

نشست سی و دو:

بازآفرینی شهری و احیای سکونت در محدوده های شهری تاریخی - فرهنگی با تأکید بر راهکارهای تشویقی

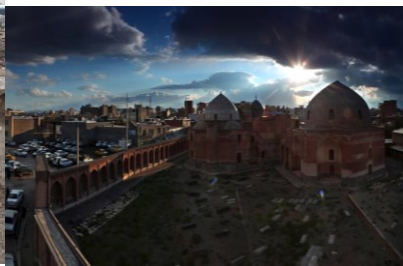
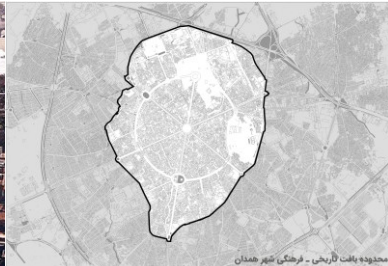
کامران دهقان ریک آبادی

مدیر دپارتمان برنامه ریزی و حفاظت شهری

مهندسان مشاور عمارت خورشید

عمار خورشید
مهندسان مشاور معماری، مرمت و شهرسازی

دی ماه ۱۴۰۳



□ موضوع های نشست:

- بازآفرینی شهری: افق پیش روی شهر
- حفاظت و احیاء شهرهای تاریخی و قوانین ملی مرتبط
- رویکردهای جدید حفاظت از شهرهای تاریخی؛ منظر شهری تاریخی و مدیریت تغییر
- حفظ و احیای سکونت در شهرهای تاریخی؛ اهداف، چارچوب ها و راهبردها
- معرفی راهکارهای تشویق سکونت در محدوده های شهری تاریخی - فرهنگی
- معرفی اجمالی دو نمونه؛ تبریز و زواره
- چالش های پیش روی تحقق پذیری حفاظت از منظر شهری تاریخی و احیای سکونت در شهرهای تاریخی ایران
- پیشنهادهایی برای تهیه راهکارهای بومی و محلی بسته های تشویق سکونت

□ **بازآفرینی شهری** دربرگیرنده 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** دربرگیرنده یک چشم‌انداز و چارچوب راهبردی یکپارچه، بلندمدت، منعطف و زمینه‌گرا برای **توسعه و حفاظت توأمان** و اهداف عملیاتی واضح 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.

کاهش فقر شهری

ارتقای تاب‌آوری شهری

ارتقای هویت شهری و منزلت مکان

تحقق حکمروایی شهری

اهداف بازآفرینی شهری

• بازآفرینی و انواع محدوده‌های ناکارآمد شهری

❑ مصوبه «بازنگری و اصلاح شیوه‌نامه شناسایی محدوده‌ها و

محلات هدف بهسازی، نوسازی و بازآفرینی شهری»

مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۱۴۰۰/۰۴/۲۶:

تشخیص افتراقی گونه‌های مختلف ناکارآمدی در بافت‌های شهری همراه با تعیین رویکردهای مواجهه با هرگونه، اولویت‌بندی مداخله و اقدام و تخصیص تسهیلات و مشوق‌های رسمی به تفکیک **چهارگونه** روبه رو انجام خواهد شد.

گونه‌شناسی محدوده‌ها و محلات هدف بازآفرینی

گونه

بافت‌های تاریخی - فرهنگی

بافت‌های ناکارآمد کالبدی
(فرسوده)

سکونتگاه‌های غیررسمی

بافت‌های ناکارآمد به لحاظ
مخاطرات طبیعی و انسان‌ساخت

اولویت رویکرد مداخله

حفاظت، مرمت و احیاء

نوسازی و مقاوم‌سازی کالبدی
بهسازی عملکردی
توانمندسازی اجتماعی و اقتصادی

نوسازی و مقاوم‌سازی
بهسازی عملکردی
توانمندسازی اجتماعی و اقتصادی

اسکان مجدد

ارکان اصلی برنامه‌های بازآفرینی شهری

بازآفرینی شهری و احیای سکونت در محدوده‌های شهری تاریخی - فرهنگی با تأکید بر راهکارهای تشویقی

□ چرا بازآفرینی در بافت‌های تاریخی و فرهنگی مهم است؟

- مساله جمعیت در ۳ دهه پیش‌رو
- کنترل گسترش و رشد شهری (مسائل کمی شهر) و لزوم توجه به توسعه کیفی شهر
- ناکارآمدی و ناترازی در همه ابعاد
- بازآموزی از تجارب گذشته: تجربه نوسازها، مسکن مهر و نهضت ملی مسکن
- چالش جدی تامین منابع برای گسترش شهرها، تامین زیرساخت‌ها و ارائه خدمات

• مساله جمعیت و پیش‌بینی گسترش جمعیت در طرح‌های توسعه شهری

مکونت و شهرنشینی

این پس از سرعت آن خواهد کاست.

برای سراسر ایران انتظار می‌رود در پایان قرن خورشیدی جمعیت کل به نزدیک ۱۳۱ میلیون نفر و جمعیت

شهری، به حدود ۱۰۰ میلیون نفر برسد و نسبت شهرنشینی ۷۷ درصد باشد به سخن دیگر، در سال ۱۴۰۰ تنها ۲۳

درصد از جمعیت کشور در روستاها سکونت خواهد داشت. با این حال، هم به دلیل کندتر شدن رشد طبیعی جمعیت

و هم کاهش اهمیت نسبی مهاجرت از روستا به شهر، آهنگ رشد جمعیت شهری کاهش خواهد بود و در دهه

۱۳۹۰-۱۴۰۰ به ۳ درصد خواهد رسید. با نادیده گرفتن وضع خاص آمارگیری سال ۱۳۷۰، انتظار می‌رود شاخص

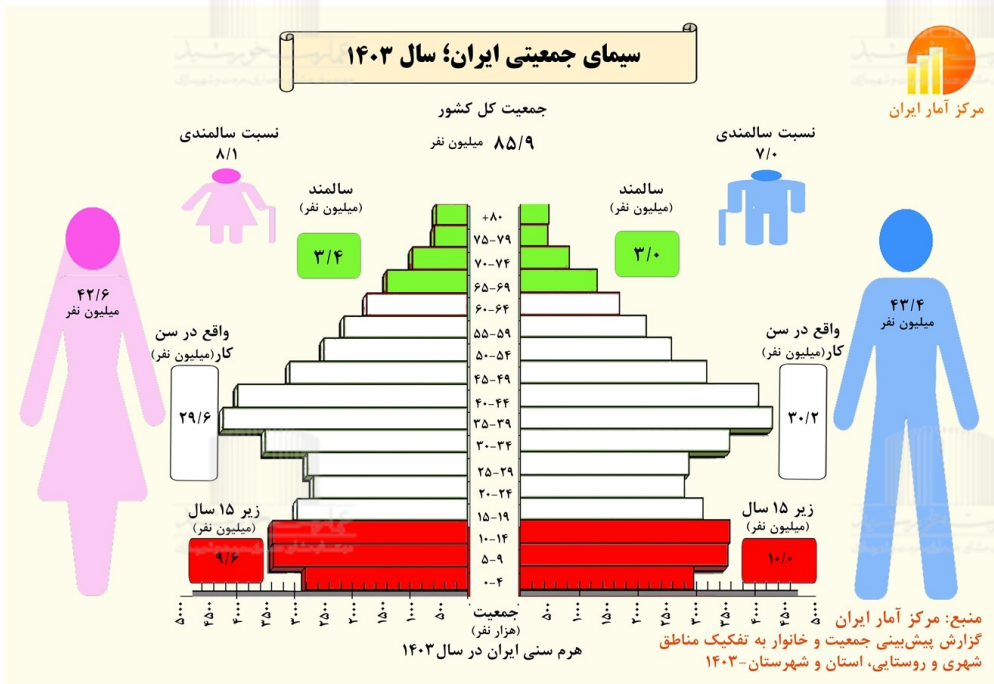
گسترش شهرنشینی از همین دهه رو به نزول داشته باشد و تا سال ۱۴۰۰ به ۱/۵ برسد. ارقام مربوط به پیش‌بینی‌ها هم

برای کل کشور و هم برای مناطق دهگانه در همان جدول ۲-۳ پیوست منعکس شده‌اند.

	۱۴۰۰	۱۳۹۰	۱۳۸۰	۱۳۷۰	۱۳۶۵	۱۳۵۵	۱۳۴۵	۱۳۳۵	
کل جمعیت	۱۳۰۵۰۷	۱۰۱۴۹۹	۷۷۱۱۴	۵۵۸۳۸	۴۹۴۴۴	۳۳۶۵۴	۲۵۸۱۷	۱۸۹۵۶	ایران
جمعیت شهری (سرشماری)				۳۱۸۳۷	۲۶۸۴۵	۱۵۸۵۶	۹۷۹۶	۶۰۰۰	
جمعیت شهری (یکسان شده)	۱۰۰۳۰۵	۷۳۷۶۶	۵۱۷۴۲	۳۳۷۰۵	۲۸۳۳۱	۱۵۸۳۳	۹۷۱۹	۵۹۵۲	
رشد جمعیت شهری (%)	۳٫۱۲٪	۳٫۶۱٪	۴٫۳۸٪	۳٫۵۳٪	۵٫۹۹٪	۵٫۰۰٪	۵٫۰۳٪		
نسبت شهرنشینی (%)	۷۶٫۹	۷۲٫۷	۶۷٫۱	۶۰٫۴	۵۷٫۳	۴۷٫۰	۳۷٫۶	۳۱٫۴	
گسترش شهرنشینی (%)	۱٫۵۳	۱٫۷۰	۱٫۷۰	۱٫۴۳	۱٫۹۴	۱٫۵۱	۰٫۹۱		

پیش‌بینی جمعیت کل ایران و جمعیت شهری در طرح کالبدی ملی ایران، ۱۳۷۵

• مساله جمعیت و پیش‌بینی گسترش جمعیت در طرح‌های توسعه شهری



سال	کل جمعیت (میلیون نفر)	نرخ رشد کل جمعیت	جمعیت شهری (میلیون نفر)	نرخ رشد جمعیت شهری
۱۳۳۵	۱۸/۹۵	-	۵/۹۵	-
۱۳۴۵	۲۵/۷۹	۳/۱۳	۹/۷۹	۵/۱۰
۱۳۵۵	۳۳/۷۱	۲/۷۱	۱۵/۸۵	۴/۹۳
۱۳۶۵	۴۹/۴۴	۳/۹۱	۲۶/۸۴	۵/۴۱
۱۳۷۵	۶۰/۰۵	۱/۹۶	۳۶/۸۲	۳/۲۱
۱۳۸۵	۷۰/۴۹	۱/۶۲	۴۸/۲۶	۲/۷۴
۱۳۹۰	۷۵/۱۵	۱/۲۹	۵۳/۶۵	۲/۱۴
۱۳۹۵	۷۹/۹۳	۱/۲۴	۵۹/۱۵	۱/۹۷
۱۴۰۰	۸۴/۰۵	۱/۰۱	۶۳/۸۸	۱/۵۵



سناریو ۱	سناریو ۲	سناریو ۳	جمعیت
جمعیت (میلیون نفر)	جمعیت (میلیون نفر)	جمعیت (میلیون نفر)	
۹۴/۷۵	۱۰۴/۲۲	۱۱۰/۱۱	جمعیت کل کشور
۷۸/۹۹	۸۵/۹۸	۹۰/۸۴	جمعیت شهری

پیش‌بینی جمعیت کل ایران و جمعیت شهری در طرح کالبدی ملی ایران، ۱۳۷۵

□ چرا بازآفرینی در بافت‌های تاریخی و فرهنگی مهم است؟

- مساله جمعیت در ۳ دهه پیش‌رو
- کنترل گسترش و رشد شهری (مسائل کمی شهر) و لزوم توجه به توسعه کیفی شهر
- ناکارآمدی و ناترازی در همه ابعاد
- بازآموزی از تجارب گذشته: تجربه نوسهرها، مسکن مهر و نهضت ملی مسکن
- چالش جدی تامین منابع برای گسترش شهرها، تامین زیرساخت‌ها و ارایه خدمات

بافت‌های تاریخی - فرهنگی یک تهدید یا یک فرصت

• محدوده بافت‌های تاریخی - فرهنگی

براساس سند پیرامون اصلاح مصوبه تاریخ ۱۳۹۴/۰۷/۲۴ - ابلاغ محدوده تاریخی ۱۶۸ شهر کشور و تبیین رویکردهای کلی حفاظت و احیاء محدوده‌های تاریخی - فرهنگی» در تهیه سند واحد بافت‌های تاریخی - فرهنگی مصوبه مورخ ۱۳۹۶/۰۳/۱۰

محدوده‌های تاریخی - فرهنگی

به بخش یا بخش‌هایی از شهر اطلاق می‌شوند که منعکس‌کننده ارزش‌های تاریخی - فرهنگی شهر بوده و شکل آن‌ها، حاصل تعامل مکان (جغرافیا و بوم)، زمان (تاریخ) و باور (اعتقادات) در رابطه با انسان در یک پهنه زیستی در طول تاریخ می‌باشد. این محدوده‌ها که به لحاظ ویژگی‌های شکلی، ساختاری و ارزش‌های تاریخی - فرهنگی از سایر سایر پهنه‌های شهری متمایز و قابل تشخیص و مستلزم شناسایی بوده، توسط وزارت (سازمان) میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری تبیین می‌شوند.

۱. محدوده‌های تاریخی - فرهنگی شهرها با توجه به ویژگی‌های شکلی (ریخت‌شناسی)، عناصر متشکله و ساختارهای فرهنگی - اجتماعی‌شان قابل شناسایی هستند. این محدوده‌ها، همچنین کلیه نظامات وابسته به آن‌ها (نظام طبیعی، قنوات و ...) نیازمند توجه ویژه در نظام سیاست‌گذاری، برنامه‌ریزی و طرح‌ریزی توسعه شهری هستند.

۲. اطلاق محدوده‌های تاریخی - فرهنگی به معنای توجه صرف به یک دوره از تاریخ و معطوف به گذشته‌های دور نیست، بلکه به تمامی پهنه‌های ارزشمندی اشاره دارد که حتی در دوره‌های متاخر برپا شده و واجد ارزش هستند.

• محدوده بافت‌های تاریخی - فرهنگی

براساس سند پیرامون اصلاح مصوبه تاریخ ۱۳۹۴/۰۷/۲۴ - ابلاغ محدوده تاریخی ۱۶۸ شهر کشور و تبیین رویکردهای کلی حفاظت و احیاء محدوده‌های تاریخی - فرهنگی» در تهیه سند واحد بافت‌های تاریخی - فرهنگی مصوبه مورخ ۱۳۹۶/۰۳/۱۰

محدوده‌های تاریخی - فرهنگی

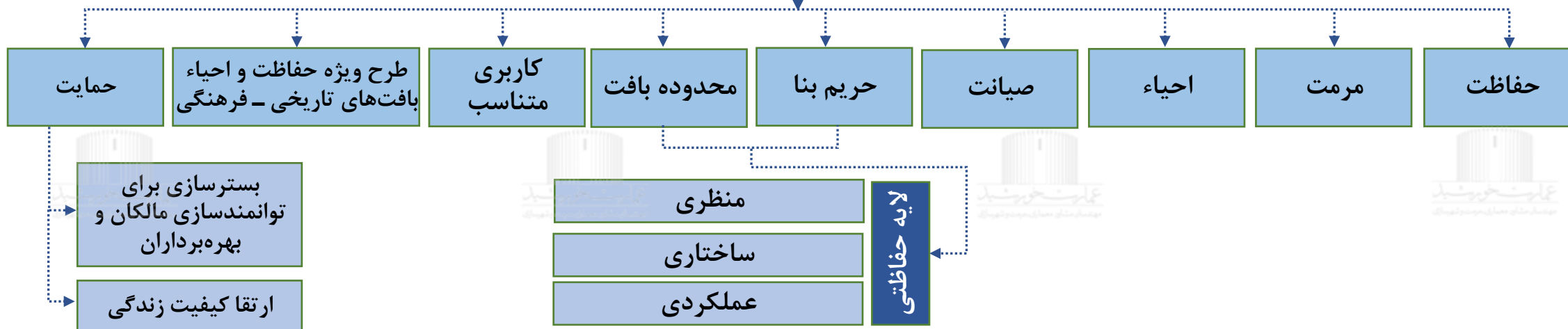
۳. محدوده‌های تاریخی - فرهنگی به عنوان میراث فرهنگی یک ملت، سازنده اصلی منظر تاریخی شهری، بیانگر ارزش‌های اجتماعی، اقتصادی و محیطی‌اند؛ لذا توجه توأمان به حفاظت از میراث فرهنگی ناملموس و میراث فرهنگی ملموس و میراث تاریخی - طبیعی، در داخل بافت این محدوده‌ها ضروری است.

۴. محدوده‌های تاریخی - فرهنگی، به منزله بخشی جدایی‌ناپذیر از پیکره و استخوانبندی شهر امروزد؛ لذا پرداختن به موضوع حفاظت و احیاء این پهنه‌های ارزشمند، باید با رویکردی جامع‌نگر در مقیاس شهر و سرزمین پیرامونی مورد توجه قرار گیرد.

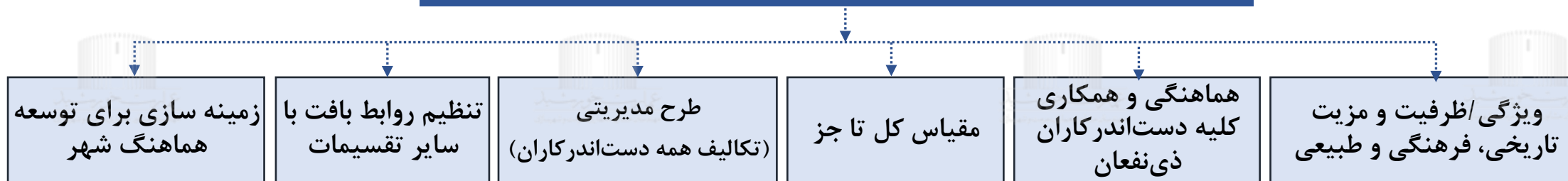
۵. محدوده‌های تاریخی - فرهنگی، به منزله پهنه‌های در بردارنده عناصر و مجموعه‌های تاریخی و ارزشمند، با شبکه‌ای از معابر در هم تنیده که ساختار و سازمان فضایی بافت را تشکیل می‌دهد، شناخته می‌شوند. این بافت‌ها دارای فضاهای عمومی ویژه‌ای هستند که همواره مکان رویدادها و قلمرو تعاملات اجتماعی بوده‌اند. محلات قدیمی و تاریخی نیز، پهنه‌های سکونت را در این محدوده‌ها تعریف می‌کنند؛ لذا حفاظت از اصالت و یکپارچگی در همه ابعاد در فرآیند حفاظت و احیاء این محدوده‌ها ضروری است.

قانون حمایت از مرمت و احیای بافت های تاریخی - فرهنگی (مصوب ۱۳۹۸/۴/۱۸ مجلس شورای اسلامی)

ماده یک: تعاریف



طرح ویژه حفاظت و احیاء بافت های تاریخی - فرهنگی



منظر شهری تاریخی (Historic Urban Landscape)

«منظر شهری تاریخی ناحیه‌ای شهری است که به عنوان حاصل لایه‌بندی‌ای تاریخی از ارزش‌ها و ویژگی‌های فرهنگی و طبیعی درک می‌شود، از ذهنیت «مرکز تاریخی» یا «مجموعه» فراتر می‌رود تا زمینه شهری گسترده‌تر و بستر جغرافیایی آن را دربرگیرد. این زمینه وسیع‌تر به ویژه شامل توپوگرافی، ژئومورفولوژی، هیدرولوژی و عوارض طبیعی سایت؛ محیط انسان‌ساخت آن، اعم از تاریخی و معاصر؛ زیرساخت‌های رو و زیر زمین آن؛ فضاهای باز و باغات آن؛ الگوهای کاربری اراضی و سازمان فضایی آن؛ ادراکات و ارتباطات بصری آن؛ و تمامی دیگر عناصر ساختار شهری می‌باشد. آن همچنین رسوم و ارزش‌های اجتماعی و فرهنگی، فرآیندهای اقتصادی، و ابعاد ناملموس میراث به عنوان بازگوکننده تنوع و هویت را شامل می‌شود» (UNESCO, 2011: Arts. 8-9).

• ابزارهای حفاظت و احیاء شهرهای تاریخی در رویکرد منظر شهری تاریخی (HUL)

ابزارهای مالی

(Financial Tools)

مفاهیم عام: علم اقتصاد، کمک‌های مالی، مشارکت دولتی - خصوصی
مفاهیم خاص وابسته به پروژه:

ابزارهای مشارکت مدنی

(Civic Engagement Tools)

مفاهیم عام: اعلان عمومی، گفتگو و مشورت، توانمندسازی جامعه، نگاشت فرهنگی
مفاهیم خاص وابسته به پروژه:

ابزارهای دانش و برنامه‌ریزی

(Knowledge & Planning Tools)

مفاهیم عام: برنامه‌ریزی، سیستم اطلاعات جغرافیایی، داده‌های کلان، ریخت‌شناسی، ارزیابی اثرات/
خطرپذیری، ارزیابی سیاست
مفاهیم خاص وابسته به پروژه:

سیستم‌های انتظام‌بخشی، بازتنظیمی و نظارتی

(Regulatory Systems)

مفاهیم عام: قوانین و مقررات، عرف‌های سنتی، سیاست‌ها و برنامه‌ها
مفاهیم خاص وابسته به پروژه:

• سکونت در محدوده‌های هدف بازآفرینی - ارتقای ارزش سکونت (Habitation Worthiness) در بافت‌های تاریخی - فرهنگی



- ❑ مفهوم «ارزش سکونت» با بهره‌گیری و توجه به جوانب مختلف و وجوه متنوع سکونت و زندگی به دنبال آن است که حیات اجتماعی ارزشمند درون بافت‌های ناکارآمد (مسئله‌دار) حفظ شود و این امر مستلزم آن است که محله‌ها و به طور کلی بافت تاریخی - فرهنگی توانایی پاسخگویی به نیازهای سکونت را داشته باشد.
- ❑ ارتقای ارزش سکونت در بافت‌های تاریخی - فرهنگی منجر به استفاده بهینه از منابع سرزمینی می‌شود.



• تجربه طرح‌های حفاظت و احیاء بافت تاریخی - فرهنگی شهرهای تبریز و زواره

□ اهداف اصلی طرح ویژه حفاظت و احیای منظر شهری تاریخی در شهرهای ایران در بعد سکونت باید با تاکید موارد زیر باشد:

- حفظ و ارتقای ارزش سکونت؛
- ارتقای کیفی شرایط زیست‌پذیری در بافت تاریخی - فرهنگی
- رفع امتناع‌های سکونت در بافت تاریخی
- توجه به مساله سکونت و ابعاد اجتماعی - فرهنگی آن (حفظ سکونت محله‌محور و شکل‌دهی به سکونتی اجتماعی جایگزین مسکن منفرد)

تحقق مساله سکونت پایدار در محدوده بافت‌های تاریخی برای همه اقشار جامعه، صرفاً از طریق تمرکز بر حوزه مسکن ممکن نبوده و محقق نخواهد شد. نتایج مطالعات در شهرهای مختلف نشان می‌دهد که مساله *آمایش و اقتصاد کلان، برنامه‌های توسعه و برنامه‌های شهری و در نهایت مدیریت فرابخشی* سه ضلع اصلی در تحقق اهداف سکونت پایدار خواهند بود. بنابراین در ذیل اهداف مذکور با توجه به این سه ضلع، ضوابط تشویقی در قالب ۴ ابزار ارائه شده‌اند.

کلیه پیشنهادات طرح‌های مذکور اعم از راهبردها، سیاست‌ها، طرح‌ها و برنامه‌ها، دستورکارها، ضوابط و مقررات و راهنماهای پیشنهادی به صورت یکپارچه در راستای تحقق هدف حفظ و احیاء سکونت است. موارد مطرح شده به عنوان ضوابط و مقررات و ابزارهای مشوق و بازدارنده متضمن سکونت، نمونه و مصادیقی از موارد مطرح در طرح‌های پیشنهادی است و صرفاً توجه به آنها پاسخگو نمی‌باشد.

• موضوع‌های اساسی در مساله مسکن (با تاکید بر مسکن در شهرهای تاریخی):

❖ اقتصاد کلان، آمایش و مسکن:

- توجه به آمایش نه صرفاً تقاضا
- توانایی تامین هزینه‌های مسکن (زمین، عوارض و هزینه‌های تهیه نقشه و اخذ پروانه ساخت، ساخت مسکن، مالیات و ...)
- فقر و بازتولید فقر
- اشتغال فراگیر و پایدار
- تامین خدمات و کاهش هزینه‌های خدمات

❖ قوانین، ضوابط و مقررات برنامه‌های توسعه و برنامه‌های شهری

- بازتنظیم رابطه محدوده‌ها با شهر به ویژه از نظر اقتصاد زمین و مسکن
- توجه به ظرفیت بارگذاری هر محدوده و تعادل بخشی به توزیع تراکم جمعیتی و ساختمانی در سطح شهر (جلوگیری از شکل‌گیری هزینه‌های پنهان)
- رفع امتناع‌های سکونتی به ویژه در حوزه تامین خدمات و زیرساخت‌ها

❖ مدیریت فرابخشی

- همکاری همه بخش‌های درگیر در حوزه تامین مسکن
- جلوگیری از ایجاد رانت برای گروه‌های خاص
- مشوق و یارانه با تمرکز بر گروه‌های هدف

رفع امتناع‌های سکونت، سکونت پایدار، یارانه و مشوق با تمرکز بر گروه‌های هدف، توجه به دهک‌های درآمدی یک تا سه، جلوگیری از رانت

پاسخ به مسائل مسکن الزاماً از طریق حوزه مسکن قابل حل نیست. برنامه‌ها، راهکارها و تجارب چند دهه گذشته در خصوص حل مساله مسکن نشان داده است که تمرکز صرف بر حوزه مسکن برای حل مسائل و معضلات تامین مسکن، بدمسکنی و نظایر آن به سکونت پایدار منجر نشده است. از سوی دیگر یارانه‌ها و مشوق‌های تولید مسکن عملاً گروه‌های هدف را پوشش نداده و در اغلب موارد منجر به ایجاد رانت برای گروه‌های برخوردار و یا سازندگان (بساز و بفروش‌ها و نه سرمایه‌گذاران واقعی) شده است.

• منطق ایجاد ابزارهای مالی برای حفاظت از شهر تاریخی

❖ به دلایل متعدد هزینه بازسازی، مرمت و نگهداری (Cost) بناهای قابل حفاظت در محدوده شهرهای تاریخی، ممکن است از ارزش اقتصادی (Value) انجام آن فراتر رود.

❖ علی‌رغم تفاوت ارزش و هزینه در مقیاس فردی و مالک، ارزش‌های ایجابی و ضمنی برای میراث وجود دارند که کل جامعه (نسل حاضر و نسل‌های آینده) ذینفع و منتفع آن هستند و مالک تنها یک برخوردار خرد است.

❖ ابزارهای مالی برای پرکردن شکاف بین هزینه و ارزش با به رسمیت شناختن این امر که ارزش‌هایی وجود دارند که توسط جامعه‌ای بزرگ‌تر دریافت می‌شوند، مورد نیاز است.

یادآور می‌شود که برای برخی از املاک در برخی بازارها هیچ شکافی برای بناهای قابل حفاظت وجود ندارد؛ مالک سود کافی از مالکیت دریافت می‌کند که هزینه احیاء و نگهداری به طور کامل از طریق درآمد خالص، قیمت فروش، و/یا ارزش تصرف بازیابی می‌شود؛ در چنین شرایطی این پرسش مطرح است که آیا اصلاً نیازی به ابزارهای مالی وجود دارد؟ حداقل در چهار مورد زیر این ابزار **می‌تواند** مورد توجه باشد:

❑ زمانی که توسعه بنایی خاص، به عنوان محرک توسعه یک منطقه/ یک محله یا یک شهر مورد توجه است.

❑ زمانی که بتوان کیفیت بالاتری از مرمت و پایداری بیشتر بنای میراثی را به عنوان بخشی از الزامات استفاده از ابزار مالی نسبت به آنچه که در غیر این صورت محتمل بود، به دست آورد.

❑ زمانی که دسترسی عمومی به فضای داخلی یک بنا یا یک اثر اهمیت دارد، اما معمولاً امکان دسترسی وجود ندارد. بار دیگر مفاد ابزار مالی ممکن است در ازای مزایایی که ابزار برای مالکان فراهم می‌کند، مستلزم دسترسی عمومی منظم یا دوره‌ای باشد.

❑ زمانی که بنای میراثی و یا قابل حفاظت از نظر موقعیت و منطقه‌بندی، امکان ساخت بنائی با تراکم بیشتر را فراهم می‌کند. به ویژه در مراکز شهرها، مجوز ساخت بناهای بلند مرتبه (بدون توجه به الزام‌های کنترلی و ضوابط بالادستی) غیر معمول نیست. در این موارد فشار زیادی برای تخریب یک بنای میراثی دو یا سه طبقه وجود دارد. در چنین مواردی استفاده از ابزار مالی مانند حقوق توسعه قابل انتقال (TDR) ممکن است مناسب باشد، حتی اگر بنای میراثی موجود شکاف مالی قابل اثباتی نداشته باشد.

• پرسش‌های کلیدی:

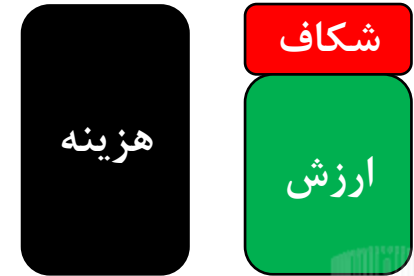
❖ آیا همه ابزارهای مالی مشوق‌ها هستند؟

❖ آیا همه مشوق‌ها ابزار مالی هستند؟

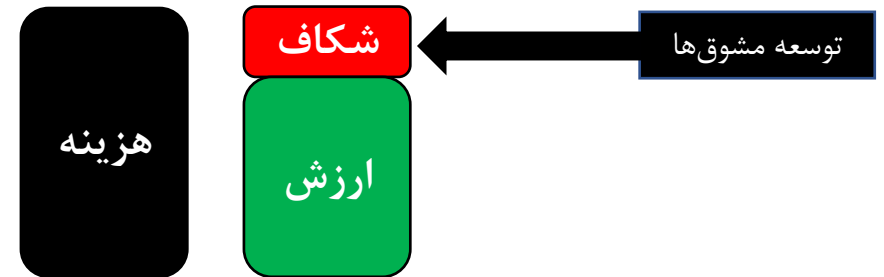
پاسخ به هر دو پرسش این است: تقریباً، اما نه همه.

به عنوان مثال، استفاده از مشارکت عمومی - خصوصی یک ابزار مالی است، اما ممکن است ویژگی‌های یک مشوق را نداشته باشد. بر عکس، کمک هزینه مستقیم برای بازسازی یک بنای میراثی قطعاً یک مشوق است اما ممکن است یک ابزار مالی تلقی نشود. در حالی که این دو مفهوم دقیقاً مترادف نیستند، اما در معانی آن‌ها و به ویژه در اهداف آن‌ها همپوشانی کافی وجود دارد، بنابراین باید دقت لازم در مورد این موارد انجام گیرد.

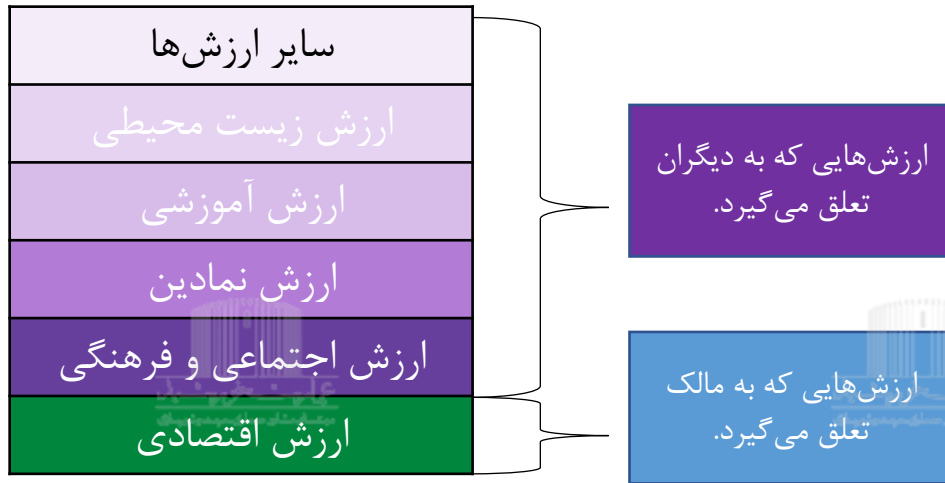
در اقتصادهای بازار و شبه بازار، زمانی که ارزش بیش از هزینه باشد، سرمایه معمولاً بدون مداخله (یعنی مشوق‌ها یا سایر محرک‌ها) عمل می‌کند. اما زمانی که هزینه از ارزش فراتر رود، سرمایه (حداقل سرمایه خصوصی) یا عمل نمی‌کند یا فقط با مشوقی برای انجام آن عمل می‌کند. هنگامی که هزینه از ارزش بیشتر می‌شود، این تفاوت به عنوان شکاف نامیده می‌شود.



هدف اصلی ابزارهای مالی، به ویژه از نوع مشوق، بستن شکاف بین هزینه و ارزش است.



نکته اینجاست - علاوه بر ارزش اقتصادی که به مالک بنا تعلق می‌گیرد، ارزش‌های میراثی نیز وجود دارند. این ارزش‌های چندگانه ممکن است به شکل‌های مختلفی دسته‌بندی شوند. یک روش برای دسته‌بندی و نمایش ارزش‌ها در شکل مقابل ارائه شده است.



• نحوه عملکرد و اثربخشی ابزارهای مالی: ابزارهای مالی چگونه کار می کنند؟

افزایش سطوح تصرف

کاهش نقدینگی مورد نیاز

بهبود تأمین مالی

افزایش درآمد

کاهش ریسک

کاهش هزینه ها

سند مالکیت تسویه شده

ارتقای محیط سرمایه گذاری

• کارآمدی ابزارهای مالی: کارآمدترین ابزارهای مالی چه ویژگی هایی دارند؟

سیاست زدایی

سادگی در اجرا

همراه با مقررات مناسب

مستقیماً مرتبط با شکاف

هدایت به یک نیاز خاص

جلوگیری از شکل گیری رانت (بهره مندی از ابزارهای تشویقی توسط افرادی غیر از گروه های هدف به ویژه سازندگان مسکن و نظایر آن)

در قالب یک هدف کلی سیاست عمومی

با اطلاع رسانی رسمی و بازاریابی فعال

• مصادیق و نحوه عملکرد ابزارهای مالی: نمونه هایی از ابزارهای مالی کدامند و عملکردشان چگونه است؟

حقوق توسعه قابل انتقال (TDR)

کاهش مالیات بر دارایی

تخفیف های مالیاتی و عوارض

وام های خرد

کمک های مالی

مشارکت های دولتی - خصوصی (PPP)



□ راهکارهای تشویق سکونت:



• مجموعه راهکارهای تشویقی با هدف احیاء و تقویت سکونت در محدوده بافت‌های تاریخی - فرهنگی کشور:

۱ تکلیف تدوین «چارچوب ایجاد ساختار مناسب اداری در شهرداری شهرهای دارای بافت تاریخی - فرهنگی و همچنین ارتقاء ساختار بازآفرینی (حفاظت و احیاء) در شهرداری‌ها به تناسب درجه و ادارات کل راه و شهرسازی استان‌ها به تناسب سطح» ظرف مدت ۳ ماه توسط سازمان اداری و استخدامی کشور با همکاری وزارت کشور، وزارت راه و شهرسازی (شرکت بازآفرینی شهری ایران) و وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی

۲ اعلام برنامه سالانه وزارت راه و شهرسازی به منظور تهیه «طرح‌های ویژه حفاظت و احیای محدوده بافت‌های تاریخی - فرهنگی» به سازمان برنامه و بودجه

۳ تکلیف کمیسیون‌های موضوع ماه ۵ قانون تأسیس شورای عالی در مورد بررسی و طی فرآیند تصویب «طرح‌های ویژه حفاظت و احیای محدوده بافت‌های تاریخی - فرهنگی» با قید فوریت و حسب مورد از طریق شورای عالی

۴ مشوق‌های پیشنهادی در این سند صرفاً در چهارچوب ضوابط عمومی و اختصاصی حفاظت از بافت‌های تاریخی و طرح‌های ویژه حفاظت و احیای محدوده بافت‌های تاریخی - فرهنگی و در هماهنگی با الگوهای بومی قابل اعمال بوده و متناسب با شرایط ویژه هر شهر تهیه و تدوین گردد.

- مجموعه راهکارهای تشویقی با هدف احیاء و تقویت سکونت در محدوده بافت‌های تاریخی - فرهنگی کشور:

این مشوق‌ها **صرفاً** در «محدوده بافت‌های تاریخی - فرهنگی» مصوب وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و ابلاغی شورای عالی ملاک عمل است.

مشوق‌های ویژه محدوده بافت‌های تاریخی - فرهنگی در قالب «طرح‌های ویژه حفاظت و احیای محدوده بافت‌های تاریخی - فرهنگی» توسط وزارت راه و شهرسازی با همکاری شهرداری‌ها از طریق مهندسين مشاور ذیصلاح تدوین و پس از تأیید وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی براساس ضوابط ابلاغی آن وزارت، در شورای عالی تصویب و پس از طی مراحل قانونی ابلاغ می‌گردد.

به منظور تسریع در بازآفرینی، احیاء و رونق سکونت در محدوده بافت‌های تاریخی - فرهنگی:

شهرداری‌ها مکلفند تا زمان تهیه و تصویب «طرح‌های ویژه حفاظت و احیای محدوده بافت‌های تاریخی - فرهنگی»، ضوابط و مشوق‌های عمومی ستاره‌دار مندرج در این مصوبه که قابلیت بهره‌برداری در تمامی بافت‌های تاریخی را داراست، در چهارچوب ضوابط عمومی و اختصاصی حفاظت از بافت‌های تاریخی و در هماهنگی با الگوهای بومی و با تأیید میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و تصویب کمیسیون‌های ماده ۵ استان‌ها در خارج از حرائم درجه یک و دو آثار ثبت ملی ملاک عمل قرار دهند.

تبصره: ضوابط و مشوق‌های عمومی مذکور در قالب «طرح‌های ویژه حفاظت و احیای محدوده بافت‌های تاریخی - فرهنگی»، با توجه به شرایط اختصاصی بافت، تدقیق و تکمیل شده و پس از تصویب طرح، جایگزین ضوابط و مشوق‌های عمومی خواهد شد.

• مجموعه راهکارهای تشویقی با هدف احیاء و تقویت سکونت در محدوده بافت‌های تاریخی - فرهنگی کشور:

۸ شهرداری‌ها مکلفند نسبت به **تأمین پارکینگ‌های محله‌ای در مکان‌های مناسب در محدوده بلافصل بافت‌های تاریخی (حاشیه محدوده مصوب)** برای جبران کسری پارکینگ ناشی از ضوابط و محدودیت‌های تردد سواره در این محدوده‌ها اقدام نمایند.

۹ وفق ماده (۳) قانون حمایت از مرمت و احیاء بافت‌های تاریخی - فرهنگی، مبنی بر تهیه «طرح‌های ویژه حفاظت و احیای محدوده بافت‌های تاریخی - فرهنگی»، توسط وزارت راه و شهرسازی با همکاری میراث فرهنگی و شهرداری‌ها، **شهرداری‌های شهرهای دارای بافت تاریخی ابلاغی شورای عالی**، می‌توانند در **تأمین اعتبار تهیه طرح‌های مذکور** مشارکت نمایند.

۱۰ با توجه به **شرایط ویژه بافت‌های تاریخی - فرهنگی و وضعیت ناپایدار بناهای واقع در این محدوده‌ها، استانداران** مکلفند نسبت به برنامه‌ریزی و اجرای این مصوبه در کلیه شهرهای دارای بافت تاریخی مصوب ظرف مدت ۱۲ ماه اقدام و گزارش دوره‌ای از عملکرد اجرای این مصوبه را در دوره‌های ۳ ماهه به وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی، شرکت بازآفرینی شهری ایران و دبیرخانه شورای عالی ارسال نمایند.

۱۱ پیشنهاد می‌شود در صورت تصویب شورای عالی مسکن، در راستای **افزایش رقابت‌پذیری و ایجاد مزیت نسبی** برای احیاء و توسعه سکونت موضوع این مصوبه، کلیه نوسازی‌های واقع در بافت‌های مذکور ضمن ثبت در واحدهای **مشمول قانون جهش تولید مسکن**، **امکان بهره‌گیری از مزایای مالی قانون** را داشته باشند.

- مجموعه راهکارهای تشویقی با هدف احیاء و تقویت سکونت در محدوده بافت‌های تاریخی - فرهنگی کشور:

راهکارهای تشویقی با هدف تقویت سکونت در محدوده بافت‌های تاریخی - فرهنگی کشور به شرح زیر می‌باشد:

الف) کاربری

۱) استقرار کاربری جدید در کل پلاک و امکان تخصیص سطح اشغال مجاز همکف به کاربری های انتفاعی در چارچوب ضوابط عمومی و اختصاصی بافت‌های تاریخی.

ب) توده‌گذاری

۲) معافیت از الزامات توده‌گذاری طرح تفصیلی مشروط به رعایت ضوابط حفاظت بافت تاریخی و تبعیت از الگوهای ارائه شده بومی در طرح ویژه حفاظت و احیاء

ج) سطح اشغال

۳) امکان افزایش سطح اشغال ما به ازای کاهش تراکم ناشی از محدودیت ارتفاع تا مقادیر تعیین شده در ضوابط حفاظت بافت تاریخی و طرح ویژه حفاظت و احیاء

د) تراکم

۴) امکان تعدیل تراکم مجاز با سطح اشغال و طبقات به فراخور موقعیت و شرایط مجاز حسب الگوهای بومی و ضوابط حفاظت بافت تاریخی.
۵) عدم احتساب سطح بالکن، ایوان و زیر زمین مسکونی در تراکم ساختمانی*.

- مجموعه راهکارهای تشویقی با هدف احیاء و تقویت سکونت در محدوده بافت‌های تاریخی - فرهنگی کشور:

۱۲

راهکارهای تشویقی با هدف تقویت سکونت در محدوده بافت‌های تاریخی - فرهنگی کشور به شرح زیر می‌باشد:

ه) طبقات

۶) امکان توسعه طبقات به صورت منفی با رعایت تمهیدات الزامی جهت تامین نور و تهویه طبیعی و شرایط ژئوتکنیکی منطقه و در چارچوب ضوابط حفاظت بافت تاریخی ضمن رعایت الگوهای بومی*.

و) ارتفاع

۷) امکان کاهش یا افزایش ارتفاع طبقات مشروط به رعایت ضوابط عمومی و اختصاصی حفاظت از بافت‌های تاریخی و حرایم آثار تاریخی و خط آسمان و نظام ارتفاعی پیشنهاد شده در طرح ویژه حفاظت و احیاء

ز) پارکینگ

۸) امکان تخصیص فضای باز غیرمسقف (حیاط) به منظور تامین پارکینگ. (ضمن حفظ باقیمانده فضای حیاط به منظور تداوم کارکردهای حیاط)
۹) امکان احداث درب اضافه پارکینگ در معابر با عرض کمتر از ۵ متر (فاقد اصلاحی) ضمن رعایت ضوابط سیما و منظر.
۱۰) کاهش ضریب تامین پارکینگ مشروط به تامین پارکینگ های جمعی.

ح) فضای باز

۱۱) لغو الزامات فضای باز (به ازای هر واحد مسکونی) در صورت تبعیت از الگوهای بومی، ضوابط حفاظت از بافت تاریخی و طرح ویژه حفاظت و احیاء

- مجموعه راهکارهای تشویقی با هدف احیاء و تقویت سکونت در محدوده بافت‌های تاریخی - فرهنگی کشور:

۱۲

راهکارهای تشویقی با هدف تقویت سکونت در محدوده بافت‌های تاریخی - فرهنگی کشور به شرح زیر می‌باشد:

ت) خدمات عمومی پشتیبان

۱۲) امکان تامین سرانه مورد نیاز خدمات پشتیبان سکونت (غیر از فضای سبز) از طریق احداث کاربری‌های خدماتی در طبقات در چارچوب ضوابط حفاظت عمومی و اختصاصی بافت‌های تاریخی.

ی) دسترسی معابر

۱۳) امکان الحاق معابر جدید و غیر ساختاری بافت تاریخی که در اثر تجمیع و ایجاد الگوی توده‌گذاری و پیش‌بینی آن در طرح ویژه حفاظت کارکرد خود را از دست داده‌اند

ک) حد نصاب قطعه

۱۴) امکان صدور پروانه برای پلاک‌های موجود با مساحت کمتر از نصاب تفکیک شهر در صورت عدم امکان تجمیع مطابق الگوهای توده - گذاری طرح ویژه حفاظت با رعایت ضوابط حفاظت عمومی و اختصاصی بافت‌های تاریخی.

ل) حداقل زیربنای واحد مسکونی

۱۵) لغو محدودیت‌های موجود برای مساحت واحدهای مسکونی در چارچوب ضوابط حفاظت عمومی و اختصاصی بافت‌های تاریخی.

• مجموعه راهکارهای تشویقی با هدف احیاء و تقویت سکونت در محدوده بافت‌های تاریخی - فرهنگی کشور:

به منظور رونق سکونت در بافت‌های تاریخی - فرهنگی و ایجاد انگیزه برای ساکنین و سرمایه‌گذاران و ترغیب جوانان علاقه‌مند به سکونت در این محدوده‌ها و کسب و کارهای نوین، ظرفیت سازی در بافت و توانمندسازی ساکنین به عنوان پیش‌نیاز اقدام مورد تاکید می‌باشد:

۱۳

۱۳-۱ ظرفیت‌سازی:

الف) ظرفیت‌سازی در دستگاه‌های اجرایی برای تحقق اهداف تعیین شده به واسطه ایجاد ساختار شهرداری بافت تاریخی - فرهنگی و تقویت اقدامات ترویجی مشوق سکونت در این محدوده‌ها.

ب) الگوسازی از طریق ارائه الگوهایی متناسب با نیازها و توان خانواده‌ها با رعایت اصول، الزامات و ضوابط بافت‌های تاریخی - فرهنگی کشور و در چارچوب طرح‌های ویژه حفاظت و احیاء محدوده بافت‌های تاریخی - فرهنگی.

ج) تأمین خدمات عمومی و ارتقاء خدمات شهری برای افزایش کیفیت سکونت (ایجاد ظرفیت‌های سکونتی) با اولویت قرار دادن اعتبارات دستگاه‌های عضو ستاد ملی بازآفرینی شهری به بافت‌های تاریخی - فرهنگی، پیش‌بینی سازوکار اجرایی لازم برای جلب مشارکت بخش خصوصی در تأمین خدمات روبنایی و زیربنایی بافت‌های تاریخی - فرهنگی از طریق ارائه خدمات معوض در نقاط برخوردار شهر توسط شهرداری‌ها و همچنین تأمین پارکینگ عمومی توسط شهرداری در این محدوده‌ها بر اساس طرح‌های مصوب.

د) تدوین برنامه شهرداری‌ها به منظور بهره‌گیری حداکثری از امکانات حمل و نقل عمومی در بافت‌های تاریخی - فرهنگی برای طراحی و اجرای سیستم‌های حمل و نقل عمومی ویژه بافت‌های تاریخی با هماهنگی سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌ها و معاونت حمل و نقل وزارت راه و شهرسازی و تصویب آن در مراجع ذیربط.

• مجموعه راهکارهای تشویقی با هدف احیاء و تقویت سکونت در محدوده بافت‌های تاریخی – فرهنگی کشور:

۱۳ به منظور رونق سکونت در بافت‌های تاریخی – فرهنگی و ایجاد انگیزه برای ساکنین و سرمایه‌گذاران و ترغیب جوانان علاقه‌مند به سکونت در این محدوده‌ها و کسب و کارهای نوین، ظرفیت سازی در بافت و توانمندسازی ساکنین به عنوان پیش‌نیاز اقدام مورد تاکید می‌باشد:

۱۳-۲ توانمندسازی:

الف) کاهش هزینه‌های سکونت در محلات هدف برای ترغیب و افزایش مشارکت در احیاء، بهسازی و نوسازی متناسب با نوع قطعه و نوع اقدام (از مرمت و احیاء تا نوسازی) از طریق اعمال معافیت کامل مالیاتی ابنیه تاریخی ثبت شده و معافیت مالیاتی حداقل ۵۰ درصدی سایر ابنیه واقع در بافت تاریخی و نیز معافیت کامل کلیه ابنیه بافت تاریخی از عوارض مرمت، احیاء، بازسازی و نوسازی.

ب) بستر سازی برای استفاده از مشارکت جوانان در فرآیند برنامه‌ریزی و اجرای طرح تأمین مسکن با ارائه تسهیلات و خدمات ویژه به جوانان در صورت تمایل به سکونت در بافت‌های تاریخی – فرهنگی.

ج) ارائه امتیاز جبران محدودیت و «انتقال حق توسعه» به مالکان بناهای واقع در محدوده‌های تاریخی – فرهنگی با اولویت ابنیه واقع در حریم بناهای ثبتی.

د) معافیت هزینه‌های برق، گاز و آب برای تمامی بناهای تاریخی فرهنگی دارای سکونت و پیش‌بینی جبران آن در لایحه بودجه.

ه) تشکیل مدیریت محله‌محور برای ارتقاء هویت سکونتی محلات بافت‌های تاریخی – فرهنگی.

• مجموعه راهکارهای تشویقی با هدف احیاء و تقویت سکونت در محدوده بافت‌های تاریخی - فرهنگی کشور:

به منظور رونق سکونت در بافت‌های تاریخی - فرهنگی و ایجاد انگیزه برای ساکنین و سرمایه‌گذاران و ترغیب جوانان علاقه‌مند به سکونت در این محدوده‌ها و کسب و کارهای نوین، ظرفیت سازی در بافت و توانمندسازی ساکنین به عنوان پیش‌نیاز اقدام مورد تاکید می‌باشد:

۱۳

۱۳-۲ توانمندسازی:

و) تشکیل دفاتر تسهیل‌گری احیاء بافت تاریخی - فرهنگی برای ارتقاء هویت سکونتی محلات بافت (بر اساس چارچوبی که به صورت مشترک توسط وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و وزارت راه و شهرسازی تدوین می‌شود).

ز) بازآفرینی پایدار و احیاء محلات واقع در بافت به ویژه از نظر توانمندسازی برای کارآفرینی و اشتغال پایدار با حمایت نهادهای متولی.

ح) اختصاص حداقل ۱۰ درصد از اراضی موضوع تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها به منظور تأمین بخشی از خدمات مورد نیاز بافت‌های تاریخی - فرهنگی و همچنین اراضی عوض طرح‌های نوسازی و بهسازی شهری و یا معادل ریالی ارزش آن، تحت نظارت شرکت بازآفرینی شهری ایران (با اولویت استفاده در بافت‌های دارای شرایط بحرانی)

- مجموعه راهکارهای تشویقی با هدف احیاء و تقویت سکونت در محدوده بافت‌های تاریخی - فرهنگی کشور:

شرکت بازآفرینی شهری و وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی مسئول پیگیری تحقق مفاد مندرج در بندهای ۱-۱۳ و ۲-۱۳ این مصوبه و اخذ مصوبات از مراجع ذی ربط می باشند. گزارش تحقق مفاد بندهای مذکور، همچنین گزارش ارزیابی تاثیرات و آسیب‌شناسی اجرای مصوبه در بازه های زمانی ۶ ماهه به دبیرخانه شورایعالی ارائه شود.

راهکارهای تشویقی با هدف تقویت سکونت در محدوده

بافت‌های تاریخی - فرهنگی کشور



وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی



وزارت راه و شهرسازی



udrc.ir



وزارت راه و شهرسازی
شرکت بازآفرینی شهری ایران

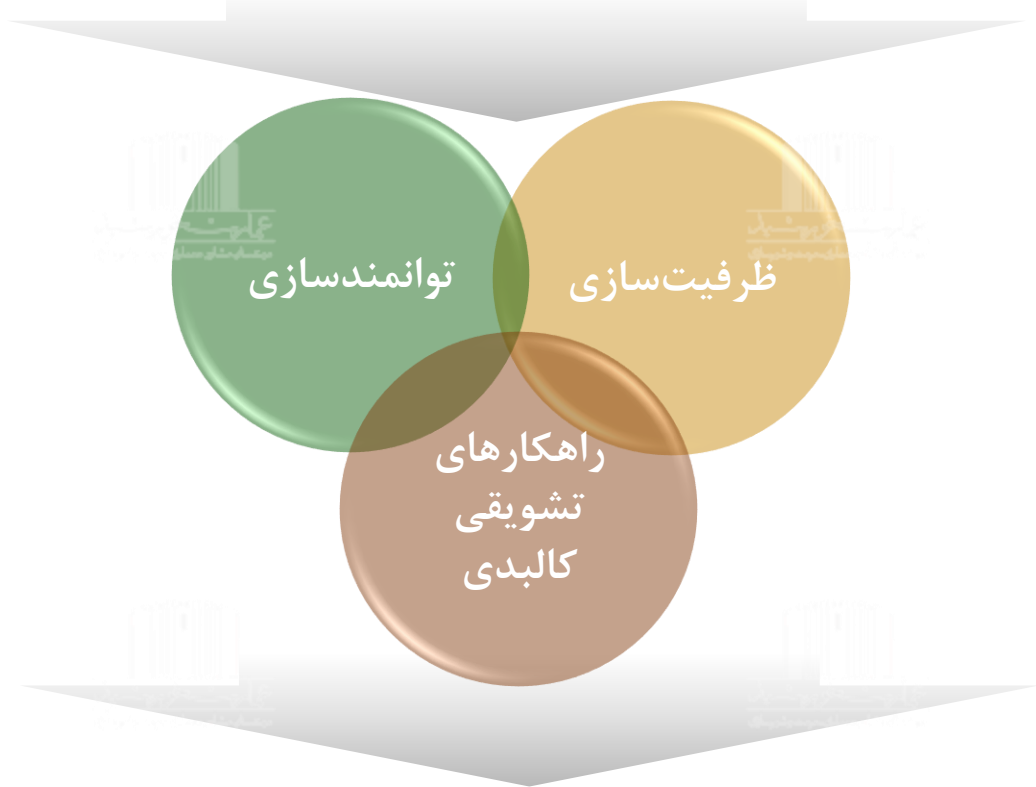


- ماده ۳
- ماده ۸
- ماده ۹
- ماده ۱۱
- ماده ۱۶

«قانون حمایت از مرمت و احیای بافت‌های تاریخی - فرهنگی»، مصوبه ۱۳۹۸/۰۴/۰۲ مجلس شورای اسلامی

«سیاست‌ها و ضوابط تشویقی کالبدی نوسازی محله‌ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری»، مصوبه ۱۴۰۱/۰۶/۲۱

مصوبات جلسه مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۵ شورای مسکن وزارت راه و شهرسازی



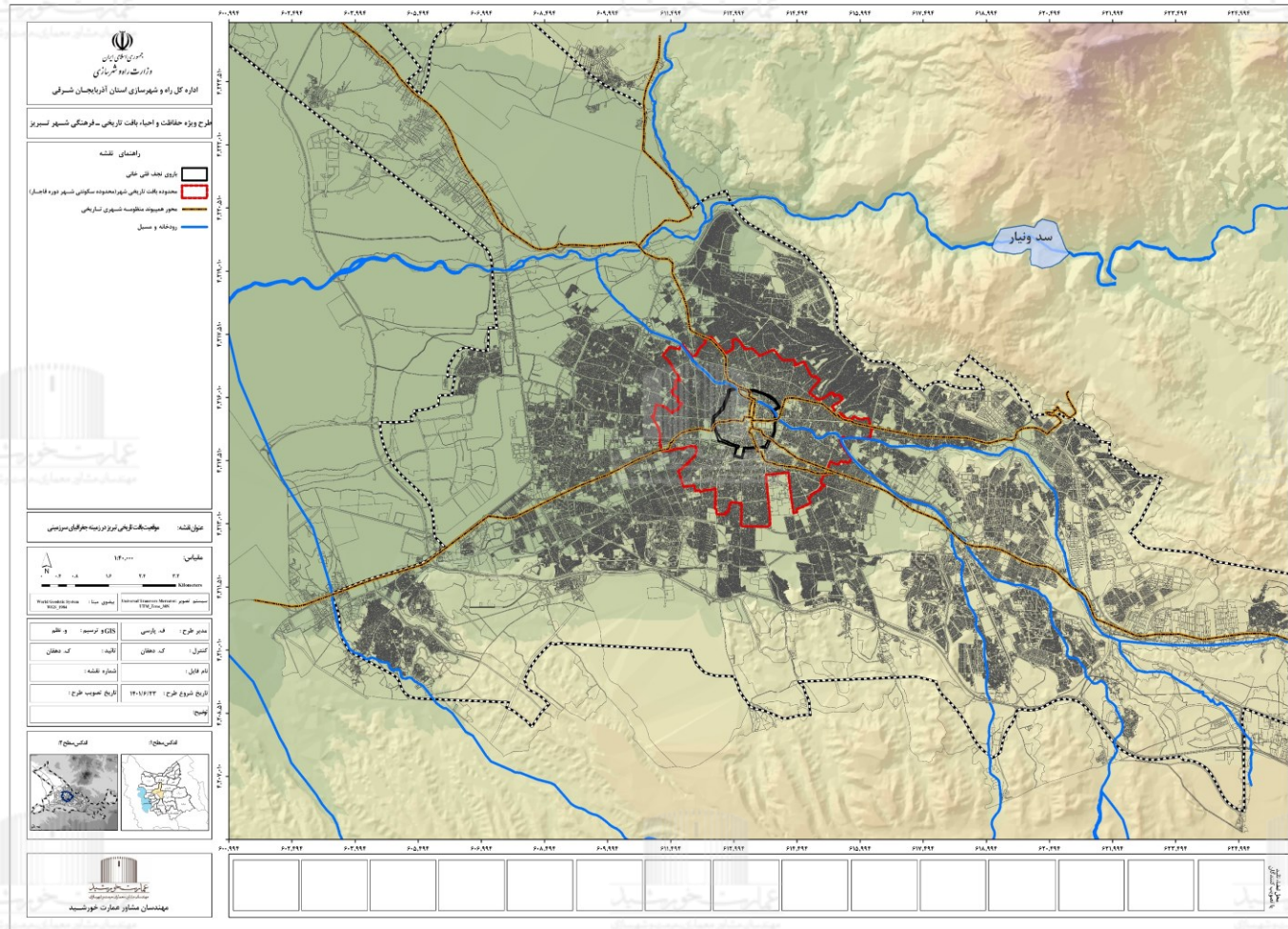
مصوبه «مجموعه راهکارهای تشویقی با هدف احیاء و تقویت سکونت در محدوده بافت‌های تاریخی - فرهنگی کشور»

بازآفرینی شهری و احیای سکونت در محدوده‌های شهری تاریخی - فرهنگی با تأکید بر راهکارهای تشویقی

• تجربه طرح ویژه حفاظت و احیاء بافت تاریخی - فرهنگی شهر تبریز



بازآفرینی شهری و احیای سکونت در محدوده‌های شهری تاریخی - فرهنگی با تأکید بر راهکارهای تشویقی



موقعیت بافت تاریخی - فرهنگی در شهر تبریز



محدوده بافت تاریخی - فرهنگی	محدوده شهر تبریز
۱۳۳۶ هکتار	۲۲۱۸۹.۹۳ هکتار
نسبت مساحت محدوده بافت تاریخی - فرهنگی به کل شهر تبریز: ۶.۰۲ درصد	
۱۸۳۳۸۴	۱۵۵۸۶۹۳
نسبت جمعیت محدوده بافت تاریخی - فرهنگی به کل شهر تبریز: ۱۱.۷۶ درصد	



از آفرینی شهری و احیای سکونت در محدوده‌های شهری تاریخی - فرهنگی با تأکید بر...



بازآفرینی شهری و احیای سکونت در محدوده‌های شهری تاریخی - فرهنگی با تأکید بر راهکارهای تشویقی

• ابزارهای متضمن سکونت در بافت تاریخی - فرهنگی شهر تبریز

ابزارهای مالی (Financial Tools)

مفاهیم عام: علم اقتصاد، کمک‌های مالی، مشارکت دولتی - خصوصی
مفاهیم خاص وابسته به پروژه: انتقال حق توسعه (TDR)، کاهش هزینه‌های تهیه نقشه، پروانه و ساخت

ابزارهای مشارکت مدنی (Civic Engagement Tools)

مفاهیم عام: اعلان عمومی، گفتگو و مشورت، توانمندسازی جامعه، نگاشت فرهنگی
مفاهیم خاص وابسته به پروژه: نهادهای اجتماعی - مدنی محلی به ویژه نهادهای با سابقه تاریخی شهر تبریز، دفتر فراتسهیلگری، خیریه میراث فرهنگی

ابزارهای دانش و برنامه‌ریزی (Knowledge & Planning Tools)

مفاهیم عام: برنامه‌ریزی، سیستم اطلاعات جغرافیایی، داده‌های کلان، ریخت‌شناسی، ارزیابی اثرات / خطرپذیری، ارزیابی سیاست
مفاهیم خاص وابسته به پروژه: مستندسازی، تهیه طرح‌های ساخت بناهای جدید و تهیه طرح مرمت پروژه‌ها، ارزیابی سیاست‌ها، میزان تحقق آنها و بازنگری آن و ..

سیستم‌های انتظام‌بخشی، بازتنظیمی و نظارتی (Regulatory Systems)

مفاهیم عام: قوانین و مقررات، عرف‌های سنتی، سیاست‌ها و برنامه‌ها
مفاهیم خاص وابسته به پروژه: تنظیم رابطه بافت تاریخی با حوزه‌های هم‌پیوند، بلافصل و کل شهر تاریخی، تامین خدمات و ...

• ضوابط و مقررات تشویقی مرمت و احیاء متضمن سکونت در بافت تاریخی - فرهنگی شهر تبریز

□ ارائه تسهیلات و کمک هزینه مرمت، استحکام بخشی و مقاوم سازی به بناها و مجموعه های واجد ارزش بافت تاریخی -

فرهنگی و شهر تاریخی تبریز (با اولویت بناهای ثبت شده در فهرست آثار ملی) به صورت دوره های ۱۰ ساله

(ذیل مصوبه شماره ۰۲/۲۵۴۶۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۴ شورای پول و اعتبار و تخصیص تسهیلات مقاوم سازی در سقف ۲۴۰۰ میلیون ریال (مشوق های مالی دولتی) و بهره گیری از بستر قانونی انجمن خیرین میراث فرهنگی (مشوق های مالی حاصل از کمک های بخش خصوصی))

ابزارهای مالی

* ابزارهای مالی (Financial Tools):
مکانیسم ها و برنامه هایی که برای
تشویق یا تسهیل سرمایه گذاری
منابع مالی در منابع میراثی به کار
برده می شود.

□ بهره گیری از انتقال حق توسعه (TDR) برای تعادل بخشی و توسعه متوازن سکونت شهری و قابل فروش دانستن حق

توسعه (کمی و فیزیکی) زمین های واجد ارزش (منابع میراث فرهنگی و طبیعی) به مکان و سازندگانی که در مناطق
قابل توسعه (کمی و فیزیکی)، تمایل به ساخت و سرمایه گذاری دارند؛

**ارائه مجوزهای توسعه (مجوزهایی با قابلیت صرفا فروش حق توسعه) تا سقف توسعه متعارف شهر به مالکان منابع میراثی در
شهر تاریخی تبریز و ملزم کردن مالکان اراضی خارج از محدوده بافت تاریخی که دارای امکان توسعه (کمی و فیزیکی)
بیش از توسعه متعارف شهر هستند به خرید مجوز توسعه، چنانچه خواهان توسعه زمین های خود بیش از میزان متعارف
توسعه شهر باشند (شکل گیری بازار فروش مجوز/ ارائه برنامه حقوق توسعه بازاری شده ((Marketable Development Rights (MDR))**

(ذیل ماده ۱۱ «قانون حمایت از مرمت و احیای بافت های تاریخی - فرهنگی»، دولت مکلف است از طریق نهادهای ذی ربط در تعیین مقررات مربوط به طرح های
توسعه و عمران، تدابیر و اقدامات جبران محدودیت های اعمال شده از قبیل تراکم در خصوص املاک واقع در محدوده بافت های تاریخی - فرهنگی موضوع این قانون
را پیش بینی کند.)

• ضوابط و مقررات تشویقی مرمت و احیاء متضمن سکونت در بافت تاریخی - فرهنگی شهر تبریز

□ حفظ و بهره‌گیری از نهادهای اجتماعی - مدنی محلی به ویژه نهادهای با سابقه تاریخی شهر تبریز برای مشارکت در مدیریت شهری محله؛ توصیه می‌شود اداره کل میراث فرهنگی با همکاری شهرداری شهر تبریز کلیه نهادهای مدنی و اجتماعی موجود در محله‌های بافت تاریخی را شناسایی کرده و از این نهادها با اقداماتی مانند ارائه تسهیلات و ... حمایت نماید.

□ تسهیل پویایی‌ها و نوآوری‌های اجتماعی توسط شهرداری‌ها در جهت همکاری بهتر جامعه محلی با مدیریت شهری و تولید مشترک خدمات عمومی؛

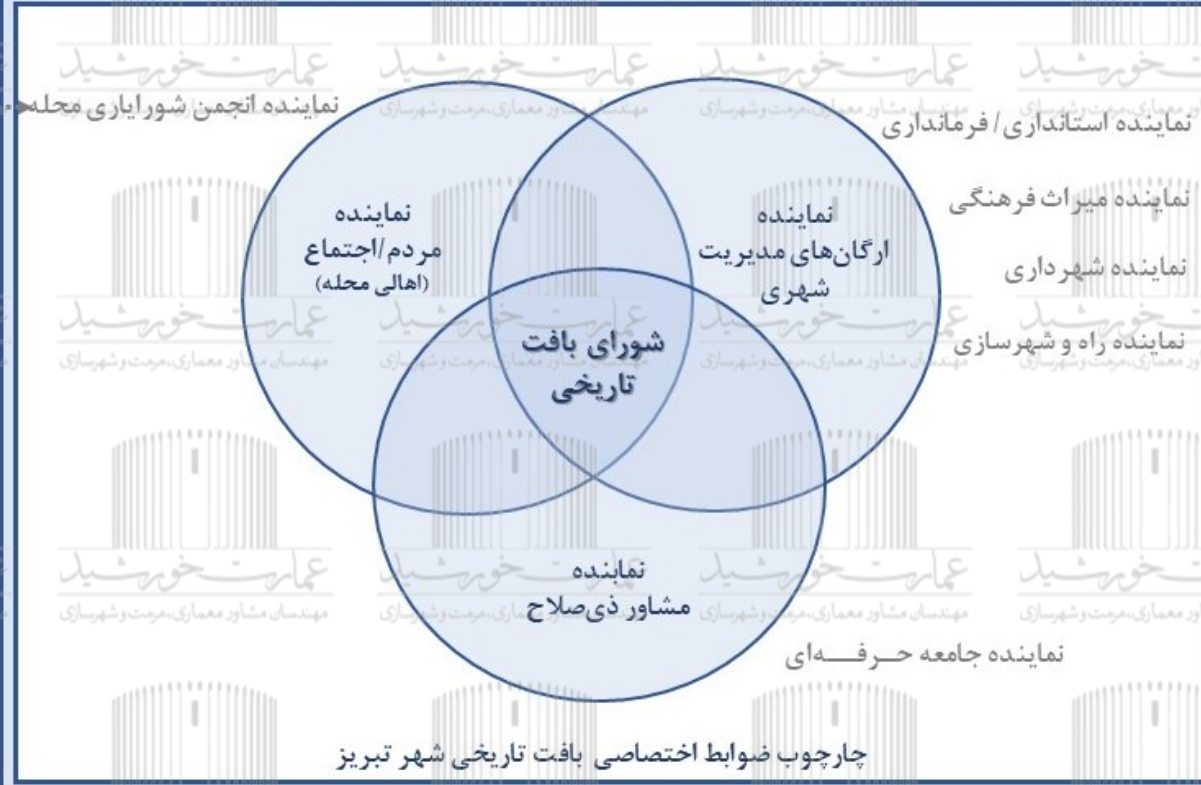
ابزارهای مشارکت مدنی

• ضوابط و مقررات تشویقی مرمت و احیاء متضمن سکونت در بافت تاریخی - فرهنگی شهر تبریز

وظایف شورای بافت تاریخی

- مستندنگاری مستمر در محدوده بافت تاریخی شهر تبریز
- پایش مستمر نحوه اجرای طرح حفاظت و احیاء بافت تاریخی شهر تبریز
- رسیدگی به چالش‌ها و مسائل احتمالی اجرای ضوابط اختصاصی و طرح ویژه بافت تاریخی شهر تبریز
- تصمیم‌گیری در خصوص تنقیح ضوابط و انطباق با شرایط

الگوی نهاد مدیریت مشارکتی و محله‌مبنا در بافت تاریخی شهر تبریز



ساختار تشکیلاتی انجمن شورایی محله

عضو شماره ۱: رابط انجمن شورایی
عضو شماره ۲: رابط انجمن با انجمن‌های سایر محلات
عضو شماره ۳: رابط انجمن در آموزش و اطلاع‌رسانی
عضو شماره ۴: رابط انجمن با گروه‌های کاری
عضو شماره ۵: رابط انجمن با مناطق شهرداری
عضو شماره ۶: رابط انجمن در امور اداری و مکاتبات
عضو شماره ۷: رابط انجمن در بازرسی و پیگیری

(پیوست، ۱۳۷۹: ۴۵)

ابزارهای مشارکت مدنی

- تجربه طرح ویژه حفاظت و احیاء بافت تاریخی - فرهنگی شهر زواره



بازآفرینی شهری و احیای سکونت در محدوده‌های شهری تاریخی - فرهنگی با تأکید بر راهکارهای تشویقی

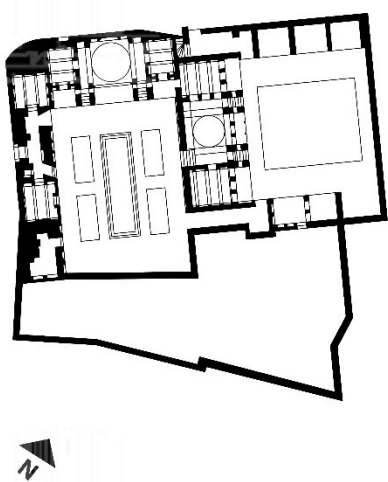
• تجربه طرح ویژه حفاظت و احیاء بافت تاریخی – فرهنگی شهر زواره



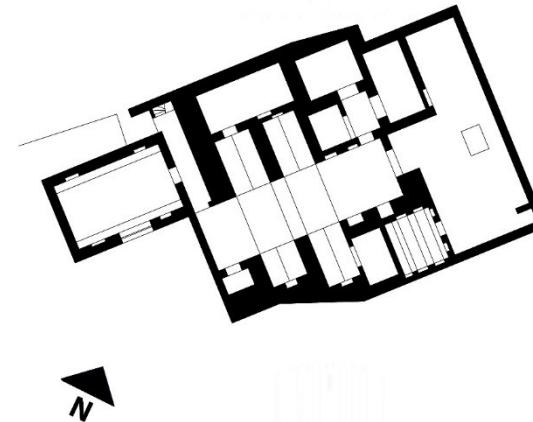
محدوده بافت تاریخی – فرهنگی	محدوده شهر زواره	مساحت
۳۴.۵ هکتار	۴۴۷.۰۴ هکتار	
نسبت مساحت محدوده بافت تاریخی – فرهنگی به کل شهر زواره:		۷.۷ درصد
۱۵۰۵	۹۱۷۵	
نسبت جمعیت محدوده بافت تاریخی – فرهنگی به کل شهر زواره:		۱۶.۴ درصد
۱۴۰۱ (سال خورشیدی)	۱۵۰۵	

محدوده بافت تاریخی – فرهنگی شهر زواره و حوزه های هم پیوند و بلا فصل آن

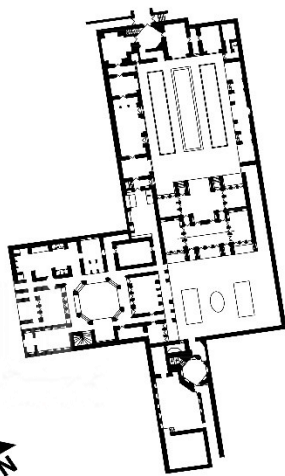
- الگوهای توده‌گذاری تاریخی در شهر زواره



خانه نیری، نمونه‌ای از خانه‌های واجد ارزش موجود در محدوده با الگوی حوضخانه‌ای؛



نمونه خانه شش‌صفا در بافت تاریخی شهر زواره



خانه هشت بهشت (فاطمیه) زواره، خانه با الگوی ترکیبی



خانه معمارزاده، نمونه‌ای از خانه‌های واجد ارزش موجود در محدوده با الگوی سه‌قسمتی؛

گونه‌شناسی و الگوی معماری مسکونی در محدوده بافت تاریخی شهر زواره

بازآفرینی شهری و احیای سکونت در محدوده‌های شهری تاریخی - فرهنگی با تأکید بر راهکارهای تشویقی

• ابزارهای متضمن سکونت در بافت تاریخی - فرهنگی شهر زواره

ابزارهای مالی (Financial Tools)

مفاهیم عام: علم اقتصاد، کمک‌های مالی، مشارکت دولتی - خصوصی
مفاهیم خاص وابسته به پروژه: اشتغال، کاهش هزینه‌های تهیه نقشه، پروانه و ساخت

ابزارهای مشارکت مدنی (Civic Engagement Tools)

مفاهیم عام: اعلان عمومی، گفتگو و مشورت، توانمندسازی جامعه، نگاشت فرهنگی
مفاهیم خاص وابسته به پروژه: دفتر فراتسهیلگری، خانه خلاق، خیریه میراث فرهنگی

ابزارهای دانش و برنامه‌ریزی (Knowledge & Planning Tools)

مفاهیم عام: برنامه‌ریزی، سیستم اطلاعات جغرافیایی، داده‌های کلان، ریخت‌شناسی، ارزیابی اثرات /
خطرپذیری، ارزیابی سیاست
مفاهیم خاص وابسته به پروژه: مستندسازی، تهیه طرح‌های ساخت بناهای جدید و تهیه طرح مرمت
پروژه‌ها و ..

سیستم‌های انتظام‌بخشی، بازتنظیمی و نظارتی (Regulatory Systems)

مفاهیم عام: قوانین و مقررات، عرف‌های سنتی، سیاست‌ها و برنامه‌ها
مفاهیم خاص وابسته به پروژه: تنظیم رابطه بافت تاریخی با کل شهر، تامین خدمات و ...

• ضوابط و مقررات تشویقی ساخت و ساز متضمن سکونت در بافت تاریخی - فرهنگی شهر زواره

کاربری

□ پیش‌بینی کاربری‌های مختلط در راستای محور امام‌زاده یحیی (محور مختلط - سواره با تسلط پیاده) و محورهای فرهنگی - گردشگری تعریف شده

(که موجب پایداری بیشتر بافت و حفاظت کالبدی و ارزش‌های تاریخی - فرهنگی آن شود)

□ امکان استفاده از واحدهای مسکونی به صورت عملکرد مختلط مسکونی و اقامتی - گردشگری زیر نظر شورای بافت تاریخی

توده‌گذاری

□ معافیت از توده‌گذاری مطابق الگوهای رایج در طرح‌های فرادست (عدم توجه به شیوه زندگی، شرایط اقلیمی و مقتضیات محلی شهر) و الزام به تبعیت از نظام توده‌گذاری تاریخی پلاک ثبتی مورد نظر

(مطابق توده‌گذاری و دانه‌بندی موجود در عکس هوایی سال ۱۳۴۳ خورشیدی و در صورت عدم امکان تشخیص، توده‌گذاری و دانه‌بندی بافت تاریخی در عکس هوایی سال ۱۳۶۳ خورشیدی)

سطح اشغال

□ حمایت از تبعیت از سطح اشغال الگوی تاریخی قطعه که سطح اشغال تعداد قابل توجهی از آن‌ها بیش از ۶۰ درصد (سطح اشغال رایج کنونی) است؛

تراکم و تعداد طبقات

□ تراکم و تعداد طبقات پهنه سکونت، مطابق ساختار کالبدی - فضایی بافت تاریخی، اصول حفاظت از وحدت بافت و رعایت مقیاس در محدوده و مطابق خواسته امروز شهروندان زواره مبنی بر تمایل به زیست در بناهای مسکونی ویلایی

پارکینگ

□ تأمین پارکینگ خارج از قطعات با ایجاد پارکینگ‌های جمعی محله‌ای در گذرهایی با امکان دسترسی سواره (بدون تعریض گذرهای موجود در بافت تاریخی)

□ عدم الزام به تأمین پارکینگ در تمامی واحدهای مسکونی این بافت تاریخی در قطعه
[پارکینگ‌های خصوصی جمعی (محله‌ای) با قابلیت فروش و انتقال مالکیت هر جایگاه پارکینگ با حداقل فضای با ابعاد $5 \times 2/5$ متر به صورت تفکیک شده و یا پارکینگ‌های عمومی تعریف شده است که درآمد حاصل از آن‌ها باید صرف نگهداری و تأمین پارکینگ عمومی گردد.]

• ضوابط و مقررات تشویقی ساخت و ساز متضمن سکونت در بافت تاریخی - فرهنگی شهر زواره

□ تأمین خدمات عمومی پشتیبان سکونت در محدوده بافت تاریخی - فرهنگی (فضای باز شهری چند عملکردی، فضاهای

سبز و باز، کاربری‌های فرهنگی - هنری و درمانی (با محوریت ارائه خدمات ویژه به سالمندان ساکن بافت تاریخی و پایش آن‌ها))

□ گسترش شبکه توزیع آب آشامیدنی (آب انتقالی از اصفهان) به پلاک‌های مسکونی واقع در محدوده بافت تاریخی -

فرهنگی زواره

(تأمین آب آشامیدنی با کیفیت در حال حاضر تنها از طریق شیرهای برداشت آب محدودی در فضاهای عمومی شهر زواره امکان‌پذیر است.)

□ تجهیز بافت تاریخی - فرهنگی شهر زواره به خودروهای حمل و نقل سبز و خدمات‌رسان امدادی متناسب با ساختار

بافت و گذرهای آن (خودروهای برقی (الکتریکی)، دوچرخه‌های ساده و الکتریکی (به تعداد متناسب با جمعیت ساکن در محدوده

بافت تاریخی - فرهنگی زواره)، خودروهای امدادی (آمبولانس) سبک و برقی، تجهیزات آتش‌نشانی مناسب، آتش‌نشان‌های موتورسوار

با تجهیزات کامل و دستگاه water mist ، موتورسیکلت‌های سه چرخ مجهز و خودروهای کوچک مختص عملیات اطفاء حریق)

خدمات عمومی پشتیبان
سکونت

• ضوابط و مقررات تشویقی مرمت و احیاء متضمن سکونت در بافت تاریخی - فرهنگی شهر زواره

□ مجاز بودن تغییر کاربری بناهای ثبت شده به کاربری‌های عمومی

(مشروط به رعایت ضوابط وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و مطابق طرح مرمت و احیاء مصوب و موافقت اداره کل میراث فرهنگی استان)

کاربری

□ امکان تغییر کاربری در بناها، مجموعه‌ها و محوطه‌های واجد ارزش، مشروط به رعایت اصالت و یکپارچگی اثر و در

راستای نقش و چشم‌انداز بافت و منظر شهری تاریخی زواره و با کسب مجوز و رعایت ضوابط اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان (معافیت از هزینه‌های مربوط به تغییر کاربری، مرمت و بازسازی)

□ تأمین محل توقف خودرو (پارکینگ) خارج از قطعات با ایجاد توقف‌گاه‌ها (پارکینگ‌ها)ی جمعی محله‌ای در

گذرهایی با امکان دسترسی سواره (بدون تعریض گذرهای موجود در بافت تاریخی)

پارکینگ

[پارکینگ‌های خصوصی جمعی (محله‌ای) با قابلیت فروش و انتقال مالکیت هر جایگاه پارکینگ با حداقل فضایی با ابعاد 5×2.5 متر به صورت تفکیک شده و یا پارکینگ‌های عمومی تعریف شده است که درآمد حاصل از آنها باید صرف نگهداری و تأمین پارکینگ عمومی گردد.]

• ضوابط و مقررات تشویقی مرمت و احیاء متضمن سکونت در بافت تاریخی - فرهنگی شهر زواره

□ ارائه تسهیلات و کمک هزینه مرمت، استحکامبخشی و مقاومسازی به بناها و مجموعه‌های واجد ارزش بافت تاریخی - فرهنگی شهر زواره و حوزه‌های همپيوند آن (با اولویت بناهای ثبت شده در فهرست آثار ملی) به صورت دوره‌های ۱۰ ساله

(ذیل مصوبه شماره ۰۲/۲۵۴۶۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۴ شورای پول و اعتبار و تخصیص تسهیلات مقاومسازی در سقف ۲۴۰۰ میلیون ریال (مشوق‌های مالی دولتی) و بهره‌گیری از بستر قانونی انجمن خیرین میراث فرهنگی (مشوق‌های مالی حاصل از کمک‌های بخش خصوصی))

ابزارهای مالی

* ابزارهای مالی (Financial Tools):
مکانیسم‌ها و برنامه‌هایی که برای
تشویق یا تسهیل سرمایه‌گذاری
منابع مالی در منابع میراثی به کار
برده می‌شود.

□ آموزش و تأمین نیروی کار مرمت، استحکامبخشی و مقاومسازی بناها و مجموعه‌های واجد ارزش بافت تاریخی - فرهنگی شهر زواره و حوزه‌های همپيوند آن توسط پایگاه ملی میراث فرهنگی زواره، دفتر فراتسهیلگری بافت تاریخی - فرهنگی زواره و اداره میراث فرهنگی، گردشگری، صنایع دستی شهرستان اردستان

□ تأمین بخشی از مصالح مورد نیاز مرمت و استحکام بخشی (خشت و آجر) در کوره‌های آجرپزی زواره و کاهش هزینه خرید مصالح

(ذیل ماده ۱۲ « قانون حمایت از مرمت و احیای بافت‌های تاریخی - فرهنگی»، هرگونه مرمت، احیاء تعمیرات اساسی و بهره‌برداری از املاک تاریخی - فرهنگی ثبت شده و یا املاک واجد ارزش‌های تاریخی - فرهنگی موضوع این قانون در صورت استقرار فعالیت‌های مطابق ضوابط میراث فرهنگی، از هزینه‌های مربوط به تغییر کاربری، مرمت و بازسازی معاف می‌باشند. همچنین مطابق ماده ۱۳ این قانون، دستگاه‌های اجرائی و نهادها مکلفند هزینه‌های مربوط به پژوهش، حفاظت و مرمت آثار منقول و غیرمنقول ثبت‌شده در فهرست آثار ملی و آثار واجد ارزش تاریخی - فرهنگی و فهرست‌های ذی‌ربط مربوط به آثار در اختیار و یا حیطه موضوع تخصصی همان دستگاه را از محل اعتبارات خود تأمین کنند. این اعتبارات در چهارچوب ضوابط قانونی سازمان هزینه می‌شود.)

بازآفرینی شهری و احیای سکونت در محدوده‌های شهری تاریخی - فرهنگی با تأکید بر راهکارهای تشویقی

• ضوابط و مقررات تشویقی مرمت و احیاء متضمن سکونت در بافت تاریخی - فرهنگی شهر زواره

□ تخصیص اراضی بایر درون محدوده بافت تاریخی - فرهنگی به نهضت ملی مسکن و تأمین و طراحی مسکن ارزان قیمت با الگوهای متناسب با ساختار بافت تاریخی - فرهنگی شهر زواره

□ حمایت مالی در جهت توسعه گردشگری خلاق و حضور استارت‌آپ‌ها و کسب‌وکارهای نوپا مبتنی بر ظرفیت‌های سرزمینی و بوم، دانش مربوط به مکان و ... در بافت تاریخی - فرهنگی شهر زواره با محوریت بازار تاریخی

□ حمایت مالی در جهت احیای بازار تاریخی به مثابه بازار (مارکت) فراشهری

□ ارائه مشوق‌های مالی و یارانه برای ایجاد مشاغل کوچک در بازار تاریخی با هدف احیاء بازار تاریخی زواره به عنوان قلب بافت تاریخی - فرهنگی و پشتیبانی از سکونت در بافت تاریخی (این مشوق‌های مالی از طریق صندوق و انجمن خیرین میراث فرهنگی (مشوق‌های مالی حاصل از کمک‌های بخش خصوصی) در دفتر فراتسهیلگری بافت تاریخی - فرهنگی شهر زواره تأمین خواهد شد):

۱) پرداخت مشوق‌های مالی برای اجاره کم‌بهاء واحدهای تجاری بازار تاریخی زواره با اولویت ساکنان فعلی شهر زواره و پس از آن‌ها ساکنان سابق این شهر؛

۲) فراهم کردن امکان اجاره رایگان یک واحد تجاری از بازار تاریخی به مدت یک سال برای افرادی که بنای واجد ارزش در اختیار خود (واقع در بافت تاریخی - فرهنگی شهر زواره و حوزه‌های همپیوند آن) را مرمت و احیاء نمایند؛

ابزارهای مالی

* ابزارهای مالی (Financial Tools):
مکانیسم‌ها و برنامه‌هایی که برای
تشویق یا تسهیل سرمایه‌گذاری
منابع مالی در منابع میراثی به کار
برده می‌شود.

• ضوابط و مقررات تشویقی مرمت و احیاء متضمن سکونت در بافت تاریخی - فرهنگی شهر زواره

□ ایجاد شرایط حقوقی مشارکت مالی بخش خصوصی از طریق دفتر فراتسهیلگری بافت تاریخی - فرهنگی شهر زواره با مالک یا مالکان بناهای واجد ارزش به منظور مرمت و احیاء بنا و بهره‌برداری از آن برای ارائه خدماتی مانند گردشگری - اقامتی و کسب درآمد از منابع میراثی بدون انتقال مالکیت فرد یا افراد مالک پلاک و مشارکت در انتفاع و سود حاصل از اجاره و یا بهره‌برداری از بنای واجد ارزش؛

□ افزایش سطوح تصرف و تقاضا از طریق اجاره بلندمدت و یا تملک تعدادی از بناها و مجموعه‌های واجد ارزش واقع در بافت تاریخی - فرهنگی شهر زواره (بافت ثبت شده در فهرست آثار ملی) توسط دانشگاه‌های دارای رشته‌های تحصیلی معماری، شهرسازی، مرمت، باستان‌شناسی، تاریخ، نجوم و سایر رشته‌های مرتبط با ویژگی‌های منحصر به فرد این بافت واجد ارزش ثبتی و تأمین هزینه مرمت، احیاء، بهره‌برداری و نگهداری بناهای مذکور به منظور فراهم آوردن فضای اقامت موقت و پژوهش دانشجویان خود؛ (دانشگاه‌هایی مانند: دانشگاه هنر اصفهان، دانشگاه یزد، دانشگاه شهید بهشتی، دانشگاه کاشان و ...)

□ هزینه عوارض ساخت و ساز در اراضی بایر و پلاک‌های فاقد بنای واجد ارزش در بافت تاریخی - فرهنگی شهر زواره مشمول تخفیف ۱۰۰ درصدی بوده و دولت می‌بایست معادل ۱۰۰ درصد تخفیف اعمال شده از سوی شهرداری‌ها ناشی از اعمال این ضابطه را در بودجه سنواتی منظور و پرداخت نماید.

□ ارائه تسهیلات بلاعوض به گروه‌های درآمدی کم‌توان (دهک‌های درآمدی یک تا سه) ساکن بافت تاریخی - فرهنگی شهر زواره به منظور استحکام‌بخشی، مرمت و مناسب‌سازی بنا برای سکونت معاصر؛

ابزارهای مالی

* ابزارهای مالی (Financial Tools):
مکانیسم‌ها و برنامه‌هایی که برای تشویق یا تسهیل سرمایه‌گذاری منابع مالی در منابع میراثی به کار برده می‌شود.

• ضوابط و مقررات تشویقی مرمت و احیاء متضمن سکونت در بافت تاریخی - فرهنگی شهر زواره

□ تهیه پلان مدیریت و طرح مرمت بناهای واجد ارزش شناسایی شده و تهیه پرونده ثبتی آنها توسط دفتر

فرا تسهیلگری زواره

□ تفویض اختیار و وظیفه طی کردن روند اداری، اخذ مجوزها و تسهیلات لازم جهت مرمت و احیاء بناها و مجموعه‌های

واجد ارزش و ساخت و ساز در بافت تاریخی - فرهنگی شهر زواره و حوزه‌های همپيوند آن به دفتر فرا تسهیلگری (به

عنوان تسهیلگر بوروکراتیک، شتاب‌دهنده و تسریع‌کننده روند حفاظت و احیاء بافت تاریخی و فرهنگی و حوزه‌های همپيوند آن)

□ تفویض اختیار به نهاد حقوقی زیرمجموعه دفتر فرا تسهیلگری جهت اقدام برای پلاک‌های دارای مسئله حقوقی و

مالکیتی و همچنین در مورد پلاک‌هایی که بیش از یک سال متروک و رها شده باقی بمانند؛

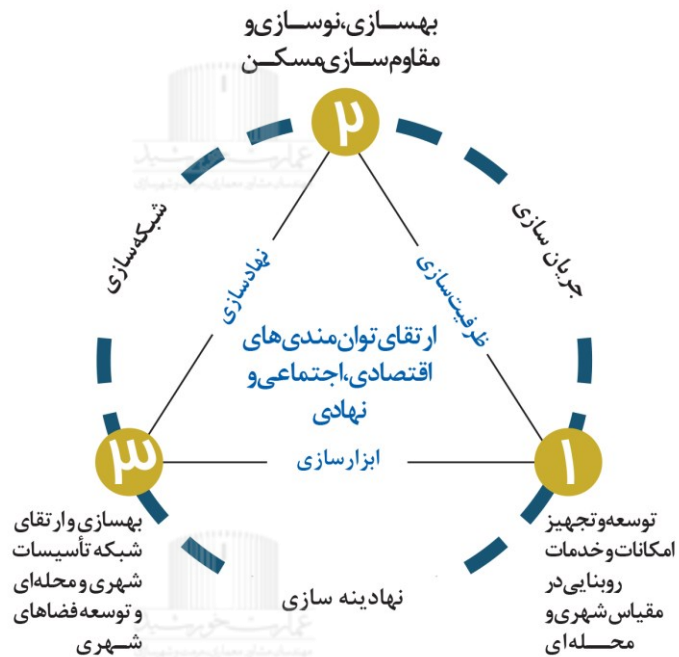
ابزارهای دانش و برنامه‌ریزی
و مشارکت مدنی

• ضوابط و مقررات بازدارنده متضمن سکونت در بافت تاریخی - فرهنگی شهر زواره

کاربری

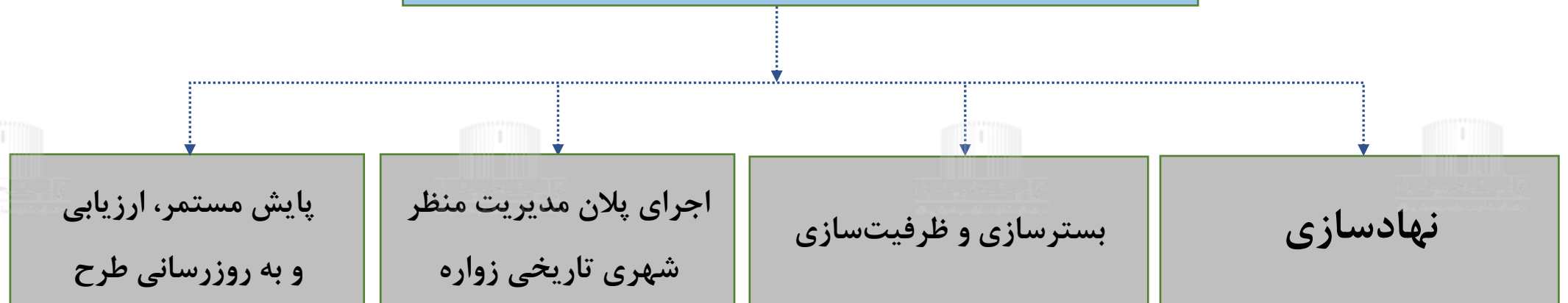
- ❑ ممنوعیت تغییر کاربری از کاربری‌های خدمات محله‌ای و شهری پیش‌بینی شده برای هر محله در طرح به کاربری‌های دیگر
- ❑ ممنوعیت تغییر کاربری اراضی کشاورزی و باغ‌های واقع در شمال، شمال شرقی، غرب و جنوب غربی بافت تاریخی - فرهنگی شهر زواره (بوم‌های انسانی هم‌پیوند)

• سایر ابزارهای متضمن سکونت در بافت تاریخی - فرهنگی شهر زواره



ارکان اصلی برنامه های بازآفرینی شهری

تشکیل دفتر فراتسهیلگری شهر تاریخی زواره



❑ مسائل و چالش‌های تحقق‌پذیری حفاظت از منظر شهری تاریخی و احیای سکونت در شهرهای تاریخی ایران

- برنامه‌ریزی با رویکرد یک بار برای همیشه / غیر منعطف و عدم پایش برنامه و بروزرسانی آن
- تمرکز بر نیازها و کسری (Need-Based Community Development)
- عدم توجه به یکپارچگی ساختاری در ابعاد سرزمینی و شهری
- قوانین پشتیبان به ویژه در حوزه حقوقی، اقتصادی و مالی (نظام تعزیراتی / نظارتی، نظام مالیاتی و ...)
- عدم پیش‌بینی سازوکار تحقق‌پذیری و اجرای برنامه‌ها

پیشنهادهایی برای تهیه راهکارهای بومی و محلی راهکارها و بسته‌های تشویق سکونت در شهرهای تاریخی ایران

- شناسایی بازار مسکن و مستغلات

- معطوف به گروه‌های هدف

- شناسایی بازیگران و قدرت‌های موثر پیدا و پنهان و شبکه روابط آنها (رانت و سوداگری)

- توجه به رویکرد دارایی – مبنا برای توسعه اجتماع محلی

(Asset-Based Community Development (ABCD))

- فراتسهیل‌گری (Meta-facilitation)