

دستور العمل ساز و کار تشکیل، شرح خدمات و ضوابط ناظر بر دفاتر خدمات نوسازی محدوده ها و محلات بافتهای فرسوده و سکونتگاههای غیر رسمی

ابلاغ دستورالعمل تشکیل دفاتر خدمات نوسازی محدوده ها و محلات بافتهای فرسوده و سکونتگاههای غیر رسمی توسط وزیر محترم کشور

وزیر محترم کشور طی نامه شماره ۳۳/۳/۱/۹۹۷۵ مورخ ۲۹/۱/۹۰، به منظور تسریع در اجرای طرحهای بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافتهای فرسوده و سکونتگاههای غیر رسمی، دستورالعمل ساز و کار تشکیل، شرح خدمات و ضوابط ناظر بر دفاتر خدمات نوسازی محدوده ها و محلات بافتهای فرسوده و سکونتگاههای غیر رسمی را که توسط شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری مشترک معاونت هماهنگی امور عمرانی وزارت کشور (دفتر فنی و برنامه ریزی عمرانی) تهیه گردیده بود به استانداران سراسر کشور جهت ابلاغ به شهرداریهای تابعه و اقدام مقتضی ابلاغ نمودند.

با توجه به ضرورت و اهمیت موضوع، نشریه هفت شهر ضمن ارائه متن کامل این دستورالعمل، مروری علمی-تحلیلی بر ضرورت تشکیل این دفاتر که توسط آقای دکتر محمد آئینی، عضو محترم هیات مدیره شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری تدوین شده است را در این بخش ارائه می کند:

راه اندازی دفاتر خدمات نوسازی محلات فرسوده نقطه عطفی برای شتاب و حرکت جهادی در بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری

برای کسانی که به صورت روزمره با معضل بافت های فرسوده شهری روبرو هستند و به نوعی بخشی از بار مسئولیت بهسازی و نوسازی بافت های مزبور به عهده آنهاست، این پرسش مطرح است که چرا به رغم واضح بودن اهمیت و ضرورت موضوع، عزم ملی مؤثر، برای ریشه کنی این معضل ایجاد نشده است؟ و چرا برنامه های اتخاذ شده در عمل به نقطه امیدوارکننده ای نرسیده اند؟ نقطه عطف بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده کجاست؟ پاسخ به پرسش های فوق، نیازمند بررسی کارشناسی و آسیب شناسی دقیق از مساله و شناسایی صحیح چرخه بهسازی و نوسازی و درک و شناخت حلقه های چرخه مزبور است.

چرخه بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری از شناسایی درست محدوده‌های فرسوده در سطح شهر و تفکیک آنها به محلات فرسوده شروع شده و با نوسازی ساختمان‌های فرسوده و فاقد استانداردهای لازم و تامین فضاهای روبنایی لازم نظیر فضای سبز، مراکز آموزشی، فرهنگی و بهداشتی در حد سرانه‌های مطلوب و اصلاح تأسیسات زیربنایی و توسعه شبکه‌های دسترسی خاتمه می‌یابد. اما در بین حلقه آغازین و انتهایی، حلقه‌های واسط بسیاری وجود دارد که شناسایی آنها چندان ساده نیست.

برخی از کارشناسان معتقدند که حلقه دوم چرخه بهسازی و نوسازی شهری، تهیه طرح بهسازی و نوسازی به عنوان یک طرح موضعی است چرا که انجام عملیات بهسازی و نوسازی بدون وجود طرح مصوب کاری بیهوده و در حد نو کردن آجر و مصالح ساختمان‌ها است. اما برخی دیگر معتقدند، معطل نمودن عملیات نوسازی و مقاوم سازی تا تهیه طرح‌های بهسازی و نوسازی زبان بار خواهد بود و ضوابط طرح‌های بالادست نظیر طرح‌های تفصیلی شهرها برای نوسازی کافی است. اما در هر صورت تعیین تکلیف موضوع جمع‌قعات ریزدانه و نحوه ترکیب توده و فضا و ارتقابه‌ری زمین شهری و تدوین ضوابط تشویقی با توجه به شرایط بافت‌های فرسوده از جمله موضوعاتی است که باید مورد توجه واقع شود.

حلقه سوم، فراهم نمودن بستر تشویق‌کننده و حمایت‌کننده جدی و موثر از عملیات بهسازی و نوسازی توسط دولت، شهرداری، دستگاه‌های متولی خدمات شهری و سیستم مالی، اعتباری و بانکی کشور است. از این سازمان‌ها و نهادهای دخیل انتظار می‌رود در کنار هدایت و نظارت خود در امر تعیین محدوده‌ها و تهیه طرح‌های بهسازی و نوسازی شهری حمایت خود را برای توانمندسازی مالی مالکان واحد‌های فرسوده، سازندگان و سرمایه‌گذاران به ویژه خریداران واحد‌های احداثی مازاد بر نیاز از طریق اعطای تسهیلات ارزان قیمت به عمل آورند و با توسعه شبکه معیار عملیات اجرایی بهسازی و نوسازی به ویژه حمل مصالح و نخاله‌های ساختمانی را تسهیل نمایند.

فراهم نمودن تسهیلاتی برای اسکان موقت ساکنین و مالکین که خود قصد نوسازی دارند نیز در این حلقه ضروری است. دستگاه‌های دولتی متولی ارائه خدمات شهری (نظیر برق، آب، گاز و تلفن) نیز با اولویت شبکه‌های مربوط در محدوده محلات فرسوده اصلاح نماید و همچنین شهرداری‌ها تسهیلاتی را نظیر معافیت‌ها و تخفیفات موثر در صدور پروانه و مجوز تراکم ساختمانی در حد ضوابط طرح‌های موجود برقرار نمایند.

تحقق مشارکت عملی مالکان و ساکنان بافت‌های فرسوده، سازندگان، سرمایه‌گذاران و متخصصین امر بهسازی و نوسازی حلقه کامل‌کننده چرخه بهسازی و نوسازی محسوب می‌گردد. اما سطح وسیع بافت‌های فرسوده شهری و محلات متعدد فرسوده، نیازهای مالی گسترده اجرای طرح‌های بهسازی و نوسازی محلات شهری و تعلق بخش‌های عظیمی از اراضی شهری، املاک و سرمایه‌های شهری به بخش‌های خصوصی و مردم ضرورت و لزوم توجه به مشارکت مردم و نهادهای محلی را نشان می‌دهد.

در واقع چرخه بهسازی و نوسازی و حلقه‌های آن زمانی به حرکت درمی‌آید که به نحو مناسب روغن کاری گردد. در حال حاضر، تجربه عملی بهسازی و نوسازی در برخی محلات نظیر محله جولان شهر همدان، فیض‌آباد کرمانشاه، صیقلان رشت، جویبار و جماله اصفهان و ... نشان می‌دهد وجود عنصر تسهیل‌گر و روان‌کننده موضوع به نحوی که پیگیری تحقق وظایف هر یک از حلقه‌های چرخه بهسازی و نوسازی نیز باشد ضروری است.

با عنایت به مطالب پیش گفته، ضرورت ایجاد سازمانی تسهیل‌گر و نهضت‌آفرین در سطح محلات فرسوده، که از یک سو با اطلاع‌رسانی مناسب، انگیزه لازم را در مالکان و ساکنان بافت‌های فرسوده برای نوسازی، مقاوم‌سازی و بهسازی فضاهای زندگی خود ایجاد نماید و از سوی دیگر زمینه بهره‌برداری حرفه‌ای از تسهیلات، حمایت‌ها، تخفیفات و معافیت‌های دولت و شهرداری‌ها را برای مالکین و ساکنین فراهم نماید، نیز بتواند با پیگیری مداوم مشارکت عملی همسایگان باهم و با سرمایه‌گذاران جزء و کلان خارج از بافت را به صورت نظم‌یافته و توزیع عادلانه منافع حاصله بین کلیه صاحبان حقوق تحقق دهد و آنان را در حل مسائل نسبتاً پیچیده املاکی و حقوقی بافت‌های فرسوده و اسکان موقت، به عنوان یک حلقه گم‌شده مؤثر، به شدت احساس می‌شود.

این راهکار می‌تواند، در سطحی فراگیر، همه محلات فرسوده شهری را همزمان دربر گیرد و تأثیر سایر اقدامات و تسهیلات را به صورت فزاینده‌ای جلوه‌گر باشد. پافشاری دفاتر مزبور برای تحقق مأموریت خود، در آینده‌ای نه چندان دور، باعث شروع پروژه‌های متعدد نوسازی در محلات خواهد شد و عملیات بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری از حالت انفعالی موجود خارج شده، حالتی جهادی به خود خواهد گرفت.

از آنجا که یکی از وظایف اصلی دولت راهبری و ساماندهی فعالیتهای احیاء بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی، فرسوده ناکارآمد شهری و توسعه و ترویج فعالیتهای فوق‌الذکر از طریق مشارکت شهرداریها، ساکنان و مالکان بافت‌های مزبور و اشخاص حقیقی و حقوقی می‌باشد، و این وظیفه به عهده شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران وزارت مسکن و شهرسازی گذاشته شده است. با ارائه طرح و پیگیری این شرکت درنیل به این هدف بالاخره در ماده ۴۲ فصل هشتم آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۹/۳/۱۳۸۷ بر تشکیل دفاتر خدمات نوسازی محلات فرسوده شهری توسط بخش غیردولتی تحت نظارت شهرداریها با هدف بسیج عمومی برای تحقق نهضت نوسازی بافت‌های فرسوده شهری (ساماندهی لشکر پیاده نظام در درون محلات فرسوده شهری)، ایجاد هسته‌های مردمی ترویج بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، توسعه نقش بخش غیردولتی در اجرای فعالیت‌های عمرانی و اشتغال‌زایی واقعی در اجرای یکی از ضرورت‌های اساسی کشور تأکید شده است. مهم‌تر اینکه در طول دوران نوسازی کلیه دستگاه‌های اجرایی می‌توانند اختیارات خود را به دفاتر یادشده تفویض نمایند. امید است با توجه به ابلاغ دستورالعمل سازوکار تشکیل دفاتر خدمات نوسازی محلات فرسوده شهری از سوی وزارت کشور شاهد تحرک روزافزون در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری باشیم ان شاء الله...

دستورالعمل ساز و کار تشکیل، شرح خدمات و ضوابط ناظر بر دفاتر خدمات نوسازی

محدوده‌ها و محلات بافت‌های فرسوده و سکونتگاه‌های غیررسمی

در اجرای بند ۱ ماده ۴۲ فصل هشتم آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن موضوع تصویب‌نامه شماره ۲۴۱۹۸/ت/۴۱۵۲۷ ک مورخ ۷/۲/۸۸ هیات وزیران، به منظور تسریع در اجرای طرح‌های بهسازی نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی و تحقق مدیریت هماهنگ بدینوسیله ساز و کار تشکیل، شرح خدمات و ضوابط دفاتر خدمات نوسازی محدوده‌ها و محلات بافت‌های فرسوده شهری و سکونت‌گاه‌های غیررسمی که با همکاری وزارت خانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور تحت دستورالعمل مشروح ذیل تنظیم شده است، ابلاغ می‌گردد:

اصول فعالیت

۱- دفاتر خدمات نوسازی محدوده ها و محلات: دفاتر خدمات نوسازی محدوده ها و محلات که از این پس در این دستور العمل دفاتر نامیده می شوند، به شخصیت حقوقی اطلاق می شود که پس از احراز شرایط مندرج در این دستور العمل به وی مجوز فعالیت جهت انجام خدمات مربوطه داده می شود.

۲- محدوده مورد عمل دفاتر: محدوده بافت های فرسوده شهری و سکونتگاه های غیررسمی است که به تصویب مراجع ذیربط رسیده و یا می رسد.

۳- مجوز فعالیت: مجوزی است که توسط مراجع تعیین شده در این دستور العمل با رعایت ضوابط مربوط جهت فعالیت در محدوده ای معین برای دفاتر صادر می شود.

۴- مرجع نظارتی: شهرداری وظیفه نظارت بر فعالیت دفاتر در چارچوب ضوابط مندرج در این دستور العمل را به عهده دارد.

۵- دفاتر پس از اخذ پروانه فعالیت برابر ضوابط این دستور العمل مجاز به فعالیت در محدوده های تعیین شده می باشند

بند ۲- شرح خدمات دفاتر

دفاتر موضوع این دستور العمل در سه حوزه تسهیل گری، کارگزاری و مدیریت در محدوده های تعیین شده به شرح ذیل فعالیت می نمایند:

الف- برقراری ارتباط با مردم و نمایندگان آنان و تشکیل های محلی به منظور استفاده بهینه از توانایی های ساکنان محله و نیز بالا بردن سطح آگاهی آنان از تسهیلات، امتیازات و بخشودگی های قابل دریافت از طریق اطلاع رسانی، آموزش و ترویج در زمینه های مرتبط

ب- فراهم آوردن زمینه ها و بسترهای مشارکت در بین مالکان، ساکنان و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از توسعه گران و سازندگان از طریق اعتماد سازی، ظرفیت سازی و توسعه انواع روش های مشارکت، متناسب با ویژگی های خاص هر محله (محدوده)

ج- کارگزاری امور مربوط به دستگاه های اجرایی دخیل در قالب تسهیل کلیه امور تفویضی و یا ارجاعی از سوی دستگاه های مزبور از قبیل انجام صدور مراحل صدور پروانه ساختمانی، پایان کار، امور ثبتی، برقراری انشعابات جدید و نظایر آن انجام مطالعات امکان سنجی، پیشنهاد برنامه های عملیاتی و الویت بندی ارائه خدمات مورد نیاز بهسازی، نوسازی و توانمندسازی محدوده های مورد عمل به دستگاه های اجرایی

د- ارائه خدمات فنی و مهندسی مورد نیاز در راستای اجرای پروژه های بهسازی و نوسازی به مالکان، ساکنان و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی در محدوده های مورد عمل

ه- مدیریت اجرای طرح ها و برنامه های عملیاتی ارتقاء و گسترش زیرساخت ها و توسعه و بهبود خدمات شهری در محدوده های مورد عمل

و- مدیریت جلب و جذب انواع سرمایه های خرد و کلان با استفاده از روش های تامین مالی و مشارکتی برای پروژه های الگو و محرک توسعه در محدوده های مورد عمل

ز- مستندسازی فرایندها، روش ها و اقدامات مربوط به بهسازی و نوسازی محلات و محدوده های مورد عمل و تهیه بانک اطلاعات حسب مورد

ح- سایر مواردی که طبق مقررات و ضوابط قابل واگذاری به این دفاتر می باشد...

بند ۴ - سازوکار تشکیل و اعطای مجوز فعالیت دفاتر

متقاضیان بایستی ظرفیت، امکانات و ساختار لازم برای انجام خدمات مندرج در بند ۳ را فراهم آورده تا و پس از بررسی و تایید شهرداری مجوز فعالیت خود را دریافت نمایند.

شهرداری تعداد دفاتر مورد نیاز در محدوده را تعیین و از طریق اطلاع رسانی (فراخوان عمومی) واجدین شرایط را به همکاری دعوت می نماید.

شهرداری بعد از اخذ مدارک و بررسی مستندات ارسالی و احراز شرایط متقاضیان و اخذ تضمین حسن انجام کار حسب مورد و متناسب با میزان فعالیت، حداکثر ظرف مدت یکماه، موظف است مجوز فعالیت متقاضی دفاتر را برای ۲ سال صادر نماید. بدیهی است مجوز مذکور پس از انقضاء مدت اعتبار و با احراز شرایط، وفق ضوابط این دستورالعمل برای مدت مشابه قابل تمدید خواهد بود.

متقاضیان اخذ مجوز فعالیت بایستی دارای شرایط وین باشند:

دارا بودن تجربه کاری در زمینه فعالیتهای عمران شهری

دارای ساختار نیروی انسانی مرتبط از جمله برنامه ریزی شهری، معماری، عمران، علوم اجتماعی و ارتباطات، حقوقی، مالی، اقتصادی و محیط زیستی

حداقل دو نفر از مدیران دفاتر بایستی دارای یکی از تخصصهای مرتبط در بند فوق باشند.

نداشتن سوء پیشینه کیفری و عدم اشتغال در دستگاههای دولتی و شهرداری برای مدیران دفاتر

رتبه بندی متقاضیان مطابق جدول پیوست توسط مرجع صادر کننده مجوز انجام خواهد شد

بند ۵ - ضوابط نظارتی

شهرداری های مربوطه موظفند حداکثر ظرف مدت ۳ ماه از تاریخ ابلاغ این دستورالعمل، ضوابط نظارتی، انضباطی، انتظامی، ارزیابی، تع رفه خدمات، اخذ وجوه از مراجعین و میزان حق الزحمه متعلقه به دفاتر را تدوین و پس از تصویب شورای شهر مربوطه جهت اجرا به دفاتر ابلاغ نمایند. بدیهی است عدم رعایت ضوابط بلاغی موجب لغو مجوز فعالیت خواهد شد و در صورت لغو مجوز از تاریخ ابلاغ، مدیران دفاتر مکلفند از ارائه هر گونه خدمات خودداری نموده و حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز امور معوقه را تسویه و گزارش اقدامات را به واحد ذیربط مستقر در شهرداری اعلام نمایند.

دفاتر در صورت انصراف از ادامه فعالیت مکلفند قطع همکاری خود را به واحد مربوطه در شهرداری اعلام نمایند.

دفاتر و پرسنل تحت امر، تحت هیچ عنوان مجاز به دریافت وجوهی علاوه بر تعرفه های تعیین شده از مراجعین نبوده در صورت تخلف از این تکلیف وفق ضوابط انضباطی و انتظامی با آنان برخورد خواهد شد.

دفاتر و مدیران آن متضامناً در قبال مدارک اخذ شده از متقاضیان خدمات، وجوه دریافتی و تامین امنیت اطلاعاتی مسئول بوده و ضمن حفظ و حراست از کلیه موارد ذکر شده، در صورت بروز هرگونه قصور، تساهل و تخلف که موجب بروز خسارت یا مفقود شدن مدارک شود طبق مقررات موضوعه مکلف به جبران خسارات وارد شده و جلب رضایت زیان دیده می باشند.

مدیران دفاتر موظفند یک نسخه کامل از دستورالعمل ها، بخشنامه ها و ضوابط تخصصی مرتبط را در محل دفتر به صورت مرتب نگهداری نموده و به کارکنان، مت صدیان تحت سرپرستی و سایر عوامل اجرایی خود آموزش لازم را برای اجرای صحیح و دقیق آنها مبذول دارند.

مدیران دفاتر موظف اند درآمد ارائه خدمات را مطابق تعرفه های ابلاغی از طرف مشتریان (دستگاه های خدمات رسان و درخواست کنندگان خدمات) که توسط شورای شهر به تصویب می رسد روزانه وصول و به حساب های تعیین شده واریز نمایند.

مدیران دفاتر موظفند برنامه ساعت رسمی کار و خدمات قابل ارائه و تعرفه های مصوب را در محل قابل رویت مراجعان الصاق نمایند.

مدیران دفاتر مکلف به هرگونه همکاری با بازرسان و ناظرین اعزامی از سوی شهرداری ها می باشند. مدیران دفاتر مکلف اند حداکثر ظرف ۳ ماه پس از تاریخ صدور مجوز، با تجهیز و بکارگیری نرم افزار و سخت افزارهای مورد نیاز، فعالیت خود را آغاز نمایند در غیر این صورت نسبت به لغو مجوز آنان اقدام خواهد شد. مدیران دفاتر تحت هیچ عنوان از عناوین حقوقی، حق ان تقال و واگذاری کلی و یا جزئی مجوز را به شخص دیگری نخواهند داشت.

مدیران دفاتر موظفند کلیه کارکنان و پرسنل تحت امر خود را بیمه نمایند. در صورت اثبات ارتکاب هر گونه تخلف در مراجع قضایی از سوی دفاتر در ارائه خدمات، شهرداری می تواند علاوه بر لغو مجوز صادره، بر مبنای احکام اصداری توسط محاکم یا مراجع قضایی، زیان های وارده را از محل تضمین مأخوذه برداشت نماید.

بند ۶ - سایر موارد

- منابع درآمدی دفاتر از محل حق الزحمه خدمات خود به مردم بر اساس تعرفه های مصوب شورای اسلامی هر شهر در موارد عمومی یا قراردادهای فی ما بین در موارد اختصاصی با دستگاههای مربوطه خواهد بود. دفاتر می توانند هر گونه کمک و هبه اشخاص حقیقی، حقوقی و سازمان های خیریه را با رعایت قوانین و مقررات دریافت نمایند.

نظارت و ارزیابی اجرای دستورالعمل حاضر بر عهده شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران بوده و در صورت نیاز نسبت به بازنگری دستورالعمل با همکاری وزارت کشور اقدام خواهد شد.

کلیه دفاتر موجود موظفند ظرف مدت ۱۵ روز از تاریخ ابلاغ این دستورالعمل ساختار تشکیلاتی خود را با شرایط و ضوابط دستورالعمل حاضر تطبیق دهند در غیر این صورت از ادامه فعالیت آن جلوگیری به عمل خواهد آمد.