

لَقَاتِلْ فِي سَبِيلِ اللَّهِ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ
وَقُلْ لِيُحْيُوا لِلدُّنْيَا لَعَلَّكُمْ تَتَّقُونَ



شعبه داری و مستوفی
معاونت شهرداری و معماري

اَنَا حُسَيْنٌ عَلِيٌّ

امام حسین (ع):

خداوندا، تو آگاهی که آنچه انجام دادیم، نه برای رقابت در کسب جاه و مقام بود
و نه برای چیزهای پوچ و بیهوده دنیا، بلکه برای این بود که نشانه های راه دینت
را ارائه دهیم و (مفاسد را) در شهرهای تو اصلاح کنیم تا بندگان مظلوم تو در امنیت
و آسایش باشند و به احکام تو عمل کنند.



شهرداری قزوین

معاونت شهرسازی و معماری

اداره بازار آفرینی شهری

باز آفرینی شهری و ضرورت توجه به بافت های ناکارآمد

مرور تجربه محله هادی آباد قزوین

هنگامی که توسعه شهری به شکل جامع صورت گیرد، یک جامعه مناسب به وجود می آید

- مقدمه

- بیان مساله

- تعریف

- اهداف

- اهمیت و ضرورت

- تجربیات جهانی

- وضعیت بافت فرسوده کشور

- قوانین و دستورالعمل ها

- ساختار نهادهای متولی بازآفرینی

- گونه شناسی بافت های ناکارآمد

- دستورالعمل های تدوین سیاست های تشویقی

- تدوین بسته ضوابط تشویقی هادی آباد

- عملکرد اجرای بسته تشویقی هادی آباد

بازآفرینی شهری در برگیرنده نگرش و اقداماتی جامع و یکپارچه برای هدایت روند رشد شهرها در جهت پاسخگویی به چالش‌های برآمده از تغییرات و نیازهای نسل جدید است، به گونه‌ای که در نهایت ضمن پیشگیری و حل مشکلات شهری به یک پیشرفت و بهبود پایدار اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و محیطی منجر شود.

بازآفرینی شهری به معنای تعیین یک چشم‌انداز و چارچوب راهبردی، یکپارچه، بلندمدت، منعطف و زمینه‌گرا برای توسعه و حفاظت توأمان و اهداف عملیاتی واضح، مشخص و تحقق‌پذیر در مسیر اهداف توسعه پایدار در مقیاس کلان (منطقه شهری) تا مقیاس خرد (فضای شهری) و با مشارکت حداکثری تمام کنشگران و دخیلان است. به‌عنوان یکی از جامع‌ترین و مؤثرترین ابزارهایی شناخته می‌شود که دولت‌ها می‌توانند از آن نه تنها برای پیشبرد توسعه اقتصادی، بلکه برای ارتقای شهرهای فراگیر، تاب‌آور، ایمن‌تر و پایدارتر استفاده کنند.



روند تنزل کیفیت زندگی در شهرهای ایران

فقر شهری، مشتمل بر فقر درآمدی، فقر بهداشتی- آموزشی و خدمات اجتماعی، فقر خدمات پایه (زیربنایی و روبنایی) از قبیل شبکه آب سالم، توزیع برق و سایر خدمات زیربنایی و خدمات درمانی است. از مصادیق فقر شهری می توان به موارد زیر اشاره کرد:

- نابرابری های فضایی - کارکردی
- توسعه نامتعادل و ناهماهنگ و توزیع نابرابر خدمات
- عدم تامین فضای زندگی برای کم درآمدها توسط طرح ها و برنامه های رسمی شهر
- گسترش آسیب های اجتماعی
- بروز بزه و کاهش امنیت (افزایش جرائم، خشونت، بزهکاری، نزول سرمایه اجتماعی و...)
- بحران هویت
- تنزل ارزش ها
- افت منزلت اجتماعی - مکانی
- بی توجهی به حفاظت و حراست از میراث معنوی، طبیعی و ملموس
- تاب آوری پایین شهرها در مواجهه با بلایا و مخاطرات (سیل، زلزله و...)، کاهش ایمنی، خطرپذیری و ریسک و ناکارآمدی نظام جابه جایی، تحرک، جنبش پویایی شهری در یک نظام ساختاری و یکپارچه شهری
- تنزل کیفی محیط زیست
- بحران آب، آلودگی های زیست محیطی
- تخریب زیست بوم ها، کمبودها و توزیع نامناسب فضای سبز

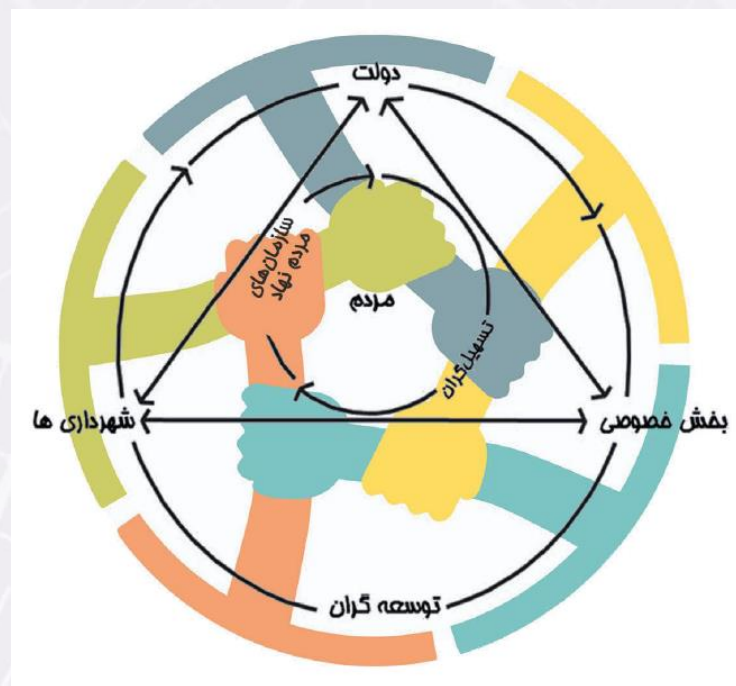


آسیب شناسی مداخله در بافت های هدف بازآفرینی

محورهای زیر اصلی ترین آسیب های استخراج شده از تحلیل اجرای طرح ها و برنامه های سه دهه مداخله در بافت های نیازمند بهسازی و نوسازی شهری است:

- عدم پیش نگری و توجه به سیاست ها و برنامه های پیشگیرانه در گسترش محدوده ها و محله های نابسامان شهری
- بی توجهی به سهم و حضور شهروندان و همکاری نهادهای مدنی در سیاستگذاری برنامه ریزی و اجرای طرح ها و برنامه های بهسازی و نوسازی شهری
- عدم وفاق ملی و عدم همگرایی دستگاه های مختلف دخیل در فرایند بازآفرینی محله ها و محدوده های هدف
- توجه صرف به ابعاد کالبدی و زیباشناسی در امر ساماندهی و بهسازی محدوده های هدف و عدم توجه اقدامات به سرزندگی اجتماعی و اقتصادی و ملاحظات زیست محیطی
- عدم ایفای نقش صحیح کنشگران مختلف دخیل به ویژه درگیری ها و مداخله های اجرایی مستقیم دولت و شهرداری ها در فرایند بهسازی و نوسازی شهری
- عدم توجه به توانمندسازی ساکنان این محله ها و محدوده ها برای حضور و مشارکت در فرایند بهسازی و نوسازی و همچنین پایین بودن سطح آگاهی عمومی نسبت به اهمیت و ضرورت برنامه های نوسازی شهری
- بی توجهی به ارزش ها و ثروت های فرهنگی - تاریخی شهرها و در معرض خطر تخریب بودن ثروت های تاریخی فرهنگی ناشی از بی توجهی طرح ها و برنامه های در دست اقدام
- کیفیت نازل و نا ایمن ساخت و ساز در حوزه ی نوسازی شهری
- عدم تخصیص منابع لازم برای توسعه و ارتقای خدمات روبنایی و همچنین طرح ها و برنامه های توسعه و ارتقای زیرساخت ها و اولویت بخشی اجرای طرح های تامین و ارتقای زیرساخت های شهری توسط دستگاه های تامین کننده خدمات زیر بنایی
- عدم تامین تسهیلات و مشوق های لازم به ساکنان و مالکان

- عدم همگرایی برنامه های مختلف توسعه شهری به ویژه برنامه های تامین مسکن با توجه به ظرفیت ها و فرصت های موجود در محلات هدف برنامه های بهسازی و نوسازی شهری
- عدم توجه به ظرفیت سازی در مدیریت شهری شهرداری و شورای شهر به منظور اعطای نقش محوری به این نهاد به عنوان مدیریت واحد و هماهنگ شهری
- عدم حمایت های لازم از سرمایه گذاران توسعه گران و سازندگان بخش خصوصی برای تشویق و افزایش انگیزه حضور در طرح ها و برنامه های بهسازی و نوسازی شهری
- نابر خور داری از دانش روز و فقدان نظام ارزیابی و پایش اقدامات به منظور استفاده از تجربه ها و درس آموخته های اقدامات گذشته همچنین نابسامانی در رویکردها و رویه های اقدام
- نبود الگوی مناسب مسکن کم درآمدها و جدا بودن سیاست های تامین مسکن که عمدتاً دولتی و از بالا به پایین می باشد از برنامه ها و سیاست های توسعه شهری در سطح محلی
- بی اعتمادی ساکنان محله ها و محدوده های هدف بازآفرینی به اقدامات و سیاست های بخش حکومتی دولت شهرداری ها و...
- بی توجهی به برنامه های کاهش خطرپذیری ابنیه و زیر ساخت های شهری در برابر بلایا و سوانح در محله ها و محدوده های هدف بازآفرینی شهری
- همسو نبودن دستگاه های دخیل در فرایند بهسازی و نوسازی نگاه بخشی، موازی و گاه، غیر هم جهت و در نتیجه اتلاف منابع و ایجاد ناهماهنگی در برنامه ها



تجارب ایران در بهسازی و نوسازی شهری

دوره ها	رویکردها	شیوه های اقدام	طرح های توسعه شهری
قبل از انقلاب	■ نوگرایی - سنت سستی - دولت مرکزی اقتدارگرا ■ عدم توجه به نهادهای اجتماعی، ساکنان و مالکان	■ تخریب و نوسازی های گسترده تغییر ساختار موجود و جایگزینی عناصر جدید ■ گسترش بی رویه شهر ■ انزوای مراکز قدیمی	نسل اول طرح های جامع و تفصیلی
۶۸-۱۳۵۸	■ توجه صرف به ابعاد کالبدی ■ ابعاد مشارکتی بسیار محدود	■ طرح های روان بخشی و بهسازی موضعی محلات قدیمی ■ همزمان گسترش شتابان و افقی شهرها ■ زوال مراکز شهری ■ گسترش حاشیه نشینی	نسل دوم طرح های جامع و تفصیلی
۷۲-۱۳۶۹	■ تعادلی نو بین ساختار جدید و قدیم شهر	■ محورهای فرهنگی ■ بهسازی مراکز شهری ■ بازسازی شهرهای آسیب دیده از جنگ	طرح آمایش سرزمین طرح کالبدی منطقه ای نسل سوم طرح های جامع و تفصیلی
۷۵-۱۳۷۳	■ مسئله دار تلقی نمودن بافت های محلات ■ تمرکز بر ابعاد کالبدی	■ بازسازی گسترده محلات قدیم از طریق تملك و پاکسازی اراضی ■ تجميع بافت مسئله دار	
دوره ها	رویکردها	شیوه های اقدام	طرح های توسعه شهری
۸۳-۱۳۷۶	■ توسعه درونی ■ تشویق بخش خصوصی و سرمایه گذاران برای مشارکت در اجرای پروژه های نوسازی ■ نهادسازی	■ عمران و بهسازی / نوسازی شهری ■ توانمندسازی و ساماندهای سکونتگاه های غیررسمی	نسل سوم طرح های جامع و تفصیلی
۹۲-۱۳۸۴	■ ناکید بر نقش گروه های اجتماعی، تقویت جایگاه مالکان و ساکنان و توجه به نیازمندی های آنان	■ تداوم اقدامات نوسازی شهری ■ ساماندهی و توانمند سازی سکونتگاه های غیررسمی	
۱۳۹۲ تاکنون	■ بازآفرینی شهری	■ تصویب سند ملی (تهیه طرح های بازآفرینی شهری) ■ تشکیل ستاد ملی بازآفرینی ■ اجرای برنامه بازآفرینی شهری در مقیاس محلات هدف	

واژه بازآفرینی **Regeneration** در لغت به معنای **بازتولید طبیعی بخشی از یک تمامیت زنده** است که در معرض نابودی قرار گرفته است.

بازآفرینی شهری (**urban regeneration**)، رویکردی فراگیر است که بینش و عمل را با هم تلفیق می‌کند و هدف آن حل مشکلات چندوجهی مناطق محروم شهری به منظور ارتقای کیفیت زندگی آنهاست. نتیجه تبدیل محله‌های منسوخ یا آسیب‌دیده به مناطق مولد اقتصادی یک جامعه است.

«بازآفرینی شهری» ابتکاراتی است که هدف آنها ارتقای فراگیری اجتماعی و بهره‌وری انرژی در شهرها است. این طرح‌ها به پروژه‌ها و سرمایه‌گذاری‌هایی تبدیل می‌شوند که برای بازگرداندن دارایی‌های کم استفاده و توزیع مجدد فرصت‌ها، افزایش رفاه شهری و کیفیت زندگی طراحی شده‌اند. از نظر عملی، اهداف کلیدی نوسازی شهری شامل پاکسازی موفق محله‌های فقیرنشین و بازسازی فیزیکی - از جمله ساختمان‌های عمومی و مسکونی - است که سایر عناصر مانند حفاظت از میراث را در نظر می‌گیرد. یکی دیگر از تعاریف بازآفرینی شهری این است که رویکردی به برنامه‌ریزی شهری است که به دنبال حل مشکلات اجتماعی و اقتصادی متأثر از یک منطقه شهری است.

بازآفرینی شهری چیست؟





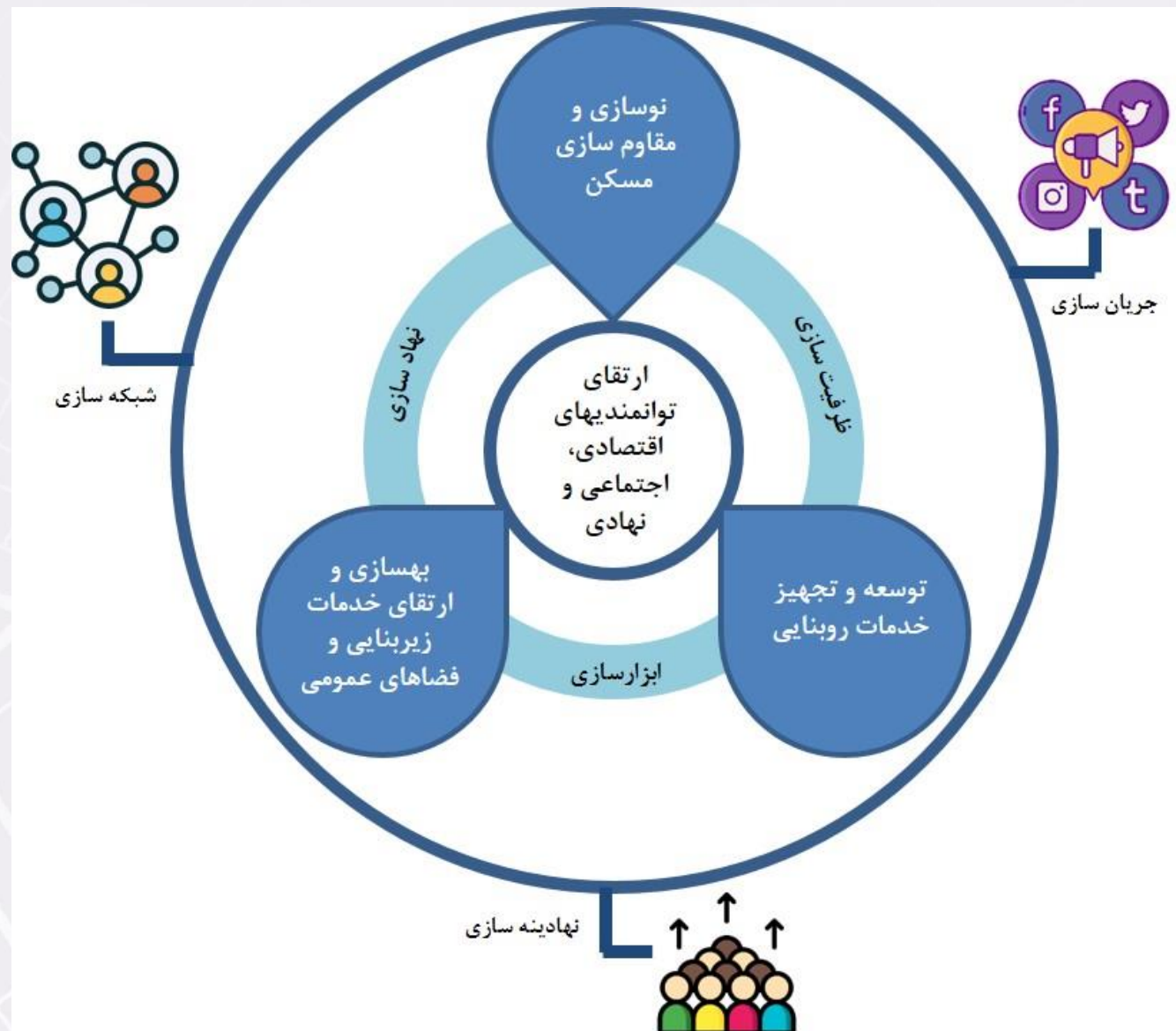
- محیط کالبدی:
- ✓ ارتقا زیرساخت ها، محیطی طبیعی و ساخته شده
- ✓ توجه به ضرورت ها و الزامات پایداری محیط
- ✓ حمل و نقل و ارتباطات

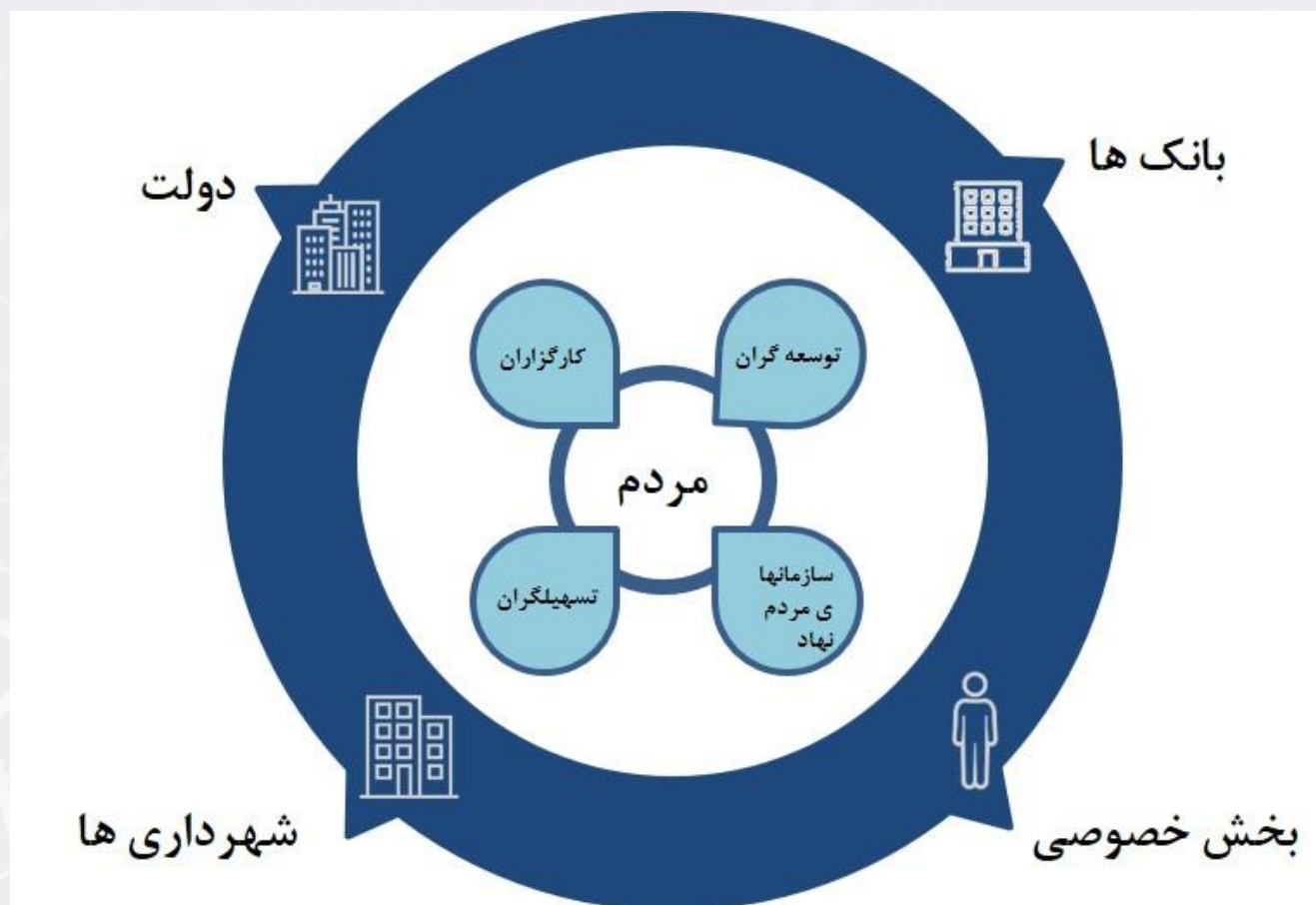
- کیفیت زندگی:
- ✓ ارتقا وضعیت بهداشت
- ✓ ارتقا وضعیت آموزش
- ✓ ارتقا وضعیت جرائم
- ✓ ارتقا وضعیت مسکن

- رفاه اجتماعی:
- ✓ ارتقا ارائه خدمات پایه اجتماعی

- رونق اقتصادی:
- ✓ تقویت چشم انداز اقتصادی شهری
- ✓ اشتغال زایی، درآمد، مشاغل، فرصت های شغلی، مهارت ها

- حکمروایی:
- ✓ تصمیم سازی و مشارکت اجتماع محلی
- ✓ درگیر کردن تمامی دخیلان، شیوه رهبری و مدیریت





سهم منابع مالی ارکان مختلف در برنامه بازآفرینی شهری



سهم بخش های مختلف در برنامه بازآفرینی شهری

• Kucukcekmece - ترکیه

تجربه بازآفرینی شهری در ترکیه نشان داد که تنها رویکرد کالبدی نمی تواند موجب حل معضل سکونتگاه های غیر رسمی و بافت های فرسوده شود، بلکه باید ابعاد اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی را نیز در زمان تهیه پروژه ها مدنظر قرار داد. با این رویکرد از سال های ۲۰۰۰ میلادی به بعد، تعداد زیادی پروژه بازآفرینی شهری تهیه شده که برخی از آنها در حال اجرا هستند. Kucukcekmece منطقه ای در حومه بخش اروپایی استانبول را دربرمی گیرد. جمعیت این منطقه با مساحت ۱۱۸۰۰ هکتار به ۶۰۰ هزار نفر می رسد.

پروژه بازآفرینی این محدوده در راستای بهبود وضعیت اقتصادی و اجتماعی ساکنان آن، یکپارچه سازی آنان با جامعه شهری و ایجاد محیطی قابل سکونت برای همه دانست. در این پروژه برخی فرصت ها به ساکنان پیشنهاد شده که از جمله آنها طرح تعویض زمین های با مالکیت خصوصی در سکونتگاه های غیر رسمی با واحد آپارتمانی است.



• ژاپن

آنچه در کشور ژاپن تحت عنوان سازماندهی مجدد زمین خوانده می شود و قدمتی در حدود ۱۰۰ سال دارد، امروزه به عنوان روشی برای توسعه پایدار شهری کاربردی جهانی یافته است و به طور گسترده در کشورهای آسیایی و اروپایی اعم از بنگلادش، ترکیه، یونان و آلمان تجربه می شود.

این روش اکنون کاربرستی بسیار متنوع یافته است و در طیف وسیعی از طرح های توسعه شهری و توسعه های مجدد شهری مورد استفاده قرار می گیرد که از جمله آنها می توان به موارد زیر اشاره کرد: بازسازی مناطق شهری، باززنده سازی بافت های آسیب دیده درون شهری، توسعه مراکز شهرها، توسعه یا گسترش حاشیه شهر و...

با مطرح شدن نظریه های شهرسازی گوناگون در دهه های اخیر (رنسانس شهری، توسعه پایدار شهری و برنامه ریزی شهری مشارکتی)، قانون سازماندهی مجدد زمین با بازنگری مدام خود، در قالبی جدید و تکمیلی، نقش موثر خود را در طرح های توسعه مجدد شهری یافته است.

در واقع نظام نظارت دولتی برای بازآفرینی شهر پایدار به حمایت از مدیریت مداوم محیط شهری از طریق مشارکت های اجتماعی نیاز دارد.



ضرورت و اهمیت نوسازی محله ای

۱

ارتقاء ایمنی و تاب آوری محلات فرسوده و ناکارآمد شهری

۲

کمک به تأمین اراضی مورد نیاز برنامه ریزی تأمین مسکن از طریق توسعه درونی (موضوع ماده ۱۲ قانون جهش تولید مسکن)

۳

کمک به ارتقاء کیفیت محیطی و زندگی در محلات از طریق نوسازی محله ای

* ماده ۱۲ قانون جهش تولید مسکن

وزارت راه و شهرسازی موظف است به منظور تأمین زمین مورد نیاز این قانون، استفاده از اراضی درون شهری در بافت فرسوده و سکونتگاههای غیررسمی، اراضی متصل به بافت شهری و اراضی دستگاهها را در اولویت قرار دهد.

تبصره - وزارت راه و شهرسازی موظف است ضمن استفاده از ظرفیتهای توسعه اراضی موضوع این قانون، ظرف یک سال نسبت به باز پس گیری آن دسته از اراضی واگذار شده قبلی که مطابق مفاد قرارداد احداث نشده است، اقدام نماید. متخلفین از اجرای این حکم به انفصال از خدمات دولتی و عمومی محکوم می گردند. آیین نامه اجرایی این ماده ظرف دوماه پس از لازم الاجراء شدن این قانون توسط وزارت راه و شهرسازی تهیه می شود و به تصویب هیأت وزیران می رسد.

بر اساس «شیوه نامه شناسایی محدوده ها و محلات هدف بهسازی، نوسازی و بازآفرینی شهری» مورخ ۱۴۰۰،۰۳،۱۰ سه معیار زیر به عنوان معیارهای اصلی شناسایی محدوده ها و محلات ناکارآمد در نظر گرفته شده است:

- مخاطرات
 - نازل بودن کیفیت محیط کالبدی
 - نازل بودن کیفیت زندگی
- با توجه به مصوبه مورد اشاره، ۳ معیار شناسایی محدوده ها و محلات ناکارآمد از چندین نماگر و شاخص تشکیل شده اند که به شرح زیر است:

معیار	نماگر	شاخص
مخاطرات	مخاطرات طبیعی و محیطی	استقرار در حریم درجه یک گسل
		استقرار در حریم ۶۰ متری دریا
		استقرار در حریم کمی رودخانه
		استقرار در ترانشه و پرتگاه های طبیعی به واسطه بستر طبیعی زمین
	مخاطرات انسان ساز	استقرار در حریم خطوط فشار قوی برق و سایر خطوط پرخطر انرژی
		استقرار در حریم خطوط ریلی
		استقرار در حریم فرودگاه و پایگاه های هوایی
		استقرار در حریم تأسیسات ویژه (نیروگاه ها، پالایشگاه ها و...)
		استقرار در حریم بزرگراه ها و راه های اصلی

شاخص های شناسایی محلات هدف

معیار	نماگر	شاخص
کیفیت محیطی	محیط کالبدی	قابلیت اطمینان شبکه (معیار با عرض کمتر از ۶ متر و معابر فاقد هم پیوندی با شبکه محلی و شهری)
	وضعیت مسکن	میزان ابنیه مخروبه، متروکه و رها شده
		میزان واحدهای مسکونی با دوام کم
		بر حسب شرایط و ویژگی های زمینه می توان شاخص های جدید طبق پیشنهاد مشاور و با تایید شرکت بازآفرینی شهری ایران اضافه کرد
کیفیت زندگی	منزلت اجتماعی	سطح تحصیلات
		میزان هزینه خانوار
		تراکم خانوار در واحد مسکونی
		تراکم جمعیت
	وضعیت خدمات و زیرساخت های شهری	دسترسی به خدمات آموزشی
		دسترسی به مراکز بهداشتی-درمانی
		دسترسی به حمل و نقل عمومی
		استقرار در حریم عناصر آلاینده
	توان اقتصادی	مشاغل کارگری ساده
		قیمت مسکن
		میزان بیکاری
		خانوارهای تحت پوشش نهادهای حمایتی
	وضعیت مسکن	ابنیه فاقد پروانه ساختمانی (خودرو)
		ابنیه فاقد سند رسمی

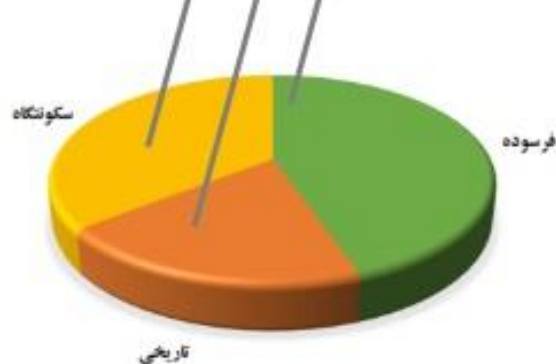
گونه	نوع بافت	نوع مداخله
اول: داخل محدوده	فرسوده	نوسازی و بهسازی
	تاریخی	احیاء
	حاشیه نشین	توانمندسازی
دوم: سکونتگاه داخل حریم	غالباً حاشیه نشین	توانمندسازی با رویکرد جلوگیری از گسترش
سوم: روستای واقع در حریم	غالباً حاشیه نشین	هماهنگی با دهیاری برای جلوگیری از گسترش (شهرداری مسئولیتی در زمینه ارائه خدمات ندارد)
چهارم: خارج از حریم	سکونتگاه غیر رسمی و تصرفی	جلوگیری از ساخت و سازهای غیرمجاز توسط فرمانداری

* در خصوص محدوده های داخل و خارج از حریم که در تملک دولت است، پلیس امور اراضی مسکن از جانب اداره کل راه و شهرسازی استان ها بر روند ساخت و ساز نظارت می کند.

وضعیت بافت فرسوده کشور

- مساحت ۱۶۶۷۰۰ هکتار بافت ناکارآمد شهری
- زندگی حدود ۲۰ میلیون نفر از جمعیت شهری کشور در این بافت ها
- سکونت قریب به نیمی از این جمعیت در بناهای ناپایدار، فرسوده و لرزان
- وجود ۲ میلیون و ۷۰۰ هزار واحد فرسوده ناپایدار در ۵۰۰ محله

تعداد ابنیه ناپایدار	جمعیت	مساحت	تعداد شهر	نمونه ناکارآمدی
۱۴۳۱۲۰۷	۱۰۹۴۲۴۰۲	۷۴۲۰۱	۵۹۹	بافت های فرسوده
۳۲۸۴۶۷	۲۵۴۲۷۸۸	۳۲۶۶۸	۱۹۷	بافت های تاریخی
۹۲۷۰۶۹	۶۳۲۵۰۱۹	۵۹۱۹۳	۱۴۱	سکونتگاه غیررسمی
۲۶۸۶۷۴۳	۱۹۷۱۰۲۰۹	۱۶۶۰۶۲	۶۳۷	جمع



- بحران ایمنی و تاب آوری پایین در برابر بلایا
- ناکارآمدی نظام جابه جایی
- افت منزلت مکانی و بحران هویت
- گسترش آسیب های اجتماعی
- بحران محیط زیست
- فقر

چالش ها و مسائل بافت های

ناکارآمد و هدف بازآفرینی شهری

ساختار نهادهای متولی باز آفرینی شهری

ستاد ملی باز آفرینی شهری پایدار

رئیس جمهور (رئیس ستاد)
وزیر راه و شهرسازی (نائب رئیس)

وزارت راه و شهرسازی / شرکت باز آفرینی
شهری ایران (دبیرخانه)

فرماندهی نیروی انتظامی	جمهوری اسلامی ایران	رئیس سازمان ثبت و اسناد و املاک کشور	رئیس سازمان صدا و سیما	رئیس شورای عالی استانها	رئیس بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران	رئیس سازمان و راه و بودجه کشور	رئیس سازمان حفاظت محیط زیست	وزیر اطلاعات	وزیر صنعت معدن و تجارت	وزیر تعاون، کار و رفاه اجتماعی	وزیر بهداشت، درمان و آموزش پزشکی	وزیر نفت	وزیر نیرو	وزیر کشور	وزیر عمران و مسکن، صنایع، معدنی و گردشگری	وزیر نیرو اقتصادی و دارایی	وزیر دادگستری	وزارت ورزش و جوانان	وزیر جهاد کشاورزی	وزیر فرهنگ و ارشاد اسلامی	وزیر ارتباطات و فناوری اطلاعات	وزیر آموزش و پرورش	وزیر دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح	معاون توسعه روستایی و مناطق محروم ریاست جمهوری	معاون رئیس جمهور در امور زنان و خانواده	رئیس کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی	چشمپال احمر	رئیس سازمان اوقاف و امور خیریه	معاون اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم قوه قضائیه
------------------------	---------------------	--------------------------------------	------------------------	-------------------------	-------------------------------------	--------------------------------	-----------------------------	--------------	------------------------	--------------------------------	----------------------------------	----------	-----------	-----------	---	----------------------------	---------------	---------------------	-------------------	---------------------------	--------------------------------	--------------------	-----------------------------------	--	---	--------------------------------------	-------------	--------------------------------	--

ستاد استانی باز آفرینی شهری پایدار

استاندار (رئیس ستاد)
معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری (نائب رئیس)

اداره کل راه و شهرسازی - معاونت
باز آفرینی شهری و مسکن (دبیرخانه ستاد)

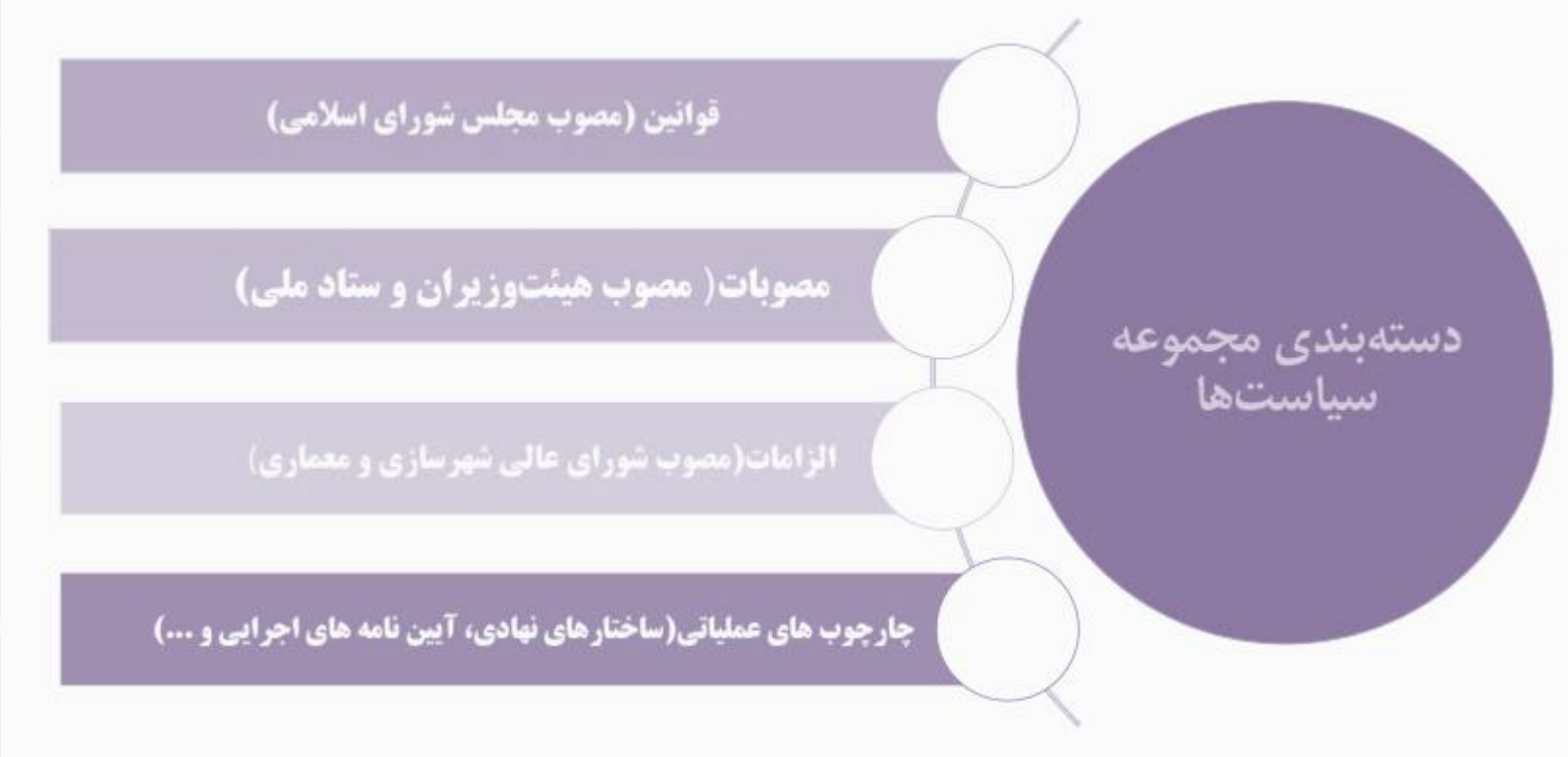
مدیر کل میراثی	مدیر کل سازمان ملی و محله ای	مدیر کل کمیته امداد امام خمینی (ره) استان	فرماندهی از فرمانداران شهرستان های استان	فرماندهی فرماندار شهرستان مکران استان	فرماندهی نیروی انتظامی استان	رئیس سازمان صدا و سیما استان	مدیر کل امور اقتصادی و دارایی استان	مدیر شورای هماهنگی بانک های استان	رئیس شورای استان	مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان	مدیر کل آموزش و پرورش استان	مدیر کل اطلاعات استان	رئیس دانشگاه علوم پزشکی استان	رئیس سازمان صنعت معدن و تجارت استان	مدیر کل تعاون، کار و رفاه اجتماعی استان	مدیر عامل شرکت گاز استان	مدیر عامل شرکت برق منطقه ای استان	مدیر عامل شرکت آب و فاضلاب شهری استان	مدیر کل جهاد کشاورزی استان	مدیر کل سازمان حفاظت محیط زیست استان	مدیر کل امور زنان و خانواده استانداری	مدیر کل سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان	رئیس سازمان و بودجه استان	رئیس دادگستری استان	مدیر کل راه و شهرسازی استان (دبیر)
----------------	------------------------------	---	--	---------------------------------------	------------------------------	------------------------------	-------------------------------------	-----------------------------------	------------------	---------------------------------	-----------------------------	-----------------------	-------------------------------	-------------------------------------	---	--------------------------	-----------------------------------	---------------------------------------	----------------------------	--------------------------------------	---------------------------------------	---	---------------------------	---------------------	------------------------------------

ستاد شهرستانی باز آفرینی شهری پایدار

فرماندار (رئیس ستاد)

شهرداری شهر مربوطه (دبیرخانه ستاد)

اعضاء اصلی: دستگاه های محلی متناظر ادارات و دستگاههای عضو ستاد استان در شهرستان

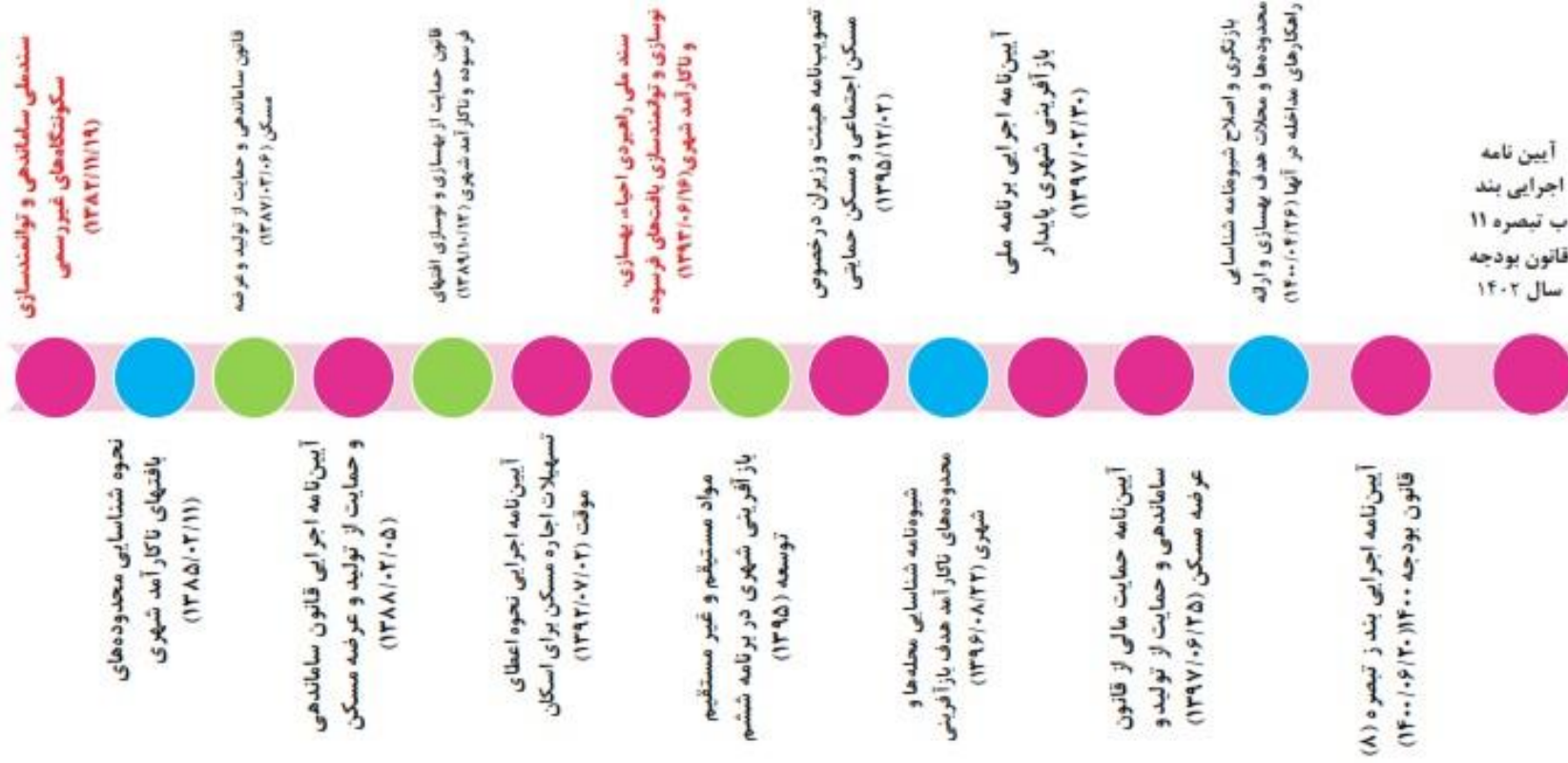


ردیف	عنوان سند	مرجع تصویب
۱	قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن	مجلس شورای اسلامی
۲	قانون الحاق مواردی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن	
۳	قانون حمایت از احیاء بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری	
۴	مواد مستقیم و غیرمستقیم در برنامه ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران	
۵	سند ملی ساماندهی و توانمندسازی سکونت‌گاه‌های غیررسمی	هیئت‌وزیران
۶	این‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن	
۷	این‌نامه اجرایی ماده ۸ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن	
۸	این‌نامه اجرایی قانون الحاق مواردی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن	
۹	این‌نامه اجرایی ماده ۷ اصلاحی قانون مالیات‌های مستقیم	
۱۰	این‌نامه اجرایی نحوه اعطای تسهیلات اجاره مسکن برای اشکان موقت	
۱۱	سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری	
۱۲	این‌نامه پرداخت تسهیلات نوسازی و بهسازی مسکن	
۱۳	تصویب‌نامه هیئت‌وزیران در خصوص احیاء، بهسازی، نوسازی بافت‌های فرسوده، ناکارآمد و سکونت‌گاه‌های غیررسمی و تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد و زوج‌های جوان	
۱۴	این‌نامه اجرایی تبصره ۲ ماده ۷ قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری*	
۱۵	اصلاحیه این‌نامه اجرایی نحوه اعطای تسهیلات اجاره مسکن برای اشکان موقت	
۱۶	اتفاقیه سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری	
۱۷	این‌نامه اجرایی ماده ۱۲ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن	
۱۸	تصویب‌نامه هیئت‌وزیران در خصوص مسکن اجتماعی و مسکن حمایتی	
۱۹	این‌نامه اجرایی تبصره ۱۹ ماده واحده قانون بودجه سال ۱۳۹۷ کل کشور	
۲۰	این‌نامه اجرایی برنامه ملی بازآفرینی شهری پایدار	
۲۱	این‌نامه اجرایی بند الف تبصره ۸ ماده واحده قانون بودجه سال ۱۳۹۹ کل کشور	
۲۲	این‌نامه حمایت مالی از قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن	
۲۳	مصوبه مشترک شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و ستاد ملی توانمندسازی	شورای عالی شهرسازی و معماری
۲۴	شیوه‌نامه شناسایی محله‌ها و محدوده‌های ناکارآمد هدف بازآفرینی شهری	
۲۵	صورت‌جلسه تصویب برنامه ملی بازآفرینی شهری پایدار (جلسه ۳۹ ستاد کلی)	ستاد ملی بازآفرینی شهری
۲۶	برنامه ملی بازآفرینی شهری پایدار	
۲۷	مصوبه سیاست‌های اجرایی بازآفرینی شهری	
۲۸	این‌نامه نحوه فعالیت ستاد ملی بازآفرینی پایدار محدوده‌ها و محله‌های هدف	
۲۹	برنامه‌های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری	
۳۰	این‌نامه نحوه فعالیت ستادهای استانی بازآفرینی پایدار محدوده‌ها و محله‌های هدف برنامه‌های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری	
۳۱	این‌نامه نحوه فعالیت ستادهای شهرستانی	
۳۲	این‌نامه فعالیت کارگروه تخصصی زیرمجموعه ستاد ملی بازآفرینی ارتقاء	
۳۳	اقتصادی و مشارکت‌های مردمی و تسهیلات	
۳۴	این‌نامه فعالیت کارگروه تخصصی ارتقاء اجتماعی، فرهنگی و سلامت	
۳۵	دستورالعمل نحوه تشکیل و فعالیت کارگروه پیش‌بینی و پیشگیری از گسترش بافت‌های ناکارآمد شهری	
۳۶	دستورالعمل نحوه تشکیل و فعالیت کارگروه وقف	
۳۷	این‌نامه فعالیت کارگروه ملی تشکلهای مردم‌نهاد	
۳۸	این‌نامه کارگروه استانی تشکلهای مردم‌نهاد	
۳۹	دستورالعمل تهیه و تصویب برنامه عملیاتی اقدام مشترک بازآفرینی شهری	هیئت‌مدیره شرکت بازآفرینی شهری ایران
۴۰	دستورالعمل تدوین برنامه بازآفرینی محله با رویکرد اجتماع محور	
۴۱	دستورالعمل احراز صلاحیت موضوع ماده ۴ قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری	

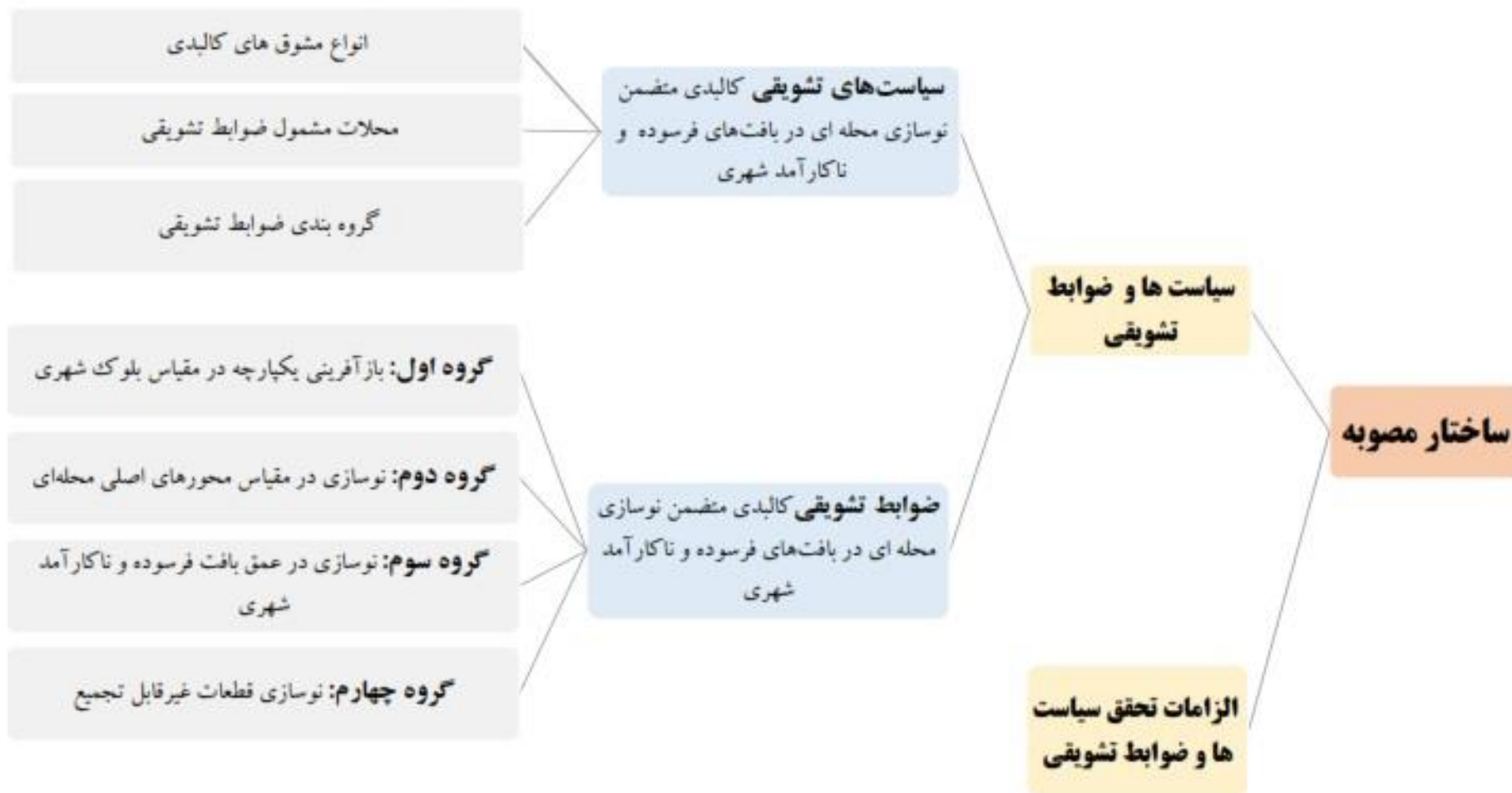
مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری

مصوبات هیئت وزیران

مصوبات مجلس شورای اسلامی



ساختار مصوبه سیاست های تشویقی کالبدی متضمن نوسازی محلات ناکارآمد



ضوابط تشویقی کالبدی متضمن نوسازی محله ای در بافت های ناکارآمد شهری – نمونه های موفق در حال اجرا

تهران



تاریخ تصویب ۱۴۰۱/۰۴/۰۶

صور جلسه ۶۴۲

74

[illegible]

وسعت حدود و پراکندگی بافت فرسوده در سطح شهر تهران :

با توجه به آخرین تغییرات محدوده های مصوب بافت فرسوده در سطح شهر تهران، در حال حاضر ۴۴۲۸ هکتار از سطح شهر تهران با بافت ۱۳۹۶/۱ از نظر مساحت محدوده های بافت فرسوده شناخته می شوند و محدوده مذکور که ۷۱٫۹ درصد از مساحت شهر تهران را در بر می گیرد ۲۶٫۹ درصد جمعیت شهر تهران را نیز در خود جای داده است.

وسعت بافت فرسوده در سطح شهر تهران

بالت (مليون دولار أمريكي)	دول (مليون دولار أمريكي)	نوع البضائع المستوردة / المصدرة
٩٩٩٩٩٩٩	٢١٢٢١٢١٢٢	المنتجات الزراعية
٩٩٩٩٩٩٩	٩٩٩٩٩٩	المنتجات الصناعية
٩٩٩٩٩٩٩	٩٩٩٩٩٩٩٩	المنتجات البترولية

سوپ :

- بند ۸ صورتجلسه شماره ۳۵۶ کمیسیون ماده پنج مورخ ۱۳۸۲/۰۲/۲۶

[illegible]

- نمونه شورابالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۱۳۸۵/۰۲/۱۱ منس بر تصویب شاخص های شناسایی بافت های فرسوده به شرح زیر:

شاخص ۱ - ریزدانی: بلوک‌هایی که بیش از ۵۰٪ پلاک‌های آن‌ها مساحت کمتر از ۴۰ مترمربع دارند.

شاخص ۲ - ناپایداری: بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ بناهای آن ناپایدار و فاقد سیستم سازه است.

شخص ۳ - نمودارپذیری: بلوک‌هایی که بیش از ۵۰٪ معیار آن عرض کمتر از ۶ متر دارند.



ارزیابی شواهد مطرح تفصیلی در سطح بالفت فرسوده :

در نظر گرفتن شرط تأسیس پارکینگ، تراکم قابل حصول در این دو زیر پهنه به شرح جدول ذیل خواهد بود:

[illegible]

با توجه به جدول فوق و با در نظر گرفتن ضوابط فنی، پلاک های با مساحت ۱۵۰ تا ۱۸۰ مترمربع و بیش از ۴۰۰ مترمربع گسترین مشکل تداومی بسیاری را دارند. با این شرایط، هدف توسعه بسیاری از ضوابط موجود در جدول فوق، ضرورت بازنگری در ضوابط مساحت و ساز و جدیات را آشکار می نماید و بسیاری از محدودیت های فرسوده را نشان می دهد.

اصول و اهداف ضوابط پیشنهادی:

- توسعه ضوابط معیارها و بافت ساز و ضوابط پلاک های بافت فرسوده

- پیشگیری از ترویج تحولات ساختاری در سطح شهر (از میانگین سطح قابل تحمل افراد ساکنان تا به حد تحولات هادیدت خواهد نمود)

- توسیای با تراکم پهنه و حفظ مختار جمعیت پذیری و کیفیت محیط طبیعی

- هادیدت توسیای با به دست لایحه و اطلاق کلیه پهنه های پند جهت حصول اکیلی مطلوب

- ایدیدت شرایط تأیس سرباه هدایی برای ساکنین (در مسای کلی، توسیای ضعیف برای (مردم)

- ایدیدت شرایط هادیدت سرباه در زمان و در حالت های هادیدت پیشگیری از بالا رفتن هزینه

في

[illegible]

معاونت شهرسازی و معماری
دبیرخانه کمیسیون ماده پنج شهر تهران

تاریخ :
شماره :
پیوست :

در پروژه‌های تخصصی، واقع در بافت فرسوده و ناآرامش‌زمنی که معبر پیست یا بخشی از آن در داخل پروژه قرار گیرد، و در آن جمعیت کارگر، خود را از دست بدهد، مساحت معبر بین قطعات به پروژه افزای شده به مساحت پروژه اضافه‌شده و در مساحت ملای عمل تراکم محاسبه می‌شود.

شمار پروژه‌های تخصصی ویژه شامل حداقل ۶ طبقه (یا ۳ پلاک و غیر این‌ها) و ۴۰۰ مترمربع مساحت عرصه تخصصی، طبق استاندارد ۱۸۵-۲۰۰۷ و در پروژه‌هایی که شامل یک بلوک کامل شعری است، اتفاق بین طبقه ششمی املاک بر مبنای جدولی

(فهرست املاک پذیر است)

- امکان ایجاد صرفا یک پارکینگ مزاحم به صورت یک به یک (صرفا مزاحم یک واحد)
- امکان احداث یک طبقه تشویقی مطابق با ضوابط پهنه بندی

ب۔ ضوابط تاسیس پارکینگ

۱. شامله تأسیس پارکینگ در بافت‌های فرسوده و ناکام آمد شهری برای واحدهای مسکونی به شرح جدول ۱ است.

[illegible]

تصویر: در پهنه‌های واقع در بلندی‌های فرسوده و ناآرامند شهری احداث صرفاً یک واحد بازکنش مزاحم به‌صورت یک‌به‌یک (فقط مزاحم یک واحد) بلامانع است.

M^{11۱} M^{1۱۲}: در صورتی که مساحت حقوق تجاری منته به ملک کمتر از ۳۰ درصد ساخت عرضه و کمتر از ۵۰ مازع باشد، جاری‌های موجود با حقوق منته به بیش از سال ۱۴۰۰، مزه به تأمین پارکینگ نیستند و زیربنای تجاری حقوق منته به در طبقه دوامه محاسب نمی‌شود. همچنین تعداد پارکینگ، دورنمای واحدهای مسکنی مطابق جدول ۱ محاسب می‌شود.

2

معاونت وزارت کشور
معاونت وزارت
معاونت
رئیس شورای

19-12-2019 2-2 شهر شهری 2020 2020

معاونت سازمان معاونت وزارت میراث معاونت وزارت

فرهنگی و گردشگری جهاد کشاورزی شهرداری اهواز

شیراز

تاریخ: ۱۳۹۸/۰۵/۲۱									
موضوع: بررسی و تصویب طرح تفصیلی ضوابط اختصاصی شهرسازی و معماری ایران، با توجه به اینکه در وضع کلی برای محدوده شهر شیراز ازجمله ضوابط فرسوده طبق ضوابط طرح تفصیلی مصوب شهرداری از جمله اشغال و حلقه شلوغی در صورت ارائه طرح با مساحت پنج برابر حداقل مساحت تفکیک (بند ۱۲-۱۱-۱۲-۱۳-۱۴-۱۵-۱۶-۱۷-۱۸-۱۹-۲۰-۲۱-۲۲-۲۳-۲۴-۲۵-۲۶-۲۷-۲۸-۲۹-۳۰-۳۱-۳۲-۳۳-۳۴-۳۵-۳۶-۳۷-۳۸-۳۹-۴۰-۴۱-۴۲-۴۳-۴۴-۴۵-۴۶-۴۷-۴۸-۴۹-۵۰-۵۱-۵۲-۵۳-۵۴-۵۵-۵۶-۵۷-۵۸-۵۹-۶۰-۶۱-۶۲-۶۳-۶۴-۶۵-۶۶-۶۷-۶۸-۶۹-۷۰-۷۱-۷۲-۷۳-۷۴-۷۵-۷۶-۷۷-۷۸-۷۹-۸۰-۸۱-۸۲-۸۳-۸۴-۸۵-۸۶-۸۷-۸۸-۸۹-۹۰-۹۱-۹۲-۹۳-۹۴-۹۵-۹۶-۹۷-۹۸-۹۹-۱۰۰-۱۰۱-۱۰۲-۱۰۳-۱۰۴-۱۰۵-۱۰۶-۱۰۷-۱۰۸-۱۰۹-۱۱۰-۱۱۱-۱۱۲-۱۱۳-۱۱۴-۱۱۵-۱۱۶-۱۱۷-۱۱۸-۱۱۹-۱۲۰-۱۲۱-۱۲۲-۱۲۳-۱۲۴-۱۲۵-۱۲۶-۱۲۷-۱۲۸-۱۲۹-۱۳۰-۱۳۱-۱۳۲-۱۳۳-۱۳۴-۱۳۵-۱۳۶-۱۳۷-۱۳۸-۱۳۹-۱۴۰-۱۴۱-۱۴۲-۱۴۳-۱۴۴-۱۴۵-۱۴۶-۱۴۷-۱۴۸-۱۴۹-۱۵۰-۱۵۱-۱۵۲-۱۵۳-۱۵۴-۱۵۵-۱۵۶-۱۵۷-۱۵۸-۱۵۹-۱۶۰-۱۶۱-۱۶۲-۱۶۳-۱۶۴-۱۶۵-۱۶۶-۱۶۷-۱۶۸-۱۶۹-۱۷۰-۱۷۱-۱۷۲-۱۷۳-۱۷۴-۱۷۵-۱۷۶-۱۷۷-۱۷۸-۱۷۹-۱۸۰-۱۸۱-۱۸۲-۱۸۳-۱۸۴-۱۸۵-۱۸۶-۱۸۷-۱۸۸-۱۸۹-۱۹۰-۱۹۱-۱۹۲-۱۹۳-۱۹۴-۱۹۵-۱۹۶-۱۹۷-۱۹۸-۱۹۹-۲۰۰-۲۰۱-۲۰۲-۲۰۳-۲۰۴-۲۰۵-۲۰۶-۲۰۷-۲۰۸-۲۰۹-۲۱۰-۲۱۱-۲۱۲-۲۱۳-۲۱۴-۲۱۵-۲۱۶-۲۱۷-۲۱۸-۲۱۹-۲۲۰-۲۲۱-۲۲۲-۲۲۳-۲۲۴-۲۲۵-۲۲۶-۲۲۷-۲۲۸-۲۲۹-۲۳۰-۲۳۱-۲۳۲-۲۳۳-۲۳۴-۲۳۵-۲۳۶-۲۳۷-۲۳۸-۲۳۹-۲۴۰-۲۴۱-۲۴۲-۲۴۳-۲۴۴-۲۴۵-۲۴۶-۲۴۷-۲۴۸-۲۴۹-۲۵۰-۲۵۱-۲۵۲-۲۵۳-۲۵۴-۲۵۵-۲۵۶-۲۵۷-۲۵۸-۲۵۹-۲۶۰-۲۶۱-۲۶۲-۲۶۳-۲۶۴-۲۶۵-۲۶۶-۲۶۷-۲۶۸-۲۶۹-۲۷۰-۲۷۱-۲۷۲-۲۷۳-۲۷۴-۲۷۵-۲۷۶-۲۷۷-۲۷۸-۲۷۹-۲۸۰-۲۸۱-۲۸۲-۲۸۳-۲۸۴-۲۸۵-۲۸۶-۲۸۷-۲۸۸-۲۸۹-۲۹۰-۲۹۱-۲۹۲-۲۹۳-۲۹۴-۲۹۵-۲۹۶-۲۹۷-۲۹۸-۲۹۹-۳۰۰-۳۰۱-۳۰۲-۳۰۳-۳۰۴-۳۰۵-۳۰۶-۳۰۷-۳۰۸-۳۰۹-۳۱۰-۳۱۱-۳۱۲-۳۱۳-۳۱۴-۳۱۵-۳۱۶-۳۱۷-۳۱۸-۳۱۹-۳۲۰-۳۲۱-۳۲۲-۳۲۳-۳۲۴-۳۲۵-۳۲۶-۳۲۷-۳۲۸-۳۲۹-۳۳۰-۳۳۱-۳۳۲-۳۳۳-۳۳۴-۳۳۵-۳۳۶-۳۳۷-۳۳۸-۳۳۹-۳۴۰-۳۴۱-۳۴۲-۳۴۳-۳۴۴-۳۴۵-۳۴۶-۳۴۷-۳۴۸-۳۴۹-۳۵۰-۳۵۱-۳۵۲-۳۵۳-۳۵۴-۳۵۵-۳۵۶-۳۵۷-۳۵۸-۳۵۹-۳۶۰-۳۶۱-۳۶۲-۳۶۳-۳۶۴-۳۶۵-۳۶۶-۳۶۷-۳۶۸-۳۶۹-۳۷۰-۳۷۱-۳۷۲-۳۷۳-۳۷۴-۳۷۵-۳۷۶-۳۷۷-۳۷۸-۳۷۹-۳۸۰-۳۸۱-۳۸۲-۳۸۳-۳۸۴-۳۸۵-۳۸۶-۳۸۷-۳۸۸-۳۸۹-۳۹۰-۳۹۱-۳۹۲-۳۹۳-۳۹۴-۳۹۵-۳۹۶-۳۹۷-۳۹۸-۳۹۹-۴۰۰-۴۰۱-۴۰۲-۴۰۳-۴۰۴-۴۰۵-۴۰۶-۴۰۷-۴۰۸-۴۰۹-۴۱۰-۴۱۱-۴۱۲-۴۱۳-۴۱۴-۴۱۵-۴۱۶-۴۱۷-۴۱۸-۴۱۹-۴۲۰-۴۲۱-۴۲۲-۴۲۳-۴۲۴-۴۲۵-۴۲۶-۴۲۷-۴۲۸-۴۲۹-۴۳۰-۴۳۱-۴۳۲-۴۳۳-۴۳۴-۴۳۵-۴۳۶-۴۳۷-۴۳۸-۴۳۹-۴۴۰-۴۴۱-۴۴۲-۴۴۳-۴۴۴-۴۴۵-۴۴۶-۴۴۷-۴۴۸-۴۴۹-۴۵۰-۴۵۱-۴۵۲-۴۵۳-۴۵۴-۴۵۵-۴۵۶-۴۵۷-۴۵۸-۴۵۹-۴۶۰-۴۶۱-۴۶۲-۴۶۳-۴۶۴-۴۶۵-۴۶۶-۴۶۷-۴۶۸-۴۶۹-۴۷۰-۴۷۱-۴۷۲-۴۷۳-۴۷۴-۴۷۵-۴۷۶-۴۷۷-۴۷۸-۴۷۹-۴۸۰-۴۸۱-۴۸۲-۴۸۳-۴۸۴-۴۸۵-۴۸۶-۴۸۷-۴۸۸-۴۸۹-۴۹۰-۴۹۱-۴۹۲-۴۹۳-۴۹۴-۴۹۵-۴۹۶-۴۹۷-۴۹۸-۴۹۹-۵۰۰-۵۰۱-۵۰۲-۵۰۳-۵۰۴-۵۰۵-۵۰۶-۵۰۷-۵۰۸-۵۰۹-۵۱۰-۵۱۱-۵۱۲-۵۱۳-۵۱۴-۵۱۵-۵۱۶-۵۱۷-۵۱۸-۵۱۹-۵۲۰-۵۲۱-۵۲۲-۵۲۳-۵۲۴-۵۲۵-۵۲۶-۵۲۷-۵۲۸-۵۲۹-۵۳۰-۵۳۱-۵۳۲-۵۳۳-۵۳۴-۵۳۵-۵۳۶-۵۳۷-۵۳۸-۵۳۹-۵۴۰-۵۴۱-۵۴۲-۵۴۳-۵۴۴-۵۴۵-۵۴۶-۵۴۷-۵۴۸-۵۴۹-۵۵۰-۵۵۱-۵۵۲-۵۵۳-۵۵۴-۵۵۵-۵۵۶-۵۵۷-۵۵۸-۵۵۹-۵۶۰-۵۶۱-۵۶۲-۵۶۳-۵۶۴-۵۶۵-۵۶۶-۵۶۷-۵۶۸-۵۶۹-۵۷۰-۵۷۱-۵۷۲-۵۷۳-۵۷۴-۵۷۵-۵۷۶-۵۷۷-۵۷۸-۵۷۹-۵۸۰-۵۸۱-۵۸۲-۵۸۳-۵۸۴-۵									

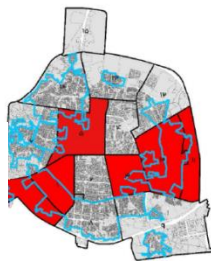
[illegible][illegible]

- امکان احداث یک طبقه تشویقی مطابق با ضوابط پهنه بندی
- امکان واگذاری مساحت معبر بن بست باقیمانده از تجمیع پلاکها، به عرصه پلاک تجمیعی

سبزوار

مواظبت مجوده های ناکار آمد

بررسی میزان تحقق کاربری خدمات عمومی بواسطه دارای بافت ناکار آمد



ناحیه	سرانه موجود	سرانه مصوب	فرصت تحقق
ناحیه ۱	۲۰۳۲	۸۰۲	۴۳۰۸۱
ناحیه ۳	۲۰۶۱	۸۰۲	۳۱۰۶۱
ناحیه ۵	۲۰۶۲	۸۰۲	۳۴۰۶۱
ناحیه ۶	۱۰۲۲	۱۰۰۳	۱۲۰۶۱
ناحیه ۷	۲۰۸۶	۸۰۲	۴۰۰۴۱
ناحیه ۸	۱۰۶۲	۸۰۲	۱۸۰۴۱
ناحیه ۹	۰۰۶۲	۸۰۲	۱۰۰۸۱
ناحیه ۱۰	۱۰۳	۸۰۲	۱۰۰۳۱
ناحیه ۱۱	۱۱۰۰۸	۸۰۲	۱۳۰۰۳۱
ناحیه ۱۲	۱۰۶۲	۸۰۲	۲۱۰۰۶۱
ناحیه ۱۳	۱۰۶۲	۸۰۲	۲۰۰۸۱
ناحیه ۱۴	۱۰۶۱	۸۰۲	۲۰۰۶۱

ملاحظات ناشناسی و خطی مجوده ها و محلات هدف و فرموده آکادمی شهر سبزوار

- امکان تخصیص سطح اشغال مجاز طبقه همکف به کاربری انتفاعی مشروط به تامین ورودی مستقل
- عدم احتساب سطح بالکن و تراس در محاسبه تراکم ساختمانی

گروه چهارم		گروه ها	تشریف
نوسازی قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰۰ متر		۱۰۰۰ تا ۱۵۰۰	مساحت قطعه
۴ و بیشتر			عرض معبر
قابلیت بهبود	سطح اشغال	۷۰٪	
	تراکم	۱۶۰٪	
قابلیت پیشگامی	سطح اشغال	۸۰٪	
	تراکم	۱۴۰٪	
یک جای پارک به مساحت ۶۵ مترمربع			پارکینگ
یک جای پارک در فضای باز میانه با مساحت هر پارکینگ ۱۵ مترمربع			پارکینگ
عدم احتساب سطح بالکن و تراس در محاسبه تراکم ساختمانی			سایر
امکان تخصیص سطح اشغال میانه طبقه همکف پس از تامین پارکینگ مستوفی به کاربری انتفاعی در قطعات			
قابلیت معیار ۱۶ متر و بیشتر			
امکان تخصیص سطح اشغال میانه طبقه همکف پس از تامین پارکینگ مستوفی به مشاغل خانگی در قطعات			
معیار معیار ۴ تا ۱۶ متر			
تکمیل وایف موجود عرفن کوه های اشکاف و یا اشکاف به طول حداکثر ۳۰ متر			
قطعات زیر ۵۰ متر مربع به صورت تکبیت وایف موجود (مستوفی) و یا تهری به سطح اشغال ۱۰۰ درصد و معاف از			
پارکینگ			
سطح اشغال و تراکم پیشگامی ۸۰ درصد می تواند به منظور تامین پارکینگ در فضای باز در کل سایت واصلان			
ساختمان را انجام دهد			

ضوابط تسویقی بافت ناکار آمد شهر سبزوار



گروه ها		گروه اول
تشریف		بازآفرینی در مقیاس بلوک شهری مشروط به تصویب در کمیسیون ماده ۵
مساحت قطعه		
عرض معبر		حداقل ۱۰ متر
قابلیت بهبود	سطح اشغال	
	تراکم	
قابلیت پیشگامی	سطح اشغال	
	تراکم	
مشوق ها		- دو طبقه معیار بر تراکم معیار طرح مصوب - امکان تخصیص سطح اشغال میانه طبقه همکف به کاربری انتفاعی مشروط به تامین - ۱۶/۱۹ مترمربع مستقل - ۷۰ درصد از فضای باز غیر مستف به پارکینگ - امکان استفاده از مساحت معابر بن بهی در مساحت ملک عمل تراکم - امکان تسهیل در شرایط معضاری از جمله نحوه توده گذاری و نما

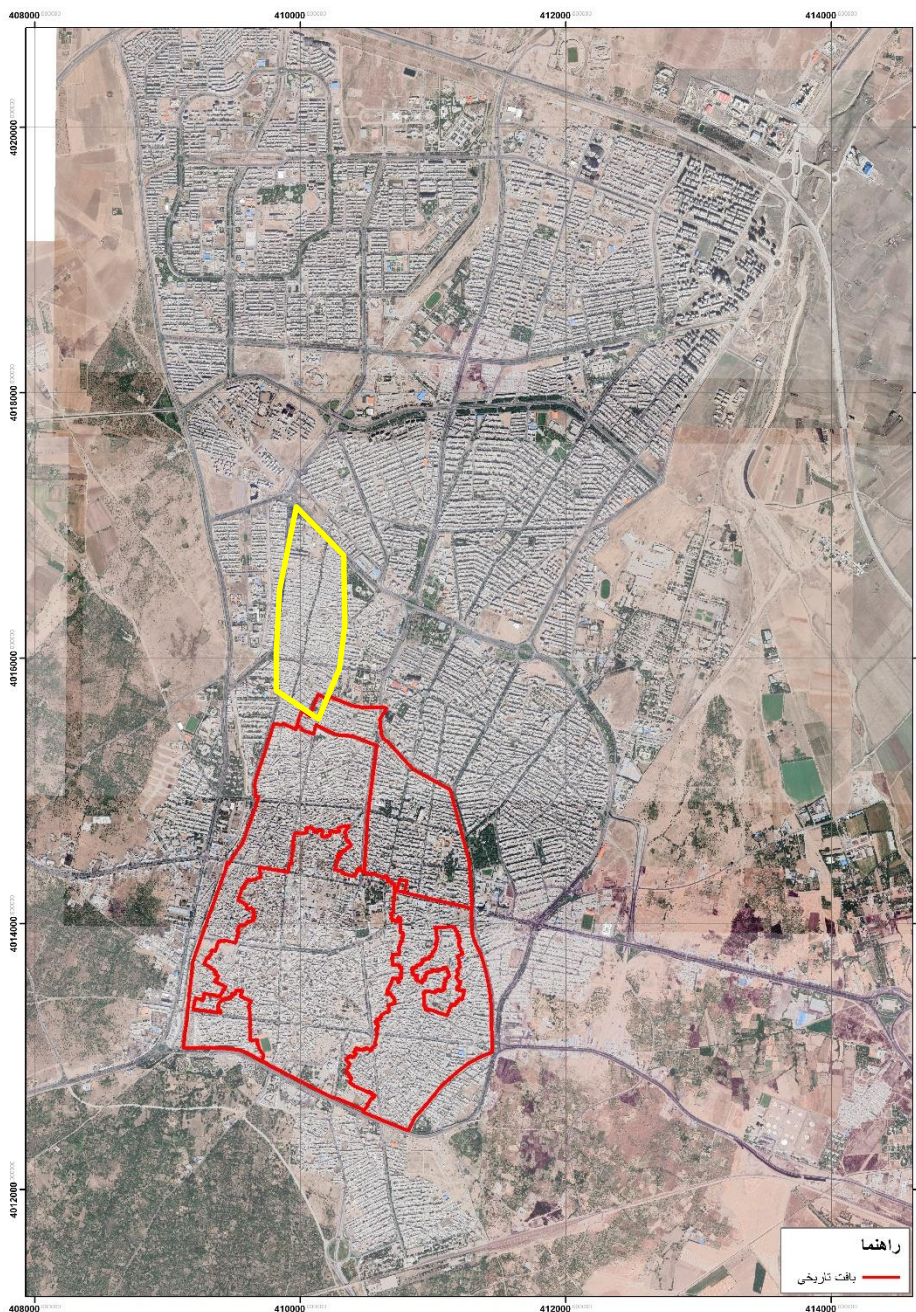
ضوابط تسویقی بافت ناکار آمد شهر سبزوار



محلۀ هادی آباد قزوین

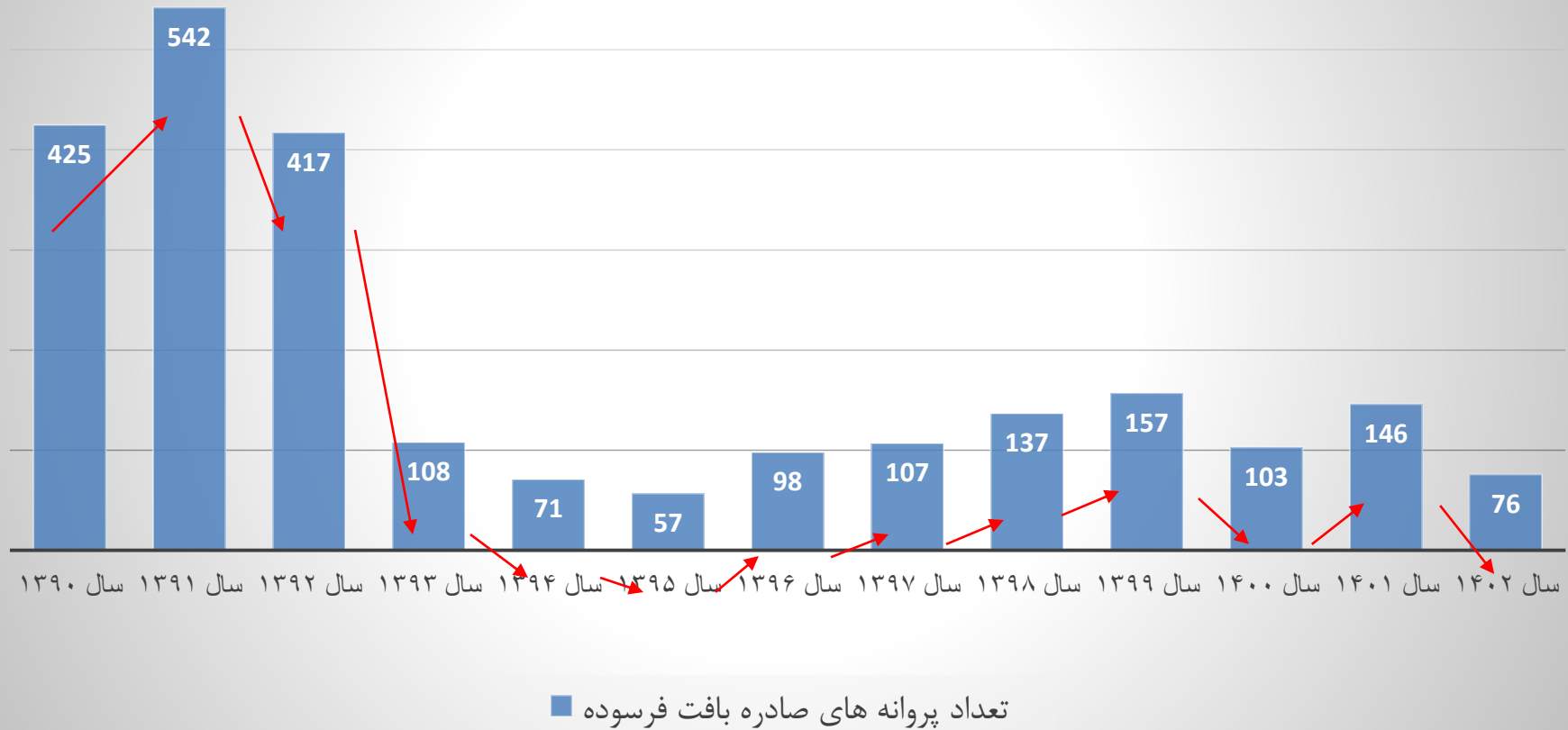
در روند رشد و توسعه شهرها، شکل گیری مناطق و فضاهاى جدید با هدف برخورداری از امکانات شهری و شهروندی، امری اجتناب ناپذیر می باشد که در تمام شهرهای ایران و به ویژه در شهرهایی که رونق اقتصادی در بخش های صنعت، خدمات و کشاورزی داشته اند، رخ داده است.

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



- ✓ مساحت شهر: ۶۴۱۳٫۲ هکتار
- ✓ مساحت بافت فرسوده (مصوب) هکتار: ۵۰۴ هکتار
- ✓ مساحت بافت تاریخی (مصوب) هکتار: ۵۰۳ هکتار
- ✓ هم پوشانی بافت فرسوده و تاریخی: ۳۹۸ هکتار
- ✓ جمعیت بافت فرسوده: ۱۰۱٫۶۸۳ نفر
- ✓ نسبت جمعیت بافت فرسوده به کل شهر: ۲۵٫۴ درصد
- ✓ نسبت مساحت بافت فرسوده به کل شهر: ۸ درصد

شهر قزوین

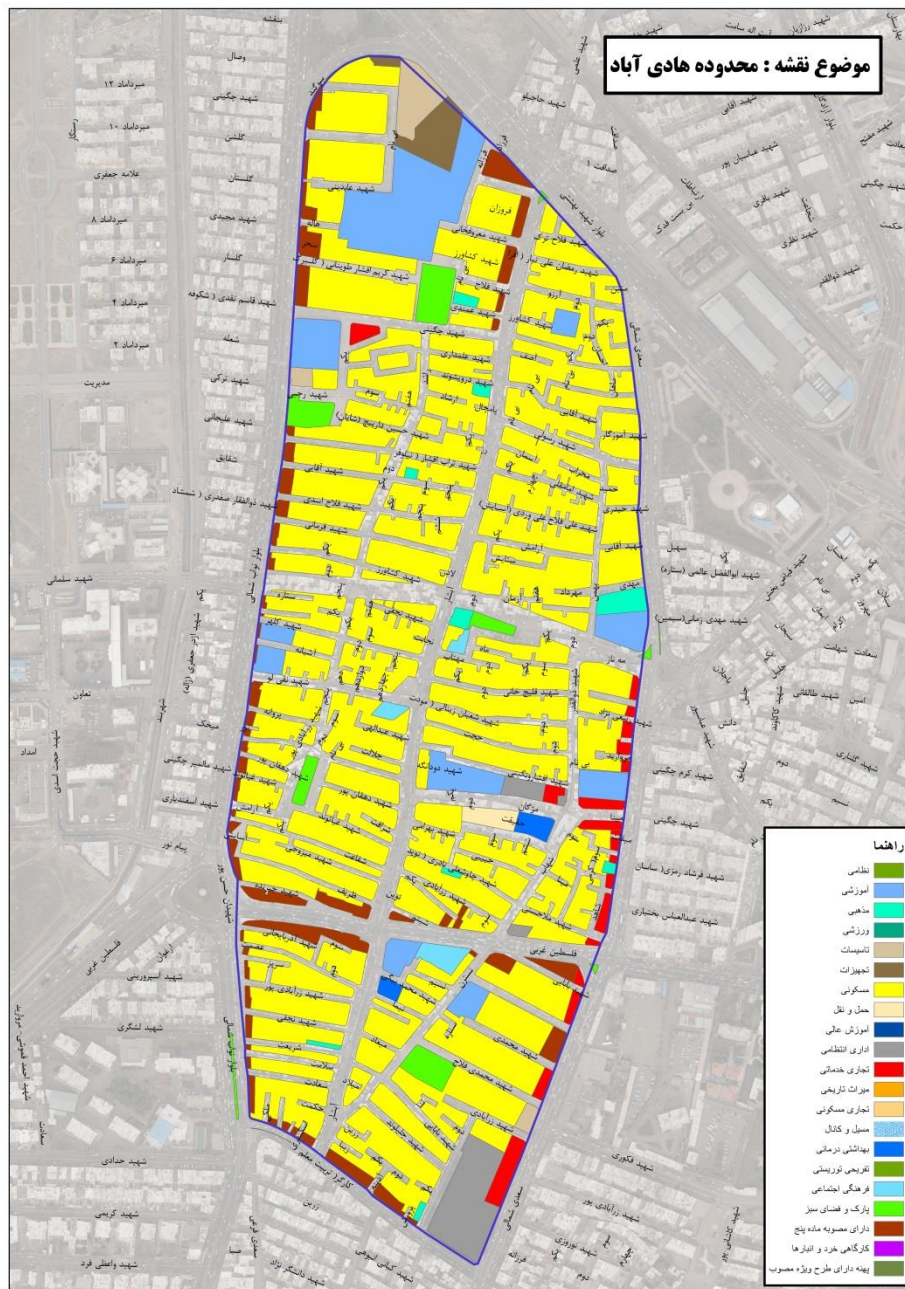


همگام با روند نزولی ساخت مسکن در محدوده های ناکارآمد شهری در تمام استانها و شهرهای کشور، در قزوین نیز طی ۱۲ سال اخیر این روند به ثبات رسیده است.

معرفی محدوده

- ✓ مساحت محله : ۵۶ هکتار
- ✓ مساحت کاربری ها: ۳۸ هکتار
- ✓ مساحت معابر: ۱۸ هکتار
- ✓ جمعیت محله: ۳۴۰۰۰ نفر (روز) - ۴۰۰۰۰ نفر شب
- ✓ تراکم جمعیتی: ۶۰۷ نفر در هر هکتار (فشرده‌گی جمعیت)

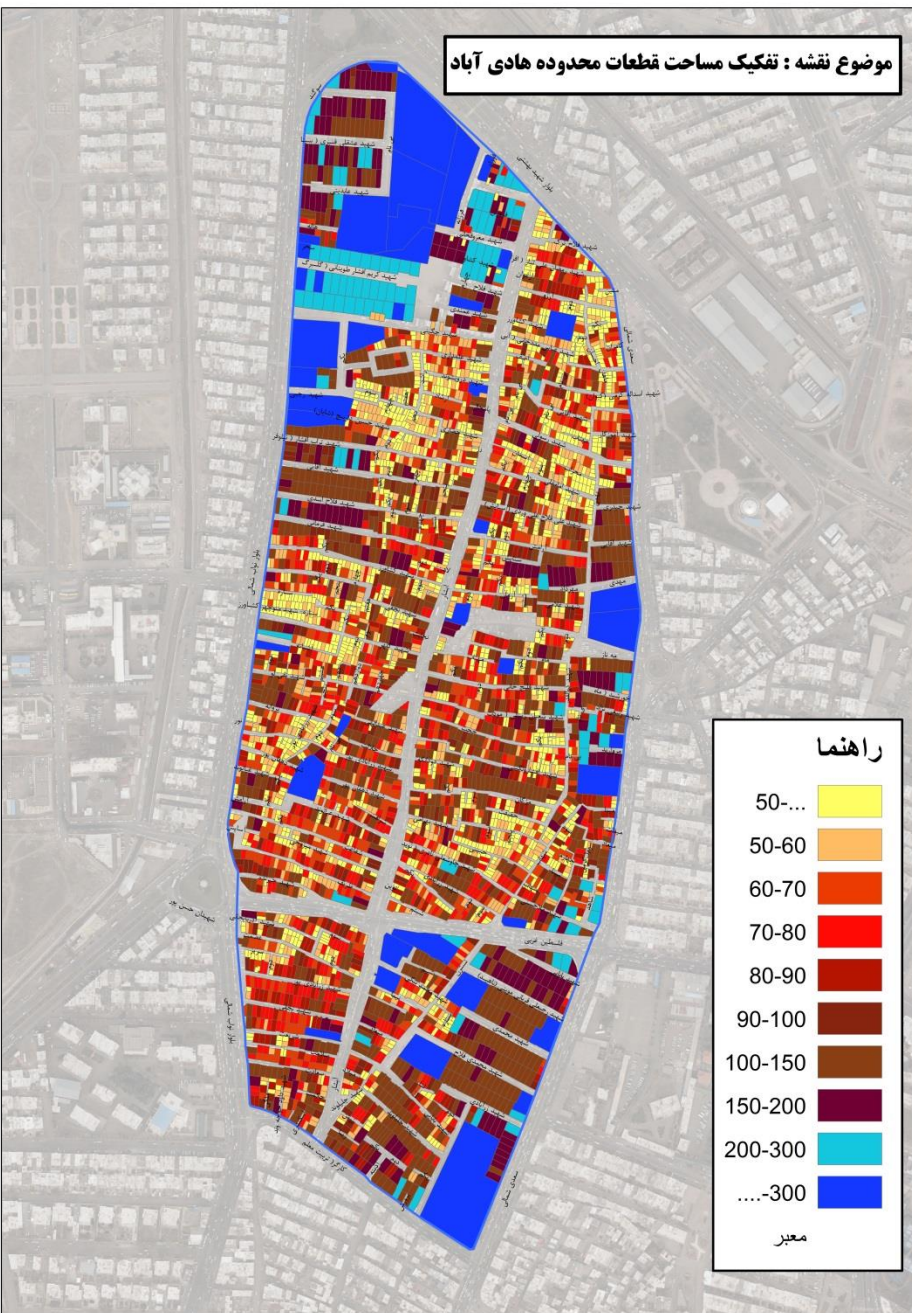
موضوع نقشه : محدوده هادی آباد



سطح کاربری های وضع موجود محله هادی آباد	
کاربری	مساحت (متر مربع)
مسکونی	۲۷۷۶۱۶
تجاری	۷۶۷۳
آموزشی	۳۲۵۰۱
فضای سبز	۸۷۰۹
بهداشتی - درمانی	۱۸۰۹
مذهبی	۳۹۳۲
تاسیسات	۴۹۵۸
تجهیزات	۴۴۲۲
فرهنگی اجتماعی	۲۶۲۵
حمل و نقل	۱۵۰۷

شاخص های برخورداري محله که در کمترین سطح خود قرار دارد

موضوع نقشه : تفکیک مساحت قطعات محدوده هادی آباد



۷۵ درصد پلاک ها

۱۰۰

مساحت ۱۰۰ مترمربع

۴۵ درصد پلاک ها

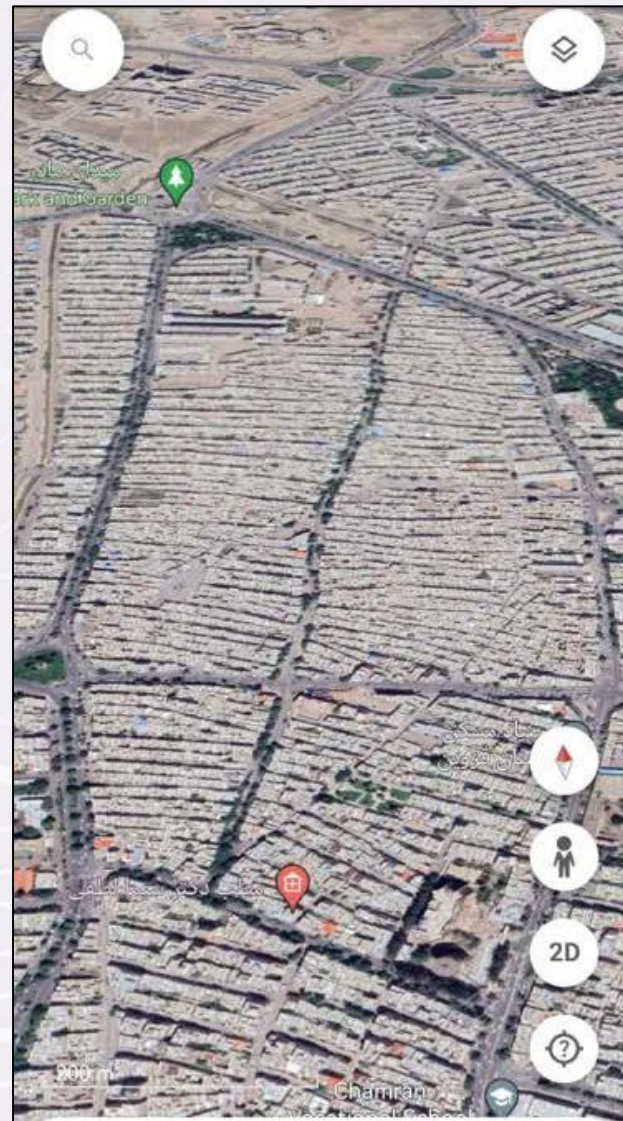
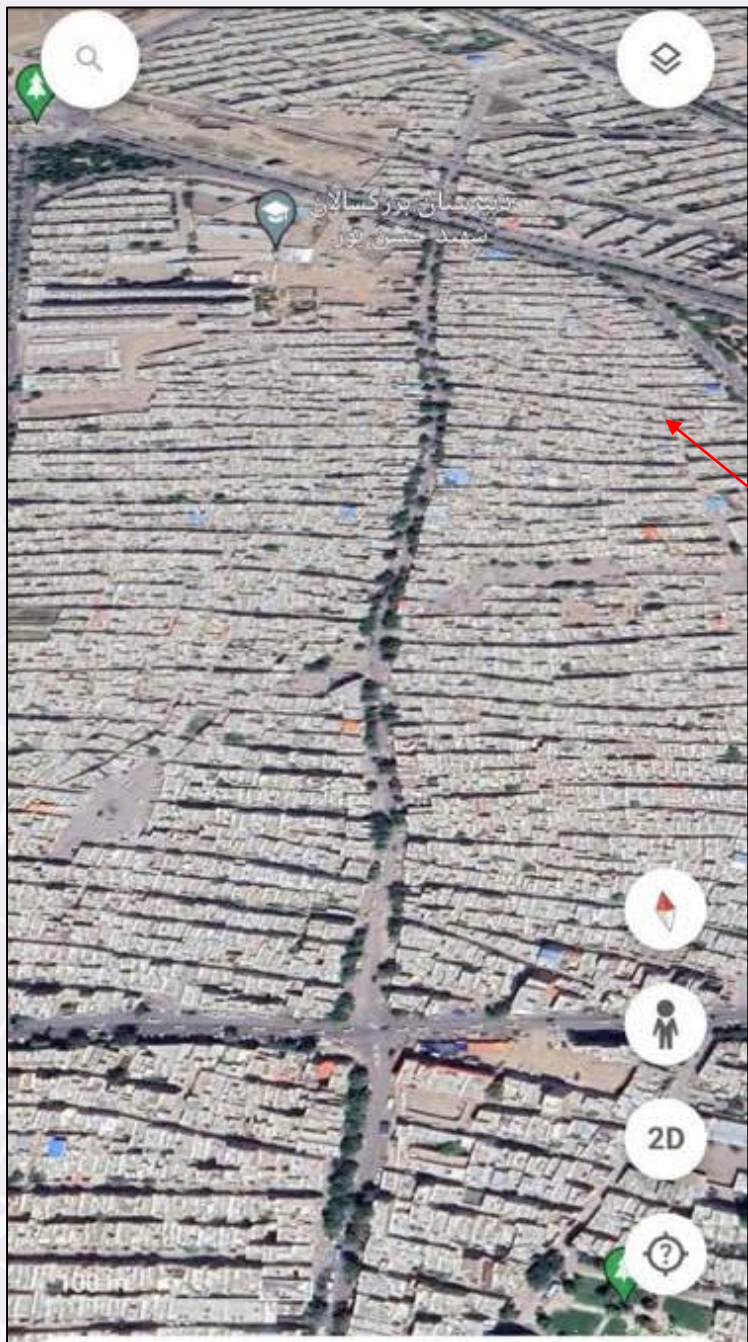
۷۰

مساحت ۷۰ مترمربع

۲۰ درصد پلاک ها

۵۰

مساحت ۵۰ مترمربع



فشرده‌گی، ریزدانی و نفوذناپذیری
 بافت در محله هادی آباد

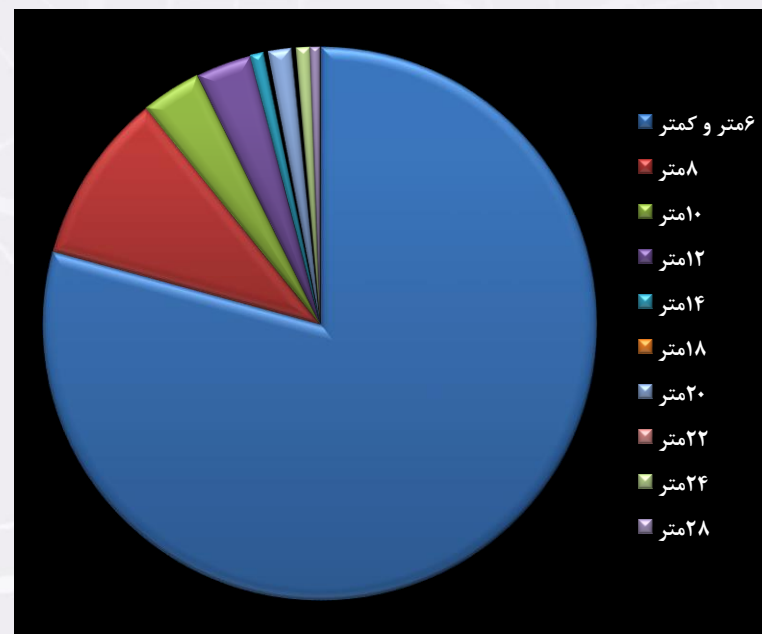


عرض معبر	تعداد
۶ متر و کمتر	۲۹۴
۸ متر	۳۷
۱۰ متر	۱۳
۱۲ متر	۱۲
۱۴ متر	۳
۱۸ متر	۱
۲۰ متر	۵
۲۲ متر	۱
۲۴ متر	۳
۲۸ متر	۲
مجموع	۳۷۹

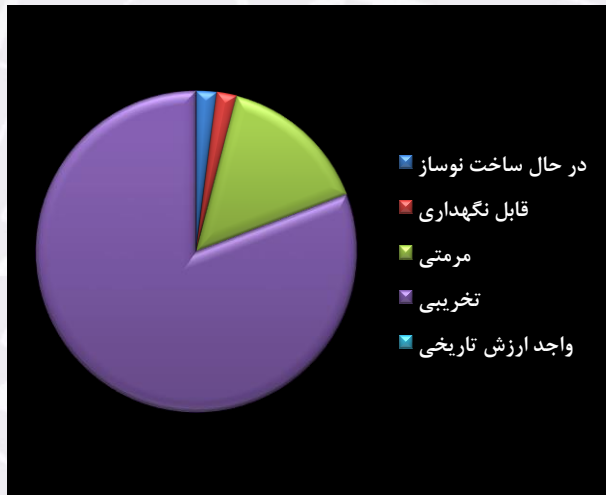
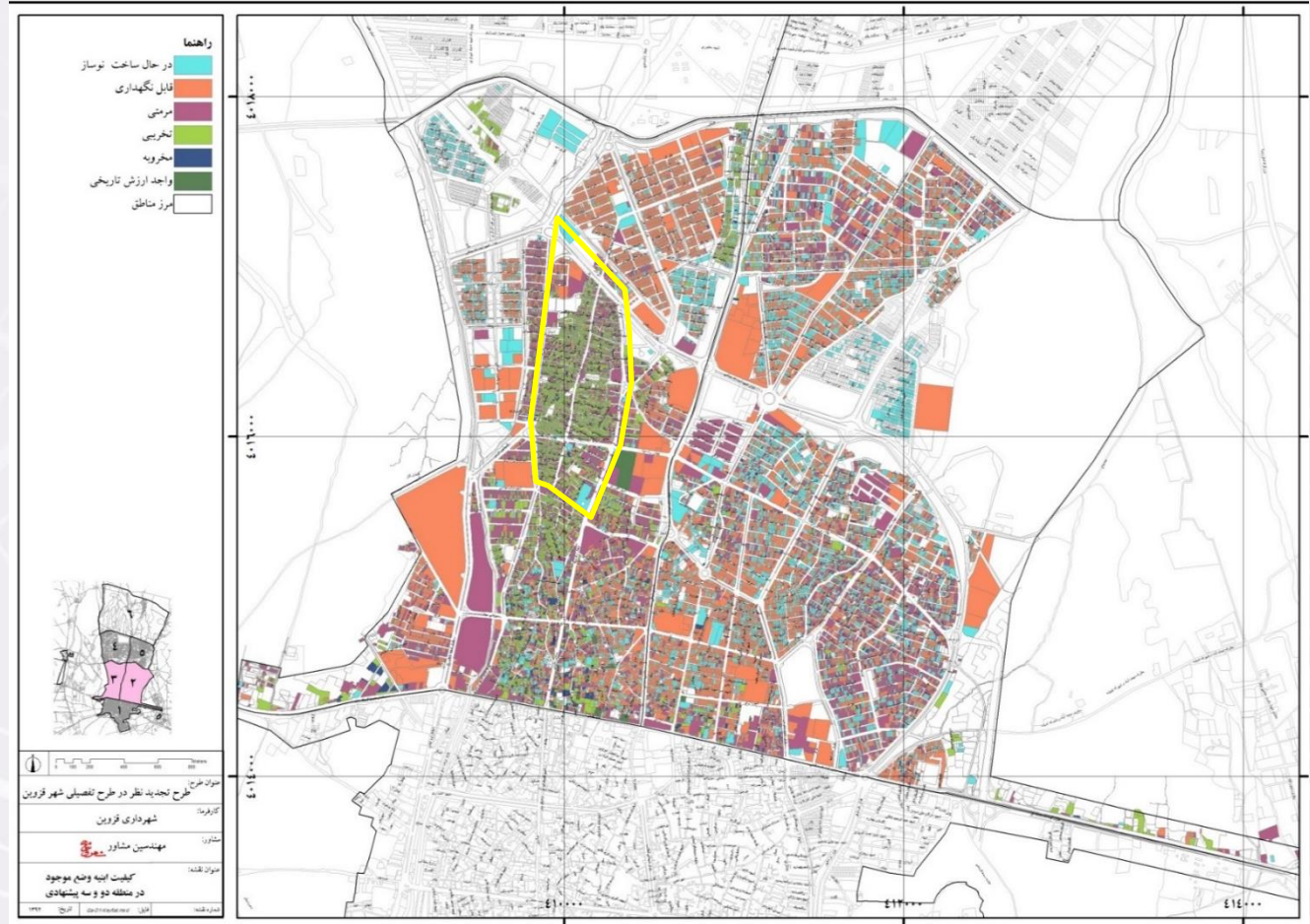
۷۷ درصد معابر

≤

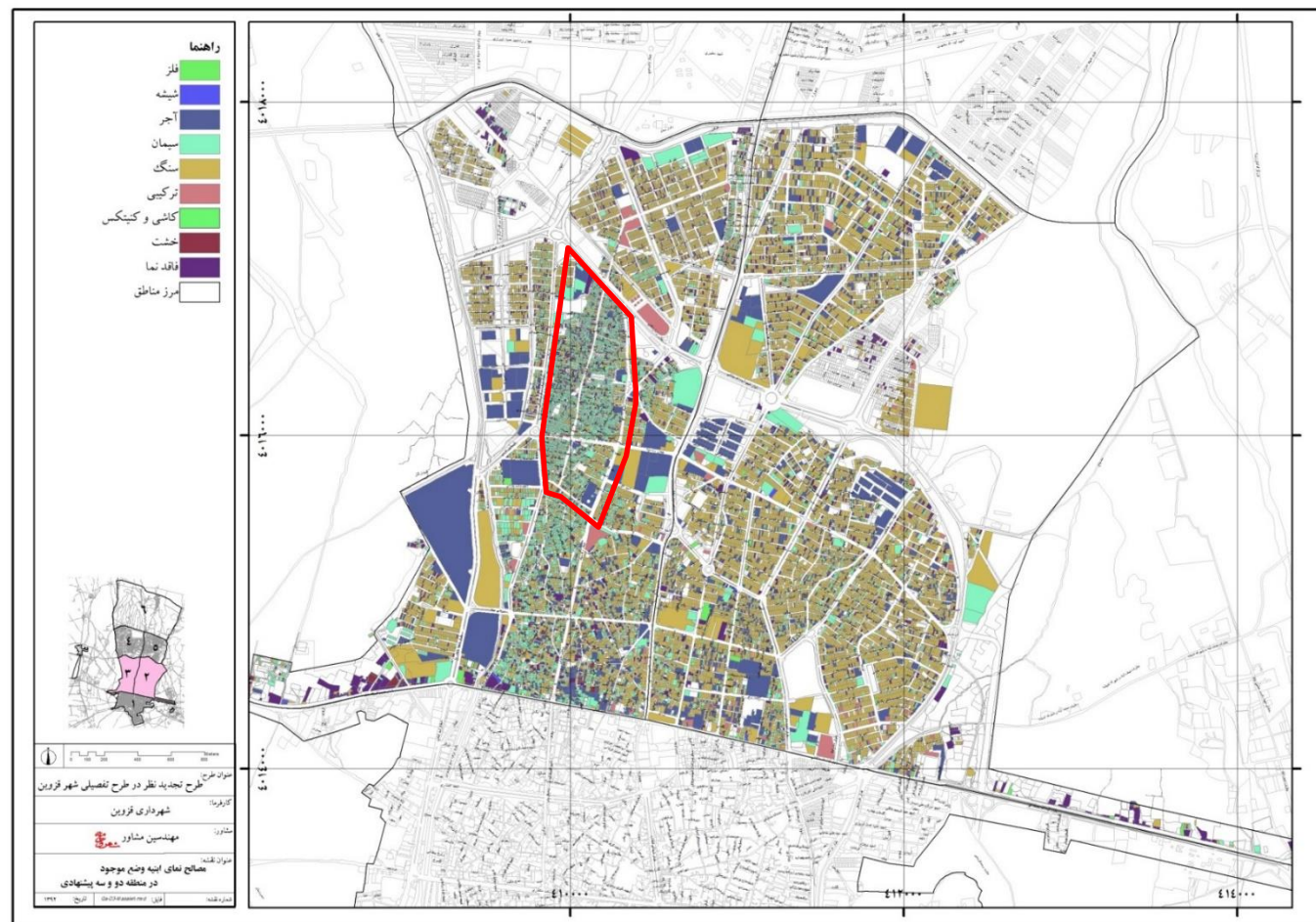
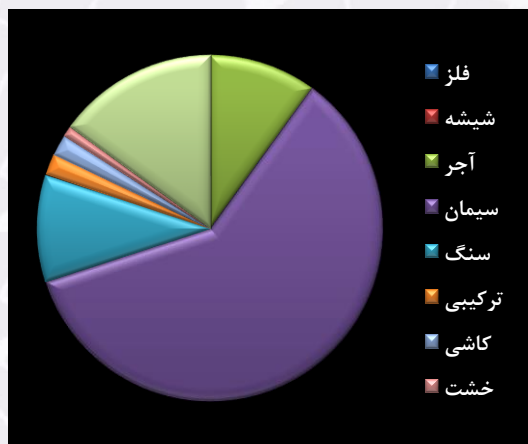
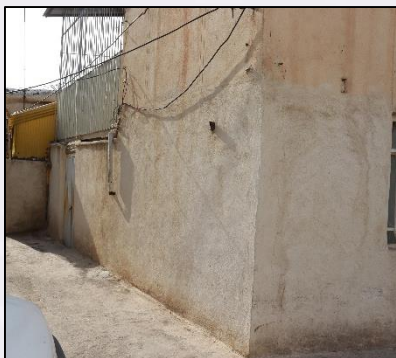
۶ متر



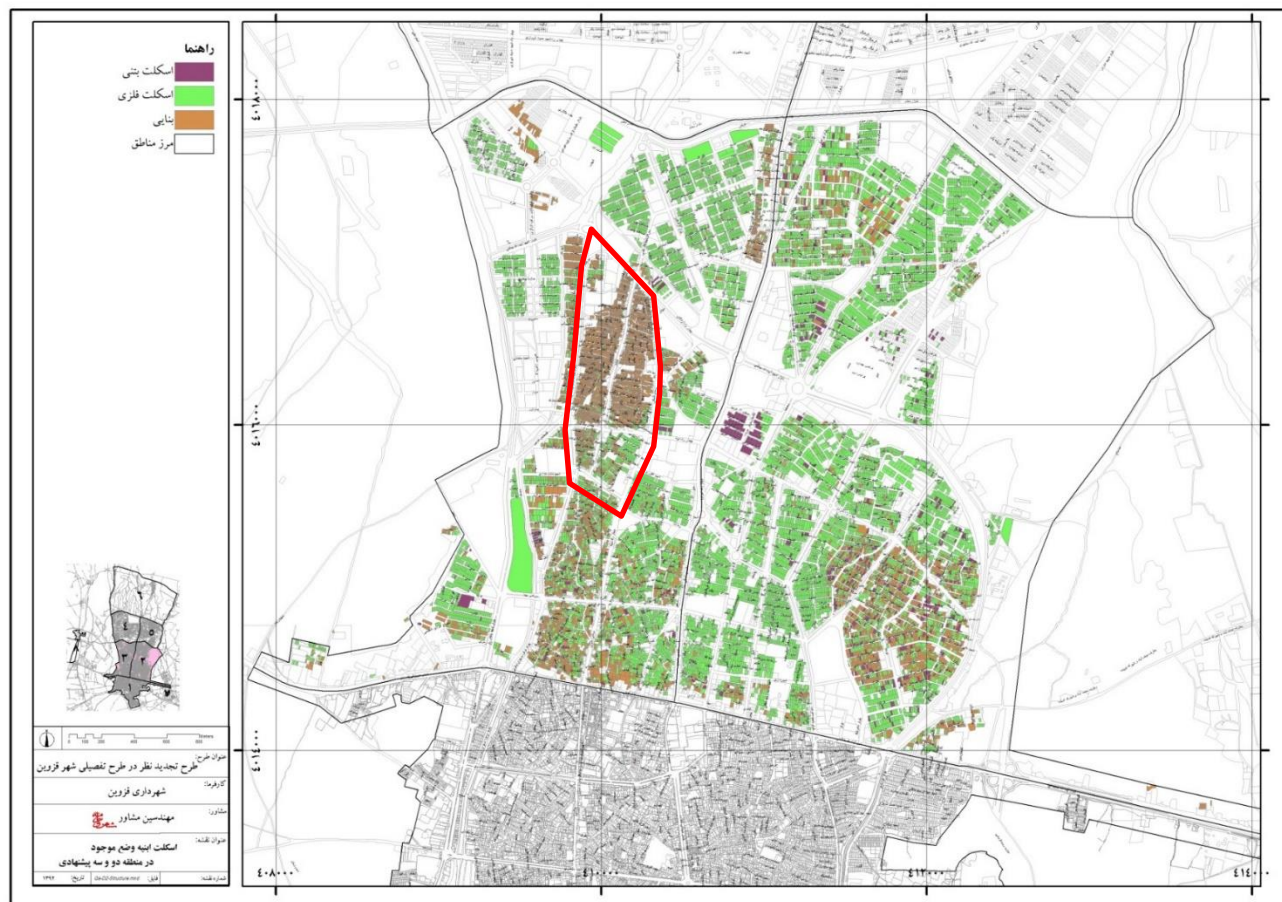
بر اساس نقشه گذربندی ها، ۸۷ درصد معابر محله هادی آباد عرضی برابر و کمتر از ۸ متر دارند که میزان نفوذناپذیری بافت این محله را مشخص می کند.



بر اساس نقشه کیفیت ابنیه، ۸۰ درصد پلاک های واقع در محدوده هادی آباد در سطح کیفی تخریبی و ۱۵ درصد در سطح مرمتی قرار دارد که نشان از فرسودگی املاک در این محدوده شهری دارد.



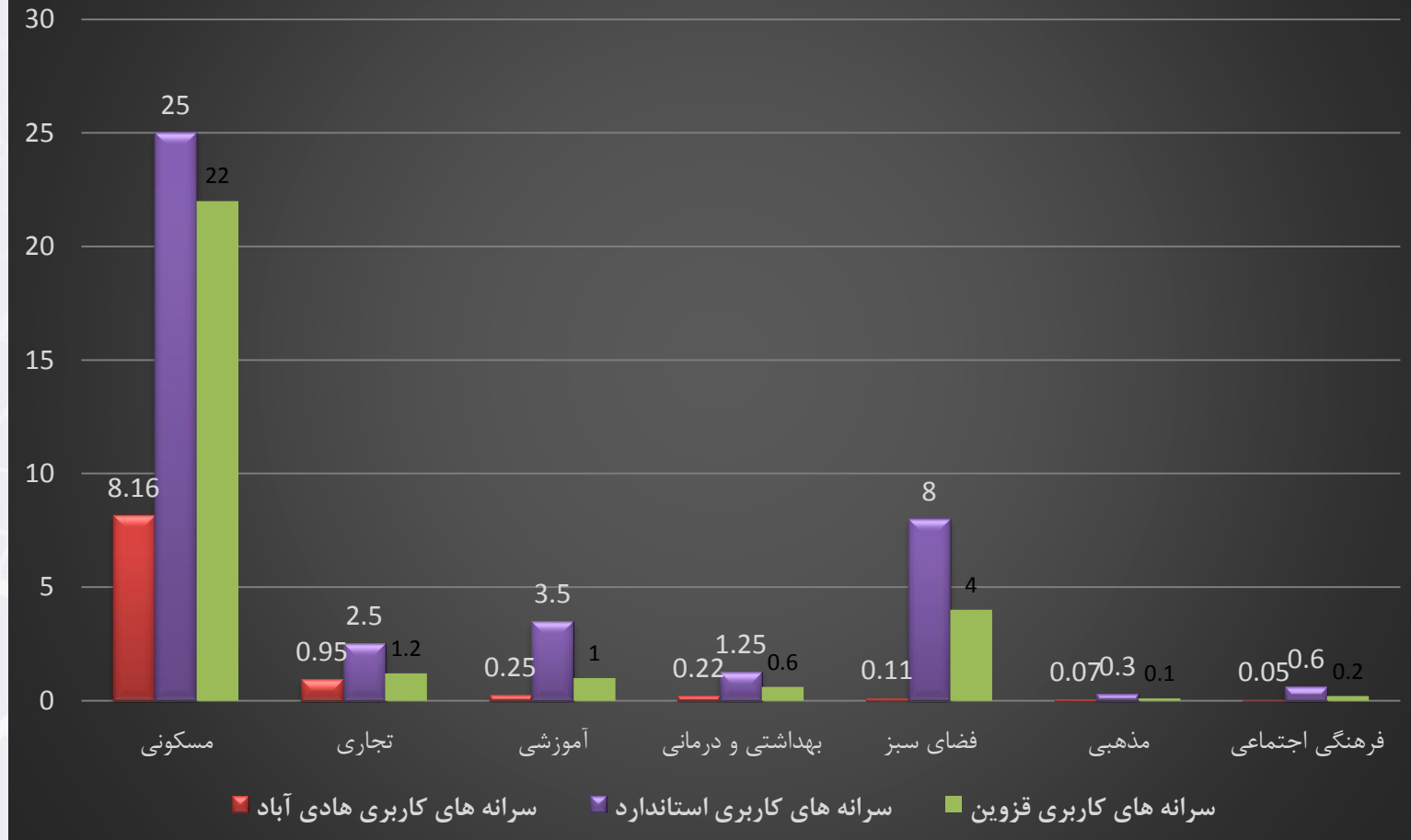
بر اساس نقشه مصالح نمای ابنیه، ۸۰ درصد پلاک های موجود در محدوده هادی آباد نمای سیمان یا سنگ داشته یا کلا فاقد نما هستند. این امر نشان می دهد، توجه چندان به سیما و منظر شهری در این محدوده صورت نگرفته است.



بر اساس نقشه اسکلت ابنیه، مشخص می شود ۸۰ درصد ساختمان های موجود در محدوده هادی آباد دارای اسکلت بنایی هستند. به این معنی که فاقد پایدار و استحکام لازم در شرایطی مانند وقوع زلزله بوده و کالبد آنها دچار فرسودگی شده است.



مقایسه سرانه کاربری ها



بر اساس بررسی های صورت گرفته در خصوص سرانه کاربری های شهری، مشخص شد سرانه تمام کاربری ها به ویژه شاخص های برخورداری محله، در محدوده هادی آباد بسیار پایین تر از استانداردهای کشور است.

خوشبختانه در سال های اخیر و با احداث فضای سبز و خانه فرهنگ در این محله بخشی از این کمبودها جبران شده اما کافی نیست.

هادی آباد

مشکلات اجتماعی

- تراکم جمعیتی بالا (۳ برابر تراکم سطح شهر)
- وجود مشکلات عدیده اخلاقی، فرهنگی و اجتماعی
- فراوانی بزه های اجتماعی
- تکثر معتادین به مواد مخدر
- ماهیت خوابگاهی در بخشی از محله

مشکلات کالبدی

- 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)
- جریان بخشی از فاضلاب مسکونی در جوی های معابر

مشکلات اقتصادی

- حضور حداکثری اقشار کم در آمد و کم برخوردار جامعه
- حضور تعداد قابل توجه کارگران فصلی (بیکاری در برخی فصول سال)
- قیمت پایین ملک و بنا
- قدرت پایین خانواده ها در تامین نیازهای روزانه

هادی آباد

مشکلات فرهنگی

- کمبود فضاهای فرهنگی مانند کتابخانه و فرهنگسرا
- اختلاط فرهنگی ناسازگار و تناقضات فرهنگی به دلیل اسکان اقوام مختلف
- عدم تناسب محتوای آموزشی و فرهنگی ارائه شده در مراکز فرهنگی با جامعه هدف در محله (دانش آموزان مقاطع مختلف تحصیلی / بانوان / کودکان و...)

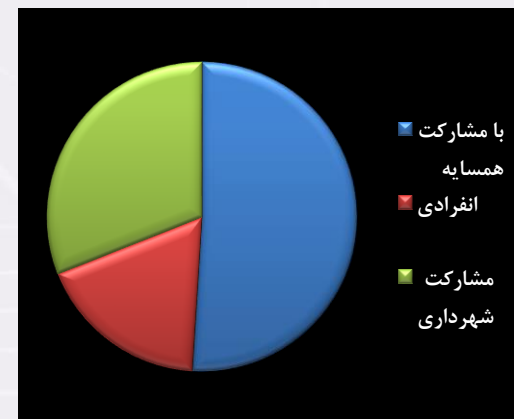
مشکلات ترافیکی

- شبکه معابر موجود فاقد ساختار سلسله مراتبی از محلی تا جمع و پخش کننده است که بتواند با ساختار درستی به شریان شهری متصل شود.
- مقطع عرضی تعریف شده ای برای معابر وجود ندارد.
- 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

مشکلات امنیتی

- کمبود نور مناسب در معابر
- وجود فضاهای ناامن شهری
- توزیع مواد مخدر در سطح محله
- وقوع درگیری های فیزیکی در ساعات مختلف و بروز ناامنی در طول شبانه روز

- در صورت نوسازی، تمایل شما در مورد نحوه ساخت چیست؟



- علت عدم تمایل به بازسازی مسکن در هادی آباد



- اگر به شما امکان مالی ساخت و ساز داده شود، چه اقدامی انجام می دهید؟



- در صورت تمایل، تا چند طبقه تمایل به ساخت و ساز دارید؟



در برخورد با بافت فرسوده و ناکارآمد و رفع چالش ها و مشکلات این محدوده های شهری، راهکارهای مختلفی در جهان مورد توجه قرار گرفته و به اجرا در آمده است، زیرا این محدوده ها بر اساس اصول شهرسازی شکل نگرفته و بدون برنامه توسعه یافته اند.

شیوه های رفع مسائل بافت های ناکارآمد شهری

توانمندسازی ساکنین

- تشویق ساکنین به
- نوسازی بافت
- ارائه تسهیلات
- ارائه آموزش های لازم
- بابت توانمندسازی

مشارکت و سرمایه گذاری

- سرمایه گذاری مستقیم
- سرمایه گذاری به صورت
- مشارکتی

تجمیع و تفکیک مجدد زمین

- روش مالکیت
- روش توسعه تقسیم زمین
- روش تفکیک مجدد زمین

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

تاریخ تصویب: ۱۴۰۱،۰۷،۱۶

مرجع تصویب: شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

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

- 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 بستي که بر اثر تجميع، 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

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

گروه سوم

نوسازی در عمق بافت فرسوده شهری

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

گروه چهارم

نوسازی قطعات غیرقابل تجميع

- امکان پیشروی طولی تا ۲ متر پس از اصلاحی مشروط به رعایت همجواری و حقوق همسایگی
- کاهش ضریب برای هر واحد تامین پارکینگ مورد نیاز به ۰/۷۵
- امکان احداث حداکثر یک درب اضافه مشروط به تامین ضریب تامین 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

ضوابط تشویقی کالبدی متضمن نوسازی محله ای – پیشنهاد شهرداری قزوین برای بازآفرینی محدوده هادی آباد

ستاد بازآفرینی شهری شهرستان قزوین

ستاد ساماندهی بافت فرسوده شهر قزوین

کارگروه بازآفرینی شهری محله هادی آباد

مدیرکل راه و شهرسازی استان

شهردار قزوین

معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری

حوزه نظام مهندسی ساختمان استان

حوزه شورای اسلامی شهر قزوین

حوزه اداره کل دفتر فنی استانداری

حوزه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری قزوین
(دبیر کارگروه)

حوزه معاونت بازآفرینی و مسکن / شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان

گزینه های پیشنهادی جهت طراحی بهینه پلاک های محله هادی آباد اعم از ریزدانه، فاقد استحکام و....:

اختصاص حداقل ۷۰ درصد سطح اشغال

صدور عوارض پروانه ساختمانی به صورت رایگان

کاهش محدودیت طراحی از حیث فضاهای مشاعی

تامین پارکینگ محلی

تخفیف حداکثری در صدور پایانکار ساختمانی

اختصاص مساحت معبر بن بست باقیمانده از تجمیع پلاکها، به عرصه پلاک تجمیعی به صورت رایگان

تخفیف حداکثری در واگذاری انشعابات جدید (آب، برق، گاز) و انتقال انشعابات سابق بدون اخذ مبلغ مابه التفاوت و تسهیل امور مربوطه

ایجاد بلوک شهری در قطعات با مساحت باقیمانده بیش از ۵۰۰ متر مربع

اعمال ضریب کاهنده ۱/۲ و ۱/۳ 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

به جهت تامین حداکثر تعداد پارکینگ، امکان اضافه نمودن درب اضافه پارکینگی در هر ضلع بنا

ایجاد تسهیلات و امکانات امداد رسانی در سطح محله

فعالیت کارگروه ویژه در اداره کل ثبت اسناد و املاک استان جهت صدور سند مالکیت پلاک های فاقد سند

کاهش زمان صدور تمام استعلام ها از طریق تعیین نمایندگان ویژه در دستگاه های مختلف

استفاده از ظرفیت مولدسازی با هدف افزایش سرانه های خدمات محلی (فضای سبز- درمانی و بهداشتی- فرهنگی)

اعطای TDR یا انتقال حق توسعه، ما به ازای نوسازی در محله هادی آباد

مساحت باقیمانده (مترمربع)	سطح اشغال	تعداد طبقات	کاربری	پارکینگ	امتیاز ها
کمتر از ۶۰	در پلاک های کمتر از ۶۰ متر مربع در صورت عدم امکان تجمیع احداث صرفا یک واحد در یک طبقه مسکونی در ۱۰۰ درصد سطح اشغال مجاز میباشد . این پلاک ها مشمول هیچگونه امتیازی در بسته تشویقی نمی باشد.				
بیش از ۶۰ تا ۱۰۰	۷۵درصد	۲ طبقه روی پیلوت	مسکونی	۷۰ درصد	• صدور پروانه ساختمانی به صورت رایگان • امکان ایجاد درب پارکینگ اضافی
بیش از ۱۰۰ تا ۲۰۰	۷۵درصد	۴ طبقه روی پیلوت	مسکونی	۶۰ درصد	• صدور پروانه ساختمانی به صورت رایگان • امکان ایجاد درب پارکینگ اضافی
بیش از ۲۰۰ تا ۵۰۰	۷۰ درصد	۵ طبقه روی پیلوت	مسکونی	۷۰ درصد	• صدور پروانه ساختمانی به صورت رایگان • امکان ایجاد درب پارکینگ اضافی
بیش از ۲۰۰ تا ۵۰۰	۷۰ درصد	۴ طبقه روی همکف تجاری	تجاری- مسکونی	• ۷۰ درصد برای واحدهای مسکونی	• صدور پروانه ساختمانی به صورت رایگان • امکان ایجاد درب پارکینگ اضافی
بیش از ۵۰۰ تا ۱۰۰۰	۶۰ درصد	۶ طبقه روی پیلوت	مسکونی	۷۰ درصد	• در صورت افزایش عرض معبر به حداقل ۸ متر ملاک عمل میباشد • در گذرهای ۶ متری با رعایت ۲ متر عقب نشینی در هر پلاک مورد درخواست قابل اعمال می باشد در این صورت سطح اشغال قبل از اعمال ۲ متر عقب نشینی محاسبه می گردد . • امکان اختصاص ۵ درصد مساحت عرصه بعد از عقب نشینی مجاز با احداث واحد خدمات تجاری در حد خرده فروشی مایحتاج روزانه (خیاطی ، خواربارفروشی ، لبنیاتی ، قصابی ، خشکشویی ، میوه فروشی و غیره) و یا امکان تخصیص ۱۰ درصد مساحت عرصه بعد از عقب نشینی به سرانه های محلی (مانند فرهنگی ، بهداشتی و درمانی و...) مشروط به تامین ورودی مستقل • امکان ایجاد درب پارکینگ اضافی
بیش از ۵۰۰ تا ۱۰۰۰	به صورت ویژه در کمیسیون ماده ۵ مورد بررسی قرار می گیرد.		تجاری- مسکونی	-	• اختصاص تمامی امتیازات منوط به تصمیم گیری در کمیسیون ماده ۵
بیشتر از ۱۰۰۰	به صورت ویژه در کمیسیون ماده ۵ مورد بررسی قرار می گیرد.		مسکونی	-	• اختصاص تمامی امتیازات منوط به تصمیم گیری در کمیسیون ماده ۵
بیشتر از ۱۰۰۰	به صورت ویژه در کمیسیون ماده ۵ مورد بررسی قرار می گیرد.		تجاری- مسکونی	-	• اختصاص تمامی امتیازات منوط به تصمیم گیری در کمیسیون ماده ۵

- کمیته فنی شهرداری در خصوص نحوه جمع پلاک ها، نوع جانمایی و... در قطعات خاص در پروژه بازآفرینی شهری تصمیم گیری می کند.
- در صورت جمع قطعات مساحت های پلاک ها مطابق جدول فوق، تا ۱۰ درصد کاهش، قابلیت تعمیم ضوابط بسته تشویقی را دارد.
- باتوجه به فرم پلاکها و شکل غیرهندسی بافت محله هادی آباد، به دلیل رعایت حقوق همجوارهای ها، سطح اشغال قابلیت افزایش تا ۵ درصد را دارد.
- در پلاک های با مساحت باقیمانده بیش از ۵۰۰ متر مربع، به جهت رعایت حقوق همجوارهای ها، جبهه ساخت (احداث) در دو بلوک امکان پذیر است.
- در صورت تقاضای صدور پروانه ساختمانی در محله هادی آباد، تمام بدهی های گذشته پلاک مذکور مشمول تخفیف ۵۰ درصدی در پرداخت عوارض شهرداری (به جز عوارض صنفی) می شود.
- پلاک هایی که در محله هادی آباد احداث می شود، در صورت دریافت پایانکار تا ۱۸ ماه، معاف از پرداخت تمام هزینه های صدور پایانکار است. همچنین در صورت دریافت پایانکار تا ۳۰ ماه، مشمول ۵۰ درصد تخفیف در هزینه های صدور پایانکار و در صورت دریافت پایانکار تا ۴۲ ماه، مشمول ۲۵ درصد تخفیف در هزینه های صدور پایانکار می گردد.
- در پلاک های با مساحت بیشتر از ۵۰۰ متر مربع، جهت تامین پارکینگ امکان اختصاص ۷۰ درصد فضای باز به پارکینگ وجود دارد.
- احداث بنا در زیرزمین برابر ۱۰۰ درصد سطح اشغال زمین به جهت تامین پارکینگ مجاز می باشد .
- در صورت جمع پلاک های تجاری و مسکونی با یکدیگر، اگر مساحت کمتر از ۵۰۰ متر مربع باشد به عمق حداکثر ۱۵ متر برای کاربری تجاری در نظر گرفته می شود.
- در شرایط ویژه اگر مساحت پلاک جمعیتی بین ۲۰۰ تا ۵۰۰ متر مربع باشد، به مساحت ۵۰ متر مربع زیر بنای مسکونی در سطح شهر، معاف از پرداخت هزینه های صدور پروانه ساختمانی است. (منوط به پیشرفت فیزیکی ۵۰ درصد پروژه در محله هادی آباد)
- اگر مساحت پلاک جمعیتی بین ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ متر مربع باشد، به مساحت ۲۰۰ متر مربع زیر بنای مسکونی در سطح شهر، معاف از پرداخت هزینه های صدور پروانه ساختمانی است. (منوط به پیشرفت فیزیکی ۵۰ درصد پروژه در محله هادی آباد)
- اگر مساحت پلاک جمعیتی بیشتر از ۱۰۰۰ متر مربع باشد، به مساحت ۳۰۰ متر مربع زیر بنای مسکونی در سطح شهر، معاف از پرداخت هزینه های صدور پروانه ساختمانی است. (منوط به پیشرفت فیزیکی ۵۰ درصد پروژه در محله هادی آباد)
- در بسته تشویقی محله هادی آباد، هیچ گونه الزامی به طراحی و اجرای انباری وجود ندارد و در صورت تقاضا برای این امر، به ازای هر واحد مسکونی، طراحی انباری با مساحت حداکثر ۵ متر مربع قابلیت بررسی دارد.
- تمام پلاک های محله هادی آباد در صورتی که بر اساس الگوی پیشنهادی مشاور طراحی معاونت مسکن و بازآفرینی اداره کل راه و شهرسازی استان قزوین، نسبت به نوسازی اقدام کنند از پرداخت عوارض بهای خدمات پسماند و هزینه نظارت، پردازش و دفع پسماندهای ساختمانی و صدور مجوز در زمان صدور پروانه ساختمانی معاف هستند.
- تبصره: در مورد پلاک های با مساحت بیش از ۵۰۰ متر مربع، رعایت الگوی پیشنهادی مشاور طراحی معاونت مسکن و بازآفرینی اداره کل راه و شهرسازی استان قزوین الزامی است.
- حداقل مساحت هر واحد مسکونی، ۴۰ متر مربع در نظر گرفته می شود.
- استقرار نیروی انتظامی در محله هادی آباد به منظور تامین امنیت و آسایش ساکنین محله و مراجعین صورت پذیرد .
- در جلسات کارگروه بازآفرینی محله هادی آباد و به منظور تسریع و تسهیل در ارائه خدمات توسط دستگاههای خدمات رسان (آب و برق و گاز و مخابرات) ، از نمایندگان دستگاههای فوق دعوت بعمل آید .
- نسبت به تخصیص کاربریهای ویژه در سطح محله هادی آباد به منظور سوق دادن شهروندان و افزایش اقبال عمومی به محله اقدام گردد.
- براساس بند «پ» ماده ۲ آیین نامه اجرایی دستورالعمل طرح کلید به کلید/زمین، اداره کل راه و شهرسازی استان جهت پیگیری معرفی اراضی و واحدهای متعلق به سازمان ملی زمین و مسکن، شرکت عمران شهرهای جدید و شرکت بازآفرینی شهری ایران مساعدت نماید.
- از ظرفیتهای بند « ی » قانون بودجه ۱۴۰۲ کشور استفاده گردد.
- ایجاد دفتر تسهیلمگیری فعال در محله هادی آباد در دستور کار شهرداری قرار گیرد.
- در خصوص پلاک هایی که کمیته فنی شهرداری تشخیص دهد امکان دریافت امتیازات جداگانه و ویژه را دارد، لایحه جهت بررسی در شورای اسلامی شهر قزوین به صورت موردی، تنظیم و ارسال خواهد شد.
- اعمال ضوابط تشویقی عوارض ساخت و ساز املاک در محله هادی آباد، پس از اخذ مصوبه شورای اسلامی شهر قزوین ابلاغ می گردد.

مطرح شدن بسته ضوابط تشویقی متضمن نوسازی کالبدی محله هادی آباد در کمیته فنی کمیسیون طرح تفصیلی و موافقت اعضا و تصویب در این کمیته - مورخ ۱۴۰۲،۰۹،۱۶



مطرح شدن بسته ضوابط تشویقی متضمن نوسازی کالبدی محله هادی آباد در کمیسیون طرح تفصیلی (ماده ۵) و تصویب این طرح - مورخ ۱۴۰۲،۰۹،۱۹



مطرح شدن بسته ضوابط تشویقی متضمن نوسازی کالبدی محله هادی آباد در جلسه ستاد بازآفرینی استان با حضور جناب آقای دکتر آیینی، معاون وزیر راه و شهرسازی و رئیس شرکت بازآفرینی شهری ایران و موافقت با بسته و تایید آغاز اجرای آن - مورخ ۱۴۰۲،۰۹،۲۲



مطرح شدن بسته ضوابط تشویقی متضمن نوسازی کالبدی محله هادی آباد در جلسه کمیسیون تخصصی شهرسازی و خدمات شهری شورای اسلامی شهر قزوین و تایید آن - مقرر شد این طرح جهت تصویب در صحن علنی شورا مطرح گردد - مورخ ۱۴۰۲،۰۹،۲۳



مطرح شدن بسته ضوابط تشویقی متضمن نوسازی کالبدی محله هادی آباد در جلسه صحن علنی شورای اسلامی شهر قزوین با حضور رئیس و تمام اعضا و تصویب طرح با کسب اکثریت آراء- مورخ ۱۴۰۲،۱۰،۰۳



نشست با انبوه سازان حوزه ساختمان و مجریان ذی صلاح و سرمایه گذاران بخش مسکن با حضور مدیران کل شرکت بازآفرینی شهری ایران و **در سالروز وقوع زلزله بم** با هدف ارائه ضوابط تشویقی متضمن نوسازی کالبدی محله هادی آباد- مورخ ۱۴۰۲،۱۰،۰۵



نشست مسجد زینبیه (س) محله هادی آباد با هدف اطلاع رسانی ضوابط تشویقی متضمن نوسازی کالبدی با حضور ریاست و اعضای شورای اسلامی شهر و مدیران شهری - مورخ ۱۴۰۲،۱۰،۰۹



نشست مسجد چهارده معصوم (ع) محله هادی آباد با هدف اطلاع رسانی ضوابط تشویقی متضمن نوسازی کالبدی با حضور اعضای شورای اسلامی شهر و مدیران شهری - مورخ ۱۴۰۲،۱۰،۱۶



مطرح شدن ضوابط و سیاست های تشویقی متضمن نوسازی کالبدی محله هادی آباد در دهمین جلسه ستاد بازآفرینی شهرستان قزوین با حضور فرماندار، شهرداران و مدیران مربوطه به عنوان الگو برای سایر شهرها - مورخ ۱۴۰۲،۱۱،۰۳



نشست با رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قزوین در خصوص بررسی سهمیه مهندسين ناظر در روند اجراي شدن ضوابط تشویقی متضمن نوسازی کالبدی محله هادی آباد - مورخ ۱۴۰۲،۱۱،۱۰



تجهیز فرهنگسرای محله هادی آباد (خانه سلامت اجتماعی)



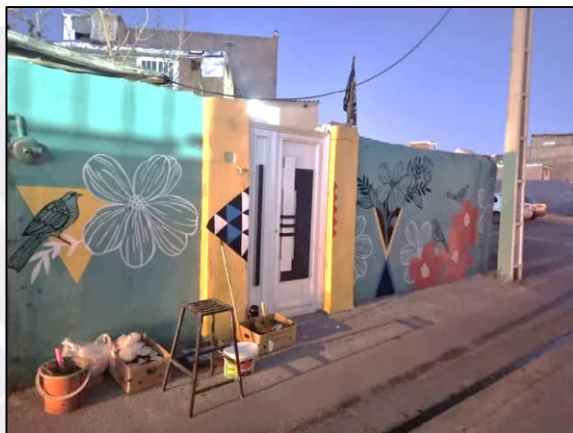
تجهیز بخشی از فرهنگسرای محله هادی آباد جهت ارائه خدمات موردنیاز ساکنین محله هادی آباد در جهت اجرای سیاست ها و ضوابط تشویقی متضمن نوسازی کالبدی محله



تجهیز ساختمان دفتر تسهیلگری محله هادی آباد در کوچه دهقانپور در جهت آگاه سازی و اطلاع رسانی به ساکنین و اجرای سیاست ها و ضوابط تشویقی متضمن نوسازی کالبدی محله



رنگ آمیزی جداره های پارکینگ مجاور و مسیر دسترسی به دفتر تسهیلگری محله هادی آباد با هدف افزایش سرزندگی این بخش از محله و خوانایی مسیر



مذاکرات مستمر دفتر تسهیلگری با ساکنین محله هادی آباد



مذاکره چهره به چهره مستمر دفتر تسهیلگری در محله هادی آباد



آمار پلاک های مذاکره شده پس از مراجعه به دفتر تسهیلگری هادی آباد

نام کوچه	تعداد پلاکهای مذاکره شده	تعداد مالکین	مجموع طبقات	تعداد خانوار	موافقین تجميع	تعداد اسناد تحويل داده شده	تعداد کل جلسات با مالکین
زرآبادی	۳۵	۳۰	۵۵	۳۰	۳۳	۲	۲
دهقان پور	۱۱	۶	۱۳	۱۱	۱۰	۴	۲
نقی لو	۱۸	۱۰	۲۱	۱۹	۱۶	۸	۳
آشیانه	۱۳	۵	۱۳	۹	۴	۳	۴
کلهر	۱۵	۱۰	۲۶	۱۷	۹	–	۲
آرامش	۱۶	۱۴	۱۹	۷	۱۶	۱۴	۴
پروانه	۳	۲	۵	۳	۳	–	۱
افشار	۵	۵	۷	۶	۵	–	۱
حجت	۴	۳	۶	۴	۴	–	۱
آسایش	۷	۷	۱۲	۱۰	۷	۲	۲
بهرامی	۵	۴	۹	۴	۵	–	۴
مجموع	۱۳۲	۹۶	۱۸۶	۱۲۰	۱۱۲	۳۳	۲۶

آمار پلاک های مذاکره شده به صورت مذاکره چهره به چهره اعضای دفتر تسهیلگری هادی آباد

نام کوچه	تعداد پلاکهای مذاکره شده	تعداد مالکین	مجموع طبقات	تعداد خانوار	موافقین تجميع	تعداد اسناد تحويل داده شده	تعداد کل جلسات با مالکین
علی تبار	۱۴		۲۵		۱۴		
ارغوان	۱		۲		۱		
آرزو	۹		۱۵		۹		
کشاورز	۱۷		۳۲		۱۷		
مددخانی	۶		۹		۶		
صاحب الزمان	۲		۴		۲		
احسان	۶		۱۱		۶		
آقایی	۵		۴		۴		
ماهان	۲		۲		۲		
کیهان	۷		۱۱		۷		
آرامش	۱۲		۱۸		۱۱		
مجاهد	۱		۲		۱		
نقی لو	۵		۶		۱		
مجموع	۸۷		۱۴۱		۸۱		

محل قرارگیری پلاک های اعلام آمادگی شده برای تجمیع و نوسازی به دفتر تسهیلگری هادی آباد (نقاط هدف تجمیع)



آیین بهره برداری از خانه فرهنگ محله هادی آباد (خانه سلامت اجتماعی) با حضور جناب آقای دکتر آیینی، معاون وزیر راه و شهرسازی و مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری ایران، شهردار قزوین و مدیران استان و شهر - ۱۴۰۲، ۱۱، ۲۱

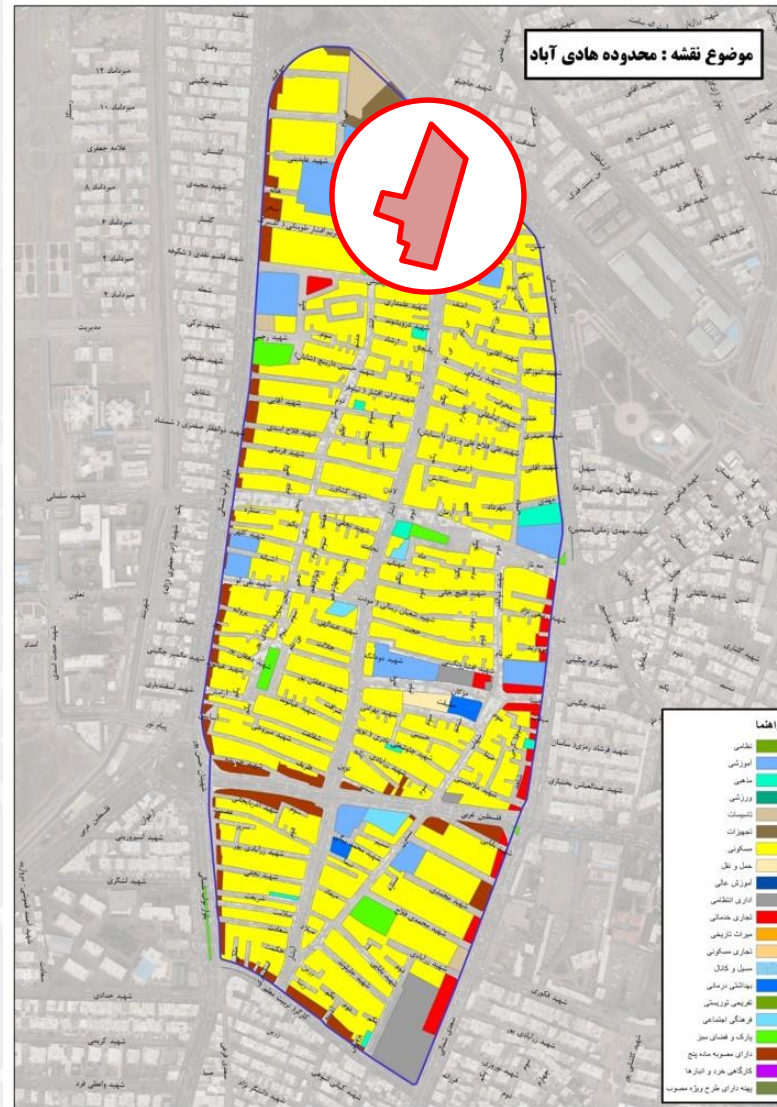


آیین کلنگ زنی پروژه سرمایه گذاری ۳۳۰ واحد مسکونی محله هادی آباد با حضور جناب آقای دکتر آیینی، معاون وزیر راه و شهرسازی و مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری ایران، شهردار قزوین و مدیران استان و شهر - ۱۴۰۲، ۱۱، ۲۱

این پروژه به عنوان اولین پروژه «کلید به کلید» در استان قزوین محسوب می شود و گامی موثر در اجرای طرح بازآفرینی محله هادی آباد است.



محل قرارگیری پروژه سرمایه گذاری ۳۳۰ واحد مسکونی محله هادی آباد



مکاتبه با دستگاه های مختلف شامل استانداری (دفتر امور شهری و شوراهای)، اداره کل راه و شهرسازی استان، سازمان نظام مهندسی ساختمان استان و شورای اسلامی شهر قزوین بابت معرفی نماینده ثابت و مطلع در کارگروه بازآفرینی شهری هادی آباد

شماره:

تاریخ:

پرست:


شهرداری قزوین

جناب آقای میزانی
مدیر کل محترم دفتر فنی، امور عمرانی و حمل و نقل و ترافیک استانداری قزوین

جناب آقای فرمانی
رئیس محترم شورای اسلامی شهر قزوین

جناب آقای شعبانیان
رئیس محترم سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قزوین

جناب آقای میزانی
سرپرست محترم اداره کل راه و شهرسازی استان قزوین

سلام علیکم

احتراماً با عنایت به مصوبه کمیسیون ماده پنج مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۸ در خصوص ضوابط تشویقی کالبدی متضمن نوسازی محله هادی آباد قزوین و تشکیل کارگروه بازآفرینی شهری این محله با حضور نمایندگان حوزه های اداره کل دفتر فنی استانداری، شورای اسلامی شهر قزوین، نظام مهندسی ساختمان استان، معاونت شهرسازی و معماری با معاونت بازآفرینی و مسکن اداره کل راه و شهرسازی استان به دبیری حوزه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری قزوین و با توجه به لزوم آغاز به کار جلسات کارگروه مذکور، خواهشمند است دستورات لازم را جهت معرفی نماینده ثابت و مطلع در حوزه مربوطه بابت حضور در جلسات کارگروه بازآفرینی شهری محله هادی آباد مبذول فرمایید. ط / ۲۰۰۹

مهره ی شهری

شهردار قزوین

شهرداری قزوین

قزوین- خیابان شهرداری- شهرداری قزوین- کد پستی: ۳۴۱۳۶۵۹۳۱-۵-۰۱-۲۸-۳۳۳۳۳۳۳۳-۰۲۸-۳۳۳۳۳۳۳۳-۰۲۸-۳۳۳۳۳۳۳۳
www.qazvin.ir Email:pr@qazvin.ir

[illegible][illegible]

صدور پروانه ساختمانی بابت پلاک های مسکونی از زمان ابلاغ دفترچه ضوابط تشویقی متضمن نوسازی کالبدی محله هادی آباد

اسفند ۱۴۰۲	فروردین ۱۴۰۳	اردیبهشت ۱۴۰۳	خرداد ۱۴۰۳
۲۴ (با احتساب پروانه های مربوط به مجتمع ۳۳۰ واحدی)	۲	۳	۱

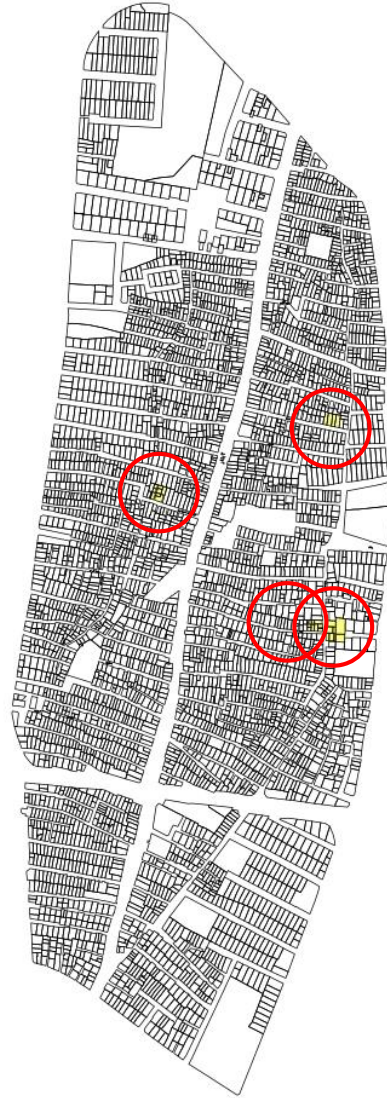
[illegible]

نکته قابل توجه اینکه؛

در محله هادی آباد از سال ۱۳۹۰ تا ۱۴۰۲ (۱۲ سال اخیر)، تنها ۱۱ مورد پروانه ساختمانی و ۴ مورد پایانکار صادر شده است.

پیرو نشست با انبوه سازان حوزه ساختمان و مجریان ذی صلاح و سرمایه گذاران بخش مسکن، جلسات مستمری با متقاضیان این حوزه برگزار و یکی از سرمایه گذارانی که قبلاً سابقه مشارکت با شهرداری در پروژه ۳۳۰ واحد مسکونی شمال غرب هادی آباد (سال ۱۳۹۰) داشته و شهرداری از عملکرد ایشان رضایتمند بوده، مذاکرات خود با ساکنین محله هادی آباد جهت مشارکت و تملک تعدادی از قطعات را آغاز کرده است.

نام کوچه	تعداد قطعات	متراژ حدودی	تعداد واحد مسکونی پیشنهادی جهت ساخت
آسمان	۱۹	۱۰۰۰ مترمربع	۶۰
ذوالقدر	۱۲	۷۵۰ مترمربع	۵۰
حجت	۱۶	۸۰۰ مترمربع	۵۰
آسایش	۸	۷۰۰ مترمربع	۵۰
بابایی	۴	۲۸۰ مترمربع	۲۰
نجفی	۸	۳۷۰ مترمربع	۲۰



سپاس از حسن توجه شما

