

ثبت چهار رکورد و نصاب جدید در حوزه نوسازی مسکن بازآفرینی شهری ایران

یادداشت

محمد آیینی

معاون وزیر راه و شهرسازی و مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری ایران

طبق آخرین آمار، ۱۶۷ هزار و ۹۲۷ هکتار بافت ناکارآمد شهری در کشور شناسایی شده که شامل سه گونه بافت فرسوده با مساحت ۷۵ هزار هکتار و جمعیت ۱۱ میلیون نفر، بافت تاریخی با مساحت ۲۲ هزار هکتار و جمعیت ۲ میلیون و ۵۴۲ هزار نفر و سکونتگاه غیررسمی با مساحت بالغ بر ۵۹ هزار هکتار و جمعیت ۶ میلیون و ۲۲۸ هزار نفر است.

اکنون حدود ۲ میلیون و ۶۰۰ هزار بنای ناپایدار در کشور وجود دارد که در صورت وقوع زلزله‌ای هر چند کوچک فرو می‌ریزند و بم دیگری رقم خواهد خورد؛ بنابراین علاج واقعه پیش از وقوع باید کرد که در این راستا شرکت بازآفرینی شهری ایران رویداد بزرگ «بم سفیر نوسازی برای ایران قوی» را با هدف استفاده از تجربیات بعد از وقوع

زلزله بم برگزار کرد و طی آن سفریانی از بازماندگان زلزله بم برای اطلاع‌رسانی در خصوص نوسازی بافت‌های فرسوده به شهرهای مختلف رفتند با این امید که بتوانند باعث نجات یک خانواده از تخریب بنای لرزان بر اثر زلزله یا حوادث طبیعی شوند. این رویداد منجر به تعریف جایزه ملی بم شد که مقرر است هر سال از اقدامات ابتکاری و نوآوری‌های اشخاص حقیقی و حقوقی که منجر به شتاب‌بخشی به نوسازی مسکن خواهد شد، تقدیر شود.

شرکت بازآفرینی شهری ایران تاکنون فعالیت‌ها و اقدامات مختلفی برای رفع معضل بافت‌های ناکارآمد و مشکلات ناشی از آن انجام داده است اما می‌توان گفت ادبیات بازآفرینی در دولت سیزدهم تغییر یافت. رویکرد رئیس جمهور شهید محرومیت‌زدایی و رفع مشکلات افشار کمتر برخوردار بود و در این مسیر همواره بر نوسازی بافت‌های فرسوده تأکید داشتند و با حمایت‌های ایشان در کمتر از سه سال شاهد جهش در نوسازی بافت‌های فرسوده بودیم. سفرهای استانی رئیس جمهور فقید به مناطق محروم و دورافتاده شاهدی بر این امر است و آخرین دستور ایشان در سفر به مناطق ۱۷ و ۱۸ شهر تهران مبنی بر تکمیل بسته‌های تشویقی برای نوسازی مسکن توسط مردم بود. البته عمده مشکل در محلات هدف بازآفرینی، فرسودگی و حاشیه‌نشینی نیست بلکه در بسیاری از شاخص‌ها همچون خدمات آموزشی، فرهنگی و مسکن پایدار نهادهای حمایتی فاصله بین محلات برخوردار و مناطق کمتربرخوردار کاهش یابد. در واقع راهبرد اصلی ما در حوزه بازآفرینی شهری شتاب‌بخشی به روند نوسازی بناهای ناپایدار در محلات هدف و محرومیت‌زدایی از چهره این مناطق است و باید سرنانه استاندارد مسکن و نیز سرنانه خدمات هفت‌گانه در محلات بازآفرینی شهری به متوسط استاندارد همان شهر برسد.

در مجموع باید گفت مهم‌ترین رویکرد شرکت در مواجهه با چالش بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، محرومیت‌زدایی است که در قالب نوسازی مسکن، بهسازی معابر و تأمین خدمات زیربنایی و روئینایی صورت می‌گیرد. نوسازی و تولید ۱۵۰ هزار واحد مسکونی در راستای تحقق سیاست‌های دولت سیزدهم یکی از رویکردها در حوزه نوسازی مسکن به شمار می‌رود که با سه چالش؛ عدم توانایی ساکنان برای نوسازی خانه‌های خود، عدم جدایی ساخت‌وساز برای سازندگان و انبوه‌سازان به دلیل نامعادله بودن جریان اقتصادی و نبود حلقه‌های میانی توجیه شده برای ترویج و تبیین حمایت‌های تعریف شده مواجه است. برای رفع این سه معضل، مردمی‌سازی و تدوین بسته‌های تشویقی برای تمامی شهرها در دستور کار قرار گرفت.

بسته‌های تشویقی در چهار گروه اداری (مجوزها)، مالی، شهرسازانه و زمین معوض تدوین شد و شهرداری‌ها می‌توانند متناسب با وضعیت اقتصادی و فرهنگی هر شهر اقدام به تهیه بسته تشویقی خاص خود کنند و تا امروز ۳۳۰ شهر بسته تشویقی مخصوص خود را تدوین کرده و به تصویب رسانده‌اند.

تدوین بسته نوسازی در بافت‌های تاریخی در همکاری شرکت بازآفرینی شهری ایران و وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی در دست اقدام است و به گفته مسئولان شرکت بازآفرینی شهری ایران با این کار در نوسازی بافت‌ها گره‌گشایی خواهد شد.

جزئیات بخشی از مشوق‌ها برای نوسازی بافت‌های فرسوده شهری

ارائه مشوق‌های گوناگون از جمله مشوق‌های شهرسازانه و همچنین مشوق‌های حقوقی و قانونی بستری مناسب

برای نوسازی فراهم کرده است که در کنار سود تسهیلات پایین‌تر نسبت به دیگر روش‌های ساخت می‌تواند روند نوسازی بافت‌های فرسوده را تسریع کرده و به فرایند نو شدن شهرها که در تمامی دولت‌ها مورد تأکید است جامعه عمل بپوشاند.

طبقه‌بندی‌های مختلف ضوابط تشویقی گروه اول (بازآفرینی یکپارچه در مقیاس بلوک شهری)، سیاست‌های تشویقی منضم نوسازی محله‌ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری شامل اعطای حداکثر دو طبقه تشویقی نسبت به تراکم مجاز طرح مصوب، امکان تخصیص ۲۰ درصد از فضای باز غیرمسقف به منظور تأمین پارکینگ‌های مورد نیاز، امکان استفاده از مساحت معابر بن‌بست بدون کارکرد پس از جمع‌بند، امکان تسهیل در ضوابط معماری برای بازآفرینی یکپارچه در مقیاس بلوک شهری و اعطای حداکثر یک طبقه تشویقی برای نوسازی است.

یکی دیگر از جریان‌های مؤثر در نوسازی بافت فرسوده، مردمی‌سازی است. در این خصوص رهبر معظم انقلاب با تأکید بر «مردمی بودن»، دولت سیزدهم را به تعامل با

مردم و تحقق شاخص‌های این فضیلت رهنمون ساختند. رهبری در نخستین دیدار رئیس‌جمهور و اعضای هیأت دولت سیزدهم در ششم شهریورماه ۱۴۰۰ توصیه به دولت‌مردان در خصوص مردمی بودن تصریح کردند: «مردمی بودن مقوله گسترده‌ای است و جلوه‌هایی دارد. یک جلوه همین رفتن میان مردم و شنیدن بی‌واسطه از مردم است. این حرکت بسیار خوب و مستحسنی که جناب آقای رئیسی انجام دادند که رفتند خوزستان میان مردم، با مردم، از آنها شنیدند، با آنها حرف زدند، این یک جلوه از مردمی بودن است که بسیار کار خوبی است.» بنابراین شرکت بازآفرینی شهری ایران به‌رغم برخی انتقادات یا نگاه مردمی‌سازی با شجاعت و ابتکار مسیری را انتخاب کرد که به نفع همه مردم باشد. شعار اسنال شرکت نیز در راستای شعار سال، جهش تولید و نوسازی مسکن با مشارکت مردم است و تمام تلاش خود را بر این موضوع متمرکز خواهیم کرد.

مردمی‌سازی سه عنصر اصلی دارد؛ ساکنان و مالکان واحدهای مسکن؛ سازنده‌ها و حلقه‌های میانی سه‌گن اصلی مردمی‌سازی هستند و این نکته را باید مدنظر داشت که در این رویکرد کار

باید توسط خود مردم و برای مردم انجام شود.

در این مسیر در دولت سیزدهم با همکاری سازمان بسج مستضعفان (سازمان بسیج سازندگی) ستاد طرح محرومیت‌زدایی و توانمندسازی ۲۰۲۰ محله کم‌برخوردار کشور، شهرداری‌ها، گروه‌های جهادی و سایر گروه‌های متخصص داوطلب، حلقه‌های میانی شکل داده شد تا با برقراری ارتباط چهره به چهره با ساکنان بافت‌های فرسوده آنها را از مفاد بسته‌های تشویقی و از حقوقی که در قانون برای آنها در نظر گرفته شده است آگاه کنند و تا کنون بیش از ۲ هزار حلقه میانی در کشور تشکیل شده است. خوشبختانه با اجرای بسته‌های تشویقی، افزایش جهش‌وار صدور پروانه‌های ساخت‌وساز در بافت‌های فرسوده محقق شده است. مجموع اقدامات انجام شده در راستای اهداف و رویکردهای شرکت منجر به ثبت چهار رکورد و نصاب در حوزه نوسازی مسکن شد. اولین رکوردشکنی صدور ۸۵ هزار و ۷۰۰ پروانه برای جمعیت و نوسازی بیش از ۱۰۰ هزار بنای فرسوده است که یک رکورد بی‌سابقه محسوب می‌شود. همچنین در این مدت بیش از ۱۰۰ هزار بنای فرسوده برچیده شد و از تخریب این ۱۰۰ هزار واحد ساخت ۲۹۰ هزار واحد شروع شده است. علاوه بر این طی دو سال اخیر ساخت ۱۰۴ هزار واحد در بافت‌های فرسوده به اتمام رسیده و نیز در سال ۱۴۰۲ بالاترین حد نصاب صدور پروانه در بافت‌های فرسوده بالغ بر ۹۶ هزار واحد رقم خورده که رکورد و نصاب جدیدی در کل تاریخ نوسازی کشور است.

همان‌طور که عنوان شد محرومیت‌زدایی یکی دیگر از رویکردهای شرکت به شمار می‌رود و بدترین چهره محرومیت وجود معابر خاکی در محلات فرسوده و کمتر برخوردار است که در این خصوص نهضت بهسازی و آسفالت معابر خاکی راه‌اندازی شد. در دولت سیزدهم بهسازی قریب به ۳ هزار کیلومتر طول معابر خاکی، یک‌هزار و ۱۷۰ محله حاشیه‌ای و سکونتگاه‌های غیررسمی (محلات کمتر برخوردار) به بهره‌برداری رسید و قیرریان حدود ۵۰۰ شهر برای بهسازی و آسفالت بیش از ۲ هزار کیلومتر طول معابر خاکی تخصیص داده شد.

در حوزه ارائه خدمات روئینایی و زیربنایی به محلات هدف نیز طی دو سال ونیم گذشته بیش از ۳ هزار پروژه توسط دستگاه‌های عضو ستاد ملی بازآفرینی شهری به بهره‌برداری رسید و سهم شرکت بازآفرینی شهری ایران در این میان تکمیل و تحویل بیش از ۹۰۰ پروژه شامل مدرسه، درمانگاه (مرکز سلامت)، ورزشگاه، کلابتری، سرای محله، بهسازی معابر و بهبود و اصلاح شبکه‌های زیرساخت آب و فاضلاب و دفع آب‌های سطحی و برق این محلات بوده است.

«ایران» از عملکرد دولت سیزدهم در حوزه مسکن گزارش می‌دهد

با توجه به تکلیف اصول ۳۱ و ۴۳ قانون اساسی در خصوص لزوم فراهم کردن زمینه دسترسی آحاد مختلف جامعه به مسکن به خصوص گروه‌های کم‌درآمد توسط دولت، پس از تصویب قانون جهش تولید مسکن که همزمان با شروع به کار دولت سیزدهم بوده است، ساخت مسکن به صورت ویژه در قالب طرح نهضت ملی مسکن توسط دولت

پیگیری شده است و در کنار این راهبرد مهم کنترل و ساماندهی تقاضای زمین و مسکن نیز در دستور کار دولت قرار دارد. مجموعه این اقدامات، منجر به ایجاد ثبات نسبی در بازار مسکن در ماه‌های اخیر شده و نرخ رشد سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و ساختمان براساس اعلام بانک مرکزی از منفی ۱۱ درصد در سال ۱۴۰۰، به ۳ درصد در شش ماهه

اول سال ۱۴۰۲ افزایش یافته است و پیش‌بینی می‌شود در آینده نزدیک اثرات این اقدامات در بخش مسکن نمایان شود و با توجه به نقش و سهم قابل توجه بخش مسکن در اقتصاد خانوار و کلان کشور، شرایط اقتصادی خانوار و کشور از این ناحیه بهبود یابد. اقدامات انجام‌گرفته در سه حوزه عرضه، تقاضا و ایجاد زیرساخت‌های

یک‌نهم

قانونی برای ساماندهی بخش مسکن در دولت سیزدهم آغاز شده است. حاصل آن اقدامات، تأمین ۱۰۰ هزار هکتار زمین در شهرها و روستاهاست که در ده‌های اخیر آماده‌سازی این میزان زمین از طرف دولت برای ساخت مسکن حمایتی بی‌سابقه است. بخشی از زمین‌ها برای ساخت و ساز انفرادی واگذار شده و بخشی نیز در اختیار ساخت و سازهای انبوه قرار

مهم‌ترین اقدامات دولت برای ساماندهی و افزایش

درآینده نزدیک با تأمین منابع مالی مورد نیاز و حل مشکلات حقوقی، تکمیل شده و به متقاضیان واگذار می‌شود.

اقدامات در راستای ساماندهی ظرفیت‌های بازار مسکن، زمین

واجاره

علاوه بر ساخت مسکن، ساماندهی بازار مسکن و اجاره بها نیز دولت سیزدهم در قالب برنامه‌های مختلف اجرا شده است.

ایجاد سامانه ثبت رایگان قرارداد اجاره بین‌موجر و مستأجر (سامانه خودنویس)

این سامانه با هدف کاهش هزینه‌های واسطه‌گری و کاهش هزینه‌های مالی و غیرمالی معاملات مسکن از طریق ثبت رایگان قراردادهای اجاره توسط معامله‌گران ایجاد و تاکنون نزدیک به ۶۰۰ هزار قرارداد اجاره در آن ثبت شده است.

تکمیل و به‌روزرسانی سامانه ملی املاک و اسکان

این سامانه براساس ماده ۱۶۹ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم به عنوان ابزاری برای مدیریت و ایجاد شفافیت در بازار مسکن ایجاد شده و تاکنون ۴۰۰ میلیون رکورد اطلاعاتی دستگاه‌های مختلف در خصوص ویژگی‌های سکونت و مالکیت خانواده‌ها در این سامانه جمع شده است و سرپرستان ۱۰،۵ میلیون خانواده با مراجعه به سامانه اطلاعات مربوط به سکونت و مالکیت خود را تأیید، تکمیل و تصحیح کرده‌اند. اقدامات گسترده‌ای جهت افزایش مراجعه سرپرستان خانواده‌ها برای تکمیل سامانه مذکور در حال انجام است تا جایی که این سامانه به‌عنوان یکی از زیرساخت‌های اصلی سرشماری برخط نفوس و مسکن در کشور مورد استفاده قرار می‌گیرد.

اخذ مالیات از خانه‌های خالی

اخذ این مالیات توسط دولت با رویکرد تنظیم‌گری (نه درآمدزایی) و با هدف مقابله با محکمرین مسکن (اشخاصی که تعداد زیادی از خانه‌های خود را در اختیار خود ر خالی نگه داشته‌اند) و به تبع آن افزایش عرضه واحدهای مسکونی خالی صورت می‌گیرد. اجرای سیاست اخذ مالیات از خانه‌های خالی منجر به عرضه ۱۸۲ هزار واحد مسکونی خالی به بازار شده و ۱۲۰ هزار واحد مسکونی خالی نیز برای اخذ مالیات به سازمان امور مالیاتی معرفی شده است.

روخانه‌ها و انهار، راه‌های مسیرکوچ ایل‌نشین‌ها و مناطق چهارگانه محیط زیستی برای اجرای برنامه‌های نهضت ملی مسکن و جوانی جمعیت ممنوع است.

نوسازی بافت‌های فرسوده

این برنامه با ارائه مشوق‌های مالی و غیرمالی همچون پرداخت تسهیلات ارزان قیمت، عدم دریافت عوارض صدور پروانه ساختمان، اجرای طرح کلید به کلید، پرداخت تسهیلات اجاره موقت و ارائه مشوق‌های کالبدی و شهرسازی به مالکان واقع در بافت‌های فرسوده شهری و همچنین بهبود سرنانه فضاهای عمومی و خدمات روئینایی در بافت‌های فرسوده شهری اجرا می‌شود. در اجرای این برنامه نیز نوسازی بیش از ۲۹۰ هزار واحد مسکونی آغاز شده است.

نوسازی و بهسازی واحدهای مسکونی روستایی

در روستاها با پرداخت تسهیلات یارانه‌ای (با نرخ سود ۵ درصد) و همچنین ارائه خدمات مهندسی، نوسازی و بهسازی واحدهای مسکونی در دستورکار است. تاکنون نوسازی و بهسازی بالغ بر ۵۴۵ هزار واحد مسکونی در دستور کار قرار گرفته است.

پرداخت تسهیلات به بخش خصوصی دارای زمین مسکونی (خودمالکی)

به منظور استفاده از ظرفیت اراضی اشخاص و بخش خصوصی به متقاضیان ساخت مسکن دارای زمین، بدون سپرده‌گذاری تسهیلات ساخت مسکن پرداخت می‌شود. تاکنون بیش از ۲۰۶ هزار فقره تسهیلات ساخت مسکن به بخش خصوصی دارای زمین پرداخت شده است.

تکمیل واحدهای باقی‌مانده مسکن مهر

در ابتدای شروع به کار دولت سیزدهم، عملیات ساختمانی حدود ۲۵۰ هزار واحد مسکن مهر باقی‌مانده و دو و همچنین استفاده از جنگل‌های طبیعی و دست‌کاشت، بیشه‌های طبیعی، ایستگاه‌های تولید بذر، نهالستان‌ها، پارک‌ها و ذخیره‌گاه‌های جنگلی و مرتعی، حوزه‌های آبخیز، محدوده ایستگاه‌های پایش و اندازه‌گیری آبخیزداری، بستر و حریم

اجرای این برنامه تاکنون برای ساخت بیش از ۴۱۹ هزار واحد مسکونی زمین واگذار شده است.

رایگان است. در این راستا زمین به مساحت ۴۸ هزارهکتار و به ظرفیت احداث ۱،۹ میلیون واحد مسکونی در مناطق شهری کشور تاکنون فراهم

شده است. این برنامه نیز به منظور تأمین مسکن متقاضیان واجد شرایط و با اجرای پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن در شهرها و اراضی فاقد امکان واگذاری انفرادی و گروهی و با استفاده از ظرفیت سازندگان دارای صلاحیت اجرایی شده است. در این برنامه نیز به منظور کاهش قیمت تمام‌شده ساخت مسکن، زمین به صورت اجاره ۹۹ ساله (قیمت زمین صفر) واگذار می‌شود. در قالب این برنامه عملیات ساخت و ساز ۴ استان جنوبی کشور با رویکرد ایجاد و توسعه مناطق سکونت-معبشتی درنیاپه است.

این شهرها در مراحل مختلف از تصویب طرح جامع و تقصیلی در شورای عالی معماری و شهرسازی تا شروع عملیات اجرایی است. با تأمین زمین ساخت ۲ میلیون و ۶۰۰ هزار واحد مسکونی شروع شده است. این واحدها در قالب برنامه‌های مختلف در حال ساخت است.

واگذاری انفرادی و گروهی زمین دولتی به متقاضیان واجد شرایط شهری و روستایی

این برنامه به منظور مردمی‌سازی و واگذاری اجرای بخش قابل توجهی از طرح نهضت ملی مسکن و احداث واحدهای این طرح مطابق با سلیقه و نظر متقاضیان واجد شرایط در مناطق شهری و روستایی (متقاضیان فاقد سابقه مالکیت مسکن، فاقد سابقه استفاده از امکانات دولتی، متأهل و دارای سابقه سکونت در شهر محل تقاضای مسکن) با واگذاری زمین دولتی به صورت انفرادی و یا گروه‌های چندخانوار به صورت اجاره ۹۹ ساله (قیمت زمین صفر) با اولویت روستاها و شهرهای متوسط و کوچک عملیاتی شده است. در این برنامه مالکیت اراضی به متقاضیان واگذار نمی‌شود و در اختیار دولت باقی می‌ماند و متقاضیان واجد شرایط صرفاً حق بهره‌برداری از این اراضی به صورت اجاره ۹۹ ساله را دارند. در راستای

نکته قابل توجه این است که حسب تبصره ۲ ماده ۹ قانون جهش تولید مسکن، استفاده از اراضی درجه یک و دو و همچنین استفاده از جنگل‌های طبیعی و دست‌کاشت، بیشه‌های طبیعی، ایستگاه‌های تولید بذر، نهالستان‌ها، پارک‌ها و ذخیره‌گاه‌های جنگلی و مرتعی، حوزه‌های آبخیز، محدوده ایستگاه‌های پایش و اندازه‌گیری آبخیزداری، بستر و حریم



مهم‌ترین برنامه دولت برای اجرای نهضت ملی مسکن و ساخت حدود ۴ میلیون واحد مسکونی

تأمین زمین رایگان است. در این راستا زمین به

مساحت ۴۸ هزارهکتار و به ظرفیت احداث ۱،۹ میلیون واحد مسکونی در

مناطق شهری کشور تاکنون فراهم شده است



عملکرد نوسازی کشور بر اساس مجموع تعداد واحد مسکونی در حال ساخت در بافت‌های فرسوده

