



## باز آفرینی ریشه نگر: نگاهی به مسیر باز آفرینی در شهرهای کوچک و میانی استان قزوین



NEGARTARH MADSHAHR  
CONSULTING ENGINEERING CO.

شرکت مهندسين مشاور نگار طرح مادشهر

سخنران: امین رحمانی

### ۳۰ درصد از مساحت شهرهای ایران جمعیتی بالغ بر ۱۹ میلیون نفر

- بحران محیط زیست - آلودگی های محیطی - پایین بودن سطح بهداشت و سلامت
- کمبود خدمات شهری - محله ای
- عدم توانمندی ساکنان بافت، بالابودن میزان مستاجرین
- کمبود زیرساخت ها - شبکه تاسیسات شهری و نامناسب بودن محیط شهری
- افت منزلت مکانی و بحران هویت
- گسترش آسیب های اجتماعی - عدم امنیت
- بحران ایمنی و تاب آوری پایین در برابر بلایا - ناپایداری کالبدی
- نفوذپذیری - نارسایی های موجود در شبکه ارتباطات و دسترسی ها



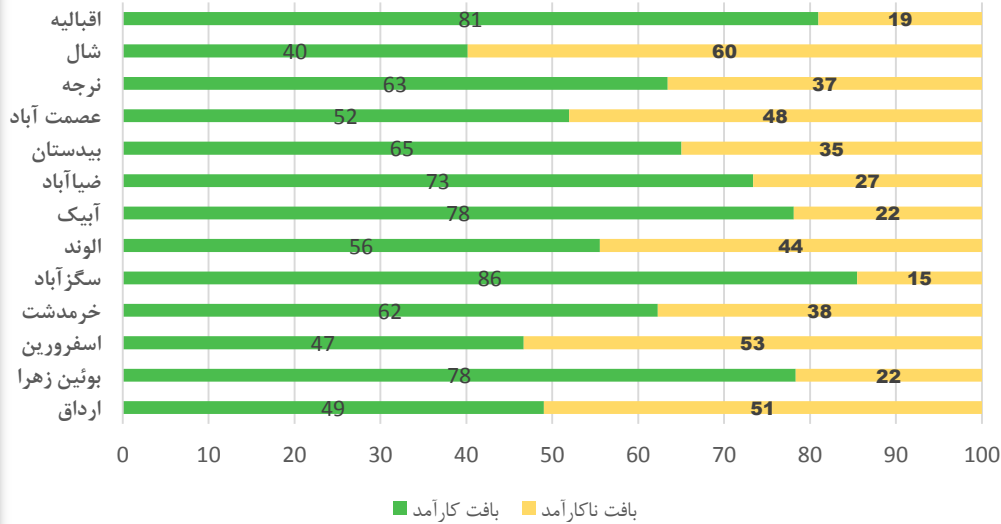


## بافت ناکارآمد: نمود فضایی فقر در کالبد سکونتگاهی



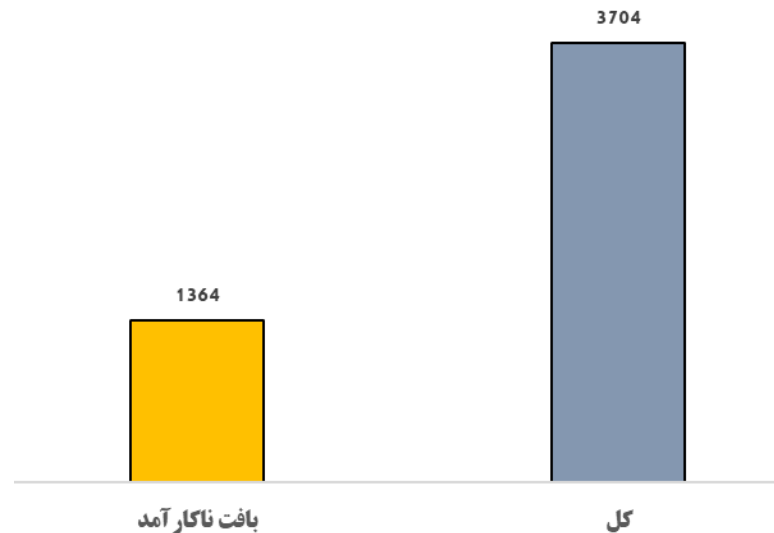
# پروژه های باز آفرینی

مقایسه سهم مساحت بافت ناکارآمد از کل مساحت شهر



- ارداق
- بوئین زهرا
- اسفرورین
- خرمدهشت
- سگزآباد
- الوند
- آبیک
- ضیاآباد
- بیدستان
- عصمت آباد
- نرجه
- شال
- اقبالیه

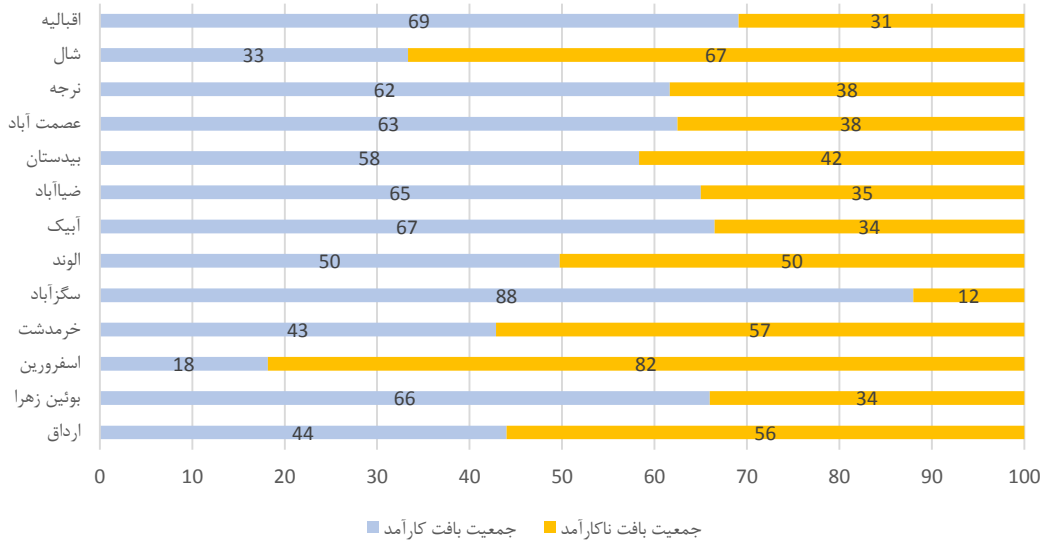
**سهم ۳۶ درصدی بافت ناکارآمد از مساحت این شهرها**



۱۳ شهر از ۲۸ شهر استان (۴۶٪)

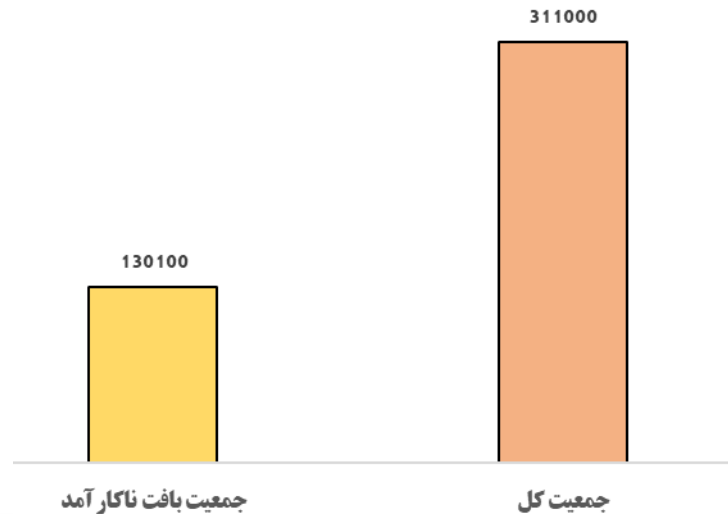
# پروژه های باز آفرینی

سهم جمعیتی بافت ناکارآمد از کل جمعیت شهر



- ارداق
- بوئین زهرا
- اسفرورین
- خرمدهشت
- سگزآباد
- الوند
- آبیک
- ضیاآباد
- بیدستان
- عصمت آباد
- نرجه
- شال
- اقدالیه

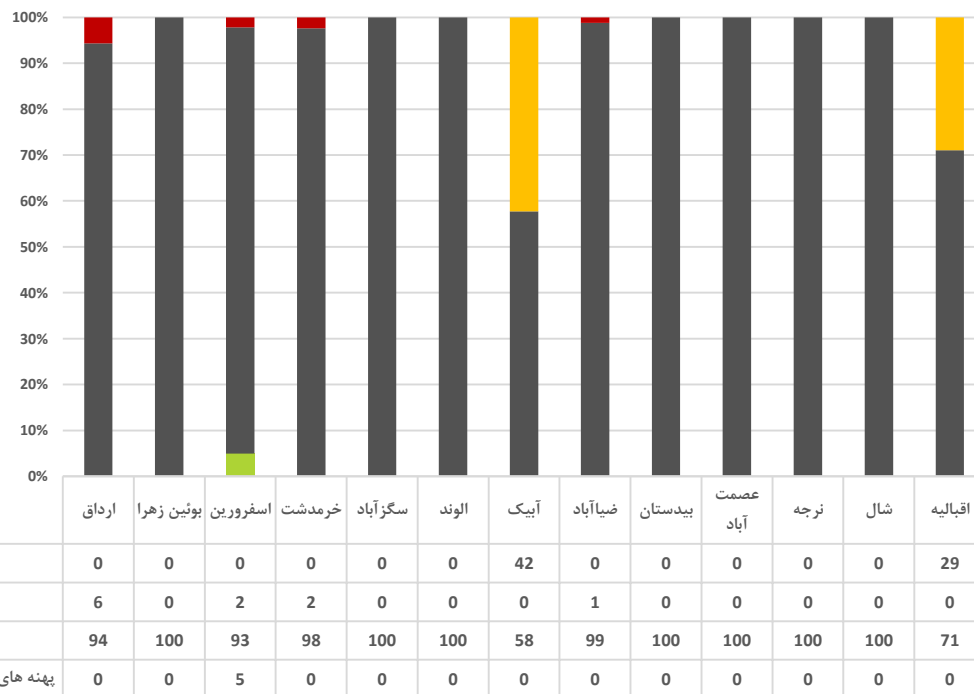
سهم ۴۲ درصدی بافت ناکارآمد از جمعیت این شهرها



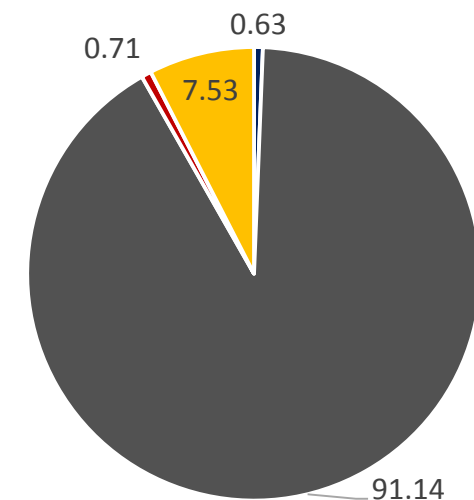
۱۳ شهر از ۲۸ شهر استان (۴۶٪)

# پروژه های باز آفرینی

سهم مساحتی گونه های فرسودگی از بافت ناکارآمد



سهم مساحتی گونه های ناکارآمد از کل بافت ناکارآمد



- بافت ناکارآمد کالبدی
- بافت تاريخی
- سکونتگاه غيررسمی
- پهنه های دارای مخاطرات طبیعی و انسان ساخت

| بافت ناکارآمد کالبدی | سکونتگاه غيررسمی | پهنه تاريخی | پهنه مخاطرات |
|----------------------|------------------|-------------|--------------|
| ۹۱ درصد              | ۷/۵ درصد         | ۰/۷ درصد    | ۰/۶ درصد     |

# طرح بازآفرینی بافت ناکارآمد

## ❖ ۱۳۸۵- مصوبه شاخص های شناسایی بافت های فرسوده

▪ ریزدانی بیش از ۵۰ درصد قطعات زیر ۲۰۰ مترمربع

▪ نفوذناپذیری بیش از ۵۰ درصد معابر زیر ۶ متر

▪ ناپایداری بیش از ۵۰ درصد ابنیه دارای مقاومت پایین

❖ بسته تشویقی ۱۳۸۶: اعطای یک طبقه تراکم تشویقی بر تراکم پایه مصوب



چهارچوب بسته و یکسان انگاری ویژگی های تمامی شهرها و سکونتگاه ها مقطعی و برای پاسخ فوری زنگ خطر ساده انگارانه، بدون نگرش ریشه ای، فاقد روش های علمی برنامه ریزانه غیرنظام مند فاقد یکپارچگی تا مرحله اقدام و بهره برداری عدم شمولیت تمامی گروه های ذینفع بافت ها

## ❑ کشور ایران سرزمینی کهن و تاریخی

- ✓ قدمت بسیار بالای سکونت و یکجا نشینی در ایران
- ✓ تاریخ زنده در بدنه سکونتگاه های شهری و روستایی
- ✓ جریان های سیاسی-اجتماعی-اقتصادی اثرگذار بر رشد شتابزده بدنه و کالبد سکونتگاه ها

## ❑ جلب توجه ها به بافت های ناکارآمد در نظام برنامه ریزی کشور

- ✓ پس از زلزله بم در سال ۸۲

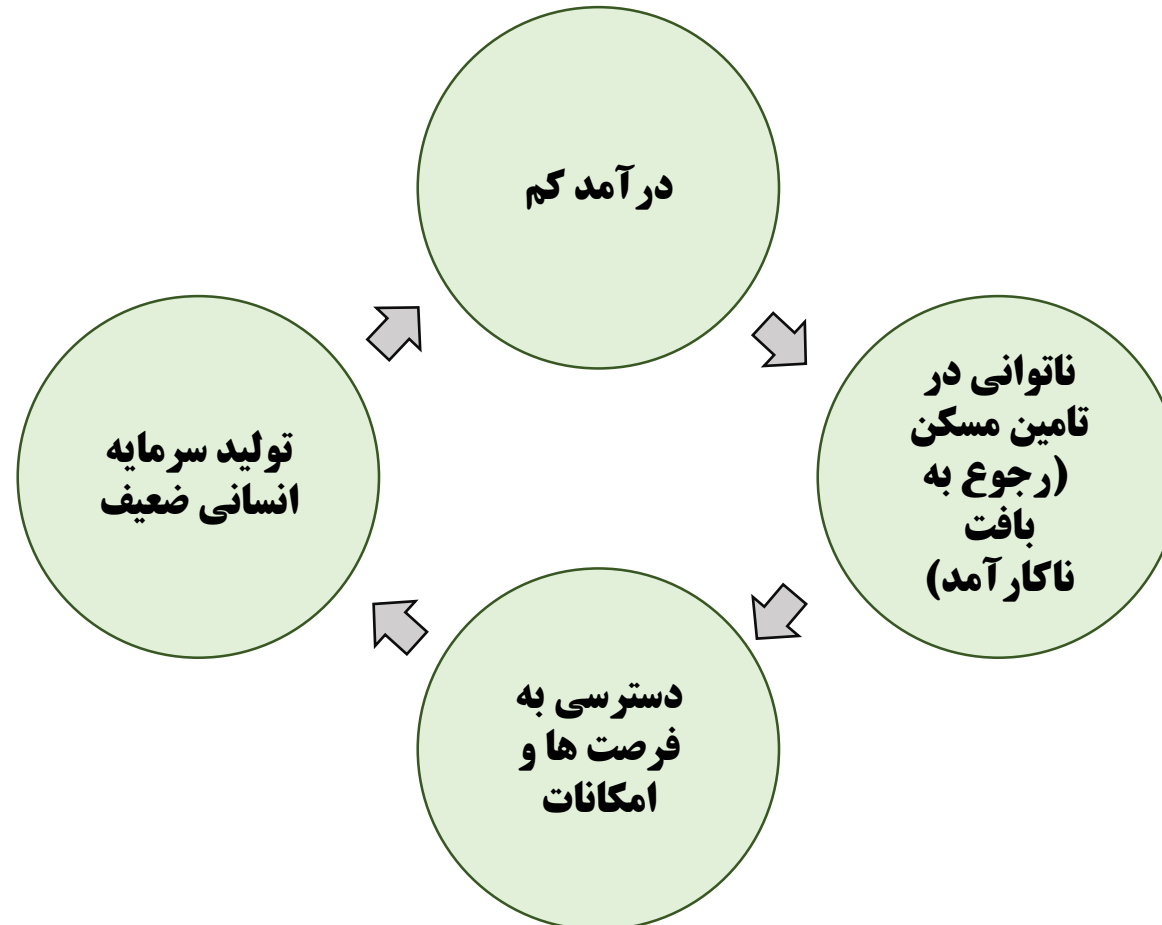
## ❑ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

- ✓ ارائه اولین مصوبه از شاخص های شناسایی بافت های فرسوده
- ✓ تشکیل ستاد ملی توانمندسازی (هیئت وزیران)

## باز آفرینی ریشه نگر

باز تولید چرخه ای فقر = باز تولید چرخه ای نا کار آمدی

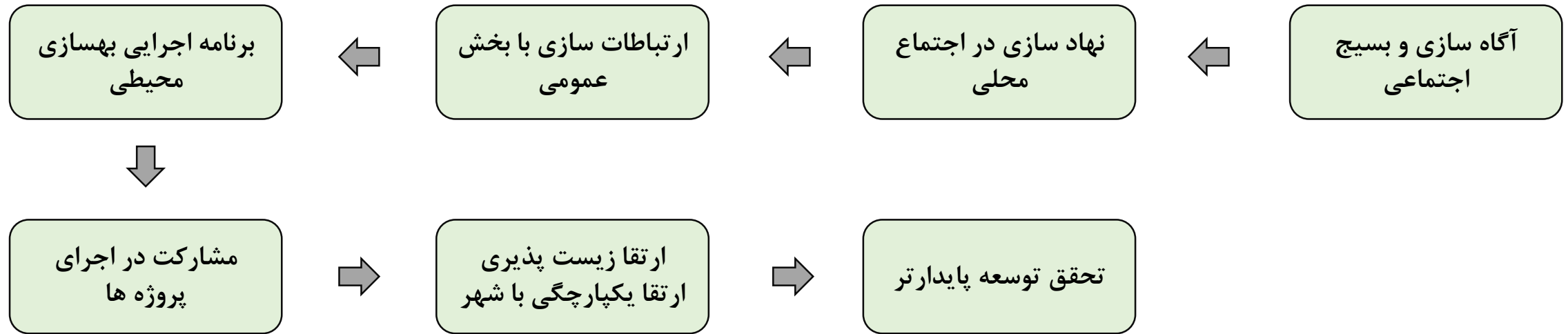
علل: نارسایی سیاست های دولتی و بی توجهی به نیاز مسکن اقشار کم درآمد





## بازآفرینی ریشه نگر

شکستن چرخه بازتولید فقر ← خروج ساکنان از چاه فقر ← با مداخله اجتماعی-اقتصادی



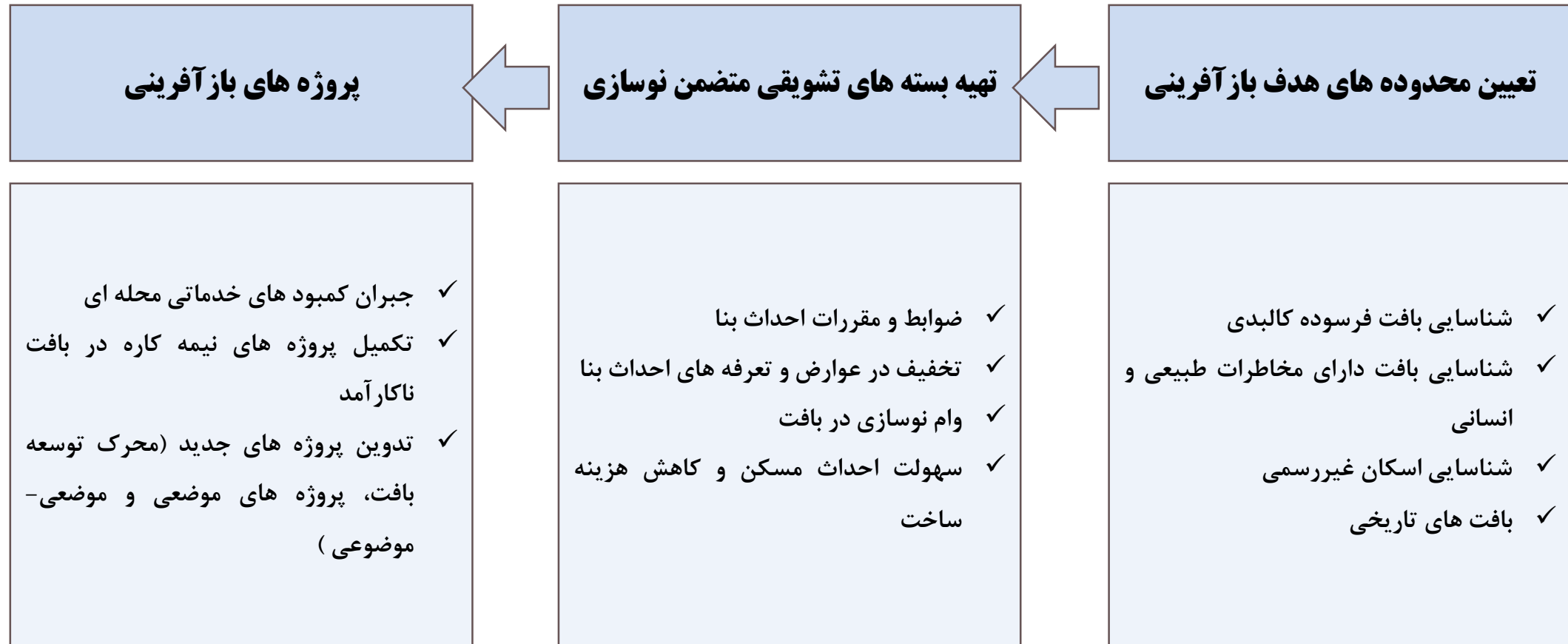
# نقش برنامه ریزی و تسهیلگری در بازآفرینی ریشه نگر (رادیکال)

| زمان بندی | پاسخدهی          | پارادایم                 | رویکرد اجتماعی | ساختار قدرت       | فرآیند        | سنت برنامه ریزی  | رویکرد برنامه ریزی     |
|-----------|------------------|--------------------------|----------------|-------------------|---------------|------------------|------------------------|
| کوتاه مدت | نیاز های پایه    | ابتدای شکل گیری پارادایم | پیکر بندی      | شروع تمرکز زدایی  | بالا به پایین | پیکربندی اجتماعی | برنامه ریزی برای مردم  |
| میان مدت  | نیاز های اجتماعی | تغییر پارادایم           | فعالسازی       | واگذاری مسئولیت   | دو طرفه       | یادگیری اجتماعی  | برنامه ریزی همراه مردم |
| بلند مدت  | نیاز های فردی    | توسعه پارادایم جدید      | توانمندسازی    | تفویض اختیار کامل | پایین به بالا | تحرك اجتماعی     | برنامه ریزی با مردم    |

| بلند مدت                                              | میان مدت                                              | کوتاه مدت                                             |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| تسهیلگر اقتصادی<br>تسهیلگر اجتماعی<br>برنامه ریز شهری | برنامه ریز شهری<br>تسهیلگر اجتماعی<br>تسهیلگر اقتصادی | برنامه ریز شهری<br>تسهیلگر اجتماعی<br>تسهیلگر اقتصادی |

# طرح بازآفرینی بافت ناکارآمد

## ❖ ارکان اصلی در تهیه طرح بازآفرینی شهری



## ✓ تعیین محدوده های هدف باز آفرینی

## تهیه بسته های تشویقی متضمن نوسازی

## پروژه های باز آفرینی

### ❑ ۱۴۰۰- اصلاحیه شیوه نامه شناسایی محله ها و محدوده

#### های هدف باز آفرینی

#### ✓ ارائه شاخص های جدید

- شاخص های منطقی
- دارای اطلاعات در آمار سرشماری ها
- قابل اسعلام از دستگاه های ناظر و خدمات رسان



#### ✓ ارائه ۴ گونه ناکارآمدی

- پهنه های دارای مخاطرات طبیعی و انسان ساخت
- بافت ناکارآمد کالبدی
- بافت تاریخی
- سکونتگاه غیررسمی

جدول شماره ۱- شاخص های اختصاصی شناسایی محلات یا محدوده های ناکارآمد به لحاظ مخاطرات طبیعی و انسان ساخت

| معیار                 | نماینگر                                                    | شاخص                                                               | نحوه اندازه گیری                                    | سنجه                                               |
|-----------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| مخاطرات طبیعی و محیطی | استقرار در حریم درجه یک                                    | پلاک های واقع در محدوده حریم درجه یک گسل                           | حریم کمی بر اساس اسناد رسمی بالادست از مراجع ذیصلاح | حرم کمی بر اساس اسناد رسمی بالادست از مراجع ذیصلاح |
|                       |                                                            | پلاک های واقع در محدوده حریم ۶۰ متری دریا                          | حریم ۶۰ متری از دریا                                |                                                    |
|                       | استقرار در حریم کمی رودخانه                                | پلاک های واقع در محدوده حریم کمی رودخانه                           | حریم کمی بر اساس اسناد رسمی بالادست از مراجع ذیصلاح | حرم کمی بر اساس اسناد رسمی بالادست از مراجع ذیصلاح |
|                       |                                                            | پلاک های واقع بر تخته ها و پرنگاه های طبیعی                        | پلاک های طبیعی                                      |                                                    |
| مخاطرات انسان ساز     | استقرار در حریم خطوط فشار قوی برق و سایر خطوط انتقال انرژی | پلاک های واقع در حریم خطوط فشار قوی برق و سایر خطوط انتقال انرژی   | رسمی بالادست از مراجع ذیصلاح                        | حرم کمی بر اساس اسناد رسمی بالادست از مراجع ذیصلاح |
|                       |                                                            | پلاک های واقع در حریم خطوط ریلی                                    | رسمی بالادست از مراجع ذیصلاح                        |                                                    |
|                       | استقرار در حریم فرودگاه و پایگاه های هوایی                 | پلاک های واقع در حریم فرودگاه و پایگاه های هوایی                   | رسمی بالادست از مراجع ذیصلاح                        | حرم کمی بر اساس اسناد رسمی بالادست از مراجع ذیصلاح |
|                       |                                                            | استقرار در حریم تأسیسات ویژه (پروگاه ها، پالایشگاه ها و ...)       | رسمی بالادست از مراجع ذیصلاح                        |                                                    |
| مخاطرات انسان ساز     | استقرار در حریم بزرگراه ها و راه های اصلی                  | پلاک های واقع در حریم بزرگراه ها و راه های اصلی                    | رسمی بالادست از مراجع ذیصلاح                        | حرم کمی بر اساس اسناد رسمی بالادست از مراجع ذیصلاح |
|                       |                                                            | پلاک های واقع در حریم تأسیسات ویژه (پروگاه ها، پالایشگاه ها و ...) | رسمی بالادست از مراجع ذیصلاح                        |                                                    |

جدول شماره ۲- شاخص های اختصاصی شناسایی محلات یا محدوده های ناکارآمد کالبدی (فرسوده)

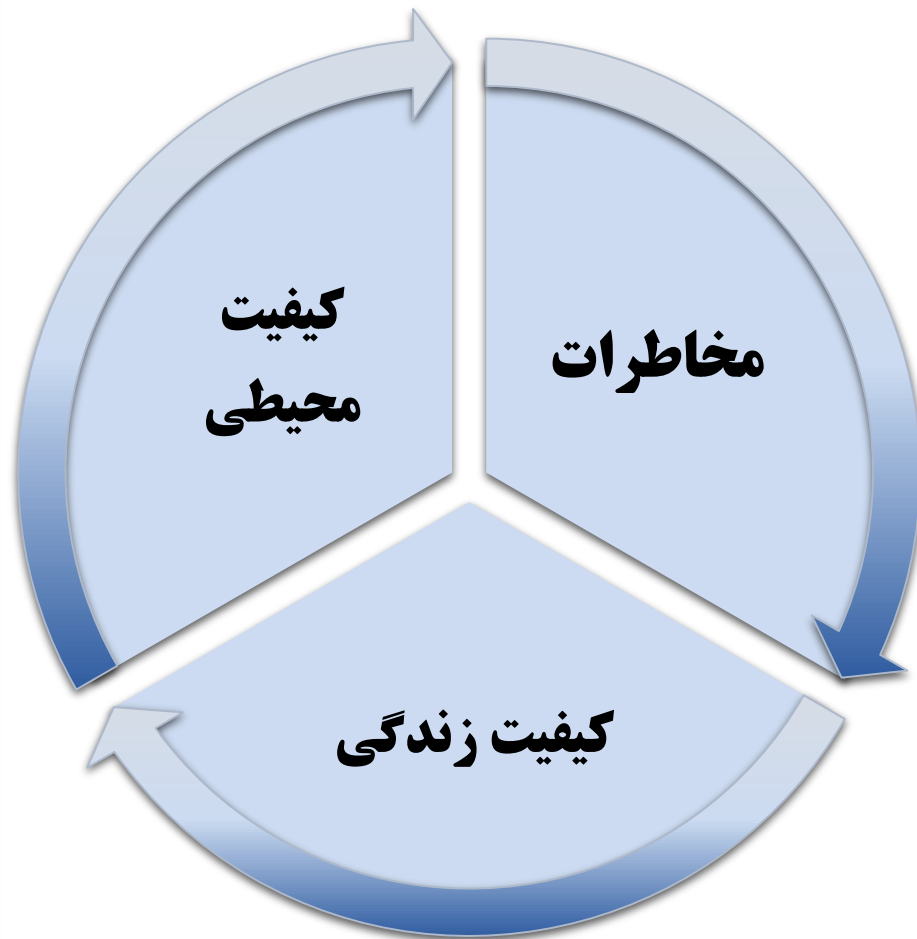
| معیار       | نماینگر                                                                       | شاخص                                                                                                                                                | نحوه اندازه گیری                                      | سنجه                                                   |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| کیفیت محیطی | قابلیت اطمینان شبکه (معیر زیر ۶ متر و معیار فاقد همبستگی با شبکه محلی و شهری) | مجموع نسبت تعداد پلاک های دارای دسترسی از معیر زیر ۶ متر و نسبت تعداد پلاک های دارای دسترسی از معیر با همبستگی زیر عدد سنجه اتعداد کل پلاک های بلوک | نسبت تعداد بلوک متروکه و رهاشده به تعداد بلوک کل بلوک | نسبت تعداد بلوک متروکه و رهاشده به تعداد بلوک کل بلوک  |
|             |                                                                               | میزان واحدهای مسکونی با دوام کم                                                                                                                     | نسبت تعداد بلوک کم دوام به تعداد کل بلوک              | نسبت تعداد بلوک کم دوام به تعداد کل بلوک               |
|             | وضعیت مسکن                                                                    | بر حسب شرایط و ویژگی های زمینه می توان شاخص های جدید طبق پیشنهاد مشاور و تایید شرکت باز آفرینی شهری ایران ارائه کرد.                                | طبق نظر مشاور و با تأیید شرکت باز آفرینی شهری ایران   | سنجه های مرتبط باید از اسناد و مراجع رسمی استخراج شود. |
|             |                                                                               | میزان واحدهای مسکونی با دوام کم                                                                                                                     | نسبت تعداد بلوک کم دوام به تعداد کل بلوک              | نسبت تعداد بلوک کم دوام به تعداد کل بلوک               |

جدول شماره ۳- شاخص های اختصاصی شناسایی محلات یا محدوده های سکونتگاه غیررسمی

| معیار                          | نماینگر                           | شاخص                                                    | نحوه اندازه گیری                                                                                                                                             | سنجه                                                                                                                                                         |
|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| کیفیت زندگی اجتماعی            | میزان هزینه خانوار                | حدافل دشمزد کارگری سالانه به تعداد کل خانوار در بلوک    | نسبت سالهای تحصیل افراد ساکن در بلوک (حاصلضرب تعداد افراد تحصیلکرده در هر مقطع تحصیلی در تعداد سالهای تحصیل در مقطع) به تعداد افراد بالای ۶ سال ساکن در بلوک | نسبت سالهای تحصیل افراد ساکن در بلوک (حاصلضرب تعداد افراد تحصیلکرده در هر مقطع تحصیلی در تعداد سالهای تحصیل در مقطع) به تعداد افراد بالای ۶ سال ساکن در بلوک |
|                                |                                   | نسبت تعداد خانوار به تعداد کل واحد مسکونی               | نسبت تعداد خانوار به تعداد کل واحد مسکونی در بلوک                                                                                                            | نسبت تعداد خانوار به تعداد کل واحد مسکونی در بلوک                                                                                                            |
|                                | تراکم جمعیت                       | جمعیت کل بلوک به مساحت بلوک                             | جمعیت کل بلوک به مساحت بلوک                                                                                                                                  | جمعیت کل بلوک به مساحت بلوک                                                                                                                                  |
|                                |                                   | فاصله مرکز بلوک از نزدیکترین خدمات آموزشی پایه (دبستان) | فاصله مرکز بلوک از نزدیکترین مرکز بهداشتی- درمانی                                                                                                            | فاصله مرکز بلوک از نزدیکترین مرکز بهداشتی- درمانی                                                                                                            |
| وضعیت خدمات و زیرساخت های شهری | دسترسی به خدمات آموزشی            | فاصله مرکز بلوک از نزدیکترین مرکز بهداشتی- درمانی       | فاصله مرکز بلوک از نزدیکترین ایستگاه حمل و نقل عمومی                                                                                                         | فاصله مرکز بلوک از نزدیکترین ایستگاه حمل و نقل عمومی                                                                                                         |
|                                |                                   | دسترسی به مراکز بهداشتی- درمانی                         | دسترسی به مراکز بهداشتی- درمانی                                                                                                                              | دسترسی به مراکز بهداشتی- درمانی                                                                                                                              |
|                                | دسترسی به حمل و نقل عمومی         | فاصله مرکز بلوک از نزدیکترین ایستگاه حمل و نقل عمومی    | فاصله مرکز بلوک از نزدیکترین ایستگاه حمل و نقل عمومی                                                                                                         | فاصله مرکز بلوک از نزدیکترین ایستگاه حمل و نقل عمومی                                                                                                         |
|                                |                                   | دسترسی به مراکز بهداشتی- درمانی                         | دسترسی به مراکز بهداشتی- درمانی                                                                                                                              | دسترسی به مراکز بهداشتی- درمانی                                                                                                                              |
| توان اقتصادی                   | میزان کارگری ساده                 | نسبت تعداد مشاغل کارگری ساده به تعداد شاغلان در بلوک    | نسبت تعداد مشاغل کارگری ساده به تعداد شاغلان در بلوک                                                                                                         | نسبت تعداد مشاغل کارگری ساده به تعداد شاغلان در بلوک                                                                                                         |
|                                |                                   | نسبت تعداد خانوارهای تحت پوشش نهادهای حمایتی            | نسبت تعداد خانوارهای تحت پوشش نهادهای حمایتی به تعداد خانوارهای ساکن در بلوک                                                                                 | نسبت تعداد خانوارهای تحت پوشش نهادهای حمایتی به تعداد خانوارهای ساکن در بلوک                                                                                 |
|                                | میزان بیکاری                      | نسبت تعداد خانوارهای تحت پوشش نهادهای حمایتی            | نسبت تعداد خانوارهای تحت پوشش نهادهای حمایتی به تعداد خانوارهای ساکن در بلوک                                                                                 | نسبت تعداد خانوارهای تحت پوشش نهادهای حمایتی به تعداد خانوارهای ساکن در بلوک                                                                                 |
|                                |                                   | نسبت تعداد خانوارهای تحت پوشش نهادهای حمایتی            | نسبت تعداد خانوارهای تحت پوشش نهادهای حمایتی به تعداد خانوارهای ساکن در بلوک                                                                                 | نسبت تعداد خانوارهای تحت پوشش نهادهای حمایتی به تعداد خانوارهای ساکن در بلوک                                                                                 |
| وضعیت مسکن                     | ایبیه فاقد پروانه ساختمان (خودرو) | نسبت تعداد بلوک کم دوام به تعداد کل بلوک                | نسبت تعداد بلوک کم دوام به تعداد کل بلوک                                                                                                                     | نسبت تعداد بلوک کم دوام به تعداد کل بلوک                                                                                                                     |
|                                |                                   | نسبت تعداد بلوک کم دوام به تعداد کل بلوک                | نسبت تعداد بلوک کم دوام به تعداد کل بلوک                                                                                                                     | نسبت تعداد بلوک کم دوام به تعداد کل بلوک                                                                                                                     |
|                                | فاقد سند رسمی مالکیت              | نسبت تعداد بلوک کم دوام به تعداد کل بلوک                | نسبت تعداد بلوک کم دوام به تعداد کل بلوک                                                                                                                     | نسبت تعداد بلوک کم دوام به تعداد کل بلوک                                                                                                                     |
|                                |                                   | نسبت تعداد بلوک کم دوام به تعداد کل بلوک                | نسبت تعداد بلوک کم دوام به تعداد کل بلوک                                                                                                                     | نسبت تعداد بلوک کم دوام به تعداد کل بلوک                                                                                                                     |



□ ۱۴۰۰- اصلاحیه شیوه نامه شناسایی محله ها و محدوده های هدف باز آفرینی



| معیار       | نماگر                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | شاخص |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| کیفیت محیطی | <ul style="list-style-type: none"> <li>محیط کالبدی: اطمینان شبکه، ابنیه مخروبه و رها شده</li> <li>کیفیت مسکن: میزان واحد های مسکونی کم دوام و فرسوده</li> <li>زمینه: متناسب با شهر مورد مطالعه</li> </ul>                                                                                                                                                   |      |
| کیفیت زندگی | <ul style="list-style-type: none"> <li>منزلت اجتماعی: سطح تحصیلات، تراکم جمعیتی، خانوار در واحد مسکونی، هزینه خانوار</li> <li>توان اقتصادی: قیمت زمین، بیکاری، سهم مشاغل کارگری، خانوار های تحت پوشش کمیته امداد</li> <li>خدمات شهری: دسترسی به کاربری درمانی-آموزشی</li> <li>وضعیت اسکان: ابنیه فاقد پروانه ساختمانی، ابنیه فاقد مالکیت بر زمین</li> </ul> |      |
| مخاطرات     | <ul style="list-style-type: none"> <li>مخاطرات طبیعی و محیطی: حریم عوارض طبیعی دارای حریم</li> <li>مخاطرات انسان ساخت: حریم عوارض انسان ساخت دارای حریم</li> </ul>                                                                                                                                                                                          |      |

پروژه های بازآفرینی

تهیه بسته های تشویقی متضمن نوسازی

✓ تعیین محدوده های هدف بازآفرینی

□ تعیین محدوده های هدف: شناخت کالبدی

□ برداشت مشاور از کالبد و ابنیه شهر





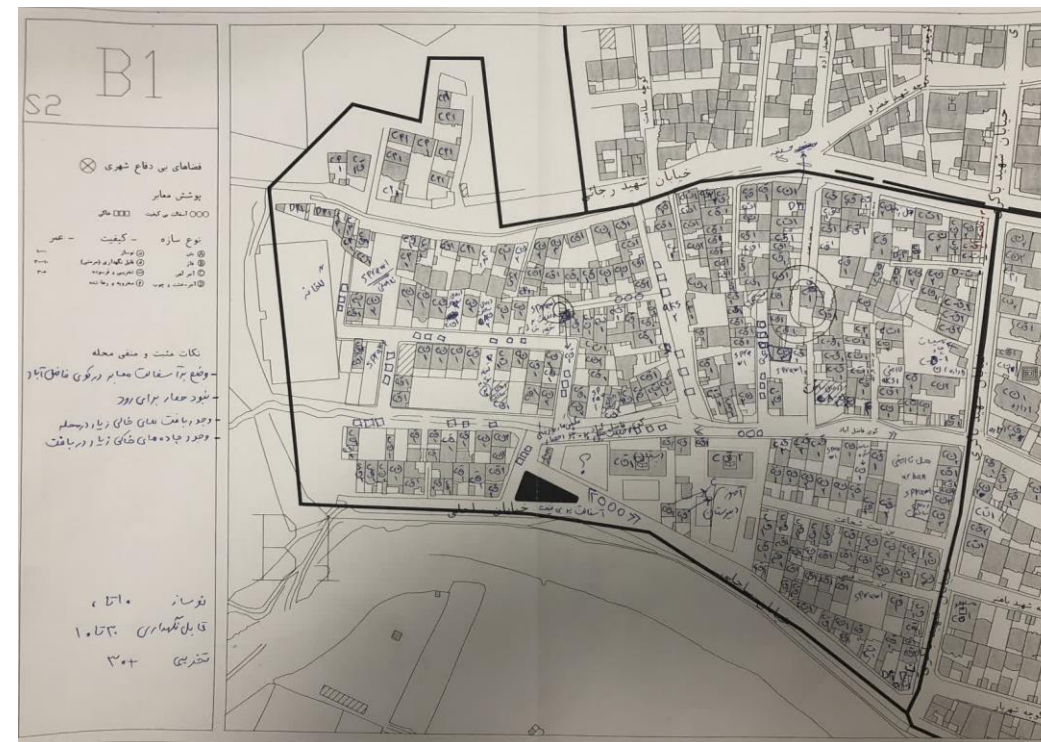
پروژه های باز آفرینی

تهیه بسته های تشویقی متضمن نوسازی

✓ تعیین محدوده های هدف باز آفرینی

□ تعیین محدوده های هدف: شناخت کالبدی

□ برداشت مشاور از کالبد و ابنیه شهر



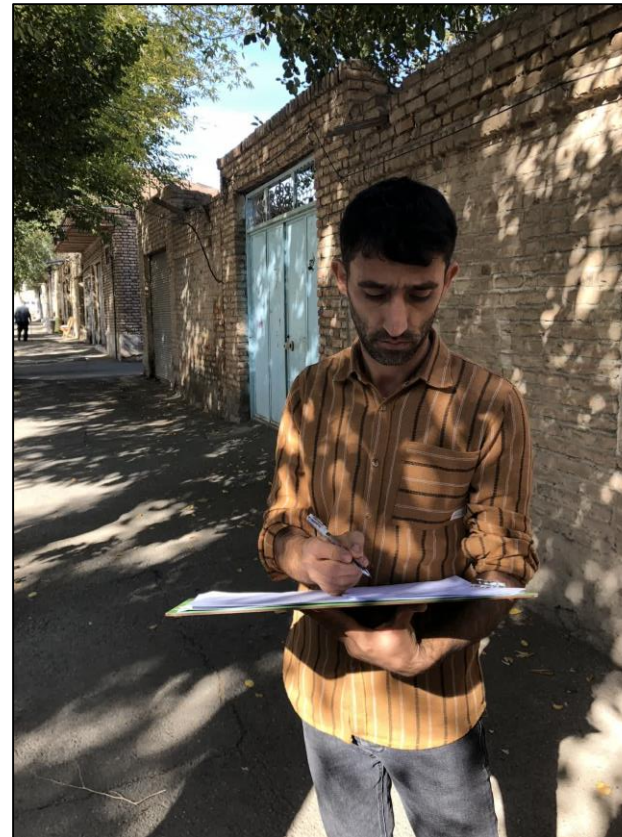
## ✓ تعیین محدوده های هدف باز آفرینی

## تهیه بسته های تشویقی متضمن نوسازی

## پروژه های باز آفرینی

❑ تعیین محدوده های هدف: بررسی کلی ساختار اجتماعی بافت

❑ برداشت مشاور از نظرات و مشکلات شهروندان



پرسشنامه طرح بازفرینی بافت ناکراند

۱- جنسیت خود را مشخص کنید: خانم ☐ آقا ☒

۲- سن خود را مشخص کنید: ۴۸

۳- ساکن کدام محله از شهر هستید: ۸۸

۴- وضعیت سکونت خود را مشخص کنید: مستاجر ☐ مالک ☒

۵- در حال حاضر در چه مسکنی سکونت دارید: ویلایی یک طبقه ☐ ویلایی دو طبقه ☒ آپارتمان سه طبقه ☐ مجتمع مسکونی ☐

۶- کیفیت مسکن خود را مشخص کنید: قبیعی و نیازمند نوسازی ☒ نوساز ☐

۷- در صورت اقدام به نوسازی تمایلی به ساخت چه شکل از مسکن دارید: ویلایی یک طبقه ☐ ویلایی دو طبقه ☒ آپارتمان سه طبقه ☐ آپارتمان بیش از ۳ طبقه ☐

۸- به چه علت تا به امروز مسکن خود را نوسازی نکرده اید؟ به ترتیب اولویت در پایین توضیح دهید:

(۱) مشکل مالی (۲) کمبود بودجه (۳) کمبود زمین

۹- با داشتن چه امکاناتی تمایل به نوسازی خواهید داشت؟ (تکمیل کنید): ۱- امکانات زیر: ۲- امکانات زیر: ۳- امکانات زیر:

۱- فضای نام نوسازی ۲- تغییر در محور پروانه شهرداری ۳- دریافت طبقه مراد بصورت نقدی

۴- امکان افزایش مساحت واحد مسکونی ۵- امکان احداث واحد تجاری ۶- امکان حذف پلاوات

سایر موارد: .....

۱۰- کمبود خدمات در محله و شهر خود کدام فعالیت هستند؟ (تکمیل کنید): ۱- امکانات زیر: ۲- امکانات زیر: ۳- امکانات زیر:

۱- فرهنگستان و مرکز بهداشت ۲- ورزش ۳- فضای بازی کودکان ۴- فضای سبز

۵- پارکینگ عمومی ۶- کتابخانه فرهنگسرا ۷- دبستان ۸- متوسطه اول یا دوم ۹- هنرستان

سایر موارد: .....

پرسشنامه طرح بازفرینی بافت ناکراند

۱- جنسیت خود را مشخص کنید: خانم ☐ آقا ☒

۲- سن خود را مشخص کنید: ۵۴

۳- ساکن کدام محله از شهر هستید: ۸۴

۴- وضعیت سکونت خود را مشخص کنید: مستاجر ☐ مالک ☒

۵- در حال حاضر در چه مسکنی سکونت دارید: ویلایی یک طبقه ☐ ویلایی دو طبقه ☒ آپارتمان سه طبقه ☐ مجتمع مسکونی ☐

۶- کیفیت مسکن خود را مشخص کنید: قبیعی و نیازمند نوسازی ☒ نوساز ☐

۷- در صورت اقدام به نوسازی تمایلی به ساخت چه شکل از مسکن دارید: ویلایی یک طبقه ☐ ویلایی دو طبقه ☒ آپارتمان سه طبقه ☐ آپارتمان بیش از ۳ طبقه ☐

۸- به چه علت تا به امروز مسکن خود را نوسازی نکرده اید؟ به ترتیب اولویت در پایین توضیح دهید:

(۱) مشکل مالی (۲) کمبود بودجه (۳) کمبود زمین

۹- با داشتن چه امکاناتی تمایل به نوسازی خواهید داشت؟ (تکمیل کنید): ۱- امکانات زیر: ۲- امکانات زیر: ۳- امکانات زیر:

۱- فضای نام نوسازی ۲- تغییر در محور پروانه شهرداری ۳- دریافت طبقه مراد بصورت نقدی

۴- امکان افزایش مساحت واحد مسکونی ۵- امکان احداث واحد تجاری ۶- امکان حذف پلاوات

سایر موارد: .....

۱۰- کمبود خدمات در محله و شهر خود کدام فعالیت هستند؟ (تکمیل کنید): ۱- امکانات زیر: ۲- امکانات زیر: ۳- امکانات زیر:

۱- فرهنگستان و مرکز بهداشت ۲- ورزش ۳- فضای بازی کودکان ۴- فضای سبز

۵- پارکینگ عمومی ۶- کتابخانه فرهنگسرا ۷- دبستان ۸- متوسطه اول یا دوم ۹- هنرستان

سایر موارد: .....



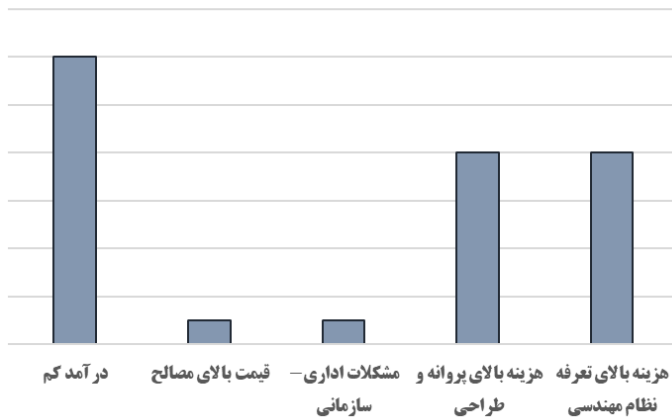
## پروژه های باز آفرینی

## تهیه بسته های تشویقی متضمن نوسازی

## ✓ تعیین محدوده های هدف باز آفرینی

### □ تعیین محدوده های هدف

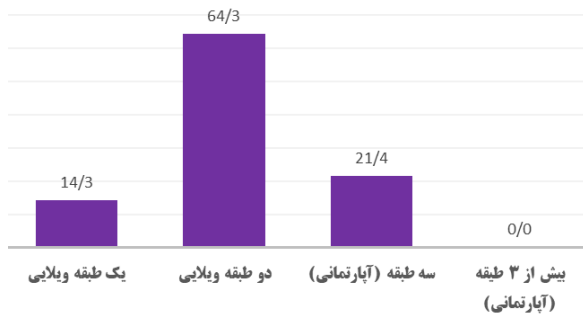
سوال ۸ (عدم نوسازی)



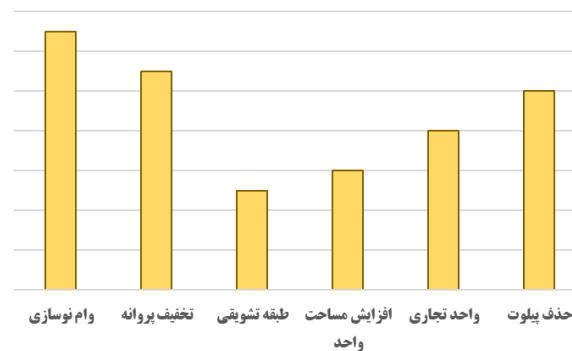
B4



### الگوی مسکن مورد علاقه



سوال ۹ (امتیازات نوسازی)





✓ تعیین محدوده های هدف بازآفرینی

تهیه بسته های تشویقی متضمن نوسازی

پروژه های بازآفرینی

☐ تعیین محدوده های هدف

☐ درخواست همکاری شهرداری شهر و مشاور از سایر دستگاه ها و متولی ها در جهت :

❖ ارائه حریم عوارض دارای حریم در سطح شهر جهت شناسایی محدوده های دارای مخاطرات در سریعترین زمان ممکن توسط اداره آب منطقه ای، اداره برق، اداره گاز، سازمان حفاظت از محیط زیست، راه و ترابری

❖ ارائه حریم عوارض دارای ارزش تاریخی در سطح شهر توسط اداره میراث فرهنگی و گردشگری

پروژه های باز آفرینی

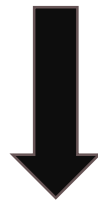
تهیه بسته های تشویقی متضمن نوسازی

✓ تعیین محدوده های هدف باز آفرینی

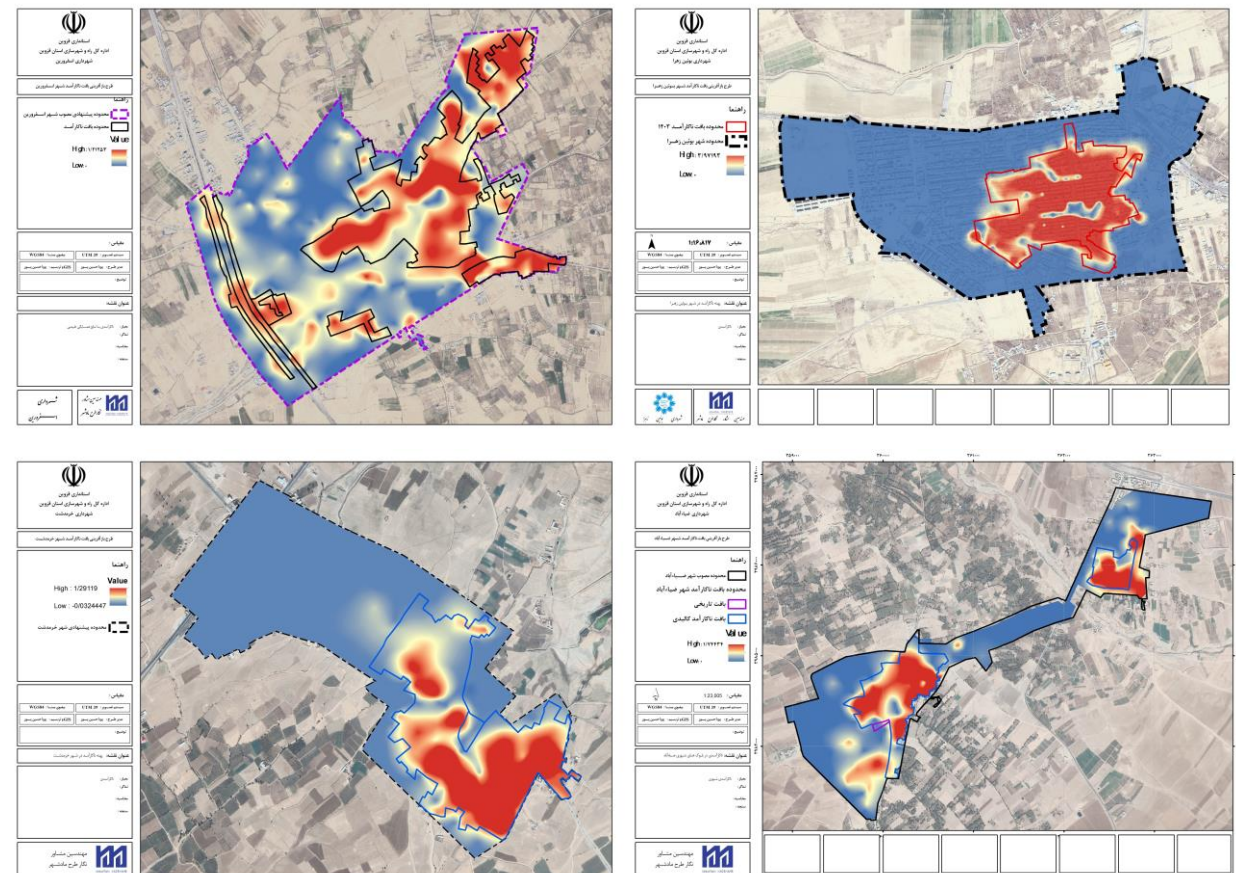
□ تعیین محدوده های هدف

در شهرهای زیر ۲۰ هزار نفر: افزایش سهم فرسودگی از بافت شهر تا ۲۵ درصد

در شهرهای بالای ۲۰ هزار نفر: افزایش سهم فرسودگی از بافت شهر تا ۱۵ درصد



عدم موفقیت در مهار رشد ناکارآمدی در شهر های کوچک



## تعیین محدوده های هدف باز آفرینی

## ✓ تهیه بسته های تشویقی متضمن نوسازی

## پروژه های باز آفرینی

## □ سیاست ها و ضوابط تشویقی کالبدی نوسازی محله ای در بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری – مصوب ۱۴۰۱

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>گروه اول:</b> باز آفرینی یکپارچه در مقیاس بلوک شهری</p> <p>۱. ویژگی های گروه اول</p> <p>ضوابط این گروه تسریع کننده و تسهیل کننده باز آفرینی 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.</p> <p>۲. شروط بهره مندی از ضوابط تشویقی گروه اول</p> <p>- 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.</p> <p>- مشوق های تعیین شده در این گروه مشروط به تهیه یک طرح یکپارچه برای بلوک شهری و تصویب آن در کمیسیون ماده ۵ استان 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 بازگذاری شده تأمین کند و منجر به ارتقا و بهبود خدمات محله ای، کیفیت فضاهای جمعی و فضای سبز محله گردد.</p> <p>- در راستای پیشگیری از شکل گیری مگا پروژه ها (با توده گذاری عظیم الجثه)، می بایست توده گذاری با لفاف فضایی یا تقسیمات کالبدی خرد، متناسب با مورفولوژی بافت، انجام شود. احراز این شرایط به عهده کمیسیون ماده ۵ استان است.</p> <p>- مجاورت بلوک با حداقل یک معبر دارای عرض ۱۰ متر</p> <p>۳. ضوابط تشویقی گروه اول</p> <p>- اعطای حداکثر دو طبقه تشویقی نسبت به تراکم مجاز طرح مصوب</p> <p>- امکان تخصیص سطح اشغال مجاز طبقه همکف به کاربری های انتفاعی مشروط به تأمین ورودی مستقل</p> <p>- امکان تخصیص ۲۰ درصد از فضای باز غیر مسقف مجموعه به منظور تأمین بخشی از پارکینگ های مورد نیاز</p> <p>- امکان استفاده از مساحت معابر بن بست فاقد کارکرد در طرح مصوب بلوک و تراکم حاصل از آن (در صورت موافقت شهرداری ها)</p> <p>- امکان تسهیل در ضوابط معماری از جمله نحوه توده گذاری و نما</p> | <p><b>گروه دوم:</b> نوسازی در مقیاس محوره های اصلی محله ای</p> <p>۱. ویژگی های گروه دوم</p> <p>- ضوابط تشویقی این گروه با هدف تسهیل شکل گیری و تکمیل محوره ای عملکردی اصلی محله ای به عنوان محرک توسعه و نوسازی محله ای تنظیم شده است.</p> <p>3</p> <p>۲. شروط بهره مندی از ضوابط تشویقی گروه دوم</p> <p>- دارای حدنصاب (موجود یا حاصل از تجمع) طبق طرح مصوب</p> <p>- استقرار در جبهه اول محوره ای اصلی محله (مطابق طرح های توسعه و عمران شهری)</p> <p>۳. ضوابط تشویقی گروه دوم</p> <p>- اعطای حداکثر یک طبقه تشویقی نسبت به تراکم مجاز طرح مصوب</p> <p>- امکان تخصیص سطح اشغال مجاز طبقه همکف به کاربری های انتفاعی مشروط به تأمین ورودی مستقل</p> <p>- عدم احتساب سطح بالکن و تراس در محاسبه تراکم ساختمانی</p> <p>- کاهش ضریب تأمین پارکینگ مورد نیاز به ۰.۷۵ مشروط به وجود پارک حاشیه ای در معبر</p> <p>- امکان استفاده از مساحت معابر بن بست فاقد کارکرد و تراکم حاصل از آن (در صورت موافقت شهرداری ها)</p> <p><b>تبصره ۱:</b> شرط بهره مندی از ضوابط تشویقی این مصوبه برای قطعات مسکونی کمتر از حدنصاب در این گروه، تجمع با قطعات مجاور و رسیدن به حدنصاب است؛ بدیهی است قطعات مسکونی با مساحت کمتر از حدنصاب واقع در محوره ای اصلی، وفق طرح مصوب و حقوق مکنتیه قانونی، بدون برخورداری از ضوابط تشویقی موضوع این مصوبه، امکان دریافت پروانه ساختمانی خواهند داشت.</p> | <p><b>گروه سوم:</b> نوسازی در عمق بافت فرسوده شهری</p> <p>۱. ویژگی های گروه سوم</p> <p>ضوابط تشویقی این گروه با هدف تسهیل نوسازی در عمق بافت فرسوده شهری تنظیم شده است.</p> <p>۲. شروط بهره مندی از ضوابط تشویقی گروه سوم</p> <p>- دارای حدنصاب تفکیک (موجود یا حاصل از تجمع) طبق طرح مصوب</p> <p>- مجاورت قطعه با یک معبر دارای عرض حداقل ۶ متر</p> <p>۳. ضوابط تشویقی گروه سوم</p> <p>- اعطای حداکثر یک طبقه تشویقی نسبت به تراکم مجاز طرح مصوب</p> <p>- کاهش ضریب تأمین پارکینگ مورد نیاز به ۰.۷۵ برای هر واحد</p> <p>- امکان احداث حداکثر یک درب افسافه 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</p> <p>- عدم احتساب مساحت بالکن و تراس در محاسبه تراکم ساختمانی</p> | <p><b>گروه چهارم:</b> نوسازی قطعات غیرقابل تجمع</p> <p>۱. ویژگی های گروه چهارم</p> <p>- ضوابط تشویقی این گروه با هدف تسهیل نوسازی در عمق بافت فرسوده شهری و برای قطعات غیرقابل تجمع و پیشگیری از ایجاد فضاهای رهاشده و بی دفاع شهری تنظیم شده است.</p> <p>۲. شروط بهره مندی از ضوابط تشویقی گروه چهارم</p> <p>- پلاک های مسکونی با مساحت کمتر از حد نصاب و حداقل مساحت ۵۰ مترمربع (پس از اصلاحی) و غیرقابل تجمع (مجاورت با معبر یا کاربری های عمومی و ساختمان نوساز)</p> <p>۳. ضوابط تشویقی گروه چهارم</p> <p>- امکان پیشروی طولی تا ۲ متر پس از اصلاحی مشروط به رعایت همجواری و حقوق همسایگی</p> <p>- کاهش ضریب برای هر واحد تأمین پارکینگ مورد نیاز به ۰.۷۵</p> <p>- امکان احداث حداکثر یک درب اضافه مشروط به تأمین ضریب تأمین یک پارکینگ برای هر واحد</p> <p>- امکان احداث واحدهای مسکونی با زیربنای کمتر از حدنصاب تعیین شده در طرح مصوب</p> <p>- عدم احتساب مساحت بالکن و تراس در محاسبه تراکم ساختمانی</p> <p><b>تبصره ۲:</b> قطعات مسکونی با مساحت کمتر از ۵۰ مترمربع که امکان تجمع نداشته باشند، به شرط رعایت کلیه ضوابط شهر سازی، معماری و ساختمان، بدون برخورداری از ضوابط تشویقی موضوع این مصوبه، امکان دریافت پروانه ساختمانی خواهند داشت.</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## ▪ ارائه ۴ گروه اصلی برای پیشنهاد ضوابط و مقررات

□ بسته های تشویقی نوسازی



- ❖ لزوم توجه به الگوی تقاضای صدور پروانه از شهرداری ها
- ❖ لزوم توجه به مصوبات کمیسیون های مختلف در سطح شهر
- ❖ لزوم رعایت اصول و استاندارد های طرح تفصیلی و عدم ایجاد مغایرت های کالبدی
- ❖ جلوگیری از ایجاد پیچیدگی در فرایند صدور پروانه
- ❖ توجه به همه شمولی ضوابط تشویقی نوسازی و پیشگیری از تحرک و خزش ناکارآمدی

□ درخواست همکاری شهرداری و مشاور از سایر دستگاه ها و متولی ها در جهت :

- ❖ تعیین میزان تخفیف در عوارض صدور پروانه احداث بنا توسط شورای اسلامی شهر
- ❖ تعیین میزان وام نوسازی توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و اولویت پرداخت وام به ساکنان بافت ناکارآمد شهر
- ❖ تعیین میزان تخفیف قابل اعمال در دریافتی های سازمان نظام مهندسی ساختمان برای ساکنان بافت ناکارآمد شهر

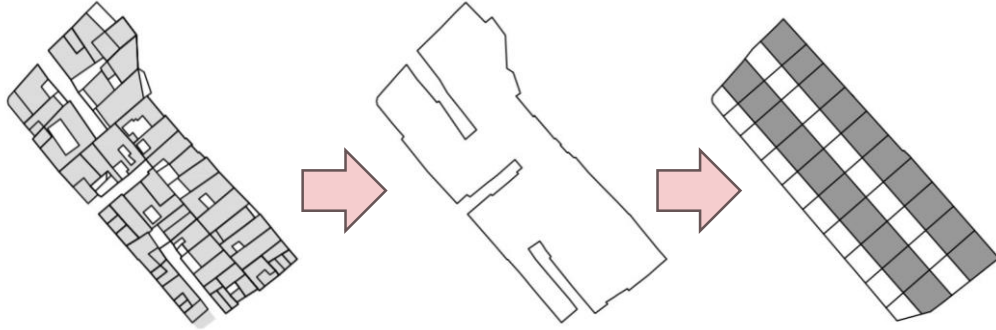


## پروژه های بازآفرینی

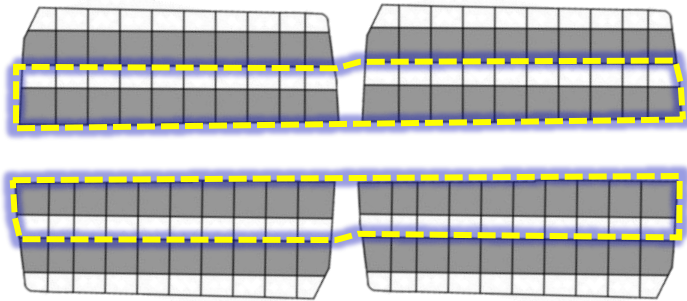
## ✓ تهیه بسته های تشویقی متضمن نوسازی

## تعیین محدوده های هدف بازآفرینی

□ ۱- در مقیاس بلوک شهری: تخریب و نوسازی کل بلوک با تفکیک قطعات و سند های جدید



□ ۲- در مقیاس محور های اصلی بافت: بسته تشویقی تجمیع و نوسازی جهت شکل گیری سریع بدنه های منظر اصلی بافت



□ ۳- در مقیاس عمق بافت: تشویق به نوسازی و تجمیع با تسهیل ضوابط و مقررات احداث بنا و اعطای ضوابط و تخفیفات تشویقی



□ ۴- در مقیاس قطعات غیر قابل تجمیع: تسهیل ضوابط و مقررات احداث بنا و کاهش حدنصاب صدور پروانه

## پروژه های باز آفرینی

## ✓ تهیه بسته های تشویقی متضمن نوسازی

## تعیین محدوده های هدف باز آفرینی

### ❖ تجربه ای از باز آفرینی در گروه اول: مقیاس بلوک شهری

| ضوابط تامین پارکینگ                                                                                                                                                                                                                                                       | تراکم تشویقی               | سطح اشغال مجاز               | حدنصاب تفکیک قطعات پیشنهادی جهت بهره مندی از ضوابط تشویقی | حداقل عرض معبر مصوب طرح تفصیلی |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• به ازای هر ۴۰ مترمربع حیاط، یک پارکینگ در فضای باز قطعه</li> <li>• در تراکم های ۵ طبقه کسری یک پارکینگ بلامانع است (امکان احداث درب اضافه در صورت تامین ۱۰۰ درصدی پارکینگ و نداشتن معارض در درب دوم در تراکم ۵ طبقه).</li> </ul> | ۱ طبقه<br>حداکثر تا ۴ طبقه | ۶۰٪                          | ۲۰۰ مترمربع                                               | ۱۰ متر تا کمتر از ۱۴ متر       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                           | ۲ طبقه<br>حداکثر تا ۵ طبقه | (۵٪ تا)<br>متغیر جهت (طراحی) | ۲۵۰ مترمربع                                               | ۱۴ متر و بیشتر                 |

بر قطعه ۱۰ مترمربع تعیین می گردد.

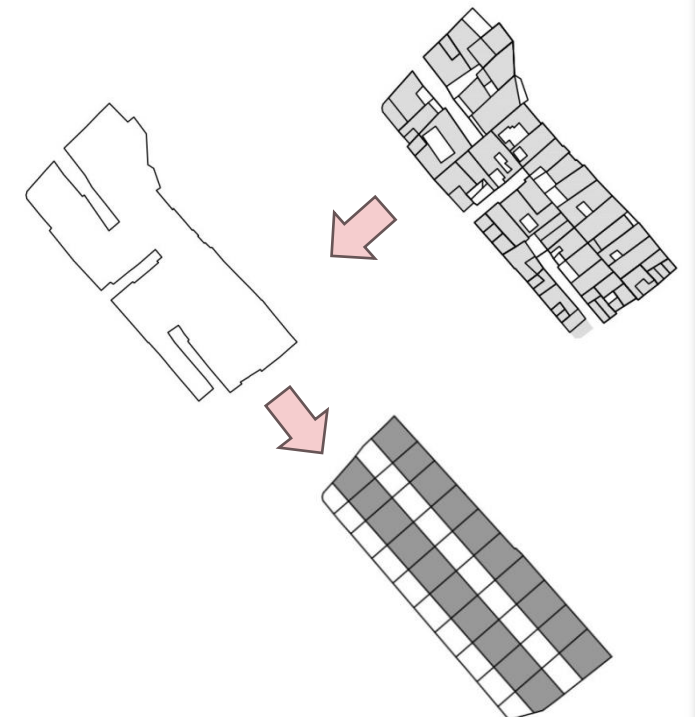
هر گونه اقدام در زمینه باز آفرینی یکپارچه در مقیاس بلوک شهری باید در قالب طرح یکپارچه بلوک به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان برسد.



- جلوگیری از ایجاد مگا پروژه
- حفظ ساختار بافت

### □ باز آفرینی یکپارچه در مقیاس بلوک شهری

- برای کل بلوک
- تنظیم مجدد زمین و قطعات





## پروژه های باز آفرینی

## ✓ تهیه بسته های تشویقی متضمن نوسازی

## تعیین محدوده های هدف باز آفرینی

❖ تجربه ای از باز آفرینی در گروه دوم: مقیاس بدنه معبر



❑ تمایل اهالی برای تجمیع و رعایت عقب نشینی

❑ نوسازی در مقیاس محورهای اصلی محله ای

▪ استقرار در جبهه اول محورهای اصلی محله

▪ دارای حدنصاب (موجود یا حاصل از تجمیع)

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| عرض موجود                   | ۸-۱۰ متر            |
| عرض پیشنهادی                | ۱۴ متر              |
| کاربری غالب                 | مسکونی              |
| میانگین مساحت قطعات بر معبر | ۹۳ مترمربع          |
| سطح اشغال قطعات بر معبر     | ۶۰ درصد             |
| تراکم مجاز موجود            | ۲ طبقه روی تجاری    |
| حد نصاب تفکیک و سطح اشغال   | طبق جدول طرح تفصیلی |

## پروژه های باز آفرینی

## ✓ تهیه بسته های تشویقی متضمن نوسازی

## تعیین محدوده های هدف باز آفرینی

### ❖ ضوابط و مقررات پیشنهادی معبر مطهری

| نام معبر | حدنصاب قطعات پیشنهادی<br>جهت بهره مندی از ضوابط تشویقی | سطح اشغال | تراکم                      | حداقل عرض قطعه | ضوابط تشویقی ویژه                                                                                                                                                     |
|----------|--------------------------------------------------------|-----------|----------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| مطهری    | ۱۵۰                                                    | ٪۷۵       | ٪۲۲۵<br>(۳ طبقه روی تجاری) | ۸ متر          | <ul style="list-style-type: none"> <li>تخصیص سطح اشغال مجاز همکف به کاربری های انتفاعی مشروط به تأمین ورودی مستقل پس از تأمین پارکینگ</li> <li>پارکینگ ٪۷۵</li> </ul> |

\* قطعات تجاری مسکونی بالای ۵۰۰ متر بصورت ویژه در کمیسیون ماده ۵ مورد بررسی قرار گیرد.



❑ تمایل اهالی برای تجمیع و رعایت عقب نشینی

❑ نوسازی در مقیاس محورهای اصلی محله ای

- استقرار در جبهه اول محورهای اصلی محله
- دارای حدنصاب (موجود یا حاصل از تجمیع)

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| عرض موجود                   | ۸-۱۰ متر            |
| عرض پیشنهادی                | ۱۴ متر              |
| کاربری غالب                 | مسکونی              |
| میانگین مساحت قطعات بر معبر | ۹۳ مترمربع          |
| سطح اشغال قطعات بر معبر     | ۶۰ درصد             |
| تراکم مجاز موجود            | ۲ طبقه روی تجاری    |
| حد نصاب تفکیک و سطح اشغال   | طبق جدول طرح تفصیلی |



## تعیین محدوده های هدف باز آفرینی

## ✓ تهیه بسته های تشویقی متضمن نوسازی

## پروژه های باز آفرینی

❖ تجربه ای از باز آفرینی در گروه سه و چهار: مقیاس عمق بافت

| پهنه            | وضعیت      | حدنصاب بهره‌مندی | سطح اشغال               | تراکم تشویقی         | عرض معبر                                    | ضوابط تامین پارکینگ                                | سایر ضوابط تشویقی                                      |
|-----------------|------------|------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| زیر حد نصاب     | تشویقی     | کمتر از ۶۰ متر   | ٪۱۰۰                    | احداث ۱ طبقه در همکف | حداقل ۶ متر                                 | ٪۰                                                 | • با اختیار امکان احداث یک پارکینگ در زیربنای همکف     |
|                 | تشویقی     | ۶۰-۱۲۰ متر       | ٪۷۵                     | ۱ طبقه               | حداقل ۶ متر                                 | ٪۱۰۰                                               | • امکان طراحی پارکینگ در فضای باز<br>• امکان حذف پیلوت |
| ۱۵۰-۱۲۰ مترمربع | طرح تفصیلی | ۱۵۰-۱۲۰          | ٪۶۰                     | ۱-۲ طبقه             | ۶ تا ۱۲: ۱ طبقه<br>۱۲ تا ۱۶: ۲ طبقه         | ٪۱۵۰                                               | -                                                      |
|                 | تشویقی     | ۱۵۰-۱۲۰          | ٪۶۰<br>پیش از عقب نشینی | ۱ طبقه تشویقی        | حداقل ۶ برای ۲ طبقه<br>حداقل ۸ برای ۳ طبقه  | ۱۰۰ درصد به ازای هر واحد<br>یک پارکینگ در فضای باز |                                                        |
| ۲۰۰-۱۵۰ مترمربع | طرح تفصیلی | ۲۰۰-۱۵۰          | ٪۶۰                     | ۱-۲ طبقه             | ۶ تا ۱۰: ۱ طبقه<br>۱۰ متر و بیشتر: ۲ طبقه   | ٪۲۰۰                                               |                                                        |
|                 | تشویقی     | ۲۰۰-۱۵۰          | ٪۶۰<br>پیش از عقب نشینی | ۱ طبقه تشویقی        | حداقل ۶ برای ۲ طبقه<br>حداقل ۸ برای ۳ طبقه  | ۱۰۰ درصد به ازای هر واحد<br>یک پارکینگ در فضای باز | • تخفیف در صدور پروانه ساختمانی                        |
| ۳۰۰-۲۰۰ مترمربع | طرح تفصیلی | ۳۰۰-۲۰۰          | ٪۶۰                     | ۲-۳ طبقه             | ۶ تا ۱۲: ۲ طبقه<br>۱۲ متر و بیشتر: ۳ طبقه   | ٪۲۰۰                                               |                                                        |
|                 | تشویقی     | ۳۰۰-۲۰۰          | ٪۶۰<br>پیش از عقب نشینی | ۱ طبقه تشویقی        | حداقل ۸ برای ۳ طبقه<br>حداقل ۱۰ برای ۴ طبقه | ۱۰۰ درصد به ازای هر واحد<br>یک پارکینگ در فضای باز | • تخفیف در صدور پروانه ساختمانی                        |

❑ نوسازی در عمق بافت فرسوده شهری و قطعات غیرقابل تجمیع

- معبر دارای عرض حداقل ۶ متر
- دارای حدنصاب (موجود یا حاصل از تجمیع)

تسهیلات در ضابطه احداث بنا:

- ✓ تعدیل حدنصاب
- ✓ در نظر گرفتن قطعات زیر حدنصاب
- ✓ امکان افزایش سطح اشغال
- ✓ تسهیل شروط عرض معبر
- ✓ تخفیف عوارض صدور پروانه
- ✓ تسهیل پارکینگ
- ✓ تسهیل شرایط احداث پیلوت
- ✓ افزایش طبقه تشویقی

✓ پروژه های باز آفرینی

تهیه بسته های تشویقی متضمن نوسازی

تعیین محدوده های هدف باز آفرینی

□ پروژه های پیشنهادی

□ تعریف پروژه های جدید با همکاری و مشارکت شهرداری، سرمایه گذاران و اعتبارات شرکت باز آفرینی شهری





✓ پروژه های باز آفرینی

تهیه بسته های تشویقی متضمن نوسازی

تعیین محدوده های هدف باز آفرینی

## تجربه باز آفرینی شهری اقبالیه

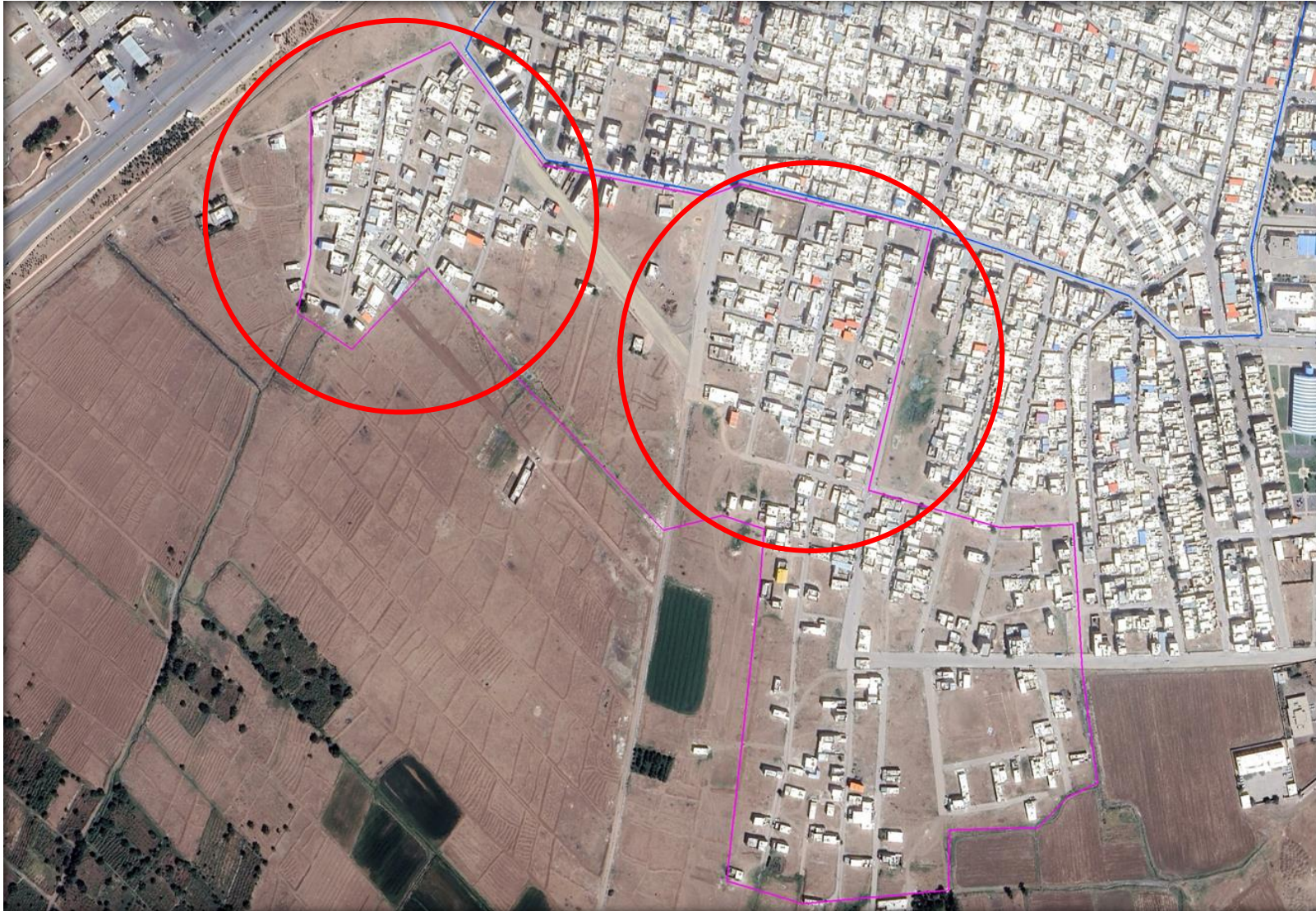




✓ پروژه های باز آفرینی

تهیه بسته های تشویقی متضمن نوسازی

تعیین محدوده های هدف باز آفرینی



**تجربه باز آفرینی شهری اقبالیه**

**سکونتگاه غیررسمی آزادگان**

**تفکیک غیررسمی و ریزدانه اراضی کشاورزی**

**خودرو، فاقد پروانه، فاقد استحکام بنا**

**قرارگیری در محدوده شهر طبق آخرین طرح مصوب**

**تحقق پذیری خدمات (۲ درصد)**

**اشتغال غیررسمی / غیر مولد**

**ناتوانی در رقابت در بازار رسمی مسکن**

**بدون هرگونه کاربری خدماتی**

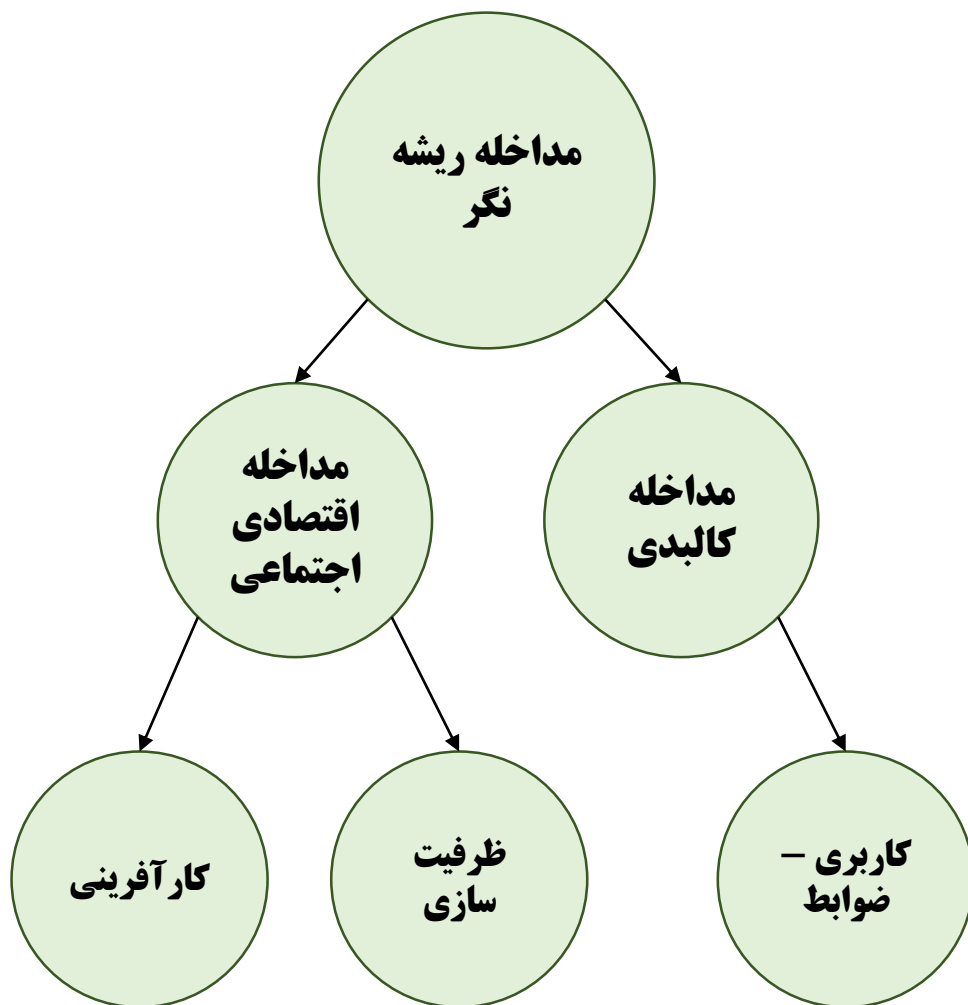
**جدا افتادگی اجتماعی**

✓ پروژه های باز آفرینی

تهیه بسته های تشویقی متضمن نوسازی

تعیین محدوده های هدف باز آفرینی

## تجربه باز آفرینی شهری اقبالیه

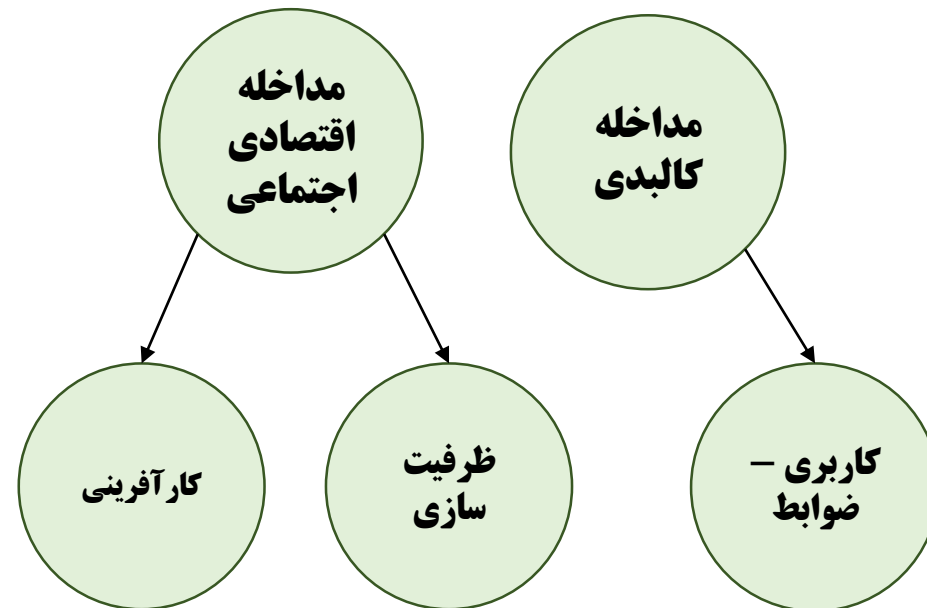
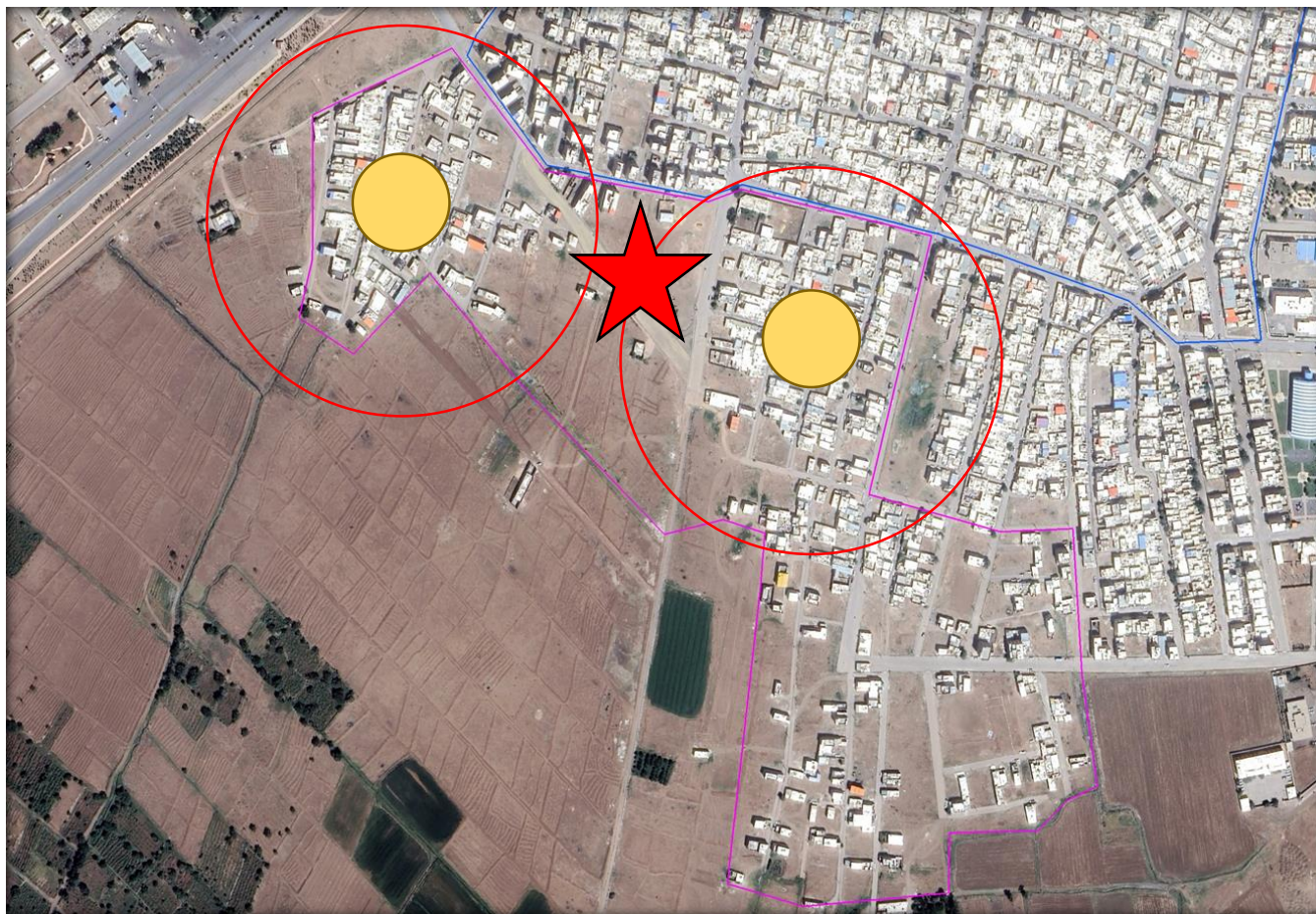




✓ پروژه های باز آفرینی

تهیه بسته های تشویقی متضمن نوسازی

تعیین محدوده های هدف باز آفرینی



استقرار تیم های تسهیلگری در بافت



برنامه ریزی مرکز خدمات پایه برای محله



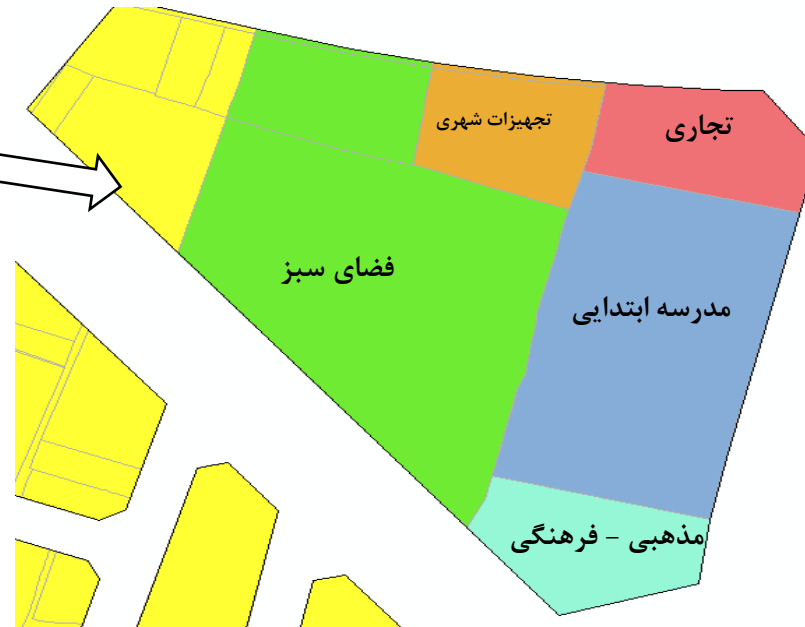
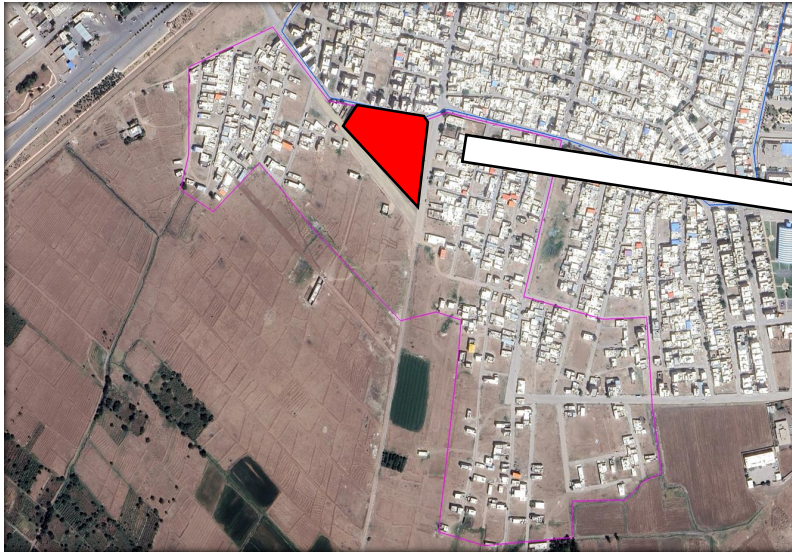


✓ پروژه های باز آفرینی

تهیه بسته های تشویقی متضمن نوسازی

تعیین محدوده های هدف باز آفرینی

## ایجاد مرکز خدمات پایه محلی



مداخله  
کالبدی

کاربری  
- ضوابط

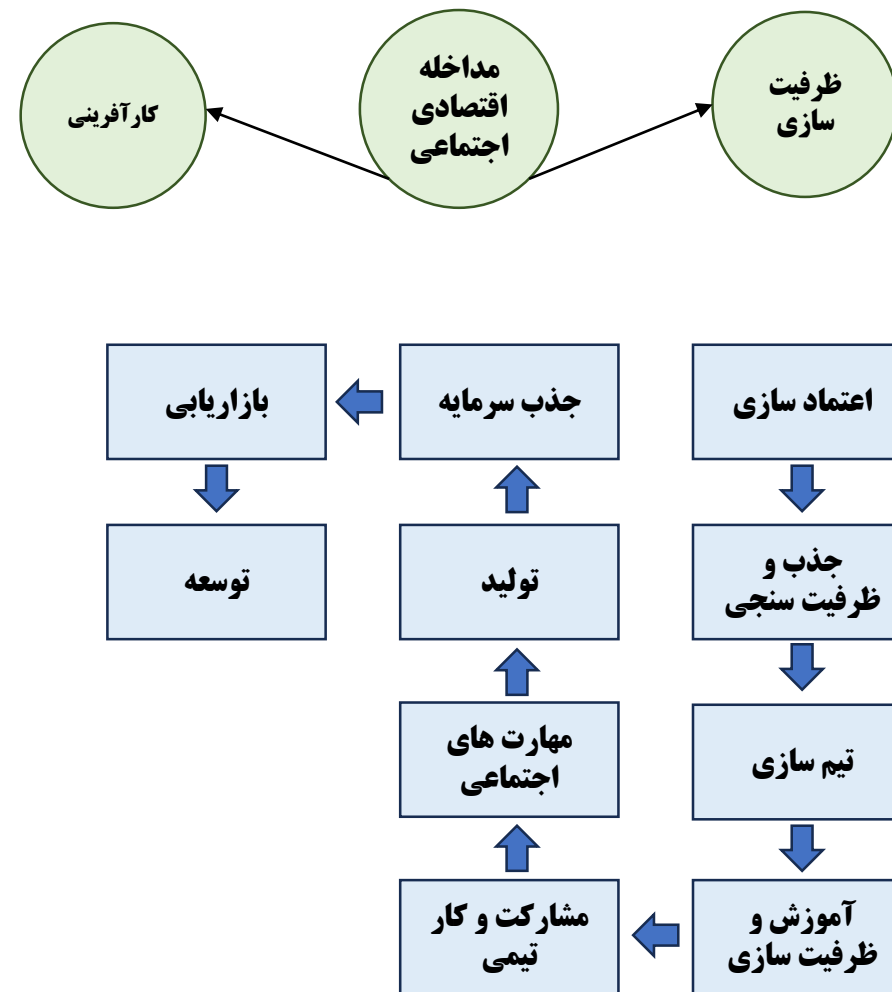
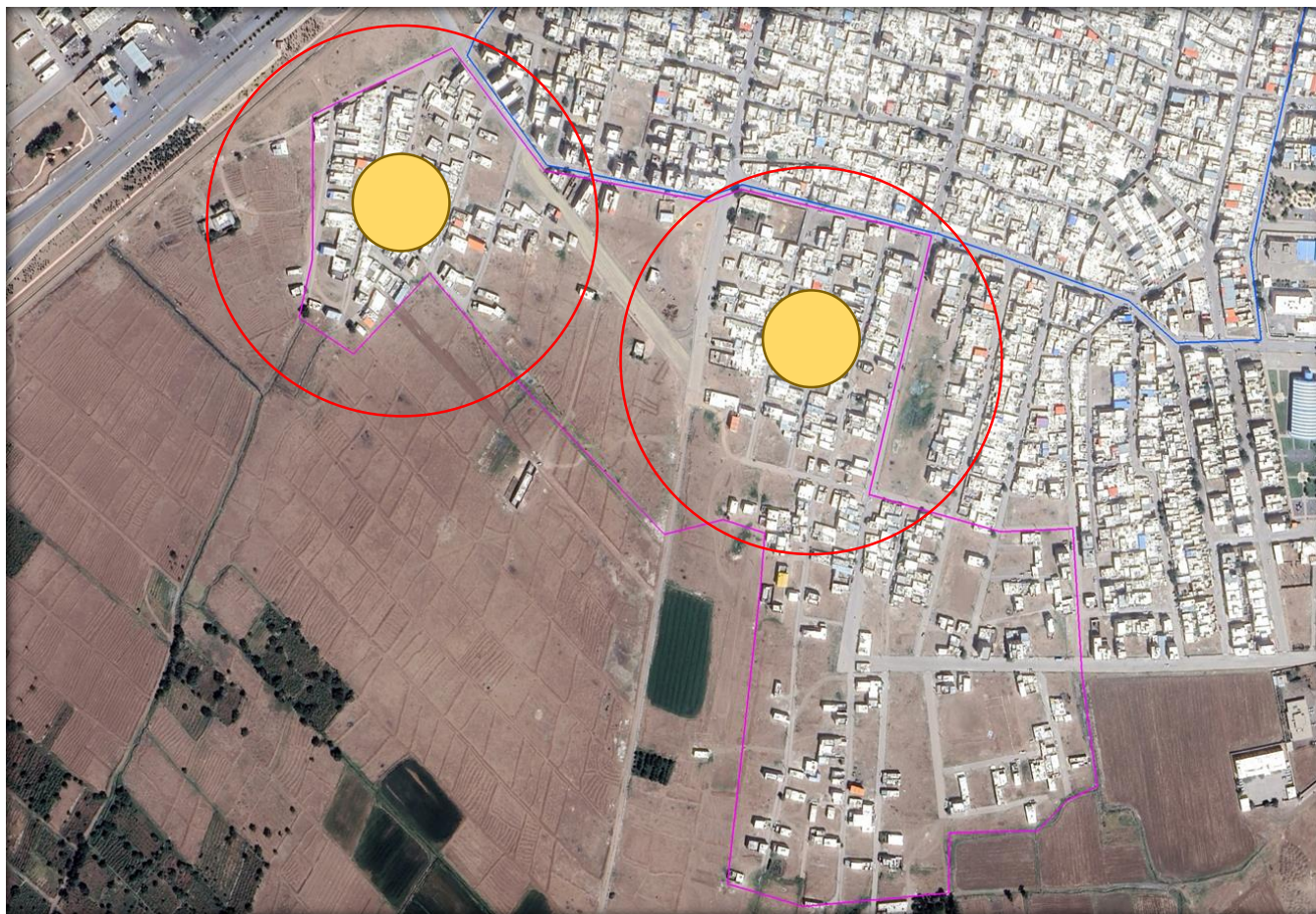
کاهش حدنصاب تفکیک و صدور پروانه ساخت از ۱۵۰ به ۱۰۰ متر جهت تسهیل احداث مسکن کوچک مقیاس متناسب با توان خانوار و خروج از ساختار سکونتگاه غیررسمی

احداث خدمات پایه در کوتاه مدت  
با هدف ایجاد پایگاه دائمی فعالیت نهاد محله و دفاتر تسهیلگری

✓ پروژه های باز آفرینی

تهیه بسته های تشویقی متضمن نوسازی

تعیین محدوده های هدف باز آفرینی

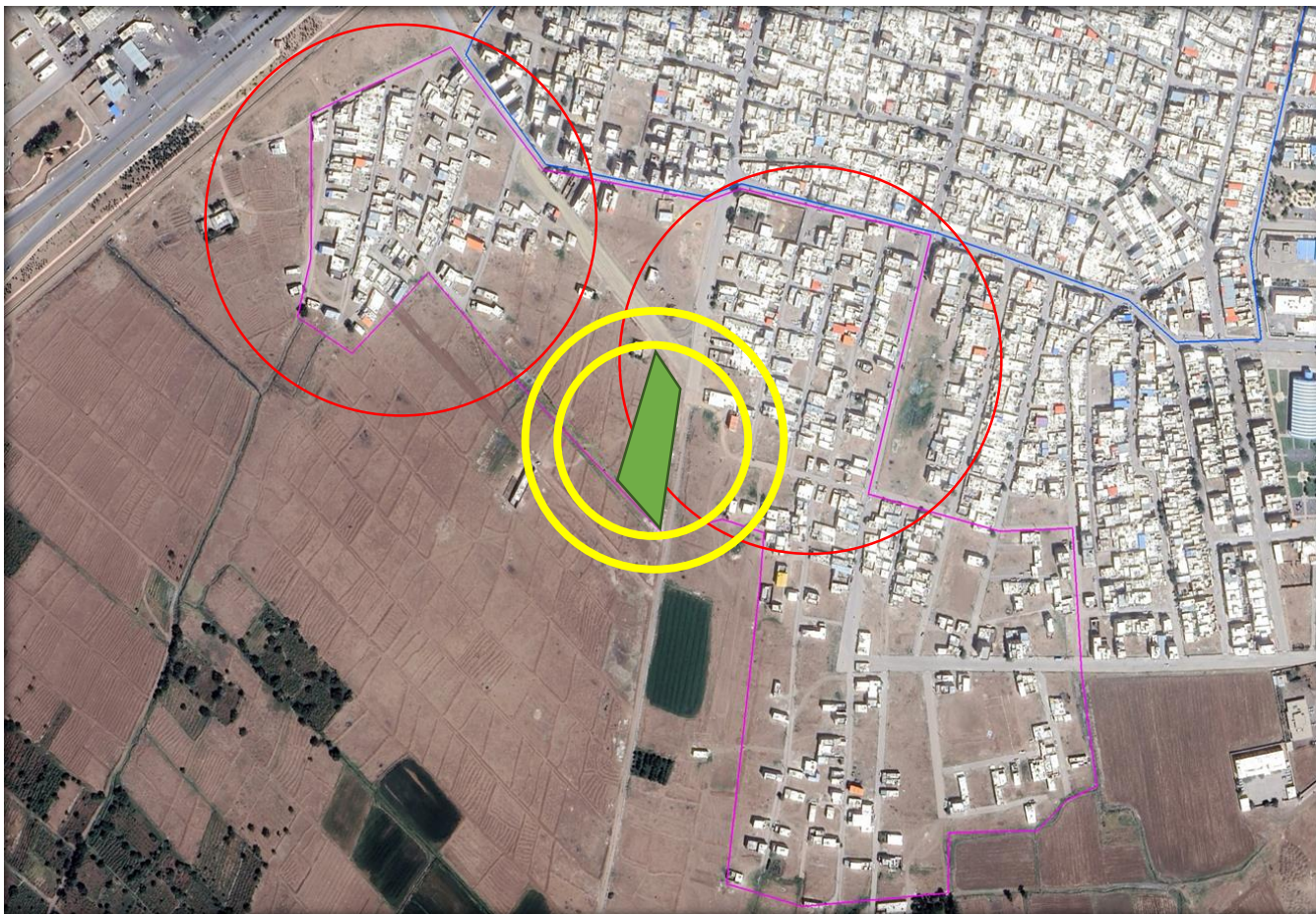




✓ پروژه های باز آفرینی

تهیه بسته های تشویقی متضمن نوسازی

تعیین محدوده های هدف باز آفرینی



حرکت به سمت خروج از جدا افتادگی

ارتقا اقتصاد خرد خانوارها

نوسازی کالبدی در انتقال اثر توسعه

جذب سفر برای ارتقا سرزندگی

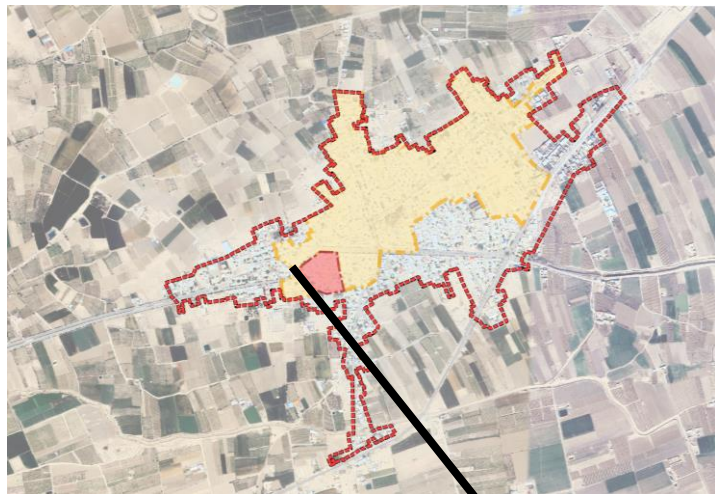
بازارچه کوچک مقیاس با هدف عرضه تولیدات کسب و کارهای کوچک خانگی



✓ پروژه های بازآفرینی

تهیه بسته های تشویقی متضمن نوسازی

تعیین محدوده های هدف بازآفرینی



حرکت به سمت فعالسازی اجتماعی

ارتقا اقتصاد خرد خانوارها

نوسازی کالبدی در انتقال اثر توسعه

حفظ میراث هویتی و فرهنگی

احداث فرهنگسرا با هدف استقرار دفتر توسعه محلی

احداث فرهنگسرا با هدف اشتغالزایی برای بانوان (گلیم بافی)

## جمع بندی

### تفاوت بافت ناکارآمد شهرهای کوچک و میانی با شهرهای بزرگ

#### اقتصادی

- ✓ بر مبنای کشاورزی
- ✓ فاقد درآمد پایدار (فصلی)
- ✓ پایتتر بودن میانگین درآمد
- ✓ عدم تولید ارزش افزوده در بازار زمین و مسکن
- ✓ توان مالی ضعیف مدیریت

#### اجتماعی

- ✓ الگوی سکونت متفاوت با شهرهای بزرگ
- ✓ تمایل به استقرار به شیوه ی خانواده گسترده
- ✓ سووم کم مهاجران از گروههای ساکن در بافت فرسوده
- ✓ یکپارچگی اجتماعی

#### کالبدی

- ✓ سووم بالاتر بافت ناکارآمد از مسامت شهر
- ✓ الگوی مسکن کم ارتفاع و ویلایی
- ✓ تمایل به مشوق های کاهنده هزینه سافت مسکن
- ✓ حجم بالای شبکه معابر نیاز به کفسازی و آسفالت

## شهر کوچک و میانی

- ✓ تمرکز بیشتر پروژه های پیشنهادی بر تامین خدمات
- ✓ انعطاف بیشتر بسته های تشویقی
- نوسازی نسبت به شهرهای بزرگتر
- ✓ تمرکز اصلی بر توانمندسازی اقتصادی – اجتماعی ساکنین
- ✓ تمرکز بر کاهش عوارض و تعرفه ها

## تفاوت رویکرد مداخله در شهرهای کوچک و میانی با شهرهای بزرگ

## شهر بزرگ

- ✓ تولید ارزش افزوده مبتنی بر زمین
- ✓ انعطاف کمتر بسته های تشویقی
- نوسازی نسبت به شهرهای کوچکتر
- ✓ تمرکز اصلی بر جذب سرمایه و مشارکت



با تسک از توجه شما