

راهکارهای اجرایی بازآفرینی بافت فرسوده شهری با تأکید بر توجیه پذیری ساخت و ساز مشارکتی

تاریخ دریافت: ۹۷/۱۲/۰۴

تاریخ پذیرش: ۹۸/۰۱/۲۲

کد مقاله: ۴۶۴۳۵

محمدرسول حق نگهدار^{۱*}، احمد رحمانیان^۲، همت زارعی^۳

چکیده

فرسودگی یکی از مهم ترین مسائل شهری است که باعث بی سازمانی، عدم تعادل و عدم تناسب آن می گردد. هدف اساسی نوسازی و بهسازی بافت های قدیمی و فرسوده شهرها، توسعه متناسب کمی و کیفی محیط زندگی برای انسان هاست. بافت های قدیمی علاوه بر اینکه دارای ارزش های اجتماعی زیبایی شناختی و پایگاه اولیه خاطرات جمعی و هویت بخش شهرهای ما هستند، محل سکونت و معیشت میلیون ها نفر از شهروندان بوده و بنابراین توجه به بهسازی و نوسازی آن امری ضروری می باشد. از میان شیوه های موفق تامین منابع مالی از محل منابع داخلی در طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده، رایج ترین و عملی ترین آن، ساخت و ساز مشارکتی بین سرمایه گذار و مالک می باشد. در این روش نیز مهم ترین مرحله، ترغیب سرمایه گذاران جهت شرکت در پروژه است. طی فرآیند انعقاد قراردادهای مشارکت در ساخت، مالکان زمین با تحویل آن به سازندگان ساختمان به عنوان آورده و متقابلاً سازندگان نیز با سرمایه گذاری جهت ساخت و اجرا در قبال مالکان زمین، متعهد به انجام امور تجدید بنا می شوند. در این تحقیق راهکارهای اجرایی رونق ساخت و ساز محله های واقع در بافت فرسوده مصوب با تأکید بر ساخت و ساز مشارکتی در محدوده شهرداری منطقه ۲ شیراز که مساحتی برابر با ۵۸۰ هکتار را در برمی گیرد مورد بررسی قرار گرفته است. میزان سودآوری قراردادهای مشارکتی در شش محله ای که به عنوان بافت فرسوده شناسایی و به دفتر تسهیلگری نوسازی و بهسازی واگذار گردیده، سنجیده شده و در پایان درخصوص نحوه مشارکت سرمایه گذاران بخش خصوصی اظهارنظر و محلاتی که قابلیت انعقاد قرارداد ساخت پروژه مشارکتی را ندارد مشخص و راه حل های اجرایی آن تشریح گردیده است.

واژگان کلیدی: نوسازی و بهسازی بافت فرسوده، ساخت و ساز مشارکتی، عوارض صدور پروانه

ساختمانی، Bp

طبقه بندی R12، JEL: A30، R15، R32

۱- کارشناس ارشد طراحی شهری، معاونت فنی و شهرسازی شهرداری منطقه دو شیراز

۲- کارشناس ارشد عمران- سازه، رئیس اداره معماری و شهرسازی شهرداری منطقه دو شیراز

۳- کارشناس ارشد سنجش از دور و GIS، کارشناس طرح تفصیلی و GIS شهرداری منطقه دو شیراز،
hemmatzareei9001@gmail.com