

دلایل بررسی طرح

طرح بلوکی مربع بافت فرسوده شامل: مالکین، دولت، سرمایه گذار، دستگاه ذینفع مفروضات:

۱- روش احیاء ریزدانه ای و تجربه موجود نشان می دهد که:

- همکاری مالکین ناکافی است و تملیک املاک طولانی مدت و بعضا ناممکن است.
- بواسطه اشکال فوق و تاخیر در تملیک، خدمات زیر ساختی به کندی صورت می گیرد.
- بواسطه نبود ارزش افزوده (در حد سه برابر و آنچه در مناطق شمالی معمول است) سرمایه گذار داوطلب مراجعه نمی کند بعد از بیست سال تنها چهل درصد بصورت ریزدانه احیا شده و شصت درصد یعنی ۱۲۳۰۰۰ پلاک و ۴۷۰ هزار واحد مسکونی در انتظار احیا باقیمانده است.
- نتیجه اینکه طی دو دهه گذشته و با وجود منابع ارزی فراوان و اقدامات مداخله گرانه دولت در ساخت و ساز مسکن و درحالی که هزاران میلیارد در مسکن مهر و در اطراف تهران و نقاط فاقد زیرساخت هزینه شد پیشرفت محسوس و موثری در تهران واقع نشد.

۲- اجرای بلوکی مستلزم اقدامات زیر است:

- اعلام طرح و تعیین محدوده (حدود پنجاه هکتار) و توقف اقدامات در بازسازی ریزدانه در محل های مناسب برای این مدل
- انجام مطالعات مکانیابی جهت تعیین سایت پلان براساس اولویت های زیر:
- حفظ ساختمان های تاریخی به عنوان نقاط کانونی فرهنگی و گردشگری (۲درصد بلوک و به میزان یک هکتار)
- اجرای فضای سبز پیرامون ساختمان های تاریخی (۲هکتار و ۴درصد)
- اجرای معابر به میزان ۳۴ درصد (۱۷هکتار)
- باقیمانده بلوک سی هکتار (شصت درصد) و به میزان سهم بخش های مختلف تجاری، اداری، آموزشی و بهداشتی از زمین تملیک شده در اختیار هر بخش قرار می گیرد تا زمینه مدیریت و فعالیت گسترده و همزمان فراهم شود.
- با فرض شصت درصد سطح اشغال در بافت فرسوده موجود مقدار بنا ۷۰۰۰۰۰ مترمربع است و با اجرای طرح جدید و تخصیص کافی برای فضای سبز و معابر و سطح اشغال مناسب و ساختمان های یازده طبقه (غیر بلند مرتبه) مقدار بنای قابل ساخت ۱۹۸۰۰۰۰ که معادل سه برابر بنای موجود است.

۳- در نتیجه:

- علاوه بر دوازده هکتار باقیمانده مازاد بر سطح اشغال (از محل شصت درصد) چهل درصد فضای موجود به معابر و فضای سبز و میراث فرهنگی و جمعا ۵۲ درصد به فضای باز و عمومی اختصاص می یابد.
- امکان دسترسی به ایستگاه مترو در برنامه قرار می گیرد.

- با تجميع اماكن آموزشي و بهداشتي و اداري و تجاري دسترسي ساكنين بهبود مي يابد، و تقاضاي سفر کاهش يافته و دركاهش ترافيك موثر است.

- با فرض اجراي ساختمان هاي يازده طبقه و استحصال دو ميليون متر مربع ساختمان مسكوني، بهداشتي، اداري، تجاري و غيره

- در صورت اجراي ساختمان هاي بلند پايه افزايش قابل توجه در فرصت هاي اقتصادي و ارزش افزوده طرح

۴- نتايج اقتصادي مورد انتظار:

- تسهيل در تملك املاك و يا جلب مشاركت مالكين و توزيع سهام
- ايجاد ارزش افزوده و جلب سرمايه گذاران داخلي و خارجي
- تسهيل در انجام حمايت هاي دولت
- ايجاد فرصت تامين خدمات هفتگانه و بهبود سرانه محلات بويژه در موضوع معابر و فضاي سبز و حفظ بناهاي تاريخي

۵- و چنانچه ساختمان هاي جديد با مصالح با كيفيت ايراني و مترمربعي سه ميليون ساخته شود، چهل درصد سود خواهد داشت و جاذبه مناسبي براي سرمايه گذاري بخش خصوصي داخلي و خارجي خواهد بود.

۶- با دعوت از دستگاه هاي مسئول در حوزه آموزش و بهداشت و اوقاف (براي اماكن مذهبي) تسريع در اجرا صورت خواهد گرفت.

۷- در صورت ايجاد ساز و كار مشاركت مالكين و توزيع برگ سهام و تخصيص ضريب بيشتر از يك در ساختمان هاي نوساز و نيز مساعدت و ارائه تسهيلات با تخفيف در سود، جاذبه بهتر و بيشترى براي سرمايه گذاران فراهم خواهد آمد.

متن پیشنهادی:

طبق متن پیوست؛ شهرداری تهران موظف است ظرف ۳ ماه لایحه احیا بافت فرسوده را با الگوی درونزا و با رویکردهای زیر ارائه نماید:

۱. حفظ، مرمت و احیا و تغییر کاربری و تجهیز بناها و یا مجموعه‌ها و محورهای فرهنگی و تاریخی موجود و بازگرداندن آن‌ها به چرخه حیات اجتماعی و زیستی و کابندی شهر.
۲. امکان استقرار جمعیت به منظور تداوم هویتی این بافت‌ها و احیای ارزش‌های فرهنگی و اجتماعی
۳. تامین سرانه‌ها و فضاهای خدماتی و محله‌ای و ناحیه‌ای با تاکید بر رویکرد تجمع و مجموعه‌سازی آنها مانند مجموعه‌های آموزشی، بهداشتی، اداری و ...
۴. تامین دسترسی‌های مورد نیاز درون بافتی از اتصال به شبکه‌های شهری پیرامونی بویژه مترو
۵. تامین فضاهای شهری از جمله فضاهای تجاری با تاکید بر ایجاد مجموعه‌های تجاری خدماتی و موضوعی مانند بورس کالایی خاص و یا استقرار جوامع خاص
۶. توقف ساخت ریزدانه‌ای در محلات و مناطقی که زمینه اجرای طرح‌های بلوکی وجود دارد.

بسمه تعالی

بسمه تعالی
 در خفا ثبت و ثبت شد
 ۹۶/۱۱/۳۱

هیأت رئیسه محترم شورای اسلامی شهر تهران
 سلام علیکم
 به پیوست طرح «الزام نردارن به اوراق اوراق اجرت طرح» با قید عادی را تقدیم می نماید.

خواهشمند است ضمن اعلام وصول مقرر فرمایید بررسی آن در دستور کار صحن علنی شورا قرار گیرد. به ۱۶۵۱۰۰
 با احترام

اعضای شورای اسلامی شهر تهران (امضاء کنندگان طرح)					
ردیف	نام و نام خانوادگی	امضاء	ردیف	نام و نام خانوادگی	امضاء
۱	سید محمد میرزایی		۱۴	محمد جواد حق شناس	
۲	امیر سید محمد علی		۱۵	سمن عاشق هاشمی	
۳	بشیر (حجت) تقی		۱۶		
۴	سید آرش حسینی مدی		۱۷		
۵	ناهید خدائرمی		۱۸		
۶	مهدیه ارمق شمس		۱۹		
۷	سمن عاشق رسانی		۲۰		
۸			۲۱		
۹			شماره و تاریخ ثبت دبیره خانه: ۱۶۵۱۸۶۷ ۹۶/۱۱/۳۱		
۱۰					
۱۱					
۱۲			دستور اقدام:		
۱۳					



تاریخ: ۰۵/۱۲/۱۳۹۶

شماره: ۳۲۰۳۱/۱۶۰

پیوست: ۰

بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقای محمد سالاری

عضو محترم شورا و رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری

موضوع: ارجاع طرح الزام شهرداری به ارائه لایحه اولویت اجرای طرح بلوکی بافت فرسوده

سلام علیکم؛

احتراماً به پیوست تصویر طرح « الزام شهرداری به ارائه لایحه اولویت اجرای طرح بلوکی بافت فرسوده » را ایفاد می نماید. طرح مزبور در دوره پنجم به صورت عادی ارائه و به شماره ۱۶۰/۳۱۸۶۳ مورخ ۱۳۹۶/۱۱/۳۰ در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و در چهل و هفتمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر تهران منعقد در تاریخ ۱۳۹۶/۱۱/۲۹ اعلام وصول شده است. ضمن ارجاع طرح مزبور به آن کمیسیون به عنوان کمیسیون اصلی سپاسگزار است وفق مقررات موضوعه و بندهای چهارم، پنجم و ششم ماده چهاردهم (۱۴) آیین نامه اجرایی تشکیلات، انتخابات داخلی و امور مالی شوراهای اسلامی شهرها مصوب ۱۳۷۸/۱/۱۱ هیأت وزیران و ماده یازدهم (۱۱) دستورالعمل نحوه اداره جلسات، رأی گیری و بررسی پیشنهادهای واصل شده به شورا مصوب ۱۳۹۲/۲/۱۹ شورای عالی استانها، گزارش نهایی آن کمیسیون دال بر تأیید یا رد عین طرح و یا انجام اصلاحات در متن آن را تا تاریخ ۱۳۹۶/۱۲/۲۸ به دفتر هیأت رئیسه و مصوبات شورای اسلامی شهر تهران ارسال فرمایید تا متعاقباً در دستور کار صحن علنی شورا قرار گیرد. / م ۳۳ ط ۵/

محسن هاشمی رفسنجانی
رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: - جناب آقای محمدعلی نجفی شهردار محترم تهران جهت استحضار و دستور هماهنگی.

- روسای محترم کمیسیونهای نظارت و حقوقی؛ برنامه و بودجه؛ فرهنگی، اجتماعی؛ عمران و حمل و نقل؛ سلامت، محیط زیست و خدمات شهری جهت استحضار و ارائه گزارش به کمیسیون اصلی و دفتر هیأت رئیسه و مصوبات.

- رئیس محترم مرکز پژوهشهای شورای اسلامی شهر تهران جهت اعلام نظر کارشناسی به کمیسیون اصلی و دفتر هیأت رئیسه و مصوبات.

- رئیس محترم مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهرداری تهران جهت اعلام نظر کارشناسی به شورای اسلامی شهر تهران و دفتر هیأت رئیسه و مصوبات.

- اعضای محترم هیأت رئیسه شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.

- دفتر هیأت رئیسه و مصوبات جهت پی گیری (۵/ط ۳۳)

شماره: _____
تاریخ: _____
تهیات: _____



بسمه تعالی

سلام علیکم؛

پیرو نامه شماره ۱۶۰/۱۰۸۱۱ مورخ ۱۳۹۷/۰۴/۲۳ در خصوص طرح «الزام شهرداری به ارائه لایحه اولویت اجرای طرح بلوکی بافت فرسوده» و با عنایت به انقضای مهلت ارسال گزارش از سوی آن کمیسیون سپاسگزار است نتیجه را در اسرع وقت ارسال فرمایید تا متعاقباً در دستور کار صحن علنی شورا قرار گیرد.

امضا کننده

رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای محسن هاشمی رفسنجانی

فرستنده

رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای محسن هاشمی رفسنجانی

گیرنده

عضو و رئیس محترم کمیسیون معماری و شهرسازی شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای محمد سالاری

شماره ثبت نامه: ۲۸۴۸۵

تاریخ ثبت نامه: ۱۳۹۷/۱۰/۰۲

تاریخ نامه: ۱۳۹۷/۱۰/۰۲



تاریخ: ۱۳۹۷/۰۴/۲۳

شماره: ۱۰۸۱۱/۱۶۰

پیوست: ۰

بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقای محمد سالاری

عضو محترم شورا و رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری

موضوع: تعویق ردیف دوم دستور هفتاد و سومین جلسه مورخ ۱۳۹۷/۰۴/۱۰ به مدت حداکثر سه ماه به منظور بررسی مجدد طرح الزام شهرداری به ارائه لایحه اولویت اجرای طرح بلوکی بافت فرسوده

سلام علیکم؛

احتراماً؛ با عنایت به اینکه بررسی طرح « الزام شهرداری به ارائه لایحه اولویت اجرای طرح بلوکی بافت فرسوده » در ردیف دوم دستور هفتاد و سومین جلسه رسمی شورا منعقد در تاریخ ۱۳۹۷/۰۴/۱۰ قرار گرفت و حسب تصمیمات متخذه در جلسه مذکور مبنی بر تعویق بررسی طرح مذکور حداکثر به مدت سه ماه سپاسگزار است وفق مقررات موضوعه گزارش مجدد آن کمیسیون را تا تاریخ ۱۳۹۷/۰۷/۱۰ به دفتر هیأت رئیسه و مصوبات شورای اسلامی شهر تهران ارسال فرمایید تا متعاقباً در دستور کار صحن علنی شورا قرار گیرد. م/ط ۳۳/۵

مهندس هاشمی رفسنجانی
رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: - جناب آقای سید محمدعلی افشانی شهردار محترم تهران جهت استحضار.

- روسای محترم کمیسیون های سلامت، محیط زیست و خدمات شهری؛ برنامه و بودجه؛ عمران و حمل و نقل؛ فرهنگی، اجتماعی؛ نظارت و حقوقی جهت استحضار و ارائه گزارش به کمیسیون اصلی و دفتر هیأت رئیسه و مصوبات.

- اعضای محترم هیأت رئیسه شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.

- دفتر هیأت رئیسه و مصوبات (۳۳/۵)



جمهوری اسلامی ایران



شماره: _____
تاریخ: _____
پیوست: _____

بسمه تعالی

گزارش کمیسیون معماری و شهرسازی شورای اسلامی شهر تهران

با سلام

احتراماً، بازگشت به نامه شماره ۱۶۰/۳۲۰۳۱ مورخ ۱۳۹۶/۱۲/۰۵ در خصوص ارجاع بررسی طرح "الزام شهرداری به ارائه لایحه اولویت اجرای طرح بلوکی بافت فرسوده" موضوع پس از طرح در جلسات متعدد کارشناسی، در شصت و دومین جلسه رسمی کمیسیون مورخ ۹۷/۰۲/۳۰ با حضور مدیران محترم شهرداری و سازمان نوسازی شهر تهران، صاحب نظران و نمایندگان جامعه حرفه ای شهرسازی و معماری بررسی و با توجه به وجود محدودیت ها و کاستی های مدل پیشنهادی طرح، جهت مداخله در محدوده بافت فرسوده شهر تهران از جمله:

۱- عدم وجود فضای دست نخورده و محدوده های مداخله گسترده و متمرکز در مقیاس محله برای اجرای طرح پیشنهادی در گستره بافت فرسوده تهران. (طبق برآورد سازمان نوسازی شهر تهران از کل ۴۸۵۹ بلوک فرسوده تهران فقط ۱۱۰ بلوک نوسازی نشده موجود می باشد که مجموع مساحت آنها به ۲۱ هکتار می رسد.

۲- فقدان مدل اقتصادی پایدار در طرح ارائه شده و هم چنین پایین بودن ارزش افزوده سرمایه گذاری و ناکارآمدی تامین مالی پروژه های سرمایه گذاری در بافت فرسوده اجرای طرح بلوکی را با روش ارائه شده در آن با تراز منفی مالی مواجه می کند. (به طوریکه طبق ارزیابی اولیه سازمان نوسازی شهر تهران با اجرای طرح مذکور در یک محدوده ۵۰ هکتاری در وضعیت موجود مبلغ ۸۲۳ میلیارد تومان تراز منفی ایجاد می شود.

۳- عدم امکان جلب رضایت و مشارکت همزمان کلیه مالکین صاحب پلاک ثبتی در محدوده اجرای طرح که تعداد آنها در یک محدوده ۵۰ هکتاری به بیش از ۳۲۰۰ نفر می رسد.

۴- تشدید کمبود سرانه های خدماتی بواسطه افزایش موضعی تراکم جمعیت ناشی از پیش بینی بارگذاری ۲ میلیون متر مربعی خارج از ضوابط طرح تفصیلی در محدوده مورد نظر طرح.

۵- عدم برخورداری طرح ارائه شده از نقشه راه برای اقدامی جامع و یکپارچه جهت حل مشکلات محلات هدف که بتواند به پایداری اقتصادی، کالبدی، اجتماعی، محیطی و ارتقای شرایط کیفی زندگی بینجامد.



جمهوری اسلامی ایران



شماره: _____
تاریخ: _____
پیوست: _____

۶- تهدید هویت و به هم ریختگی سیما و منظر کالبدی محله با اجرای نامتجانس آپارتمانهای ۱۱ طبقه در محدوده بافت فرسوده بالاخص در محدوده مرکزی و هویت ساز شهری تهران.

۷- وجود مصوباتی در شورا از جمله مصوبه ساماندهی مشارکتهای اجتماعی در احیای بافت فرسوده و سایر مصوبات مرتبط (بیش از ۲۰ مصوبه) که از شمولیت لازم برخوردار بوده و مفاد و رویکردهای طرح در دست بررسی را پوشش می دهد، ایجاب می کند طرح های جامع و کاملتری که با شرایط موجود انطباق بیشتری داشته باشد ارائه گردد.

با عنایت به موارد مذکور که مشروح آن به پیوست ارائه می شود کلیات و جزئیات طرح پیشنهادی به اتفاق آرای اعضای کمیسیون رد و مراتب جهت استحضار و صدور دستور مقتضی ایفاد می گردد.

فرستنده

--عضو و رئیس محترم کمیسیون معماری و شهرسازی شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای محمد سالاری

امضا کننده

--عضو و رئیس محترم کمیسیون معماری و شهرسازی شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای محمد سالاری

تاریخ نامه: ۱۳۹۷/۰۳/۰۸

تاریخ ثبت: ۱۳۹۷/۰۳/۰۹

شورای اسلامی شهر تهران

گزارش بررسی کارشناسی

طرح «الزام شهرداری به ارائه لایحه اولویت اجرای طرح بلوکی بافت فرسوده»

کمیسیون شهرسازی و معماری

مقدمه

نوسازی بافت فرسوده، به عنوان یکی از برنامه‌های توسعه شهری عمری کمتر از دو دهه در شهر تهران دارد. طی سالیان گذشته، دولت و مدیریت شهری راهکارهای مختلفی جهت مداخله در بافت‌های شهری را با هدف احیا، بهسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده شهری تجربه کرده‌اند، مقاوم‌سازی بناهای موجود، نوسازی تک پلاک‌ها و تجمیع پلاک‌های ریزدانه، ارائه مشوق‌های لازم که منجر به نوسازی ۴۰ درصد از بافت فرسوده به صورت پراکنده در گستره بافت فرسوده شده است. عدم نوسازی بخش اعظم بافت‌های فرسوده موجود، نیمه کاره ماندن و طولانی شدن پروسه اجرای بسیاری از پروژه‌های مداخله نشان از نارسائی مدل‌ها و روش‌های مداخله و همچنین تامین منابع مالی هنگفتی است که به تنهایی از توان دولت و یا شهرداری خارج است. طرح «الزام شهرداری به ارائه لایحه اولویت اجرای طرح بلوکی بافت فرسوده» با تاکید بر توسعه درون‌زا و تمرکز بر نوسازی بلوکی نیز از جمله روش‌های مداخله جهت تجربه نوسازی در بافت فرسوده است که در نبود طرح‌های ویژه مداخله که ضرورت تهیه آن در طرح جامع مصوب به عنوان سند بالادست پیش‌بینی شده است به صورت انتزاعی و در حالیکه دارای کاستی‌ها و محدودیت‌هایی از جمله فاقد مدل اجتماعی و اقتصادی پایدار و فرآیند نامشخص تامین منابع مالی جهت اجرا می‌باشد پیشنهاد گردیده که نتایج بررسی این طرح به شرح زیر از نظر می‌گذرد:

۱. برای تحقق طرح نوسازی بلوکی در ابعاد محلی با پیش فرض ارائه شده (محدوده ۵۰ هکتاری) نیاز به بلوکهای فرسوده‌ای است که تا کنون مورد نوسازی واقع نشده‌اند. مطابق گزارش‌های مستند سازمان نوسازی شهرداری تهران با توجه به نوسازی ۴۰ درصدی بافت فرسوده مجموعاً فقط ۱۰۱ بلوک با مساحت کل ۲۱ هکتار از ۴۸۵۹ بلوک فرسوده آنهم به دلایل مختلف از جمله مسائل پیچیده حقوقی، ثبتی، وقفی و مشاعی دست نخورده باقی مانده و ورود به آنها جهت نوسازی به مراتب مشکل‌تر از دیگر فضاها می‌باشد. لذا اجرای طرح در محدوده ۵۰ هکتاری به دلیل عدم وجود فضای پیش بینی شده در این وسعت عملاً امکان پذیر نخواهد بود. توزیع بلوکهای نوسازی نشده در سطح مناطق دارای بافت فرسوده به شرح جدول زیر ارائه می‌شود.

پراکندگی بلوک‌های فرسوده نوسازی نشده

تعداد بلوک‌های نوسازی نشده	مساحت بلوک‌های نوسازی نشده (مترمربع)	منطقه (واقع در بافت فرسوده)
۴۰	۷۶،۹۶۵	منطقه ۱۵
۱۳	۱۷،۵۱۵	منطقه ۱۶

تعداد بلوک‌های نوسازی نشده	مساحت بلوک‌های نوسازی نشده (مترمربع)	منطقه (واقع در بافت فرسوده)
۱	۱،۹۹۹	منطقه ۷
۲	۲،۹۰۹	منطقه ۸

منطقه ۹	۲,۷۰۷	۳
منطقه ۱۰	۹۴۴	۴
منطقه ۱۱	۹۴۳	۲
منطقه ۱۲	۵۱,۰۲۹	۱۲
منطقه ۱۴	۱,۱۰۹	۲

منطقه ۱۷	۱,۱۹۰	۲
منطقه ۱۸	۴,۰۱۶	۲
منطقه ۱۹	۹۱۱	۱
منطقه ۲۰	۷,۹۳۱	۵
جمع	۱۷۰,۱۶۸	۸۹

مرجع: سازمان نوسازی شهرداری تهران، ۱۳۹۷

۲- جلب مشارکت و ایجاد تفاهم بین اضلاع چهارگانه مربع بلوکی که اساسی ترین وجه آن مالکین و تعداد آنها می باشد از نقاط ضعف و اشکالات اساسی طرح به شمار می رود. طبق برآورد انجام شده به طور متوسط در یک محدوده ۵۰ هکتاری بافت فرسوده ۷۹ بلوک و ۳۲۰۰ پلاک ثبتی یا به عبارتی مالک وجود دارد که با توجه به اجرای یکپارچه و متمرکز و ممنوعیت اجرای تک پلاک، کسب موافقت و جلب مشارکت همه مالکان برای تحقق طرح الزامی است. با توجه به تجربیات گذشته انجام این عمل اگر غیرممکن نباشد بسیار زمان بر خواهد بود. در نتیجه فاصله زمانی آغاز تفاهم با شروع عملیات اجرایی پروژه فرسایشی شده و علاوه بر افزایش هزینه های ناشی از تطویل زمان اجرا، نارضایتی و مشکلات اجتماعی و فرهنگی به دنبال خواهد داشت.

۳- همواره پایین بودن ارزش افزوده سرمایه گذاری در محدوده بافت فرسوده جزو موانع اصلی نوسازی و یکی از مهمترین مانع سرمایه گذاری در طرح های مشارکتی می باشد لذا طرح های اجرایی می بایست به حدی از جذابیت برسد که مشارکت کننده و سرمایه گذار حاضر به مشارکت شده و در نهایت پروژه ها به بهره برداری رسیده و نیمه کاره رها نشوند. با توجه به برآورد اولیه سازمان نوسازی شهر تهران در یک بلوک فرضی با مشخصات ارائه شده در طرح با عنایت به سطح ۶۲ درصدی کاربری مسکونی و برخورداری مالکان از ۱,۵ متر مربع زیربنا در مقابل ۱ مترمربع عرصه در نوسازی مردمی و با فرض برابری قدرالسهم سرمایه گذار و مالکین و احتساب ۳۰ درصد مشاعات، برای ۱۲۶۹۰۰۰ مترمربع زیربنای مسکونی پیش بینی شده بر مبنای تعرفه نظام مهندسی برای هر مترمربع ۱۶۰۰۰۰۰ تومان مبلغ ۱۹۳۴ میلیارد تومان منابع مالی مورد نیاز می باشد که پس از فروش قدرالسهم سرمایه گذار به مبلغ ۱۲۶۹ میلیارد تومان مبلغ ۶۶۴ میلیارد تومان تراز منفی پروژه به غیر از مبلغ ۱۵۹ میلیارد تومان هزینه جهت تامین خدمات مورد نیاز خواهد بود. این برآورد نشانگر غیراقتصادی بودن طرح ارائه شده می باشد اگرچه اولویت انتفاعی ورود به نوسازی بافت فرسوده برای متولیان امر اعم از دولت و شهرداری بازآفرینی کالبدی و احیای هویت و زندگی اجتماعی می باشد.

۴- طرح ارائه شده با توسعه ارتفاعی در حد ۱۱ طبقه روی همکف برای تولید مسکن، بستر افزایش موضعی تراکم جمعیت را فراهم می آورد که در وضع فعلی فاصله معنی داری از حیث سرانه های خدماتی با شرایط مطلوب داشته و بر شدت کمبودها افزوده می شود به طوریکه با پیش بینی قریب به ۲ میلیون متر مربع بارگزاری در هر محدوده ۵۰ هکتاری تراکم جمعیتی تا دو برابر افزوده شده و از ۱۷۵۰۰ نفر به حدود ۳۵ هزار نفر می رسد. این امر به ایجاد نیازهای جدید سرانه های خدماتی و تشدید کمبود های گذشته منجر شده و باعث افت و کاهش کیفیت زندگی

خواهد شد که این مسئله از دیدگاه شهروندان عدم توجه به عدالت در توزیع و ارائه خدمات شهری تلقی شده و موجب افزایش فاصله میان شهروندان و مدیریت شهری خواهد شد.

۵- با توجه به بند ۶ ماده واحده طرح که توقف ساخت ریزدانه‌ای در محلات و محدوده‌هایی که زمینه اجرای طرح‌های بلوکی را دارند، ایجاد محدودیت و ممنوعیت احداث برای مالکین مغایر با قواعد حقوقی (اصل تسلط) می‌باشد لذا در صورت اعتراض احدی از مالکان حکم به ابطال مصوبه شورا توسط دیوان عدالت اداری صادر و در نهایت هزینه زیادی به مدیریت شهری تحمیل خواهد شد مگر اینکه طرح در مراجع ذیربط قانونی، لازم الاجرا گردد.

۶- اجرای طرح بلوکی با مشخصات ارائه شده و به صورت انتزاعی در داخل محلات و رویش هندسی ساختمان‌های بلند مرتبه ۱۱ طبقه در محدوده بافت فرسوده که عمدتاً در محدوده مرکزی و تاریخی شهر قرار گرفته نه تنها انسجام و پیوستگی و هویت محله‌ای را تهدید کرده بلکه موجب به هم ریختگی سیما و منظر بافت و ساختار شهری در این محدوده‌ها می‌شود. طرح ارائه شده و الگوی مداخله می‌بایست به حفظ هویت و ایجاد جریان زندگی در محدوده حل و یا تعدیل شاخص‌های کلان سه گانه بافت فرسوده (نفوذ ناپذیری، ناپایداری و ریزدانه‌گی) منجر گردد.

۷- در مقدمه و متن طرح پیشنهادی هیچ گونه سازوکاری برای پیشینی مسکن معوض برای ساکنین فعلی محدوده‌های مورد نظر برای مداخله در نظر گرفته نشده است. این در حالی است که برآوردهای اولیه انجام شده نشانگر آن است که با فرض مداخله در محدوده ۲۱ هکتاری موجود دست نخورده با فرض آنکه پروژه ظرف ده سال به اتمام برسد و طی آن سالیانه ۱۲۱۰ واحد نوساز شود، برای شروع طرح، نیاز به ۱۲۱۰ واحد برای استقرار ساکنین فعلی وجود دارد. این در حالی است که در شرایط فعلی و با وجود تصویب بسته تشویقی بافت فرسوده شهر تهران در ستاد بازآفرنی پایدار کلانشهر تهران که در آن مبلغ ۲۰ میلیون تومان وام کم بهره تحت عنوان ودیعه مسکن پیش بینی شده نیز به علت کمبود منابع نهادهای حاکمیتی تحقق نمی‌یابد.

۸- نوسازی بافت فرسوده بسته به شرایط بافت، اقتضائات ساکنین محلی، الزامات مشارکت و تحقق‌پذیری، روش‌های مداخله متفاوت و مرکبی می‌طلبد که جوابگوی مسائل و اقتضائات خاص باشد این در حالی است که در طرح مورد اشاره بر یک روش خاص (بلوکی) در نوسازی تاکید گردیده است.

۹- اقدامات و برنامه‌هایی که دولت دوازدهم ذیل طرح ملی بازآفرینی در دستور کار دارد از منظر رویکردی و سیاستگذاری با طرح پیشنهادی دارای تشابهات و افتراقاتی است، لیکن با توجه به ورود نهادهای بالادستی، تاکید دولت و شروع عملیات نوسازی در محدوده‌هایی از بافت با همکاری شهرداری تهران (سازمان نوسازی)، تصویب چنین مصوبه‌ای با توجه به توضیحات فوق تاثیری بر اجرا و نتیجه اقدامات نخواهد داشت.

۱۰- با بررسی سوابق و مصوبات پیشین شورای اسلامی شهر تهران تعدادی از مصوبات از جمله مصوبه مورخ ۸۶/۶/۶ شورای اسلامی شهر تهران با عنوان «ساماندهی مشارکتهای اجتماعی در احیای بافت‌های فرسوده»، مصوبه مورخ ۸۸/۱۰/۲۰ با عنوان «الزام شهرداری تهران به ارائه برنامه احیا و نوسازی بافت‌های فرسوده»، مصوبه مورخ ۸۹/۱/۱۷ با عنوان «پیشنهاد تشکیل ستاد هماهنگی سیاست‌های اقتصادی تولید و عرضه مسکن شهر تهران» که از جامعیت لازم برخوردار بوده (و سایر مصوبات مرتبط که تعداد آنها به ۲۰ مصوبه می‌رسد) و مفاد رویکردهای مورد نظر طرح در دست بررسی را پوشش می‌دهد لذا پیشنهاد می‌شود به جای ارائه طرح و لایحه جدید پیگیری

اجرای این مصوبات و یا تنقیح و ارائه مصوبه جامع همسو با اسناد بالادست و سیاست‌های سند ملی بازآفرینی در دستورکار شورا قرار گیرد.

با عنایت به موارد مذکور، تجربیات شهرسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده در کشور و شرایط فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی حاکم بر آن، نحوه ورود به آنرا نه تنها متفاوت از اقصی نقاط دیگر دنیا می‌کند بلکه ظرافتهای هویت ساز موجود در بین فرهنگهای متفاوت اقوام ایرانی شرایط خاصی برای مناطق و حتی محلات را می‌طلبد، بنابراین اگرچه استفاده از تجربه‌های به انجام رسیده در نقاط دیگر دنیا می‌تواند راهگشا باشد اما به کارگیری کامل نسخه‌های وارداتی نظام توسعه شهری مبتنی بر هویت اجتماعی و فرهنگی را دچار اختلال خواهد کرد. بنابراین ورود به محدوده بافت‌های فرسوده بدون انجام مطالعات جامع و تهیه پیوست‌های مطالعاتی لازم مبتنی بر اسناد بالادست و مداخلات دستوری منجر به نتیجه مطلوب نخواهد شد و اساساً بافت‌های موجود را که از هویت و معنایی خاص بهره‌مند هستند، خالی و فاقد هویت خواهد کرد. از آنجا که معمولاً مداخله‌های گسترده از این دست از یک سو منجر به افزایش هزینه‌های زندگی در بافت شده و از سوی دیگر خاطرات جمعی و هویت تاریخی و معنایی را به اضمحلال می‌کشاند، نهایتاً منجر به خروج ساکنین اصلی و جایگزینی جمعیت مهاجر گروهی با فرهنگ‌های متفاوت شده و گتوئیزه شدن بافت‌های مرکزی هویت‌ساز شهری را در پی خواهد داشت.



جمهوری اسلامی ایران



شماره: _____
تاریخ: _____
پیوست: _____

بسمه تعالی

گزارش کمیسیون سلامت، محیط زیست و خدمات شهری شورای اسلامی شهر تهران

با سلام و احترام

بازگشت به نامه شماره ۱۶۰/۳۲۰۳۱ به تاریخ ۱۳۹۶/۱۲/۰۵ در خصوص ارجاع طرح «الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه اولویت اجرای طرح بلوکی بافت فرسوده» که به صورت عادی به کمیسیون سلامت، محیط زیست و خدمات شهری به عنوان کمیسیون فرعی جهت بررسی و اعلام نظر ارجاع گردید به استحضار می رساند، موضوع در شصت و چهارمین جلسه کمیسیون به تاریخ ۱۳۹۷/۳/۲۰ مطرح و پس از طرح مباحث کارشناسی و اعلام نظر اعضا، طرح مذکور بنا به دلایل ذیل رد گردید:

۱- با توجه به نوسازی ۴۰ درصدی محلات دارای بافت فرسوده (به طور میانگین)، امکان تعیین محدوده های مداخله گسترده و متمرکز در مقیاس محله (جز در موارد خاص، نظیر محله باغ آذری در منطقه ۱۶) وجود ندارد و نوسازی بلوکی می تواند در بلوک هایی که تاکنون به دلایل مختلفی (از جمله مشکلات مالکیت و ثبتی و سندی، قرارگیری در حرایم و گودها و ...) در آن ها نوسازی صورت نگرفته، پیش بینی شود. تعداد این بلوک ها که در سطح بافت های فرسوده و عمدتاً در مناطق ۹، ۱۰، ۱۲، ۱۵، ۱۶ و ۲۰ پراکنده هستند، ۱۰۱ و مساحت آن ها حدود ۲۱ هکتار می باشد.

۲- اجرای بلوکی و متمرکز پروژه های نوسازی در قیاس با روش تدریجی، مشارکتی و خرد مقیاس دارای تبعات اجتماعی بوده و در تجاربی نظیر نواب سبب مهاجرت ساکنان و از بین رفتن هویت های محله ای شده است.

۳- با عنایت به سطح ۶۲ درصدی کاربری مسکونی در محلات بافت فرسوده و برخورداری مالکان از ۱،۵ متر مربع زیربنا در مقابل ۱ متر عرصه، در نوسازی مردمی، در ۵۰۰،۰۰۰ متر مربع محدوده طرح پیشنهادی، با فرض برابری قدرالسهم سرمایه گذار و مالکین و احتساب ۳۰ درصد مشاعات، بایستی ۱،۲۰۹،۰۰۰ متر مربع زیربنای مسکونی احداث شود که با فرض ۱۱ طبقه بودن ساختمان ها و هزینه احداث هر متر مربع ۱ میلیون و ۶۰۰ هزار تومان (بر مبنای تعرفه نظام مهندسی)، مبلغ ۱،۹۳۴ میلیارد تومان مورد نیاز خواهد بود. در این روش، تراز مالی پروژه (پس از فروش قدرالسهم سرمایه گذار) با زیربنای خالص ۴۶۵،۰۰۰ متر مربع و هر متر مربع ۳ میلیون تومان، به ۵۳۹ - میلیارد تومان خواهد رسید که نشانگر غیراقتصادی بودن این نحوه ساخت و ساز می باشد. از طرفی در صورت اجرای طرح مورد بحث در پنج سال، لازم است برای شروع حدود ۲۴۰۰ واحد مسکونی معوض تأمین شود.

۴- با توجه به تراکم جمعیتی بافت فرسوده (۳۵۰ نفر در هکتار) جمعیت محدوده پیشنهادی ۱۷،۵۰۰ نفر خواهد بود که در فرآیند نوسازی با احتساب افزایش ۲۵ درصدی جمعیت، به ۲۱،۸۷۵ نفر خواهد رسید. سطح مورد نیاز برای تأمین خدمات و شبکه معابر جمعیت مذکور، طبق سرانه های طرح تفصیلی ۲۵۶،۳۱۳



جمهوری اسلامی ایران



شماره: _____
تاریخ: _____
پست: _____

متر مربع می باشد و هزینه ایجاد آن ها (بدون هزینه تملک)، همراه با اجرای محوطه بلوک های مسکونی، حدود ۱۵۹ میلیارد و ۶۰۰ میلیارد تومان ارزیابی می شود که با احتساب تراز مالی محاسبه شده در بخش مسکن، تراز اقتصادی کل طرح در حدود ۷۰۰ - میلیارد خواهد بود .

۵- متوسط مساحت بلوک های فرسوده شهر تهران ۴۸۵۹ متر مربع و تعداد پلاک های واقع در آن ها ۴۰۸ می باشد. لذا در محدوده ۵۰۰,۰۰۰ متر مربعی (با فرض ۲۳ درصد شبکه معابر، طبق وضع موجود) با ۷۹ بلوک و حدود ۳,۲۳۳ پلاک مواجه خواهیم بود که لازم است موافقت آن ها برای مشارکت در پروژه جلب شود .

۶- مکانیزم اجرای پروژه نمونه ارائه شده، یکپارچه و متمرکز بوده و لازمه تحقق آن مشارکت همه مالکان است که با توجه به تعداد پلاک ها و شرایط ثبتی و سندی حاکم در این بافت ها امکان جلب مشارکت همه مالکان کار بسیار پیچیده و زمان بر خواهد بود .

۷- پیشنهاد می گردد به جای تأکید بر یک روش خاص در نوسازی بافت های فرسوده ، بسته به شرایط بافت، اقتضائات ساکنان محلی و الزامات مشارکت و تحقق پذیری، روش های متنوع و منعطفی مدنظر قرار گیرد موضوعی که در تدوین برنامه سال ۱۳۹۷ سازمان نوسازی شهر تهران به آن توجه شده و در دستور کار قرار دارد.

۸- با توجه به موضوع و دغدغه اعضای محترم شورا و طراحان پیشنهاد فوق، قابل ذکر است مصوبات متعددی در این خصوص در سنوات گذشته در شورای اسلامی شهر تهران به تصویب رسیده و به مراجع ذیربط ابلاغ شده است، شایسته بود قبل از تدوین طرح پیشنهادی به اسناد و مصوبات اشاره می گردید. با نگاهی به مفاد مصوبات ذیل ملاحظه می شود که فراتر از موضوعات قید شده در طرح پیشنهادی وظایفی به شهرداری تهران ابلاغ شده و دامنه عمل نیز مشخص می باشد:

الف: مصوبه «ساماندهی مشارکت های اجتماعی در احیاء بافت های فرسوده در شهر تهران»

ب : مصوبه» تشویق مالی مالکین و سرمایه گذاران در تجمیع و نوسازی پلاک ها و واحدهای واقع در بافت های فرسوده»

ج : مصوبه «الزام شهرداری تهران به ارائه برنامه احیاء و نوسازی بافت های فرسوده»

د: مصوبه» مجوز به شهرداری تهران جهت استفاده از منابع و سرمایه های خارجی به منظور نوسازی بافت های فرسوده شهر تهران»

گیرنده

--جناب آقای مهندس هاشمی رفسنجانی رییس محترم شورای اسلامی شهر تهران

امضا کننده

--عضو و رئیس محترم کمیسیون سلامت محیط زیست و خدمات شهری شورای اسلامی شهر تهران - سرکار خانم زهرا صدراعظم نوری

شماره: _____
تاریخ: _____
پست: _____



تاریخ نامه: ۱۳۹۷/۰۳/۲۷

تاریخ ثبت: ۱۳۹۷/۰۳/۳۰



شماره: _____
تاریخ: _____
پست: _____



بسمه تعالی

گزارش کمیسیون عمران و حمل و نقل شورای اسلامی شهر تهران

با سلام

احتراماً؛ بازگشت به نامه شماره ۱۶۰/۳۲۰۳۱ مورخ ۹۶/۱۲/۵، گزارش بررسی طرح «الزام شهرداری به ارائه لایحه اولویت اجرای طرح بلوکی بافت فرسوده» به شرح پیوست جهت استحضار و ارائه دستور مقتضی ایفاد می گردد.

گیرنده:

--رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای محسن هاشمی رفسنجانی

امضا کننده

- عضو و رئیس محترم کمیسیون عمران و حمل و نقل شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای محمد علیخانی

تاریخ نامه: ۱۳۹۷/۰۳/۲۹

تاریخ ثبت: ۱۳۹۷/۰۴/۰۵

شورای اسلامی شهر تهران

بسمه تعالی

کمیسیون عمران و حمل و نقل شورای اسلامی شهر تهران

گزارش بررسی طرح «الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه اولویت اجرای طرح بلوکی بافت فرسوده»

در طرح موردنظر، تغییر رویکرد شهرداری تهران در احیای بافت فرسوده از رویکرد نوسازی ریزدانه ای به رویکرد مداخله ای بلوکی با هدف تسریع در نوسازی بافت فرسوده پیشنهاد شده است.

الف) بررسی سوابق موضوع:

الف-۱) سوابق مصوبات فرادستی شامل مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری و هیات وزیران:

۱) سند طرح جامع شهر تهران مصوب سال ۱۳۸۶ وزارت راه و شهرسازی: در این سند، بر هر دو رویکرد نوسازی ریزدانه و رویکرد مداخله (که یکی از مدل های آن طرح بلوکی است) بنابر مشخصات محلی بافت مناطق مختلف تاکید شده است.

سند اصلی مصوب طرح جامع شهر تهران (۱۳۸۶) ۱۱

۲-۱۷: بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت های فرسوده شهر تهران

۲-۱۷-۱: حمایت و نظارت بر نوسازی در بافت هایی که نیازمند توان بخشی و مداخله محدود با اعمال سیاست های تشویقی است از طریق ایجاد و بکارگیری نهادهای مدیریتی مناسب و مورد نیاز.

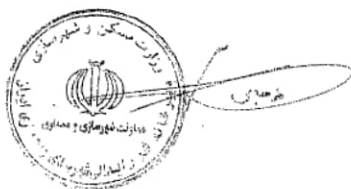
۲-۱۷-۲: لزوم مداخله در بافت های فرسوده با تاکید بر توانمندسازی و سازماندهی تشکلهای محلهای برای مشارکت به شیوه های امکان پذیر ضمن ایجاد مدیریت های واجد شرایط و نهادسازی برای این مداخلات با رویکرد حفظ و تداوم سکونت و هویت محلهای.

۲-۱۷-۳: تهیه طرح های ویژه توسعه یکپارچه برای محلات و بافت های فرسوده شهر (مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)، با رویکرد اقتصادی مؤثر و رعایت ملاحظات زیست محیطی، اجتماعی و فرهنگی و در شرایط تراز مالی صفر برای شهرداری تهران و با انجام مطالعات امکان سنجی مورد نیاز قبل از تهیه طرح مداخله با بهره برداری از عرصه های ذخیره نوسازی شهری به طور همزمان در قالب طراحی واحد.

۲-۱۷-۴: اعمال سیاست های تشویقی مؤثر برای تجمیع اراضی و ساماندهی به منظور بهسازی و نوسازی بافت ها و ابنیه فرسوده.

۲-۱۷-۵: اعمال سیاست های تشویقی برای بهسازی با مشارکت مردم در محدوده هایی که نیازمند مقاوم سازی با حمایت، حفاظت، نگهداری، مراقبت، استحکام بخشی و تعمیر است.

۲-۱۷-۶: بازسازی بافت های فرسوده که نیازمند مداخله مؤثر به ویژه تأمین خدمات و زیرساخت ها با تجهیز منابع مالی و سرمایه گذاری است.





جمهوری اسلامی ایران



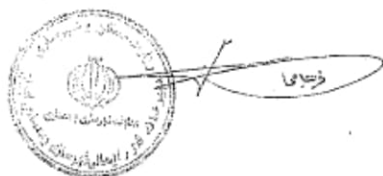
شماره: _____
تاریخ: _____
پیوست: _____

بر اساس مفاد برنامه یکم طرح های موضوعی طرح جامع شهر تهران نیز، طرح های مداخله بافت های فرسوده در مناطق مختلف شهر تهران جهت تصویب کمیسیون ماده پنج تهیه شده است و در مناطقی که ویژگی لازم برای اجرای بلوکی (محدوده های ۵۰ هکتاری مثل محله نوبخت)، موضوع در طرح موضوعی مربوطه لحاظ شده است.

سند اصلی مصوب طرح جامع شهر تهران (۱۳۸۶)..... ۵۱

* طرح ها و پروژه های موضوعی توسعه شهری در ملیاس مناطق، نواحی و محلات شهر تهران

برنامه	طرح	دستگاه تهیه کننده	دستگاه مرتبط	مرجع تصویب نهایی	زمان بندی			
					گزاره مدت (سال)	پایان مدت	پیشرفت	پایان مدت
۱- برنامه ویژه مداخله در بافت های فرسوده شهری (به تفکیک مناطق شهر تهران)	۱-۱ طرح های مداخله بافت های فرسوده در مناطق مختلف شهر تهران به تفکیک مناطق و با تعیین اولویت *	شهرداری	نهاد	ک.م.د. *	۱۳۹۰	۱۳۹۵	۱۴۰۰	۱۴۰۵
۲- سایر طرح های موضوعی به تفکیک مناطق و با رعایت اولویت *		شهرداری	نهاد	ک.م.د. *			*	



۲) مصوبه سند ملی بازآفرینی شهری مصوب ۹۳/۷/۲ هیات وزیران و آیین نامه اجرایی برنامه ملی بازآفرینی شهری پایدار مصوب ۹۷/۲/۳۰ هیات وزیران:

بر اساس مفاد بند ۷ سند ملی بازآفرینی شهری به شرح ذیل بر رعایت چارچوب سند ملی بازآفرینی شهری در برنامه های نوسازی بافت فرسوده توسط شهرداری ها تاکید شده است و در آیین نامه اجرایی سند مزبور نیز دو نهاد تاثیر گذار "توسعه گر" به عنوان نهاد مجری برنامه و نهاد "تسهیل گر" به عنوان رکن برقراری ارتباط بین ساکنان و دولت و شهرداری ها نیز بعنوان حلقه ساختاری و تشکیلاتی تعریف شده است.

۷- دستگاه های عضو ستاد ملی و شهرداری ها مکلفند نسبت به ارتقای شاخص های کیفیت محدوده ها و محلات هدف از طریق برنامه های بهسازی، نوسازی، مقاوم سازی و ارتقای دسترسی به خدمات و بهبود زیرساخت ها با رویکرد محله محور در چارچوب سند ملی راهبردی احیاء بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری، در خصوص سالانه حداقل (۲۷۰) محله از بافت های ناکارآمد میانی، تاریخی، سکونت گاه های غیررسمی و حاشیه ای به نحوی که سرانه های محدوده ها و محله های مذکور طی ده سال به متوسط شاخص های همان شهر ارتقا یابند، اقدام نمایند.

برنامه عملیاتی این بند در سه بخش توانمندسازی، تامین خدمات و زیرساخت ها و نوسازی مسکن ظرف سه ماه از تاریخ لازم الاجرا شدن این تصویب نامه توسط وزارت راه و شهرسازی با همکاری وزارت کشور و سازمان برنامه و بودجه کشور تهیه



جمهوری اسلامی ایران



شماره: _____
تاریخ: _____
پست: _____

الف-۲) سوابق مصوبات شورای اسلامی شهر تهران :

- ۱) مصوبه شورای اسلامی شهر تهران با عنوان «الزام شهرداری تهران به ارائه برنامه احیاء و نوسازی بافت‌های فرسوده» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۳۵۷/۱۶۰۰۳ مورخ ۸۸/۱۰/۲۰ و اصلاحیه آن
- ۲) مصوبه شورای اسلامی شهر تهران با عنوان «تشویق مالی مالکین و سرمایه‌گذاران در تجمیع و نوسازی پلاک‌ها و واحدهای واقع در بافت‌های فرسوده» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۳۳۰/۱۳۳۴۲ مورخ ۸۸/۹/۸
- ۳) مصوبه شورای اسلامی شهر تهران با عنوان «مجوز انتشار و فروش اوراق مشارکت جهت احیاء و نوسازی بافت‌های فرسوده در شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۲۸۹/۷۲۱۵ مورخ ۸۸/۵/۲۰
- ۴) مصوبه شورای اسلامی شهر تهران با عنوان «مجوز اعمال سیاست‌ها و امتیازات تشویقی جهت بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده، قدیمی و نامطلوب در شهر تهران با هدف ایمنی سازی تهران در مقابل خطر وقوع بله زلزله» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۴۲۶/۱۶۴۰۳ مورخ ۸۲/۱۰/۲۳ و اصلاحیه های بعدی آن
- ۵) مصوبه شورای اسلامی شهر تهران با عنوان «ساماندهی مشارکت‌های اجتماعی در احیاء بافت‌های فرسوده در شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۹۲۱/۹۹۳۳ مورخ ۸۶/۶/۶

الف-۳) سوابق بودجه ای موضوع در بودجه سال ۱۳۹۷: در تبصره نوزدهم بودجه سال ۱۳۹۷ که در سنوات پیشین نیز وجود داشته هر دو رویکرد نوسازی ریزدانه و هم رویکرد نوسازی مداخله ای بلوکی (تهیه زیرساخت های شهری و سرانه های خدماتی در کل بلوک بافت فرسوده) لحاظ شده است. در ردیف های بودجه ای نیز در بودجه سال ۱۳۹۷، ردیف جدیدی تحت عنوان تامین مسکن پیشگام نوسازان با اعتبار ۵۰ میلیارد تومان اضافه شده است که در راستای سند ملی بازآفرینی شهری با رویکرد نوسازی مداخله ای تعریف شده است.

تبصره نوزدهم (۱۹): به شهرداری تهران اجازه داده می‌شود:

- الف) مطالبات ناشی از صدور پروانه در محلات بافت فرسوده مبتنی بر بسته تشویقی مصوب را از طریق تملک املاک و اراضی آزاد شده برای واحدهایی که توسط سازمان نوسازی شهر تهران در بافت فرسوده ایجاد شده‌اند را تا سقف یک هزار و پانصد میلیارد (۱۵۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰) ریال علاوه بر سقف مصوب تهاثر نموده و در ردیف‌های درآمد و هزینه (ردیف‌های درآمدی ۱۱۰۲۰۲ و ۱۱۰۲۰۳) ثبت نموده و مراتب را در تفریغ بودجه سال ۱۳۹۷ لحاظ نماید.
- ب) مابه‌التفاوت سود بانکی تا سقف سیصد میلیارد (۳۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰) ریال تسهیلات اعطایی مسکن به ساکنین بافت‌های فرسوده بابت نوسازی بافت‌های مذکور را با اولویت تجمیع پلاک‌های ریزدانه و بازگشایی معابر تا سقف نه (۹٪) درصد از سود تسهیلات اخذ شده از محل ردیف اعتباری به شماره طبقه‌بندی «۶۱۶۰۴۰۱۶۹» با عنوان «کمک فنی و اعتباری، پرداخت مابه‌التفاوت تسهیلات مسکن در بافت فرسوده حداکثر تا سقف نه درصد با الویت بازگشایی معابر» تأمین و بر اساس دستورالعمل اجرایی آن که توسط شهردار تهران ابلاغ می‌گردد پرداخت نماید.
- ج) در راستای نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهر نسبت به بسترسازی و تهیه زیرساخت‌های شهری در این بافت‌ها شامل بازگشایی معابر، تأمین سرانه فضای سبز با اولویت بازگشایی معابر از محل ردیف اعتباری به شماره طبقه‌بندی «۵۰۶۰۳۰۱۷۱» با عنوان «تملك اراضی و املاک جهت ساماندهی و نوسازی بافت‌های فرسوده، سطح شهر تهران» بودجه املاک شهرداری تهران با هماهنگی سازمان نوسازی شهر تهران هزینه نماید.
- د) برای تشویق و ترغیب مالکان پلاک‌های فرسوده به نوسازی، هزینه‌های سازمان نظام مهندسی و خرید انشعابات مربوط به واحدهای مذکور را از محل ردیف اعتباری به شماره طبقه‌بندی «۵۰۶۰۱۰۱۳۷» با عنوان «هماهنگی تامین خدمات و زیرساخت و توسعه در بافت‌های فرسوده شهری» به عنوان کمک پرداخت نماید.



جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره: _____
تاریخ: _____
پست: _____



۵۰۶۰۰	سامانه‌های و نوسازی بافت های فرسوده	۳۰۷,۴۸۲,۹۲۵	۴۳۱,۰۰۰,۰۰۰	۱,۳۰۱,۰۰۰,۰۰۰	۱,۳۰۱,۰۰۰,۰۰۰
۵۰۶۰۱	همه‌انگهی تأمین زیرساخت ها و ایجاد محرک توسعه ترانزیت های فرسوده شهری	۰	۲۸۱,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۵۱,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۵۱,۰۰۰,۰۰۰
۵۰۶۰۱۰۳۷	همه‌انگهی تأمین خدمات و زیرساخت و توسعه ترانزیت های فرسوده شهری	۴,۵۰۰	۲۸۱,۰۰۰,۰۰۰	۲۸۱,۰۰۰,۰۰۰	۲۸۱,۰۰۰,۰۰۰
	سازمان نوسازی شهر تهران	۶۲,۴۴۴			
	عشر مربع	۱۳۹۷			

از ۸

تاریخ گزارش گیری: ۱۳۹۶/۱۱/۳۰	بودجه مصوب سال ۱۳۹۷ حوزه معاونت شهرسازی و معماری
ساعت: ۱۸:۴۰	اعتبارات تملک دارایی سرمایه ای
لایحه: مصوب	

شماره طبقه بندی	عنوان	عنوان مجری	سال شروع	سال پایان	واحد کار	مقدار کار	قیمت واحد کار	هزینه سالهای قبل	برآورد عملکرد سال ۱۳۹۶	پیشنهادی شهرداری سال ۱۳۹۷	اعتبار سال ۱۳۹۷	اعتبار مورد نیاز سالهای آتی	کل اعتبار مورد نیاز
۵۰۶۰۱۰۳۷	تکمیل مسکن پیشگام نوسازان	سازمان نوسازی شهر تهران	۱۳۹۷	۱۳۹۷	واحد	۱,۴۰۰	۳۵۷,۱۴۳	۰	۰	۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۵۰۶۰۱۰۳۷	بهرسازی محیطی اثر بافت فرسوده	سازمان نوسازی شهر تهران	۱۳۹۷	۱۳۹۷	تدارک	۱	۳۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	۰	۰	۳۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	۳۷۰,۰۰۰,۰۰۰
۵۰۶۰۲	اسپهنکری و ترویج فرهنگ نوسازی بافت های فرسوده						۳۰۷,۴۸۲,۹۲۵	۰	۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۵۰۶۰۲۰۱۳۷	اسپهنکری و ترویج فرهنگ نوسازی بافت های فرسوده	سازمان نوسازی شهر تهران	۱۳۹۷	۱۳۹۷	هکتار	۳,۳۶۸	۴۵,۹۰۰	۳۰۷,۴۸۲,۹۲۵	۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰

(۵۰۶۰۲۰۱۳۷)

ب) بررسی طرح پیشنهادی:

۱) در طرح پیشنهادی، سابقه قانونی موضوع و اسناد فرادستی ملاک عمل به خصوص سند ملی بازآفرینی شهری مورد توجه قرار نگرفته است.

۲) مبانی شهرسازی تبدیل بلوک بافت فرسوده به ساختمان های بلندمرتبه ۱۱ طبقه مشخص نیست و نیاز به بازنگری در طرح تفصیلی مناطق مرکزی شهر و تصویب موضوع از طریق شورایعالی شهرسازی و معماری خواهد داشت.

۳) سابقه اجرای طرح مداخله بلوکی در محلاتی مانند محله خوب بخت در سالهای ۸۷ تا ۹۰ حاکی از عدم موفقیت در کسب رضایت اجتماعی و مشارکت شهوندان ساکن در محدوده طرح داشته است لذا تدوین طرح مذکور نیازمند پیوست های اجتماعی تسهیل گری برای مشارکت شهروندان و اعتمادسازی، پیوست حقوقی-قضایی در زمینه نحوه تملک و نحوه مشارکت، پیوست اقتصادی تامین منابع و تراز مالی می باشد.



جمهوری اسلامی ایران



شماره: _____
تاریخ: _____
پیوست: _____

با توجه به موارد فوق و با توجه به اینکه مصوبات قبلی شورای اسلامی شهر تهران در زمینه ارائه برنامه احیا و نوسازی بافت های فرسوده قبل از تصویب سند ملی بازآفرینی شهری در هیات وزیران بوده است و در حال حاضر نیز میزان تطابق ریزبرنامه های در حال اجرا توسط شهرداری تهران نظیر مسکن پیشگام نوسازان با سند مذکور و آیین نامه اجرایی مربوطه مشخص نیست لذا پیشنهاد می شود طرح مذکور به شرح ذیل اصلاح گردد:

عنوان اصلاحی طرح: الزام شهرداری تهران به ارائه برنامه احیاء و نوسازی بافت های فرسوده» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۳۵۷/۱۶۰۰۳ مورخ ۸۸/۱۰/۲۰ و اصلاحیه آن

متن اصلاحی طرح: با توجه به مفاد سند ملی بازآفرینی شهری مصوب هیات وزیران در مورخ ۹۳/۷/۲ و آیین نامه اجرایی برنامه ملی بازآفرینی شهری پایدار مصوب ۹۷/۲/۳۰ هیات وزیران و با توجه به اهداف بند ۱۷-۲ سند طرح جامع شهر تهران، شهرداری تهران موظف است ظرف مدت سه ماه، نسبت به ارائه برنامه عملیاتی بلندمدت احیا و نوسازی بافت های فرسوده و ناپایدار شهر تهران به شورای اسلامی شهر تهران جهت دستیابی به اهداف سند مذکور زیر نظر ستاد ملی بازآفرینی شهری اقدام نماید.

تبصره: تخصیص اعتبار برای کدپروژه به شماره طبقه بندی ۵۰۶۰۲۳۷ و ۲۰۳۰۶۰۸۲۳ بودجه ۹۷ شهرداری تهران تحت عنوان مسکن پیشگام نوسازان و احداث پارکینگ عمومی در بافت فرسوده، منوط به تطابق با برنامه عملیاتی مذکور می باشد.

شورای اسلامی شهر تهران

شماره: _____
تاریخ: _____
پیوست: _____



بسمه تعالی گزارش کمیسیون

ب با سلام

احتراما، بازگشت به نامه شماره 160/1380 مورخ 1399/2/7 جنابعالی در خصوص پیگیری طرح ها و لوایح ارجاعی به کمیسیون های تخصصی و مشترک به استحضار میرساند، گزارش جمعبندی این کمیسیون در خصوص طرح الزام شهرداری به ارائه لایحه "اولویت اجرایی طرح بلوکی بافت فرسوده" طی نامه شماره 160/6403 مورخ 1397/3/9 تصویر آن پیوست می باشد، ارسال گردیده است.

مراتب جهت استحضار و صدور دستور اقدام مقتضی به حضور ایفاد می گردد.

امضا کننده

عضو و رئیس محترم کمیسیون معماری و شهرسازی شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای محمد سالاری

فرستنده

عضو و رئیس محترم کمیسیون معماری و شهرسازی شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای محمد سالاری

گیرنده

رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای محسن هاشمی رفسنجانی

شماره ثبت نامه: 160/9859903

تاریخ ثبت نامه: 1399/02/09

تاریخ نامه: 1399/02/09

گزارش بررسی کارشناسی

طرح «الزام شهرداری به ارائه لایحه اولویت اجرای طرح بلوکی بافت فرسوده»

کمیسیون شهرسازی و معماری

مقدمه

نوسازی بافت فرسوده، به عنوان یکی از برنامه‌های توسعه شهری عمری کمتر از دو دهه در شهر تهران دارد. طی سالیان گذشته، دولت و مدیریت شهری راهکارهای مختلفی جهت مداخله در بافت‌های شهری را با هدف احیا، بهسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده شهری تجربه کرده‌اند، مقاوم‌سازی بناهای موجود، نوسازی تک پلاک‌ها و تجمیع پلاک‌های ریزدانه، ارائه مشوق‌های لازم که منجر به نوسازی ۴۰ درصد از بافت فرسوده به صورت پراکنده در گستره بافت فرسوده شده است. عدم نوسازی بخش اعظم بافت‌های فرسوده موجود، نیمه کاره ماندن و طولانی شدن پروسه اجرای بسیاری از پروژه‌های مداخله نشان از نارسائی مدل‌ها و روش‌های مداخله و همچنین تامین منابع مالی هنگفتی است که به تنهایی از توان دولت و یا شهرداری خارج است. طرح «الزام شهرداری به ارائه لایحه اولویت اجرای طرح بلوکی بافت فرسوده» با تاکید بر توسعه درون‌زا و تمرکز بر نوسازی بلوکی نیز از جمله روش‌های مداخله جهت تجربه نوسازی در بافت فرسوده است که در نبود طرح‌های ویژه مداخله که ضرورت تهیه آن در طرح جامع مصوب به عنوان سند بالادست پیش‌بینی شده است به صورت انتزاعی و در حالیکه دارای کاستی‌ها و محدودیت‌هایی از جمله فاقد مدل اجتماعی و اقتصادی پایدار و فرآیند نامشخص تامین منابع مالی جهت اجرا می‌باشد پیشنهاد گردیده که نتایج بررسی این طرح به شرح زیر از نظر می‌گذرد:

۱. برای تحقق طرح نوسازی بلوکی در ابعاد محلی با پیش فرض ارائه شده (محدوده ۵۰ هکتاری) نیاز به بلوکهای فرسوده‌ای است که تا کنون مورد نوسازی واقع نشده‌اند. مطابق گزارش‌های مستند سازمان نوسازی شهرداری تهران با توجه به نوسازی ۴۰ درصدی بافت فرسوده مجموعاً فقط ۱۰۱ بلوک با مساحت کل ۲۱ هکتار از ۴۸۵۹ بلوک فرسوده آنهم به دلایل مختلف از جمله مسائل پیچیده حقوقی، ثبتی، وقفی و مشاعی دست نخورده باقی مانده و ورود به آنها جهت نوسازی به مراتب مشکل‌تر از دیگر فضاها می‌باشد. لذا اجرای طرح در محدوده ۵۰ هکتاری به دلیل عدم وجود فضای پیش بینی شده در این وسعت عملاً امکان پذیر نخواهد بود. توزیع بلوکهای نوسازی نشده در سطح مناطق دارای بافت فرسوده به شرح جدول زیر ارائه می‌شود.

پراکندگی بلوک‌های فرسوده نوسازی نشده

مناطقه (واقع در بافت فرسوده)	مساحت بلوک های نوسازی نشده (مترمربع)	تعداد بلوک‌های نوسازی نشده
مناطقه ۷	۱،۹۹۹	۱
مناطقه ۸	۲،۹۰۹	۲
مناطقه ۱۵	۷۶،۹۶۵	۴۰
مناطقه ۱۶	۱۷،۵۱۵	۱۳

منطقه ۹	۲,۷۰۷	۳
منطقه ۱۰	۹۴۴	۴
منطقه ۱۱	۹۴۳	۲
منطقه ۱۲	۵۱,۰۲۹	۱۲
منطقه ۱۴	۱,۱۰۹	۲

منطقه ۱۷	۱,۱۹۰	۲
منطقه ۱۸	۴,۰۱۶	۲
منطقه ۱۹	۹۱۱	۱
منطقه ۲۰	۷,۹۳۱	۵
جمع	۱۷۰,۱۶۸	۸۹

مرجع: سازمان نوسازی شهرداری تهران، ۱۳۹۷

۲- جلب مشارکت و ایجاد تفاهم بین اضلاع چهارگانه مربع بلوکی که اساسی‌ترین وجه آن مالکین و تعداد آنها می‌باشد از نقاط ضعف و اشکالات اساسی طرح به شمار می‌رود. طبق برآورد انجام شده به طور متوسط در یک محدوده ۵۰ هکتاری بافت فرسوده ۷۹ بلوک و ۳۲۰۰ پلاک ثبتی یا به عبارتی مالک وجود دارد که با توجه به اجرای یکپارچه و متمرکز و ممنوعیت اجرای تک پلاک، کسب موافقت و جلب مشارکت همه مالکان برای تحقق طرح الزامی است. با توجه به تجربیات گذشته انجام این عمل اگر غیرممکن نباشد بسیار زمان‌بر خواهد بود. در نتیجه فاصله زمانی آغاز تفاهم با شروع عملیات اجرایی پروژه فرسایشی شده و علاوه بر افزایش هزینه‌های ناشی از تطویل زمان اجرا، نارضایتی و مشکلات اجتماعی و فرهنگی به دنبال خواهد داشت.

۳- همواره پایین بودن ارزش افزوده سرمایه‌گذاری در محدوده بافت فرسوده جزو موانع اصلی نوسازی و یکی از مهمترین مانع سرمایه‌گذاری در طرح‌های مشارکتی می‌باشد لذا طرح‌های اجرایی می‌بایست به حدی از جذابیت برسد که مشارکت‌کننده و سرمایه‌گذار حاضر به مشارکت شده و در نهایت پروژه‌ها به بهره‌برداری رسیده و نیمه کاره رها نشوند. با توجه به برآورد اولیه سازمان نوسازی شهر تهران در یک بلوک فرضی با مشخصات ارائه شده در طرح با عنایت به سطح ۶۲ درصدی کاربری مسکونی و برخورداری مالکان از ۱,۵ متر مربع زیربنا در مقابل ۱ مترمربع عرصه در نوسازی مردمی و با فرض برابری قدرالسهم سرمایه‌گذار و مالکین و احتساب ۳۰ درصد مشاعات، برای ۱۲۶۹۰۰۰ مترمربع زیربنای مسکونی پیش‌بینی شده بر مبنای تعرفه نظام مهندسی برای هر مترمربع ۱۶۰۰۰۰۰ تومان مبلغ ۱۹۳۴ میلیارد تومان منابع مالی مورد نیاز می‌باشد که پس از فروش قدرالسهم سرمایه‌گذار به مبلغ ۱۲۶۹ میلیارد تومان مبلغ ۶۶۴ میلیارد تومان تراز منفی پروژه به غیر از مبلغ ۱۵۹ میلیارد تومان هزینه جهت تامین خدمات مورد نیاز خواهد بود. این برآورد نشانگر غیراقتصادی بودن طرح ارائه شده می‌باشد اگرچه اولویت انتفاعی ورود به نوسازی بافت فرسوده برای متولیان امر اعم از دولت و شهرداری بازآفرینی کالبدی و احیای هویت و زندگی اجتماعی می‌باشد.

۴- طرح ارائه شده با توسعه ارتفاعی در حد ۱۱ طبقه روی همکف برای تولید مسکن، بستر افزایش موضعی تراکم جمعیت را فراهم می‌آورد که در وضع فعلی فاصله معنی‌داری از حیث سرانه‌های خدماتی با شرایط مطلوب داشته و بر شدت کمبودها افزوده می‌شود به طوریکه با پیش‌بینی قریب به ۲ میلیون متر مربع بارگزاری در هر محدوده ۵۰ هکتاری تراکم جمعیتی تا دو برابر افزوده شده و از ۱۷۵۰۰ نفر به حدود ۳۵ هزار نفر می‌رسد. این امر به ایجاد نیازهای جدید سرانه‌های خدماتی و تشدید کمبودهای گذشته منجر شده و باعث افت و کاهش کیفیت زندگی

خواهد شد که این مسئله از دیدگاه شهروندان عدم توجه به عدالت در توزیع و ارائه خدمات شهری تلقی شده و موجب افزایش فاصله میان شهروندان و مدیریت شهری خواهد شد.

۵- با توجه به بند ۶ ماده واحده طرح که توقف ساخت ریزدانه‌ای در محلات و محدوده‌هایی که زمینه اجرای طرح‌های بلوکی را دارند، ایجاد محدودیت و ممنوعیت احداث برای مالکین مغایر با قواعد حقوقی (اصل تسلیط) می‌باشد لذا در صورت اعتراض احدی از مالکان حکم به ابطال مصوبه شورا توسط دیوان عدالت اداری صادر و در نهایت هزینه زیادی به مدیریت شهری تحمیل خواهد شد مگر اینکه طرح در مراجع ذیربط قانونی، لازم الاجرا گردد.

۶- اجرای طرح بلوکی با مشخصات ارائه شده و به صورت انتزاعی در داخل محلات و رویش هندسی ساختمان‌های بلند مرتبه ۱۱ طبقه در محدوده بافت فرسوده که عمدتاً در محدوده مرکزی و تاریخی شهر قرار گرفته نه تنها انسجام و پیوستگی و هویت محله‌ای را تهدید کرده بلکه موجب به هم ریختگی سیما و منظر بافت و ساختار شهری در این محدوده‌ها می‌شود. طرح ارائه شده و الگوی مداخله می‌بایست به حفظ هویت و ایجاد جریان زندگی در محدوده حل و یا تعدیل شاخص‌های کلان سه گانه بافت فرسوده (نفوذ ناپذیری، ناپایداری و ریزدانه‌گی) منجر گردد.

۷- در مقدمه و متن طرح پیشنهادی هیچ گونه سازوکاری برای پیشینی مسکن معوض برای ساکنین فعلی محدوده‌های مورد نظر برای مداخله در نظر گرفته نشده است. این در حالی است که برآوردهای اولیه انجام شده نشانگر آن است که با فرض مداخله در محدوده ۲۱ هکتاری موجود دست نخورده با فرض آنکه پروژه ظرف ده سال به اتمام برسد و طی آن سالیانه ۱۲۱۰ واحد نوساز شود، برای شروع طرح، نیاز به ۱۲۱۰ واحد برای استقرار ساکنین فعلی وجود دارد. این در حالی است که در شرایط فعلی و با وجود تصویب بسته تشویقی بافت فرسوده شهر تهران در ستاد بازآفرنی پایدار کلانشهر تهران که در آن مبلغ ۲۰ میلیون تومان وام کم بهره تحت عنوان ودیعه مسکن پیش بینی شده نیز به علت کمبود منابع نهادهای حاکمیتی تحقق نمی‌یابد.

۸- نوسازی بافت فرسوده بسته به شرایط بافت، اقتضائات ساکنین محلی، الزامات مشارکت و تحقق‌پذیری، روش‌های مداخله متفاوت و مرکبی می‌طلبد که جوابگوی مسائل و اقتضائات خاص باشد این در حالی است که در طرح مورد اشاره بر یک روش خاص (بلوکی) در نوسازی تاکید گردیده است.

۹- اقدامات و برنامه‌هایی که دولت دوازدهم ذیل طرح ملی بازآفرینی در دستور کار دارد از منظر رویکردی و سیاستگذاری با طرح پیشنهادی دارای تشابهات و افتراقاتی است، لیکن با توجه به ورود نهادهای بالادستی، تاکید دولت و شروع عملیات نوسازی در محدوده‌هایی از بافت با همکاری شهرداری تهران (سازمان نوسازی)، تصویب چنین مصوبه‌ای با توجه به توضیحات فوق تاثیری بر اجرا و نتیجه اقدامات نخواهد داشت.

۱۰- با بررسی سوابق و مصوبات پیشین شورای اسلامی شهر تهران تعدادی از مصوبات از جمله مصوبه مورخ ۸۶/۶/۶ شورای اسلامی شهر تهران با عنوان «ساماندهی مشارکتهای اجتماعی در احیای بافت‌های فرسوده»، مصوبه مورخ ۸۸/۱۰/۲۰ با عنوان «الزام شهرداری تهران به ارائه برنامه احیا و نوسازی بافت‌های فرسوده»، مصوبه مورخ ۸۹/۱/۱۷ با عنوان «پیشنهاد تشکیل ستاد هماهنگی سیاست‌های اقتصادی تولید و عرضه مسکن شهر تهران» که از جامعیت لازم برخوردار بوده (و سایر مصوبات مرتبط که تعداد آنها به ۲۰ مصوبه می‌رسد) و مفاد رویکردهای مورد نظر طرح در دست بررسی را پوشش می‌دهد لذا پیشنهاد می‌شود به جای ارائه طرح و لایحه جدید پیگیری

اجرای این مصوبات و یا تنقیح و ارائه مصوبه جامع همسو با اسناد بالادست و سیاست‌های سند ملی بازآفرینی در دستورکار شورا قرار گیرد.

با عنایت به موارد مذکور، تجربیات شهرسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده در کشور و شرایط فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی حاکم بر آن، نحوه ورود به آنرا نه تنها متفاوت از اقصی نقاط دیگر دنیا می‌کند بلکه ظرافتهای هویت ساز موجود در بین فرهنگهای متفاوت اقوام ایرانی شرایط خاصی برای مناطق و حتی محلات را می‌طلبد، بنابراین اگرچه استفاده از تجربه‌های به انجام رسیده در نقاط دیگر دنیا می‌تواند راهگشا باشد اما به کارگیری کامل نسخه‌های وارداتی نظام توسعه شهری مبتنی بر هویت اجتماعی و فرهنگی را دچار اختلال خواهد کرد. بنابراین ورود به محدوده بافت‌های فرسوده بدون انجام مطالعات جامع و تهیه پیوست‌های مطالعاتی لازم مبتنی بر اسناد بالادست و مداخلات دستوری منجر به نتیجه مطلوب نخواهد شد و اساساً بافت‌های موجود را که از هویت و معنایی خاص بهره‌مند هستند، خالی و فاقد هویت خواهد کرد. از آنجا که معمولاً مداخله‌های گسترده از این دست از یک سو منجر به افزایش هزینه‌های زندگی در بافت شده و از سوی دیگر خاطرات جمعی و هویت تاریخی و معنایی را به اضمحلال می‌کشاند، نهایتاً منجر به خروج ساکنین اصلی و جایگزینی جمعیت مهاجر گروهی با فرهنگ‌های متفاوت شده و گتوئیزه شدن بافت‌های مرکزی هویت‌ساز شهری را در پی خواهد داشت.



جمهوری اسلامی ایران



بسمه تعالی

شماره: ۱۶۰/۷۹۳۹
تاریخ: ۱۳۹۷/۰۳/۲۸
پست: .
آنی

اعضای محترم شورای اسلامی شهر تهران

سلام علیکم

احتراماً، برنامه هفتادویکمین جلسه رسمی پنجمین دوره شورای اسلامی شهر تهران که به صورت فوق العاده در روز یکشنبه سوم تیر ماه ۱۳۹۷ از ساعت ۹ لغایت ۱۱ در محل تالار شورا برگزار می شود به شرح ذیل اعلام می گردد.
- دستور جلسه

۱- قرائت آیاتی از کلام الله مجید

۲- ارایه گزارش توسط جناب آقای سید حسن رسولی خزانه دار محترم شورای اسلامی شهر تهران در خصوص حساب های درآمد و هزینه شهرداری تهران در فروردین ماه سال ۱۳۹۷.

۳- بررسی نامه فرماندار محترم تهران مثبت به شماره ۱۶۰/۷۵۹۳ مورخ ۹۷/۳/۲۳ در خصوص اعتراض هیأت تطبیق به مصوبه « مجوز واگذاری حق بهره برداری از قطعه زمین به پلاک های ثبتی شماره ۷۰/۱۸۷۸۲ و ۷۰/۱۸۷۸۳ واقع در محدوده منطقه ۶ شهرداری با حفظ حق مالکیت شهرداری تهران به منظور احداث موزه آثار نقاشی خانم ایراندخت درودی» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۴۴۵/۵۲۰۸ مورخ ۹۷/۳/۱ و قرائت گزارش کمیسیون مشترک (نظارت و حقوقی- فرهنگی، اجتماعی).

۴- انتخاب یک نفر نماینده موضوع بند هفتم (۷) ذیل ماده دوم (۲) مصوبه « الزام شهرداری تهران به تشکیل کمیته سیاست گذاری تملک، مرمت و بهره برداری از اماکن دارای قدمت تاریخی و هویت فرهنگی در شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۰۶۹/۹۵۳۱ مورخ ۹۴/۴/۱۴ با توجه به پیشنهاد ستاد توان افزایی و حمایت از سازمان های مردم نهاد شهر تهران به شماره ثبت ۱۶۰/۷۰۸۰ مورخ ۹۷/۳/۱۹.

۵- بررسی اعتراض مالک پلاک ثبتی ۷/۴۶۴ و ۷/۶۸۴ به نظریه کمیسیون ماده ۷ آئین نامه اجرایی ماده یکم (۱) قانون اصلاح لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها و قرائت گزارش کمیسیون شهرسازی و معماری به شماره ۱۶۰/۷۴۵/۱۱۰۴۵ مورخ ۹۷/۲/۱۸.

۶- بررسی پلاک ثبتی ۳۷۶۴/۱۱۴ با توجه به نظریه کمیسیون ماده ۷ آئین نامه اجرایی ماده یکم (۱) قانون اصلاح لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها و قرائت گزارش کمیسیون شهرسازی و معماری به شماره ۱۶۰/۷۷/۱۲۰۵۱ مورخ ۹۷/۲/۱۸.



جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره: ۱۶۰/۷۹۲۹
تاریخ: ۱۳۹۷/۰۳/۲۸
پست:
آنی

۷- بررسی پلاک ثبتی ۳۷۶۴/۱۱۵ با توجه به نظریه کمیسیون ماده ۷ آئین نامه اجرایی ماده یکم (۱) قانون اصلاح لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها و قرائت گزارش کمیسیون شهرسازی و معماری به شماره ۱۶۰/۷۸/۱۲۰۵۲ م مورخ ۹۷/۲/۱۸.

۸- بررسی پلاک ثبتی ۶۷/۶۶۷۰/۱ با توجه به نظریه کمیسیون ماده ۷ آئین نامه اجرایی ماده یکم (۱) قانون اصلاح لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها و قرائت گزارش کمیسیون شهرسازی و معماری به شماره ۱۶۰/۷۹/۱۲۰۵۳ م مورخ ۹۷/۲/۱۸.

۹- بررسی اعتراض مالک پلاک ثبتی ۳۷۶۴/۸۰ به نظریه کمیسیون ماده ۷ آئین نامه اجرایی ماده یکم (۱) قانون اصلاح لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها و قرائت گزارش کمیسیون شهرسازی و معماری به شماره ۱۶۰/۸۲/۱۲۰۵۶ م مورخ ۹۷/۲/۱۸.

۱۰- بررسی اعتراض مالک پلاک ثبتی ۸/۲۴۶۷/۳ به نظریه کمیسیون ماده ۷ آئین نامه اجرایی ماده یکم (۱) قانون اصلاح لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها و قرائت گزارش کمیسیون شهرسازی و معماری به شماره ۱۶۰/۴۹۱/۱۱۵۸۳ م مورخ ۹۶/۱۱/۳.

۱۱- بررسی پلاک ثبتی ۵/۳۶/۸ و ۵/۳۷/۹ با توجه به نظریه کمیسیون ماده ۷ آئین نامه اجرایی ماده یکم (۱) قانون اصلاح لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها و قرائت گزارش کمیسیون شهرسازی و معماری به شماره ۱۶۰/۱۳۸/۱۲۱۱۲ م مورخ ۹۷/۳/۱۲.

۱۲- بررسی پلاک ثبتی (۳۷۷۸) ۱۲۲/۰ با توجه به نظریه کمیسیون ماده ۷ آئین نامه اجرایی ماده یکم (۱) قانون اصلاح لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها و قرائت گزارش کمیسیون شهرسازی و معماری به شماره ۱۶۰/۸۰۳/۱۱۸۹۵ م مورخ ۹۶/۱۱/۲۹.

۱۳- نامگذاری میدان بی نام واقع در محدوده منطقه ۲ شهرداری تهران به نام هنر با توجه به نامه شماره ۱۶۰/۴۷۲۵ مورخ ۱۳۹۷/۲/۲۶ کمیسیون نامگذاری و تغییر نام اماکن و معابر عمومی شهر تهران.

۱۴- تغییر نام ایستگاه مترو سولقان واقع در محدوده منطقه ۵ شهرداری تهران به نام شهدای کن با توجه به نامه شماره ۱۶۰/۴۷۲۵ مورخ ۱۳۹۷/۰۲/۲۶ کمیسیون نامگذاری و تغییر نام اماکن و معابر عمومی شهر تهران.

۱۵- نامگذاری خیابان بی نام واقع در محدوده منطقه ۱۲ شهرداری تهران به نام امید با توجه به نامه شماره ۱۶۰/۴۷۲۵ مورخ ۱۳۹۷/۰۲/۲۶ کمیسیون نامگذاری و تغییر نام اماکن و معابر عمومی شهر تهران.

۱۶- تغییر نام کوچه بن بست حمام واقع در محدوده منطقه ۱۷ شهرداری تهران به نام شهیدان چالی (رحیم و ابراهیم) با توجه به نامه شماره ۱۶۰/۴۷۲۵ مورخ ۱۳۹۷/۰۲/۲۶ کمیسیون نامگذاری و تغییر نام اماکن و معابر عمومی شهر تهران.

۱۷- نامگذاری خیابان بی نام واقع در محدوده منطقه ۲۲ شهرداری تهران به نام روزان با توجه به نامه شماره ۱۶۰/۴۷۲۵ مورخ ۱۳۹۷/۰۲/۲۶ کمیسیون نامگذاری و تغییر نام اماکن و معابر عمومی شهر تهران.



جمهوری اسلامی ایران



شماره: ۱۶۰/۷۹۲۹

تاریخ: ۱۳۹۷/۰۳/۲۸

پوست: *

آنی

- ۱۸- نامگذاری خیابان بی نام واقع در محدوده منطقه ۲۲ شهرداری تهران به نام راستین با توجه به نامه شماره ۱۶۰/۴۷۲۵ مورخ ۱۳۹۷/۰۲/۲۶ کمیسیون نامگذاری و تغییر نام اماکن و معابر عمومی شهر تهران .
- ۱۹- نامگذاری خیابان بی نام واقع در محدوده منطقه ۲۲ شهرداری تهران به نام آینده با توجه به نامه شماره ۱۶۰/۴۷۲۵ مورخ ۱۳۹۷/۰۲/۲۶ کمیسیون نامگذاری و تغییر نام اماکن و معابر عمومی شهر تهران .
- ۲۰- نامگذاری میدان بی نام واقع در محدوده منطقه ۲۲ شهرداری تهران به نام آینده با توجه به نامه شماره ۱۶۰/۴۷۲۵ مورخ ۱۳۹۷/۰۲/۲۶ کمیسیون نامگذاری و تغییر نام اماکن و معابر عمومی شهر تهران .
- ۲۱- بررسی طرح «الزام شهرداری به ارائه لایحه اولویت اجرای طرح بلوکی بافت فرسوده» به شماره ثبت ۱۶۰/۳۱۸۶۳ مورخ ۹۶/۱۱/۳۰ و قرائت گزارش کمیسیون اصلی (شهرسازی و معماری) به شماره ثبت ۱۶۰/۶۴۰۳ مورخ ۹۷/۳/۹.
- ۲۲- بررسی لایحه شماره ۱۰/۱۴۳۳۹۰۶ مورخ ۹۶/۱۲/۱۹ شهرداری تهران در خصوص «اصلاحیه مصوبه چگونگی محاسبه و دریافت بهای خدمات مدیریت پسماندهای ساختمانی و عمرانی- ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۹۹۹/۳۰۱۲۹ مورخ ۹۳/۱۱/۵» به شماره ثبت ۱۶۰/۳۳۹۵۱ مورخ ۹۶/۱۲/۱۹ و قرائت گزارش کمیسیون اصلی (سلامت، محیط زیست و خدمات شهری) به شماره ثبت ۱۶۰/۶۳۴۱ مورخ ۹۷/۳/۹ و قرائت گزارش کمیسیون فرعی (برنامه و بودجه) به شماره ثبت ۱۶۰/۱۰۹۹ مورخ ۹۷/۱/۲۶ و (شهرسازی و معماری) به شماره ثبت ۱۶۰/۴۷۰۹ مورخ ۹۷/۲/۲۶.

محسن هاشمی رفسنجانی

رئیس شورای اسلامی شهر تهران

- رونوشت: - جناب آقای سید محمد علی افشانی شهردار محترم تهران جهت استحضار.
- جناب آقای محمد حسین مقیمی استاندار محترم تهران جهت استحضار .
- جناب آقای عیسی فرهادی فرماندار محترم تهران جهت استحضار.
- معاون محترم اداری و اجرایی شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.
- جناب آقای میرزایی معاون محترم برنامه ریزی، توسعه شهری و امور شورای شهرداری تهران جهت استحضار.
- رئیس محترم مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران جهت اطلاع .
- حراست شورای اسلامی شهر تهران جهت هماهنگی و اقدام لازم .
- روابط عمومی و امور بین الملل شورای اسلامی شهر تهران جهت هماهنگی و اقدام لازم.
- مرکز پژوهش های شورای اسلامی شهر تهران جهت اطلاع .
- دفتر هیأت رئیسه و مصوبات .