

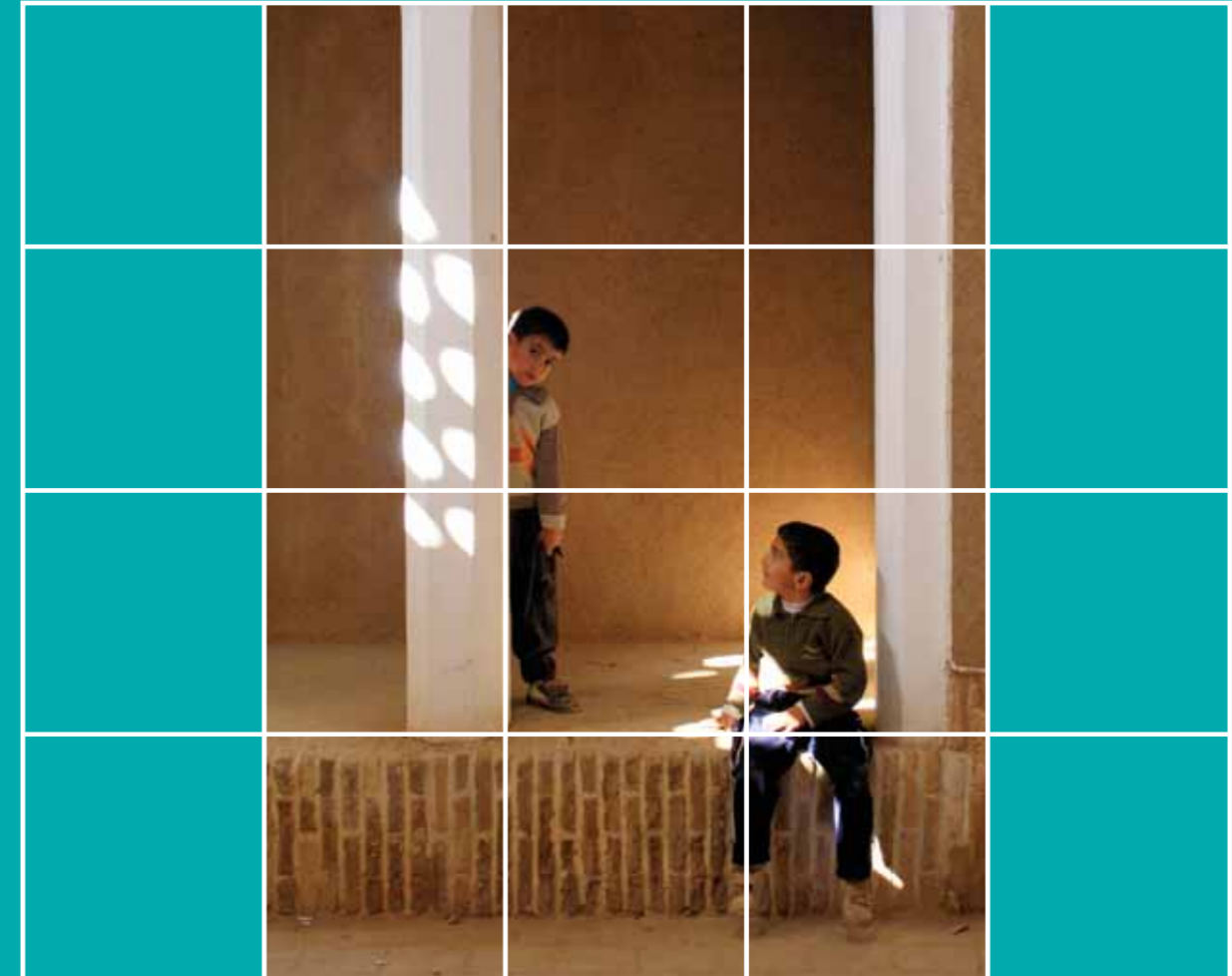




وزارت راه و شهرسازی  
شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران  
میدان ونک . خیابان شهید خدای . پلاک ۵۱  
تلفن: ۰۲۱-۸۷۵۷۱  
دورنگار: ۰۲۱-۸۸۷۷۹۸۹۲  
www.udrc.ir

## مقدمه

طی دهه‌های گذشته، نظام شهرسازی و شهرنشینی کشور دچار تحولات و دگرگونی‌های عمده گردیده است. این تحولات و دگرگونی‌ها منجر به بروز نابسامانی‌هایی در سازمان فضایی- کارکردی و اجتماعی شهرها به ویژه کلان شهرها شده است. در این میان، مهمترین تغییر، سرعت افزایش جمعیت و جابجایی‌های جمعیت از نواحی روستایی و شهرهای کوچک به شهرهای بزرگتر بوده است. در طی دو دهه گذشته جمعیت از ۴۹/۴ میلیون نفر در سال ۱۳۶۵ به ۷۵/۲ میلیون نفر در سال ۱۳۹۰ رسیده و رشد شهرنشینی نیز در این میان شتابان بوده است. رشد شتابان شهرنشینی سبب گسترش بی‌رویه کالبدی و استقرار نامتعادل جمعیت در مراکز شهری و در نتیجه شکل‌گیری عرصه‌های نابسامان در اقسام مختلف بوده است. به همین علت، محدوده‌های وسیعی از شهرهای کشور بخصوص در کلان شهرها و شهرهای بزرگ اختصاص به بافت‌هایی دارند که عنوان بافت‌های فرسوده، ناکارآمد و غیررسمی (حاشیه‌نشینی) به آن‌ها اطلاق می‌گردد. این محدوده‌ها و محله‌ها که در ادبیات جدید سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری (ابلاغیه شماره ۴۸۶۰۱/۷۴۹۰۰ هـ مورخ ۱۳۹۳/۷/۲) هیأت محترم وزیران تحت عنوان محدوده‌ها و محله‌های هدف برنامه‌های بهسازی و نوسازی مورد تأکید قرار گرفته است، بخش وسیعی از مساحت شهری کشور (حدود ۱۵ درصد) در قالب ۱۳۳ هزار هکتار و بخش عمده‌ای از جمعیت شهری کشور (۳۷ درصد) با جمعیتی قریب به ۲۱ میلیون نفر را به خود اختصاص داده است.



نابسامانی شهرها زندگی شهروندان را دچار مخاطرات و اختلال فراوان و کیفیت سکونت را به نازل ترین وضع خود مبدل کرده است. نمودهای این نابسامانی در پهنه‌های مختلف شهری به شکل عرصه‌های ناکارآمد، بخش‌های وسیعی از شهرها را در بر گرفته و جمعیت قابل توجهی از ساکنان شهر به شکل مستقیم و یا غیرمستقیم از مسائل و مشکلات آن رنج می‌برند. مهمترین مسائل مبتلابه شهرها، به ویژه کلان شهرهای کشور عبارتند از:

● فقر شهری، مشتمل بر فقر درآمدی، فقر بهداشتی - آموزشی و خدمات اجتماعی، فقر خدمات پایه (زیربنائی و روبنائی) از قبیل شبکه آب سالم، توزیع برق و سایر خدمات زیربنائی و خدمات درمانی، فقر امنیت و بسیاری محرومیت‌های دیگر.

● ناکارآمدی نظام جابجائی، تحرک، جنبش و پویائی شهری در یک نظام ساختاری و یکپارچه شهری

● نابرابری‌های فضائی - کارکردی، توسعه نامتعادل و ناهماهنگ و توزیع نابرابر خدمات

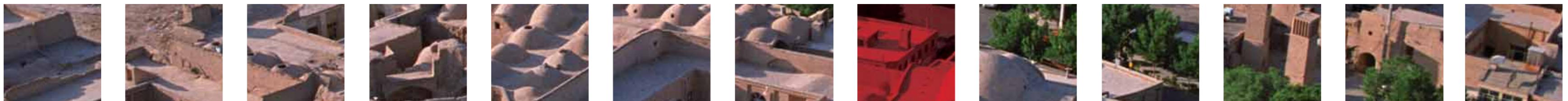
● بحران هویت، تنزل ارزش‌ها، افت منزلت اجتماعی - مکانی و بی‌توجهی به حفاظت و حراست از میراث معنوی - طبیعی و ملموس

● تاب‌آوری پائین شهرها در مواجهه با بلایا و مخاطرات، کاهش ایمنی، خطرپذیری و ریسک

● تنزل کیفی محیط زیست، آلودگی‌ها، بحران آب، تخریب زیست بوم‌ها، کمبودها و توزیع نامناسب فضای سبز



شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران  
در یک نگاه



## تاریخچه شکل‌گیری

نخستین فعالیت رسمی در حوزه بهسازی و نوسازی شهری ایران در سال ۱۳۶۴ با تاسیس دفتر بهسازی بافت شهری در حوزه معاونت شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی سابق شکل گرفت. بعدها به منظور پیش‌نگری، پیش‌گیری و درمان مسائل مورد اشاره و با رسالت تجدید حیات شهری و نیل به شهر پایدار و مشارکتی، سازمان عمران و بهسازی شهری ایران با استناد به مصوبه هیئت وزیران از خرداد ۱۳۷۶ فعالیت رسمی خود را در قالب یک شرکت وابسته به وزارت مسکن و شهرسازی آغاز نمود. در تیرماه سال ۱۳۸۳ با استناد مصوبه هیئت وزیران و تأیید شورای نگهبان، اساسنامه شرکت به عنوان شرکت مادر تخصصی تغییر کرد.

به منظور پیش‌برد اهداف و راهبردهای شرکت مادر در استان‌ها، ادارات کل راه و شهرسازی استان‌ها (ادارات عمران و بهسازی شهری) زیر نظر مستقیم مدیرکل مصوب گردیده و در شرح وظایف مدیران کل و روسای ادارات راه و شهرسازی شهرستان‌ها، مأموریت‌های شرکت عمران و بهسازی شهری ایران لحاظ شده است.

## سیاست‌ها و برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری در ایران

سیاست‌ها و برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری در ایران طی سه دهه گذشته روند تکاملی را پیموده است. این روند اگرچه بطئی و گاه با تقابل‌های رویکردی روبه‌رو بوده، اما منجر به اقداماتی اجرایی در محلات هدف این برنامه‌ها شده است. دولت و شهرداری‌ها هر یک نقش ویژه‌ای در تکامل این فرآیند داشته و برنامه‌های متعددی را مدیریت و اجرا کرده‌اند. آغازگر این اقدامات برنامه‌های موضعی با دخالت حداکثری دولت و شهرداری‌ها و اغلب به شکل پراکنده

در برخی شهرهای کشور بوده است. روند تکاملی این اقدامات منجر به گسترده‌گی جغرافیایی موضوع، میزان توجه بیشتر دستگاه‌ها، اعتبارات و منابع گسترده و متنوع‌تر، تشکیل نهادهای مدیریتی ویژه این بافت‌ها، تهیه طرح و برنامه‌های گسترده برای محدوده‌ها و محلات هدف، برگزاری نشست‌های تخصصی، همایش‌ها و کارگاه‌های آموزشی متعدد و تدوین قوانین جدید برای حمایت و تسهیل این اقدامات شده است. دولت با تشکیل شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران و ساختارهای پیوسته آن در استان‌ها و شهرداری‌های کشور نیز با تشکیل نهادی تخصصی، نوسازی شهری) در بیش از ۱۰ شهر کشور (برنامه‌ها و اقداماتی را به مرحله اجرا در آورده که هر یک به نوبه خود تجربه ارزشمندی به شمار می‌رود.

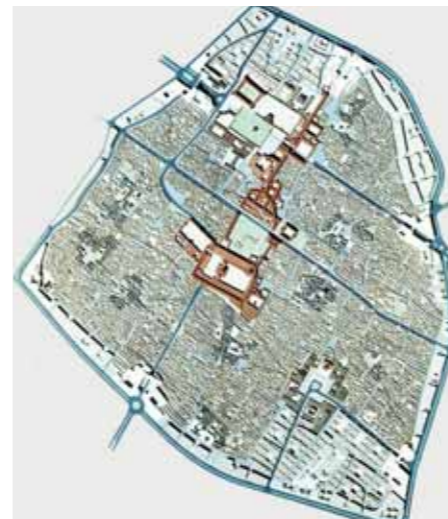
● سیاست‌ها و برنامه‌های به اجرا درآمده پس از انقلاب اسلامی تا پایان جنگ تحمیلی در سال ۱۳۶۷  
برنامه‌های به اجرا درآمده در این دوره متأثر از شرایط سیاسی، اجتماعی و اقتصادی پس از انقلاب و جنگ دارای تفاوت‌های



بازری با سایر دوره‌هاست. اقدامات بسیار محدود و موضعی اند، و اگر چه با سیاستی پیشرو تحت عنوان «روانبخشی» آغاز گردید اما ماهیت آن از یک برنامه مشارکتی بین شهرداری و شهروندان به برنامه‌ای دولتی وابسته به درآمدهای عمومی مبدل گردید. در نتیجه با توجه به شرایط اقتصادی حاکم به کلیه شهرها تعمیم پیدا نکرد و در حد چند اقدام موضعی در شهرهای اصفهان، یزد، سمنان، گرگان و شیراز باقی ماند. علاوه بر این، با توجه به آغازین بودن، صرفاً ابعاد کالبدی محیط را مورد توجه قرار داده و از ابعاد مشارکتی بسیار محدودی برخوردار بوده است.

● سیاست‌ها و برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری حد فاصل سال‌های ۱۳۶۸ تا ۱۳۷۲

این دوره مصادف با سال‌های ابتدای دوره بازسازی پس از جنگ است. دولت در این دوره با ارائه سیاستی جامع‌تر نسبت به اقدامات موضعی گذشته به تهیه «طرح‌های تفصیلی ویژه مراکز شهری» به ویژه شهرهای آسیب دیده در جنگ پرداخت. این روند تکاملی با برنامه جدیدی تحت



عنوان «محورهای فرهنگی تاریخی» ادامه پیدا کرد. بافت‌های مراکز شهری که همواره به عنوان بخش مجزایی از پیکره شهر مورد برنامه‌ریزی‌های موضعی قرار می‌گرفتند در این برنامه با جامعیت ساختاری شهر و سرزمین پیرامونی، مورد اندیشه واقع شدند. سیاست قالب در این دوره بهسازی و نوسازی تدریجی توسط مردم از طریق طرح‌های بهسازی با ساختاری مشابه با طرح‌های تفصیلی رایج بوده است. از طرح‌های قابل توجه در این دوره می‌توان به برنامه بهسازی مرکز شهر دزفول و قم اشاره کرد. عدم وجود زیرساخت‌های لازم در محلات هدف، عدم برخورداری ساکنان از ابزارهای مالی و سیاست‌های تشویقی و عدم توانمندی و وجود ظرفیت‌های لازم در شهرداری‌ها برای قبول چنین مأموریتی از مهمترین علل عدم تحقق برنامه‌های بهسازی شهری در این دوره است.

● سیاست‌ها و برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری حد فاصل سال‌های ۱۳۷۲ تا ۱۳۷۶

سیاست استفاده از اراضی و املاک واقع در بافت‌های مراکز شهری برای جبران بخشی از مسکن مورد نیاز، از طریق تملک، پاکسازی و



تجمیع واحدهای موجود، آغازگر دوره جدیدی از فرآیند برنامه‌ریزی برای بهسازی و نوسازی بافت‌های شهری در ایران است. این سیاست در ابتدا با عنوان «تجمیع» و سپس با درج آن در برنامه پنج ساله دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و سیاسی کشور تحت عنوان «بافت مسئله‌دار شهری» به مورد اجرا گذاشته شد. دولت مرکزی با تشکیل شرکت‌های وابسته با مشارکت اندکی با سایر سازمان‌های ذی‌نفع از جمله شهرداری‌ها بدین امر مبادرت ورزید. دخالت مستقیم دولت در این برنامه و اجرای پروژه‌های کلان مقیاس پاکسازی و تجمیع از یک سو و وابستگی برنامه به درآمد عمومی دولت از سوی دیگر موجب کندی اجرای این برنامه گردید. همزمان با اجرای سیاست‌ها و برنامه‌های نوسازی دولت در این دوره، شهرداری‌ها به‌ویژه در شهرهای بزرگ همچون تهران، تبریز و شیراز مبادرت به تهیه برنامه‌های نوسازی در مقیاس پروژه‌های بزرگ شهری نمودند. پروژه نواب تهران، بین‌الحرمین شیراز و پروژه مسجد کبود در منطقه تاریخی تبریز از جمله برنامه‌های نوسازی شهری با محوریت شهرداری‌ها در این دوره‌اند. عرصه این پروژه‌ها نسبت به سطح کل بافت‌های نیازمند بهسازی و نوسازی بسیار ناچیز بوده است.

#### ● سیاست‌ها و برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری حدفاصل سال‌های ۱۳۷۶ تا ۱۳۸۴

با تشکیل سازمان عمران و بهسازی شهری وابسته به وزارت مسکن و شهرسازی در سال ۱۳۷۶ دوره کاملاً نوینی در سیاست‌گذاری، برنامه‌ریزی و اجرای برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری آغاز گشت. هدف اصلی تشکیل این سازمان، ایجاد نهادی سیاست‌گذار، برنامه‌ریز و ناظر بر تحقق برنامه‌های «عمران و بهسازی» به

منظور دستیابی به توسعه موزون، متعادل و پایدار شهری، از طریق شناسایی و استفاده از ظرفیت‌های موجود کالبدی، اقتصادی، و اجتماعی موجود در درون محدوده قانونی شهرها و تعادل بخشی به استقرار جمعیت و جلوگیری از گسترش بی‌رویه شهرها و همچنین فراهم کردن امکان زندگی سالم، ایمن و استاندارد بوده است. با اتخاذ چنین سیاستی نه تنها قلمرو جغرافیای موضوع بهسازی و نوسازی شهری افزایش یافت، بلکه سیاست جدیدی با عنوان سیاست توسعه از درون برای نخستین بار در زمره سیاست‌های توسعه شهری مورد توجه قرار گرفت. از سوی دیگر، مسائل ناشی از اجرای پروژه‌های بزرگ مقیاس پاکسازی دوره پیشین و دخالت مستقیم دولت بدون مشارکت با سایر نقش‌آفرینان این فرآیند موجب شد که برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری در این دوره دارای تفاوت‌های ساختاری با دوره قبل گردد. از مهمترین سیاست‌های پیگیری شده در این دوره می‌توان به سیاست تشویق بخش خصوصی و سرمایه‌گذاران برای مشارکت در اجرای پروژه‌های نوسازی با دولت اشاره کرد. در این دوره همچنین، با





اجرای طرح بهسازی شهری و اصلاحات بخش مسکن (از محل وام بانک جهانی) در اواخر برنامه دوم توسعه، مفاهیم توانمندسازی و ساماندهی اسکان غیررسمی در شرکت عمران و بهسازی شهری ایران مطرح و برای نخستین بار از سال ۱۳۷۹ از طریق برنامه سوم توسعه اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی این رویکرد جدید به ادبیات سیاست‌گذاری توسعه و برنامه‌ریزی شهری کشور وارد شد. شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، به منظور ایجاد وحدت رویه و هماهنگی‌های لازم، ستاد ملی توانمندسازی را به نمایندگی از سوی وزارت راه و شهرسازی تاسیس کرده و میزبان دبیرخانه آن است. این ستاد یک بدنه فرابخشی بوده که سیاست‌های لازم را برای دولت تهیه کرده و با ساختارهای استانی بر فرآیند بهسازی و ساماندهی نظارت می‌کند. در این راستا شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران با همکاری وزارت کشور، سند ملی توانمندسازی سکونت‌گاه‌های غیررسمی را تدوین و پس از تصویب به مرحله اجرا برده است.

#### ● بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری حدفاصل سال‌های ۱۳۸۴ تا ۱۳۸۸

پس از وقوع ناگوار زلزله بم، توجه همگان به‌ویژه مدیران شهری به موضوع چالش‌ها و مسایل بافت‌های شهری جلب گردید. سیاست‌گذاری برای مواجهه با مخاطرات ناشی از ناپایداری و نابسامانی‌های بافت‌های شهری به یکی از موضوعات مطرح در شورای عالی معماری و شهرسازی ایران بدل گردید. در این دوره با تعیین و تصویب سه شاخص ناپایداری، ریزدانگی و نفوذناپذیری، به شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران ماموریت داده می‌شود که با توجه به شاخص‌های فوق مبادرت به شناسایی این محدوده‌ها با عنوان بافت‌های فرسوده شهری

بنمایید. تاکنون بیش از ۷۶۴۴۲ هزار هکتار بافت با سه شاخص فوق در بیش از ۴۹۵ شهر کشور شناسایی شده است. شناسایی و معرفی این محدوده‌ها با عنوان بافت‌های فرسوده شهری اگرچه باعث توجه بیشتر مسئولین به این معضل و ابعاد گسترده آن داشته است، اما عدم تدوین برنامه‌ای جامع با مشارکت سایر دستگاه‌های مرتبط برای گونه‌های مختلف و تعریف رویکرد مواجهه متناسب برای هر یک و بی‌توجهی به حضور و مشارکت مردم، سبب فقدان کارایی برنامه‌های نوسازی در این دوره شده است. در این دوره همزمان با دولت، شهرداری‌ها نیز با تشکیل نهادی مستقل، برنامه‌های متنوعی را در شهرهای مختلف به اجرا برده‌اند. در این دوره، برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور به اجرا گذاشته شد. تدوین اصول و راهبردهای هویت بخشی به سیما و منظر شهری و روستایی، ضروری دانستن استحکام بخشی به ساخت و سازها، بهبود محیط زندگی در شهر و روستا و احیای بافت‌های فرسوده و نامناسب شهری به قصد ممانعت از گسترش محدوده شهرها از جمله مواردی هستند که توسط برنامه چهارم مورد توجه قرار گرفتند.



● احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری  
حداصل سال‌های ۱۳۸۸ تا ۱۳۹۲

ناکارآمدی اقدامات به ویژه در پروژه‌های نوسازی بزرگ مقیاس، زمینه ساز تغییر برخی برنامه‌ها و تجدیدنظرها در سیاست‌های نوسازی در این دوره شد. براین اساس، دولت و شهرداری‌ها تلاش کردند با تمرکز بر مجموعه اقدامات نرم‌افزاری، زمینه‌های حضور و مشارکت مردم را فراهم نمایند. تعریف و تامین بسته‌های حمایتی و تشویق و ترغیب ساکنان برای حضور فعال و گسترده در فرآیند نوسازی مشتمل بر تسهیلات ارزان قیمت، مشوق‌هایی برای تجمیع پلاک‌های ریزدانه، تهیه و تصویب طرح حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، تدوین دستور العمل راه‌اندازی دفاتر خدمات نوسازی محلات، اعطای تخفیف‌ها و مشوق‌ها و نیز برنامه‌های متعدد اطلاع‌رسانی و فرهنگ‌سازی از اقدامات به عمل آمده با عنوان بستر سازی در این دوره هستند.

به رغم اقدامات انجام شده در حوزه نرم‌افزاری و تغییر رویکرد،



در برخی اقدامات به ویژه بهره‌گیری از ابزار تسهیلات در تشویق و تسهیل فرآیند بهسازی و نوسازی مشارکتی، رویکرد و نگاه غالب در این دوره بر پروژه‌های نوسازی موضعی عمدتاً بزرگ مقیاس، بدون توجه به زمینه‌های موجود کالبدی، اجتماعی و تاریخی استوار بود. مداخله مستقیم دولت در این اقدامات با رویکرد اقتدارگرا، نابسامانی‌ها و ناکارآمدی‌هایی را به دنبال داشت.

● بازآفرینی شهری پایدار از سال ۱۳۹۳ تا کنون

با روی کار آمدن دولت تدبیر و امید، دوره جدیدی از سیاست‌ها و برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری آغاز گردید. در این دوره با آسیب‌شناسی و تحلیل تجارب گذشته، رویکردی جدید با عنوان "بازآفرینی شهری پایدار" در دستور کار قرار می‌گیرد. در این رویکرد که به استناد سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری (مصوب هیئت وزیران - شهریور ۱۳۹۳) تهیه و تنظیم شده است، راهکارهای زیر مورد توجه قرار می‌گیرند:



- ۱- الویت بخشی به سیاست‌ها و برنامه‌های پیشگیری و پیش‌نگری در رابطه با ایجاد و گسترش بافت‌های ناکارآمد شهری
- ۲- پرهیز از اطلاق عنوان فرسوده به بافت‌های هدف به منظور کاهش تبعات ناشی از این نام‌گذاری بر این محدوده‌ها و ساکنان آن‌ها و همچنین هویت بخشی و احترام به دارایی‌های اهل محل
- ۳- بازشناسی و گونه‌شناسی محله‌ها و محدوده‌های هدف به منظور ارائه سیاست‌های اقدام در هر یک (محدوده تاریخی شهرها، سکونتگاه‌های غیررسمی، پهنه‌های نابسامان میانی، پهنه‌های شهری با پیشینه روستایی) و در چارچوب سندی جامع
- ۴- بازنگری و توجه ویژه به نظام طرح‌ریزی با هدف کارآمد ساختن اسناد توسعه شهری و با توجه به مفاهیم و ابعاد کیفی سکونت
- ۵- تاکید اساسی بر نظام برنامه‌ریزی محله‌محور و از پایین به بالا برای درک هرچه بیشتر نیازها و همراهی ساکنان و شهروندان، ضمن توجه به ابعاد برنامه‌ریزی سرزمینی-شهری (رویکرد یکپارچه و شهرنگر)
- ۶- اجتناب از مداخلات مستقیم دولت، تغییر از رویکرد پروژه‌محوری به برنامه‌محوری و تلاش برای تبیین و ایفای نقش صحیح دولت



- به‌عنوان تسهیل‌گر، حامی، ناظر، هدایت‌کننده (راهنما) و کنترل‌کننده
- ۷- تاکید بر محوریت مدیریت شهری (شهرداری و شوراهای اسلامی شهر) در برنامه‌های بازآفرینی شهری و حمایت دولت از مدیریت محلی به منظور تقویت جایگاه و نقش آن از طریق ظرفیت‌سازی و نهادسازی
- ۸- اولویت بخشی به مشارکت همه‌جانبه ساکنان از طریق توانمندسازی و تقویت نهادها و سازمان‌های مردم‌نهاد به‌عنوان رویکردی اصلی در برنامه‌ریزی بازآفرینی شهری
- ۱۰- ترغیب و تشویق حضور بخش خصوصی، سازندگان، سرمایه‌گذاران از طریق برقراری نظام‌های انگیزش مالی و تسهیل فرآیندهای سرمایه‌گذاری
- ۱۱- ایجاد شبکه‌های همکاری و همیاری بازآفرینی شهری در مقیاس ملی (ستاد ملی بازآفرینی پایدار)، استانی و محلی جهت ایجاد هماهنگی، همدلی و هم‌زمانی در اجرای برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری
- ۱۲- تاکید بر نهادسازی به‌ویژه توسعه‌گران بازآفرینی شهری،



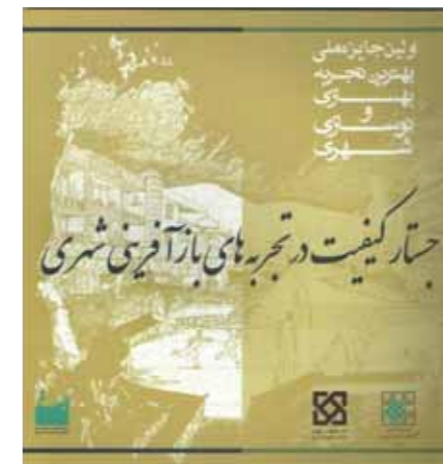
تسهیل‌گران و نهادهای مدنی و تعریف و تبیین نقش هریک در فرآیند بازآفرینی شهری

۱۳- تأسیس و راه‌اندازی نهاد توسعه محله با تاکید بر تسهیل‌گری و ارائه خدمات فنی، اطلاع‌رسانی، آموزش و جلب سرمایه‌گذاران و سازندگان بخش خصوصی به‌عنوان یکی از اولویت‌های برنامه‌های اجرایی

۱۴- تنظیم و اجرای برنامه‌های توسعه اجتماع محلی، بهبود معیشت ساکنان و حل مسائل اجتماعی به موازات بهسازی و نوسازی کالبدی محله‌ها و محدوده‌های هدف

۱۵- ایجاد ابزارهای لازم مالی و حقوقی در جهت تقویت و تسهیل جریان بازآفرینی شهری و با هدف حفظ و احیای حقوق شهروندی و توانمندسازی شهروندان و ساکنان محله‌های هدف

۱۶- تغییر رویکرد در تعریف و طرح‌ریزی برنامه‌ها و پروژه‌های سخت‌افزاری بزرگ مقیاس به پروژه‌های سخت‌افزاری کوچک مقیاس ولی کارآمد و تاثیرگذار به‌عنوان محرک برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری در قالب برنامه‌های ساماندهی و تجهیز قلمرو



عمومی، بهسازی و نوسازی مسکن و بهره‌برداری مجدد از ساختمان‌های ارزشمند

۱۷- ارتقای کیفیت ساخت و ساز از طریق اولویت‌بخشی به برنامه‌های الگوسازی، ارائه خدمات فنی و مشاوره‌ای به ساکنان محدوده‌های هدف برای ارتقای کیفی ساخت و ساز در فرآیند بازآفرینی شهری و تقویت فرآیندهای نظارتی بر کیفیت ساخت و ساز

۱۸- ارتقای ایمنی و پایداری و مقاوم‌سازی زیرساخت‌های شهری، عرصه‌های عمومی و ابنیه واقع در محدوده‌های هدف

۱۹- حفاظت پایدار و احیای میراث فرهنگی، تاریخی و هویت فرهنگی شهرها در توأمانی با فرآیندهای توسعه



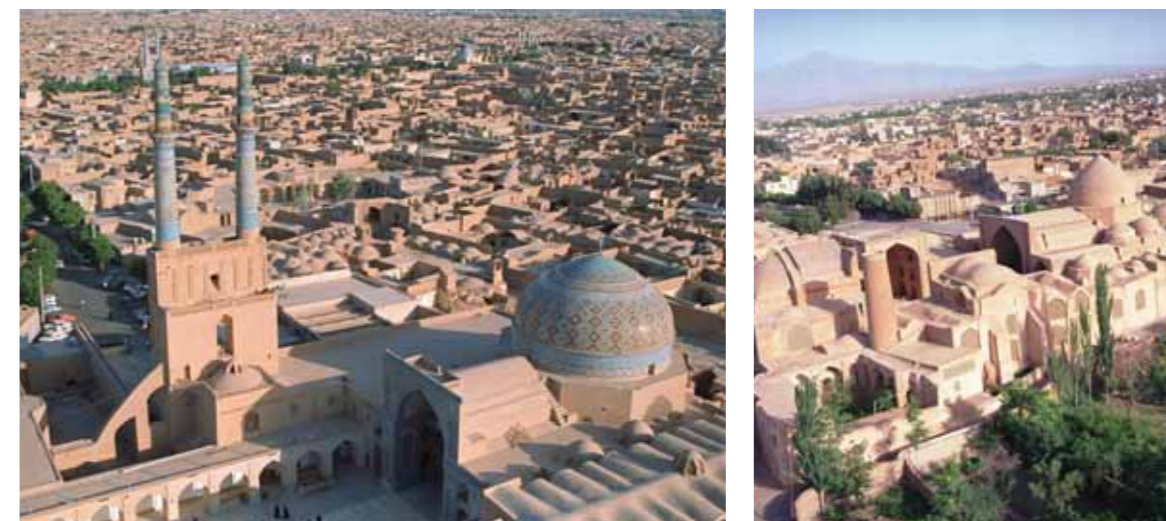


محله‌ها و محدوده‌های هدف بازآفرینی شهری



## ۱. محدوده‌های تاریخی شهرها

به محدوده‌هایی از شهر اطلاق می‌گردند که منعکس کننده ارزش‌های فرهنگی-تاریخی شهر بوده و از تعامل انسان و محیط پیرامون در طول تاریخ شکل گرفته و به لحاظ ویژگی‌های شکلی و ساختار متشکله، قابل تمایز از سایر پهنه‌های شهری اند. این محدوده‌ها در بردارنده ثروت‌های فرهنگی و میراث تاریخی-معنوی و طبیعی شهر هستند. در پی نوگرایی‌های دهه‌های نخستین قرن حاضر، دچار دگرگونی‌های فضایی-کارکردی شده و متأثر از گسترش ناموزون و شتابان دهه‌های اخیر، نقش و کارکرد اصلی خود را از دست داده و با افت منزلت اجتماعی-مکانی و اقتصادی روبه‌رو شده‌اند. فقر شهری، بحران هویت و تاب‌آوری پایین در مواجهه با حوادث طبیعی از مهمترین مسائل مبتلابه این مناطق است.



## ۲. بافت‌های ناکارآمد میانی شهرها

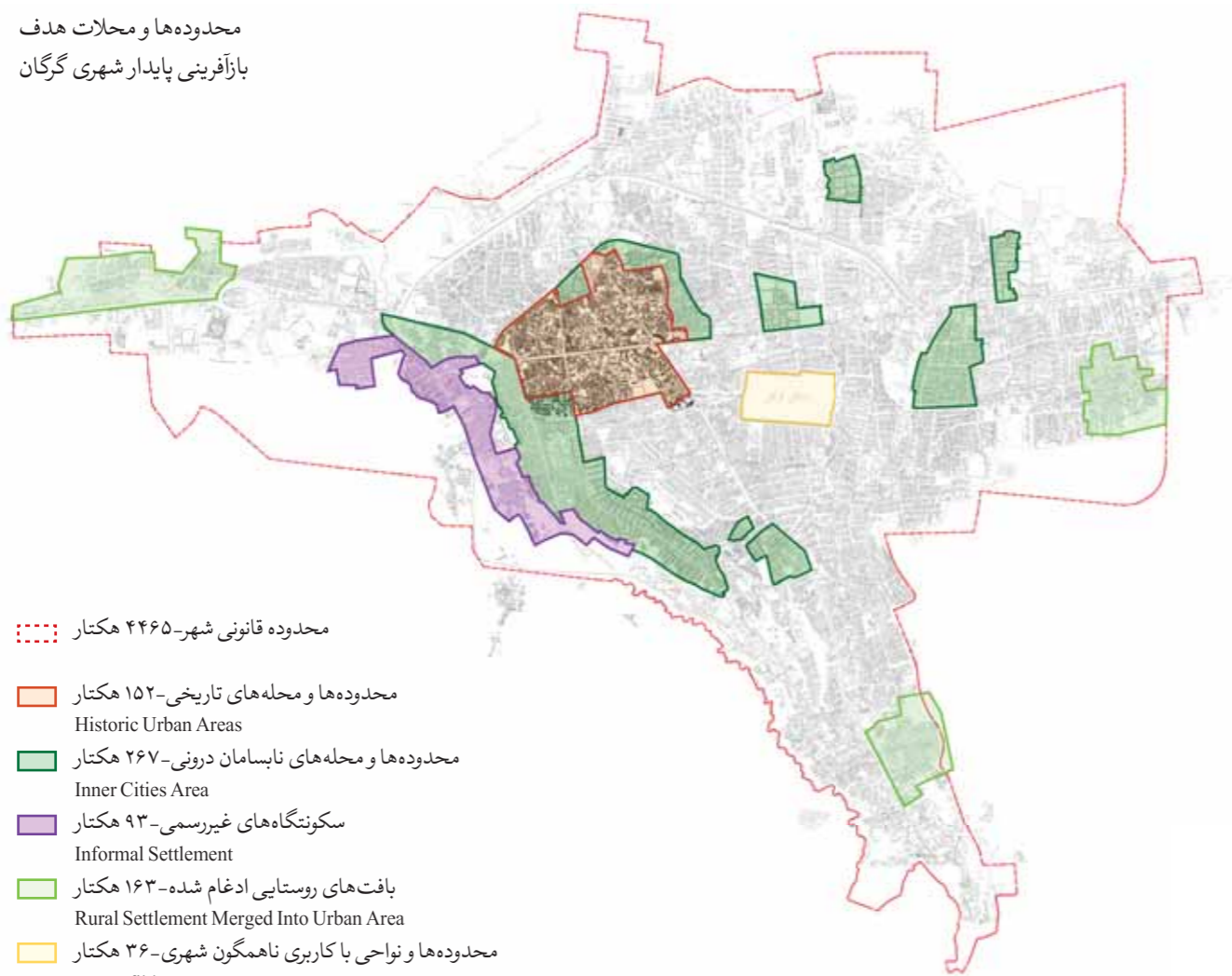
به محدوده‌ها و محله‌هایی از شهر اطلاق می‌گردند که در پیرامون هسته تاریخی شهر شکل گرفته و در رده بافت‌های معاصر شهری محسوب می‌شوند. این پهنه‌های شهری به دلیل ناپایداری کالبدی، ناکارآمدی زیرساخت‌های شهری، ناهنجاری اجتماعی و نابسامانی کارکردی، دچار رکود و فرسودگی شده، عناصر متشکله آن اعم از تأسیسات روبنایی و زیربنایی، ابنیه و متحذات ناکارآمد شده و ساکنان آن از مشکلات متعدد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی رنج می‌برند.



## ۳. پهنه‌های شهری با پیشینه روستایی

به بخش‌هایی از شهر با هسته روستایی اطلاق می‌گردند که بر اثر گسترش بی‌رویه و شتابان شهر در عرصه کنونی شهرها ادغام شده‌اند. این محلات به دلیل دوگانگی ساختار شکلی، سازمان فضایی اجتماعی و کارکردی،

محدوده‌ها و محلات هدف  
بازآفرینی پایدار شهری گرگان



- محدوده قانونی شهر- ۴۴۶۵ هکتار
- محدوده‌ها و محله‌های تاریخی- ۱۵۲ هکتار  
Historic Urban Areas
- محدوده‌ها و محله‌های نابسامان درونی- ۲۶۷ هکتار  
Inner Cities Area
- سکونتگاه‌های غیررسمی- ۹۳ هکتار  
Informal Settlement
- بافت‌های روستایی ادغام شده- ۱۶۳ هکتار  
Rural Settlement Merged Into Urban Area
- محدوده‌ها و نواحی با کاربری ناهمگون شهری- ۳۶ هکتار  
Brownfields

دچار نابسامانی‌های متعدد شده‌اند. ناپایداری کالبدی، نابسامانی‌های فضایی، ناکارآمدی زیرساخت‌ها و کمبود خدمات شهری. محله‌ای و نیز مسائل فرهنگی-اجتماعی از جمله مسائل عمده این مناطق می‌باشند.

#### ۴. سکونتگاه‌های غیررسمی

به محدوده‌ها و محله‌هایی اطلاق می‌گردند که ناشی از گسترش شتابان شهرها، توسعه ناموزون دهه‌های اخیر درون یا خارج از محدوده شهرها شکل گرفته و گسترش یافته‌اند. این بافت‌ها به طور عمده مهاجرین روستایی و محرومان شهر را در خود جای داده‌اند و بدون مجوز و خارج از برنامه‌ریزی رسمی و قانونی توسعه شهری، درون یا خارج از محدوده قانونی شهرها به وجود آمده‌اند. این محدوده‌ها نیز با مسائل عمده‌ای به ویژه فقر شهری (فقر درآمدی-آموزشی ساکنان، فقر زیرساخت، خدمات و امکانات)، بحران هویت ناشی از ساخت و سازهای



غیرمجاز، خارج از استاندارد و نابسامان و همچنین تاب‌آوری بسیار پایین در مواجهه با بحران‌های طبیعی اعم از زلزله، سیل و طوفان روبه‌رو هستند.

براساس مطالعات انجام گرفته توسط شرکت مادر، در ۹۱ شهرداری مطالعات مصوب ستادهای شهرستانی و استانی، بالغ بر ۳/۶ میلیون نفر در مساحتی حدود ۶۰ هزار هکتار زندگی می‌کنند که ۸۸ درصد از سطح این سکونتگاه‌ها، داخل محدوده شهرها و تنها ۱۲ درصد در حریم (عمدتاً در حریم بلافصل) شهرها قرار دارند. براساس برآورد انجام شده طبق آمار سرشماری سال ۱۳۹۰، بالغ بر ۱۱ میلیون نفر از جمعیت کشور در سکونتگاه‌های غیررسمی در داخل محدوده و حریم شهرهای کشور سکونت دارند.

### ویژگی‌های عمده و مشترک نواحی ناکارآمد شهری (محدوده‌ها و محله‌های هدف):

- درآمد سرانه ساکنان آن‌ها کمتر از میانگین شهر و نرخ بیکاری آن‌ها بالاتر از میانگین است؛
- واحدهای مسکونی کم‌دوام، تراکم نفر در واحد مسکونی بالاتر از میانگین شهری و دچار مشکلات محیط‌زیستی بسیاری هستند؛
- میزان برخورداری و دسترسی ساکنان به خدمات شهری و وضعیت زیرساخت‌های شهری نامناسب است؛
- بالا بودن ناهنجاری‌های اجتماعی نسبت به میانگین شهری و مساعد بودن زمینه بروز آن‌ها مشهود است؛
- هویت تاریخی مورد بی‌توجهی قرار گرفته، شأن و منزلت اجتماعی در این نواحی کاهش یافته و این مسأله منجر به جایگزینی افشار فرودست شده است.







در فرآیند بازآفرینی شهری پایدار، مردم به عنوان کانون اصلی و مهمترین رکن این برنامه مورد توجه قرار می‌گیرند. سه نیروی اصلی پیش‌برنده این فرآیند نیز دولت، شهرداری‌ها و بخش خصوصی هستند که ضمن هماهنگی و همراهی، هریک نقش ویژه‌ای برعهده دارند:

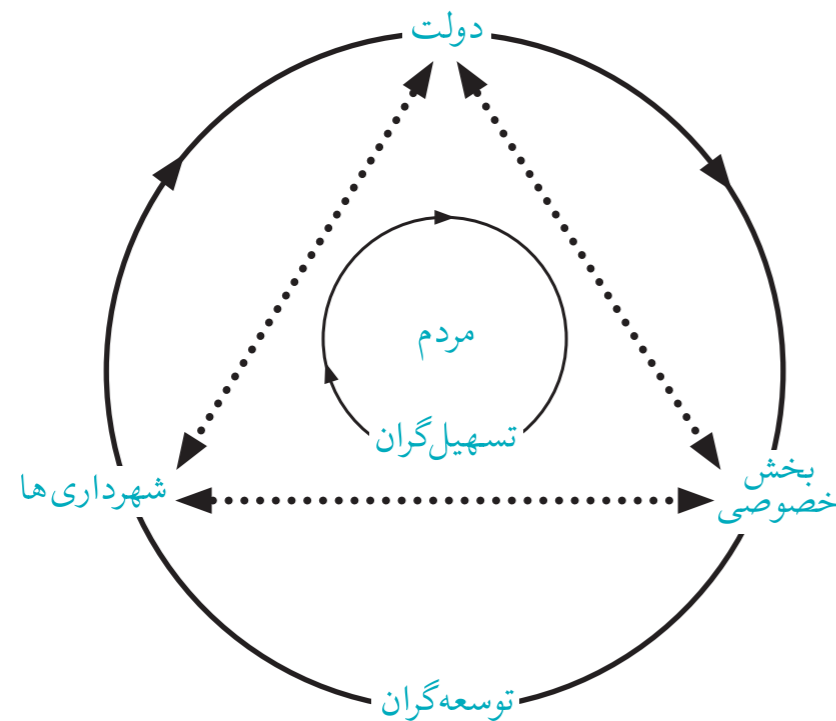
- **مردم؛** اولین و مهمترین جامعه ذی‌نفع در فرآیند بازآفرینی شهری پایدار که پایه اصلی مشارکت فعال در فرآیندهای بهسازی و نوسازی شهری به‌شمار می‌روند. (مشمول بر ساکنان، شاغلان، مستاجرین، مالکان و مراجعین)؛

- **بخش خصوصی؛** که در برگیرنده جامعه حرفه‌ای (شامل تمامی دستگاه‌ها و شرکت‌های تخصصی، سازندگان، حرفه‌مندان، سرمایه‌گذاران و نهادهای تامین‌کننده سرمایه) و جامعه نخبگان (یا به عبارتی مجموعه عوامل و دستگاه‌هایی که در زمینه تحقیقات، پژوهش و آموزش و مطالعات صاحب‌نظر و صاحب‌قلم‌اند) است؛

- **شهرداری‌ها؛** شوراهای اسلامی شهر، سازمان‌های نوسازی شهری و انجمن‌های شورایی وابسته به شوراهای شهر، که در فرآیند بازآفرینی شهری نقش مدیریت اجرای برنامه‌ها، هدایت‌گری و هماهنگ‌کنندگی را برعهده دارند؛

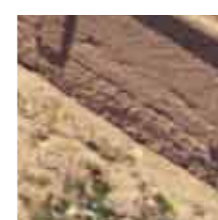
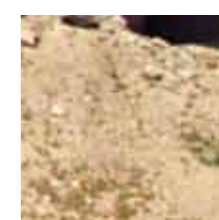
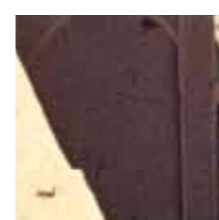
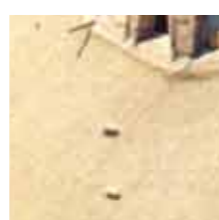
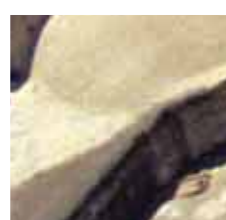
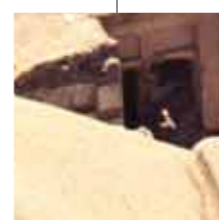
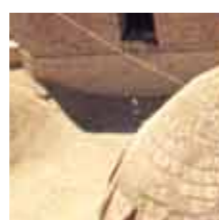
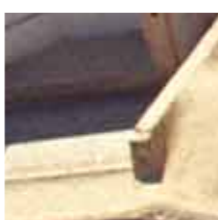
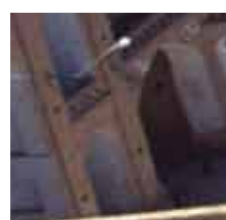
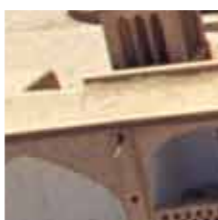
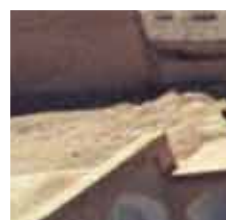
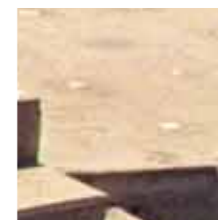
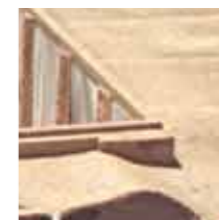
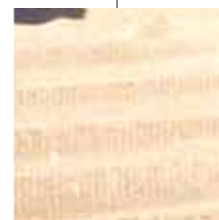
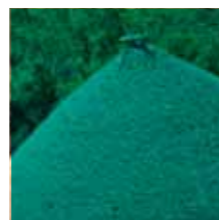
- **دولت؛** مشتمل بر کلیه نهادهای حاکمیتی و دستگاه‌های اجرایی که در فرآیند بازآفرینی شهری؛ حاکمیت، سیاست‌گذاری، تسهیل‌گری، حمایت‌کنندگی، نظارت و کنترل را در مقیاس ملی به‌عهده دارد.

در این میان، دو نهاد **تسهیل‌گر** (دفاتر خدمات نوسازی محدوده‌ها و محلات) و نیز **توسعه‌گران** (Developers) حلقه‌های ارتباط بین این سه رکن هستند. توسعه‌گران علاوه بر ایجاد فضایی برای تمرکز نظام تامین مالی، برنامه‌ریزی، طراحی و اجرای اقدامات، هماهنگی‌های لازم با دولت و شهرداری‌ها را به انجام می‌رسانند. تسهیل‌گران نیز نقش مهمی در ایجاد ارتباط بین ساکنان-مالکان، دولت و شهرداری‌ها برعهده دارند.





شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران:  
فعالیت‌ها و اقدامات



بر اساس اساسنامه سال ۱۳۸۳، هدف از تشکیل شرکت، "سیاست‌گذاری، راهبری و برنامه‌ریزی در زمینه احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی، فرسوده و ناکارآمد شهری و همچنین مدیریت استفاده بهینه از امکانات مذکور در جهت توسعه درونی شهرها و ارتقای محیط زندگی شهری در چارچوب سیاست‌های وزارت راه و شهرسازی و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و توسعه و ترویج فعالیت‌های فوق‌الذکر از طریق مشارکت شهرداری‌ها، ساکنان و مالکان بافت‌های مورد اشاره و اشخاص حقیقی و حقوقی" است.

با توجه به مسائل عمده موجود در محدوده‌های هدف، مباحث مطروحه در سند چشم‌انداز ۱۴۰۴ و در راستای سیاست‌های کلی نظام ابلاغی مقام معظم رهبری در بخش شهرسازی و معماری، شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران به عنوان ستاد ملی و عامل هماهنگ کننده جریان بازآفرینی پایدار شهری در کشور، چهار محور کلیدی زیر را به عنوان اهداف کلان در دستور کار قرار داده است؛

- کاهش فقر شهری با رویکرد توانمندسازی ساکنان محدوده‌های هدف و پیش‌گیری از بازتولید فقر در این محدوده‌ها؛
- ارتقای تاب‌آوری شهری و تجهیز و مقاوم سازی شهرها در مواجهه با سوانح؛
- ارتقای هویت، حس تعلق مکانی و حفاظت از ارزش‌ها در محدوده‌ها و محله‌های هدف؛
- تحقق حکمروائی شهری در برنامه بازآفرینی شهری در راستای ارتقای انسجام اجتماعی ساکنان و مالکان محله‌ها و محدوده‌های هدف.



در راستای تحقق اهداف مورد اشاره و اهداف مفروض در اسناد بالادست راهبردهای اصلی شرکت مادر در اقدامات بازآفرینی شهری پایدار به شرح زیر می‌باشند:

**راهبرد ۱:** احقاق حقوق شهروندی مفروض در متن قوانین و اسناد بالادست

**راهبرد ۲:** ایجاد ارتقای سرمایه اجتماعی در محله‌ها و محدوده‌های هدف

**راهبرد ۳:** ارتقای کارایی و بهره‌وری در فرآیند تحقق بازآفرینی پایدار شهری

**راهبرد ۴:** ظرفیت‌سازی اجتماعی در تمامی کنشگران فرآیند بازآفرینی شهری پایدار

**راهبرد ۵:** بهبود ارتقای وضعیت معیشت و اشتغال ساکنان محله‌ها و محدوده‌های هدف براساس

تقاضای واقعی و اولویت‌بندی آن‌ها با رویکرد برنامه‌ریزی و مشارکتی

**راهبرد ۶:** ارتقای امنیت ساکنان محدوده‌های هدف

**راهبرد ۷:** ارتقای رضایتمندی سکونتی در ساکنان محله‌ها و محدوده‌های هدف

**راهبرد ۸:** حفاظت پایدار و احیای میراث فرهنگی، تاریخی و هویت فرهنگی شهرها

**راهبرد ۹:** بهبود ارتقای تصویر ذهنی مردم از محله‌ها و محدوده‌های هدف

**راهبرد ۱۰:** توسعه اجتماع محلی و ارتقای تاب‌آوری اجتماعی در برابر تغییرات

**راهبرد ۱۱:** حفظ زیست بوم‌ها و اکوسیستم‌ها

**راهبرد ۱۲:** ارتقای ایمنی و پایداری ابنیه در برابر بلایا و خطرات در محدوده‌های هدف

**راهبرد ۱۳:** ارتقای ایمنی و پایداری زیرساخت‌های شهری و عرصه‌های عمومی در محدوده‌های هدف

**راهبرد ۱۴:** ارتقای تطبیق‌پذیری نهادی و اقتصادی در محدوده‌های هدف در برابر بلایا و تغییرات

**راهبرد ۱۵:** ترویج و بسط اندیشه تاب‌آوری شهری به‌عنوان سبک زندگی پایدار در تمامی اقدامات بازآفرینی

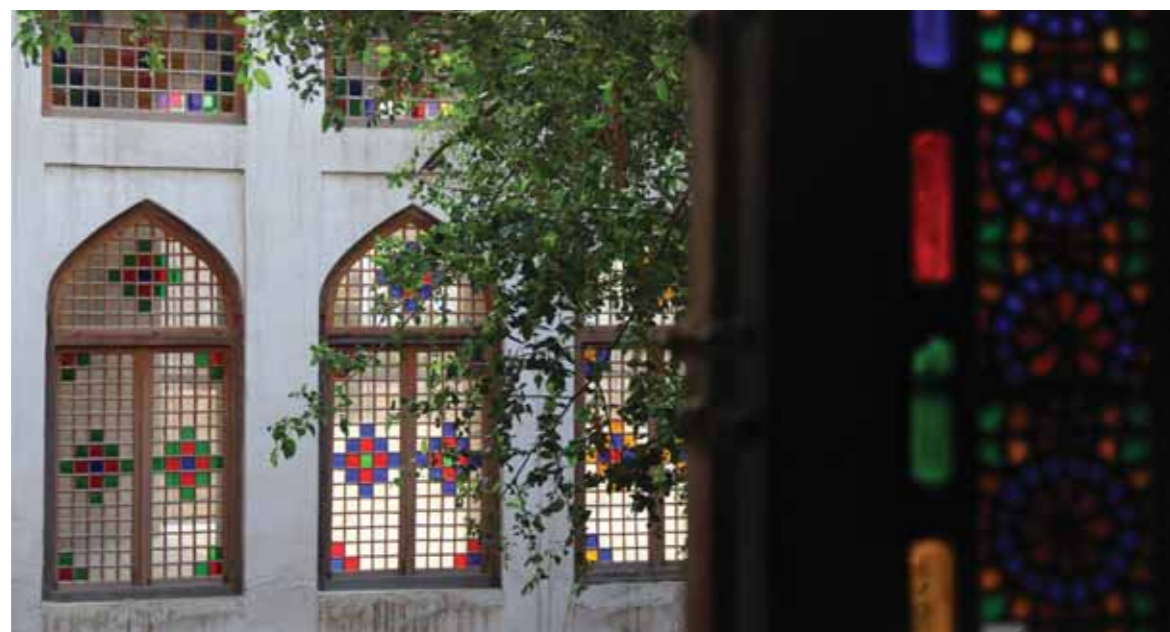
شهری

این راهبردها از طریق برنامه‌ریزی اقدامات بازآفرینی در سه حوزه اصلی زیر در شرکت مادر پیگیری می‌شوند:

● سیاست‌گذاری، هوشمندسازی و توسعه ارتقای دارایی‌های فکری

● مدیریت برنامه‌ها و اقدامات نرم‌افزاری (موضوعی) با رویکرد ظرفیت‌سازی و توانمندسازی

● مدیریت برنامه‌ها و اقدامات سخت‌افزاری (موضوعی) با رویکرد محرک برنامه‌های بازآفرینی شهری



## حوزه‌های فعالیت

### ۱. سیاست‌گذاری، هوشمندسازی، توسعه و ارتقای دارایی‌های فکری

این بخش از برنامه‌های شرکت معطوف به تعیین راهبردهای کلان، سیاست‌گذاری، اصلاح ساختارهای مدیریتی و برنامه‌ریزی در جهت تحقق بازآفرینی شهری پایدار در راستای اهداف مصوب سند ملی به شرح زیر می‌باشد:

#### ۱.۱. توسعه دانش بنیادی و تبیین رویکردها

- تشکیل کارگروه‌ها، شوراهای و کمیته‌های تخصصی
- تدوین و تبیین مفاهیم پایه در قالب دستورالعمل‌ها، شیوه‌نامه‌ها و بخش‌نامه‌ها
- انجام پژوهش‌های بنیادی

#### ۲.۱. تهیه و تنظیم اسناد راهبردی

- تدوین و تصویب اسناد ملی
- تنظیم شیوه‌نامه برای تهیه اسناد استانی، شهری، محلی و تدوین و تدقیق فرآیند راهبردی و تصویب آن

#### ۳.۱. اصلاح فرآیندها، ساختار مدیریت و برنامه‌ریزی

- تدوین و به‌روزرسانی ساختار برنامه‌ریزی
- احیای قوانین و پی‌گیری تحقق آن‌ها
- تهیه، تدوین و به تصویب رساندن قوانین مورد نیاز و مکمل و به‌روزرسانی قوانین موجود
- بهینه‌سازی فرآیندها و ابلاغ آن از طریق دستورالعمل‌ها، شیوه‌نامه‌ها و بخش‌نامه‌ها
- توسعه فناوری‌های نوین و ابزارهای مدیریتی



#### ۴.۱. پایش و ارزیابی

- مستندسازی و ایجاد پایگاه داده
- ارزیابی (فنی، اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی) اقدامات و برنامه‌ها

#### ۲. مدیریت برنامه‌ها و اقدامات نرم‌افزاری (موضوعی) با رویکرد ظرفیت‌سازی و توانمندسازی

این بخش از برنامه‌های شرکت معطوف به مدیریت برنامه‌های نرم‌افزاری است که با هدف ظرفیت‌سازی و توانمندسازی تمامی کنشگران فرآیند بازآفرینی شهری، بسترهای لازم برای تحقق سیاست‌ها و برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری را با حضور حداکثری مردم فراهم می‌نماید. این برنامه و اقدامات عبارتند از:

#### ۱.۲. تهیه طرح‌ها و برنامه‌های عملیاتی بازآفرینی شهری

- تهیه و تدوین برنامه بازآفرینی استان
- همکاری در تهیه و تدوین برنامه‌های توسعه و عمران پنج ساله استان
- تهیه و تدوین برنامه بازآفرینی شهرهای استان
- تهیه و تدوین برنامه بهسازی و نوسازی حوزه عمومی در شهرها
- تهیه و تدوین برنامه بهسازی و نوسازی مسکن در شهرها
- تهیه و تدوین برنامه بازآفرینی محلات تهیه و تدوین برنامه بهره‌برداری مجدد از ساختمان‌های ارزشمند



## ۲.۲. آموزش کنشگران و دخیلان بازاریابی شهری

- آموزش دخیلان اول (ساکنان محله)
- آموزش دخیلان دوم (کارشناسان و مدیران دستگاه‌های دخیل یا تمام کسانی که خارج از محله زندگی می‌کنند ولی با محله بطور تعریف شده و مستمر در ارتباط کاری یا داوطلبی می‌باشند [تسهیلگران])
- آموزش و آگاه‌سازی دخیلان سوم (مدیران رده‌های بالا)
- آموزش و آگاه‌سازی دخیلان چهارم (سیاست‌گذاران و تصمیم‌گیران و برنامه‌ریزان سطح ملی)
- تعریف و اجرای برنامه پایدارسازی آگاهی شکل داده شده
- تهیه و انتشار بسته‌های آموزشی [کتاب، فیلم، نشریه، بروشور و...] بر پایه پژوهش‌های زمینه‌گرا

## ۳.۲. نهادسازی

- راهبری راه‌اندازی دفاتر خدمات نوسازی محلات
- حمایت از تشکیل و فعالیت تشکل‌های مردمی و سازمان‌های مردم‌نهاد

## ۴.۲. مدیریت شبکه‌های همکاری و همیاری بازاریابی شهری

- راه‌اندازی و راهبری ستاد ملی و ستادهای استانی
- تشکیل کمیته‌ها، شوراهای و شبکه‌های همکاری مشترک با کنشگران بازاریابی [تسهیلگران، توسعه‌گران، بخش خصوصی، شهرداری‌ها، مردم، حرفه‌مندان، جامعه دانشگاهی، هنرمندان، نهادهای غیردولتی، نهادهای دولتی و...]
- انعقاد و اجرای توافق‌نامه و تفاهم‌نامه‌های همکاری مشترک با نهادها و عوامل دخیل در فرآیند بازاریابی شهری
- همکاری با کارگروه‌ها و شبکه‌های فعال در زمینه بازاریابی شهری در مقیاس بین‌المللی
- همکاری با انجمن‌های علمی و تخصصی مربوط



## ۵.۲. ترویج، اطلاع‌رسانی در سطوح مختلف کنشگران بازآفرینی شهری و مدیریت برنامه‌های فرهنگی مرتبط

- حمایت از پایان‌نامه‌های دانشجویی
- انتشارات [کتاب، نشریه هفت شهر، بسته‌های ترویجی، نتایج مطالعات و ...]
- برنامه‌ریزی و مشارکت در برگزاری نشست‌های تخصصی، همایش‌ها و کنفرانس‌ها
- برنامه‌ریزی و مشارکت در برگزاری نمایشگاه‌های فرهنگی-ترویجی [عکاسی، نقاشی، کاریکاتور و ...]
- برنامه‌ریزی و مشارکت در تولید محصولات فرهنگی-ترویجی [فیلم، انیمیشن، پوستر، بروشور و ...]
- مستندسازی تجربیات و اقدامات در زمینه بازآفرینی شهری داخل و خارج از کشور
- اطلاع‌رسانی و آگاهی‌بخشی از طریق رسانه‌ها، جراید و نشست‌های مطبوعاتی

## ۶.۲. مطالعات کاربردی

- انجام پژوهش‌های کاربردی
- ترجمه اسناد و کتب مرجع

## ۷.۲. ابزارسازی [مالی-حقوقی] با هدف هدایت، کنترل و تسهیل بازآفرینی شهری

- اخذ مجوزها و اختیارات قانونی، مالی و اجرایی در راستای تحقق اهداف بازآفرینی شهری
- تعریف و تخصیص بسته‌ها، مشوق‌ها و تسهیلات مالی، اعتباری و حقوقی حمایتی برای جلب مشارکت مردم و بخش خصوصی





### ۳. مدیریت برنامه‌ها و اقدامات سخت‌افزاری (موضعی) با رویکرد محرک برنامه‌های بازآفرینی شهری

این بخش از برنامه‌های شرکت معطوف به مدیریت برنامه‌های اجرایی سخت‌افزاری و موضعی است که با هدف تحریک و تسریع برنامه‌های بازآفرینی شهری، تعریف و به اجرا می‌رسند. این اقدامات عبارتند از: ۱.۳. بهسازی و نوسازی محیطی و قلمرو عمومی در شهرها در همکاری با مدیریت شهری (شهری- محله‌ای)

- بهبود و ارتقای زیرساخت‌های شهری و شبکه معابر

- توسعه و تجهیز فضاهای عمومی محلات- مراکز محلات و محورهای محله‌ای

۲.۳. هدایت و راهبری بهسازی و نوسازی مسکن

- نوسازی مجموعه‌های مسکونی (مردمی- مشارکتی- بخش خصوصی)

- الگوسازی مسکن [تعریف پروژه‌های الگو] با هدف ارتقای کیفیت و هویت در ساخت و ساز

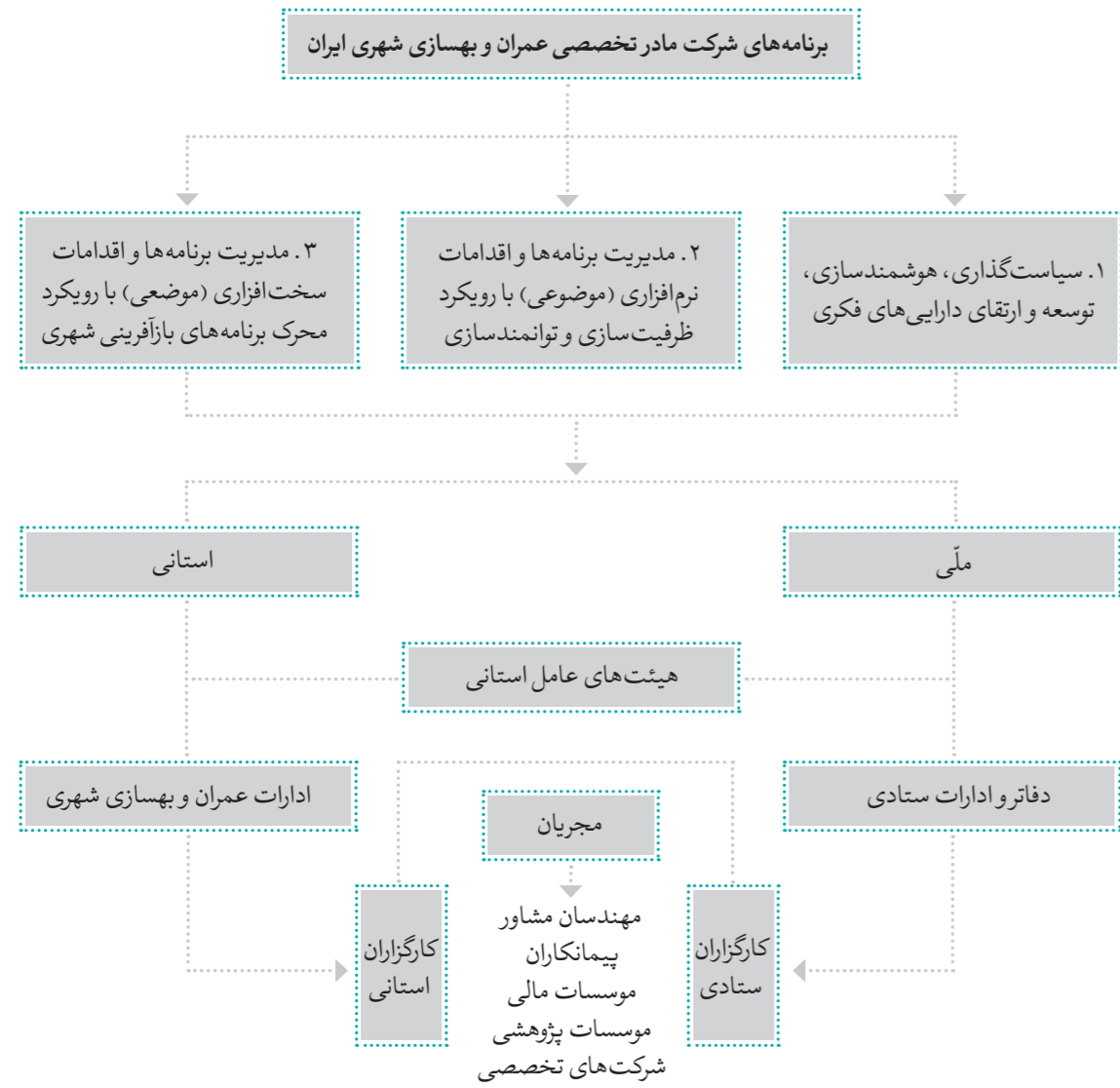
۳.۳. بهسازی و نوسازی مجموعه‌های چند عملکردی

۴.۳. بهره‌برداری مجدد از ساختمان‌های ارزشمند

۵.۳. توسعه خدمات شهری- محله‌ای (خانه محله- درمانگاه- زمین بازی- پارک- مدرسه- کتابخانه و...)

۶.۳. پروژه‌های ویژه

## ساختار انجام اقدامات در شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران



انواع برنامه‌ها و اقدامات

متولیان





### ۱. بهسازی و ساماندهی مراکز و محورهای محله‌ای

فضاهای عمومی و محورهای محله‌ای به‌عنوان بخش مهمی از سازمان فضایی محلات نقش عمده‌ای در سرزندگی این بخش از قلمرو شهر ایفا کرده و ضمن تامین نیازهای ارتباطی محلات، بستری جهت تعاملات اجتماعی و حضور و مشارکت مردم در محله فراهم می‌کنند.

نابسامانی فضایی-کالبدی این محورها و افت منزلت مکانی آن‌ها موجب افت کیفیت زندگی در محلات گشته و ارتقای کارکردی آن‌ها موجب سرزندگی و احیای بافت می‌گردد.



### اهم اقدامات سخت‌افزاری (موضعی) شرکت مادر در فرآیند بهسازی و نوسازی شهری

۱. بهسازی و ساماندهی مراکز و محورهای محله‌ای

۲. مجموعه‌های مسکونی

۳. پروژه‌های چند عملکردی

۴. پروژه‌های بهره‌برداری مجدد

۵. بهسازی و نوسازی مراکز خدمات محله‌ای

۶. محورهای شهری

اصفهان . اصفهان . محله جماله



اصفهان . کاشان . محور محتشم

همدان . همدان . مرکز محله کبایان



مازندران . ساری . گذر آب انبار نو



گرگان . گلستان . مرکز محله سبز مشهد



فارس . شیراز . محور سنگ سیاه





## ۲. مجموعه‌های مسکونی

بخش قابل توجهی از عرصه‌های شهری را پهنه‌های محلات و واحدهای همسایگی تشکیل می‌دهند. بدین لحاظ نوسازی مسکن سهم قابل توجهی در برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری دارد. طراحی و اجرای مجموعه‌های مسکونی حاصل از تجمیع پلاک‌های ریزدانه و ناکارآمد درون بافت‌های شهری، فرصت مناسبی جهت ارتقای کیفیت سکونت و ارائه نمونه‌های الگوی مناسب معماری در بافت‌های شهری می‌باشد.

پروژه‌های نوسازی مسکن در سه گروه تعریف و اجرا می‌شوند:

الف- نوسازی مسکن توسط مالکان (خود مالکی)

ب- نوسازی مجموعه‌های مسکونی توسط انبوه‌سازان

ج- نوسازی مسکن توسط دولت و شهرداری‌ها (الگوسازی، حمایتی و مشارکتی)



سمنان . سمنان . مجموعه ولایت



یزد. یزد. مجموعه های مسکونی ۱۲ و ۲۲ واحدی محله تل

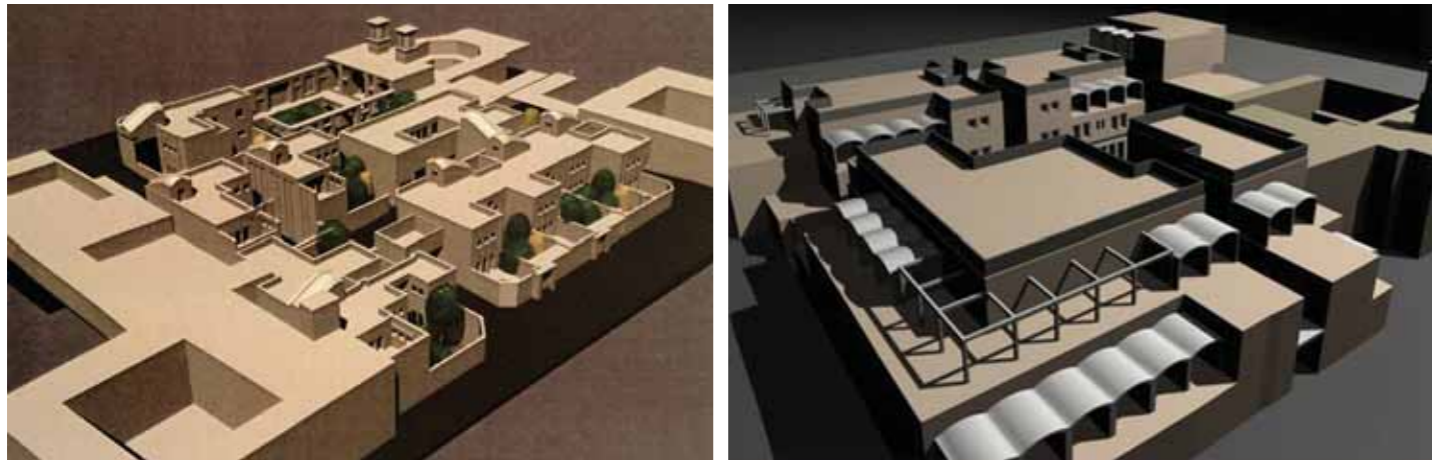


همدان . همدان . مجموعه های مسکونی





یزد . یزد . مجموعه ایلچی خانی



فارس . شیراز . مجموعه آستانه



اصفهان . اصفهان . مجتمع های مسکونی



مازندران . ساری . مجتمع های قائم . آب انبارنو



گیلان . رشت . مجموعه ساغری سازان



تهران . تهران . مجتمع ۲۱۴ واحدی محله سیروس



کرمانشاه . کرمانشاه . مجتمع های مسکونی





### ۳. پروژه‌های چند عملکردی

مجموعه‌های چند عملکردی، بخش‌هایی از استخوان‌بندی شهر کهن هستند که نقش کلیدی در سرزندگی مراکز شهری ایفا می‌کنند و مشتمل بر عناصر شاخص فرهنگی و اقتصادی شهر می‌باشند.

این مجموعه‌ها در مقیاس شهر به عنوان محرک برنامه‌های بازآفرینی شهری مورد برنامه‌ریزی، طراحی و اجرا قرار می‌گیرند. بازخوانی فضاهای شهری کهن، بازپیرایی مجموعه‌های فرهنگی، تاریخی و بازسازی میدان، مجموعه‌های فرهنگی، تجاری، خدماتی و فضاهای شهری سه گونه عمده تجارب صورت پذیرفته‌اند. از این نمونه می‌توان مجموعه میدان عتیق، مجموعه کریمخانی شیراز، مجموعه مسجد کبود تبریز، مجموعه شهید بهشتی (میدان فرش تبریز)، مجموعه میدان امام خمینی ارومیه، مجموعه صاحب‌الامر تبریز، مجموعه شیخ صفی اردبیل، مدرسه خان شیراز، مجموعه سردار قزوین، مجموعه چهل اختران قم، مجموعه میدان امیر چخماق، مجموعه امامزاده بی بی دختران، مجموعه سبزه‌میدان زنجان و مجموعه میدان فلسطین زاهدان و ... را نام برد.



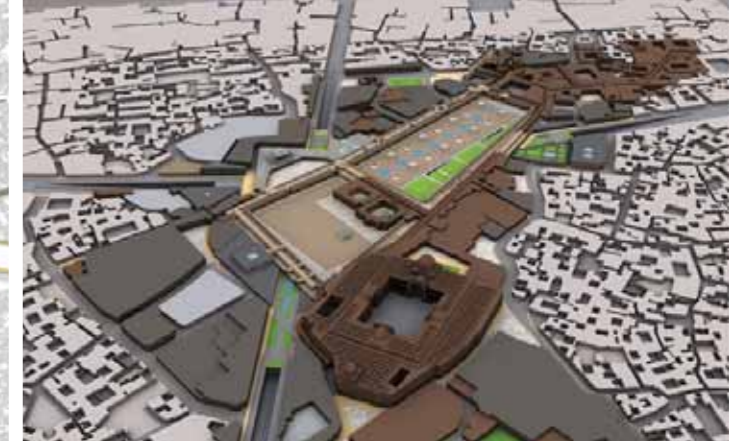
آذربایجان شرقی . تبریز . مجموعه مسجد کبود



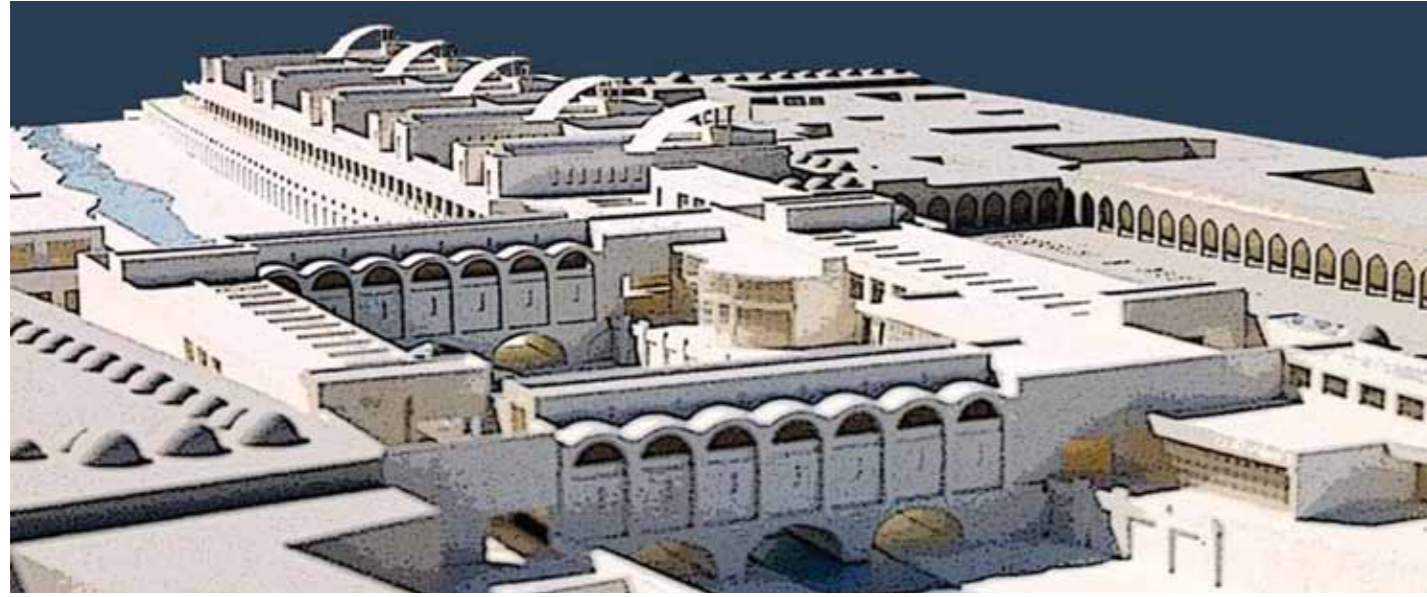
فارس . شیراز . مجموعه کریم خانی



اصفهان . اصفهان . میدان عتیق



آذربایجان شرقی . تبریز . مجموعه صاحب الامر (چای کنار)



مجموعه شهید بهشتی (میدان فرش)



آذربایجان غربی . ارومیه . میدان امام خمینی



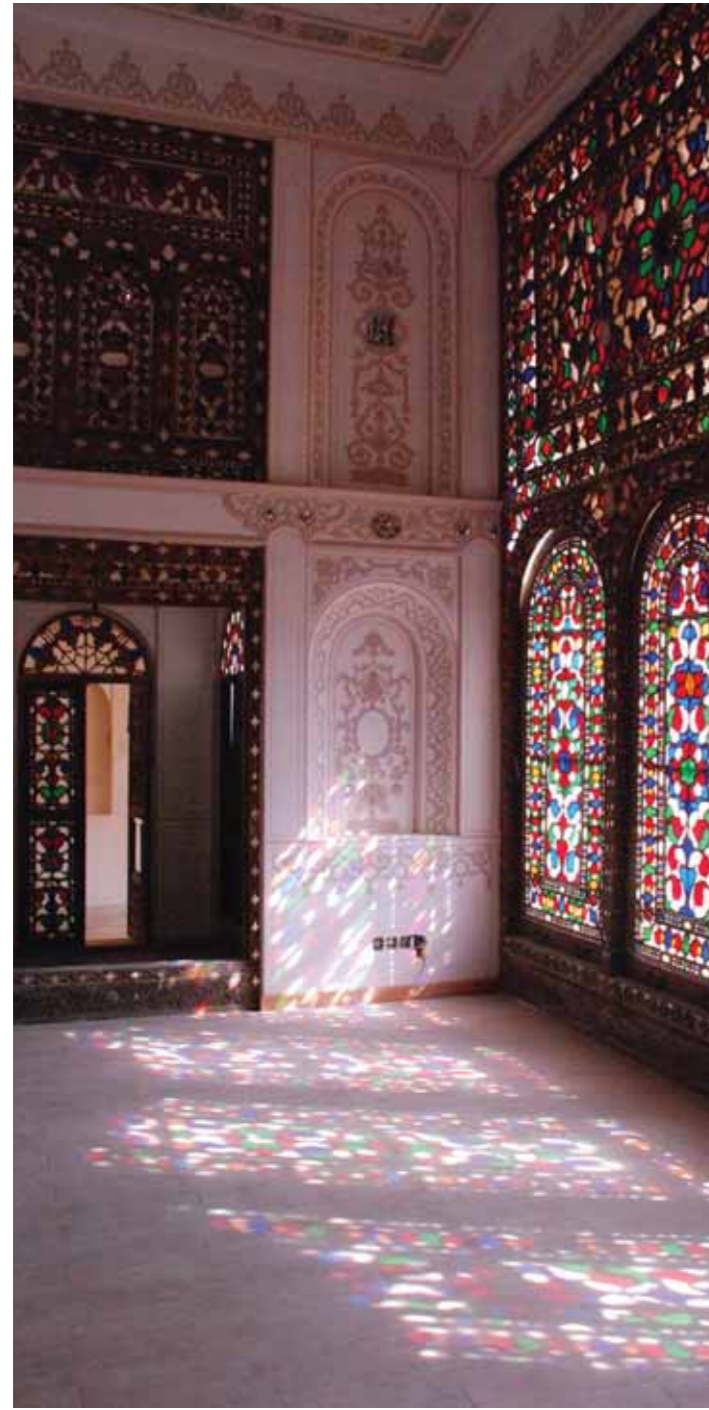
فارس . شیراز . مجموعه نیکان (مدرسه خان)



اردبیل . اردبیل . مجموعه شیخ صفی الدین اردبیلی



اصفهان . اصفهان . خانه تمیزی



#### ۴. پروژه‌های بهره‌برداری مجدد

به منظور حفظ و صیانت از ارزش‌های تاریخی فرهنگی و همچنین فضایی کالبدی ساختمان‌ها و نیز استفاده مجدد از این میراث ارزشمند به عنوان ظرفیت و فرصتی برای تامین برخی از کاربری‌ها و عملکردهای مورد نیاز بافت، برنامه‌ریزی لازم برای تملک، مرمت و احیای عملکردی مجموعه‌های تاریخی همجواریا واقع در محدوده‌های هدف، انجام می‌گیرد تا بدین وسیله الگویی قابل تعمیم توسط بخش خصوصی به دستگاه‌ها و متقاضیان بهره‌برداری از این آثار ارائه گردد.

مازندران . ساری . خانه فاضلی



فارس . شیراز . خانه فروغ الملک







### ۵. بهسازی و نوسازی مراکز خدمات محله‌ای

تامین مراکز خدماتی و کارکردهای مورد نیاز شهروندان در محلات از قبیل پارک، خانه محله، درمانگاه، زمین بازی، خانه سلامت و سایر خدمات مورد نیاز ساکنان بخش قابل توجهی از برنامه‌های بهسازی و نوسازی محلات را شامل می‌شود. این پروژه‌ها ضمن تامین فضاهای مورد نیاز ساکنان به‌عنوان محرکی در فرآیند بازآفرینی محلات نقش ایفا می‌کنند.

تهران. تهران. خانه وارطان

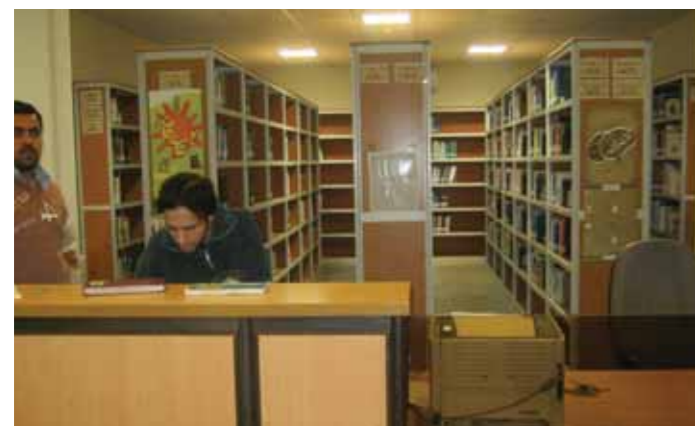


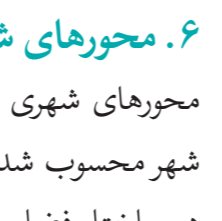
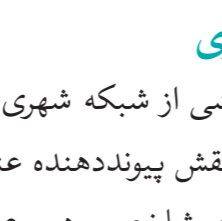
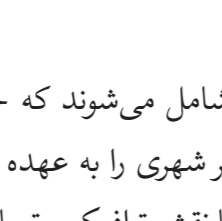
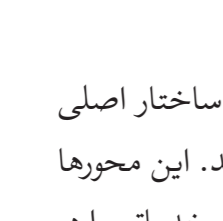
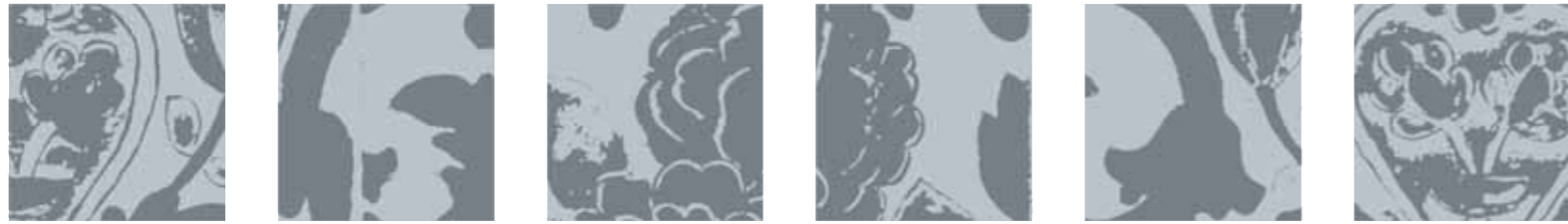
یزد. یزد. حسینیه ناظم‌التجار





کرمانشاه . کرمانشاه . پروژه های اجرا شده در محلات دولت آباد، شاطرآباد، جعفرآباد





## ۶. محورهای شهری

محورهای شهری بخشی از شبکه شهری را شامل می‌شوند که جزء ساختار اصلی شهر محسوب شده، نقش پیونددهنده عناصر شهری را به عهده دارند. این محورها در ساختار فضایی شهر شاخص بوده و عمدتاً نقش ترافیکی، تجاری - خدماتی را در سطح شهر ایفا می‌کنند.

بازگشایی محورهای اصلی شهری و تجهیز قلمروی عمومی، توسعه و ارتقای زیرساخت‌های شهری و بهبود شرایط شبکه معابر شهری به‌عنوان یکی از مهمترین اقدامات بازآفرینی شهری و محرک توسعه به‌شمار می‌روند.

قم. پروژه‌های اجرا شده در محلات شیخ‌آباد، شهرک فاطمیه، جمکران، علی‌آباد سعدگان و شهرک مهدیه



سیستان و بلوچستان . زاهدان . پروژه‌های اجرا شده در محلات کریم‌آباد، پشت گاراژ، کارخانه نمک و خیابان شهید رجایی



گیلان . رشت . محور صیقلان تختی

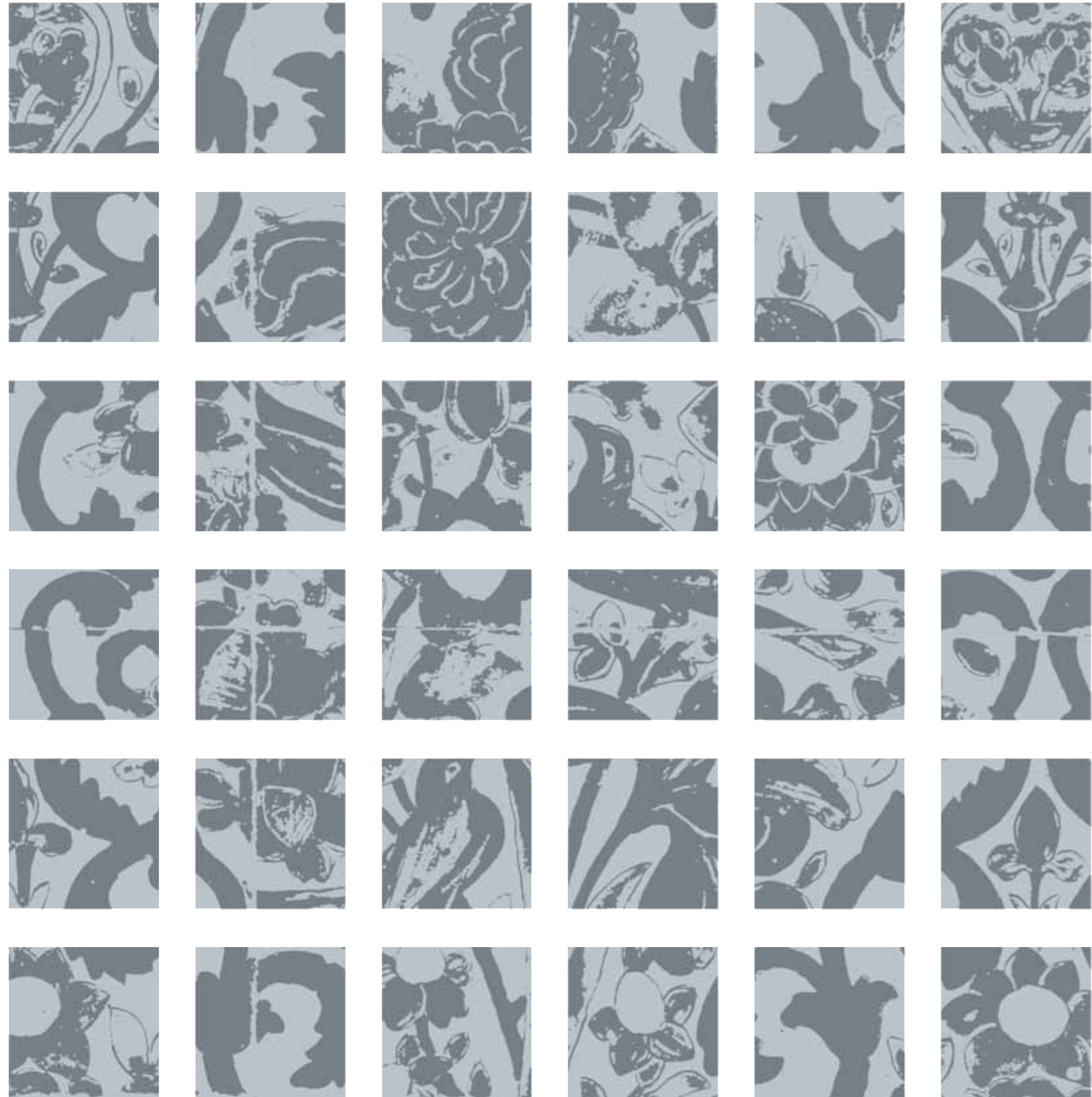


اصفهان . کاشان . محور علوی



زنجان . زنجان . محور داوودقلی





خراسان رضوی . مشهد مقدس . ره باغ رضوان





## اسناد بالادست و الزامات قانونی بازآفرینی شهری

### سیاست‌های کلی نظام در بخش مسکن و شهرسازی ابلاغیه مقام معظم رهبری

۱- مدیریت زمین برای تامین مسکن و توسعه شهر و روستا در چارچوب استعداد اراضی و سیاست‌ها و ضوابط شهرسازی و طرح‌های توسعه و عمران کشور و ایجاد و توسعه شهرهای جدید.

۲- احیای بافت‌های فرسوده شهری و روستایی از طریق روش‌های کارآمد.

۳- برنامه‌ریزی دولت در جهت تامین مسکن گروه‌های کم درآمد و نیازمند و حمایت از ایجاد و تقویت موسسات خیریه و ابتکارهای مردمی برای تامین مسکن اقشار محروم.

۴- برنامه‌ریزی جامع برای بهبود وضعیت مسکن روستایی با اولویت مناطق آسیب‌پذیر از سوانح طبیعی و متناسب با ویژگی‌های بومی.

۵- ایجاد و اصلاح نظام مالیات‌ها و ایجاد بانک اطلاعاتی زمین و مسکن.

۶- حمایت از تولید حرفه‌ای، انبوه و صنعتی مسکن.

۷- اجباری کردن استانداردهای ساخت و ساز مقررات ملی ساختمان و طرح‌های صرفه‌جویی انرژی.

۸- رعایت ارزش‌های فرهنگی و حفظ حرمت و منزلت خانواده در معماری مسکن.

۹- تقویت پژوهش و ارتقای سطح دانش علمی در حوزه مسکن.

۱۰- مکان‌یابی توسعه شهرها در چارچوب طرح آمایش سرزمینی و

براساس استعدادهای اقتصادی و با رعایت معیارهای زیست محیطی و مراقبت از منابع آب و خاک کشاورزی، و ایمنی در مقابل سوانح طبیعی و امکان استفاده از زیرساخت‌ها و شبکه شهری.

۱۱- تعیین ابعاد کالبدی شهرها در گسترش افقی و عمودی با تاکید بر هویت ایرانی- اسلامی و با رعایت ملاحظات فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی، امنیتی، حقوق همسایگی و امکانات زیربنایی و الزامات زیست محیطی و اقلیمی.

۱۲- هماهنگ سازی مقررات و ایجاد هماهنگی در نظام مدیریت تهیه، تصویب و اجرای طرح‌های توسعه و عمران شهری و روستایی.

۱۳- تامین منابع پایدار برای توسعه و عمران و مدیریت شهری و روستایی با تاکید بر نظام درآمد- هزینه‌ای و در چارچوب طرح‌های مصوب.

۱۴- حفظ هویت تاریخی در توسعه موزون شهر و روستا با احیای بافت‌های تاریخی و بهسازی یا نوسازی دیگر بافت‌های قدیمی.

۱۵- جلوگیری از گسترش حاشیه‌نشینی در شهرها و ساماندهی بافت‌های حاشیه‌ای و نامناسب موجود. تقویت و کارآمد کردن نظام مهندسی.

۱۶- ایمن سازی و مقاوم سازی محیط شهری و روستایی.

۱۷- رعایت هویت تاریخی و معنوی شهرها در توسعه و بهسازی محیط شهری به‌ویژه شهرهایی از قبیل قم و مشهد.

۱۸- سطح‌بندی شهرهای کشور و جلوگیری از افزایش و گسترش بی‌رویه کلان‌شهرها.

۱۹- رعایت نیاز و آسایش جانبازان و معلولان در طراحی فضای شهری و اماکن عمومی.

### برنامه کاری و اولویت‌های مقام عالی وزارت راه و شهرسازی جناب آقای دکتر آخوندی در حوزه زمین، مسکن و شهرسازی

۱- احیای قانون جامع شهرسازی و معماری.

۲- یکپارچه‌سازی نظام طرح‌ریزی و کنترل بین شهر و روستا و در کلیه سطوح ملی و منطقه‌ای و ناحیه‌ای.

۳- واگذاری تدریجی تهیه و تصویب طرح‌ها به شهرداری‌ها همراه با بازنگری در وظایف و اختیارات شوراها و شهرداری‌ها همراه با ظرفیت‌سازی در تشکیلات آن‌ها.

۴- انطباق محدوده‌های طرح‌ریزی کالبدی با تقسیمات کشوری و احیانا پیشنهاد اصلاح قانون تقسیمات کشوری با هماهنگی وزات کشور.

۵- بازنگری در مدیریت منابع اراضی با هدف تامین اراضی مورد نیاز مسکن و خدمات عمومی همراه با مشارکت دادن مدیریت‌های محلی.

۶- ورود مدیریت‌های شهری به عرصه برنامه‌ریزی توسعه اقتصاد شهری و پیوندزدن آن با توسعه زیرساخت‌ها و کاهش فقر شهری.

۷- قانونمندسازی عوارض توسعه و عمران.

۸- مشارکت دادن مردم در تهیه و تصویب طرح‌های توسعه و عمران.

۹- رفع و منع هرگونه تبعیض در برخورداری از ثمرات توسعه و عمران.

۱۰- تضمین حقوق متقابل توسعه بین شهروندان و مدیریت‌های توسعه و خدمات.

۱۱- تطویل مدت اجاره واحدهای مسکونی در جهت حمایت از حقوق مستاجران.

۱۲- حمایت از گروه‌های آسیب پذیر اقتصادی و اجتماعی.

۱۳- بهسازی پهنه‌های گرفتار فقر شهری و نوسازی بافت‌های فرسوده و جلوگیری از سوداگری اراضی واقع در این محدوده‌ها.

۱۴- ایجاد مبانی حقوقی و ثبتی لازم برای تسهیل امر مشارکت بخش خصوصی در تجمیع و نوسازی بافت‌های فرسوده.

۱۵- بازسازی نظامات حرفه‌ای به منظور ارتقای استانداردهای حرفه‌ای به سطح رقابت بین‌المللی.

۱۶- ایجاد مرجعیت تخصصی حرفه‌ای در امر شهرسازی و معماری و پاسداری از ارزش‌های شهرسازی و معماری ملی و اسلامی.

۱۷- تجدیدنظر در ضوابط و نحوه صدور صلاحیت شرکت‌های مهندس مشاور در جهت واگذاری اختیارات بیشتر به حرفه.

۱۸- ارتقای دائمی استانداردها و شاخص‌های کیفیت محیط و زیرساخت‌ها؛

۱۹- مشارکت دادن شهرداری‌ها و نهادهای اجتماعی و خیریه مردم در افزایش بهره‌وری، تامین خدمات زیربنایی و بهبود محیط مسکونی مجموعه‌های مسکن مهر.

۲۰- بررسی خدمات زیربنایی مسکن مهر و تدبیر برای حل مشکلات خریداران.

۲۱- تدوین روش مناسب و اخذ مجوزهای لازم برای ایجاد رابطه منطقی بین یارانه هدفمندی، اقساط پرداختی خریداران مسکن مهر و هزینه‌های تامین خدمات زیربنایی آن‌ها با همکاری مجلس محترم و نهادهای ذیربط.

۲۲- حمایت از تاسیس شهرک‌های مسکونی توسط بخش خصوصی با استفاده قانون ایجاد شهرک‌ها.

۲۳- حمایت از ایجاد صندوق‌های سرمایه‌گذاری مسکن و رفع موانع از طریق بازنگری در مقررات مربوط.

۲۴- استفاده و بهنگام‌سازی اسناد مطالعات و پژوهش‌های انجام شده در توسعه ملی و منطقه‌ای و طرح‌های اسکان جمعیت و خارج کردن نتایج آن‌ها از محدوده نظریه‌پردازی به نمونه‌سازی و عملیاتی (شهرسازی اجرایی).

۲۵- توجه به راهبرد توسعه شهرها از طریق انجام کارهای الگوسازی.

۲۶- احیای شهرسازی محله محور.

۲۷- تدوین ضوابط فنی، معماری، شهری بلند مرتبه‌سازی.

۲۸- حمایت از تجارب ساخت صنعتی مسکن و بهبود شیوه‌ها برای اقتصادی شدن روش‌های نوین.

۲۹- مشارکت فعال در بهبود کیفیت ساخت و ساز ساختمان‌های مسکونی.

۳۰- توجه خاص به نوسازی روستاها و ایمن‌سازی ساختمان‌های موجود در برابر خطر زلزله و سایر خطرات طبیعی.

۳۱- ایجاد تمرکز در ساخت ساختمان‌های اداری، ورزشی، فرهنگی، درمانی از طریق تقویت سازمان مجری ساختمان‌ها برای ارتقای کیفیت طراحی و اجرا و مدیریت حرفه‌ای بر مهندسان مشاور و پیمانکاران.

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

این سند مطابق ماده ۱۶ قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و با هدف جلب همکاری و مشارکت کلیه دستگاه‌های ذیربط در فرآیند بازآفرینی پایدار محدوده‌ها و محله‌های هدف برنامه‌های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری به منظور حفظ حقوق شهروندی، ارتقای کیفیت زندگی، بازیابی هویت شهری و اعمال حکمروائی محلی و در جهت راهبری، مدیریت یکپارچه و ایجاد وحدت رویه بین کلیه عوامل مرتبط در سطح ملی و محلی با رویکرد ضوابط شهرسازی معماری ایرانی-اسلامی توسط وزارت راه و شهرسازی [شرکت عمران و بهسازی شهری ایران] و با هماهنگی وزارت کشور، سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و شورای عالی استان‌ها تهیه و به استناد اصل ۱۳۸ قانون اساسی، در تاریخ ۱۳۹۳/۷/۳ به تصویب هیأت محترم دولت رسیده است.

## ● چشم انداز سند

بهبود وضعیت اقتصادی، اجتماعی و شرایط محیطی ساکنان محدوده‌ها و محله‌های هدف به نحوی که:

- استانداردهای مسکن، سرانه فضای عمومی خدمات شهری و زیرساخت‌های شهری در سطح میانگین شهر محیط بر آن‌ها محقق شده باشد.

- سمت و سوی تحول کالبدی و کارکردی در جهت بهبود و بهسازی و توسعه پایدار باشد.

- احساس امید و آسایش در خانواده‌ها به منظور بسیج توان‌های مادی و معنوی آنان و تلاش و پیشرفت به سوی آینده بهتر مشهود باشد.

## ● اهداف کلان

اهداف سند در دو حوزه پیش‌گیری و حل مسائل محدوده‌ها و محله‌های هدف عبارتند از:

۱. پیش‌نگری و پیش‌گیری از گسترش محدوده‌ها و محله‌ای نابسامان شهری از جنبه‌های اقتصادی، اجتماعی، محیط زیستی و کالبدی؛

۲. تحقق ارتقای فرهنگ شهروندی، مشارکت و همکاری نهادهای محلی؛

۳. ارتقای کیفیت، ایمنی و پایداری ساخت و ساز و برخورداری ساکنان از زیرساخت‌ها و خدمات مطلوب شهری؛

۴. بهبود وضعیت اجتماعی ساکنان و ایجاد فرصت‌های اشتغال و درآمد برای آنان با توجه به ظرفیت‌های توسعه‌ای محدوده‌های و محله‌های هدف؛

۵. حفاظت پایدار و احیای میراث فرهنگی، تاریخی و هویت فرهنگی شهرها؛ و

۶. تحقق سبک زندگی پایدار در اقدامات احیاء، بهسازی و نوسازی شهری



