

باسمه تعالی



وزارت راه و شهرسازی  
شرکت بازاریابی شهری ایران

## طرح مسئله و راهکارهای

**امنیت سکونت در محدوده های هدف - شروط و چارچوب  
اعطای سند مالکیت به ساکنان سکونتگاه های غیررسمی**

۱۳۹۹/۰۴/۰۱



## بند ۳ مصوبه جلسه ۵۳ ستاد ملی ۱۳۹۸/۱۱/۵

به منظور رفع موانع و تسهیل در بهسازی و نوسازی محلات هدف بازآفرینی شهری مقرر شد، **آئین نامه اجرایی نحوه و شروط اعطای سند مالکیت به ساکنان توسط دبیرخانه ستاد ملی با همکاری دستگاه های اصلی عضو ستاد ملی شامل سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، سازمان اوقاف و امور خیریه کشور، سازمان نوسازی شهری تهران، سازمان ملی زمین و مسکن، سازمان امور اراضی، سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور و شهرداری های دارای تجربه موفق در این زمینه تهیه و در جلسات آتی ستاد ملی طرح گردد.**





# الزامات قانونی، اسناد فرادست و مصوبات قبلی ستاد

## □ قانون اساسی جمهوری اسلامی

**بند ۱۲ از اصل سوم:** پی‌ریزی اقتصاد صحیح و عادلانه بر طبق ضوابط اسلامی جهت ایجاد رفاه و رفع فقر و برطرف ساختن هر نوع محرومیت در زمینه‌های تغذیه و مسکن و کار و بهداشت و تعمیم بیمه.

**اصل ۲۲:** حیثیت، جان، مال، حقوق، مسکن و شغل اشخاص از تعرض مصون است مگر در مواردی که قانون تجویز نماید.

**اصل ۳۱:** داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است، دولت موظف است با رعایت اولویت برای آن‌ها که نیازمندترند به‌خصوص روستانشینان و کارگران زمینه اجرای این اصل را فراهم کند.

**بند ۱ از اصل ۴۳:** تأمین نیازهای اساسی: مسکن، خوراک، پوشاک، بهداشت، درمان، آموزش و پرورش و امکانات لازم برای تشکیل خانواده برای همه

## □ سند ملی توانمندسازی مصوب ۱۳۸۲/۱۱/۲۶

**بند پ ۱:** بازنگری کلیه قوانین و مقررات محدود کننده دسترسی اقشار کم‌درآمد به تسهیلات و اعتبارات رسمی و به کارگیری ابتکاراتی متناسب با فقدان مالکیت رسمی و نوسان درآمدی در بخش غیررسمی.

## □ قانون ساماندهی و حمایت و تولید عرضه مسکن، مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵

**ماده ۱:** به منظور تأمین مسکن و سهولت دسترسی فاقدین مسکن به ویژه گروه‌های کم‌درآمد به خانه مناسب، ارتقاء کیفی و کمی مسکن تولیدی کشور، حمایت از سرمایه‌گذاری در امر تولید مسکن با استفاده از فناوریهای نوین و تولید صنعتی مسکن، بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده شهری و سکونتگاههای غیررسمی و مقاوم‌سازی واحدهای مسکونی موجود، دولت موظف است از طریق حمایت‌های لازم از قبیل تأمین زمین مناسب و کاهش یا حذف بهای زمین از قیمت تمام شده مسکن، تأمین تسهیلات بانکی ارزان قیمت، اعمال معافیت‌های مالیاتی و تأمین سایر نهاده‌های مورد نیاز بخش مسکن در چهارچوب مفاد این قانون، تدوین نظامات و مقررات ملی ساخت و ساز و اعمال نظارت بر تحقق آنها و افزایش ظرفیت سرمایه‌گذاری در بخش تولید و عرضه مسکن با هدف تأمین مسکن برای فاقدین مسکن (جهت هر خانوار یک‌بار) با رعایت مقررات ملی ساختمان و الگوی مصرف مسکن و اصول شهرسازی و معماری اقدام نماید.

**ماده ۲:** به دولت اجازه داده می‌شود نسبت به واگذاری زمین تحت تملک خود با اعمال تخفیف، تقسیط یا واگذاری حق بهره‌برداری به صورت اجاره‌ای ارزان قیمت اقدام نماید.

## □ قانون حمایت از احياء، بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده و ناکارآمد شهری، مورخ ۱۳۸۹/۱۰/۱۲

**ماده ۹:** به منظور حل و فصل اختلافات و مشکلات مربوط به املاک و اراضی واقع در طرح‌های مصوب احياء، بهسازی و نوسازی اعم از فاقد سند، بلاصاحب و مجهول المالك و ساير اختلافات و تعيين تکليف وضعيت اين 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.

□ **جلسات ششم، دوازدهم و بیست و ششم ستاد ملی با اعطای سند رسمی به مردم مربوط است.**

## جلسات برگزار شده با نهادها و دستگاه‌های مرتبط با موضوع سنددار کردن مشروط در سکونتگاه‌های غیررسمی

### جلسات کمیته فنی سند



ردیف	عنوان جلسه	تاریخ
۱	جلسه با سازمان اوقاف و امور خیریه کشور	۹۸/۱۱/۱۲
۲	جلسه با سازمان ملی زمین و مسکن	۹۸/۱۱/۱۴
۳	جلسه با سازمان ثبت اسناد و املاک کشور	۹۸/۱۱/۱۴
۴	جلسه با مشاور سازمان اوقاف و امور خیریه کشور	۹۸/۱۱/۱۵
۵	جلسه با شورای حقوقی شرکت	۹۸/۱۱/۱۵
۶	جلسه با سازمان منابع طبیعی	۹۸/۱۱/۱۹
۷	جلسه با شورای حقوقی شرکت و مشاور سازمان اوقاف و امور خیریه کشور	۹۸/۱۱/۲۰
۸	<b>اولین جلسه کمیته فنی ستاد ملی در خصوص سند با حضور همه دست اندرکاران</b>	۹۸/۱۱/۲۱
۹	<b>دومین جلسه کمیته فنی ستاد ملی در خصوص سند با حضور همه دست اندرکاران</b>	۹۸/۱۲/۰۵
۱۰	جلسه با معاونت پیگیری امور ویژه- کارگروه تحول قوه قضاییه	۹۹/۰۲/۲۷
۱۱	<b>سومین جلسه کمیته فنی ستاد ملی در خصوص سند با حضور همه دست اندرکاران</b>	۹۹/۰۲/۲۹
۱۲	جلسه با معاون شهرسازی و معماری وزیر و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران	۹۹/۰۳/۱۰
۱۳	جلسه با هیئت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن	۹۹/۰۳/۲۰
۱۴	جلسات هم اندیشی کارشناسی و گفتگوهای تخصصی (سازمان ملی زمین و مسکن، اوقاف و..)	۸ جلسه

**پرسش‌های مطرح شده با دستگاه‌های مرتبط با  
موضوع فعالیت‌های سازمان و نقاط ضعف و قوت  
موضوع سنددار کردن در محدوده‌های هدف**

- ❖ نحوه مواجهه آن سازمان به عنوان مالک اصلی زمین با ساکنین (متصرفین در محدوده‌ها و محلات هدف)
- ❖ پیش‌شرط‌های فنی و موانع آن سازمان برای همکاری در زمینه سنددار نمودن اراضی تصرفی
- ❖ قوانین ملاک عمل آن دستگاه برای حل مسئله اراضی تصرفی
- ❖ خلأها و تناقض‌های قانونی موجود با سایر دستگاه‌های مرتبط در خصوص موضوع تصرف
- ❖ نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید موضوع اعطاء سند مالکیت در اراضی تصرفی متعلق به آن دستگاه



## نتایج مذاکرات و گفتگوهای کارشناسی و جلسات رسمی با مسئولین

نتیجه جمع بندی سه جلسه کمیته فنی و جلسات مشترک کارشناسی و تحلیل و بررسی پاسخ به پرسشنامه‌های ارسالی به آن سازمان محترم، بیانگر توافقات ایجاد شده بین اعضای کمیته به شرح زیر است:

- اعضای کمیته بر حل مسئله تأمین امنیت سکونت ساکنان محدوده‌ها و محلات غیررسمی توافق نموده و نیاز به برنامه اجرایی را به صورت چک لیست و تقسیم کار مشخص ضروری دانستند.
- اعضای اصلی ذینفع و مالک در این محدوده‌ها دارای ضوابط و مقررات و آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های اجرایی داخلی برای حل و فصل مسئله سند می‌باشند و برای اجرایی نمودن آن نیاز به رفع موانع مرتبط با سایر دست اندرکاران و نهادهای دخیل در این خصوص می‌باشند.
- به منظور مدیریت پیامدهای ناشی از سند دار نمودن سکونتگاه‌های غیررسمی می‌بایست کمیته خاصی برای تهیه برنامه عمل در این زمینه با حضور شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، سازمان برنامه و بودجه کشور، قوه قضاییه و سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور با هماهنگی شرکت بازآفرینی شهری ایران تشکیل شود.
- اقدامات اجرایی سازمان ملی زمین و مسکن به عنوان متولی اراضی دولتی در ۱۳۰۰ هکتار به عنوان پایلوت آغاز شود

## چرا سکونتگاه های غیر رسمی و حاشیه نشینی

□ عزم ملی ایجاد شده برای رسیدگی به وضعیت حاشیه نشینان به دلیل دستور مقام معظم رهبری

➤ فرصت هم افزایی منابع مختلف مالی و غیرمالی، از عزم ایجاد شده در ارکان نظام اعم از نهادهای حکومتی، دولت و بخش عمومی

➤ دست اندرکاران اصلی برای حل مسئله مالکیت قوه قضاییه و مالکین زمین و شورای عالی شهرسازی و معماری هستند، با توجه به فرمایش مقام معظم رهبری این توافق بین القوا امکان پذیر است.

□ گستردگی مسئله و روند رو به رشد آن: ۱۱ میلیون نفر در ۶۵ هزار هکتار و ۱۱۰۰ محله

□ تمرکز گروه های اجتماعی فقیر در یک محدوده و زنجیره نابسامانی

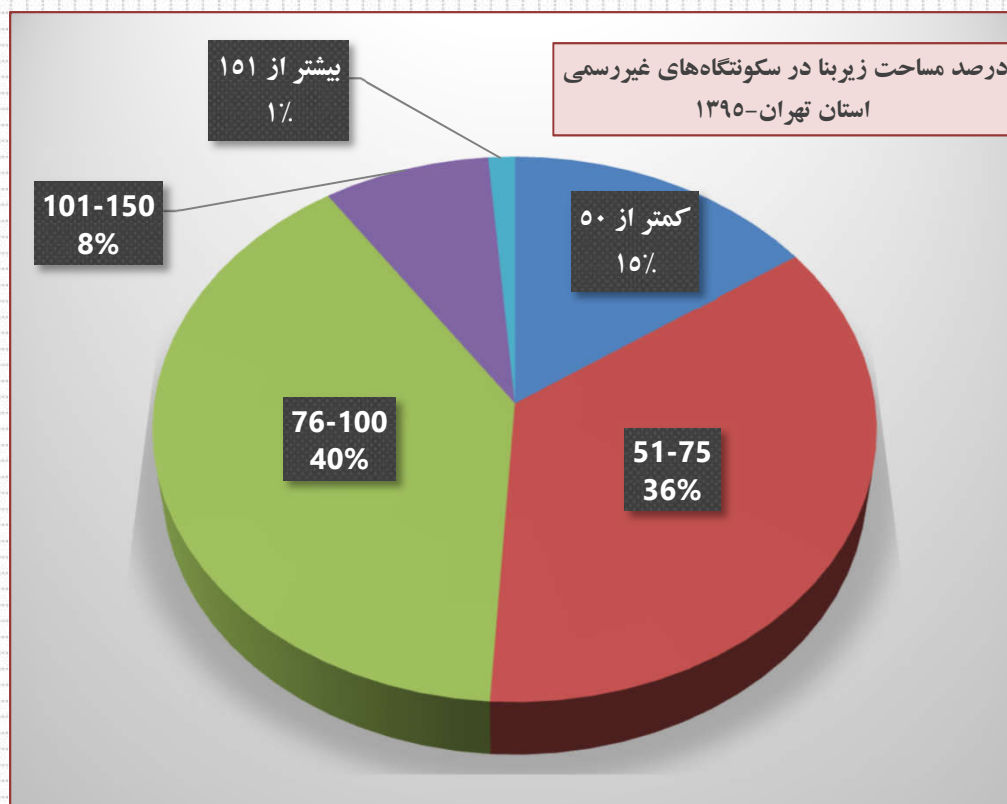
□ مفهوم غیررسمی دلالت دارد به مسائل حقوقی مرتبط با مالکیت واسکان و وضعیت اقتصادی و اجتماعی این مناطق

## دلایل و چرایی مسئله اسکان غیررسمی: پذیرش ضعف در سیاستگذاری و برنامه ریزی

- ❖ مسائل کلان و خاص : جنگ تحمیلی، تغییرات اقلیمی، جنگ اقتصادی تحمیلی و شرایط خاص ایجاد شده در زمینه گرانی مسکن
- ❖ سیاستگذاریها: نبود برنامه اسکان کم درآمدها و تامین زمین و مسکن در استطاعت تهی دستان شهری
  - ضوابط و مقررات شهری و ساختمان سازی
  - ضوابط برنامه ریزی شهری برای تامین زمین شهری
- ❖ وجود موانع نوسازی مسکن و ساماندهی محله با مشارکت مردم
- ❖ عدم همسویی سیاستگذاریهای کلان در ارتباط با **مدیریت فقر شهری**



## وضعیت تفکیک و اندازه زیربنای واحدهای مسکونی در وضع موجود سکونتگاه های غیررسمی منطقه تهران: ۱۳۹۵



مساحت زیربنای واحد مسکونی در سکونتگاه‌های غیررسمی استان تهران (سرشماری سال ۱۳۹۵)		
درصد	تعداد	مساحت زیر بنا (مترمربع)
15	25495	کمتر از ۵۰
36	59416	51-75
40	65850	76-100
8	13578	101-150
1	2159	بیشتر از ۱۵۱
<b>100</b>	<b>166498</b>	<b>جمع</b>

# وضعیت مالکیت در محلات دارای سکونتگاههای غیر رسمی

ردیف	نام شهر	نام محله	جمعیت محله (سال معاینه)	مساحت محله (هکتار)	درصد وضعیت سند					
					سند رسمی	قولنامه ای	وقفی	راضی دولتی	تصرفی	نامشخص
۲۸	زنجان	اسلام آباد	۳۳,۸۴۵	۱۰۰	۶۳	۲۶	۰	۰	۰	۱
۲۹	زنجان	نجف آباد	۲۸,۸۱۴	۷۸	۴۲	۵۸	۰	۰	۰	۰
۳۰	بجنورد	پشت تصفیه خانه	۱,۷۹۲	۷	۳۹	۴۸	۰	۰	۱۰	۳
۳۱	بجنورد	دباغ خانه	۲,۴۶۱	۶	۳۸	۶۲	۰	۰	۰	۰
۳۲	بجنورد	باقرخان ۲	۵,۹۹۷	۳۷	۳۰	۷۰	۰	۰	۰	۰
۳۳	شیراز	دباغی	۳,۶۰۸	۲۹	۱۵	۸۵	۰	۰	۰	۰
۳۴	شیراز	شیخ علی چوبیان	۱۵,۲۲۳	۶۵	۱۸	۸۲	۰	۰	۰	۰
۳۵	شیراز	بای کتا	۹۴	۲۸	۳	۹۷	۰	۰	۰	۰
۳۶	شیراز	کودگل کوب	۴,۹۲۹	۱۳	۱۰	۹۰	۰	۰	۰	۰
۳۷	شیراز	گود سیری	۲,۲۷۳	۴۲	۸	۹۲	۰	۰	۰	۰
۳۸	شیراز	دهیاله	۱۰,۹۲۱	۷۲	۲۸	۷۲	۰	۰	۰	۰
۳۹	شیراز	کوشک میدان	۶,۸۶۳	۳۸	۳	۹۷	۰	۰	۰	۰
۴۰	شیراز	کس بس	۲,۷۲۷	۹۶	۳	۹۷	۰	۰	۰	۰
۴۱	شیراز	سعدی	۴۲,۷۹۴	۲۰۷	۳	۹۷	۰	۰	۰	۰
۴۲	شیراز	سهل آباد	۱۵,۱۱۹	۸۰	۵	۹۵	۰	۰	۰	۰
۴۳	گلستان	باغ مهندسین	۵,۲۱۹	۲۴	۱	۹۸	۰	۰	۰	۱
۴۴	گلستان	قلعه میرا	۷,۸۹۴	۳۰	۹	۹۱	۰	۰	۰	۰
۴۵	گلستان	قلعه میرا ۲	۹,۰۱۲	۲۰	۱	۹۹	۰	۰	۰	۰
۴۶	گلستان	میمنت آباد	۵,۱۶۴	۵۲	۲	۹۸	۰	۰	۰	۰
۴۷	ایرانشهر	فرهنگ و اسعدآباد	۴,۵۴۶	۲۶۱	۱۲	۸۰	۸	۰	۰	۰
۴۸	ایرانشهر	بلوار کمربندی	۱,۸۶۷	۱۱۷	۱۷	۸۱	۲	۰	۰	۰
۴۹	ایرانشهر	راهنمایی و	۳,۸۸۶	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۵۰	ایرانشهر	گلستان	۲,۴۶۷	۰	۱۸	۷۹	۰	۰	۰	۰
۵۱	ایرانشهر	گلستان و درگان	۵,۲۶۵	۶۵	۵۱	۴۴	۰	۰	۰	۰
جمع			۴۳۵,۸۱۱	۴,۵۱۱	۲۳	۶۹	۴	۰.۱	۲.۲	۱.۳

ردیف	نام شهر	نام محله	جمعیت محله (سال معاینه)	مساحت محله (هکتار)	درصد وضعیت سند						
					سند رسمی	قولنامه ای	وقفی	راضی دولتی	تصرفی	نامشخص	
۱	مراغه	انزاب	۴,۰۴۵	۲۱۴	۹۶	۴	۰	۰	۰	۰	
۲	مراغه	یوسف آباد	۲,۳۰۸	۱۶۲	۵۲	۴۸	۰	۰	۰	۰	
۳	مراغه	میگائیل آباد	۱۵,۹۷۴	۱۳۰	۵	۹۰	۵	۰	۰	۰	
۴	مراغه	پهر آباد	۱۴,۹۴۹	۳۷۴	۴۰	۶۰	۰	۰	۰	۰	
۵	کرج	سهرابیه	۵,۲۴۷	۳۵	۶	۹۴	۰	۰	۰	۰	
۶	کرج	اخترآباد	۶,۳۸۲	۱۷	۰	۱۰۰	۰	۰	۰	۰	
۷	کرج	حصار	۲,۴۰۳	۷۰	۴	۹۵	۰	۰	۱	۰	
۸	شهر قدس	شهرک عزیزی	۲۵,۶۳۰	۹۱	۲	۹۳	۰	۰	۵	۰	
۹	شهر قدس	محمدآباد			۰	۱۰۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۰	شهر قدس	نورای جویس (لاله های چهارم و پنجم)			۱۵	۸۴	۰	۰	۰	۱	۰
۱۱	بجنورد	باقرخان ۲	۵,۹۹۷	۳۷	۲۲	۷۶	۰	۰	۰	۳	
۱۲	بجنورد	پشت تصفیه خانه	۱,۷۹۲	۷	۳۹	۵۷	۰	۰	۰	۴	
۱۳	بجنورد	دباغ	۲,۴۶۱	۶	۳۸	۵۸	۰	۰	۰	۴	
۱۴	بجنورد	بربرقلعه	۴,۶۱۳	۳۰	۳۴	۵۴	۳	۰	۰	۹	
۱۵	اهواز	منبع آب	۱۸,۹۴۴	۸۷۸	۴	۸۷	۲	۶	۰	۲	
۱۶	آمل	دباغی	۱۶,۵۲۶	۱۵۱	۶	۳۲	۵۲	۰	۰	۱۰	
۱۷	آمل	اسپاری			۵۰	۱۳	۲۷	۰	۰	۰	۱۱
۱۸	آمل	انصار محله			۲۰	۱۱	۶۲	۰	۰	۰	۷
۱۹	آمل	امت آباد			۳۰	۶	۵۶	۰	۰	۰	۹
۲۰	بندرعباس	پشت زهرا-الله اکبر	۴,۵۸۸	۶۴	۲۶	۴۷	۱	۰	۲۶	۱	
۲۱	بندرعباس	دوهازار	۱۷,۵۹۵	۱۲۳	۲۶	۵۱	۰	۰	۲۲	۱	
۲۲	بندرعباس	کمربندی	۲۵,۸۳۰	۱۶۳	۳۸	۴۵	۰	۰	۱۷	۱	
۲۳	اردبیل	گل سفان	۷,۸۵۸	۱۰۲	۵۶	۴۰	۰	۰	۴	۰	
۲۴	اردبیل	ملا یوسف	۶,۰۶۵	۸۴	۲۶	۷۱	۰	۰	۳	۰	
۲۵	اردبیل	بناه آباد	۸,۷۳۴	۴۰	۳۵	۴۹	۰	۰	۱۶	۰	
۲۶	اردبیل	ایران آباد- جین گندی	۲,۸۹۴	۶۱	۹	۸۹	۰	۰	۲	۰	
۲۷	اردبیل	نیار	۷,۱۹۶	۱۰۹	۴۲	۵۳	۰	۰	۵	۰	

۲.۳ درصد تصرفی

۴ درصد وقفی

۶۹ درصد قولنامه ای

۲۳ درصد رسمی

محل در ۵۱ شهر



## چرا سند مالکیت و امنیت سکونت؟

حدود ۶۰ تا ۷۰ درصد از ساکنان سکونتگاه های غیررسمی در خانه ای زندگی میکنند که صاحب رسمی آن نیستند.

### پیامدهای این مسئله:

- احساس عدم امنیت ساکن و نبود امید برای ماندگاری و تغییر وضعیت محله
- عدم انباشت سرمایه اهل محل و سرمایه گذاری بیرونی
- عدم امکان ارتقای وضعیت مسکن از طرف مردم
- افزایش هزینه های مدیریت شهری
- عدم بهره مندی کم درآمدها از خدمات و تسهیلات مالی



## ضرورت اولویت بخشی به امنیت سکونت: اثر بخشی اقدامات دولت و " اولویت بخشی به مسائل کانونی و بنیادین "

- اثر بخشی اندک اقدامات ۲۰ ساله دولت : ۳ هزار میلیارد تومان اعتبار در قالب موافقتنامه های شرکت بازآفرینی، پیش بینی شده که متوسط سالیانه ۶۰ تا ۷۰ درصد تخصیص داده شده است.
- ۱۲ هزار میلیارد تومان در قالب برنامه اقدام مشترک دستگاه های استانی برنامه ریزی شده
- ۹۴ درصد اعتبارات ذکر شده در برنامه ششم توسعه است
- متوسط زمان حضور دولت در محلات هدف ۳ تا ۲۰ سال است
- با وجود اقدامات ذکر شده:
  - عدم وجود چرخه خودجوش ساماندهی در محلات هدف
  - شکل نگرفتن ساختار و جایگاه خاص برای نقش پذیری شهرداریها برای ایجاد این چرخه
  - عدم تاثیر گذاری اقدامات بر بهسازی و نوسازی مسکن
  - عدم مدیریت مطالبات مردمی و نبود استراتژی مشخص برای جلب مشارکت و مسئولیت پذیری ساکنین محلات
  - مشخص نبودن وضعیت حقوقی و مالکیت و تقویت زیست غیررسمی اقتصادی
  - نبود نظام پایش و ارزیابی و شاخصهای اثربخشی

**اثر بخشی بیشتر اقدامات دولت:  
"ضرورت اولویت بخشی به مسائل کانونی و بنیادین"**

- چه فعالیتی رضایت مندی عمومی ایجاد میکند؟ حل مشکل بوی بد محله و....
- چه اقدامی امید برای بهبود و ماندگاری در محله را فراهم میسازد: احساس امنیت سکونت که منجر به بهسازی و نوسازی مسکن شود و....

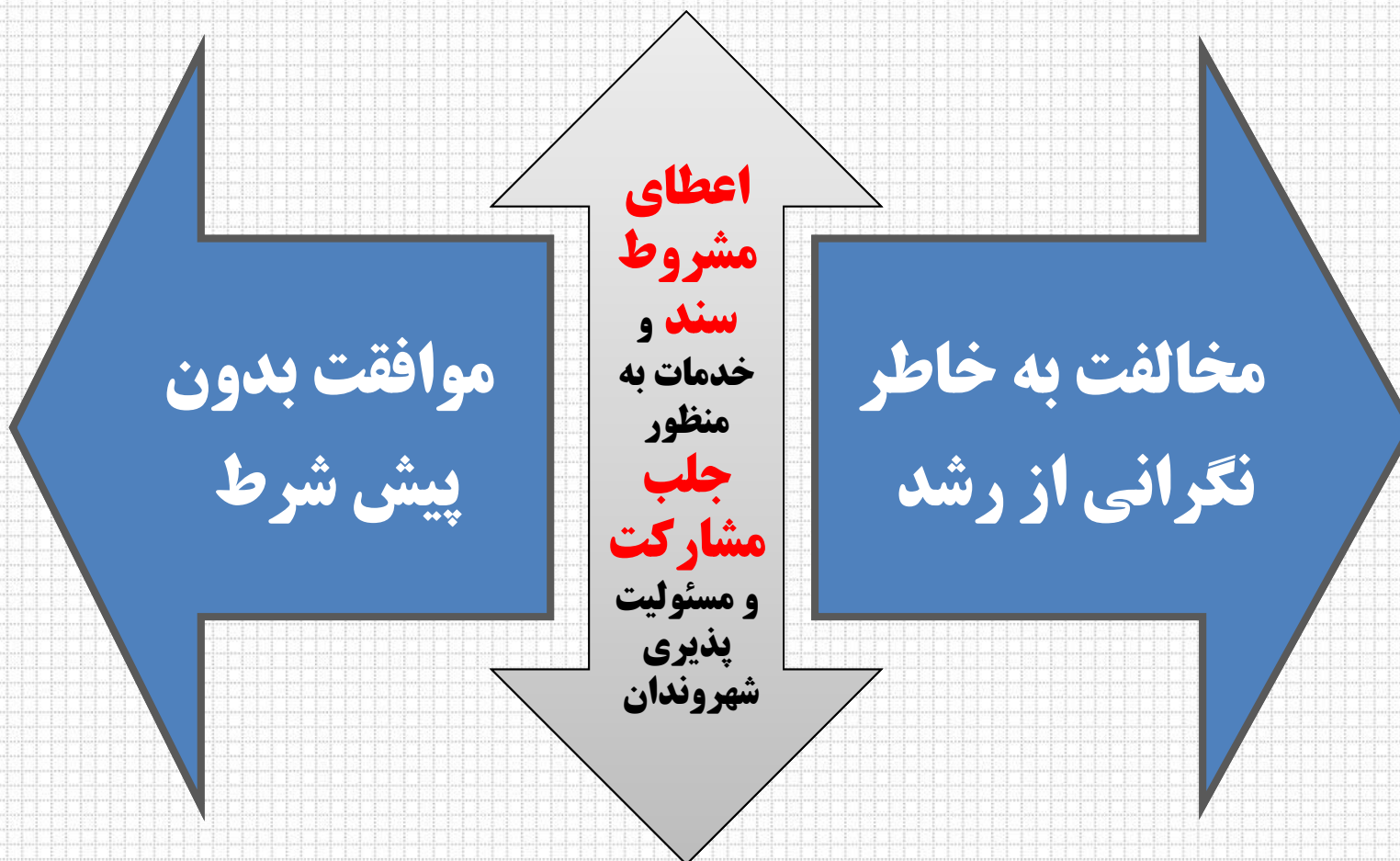


**گردشکار توافق بر  
حل مسئله با دست  
اندرکاران کلیدی در  
مرحله اول**





## رویکردها به اعطای سند رسمی به سکونتگاههای غیر رسمی



## تصویر کلی از وضعیت مالکیت بر حسب نوع بافت های هدف

سایر دستگاه ها شامل شهرداری، شرکتهای دولتی و...	خصوصی	اراضی وقفی	اراضی دولتی	اراضی ملی	ولی فقیه (بنیادها، نهادهای نظامی، ستاد اجرایی فرمان امام (ره))	نوع مالکیت / متولی محدوده های اقدام و برنامه ریزی
*	*	*	*		*	تاریخی
*	*	*	*	*	*	سکونتگاه های غیررسمی
*	*	*	*		*	بافت های فرسوده
	*		*	*		بافت های پرخطر و بحرانی
*	*			*		روستاهای واقع در حریم
				*		وضعیت نامشخصی دارند (نه شهر و روستا)



## عناوین مصوبات ستاد ملی مورخ ۱۳۹۹/۴/۱ مصوبه اول

دبیرخانه ستاد ملی بازآفرینی شهری ایران موظف است نسبت به تشکیل کارگروه "تهیه برنامه اعطای مشروط سند مالکیت رسمی به ساکنین سکونتگاه های غیررسمی با همکاری دستگاه های مختلف مالک زمین و قوه قضاییه و سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور به نیابت از شهرداریها اقدام، و نسبت به تهیه آیین نامه اجرایی اعطای مشروط سند مالکیت رسمی به این ساکنان منطبق بر سه برنامه زیر با تعیین شروط مورد تایید کارگروه اقدام نماید:

- ❖ برنامه مدیریت پیامدهای اعطای سند رسمی و کاهش و مدیریت آثار حقوقی با مدیریت و پاسخگویی دفاتر مرتبط در قوه قضاییه
  - ❖ پیش گیری از رشد سکونتگاه های غیررسمی و مدیریت واگذاری زمین با الگوی جدید در استطاعت تهی استان شهری: با مدیریت و پاسخگویی معاونت شهرسازی و معماری ایران و سازمان ملی زمین و مسکن
  - ❖ سند به عنوان ابزاری برای ساماندهی و توانمندسازی با رویکرد ارتقای تدریجی و مشروط سازی اقدام: با مسئولیت و پاسخگویی شرکت بازآفرینی شهری ایران
- زمان تهیه این آیین نامه جهت ارائه به هیئت دولت جهت تصویب، سه ماه پس از ابلاغ این مصوبه می باشد.



## بر اساس تجربیات موجود چارچوب مصوبه هیئت دولت به شرح زیر است

عنوان برنامه و رویکرد اقدام	سند به عنوان ابزاری برای ساماندهی و توانمندسازی با رویکرد ارتقای تدریجی و مشروط سازی اقدام	برنامه پیش گیری و مدیریت واگذاری زمین با الگوی جدید در استطاعت تهی دستان	برنامه مدیریت پیامدهای اعطای سند رسمی و کاهش و مدیریت آثار حقوقی
سازمان پاسخگو و مسئول	شرکت بازآفرینی شهری ایران	شورای عالی شهرسازی و معماری و سازمان ملی زمین و مسکن	قوه قضائیه
دستگاه های مسئول اجرای برنامه	سازمان ثبت اسناد و املاک کشور	سازمان برنامه و بودجه کشور	دفاتر مسئول در قوه قضائیه (کارگروه تحول و پیشگیری)
	سازمان ملی زمین و مسکن	دیپارتمان شورای عالی شهرسازی و معماری	دیپارتمان شورای عالی شهرسازی و معماری
	سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور	قوه قضائیه	سازمان برنامه و بودجه کشور
	سازمان برنامه و بودجه کشور (تأمین بودجه و پشتیبانی)	سازمان ملی زمین و مسکن	سازمان منابع طبیعی
	دیپارتمان شورای عالی شهرسازی و معماری		سازمان ملی زمین و مسکن
	سازمان امور اجتماعی وزارت کشور		سازمان امور اجتماعی وزارت کشور

## تعیین شروط اعطاء سند از دیدگاه دبیرخانه ستاد ملی باز آفرینی شهری ایران

### برای مردم

- مسئولیت بهره برداری نگهداری از امکانات را بپذیرند
- هزینه های تعیین شده را پردازند
- ضوابط تعیین شده را اجرا کنند
- سند به تدریج به صورت کامل اعطا شود (سند هبه نشود)

### برای مالکین زمین

- استانداردها در حد استطاعت ساکنان طراحی شود و به تدریج ارتقا یابد (سیاست ارتقای تدریجی مورد پذیرش قرار گیرد)
- استانداردها در حد استطاعت محدوده اقدام باشد
- تامین منابع مالی در بلند مدت در نظر گرفته شود
- شاخصهای اثربخشی اقدامات خود را تهیه و اقدامات را پایش کنند
- پیامدهای منفی را در نظر بگیرند و برای گروه های اجتماعی آسیب پذیرتر (مستاجران و خانواده های بد سرپرست و.. برنامه داشته باشند
- منافع حاصله از سند را برای محدوده اقدام هزینه کنند
- تغییر کاربری های منفعت زا و خدمات عمومی هزینه بر برنامه مستقل داشته باشد

### برای محدوده اقدام

- دارای دفتر تسهیل گری باشد
- زیرساختهای اولیه تامین شده باشد
- نیازهای پایه خدمات روبنایی آموزش و بهداشت تامین شده باشد
- شهرداری تقاضای انجام کار را داشته باشد



## عناوین مصوبات ستاد ملی مورخ ۱۳۹۹/۴/۱ مصوبه دوم

□ معاونت شهرسازی و معماری ایران مکلف است تا یکماه پس از ابلاغ این مصوبه، با توجه به نقش ضوابط و مقررات شهرسازی در اجرای برنامه اعطای مشروط سند رسمی مالکیت به ساکنان سکونتگاه های غیررسمی، نسبت به بازنگری مقررات شهرسازی شامل ضوابط حداقل تفکیک و سطح اشتغال و سایر موارد مرتبط اقدام و مصوبه ای را در خصوص شهرسازی در استطاعت سکونتگاه ها و ساکنان تصویب و به ریاست کمیسیونهای ماده ۵ شهرهای پایلوت طرح ابلاغ نماید.



## عناوین مصوبات ستاد ملی مورخ ۱۳۹۹/۴/۱ مصوبه سوم

□ سازمان ملی زمین و مسکن مکلف است با همکاری دبیرخانه ستاد ملی بازآفرینی شهری (شرکت بازآفرینی شهری ایران) حداکثر طی چهار ماه از زمان ابلاغ این مصوبه، نسبت به راه اندازی و تکمیل پروژه های پایلوت اعطای سند مشروط به ساکنان سکونتگاه های غیررسمی در شهرهای بوشهر، بندرعباس، کرج، زنجان، اصفهان و سبزوار اقدام نماید.

❖ در اجرای بند فوق از ظرفیت دفاتر تسهیل گری موجود استفاده و در صورت عدم وجود دفتر سازمان امور اجتماعی ملزم به راه اندازی دفاتر مربوطه میباشد.

❖ موسسات تحقیقاتی دستگاه های مرتبط مکلف به انجام پژوهشها و تحقیقات مورد نیاز اقدام نماید.

❖ با توجه به اهمیت نتایج پایلوتها در تهیه این نامه اجرایی اعطای مشروط سند رسمی به ساکنان سکونتگاه های غیررسمی، نمایندگان قوه قضاییه عضو ستاد ملی مکلف اند امکان حضور دستگاه های نظارتی را در کارگروه های مربوطه فراهم نمایند تا نسبت به اجرای موفق پایلوتها اقدام ویژه و حمایت های لازم اعمال گردد.

## عناوین مصوبات ستاد ملی مورخ ۱۳۹۹/۴/۱ مصوبه چهارم

□ سازمان برنامه بودجه کشور با همکاری دبیرخانه ستاد ملی بازآفرینی شهری ایران به نحوی اقدام نمایند که در توزیع بودجه و هدفگذاری برنامه سال ۱۳۹۹ و ۱۴۰۰ مسائل بهداشت محیط با تاکید بر اولویت فاضلاب در محلات بحرانی تعیین شده به شرح پیوست رفع گردد.



## عناوین مصوبات ستاد ملی مورخ ۱۳۹۹/۴/۱ مصوبه پنجم

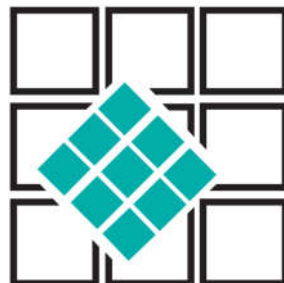
□ با توجه به میانه برنامه ششم توسعه و ضرورت ارائه گزارشهای اقدام به مقام معظم رهبری (مدظله عالی) دستگاه های عضو ستاد ملی مکلفند نسبت به تهیه و ارسال گزارشهای اثربخشی اقدامات خود در اجرای مفاد ۵۹ و ۶۲ قانون برنامه ششم توسعه به دبیرخانه ستاد ملی اقدام نمایند. این گزارشها به صورت فصلی می بایست در پاسخ به مکاتبات مربوط از سوی دبیرخانه ستاد ملی بازآفرینی شهری انجام گردد.

## عناوین مصوبات ستاد ملی مورخ ۱۳۹۹/۴/۱ مصوبه ششم

□ سازمان ملی زمین و مسکن در اجرای ماده ۹ آیین نامه اجرایی برنامه ملی بازآفرینی شهری مصوب سال ۱۳۹۷ اراضی محله گل کنی (اسلام آباد) شهر بندرعباس به مساحت تقریبی ۴ هکتار را به شرکت بازآفرینی شهری ایران انتقال داده و شرکت مزبور پس از تصویب طرح تفصیلی موضعی مربوطه نسبت به واگذاری اراضی مزبور به شهرداری طی قراردادی که متضمن شرایط تضمین کننده اهداف بازآفرینی شهری و طرح های مصوب باشد اقدام نماید.



# با تشکر از توجه شما



وزارت راه و شهرسازی  
شرکت بازاآفرینی شهری ایران

تیر ماه ۱۳۹۹