

بسمه تعالی



اتاق بازرگانی، صنایع، معادن
و کشاورزی اصفهان

درخواست پیشنهاد انجام طرح پژوهشی
REQUEST FOR PROPOSAL (RFP)

۱- نام کمیسیون یا کمیته درخواست کننده طرح پژوهشی:

کمیته ساختمان ذیل کمیسیون بازرگانی، خدمات و ارتباطات

۲- عنوان پیشنهادی طرح:

بررسی ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و دفترچه محاسبات عوارض و تراکم شهر اصفهان و تاثیر آن بر بهسازی و نوسازی مسکن و پویایی صنعت ساختمان و مقایسه آن با سایر کلان شهرها

۳- مقدمه:

با توجه به مشکلات موجود در شهرهای بزرگ مانند گسترش شهر بر روی اراضی با ارزش کشاورزی پیرامون و فرسودگی فضایی-کالبدی بافت‌های درونی شهر، لزوم اتخاذ روش‌ها و راهبردهایی جهت برقراری توسعه پایدار شهرها بیش از پیش ضرورت دارد. در این خصوص راهبرد توسعه درون‌زای شهری، یعنی توجه به بهسازی بافت و نوسازی در بافت‌های درونی و فرسوده شهرها بدلیل وجود توان‌های بالقوه و بالفعل موجود در آنها روشی است که می‌تواند معضلات فضایی و کالبدی شهرها را حل نماید. اما یکی از موانع دسترسی به توسعه پایدار دورنی شهر اصفهان در این بافت‌ها ضوابط و مقررات طرح تفصیلی می‌باشد که در اغلب موارد، بدون مبانی علمی و تخصصی، به عنوان مانعی دست و پاگیر جهت نوسازی می‌باشد. از جمله این ضوابط و مقررات، ضوابط ارتفاعی ساختمان‌ها است. ضوابط ارتفاعی طرح تفصیلی اصفهان بدلیل ویژگی‌های بافت‌های فرسوده و دورنی شهر اصفهان از جمله دانه‌بندی و قطعه‌بندی قطعات و بلوک‌های ساختمانی و شبکه ساختار معابر، بافت و نحوه استقرار بنا در قطعه و... دارای ابهام و به دور از شفافیت بوده و برحسب افراد و کارشناسان مختلف تفسیرها و تعبیر مختلفی از آن برداشت می‌شود. از طرفی امروزه، مشکلات اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، بهداشتی و کالبدی موجود در بافت‌های درونی و عمدتاً فرسوده شهرها باعث شده که ساکنین اصیل و بومی این مناطق که از توان‌های اقتصادی بالنسبه مطلوبی برخوردار بودند، بافت‌های درونی شهر را ترک گفته، به مناطق پیرامونی و نوساز شهری مهاجرت نمایند. سایر ساکنین

قدیمی بافت که یا توان اقتصادی لازم برای مهاجرت از بافت را نداشته و یا بدلیل پاره‌ای از مسائل تمایل به اینکار نداشته، به همراه مهاجران عمدتاً کم توان اقتصادی به جایگزینی افشار توانمند اقتصادی ساکن در بافت شده‌اند.

از طرفی شهر دارای سه عنصر اصلی شامل انسان، فضا و فعالیت است. این سه جزء، عناصر مکانیکی شهر نیستند که جمع جبری آن‌ها، شهر را بوجود آورد. دو عنصر فضا و فعالیت، هویت زیستی شهر را تشکیل می‌دهند. یعنی شهر در رابطه فضا و فعالیت دارای یک هویت زیستی می‌باشد و طبیعی است که مدیریت مالی در شهر، همواره باید سعی در ارتقاء این هویت زیستی داشته باشد. بین انسان و فضا، آنچه که روی می‌دهد سکونت، فعالیت و فراغت است، پس مدیریت منابع مالی در خدمت چنین مجموعه‌ای است. شهروند برای انواع فعالیت‌های زیستی مانند: آمد و شد و تفریح، فعالیت و فراغت، سکونت و آسایش، نیازمند داشتن اطمینان به آینده‌ای روشن و امید به زندگی است. هر چند این شاخص‌ها کیفی هستند و ظاهراً ارتباطی با اعداد و ارقام ندارند، اما در واقعیت امر، همین شاخص‌های کیفی هستند که زیست‌پذیری یک شهر را برای فعالیت‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی تدوین نموده و توسعه پایدار شهر را تحقق می‌بخشند. اما توسعه پایدار نیازمند منابع پایدار است و منابع پایدار، لزوماً باید در شهر مدیریت منابع شوند و اگر چنین مدیریتی وجود نداشته باشد، پایداری توسعه، استحکام لازم را نمی‌یابد. لذا بدون شک کیفیت زندگی و چگونگی ارائه خدمات در شهرها، رابطه معناداری با منابع درآمدی شهرداری‌ها دارد. در سال‌های اخیر نیز به جهت فقدان منابع مالی مناسب و ضرورت خدمات‌رسانی، بخش عمده‌ی درآمد شهرداری‌ها از طریق فروش «تراکم» بوده است، که در زمره درآمدهای ناپایدار به شمار می‌آید. در حالی که اگر مدیریت شهری بخواهد در چارچوب اصول توسعه پایدار حرکت کند، باید متکی به درآمدهای پایدار باشد که از جمله مهمترین آن‌ها، عوارض نوسازی و عمران شهری است. در بیشتر کشورهای جهان برای افزایش این سهم و تحقق درآمد از این محل، جریمه‌های سنگین پیش‌بینی شده است و راهکارهای تحقق‌پذیری نیز برای استیفای حقوق شهرداری وجود دارد.

۴- بیان مسئله:

در حال حاضر، ساکنین بافت‌های فرسوده شهری عمدتاً نه خود توان نوسازی و بهسازی مسکن و بافت محله خود را دارند و نه سرمایه‌گذاران بخش خصوصی و تولیدکنندگان مسکن شهری به دلیل وجود پاره‌ای ضوابط و مقررات ناکارآمد طرح تفصیلی شهری امکان مشارکت در نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده را دارند. در برابر عوامل جذاب و فرصت‌های سرمایه‌گذاری مناسب در بافت‌های غیر فرسوده، عوامل دفع‌کننده نوسازی در بافت فرسوده که یکی از مهمترین آن‌ها ضوابط و مقررات طرح تفصیلی است، شرایطی را فراهم آورده که اینگونه بافت‌ها در یک چرخه و مدار بسته قرار گرفته و روز به روز به سطح و مساحت آن‌ها در شهر اصفهان افزوده شود. بنابراین می‌توان گفت اگر در انتظام توسعه و عمران شهر اصفهان (بویژه در بافت‌های فرسوده) نابسامانی‌هایی وجود دارد، یکی از مهمترین دلایل آن را باید در نقص، ابهام، تعارض و ناهماهنگی مقررات شهرسازی، نبود و یا کمبود مقررات مطلوب و متناسب با نیازهای عمرانی و مدیریت توسعه شهری و روستایی، ایراد و نواقص مرتبط با اجرای مقررات و یا نظارت بر اجرای آن‌ها جستجو کرد. بنابراین می‌توان گفت، فراهم‌سازی بستر توسعه پایدار و عملیاتی کردن راهبرد توسعه درون‌زای شهری با اصلاح قوانین موجود امکان‌پذیر می‌باشد؛ بدین صورت که با ایجاد هماهنگی در قوانین، زمینه استفاده بهتر از فضاهای موجود فراهم می‌گردد.

از طرفی افزایش تمایل به شهرنشینی و به تبع آن افزایش هزینه‌های اداره شهر منجر به مشکلات ناشی از وابستگی شدید شهرداری‌ها به منابع درآمدی ناپایدار و ناسالم، از جمله عوارض مربوط به پروانه‌های ساختمانی (تراکم) و جرایم کمیسیون ماده ۱۰۰، شده است که وضعیت نامناسبی را رقم زده است. در ایران، با توجه به مطالعات موجود، اهم درآمدهای به دست آمده شهرداری‌ها، وابسته به عوارض پروانه‌های ساختمانی یا به عبارتی فروش تراکم است و بخش کمی، مربوط به دیگر گونه‌های عوارض بوده که همین وابستگی به درآمد فروش تراکم هزینه‌های وارد بر فعالان حوزه صنعت ساختمان را افزایش داده که بعضاً نحوه محاسبات اخذ عوارض پروانه‌های ساختمانی از طرف شهرداری غیرشفاف و در مقایسه با سایر کلان‌شهرها نامتعارف و غیرعادلانه است که نتیجتاً باعث شده که ساکنین اصیل و بومی مناطق فرسوده شهری که از توان‌های اقتصادی بالنسبه مطلوبی برخوردار بودند، بافت‌های درونی شهر را ترک گفته، به مناطق پیرامونی و نوساز شهری مهاجرت نمایند. سایر ساکنین قدیمی بافت که یا توان اقتصادی لازم برای مهاجرت از بافت را نداشته و یا بدلیل پاره‌ای از مسائل تمایل به اینکار نداشته، به همراه مهاجران عمدتاً کم توان اقتصادی به جایگزینی اقشار توانمند اقتصادی ساکن در بافت شده‌اند. در حال حاضر، ساکنین بافت‌های فرسوده شهری عمدتاً نه خود توان نوسازی و بهسازی مسکن و بافت محله خود را دارند و نه سرمایه‌گذاران بخش خصوصی و تولیدکنندگان مسکن شهری به دلیل این عوارض پروانه ساختمانی نامتعارف و غیرعادلانه و غیر اصولی در شهر اصفهان که منجر به افزایش چشمگیر قیمت تمام شده مسکن می‌گردد امکان مشارکت در نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده را دارند.

هدف این پژوهش بررسی تاثیر مقررات و ضوابط طرح تفصیلی و دفترچه محاسبات عوارض و تراکم ساختمانی بر بافت‌های مسکونی شهر اصفهان می‌باشد تا در این زمینه کمکی به فعالان بخش خصوصی، برنامه‌ریزان شهری، شهرسازان و مدیران شهری بنماید و امید است که این بررسی‌ها در اقدامات آتی جهت ساماندهی بافت‌های مسکونی شهر اصفهان و پویایی بازار ساخت و ساز مسکن در این کلان‌شهر و همچنین جذب سرمایه‌گذاران بخش خصوصی تاثیر بسزایی داشته باشد.

۵- ضرورت انجام پژوهش کاربردی:

۱. نقص، ابهام، تعارض و ناهماهنگی در مقررات شهرسازی
۲. نبود و یا کمبود مقررات شهرسازی مطلوب و متناسب با نیازهای عمرانی و مدیریت توسعه شهری
۳. ایراد و نواقص مرتبط با اجرای مقررات شهرسازی و یا نظارت بر اجرای آن‌ها
۴. وجود ابهام در دفترچه محاسبات عوارض و به دور از شفافیت بودن آن
۵. تفسیرها و تعابیر متفاوت از ضوابط دفترچه محاسبات عوارض توسط افراد و کارشناسان مختلف
۶. عدم فراهم‌سازی بستر توسعه پایدار
۷. عدم عملیاتی کردن راهبرد توسعه درون‌زای شهری

۶- اهداف و بروندهای مورد انتظار در طرح:

اهداف و بروندهای زیر را می‌توان به طور مستقیم برای این پژوهش انتظار داشت:

۱. شناخت تاثیر مقررات و ضوابط طرح تفصیلی و نحوه محاسبات عوارض و تراکم ساختمانی بر بافت‌های مسکونی شهر اصفهان بویژه بافت فرسوده.
۲. بررسی کمبودها و خلاءهای ابزارهای قانونی در تدوین دفترچه عوارض و تراکم و توسعه و تحولات بافت شهری.
۳. شناخت توان‌های بالقوه و ابزارهای قانونی در اصلاح دفترچه محاسبات عوارض و تراکم و توسعه و تحولات بافت شهری.
۴. ارائه پیشنهاداتی در خصوص اصلاح و تعدیل اشکالات ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و دفترچه عوارض و تراکم شهر اصفهان.
۵. پویایی بازار ساخت و ساز مسکن و جذب سرمایه‌گذاران بخش خصوصی.

۷- مراحل مختلف انجام طرح:

به‌طور خلاصه، مراحل مختلف انجام این طرح جامع با توجه به توضیحات قبلی به شرح ذیل است:

۱. مطالعه و بررسی طرح تفصیلی و دفترچه محاسبات عوارض کلانشهرهای اصفهان، تهران، مشهد، کرج، تبریز و مقالات و منابع موجود در ارتباط با موضوع مذکور و جمع‌بندی کار محققین.
۲. مستندسازی، تدوین و نگارش گزارش‌های بند ۱_ به‌مراه مثال‌های مقایسه‌ای.
۳. تبیین، تدوین و انتشار راهکارهای پیشنهادی کاربردی جهت دستیابی به اهداف بیان شده طرح در کلان‌شهر اصفهان.

۸- زمان بندی و هزینه اجرا طرح:

✓ طول مدت انجام طرح به میزان ۶ ماه برآورد می گردد.

مرحله	ماه ۱	ماه ۲	ماه ۳	ماه ۴	ماه ۵	ماه ۶
۱						
۲						
۳						

۹- مشخصات مسئول یا کارشناس پاسخ گو در خصوص موضوع طرح:

نام و نام خانوادگی: مهندس آرش امامی

سمت: دبیر کمیسیون بازرگانی، خدمات و ارتباطات

تلفن همراه: ۰۹۱۳۱۱۷۳۴۰۸

نام و نام خانوادگی: رقیه نظری

سمت: کارشناس مرکز پژوهش و بررسی های اقتصادی

تلفن همراه: ۰۳۱۳۶۵۶۰۰۰۰ داخلی ۲۲۱۳