

به نام خدا

سازمان نظام مهندسی ساختمان استان لرستان

دوره آموزشی "معماری زمینه گرا در بافت ها"

شماره دوره: ۱۱۵

زمان: ۱۶ ساعت

تاریخ برگزاری: اسفند ۱۴۰۳

مدرس: افشین صحراکار گله داری

با یاد مهندس عزت اله فیلی

بنیان گذار سازمان نظام مهندسی ساختمان استان لرستان

سرفصل مطالب دوره آموزشی (مصوب دفتر امور مقررات ملی ساختمان، وزارت راه و شهر سازی)

- آشنائی با روشهای طراحی معماری در بافتهای تاریخی شهرها
- آشنائی با روشهای نوسازی بناها در بافت های غیر تاریخی شهرها و سکونت گاه های غیر رسمی
- آشنائی با عوامل هماهنگ کننده معماری با بافت های شهری زمینه ان.
- مرمت، بهسازی و نوسازی از دیدگاه معماری (با توجه به معماری منظر، عوامل زیست محیطی و...)

معماری زمینه گرا در بافت های افشیدن صدر اکبر

معماری زمینه‌گرا در بافت‌های افشیدنی صدر اکبر

مقدمه: آنچه بعنوان زمینه گرائی در معماری مطرح است، به نوع مداخله در بافت شهری مرتبط است، که در برگیرنده عوامل تاثیر گذار و شکل دهنده برای نوع مداخله است، از اینرو پیش از پرداختن به مقوله زمینه گرائی بایستی توجه مشخص از طراحی تک بنا به طراحی بنا یا مجموعه ای از بناهای در بستر شکل دهنده آن داشت.

لذا محتاج تعیین مشخصه ها و اصلاحاتی هستیم که در برگیرنده این محیط و بستر است. سپس جایگاه قانونی و نوع مداخله در هر بستر در چهارچوب قوانین، و عوامل تاثیر گذار در شکل گیری اثر معماری.

کلیه عملیاتهای ساختمانی (مطالعات، طراحی، نظارت، اجرا، بهره برداری، تعمیر و نگهداری، آزمایش و تشخیص، ...) در دو نظام متداول در کشور دسته بندی می شوند.

-نظام فنی و اجرایی

-نظام مهندسی ساختمان

نقاط شهری تحت پوشش سازمان نظام مهندسی و نقاط روستائی (سایر مکانها طبق تفاهم نامه سه جانبه وزارت خانه راه و شهر سازی، سازمان نظام مهندسی ساختمان و بنیاد مسکن) تحت پوشش بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، با بهره گیری از مهندسان دارای پروانه اشتغال به کار از سازمان نظام مهندسی ساختمان، بر اساس دستورالعمل ها و طرح های مصوب محدوده های روستائی، انجام می شود.

بهره گیری از مقررات ملی ساختمان، ضوابط و معیارها، استانداردهای فنی و سایر ضوابط هدایت کننده، در تمامی مراحل طراحی، نظارت، اجرا، بهره برداری با رویکرد یکسان سازی، در برداشتن حداقل ضوابط لازم، در تمامی ساختمانها، در سرتاسر کشور به منظور، ایمنی، کاهش هزینه ها، زمان اجرا، ارتقاء کیفیت، ایجاد هماهنگی و یکنواختی در دستورالعملهای اجرای، رعایت اصول، روشها و فنون اجرایی متناسب با امکانات موجود و سازگار با شرایط و مقتضیات اقلیمی کشور، از اهمیتی ویژه برخوردار است.

ساختارها و نهادهای دخیل در فرایند توسعه شهری:

نهادهای ملی و مرکزی ذی ربط مدیریت فرایند توسعه شهری در ایران عبارتند از:

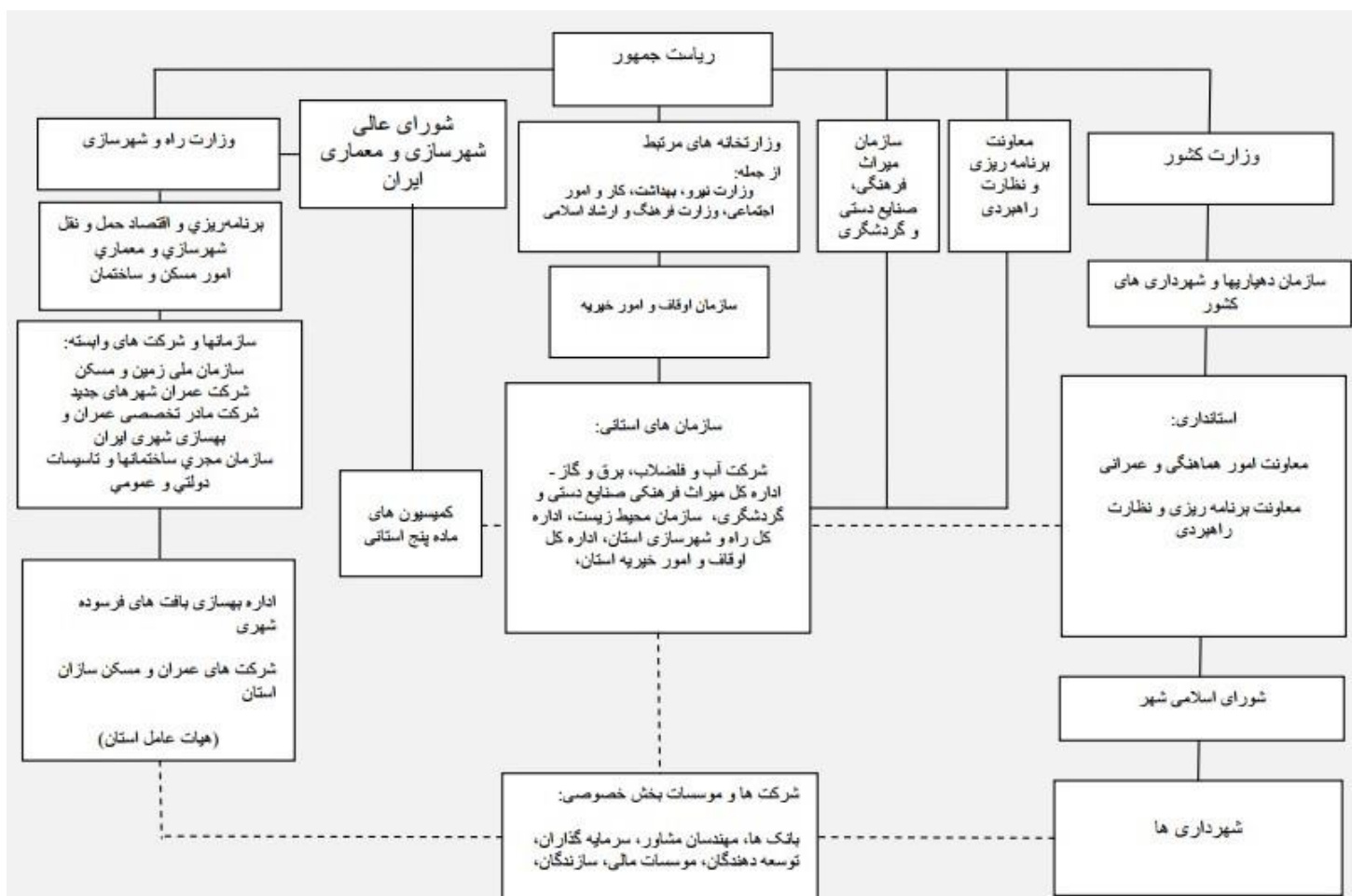
-وزارت راه و شهرسازی و نهاد فرابخشی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران؛ وزارت کشور؛ معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور.

-علاوه بر سازمانهای مذکور که زیر مجموعه دولت به شمار می آیند نهادهای هم سطح دولت مانند مجلس شورای اسلامی و کمیسیون های مرتبط آن از جمله کمیسیون عمران، فرهنگی و اجتماعی نیز بر مدیریت شهر تاثیر گذارند.

-سایر وزارتخانه ها، سازمانها و شرکتهای دولتی که در تامین سرانه ها و خدمات رسانی در این زمینه فعال می باشند و همچنین دستگاههای تامین کننده زیرساخت ها و تاسیسات شهری از جمله وزارت نیرو، شرکت آب و فاضلاب منطقه ای، شرکت برق منطقه ای، وزارت فن آوری ارتباطات، شرکت مخابرات ایران، وزارت آموزش و پرورش، سازمان نوسازی مدارس و وزارت بهداشت درمان و آموزش پزشکی، سازمان بهزیستی کشور نیز سهم مهمی در فرایند مدیریت و اجرای برنامه های توسعه شهری بر عهده دارند.

- با تشکیل شوراهای اسلامی شهر و روستا در اواخر سال ۱۳۷۷ و شروع فعالیت آن از اردیبهشت ۱۳۷۸ یک نهاد جدید به مجموعه نهادها و سازمان های مدیریت شهری ایران نیز افزوده شده است

وزارت راه و شهرسازی (وزارت آبادانی و مسکن ۱۳۴۲، تغییر نام وزارت مسکن و شهرسازی ۱۳۵۳، وزارت راه و شهرسازی ۱۳۹۰)، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (قانون مصوب ۱۳۵۲)، شوراهای اسلامی شهر و روستا، وزارت کشور (در قبال شهر داری ها)،



انواع طرح ها و برنامه های توسعه شهری:

طرح های ملی منطقه ای (جامع سرزمین / کالبدی ملی / کالبدی منطقه ای)

طرح ناحیه ای (توسعه و عمران ناحیه ای / مجموعه شهری)

طرح های شهری (جامع شهری / تفصیلی / بهسازی، نوسازی، بازسازی و مرمت / ساماندهی و توانمند سازی سکونتگاه های غیر

رسمی / آماده سازی توسعه های جدید در شهر ها / طراحی شهری / تفصیلی موضوعی / تفصیلی موضعی / هادی شهری / شهرهای

جدی / شهرک های مسکونی / سایر شهرک ها)

طرح های ملی منطقه ای

طرح جامع سرزمین

شامل استفاده از سرزمین در قالب هدفها و خط مشی های ملی و اقتصادی از طریق بررسی امکانات و منابع و مراکز جمعیت شهری و روستایی کشور و حدود و توسعه و گسترش شهرها و شهرکهای فعلی و آینده و قطبهای صنعتی و کشاورزی و مراکز جهانگردی و خدماتی بوده و در اجرای برنامه های عمرانی بخشهای عمومی و خصوصی ایجاد نظم و هماهنگی می نماید.

طرح کالبدی ملی

با هدف مکانیابی برای گسترش آینده شهرهای موجود و ایجاد شهرها و شهرکهای جدید، پیشنهاد شبکه شهری آینده کشور یعنی اندازه شهرها، چگونگی استقرار آنها در پهنه کشور و سلسله مراتب میان شهرها به منظور تسهیل و مدیریت سرزمین و امر خدمت رسانی به مردم و پیشنهاد چارچوب مقررات ساخت و ساز در کاربریهای مجاز زمینهای سراسر کشور

طرح کالبدی منطقه ای

با هدف مکانیابی برای گسترش آینده شهرهای موجود و ایجاد شهرها و شهرکهای جدید، پیشنهاد شبکه شهری آینده کشور یعنی اندازه شهرها، چگونگی استقرار آنها در پهنه کشور و سلسله مراتب میان شهرها به منظور تسهیل و مدیریت سرزمین و امر خدمت رسانی به مردم و پیشنهاد چارچوب مقررات ساخت و ساز در کاربریهای مجاز زمینهای سراسر کشور.

طرح ناحیه ای

طرح توسعه و عمران (جامع) ناحیه ای

این طرح در اجرای وظایف محول شده در قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن - مصوبی ۱۳۵۳- و تصویبنامه شماره ۷۰۹۷۱/ت/۴۰۷ ه مورخ ۱۳۷۳/۱۱/۵ هیات وزیران، به منظور تدوین سیاستها و ارائه راهبردها در زمینه هدایت و کنترل توسعه و استقرار مطلوب مراکز فعالیت، مناطق حفاظتی و همچنین توزیع متناسب خدمات برای ساکنان شهرها و روستاها در یک یا چند شهرستان که از نظر ویژگیهای طبیعی و جغرافیایی همگن بوده و از نظر اقتصادی، اجتماعی و کالبدی دارای ارتباطات فعال متقابل باشند، تهیه می شود

طرح مجموعه شهری

این طرح بر اساس مصوبه شماره ۹۸۶۰/ت/۱۵۳۱۱ ه مورخ ۱۳۷۴/۸/۱۳ هیات وزیران برای شهرهای بزرگ و شهرهای اطراف آنها تهیه می شود.

طرح های شهری

۱- طرح جامع شهر

به منظور تدوین برنامه و تعیین جهات توسعه شهر و تأمین نیازمندی های آن بر مبنای پیش بینی ها و اهداف توسعه شهری تهیه می شود. طرح جامع شهر، عبارت از طرح بلند مدتی است که در آن نحوه استفاده از اراضی و منطقه بندی مربوط به حوزه های مسکونی، صنعتی، خدماتی، اداری و ...، تأسیسات و تجهیزات شهری و نیازمندی های عمومی شهری، خطوط کلی ارتباطی و سطح لازم برای ایجاد تأسیسات، تجهیزات و تعیین محدوده های نوسازی، بهسازی و ... تعیین می شود. بیشتر در مورد شهرهای بزرگ و شهرهایی که بیش از ۲۵۰۰۰ نفر جمعیت دارند تهیه می گردد. در واقع به شکل برنامه راهنما عمل می کند یا به شکل سیستمی است که خط مشی اصولی و کلی سیاست های شهری را تعیین می کند. طرح جامع را می توان منطقی جهت انتخاب الگوی صحیح استفاده از اراضی شهری دانست. روش انجام طرح جامع عبارت از مطالعه وضع موجود، تجزیه تحلیل و نتیجه گیری از وضع موجود، تعیین اهداف و اولویت ها، انجام پیش بینی های لازم، ارائه طرح ها و برنامه های توسعه شهری و اجرای آنها می باشد. در واقع طرح های جامع در دو مرحله تهیه می شوند. مرحله اول شامل انجام بررسی ها، شناخت وضع موجود شهر مانند مطالعات جغرافیایی، اقلیمی، تاریخی و بررسی ویژگی های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی شهر و در بخش آخر این مطالعات جمع بندی و تجزیه و تحلیل می باشد. در مرحله دوم، طرح کالبدی شهر و گزارش های مربوطه ارائه می شود. پس از انقلاب نام طرح های جامع به طرح های توسعه و عمران و حوزه نفوذ شهرها تغییر یافت. به دلایلی نیز مراحل کار نیز از دو مرحله به چهار مرحله افزایش یافت. ویژگی های عمده این طرح ها در معطوف نمودن توجهات به مباحث توسعه و عمران شهری به جای توجه صرف به بحث های کالبدی و نیز توجه به حوزه نفوذ شهرها می باشد.

ها-افشین صدر اکار

۲- طرح تفصیلی

طرحی است که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع، نحوه استفاده از زمین های شهری را در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها و وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور و میزان تراکم جمعیت، تراکم در واحدهای شهری، اولویت های مربوط به مناطق بهسازی، توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین می شود. به دنبال طرح جامع و به منظور انجام برنامه های اجرایی تصویب شده این طرح تهیه می گردد. طرح تفصیلی در حقیقت تنظیم برنامه ای مفصل و انجام اقدامات جزء به جزء در مناطق و محلات شهری و طراحی آنها است. شامل چهار مرحله است:

- مرحله بازشناسی

- مرحله تثبیت برنامه ها و طرح های اجرایی

- مرحله تشخیص و تعیین اولویت ها

- مرحله انجام و اجرای محتوای طرح و کاربرد اراضی

سابقه تهیه طرح های جامع و تفصیلی به حدود سال های ۴۶-۴۷ برمی گردد. سازمان مسئول تهیه طرح های جامع و تفصیلی وزارت مسکن و شهرسازی است. این طرح ها در ابتدا برای شهرهایی که طرح جامع آنها به تصویب رسیده بود انجام پذیرفت. پایه و اساس فکر تهیه طرح های تفصیلی در دهه ۵۰ از آن زمان آغاز شد که شهرداری ها در مواجهه با طرح های جامع، به لحاظ کلی بودن مطالعات، امکان پیاده نمودن و اجرای دقیق آن را فراهم نمی دیدند.

۳- طرح های بهسازی، نوسازی، بازسازی و مرمت بافت ها

طرح های بهسازی، نوسازی، بازسازی و مرمت بافت ها طرح هایی هستند که برای بهسازی، نوسازی و بازسازی محلات شهر اعم از قدیم، جدید و یا مساله دار به عنوان طرح تفصیلی بخشی از بافت موجود شهر تهیه می شوند.

۴- طرح آماده سازی توسعه های جدید در شهرها

طرح آماده سازی توسعه های جدید در شهرها این طرح ها شامل مجموعه عملیات لازم برای مهیا نمودن زمین جهت احداث ممکن و تأسیسات لازم مربوط مطابق قانون زمین شهری و آیین نامه های اجرایی آن است و به عنوان طرح تفصیلی توسعه های جدید شهری تهیه می گردد.

۵- طراحی شهری

طراحی شهری دانشی است که ارتقای کیفیت محیط را بر اساس ادراک و رفتار مردم کارشناسان و مدیران ملحوظ دارد.

۶- طرح تفصیلی موضوعی

طرحی است که برای احیاء برخی از مکانهای متروک و با عملکردهای قبلی خاص و ناحیه‌هایی وسیع (مثل معادن) یا حفاظت چند ناحیه با ارزش معماری در محورها حومه‌ها و سواحل و یا برای فعالیتهای تفریحی و گردش و نیز فضای سبز یا کمربند سبز تهیه می‌شود و همانطوریکه از معنای لغوی آن برمی‌آید معطوف به موضوعات خاص برنامه‌ریزی و در واقع برای تکمیل طرحهای تفصیلی پایه و موضعی می‌باشد و مشخصات عمومی چنین طرحی عبارت است از زمان محدود تغییر در موضوع خاص محدوده‌هایی خاص در بخشی از شهر یا در سطح تمام شهر و همراه با ویژگیهای قابل تغییر یا اصلاح بودن از نظر مشخصات اجرایی نیز این طرح می‌تواند توسط بخش عمومی یا خصوصی یا ترکیبی از هر دوی آنها صورت گرفته و با همکاری نهادهای مرتبط با موضوع اجرا شود. وظایف خاص طرح ساماندهی جنبه‌های خاص تقویت سایر طرحهای شهری و تعیین وظایف نهادهای ذیربط بوده و اسناد آن نیز شامل نقشه پیشنهادات گزارش مکتوب برای ضرورتها و سیاستهای اجرایی و سایر مطالب توضیحی و تشریحی می‌باشد.

۷- طرح تفصیلی موضعی

طرح موضعی طرحی است که هم از نظر زمانی و هم از نظر مکانی با محدودیت همراه بوده و شامل طراحی توسعه جدید شهر با تجدید نظر در طرحهای توسعه قبلی و یا بهسازی مناطقی از شهر و یا ترکیبی از اینها خواهد بود. از نظر مشخصات عمومی این طرح برای حداقل مدت ده سال و همراه با قابلیت تغییرات عمیق در محدوده نسبتاً کوچکتر تهیه شده و قابل تغییر و اصلاح می‌باشد. اجرای آنها توسط بخش عمومی یا خصوصی یا ترکیبی از هر دوی آنها صورت گرفته و با همکاری نهادهای مختلف به ویژه بخشهای مرکزی یا نواحی بزرگ جدید انجام خواهد شد. وظایف خاص چنین طرح ساماندهی مراکز شهری ساماندهی نواحی مسکونی قدیم و یا جدید و ساماندهی نواحی صنعتی تجاری تفریحی گردشگری و غیره بوده اسناد آن نیز شامل نقشه پیشنهادات سند پیشنهادات و سیاستهای اجرایی و سایر مطالب توضیحی و تشریحی همراه با برآوردهای مالی می‌باشد.

۸- طرح هادی شهری

طرح هادی شهری عبارت از طرحی است که در آن جهت گسترش آتی شهر و نحوه استفاده از زمین‌های شهری برای عملکردهای مختلف به منظور حل مشکلات حاد و فوری شهر و ارایه راه‌حل‌های کوتاه مدت و مناسب برای شهرهایی که دارای طرح جامع نمی‌باشند، تهیه می‌شود. طرح هادی طرحی است برای گسترش آتی شهر و نحوه استفاده از زمین‌های شهری برای عملکردهای مختلف به منظور حل مشکلات حاد و فوری شهر و ارایه راه‌حل‌های کوتاه مدت و مناسب برای شهرهایی که دارای طرح جامع نیستند. در واقع اصول کلی توسعه شهرها و هدایت این توسعه را مورد توجه قرار می‌دهد. آنچه در طرح‌های جامع شهری بایستی مورد مطالعه ریز قرار گیرد، در طرح هادی به صورت کلی تری مطرح می‌گردد. از طرح‌های هادی می‌توان به عنوان راهنمای توسعه شهر نام برد. این طرح‌ها از سال ۱۳۳۴ به صورت طرح‌های گذربندی و شبکه بندی برای شهرها در کشور شروع گردیدند. معمولاً برای دوره زمانی ده ساله و برای شهرهای کوچک و یا شهرهای که کمتر از ۲۵۰۰۰ نفر جمعیت دارند، تهیه می‌شود. بیشتر برای شهرهایی تهیه می‌گردند که فاقد طرح جامع بوده و یا امکان اجرای طرح جامع در آنها فراهم نشده است. طرح هادی دارای سابقه طولانی تری نسبت به طرح‌های جامع بوده و توسط وزارت کشور تهیه شده که با تشکیل دفاتر فنی استانداری‌ها، وظیفه تهیه طرح‌های هادی در هر استان به عهده این دفاتر واگذار گردیده است.

۹- طرح شهرهای جدید

عبارت است از طرح‌هایی که برای ایجاد شهرهای جدید طبق تعریف ماده (۱) تصویب نامه شماره ۲۳۴۰/ت/۲۷۶هـ مورخ ۱۳۷۱/۶/۲۵ در قالب طرح‌های کالبدی ملی و منطقه‌ای و جامع ناحیه‌ای ضرورت و مکان ایجاد آنها با سقف جمعیتی و نوع فعالیت معین به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید و متعاقب آن و مانند سایر شهرها بایستی برای آنها طرح جامع و تفصیلی تهیه شود.

۱۰- طرح شهرک‌های مسکونی

طرح شهرک‌های مسکونی طرحی که برای ایجاد یک مرکز جمعیتی جدید در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها - مصوب ۱۳۵۵ - تهیه می‌شود .

۱۱- طرح سایر شهرک‌ها

طرح سایر شهرک‌ها طرحهایی که برای ایجاد شهرک غیرمسکونی با عملکرد خاص نظیر صنعتی، توریستی، تفریحی و ... طبق مقررات و قوانین مربوط به آنها تهیه می‌شوند.

محدوده شهر:

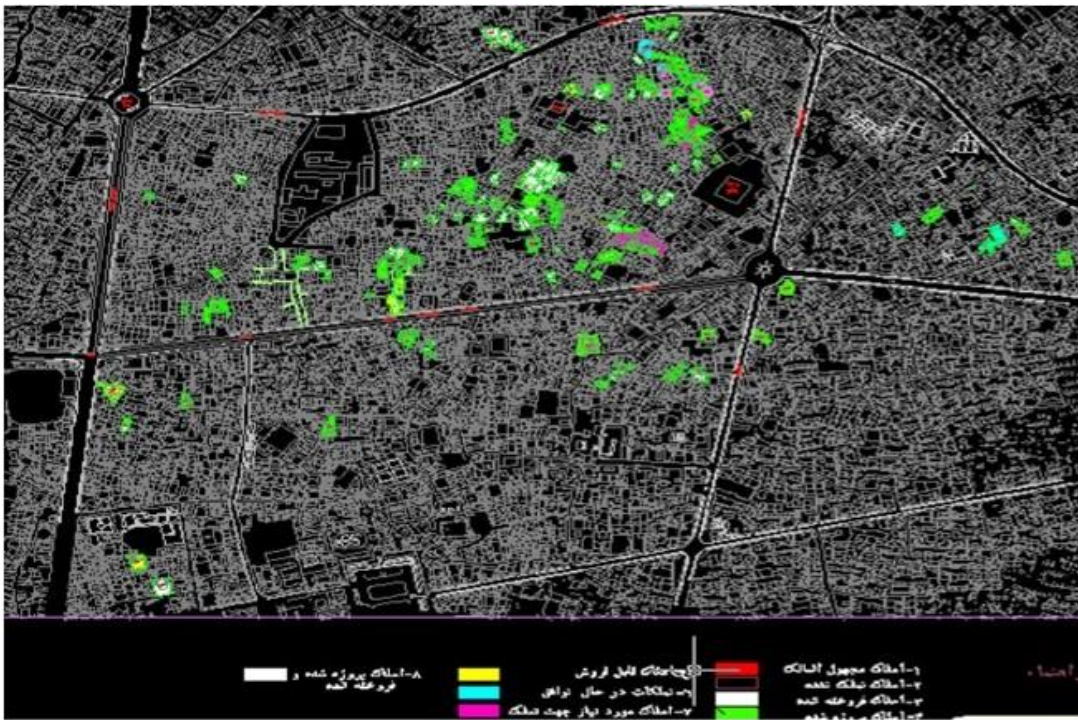
برای انجام خدمات و فعالیت‌های شهری و اقدام در جهت تأمین ساختمان‌ها، فضاهای شهری و برنامه‌های عمران شهری حدودی لازم است که بتوان در آن حدود به انجام خدمات شهری و برنامه ریزی در زمینه این خدمات پرداخت. لذا، حدودی را برای این خدمات تعیین می‌کنند و معمولاً این حدود از طرف مسئولین امور شهری و شهرداری‌ها مشخص می‌شود تا بتوان در یک برنامه زمانی مشخص به نوسازی و گسترش شهر پرداخت و خدمات شهری مورد نیاز آن را اعم از برق، آب، تلفن، مسکن، فضای سبز و ... تأمین کرد. این حدود را معمولاً محدوده شهر می‌گویند.

اما در صورتی که شهر در تمام این محدوده گسترده نشده و تنها در قسمت‌هایی از آن توسعه یافته باشد، مقدار اراضی ساخته شده را در داخل این محدوده شهری، محدوده ساخته شده شهر گویند. در واقع محدوده ساخته شده شهر عبارت از مساحت محدوده شهر منهای اراضی ساخته نشده در داخل این محدوده.

همچنین، جهت توسعه‌های بعدی شهر در مراحل زمانی آینده در اطراف محدوده شهرها حدودی دیگر تعیین می‌شود که به حریم شهر معروف است. در حقیقت این اراضی جهت گسترش‌های آتی شهر در نظر گرفته می‌شوند. حریم شهر را می‌توان همان خط کمربندی شهر نیز در نظر گرفت.

تعاریف فوق تقریباً برای محدوده‌های روستائی با اندکی تغییر مورد اعمال می‌باشد.

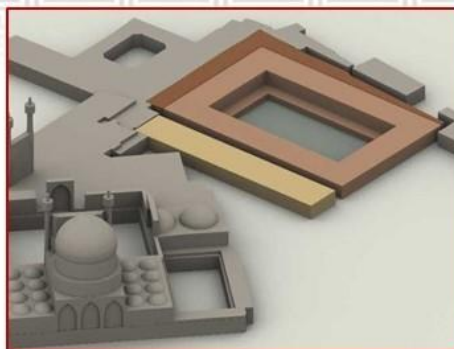
پروژه های شرکت عمران ومسکن سازان استان اصفهان، پروژه های موردی دخالت در بافت تاریخی.



منابع داخلی : ۸۰۰۰۰ متر مربع
 اوراق مشارکت : ۱۰۰۰۰ متر مربع
 اعتبارات ملی : ۱۵۵۰۰ متر مربع
 تبصره ۶ : ۳۰۰۰۰ متر مربع
 جمع کل : ۱۳۵۵۰۰ متر مربع

۱- املاک مجهول مالک
 ۲- املاک تکه تکه
 ۳- املاک فروخته شده
 ۴- املاک مورد نیاز جهت تکه
 ۵- تکه های موجود
 ۶- املاک قابل فروش
 ۷- تکه های در حال تراش
 ۸- املاک پروژه شده و فروخته شده

اصفهان : کاروانسرای مقصودبیک



اصفهان : جنوب میدان امام



اصفهان : میدان عتیق



محور تاریخی جویباره



خانه تاریخی اعلم



بخشی از مهمترین مصوبات شورای عالی شهر سازی و معماری مرتبط با نحوه مداخله.

مصوبه ۱۳۶۸/۸/۲۸ شورای عالی شهر سازی و معماری " ضوابط مصوب نمای شهری "

مصوبه ۱۳۸۵/۲/۱۱ شورای عالی شهر سازی و معماری " شاخص های شناسائی بافت فرسوده "

مصوبه ۱۳۸۶/۳/۲۱ شورای عالی شهر سازی و معماری " اعطای تراکم تشویقی در بافت های فرسوده شهری " بودجه ۱۳۸۶

قانون ۱۳۸۷/۲/۲۵ مجلس شورای اسلامی " ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن "

مصوبه ۱۳۸۷/۵/۷ شورای عالی شهر سازی و معماری " طراحی فضای شهری - ماده ۳۰ برنامه چهارم.

آئین نامه اجرائی ۱۳۸۷/۸/۲۰ هیات وزیران " آئین نامه اجرائی ماده ۲۴ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن "

مصوبه ۱۳۸۷/۹/۲۵ شورای عالی شهر سازی و معماری " ضوابط و مقررات ارتقا کیفی سیما و منظر شهری "

مصوبه ۱۳۸۸/۱۱/۱۹ شورای عالی شهر سازی و معماری " اصلاحیه مصوبه ۱۳۸۵/۲/۱۱ "

قانون ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ مجلس شورای اسلامی " قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد "

مصوبه ۱۳۹۱/۹/۱۳ شورای عالی شهر سازی و معماری " سند جامع ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری "

مصوبه ۱۳۹۱/۱۰/۱۸ شورای عالی شهر سازی و معماری " اصلاحیه تعریف سند جامع ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری "

مصوبه ۱۳۹۱/۱۲/۱۴ شورای عالی شهر سازی و معماری " ضوابط و شاخص های لازم جهت بازیابی هویت شهر سازی و معماری

اسلامی- ایرانی "

مصوبه ۱۳۹۳/۲/۸ شورای عالی شهر سازی و معماری " تشکیل کمیته فنی شماره ۳- کمیته تخصصی معماری، طراحی شهری و بافت های

واجد ارزش "

مصوبه ۱۳۹۳/۷/۲۷ شورای عالی شهر سازی و معماری " محدوده بافت فرهنگی- تاریخی ۱۶۸ شهر "

مصوبه ۱۳۹۳/۹/۱۷ شورای عالی شهر سازی و معماری " ارزیابی مجدد شاخص های بافت فرسوده "

آئین نامه اجرائی ۱۳۹۵/۸/۵ هیات وزیران " آئین نامه اجرائی ماده ۱۴ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن "

قانون ۱۴۰۰/۵/۱۷ مجلس شورای اسلامی " قانون جهش تولید و تامین مسکن - ماده ۱۲ "

مصوبه ۱۴۰۰/۷/۲۶ شورای عالی شهر سازی و معماری " "

* مصوبه ۱۴۰۱/۷/۱۶ شورای عالی شهر سازی و معماری " سیاستها و ضوابط تشویقی کالبدی متضمن نوسازی محله ای در بافت های

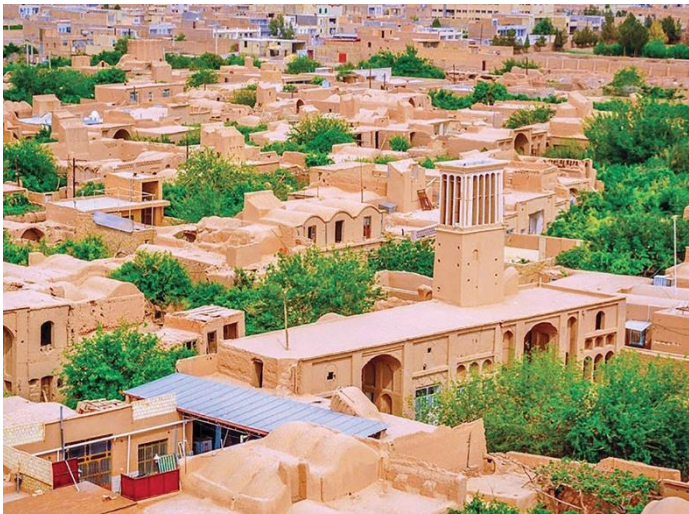
فرسوده و ناکارآمد شهری "

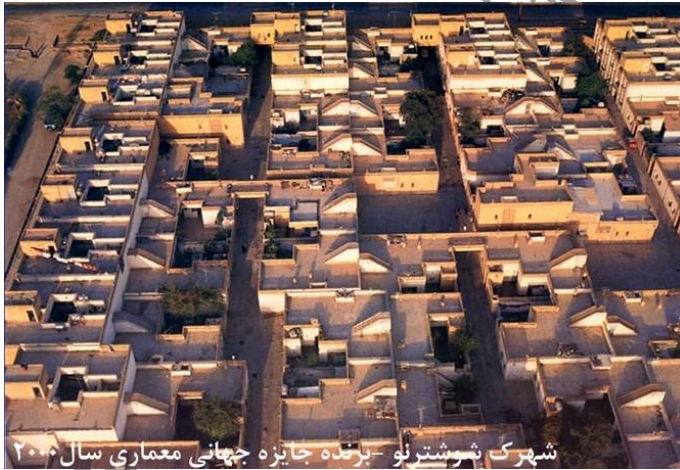
قانون ۱۴۰۳/۳/۱ مجلس شورای اسلامی " قانون برنامه ۵ ساله هفتم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران -

فصل ۱۱ (مسکن) "

آئین نامه اجرائی ۱۴۰۳/۱۱/۱۰ هیات وزیران " آئین نامه اجرائی بند الف ماده ۵۲ قانون برنامه پنج ساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی

ایران "





شهرک شوشتر نو - برنده جایزه جهانی معماری سال ۲۰۰۰

Dooryn tabesabot news.dnwp.com



افشین صدر اکار

رهنه گدار بار

بافت شهری: مراد از بافت (بافت شهری) گستره ای همپیوند است که با ریخت شناسی های متفاوت طی دوران حیات شهری در داخل محدوده شهر و یا حاشیه آن که در تداوم و پیوند با شهر شکل گرفته باشد. این گستره میتواند از بناها، مجموعه ها، راهها، فضاها، تأسیسات و تجهیزات شهری و یا ترکیبی از آنها تشکیل شده باشد.

-بافت شهر عبارت است از **دانه بندی و در هم تنیدگی فضاها و عناصر شهری** که به تبع **ویژگیهای محیط طبیعی**، بویژه **توپوگرافی و اقلیم** در محدوده شهر یعنی **بلوکها و محله های شهری** بطور **فشرده یا گسسته** و با **نظمی خاص** جایگزین شده اند. (توسلی، ۱۳۶۸)

-بافت هر شهر **کمیتی پویا و در حال تغییر** است که وضع **کالبدی شهر** و چگونگی **رشد و گسترش** آنرا در **طول زمان** نمایان میسازد، **دانه بندی فضاهای کالبدی شهر**، یعنی **فضاهای خالی و پر** و **تراکم** آنها را نسبت به یکدیگر، و چگونگی **وفاصله بین عناصر شهری** را مشخص میکند. بافت شهر **شبکه گذرگاهی** و نحوه **توزیع فضایی** آنها را به همراه **ابعاد و اندازه** هر یک از فضاهای کالبدی در **افق و در ارتفاع**، میتواند نمایانگر **نوع و حجم بافت خاصی** از شهر باشد. **فضاهای خالی گویای ویژگیهای خاص شهری** اند. مثلاً فضاهای خالی موجود در مرکز محله های شهری و راههای مهم و تقاطعها و در **مجموع بافت**، گویای وجود **مراکز و هسته های شهری** و محله ای هستند (شماعی، پوراحمد، ۱۳۸۴).

-بافت هر شهر **نحوه شکل گیری و مراحل رشد و توسعه شهر** را در طول تاریخ نشان میدهد. یکی از عوامل اصلی و بسیار مهم شکل گیری بافت شهر در گذشته عوامل **محیط طبیعی** بوده است سه عامل **توپوگرافی زمین، آب و هوا** و منابع، عوامل اساسی و مهم طبیعت اند که در بافت شهرهای قدیمی ایران تاثیر عمیقی به جای گذاشته اند. (سلطانزاده، ۱۳۶۵)

انواع بافتهای شهری: میتوان با توجه به مراحل رشد و توسعه کالبدی فضایی شهرها، لایه های گوناگون بافت شهری را از

همدیگر تشخیص داد. (مشهدیزاده دهاقانی، ۱۳۷۳)

- بافت تاریخی، هسته اولیه شهر (قلعه، ارگ، یا کهنه‌دژ و...)

- بافت قدیمی شهر (گرداگرد هسته اولیه شهری یا بافت تاریخی، عموماً شامل، ویژگیهای اصیل و سنتی)

- بافت میانی شهر (همزمان با رشد و گسترش شهرها از اوایل قرن جدید، تغییرات کالبدی جدیدی در بخش قدیمی شهرها)

- بافت جدید شهری (عموماً از دهه ۱۳۴۰ به بعد با توسعه شهر نشینی)

- بافت پیرامونی شهر (بخش خوابگاهی، حومه شهر ها ناشی از مهاجرت های دهه ۱۳۵۰ به بعد)

- بافت اقماری یا گسترش ناپیوسته شهر (از دهه ۱۳۶۰ به بعد، شهرک های خوابگاهی دارای برنامه/روستاهای تغییر شکل داده شده/توسعه بی برنامه بافت روستائی)

- گسترش مادر شهر به همراه ایجاد شهرهای جدید (رشد سریع برخی شهره، پیوند شهر های کوچک پیرامون، ایجاد منطقه شهری برنامه ریزی نشده)

ضوابط بافت های شهری، طرح های مصوب شهری (طرح جامع شهری، طرح تفصیلی شهر) دو دسته اصلی تقسیم بندی می شوند:

۱- بافت غیر فرسوده شهری. ۲- بافت فرسوده شهری

بافت های غیر فرسوده شهری: که تقریباً به غیر از استثناهای مطرح شده (بافت فرسوده شهری) ضوابط خاصی در طرح های

جامع و تفصیلی شهر برای آنها تدوین شده است. که کلیه افراد (حقیقی و حقوقی) برای مجوز از مرجع صدور پروانه (شهرداری) به استناد

این گونه طرح ها اقدام می نمایند. (نحوه مداخله در اینگونه بافت ها در فصول انتهایی با ذکر نمونه ارائه می گردد)

شاخص های شناسائی بافت فرسوده شهری، شورای عالی شهر سازی و معماری، مصوب ۱۳۸۵/۲/۱۱

بر اساس مصوبه مورخ ۸۴/۳/۱۶ خود هر ۳ شاخص های زیر را جهت شناسایی بافت های فرسوده در این مرحله مورد تصویب قرار داد

شاخص های شناسایی بافت های فرسوده

شاخص ۱- ریز دانگی: بلوک هایی که بیش از ۵۰٪ پلاک های آنها مساحت کمتر از ۲۰۰ متر مربع دارند.

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

شاخص ۳- نفوذناپذیری: بلوک هایی که بیش از ۵۰٪ معابر آن عرض کمتر از ۶ متر دارند.

ماهیت بافت های فرسوده شهری، بر اساس تعریف شورای عالی شهر سازی و معماری:

الف) بافتهای دارای میراث های شهری: دارای میراث بار ارزش شهری، به منظور بهره گیری از میراث ها و نقش هویت بخش آنها در بستر مداخله.

ب) بافتهای شهری (فاقد میراث شهری): در کالبد به جای مانده از بافت های قدیمی، با وجود دارا بودن توانمندیهای فراتر از آنچه در حال حاضر هستند، به دلیل خروج از چرخه حیات موثر شهری، از ارزش کمتری برخوردارند.

ج) بافتهای حاشیه ای (سکونتگاههای غیررسمی): عموماً در حاشیه شهرها بوسیله مهاجران جویای کار، که امکان استقرار و تامین هزینه آنها ندارند، در شهرهای دارای توانمندی بالا در عرصه اشتغال و خدمات، بوجود آمده اند.

مفهوم فرسودگی و بافت فرسوده

به طور کلی کاهش کارایی هر پدیده ای، فرسودگی آن را در پی دارد. هنگامی که در محدوده ای از شهر حیات آن به هر علتی رو به رکود می رود، بافت شهری آن محدوده در روند فرسودگی قرار می گیرد.

پدیده فرسودگی در بافت های فرسوده باعث کاهش عمر بافت و رکود فعالیت های اقتصادی و اجتماعی می شود. بافت های شهری بر حسب ویژگی هایشان دیر یا زود در این روند قرار خواهند گرفت؛ بنابراین فرسودگی با توجه به ویژگی های ظرف وقوع آن، تعاریف و مشخصه های متفاوتی می پذیرد. این بافت ها به دلیل فقر ساکنین و مالکین آنها، امکان نوسازی خودبخود نداشته و سرمایه گذاران نیز انگیزه ای برای سرمایه گذاری در آن ندارند.

بافت فرسوده با بافتی از شهر اطلاق می شود که ارزش های پذیرش شهروندی آن کاهش یافته، ساکنان از شرایط زندگی در محل رضایت و ایمنی خاطر ندارند و نیازهای اساسی آن ها برطرف نمی شود

علل وزمینه های فرسودگی

به طور کلی کاهش کارایی هر پدیده ای، فرسودگی آن را در پی دارد. هنگامی که در محدوده ای از شهر حیات آن به هر علتی رو به رکود می رود، بافت شهری آن محدوده در روند فرسودگی قرار می گیرد.

پدیده فرسودگی در بافت های فرسوده باعث کاهش عمر بافت و رکود فعالیت های اقتصادی و اجتماعی می شود. بافت های شهری بر حسب ویژگی هایشان دیر یا زود در این روند قرار خواهند گرفت؛ بنابراین فرسودگی با توجه به ویژگی های ظرف وقوع آن، تعاریف و مشخصه های متفاوتی می پذیرد. این بافت ها به دلیل فقر ساکنین و مالکین آنها، امکان نوسازی خودبخود نداشته و سرمایه گذاران نیز انگیزه ای برای سرمایه گذاری در آن ندارند.

بافت فرسوده با بافتی از شهر اطلاق می شود که ارزش های پذیرش شهروندی آن کاهش یافته، ساکنان از شرایط زندگی در محل رضایت و ایمنی خاطر ندارند و نیازهای اساسی آن ها برطرف نمی شود
اصولاً فرسایش امری طبیعی است که در تمام پدیده های جهان مصداق دارد، اما جلوگیری از این فرسایش و کاهش آن به منظور افزایش عمر فضای شهری میسر است. این امر نیز وجود یک سازمان ناظر بر بافت کهن فضای شهری را می طلبد که از طرفی با حمایت دولت و سازمان میراث فرهنگی و از سوی دیگر با ایجاد زمینه ای برای مشارکت مردم و گروه های ذینفع و ذینفوذ، همواره بتواند ضمانتی بر اجرای مناسب طرحها و پایداری، پویایی و تداوم آن در آینده باشد.

از یافته های تحقیق چنین بر می آید که اولین و موثرترین اقدام برای احیای مراکز تاریخی شهر، شناخت کامل، درک اهمیت و هدایت و کنترل تحولات آن در گذر زمان است. هدایتی که متضمن پویایی این مراکز در راستای نیل به توسعه پایدار ۱۹ شهری، باز

گرداندن منزلت و جایگاه از دست رفته به آن بر اساس زمینه های تاریخی و یادمانهای موجود باشد. هنگامی می توان از یک الگوی مناسب، برای استفاده نسلهای کنونی و آینده بهره برد که از اصول مدرنیته با توجه به آداب و رسوم فرهنگی و سنتهای دیرین استفاده شود و ضمن حفظ نماد شهرسازی و معماری اصیل، دربردارنده سرزندگی و پویایی باشد. آنچه باید همواره مورد توجه قرار گیرد این است که تا کنون هیچ استاندارد تنظیم شده ای در زمینه احیاء و مرمت مرکز تاریخی شهر، وجود نداشته است. همچنین، مراکز تاریخی شهر بسته به فرهنگ، تاریخ، آداب و رسوم و شیوه های زندگی هر شهر متفاوتند. بنابراین تحقق باززنده سازی بافت تاریخی و کهن شهر، نیازمند تشخیص صحیح و بهره گیری مناسب از امتیازها و پتانسیلهای ۲۰ موجود در آن است تا از طرفی برای ساکنان، شرایط مطلوب زندگی را فراهم کند و از سوی دیگر اکوتوریستها ۲۱ و جهانگردان خارجی و بازدیدکنندگان داخلی بتوانند از وضوح و سادگی آن به هویت شهروندان و بومیان سرزمین پی برده و نمادی از موارث فرهنگی و اجتماعی گذشته را درک نمایند.

مقایسه تجارب

بررسی و مقایسه تجارب کشورهای جهان با ایران، نشان می دهد که جای تعدادی از اصول احیای مراکز تاریخی جهان، در ایران خالی است. این اصول، موارد زیر را شامل می شود:

- اجرای عملیات بر مبنای ارتباط مرکز شهر با پیشینه تاریخی شهر (پیوسته بودن جزء با کل)
- متنوع بودن اقدامات احیاء و هدفمند بودن آنها در راستای بازگرداندن سرزندگی مراکز شهر به آن
- بهره گیری از مشارکت مردم در تمام مراحل احیاء
- ایجاد سازمانی که ضمانت تداوم و پویایی طرح را در گذر زمان فراهم کند

آنچه به عنوان نقص اصلی این طرحها مطرح شده است، این است که تنها در یک مقطع و بازه زمانی رواج می یابد و پس از مدتی از رونق می افتد و با گذشت زمان، اغتشاش و آشفتگی دوباره این مراکز را فرا می گیرد.

فرسودگی: منجر به بی‌سازمانی، عدم تعادل، بی‌قوارگی، زدودن خاطرات جمعی و افول حیات شهری آن می‌گردد. و در حالت‌های زیر می‌تواند رخ دهد.

فرسودگی در عملکرد-شکل و کالبد سالم است.

فرسودگی در شکل و کالبد- عملکرد سالم است.

فرسودگی در شکل، کالبد و عملکرد فضا می‌باشد.

باززنده‌سازی: دخالت آگاهانه در فضای شهری برای جلوگیری از فرسایش و خلق فضای شهری جدید با حفظ ویژگی‌های اصیل و اصلی فضا.

با حداقل مداخله در کالبد، با تأکید بر تغییر کالبدها به منظور حذف و کاهش فرسودگی عملکردی، کالبدی و بصری انجام می‌گیرد و در قالب سه رویکرد زیر نمود می‌یابد:

- بهسازی: عملکرد دچار فرسودگی، ولی کالبد سالم است، حذف یا به حداقل رساندن فرسایش در فعالیت و بدون دخالت در کالبد.

- نوسازی: شکل و کالبد دچار فرسودگی، عمل انجام شده برای حذف فرسایش در کالبد و آسیب‌شناسی عوامل اصلی فرسودگی.

- بازسازی: کالبد و عملکرد دچار فرسودگی، ایجاد فضاهای مخروبه و متروکه، تخریب و ساخت مجدد در فضای شهری به منظور کاهش علائم فرسودگی.

نوسازی بازگرداندن حیات مجدد به بنا، فضا یا مجموعه شهری با تأکید بر تغییر شکل فضا، به روز کردن سازمان کالبد فضائی با نیازهای امروزی. (شماعی، ۱۳۸۴)

نوسازی، وجه غالب توسعه و دگرگونی وسیع، جهت امروزی شدن و کارکرد بهتر به دو صورت: مقید به ارزشهای گذشته/نوسازی بی تفاوت به ارزشهای گذشته.

از نظر سرعت اجرای برنامه: سریع/متعادل/تدریجی. (ملکی، ۱۳۸۳)

۱-۶-۱. گزیده‌ای از اصطلاحات مرمت شهری

بهبودی^۴

بهبودی شامل سلسله اقداماتی است که به منظور بهبود کالبد، برای اثری که در طول زمان فرسایش پیدا کرده است، در کوتاه‌مدت صورت می‌پذیرد. در واقع بهبود زمانی صورت می‌گیرد که فرسودگی نسبی فضا از لحاظ عملکردی حادث شده باشد.

استحکام بخشی^۵

استحکام بخشی به مجموعه اقداماتی گفته می‌شود که توسط آن بتوان شاهد افزایش امنیت، قدرت و استحکام فضا، مجموعه یا بنا بود. هدف اساسی این عمل، افزایش میزان دوام و یکپارچگی در ساختار سازمان فضایی است. در مقیاس فضای شهر و مجموعه شهری، این موضوع در استحکام بخشی استخوان بندی فضایی و در مقیاس بنا، در استحکام بخشی و تقویت سازه بنا مطرح می‌شود.

تجدید حیات^۶

این واژه شامل مجموعه اقدامات متنوع و تکمیلی است که برای بازگرداندن حیات مجدد یا زندگی مجدد به بنا، مجموعه یا فضای شهری مورد نظر صورت می‌پذیرد. این اقدامات ممکن است در سازمان کالبدی- فضایی صورت پذیرد و سبب حذف یا اضافه کردن بخش‌هایی از سازمان کالبدی- فضایی بافت کهن شوند، بی‌آنکه به هیئت کلی آن خدشه‌ای وارد شده باشد. معاصر سازی مورد نظر در این اقدامات، تمام عرصه‌های اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و کالبدی را شامل می‌شود.

حفاظت^۷

این واژه به معنای حفاظت و نگهداری اثر در شکل طبیعی اولیه خود است، به گونه‌ای که اثر به نیازهای امروزی پاسخ گوید یا با تغییراتی چند در شکل طبیعی به حیات خود ادامه دهد. حفاظت به طور معمول برای جلوگیری از فرسایش طبیعی یا انسان- ساخت صورت می‌گیرد. فرسایشی که می‌تواند به فروریزی اثر منجر شود. این تعریف، حفاظت را به معنای نوشدن دائمی نزدیک می‌کند (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱، ۲۰-۱۸).

محافظت^۱

محافظت، نگهداری از بافت یک مکان به شکل فعلی خود و به تأخیر انداختن زوال و ویرانی آن است (پرهیزکار، ۱۳۸۸، ۱۲).

توان بخشی^۲

توان بخشی به معنای تجدید توان، تجدید حیات و حتی تجدید اعتبار یک بافت کهن است. توان بخشی، با تزریق فعالیت جدید در فضا سبب تجدید حیات بافت کهن می شود. تجدید حیات با تجدید حیثیت می تواند تبدیل به ابقا و ارتقای هویت شهر گردد. این واژه بیش از آنکه امری عملی محسوب شود، امری مفهومی و روانی است.

نوشدن^۳

این واژه به معنای شکل دادن و باارزش کردن مجدد یک فضای شهری، مجموعه یا بناست که از راه مداخله های کالبدی- فضایی صورت می پذیرد (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱، ۲۰-۱۹).

احیا^۴

احیا، فرایند (عملیات و اقدامات) هدفمندی است که به منظور ارتقای سطح حفاظت، تضمین بقا و اعطای کاربری متناسب برای بهره برداری از بناها و اماکن تاریخی فرهنگی، با حفظ اصالت و یکپارچگی آنها برنامه ریزی، طراحی و اجرا می شود (پرهیزکار، ۱۳۸۸، ۱۵).

تعمیر^۵

این واژه، دربرگیرنده مداخله هایی است که افزایش عمر فضای شهری، مجموعه یا بنا را موجب می شود. اقدامات مربوط به تعمیر به صورت مداوم صورت می پذیرد.

بازسازی^۶

بازسازی به معنای از نو ساختن است و زمانی صورت می گیرد که در بنا، مجموعه یا فضای شهری، فرسودگی به صورت کامل ایجاد شده باشد. فرسودگی کامل به طور معمول بر اثر فرسودگی (نسبی یا کامل) همزمان فعالیت و کالبد صورت می پذیرد. این موضوع به طور معمول برای ایجاد حیات جدید در سازمان فضایی فرسوده (بنا، مجموعه، بافت) به کار می رود. امروزه آنچه از بازسازی مراد می شود، ایجاد فضای شهری معاصر یا سازمان فضایی جدید و موزونی است که بتواند گفت و گوی خلاق بین گذشته و آینده را نشان دهد (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱، ۲۱).

مشکلات و تهدیدات نوسازی بافت فرسوده

۱. عدم تامین پشتوانه های لازم ساختاری، قانونی، مالی
۲. عدم پاسخگویی اسناد بالادست برای ایجاد تعادل در شهر
۳. بی اعتمادی مردم به وعده ها، برنامه ها و طرح های مدیران شهری
۴. فقدان مدیریت یکپارچه و با ثبات در مدیریت شهری
۵. محور قرار دادن سود اقتصادی در نوسازی بافت های فرسوده

تأثیرات نوسازی شهری بر اقشار مردم

تأثیرات نوسازی شهری شامل:

- دسته اول به دنبال تشویق رشد اقتصادی در نواحی درون شهری است و مشوق اقشار مرفه تر به اسکان در نواحی فرسوده مورد نوسازی است که این امر از طریق بهبود محیط کالبدی صورت می گیرد. چنین استدلال می شود که فواید رشد اقتصادی به تدریج از محیط مورد بازسازی نصیب اقشار کمتر مرفه که همان ساکنان نواحی کمتر فرسوده هستند خواهد شد.
- دسته دوم استدلال می کند که خط مشی شهری باید بر توزیع مجدد فرصت ها یا منابع تمرکز کند و این فرصت ها و منابع را مستقیماً در اختیار اقشار محروم قرار دهد. (شکوهی، تبریزی، ۱۳۸۲)

تأثیر گذاری نوسازی بر محیط شهری:

- حفظ هویت شهری، حفظ محیط زیست و محیط طبیعی و اشکال قدیمی کالبدی که به شهر هویتی منحصر به فرد می بخشند.
- ملاحظات روانی اجتماعی و ملاحظات فرهنگی باید در هر نوسازی شهری مورد نظر و دقت قرار گیرد. نوسازی شهری نه تنها شکل کالبدی محیط شهری را دستخوش تغییر میکند، بلکه همچنین نحوه های را که شهر مذکور به تصور می آید را دستخوش تغییر می کند. نوسازی شهری همچنین روابط احساسی و روانشناختی بین انسانها و مکانهای شهری را تغییر می دهد.
- تنوع در تمامی سطوح برای ایجاد یک محیط زنده شهری امری اساسی است و باید از طریق نوسازی تشویق شود.
- تنوع و تداوم، عناصر اصلی محیط شهر هستند که باید در فرایند و نوسازی شهری حفظ و نگهداری شوند.
- محترم شمردن هویت محله و هر در فرایند نوسازی شهری، شهرها را از پدیده حس لامکانی که به اعتقاد ناظران بسار ناشی از عوامل متعدد و از جمله سبک بین المللی معماری و ارزشهای فرهنگ مصرف انبوه است نجات خواهد داد.
- شهر در عین حفظ تنوع باید در یک کلیت تام به تصور آید؛ یعنی وحدت در عین کثرت و کثرت در عین وحدت.
- ضرورت رعایت مسائل زیست محیطی، محیط طبیعی و مصنوعی، حفظ اشکال قدیمی کالبد شهر که سازنده هویت منحصر بفرد هستند. به منظور احساس تعلق به مکان، حفظ سرزندگی و احساس خاطر جمعی مردمان شهر.
- ملاحظات اجتماعی روانی از مسائل مهم در نوسازی شهری است. خصوصاً حفظ سلامت اجتماعی روانی افرادی که مجبور به نقل مکان می شوند و بالاجبار باید زندگی خود را در مکانی تا آشنا از نو سر بگیرند، حیاتی است. آن دسته از پروژه های نوسازی که به هزینه های اقتصادی - اجتماعی و به خصوص روای نقل مکان ساکنان توجه لازم و کافی ندارند معمولاً پروژه های موفق نیستند.

-در نوسازی شهری ملاحظات فرهنگی نیز باد مورد توجه قرار گیرند. زیرا یک فرهنگ شهری در محیط مصنوع و محیط اجتماعی از طریق معماری، طراحی شهری و برنامه ریزی شهری تداوم یابد. (شکوهی، تبریزی، ۱۳۸۲)

اصول نوسازی:

۱. مردم محوری: باید بپذیریم که ساکنین بافت های فرسوده در حقیقت ذینفعان اصلی اقدامات نوسازی محسوب می گردند. پرهیز از نگرش در آمدزایی به نوسازی و بازگرداندن سود و عواید آن به نوسازی محیط زندگی و تامین نیازهای اساسی ساکنان باید مورد توجه قرار گیرد.
۲. همه جانبه نگری: همانگونه که نوسازی امری پیچیده است، ابعاد و عناصر گوناگونی در آن بر یکدیگر تاثیر گذارند. نگرش به همه جوانب و دیدن تمام ابعاد در سطوح متفاوت کالبدی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، عملکردی، زیست محیطی، حقوقی و مدیریتی درک این پیچیدگی را آسان نموده و حل آن را ممکن می سازد.
۳. جامع نگری: مدیریت نوسازی مدیریتی راهبردی است که جامع نگر و چند لایه است. توجه به نیازهای گوناگون در زمانهای متفاوت، باید برنامه ریزی تامین نیازهای فوری و افق های کوتاه مدت تا بلند مدت را در برنامه کار خود قرار دهد.
۴. فرایند محوری: نوسازی نه جرای یک پروژه بلکه یک فرایند است، که طی مراحل خویش پرورش تکاملی یافته و خود را به نقطه هدف می رساند.
۵. مشارکت برانگیزی: ایجاد بستر مناسب جهت حضور و مشارکت همه بخش ها و تشویق به ایفای نقش موثر آنها از طریق توسعه و گسترش حوزه عملیات نوسازی در چارچوب مدیریتی یکپارچه از اصول مهم نوسازی بافت های فرسوده است. چراکه اساسا یک سازمان کوچک نه ظرفیت و نه قابلیت آن را دارد که بتواند مسئولیت اجرای این امر خطیر را بر عهده گیرد.....
۶. نو آوری: تغییر و تحول اساسی در شیوه ها، روش های جاری و ساز و کار های اجرایی گم اثر، امری الزامی و ضرورتی انکار ناپذیر خواهد بود.
۷. الگوسازی: در واقع نوسازی در بستر زمان عبارت است از جریان تولید الگوهای جدید در موضوعات و زمینه های اصلی نوسازی شامل تولید طرح، تولید زمین، تولید سرمایه و تولید ساختمان. همچنین نوسازی باید بتواند از طریق تامین الگوهای مناسب برای اقدام در هر منطقه متناسب با نیاز آن جغرافیا پاسخی درخور ارائه نماید.
۸. فرصت محوری: این اصل تاکید بر درک نقش و اهمیت مدیریت زمان در امر تصمیم گیری، برنامه ریزی و اجرای نوسازی می باشد. بدین معنا که هزینه ای که بابت تاخیر در تصمیم گیری، برنامه ریزی و اجرا حاصل می شود، هر چند ممکن است قابل شمارش نباشد، لیکن در دراز مدت اثر اجتناب ناپذیری در نوسازی این مناطق به همراه خواهد داشت.
۹. اطمینان بخشی (اعتماد سازی): مادامی که نوسازی از دره بالای شفاف سازی و نیز اطمینان بخشی برخوردار نباشد نمیتواند مدعی تداوم و تضمین مسیر خویش باشد.
۱۰. نهادینه سازی: بدین معنا که مدیریت نوسازی باید بتواند از طریق اعمال کارآمدترین شیوه ها، روش ها و برنامه ریزی ها، یک جریان پایدار و روندی ماندگار را در راستای نوسازی با ویژگی دائمی بودن ایجاد نماید. در عین حال باید از هرگونه اقدامات سلیقه ای، مقطعی و شتاب زده پرهیز نماید. (عندلیب، ۱۳۸۶)

بناهای میان افزا

بناهای میان افزا: بناهایی که درون بافت موجود و در میان سایر بناها افزوده می شود. با توجه به اینکه هم‌دوره سایر بناها نیستند، عموماً ویژگی های کالبدی، فضائی و معماری متفاوتی نسبت به سایر دانه های شهری دارند. این هم‌نشینی میان عناصر موجود و بناهای میان افزا میتواند رویکردهای متفاوتی را شامل گردد. (قدیری، ۱۳۸۵)

زمینه تاریخی: زمینه بستری فعال و غیر منفعل، در برگیرنده مولفه های طبیعی و مصنوع است که محمل پیدایش آثار معماری و شهر سازی است. زمینه دارای نزدیکی معنایی با "متن"، "بافت" و "بافته" است.

متن دارای ویژگی هائی چون، وجود دستور زبان، ساختار و مفهوم است، جایگزاری بنا در بافت با این نگرش، همانند قرار دادن کلمه در جای خالی یک جمله است.

بافت شهری و گونه شناسی کیفی آن

بافتهای تاریخی و فرسوده در شهرها تا حدود زیادی با یکدیگر در آمیخته شده اند و تشخیص آنها از یکدیگر خیلی ساده نیست.

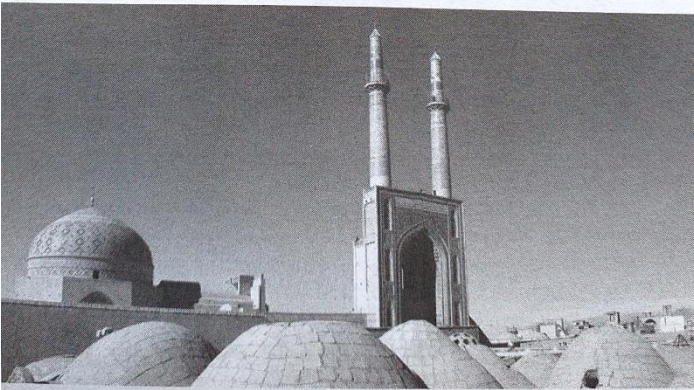
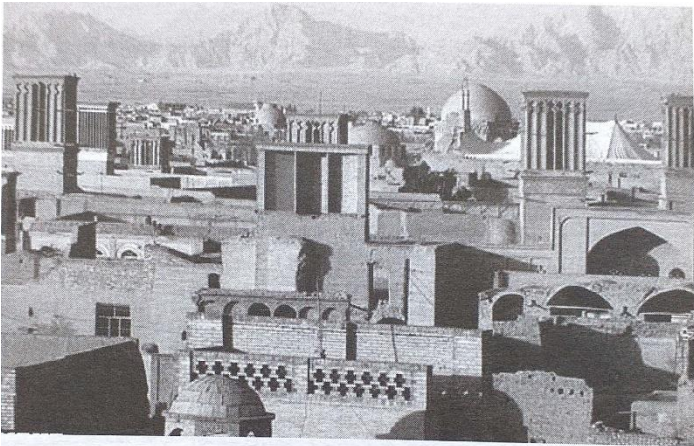
- خدشه در تعریف مرز بافت تاریخی و فرسوده.

- یکنواختی در نحوه برخورد با آثار تاریخی واقع در بافت های فرسوده.

- بی توجهی به ساختارهای شهری و بویژه مراکز محلات

منظر و معماری شهری: تمامی اجزا و عناصری که ویژگی های کالبدی، فضائی و ادراکی فضاها را در مقیاس معماری شکل می دهد. در مقیاس خرد (مقیاس معماری)، آنچه که در محدوده ادراکی فرد پیاده قرار گیرد. را معماری شهری می نامیم. سیمای شهری (منظر)، هر آنچه از عینیت و نمود فیزیکی شهر.

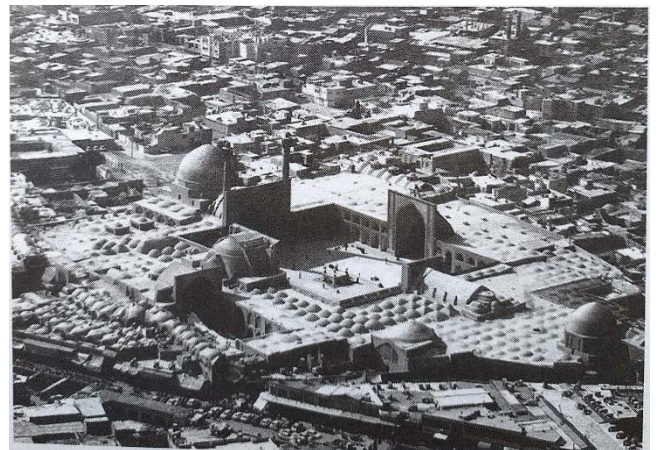
مرکز تاریخی شهر: مکانی است برای بروز و حضور حیات مدنی که در عرصه های مختلف تاریخ شکل گرفته و همین ویژگی باعث نقش مرکزیت آن شده است



بافت‌های کهن شهرها و بافت‌های بوم‌ساخت روستاها، مملو از آثار ارزشمند معماری فضاهای عمومی هستند که در شهر، از آن به «معماری شهری» تعبیر می‌گردد.
(نمونه: روستای تاریخی ایبانه، کاشان)



نگاره ۲۳. با وجود مداخلات صورت گرفته در بافت‌های کهن، هنوز هم بخش‌هایی از این بافت‌ها واجد ارزش‌های ذاتی چشمگیر و شایسته نگاهداشت جدی هستند (نمونه: بافت تاریخی شهر یزد)



مبانی ارزش گذاری بافت های تاریخی شهرها:

-قدمت

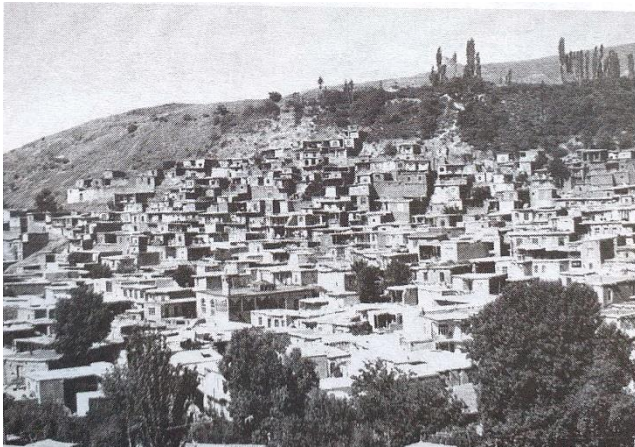
-وحدت، اصالت تاریخی و معماری و عدم مداخله. (فرم کلبدی، الگوی فضائی، المان ها و عناصر، مصالح و الگوی سازه ای، هندسه نقش مایه و الگوی جداره)

-حیات اجتماعی و اقتصادی. (بناهای فریز شده- جریان طبیعی حیات- حیات اقتصادی)

-عنائی معماری و بداعت الگوها. (مخدوش نمودن چهره اصیل بنا- عدم هم آوردی وهم آهنگی بنا با الحاق)

-ارزش های تاریخی و خاطرات جمعی. (یادمان های تاریخی- طرح واره های ذهنی-)

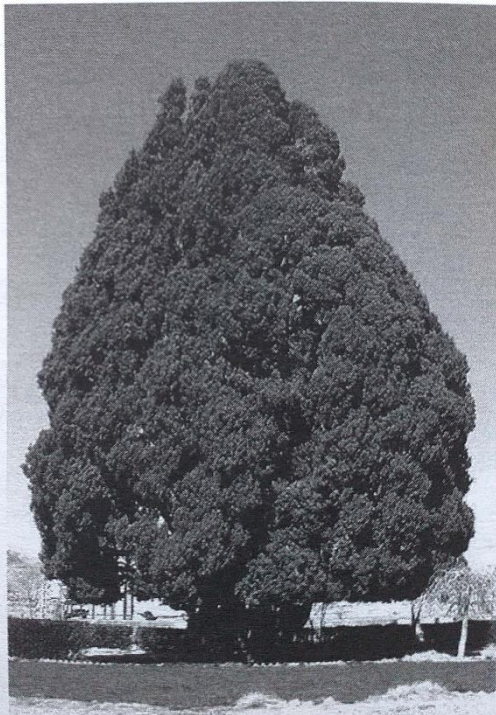
-منظر طبیعی و همسازی با طبیعت.



نکارة ۳۰. وحدت در منظر کالبدی بافت، اصالت و عدم مداخله در آن، معیاری برای ارزش گذاری بافت محسوب می گردد. (تصویر: روستای بوژان)



نکارة ۲۹. وحدت، هماهنگی، اصالت تاریخی و دست نخوردگی به عنوان یکی از معیارهای ارزش گذاری بافت های تاریخی (نمونه: بافت کهن ارگ بزم پیش از زلزله ویرانگر)



سرو کهنسال ابرکوه جایگاهی ویژه در منظر طبیعی این شهر تاریخی داراست.



۴۰. درخت چنار کهنسال حرم امامزاده صالح تجریش، کیفیتی ویژه را در صحن امامزاده پدید آورده بود و در بر گیرنده بخشی از خاطرات جمعی مردم تهران بود که متأسفانه در سالهای اخیر از جا کنده شد و آثار آن از میان رفت.

آسیب شناسی بافت های تاریخی در ارتباط با شکل گیری ساختارهای میان افزا

۱- طرح های تخریب، پاکسازی و تجمیع (تحت عنوان بافت فرسوده)

۲- طرح اصلاح معابر، تعریض و..

۳- نوسازی واحداث بناها و مجموعه های مسکونی

۴- مداخلات نوسازی و ایجاد الحاقات جدید

۵- گسترش پیرونی بافت و شکل گیری محلات جدید.

زمینه سازی اضمحلال آثار، ابنیه و بافت تاریخی

۱- تخریب به دلیل عدم شناخت درست از معیارهای ارزش گذاری بناهای تاریخی.

۲- در اثر رواج تفکر سوداگرانه .

۳- اقدامات غیر اصولی دستگاه های دست اندر کار.

آشفتنگی، تشتت و عدم هماهنگی.

گسیختگی و عدم پیوستگی.

تغییر ساختار فضائی، سلسله مراتب دسترسی و نظام محلات.

۱- تغییر نظام سلسله مراتب دسترسی

۲- گسست ساختار محلات و نظام اجتماعی مرتبط به آن

اعیان سازی و گسست اجتماعی. (گروه های غیر بومی، شکاف طبقاتی، تهدیدات اقتصادی)

خداشه در حریم های منظر، بناها و بافت های تاریخی.

دانش و مبانی موجود در زمینه بناهای میان ا فزا.

۱- دیدگاه ها در خصوص ساخت و ساز های جدید در بافت تاریخی.

۲- دیدگاه صاحب نظران مرمت، معماران، شهر سازان و طراحی شهری.

۳- گزیده دیدگاه ها و نگرش های منعکس شده در معاهدات و منشور های بین المللی.

(آتن ۱۹۳۱، کنگره گوینو ۱۹۶۰، مصوبه یونسکو ۱۹۶۲، کنگره ونیز ۱۹۶۴، معیارهای کیو تو ۱۹۶۷، اجلاس پاریس ۱۹۶۸، کنگره رم ۱۹۷۲، بیانیه بوداپست ۱۹۷۲، کنگره بولینا ۱۹۷۴، ۱۹۷۵، قطعنامه آمستردام ۱۹۷۵، توصیه نامه نایروبی ۱۹۷۶، توصیه نامه یونسکو ۱۹۷۶، بیانیه ترینیدا، بیانیه رم ۱۹۸۳، منشور ایکوموس ۱۹۸۷، ۱۹۸۸، معاهده ماستریخت ۱۹۹۲، شیوه نامه کلمبو، سند نارارا ۱۹۹۴، منشور بورا ۱۹۹۶، بیانیه سنت آنتونیو ۱۹۹۶، بیانیه استکهلم، بیانیه ایکوموس ۱۹۹۸، بیانیه مکزیکو سیتی ۱۹۹۹، ۲۰۰۰ و...)

۴- دیدگاه های ارائه شده پیرامون انسجام.

در گذشته فرآیند ساخت و نظامهای مرتبط با آن پس از گذشت زمان طولانی به صورت آهسته و پیوسته تغییر می یافت، لذا همبستگی، پیوستگی و انسجام معماری وجود داشت.

"یکپارچگی"، وضعیت نشکسته و تقسیم نشده ای بود. اصالت تاریخی و تدام سنتی با یکدیگر توامان وجود داشت. اطمینان از آنکه کار جدید با قدیم سازگار است، تحت عنوان اصل "هم خوانی" استفاده می شود.

یکپارچگی تحت سه مفهوم: انسجام عملکردی/انسجام ساختاری/انسجام بصری بعنوان ضرورات حفاظت از منظر فرهنگی می باشد.

انسجام، یکپارچگی و همبستگی نه تنها مفهوم کالبدی و بصری، بلکه مفهومی اجتماعی و فرهنگی است.

۵- دیدگاه های ارائه شده پیرامون "زمینه گرائی" در معماری.

ها-افشین صدر اکار

رویکردهای، بناهای میان افزا در بافت:

- تضاد و تباین بیشینه ای (کنتراست) و صراحت سبکی.
- تشابه بیشینه ای سبکی (سیمیلارٹی) و هم افزائی جدید و قدیم.
- حفظ نما.

-نماسازی تزئینی.

-قیاسی (آنالوژی) و خطوط وحدت بخش در طراحی.

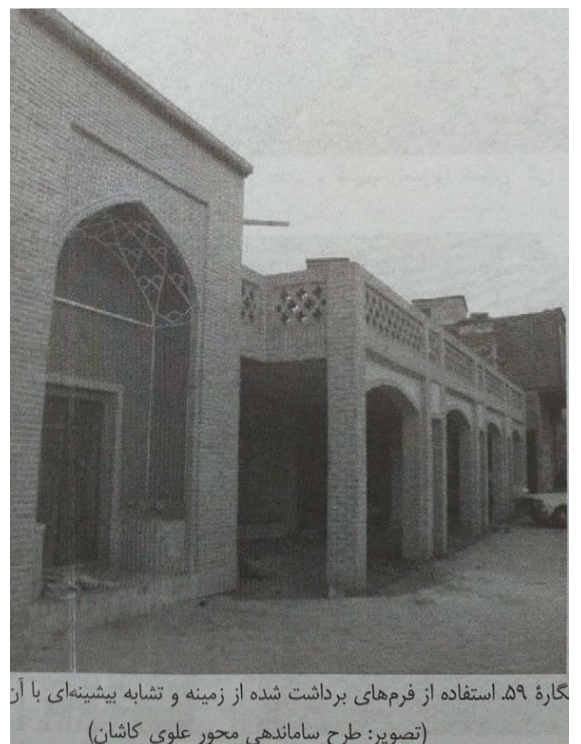
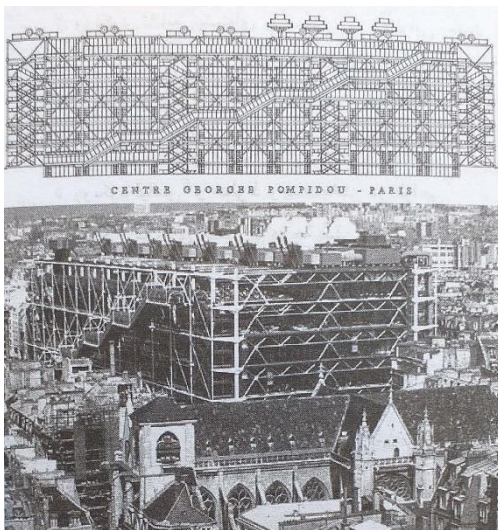
-معماری خنثی (طبیعی) یا صفر درجه.

-همنشینی معماری ناپایدار، سبک و فانتری.

-ایجاد ساختمان نا آشکار و یا آئینه ای.

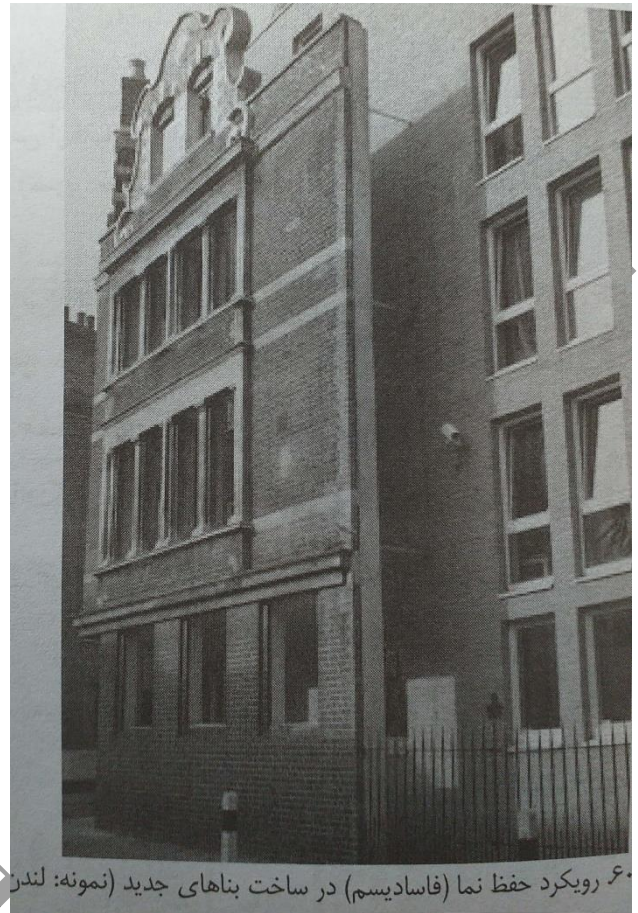
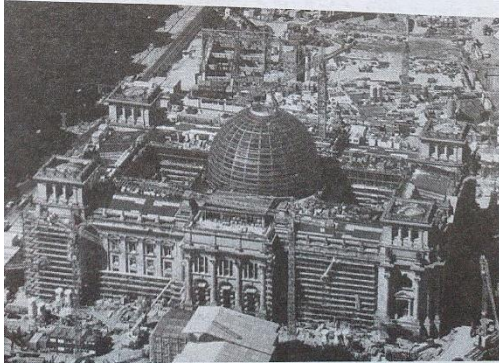
-معماری زمینه گرا با رویکرد تداوم

- رویکرد ترکیبی





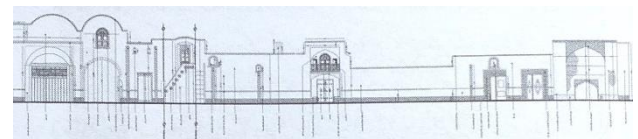
نگاره ۶۲ نمونه‌ای از رویکرد حفظ نمای تاریخی و نوسازی در ورای آن (امریکا)



۶۰ رویکرد حفظ نما (فاسادیسیم) در ساخت بناهای جدید (نمونه: لندن)

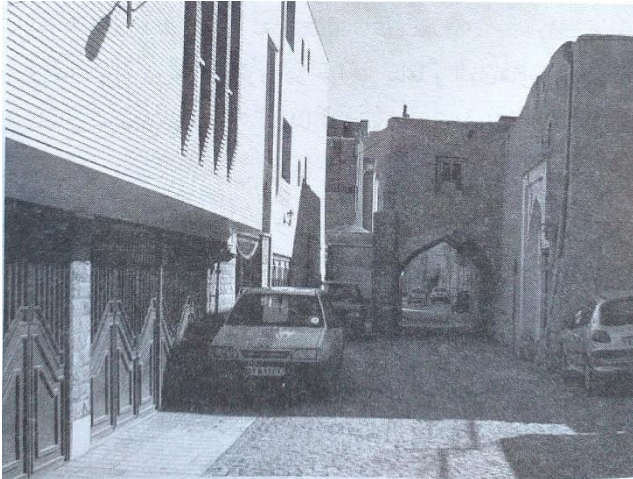


نگاره ۶۴ نوعی از فاسادیسیم ایرانی را نیز گاه می‌توان در گوشه و کنار شهرهای کشور جستجو نمود! (تصویر: محله جلفا، اسفهان)



نگاره ۶۵ بدنه‌سازی به منظور هماهنگی و رفع آشفتگی جداره‌های شهری (نمونه: طرح ساماندهی مرکز محله مهریادین مهریز)

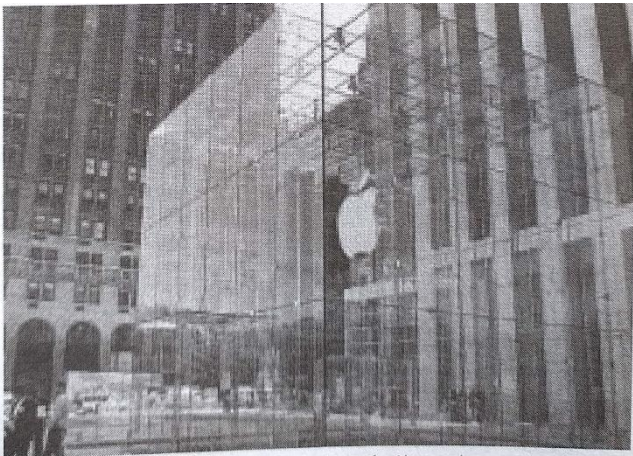




نگاره ۷۱. ساخت و سازه‌های جدید خنثی و بی‌تفاوت نسبت به آثار تاریخی پیرامون (تصویر: بافت تاریخی اصفهان)



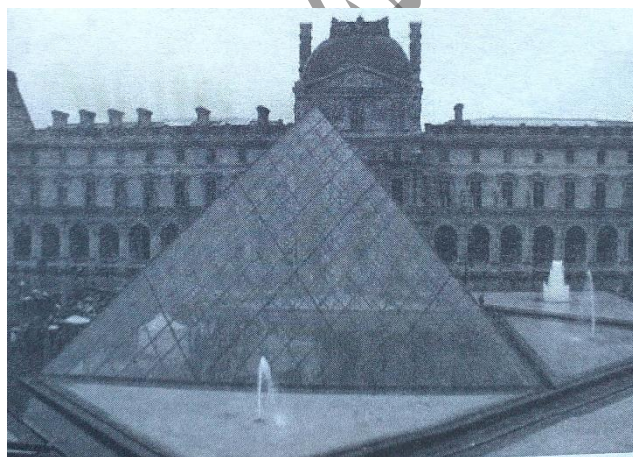
نگاره ۶۹. هماهنگی با زمینه تاریخی از طریق به کارگیری عناصر، هندسه‌ها و خطوط وحدت‌بخش در طراحی (تصاویر: ساخت و ساز در حاشیه خیابان چهارباغ اصفهان)



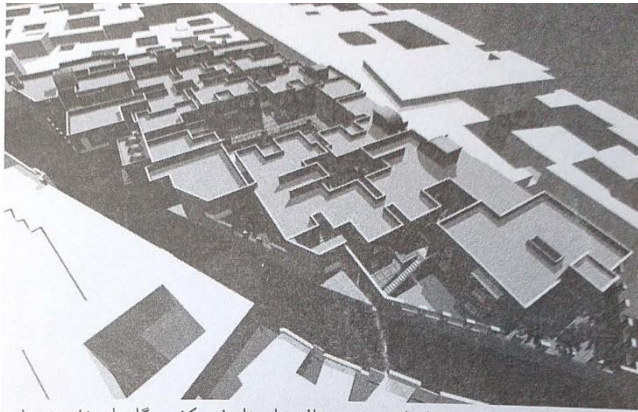
نگاره ۷۶. ایجاد بدنه‌های شفاف که ساختمان‌های قدیمی از ورای آن هویداست.



نگاره ۷۴. الحاق اجزای جدید با رویکرد موقتی و ناپایدار در بناهای تاریخی (تصویر: ایجاد فضای نمایشگاهی در بنای تاریخی، محوطه کتابخانه مرکزی شیراز)



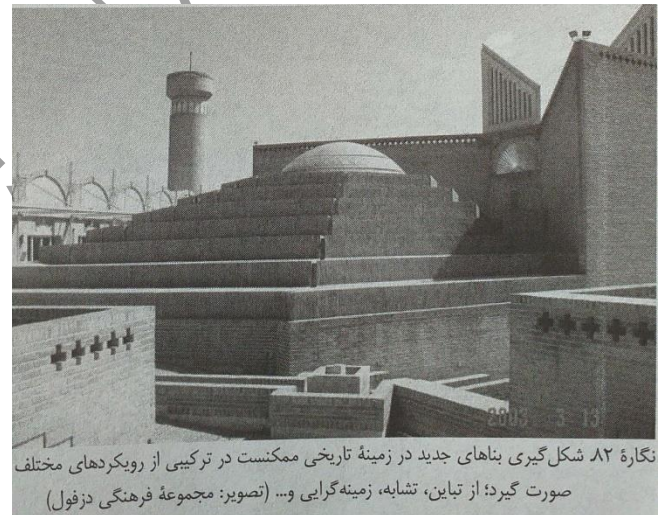
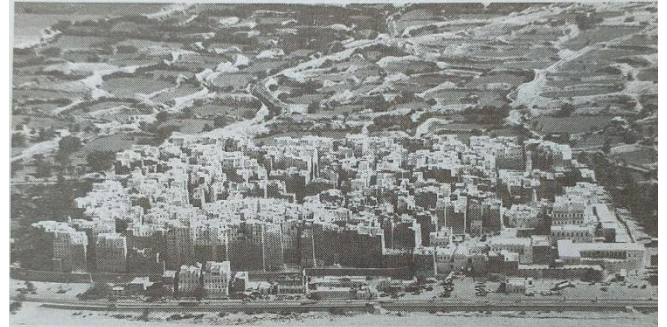
نگاره ۷۸. گسترش موزه لوور پاریس به عنوان یکی از نمونه‌های مشهور در پنهان نمودن بخش‌های جدید در دل زمین و حداقل نمود بیرونی آن در برابر بخش‌های تاریخی



نگاره ۷۹. زمینه‌گرایی ساخت و سازهای جدید در بافت‌های تاریخی کشور، گام‌های نخستین خود را طی می‌کند و تلاش ارجمندی است که باید تجارب متنوعی را پشت سر گذارد. (تصویر: طرح مجموعه مسکونی همسایگی کوبر در محله نظرکرده یزد؛ مأخذ: مهندسان مشاور شبستان یزد)



نگاره ۸۰. معماری زمینه‌گرا با اصالت بخشیدن به الگوهای زمینه و تداوم بصری و تاریخی نسبت به آن، سعی در پاسخگویی به نیازها و شرایط جدید نیز دارد؛ به گونه‌ای که خود نیز بتدریج، جزئی از زمینه می‌گردد. (تصویر: ساخت و ساز جدید مسکونی در بنادک دیزه یزد)



نگاره ۸۲. شکل‌گیری بناهای جدید در زمینه تاریخی ممکنست در ترکیبی از رویکردهای مختلف صورت گیرد؛ از تباين، تشابه، زمینه‌گرایی و... (تصویر: مجموعه فرهنگی دزفول)

بازار
صنایع
اکار

ضرورت های اساسی در تکوین معماری میان افزا

۱- انسجام و ابعاد کیفی آن.

- پیوستگی کالبدی

- هماهنگی ظاهری

- وحدت معنایی

۲- تداوم تاریخی و ریشه یابی گسست

- فرار از تاریخ و سنت

- بی برنامه‌گی، ضعف مبانی نظری و ناکارآمدگی دستگاهها

- دگرگونی در ذائقه همگانی

- عوامل اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی

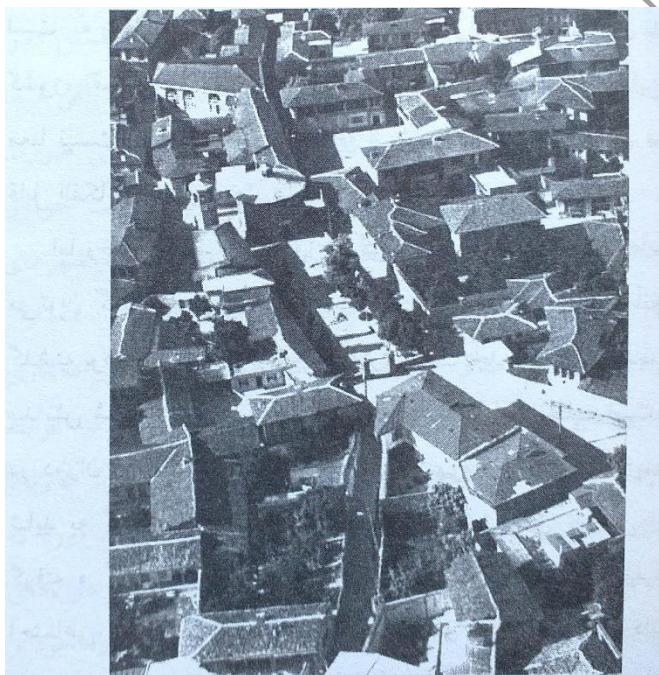
- دگرگونی همگانی در ساختمایه ها و شیوه های ساخت

- دگرگونی در تجهیزات، تاسیسات و عناصر وابسته به معماری

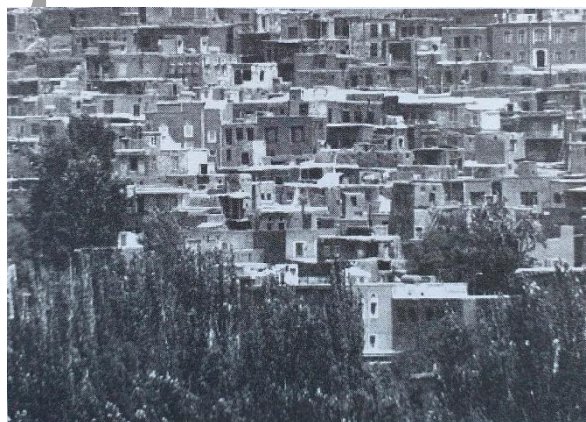
- پیدایش کاربری های نوین

- پیدایش ادبیات و دستور زبان جدید در معماری و شهر سازی

۳- تبیین ضرورت توجه به انسجام و تداوم تاریخی در شهر های تاریخی



۸ بافت‌های کهن شهرها عمدتاً در عین دارا بودن تنوع در فرمها و اندامها، هر کدام به نوبه خود از قواعد و الگوها و دستور زبان ویژه‌ای پیروی می‌کنند که این امر به پدید آمدن ویژگی وحدت و انسجام در آنها منجر می‌گردد. (نمونه: بافت تاریخی شهر گرگان)



نکارة ۸۳ پیوستگی کالبدی در بافت‌های سکونتگاهی، یکی از شاخصه‌های انسجام است که ممکنست به تناسب شرایط اقلیمی و مقتضیات فرهنگی و... الگوها و اشکال متفاوتی به خود ببذیرد. (نمونه: بافت تاریخی روستای ایپانه)



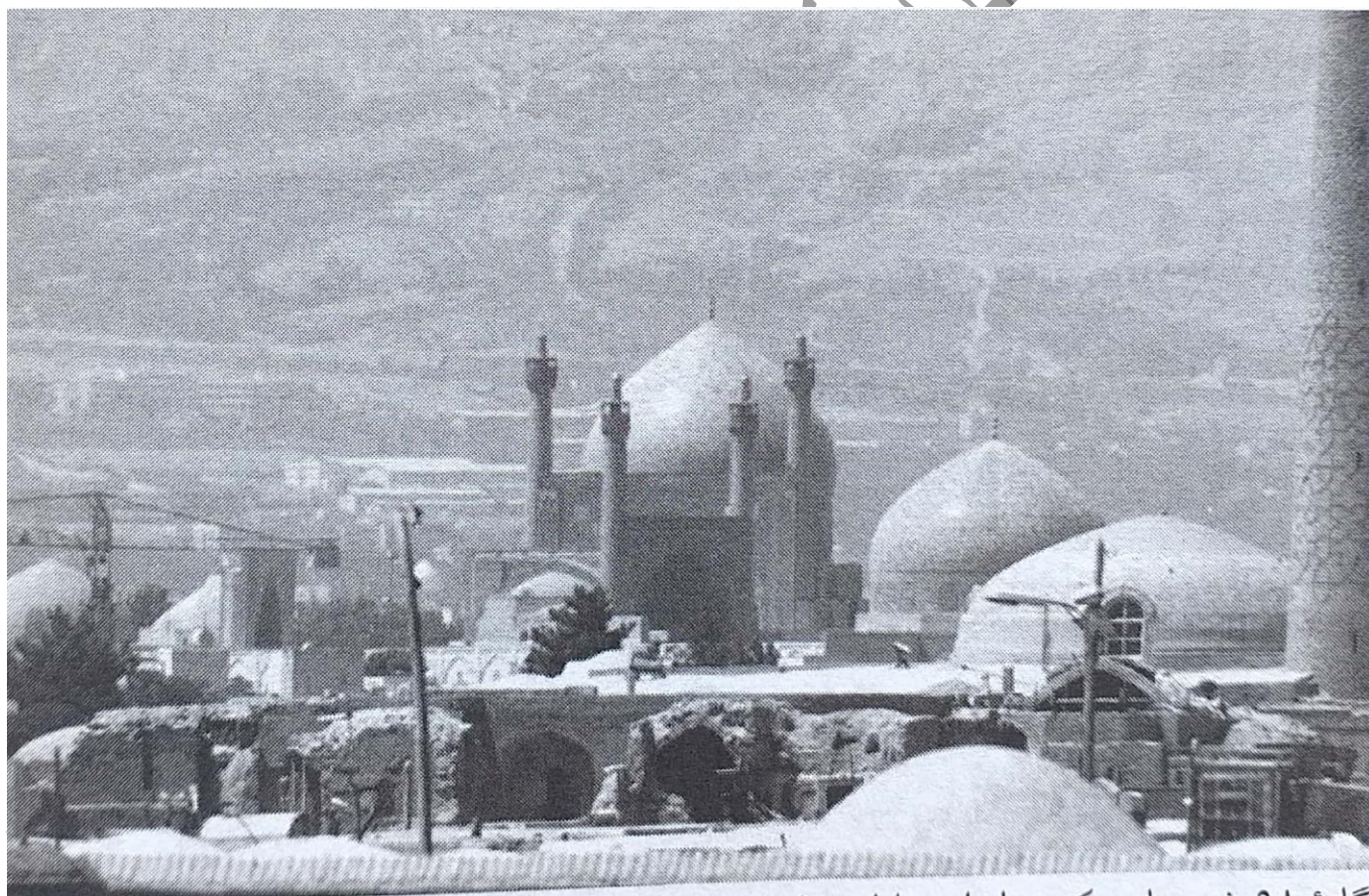
نکارة ۸۵ شهرهای تاریخی معمولاً دارای عناصر شاخص و وحدتبخشی هستند که سایر اجزا و اندام‌های شهر را در گرد خویش به انسجام و یکپارچگی می‌رسانند. این امر به طور تلویحی، انسجامی از جنس مفهومی و معنایی را پدید می‌آورد. (تصویر: دورنمایی از بافت کهن شهر نائین)



نگاره ۹۷. اهل کجا هستیم؟ تضادی میان دو معماری و دو هویت متفاوت؛ در یک سو، هویت برآمده از بوم و مختص به مکان و در دیگر سو، هویتی خنثی و همه‌جایی! (مأخذ تصویر: خبرگزاری فارس)



تیران کرم‌آباد - ۱۳۲۰



نگاره ۹۸. شهرهای کهن ایران دارای یکپارچگی و انسجام بوده و رشته پیوسته‌ای از تداوم تاریخی در آنها تبلور یافته است که در دوران معاصر به دلایل مختلفی، آن وحدت و انسجام و این رشته تداوم، شروع به گسست نموده است. گاه، این شهرها کاملاً به حال خود رها شده و از همین رهگذر، در معرض زوال قرار گرفته‌اند. (تصویر: شهر اصفهان و اندام‌های تاریخی و آثار ارزشمند محصور در میان تخریب‌ها و ساخت و سازهای ناهماهنگ جدید)

مبانی طراحی و معیارهای ارزیابی ساخت و ساز میان افزا

۱- توجه به واژگان و دستور زبان ساخت شهر تاریخی (قواعد در مقیاس بافت)

- واژگان فضایی شهر تاریخی

- قواعد و دستور زبان

- نظام آمد و شد و سلسله مراتب دسترسی

- نظام پر و خالی و رعایت آن در مقیاس

- نظام دانه بندی، تفکیک و تقسیم زمین

- نظام تراکم، ارتفاع و خط آسمان

- نظام کاربری زمین و مکان یابی عملکردها

- ساماندهی امکانات رفاهی و تاسیسات زیر بنایی شهری

- نظام بلوک بندی کلی بافت

- حریم گذاری بخش های با ارزش بافت، مونومانها و تک بناهای با ارزش

- مستند نگاری و ثبت دقیق وضع موجود و تغییر ناشی از مداخله

- اقدام به تخریب بناهای متروکه و مخروبه

- مطالعات تاریخی، جمع آوری اطلاعات، تحقیق محلی، مطالعات علمی و فنی

- طرهای فرادست و ضوابط مصوب

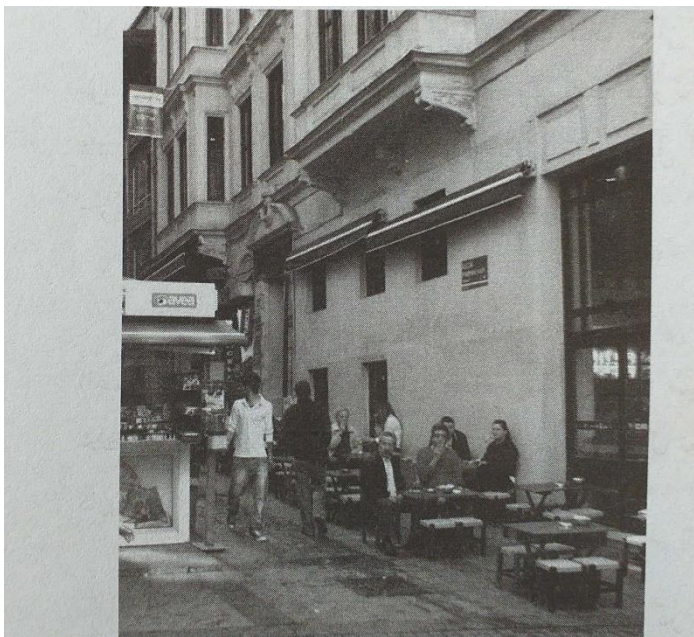
- کاربری و عملکرد



۱۰۵. گاهی شکل‌گیری دانه‌های میان‌افزا آنچنان معیارهای هماهنگی در تراکم و خط آسمان بافت را در هم می‌شکند که - فارغ از قدمت یا عدم قدمت بافت زمینه - هر بیننده‌ای را در شگفتی فرو می‌برد. (تصویر: پارکینگ و ساختمان جدید حاشیه محله خواجه خضر در بافت قدیم شهر یزد)



نگاره ۱۰۳. بافت‌های کهن و سکونتگاه‌های بوم‌ساخت دارای نظام‌هایی در الگوی پر و خالی‌ها، شبکه آمد و شد، بلوک‌بندی، دانه‌بندی و آرایش دانه‌ها و... هستند که این نظام‌ها، اساس شکل‌گیری دستور زبان بافت را تشکیل داده و در طرح اجزای میان‌افزا، نقش کلیدی خواهند داشت. (تصویر: روستای حاجی‌آباد در استان یزد)



۱۱. گسترش برخی کاربری‌ها در محوطه‌های پیاده‌گذر در بافت تاریخی می‌تواند پویایی بیشتر محیط شهری و سرزندگی آن را به دنبال داشته باشد. این موضوع در فرهنگ شهرنشینی و مدیریت شهری کنونی ما، مقبولیت چندانی ندارد اما لازم است مورد تجربه و مطالعه کارشناسانه‌ای قرار گیرد. (تصویر: محور پیاده در بخش تاریخی استانبول، ترکیه)



نگاره ۱۰۶. می‌توان فضاهای شهری را بدون دیده شدن هیچ‌گونه عناصر تأسیساتی جدید در محدوده‌های تاریخی شهرها به ساکنان و گردشگران ارائه نمود. (تصویر: میدان جنوا)



بافت‌ها-افشین صدر اکار

۲- توجه به واژگان و دستور زبان ساخت بناهای تاریخی (قواعد در مقیاس تک بنا)

- سازمان فضائی و سلسله مراتب دسترسی

- خط آسمان، تراکم و ارتفاع

- خط ساختمان

- پیوستگی یا گستگی کالبد با بناهای همجوار

- ویژگی های وابسته به فرم بنا

- ترکیب پر و خالی

- مصالح و سیستم های ساختمانی

- عناصر و سیستم های تاسیساتی

- عناصر منظره ساز

- رعایت حرایم

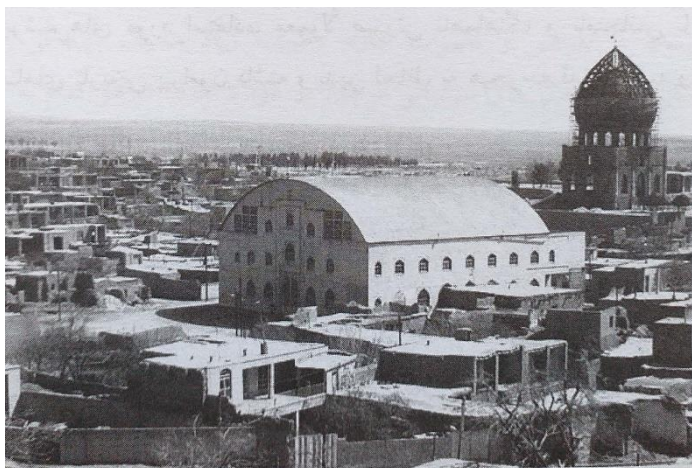
- مالکیت



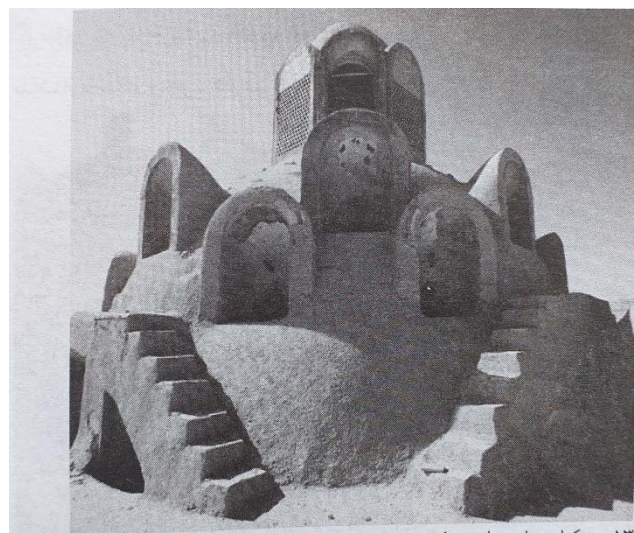
نگاره ۱۲۳. احجام و فرم های بناها، فرم سقفها و پوشش بامها، هندسه و تناسبات بازشوها هندسه استقرار بناها و سایر عوامل از این دست، در کنار یکدیگر گرد آمده اند تا بافتی همگن و منسجم را رقم بزنند. عدم رعایت این معیارها در طرح بنای میان افزا، در نخستین گام، این انسجام و وحدت را مورد خدشه قرار خواهد داد.



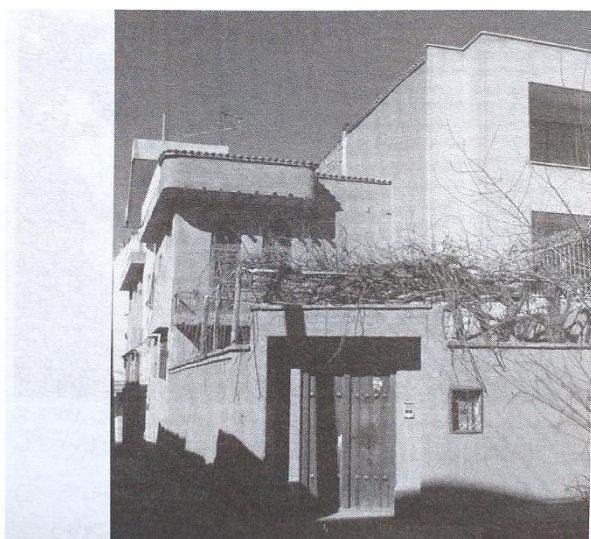
کالبد، فضا و معماری بدیع سکونتگاه های گذشته در چه روندی به چنین انسجام بی دست یافته اند؟ (تصویر: ساباطی در روستای ایبانه)



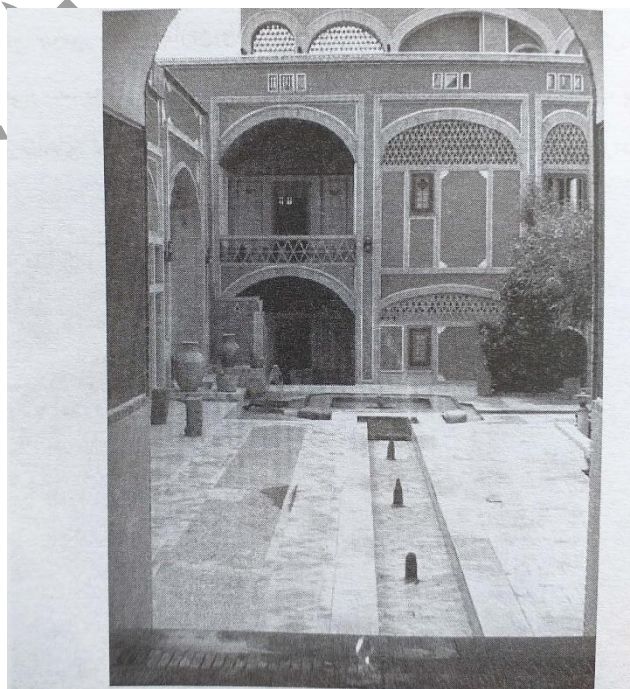
نگاره ۱۲۹. ناهماهنگی فرمها و احجام ساختمانی و الگوی پوشش بنای میان‌افزا در بافت نسبتاً همگن و منسجم تاریخی. (تصویر: بنادک دیزه، یزد)



۱۳۲. در کنار تمام مواردی که در خصوص عناصر و تجهیزات تأسیساتی گفته می‌شود، عناصر ویژه‌ای که به منظور پاسخ به نیازهای سرمایش و گرمایش در معماری ایران شکل گرفته و یا به گونه‌ای، همسازی آن با اقلیم و شرایط محیط را موجب شده‌اند، جایگاه بالایی دارند. استفاده از این عناصر و احیای آنها با عنایت به اقتضات جدید و شرایط تأثیرگذار، می‌تواند دارای مطلوبیت و هویت‌بخشی به معماری دانه‌های جدید باشد. (تصویر: پوشش بدیع خانه بروجردی‌ها، کاشان)



۱۲. استفاده از عناصر منظرساز نظیر داربست‌های انگور و گیاهان رونده، در بناهای بیان‌افزا و خصوصاً بناهای مسکونی، مطابق الگوهای به کار رفته در بافت زمینه کاملاً مطلوب و اثربخش است. (تصویر: کوچه سنگ‌تراش‌ها، اصفهان)



۱۳. استفاده از عناصر منظرساز و الگوهای بومی حیاطسازی و به کار گیری عناصر طبیعت در بناهای جدید مستقر در بافت‌های تاریخی، کیفیت ویژه‌ای به این بناها و همچنین بافت زمینه می‌بخشد. (تصویر: بازسازی باغ مشیرالممالک یزد)

۳- معماری نماها و بدنه های بیرونی بناهای میان افزا (قواعد در مقیاس معماری)

-ورودی

-خط آسمان

-رخبام

-آزاره

-هندسه، تقسیمات، قالب بندی ها و خطوط نظم دهنده

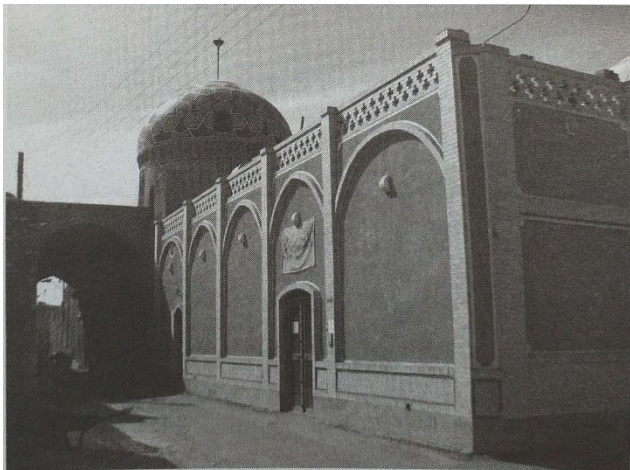
-هندسه، ابعاد، تناسبات و میزان روزنه ها و بازشوها

-الگوی فضایی نمایان در بدنه بیرونی

-جزئیات اندودها و مصالح نما

-آرایه ها و تزئینات معماری

-مبلمان و عناصر الحاقی به بدنه ها



نگاره ۱۴۹. هندسه، قالب بندی ها و خطوط ناظم، عامل و معیار سنجش مهمی در کیفیت و هویت نماهای بیرونی بناها محسوب می گردند. (تصویر: نماسازی در محله میرقطب یزد)



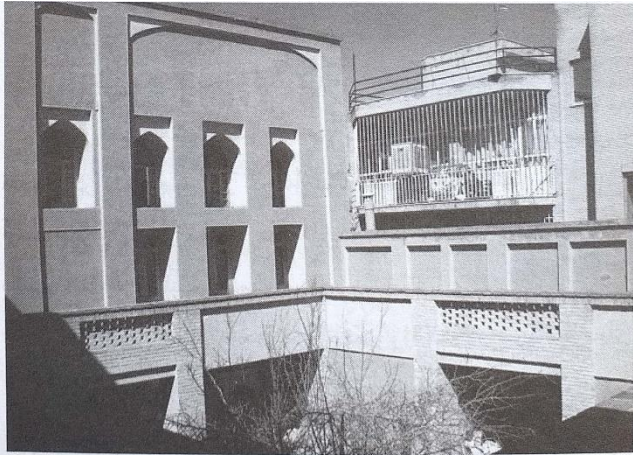
نگاره ۱۵۰. حرکت تدریجی از الگوهای درون گرایی به سوی برون گرایی در معماری ایرانی به ویژه در دوره های قاجاریه و پهلوی. (تصویر: بنای شمس العماره، تهران)



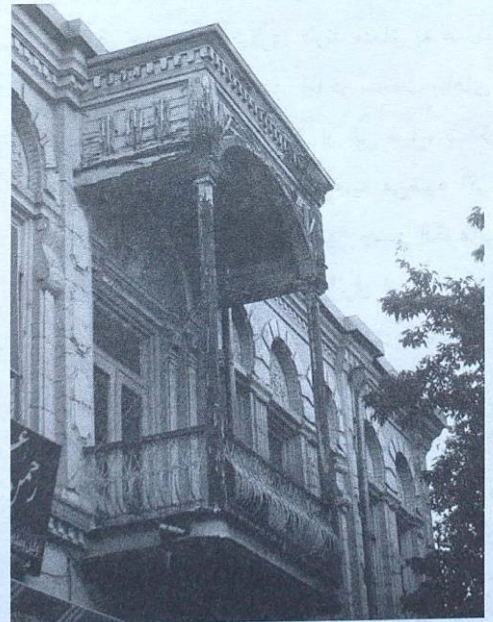
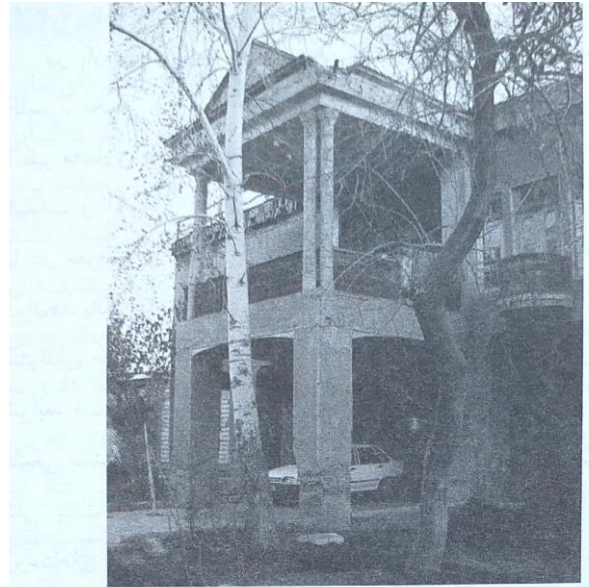
نگاره ۱۵۲. زمینه های تاریخی، معمولاً الگوهای ویژه ای از روزنه ها و بازشوها را در خویش مضبوط دارند که تعیین کننده خطوط اصلی طرح نماها در بناهای میان افزا خواهند بود. (تصویر: بافت کهن ایبانه، کاشان)



نگاره ۱۵۳. پیروی از الگوهای زمینه به همراه ساده سازی و انتزاع اشکال می تواند به الگوهای مناسبی برای طرح بازشوها منجر گردد. (تصویر: بنای میان افزا در بافت تاریخی اصفهان)



نگاره ۱۶۰. استفاده از مصالح ناهمگون در کنار یکدیگر، غالباً در بهترین حالت نیز منجر به انسجام اجزا با یکدیگر نخواهد شد. (تصویر: دانشکده هنر ادیان، اصفهان)



۱۵۵. در دوره‌های متأخر معماری ایران و با گرایش به سمت برون‌گرایی، الگوهایی از فضاهای نمایان در جداره‌های شهری مانند انواع ایوان‌ها و بالکن‌ها و.. پدید آمدند. (تصاویر: گذر محله‌ای جلفا، اصفهان - محور تربیت، تبریز)

بافت‌ها - افشین صدر اکبر

پیوست ها:

شاخص های شناسایی بافت فرسوده شهری مصوب ۱۳۸۵/۲/۱۱

در تاریخ ۸۵/۲/۱۱ براساس مصوبه مورخ ۸۴/۳/۱۶ خود هر ۳ شاخص های زیر را جهت شناسایی بافت های فرسوده در این مرحله مورد تصویب قرار داد.

شاخص های شناسایی بافت های فرسوده

شاخص ۱- ریز دانگی: بلوک هایی که بیش از ۵۰٪ پلاک های آنها مساحت کمتر از ۲۰۰ متر مربع دارند.

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

شاخص ۳- نفوذناپذیری: بلوک هایی که بیش از ۵۰٪ معابر آن عرض کمتر از ۶ متر دارند.

ضمناً مقرر گردید دبیرخانه شورای عالی، بررسی لازم را در خصوص پیش بینی شاخص جدید و نحوه رسیدگی به موارد استثناء که همه شاخص های ۳ گانه در آن قابل اعمال نیست را بررسی و به شورای عالی پیشنهاد نماید.

تبصره: تا زمانی که بررسی دبیرخانه انجام و به تصویب شورا برسد، حداکثر ظرف مدت ۳ ماه، فعلاً بافت هایی مورد بررسی و تایید قرار می گیرند که هر ۳ شاخص را داشته باشند.

اعطای تراکم تشویقی در بافت های فرسوده شهری، مصوب ۱۳۸۶/۳/۲۱

در اجرای جزء ۳-۴ بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور و به منظور تشویق سازندگان واحدهای مسکونی در بافت های فرسوده شهرهای کشور، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۶/۳/۲۱ خود تصویب نمود.

۱- تراکم پایه در بافت های فرسوده همه شهرهایی که بافت فرسوده مصوب دارند، ۱۲۰ درصد تعیین می شود.

۲- تراکم پایه برای احداث بنا در عرصه هایی از بافت های فرسوده شهرها که حداقل نصاب تفکیک در آنها رعایت شده باشد، فقط برای یکبار به میزان ۶۰ درصد (به نحوی که از سقف تراکم تفصیلی تجاوز نماید) افزایش می یابد.

*ملاک تشخیص بافت های فرسوده شهرها تعاریف موضوع مصوبه مورخ ۸۵/۲/۱۱ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران اعلام شده طی نامه شماره ۳۰۰/۳۱۰/۱۵۳۲۳ مورخ ۸۵/۴/۶ می باشد. محدوده این بافت ها در کلان شهرها، به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری و در سایر شهرها، به تصویب کمیسیونهای ماده ۵ و شوراهای برنامه ریزی و توسعه استان مربوطه رسیده یا خواهد رسید.

*رعایت سایر ضوابط و مقررات موجود در طرحهای مصوب در بافت های مشمول این مصوبه از جمله سقف جمعیت پذیری شهر در طرحهای مصوب، عرض معابر، حداقل تفکیک سطح اشغال الزامی است.

*رعایت اصول معماری ایرانی - اسلامی بومی و هماهنگی با بناهای ارزشمند واقع در بافت های مربوط در طراحی ساختمان و به ویژه طراحی نماهای اصلی ساختمانهای مشمول این مصوبه الزامی است.

۳- شهرداری های مربوطه موظفند ضمن استناد و درج شماره و تاریخ این مصوبه در پروانه های صادره هر ۳ ماه یکبار، گزارش میزان افزایش سطوح زیربنای مندرج در پروانه های صادره، ناشی از این مصوبه را به سازمان مسکن و شهرسازی استان ارسال نمایند. سازمان مسکن و شهرسازی استان موظف است با توجه به گزارش های واصله از شهرداری ها، ساز و کار لازم برای تأمین کسری احتمالی سطوح کاربری های عمومی و خدماتی مورد نیاز این مناطق را در چارچوب طرح جامع مصوب، به کمیسیون ماده ۵ ارائه نماید.

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به استناد ماده ۵۳ آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرحهای توسعه و عمران محلی ، ناحیه‌ای ، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور و در راستای وظایف محوله به وزارت مسکن و شهرسازی براساس ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی ، اجتماعی و فرهنگی در جلسه مورخ ۸۷ / ۵ / ۷ در ذیل ماده یک از فصل یکم (تعریف انواع طرحها) تعریف زیر را تحت عنوان " طراحی فضای شهری " تصویب و به انواع طرحها اضافه نمود :

* طراحی فضای شهری عبارت است از طرحی که برای ساماندهی به عرصه‌های عمومی شهر ، شامل محورها ("خیابانها" خیابانها با مقیاس‌های محله‌ای کلان محله‌ای (ناحیه شهری) و شهری و با شخصیت کارکردی (کاراکتر) تفریحی ، تجاری ، عبوری و) ، " میادین " میادین با مقیاسهای محله‌ای ، کلان‌محله‌ای (ناحیه شهری) ، شهری ، ملی و بین‌المللی ، با شخصیت کارکردی (کاراکتر) تفریحی - تفریحی - تجاری - تشریفاتی - حکومتی و) پهنه‌ها و بافت‌های اصیل ، ارزشمند و خاطره‌انگیز شهری و به منظور احیاء و ارتقاء کیفی محیط و تداوم معماری ارزشمند فرهنگی - تاریخی و بروز تعاملات اجتماعی و تنظیم جریان حیات مدنی مبتنی بر اصالت‌ها و ارزشهای فرهنگی - طبیعی و تاریخی تهیه می‌شود.

نحوه بررسی و تصویب این طرحها مطابق ماده ۹ از فصل دوم (نحوه بررسی و تصویب طرحها و مقررات شهرسازی و معماری) خواهد بود.

هاپسین صدر اکار

ضوابط سیمای و منظر شهری ۱۳۸۷/۹/۲۵ شورای عالی شهر سازی و معماری " ضوابط و مقررات ارتقا کیفی سیمای و منظر شهری "

مختصات طبیعی یک سرزمین اعم از ویژگیهای جغرافیائی و اقلیمی از جمله عوامل موثر بر شکل گیری شهر بوده و در نظام استقرار هر، نظام فضائی و کالبد شهر و جهت گیری شهر موثر است.

ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیمای و منظر شهری (پاکسازی و بهسازی نماها و جدارهها، مناسب سازی معابر پیاده راهی و پیاده روها و

ساماندهی به منظر شهری)، مصوب ۱۳۸۷/۹/۲۵

۱- کلیات

در راستای وظایف محوله بر اساس ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه، تکمیل مصوبه مورخ ۶۹/۸/۲۸، شورای عالی شهر سازی و معماری ایران تحت عنوان ضوابط و مقررات نمای شهری و به منظور ارتقاء کیفی بصری و ادراکی سیمای و منظر شهری، شورای عالی شهر سازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۷/۹/۲۵ ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیمای و منظر شهری را به شرح زیر تصویب نمود:

۱-۱- دامنه کاربرد

این مصوبه از تاریخ ابلاغ برای کلیه معماران، طراحان شهری، دستگاه های تهیه و تصویب و نظارت بر اجرای طرح های توسعه شهری و شهرداری ها و دیگر مراجع صدور پایان کار ساختمانی و سازمان های نظام مهندسی و سایر نهادهای ذیربط لازم الاجرا خواهد بود.

۱-۲- حوزه شمول

توسعه های شهری آتی، شهرهای جدید و شهرهای مسکونی جدیدالاحداث از زمان ابلاغ، مشمول این مصوبه خواهند بود. برای بافت های موجود نیز به ترتیب اولویت طرح های موضعی ساماندهی منظر شهری تهیه می شود. این طرح ها مطابق برنامه تنظیمی و حداکثر ظرف مدت ۵ سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه تهیه خواهند شد.

۱-۳- هدف

هدف از اجرای این مصوبه:

الف- تلاش در جهت استفاده بهینه از منابع و تامین سلامت و رفاه ساکنین.

ب- ساماندهی به سیمای و منظر شهری در شهرها، روستاها و سایر مجتمع های زیستی در کشور و تلاش در جهت ایجاد شرایط مناسب زندگی در آن ها.

ج- احیای فرهنگ معماری و شهر سازی غنی گذشته کشور.

د- جلوگیری از بروز ناهماهنگی های بصری و کارکردی در فضاهای و فعالیت های شهری.

ه- افزایش تعاملات اجتماعی و کوششی در جهت تنظیم جریان حیات مدنی.

۲- تعاریف

۲-۱- منظر شهری: در این مصوبه منظور از منظر شهری کلیه عناصر طبیعی و مصنوعی (ساختمان ها و الحاقات آنها) مبلمان شهری، پوشش گیاهی و ... قابل مشاهده از عرصه های عمومی شهر شامل خیابانها، میدانی، گره ها و پهنه های عمومی است

۲-۲- نما: منظور از نما در این مصوبه، نمای شهری و در انطباق با تعریف ارائه شده در بند ۱ مصوبه ۶۹/۸/۲۸

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (کلیه سطوح نمایان ساختمان های واقع در محدوده و حریم شهر ها و شهرک ها که از داخل معابر قابل مشاهده است اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی) می باشد.

۲-۳- داره: منظور از جداره، سطوح مربوط به دیوارهای محوطه هایی است که هیچ ساختمانی به صورت بلافاصله به آن ملحق نیست نظیر دیوار باغات و نظایر آن.

۲-۴- پیاده راه: منظور از پیاده راه، خیابان و گذرهایی است که منحصراً برای عبور پیاده مورد استفاده قرار می گیرد.

۲-۵- کمیته های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری: این کمیته نهادی است که به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمان ها، نهادها، دستگاه ها، شرکت ها و مؤسسات ذیربط در امر ارتقاء کیفی سیما و منظر، در شهر ها تشکیل می گردد. نمادهای مذکور در این مصوبه از این پس به اختصار « کمیته » نامیده می شود.

۳- ضوابط کلی

۱-۳- ضوابط مربوط به سیما و منظر

۱-۱-۳- طرح و اجرای بناهای واقع در مناطق تاریخی شهر باید دارای مقیاس انسانی بوده و دانه بندی و ریخت شناسی مشابه بافت تاریخی شهر داشته باشد. در طراحی معماری بناهای کلان مقیاس، تقسیم بنا به احجام متناسب با دانه بندی بخش تاریخی شهر الزامی است.

۱-۲-۳- در احداث ابنیه، انتخاب مصالح نماهای ساختمانی باید به گونه ای باشد که علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات طرح های جامع و تفصیلی و سایر مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران موجب آلودگی محیط زیست نشود و قابل بازیافت و پاکسازی باشد. به شهرداری ها امکان داده می شود تا طی برنامه ای ۵ ساله نسبت به بهسازی مصالح نمای ساختمان های موجود در شهر ها اقدام نمایند.

۱-۳-۳- در پاکسازی مصالح ساختمانی، رنگ و بافت و مصالح نما در بخشهای تاریخی شهر همخوانی داشته و ترجیحاً از مصالح بوم آورد (محلی) انتخاب شوند.

۱-۴-۳- کلیه تابلوهای مربوط به فعالیت های شهری اعم از تجاری، درمانی، خدماتی، اداری و ... در سطح شهر ها باید در انطباق با مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان، به صورت هماهنگ برای تعیین و مالکین « کمیته » صنوف مختلف تهیه شود. ابعاد، فرم، طرح و محل نصب تابلو ها باید توسط و بهره برداران ملزم به رعایت این مقررات می باشند.

۱-۵-۳- تعدد تابلوهای معرف کاربری در یک منظر شهری مجاز نمی باشد؛ و هر تصرف تنها مجاز به استفاده از یک تابلو در نما یا جداره هر یک از معابر شهری که تصرف مذکور در حاشیه آن قرار دارد، است.

۱-۶-۳- به منظور ساماندهی و ایجاد هماهنگی میان تابلوهای تبلیغاتی در مقیاس شهری، به شهرداری ها اختیار داده می شود تا نسبت به تهیه ضوابط و مقررات مربوط به محل و نحوه استقرار تابلوهای شهری (بیلبوردها) نقاشی ها، جداره ها، استفاده از نمایشگرهای بزرگ شهری، تابلوهای تبلیغاتی و تابلوهای راهنمای شهری (نام خیابان ها و میادین و ...) اقدام نماید و به تصویب کمیته برساند. رعایت تصمیمات کمیته در این زمینه برای دستگاه ها، سازمان ها، نهاد ها و مؤسسات دولتی و عمومی در اولویت قرار دارد.

۱-۷-۳- پیش آمدگی بدنه ساختمان ها (نظیر بالکن، تراس و ...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه باز با عقب نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تامین خواهد شد. این فضاهای نیمه باز جهت تقویت چشم اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش شدید خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه

بوده و بهره برداری از این فضاها به عنوان انباری (محل نگهداری مواد غذایی، سوخت و ...) و خشک نمودن البسه ممنوع است.

۳-۱-۸- طراحی موظفند در طراحی ابنیه، فضای مورد نیاز جهت انباری و محل خشک نمودن البسه را در درون ابنیه پیش بینی نمایند. مساحت این فضاها تا سقف ۱۰٪ ده درصد کل مساحت زیرینا. جزء مساحت مفید محاسبه نمی شود.

۳-۱-۹- تمامی پیش آمدگی های موجود بدنه ساختمان ها از حد زمین در هنگام تخریب و نوسازی ابنیه از نما یا حداره ساختمان حذف می شوند.

۳-۱-۱۰- از تاریخ ابلاغ این مصوبه تا سقف ۱۵٪ مساحت زیرینای هر یک از واحدهای مسکونی به فضاهای نیمه باز و پیش فضای ورودی اختصاص خواهد داشت این بخش جزء زیرینا محسوب نمی شود و مسدود نمودن و الحاق نمودن آن ها به فضاهای محدود ساختمان ها به هر نحو ممنوع می باشد.

۳-۱-۱۱- طراحان و مجریان موظفند معماری بناهای واقع در تقاطع معابر را به گونه ای طراحی و اجرا نمایند که به ارتقاء کیفیت بصری و فضایی تقاطع ها منجر شود.

۳-۱-۱۲- با توجه به اهمیت معماری نبش، کنج، دروازه ها، طرح و نمای ساختمان های واقع در این نقاط باید به تایید « کمیته » برسد.

۳-۱-۱۳- در شهرهایی که پوشش نهایی غالب آن ها از انواع پوشش های شیب دار می باشد « کمیته » رنگها، جنس و حدود شیب مجاز آن را به گونه ای معین می نماید که هماهنگی در سیما و منظر شهری فراهم آید.

۳-۱-۱۴- استفاده از پوشش های شیب دار، در معبرهایی که استفاده از آن در سنت معماری محل نباشد، ممنوع خواهد بود.

۳-۱-۱۵- استفاده از فرم های نامتعارف (نظیر کشتی، میوه ها و ...) در طراحی و احداث بناها، به تشخیص کمیته ممنوع می باشد رعایت این مصوبه برای دستگاه ها، نهاد ها و سازمان های دولتی در اولویت قرار دارد.

۳-۱-۱۶- استفاده از نماهای پرده ای (نماهای آلومینیومی، شیشه ای، کامپوزیت، شیشه های جیوه ای و ...) در حداره های بیرونی و قابل مشاهده از عرصه های عمومی، ضمن رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، برای کلیه بناهای دولتی و عمومی ممنوع بوده و استفاده از این مصالح صرفاً درون بناها مجاز است. به مالکین ابنیه موجود فرصت داده می شود تا ظرف مدت ۳ سال با اولویت های بناهای دولتی و عمومی به اصلاح نمای این ابنیه با مصالح جایگزینی که توسط کمیته تعیین می شود، بازسازی نمایند.

۳-۱-۱۷- در طراحی و اجرای ابنیه احداث تاسیسات (نظیر چیلر، کولر و ...) به صورت نمایان در منظر شهری ممنوع است و تاسیسات باید با تمهیدات مناسب از معرض دید عمومی حذف شوند در ابنیه موجود به مالکان فرصت داده می شود تا مطابق برنامه ای که از سوی « کمیته » مشخص می شود ظرف مدت ۳ سال به اصلاح نما اقدام نمایند.

۳-۱-۱۸- از این پس احداث ابنیه ای که به دلیل ارتفاع زیاد و یا درشت دانگی و ... حقوق همسایگان را در استفاده از نور، مناظر و مواهب طبیعی سلب نماید ممنوع می باشد. « کمیته » سنجه های مورد نیاز در این خصوص (نظیر حداقل فواصل و ارتفاع بناها در همسایگی واحد ها را تعیین خواهد نمود).

۳-۱-۱۹- استفاده از با مهای سبز در محلهایی که « کمیته » تصویب نماید مجاز خواهد بود

۳-۲- ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری

۳-۲-۱- به مالکین ابنیه فرصت داده می شود تا ظرف ۵ سال از تاریخ اب لاغ این مصوبه، کلیه کانالهای تاسیساتی نمایان در نماها و در جداره های شهری شامل کولرها (اسپیلته ها) کانال های کولر، سیم ها و کابل های برق و تلفن، دودکش بخاری، لوله های تاسیساتی (به استثناء لوله های ناودان ها گاز شهری) و نظایر آن به تدریج از فضاهای شهری حذف و یا به گونه ای ساماندهی شوند که در نما یا جداره شهری قابل مشاهده نباشند. لوله های گاز شهری نیز بایستی متناسب با رنگ نمای ساختمان ها رنگ آمیزی شود.

۳-۲-۲- نصب تابلوهایی که در معابر موجب اختلال در حرکت عابرین شود مطابق مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان ممنوع است.

۳-۲-۳- مکان یابی کابین ها، کیوسک ها در معابر پیاده (اعم از تلفن عمومی، روزنامه فروشی، صندوق های جمع آوری صدقات و ...) باید به گونه ای انجام شود که مزاحم حرکت عابرین پیاده نباشد.

۳-۲-۴- به شهرداری ها امکان داده می شود تا مطابق برنامه ای ۳ ساله نسبت به ساماندهی کابین ها و کیوسک ها و اثاثه شهری موجود اقدام نمایند.

۳-۲-۵- ایجاد هر گونه اختلاف سطح (لبه، پله، سکو و ...) در مسیر عبور در معابر پیاده ممنوع است و تغییرات سطوح بایستی به وسیله شیپراهه و رمپ انجام شود.

۳-۲-۶- کفسازی معابر پیاده بایستی به گونه ای انتخاب شود که امکان سر خوردن عابرین به حداقل کاهش یافته، امکان پاکسازی داشته و از مصالح بوم آورد انتخاب شده باشد.

۳-۲-۷- کفسازی معابر باید با همکاری و مشارکت عمومی مالکین بناهای حاشیه معبر و شهرداری، نگهداری و مرمت شود.

۳-۲-۸- اثاثه شهری به کار رفته در فضاهای شهری از نظر فرم، اندازه، رنگ و مصالح بایستی مطابق با طرح اثاثه شهری و متناسب با بافت و احجام معماری اطراف این فضاها طراحی و اجرا شوند.

۳-۲-۹- حفظ و توسعه فضای سبز شهری باید حتی الامکان با گونه های گیاهی بومی صورت گیرد « کمیته » گونه های گیاهی بومی را متناسب با ویژگی های طبیعی، تاریخی و فرهنگی هر شهر مشخص نموده و اعلام می نماید.

۳-۳-۳- ضوابط مربوط به ساماندهی زیر ساخت های شهری

۳-۳-۱- تعبیه تاسیسات گرمایشی و سرمایشی و کانالهای مورد نیاز در فضاهای داخلی ساختمان الزامی است.

۳-۳-۲- کلیه مسیر ها و کانالهای تاسیساتی موجود در معابر (پیاده روها و پیاده راه ها) باید به وسیله کفسازی مشخص شود. کانال ها باید به گونه ای احداث شوند که دسترسی به آن ها برای تعمیر به سهولت فراهم آید.

۳-۳-۳- کمیته موظف است تا زمینه شکل گیری ایجاد کانال مشترک انرژی در معابر را با همکاری شهرداری، وزارت کشور و سازمان ها و دستگاه های ذیربط پیگیری نماید.

۳-۴-۳- ضوابط مربوط به ساماندهی کارکردی فضاهای شهری

۳-۴-۱- به منظور استفاده بهینه از فضاهای شهری و ایجاد سرزندگی در آن ها، به شهرداری ها اختیار داده می شود تا با هماهنگی کمیته ها در شهر ها و ساکنان مجاور، در معابری که عرض بخشی از پیاده رو آن ها بیش از سه متر باشد، در ایام تعطیل و ساعات شبانگاهی به کاربری هایی چون اغذیه فروشی و عرضه کنندگان آبمیوه و نوشیدنی های سرد و گرم اجازه دهند تا بخشی از معبر را با مبلمان مناسب تجهیز و از مراجعین پذیرائی نمایند لکن احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین در آن ممنوع است.

۳-۵- ضوابط مربوط به نظارت بر اجرای مقررات

۳-۵-۱- تحویل نقشه حجمی ابنیه و راندوی مصالح به کار گرفته شده در طراحی ابنیه جدید و ابنیه مجاور (همسایگی) برای اخذ پروانه ساختمانی به مراکز بررسی و کنترل نقشه و مراجع صدور پروانه ساختمانی از سوی متقاضیان الزامی است. در این نقشه ها ایجاد هماهنگی میان احجام از نظر فرم، جنس و رنگ مصالح، دانه بندی و ریخت در واحدهای همسایگی الزامی است. دستورالعمل ها و راهنماهای مورد نیاز در این خصوص از سوی کمیته تدوین و ابلاغ خواهد شد.

۳-۵-۲- صدور پایان کار و گواهی عدم خلاف برای ابنیه جدید الادات منوط به اجرای نقشه های ارائه شده جهت اخذ پروانه ساختمانی است مهندسین ناظر مسئول اجرای دقیق نقشه های مصوب (به ویژه نما و حجم) خواهند بود.

۴. سازمان اجرای مقررات

۴,۱. به منظور تدوین ضوابط محلی و تکمیلی و فراهم نمودن شرایط تحقق پذیری این مصوبه، ظرف مدت سه ماه پس «کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری» کمیته های بین بخشی تحت عنوان از ابلاغ این مصوبه در کلیه شه ها به شرح زیر تشکیل خواهد شد. دبیرخانه این کمیته در سازمان مسکن و شهرسازی استان مستقر خواهد بود.

۴,۲. کمیته های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

۴,۲,۱. این کمیته نهادی تخصصی غیربخشی، غیرانتفاعی است (براساس مفاد تبصره بند ۳ از ماده ۳ آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران محلی، ناحیه ای و منطقه ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۸۷/۱۰/۱۲ هیأت محترم وزیران تشکیل می شود) که به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمان ها، نهادها، دستگاه ها، شرکت ها و مؤسسات ذیربط در امر ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری و با عضویت نمایندگان شهرداری، مهندسین مشاور تهیه کننده طرح توسعه شهری، سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان، سازمان نظام مهندسی استان، اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی استان، دو نفر از اعضاء هیأت علمی دانش کده های معماری و شهرسازی استان، و سازمان مسکن و شهرسازی استان تشکیل می گردد.

۴,۲,۲. در صورت تشکیل شورای سیما و منظر شهری در استان ها این کمیته به عنوان یکی از کمیته های تخصصی شورای مذکور خواهد بود.

۴,۲,۳. کمیته حسب مورد از نمایندگان سازمان ها، دستگاه ها و نهادهای ذیربط جهت شرکت در جلسات مرتبط دعوت به عمل می آورد.

۴,۲,۴. مدیر (معاون) شهرسازی و معماری سازمان مسکن و شهرسازی استان دبیر کمیته خواهد بود.

۴,۲,۵. اعضاء کمیته توسط بالاترین مقام سازمان، نهاد یا دستگاه ذیربط در استان تعیین و احکام آنان توسط رئیس سازمان مسکن و شهرسازی استان صادر و ابلاغ خواهد شد.

۴,۲,۶. اعضاء کمیته بایستی دارای تخصص معماری و یا طراحی شهری باشند.

۴,۲,۷. ارتباط استخدانی نمایندگان با نهادها، سازمان ها و دستگاه های ذیربط الزامی نخواهد بود.

۴,۲,۸. ضوابط و مقررات تکمیلی در خصوص این مصوبه توسط «کمیته» تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان خواهد رسید.

۴,۲,۹. وظایف کمیته استان عبارت است از:

الف- ایجاد هماهنگی در خصوص مطالعات، اقدامات اجرایی و عمرانی در سیما و منظر شهری

ب- منطقه بندی شهر ها جهت انجام اقدامات بهسازی و ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

پ- بررسی و تأیید طرح های موردی ساماندهی به سیما و منظر شهری

ت- تعیین مصالح مناسب برای استفاده در نما ها و جداره های شهری، کفسازی بستر معابر پیاده راهی و پیاده رو ها با عنایت به موارد اقلیمی، فرهنگی و سایر ویژگی های تاریخی و بومی و ایجاد هماهنگی میان مصالح نما ها و جداره ها و کفسازی معابر پیاده راهی یا پیاده راه ها با اولویت به کارگیری مصالح بومی.

ث- تعیین میزان نور مورد نیاز فضاهای شهری (معابر، میداين، پهنه ها و بناهای مهم بر حسب لوکس) و نحوه نورپردازی به آنها (به گونه ای که باعث افزایش زمان حضور شهروندان در فضاهای شهری شده و در عین حال مانع از مشاهده ستارگان نشود)

ج- تدوین ضوابط و استانداردهای بومی، اندازه ها و فواصل میان مبلمان شهری

چ- تدقیق ضوابط، مقررات و الزامات این مصوبه متناسب با شرایط محلی

ح- تدوین ضوابط و مقررات مناسب جهت نگهداری، بهسازی، مرمت، بازسازی و نوسازی نماها، جداره ها و کفسازی معابر

خ- تدوین ضوابط و مقررات مربوط به جانمایی مبلمان شهری در فضاهای شهری متناسب مقتضیات محلی و بومی

د- تدوین ضوابط، مقررات و دستورالعمل های مورد نیاز در خصوص نحوه مکان یابی، نحوه استقرار، جنس، رنگ، فرم تابلوهای شهری و محلی

ذ- اولویت بندی فضاهای شهری جهت انجام مطالعه، طراحی و اقدامات بهسازی سیما و منظر شهری

۴,۲,۱۰. هرگاه براساس تصمیمات و مصوبات این کمیته ضوابط و مقررات ساختمانی مندرج در طرح های

توسعه شهری دچار تغییراتی شود این تغییرات بایستی به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان برسد.

۴,۲,۱۱. نحوه مدیریت و تشکیل جلسات و تصمیم گیریها بر اساس آئین نامه داخلی کمیته ها انجام خواهد شد.

۵- بازنگری در ضوابط

در صورت تشخیص کمیته و نیاز به این مصوبه هر ۵ سال یکبار مورد تجدیدنظر، تکمیل و اصلاح قرار خواهد گرفت.

وزارت کشور وزارت مسکن و شهر سازی - ۱۳۸۹/۱۰/۱۲

قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد ش‌هری که در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ دوازدهم دی ماه یک هزار و سیصد و هشتاد و نه مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ 29/10/1389 به تأیید شورای نگهبان رسیده و طی نامه شماره 10/

218/75523 تاریخ ۱۳۸۹/۱۱/۱۰

مجلس شورای اسلامی واصل گردیده است، به پیوست جهت اجرا ابلاغ می‌گردد.

اجراء ابلاغ میگردد.

رییس جمهور - محمود احمدینژاد

قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد ش‌هری

ماده 1 به منظور ایجاد وحدت رویه در فرآیند احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد ش‌هری و تعیین محدوده‌های مورد حمایت این قانون اقداماتی به شرح ذیل صورت می‌پذیرد.

ماده 2 اصطلاحات و تعاریفی که در این قانون به کار رفته دارای معانی ذیل است:

الف بافت‌های فرسوده و ناکارآمد ش‌هری، مناطقی از ش‌هر است که در طی سالیان گذشته عناصر متشکله آن اعم از تأسیسات روبنائی، زیربنائی، ابنیه، مستحذات، خیابان‌ها و دسترسی‌ها، دچار فرسودگی و ناکارآمدی شده و ساکنان آن از مشکلات متعدد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی رنج می‌برند.

ب نقشه محدوده بافت‌های فرسوده و ناکارآمد ش‌هری، نقشه‌ای است که براساس شاخص‌های مصوب شورای عالی ش‌هرسازی و معماری ایران توسط وزارت مسکن و ش‌هرسازی (سازمان) عمران و بهسازی و نوسازی ش‌هری ایران (و یا ش‌هررداری‌ها ت‌هریه و به تصویب کمیسیون‌های موضوع ماده 5) قانون تأسیس شورای عالی ش‌هرسازی و معماری ایران رسیده یا میرسد.

ج - طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی، طرح‌هایی هستند که در چ‌هرچوب طرح‌های توسعه ش‌هری (اعم از جامع و تفصیلی (به منظور اجراء برنامه‌های احیاء، بهسازی و نوسازی ش‌هری با رعایت اصول ش‌هرسازی، فنی و معماری ت‌هریه میشود. این طرح‌ها دربرگیرنده کاربری‌های جدید و موردنیاز محدوده معینی از بافت‌های فرسوده و ناکارآمد ش‌هری بوده و اجراء آن‌ها متضمن تأمین خدمات عمومی و زیرساخت‌های ش‌هری از قبیل شبکه‌های دسترسی، معابر و بدنه آن‌ها، پروژه‌های عمران و خدمات ش‌هری، فضای سبز و غیره است که متکی بر ضوابط ش‌هرسازی و معماری ایرانی اسلامی و بومی هر منطقه میباشد.

د سهام پروژه، حقالسهمی از ارزش کل پروژه است که سهم دارند را مشخص میکند.

ماده 3 طرح‌های یادشده در بند) ج (ماده 2) توسط وزارت مسکن و ش‌هرسازی (سازمان عمران و بهسازی ش‌هری ایران (و یا ش‌هررداری‌ها ت‌هریه و خارج از نوبت به تصویب کمیسیون‌های موضوع ماده 5) قانون تأسیس شورای عالی ش‌هرسازی و معماری ایران میرسد.

ماده 4 مجریان طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی، وزارت مسکن و ش‌هرسازی و ش‌هررداری‌ها (میتوانند قسمتی از اختیارات خود را به شرکت‌ها و یا سازمان‌های وابسته به خود و یا اشخاص حقیقی و حقوقی غیردولتی صاحب صلاحیت فنی، مالی و اجرائی واگذار نمایند. صلاحیت اشخاص حقیقی و حقوقی را وزارت مسکن و ش‌هرسازی (سازمان عمران و بهسازی ش‌هری ایران) تعیین مینماید.

ماده 5 وزارت کشور (سازمان مدیریت بحران کشور) مکلف است برای جلوگیری از خسارات ناشی از حوادث غیرمترقبه در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد پیشگیری لازم را با اولویت بافت‌های مذکور بهعمل آورد.

ماده 6 به منظور جلب مشارکت حداکثری مالکان و ساکنان محدوده طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی، حسب مورد از سوی مجری طرح، محدوده اجرائی طرح‌های مصوب به نحو مطلوب و مناسب به ساکنان و مالکان اطلاع‌رسانی میشود و با همکاری آن‌ها برای حصول توافق نسبت به ارزیابی و تعیین قیمت روز اراضی، ابنیه و دیگر حقوق قانونی افراد در وضعیت موجود به علاوه پانزده درصد (15%) از طریق هیأت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری) یک نفر به انتخاب مالک یا صاحب حق، یک نفر به انتخاب مجری طرح و یک نفر مرضی‌الطرفین (اقدام میگردد.

هزینه‌های ارزیابی به عنوان جزئی از هزینه‌های اجراء پروژه محسوب شده و به ع‌ده مجری طرح است.

ماده 7 در صورتی که تعدادی از مالکان املاک واقع در پروژه‌های اجرائی مصوب تمایلی به مشارکت نداشته باشند و ملک آن‌ها مانع اجراء طرح باشد، س هم آن‌ها براساس ارزش تقویم‌شده به عنوان قیمت پایه در صورت وجود وجه ملزم شرعی از طریق مزایده به فروش رسیده و به آنان پرداخت میشود. برنده مزایده به نسبت س هم مالک، در مشارکت با مجری طرح جایگزین مالک اول میگردد. در صورت استنکاف مالکان املاک مذکور از مشارکت و یا عدم واگذاری س هم به هر دلیل از طریق مزایده، مجری طرح باید رأساً یا از طریق جلب سرمایه‌های سرمایه‌گذاران متقاضی مشارکت، نسبت به خرید یا تملک املاک مزبور اقدام نماید. در صورت مح‌هول‌المالک‌بودن بعضی از املاک واقع در پروژه‌های اجرائی فوق با اذن ولیفقیه از طریق مزایده اقدام میشود و وجوه حاصل در اختیار ولیفقیه قرار میگردد تا مطابق نظر ایشان عمل شود.

تبصره 1 اقدامات مربوط به تملک املاک موضوع این ماده صرفاً از طریق مجری طرح و وفق احکام این قانون و همچنین احکام غیر مغایر در لایحه قانونی نحوه خرید املاک و اراضی برای اجراء برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب و قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز ش‌هررداری‌ها مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸ و اصلاحات بعدی صورت میپذیرد. این اقدام مانع از مراجعه ذینفع حداکثر ظرف بیست روز از ابلاغ واقعی به مراجع قضائی و همچنین مانع اجراء عملیات نخواهد بود.

تبصره 2 طرق مختلف تأمین منابع مالی اجراء این ماده و سایر مفاد قانون اعم از راهاندازی ن‌هادهای تأمین سرمایه، انتشار اوراق مشارکت، جلب مشارکت سرمایه‌گذار خارجی یا داخلی، ایجاد صندوق‌های توسعه سرمایه‌گذاری غیردولتی و راهاندازی شرکت‌های س هم پروژه غیردولتی و نظایر آن به موجب آئیننامه‌های است که توسط وزارتخانه‌های مسکن و ش‌هرسازی، کشور و امور اقتصادی و دارایی حداکثر ظرف سه ماه پس از تصویب این قانون در چ‌هارچوب قوانین بودجه و برنامه توسعه، تنظیم میشود و به تصویب هیأت‌وزیران میرسد. ایجاد صندوق‌های توسعه سرمایه‌گذاری دولتی و راهاندازی شرکت‌های س هم پروژه دولتی منوط به تصویب مجلس شورای اسلامی است.

ماده 8 به منظور تشویق مالکان، سرمایه‌گذاران و سازندگان و تسریع در فرآیند احیاء، به‌سازی و نوسازی طرح‌های مصوب موضوع این قانون، کلیه املاک و اراضی واقع در پروژه‌های اجرائی طرح‌های یاد شده و همچنین سایر ابنیه و اراضی واقع در دیگر نقاط محدوده بافت‌های فرسوده و ناکارآمد ش‌هری با کاربری مسکونی از حیث عوارض صدور پروانه ساختمانی و تراکم، مشمول ماده (16) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب سال 1387 میشود و درخصوص سایر کاربری‌ها، ش‌هررداری‌ها مکلفند نسبت به تقسیط و یا مشارکت در پروژه‌ها، به ازاء ب‌های عوارض متعلقه و یا موکول نمودن پرداخت عوارض به پایان عملیات ساخت و ساز و دریافت آن براساس ب‌های روز، حسب مورد اقدام نمایند. مجری طرح میتواند در مقابل عوارض و مطالبات ش‌هررداری نسبت به واگذاری بخشی از فضا‌های احداثی طرح اقدام و یا با انجام خدمات مورد نیاز طرح با ش‌هررداری ت‌هاتر نماید.

ماده 9 به منظور حل و فصل اختلافات و مشکلات مربوط به املاک و اراضی واقع در طرح‌های مصوب احیاء، به‌سازی و نوسازی اعم از فاقد سند، بلاصاحب و مجهول المالك و سایر اختلافات و تعیین تکلیف وضعیت اینگونه املاک، وفق ضوابط و مقررات مربوط، هیأتی مرکب از یک نفر از قضات با تجربه دادگستری به انتخاب رئیس قوه قضائیه، رئیس اداره ثبت اسناد و املاک محل یا نماینده وی و یک نفر به نمایندگی از سوی سازمان مسکن و ش‌هرسازی استان در اداره ثبت اسناد و املاک محل تشکیل میشود و با رعایت ضوابط و مقررات مورد عمل نسبت به موضوع رسیدگی و با رأی قاضی عضو هیأت اتخاذ تصمیم خواهد نمود.

رأی صادره توسط قاضی ظرف بیست روز پس از ابلاغ در محاکم دادگستری قابل تجدیدنظر و رأی دادگاه تجدیدنظر قطعی است.

ماده 10 ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند در محدوده طرح‌های احیاء، به‌سازی و نوسازی با رعایت حقوق مالکانه اشخاص، عملیات ثبتی لازم را جهت حذف معابر موجود، تجمیع، تفکیک و افراز اراضی و املاک و مستحذات واقع در طرح‌های احیاء، به‌سازی و نوسازی مصوب با اولویت و حداکثر ظرف دو ماه پس از درخواست مجری به انجام رسانند.

تبصره ش‌هررداری‌ها میتوانند در پروژه‌های تجمیعی صرفاً با صور تجلسه توافق مالکین نسبت به صدور پروانه ساخت اقدام نمایند، در هر صورت صدور پایان کار منوط به ارائه سند ثبتی است.

ماده 11 به منظور تأمین سرانه‌ها و زیرساخت‌های لازم در طرح‌های مصوب احیاء، به‌سازی و نوسازی حقالامتیا‌ز آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن در این محدوده‌ها پس از نوسازی، محفوظ است و دستگاه‌های ذیربط موظفند نسبت به برقراری و تأمین خدمات مورد نیاز اقدام نمایند.

ماده 12 دولت میتواند هزینه‌های بخش‌های غیردولتی به منظور تأمین خدمات و فضاهاى عمومى، فرهنگى، گردشگرى، آموزشى، مذهبى و ورزشى در مناطق یادشده را جزء هزینه‌های قابل قبول مالیاتى مؤدیان محسوب نماید.

ماده 13 دولت مجاز است سالانه ده‌هزار میلیارد ریال جهت احیاء، به‌سازی و نوسازى بافت‌های فرسوده شهرى در بودجه سنواتى کل کشور پیشبینى و درج نماید.

ماده 14 شورای برنامه‌ریزى و توسعه استان‌ها موظفند در چهارچوب اعتبارات موضوع ماده 13 این قانون اعتبارات مورد نیاز را برای ساخت فضاها و ساختمان‌های عمومى و خدماتى در (محدوده مصوب بافت‌های فرسوده از محل اعتبار دستگاه‌های ذیربط با اولویت تأمین نمایند.

ماده 15 بانک مرکزی جم‌هورى اسلامى ایران موظف است حداقل بیست و پنج درصد (۲۵٪) تسهیلات بانكى ارزان قیمت تخصیصى به بخش مسكن را به امر احداث و نوسازى مسكن و احیاء، به‌سازی و نوسازى بافت‌های فرسوده شهرى اختصاص دهد.

ماده 16 وزارت مسكن و شهرسازى (شهرسازى) سازمان عمران و به‌سازی شهرى ایران (مكلف است با همكارى وزارت كشور، سازمان میراث فرهنگى و گردشگرى كشور و شورای عالی استان‌ها به منظور جلب همكارى و مشاركت كلیه دستگاه‌های اجرائى ذیربط در فرآیند احیاء، به‌سازی و نوسازى بافت‌های فرسوده و ناکارآمد و در جهت راهبرى و مدیریت یکپارچه و ایجاد وحدت رویه كلیه عوامل مرتبط در سطح ملى و محلى و استفاده از امکانات و منابع موجود حداکثر ظرف شش

ماه پس از تصویب این قانون نسبت به تهیه و تدوین سند ملى راهبرى احیاء، به‌سازی و نوسازى و توانمندسازى بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهرى با رویکرد ضوابط شهرسازى معماری ایرانى اسلامى اقدام و برای تصویب به هیأت‌توزیران ارائه نماید.

ماده 17 در اجراء كلیه مفاد این قانون رعایت اجراء اصل (83) قانون اساسى و موازین شرعى مربوط به وقف الزامى است. قانون فوق مشتمل بر هفده ماده و شش تبصره در جلسه علنى روز یکشنبه مورخ دوازدهم دى ماه یک‌هزار و سیصد و هشتاد و نه مجلس شورای اسلامى تصویب و در تاریخ ۱۳۸۹/۱۰/۲۹ به تأیید شورای نگهبان رسید.

رئیس مجلس شورای اسلامى على لاریجانى—

بافت‌ها - افشین صدر اکار

ارزیابی مجدد شاخص های بافت های فرسوده، مصوب ۱۳۹۳/۹/۱۷

معاون محترم وزیر و مدیرعامل شرکت عمران و بهسازی شهری

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۷/۹/۱۳۹۳ بر اساس تکلیف جلسه مورخ ۲۷/۸/۱۳۹۲ خود و صورتجلسه کمیته فنی مورخ ۷/۸/۱۳۹۳ ضمن استماع گزارش موضوع ارزیابی مجدد شاخص های بافت های فرسوده «شیوه نامه شناسایی محدوده های هدف بهسازی و نوسازی شهری و راهکارهای اجرایی مداخله در آنها» به شرح زیر تصمیم گیری نمود:

۱- تجربه اقدامات و مطالعات انجام شده در محدوده بافت های فرسوده شهری در کشور پس از زلزله بم و ارزیابی های به عمل آمده و اجماع میان متخصصین بر ضرورت تغییر رویکرد در سطوح مختلف سیاست گذاری، مدیریتی و اجرا تأکید می نماید. در همین زمینه شورای عالی مقرر کرد در راستای بهره گیری از تجربیات شهرسازی موضوع تغییر رویکرد از فرسودگی به ناکارآمدی و تأکید بر مفهوم بازآفرینی شهری (Regeneration) در دستور کار قرار گیرد. شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی موظف است گزارش ارائه شده را به منظور نظرخواهی برای کلیه دانشگاه های مرتبط و مجامع حرفه ای و تخصصی و صاحب نظران و مدیران شهری ارسال و پیشنهادات و انتقادات این مراجع را دریافت و آن را در قالب برگزاری یک همایش جمع بندی و نتیجه را به شورای عالی ارائه نماید.

۲- به منظور تسریع در امکان ارزیابی مؤثر شیوه نامه مذکور، دبیرخانه موظف است حداکثر ظرف مدت یک هفته و بر اساس معیارهای جمعیت و وسعت و وضعیت طرح های توسعه و عمران، سه شهر کشور را به عنوان نمونه های موردی انتخاب و به شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ابلاغ نماید. مقرر می شود شرکت مشاور تهیه کننده شیوه نامه فوق الذکر تحت مدیریت شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ظرف مدت پنج ماه نتایج مطالعات خویش را درباره این سه شهر به دبیرخانه شورای عالی ارائه نماید.

۳- دبیرخانه شورای عالی موظف است حداکثر ظرف مدت یک ماه دستورالعمل مربوط به شکل و فرایندهای جدید را براساس رویکرد بند ۱ تهیه و پس از طرح در کمیته فنی آن را به شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی ابلاغ نماید.

۴- بدیهی است تا زمان اتخاذ تصمیم توسط شورای عالی شهرسازی و معماری، مصوبه مورخ ۱۱/۲/۱۳۸۵ درباره بافت های فرسوده ملاک عمل می باشد. مراتب جهت استحضار و صدور دستور اقدام اعلام می گردد

ها-افشیدن صحرانکار



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

تاریخ: ۱۴۰۱/۰۷/۱۶

شماره: ۱۱۱۸۹۸/۳۰۰ صادره

پیوست: ندارد

استاندار محترم مرکزی

استاندار محترم کردستان

استاندار محترم هرمزگان



اعلام مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری

سیاستها و ضوابط تشویقی کالبدی

متضمن نوسازی محله ای در بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری

با سلام و احترام

به استحضار می رساند شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در اجرای ماده ۱۲ قانون جهش تولید مسکن و پیرو بند (ب) مصوبه مورخ ۱۴۰۰/۷/۲۶ شورای عالی، در جلسه ۱۴۰۱/۰۶/۲۱ پس از استماع گزارش دبیرخانه شورای عالی و شرکت بازآفرینی شهری و نظریه صورتجلسه کمیته فنی مشترک ۴ و ۵ پیرامون "سیاست ها و ضوابط تشویقی کالبدی متضمن نوسازی محله ای در بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری" و بحث و تبادل نظر، سیاست های مذکور را با رعایت موارد زیر مصوب نمود:

- ۱- تراکم های تشویقی موضوع این مصوبه صرفاً به محلات یا نواحی که سرانه تأمین خدمات عمومی آنها حداقل به میزان یک سوم سرانه مصوب خدمات و فضای سبز مقیاس محله یا ناحیه باشد تعلق می گیرد. بلوک های شهری که سرانه خدمات عمومی مورد نیازشان را در درون بلوک تأمین می نمایند از شمول این بند مستثنای باشند.
- ۲- این مشوق ها فقط در محدوده بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوب ملاک عمل بوده و هرگونه مداخله در بافت های تاریخی مصوب، تابع ضوابط قانونی ویژه خود خواهد بود.
- ۳- مشوق های کالبدی بهسازی بافت های فرسوده خاص هر شهر (در صورت ضرورت)، در چارچوب سیاست ها و ضوابط این مصوبه و با توجه به ساختار طرح جامع و شرایط ویژه شهر مربوطه تدوین و به همراه فهرست نقاط غیر مشمول (موضوع بند ۱) به تصویب کمیسیون ماده ۵ آن شهر خواهد رسید.
- ۴- چارچوب تدوین ضوابط و مقررات ویژه نوسازی محله ای بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری در طرح های جامع و تفصیلی آنتی توسط شرکت بازآفرینی شهری ایران با همکاری معاونت شهرسازی و معماری تدوین و پس از ارائه و تأیید در کمیته فنی شورای عالی شهرسازی و معماری توسط دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری به مراجع ذیربط ابلاغ گردد.
- ۵- شهرداری ها مکلفند نسبت به تأمین پارکینگ محله ای در مکان های مناسب در بافت های فرسوده برای جبران کسری پارکینگ واحدهای مسکونی ناشی از ضوابط اقدام نمایند. نقشه موقعیت پارکینگ های مذکور به تصویب کمیسیون ماده ۵ خواهد رسید.
- ۶- رعایت ضوابط پدافند غیرعامل و مقررات ملی ساختمان در مورد حداقل عرض معابر الزامیست.
- ۷- تأمین سرانه مورد نیاز خدمات پشتیبان سکونت (غیر از فضای سبز)، در بافت های فرسوده موضوع این ضوابط از طریق احداث در طبقات مجاز است.
- ۸- گزارش دوره ای از عملکرد اجرای این مصوبه (در دوره های ۶ ماهه) توسط شرکت بازآفرینی شهری با همکاری شهرداری ها به دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ارائه گردد

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

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

• گروه اول: بازآفرینی یکپارچه در مقیاس بلوک شهری

انکار



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

تاریخ: ۱۴۰۱/۰۷/۱۶
شماره: ۱۱۸۹۸/۳۰۰ صادره
پیوست: ندارد

- گروه دوم: نوسازی در مقیاس محورهای اصلی محله ای
- گروه سوم: نوسازی در عمق بافت فرسوده شهری
- گروه چهارم: نوسازی قطعات غیرقابل تجمیع

ب- ویژگی ها، شرایط بهره مندی و انواع مشوق های نوسازی به تفکیک گروه های فوق عبارتند از:
گروه اول: بازآفرینی یکپارچه در مقیاس بلوک شهری

۱. ویژگی های گروه اول

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

۲. شروط بهره مندی از ضوابط تشویقی گروه اول

- ضوابط این گروه فقط کاربری مسکونی، مسکونی مختلط و خدمات پشتیبان محله ای در کل مساحت یک بلوک شهری و بیشتر را شامل می شود.

- مشوق های تعیین شده در این گروه مشروط به تهیه یک طرح یکپارچه برای بلوک شهری و تصویب آن در کمیسیون ماده ۵ شهر است. طرح مذکور می بایستی از طریق تنظیم مجدد زمین ضمن حمایت از کسب و کارهای خانگی و محلی و سازگار با محیط محله، بخشی از سرانه های خدماتی مورد نیاز جمعیت مازاد بارگذاری شده تامین کند و منجر به ارتقا و بهبود خدمات محله ای، کیفیت فضاهای جمعی و فضای سبز محله گردد.

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

- مجاورت بلوک با حداقل یک معبر دارای عرض ۱۰ متر

۳. ضوابط تشویقی گروه اول

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

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

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

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

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

گروه دوم: نوسازی در مقیاس محورهای اصلی محله ای

۱. ویژگی های گروه دوم

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

۲. شروط بهره مندی از ضوابط تشویقی گروه دوم

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

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

۳. ضوابط تشویقی گروه دوم

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

آدرس: میدان آرژانتین، بلوار آفریقا، راه عباس آباد، ساختمان شهید دادمان، وزارت راه و شهرسازی (کدپستی: ۱۵۱۹۶۶۰۸۰۲) تلفن: ۹-۸۸۸۷۸۰۳۱-۸۸۸۷۸۰۳۱
درجه اعتبار ساقط می باشد



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

تاریخ: ۱۴۰۱/۰۷/۱۶
شماره: ۱۱۸۹۸/۳۰۰
پیوست: ندارد

- امکان تخصیص سطح اشغال مجاز طبقه همکف، به کاربری های انتفاعی مشروط به تأمین ورودی مستقل
- عدم احتساب سطح بالکن و تراس در محاسبه تراکم ساختمانی
- کاهش ضریب تأمین پارکینگ مورد نیاز به ۰.۷۵ مشروط به وجود پارک حاشیه ای در معبر
- امکان استفاده از مساحت معابر بن بستنی که بر اثر تجمیع، کنار کرد شود را از دست داده اند در مساحت ملاک عمل تراکم مشروط به واگذاری از سوی شهرداری
تبصره: شرط بهره مندی از ضوابط تشویقی این مصوبه برای قطعات مسکونی کمتر از حدنصاب در این گروه، تجمع با قطعات مجاور و رسیدن به حدنصاب است؛ بدیهی است قطعات مسکونی با مساحت کمتر از حدنصاب واقع در محورهای اصلی، وفق طرح مصوب و حقوق مکسبه قانونی، بدون برخورداری از ضوابط تشویقی موضوع این مصوبه، امکان دریافت پروانه ساختمانی خواهند داشت .
گروه سوم: نوسازی در عمق بافت فرسوده شهری
۱. ویژگی های گروه سوم
ضوابط تشویقی این گروه با هدف تسهیل نوسازی در عمق بافت فرسوده شهری تنظیم شده است.
۲. شروط بهره مندی از ضوابط تشویقی گروه سوم
- دارای حدنصاب تفکیک (موجود یا حاصل از تجمیع) طبق طرح مصوب
- مجاورت قطعه با یک معبر دارای عرض حداقل ۶ متر
۳. ضوابط تشویقی گروه سوم
- اعطای حداکثر یک طبقه تشویقی نسبت به تراکم مجاز طرح مصوب
- کاهش ضریب تأمین پارکینگ مورد نیاز به ۰.۷۵ برای هر واحد
- امکان احداث حداکثر یک درب اضافه در راستای تأمین حداکثری پارکینگ در بافت های ناکارآمد کالبدی (بافت فرسوده) مشروط به تأمین کلیه پارکینگ های مورد نیاز با ضریب تأمین یک پارکینگ برای هر واحد
- عدم احتساب مساحت بالکن و تراس در محاسبه تراکم ساختمانی
گروه چهارم: نوسازی قطعات غیرقابل تجمیع
۱. ویژگی های گروه چهارم
- ضوابط تشویقی این گروه با هدف تسهیل نوسازی در عمق بافت فرسوده شهری و برای قطعات غیرقابل تجمیع و پیشگیری از ایجاد فضاهای رهاشده و بی دفاع شهری تنظیم شده است.
۲. شروط بهره مندی از ضوابط تشویقی گروه چهارم
- پلاک های مسکونی با مساحت کمتر از حد نصاب و حداقل مساحت ۵۰ مترمربع (پس از اصلاحی) و غیرقابل تجمیع (مجاورت با معبر یا کاربری های عمومی و ساختمان نوساز)
۳. ضوابط تشویقی گروه چهارم
- امکان پیشروی طولی تا ۲ متر پس از اصلاحی مشروط به رعایت همجواری و حقوق همسایگی
- کاهش ضریب برای هر واحد تأمین پارکینگ مورد نیاز به ۰.۷۵
- امکان احداث حداکثر یک درب اضافه مشروط به تأمین ضریب تأمین یک پارکینگ برای هر واحد
- امکان احداث واحدهای مسکونی با زیربنای کمتر از حدنصاب تعیین شده در طرح مصوب
- عدم احتساب مساحت بالکن و تراس در محاسبه تراکم ساختمانی
تبصره: قطعات مسکونی با مساحت کمتر از ۵۰ مترمربع که امکان تجمیع نداشته باشند، به شرط رعایت کلیه ضوابط شهرسازی، معماری و ساختمان، بدون برخورداری از ضوابط تشویقی موضوع این مصوبه، امکان دریافت پروانه ساختمانی خواهند داشت .

اکتار



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

تاریخ: ۱۴۰۱/۰۷/۱۶
شماره: ۱۱۸۹۸/۳۰۰ صادره
پیوست: ندارد



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

- ۱- در اجرای تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها و به منظور تأمین بخشی از خدمات مورد نیاز بافتهای فرسوده شهرهای کشور و همچنین اراضی عوض طرح‌های نوسازی و بهسازی شهری، معادل حداقل ۱۰ درصد از اراضی موضوع این قانون و یا معادل ریالی ارزش آن، تحت نظارت شرکت بازآفرینی شهری (با اولویت استفاده در بافت های دارای شرایط بحرانی) به این موضوع اختصاص یابد.
- ۲- ضمن تاکید بر مصوبه مورخ ۹۴/۶/۳۰ شورای عالی مبنی بر الزام تأمین کاربری خدمات عمومی پشتیبان سکونت، متناسب با میزان کاربری مسکونی افزایش یافته توسط کمیسیون ماده ۵، دستورالعمل امکان انتقال خدمات مذکور به بافت فرسوده شهر به منظور تأمین بخشی از خدمات مورد نیاز بافتهای فرسوده طرف آماخ توسط دبیرخانه شورای عالی تهیه و جهت تصویب به شورای عالی ارائه گردد.
- ۳- ضوابط ویژه نحوه مداخله در بافت های فرسوده متداخل و همپوشان با بافت های تاریخی با پیشنهاد مشترک وزارت میراث فرهنگی و شرکت بازآفرینی شهری جهت بررسی به دبیرخانه شورای عالی ارائه گردد.
- ۴- برنامه شهرداری ها به منظور بهره گیری حداکثری از امکانات حمل و نقل عمومی دریافت های فرسوده شهری با هماهنگی سازمان شهرداری ها و دهیاری ها و معاونت حمل و نقل و ترافیک وزارت راه و شهرسازی تدوین و به تصویب مراجع ذیربط برسد.
- ۵- با تصویب شورای عالی مسکن، در راستای افزایش رقابت پذیری و ایجاد مزیت نسبی برای ساخت و ساز در بافت های فرسوده و ناکارآمد موضوع این مصوبه، کلیه نوسازی های واقع در بافتهای مذکور ضمن ثبت در واحدهای مشمول قانون جهش تولید مسکن، امکان بهره گیری از مزایای مالی قانون را داشته باشند.

مراتب جهت استحضار و صدور دستور انعکاس و اقدام اعلام می شود.

جناب آقای مهندس قاسمی-وزیر محترم راه و شهرسازی

اعضاء محترم شورای عالی شهرسازی و معماری ایران- (نمایندگان محترم سازمانهای برنامه و بودجه، پدافند غیرعامل، حفاظت محیط زیست، مدیریت بحران و وزارتخانه های جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی)، دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح، راه و شهرسازی، صنعت معدن و تجارت) شرکت شهرک های صنعتی و صنایع کوچک، فرهنگ و ارشاد اسلامی، کشور، میراث فرهنگی گردشگری و صنایع دستی، نیرو (شرکت مدیریت منابع آب))

جناب آقای مهندس انویه تکیه - نماینده محترم مجلس شورا اسلامی و عضو ناظر بر جلسات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

مدیرعامل محترم شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید

رئیس محترم مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی

رئیس محترم بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

رئیس محترم شورای عالی استانها

رئیس محترم سازمان نظام مهندسی کشور

رئیس سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور

معاون محترم مسکن و ساختمان و قائم مقام وزیر در نطفه ملی مسکن

معاون محترم حمل و نقل

آدرس: میدان آرژانتین، بلوار آفریقا، اراضی عباس آباد، ساختمان شهید دامن، وزارت راه و شهرسازی (کدپستی: ۸۰۲۰۸۰۲۰۸۰۲) تلفن: ۹۱-۸۸۸۷۸۰۳۱-۸۸۸۷۸۰۳۱
دورنگار: دبیرخانه وزارت: ۸۸۸۷۸۰۴۵، دبیرخانه مرکزی: ۸۸۶۴۶۳۳۳ (نامه های فاقد مهر برجسته وزارت راه و شهرسازی از درجه اعتبار ساقط می باشد)



معماری زمینه‌گذاران بنامت هاشمیان صدر کار