



وزارت راه و شهرسازی
شرکت عمران و بهسازی شهری ایران
(مهندسی)

هجده سال تلاش
در عرصه
بهسازی و نوسازی شهری

بهسازی و نوسازی شهری ایران
از آغاز تا سال ۱۳۹۲

تغییر رویکرد «فرسودگی»
به «ناکارآمدی»
در فرایند بازآفرینی شهری

سیستم پولی کشور به کمک
برنامه‌های بازآفرینی شهری بیاید

سند ملی، مرجع رسمی در
بازآفرینی بافت‌های شهری

دستورالعمل ارزیابی صلاحیت
اشخاص حقیقی و حقوقی صادر شد

برنامه بازآفرینی محلات

اسکان پایا

رویکرد نوین در بازآفرینی محلی

وزیر راه و شهرسازی در گفت و گو با دنیای اقتصاد مطرح کرد بهسازی مناطق نابسامان شهری اولویت سیاست‌گزاران و قانون‌گزاران توسعه شهری



شهر پیش از
اینکه ساختمان،
خیابان و کوچه
باشد یک سازمان
اجتماعی است

بازآفرینی شهری باید به دو مقوله هویت شهروندی و هویت شهر کرد. عناصر جدایی ناپذیرند توجه شود، اظهار کرد: از نظر بنده شهروندی یک مفهوم پیچیده است که در ابعاد مختلف باید به آن فکر کنیم. یعنی قبل از آنکه برای شهروندی خدمات تصور کنیم، باید برای او حق تصور کنیم. مسئله مهم برای او حق است. بیش از این که ما بخواهیم خدمت کنیم، شهروندان حق دارند از ما پرسش کنند و اگر بخواهیم این دو مفهوم را در حوزه بافت ها مطرح کنیم، به این معناست که دست آخر مشاهده کنیم شهروندان در بازآفرینی شهری ایجاد هویت جدید سهم داشته‌اند. وزیر کابینه یازدهم تأکید کرد: مهم است بپذیریم که دولت عمدتاً می‌تواند در سطح سیاست‌گذاری عمل کند و در عین حال توان جامعه بسیار بیکران است. دولت باید قبول کند که مسائل جامعه توسط مردم و جامعه حل شود و بستر این همکاری را فراهم کند. از نظر من شهر پیش از اینکه ساختمان، خیابان و کوچه باشد یک سازمان اجتماعی است.

عضو کابینه دولت تدبیر و امید با تأکید بر اهمیت بازگشت به مفهوم محله، هویت‌های محلی، زندگی‌های محلی و همبستگی‌های محله‌ای گفت: همبستگی در آینده علاوه بر همیاری می‌تواند موجب شکل‌گیری فرایند اجتماعی شدن باشد؛ ما ریشه در خاکی داریم که سرزمین فرهنگ‌های بسیار بزرگ بشری است. وظیفه ماست که بحث‌های فرهنگ محله‌محوری را پیگیری کنیم و بتوانیم در محله‌ها برنامه‌های مختلفی داشته باشیم.

وی تأکید کرد: اساساً باید به سمتی برگردیم که محله هویت داشته باشد و بتواند ساختار خلاقیت، بازآفرینی و زایش درونی خود را حفظ کند. به اعتقاد وزیر راه و شهرسازی، امروز بهسازی مناطق نابسامان شهری یکی از اولویت‌های سیاست‌گزاران، قانون‌گزاران، برنامه ریزان و مجریان امر توسعه شهری در جمهوری اسلامی ایران است. توجه به ارتقای کیفی سکونت، رفع محرومیت‌های اجتماعی، ایمنی سازی و ارتقای امنیت محیط شهری و عرصه سکونت شهروندان، فراهم کردن مسکن اقشار کم درآمد و ارائه خدمات اجتماعی و اقتصادی به ساکنان این نواحی از اهم اهداف و مسئولیت‌های دولت است.

یکی از اتفاقات رخ داده در وزارت راه و شهرسازی در دولت یازدهم، تلاش برای تغییر انگاره‌ها و آموزه‌های نادرست در مواجهه با مسئولیت‌ها و مأموریت‌های خود در حوزه‌های مختلف بوده است. یکی از این مقولات موضوع احیاء، بازسازی و نوسازی بافت‌های هدف، شامل بافت‌های تاریخی، بافت‌های میانی و تلاش جهت نوسازی و توانمندسازی سکونتگاه‌های غیر رسمی بوده است؛ موضوعی که ذیل راهبرد کلی این دولت مبتنی بر احترام به حقوق شهروندی و کرامت انسانی شهروندان میهن اسلامی، حفظ هویت تاریخی و فرهنگی شهرها در عین رعایت اصل برابری و عدالت را سرلوحه اقدامات خود در این زمینه قرار داده است. این نگاه، گام نخست در درک رهیافت نوین این وزارتخانه در این رابطه و آنچه در سند ملی مورد تأکید قرار گرفته است.

عباس آخوندی وزیر راه و شهرسازی با اعلام این مطالب افزود: همیشه بر این اندیشه بوده‌ام که این بافت‌ها در عین پیچیدگی این حس را دارند که تاریخی را با خودشان یک می‌کنند، نشان و یادگاری هستند از سبک زندگی پیشینیان، از فرهنگ، آداب و رسوم و آیین زندگی یک ملت، بنابراین یک نقاشی روی کاغذ سفید به شمار نمی‌آیند.

وی که با خبرنگار دنیای اقتصاد گفت و گو می‌کرد، خاطر نشان کرد: ادامه این پیشینه از یک سو کار را پیچیده می‌کند و از سوی دیگر منبعی از سرمایه‌های مختلف است؛ سرمایه‌های بزرگ اجتماعی، سرمایه‌های بزرگ اقتصادی و یک سرمایه بزرگ فرهنگی.

وزیر راه و شهرسازی با بیان اینکه در جریان نوسازی برخاسته از مدرنیته مانند نوسازی، سبک زندگی، اقتصاد و نحوه سکونت‌مان را با اندیشه نوسازی یکسان و همراه کنیم، و این ناهم‌زمانی و ناهماهنگی موجب فرسایش و تشدید فرسایش بافت‌های تاریخی ایران شده است، گفت: این بافت‌ها طی چند نسل ویران نشده و شاید طی یک نسل به این وضعیت نابینار رسیده باشد و در واقع به دلیل عدم تطبیق در جریان نوسازی اقتصادی و نوسازی فرهنگی-اجتماعی بافت‌ها و سکونتگاه‌های غیررسمی دچار این گرفتاری شده ایم.

این مقام مسئول در ادامه این گفت و گو با تأکید بر اینکه در

ماموریت‌های عمران و بهسازی شهری در چارچوب سیاست بازآفرینی شهری پایدار

شرکت عمران و بهسازی شهری ایران

شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران با مأموریت سیاست‌گذاری برای ارتقای کیفیت زندگی ساکنان در محدوده‌ها و محله‌های ناکارآمد شهری، اقدامات و فعالیت‌های خود را در سه دسته عمده به شرح ذیل متمرکز نموده است. این دسته بندی ضمن پاسخ گویی به مأموریت‌ها و وظایف قانونی این مجموعه برآمده از چند مولفه اصلی می‌باشد که عبارتند از: درس آموزی از تجربیات برنامه‌ای و اجرایی متعدد در زمینه احیاء، بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت‌های هدف شهری پایدار، رویکردها و سیاست‌های دولت تدبیر و امید در راستای احقاق حقوق شهروندی و بسط عدالت اجتماعی، تعامل و بهره‌گیری از تجارب جهانی به ویژه در مقیاس منطقه‌ای.

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 است:

- 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

تهیه و تنظیم اسناد راهبردی

- تدوین و تصویب اسناد ملی

تنظیم شیوه‌نامه برای تهیه اسناد استانی، شهری و محلی و تدوین و تدقیق فرایند راهبردی و تصویب آن

اصلاح فرایندها، ساختار مدیریت و برنامه‌ریزی

- تدوین و به‌روز رسانی ساختار برنامه‌ریزی
- احصاء قوانین و پیگیری تحقق آن‌ها
- تهیه، تدوین و به تصویب رساندن قوانین مورد نیاز و مکمل و به روز رسانی قوانین موجود
- بهینه‌سازی فرایندها و اصلاح آن از طریق دستورالعمل‌ها، شیوه‌نامه‌ها و بخش‌نامه‌ها
- توسعه فناوری‌های نوین و ابزارهای مدیریتی

پایش و ارزیابی

- مستندسازی و ایجاد پایگاه داده
- ارزیابی آفنی، اقتصادی، اجتماعی، زیست‌محیطی اقدامات و برنامه‌ها
- 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 فرایند بازآفرینی شهری، بسترهای لازم برای تحقق سیاست‌ها و برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری را با حضور حداکثری مردم فراهم می‌نماید. این برنامه‌ها و اقدامات عبارتند از:

۱-۲ تهیه طرح‌ها و برنامه‌های عملیاتی بازآفرینی

تهیه و تدوین برنامه بازآفرینی استان

- تهیه و تدوین برنامه بازآفرینی شهرستان
- تهیه و تدوین برنامه بازآفرینی محله

۲-۴ مدیریت شبکه‌های همکاری و همیاری بازآفرینی شهری

- راه‌اندازی و راهبری ستاد ملی و ستادهای استانی
- تشکیل کمیته‌ها، شوراهای و شبکه‌های همکاری مشترک با کنشگران بازآفرینی آنسپیلگران، توسعه گران، بخش خصوصی، شهرداری‌ها، مردم، حرفه‌مندان، جامعه دانشگاهی، هنرمندان، نهادهای غیردولتی، نهادهای دولتی و ...
- انعقاد و اجرای توافق‌نامه و تفاهم‌نامه‌های همکاری مشترک با نهادهای دولتی و غیردولتی
- همکاری با کارگروه‌ها و شبکه‌های فعال در زمینه بازآفرینی شهری در مقیاس بین‌المللی
- همکاری با انجمن‌های علمی و تخصصی مربوط

۲-۲ آموزش کنشگران و دخیلان بازآفرینی شهری

- آموزش ساکنان محله
- آموزش کارشناسان و مدیران دستگاه‌های دخیل
- یا تمام کسانی که خارج از محله زندگی می‌کنند ولی با محله به طور تعریف شده و مستمر در ارتباط کاری یا داوطلبی می‌باشند (تسهیلگران)
- آموزش و آگاه‌سازی مدیران شهری و دستگاه‌های ذی‌مدخل
- آموزش و آگاه‌سازی سیاست‌گذاران، تصمیم‌گیران و برنامه‌ریزان سطح ملی
- 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

۲-۲ مدیریت شبکه‌های همکاری و همیاری بازآفرینی شهری

- راه‌اندازی و راهبری ستاد ملی و ستادهای استانی
- تشکیل کمیته‌ها، شوراهای و شبکه‌های همکاری مشترک با کنشگران بازآفرینی آنسپیلگران، توسعه گران، بخش خصوصی، شهرداری‌ها، مردم، حرفه‌مندان، جامعه دانشگاهی، هنرمندان، نهادهای غیردولتی، نهادهای دولتی و ...
- انعقاد و اجرای توافق‌نامه و تفاهم‌نامه‌های همکاری مشترک با نهادهای دولتی و غیردولتی
- همکاری با کارگروه‌ها و شبکه‌های فعال در زمینه بازآفرینی شهری در مقیاس بین‌المللی
- همکاری با انجمن‌های علمی و تخصصی مربوط

۲-۲ ترویج و اطلاع‌رسانی در سطوح مختلف کنشگران بازآفرینی شهری و مدیریت برنامه‌های فرهنگی مرتبط

- حمایت از پایان‌نامه‌های دانشجویی
- انتشارات (کتاب، نشریه هفت‌شهر، 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

۲-۲ بهره‌برداری مجدد از ساختمان‌های ارزشمند

شناسایی و مرمت ابنیه ارزشمند اعطای کاربری جدید به ابنیه ارزشمند

- مطالعات کاربردی
- انجام پژوهش‌های کاربردی
- ترجمه اسناد و کتب مرجع

۲-۲ 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
- مدیریت برنامه‌ها و اقدامات سخت‌افزاری (موضوعی) با رویکرد محرک برنامه‌های بازآفرینی شهری
- این بخش از برنامه‌های شرکت معطوف به مدیریت برنامه‌های اجرایی سخت‌افزاری و موضوعی است که با هدف محرک برنامه‌های بازآفرینی شهری، تعریف و به اجرا می‌رسند. این اقدامات عبارتند از:

۱-۳ هدایت و راهبری بهسازی و نوسازی مسکن نظارت و راهبری بهسازی و نوسازی مردمی

- اعطای مشوق‌ها و تسهیلات مالی، اعتباری و حقوقی حمایتی برای جلب مشارکت مردم و بخش خصوصی در همکاری با بانک‌های عامل
- الگوسازی مسکن آتاریف پروژه‌های الگو با هدف ارتقای کیفیت و هویت در ساخت‌وساز

۲-۳ بهسازی و نوسازی محیطی و قلمرو عمومی در شهرها در همکاری با مدیریت شهری

- بهبود ارتقای زیرساخت‌های شهری و شبکه معابر
- توسعه خدمات شهری-محله‌ای
- بازآفرینی و احیای فضاهای عمومی

۳-۳ بهره‌برداری مجدد از ساختمان‌های ارزشمند

شناسایی و مرمت ابنیه ارزشمند اعطای کاربری جدید به ابنیه ارزشمند

- مطالعات کاربردی
- انجام پژوهش‌های کاربردی
- ترجمه اسناد و کتب مرجع

۴-۲ جلب مشارکت و تجهیز منابع مالی

- فروش دارایی‌ها (نقدی، اقساطی، غیرنقدی)
- دریافت کمک‌های مالی و یارانه‌ای
- جلب مشارکت بخش خصوصی
- جلب سرمایه‌گذاری بخش عمومی
- جذب سرمایه‌گذار و تسهیلات خارجی
- تخصیص و جذب درآمد عمومی
- تخصیص و جذب بودجه استانی
- عرضه اوراق مشارکت
- مدیریت منابع شرکت در هر شهر

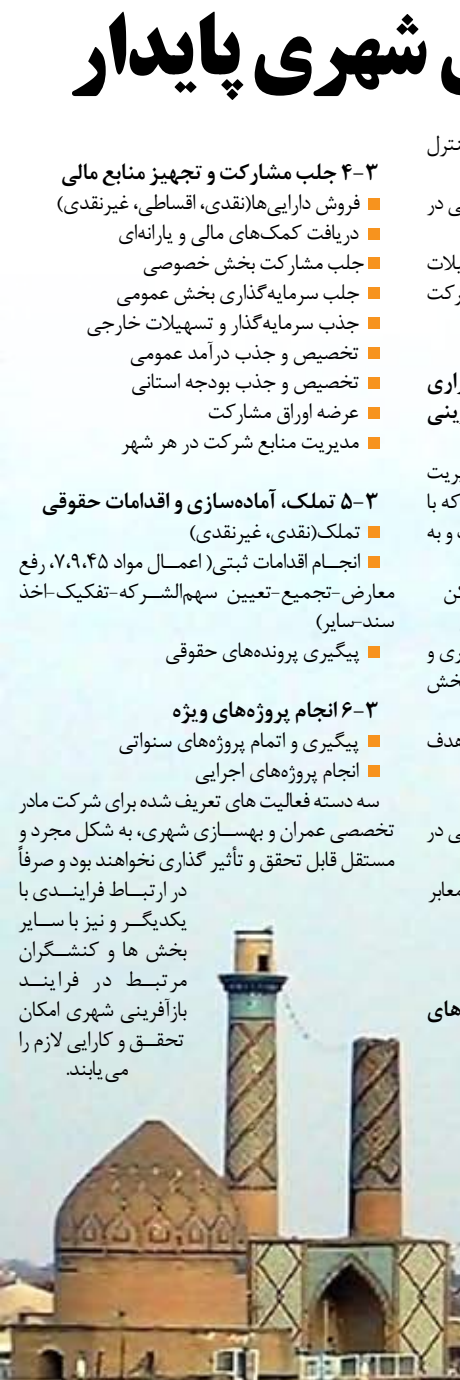
۵-۲ تملک، آماده‌سازی و اقدامات حقوقی

- تملک (نقدی، غیرنقدی)
- انجام اقدامات ثبتی (اعمال مواد ۷۰۹، ۲۴۵، رفع معارض-تجمیع-تعیین سهم‌الشرکه-تفکیک-اخذ سند-سایر)
- پیگیری پرونده‌های حقوقی

۶-۲ انجام پروژه‌های ویژه

- پیگیری و اتمام پروژه‌های سنواتی
- انجام پروژه‌های اجرایی

سه دسته فعالیت‌های تعریف شده برای شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری، به شکل مجرد و مستقل قابل تحقق و تأثیر گذاری نخواهند بود و صرفاً در ارتباط فرایندی با یکدیگر و نیز با سایر بخش‌ها و کنشگران مرتبط در فرایند بازآفرینی شهری امکان تحقق و کارایی لازم را می‌یابند.



بهسازی و نوسازی شهری ایران از آغاز تا سال ۱۳۹۲

عدم تدوین برنامه ای جامع با مشارکت سایر دستگاه های مرتبط برای گونه های مختلف و تعریف رویکرد مواجهه متناسب برای هر یک و بی توجهی به حضور و مشارکت مردم، سبب فقدان کارآیی برنامه های نوسازی در این دوره شده است. در این دوره همزمان با دولت، شهرداری ها نیز با تشکیل نهادی مستقل، برنامه های متنوعی را در شهرهای مختلف به اجرا برده اند. 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 بافت های فرسوده و شهرداری ها تلاش کردند به قصد ممانعت از گسترش محدوده شهرها از جمله مواردی هستند که توسط برنامه چهارم مورد توجه قرار گرفتند.

احیاء، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری (۱۳۸۸ تا ۱۳۹۲)

ناکارآمدی اقدامات به ویژه در پروژه های نوسازی بزرگ مقیاس، زمینه ساز تغییر برخی برنامه ها و تجدیدنظرها درسیاست های نوسازی در این دوره شد. براین اساس، دولت و شهرداری ها تلاش کردند با تمرکز بر مجموعه اقدامات نرم افزاری، زمینه های حضور و مشارکت مردم را فراهم نمایند. تعریف و تصویب بسته های حمایتی و تشویق و ترغیب ساکنان برای حضور فعال و گسترده در فرایند نوسازی مشتمل بر تسهیلات ارزان قیمت، مشوق هایی برای جمع پلاک های ریزدانه، تهیه و تصویب طرح حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری، تدوین دستور العمل راه اندازی دفاتر خدمات نوسازی محلات، اعطای تخفیف ها و مشوق ها و نیز برنامه های متعدد اطلاع رسانی و فرهنگ سازی از اقدامات به عمل آمده با عنوان بسترسازی در این دوره هستند.

به رغم اقدامات انجام شده در حوزه نرم افزاری و تغییر رویکرد، در برخی اقدامات به ویژه بهره گیری از ابزار تسهیلات در تشویق و تسهیل فرایند بهسازی نوسازی مشارکتی، رویکرد و نگاه غالب در این دوره بر پروژه های نوسازی موضعیمدتاً بزرگ مقیاس، بدون توجه به زمینه های موجود کالبدی، اجتماعی و تاریخی استوار بود. مداخله مستقیم دولت در این اقدامات با رویکرد اقتدارگرا نابسامانی ها و ناکارآمدی‌هایی را به دنبال داشت.

مشارکت با سایر نقش آفرینان این فرایند موجب شد که برنامه های بهسازی و نوسازی شهری در این دوره دارای تفاوت‌های ساختاری با دوره ای قبل گردد. از مهمترین سیاست‌های پیگیری شده در این دوره می توان به سیاست تشویق بخش خصوصی و سرمایه گذاران برای مشارکت در اجرای پروژه های 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 برنامه ریزی شهری کشور وارد شد. شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، به منظور ایجاد وحدت رویه و هماهنگی های لازم، ستاد ملی توانمندسازی را به نمایندگی از سوی وزارت راه و شهرسازی تأسیس کرده و میزبان دفترخانه آن است. این ستاد یک بدنه فرا بخشی بوده که سیاست های لازمه را برای دولت تهیه کرده و با ساختارهای استانی بر فرایند بهسازی و ساماندهی نظارت می کند. در این راستا شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران با همکاری وزارت کشور، سند ملی توانمند سازی سکونت گاههای غیر رسمی را تدوین و پس از تصویب به مرحله اجرا برده است.

بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری حدفاصل سالهای ۱۳۸۴ تا ۱۳۸۸

پس از واقعه ناگوار زلزله بم، توجه همگان بویژه مدیران شهری به موضوع چالش‌ها و مسایل بافت های شهری جلب گردید. سیاست‌گذاری برای مواجهه با مخاطرات ناشی از ناپایداری و نابسامانی های بافت های 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، ریزدانی و نفوذناپذیری، به شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران مأموریت داده می شود که با توجه به شاخص های فوق مبادرت به شناسایی این محدوده ها با عنوان بافت های فرسوده شهری بنماید. تاکنون بیش از ۷۶۴۴۲ هزار هکتار بافت با سه شاخص فوق در بیش از ۴۹۵ شهر کشور شناسایی شده است. شناسایی و معرفی این محدوده ها با عنوان بافت های فرسوده شهری اگر چه باعث توجه بیشتر مسئولین به این معضل و ابعاد گسترده آن داشته است، اما



بدون حضور و مشارکت گسترده ساکنان، مالکان و سایر دست‌اندرکاران امر بهسازی و نوسازی شهری، امکان موفقیت و تحقق اهداف آن غیر ممکن است

نمودند. پروژه نواب تهران، بین الحرمین شیراز و مجموع پروژه‌های مسجد کبود، صاحب الامر، بازار، و منصور در منطقه تاریخی تبریز از جمله برنامه های نوسازی شهری با محوریت شهرداری ها در این دوره‌اند. عرصه این پروژه ها نسبت به سطح کل بافت های نیازمند بهسازی و نوسازی بسیار ناچیز بوده است.

سیاست ها و برنامه های بهسازی و نوسازی شهری حد فاصل 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 برنامه های بهسازی و نوسازی شهری آغاز گشت. هدف اصلی تشکیل این سازمان، ایجاد نهادی سیاست‌گذار،

سیاست ها و برنامه های بهسازی و نوسازی شهری حد فاصل سال های ۱۳۶۸ تا ۱۳۷۲

این دوره مصادف با سال های ابتدای دوره بازسازی پس از جنگ است. دولت در این دوره با ارائه سیاستی جامع تر نسبت به اقدامات موضعی گذشته به تهیه "طرح های تفصیلی ویژه مراکز شهری" بویژه 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 برنامه ریزی های موضعی قرار می‌گرفتند در این برنامه با جامعیت ساختاری شهر و سرزمین پیرامونی، مورد اندیشه واقع شدند. سیاست‌گذار در این دوره بهسازی و نوسازی تدریجی توسط مردم از طریق طرح های بهسازی با ساختاری مشابه با طرح های تفصیلی رایج بوده است. از طرح های قابل توجه در این دوره می توان به برنامه بهسازی مرکز شهر ذوقول و قم اشاره کرد. عدم وجود زیرساخت‌های لازم در محلات هدف، عدم برخورداری ساکنان از ابزار های مالی و سیاست های تشویقی و عدم توانمندی و وجود ظرفیت‌های لازم در شهرداری ها برای قبول چنین مأموریتی از مهمترین علل عدم تحقق برنامه های بهسازی شهری در این دوره است.

سیاست ها و برنامه های 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، آغاز گر دوره جدیدی از فرایند برنامه ریزی برای بهسازی و نوسازی بافت های 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 شرکت های وابسته با مشارکت اندکی با سایر سازمانهای ذی نفع از جمله شهرداری ها بدین امر مبادرت ورزید. دخالت مستقیم دولت در این برنامه و اجرای پروژه های 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 سیاست ها و برنامه های نوسازی دولت در این دوره، شهرداری ها بویژه در شهرهای بزرگ همچون تهران، تبریز و شیراز مبادرت به تهیه برنامه های نوسازی در مقیاس پروژه های بزرگ شهری

دکتر محمد سعید ایزدی معاون وزیر و مدیر عامل شرکت عمران و بهسازی شهری ایران

سیاست ها و برنامه های بهسازی و نوسازی شهری در ایران طی سه دهه گذشته روند تکاملی را پیموده است. این روند اگر چه بطنی و گاه با تقابل‌های رویکردی روبه رو بوده، اما منجر به اقداماتی اجرایی در محلات هدف این برنامه ها شده است. در این میان دولت و شهرداری ها هر یک نقش ویژه ای در تکامل این فرایند داشته و برنامه های متعددی را مدیریت و اجرا کرده‌اند. آغازگر این اقدامات برنامه های موضعی با دخالت حداکثری دولت و شهرداری ها و اغلب به شکل پراکنده در برخی شهرهای کشور بوده است. روند تکاملی این اقدامات منجر به گستردگی جغرافیایی موضوع، میزان توجه بیشتر دستگاه‌ها، اعتبارات و منابع گسترده و متنوع تر، تشکیل نهادهای مدیریتی ویژه این بافت ها، تهیه طرح و برنامه های گسترده برای محدوده ها و محلات هدف، برگزاری نشست های تخصصی، همایش ها و کارگاه های 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 شهرداری های کشور نیز با تشکیل نهادی تخصصی، نوسازی شهری (در بیش از ۱۰ شهر کشور) برنامه ها و اقداماتی را به مرحله اجرا در آورده که هر یک به نوبه خود تجربه ارزشمندی به شمار می رود.

سیاست ها و برنامه های به اجرا در آمده پس از انقلاب اسلامی تا پایان جنگ تحمیلی در سال ۱۳۶۷

برنامه های به اجرا در آمده در این دوره متأثر از شرایط سیاسی، اجتماعی و اقتصادی پس از انقلاب و جنگ دارای تفاوت‌های بارزی با سایر دوره هاست. اقدامات بسیار محدود و موضعی اند، و اگر چه با سیاستی پیشرو تحت عنوان "روان بخشی" آغاز گردید اما ماهیت آن از یک برنامه مشارکتی بین شهرداری و شهروندان به برنامه ای دولتی وابسته به درآمد های 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.

تغییر رویکرد "فرسودگی" به "ناکارآمدی" در فرایند باز آفرینی شهری

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

در تعبیر پیشین تأکید بر کالبد داشت، فاصله چشم گیری دارد. (ب) تأکید بر مفهوم "بازآفرینی" که به واسطه مدنظر قرار دادن توأمان ابعاد محیطی، اجتماعی و اقتصادی بیشترین پیونده، هماهنگی و سازگاری با مفهوم توسعه پایدار را می‌رساند. بازآفرینی شهری برآیند مباحث مشترک اقتصادی، اجتماعی و کالبدی است و قلب برنامه ریزی شهر تلقی می‌گردد. از این رو می توان به عنوان باز توسعه یکپارچه محلی برای مناطق محروم تعریف شود.

بافت شهری و ساز و کار انواع بافت‌های شهری بازدارنده و مختل کننده در یک بافت را مد نظر دارد. ناکارآمدی در این تعبیر و در ارتباط با ابنیه و محلات شهری پدیده ای مطلق نیست و دارای چندین بعد وابسته به هم، مانند نابسامانی (کالبدی - فضایی)، ناکارآمدی کارکردی - عملکردی، افت منزلت فرهنگی و اجتماعی، عدم سرزندگی اقتصادی، فقر شهری (فقر زیر ساخت، خدمات، فقر درآمدی و سواد ساکنان و...) همچنین تاب آوری پایین در مواجه با حوادث است. این مفهوم با مفهوم مجرد فرسودگی که

از سوی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران بخشی از کوشش های دنباله دار شرکت عمران و بهسازی به شمار می رود. در این راستا، مصوبه مورخ ۹۳/۹/۱۷ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص این شیوه نامه مقدم بر هر تصمیمی در سطوح مختلف سیاست گذاری، مدیریتی و اجرا، ضرورت جایگزینی رهیافت های راهبردی زیر را مقرر داشته است: الف) تغییر رویکرد از مضمون "فرسودگی" به "ناکارآمدی" که فرارفتن از نگاه تک ساختی به

دکتر مرنا عرفانیان سلیم مدیر کل دفتر مطالعات کاربردی و امور ترویجی

محدوده های گسترده ای از شهرهای کشور به ویژه کلان شهرها، با مسایل و معضلات پیچیده ای در زمینه فقر شهری، بحران هویت و منزلت اجتماعی، عدم ایمنی، کمبودهای خدماتی و زیر ساختی و نهایتاً ناپایداری بافت روبرو هستند. با وجود تهیه طرح های متعدد و تلاش های متعدد دولت و مدیریت شهری، متأسفانه روند افت منزلت مکانی، اجتماعی و اقتصادی

جستار کیفیت در تجربه های بازآفرینی شهری

اولین جایزه ملی بهترین تجربه بهسازی و نوسازی شهری

Iranian Best Urban Regeneration Practices
www.IBURP.ir

