



سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور



وزارت راه و شهرسازی
شرکت بازآفرینی شهری ایران



دبیرخانه انتقال تجارب بازآفرینی شهر منطقه چهار کشور

اقتصاد بازآفرینی شهری

مدرس: علی اصغر بدری؛ مدیر عامل موسسه مطالعات شهر و اقتصاد
عضو انجمن صنفی مهندسان مشاور معمار و شهرساز



مؤسسه مطالعات
اندیشه

شهر و اقتصاد



انجمن صنفی مهندسان مشاور معمار و شهرساز

IRANIAN SYNDICATE OF CONSULTING
ARCHITECTS & PLANNERS

تیرماه ۱۴۰۳

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

سرفصل عناوین

مفاهیم پایه



اجزاء اقتصاد بازآفرینی و چالش‌های موجود
نحوه تحلیل، تدوین سند چشم‌انداز و تدوین برنامه اجرایی
اسناد هدایت طرح و تحقق‌پذیری
آشنایی با سند ملی بازآفرینی

«بازآفرینی شهری» دربرگیرنده نگرش و اقداماتی جامع و یکپارچه برای هدایت روند رشد شهرها در جهت پاسخگویی به چالش‌های برآمده از تغییرات و نیازهای نسل جدید است؛ به گونه‌ای که در نهایت ضمن پیشگیری و حل مشکلات شهری به یک پیشرفت و بهبود پایدار اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و محیطی منجر شود.

«بازآفرینی شهری» دربرگیرنده تعیین یک چشم‌انداز و چارچوب راهبردی، یکپارچه، بلندمدت، منعطف و زمینه‌گرا برای توسعه و حفاظت توأمان و اهداف عملیاتی واضح، مشخص و تحقق‌پذیر در مسیر اهداف توسعه پایدار در مقیاس کلان (منطقه شهری) تا مقیاس خرد (فضای شهری) و با مشارکت حداکثری تمام کنشگران و دخیلان، است.

- راهبرد جامع و یکپارچه در محتوا و فرآیند (توجه به ساختار اجتماعی، پایه‌های اقتصادی، شرایط محیطی و محیط زیست) و در مسیر اهداف توسعه پایدار
- تاکید بر توسعه و حفاظت توامان
- چارچوب منعطف با توجه به تنوع داخلی (تفاوت شهرها و زمینه‌های متفاوت)
- چشم‌انداز راهبردی، یکپارچه و بلندمدت
- راه حل‌های کوتاه‌مدت برای مشکلات فوری و رویکردهای بلندمدت پیشگیرانه برای مشکلات بالقوه
- مشارکت حداکثری تمام ذی‌نفعان، دستیابی همگان به منافع مشروع حاصل از مزایای بازآفرینی در جهت عدالت اجتماعی
- اهداف عملیاتی واضح و مشخص (Spatial Strategic Planning)
- زمینه اقدام بازآفرینی شهری: منطقه‌ای و زیرمنطقه‌ای
- توسعه سازوکارهای نهادی پشتیبان
- پایش، ارزیابی و سنجش

- بازآفرینی شهری تکرار گذشته نیست.
- بازآفرینی صرفاً در قالب پروژه‌هایی در مقیاس کوچک و محله‌های شهری تعریف نمی‌شود.
- بازآفرینی شهری صرفاً دربرگیرنده اقدامات کالبدی نیست.
- بازآفرینی شهری صرفاً دربرگیرنده اقدامات اجتماعی نیست.
- تفاوت معناداری با سایر مفاهیمی چون بهسازی، نوسازی، باززنده‌سازی دارد.

نوع اقدام	محدوده‌های هدف
باززنده‌سازی	بافت‌ها و بناهای تاریخی
نوسازی	بافت‌های فرسوده
بهبودی و توانمندسازی	سکونتگاه‌های غیررسمی
بازسازی	بافت‌های آسیب‌دیده

بازآفرینی مفهومی فراتر از طرح‌های سابق

انواع محدوده‌های هدف بازآفرینی

محدوده‌های هدف (Target Areas)

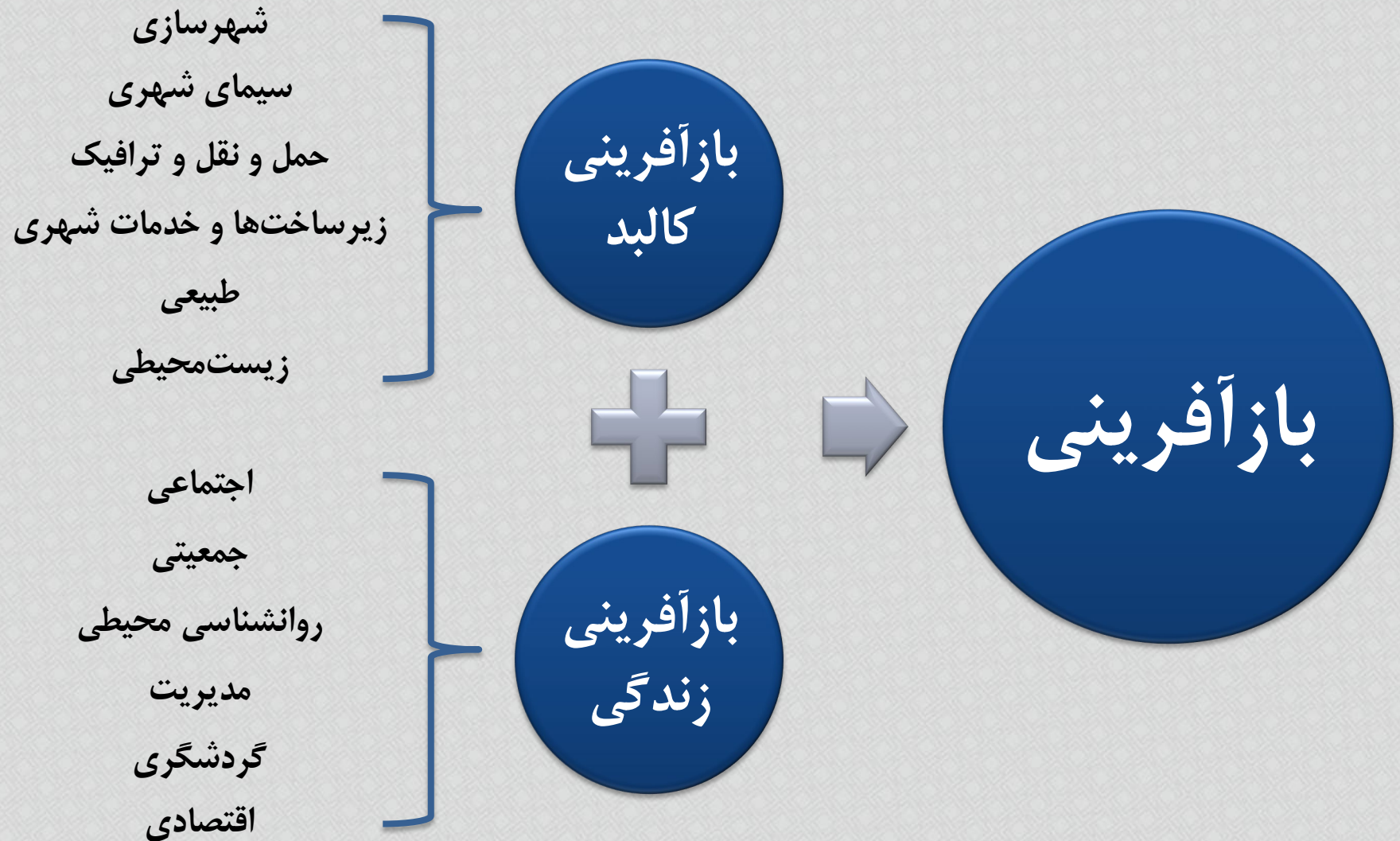
معادل انگلیسی	نوع محدوده‌ها
Historic Urban Areas	محدوده‌ها و محله‌های تاریخی
Inner Cities Areas	محدوده‌های نابسامان میانی (درونی)
Informal Settlements	سکونتگاه‌های غیر رسمی
Rural Settlements Merged into Urban Areas	بافت‌های روستایی الحاق یا ادغام شده
Brownfields	محدوده‌ها و نواحی با کاربری‌های ناهمگون شهری

محدوده‌های هدف به عنوان یک فضای شهری



➤ محدوده هدف (بافت فرسوده) یک فضای شهری است.

➤ علاوه بر کالبد باید به روح فضا نیز توجه داشت.



نوع فرسودگی	کالبد	وقایع
کامل	فرسوده	فرسوده
نسبی	فرسوده	سالم
نسبی	سالم	فرسوده

برای بازآفرینی باید عامل فرسودگی را رفع کرد!
اگر علت فرسودگی باقی بماند، فرسودگی تداوم می‌یابد!

سرفصل عناوین

مفاهیم پایه

◀ اجزاء اقتصاد بازآفرینی و چالش‌های موجود

نحوه تحلیل، تدوین سند چشم‌انداز و تدوین برنامه اجرایی

اسناد هدایت طرح و تحقق‌پذیری

آشنایی با سند ملی بازآفرینی



چالش‌ها	عناوین
➤ پایین بودن ارزش افزوده ساخت و ساز	➤ ارزش املاک
➤ احتکار زمین	➤ مالکیت
➤ تصرف عدوانی	➤ نحوه تصرف و بهره‌برداری
➤ وقف	➤ عوارض ساختمان
➤ عدم ثبات مالکیت	➤ صدور پروانه‌ها
➤ عدم تعلق مکانی به دلیل مالک نبودن	➤ وضعیت عمران شهری
➤ نداشتن سند مالکیت	
➤ ضعف مدیریت شهری در صدور پروانه	
➤ ضعف مدیریت شهری در نظارت بر ساخت	

چالش‌ها	عناوین
➤ غیر فعال بودن بافت (متروکه) ➤ کم‌فعال (رکود کسب و کار) ➤ کژفعال (عملکرد نامناسب) ➤ فعال (شرایط عادی) ➤ بیش‌فعال (استقرار بیش از آستانه تحمل فعالیت‌ها)	➤ وضعیت بنگاه‌های اقتصادی ➤ بخش اقتصادی ➤ پایه اقتصادی ➤ ارزش افزوده

عناوین	چالش‌ها
➤ اشتغال و بیکاری	➤ بالا بودن نرخ بیکاری
➤ نرخ فعالیت	➤ سطح تخصص پایین نیروی انسانی
➤ گروه‌های عمده شغلی	➤ حضور نیروی کار در فعالیتهای غیررسمی
➤ سطح تخصص	➤ عدم سنخیت تخصص نیروی کار با نیاز شهر
➤ بخش اقتصادی اشتغال	➤ ترکیب سنی و جنسی نامناسب جمعیت

عناوین	چالش‌ها
➤ درآمد خانوار	➤ بار تکفل بالا (عائله‌مندی)
➤ هزینه خانوار	➤ فقر و توان پایین اقتصادی خانوارها
➤ بار تکفل	➤ توان پایین مشارکت اقتصادی خانوارها

چالش‌ها	عناوین
➤ کمبود بودجه شهرداری ➤ پایدار نبودن درآمدهای شهرداری ➤ عدم تعریف نقش مدیریت شهری ➤ عدم حمایت مالی شهرداری از سوی دولت ➤ عدم احاله نقش به مردم و بخش خصوصی ➤ عدم هزینه کرد شهرداری برای خدمات شهری ➤ عدم هزینه کرد شهرداری برای سرانه‌های شهری	➤ میزان درآمد مدیریت شهری از بافت ➤ میزان هزینه مدیریت شهری در بافت

چالش‌ها	عناوین
➤ عدم انگیزه مشارکت ➤ عدم توان مشارکت ➤ فقدان الگوی مشارکت ➤ نداشتن تجربه مشارکت ➤ شفاف نبودن مشارکت ➤ عدم حفظ منافع در مشارکت	➤ سابقه مشارکت ➤ میل به مشارکت اقتصادی ➤ توان مشارکت اقتصادی

سرفصل عناوین

مفاهیم پایه

اجزاء اقتصاد بازآفرینی و چالش‌های موجود

نحوه تحلیل، تدوین سند چشم‌انداز و تدوین برنامه اجرایی

اسناد هدایت طرح و تحقق‌پذیری

آشنایی با سند ملی بازآفرینی

نگرش راهبردی در تدوین برنامه بازآفرینی

مطالعات پایه

(اسناد فرادست، کالبدی، اقتصادی و اجتماعی)



تجزیه و تحلیل

(قوت‌ها، ضعف‌ها، فرصت‌ها و تهدیدها)



جمع‌بندی و نتیجه‌گیری



تدوین چشم‌انداز

(بیانیه، اهداف کلان، راهبردها و سیاست‌ها)



تدوین برنامه‌های اجرایی

(اقدامات و پروژه‌ها)

ضرورت نگرش سیستمی

برنامه‌ریزی بر اساس:
نگرش سیستمی

ویژگی‌های هر سیستم:

- کلیت و جامعیت سیستم

- هر جزء یک سیستم

- ارتباط میان اجزاء



تحلیل سیستمی توام با راهبردی (SWOT)

تحلیل راهبردی (SWOT)

موانع توسعه

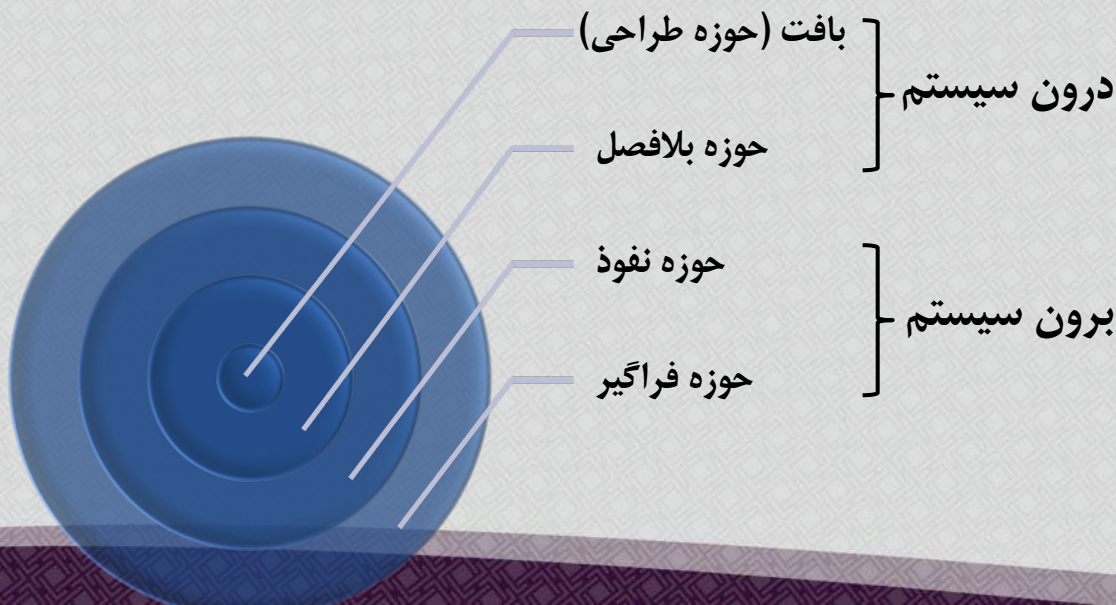
موانع درون سیستمی
(ضعف یا Weakness)

موانع برون سیستمی
(تهدید یا Threat)

امکانات توسعه

امکانات درون سیستمی
(قوت یا Strength)

امکانات برون سیستمی
(فرصت یا Opportunity)



چشم انداز (Vision)

اهداف کلان (Goal)

راهبردها (Strategy)

سیاستها (Policy)

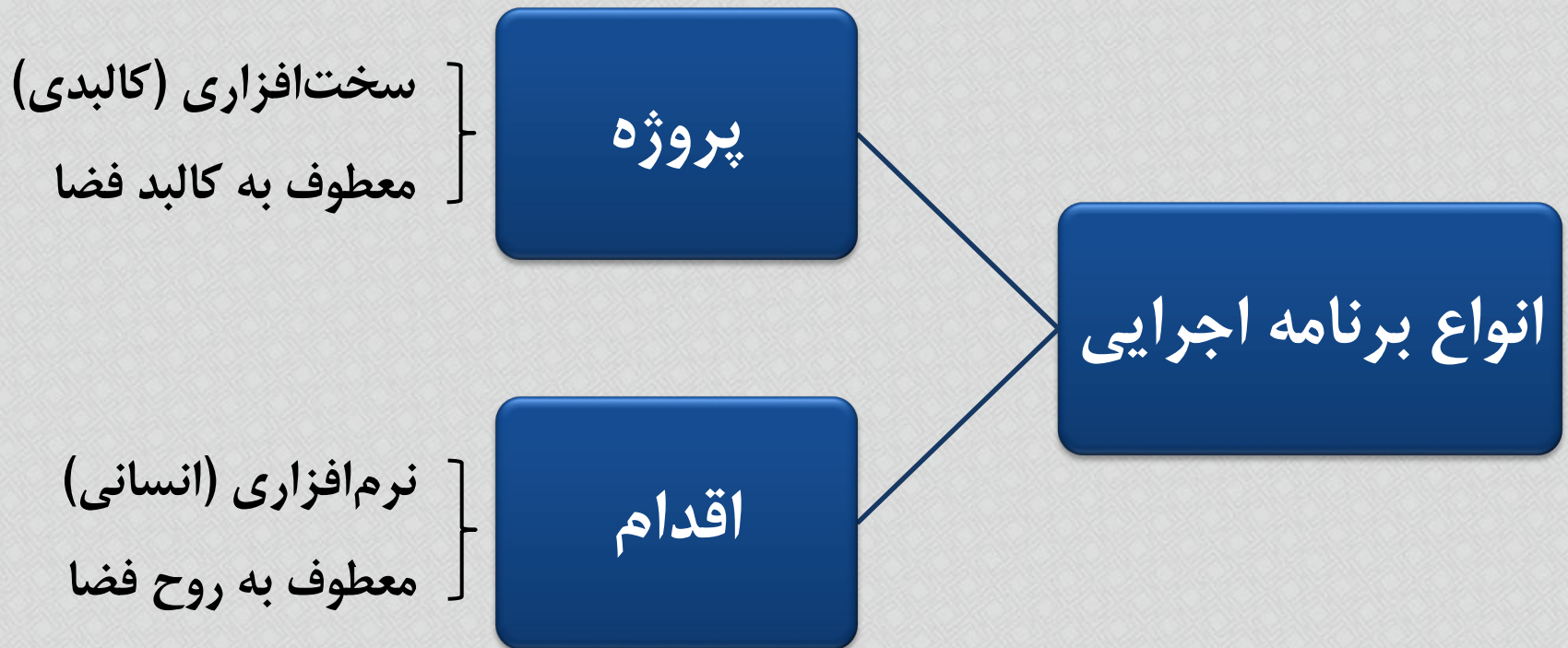
برنامه‌های اجرایی (پروژه و اقدام)
(Action Plan)

W (نقاط ضعف)	S (نقاط قوت)	O (فرصت ها)
استراتژی محافظه کارانه WO	استراتژی تهاجمی SO	T (تهدیدها)
استراتژی تدافعی WT	استراتژی رقابتی ST	

W (نقاط ضعف)	S (نقاط قوت)	O (فرصت ها)
استراتژی محافظه کارانه WO	استراتژی تهاجمی SO	T (تهدیدها)
استراتژی تدافعی WT	استراتژی رقابتی ST	

اهداف کلان	بیانیه چشم انداز
ارتقاء کیفیت زندگی در تمامی ابعاد کالبدی، اقتصادی و اجتماعی ارتقاء رفاه و وضعیت معیشت ساکنان بافت نیل به خوداتکایی و تحقق پذیری طرح بازآفرینی	در افق ۱۴۲۰، محله الف به گونه‌ای بازآفرینی خواهد شد که در آن کیفیت زندگی اعم از کیفیت ساختمان‌ها، خدمات و سرانه‌های شهری، وضعیت معیشت، سرمایه اجتماعی متناسب با شأن و منزلت شهروندان باشد و توسع به لحاظ کالبدی، اقتصادی و اجتماعی با مشارکت ساکنان محله، به وضعیت پایدار رسیده باشد.

سیاست	راهبرد
■ نوسازی بافت با مشارکت ساکنان با توجه به تعلق مکانی بالا در محدوده ■ افزایش سهم درآمد مسکن در بودجه خانوار ■ توانمندسازی نیروی کار متناسب با مشاغل موجود ■ ایجاد اشتغال پایدار همخوان با توانایی‌ها و ویژگی‌های نیروی کار ■ توانمندسازی، ادغام و ارتقای مقیاس فعالیت‌های موجود در بافت در جهت ■ ایجاد صرفه‌های مقیاس و افزایش دامنه سودآوری ■ بهره‌گیری از تراکم تشویقی و اعتبارات ترجیحی برای نوسازی ■ اجرای اقدامات سمبلیک و الگوهای موفق به منظور ترغیب ساکنان به نوسازی ■ بازگرداندن رانت و ارزش افزوده اقدامات ساخت و ساز و نوسازی به مردم ■ نهادسازی در جهت هدایت و ترغیب ساکنان به مشارکت ■ تزریق فعالیت‌های جدید و بزرگ مقیاس به محله ■ رونق‌بخشی به فعالیت‌های ساخت و ساز در بافت با ارتقای کیفیت محلی ■ ایجاد صرفه‌های ناشی از مقیاس در فعالیت‌های ساخت و ساز	■ رونق‌بخشی به فعالیت‌های ساخت و ساز در بافت ■ بهبود وضعیت معیشت خانوارهای ساکن ■ تقویت توانایی و مهارت نیروی انسانی ساکن در بافت ■ انگیزش مشارکت ساکنان



ابزار زمین (کاربری، تراکم، سطح اشغال، اعطاء زمین و ...)

ابزار مالی (وام، یارانه، یارانه وام، عوارض، معافیت عوارض، تشکیل صندوق و ...)

ابزار قانونی (مجوز، مجاز و ممنوع بودن، محدود کردن، استاندارد گذاشتن و ...)

تعریف پروژه محرک توسعه

یکی از سیاست‌های نوین در توسعه شهری به طور عام و در بازآفرینی محلات هدف، به‌کارگیری پروژه‌های محرک توسعه (پروژه پرچم یا پروژه پیشگام) با هدف تسریع و تسهیل فرآیند تحول در این بافت‌ها با بهره‌گیری از مشارکت و توان اجتماعی ساکنان و استفاده از ظرفیت‌های محلی است.

پروژه محرک توسعه، وارد کردن عنصری جدید اعم از اقدام طراحانه، سیاستگذاری یا بسترسازی رویداد در بافت شهری است که با اثرگذاری مثبت بر عناصر موجود به بازآفرینی مداوم و تدریجی دامنه همپيوند خود می‌انجامد.

پروژه محرک توسعه به هرگونه مداخله یا اقدامی اطلاق می‌شود که در مقیاس‌های فضایی زمانی خرد در عرصه شهری، از یکسو به پیوند گذشته، حال و آینده آن فضا انجامیده و از سوی دیگر هم‌پیوندی این حوزه را با زمینه قرارگیری‌اش تقویت کند؛ و با ایجاد مطالبه برای تغییر از سوی شهروندان در ابعاد مختلف (اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی، کالبدی، کارکردی و معنایی) به تولید ارزش یا تقویت آن منتهی شود.

اهداف پروژه‌های محرک توسعه

الگوسازی برای توسعه

اعتمادسازی برای ساکنان و سرمایه‌گذاران

تبلور ارزش‌های محلی (اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی)

سدشکنی و آغاز جریان توسعه

بسترسازی جریان توسعه

نمونه‌هایی از پروژه محرک توسعه (برنامه اجرایی)

➤ نمونه پروژه:

- ✓ جداره‌سازی و کف‌سازی معابر
- ✓ مرمت و احیاء یک بنا
- ✓ گشایش معبر
- ✓ تخریب و نوسازی یک پلاک
- ✓ جمع‌آوری و دفع فاضلاب
- ✓ ایجاد یک پاسگاه نیروی انتظامی
- ✓ ایجاد یک مرکز فرهنگی
- ✓ ایجاد یک مرکز خوداشتغالی زنان سرپرست خانوار

➤ نمونه اقدام:

- ✓ مقابله به حیوانات ولگرد و مودی
- ✓ توانمندسازی مشاغل خانگی
- ✓ آموزش فنی - حرفه‌ای برای جوانان
- ✓ خدمات اجتماعی برای ترک اعتیاد
- ✓ خدمات اجتماعی مشاوره خانواده و تحصیلی
- ✓ ارائه وام خوداشتغالی به ساکنان
- ✓ ممنوعیت تغییر کاربری واحدهای مسکونی به کارگاه و انبار

سرفصل عناوین

مفاهیم پایه

اجزاء اقتصاد بازآفرینی و چالش‌های موجود

نحوه تحلیل، تدوین سند چشم‌انداز و تدوین برنامه اجرایی

اسناد هدایت طرح و تحقق‌پذیری

آشنایی با سند ملی بازآفرینی



➤ بدون اسناد مدیریت پروژه (اسناد هدایت طرح)، برنامه ابتر است و هیچ طرحی کاملاً اجرایی نمی‌شود!

اسناد مدیریت پروژه (هدایت طرح)

تحقق پذیری

نیروی
انسانی

بودجه ریزی

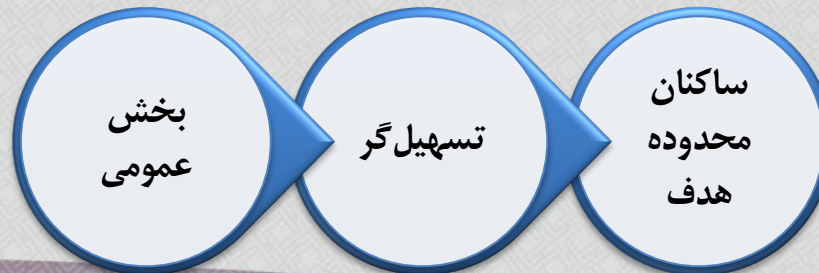
مکانیسم
اجراء

زمان بندی و
فاز بندی



تسهیل‌گری یعنی آسان کردن موفقیت یک گروه همکاری مشترک که برای رسیدن به هدفی خاص گرد هم می‌آیند. با این تعریف، تسهیل‌گر کسی است که با اطلاع از روندها و تعاملات میان گروه‌ها، ساختار لازم برای هر یک آنان را فراهم آورده، به نحوی که اعضای گروه‌ها بتوانند به صورت مشارکتی، نقشه راه و برنامه رسیدن به هدف مشترک خود را ترسیم و تدوین کنند. به عبارت خلاصه- تر، تسهیل‌گر به موفقیت گروه‌ها از طریق افزایش تعامل گروهی، مشارکت بیشتر و طراحی مشترک یک مسیر مؤثر کمک می‌کند.

تسهیل‌گر برای این کار از اصول پویایی گروه، (Dynamism Group)، استفاده می‌برد تا بتواند با تکیه بر همکاری همه اعضای گروه و با تمرکز بر محتوای لازم، فرآیندی را به وجود آورد تا هدف مشترک گروه حاصل شود.



➤ تسهیل‌گر همراه گروه به پیش می‌رود و در این مسیر به تدریج موجب ایجاد یا ارتقای ظرفیت‌های همکاری آنان می‌شود.

➤ نهاد تسهیل‌گر، نهادی است که به مؤسسات، سازمان‌ها و سایر نهادها که دارای بخش‌های متعدد فعالیتی و مؤسسات و نهادهای متعدد همکار است، کمک می‌کند تا با افزایش تعامل مثبت و کاهش تعارض‌ها میان خود و گروه‌های هدف فعالیت‌شان (مشتریان و بازار هدف)، اشتراک مساعی بیشتری حاصل کرده و تصمیم‌گیری‌های مشترک برای رسیدن به اهداف مشترک داشته باشند.

➤ از آنجا که نهاد توسعه‌گر در فرآیند توسعه به دنبال سود حداکثری است، نهاد تسهیل‌گر با ایجاد توازن قدرت نیروها در بازار و ایجاد ارتباطات مؤثر میان آنان، توسعه را در جهت تأمین منافع عامه و منافع اجتماعی جامعه سوق می‌دهد.

- تعامل و همکاری با توسعه‌گران برای افزایش ظرفیت‌های همکاری درون سازمانی آنها
- هم‌راستاسازی اهداف و فعالیت‌های توسعه‌گران با نیازها و منافع عامه جامعه
- افزایش تعاملات میان کلیه کنش‌گران توسعه، به ویژه اجتماعات محلی، توسعه‌گران، مسوولان، تشکلهای دولتی و ...
- تسهیل‌گری هدایت سرمایه‌های خرد و کلان سرگردان جامعه در راستای فعالیت‌های نهادهای توسعه‌گر
- تسهیل تهیه سند مشارکتی توسعه مبتنی بر فراهم‌کردن شرایط و زمینه‌های مناسب برای مشارکت ذی‌نفعان اصلی توسعه (گروه‌های هدف)
- ارتقای کارایی و اثر بخشی نهادهای توسعه‌گر از طریق کاهش تعارض منافع آنان به سایر کنشگران
- ایجاد هم‌افزایی و هم‌اندیشی بین نهادهای مردمی، عمومی، خصوصی و دولتی در راستای توسعه‌گری
- توسعه انواع روش‌های مشارکت و بسیج منابع و نیروها و گروه‌های محلی، دولتی و بخش خصوصی در جهت تحقق بازآفرینی محله هدف

سرفصل عناوین

مفاهیم پایه

اجزاء اقتصاد بازآفرینی و چالش‌های موجود

نحوه تحلیل، تدوین سند چشم‌انداز و تدوین برنامه اجرایی

اسناد هدایت طرح و تحقق‌پذیری

آشنایی با سند ملی بازآفرینی



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

مصوب هیئت وزیران شهریور ۱۳۹۳

چشم انداز

اهداف کلان

اصول هادی

راہبر دہا

سیاست‌ها

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.

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، محیط زیستی 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

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 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

سیاست‌های راهبرد ۱

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.

ادامه سیاست‌های راهبرد ۱

- (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.

سیاست‌های راهبرد ۲

◀ **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 ارائه 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.

سیاست‌های راهبرد ۳

- ◀ 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) 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 ثابتی 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.

ادامه سیاست‌های راهبرد ۳

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 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 امان‌های محیطی بومی و منطقه‌ای.

سیاست‌های راهبرد ۴

- ◀ **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 تشکل‌های مردمی - محلی با تأکید بر تعاونی‌ها و استفاده از ظرفیت‌های قانون تشکیل تعاونی‌های توسعه و عمران شهرستانی.

سیاست‌های راهبرد ۵

◀ **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.

سیاست‌های راهبرد ۶

◀ **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 اشتغال خرد و پایدار به منظور تقویت بنیه اقتصادی خانوارهای ساکن.

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

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

سیاست‌های راهبرد ۷

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

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

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

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

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

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

سیاست‌های راهبرد ۸

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

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

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

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

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

(۵) استفاده از ظرفیت نهادهای مالی قانونی.

پایان