

هادی آباد

یکی از القاب شایسته شهر قزوین، دارالمومنین بوده و بر اساس ارکان کالبدی و غیر کالبدی و ویژگی های شهرهای اسلامی، یک شهر اسلامی محسوب می شود. هدف اصلی چنین شهری، انتظام و تعادل بین مجموعه عناصر تشکیل دهنده جامعه شهری و ایجاد توازن و هماهنگی در عموم ساختارها، رفتارها و کنش ها و واکنش های افراد و سامانه های شهری است تا در سایه تعالیم آسمانی، شکوفاترین شهروندان را در زیستگاهی آباد و خدا محور تربیت نماید.

با این وجود، گاهی اموری غیر قابل اجتناب، چشم انداز یک شهر اسلامی را تحت تاثیر قرار می دهد. به عنوان مثال، در روند رشد و توسعه شهرها، شکل گیری مناطق و فضاهای جدید با هدف برخورداری از امکانات شهری و شهروندی، امری اجتناب ناپذیر می باشد که در تمام شهرهای ایران و به ویژه در شهرهایی که رونق اقتصادی در بخش های صنعت، خدمات و کشاورزی داشته اند، رخ داده است.

قزوین نیز یکی از شهرهایی است که در دهه های ۳۰ و ۴۰ شمسی، با رونق صنعت رو به رو بود، لذا مهاجرین زیادی وارد این شهر شدند و در مجاورت بافت اصلی شهر سکونت کردند و محله هادی آباد به عنوان یکی از قدیمی ترین محدوده های حاشینه نشینی و بافت فرسوده کشور، در کنار بافت تاریخی قزوین شکل گرفت.

این محله با وسعتی بیش از ۵۶ هکتار دارای جمعیت قابل توجهی است؛ با توجه به ماهیت خوابگاهی در بخشی از این محله، جمعیت روزانه و شبانه محله به ترتیب، ۳۴ هزار و ۴۰ نفر بوده و با توجه تراکم جمعیتی این محدوده که بیش از ۶۰۰ نفر در هر هکتار است، فضایی با فشردگی جمعیت زیاد (۳ برابر تراکم جمعیتی شهر قزوین) محسوب می شود.

متأسفانه سطوح کاربری های شهری در محله هادی آباد نامناسب ارزیابی می شود و این امر در خصوص کاربری هایی مانند مسکونی، بهداشتی- درمانی و فرهنگی- اجتماعی، فضای سبز و... که شاخص برخورداری محلات را نشان می دهد، وضعیت به مراتب وخیم تری دارد. همچنین سرانه تمام کاربری های شهری در محدوده هادی آباد بسیار پایین تر از استانداردهای کشور و حتی کمتر از سرانه های شهر قزوین است. اگرچه در سال های اخیر و با احداث فضای سبز و خانه فرهنگ در این محله، بخشی از این کمبودها جبران شده، اما کافی نیست.

باتوجه به شاخص های فرسودگی در بافت های شهری- که شامل ریزدانگی، نفوذناپذیری بافت و عدم استحکام بناها است- و بررسی های صورت گرفته در محله هادی آباد، مشخص می گردد تعداد بسیار زیادی از واحدهای

مسکونی واقع در این محدوده ریزدانه است. به این ترتیب، ۷۵ درصد پلاک ها، مساحتی کمتر از ۱۰۰ متر مربع دارد و ۴۵ درصد پلاک های واقع در هادی آباد، دارای وسعتی کوچکتر از ۷۰ متر مربع است.

همچنین بر اساس ارزیابی گذربندی ها، ۸۷ درصد معابر محله هادی آباد عرضی برابر و کمتر از ۸ متر دارند که میزان نفوذناپذیری بافت این محله را در صورت نیاز به امداد رسانی در زمان وقوع حوادث احتمالی مانند زلزله و آتش سوزی مشخص می کند.

علاوه بر این، بررسی کیفیت ابنیه در محله هادی آباد مشخص می کند ۸۰ درصد پلاک ها در سطح کیفی تخریبی و ۱۵ درصد در سطح مرمتی قرار دارد که نشان از فرسودگی و عدم استحکام املاک در این محدوده شهری دارد. ضمناً بر اساس تحلیل مصالح نمای ابنیه در این محله، ۸۰ درصد پلاک ها نمای سیمان یا سنگ داشته یا فاقد نما هستند. این امر نشان می دهد، توجه چندانی به سیما و منظر شهری در این محدوده صورت نگرفته است.

بررسی اسکلت ابنیه نیز مشخص کرده ۸۰ درصد ساختمان های موجود در محدوده هادی آباد دارای اسکلت بنایی هستند؛ به این معنی که فاقد پایداری و استحکام لازم در شرایطی مانند وقوع زلزله بوده و کالبد آنها دچار فرسودگی زیاد شده است.

یکی از اصلی ترین ویژگی های محله هادی آباد را می توان عدم تمایل ساکنین این محدوده و سرمایه گذاران حوه مسکن به نوسازی بافت دانست؛ به این معنی که در سال ۱۳۹۰ تا ۱۴۰۲ (۱۲ سال اخیر)، تنها ۱۱ مورد پروانه ساختمانی و ۴ مورد پایانکار ساختمانی در این محدوده صادر شده است.

با این اوصاف و با توجه به تاکید مقام معظم رهبری در خصوص لزوم نوسازی بافت های فرسوده شهری و سیاست های کلی کشور در تشویق شهروندان و سازندگان به نوسازی بافت های ناکارآمد شهری، مجموعه مدیریت شهری قزوین تهیه «ضوابط تشویقی متضمن نوسازی کالبدی محله هادی آباد» را در دستور کار قرار داد. اهداف کلان این ضوابط تشویقی، حفظ اسکان ساکنین بافت محله، رسمیت بخشیدن به مالکیت مالکان، نظم دادن بهبود کالبد محله و ایجاد زمینه های انگیزشی تحرک و پویایی در این محدوده است.

به عبارت دیگر، به استناد دستورالعمل های شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و شرکت بازآفرینی شهری ایران در خصوص سیاست ها و ضوابط تشویقی کالبدی متضمن نوسازی محله ای در بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری و به منظور تسریع و تسهیل نوسازی و ایجاد انگیزه برای توسعه گر ها، سرمایه گذاران و مالکان اراضی

محدوده هادی آباد و در راستای ارتقای کیفیت محیطی و تامین خدمات مورد نیاز این محله، بسته مشوق های کالبدی نوسازی محله مذکور تدوین شده است.

پیشنهاد شده است ذیل فعالیت های ستاد بازآفرینی شهری شهرستان قزوین، ستاد ساماندهی بافت فرسوده شهر قزوین با حضور معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری، مدیرکل راه و شهرسازی استان و شهردار قزوین تشکیل شود و کارگروه بازآفرینی شهری محله هادی آباد به عنوان کمیته اجرایی این ستاد با حضور نمایندگان حوزه های اداره کل دفتر فنی استانداری، شورای اسلامی شهر قزوین، نظام مهندسی ساختمان استان، معاونت بازآفرینی و مسکن / شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان و معاونت شهرسازی و معماری شهرداری قزوین (با دبیری شهرداری قزوین)، تحقق هر چه بهتر و سریع تر ضوابط تشویقی متضمن نوسازی کالبدی محله هادی آباد را پیگیری نماید.

از جمله گزینه های طراحی بهینه پلاک های محله هادی آباد اعم از ریزدانه، فاقد استحکام با هدف نوسازی بافت فرسوده این محله می توان به اختصاص حداقل ۷۰ درصد سطح اشغال، صدور عوارض پروانه ساختمانی به صورت رایگان، تخفیف حداکثری در صدور پایانکار ساختمانی، کاهش محدودیت طراحی از حیث فضاهای مشاعی، اختصاص مساحت معبر بن بست باقیمانده از تجمیع پلاکها به عرصه پلاک تجمیعی به صورت رایگان و به جهت تامین حداکثر تعداد پارکینگ، امکان اضافه نمودن درب اضافه پارکینگ در هر ضلع بنا، اشاره کرد.

همچنین تخفیف حداکثری در واگذاری انشعابات جدید (آب، برق، گاز) و انتقال انشعابات سابق بدون اخذ مبلغ مابه التفاوت و تسهیل امور مربوطه، اعمال ضریب کاهنده یک دوم و یک سوم در دستمزد طراحی و نظارت در سازمان نظام مهندسی ساختمان استان، اختصاص وام های کم بهره با تنفس و پرداخت اقساط بلند مدت از طریق بانکهای عامل، فعالیت کارگروه ویژه در اداره کل ثبت اسناد و املاک استان جهت صدور سند مالکیت پلاک های فاقد سند و کاهش زمان صدور تمام استعلام ها از طریق تعیین نمایندگان ویژه در دستگاه های مختلف از دیگر تشویق های نوسازی در محله هادی آباد محسوب می شود.

تامین پارکینگ محلی چندمنظوره توسط شهرداری، ایجاد تسهیلات و امکانات امداد رسانی در سطح محله توسط شهرداری و استفاده از ظرفیت مولدسازی با هدف افزایش سرانه های خدمات محلی (فضای سبز - درمانی و بهداشتی - فرهنگی) از دیگر موارد مطرح شده در این بسته تشویقی است.

از جمله نکات قابل توجه در ضوابط تشویقی متضمن نوسازی محله هادی آباد می توان به امکان ایجاد بلوک شهری در قطعات با مساحت باقیمانده بیش از ۵۰۰ مترمربع همراه با اعطای امتیازات ویژه به این پلاک ها و اعطای TDR یا انتقال حق توسعه، ما به ازای نوسازی در محله هادی آباد (در سطح شهر) است که می تواند کمک شایانی برای سازندگان ساختمانی در محله هادی آباد باشد.

امید است با اجرایی شدن ضوابط تشویقی متضمن نوسازی کالبدی محله هادی آباد و همراهی شهروندان و سرمایه گذاران حوزه ساختمان و تعامل نهادهای مختلف مرتبط با این امر در شهر و استان قزوین، شاهد بهبود کیفیت زندگی شهروندان این بخش از شهر قزوین در آینده نه چندان دور باشیم.

یکی از القاب شایسته شهر قزوین، دارالمومنین بوده و بر اساس ارکان کالبدی و غیر کالبدی و ویژگی های شهرهای اسلامی، یک شهر اسلامی محسوب می شود. هدف اصلی چنین شهری، انتظام و تعادل بین مجموعه عناصر تشکیل دهنده جامعه شهری و ایجاد توازن و هماهنگی در عموم ساختارها، رفتارها و کنش ها و واکنش های افراد و سامانه های شهری است تا در سایه تعالیم آسمانی، شکوفاترین شهروندان را در زیستگاهی آباد و خدا محور تربیت نماید.

با این وجود، گاهی اموری غیر قابل اجتناب، چشم انداز یک شهر اسلامی را تحت تاثیر قرار می دهد. به عنوان مثال، در روند رشد و توسعه شهرها، شکل گیری مناطق و فضاهای جدید با هدف برخورداری از امکانات شهری و شهروندی، امری اجتناب ناپذیر می باشد که در تمام شهرهای ایران و به ویژه در شهرهایی که رونق اقتصادی در بخش های صنعت، خدمات و کشاورزی داشته اند، رخ داده است.

قزوین نیز یکی از شهرهایی است که در دهه های ۳۰ و ۴۰ شمسی، با رونق صنعت رو به رو بود، لذا مهاجرین زیادی وارد این شهر شدند و در مجاورت بافت اصلی شهر سکونت کردند و محله هادی آباد به عنوان یکی از قدیمی ترین محدوده های حاشینه نشینی و بافت فرسوده کشور، در کنار بافت تاریخی قزوین شکل گرفت.

این محله با وسعتی بیش از ۵۶ هکتار دارای جمعیت قابل توجهی است؛ با توجه به ماهیت خوابگاهی در بخشی از این محله، جمعیت روزانه و شبانه محله به ترتیب، ۳۴ هزار و ۴۰ نفر بوده و با توجه تراکم جمعیتی این محدوده که بیش از ۶۰۰ نفر در هر هکتار است، فضایی با فشردگی جمعیت زیاد (۳ برابر تراکم جمعیتی شهر قزوین) محسوب می شود.

متاسفانه سطوح کاربری های شهری در محله هادی آباد نامناسب ارزیابی می شود و این امر در خصوص کاربری هایی مانند مسکونی، بهداشتی- درمانی و فرهنگی- اجتماعی، فضای سبز و... که شاخص برخورداری محلات را نشان می دهد، وضعیت به مراتب وخیم تری دارد. همچنین سرانه تمام کاربری های شهری در محدوده هادی آباد بسیار پایین تر از استانداردهای کشور و حتی کمتر از سرانه های شهر قزوین است. اگرچه در سال های اخیر و با احداث فضای سبز و خانه فرهنگ در این محله، بخشی از این کمبودها جبران شده، اما کافی نیست.

باتوجه به شاخص های فرسودگی در بافت های شهری- که شامل ریزدانگی، نفوذناپذیری بافت و عدم استحکام بناها است- و بررسی های صورت گرفته در محله هادی آباد، مشخص می گردد تعداد بسیار زیادی از واحدهای مسکونی واقع در این محدوده ریزدانه است. به این ترتیب، ۷۵ درصد پلاک ها، مساحتی کمتر از ۱۰۰ متر مربع دارد و ۴۵ درصد پلاک های واقع در هادی آباد، دارای وسعتی کوچکتر از ۷۰ متر مربع است.

همچنین بر اساس ارزیابی گذربندی ها، ۸۷ درصد معابر محله هادی آباد عرضی برابر و کمتر از ۸ متر دارند که میزان نفوذناپذیری بافت این محله را در صورت نیاز به امداد رسانی در زمان وقوع حوادث احتمالی مانند زلزله و آتش سوزی مشخص می کند.

علاوه بر این، بررسی کیفیت ابنیه در محله هادی آباد مشخص می کند ۸۰ درصد پلاک ها در سطح کیفی تخریبی و ۱۵ درصد در سطح مرمتی قرار دارد که نشان از فرسودگی و عدم استحکام املاک در این محدوده شهری دارد. ضمناً بر اساس تحلیل مصالح نمای ابنیه در این محله، ۸۰ درصد پلاک ها نمای سیمان یا سنگ داشته یا فاقد نما هستند. این امر نشان می دهد، توجه چندانی به سیما و منظر شهری در این محدوده صورت نگرفته است.

بررسی اسکلت ابنیه نیز مشخص کرده ۸۰ درصد ساختمان های موجود در محدوده هادی آباد دارای اسکلت بنایی هستند؛ به این معنی که فاقد پایداری و استحکام لازم در شرایطی مانند وقوع زلزله بوده و کالبد آنها دچار فرسودگی زیاد شده است.

یکی از اصلی ترین ویژگی های محله هادی آباد را می توان عدم تمایل ساکنین این محدوده و سرمایه گذاران حوه مسکن به نوسازی بافت دانست؛ به این معنی که در سال ۱۳۹۰ تا ۱۴۰۲ (۱۲ سال اخیر)، تنها ۱۱ مورد پروانه ساختمانی و ۴ مورد پایانکار ساختمانی در این محدوده صادر شده است.

با این اوصاف و با توجه به تاکید مقام معظم رهبری در خصوص لزوم نوسازی بافت های فرسوده شهری و سیاست های کلی کشور در تشویق شهروندان و سازندگان به نوسازی بافت های ناکارآمد شهری، مجموعه مدیریت شهری قزوین تهیه «ضوابط تشویقی متضمن نوسازی کالبدی محله هادی آباد» را در دستور کار قرار داد. اهداف کلان این ضوابط تشویقی، حفظ اسکان ساکنین بافت محله، رسمیت بخشیدن به مالکیت مالکان، نظم دادن بهبود کالبد محله و ایجاد زمینه های انگیزشی تحرک و پویایی در این محدوده است.

به عبارت دیگر، به استناد دستورالعمل های شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و شرکت بازآفرینی شهری ایران در خصوص سیاست ها و ضوابط تشویقی کالبدی متضمن نوسازی محله ای در بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری و به منظور تسریع و تسهیل نوسازی و ایجاد انگیزه برای توسعه گرها، سرمایه گذاران و مالکان اراضی محدوده هادی آباد و در راستای ارتقای کیفیت محیطی و تامین خدمات مورد نیاز این محله، بسته مشوق های کالبدی نوسازی محله مذکور تدوین شده است.

پیشنهاد شده است ذیل فعالیت های ستاد بازآفرینی شهری شهرستان قزوین، ستاد ساماندهی بافت فرسوده شهر قزوین با حضور معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری، مدیرکل راه و شهرسازی استان و شهردار قزوین تشکیل شود و کارگروه بازآفرینی شهری محله هادی آباد به عنوان کمیته اجرایی این ستاد با حضور نمایندگان حوزه های اداره کل دفتر فنی استانداری، شورای اسلامی شهر قزوین، نظام مهندسی ساختمان استان، معاونت بازآفرینی و مسکن / شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان و معاونت شهرسازی و معماری شهرداری قزوین (با دبیری شهرداری قزوین)، تحقق هر چه بهتر و سریع تر ضوابط تشویقی متضمن نوسازی کالبدی محله هادی آباد را پیگیری نماید.

از جمله گزینه های طراحی بهینه پلاک های محله هادی آباد اعم از ریزدانه، فاقد استحکام با هدف نوسازی بافت فرسوده این محله می توان به اختصاص حداقل ۷۰ درصد سطح اشغال، صدور عوارض پروانه ساختمانی به صورت رایگان، تخفیف حداکثری در صدور پایانکار ساختمانی، کاهش محدودیت طراحی از حیث فضاهای مشاعی، اختصاص مساحت معبر بن بست باقیمانده از تجمیع پلاکها به عرصه پلاک تجمیعی به صورت رایگان و به جهت تامین حداکثر تعداد پارکینگ، امکان اضافه نمودن درب اضافه پارکینگ در هر ضلع بنا، اشاره کرد.

همچنین تخفیف حداکثری در واگذاری انشعابات جدید (آب، برق، گاز) و انتقال انشعابات سابق بدون اخذ مبلغ مابه التفاوت و تسهیل امور مربوطه، اعمال ضریب کاهنده یک دوم و یک سوم در دستمزد طراحی و نظارت در

سازمان نظام مهندسی ساختمان استان، اختصاص وام های کم بهره با تنفس و پرداخت اقساط بلند مدت از طریق بانکهای عامل، فعالیت کارگروه ویژه در اداره کل ثبت اسناد و املاک استان جهت صدور سند مالکیت پلاک های فاقد سند و کاهش زمان صدور تمام استعلام ها از طریق تعیین نمایندگان ویژه در دستگاه های مختلف از دیگر تشویق های نوسازی در محله هادی آباد محسوب می شود.

تامین پارکینگ محلی چندمنظوره توسط شهرداری، ایجاد تسهیلات و امکانات امداد رسانی در سطح محله توسط شهرداری و استفاده از ظرفیت مولدسازی با هدف افزایش سرانه های خدمات محلی (فضای سبز- درمانی و بهداشتی- فرهنگی) از دیگر موارد مطرح شده در این بسته تشویقی است.

از جمله نکات قابل توجه در ضوابط تشویقی متضمن نوسازی محله هادی آباد می توان به امکان ایجاد بلوک شهری در قطعات با مساحت باقیمانده بیش از ۵۰۰ مترمربع همراهِ با اعطای امتیازات ویژه به این پلاک ها و اعطای TDR یا انتقال حق توسعه، ما به ازای نوسازی در محله هادی آباد (در سطح شهر) است که می تواند کمک شایانی برای سازندگان ساختمانی در محله هادی آباد باشد.

امید است با اجرایی شدن ضوابط تشویقی متضمن نوسازی کالبدی محله هادی آباد و همراهی شهروندان و سرمایه گذاران حوزه ساختمان و تعامل نهادهای مختلف مرتبط با این امر در شهر و استان قزوین، شاهد بهبود کیفیت زندگی شهروندان این بخش از شهر قزوین در آینده نه چندان دور باشیم.

مشکلات هادی آباد

در سال جاری، موضوع رفع مسائل محدوده هادی آباد و نوسازی بافت این محله با توجه به سیاست های تشویقی کشور در خصوص بازآفرینی بافت های ناکارآمد شهری و تاکیدات مقام معظم رهبری در این زمینه، مورد توجه شورای ششم اسلامی شهر قزوین و شهرداری قرار داشت؛ لذا در حوزه بازآفرینی شهری و طرح تفصیلی معاونت شهرسازی و معماری شهرداری قزوین بررسی وضعیت این محدوده و تهیه ضوابط لازم جهت ایجاد انگیزه و تشویق مالکین، ساکنین و سازندگان مسکن در دستور کار قرار گرفت.

با این هدف، مشکلات اجتماعی، کالبدی، اقتصادی، فرهنگی، ترافیکی و امنیتی این فضا مورد بررسی قرار گرفت تا سیاست های پیشنهادی در مسیر رفع این مشکلات گام بردارد. بر اساس بررسی های اجتماعی صورت گرفته

مشخص شد در این محدوده، مشکلاتی مانند تراکم جمعیتی بالا (۳ برابر تراکم سطح شهر)، فراوانی بزه های اجتماعی، تکثر معتادین به مواد مخدر و ماهیت خوابگاهی در بخشی از محله وجود دارد.

همچنین از جمله مشکلات کالبدی در هادی آباد می توان به عدم نوسازی بافت مسکونی، فراوانی واحدهای مسکونی کوچک مقیاس (ریزدانگی)، نفوذناپذیری بافت، پایین بودن سرانه کاربری ها، نبود فضای سبز و تجهیزات ورزش و بازی کودکان، کمبود فضاهای بهداشتی، وجود کاربری های ناسازگار با ماهیت محدوده، عدم اتصال پلاک ها به شبکه فاضلاب شهری (اگو) و جریان بخشی از فاضلاب مسکونی در جوی های معابر اشاره کرد.

حضور حداکثری اقشار کم درآمد و کم برخوردار جامعه، حضور تعداد قابل توجه کارگران فصلی (رشد بیکاری در برخی فصول سال)، قیمت پایین ملک و بنا و قدرت پایین خانواده ها در تامین نیازهای روزانه، در دسته بندی مشکلات اقتصادی محله هادی آباد گنجانده شد. علاوه بر این، مشکلات ترافیکی قابل توجهی در این محدوده وجود دارد. برای مثال، شبکه معابر موجود فاقد ساختار سلسله مراتبی از محلی تا جمع و پخش کننده است که بتواند با ساختار درستی به جریان شهری متصل شود. همچنین مقطع عرضی تعریف شده ای برای معابر وجود ندارد و معابر موجود، فاقد روسازی مناسب است. عدم پوشش مناسب خدمات سیستم حمل و نقل عمومی متناسب با جمعیت محله به دلیل مشکل دسترسی وسایل نقلیه عمومی (از جمله شعاع گردش و خط توقف) از دیگر مسائل این محله است.

در کنار مطالعات تخصصی، از طریق بررسی های میدانی برخی موضوعات مانند دلایل عدم تمایل ساکنین محله به نوسازی بافت، نحوه ساخت در صورت اجرای نوسازی در محله، میزان توجه به ایجاد پارکینگ در بنا و تعداد طبقات مدنظر جهت نوسازی پلاک ها و... در مصاحبه با نمونه آماری در محله هادی آباد مورد توجه قرار گرفت. بر این اساس مشخص شد، اصلی ترین دلیل عدم تمایل ساکنین به نوسازی پلاک ها، اعمال عقب نشینی های زیاد و اعطای تعداد طبقات پایین می باشد.

همچنین روشن شد در صورتی که امکان و امتیازی به ساکنان داده شود، بیش از ۵۰ درصد از آنان تمایل به بازسازی ملک خود دارند و تعداد طبقات مدنظر آنان، ۴ طبقه و بیشتر است. ضمناً ۵۲ درصد از نمونه آماری بررسی شده مطرح کردند در صورت نوسازی، تمایل به مشارکت و تجمیع پلاک ها دارند.

نتایج حاصل از بررسی ها، زمینه ساز تدوین یک بسته تشویقی جامع و همه جانبه برای ساکنین، مالکین و سازندگان مسکن شده است تا برای هر پلاک و هر فردی که تمایل به نوسازی ملک به صورت انفرادی یا تجمعی دارد،

امتیازات قابل توجه وجود داشته باشد. البته با توجه به سیاست های کلی نوسازی در بافت های ناکارآمد شهری، ایجاد بلوک های شهری دارای امتیازات ویژه است تا ضمن نوسازی بافت، ارتقای کیفیت زندگی در محله هادی آباد رقم بخورد.

«ضوابط تشویقی متضمن نوسازی کالبدی محله هادی آباد» به صورت کامل و تخصصی در کمیسیون شهرسازی، خدمات شهری و شورایی مورد بحث و بررسی قرار گرفت و به تصویب اعضا رسید تا امکان طرح در صحن علنی شورای اسلامی شهر را داشته باشد و در جلسه اخیر نیز با اکثریت آراء و با هدف ایجاد انگیزه جهت بازآفرینی شهری در محله هادی آباد، این بسته تشویقی به تصویب رسید تا مراحل اجرایی آن طی گردد.

بسته تشویقی

محله هادی آباد، یکی از قدیمی ترین محدوده های حاشینه نشینی در کشور محسوب می شود که در شهر قزوین و در مجاورت بافت تاریخی این شهر در اواخر دهه ۳۰ و اوایل دهه ۴۰ شکل گرفته است. این محله ۵۶ هکتاری در حال حاضر بخشی از بافت فرسوده و ناکارآمد شهر قزوین می باشد که نیازمند بازآفرینی شهری است.

با این وصف و با استناد به سیاست ها و ضوابط تشویقی کالبدی متضمن نوسازی محله ای در بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری که از مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در سال ۱۴۰۱ بوده، «ضوابط تشویقی متضمن نوسازی کالبدی محله هادی آباد» تهیه شده است. ضمن اینکه بر اساس مجوز شورای اسلامی شهر قزوین، قرارداد مشاوره با هدف تدقیق محدوده های بازآفرینی شهری و تدوین ضوابط تشویقی در آنها در قزوین منعقد شده و این پروژه نیز به صورت همزمان در حال انجام است.

در ضوابط تشویقی متضمن نوسازی کالبدی محله هادی آباد، امتیازات متنوعی جهت طراحی بهینه پلاک های واقع در این محدوده مدنظر قرار گرفته که یکی از آنها صدور عوارض پروانه ساختمانی به صورت رایگان است؛ به این معنی که یک سال از زمان ابلاغ این ضوابط، امکان اعمال دارد. همچنین با توجه به اهمیت بازه زمانی صدور پایانکار ساختمانی در محدوده هادی آباد، در صورت دریافت پایانکار تا ۱۸ ماه، پلاک ها معاف از پرداخت تمام هزینه های صدور پایانکار و در صورت دریافت پایانکار تا ۳۶ ماه، اختصاص ۵۰ درصد تخفیف در هزینه های صدور پایانکار در دستور کار قرار دارد.

یکی از اصلی ترین اهداف ضوابط تشویقی متضمن نوسازی کالبدی در بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری، رفع شاخص ریزدانگی به عنوان مهم ترین ویژگی این بافت ها است. به این منظور، ایجاد بلوک های شهری در محلات هدف از ضروری ترین گام ها می باشد. با این وصف، در محله هادی آباد ایجاد بلوک شهری در قطعات با مساحت باقیمانده بیش از ۵۰۰ متر مربع دارای امتیازت ویژه و خاص می باشد.

در واقع، ایجاد بلوک های شهری تامین نور کافی با هدف امکان طراحی واحدهای مسکونی با مساحت های مختلف، فراهم نمودن بهترین جبهه ساخت، رعایت مباحث پدافند غیرعامل و... مورد توجه قرار گرفته است. بنابراین و بر اساس انتقال حق توسعه (TDR)، پلاک های تجمیعی با مساحت بین ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ متر مربع معاف از پرداخت عوارض صدور پروانه ساختمانی ما به ازای ۲۰۰ متر مربع در سطح شهر است. همچنین پلاک های تجمیعی با مساحت بیش از ۱۰۰۰ متر مربع، معاف از پرداخت عوارض صدور پروانه ساختمانی ما به ازای ۳۰۰ متر مربع در سطح شهر می باشد.

علاوه بر این، در پلاک های تجمیعی با مساحت بین ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ متر مربع که دارای کاربری مسکونی هستند، امکان تخصیص ۵ درصد مساحت عرصه بعد از عقب نشینی به کاربری خدمات محله ای و سازگار (مانند خیاطی، بقالی و...) مشروط به تامین ورودی مستقل وجود دارد.

موارد مطرح شده در خصوص بلوک های شهری، در کنار تمام امتیازاتی که به سایر پلاک ها در محله هادی آباد اختصاص یافته، بسته تشویقی شاخصی را در زمینه ایجاد بلوک های شهری برای مالکین و سرمایه گذاران حوزه مسکن و ساختمان ایجاد کرده است تا ضمن نوسازی کالبدی در این محدوده، به لحاظ اقتصادی کاملاً سودآور باشد.

در بخش دیگری از ضوابط تشویقی متضمن نوسازی کالبدی محله هادی آباد، به جهت تامین حداکثر تعداد پارکینگ در پلاک ها که یکی از دغدغه های شهروندان و سازندگان بوده و از مهمترین موضوعات کنترل نقشه های ساختمانی محسوب می شود، امکان اضافه نمودن درب اضافه پارکینگ در هر ضلع بنا فراهم شده است. البته ایجاد پارکینگ سوئیچی (مزاحم)، صرفاً جهت استفاده یک واحد مسکونی امکان پذیر است.

با هدف کاهش زمان صدور تمام استعلام های مربوط به نوسازی کالبدی، کانتر و کارشناس ویژه برای رسیدگی به درخواست های مرتبط با بازآفرینی محله هادی آباد در شهرداری منطقه چهار قزوین در نظر گرفته شده است تا در سریع ترین زمان ممکن پاسخگویی ها انجام شود.

همچنین ضمن تعاملات صورت گرفته، در نظر گرفتن نمایندگان مختص رسیدگی به درخواست های مرتبط با بازآفرینایی محله در دستگاه های خدمات رسان مانند آب، برق، گاز و مخابرات در دستور کار قرار دارد. ضمناً با هدف کاهش هزینه های ساخت و ساز، تخفیف حداکثری در واگذاری انشعابات جدید (آب، برق، گاز) و انتقال انشعابات سابق، بدون اخذ مبلغ مابه التفاوت و تسهیل امور مربوطه در نظر گرفته شده است.

اختصاص وام های کم بهره با تنفس و پرداخت اقساط بلند مدت از طریق بانک های عامل، در ضوابط تشویقی متضمن نوسازی کالبدی محله هادی آباد مورد توجه است؛ به این معنی که جلسات هماهنگی ستاد ساماندهی بافت فرسوده شهر قزوین و نمایندگان بانک های عامل جهت تسهیل و تصریح در امر پرداخت تسهیلات و اختصاص شرایط ویژه بازپرداخت تسهیلات برگزار خواهد شد تا بهترین نتیجه برای مالکین و سازندگان حاصل گردد.

یکی از اصلی ترین موضوعات احداث بنا و دغدغه های سازندگان و مالکین، تعیین سطح اشغال ساختمانی است. با هدف اعطای امتیازات ویژه به پلاک هایی که در محله هادی آباد نوسازی می شود، اختصاص حداقل ۷۰ درصد سطح اشغال در این محدوده در نظر گرفته شده است. به این ترتیب، برای پلاک های مسکونی با مساحت باقیمانده کمتر از ۱۰۰ متر مربع و بین ۱۰۰ تا ۲۰۰ متر مربع، سطح اشغال ۷۵ درصد می باشد. همچنین برای پلاک های مسکونی و تجاری- مسکونی با مساحت باقیمانده بین ۲۰۰ تا ۵۰۰ متر مربع، سطح اشغال ۷۰ درصد مجاز است.

سطح اشغال پلاک های مسکونی با مساحت باقیمانده بین ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ متر مربع، ۶۰ درصد در نظر گرفته شده؛ اما دارای بسته ویژه در سایر مباحث مربوط به نوسازی و ساخت است. در مورد پلاک های تجاری- مسکونی با مساحت باقیمانده بین ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ متر مربع و پلاک های مسکونی و تجاری- مسکونی با مساحت باقیمانده بیشتر از ۱۰۰۰ متر مربع، با هدف اعطای خاص ترین و بالاترین امتیازها به این پلاک ها، در کمیسیون ماده ۵ در خصوص ضوابط ساخت تصمیم گیری خواهد شد.

با توجه به ریزدانه بودن بیش از ۷۰ درصد پلاک ها در محله هادی آباد و تشویق به تجمیع این املاک جهت کاهش میزان خطرپذیری بافت این محله، امکان اختصاص مساحت معبر بن بست باقیمانده از تجمیع پلاک ها به عرصه پلاک تجمعی به صورت رایگان فراهم شده است. به بیان دیگر، در پروژه های تجمعی واقع در محله هادی آباد، در صورتی که معبر بن ست یا بخشی از آن داخل پروژه قرار گیرد و در اثر تجمیع، کارکرد خود را از دست بدهد، مساحت معبر بین قطعات به پروژه واگذار شده، به مساحت پروژه اضافه شده و در مساحت ملاک عمل تراکم محاسبه می شود.

موضوع دیگری که در طراحی پلاک های محله هادی آباد مدنظر قرار دارد کاهش محدودیت طراحی از حیث فضاهای مشاعی است که امکان ایجاد واحدهای مسکونی متنوع تری را متناسب با نیاز شهروندان فراهم می نماید.

مدنظر است با هدف به رسمیت شناختن مالکیت افراد در محله هادی آباد، کارگروه ویژه ای در اداره کل ثبت اسناد و املاک استان جهت صدور سند مالکیت پلاک های فاقد سند آغاز به کار نماید. البته صدور پروانه ساختمانی در اراضی قولنامه ای (فاقد سند مالکیت رسمی) در منطقه هادی آباد لازم است مغایرتی با مصوبه شماره ۲۳۸ مورخ ۱۳۸۶.۰۶.۲۰ شورای اسلامی شهر قزوین نداشته باشد.

یکی دیگر از گام های کاهش هزینه های ساخت و ساز در محله هادی آباد، اعمال ضریب کاهنده یک دوم و یک سوم در سهمیه طراحی و نظارت در سازمان نظام مهندسی ساختمان استان است. به این معنی که ضمن مذاکرات صورت گرفته با نهاد مذکور، اعمال ضریب یک دوم در تمام پلاک ها و ضریب یک سوم در بلوک های شهری و ارجاع کار به مهندسین ناظر خارج از نوبت صورت خواهد گرفت.

در مسیر تحقق اهداف ضوابط تشویقی متضمن نوسازی کالبدی محله هادی آباد، شهرداری قزوین خود را موظف به فراهم نمودن امکانات و تسهیلات ویژه در این محدوده نموده است. برای مثال، شهرداری موظف است نسبت به ایجاد پارکینگ عمومی که فضایی چندمنظوره با هدف استقرار موقت خودروهای آتش نشانی، اسکان موقت و اضطراری در مواقع بحران و... باشد در این محله اقدام نماید. همچنین در معابری از محله که امکان دسترسی خودروهای آتش نشانی وجود ندارد یا با مشکل مواجه است، شهرداری جانمایی و تعبیه شیرهای هیدرانت آتش نشانی را در اولویت قرار می دهد.

علاوه بر این، با توجه به پایین بودن سطح شاخص های برخورداری در محله هادی آباد، استفاده از ظرفیت مولدسازی با هدف افزایش سرانه های خدمات محلی در دستور کار قرار دارد. با این وصف، شاخص های برخورداری محله از طریق احداث فضای سبز، خانه فرهنگ، درمانگاه و مرکز بهداشت و با استفاده از ظرفیت های مولدسازی افزایش خواهد یافت. همچنین موضوع انتقال حق توسعه (TDR) از طریق ظرفیت های مولدسازی دستگاه های دولتی با هدف بازآفرینی شهری محله هادی آباد در دستور کار قرار می گیرد. ضمناً ایجاد اختصاص یک فضا جهت تعاملات اجتماعی در محله و ایجاد کاربری های محرک توسعه مدنظر مجموعه مدیریت شهری است.

خوشبختانه ضوابط تشویقی متضمن نوسازی کالبدی محله هادی آباد به عنوان یکی از کامل ترین بسته های تشویقی ارائه شده در بین استان های کشور توسط شرکت بازآفرینی شهری ایران شناخته شده و در کمیسیون ماده ۵ استان و شورای اسلامی شهر قزوین به تصویب رسیده است. امید است با اجرای این ضوابط، شاهد رفع شاخص های فرسودگی (ریزدانگی، نفوذناپذیری و عدم استحکام کالبدی) در محله هادی آباد بوده و فضایی ایمن، شاداب و جذاب برای سکونت شهروندان و سود آور برای سرمایه گذاری سازندگان مسکن و ساختمان فراهم شود.

سیاست ها و ضوابط تشویقی کالبدی متضمن نوسازی محله ای در بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری:

۱- تراکم های تشویقی موضوع این مصوبه صرفاً به محلات یا نواحی که سرانه تامین خدمات عمومی آنها حداقل به میزان یک سوم سرانه مصوب خدمات و فضای سبز مقیاس محله یا ناحیه باشد تعلق می گیرد. بلوک های شهری که سرانه خدمات عمومی مورد نیازشان را در درون بلوک تامین می نمایند، از شمول این بند مستثنا می باشد.

۲- این مشوق ها فقط در محدوده بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوب ملاک عمل بوده و هرگونه مداخله در بافت های تاریخی مصوب، تابع ضوابط قانونی ویژه خواهد بود.

۳- مشوق های کالبدی بهسازی بافت های فرسوده خاص هر شهر (در صورت ضرورت)، در چارچوب سیاست ها و ضوابط این مصوبه و با توجه به ساختار طرح جامع و شرایط ویژه شهر مربوطه تدوین و به همراه فهرست نقاط غیرمشمول (موضوع بند ۱) به تصویب کمیسیون ماده ۵ آن شهر خواهد رسید.

۴- چارچوب تدوین ضوابط و مقررات ویژه نوسازی محله ای بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری در طرح های جامع و تفصیلی آتی توسط شرکت بازآفرینی شهری ایران با همکاری معاونت شهرسازی و معماری تدوین و پس از ارائه و تایید در کمیته فنی شورایعالی شهرسازی و معماری توسط دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری به مراجع ذیربط ابلاغ گردد.

۵- شهرداری ها مکفند نسبت به تامین پارکینگ محله ای در مکان های مناسب در بافت های فرسوده برای جبران کسیری پارکینگ واحدهای مسکونی ناشی از ضوابط اقدام نمایند. نقشه موقعیت پارکینگ های مذکور به تصویب کمیسیون ماده ۵ خواهد رسید.

۶- رعایت ضوابط پدافند غیرعامل و مقررات ملی ساختمان در مورد حداقل عرض معابر الزامیست.

۷- تامین سرانه مورد نیاز خدمات پشتیبان سکونت (غیر از فضای سبز)، در بافت های فرسوده موضوع این ضوابط از طریق احداث در طبقات مجاز است.

۸- گزارش دوره ای از عملکرد اجرای این مصوب (در دوره های ۶ ماهه) توسط شرکت بازآفرینی شهری با همکاری شهرداری ها به دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ارائه گردد.

سیاست های تشویقی متضمن نوسازی محله ای در بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری

الف- به منظور تسریع و تسهیل نوسازی و ایجاد انگیزه برای توسعه گرها، سرمایه گذاران و مالکان اراضی محدوده بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری و در راستای ارتقای کیفیت محیطی و تامین خدمات مورد نیاز این محلات، مشوق های کالبدی بر حسب گروه بندی زیر قابل اعمال است:

- گروه اول: بازآفرینی یکپارچه در مقیاس بلوک شهری
- گروه دوم: نوسازی در مقیاس محورهای اصلی محله ای
- گروه سوم: نوسازی در عمق بافت فرسوده شهری
- گروه چهارم: نوسازی قطعات غیر قابل تجمیع

ب- ویژگی ها، شرایط بهره مندی و انواع مشوق های نوسازی به تفکیک گروه های فرق عبارتند از:

گروه اول: بازآفرینی یکپارچه در مقیاس بلوک شهری

۱. ویژگی های گروه اول

ضوابط این گروه تسریع کننده و تسهیل کننده بازآفرینی در مقیاس بلوک های شهری خواهد بود. به عبارت دیگر، در صورت امکان اعمال ضوابط برای کل محدوده یک بلوک، ضوابط این گروه قابل استفاده خواهد بود.

۲. شروط بهره مندی از ضوابط تشویقی گروه اول

- ضوابط این گروه فقط کاربری مسکونی، مسکونی مختلط و خدمات پشتیبان محله ای در کل مساحت یک بلوک شهری و بیشتر را شامل می شود.
- مشوق های تعیین شده در این گروه مشروط به تهیه یک طرح یکپارچه برای بلوک شهری و تصویب آن در کمیسیون ماده ۵ شهر است. طرح مذکور می بایستی از طریق تنظیم مجدد زمین ضمن حمایت از کسب

و کارهای خانگی و محلی و سازگار با محیط محله، بخشی از سرانه های خدماتی مورد نیاز جمعیت مازاد بارگذاری شده تامین کند و منجر به ارتقاء و بهبود خدمات محله ای، کیفیت فضاهای جمعی و فضای سبز محله گردد.

- در راستای پیشگیری از شکل گیری مگاپروژه های (با توده گذاری بزرگ مقیاس)، می بایست توده گذاری یا لفاف فضایی با تقسیمات کالبدی خرد، متناسب با مورفولوژی بافت، انجام شود. احراز این شرایط بر عهده کمیسیون ماده ۵ استان است.

- مجاورت بلوک یا حداقل یک معبر دارای عرض ۱۰ متر
۳. ضوابط تشویقی گروه اول

- اعطای حداکثر دو طبقه تشویقی نسبت به تراکم مجاز طرح مصوب

- امکان تخصیص سطح اشغال مجاز طبقه همکف به کاربری های انتفاعی مشروط به تامین ورودی مستقل

- امکان تخصیص ۲۰ درصد از فضای باز غیر مسقف مجموعه به منظور تامین بخشی از پارکینگ های مورد نیاز

- امکان استفاده از مساحت معابر بن بستی که بر اثر تجمیع، کارکرد خود را از دست داده اند در مساحت ملاک عمل تراکم مشروط به واگذاری از سوی شهرداری

- امکان تسهیل در ضوابط معماری از جمله نحوه توده گذاری و نما

گروه دوم: نوسازی در مقیاس محورهای اصلی محله ای

۱. ویژگی های گروه دوم

ضوابط تشویقی این گروه با هدف تسهیل شکل گیری و تکمیل محورهای عملکردی اصلی محله ای به عنوان محرک توسعه و نوسازی محله ای تنظیم شده است.

۲. شروط بهره مندی از ضوابط تشویقی گروه دوم

- دارای حدنصاب (موجود یا حاصل از تجمیع) طبق طرح مصوب

- استقرار در جبهه اول محورهای اصلی محله (مطابق طرح های توسعه و عمران شهری)

۳. ضوابط تشویقی گروه دوم

- اعطای حداکثر یک طبقه تشویقی نسبت به تراکم مجاز طرح مصوب
- امکان تخصیص سطح اشغال مجاز طبقه همکف به کاربری های انتفاعی مشروط به تأمین ورودی مستقل
- عدم احتساب سطح بالکن و تراس در محاسبه تراکم ساختمانی
- کاهش ضریب تأمین پارکینگ مورد نیاز به ۷۵/۰ مشروط به وجود پارک حاشیه ای در معبر
- امکان استفاده از مساحت معابر بن بستی که بر اثر تجمیع، کارکرد خود را از دست داده اند در مساحت ملاک عمل تراکم مشروط به واگذاری از سوی شهرداری

تبصره: شرط بهره مندی از ضوابط تشویقی این مصوبه برای قطعات مسکونی کمتر از حدنصاب در این گروه، تجمیع با قطعات مجاور و رسیدن به حدنصاب است؛ بدیهی است قطعات مسکونی با مساحت کمتر از حدنصاب واقع در محورهای اصلی، وفق طرح مصوب و حقوق مکتسبه قانونی، بدون برخورداری از ضوابط تشویقی موضوع این مصوبه، امکان دریافت پروانه ساختمانی خواهند داشت.

گروه سوم: نوسازی در عمق بافت فرسوده شهری

۱. ویژگی های گروه سوم

ضوابط تشویقی این گروه با هدف تسهیل نوسازی در عمق بافت فرسوده شهری تنظیم شده است.

۲. شروط بهره مندی از ضوابط تشویقی گروه سوم

- دارای حدنصاب تفکیک (موجود یا حاصل از تجمیع) طبق طرح مصوب
- مجاورت قطعه با یک معبر دارای عرض حداقل ۶ متر

۳. ضوابط تشویقی گروه سوم

- اعطای حداکثر یک طبقه تشویقی نسبت به تراکم مجاز طرح مصوب
- کاهش ضریب تأمین پارکینگ مورد نیاز به ۷۵/۰ برای هر واحد
- امکان احداث حداکثر یک درب اضافه در راستای تأمین حداکثری پارکینگ در بافت های ناکارآمد کالبدی (بافت فرسوده) مشروط به تأمین کلیه پارکینگ های مورد نیاز با ضریب تأمین یک پارکینگ برای هر واحد

- عدم احتساب مساحت بالکن و تراس در محاسبه تراکم ساختمانی

گروه چهارم: نوسازی قطعات غیر قابل تجمیع

۱. ویژگی های گروه چهارم

- ضوابط تشویقی این گروه با هدف تسهیل نوسازی در عمق بافت فرسوده شهری و برای قطعات غیر قابل تجمیع و پیشگیری از ایجاد فضا های رها شده و بی دفاع شهری تنظیم شده است.

۲. شروط بهره مندی از ضوابط تشویقی گروه چهارم

- پلاک های مسکونی با مساحت کمتر از حد نصاب و حداقل مساحت ۵۰ مترمربع (پس از اصلاحی) و غیر قابل تجمیع (مجاورت با معبر یا کاربری های عمومی و ساختمان نوساز)

۳. ضوابط تشویقی گروه چهارم

- امکان پیشروی طولی تا ۲ متر پس از اصلاحی مشروط به رعایت همجواری و حقوق همسایگی

- کاهش ضریب برای هر واحد تأمین پارکینگ مورد نیاز به ۷۵/۰

- امکان احداث حداکثر یک درب اضافه مشروط به تأمین ضریب تأمین یک پارکینگ برای هر واحد

- امکان احداث واحدهای مسکونی با زیربنای کمتر از حدنصاب تعیین شده در طرح مصوب

- عدم احتساب مساحت بالکن و تراس در محاسبه تراکم ساختمانی

تبصره: قطعات مسکونی با مساحت کمتر از ۵۰ مترمربع که امکان تجمیع نداشته باشند، به شرط رعایت کلیه ضوابط شهرسازی، معماری و ساختمان، بدون برخورداری از ضوابط تشویقی موضوع این مصوبه، امکان دریافت پروانه ساختمانی خواهند داشت.

ج- الزامات و پیشنهادات غیر کالبدی در جهت تحقق سیاست ها و ضوابط

۱. در اجرای تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها و به منظور تأمین بخشی از خدمات مورد نیاز بافتهای فرسوده شهرهای کشور و همچنین اراضی عوض طرح های نوسازی و بهسازی شهری، معادل حداقل ۱۰ درصد از اراضی موضوع این قانون و یا معادل ریالی ارزش آن، تحت

نظارت شرکت بازآفرینی شهری (با اولویت استفاده در بافت های دارای شرایط بحرانی) به این موضوع اختصاص یابد.

۲. ضمن تأکید بر مصوبه مورخ ۹۴/۰۶/۳۰ شورایعالی مبنی بر الزام تامین کاربری خدمات عمومی پشتیبان سکونت، متناسب با میزان کاربری مسکونی افزایش یافته توسط کمیسیون ماده ۵، دستورالعمل امکان انتقال خدمات مذکور به بافت فرسوده شهر به منظور تأمین بخشی از خدمات مورد نیاز بافتهای فرسوده ظرف ۲ ماه توسط دبیرخانه شورایعالی تهیه و جهت تصویب به شورایعالی ارائه گردد.
۳. ضوابط ویژه نحوه مداخله در بافت های فرسوده متداخل و همپوشان با بافت های تاریخی با پیشنهاد مشترک وزارت میراث فرهنگی و شرکت بازآفرینی شهری جهت بررسی به دبیرخانه شورایعالی ارائه گردد.
۴. برنامه شهرداری ها به منظور بهره گیری حداکثری از امکانات حمل و نقل عمومی در بافت های فرسوده شهری با هماهنگی سازمان شهرداری ها و دهیاری ها و معاونت حمل و نقل و ترافیک وزارت راه و شهرسازی تدوین و به تصویب مراجع ذیربط برسد.
۵. با تصویب شورایعالی مسکن، در راستای افزایش رقابت پذیری و ایجاد مزیت نسبی برای ساخت و ساز در بافت های فرسوده و ناکارآمد موضوع این مصوبه، کلیه نوسازی های واقع در بافتهای مذکور ضمن ثبت در واحدهای مشمول قانون جهش تولید مسکن، امکان بهره گیری از مزایای مالی قانون را داشته باشند.

چالش های هادی آباد

محل هادی آباد، بخشی از بافت فرسوده شهر قزوین بوده و با وسعتی بیش از ۵۶ هکتار در مجاورت بافت تاریخی این شهر قرار گرفته است؛ لذا با توجه به جمعیت قابل توجهی که در این محله سکونت دارند و شرایط جمعیتی، اقتصادی، اجتماعی و شهرسازی حاکم بر این فضا، توجه به نوسازی بافت این محدوده از اهمیت قابل توجهی برخوردار بوده است.

شاخص های فرسودگی بافت های شهری شامل ریزدانگی، نفوذناپذیری بافت و عدم استحکام بناها در محله هادی آباد کاملاً مشهود بوده و مشکلات و مسائل زیادی را برای ساکنان و مجموعه مدیریت شهری ایجاد نموده است. برای مثال، ۲۰ درصد پلاک های موجود در محله هادی آباد، مساحتی کمتر از ۵۰ متر دارد و حتی پلاکی با مساحت ۱۹ متر مربع نیز در این محدوده وجود دارد که خانواده در آن سکونت دارد. این امر، نشان می دهد در

صورت وقوع حوادث احتمالی مانند زلزله، متاسفانه تخریب گسترده ای در این محدوده رخ خواهد داد و تلفات جانی و مالی قابل توجهی در انتظار است.

موضوع دیگر، عرض نامناسب معابر در محله هادی آباد است که حدود ۷۷ درصد آنها، عرضی برابر یا کمتر از ۶ متر داشته و دسترسی به داخل بافت این محدوده را به حداقل رسانده است. همچنین تعداد بسیار زیادی از پلاک های این محله، فاقد کیفیت لازم کالبدی و استحکام سازه ای بوده و نوعی خطر بالقوه برای ساکنین آنها محسوب می شود.

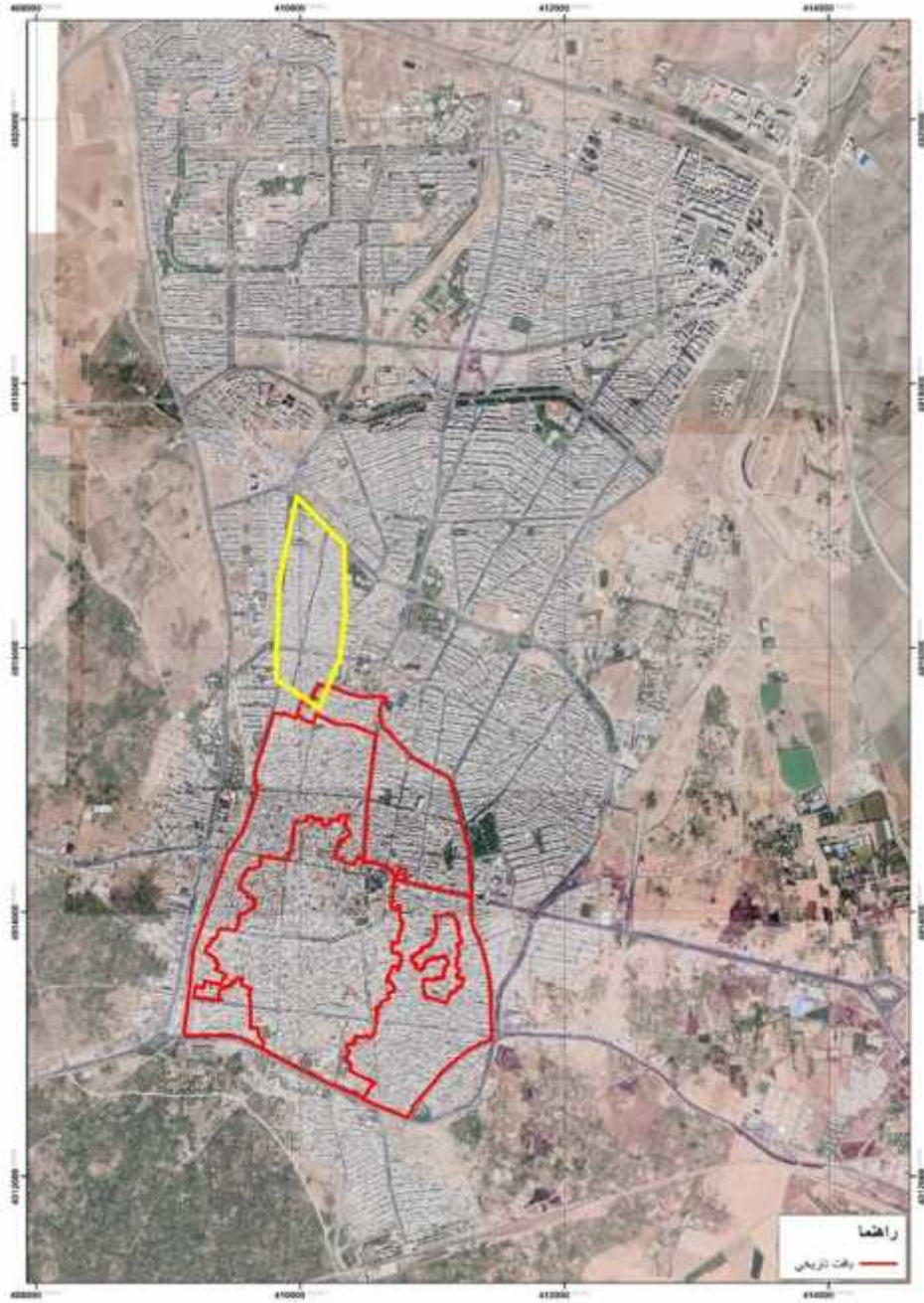
به این ترتیب، رفع مشکلات محدوده هادی آباد، جزو دغدغه های نمایندگان مردم در ششمین دوره فعالیت شورای اسلامی شهر قزوین و مجموعه مدیریت شهری بوده است. بنابراین ضمن تاکید رهبر معظم انقلاب و سیاست های تشویقی دولت بابت نوسازی بافت فرسوده در شهرها، اخیراً با تلاش حوزه شهرسازی و معماری شهرداری قزوین، «ضوابط تشویقی متضمن نوسازی کالبدی محله هادی آباد» تهیه شده و در کمیسیون ماده پنج استان قزوین به تصویب رسیده است.

تمام تلاش بر این بوده که در بسته تشویقی ارائه شده بابت نوسازی بافت در محله هادی آباد، نفع ساکنان به صورت کامل مدنظر قرار گیرد. همچنین امتیازات ویژه برای افرادی که نسبت به تجمیع و نوسازی پلاک ها اقدام می کنند در نظر گرفته شده است تا ضمن ارتقای کیفی کالبد بناها، شاخص های فرسودگی در محله هادی آباد به حداقل ممکن برسد و فضایی شایسته و مناسب برای مردم این محدوده فراهم شود.

خوشبختانه با همراهی و حسن توجه نمایندگان مردم شریف قزوین در شورای اسلامی شهر، این ضوابط تشویقی طی جلسات تخصصی در کمیسیون های مربوطه بررسی شد و در صحن علنی این شورا به تصویب رسید تا خدمات ویژه بابت نوسازی محله هادی آباد به شهروندان و سازندگان ارائه گردد.

لازم به ذکر است؛ شورای اسلامی شهر قزوین در راستای فراهم نمودن شرایط بهینه برای نوسازی محله هادی آباد، با اعطای ضوابط تشویقی حداکثری و کامل در این محدوده به مالکین و سرمایه گذاران حوزه ساختمان موافقت نموده است.

محل قرارگیری هادی آباد



سرايه‌هاي هادي آباد

