سهم از مشکلات فقر و نابسامانی شهری را به خود اختصاص داده‌اند بستر ارزشمندی را برای تغییر ساختارهای موجود فراهم ساخته‌اند. برنامه‌های پیشرویی از سال ۱۳۸۰ به بعد با رویکرد توانمندسازی و با بهره‌گیری از تجارب جهانی در قالب طرح

بهسازی شهری و اصلاحات بخش مسکن (پروژه همکاری مشترک دولت جمهوری اسلامی ایران با بانک جهانی) توسط شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران وزارت راه وشهرسازی به نمایندگی از دولت با همکاری سازمان‌های مرتبط آغاز شد که در نهایت منجر به تهیه و تصویب "سند ملی توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی" (مصوبه هیأت محترم دولت در تاریخ ۱۳۸۲/۱۱/۱۹) گردید. با بهره‌گیری از تجربه کسب شده از اجرای مفاد سند مذکور بیش از یک دهه فعالیت مستمر و همچنین تمرین ساختارنهادی ستادهای ملی، استانی و شهرستانی توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی با هدف سیاستگذاری در امر احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های نابسامان شهری به پیشنهاد مشترک وزارتخانه‌های راه و شهرسازی، کشور و سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و شورای عالی استان‌ها، سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری با هدف جلب همکاری و مشارکت کلیه دستگاه‌های ذی‌ربط در فرآیند بازآفرینی بافت‌های هدف 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 به هیأت محترم دولت تقدیم شد. سند مذکور که متن کامل آن در پی می‌آید به استناد اصل ۱۳۸ قانون اساسی در تاریخ ۱۳۹۳/۰۶/۱۶ به تصویب رسید. 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 مربوط به فرآیند بازآفرینی پایدار محدوده‌ها و محله‌های هدف برنامه‌های احیاء، نوسازی و بهسازی شهری می‌باشد. با توجه به اینکه احیاء، بهسازی 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 بلندمدت خواهد بود. بر این اساس به دنبال تصویب سند و در اجرای بند (۲) مصوبه آن، ترتیبات نهادی ستادهای ملی، استانی و شهرستانی بازآفرینی پایدار محدوده‌ها و محلات هدف برنامه‌های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری جایگزین ترتیبات نهادی ستادهای توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی (موضوع مصوبه هیأت محترم دولت در تاریخ ۱۳۸۲/۱۱/۱۹) شده و با فراگیری کلیه محدوده‌های هدف نیازمند احیاء، بهسازی و نوسازی شهری (محدوده تاریخی شهرها، پهنه‌های نابسامان میانی (فرسوده شهرها)، سکونتگاه‌های غیررسمی و پهنه‌های شهری با پیشینه روستایی) فعالیت خواهند کرد.

در پایان لازم به ذکر است که تدوین این سند مرهون تلاشی است که با همکاری و هم‌اندیشی صاحب نظران در عرصه‌های متعدد دانشگاهی، حرفه‌ای، مهندسان مشاور و نیز مسئولان نهادهای سازمان‌های مرتبط به ویژه وزارت کشور، سازمان میراث فرهنگی و صنایع دستی و گردشگری، شورای عالی استان‌ها و ... با محوریت و راهبری همکاران ما در شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران به ثمر رسیده است و درخور سپاس و قدردانی بی‌شمار است.

عباس آخوندی

وزیر راه و شهرسازی و دبیر ستاد ملی بازآفرینی پایدار شهری

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

بسمه تعالی

هیئت‌وزیران در جلسه مورخ ۱۳۹۳/۶/۱۶ بنا به پیشنهاد شماره ۴۳۸۸/۱۰۰/۰۲ مورخ ۱۳۹۱/۷/۱۶ وزارتخانه راه و شهرسازی کشور، سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و شورای عالی استان‌ها و به استناد ماده (۱۶) قانون حمایت از احياء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری - مصوب ۱۳۸۹ تصویب نمود:

(۱) سند ملی راهبردی احياء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری در جهت راهبری و مدیریت یکپارچه و ایجاد وحدت رویه و مشارکت عوامل مرتبط در سطح ملی و محلی به شرح پیوست که ممه‌ور به مهر هیئت دولت است.

(۲) در راستای تمهیدات اجرایی سند ملی، هم‌افزایی منابع و هم‌سویی اقدامات در بخش‌های دولتی و عمومی، ستاد ملی بازآفرینی پایدار محدوده‌ها و محله‌های هدف برنامه‌های احياء، بهسازی و نوسازی شهری که در این مصوبه به اختصار «ستاد ملی» نامیده می‌شود به ریاست رئیس جمهوری و در غیاب وی 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، دارایی، بهداشت و درمان و آموزش پزشکی، معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور و رؤسای سازمان حفاظت محیط‌زیست ایران، سازمان میراث فرهنگی و صنایع دستی و گردشگری سازمان صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، رئیس شورای عالی استان‌ها، فرمانده نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران 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 استان‌های کشور که در این مصوبه ستاد استانی نامیده می‌شود جهت تدوین، اولویت‌بندی و تأیید طرح و برنامه‌های احياء و بهسازی، نوسازی، ایجاد هماهنگی‌های بین بخش نظارت بر اجرای مصوبات و وظایف بخش‌های مرتبط به ریاست استاندار و دبیری مدیرکل راه و شهرسازی استان تشکیل می‌گردد.

(۳) دستگاه‌های اجرایی موظفند پس از ابلاغ طرح‌های مصوب با استفاده از ظرفیت و اعتبارات پیش‌بینی شده در ردیف‌های بودجه سنواتی خود نسبت به برنامه‌ریزی و اجرای طرح‌های مذکور در محدوده دارای اولویت به نحوی اقدام نمایند تا متوسط سطح خدمات این مناطق نسبت به سطح خدمات شهر تا پایان ۱۴۰۴ (سند چشم‌انداز جمهوری اسلامی ایران) برابری نماید.

تبصره) مازاد انتشارات مورد نیاز به منظور اجرای برنامه‌ها و طرح‌های احياء بهسازی و نوسازی محدوده‌ها و محله‌های هدف در بودجه سنواتی دستگاه‌های مربوطه منظور گردد.

(۴) آیین‌نامه‌های نحوه فعالیت ستاد ملی و ستاد استانی در مهلت سه ماه بنا به پیشنهاد دبیرخانه ستاد ملی به تصویب ستاد ملی



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

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 اینکه 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 نشان‌دهنده 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، راه‌حل 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

خواهد رسید. ستادهای استانی موظفند هر شش ماه گزارش عملکرد خود را تهیه و به دبیرخانه ارائه نمایند و ستاد ملی نیز سالانه عملکرد خود را به هیئت وزیران ارائه نماید.

۵) دبیرخانه ستاد ملی گزارش تحلیلی از عملکرد دولت و شهرداری‌ها در راستای تحقق اهداف، راهبردها و سیاست‌های سند را به همراه پیشنهادات لازم در سال آخر برنامه‌های پنج ساله تهیه و پس از تأیید ستاد ملی حسب مورد به مراجع مربوط ارائه می‌نماید.

۶) مفاد این تصویب‌نامه مانع اجرای وظایف قانونی دستگاه‌های اجرایی نخواهد بود و بندهای ۱ و ۲ تصویب‌نامه شماره ۴۴۸۳۳/ت/۲۹۳۷۱ مورخ ۱۳۸۲/۱۱/۲۶ از زمان ابلاغ این مصوبه لغو می‌شود.



تصویر از سکونتگاه غیررسمی در شهر تبریز

تعاریف

❖ احیاء (باززنده‌سازی)

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

❖ بهسازی

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

❖ نوسازی

فرایندی 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 است.

❖ 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 می‌باشد.

❖ محدوده‌ها و محله‌های هدف

محدوده‌هایی که به موجب طرح‌های مصوب احیاء، 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 شده‌اند و دچار ضعف شدید خدمات و سرانه‌های شهری هستند و اغلب آنها دارای مشکلات حقوقی مالکیت می‌باشند.

❖ ساماندهی

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

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 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، ظرفیت‌سازی و توانمندسازی) بر اساس اولویت‌ها معطوف شده است.

با توجه به اینکه 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.



تصویر از سکونتگاه غیررسمی، خیابان ۲۰ متری بندرعباس

◀ 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 غیررسمی که در محدوده شهرها قرار دارند هدف برنامه‌های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری می‌باشند 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 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، 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 زیست‌محیطی 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.

ب) کم توجهی دستگاه‌های دولتی و مدیریت شهری به محدوده‌ها و محله‌های نابسامان شهری است با عدم چاره‌اندیشی

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.



تصویر بافت تاریخی مرکز شهر یزد

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.



تصویر از بافت سکونتگاه غیررسمی،
شهرستان بندر عباس

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



تصویر سکونتگاه غیررسمی در شهر سنندج

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) به کارگیری 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 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

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 می‌شود:

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 شهری و بازار سرمایه در پاسخ به تقاضای اسکان قشرهای کم درآمد شهری.

۳) تهیه طرح‌ها و تنظیم برنامه‌های احیاء (باززنده سازی)، بهسازی و نوسازی براساس تقاضای واقعی ساکنان و به فراخور ویژگی‌های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی هر یک از محدوده‌ها و محله‌های هدف به منظور بهبود کیفیت زندگی، تقویت و ارتقای هویت محله‌ها و محدوده‌ها.

۴) جلب مشارکت ساکنان و شاغلان محدوده‌ها و محله‌های هدف در زمینه احیاء، بهسازی و نوسازی.

۵) تسهیل سرمایه‌گذاری و ایجاد نظام انگیزشی مناسب به منظور ترغیب و سرمایه‌گذاری ساکنان، مالکان مستغلات و بخش خصوصی در محدوده‌ها و محله‌های هدف.

۶) بهبود وضعیت اقتصادی، اجتماعی و شرایط محیطی ساکنان محدوده‌ها و محله‌های هدف.

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

۸) تنظیم نظام تأمین مالی مناسب برای تحقق طرح‌ها و برنامه‌های احیاء، بهسازی و نوسازی محدوده‌ها و محله‌های هدف.

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.



تصویر از سکونتگاه‌های غیررسمی در شهر سنج

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 خدمات رسانی 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 استحکام بخشی (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 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 مربوط 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 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 و ارزان و استاندارد واحدهای مسکونی در استطاعت گروه‌های کم درآمد.

۴) ایجاد ساز و کار مناسب ارایه 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 براساس 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 برنامه‌ریزی و طراحی مداخلات گسترده منجر به از هم گسیختگی بافت کالبدی، اجتماعی و اقتصادی محلات و جابجایی گسترده ساکنان در طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی.

۲) سیاست گذاری 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 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 مستأجران 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 الزامات‌های 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، قطعه‌بندی و تنظیم مجدد اراضی خواهند بود و ادارات ثبت اسناد و املاک در اجرای ماده (۱۰) قانون موظف به همکاری با آنها می‌باشند.

۵) اولویت‌دهی به اجرای پروژه‌های تشکلی‌های مردمی - محلی 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 با 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 مربوط 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 تأمین 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 اشتغال‌آلود 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 تجمیع 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 فضاها و 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 بلافاصل 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) پیش بینی 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.

اسناد پشتیان

قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری

◀ **ماده ۱)** به منظور ایجاد وحدت رویه در فرایند احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و تعیین محدوده‌های مورد حمایت این قانون اقداماتی به شرح ذیل صورت می‌پذیرد.

◀ **ماده ۲)** اصطلاحات و تعاریفی که در این قانون به کار رفته است دارای معانی ذیل است:

الف) بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، مناطقی از شهر است که در طی سالیان گذشته عناصر متشکله آن اعم از تأسیسات روبنائی، زیربنائی، ابنیه، مستحذات، خیابان‌ها و دسترسی‌ها، دچار فرسودگی و ناکارآمدی شده و ساکنان آن از مشکلات متعدد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی رنج می‌برند.

ب) نقشه محدوده بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، نقشه‌ای است که بر اساس شاخص‌های مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران توسط وزارت راه و شهرسازی (شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران) و یا شهرداری‌ها تهیه و به تصویب کمیسیون‌های موضوع ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده یا می‌رسد.

ج) طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی، طرح‌هایی هستند که در چارچوب طرح‌های توسعه شهری (اعم از جامع و تفصیلی) به منظور اجراء برنامه‌های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری با رعایت اصول شهرسازی، فنی و معماری تهیه می‌شود. این طرح‌ها در برگیرنده کاربری‌های جدید و مورد نیاز محدوده معینی از بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری بوده و اجراء آن‌ها متضمن تأمین خدمات عمومی و زیرساخت‌های شهری از قبیل شبکه‌های دسترسی، معابر و بدنه آن‌ها، پروژه‌های عمران و خدمات شهری، فضای سبز و غیره است که متکی بر ضوابط شهرسازی و معماری ایرانی- اسلامی و بومی هر منطقه می‌باشد.

د) سهام پروژه، حق‌السهمی از ارزش کل پروژه است که سهم دارنده را مشخص می‌کند.

◀ **ماده ۳)** طرح‌های یاد شده در بند (ج) ماده (۲) توسط وزارت راه و شهرسازی (شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران) و یا شهرداری‌ها تهیه و خارج از نوبت به تصویب کمیسیون‌های موضوع ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می‌رسد.



◀ **ماده ۴)** مجریان طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی (وزارت راه و شهرسازی و شهرداری‌ها) می‌توانند قسمتی از اختیارات خود را به شرکت‌ها و یا سازمان‌های وابسته به خود و یا اشخاص حقیقی و حقوقی غیردولتی صاحب صلاحیت فنی، مالی و اجرائی واگذار نمایند. صلاحیت اشخاص حقیقی و حقوقی را وزارت راه و شهرسازی (شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران) تعیین می‌نماید.

◀ **ماده ۵)** وزارت کشور (سازمان مدیریت بحران کشور) مکلف است برای جلوگیری از خسارات ناشی از حوادث غیرمترقبه در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد پیشگیری لازم را با اولویت بافت‌های مذکور به عمل آورد.

◀ **ماده ۶)** به منظور جلب مشارکت حداکثری مالکان و ساکنان محدوده طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی، حسب مورد از سوی مجری طرح، محدوده اجرائی طرح‌های مصوب به نحو مطلوب و مناسب به ساکنان و مالکان اطلاع‌رسانی می‌شود و با همکاری آن‌ها برای حصول توافق نسبت به ارزیابی و تعیین قیمت روز اراضی، ابنیه و دیگر حقوق قانونی افراد در وضعیت موجود به علاوه پانزده درصد (۱۵٪) از طریق هیأت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری (یک نفر به انتخاب مالک یا صاحب حق، یک نفر به انتخاب مجری طرح و یک نفر مرضی‌الطرفین) اقدام می‌گردد. هزینه‌های ارزیابی به عنوان جزئی از هزینه‌های اجراء پروژه محسوب شده و به عهده مجری طرح است.

◀ **ماده ۷)** در صورتی که تعدادی از مالکان املاک واقع در پروژه‌های اجرائی مصوب تمایلی به مشارکت نداشته باشند و ملک آنها مانع اجراء طرح باشد، سهم آنها براساس ارزش تقویم شده به عنوان قیمت پایه در صورت وجود وجه ملزم شرعی از طریق مزایده به فروش رسیده و به آنان پرداخت می‌شود. برنده مزایده به نسبت سهام مالک، در مشارکت با مجری طرح جایگزین مالک اول می‌گردد. در صورت استنکاف مالکان املاک مذکور از مشارکت و یا عدم واگذاری سهام به هردلیل از طریق مزایده، مجری طرح باید رأساً یا از طریق جلب سرمایه‌های سرمایه‌گذاران متقاضی مشارکت، نسبت به خرید یا تملک املاک مزبور اقدام نماید. در صورت مجهول‌المالک بودن بعضی از املاک واقع در پروژه‌های اجرائی فوق با اذن ولی فقیه از طریق مزایده اقدام می‌شود و وجوه حاصل در اختیار ولی فقیه قرار می‌گیرد تا مطابق نظرایشان عمل شود.

تبصره ۱) اقدامات مربوط به تملک املاک موضوع این ماده صرفاً از طریق مجری طرح و وفق احکام این قانون و همچنین احکام غیر مغایر در لایحه قانونی نحوه خرید املاک و اراضی برای اجراء برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب و قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها

مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸ و اصلاحات بعدی صورت می‌پذیرد. این اقدام مانع از مراجعه ذینفع حداکثر ظرف بیست روز از ابلاغ واقعی به مراجع قضائی و همچنین مانع اجراء عملیات نخواهد بود.

تبصره ۲) طرق مختلف تأمین منابع مالی اجراء این ماده و سایر مفاد قانون اعم از راهاندازی نهادهای تأمین سرمایه، انتشار اوراق مشارکت، جلب مشارکت سرمایه‌گذار خارجی با داخلی، ایجاد صندوق‌های توسعه سرمایه‌گذاری غیردولتی و راهاندازی شرکت‌های سهام پروژه غیردولتی و نظایر آن به موجب آئین‌نامه‌ای است که توسط وزارتخانه‌های راه و شهرسازی، کشور و اموراتصادی و دارائی حداکثر ظرف سه ماه پس از تصویب این قانون در چارچوب قوانین بودجه و برنامه توسعه، تنظیم می‌شود و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد ایجاد صندوق‌های توسعه سرمایه‌گذاری دولتی و راهاندازی شرکت‌های سهام پروژه دولتی منوط به تصویب مجلس شورای اسلامی است.

◀ **ماده ۸)** به منظور تشویق مالکان، سرمایه‌گذاران و سازندگان و تسریع در فرآیند احیاء، بهسازی و نوسازی طرح‌های مصوب موضوع این قانون، کلیه املاک و اراضی واقع در پروژه‌های اجرائی طرح‌های یاد شده و همچنین سایر ابنیه و اراضی واقع در سایر نقاط محدوده بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری با کاربری مسکونی از حیث عوارض صدور پروانه ساختمانی و تراکم، مشمول ماده (۱۶) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب سال ۱۳۸۷ می‌شود و در خصوص سایر کاربری‌ها، شهرداری‌ها مکلفند نسبت به تقسیط و یا مشارکت در پروژه‌ها، به ازاء بهای عوارض متعلقه و یا موکول نمودن پرداخت عوارض به پایان عملیات ساخت و ساز و دریافت آن بر اساس بهای روز، حسب مورد اقدام نمایند. مجری طرح می‌تواند در مقابل عوارض و مطالبات شهرداری نسبت به واگذاری بخشی از فضاهای احداثی طرح اقدام و یا با انجام خدمات مورد نیاز طرح با شهرداری نهایی‌تر نماید.

◀ **ماده ۹)** به منظور حل و فصل اختلافات و مشکلات مربوط به املاک و اراضی واقع در طرح‌های مصوب احیاء، بهسازی و نوسازی اعم از فاقد سند، بلاصاحب و مجهول‌المالک و سایر اختلافات و تعیین تکلیف وضعیت این گونه املاک، وفق ضوابط و مقررات مربوط، هیأتی مرکب از یک نفر از قضات با تجربه دادگستری به انتخاب رئیس قوه قضائیه، رئیس اداره ثبت اسناد و املاک محل یا نماینده وی و یک نفر به نمایندگی از سوی سازمان مسکن و شهرسازی استان در اداره ثبت اسناد و املاک محل تشکیل و با رعایت ضوابط و مقررات مورد عمل نسبت به موضوع رسیدگی و با رأی قاضی عضو هیأت اتخاذ تصمیم خواهند نمود.

رأی صادره توسط قاضی ظرف بیست‌روز پس از ابلاغ در محاکم دادگستری قابل تجدیدنظر و رأی دادگاه تجدید

نظر قطعی است.

◀ **ماده ۱۰)** ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند در محدوده طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی با رعایت حقوق مالکانه اشخاص، عملیات ثبتی لازم را جهت حذف معابر موجود، تجمیع، تفکیک و افراز اراضی و املاک و مستحقات واقع در طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی مصوب با اولویت و حداکثر ظرف مدت دو ماه پس از درخواست مجری به انجام رسانند.

تبصره) شهرداری‌ها می‌توانند در پروژه‌های تجمیعی صرفاً با صورتجلسه توافق مالکین نسبت به صدور پروانه ساخت اقدام نمایند، در هر صورت صدور پایان کار منوط به ارائه سند ثبتی است.

◀ **ماده ۱۱)** به منظور تأمین سرانه‌ها و زیرساخت‌های لازم در طرح‌های مصوب احیاء، بهسازی و نوسازی حق‌الامتياز آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن در این محدوده‌ها پس از نوسازی محفوظ است و دستگاه‌های ذیربط موظفند نسبت به برقراری و تأمین خدمات مورد نیاز اقدام نمایند.

◀ **ماده ۱۲)** دولت می‌تواند هزینه‌های بخش‌های غیردولتی به منظور تأمین خدمات و فضاهای عمومی فرهنگی، گردشگری، آموزشی، مذهبی و ورزشی در مناطق یادشده را جزء هزینه‌های قابل قبول مالیاتی مؤدیان محسوب نماید.

◀ **ماده ۱۳)** دولت مجاز است سالانه ده هزار میلیارد ریال جهت احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری در بودجه سنواتی کل کشور پیش‌بینی و درج نماید.

◀ **ماده ۱۴)** شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان‌ها موظفند در چارچوب اعتبارات موضوع ماده (۱۳) این قانون اعتبارات مورد نیاز را برای ساخت فضاها و ساختمان‌های عمومی و خدماتی در محدوده مصوب بافت‌های فرسوده از محل اعتبار دستگاه‌های ذیربط با اولویت تأمین نمایند.

◀ **ماده ۱۵)** بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است حداقل بیست و پنج درصد (۲۵٪) تسهیلات بانکی ارزان قیمت تخصیصی به بخش مسکن را به امر احداث و نوسازی مسکن واحیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری اختصاص دهد.

◀ **ماده ۱۶)** وزارت راه و شهرسازی (شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران) مکلف است با همکاری

وزارت کشور، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری کشور و شورای عالی استان‌ها به منظور جلب همکاری و مشارکت کلیه دستگاه‌های اجرائی ذیربط در فرایند احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد و در جهت راهبری و مدیریت یکپارچه و ایجاد وحدت رویه کلیه عوامل مرتبط در سطح ملی و محلی و استفاده از امکانات و منابع موجود حداکثر ظرف شش ماه پس از تصویب این قانون نسبت به تهیه و تدوین سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری با رویکرد ضوابط شهرسازی معماری ایرانی- اسلامی اقدام و برای تصویب به هیأت وزیران ارائه نماید.

◀ **ماده ۱۷)** در اجراء کلیه مفاد این قانون رعایت اجراء اصل (۸۳) قانون اساسی و موازین شرعی مربوط به وقف الزامی است.

قانون فوق مشتمل بر هفده ماده و شش تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ دوازدهم دی‌ماه یک‌هزار و سیصد و هشتاد و نه مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۹/۱۰/۲۹ به تأیید شورای نگهبان رسید.

بسمت استحضار مقام عالی وزارت
شماره ۱۷۴۹۰۰
شماره ۱۷۴۹۰۰
تاریخ ۱۳۳۱/۱۲/۴
تصویب
بسمه تعالی
پایا سلوات بر محمد و آل محمد

وزارت راه و شهرسازی - وزارت کشور

هیئت وزیران در جلسه ۱۳۳۱/۱۲/۱۴ 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 (۴۶) قانون حمایت از اجداد بهسازی و توسعاری باقدهای فرسوده و بازآرشد شهری - مصوب ۱۳۲۹- تصویب کرد:

۱- سند ملی راهبردی اجداد بهسازی، توسعاری و توسعاسازی باث های فرسوده و بازآرشد شهری در جهت راهبردی و مدیریت یکپارچه، ایجاد وحدت رویه و مشارکت، تعاضل مربوط در سطح ملی و محلی به شرح پیوست که تأیید شده به مهر هرات دولت است، تعیین می‌شود.

۲- به منظور انجام تعهدات لازم برای تحقق سند مذکور از طریق هماهنگی بین بخشی سا رعایت قوانین و مقررات مربوط، سند ملی باز آفرینی بایدار مجموعه ها و محله های هدف، برنامه های اجداد بهسازی و توسعاری که در این تصویب نامه به اختصار "سند ملی" نامیده می‌شود، به ریاست رئیس جمهور و در عیاد وی وزیر راه و شهرسازی و با عضویت وزرای راه و شهرسازی، کشور، نیرو، خدمات، معادن و تجارت، نفت، اطلاعات، دادگستری، صنایع، کسز و رفاه اجتماعی، امور اقتصادی و مالی، بهداشت درمان و آموزش پزشکی، معاون برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور و ریاست سازمانهای حفاظت محیط زیست، میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، صدا و سیما، جمهوری اسلامی ایران و نیت اسناد و علاقه کشور، رئیس کل بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، رئیس شورای عالی استانها، فرمانده نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران و شهردان تهران به نماینده گی از شهرداریهای کلان شهرها تشکیل می‌شود که میرخله آن در وزارت راه و شهرسازی (شورکده ماکر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران) مستقر خواهد بود.

تیمبره - ستادهای مشاور سند ملی در استان های کشور که در این تصویب نامه سند استانی نامیده می شود جهت تعیین، تولید بندی و تأیید طرح و برنامه های اجداد بهسازی، توسعاری ایجاد هماهنگی های بین بخشی، نظارت بر اجرای مصوبات و وفاق، بخش های مرتبط، به ریاست استاندار و با عضویت شهردار شهر مرکز استان سه نماینده گی از شهرداری های شهرهای استان و سه نیروی مدبر کل راه و شهرسازی استان تشکیل می شود.

۳- دستگاههای اجرایی موظفند پس از ابلاغ طرح های مصوب موضوع بند (ب) ماده (۴) قانون حمایت از اجداد بهسازی و توسعاری باقدهای فرسوده و بازآرشد شهری - مصوب ۱۳۲۹- برنامه ها و اقدامات اجرایی خود را در مناطق و باقدهای اعلام شده به گونه ای سازماندهی نمایند تا سطح متوسط خدمات در آن مناطق با متوسط سطح خدمات شهر تا پایان سال ۱۳۰۴ برابری نماید.

وزارت راه و شهرسازی
شماره ۱۷۴۹۰۰
تاریخ ۱۳۳۱/۱۲/۴
تصویب
بسمه تعالی
پایا سلوات بر محمد و آل محمد

شماره ۱۷۴۹۰۰
شماره ۱۷۴۹۰۰
تاریخ ۱۳۳۱/۱۲/۴
تصویب
بسمه تعالی
پایا سلوات بر محمد و آل محمد

کجهوه- انتشارات مورد نیاز به منظور اجرای برنامه ها و طرحهای اجداد بهسازی و توسعاری محدود شده ها و محله های هدف در بودجه سنواتی دستگاههای مربوط منظور و با از محل لایه خدمات به متقاضیان با رعایت قوانین و مقررات مربوط تأمین می شود.

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

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

۶- مفاد این تصویب نامه منتج اجرای وظایف قانونی دستگاه های اجرایی نخواهد بود و پندهای (۱) و (۲) تصویب نامه شماره ۱۳۴۸۲۴ت ۱۳۳۱-۱۲-۴، تاریخ ۱۳۳۱/۱۲/۱۴ از زمان ابلاغ این تصویب نامه لغو می شود.

استانی جهاتگیری
معاون اول رئیس جمهور

رونوشت به دفتر مقام معظم رهبری، دفتر رئیس جمهور، دفتر رئیس کتوا 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 پارسی گل کشور، معاونت فرهنگ مجلس شورای اسلامی، شور تدوین، تالیف و انتشار قوانین و مقررات، کلیه وزارتخانهها، سازمان ها و مؤسسات دولتی، نهادهای انقلاب اسلامی، استانداری های سراسر کشور، روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران- دبیرخانه شورای عالی اداری- دولت و دفتر حیات دولت ابلاغ می شود.

الحاقیه سند ملی

هیئت وزیران در جلسه ۱۳۹۵/۵/۲۷ به پیشنهاد مشترک وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و کشور، سازمان میراث فرهنگی، صنایع‌دستی و گردشگری و شورای عالی استان‌ها و به استناد ماده (۱۶) قانون حمایت از احياء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری - مصوب ۱۳۸۹ - تصویب کرد:

تصویب نامه شماره ۷۴۹۰۰/ت/۴۸۶۰۱ هـ مورخ ۱۳۹۳/۷/۲ به شرح زیر اصلاح می‌شود:

۱) وزیر جهاد کشاورزی به ترکیب اعضای ستاد ملی موضوع بند (۲) تصویب‌نامه یادشده اضافه می‌شود.

۲) بندهای زیر به تصویب‌نامه مذکور الحاق می‌شود:

۷) دستگاه‌های عضو ستاد ملی و شهرداری‌ها مکلفند نسبت به ارتقای شاخص‌های کیفیت محدوده‌ها و محلات هدف از طریق برنامه‌های بهسازی، نوسازی، مقاوم‌سازی و ارتقای دسترسی به خدمات و بهبود زیرساخت‌ها با رویکرد محله محور در چارچوب سند ملی راهبردی احياء، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، درخصوص سالانه حداقل (۲۷۰) محله از بافت‌های ناکارآمد میانی، تاریخی، سکونتگاه‌های غیررسمی و حاشیه‌ای به نحوی که سرانه‌های محدوده‌ها و محله‌های مذکور طی ده سال به متوسط شاخص‌های همان شهر ارتقاء یابند، اقدام نمایند. برنامه عملیاتی این بند در سه بخش توانمندسازی، تأمین خدمات و زیرساخت‌ها و نوسازی مسکن ظرف سه ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این تصویب‌نامه توسط وزارت راه و شهرسازی با همکاری وزارت کشور و سازمان برنامه و بودجه کشور تهیه و پس از تصویب ستاد ملی ابلاغ خواهد شد. در بافت‌های تاریخی اخذ نظر سازمان میراث فرهنگی، صنایع‌دستی و گردشگری ضروری است. کلیه دستگاه‌های عضو ستاد ملی در سطح ملی، منطقه‌ای و محلی ملزم به اجرای برنامه‌های عملیاتی مصوب خواهند بود.

۸) به منظور پیش‌بینی و پیشگیری از رشد سکونتگاه‌های غیررسمی و حاشیه‌ای، وزارت کشور با هماهنگی وزارت راه و شهرسازی، معاونت توسعه روستایی و مناطق محروم کشور و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مکلف است ظرف یک سال از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این تصویب‌نامه نسبت به تدوین برنامه اقدام برای روستاها و آبادی‌های واقع در حریم شهرها که در معرض پذیرش جمعیت و ناکارآمدی در نظام تخصیص زمین هستند، اقدام نمایند.

۹) وزارت راه و شهرسازی مکلف است نسبت به بازتعریف و تدقیق و اصلاح محدوده‌های هدف بازآفرینی شهری کلان‌شهرها در سال ۱۳۹۵ و درخصوص سایر شهرها با توجه به اولویت جمعیتی و ظرفیت زیستی در سال‌های بعد اقدام نماید.

۱۰) کلیه دستگاه‌های عضو شورای اجتماعی کشور تا پایان سال ۱۳۹۵ در تعامل با دبیرخانه شورای یادشده، برنامه‌های فرهنگی و اجتماعی قابل اجرای خود در سکونتگاه‌های غیررسمی و سایر محدوده‌ها و محلات هدف استان‌های سراسر کشور را به تفکیک برنامه‌های کوتاه‌مدت برای پیش‌بینی، پیشگیری و مقابله فوری با پیامدهای ناهنجار موجود در سکونتگاه‌ها و برنامه‌های

بلندمدت جهت جلوگیری از مهاجرت‌های بی‌رویه و عدم گسترش سکونتگاه‌های غیررسمی با رویکرد جلب مشارکت ساکنان و سازمان‌های مردم نهاد و حمایت از دفاتر تسهیل‌گری تهیه و پس از تصویب در کارگروه امور اجتماعی، فرهنگی و سلامت ستاد ملی در سال ۱۳۹۵ اجرا کنند و نتیجه اقدامات خود را هر سه ماه یک بار به دبیرخانه کارگروه مذکور اعلام نمایند. دبیرخانه کارگروه موظف است هر شش ماه یکبار گزارش اقدامات را به شورای اجتماعی کشور و ستاد ملی ارائه نماید.

الف- با توجه به اهمیت بهبود وضعیت بهداشتی محدوده‌ها و محلات هدف و تأثیر مستقیم آن بر وضعیت سلامت و بهداشت دیگر مناطق کشور و تأثیرات اجتماعی، سیاسی، نارسایی‌های بهداشتی و درمانی، وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی مکلف است در اجرای تحول نظام سلامت، این قبیل مناطق را در اولویت قرار دهد.

ب- وزارت آموزش و پرورش در راستای بالا بردن نرخ باسوادی و تحت پوشش قراردادن افراد بی‌سواد و کودکان بازمانده از تحصیل در محدوده‌ها و محلات هدف در بافت‌های ناکارآمد شهری همکاری‌های لازم جهت بهره‌گیری از امکانات فیزیکی و آموزشی مدارس جهت آموزش و تقویت مشارکت اجتماعی ساکنان در برنامه‌های بهسازی و ساماندهی محلات را به عمل آورد.

پ- نیروی انتظامی جمهوری اسلامی به منظور برقراری امنیت پایدار اجتماعی در محدوده‌ها و محلات هدف در بافت‌های ناکارآمد شهری با رویکرد محله محور و با بهره‌گیری از ظرفیت اجتماعی ساکنان محلات برنامه‌ریزی و اقدام نماید.

ت- وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی (سازمان آموزش فنی و حرفه‌ای کشور) در راستای بالا بردن سواد مهارتی و توانمندسازی حرفه‌ای شغلی در جهت کاهش بیکاری ساکنان محدوده محلات هدف در بافت‌های ناکارآمد شهری با بهره‌گیری از ظرفیت‌های اجتماعی و موجود این محله‌ها نسبت به انجام آموزش‌های لازم اقدام نماید.

تبصره) با توجه به وضعیت خاص سکونتگاه‌های غیررسمی در استان‌های تهران، البرز، سیستان و بلوچستان، خراسان رضوی، کردستان، هرمزگان، کرمانشاه، خراسان شمالی، کرمان، خوزستان، آذربایجان غربی و فارس، استان‌های یادشده باید در اولویت برنامه‌ها و اقدامات دستگاه‌های اجرایی در سال ۱۳۹۵ قرار گیرند.

۱۱) با توجه به تغییر نوع و فرآیند مهاجرت به ویژه در کلان‌شهرها و همچنین تأثیر عامل مهاجرت بر شکل‌گیری و گسترش سکونتگاه‌های غیررسمی و لزوم ساماندهی امور مهاجرت در سطح کشور، به منظور مدیریت پهنه‌های فقر و برنامه‌ریزی همه‌جانبه در زمینه جلوگیری از مهاجرت بی‌رویه، وزارت کشور طرح ملی ساماندهی مهاجرت را با همکاری دستگاه‌های ذی‌ربط ظرف شش ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این تصویب‌نامه تدوین و در اولین جلسه شورای اجتماعی کشور طرح نماید.

۱۲) به منظور ارتقای کیفیت و تأمین ایمنی زندگی شهروندان در پهنه‌های پر خطر شهری و روستایی نظیر حرایم مصنوعی، خطوط انتقال انرژی، ایستگاه‌های راه‌آهن، حرایم طبیعی، گسل‌ها، شیب‌ها و دامنه‌های ناپایدار، وزارت کشور مکلف است با هماهنگی وزارت راه و شهرسازی، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و سایر سازمان‌های ذی‌ربط

نسبت به شناسایی خانوارهای ساکن و تهیه برنامه عملیاتی و اسکان مجدد خانوارهای تا پایان برنامه ششم توسعه اقدام نماید. **تبصره**) وزارت راه و شهرسازی (شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران) مکلف است ضمن به روزرسانی سند اسکان مجدد، برنامه عملیاتی مذکور را ظرف سه ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این تصویب‌نامه تهیه و با تعیین اولویت و از طریق تقسیم وظایف بین بخشی و با مشارکت دستگاه‌های ذی‌ربط پس از طرح و تصویب در ستاد ملی اجرایی نماید. (۱۳) وزارت راه و شهرسازی با همکاری وزارت کشور مکلف است ظرف یک سال از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این تصویب‌نامه نسبت به تعیین سازوکارهای انتقال حق توسعه (TDR) با بهره‌گیری از ابزارهایی نظیر زمین‌های دولتی با اراضی ذخیره احیاء و بازآفرینی محدوده‌های محلات هدف و سایر امتیازات در محدوده قانونی شهرها اقدام نماید. (۱۴) با توجه به ضرورت حمایت از نهادها و بنگاه‌های توسعه‌گر، وزارت راه و شهرسازی با هماهنگی وزارت امور اقتصادی و دارایی، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و بانک مسکن دستورالعمل نحوه حمایت مالی و اعتباری، نهادی و اجرایی دولت، نظام بانکی و بازار سرمایه از توسعه‌گران در محله‌های مذکور در این تصویب‌نامه را تدوین و پس از تصویب در ستاد ملی عملیاتی نمایند.

تبصره) مواردی که در حیطه صلاحیت شورای پول و اعتبار است باید به تأیید آن شورا برسد.

(۱۵) سازمان برنامه و بودجه کشور مکلف است متناسب با ظرفیت بودجه عمومی کشور همه ساله اعتبارات مورد نیاز اجرای طرح‌های مصوب در ستاد ملی را با پیشنهاد دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط در بودجه عمومی کشور پیش‌بینی و در اختیار آنها قرار دهد. تحقق منابع و اعتبارات دستگاه‌ها در محدوده بافت‌های ناکارآمد و سکونتگاه‌های غیررسمی در اولویت می‌باشد. (۱۶) وزارت راه و شهرسازی موظف است حمایت‌های مالی از بخش مسکن را با اولویت به اجرای طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی اختصاص دهد.

الف- به منظور اجرایی شدن تصویب‌نامه شماره ۵۱۱۶۶/ت/۹۰۴۵۳ هـ مورخ ۱۳۹۳/۸/۸، سازمان برنامه و بودجه کشور موظف است با توجه به ظرفیت بودجه مربوط نسبت به ایفای تعهدات دولت در خصوص یارانه مابه‌التفاوت سود تسهیلات ارائه شده در سنوات گشته، ظرف سه ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این تصویب‌نامه اقدام نماید و یارانه مابه‌التفاوت سود تسهیلات ساخت و خرید مسکن موضوع بند (۳) تصویب‌نامه مذکور را تا پایان برنامه ششم توسعه در قوانین بودجه سنواتی پیش‌بینی و تخصیص دهد. ب- با توجه به هدف‌گذاری طرح جامع مسکن مبنی بر تأمین سی درصد (۳۰٪) از نیاز خانوارها به مسکن جدید از طریق نوسازی و بهسازی بافت‌های ناکارآمد و سکونتگاه‌های غیررسمی، بانک مسکن موظف است در خصوص حداقل سی درصد (۳۰٪) از تمامی انواع تسهیلات ساخت، خرید و مقاوم‌سازی (به غیر از مسکن مهر) طرح‌های حوزه مسکن در مناطق مذکور را در اولویت تخصیص با رعایت مصوبات شورای پول و اعتبار قرار دهد.

تبصره) سازمان برنامه و بودجه کشور موظف است در خصوص تسهیلات اعطایی توسط بانک مسکن در محدوده بافت‌های ناکارآمد و سکونتگاه‌های غیررسمی (به غیر از تسهیلات موضوع تصویب‌نامه شماره ۵۱۱۶۶/ت/۹۰۴۵۳ هـ مورخ ۱۳۹۳/۸/۸) یارانه مابه‌التفاوت سود تسهیلات را حداقل به میزان پنج واحد درصد از نرخ مصوب شورای پول و اعتبار، در بودجه‌های سنواتی پیش‌بینی و تأمین نماید.

(۱۷) به منظور ایجاد مدیریت یکپارچه و پاسخگو در مقیاس منطقه‌ای و مجموعه شهری کلان‌شهرها و در چارچوب مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، سازمان اجرایی مشخص در شهرداری کلان‌شهرها با رعایت مقررات ایجاد و سازوکار اجرایی سازمان مزبور توسط وزارت کشور با همکاری وزارت راه و شهرسازی با رعایت مقررات تهیه خواهد شد.

(۱۸) بنگاه‌ها و مؤسسات اقتصادی دولتی، خصوصی و عمومی غیردولتی موظفند برنامه‌های عملیاتی ناشی از مسئولیت‌های اجتماعی خود را با رعایت برنامه‌های ابلاغی ستاد ملی اجرا نمایند.

(۱۹) سازمان برنامه و بودجه کشور موظف است به منظور هدفمند نمودن نظام یارانه‌ای در قوانین بودجه سنواتی، توسعه خدمات اجتماعی، اقتصادی و کالبدی در بافت‌های ناکارآمد شهری و سکونتگاه‌های فقیرنشین را در اولویت قرار داده و منابع مالی لازم را با توجه به ظرفیت بودجه کشور در بودجه‌های سنواتی دستگاه‌ها و نهادهای مربوط در چارچوب طرح‌ها و برنامه‌های مصوب ستاد ملی پیش‌بینی نماید.

(۲۰) دستگاه‌هایی نظیر بنیاد مستضعفان، ستاد اجرایی فرمان حضرت امام خمینی (ره)، سازمان اوقاف و امور خیریه و آستان‌های متبرکه، باید طی برنامه ششم توسعه وضعیت مالکیت اراضی و تصرفات غیرمجاز در بافت‌های فرسوده و سکونتگاه‌های غیررسمی را تحت نظارت وزارت راه و شهرسازی و وزارت کشور و با تصویب ستاد ملی تعیین تکلیف نمایند.

(۲۱) در اجرای ماده (۱۶) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن -مصوب ۱۳۸۷- سازمان برنامه و بودجه کشور موظف است نسبت به پیش‌بینی بودجه لازم در خصوص پرداخت دیون ناشی از اعمال تخفیفات از سوی شهرداری‌ها و همچنین تداوم حمایت از اجرای این قانون در لوایح بودجه سنواتی اقدام نماید.

(۲۲) وزارت کشور موظف است در توزیع و تخصیص سهم مالیات بر ارزش افزوده شهرداری‌های کشور به ویژه کلان‌شهرها با اولویت برنامه‌های مصوب بازآفرینی محدوده‌ها و محله‌های هدف اقدام نماید.

(۲۳) وزارتخانه‌های راه و شهرسازی، کشور، ارتباطات و فناوری اطلاعات و فرهنگ و ارشاد اسلامی با همکاری سازمان صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران مکلفند نسبت به ارائه برنامه‌های ترویجی، فرهنگ‌سازی و اطلاع‌رسانی و توسعه خدمات و زیرساخت‌های فناوری اطلاعات در محدوده‌ها و محله‌های هدف بازآفرینی شهری اقدام نمایند. دستورالعمل اجرایی این بند ظرف دو ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این تصویب‌نامه تهیه و از سوی وزارت ارتباطات و فناوری اطلاعات ابلاغ خواهد شد.

English Part

neighbourhoods;

► **Strategy 7:** Identifying, preserving, strengthening and leveraging the physical, social, economic and environmental capacities of historic-cultural places and areas in revitalisation, rehabilitation and renovation of target urban areas and neighbourhoods

1. In each city/region's cultural or historic areas (as designated by the Cultural Heritage, Handcrafts and Tourism Organisation), specific guidelines for intervention (physical, economic, social, environment, etc.) and supervision will be prepared (with an approach entailing the protection of cultural and historic heritage and enhancement of quality of life for area residents) with the collaboration of MRUD and the respective mayoral administration based on 'approved regulations for protection of national historic fabrics'. The guidelines will be approved by the Supreme Council of Architecture and Urban Planning of Iran.

2. Combining urban design with urban revitalisation in historic and cultural sites through an approach that aims to preserve their physical–environmental identities as well as their effects on other urban elements while allowing them to assume new functions;

3. Promoting tourist/historic attractions of target urban areas and neighbourhoods through a socioeconomic revitalisation approach as well as physical improvement of their public spaces and by attracting investment and designating appropriate land-uses in compliance with relevant guidelines and regulations;

4. Avoiding large-scale physical interventions and emphasising the

preservation of unity in the physical-structural and social systems by making use of an approach aimed at regaining community identities through shared social memories, maintaining and optimising population densities, and protecting neighbourhood centres with the participation of residents in target urban areas and neighbourhoods;

5. Revitalising historic-cultural sites in target urban areas and neighbourhoods through redefining their roles and functions and by taking into consideration urban economic needs;

6. Planning for the conservation and revitalisation of historic landmarks—individual, complex, area or site—located in target urban zones, as well as elements directly related to them, with a focus on integrating their economic structures with those of their respective cities;

► **Strategy 8:** Formulating an appropriate financial system to realise revitalisation, rehabilitation and renovation projects and plans for target urban areas and neighbourhoods

1. Creating a specific line for development of target urban areas and neighbourhoods in the capital budget of mayoral administrations—to be financed through municipal taxes such as renovation duties;

2. Creating an independent budget line in annual budget laws—based on Article 13 of the Law on Supporting Revitalisation, Upgrading, and Renovation of Deteriorated and Under-utilised Urban Fabrics (approved in 2010)—for urban development in target urban areas and neighbourhoods;

3. Using tax revenues and proposing revisions to guidelines and regulations;

4. Issuing participation bonds and making use of other legal financial instruments;

5. Benefiting from existing capacities of legal financial institutions.

citizenship and encourage community participation—by the implementing agency and local authorities with the support of mayoral administrations;

3. Giving priority to target urban areas and neighbourhoods in the allocation of government resources for financing urban infrastructure and basic services as catalytic initiatives;
4. Supporting the establishment of cooperatives—for those urban blocks that need land amalgamation and readjustment—as representatives of real estate owners to public legal offices, such as real estate registry departments, in the process of land readjustment, aggregation and parcelling;
5. Giving priority to local CBO (especially cooperatives) projects and benefiting from the legal framework facilitating the formation of County Development Cooperatives.

- **Strategy 5:** Facilitating investment and creating appropriate incentive structures aimed at the private sector, especially residents and real estate owners in target urban areas and neighbourhoods
1. Facilitating the allocation of state-owned land for public use (institutional, athletic, medical, cultural) in target urban areas and neighbourhoods through a variety of methods—such as sale through instalments or rent-to-own;
 2. Laying the grounds for granting necessary low-cost banking facilities and discounts on construction permit duties to residents and builders of residential, commercial, administrative, or service units as well as to buyers—within the framework of the Law on Organising and Supporting Housing production and Supply and other relevant regulations and guidelines;
 3. Facilitation of new titling by county real estate registry departments based

on Article 10 of the Law;

4. Supporting the establishment of systems by mayoral administrations that provide up-to-date information to the public on construction guidelines and recent changes in urban master plans—comprehensive and detail—as well as revitalisation, upgrading, and renovation plans across target urban areas and neighbourhoods;
5. When private customers exist, avoiding procurement of real estate in target urban areas and neighbourhoods by mayoral administrations and executive agencies that are subject of Article 5 of the Law on Management of National Services—except for approved public and service land-use.

► **Strategy 6:** Improving economic, social, and environmental conditions for residents of target areas and neighbourhoods

1. Preparation of specific programmes for the provision of public education, health, and medical services as well as recreational facilities by relevant agencies and submitting them for approval to county and provincial taskforces;
2. Expanding technical-vocational and basic skills training and creating small and sustainable enterprises in order to enhance the economic wellbeing of resident households;
3. Preparation of integrated databanks by relevant agencies for job-seekers residing in target urban areas and neighbourhoods in order to facilitate their employment;
4. Supporting collaboration and pooling of small capitals among residents through legal financial institutions with the aim to generate employment and reconstruct, upgrade and renovate homes in target urban areas and

as quickly as possible;

4. Creating appropriate mechanisms to render required technical and consulting services to residents of target urban areas and neighbourhoods for quality construction in the process of revitalisation, rehabilitation and renovation of their housing units;

5. Formulating required interventions with the aim to encourage and support large-scale builders to construct homes in target urban areas and neighbourhoods.

► **Strategy 3:** Preparing revitalisation, rehabilitation and renovation programmes and projects based on residents' actual demands—commensurate with the socio-economic and physical characteristics of each target area or neighbourhood—in order to improve quality of life and strengthen and nurture the identity of target urban areas and neighbourhoods

1. Avoiding designs and plans for large-scale intervention that lead to the disintegration of physical, social and economic fabrics and extensive displacement of residents in urban areas and neighbourhoods targeted for revitalisation, rehabilitation and renovation;

2. Policy-making and planning for target urban areas and neighbourhoods through city-wide approaches;

3. Recording and prioritising residents' needs—through participatory planning approaches—based on their actual demands;

4. Planning measures for amalgamating or subdividing lots as necessary in order to address problems faced with small-grained urban fabrics and to motivate reconstruction on the scale of urban

blocks in target urban areas and neighbourhoods—while protecting the identities and financial stakes of local communities;

5. Prepare plans to address inaccessibility problems in old urban areas and neighbourhoods through upgrading the street networks with minimal destruction while observing relevant regulations;

6. Planning measures needed in revitalisation, rehabilitation and renovation plans to ensure the satisfaction of those residing next to major reconstruction sites and requiring temporary resettlement;

7. Complying with obligations to produce new housing spaces that are affordable to owners and tenants in the target urban areas and neighbourhoods—on the basis of upstream urban plans and prior to the implementation of revitalisation, rehabilitation and renovation initiatives in deteriorated and under-utilised urban fabrics.

8. Making use of new technologies, methods and equipments as well as mixed or dynamic land-uses with the aim to avoid unwarranted street widening in target urban areas and neighbourhoods;

9. Protecting urban landscape and preventing visual pollution by making use of local and indigenous elements.

► **Strategy 4:** Securing the participation of residents and employed persons in revitalisation, rehabilitation and renovation activities across target urban areas and neighbourhoods

1. Facilitation by Islamic City Councils of neighbourhood councils, community-based institutions, local renovation offices, cooperatives, and other renovation actors;

2. Delivery of educational programs—in order to nurture a culture of

Policies

Policies for each strategy and for the realisation of its goals are given below:

► **Strategy 1:** Carrying out revitalisation, rehabilitation and renovation measures within a coordinated urban development policy framework—giving priority to ‘Endogenous Development’

1. Creation of appropriate institutional and legal frameworks for managing target urban areas and neighbourhoods as part of the country’s integrated urban management;
2. Emphasising ‘endogenous development’ by taking account of existing capacities inside city boundaries and preventing urban sprawl that leads to destruction of natural resources with devastating environmental impacts;
3. Exploitation of under-utilised plots or problematic land-uses as reserve land for urban revitalisation, rehabilitation and renovation initiatives in the framework of urban development plans;
4. Emphasising poverty reduction and creating links between physical and socioeconomic development initiatives in the context of strategic plans for urban development;
5. Providing low-income households with affordable living spaces by taking into account settlement patterns—giving attention to necessary car parks and observing lot size requirements in preparing and implementing urban development plans;
6. Improving capabilities and capacities of mayoral administrations and Islamic City Councils (in terms of financial budgeting, human resources, organisational structure, and institutional development) in order to improve urban services and infrastructure in target urban areas and neighbourhoods;
7. Making construction regulations as well as issuance of construction permits

simple and transparent;

8. Emphasising accurate and complete observance of building codes with the purpose of strengthening construction and retrofitting existing buildings against earthquakes in target urban areas and neighbourhoods;

9. Taking account and utilisation of existing physical possibilities with the aim to realise the required land use through supportive programmes and incentive packages;

10. Preparation of draft guidelines by provincial General Offices of Roads and Urban Development for designing and using suitable construction materials and its submission for approval to legal authorities in charge of building codes—taking into account climatic, architectural and urbanisation characteristics of target areas and neighbourhoods.

► **Strategy 2:** Addressing real estate and capital market failures in response to demand by low-income urban strata

1. Emphasising timely implementation of land development plans within city boundaries in order to supply urban land according to demand and affordability;
2. Preparation of low-cost, quality housing plans by MRUD—and paving the way for their implementation based on earlier experiences and capacities of municipalities, cooperatives, the private sector, local institutions and beneficiaries—under the Law for Organising and Supporting Production and Supply of Housing;
3. Promoting utilisation of modern construction technologies in order to build low cost, standard and affordable housing units for low-income groups

Strategies

The following strategies are adopted and implemented to prevent the formation and proliferation of urban irregularity; revitalise, upgrade, and renovate irregular urban areas; and realise the desired vision:

1. Carrying out revitalisation, rehabilitation and renovation measures within a coordinated urban development policy framework—giving priority to endogenous development;
2. Addressing real estate and capital market failures in response to demand by urban low-income strata;
3. Preparing revitalisation, rehabilitation and renovation programmes and projects based on residents' actual demands—commensurate with the socioeconomic and physical characteristics of each target area or neighbourhood—in order to improve quality of life and strengthen and nurture the identity of target urban areas and neighbourhoods;
4. Securing the participation of residents and employed persons in revitalisation, rehabilitation and renovation activities across target urban areas and neighbourhoods;
5. Procuring land in target areas and neighbourhoods—excepting approved public and service land-use—with priority given to the private sector (first), mayoral administrations (second), and executive agencies (third) that are the subject of Article 5 of the Law on Management of National Services.
6. Improving economic, social, and environmental conditions for residents of target areas and neighbourhoods;
7. Identifying, preserving, strengthening and leveraging the physical, social, economic and environmental capacities of historic-cultural places and areas in revitalisation, rehabilitation and renovation of target urban areas and

neighbourhoods;

8. Formulating an appropriate financial system to realise revitalisation, rehabilitation and renovation projects and plans for target urban areas and neighbourhoods.



Guiding Principles

Revitalisation, rehabilitation and renovation of this Document's target areas and neighbourhoods are based on the following guiding principles:

1. Focusing on preventive policies;
2. Emphasising balanced distributions of population and activities through spatial planning—taking into account sustainable development capacities within cities;
3. Applying participatory and demand-based approaches (avoiding top-down approaches) that involve the maximum number of residents in various revitalisation, rehabilitation and renovation activities across target areas and neighbourhoods;
4. Identifying, protecting and safeguarding existing values, preserving urban identities, and emphasising local and sustainable development of resident communities;
5. Realising Government-municipality collaboration in budgeting and financing social and urban services as well as urban infrastructure development and improvement (street networks, infrastructure and superstructure) together with the development of equipped public spaces located in target areas and neighbourhoods;
6. Removing investment obstacles, establishing incentive structures, providing technical and financial assistance, pilot-testing and promoting best practices, planning catalytic projects, and preparing revitalisation, rehabilitation and renovation plans with a view to systematise the relevant measures taken by the Government and mayoral administrations;
7. Constructing suitable housing units in accordance with urban, neighbourhood and physical identities in target urban areas and neighbourhoods drawing on

the support of the Government and municipalities,;

8. Emphasising the leading role of urban management (councils, mayoral administrations, and rural administrations) in devising and implementing revitalisation, rehabilitation and renovation plans;
9. Investing in revitalisation, rehabilitation and renovation of residential and non-residential commercial buildings used by local residents, the private sector, and the employed;
10. Formulating and implementing local community development plans, improving residents' subsistence, and addressing social problems in parallel with physical revitalisation, rehabilitation and renovation of target areas and neighbourhoods;
11. Preserving and nurturing cultural identities and social capitals of target areas and neighbourhoods through an approach that instils a sense of belonging to the place, enhances community solidarity and promotes by extension the effective participation of residents;
12. Sharing the gains and the added values—which are created in urban revitalisation, rehabilitation and renovation—with local residents of urban areas and neighbourhoods;
13. Avoiding intervention by government, municipal, and other public sector agencies in target areas and neighbourhoods solely aimed at generating income;
14. Avoiding intervention in target areas and neighbourhoods that results in large-scale resettlements of residents.

Vision

Improving socioeconomic and environmental conditions for the residents of target areas and neighbourhoods in such a way that:

- ▶ Housing standards and per capita public space, urban service and infrastructure will have been realised on a par with city averages.
- ▶ Physical and functional transformations will move toward improvement, upgrading and sustainable development.
- ▶ Households' sense of hope and comfort will become evident, so that they can mobilise themselves, in material and spiritual terms, and advance toward a better future.



Central Goals

The Document's simultaneous goals of preventing and addressing the problems of target urban areas and neighbourhoods are as follows:

1. Anticipating and preventing the expansion of urban irregular areas and neighbourhoods in economic, social, environmental and physical terms;
2. Realising the enhancement of a culture of citizenship, community participation, and collaboration;
3. Enhancing construction quality, safety and sustainability, and providing residents with satisfactory infrastructure and services;
4. Improving social conditions for residents and creating employment and income-generation opportunities for them, by taking into consideration development capacities of target areas and neighbourhoods;
- Δ. Sustainably preserving and revitalising cultural and historic heritage as well as cultural identity of cities;
6. Realising sustainable life styles through urban revitalisation, rehabilitation and renovation measures.

Problematic

Areas in need of revitalisation, rehabilitation and renovation—areas located in historic urban districts, irregular inner-city zones built up in recent periods, city zones created by municipal incorporation of rural settlements through urban sprawl, and informal settlements found within city limits—are targeted by revitalisation, upgrading, and renovation plans. The prominent characteristics of these areas are as follows:

- ▶ Residents have lower per capita incomes and higher unemployment rates as compared with the city averages.
- ▶ As compared with the city averages, housing units are not durable, population density is high, and there are also environmental problems.
- ▶ Residents have inadequate access to urban services and infrastructure.
- ▶ As compared with the rest of the city, social aberrations are apparent and further encouraged.
- ▶ Historic and cultural identities have been neglected—social dignity and social esteem have declined in these areas—giving rise to an underclass substitution effect.

Current trends indicate that if preventive measures are not taken and policies, plans and initiatives of the Government and mayoral administrations on urban revitalisation, rehabilitation and renovation remain small scale, occasional, and indifferent to social, economic and environmental dimensions of the issue, we will witness further growth of these areas as well as exacerbation of their problems.

The most important factors contributing to the current situation and the expansion of irregular urban areas in the country may be subsumed under three related categories as follows:

- a. The rapid urban population growth trend in the country during the recent five decades as well as lagging national economic growth and distributive justice has led to increasing rates of urban unemployment and relative poverty of the three lowest income deciles.
- b. Ineffectiveness of some government policies and plans as well as real estate and monetary/financial markets in responding to demand by low-income and poor strata for settling inside the nation's cities has resulted in their inclination toward residing in informal settlements or irregular urban zones.
- c. The Government and urban management agencies have given inadequate attention to irregular urban areas and neighbourhoods, focusing instead on creating new urban areas and devising regulations beyond the affordability range of some sectors of the population—hence, lack of timely remedy to exit the vicious cycle of socioeconomic poverty and physical deterioration.

Settlements—hastily constructed inside or outside city boundaries without legal compliance, suffering from a serious lack of services and urban amenities, and often having tenure problems.

► vii. Regularisation

Regenerating target urban areas and neighbourhoods through reanimation, revitalisation, rehabilitation and renovation that enable residents and enhance the quality of their lives and activities in the settlements.

► viii. Enabling

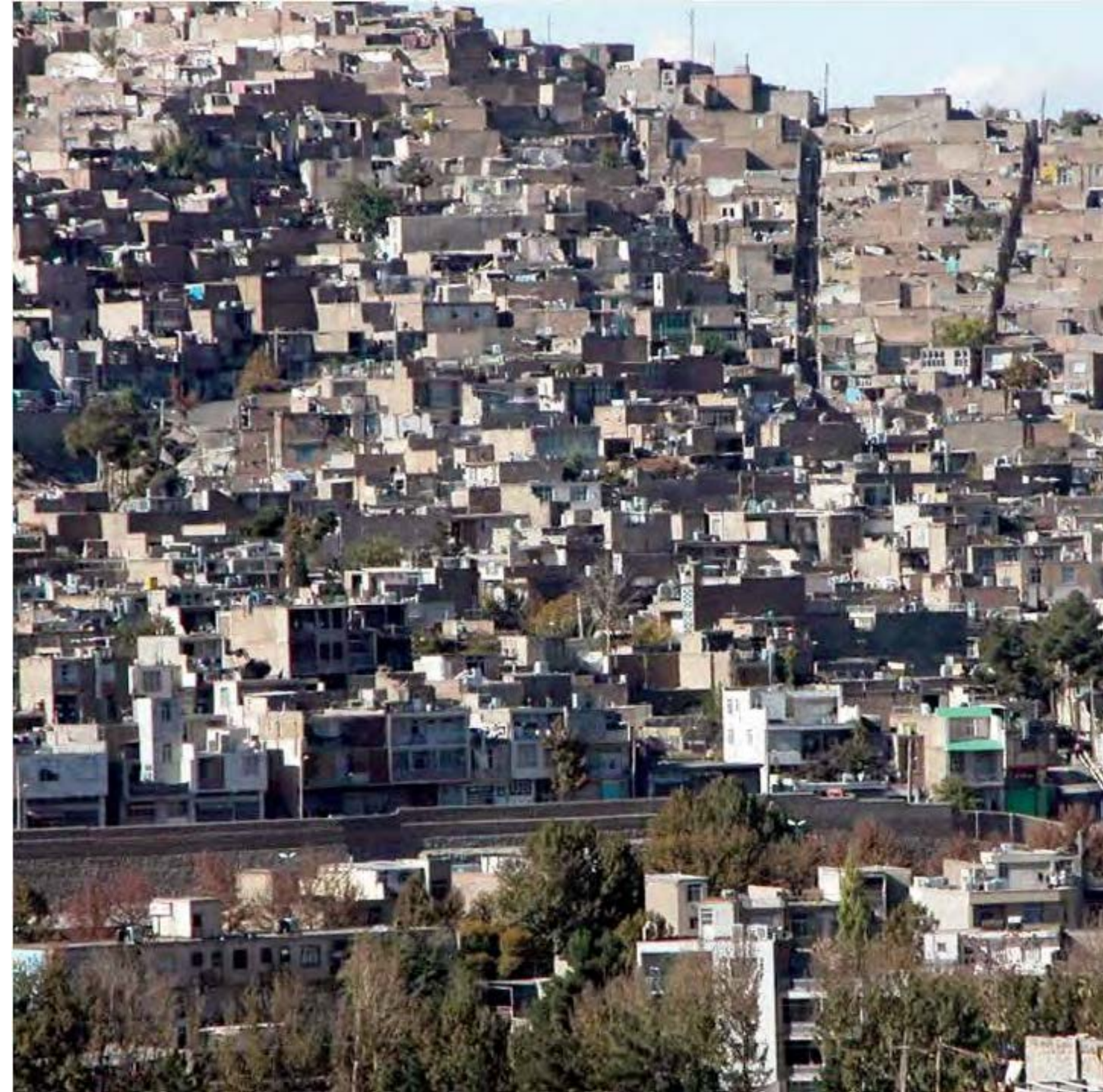
Increasing the socioeconomic and cultural capabilities of residents to manage their lives and participate in the process of regularising target urban areas and neighbourhoods.

► ix. Endogenous Development

A type of urban development that aims to achieve harmony, balance, and sustainability through optimised use of development capacities existing within city limits and that is based on the principle of providing residents with healthy and safe lives (in accordance with standards), enabling them, and enhancing their wellbeing.

► x. Historic Urban Districts

Section(s) of city reflecting cultural-historic values, formed through the interaction between human beings and their surrounding environments in the course of time and distinguished from other zones by apparent characteristics and constituent structures (designated as cultural and historic districts by the Cultural Heritage and Tourism Organisation).



ensuring coordination and collaboration among relevant authorities and organisations.

Realisation of viable settlements is not possible without providing adequate access to infrastructure and services as well as social security and employment. If residents do not mobilise their social and economic capitals—that is, their spirit of social collaboration and individual creativeness as well as their assets (land, goodwill, cash, non-cash assets, etc.)—measures taken by government agencies in this respect will not be fruitful. Therefore, in this document, social participation as well as financial contribution of the people and the private sector is highlighted as a central tenet, while government agency initiatives are directed towards paving the ground (creating the means, institution-building, capacity-building, and enabling) based on priorities.

As urban revitalisation, rehabilitation and renovation constitute a multi-dimensional and inter-sectoral matter, this document is of an inter-sectoral/national nature with local characteristics, and thus has a long-term outlook in accordance with its strategic outlook.

Definitions

► i. Revitalisation

The purposive process comprising a set of measures aimed at protecting and enhancing the quality of target zones and neighbourhoods while preserving their authenticity and integrity.

► ii. Rehabilitation

Repeated, comprehensive strengthening and upgrading of target urban areas and neighbourhoods with minimal intervention.

► ii. Renovation

The holistic process in economic, socio-cultural and physical terms, aimed at restoring proper living conditions based on new relations and establishing a dynamic balance in target urban areas and neighbourhoods.

► iv. Urban Regeneration

The process of comprehensive development in economic, social, environmental and physical terms aimed at enhancing the quality of life across target urban areas and neighbourhoods in connection with the rest of the city.

► v. Target Urban Areas and Neighbourhoods

Areas that are the subject of regularisation plans of this Document based on approved initiatives for their revitalisation, rehabilitation and renovation.

► vi. Informal Settlements

Neighbourhoods and urban areas with characteristics described in Article ۲ of the National Document for Regularising Informal

Introduction

Prepared by the Ministry of Roads and Urban Development (Urban Development and Revitalisation Organisation) in coordination with the Ministry of Interior and the Cultural Heritage, Handicrafts and Tourism Organisation based on Article 16 of the Law on Supporting Revitalisation, Upgrading, and Renovation of Deteriorated and Underutilised Urban Fabrics, and approved by the Honourable Cabinet by virtue of Article 138 of the Constitution, the present document is aimed at securing the collaboration and participation of all relevant agencies in the process of sustainable regeneration of urban areas and neighbourhoods targeted by urban revitalisation, rehabilitation and renovation plans with the purpose of protecting citizen rights, enhancing living quality, regaining urban identity, effecting local governance, and moving towards the establishment of leadership, integrated management and unified procedures concerning all relevant agents at national and local levels through an approach based on Iranian-Islamic urban planning and architectural guidelines.

The present document is the main reference for common definitions, goals/objectives, principles, strategies, and policies of the Islamic Republic of Iran concerning urban revitalisation, rehabilitation and renovation as well as regularisation of informal settlements and enabling of their residents in the framework of two sets of measures—one preventive and the other related to the sustainable regeneration process of urban areas and neighbourhoods targeted by revitalisation, rehabilitation and renovation plans.

As the realisation of social justice is emphasised in different articles of the Constitution as well as the Vision Statement of the Islamic Republic of Iran for 2025, while poverty alleviation and social inclusion are among Government priorities, there is no rational justification for the inadequate attention given to the destiny of a large section of the country's urban dwellers, who suffer from deficient housing, insufficient urban services/infrastructure and lack of a healthy social environment, and who are facing relative poverty and widespread unemployment. That is why the Government of the Islamic Republic of Iran has taken significant steps toward urban revitalisation, rehabilitation and renovation. Relevant experience from more than one decade of continuous activity shows that through relying on physical initiatives without any focus on the causes behind the formation and proliferation of urban informal settlements and on adopting preventive measures, it will be impossible to address the complex revitalisation, rehabilitation and renovation issues.

Since urban revitalisation, rehabilitation and renovation involve the adoption of multifaceted policies on urban development and provision of housing and infrastructure as well as on making social and economic services available to the residents of target areas, the task cannot be accomplished by only one government agency. Addressing the issue on a large scale and in an effective manner entails the joint commitment of relevant government agencies and municipalities and concerted national, provincial and local efforts. It also requires the cooperation and participation of people as well as non-governmental and private actors. Thus, the focus of this document is on creating effective mechanisms for establishing unified procedures and

