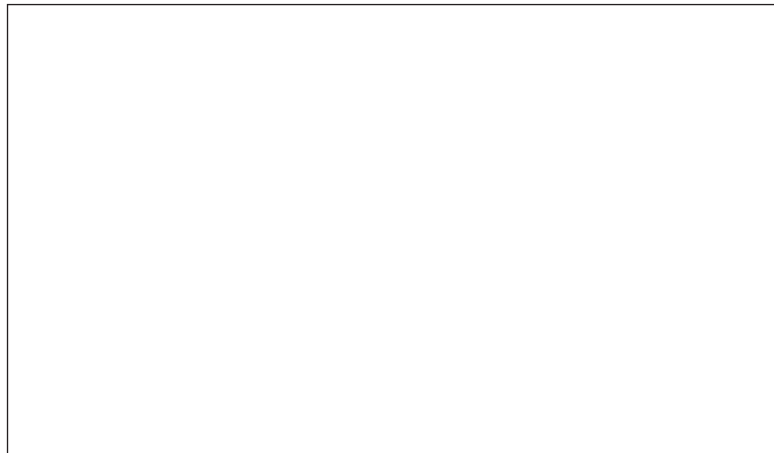


بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

راهنمای شناسایی و مداخله در بافت‌های فرسوده

(مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران - خرداد ۱۳۸۴)

وزارت مسکن و شهرسازی
معاونت شهرسازی و معماری
دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران
مهندسین مشاور شاران



دیبرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری

نام کتاب : راهنمای شناسایی و مداخله در بافت‌های فرسوده

تهیه کننده : مهندسین مشاور شاران

زیرنظر : داود دانشیان

مسئول فنی : فریده کول آبادی

بازخوانی : لیلی حق‌شعار

شمارگان : ۱۰۰۰

ناشر :

سال انتشار : ۱۳۸۴

عنوان _____ فهرست مطالب _____ صفحه

پیشگفتار.....	
مقدمه.....	
یادداشت.....	
مصوبه مورخ ۱۳۸۴/۳/۱۶ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص بافت‌های فرسوده شهری.....	
فصل ۱- عوامل کلیدی در رویارویی با بافت‌های فرسوده شهری.....	۱
عوامل کلیدی.....	۲
فصل ۲- تعاریف.....	۵
بافت و فرسودگی.....	۶
گونه‌های بافت‌های فرسوده.....	۸
گونه‌های مداخله در بافت‌های فرسوده.....	۱۰
مراجع قانونی.....	۱۲
مستندات قانونی.....	۱۳
فصل ۳- شناسه‌های شناخت.....	۱۷
شناسه‌ها.....	۱۸
فصل ۴- راهکارهای اجرایی.....	۴۵
راهکارها.....	۴۶
فصل ۵- جداول کاربردی شناسایی بافت‌های فرسوده.....	۴۷

جداول کاربردى.....	٤٨
شناسه‌هاى شناخت بافت‌هاى فرسوده و محدوده آنها.....	٤٨
شناسه‌هاى شناخت گونه بافت‌هاى فرسوده.....	٥١
فصل ٦- پيوست.....	٦١
قوانين متناسب به زمان و مكان.....	٦٢
واژه‌نامه.....	٦٧
منابع.....	٦٨

عنوان _____ فهرست جداول _____ صفحه

۳۵	۳.۴۴. الف . دامنه فعالیت های بهسازی.....
۳۶	۳.۴۴. ب . دامنه فعالیت های نوسازی.....
۳۷	۳.۴۴. ت . دامنه فعالیت های بازسازی.....
۴۹	۵.۲. شناسه های شناخت بافت های فرسوده و محدوده آنها.....
۵۱	۵.۵. شناسه های شناخت بافت های دارای میراث های شهری.....
۵۲	۵.۶. گونه های مداخله در بافت های دارای میراث های شهری.....
۵۳	۵.۷. مراجع قانونی و مستندات قانونی مداخله در بافت های دارای میراث های شهری.....
۵۴	۵.۹. شناسه های شناخت بافت های شهری.....
۵۵	۵.۱۰. گونه های مداخله در بافت های شهری.....
۵۶	۵.۱۱. مراجع قانونی و مستندات قانونی مداخله در بافت های شهری.....
۵۷	۵.۱۳. شناسه های شناخت بافت های حاشیه ای.....
۵۸	۵.۱۴. گونه های مداخله در بافت های حاشیه ای.....
۵۹	۵.۱۵. مراجع قانونی و مستندات قانونی مداخله در بافت های حاشیه ای.....

پیشگفتار

بیش از سه دهه است که در جوامع پیشرفته ما شاهد تحولات زیر هستیم:

(الف) شتاب چیرگی آسیب‌رسان بشر بر طبیعت مهار شده و اندیشه سازگاری با طبیعت می‌رود تا باوری جهانی شود؛

(ب) رشد جانبی لجام گسیخته شهرها محدود شده و به انگار «توسعه شهر در درون خود» معطوف گشته است؛

(ت) اوج‌گیری هرچه بیشتر ارتفاع‌گرایی برای ساختن آسمان خراش‌های متعدد، محدود و یا ممنوع گشته و جای خود را به بناهای میان‌مرتب داده است؛

(ث) در قلمرو عمومی، شبکه‌های بزرگراهی فاقد فضای شهری محدود یا برچیده شده و با مکانی برای حضور و تعامل شهروندان جایگزین شده است.

حال با چنین انگاری، بافت‌های شهری فرسوده و بجای مانده از رونق گذشته یا رشد غیر رسمی شهر که دچار منزلتی نامقبول شده‌اند، در برنامه توسعه نوین شهر مجالی برای باززنده‌سازی و ارتقاء کیفیت خواهد یافت.

هم‌اکنون ایران در آغاز راه بس دراز توسعه نوین شهری قرار دارد. از اینرو بدنبال تلاش‌های پیگیرانه نیروهای متخصص و متعهد و مدیران همدل با ایشان در دهه اخیر، تدوین اسناد رسمی از جمله سند حاضر، گامی مغتنم و سودمند است.

در تنظیم این سند تلاش گردیده ضمن پاسداشت دست‌آوردهای پیشین، ادبیاتی حرفه‌ای تدوین شود که در حد مقدر و به نقطه نظرات نهادها و مراجع ذیربط رویکرد داشته و به تفاهم هر چه بیشتر نزدیک کند.

در پایان جا دارد از کلیه نهادها و مراجعی که تداوم این راه را میسر کرده‌اند، به ویژه مسئولین امر در وزارت مسکن و شهرسازی سپاسگزاری شود.

مقدمه

به یقین، هیچ شهر ایرانی تاریخ داری نیست که بافت فرسوده نداشته باشد. بیش از این، هیچ شهر ایرانی بزرگ و پیچیده‌ای نیست که چندین بافت فرسوده در درون و حاشیه خود سراغ نداشته باشد. این فراز، نشان از رودرویی با کاری سترگ در چشم انداز توسعه شهر ایرانی دارد، که خواهان چالش‌ها و چاره‌اندیشی‌های فزاینده و بسیار است. پرداختن به بافت فرسوده شهر ایرانی، چه به‌جای مانده از شهرنشینی دوران باشد و چه انباشته از جریان‌های نابسامان، رشد شهر را به پیرامون سوق می‌دهد و این حکایت از آن دارد که همراه با نابسامانی‌ها، ثروت‌های شهری بسیاری در دل شهرها رها می‌شود و هزینه‌های هنگفت بنا کردن بافتی‌هایی دیگر برگرده شهرها نهاده می‌شود. بازگرداندن زندگی امروز در بافت فرسوده البته پر هزینه است اما نه چندان که بنا نهادن بافتی دیگر. گذشته از این، نوگرایی ارزشی والاست اما نه در نبود انگاری از تاریخ شهر و با گسستن از اصالت‌ها و به فراموشی سپردن یادها. به هر رو، بافت فرسوده از هر گونه که باشد، گره ناگشوده‌ای است در حیات شهر ایرانی، و آنچه از بافت فرسوده رها شده می‌ماند، تنها در همان بافت رسوب نمی‌کند، و به همه شهر بازتاب می‌دهد و از آن فراتر بر پیشانی شهر ایرانی می‌نشیند. با رویکرد به چنین دیدگاهی پرداختن به بافت‌های فرسوده شهری ضامن دستیابی به ارزشهایی است که در پس انبوهی از نابسامانی‌ها ناپیدا و گم گشته‌اند.

امیر فرجامی

معاون شهرسازی و معماری

و

دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

یادداشت

مصوبه جلسه مورخ ۱۳۸۴/۳/۱۶ شورای عالی شهر سازی و معماری ایران در خصوص بافت‌های فرسوده شهری، «راهنمای شناسایی و مداخله در بافت‌های فرسوده شهری» را جزو لاینفک آن مصوبه قلمداد کرده است. امید است این راهنما راهگشا باشد.

تاریخ: ۱۳۸۶/۰۵/۰۳	وزارت مسکن و شهرسازی - معاونت شهرسازی و معماری
شماره: ۳۰۰/۸۳۷/د	دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

بسمه تعالی

استانداران محترم
وزارت کشور
سازمان شهرداریها
سازمان عمران و بهسازی
اعضای محترم شورای عالی شهرسازی و معماری
موضوع: اعلام مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

سلام علیکم،

احترماً به استحضار می‌رساند: شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در چهارمین جلسه سال جاری در تاریخ ۸۴/۳/۱۶، پیرو مباحث جلسات قبل خود، موضوع **بافت های فرسوده شهری** را مورد بررسی نهایی قرارداد و کلیات گزارش ارایه شده به تصویب رسید و مقرر گردید متن مصوبه بعنوان ضوابط راهنمایی مشاوران و دستگاه‌های مداخله کننده برای جلسه آتی در چهارچوب مطالعه صورت گرفته تهیه و به شورا ارایه شود.

- محدوده بافت‌های فرسوده که قبلاً در قالب طرح جامع و تفصیلی مصوب گردیده در چارچوب وظایف عمران و بهسازی قابل پیگیری و اقدام مطابق طرح مصوب خواهد بود. (ع-۳۹۵)

پیروز حجازی
معاون وزیر شهرداری شورای عالی
شهرسازی و معماری ایران

وزارت مسکن و شهرسازی - معاونت شهرسازی و معماری	تاریخ: ۱۳۸۶/۰۵/۰۳
دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران	شماره: ۳۰۰/۷۳۷ ب

به استناد جلسه مورخ ۸۴/۳/۱۶ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص بافت‌های فرسوده شهری، بدینوسیله تعاریف، ساختار، نوع، مرجع و مستندات قانونی مداخله در بافت‌های فرسوده شهری بشرح ذیل مورد تصویب اعضای شورای عالی شهرسازی و معماری قرار گرفت.

بافت‌های فرسوده شهری

(تعاریف و ساختار مداخله - نوع بافت؛ نوع مداخله؛ مرجع قانونی مداخله؛ مستندات قانونی مداخله)

مقدمه

این مصوبه همراه با «دفترچه راهنمای شناسایی و مداخله در بافت‌های فرسوده» که جز لاینفک آن می‌باشد برای آسان شدن شناخت بافت‌های فرسوده شهری* و قانونمند شدن شرایط مداخله در آن دسته از شهرهای کشور که با این پدیده رویارو می‌باشند، نگاشته شده است. گستردگی بافت‌های فرسوده در بیشتر شهرهای کشور و اهمیت پرداختن همزمان بدان ایجاب می‌کنند تا از یکسو کلیه مشاوران، نهادهای مشارکت‌کننده و یا دستگاه‌های مداخله‌کننده از ادبیات فنی یکسان و سازگار با ادبیات جهانی بهره‌گیرند، و از سوی دیگر برای جلوگیری از اقدامات موازی و هدر رفتن منابع در حین جلب مشارکت گسترده همگان، واژگان کلیدی، و ساختار مداخله یکپارچه و همپایوند نیروهای مؤثر، در این مصوبه تعریف و تعیین گردد.

این مصوبه با منبأ قرار دادن چهار عامل اصلی تدوین شده است، این عوامل عبارتند از:

- نوع بافت؛

- نوع مداخله؛

- مرجع قانونی مداخله؛

- مستندات قانونی مداخله.

قابل ذکر است ویژگی‌ها و شاخص‌های شناسایی بافت‌های فرسوده به تفصیل در «دفترچه راهنمای شناسایی و مداخله در بافت‌های فرسوده» آمده است.

* بافت‌های روستایی مشمول این مصوبه نمی‌شوند.

جمهوری اسلامی ایران	
وزارت مسکن و شهرسازی - معاونت شهرسازی و معماری	تاریخ:
دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران	شماره:

تعاریف

بافت:

بافت، گستره‌ای همپایوند است که از بناها، راه‌ها، مجموعه‌ها، فضاها، تأسیسات و تجهیزات شهری و یا ترکیبی از آنها تشکیل شده باشد.

۱- انواع بافت‌ها:

بافت‌های فرسوده به سه دسته:

الف- بافت‌های دارای میراث‌های شهری؛

ب- بافت‌های شهری (فاقد میراث شهری)؛

ج- بافت‌های حاشیه‌ای(سکونتگاه‌های غیررسمی) تقسیم می‌گردند.

الف- بافت‌های دارای میراث‌های شهری

بافت‌های دارای میراث‌های شهری بافت‌هایی هستند که دربرگیرنده آثار بجای‌مانده از گذشته و جایگزین ناپذیری هستند که می‌توانند در آگاهی جوامع از ارزشهای فرهنگی و گذشته خود کمک کنند. حفظ آنها علاوه بر، برانگیختن غرور ملی و ایجاد حس هویت، بر کیفیت زندگی نیز می‌افزاید. این آثار که به یکی از سه دوره باستان، دوره تاریخی و یا معاصر تعلق دارد، یا به ثبت آثار ملی رسیده‌اند و یا در لیست میراث‌های با ارزش سازمان میراث فرهنگی و گردشگری قرار می‌گیرند.

ب- بافت‌های شهری (فاقد میراث شهری)

بافت‌های شهری (فاقد میراث شهری) بافت‌هایی هستند که در محدوده قانونی شهرها قرار دارند، دارای مالکیت رسمی و قانونی‌اند. اما از نظر برخورداری از ایمنی، استحکام و خدمات شهری دچار کمبود هستند.

ج- بافت‌های حاشیه‌ای (سکونتگاه‌های غیررسمی)

بافت‌های حاشیه‌ای (سکونتگاه‌های غیررسمی)، بافت‌هایی هستند که بیشتر در حاشیه شهرها و کلانشهرهای کشور قرار دارند و خارج از برنامه رسمی توسعه شکل گرفته‌اند. ساکنین این

بافت‌ها را گروه‌های کم درآمد و مهاجران روستایی و تهیدست شهری تشکیل می‌دهند. این بافت‌های خودرو که با سرعت ساخته شده‌اند فاقد ایمنی، استحکام، امنیت اجتماعی، خدمات و زیرساخت‌های شهری می‌باشند.

۲- انواع مداخله:

انواع مداخله براساس میزان وفاداری به گذشته در سه گروه **بهبودی**، **نوسازی**، **بازسازی** قرار می‌گیرند، این سه نوع مداخله هر یک طیف گسترده‌ای از اقدامات را بر حسب نیاز شامل می‌شوند.

الف- **بهبودی (Improvement):**

در این نوع مداخله اصل بر وفاداری به گذشته و حفظ آثار هویت‌بخش در آنهاست. فعالیت **بهبودی** با هدف استفاده از امکانات بالقوه و بالفعل موجود و تقویت جنبه‌های مثبت، و تضعیف جنبه‌های منفی از طریق حمایت **(Protection)**، مراقبت **(preservation)**، نگهداری **(Maintenance)**، حفاظت **(Conservation)**، احیا **(Restoration)**، وحدت‌بخشی **(Consolidation)**، و تعمیر **(Repair)** صورت می‌پذیرد. دخالت در این بافت‌ها مستلزم رعایت ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی می‌باشد.

ب- **نوسازی (Renovation):**

در این نوع مداخله حد وفاداری به گذشته از انعطاف‌پذیری بیشتری برخوردار است و برحسب مورد از مداخله اندک تا تغییر را می‌تواند شامل گردد. فعالیت نوسازی با هدف افزایش کارایی و بهره‌وری، بازگرداندن حیات شهری به بافت می‌باشد و از طریق نوکردن **(Renewal)**، توان‌بخشی **(Rehabilitation)**، تجدیدحیات **(Revitalization)**، انطباق **(Adaptation)**، دگرگونی **(Conversion)** صورت می‌پذیرد.

ج- **بازسازی (Reconstruction):**

در این نوع مداخله نه تنها هیچ الزامی برای حفظ گذشته وجود ندارد بلکه با هدف ایجاد شرایط جدید زیستی و کالبدی- فضایی و از طریق تخریب **(Demolition)**، پاکسازی **(Clearance)**، دوباره سازی **(Rebuilding)** صورت می‌پذیرد.

وزارت مسکن و شهرسازی - معاونت شهرسازی و معماری	تاریخ:
دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران	شماره:

۳- مراجع قانونی مداخله

سه مرجع اصلی مداخله در بافت‌ها عبارتند از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، شرکت عمران و بهسازی شهری و شهرداری‌ها که هر یک در چارچوب اختیارات قانونی خود و با استناد به مستندات قانونی در بافت‌ها دخالت می‌کنند. بدیهی است که در مواردی میان فعالیت مراجع هم‌پوشانی وجود دارد که این امر از طریق مستندات قانونی قابل حل است.

الف- سازمان میراث فرهنگی و گردشگری

سازمان میراث فرهنگی و گردشگری بر اساس مستندات قانونی تعیین شده، دامنه فعالیت این سازمان از بهسازی تا نوسازی را شامل می‌شود.

ب- شرکت عمران و بهسازی شهری

شرکت عمران و بهسازی شهری به عنوان شرکت مادر تخصصی بیشترین نقش و مسئولیت برای دخالت در بافت‌ها را به عهده دارد. دامنه فعالیت این شرکت از بهسازی بافت (این امر به مفهوم بهسازی آثار نمی‌باشد) آغاز شده تا نوسازی و بازسازی را دربر می‌گیرد.

ج- شهرداری

شهرداری‌ها بر اساس مستندات قانونی خود و هماهنگ با شرکت عمران و بهسازی شهری (شرکت مادر تخصصی) در بافت‌ها مداخله می‌کنند. دامنه فعالیت شهرداری از نوسازی تا بازسازی را شامل می‌شود.

مستندات قانونی:

مستندات قانونی مداخله در بافت شامل قوانین، مصوبات هیأت محترم وزیران و قانون برنامه و یا کلیه اسنادی است که به تصویب مراجع قانونی کشور رسیده باشد.

الف- سازمان میراث فرهنگی و گردشگری

سازمان میراث فرهنگی و گردشگری به استناد موارد زیر مجاز به مداخله در بافت‌ها می‌باشد:

- قانون اساسنامه سازمان میراث فرهنگی کشور شماره ۳۴۸۷-ق مورخ ۶۷/۴/۲۸؛

- قانون مجازات اسلامی مواد ۵۵۸ تا ۵۶۸ ؛

وزارت مسکن و شهرسازی - معاونت شهرسازی و معماری	تاریخ:
دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران	شماره:

- ماده ۱۱۵ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران؛
- آیین نامه اجرایی بند (ج) ماده (۱۶۶) قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران؛
- منشورها و آیین‌نامه های بین‌المللی تهیه شده توسط سازمان میراث فرهنگی و گردشگری از سال ۱۳۰۱ تا کنون.

ب- شرکت عمران و بهسازی شهری

- شرکت عمران و بهسازی شهری به استناد موارد زیر مجاز به مداخله در بافت‌ها می‌باشد:
- تعاریف مندرج در مواد ۶ و ۷ اساسنامه شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری و مصوب هیأت محترم وزیران؛
- ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران؛

ج- شهرداری

- شهرداری‌ها به استناد موارد زیر مجاز به مداخله در بافت‌ها می‌باشد:
- ماده ۱۱۱ از « قانون شهرداری و مقررات مرتبط با مقررات مذکوره؛
- ماده ۱ قانون عمران و نوسازی شهری مصوب ۱۳۴۷/۹/۷؛
- شرح وظایف دفتر عمران و توسعه شهری مصوب آبان ۱۳۸۳ سازمان شهرداری‌ها و دهرداری‌های کشور.

راهکارهای اجرایی

- تهیه نقشه محدوده بافتهای فرسوده توسط مراجع ذیربط و تصویب آن در کمیسیون ماده ۵، براساس «دفترچه راهنمای شناسایی و مداخله در بافت‌های فرسوده» و در چارچوب مستندات قانونی؛
- تعیین ضوابط و معیارهای چگونگی مداخله در بافت و تصویب آن در کمیسیون ماده ۵؛
- ارسال ضوابط فوق به دبیرخانه شورایعالی در صورت وجود مغایرت با طرح جامع (به منظور بررسی و تصویب در شورایعالی شهرسازی و معماری ایران).
- تهیه سند اجرایی بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده شهری براساس متن مصوبه و «دفترچه راهنمای شناسایی و مداخله در بافت‌های فرسوده» با هدف اجرایی شدن همکاری

وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، وزارت کشور و سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی با محوریت دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و تصویب هیأت وزیران،
- در موارد ابهام نسبت به اجرای این مصوبه، دبیرخانه شورای عالی مرجع رفع ابهام و حل اختلاف خواهد بود.

فصل ۱ - عوامل کلیدی در رویارویی با بافت‌های فرسوده شهری

عوامل کلیدی

۱.۱. در شناسایی بافت‌های فرسوده شهری چهار عامل نقش تعیین کننده دارد، این عوامل عبارتند از:

گونه بافت

۱.۲. شناخت گونه بافت که اولین عامل در رویارویی و ورود به مسئله است. سه عامل بعدی همواره با شناخت گونه بافت مفهوم می‌یابند؛

گونه مداخله

۱.۳. شناخت گونه مداخله (نوع اقدام) حساس‌ترین عامل در رویارویی با بافت‌های فرسوده شهری است، چراکه ذهنیت پیشین و هویت پسین یک بافت با گونه مداخله بر پیکره شهر، نقش می‌بندد و به جای می‌ماند؛

مرجع مداخله

۱.۴. با شناسایی مرجع مداخله (اقدام کننده)، مداخله در بافت فرسوده قانونمند شده و از اقدامات موازی جلوگیری می‌گردد؛

مستندات قانونی

۱. ۵. مستندات قانونی مداخله (ابزار قانونی اقدام) که با شناخت آن حدود اختیارات روشن شده و از اقدامات نسنجیده که در پاره‌ای موارد منجر به خسارت‌های جبران ناپذیر می‌گردد، جلوگیری می‌شود.

فصل ۲ – تعاریف

بافت و فرسودگی

۱. آنچه در این مصوبه مد نظر است، پرداختن به «بافت‌های فرسوده شهری» است، از اینرو لازم است مقدم بر هرچیز مراد از «بافت» و «فرسودگی» روشن گردد.

بافت

۲. مراد از بافت^۱، گستره‌ای همپیوند است که با ریخت‌شناسی‌های متفاوت طی دوران حیات شهری در داخل محدوده شهر و یا حاشیه آن در تداوم و پیوند با شهر شکل گرفته باشد. این گستره می‌تواند از بناها، مجموعه‌ها، راه‌ها، فضاها، تأسیسات و تجهیزات شهری و یا ترکیبی از آنها تشکیل شده باشد.

فرسودگی

۳. مراد از فرسودگی، ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت‌های شهری است. فرسودگی بافت و عناصر درونی آن یا به سبب قدمت و یا به سبب فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل‌گیری آن بافت به وجود می‌آید، پیامد فرسودگی بافت که در نهایت به از بین رفتن منزلت آن در اذهان شهروندان منجر می‌شود، در اشکال

۱- بافت‌های روستایی مشمول این مصوبه نمی‌باشند.

تعاریف ۷

گوناگون از جمله کاهش و یا فقدان شرایط زیست‌پذیری و ایمنی و نیز نابسامانی‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و تاسیساتی قابل دریافت و شناسایی است.

گونه‌های بافت‌های فرسوده

- ۴.۲. بافت‌های فرسوده به سبب آسیب‌ها در کلیت با یکدیگر وجوه مشترکی دارند، اما به سبب عوامل مؤثر در فرسوده‌بودن دارای ماهیت‌های متفاوت می‌باشند. این تفاوت، بافت‌ها را در سه گروه زیر قرار می‌دهد:
- (الف) بافت‌های دارای میراث‌های شهری؛
 - (ب) بافت‌های شهری (فاقد میراث شهری)؛
 - (ت) بافت‌های حاشیه‌ای (سکونتگاه‌های غیررسمی).

بافت‌های دارای میراث‌های شهری

- ۵.۲. مراد از بافت‌های دارای میراث‌های شهری، بافت‌های فرسوده‌ای است که علیرغم فرسودگی در گستره آنها بناها، مجموعه فضاها، تأسیسات و تجهیزات شهری با ارزش و یا ترکیبی از آنها وجود دارد. شناسایی وجود این عناصر موجب می‌گردد تا بهره‌گیری از میراث‌ها و نقش هویت بخش آنها در بستر مداخله مورد توجه قرار گیرد و بارز گردد.
- ۶.۲. نکته مهم در این است که جدا کردن بافت‌های دارای میراث از سایر بافت‌ها که به سبب اهمیت آنها صورت گرفته، به هیچ‌عنوان به مفهوم حذف این گونه بافت‌ها از دستور کار مداخله در بافت‌های فرسوده نمی‌باشد، بلکه این امر تنها تأکیدی بر ضرورت همکاری و نظارت سازمان میراث فرهنگی بر اقدامات نهادهای مسئول در حفظ منطقی و تخصصی میراث‌های بارز در این بافت‌هاست.

بافت‌های شهری (فاقد میراث شهری)

- ۷.۲. مراد از بافت‌های شهری بافت‌های فرسوده‌ای است که در لایه‌های درونی شهر جای دارند. این بافت‌ها یا در کالبد‌های به‌جای مانده در دل بافت‌های قدیمی قرار گرفته‌اند، و یا حاصل استقرار افراد فرودست جامعه در زمین‌های خالی درون شهری و برون شهری‌اند که با گسترش شهرها با آنها در آمیخته‌اند. این بافت‌ها علیرغم دارا بودن توانمندی‌هایی فراتر از آنچه در حال حاضر پذیرای آن هستند، به سبب آنکه از چرخه حیات مؤثر شهری خارج هستند از ارزش کمتری برخوردار می‌باشند.

بافت‌های حاشیه‌ای (سکونتگاه‌های غیررسمی)

۸.۲. مراد از بافت‌های حاشیه‌ای بافت‌های فرسوده‌ای است که به سبب عدم تناسب میان درآمد متقاضیان سکونت در شهرهای بزرگ و هزینه‌های سکونت در آنها بیشتر به‌طور غیررسمی در حاشیه شهرها شکل گرفته‌اند. ساکنین این بافت‌ها بیشتر مهاجران جویای کار هستند که در شهرهایی که دارای توانمندی بالا در عرضه اشتغال و خدمات می‌باشند، ساکن شده‌اند.

گونه‌های مداخله در بافت‌های فرسوده

۹.۲. مداخله در بافت‌های فرسوده به منظور ایجاد تعادل میان توان‌های بالقوه و بالفعل یک بافت صورت می‌گیرد. بدین مفهوم که بتوان با مجموعه‌ای از اقدامات، شرایط نابسامان را به سامان کرد. در یک بافت نسبت به گونه بافت طیف گسترده‌ای از مداخلات می‌تواند صورت گیرد، این گونه‌ها در دسته‌بندی‌های زیر قابل طبقه‌بندی است:

(الف) بهسازی؛

(ب) نوسازی؛

(ت) بازسازی.

تعریف بهسازی

۱۰.۲. بهسازی، بهبود بخشیدن به وضعیت بافت و عناصر درونی آنست و مجموعه اقداماتی را شامل می‌گردد که در زمینه کالبدی همناخت با الگوی اولیه به حفظ و نگهداری بافت و عناصر آن می‌پردازد، و در زمینه غیر کالبدی به رونق بخشی حیات درونی آن کمک می‌کند. بستر مداخله می‌تواند بافت شهری، فضای شهری، مجموعه‌ها و بناها را به تنهایی و یا در مجموع شامل گردد. در این گونه مداخله حد وفاداری به گذشته اصل بوده و با حفاظت کامل از هر آنچه وجود دارد، مفهوم می‌یابد. به سبب گستردگی دامنه اقدامات مرتبط به بهسازی، این اقدامات در دو دسته جای داده شده است: یکی مجموعه اقداماتی که قبل از ورود خدشه به بافت و عناصر آن تدبیر می‌شود و دیگری مجموعه اقداماتی که پس از وارد آمدن آسیب و خسارت دستور کار قرار می‌گیرد.

(الف) گروه اول شامل موارد زیر است:

(۱) حمایت؛

(۲) نگهداری؛

(۳) مراقبت؛

(۴) حفاظت؛

(ب) گروه دوم شامل موارد زیر است:

(۱) وحدت بخشی؛

(۲) احیا؛

(۳) تعمیر.

تعریف نوسازی

۱۱.۲. نوسازی بازآفرینی هستی‌ها و معاصرسازی بافت و عناصر درونی آن را با حفظ ماهیت‌های شکلی (در ابعاد کالبدی) و همناخت با موازین زندگی نوین را (در ابعاد غیرکالبدی) در دستور کار دارد. بستر مداخله می‌تواند بافت شهری، فضای شهری، مجموعه‌ها و بناها به تنهایی و یا در مجموع باشد. در نوسازی وفاداری به گذشته در صورت خدشه‌دار نشدن ارزشهای کهن (چه فنون نوین به کار گرفته شود یا نه) مجاز می‌باشد. دامنه فعالیت‌های نوسازی موارد زیر را شامل می‌شود:

(الف) نوشتن؛

(ب) توان بخشی؛

(ت) تجدید حیات؛

(ث) انطباق؛

(ج) تبدیل و دگرگونی.

تعریف بازسازی

۱۲.۲. بازسازی، دگرگونی کامل پیشینه و ایجاد شرایطی جدید در بافت و یا عناصر آن را با برچیدن آثار گذشته و بنا نهادن ساخت‌وسازهای جدید دنبال می‌کند. بستر مداخله می‌تواند بافت شهری، فضای شهری، مجموعه‌ها و بناها به تنهایی و یا در مجموع باشد. در بازسازی وفاداری به گذشته چندان مصداق ندارد و هر جا که لازم باشد با تخریب کامل می‌تواند بازسازی صورت گیرد. فعالیت بازسازی فرآیند زیر را شامل می‌شود:

(الف) تخریب؛

(ب) پاکسازی؛

(ت) دوباره‌سازی.

مراجع قانونی

- ۱۳.۲. مراد از مراجع قانونی مراجعی هستند که به استناد یک سند رسمی از سوی یکی از قوای سه‌گانه در زمینه دخالت در بافت‌ها مسئول می‌باشند. بر این اساس نهادهای زیر دارای مسئولیت مستقیم دخالت در بافت‌ها هستند:
- (الف) سازمان میراث فرهنگی و گردشگری؛
 - (ب) شرکت عمران و بهسازی شهری؛
 - (ت) شهرداری‌ها؛
 - (ث) شوراهای اسلامی شهر.

سازمان میراث فرهنگی و گردشگری

- ۱۴.۲. سازمان میراث فرهنگی و گردشگری کشور بر اساس «قانون اساسنامه سازمان میراث فرهنگی کشور» به شماره مصوبه ۳۴۸۷ - ق مورخ ۶۷/۴/۲۸ برای مداخله مرجعیت می‌یابد.

شرکت عمران و بهسازی شهری

- ۱۵.۲. این شرکت بر اساس «اساسنامه شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران» طی مصوبه شماره ۱۸۹۲۳/ت/۱۳۴ ۳۰ مورخ ۱۳۸۳/۴/۲۷ هیأت محترم وزیران، برای مداخله مرجعیت می‌یابد.

شهرداری

- ۱۶.۲. شهرداری‌ها بر اساس «قانون نوسازی و عمران شهری» مصوب ۱۳۴۷/۹/۷ و مسئولیت‌های محوله از سوی سازمان شهرداری‌ها برای مداخله مرجعیت می‌یابند.

شوراهای اسلامی شهر

- ۱۷.۲. شوراهای اسلامی شهر به استناد قانون تشکیل شوراهای اسلامی کشور^۲ مصوب ۱۳۶۱/۹/۱ و قانون اصلاح قانون تشکیل شوراهای اسلامی کشور و انتخابات شوراهای مزبور مصوب ۶۵/۴/۲۹ مجاز به مداخله و یا مشارکت در مداخله در بافت‌های فرسوده می‌باشند.

۲- ماده ۱ از قانون تشکیلات شوراهای اسلامی کشور با اصلاحات بعدی:

برای پیشبرد سریع برنامه‌های اجتماعی، اقتصادی، عمرانی، بهداشتی، فرهنگی، آموزشی و سایر امور رفاهی از طریق همکاری مردم و نظارت بر امور هر روستا، بخش، شهر، شهرستان و استان، شورایی به نام شورای اسلامی ده، بخش، محلی (محلّه - منطقه) شهر، شهرستان استان و شورایی عالی استان‌ها بر اساس مقررات این قانون تشکیل می‌گردد.

مستندات قانونی

۱۸.۲. هر يك از مراجع بر اساس مستندات ویژه مشمول آن تشکيلات، در امر مداخله در بافت‌ها به تنهایی و يا هماهنگ با ساير مراجع و يا با مشارکت آن‌ها، می‌بايد انجام وظیفه کنند. اين مستندات شامل موارد زیر می‌باشند:

(الف) قوانین؛
(ب) مصوبات؛
(ت) اساسنامه.

قوانین

۱۹.۲. قوانین شامل موارد زیر می‌گردند:

(الف) قانون اساسی

«قواعدی که حاکم بر اساس حکومت و صلاحیت قوای مملکت و حقوق آزادی‌های فردی است، از نظر ماهوی، قانون اساسی نام دارد و برتر از ساير قواعد حقوقی است. تعیین حدود اختیار قوه مقننه و رابطه آن با دو قوه مجریه و قضائیه با قانون اساسی است.»^۳

(ب) قوانین عادی

«امتیاز قانون بر ساير قواعد حقوقی در تشریفات وضع آن است. تمام مقرراتی که با شرایط مندرج در قانون اساسی از تصویب مجلس شورای اسلامی بگذرد، قانون است. ولی استقرار و اجرای آن منوط است به تأیید شورای نگهبان، از نظر مخالفت نداشتن با قانون اساسی و احکام شرع، و امضای ریاست جمهوری. همچنین قواعدی که از طریق همه‌پرسی به تصویب ملت رسیده است در شمار قوانین می‌آید.»

(۱) قانون برنامه و قانون بودجه

بر اساس اصل ۱۲۶ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران «رئیس جمهور مسئولیت امور برنامه و بودجه و امور اداری و استخدامی کشور را مستقیماً بر عهده دارد و می‌تواند اداره آنها را به عهده دیگری بگذارد.»

بر همین اساس لایحه برنامه (برای دوره زمانی مشخص پنجساله) و بودجه (برای دوره زمانی یکساله) از طرف دولت به مجلس شورای اسلامی ارائه می‌شود و پس از تصویب مجلس در قالب قانون برنامه و قانون بودجه به دولت ابلاغ می‌گردد.

(۲) قانون اساسنامه سازمان میراث فرهنگی کشور

سازمان میراث فرهنگی کشور بر اساس «قانون اساسنامه سازمان میراث فرهنگی کشور» حق دارد به بررسی و شناسایی محوطه‌ها، تپه‌ها، بناها و مجموعه‌های تاریخی پرداخته و با تهیه فهرست جامعی از آنها و نقشه باستان‌شناسی کشور اقدام به ثبت آثار آنها کرده و همچنین به تهیه و اجرای طرحهای لازم مبادرت ورزد؛

(۳) قانون مجازات اسلامی

سازمان میراث فرهنگی کشور بر اساس «قانون مجازات اسلامی» حق دارد از ابنیه، اماکن، محوطه‌ها و مجموعه‌های فرهنگی - تاریخی یا مذهبی که در فهرست آثار ملی ایران به ثبت رسیده است، یا اماکن مذکور، که مستقلاً نیز واجد حیثیت فرهنگی - تاریخی یا مذهبی باشد، محافظت کند؛

(۴) قانون نوسازی و عمران شهری

شهرداری‌ها بر اساس «قانون نوسازی و عمران شهری» موظف‌اند اقدام به نوسازی محلات و مراقبت از رشد متناسب و موزون شهرها نمایند.

مصوبات

۲.۲۰. مصوبات شامل موارد زیر می‌باشند:

(الف) مصوبات هیأت وزیران

هیأت وزیران بر اساس اصل ۱۳۸ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران «حق دارد برای انجام وظایف اداری و تأمین اجرای قوانین و تنظیم سازمان‌های اداری به وضع تصویب‌نامه و آیین‌نامه پردازد». همچنین بر اساس همین اصل «هر یک از وزیران نیز در حدود وظایف خویش و مصوبات هیأت وزیران حق وضع آیین‌نامه و صدور بخشنامه را دارد ولی این مقررات نباید با متن و روح قوانین مخالف باشد». همچنین «دولت می‌تواند تصویب برخی از امور مربوط به وظایف خود را به کمیسیون‌های متشکل از چند وزیر

واگذار نماید. مصوبات این کمیسیون‌ها در محدوده قوانین پس از تأیید رئیس‌جمهور لازم‌الاجرا است. «تصویب‌نامه‌ها و آیین‌نامه‌های دولت و مصوبات کمیسیون‌های مذکور، ضمن ابلاغ برای اجرا به اطلاع رئیس مجلس شورای اسلامی می‌رسد، تا در صورتی که آنها را بر خلاف قوانین بیابد با ذکر دلیل برای تجدید نظر به هیات وزیران بفرستد.»

(ب) مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری کل کشور مطابق بند ۴ از ماده ۲ «قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران»^۴ یکی از وظایف این شورا تصویب معیارها و ضوابط و آیین‌نامه‌های شهرسازی می‌باشد. مطابق ماده ۷ این قانون، شهرداری‌ها مکلف به اجرای مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران طبق مفاد ماده ۲^۵ می‌باشند.»

(ت) مصوبات شورای اسلامی شهر شوراها و شوراهای اسلامی شهر به استناد بند ۹ از ماده ۷۱ «قانون تشکیل شوراها و شوراهای اسلامی کشور» مسئولیت تصویب آیین‌نامه‌های پیشنهادی شهرداری پس از رسیدگی به آن‌ها را با رعایت دستورالعمل‌های وزارت کشور به عهده دارد.

اساسنامه

(الف) اساسنامه شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران بر اساس «اساسنامه شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران» این شرکت حق دارد در زمینه احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی، فرسوده و ناکارآمد شهری و همچنین مدیریت استفاده بهینه از امکانات مذکور در جهت توسعه درونی شهرها و ارتقای محیط زندگی شهری اقدام نماید.

۴- «قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مشتمل بر ۱۱ ماده و ۵ تبصره، پس از تصویب مجلس سنا در جلسه روز شنبه ۱۳۵۱/۱۲/۱۲، در جلسه روز سه شنبه ۱۳۵۱/۱۲/۲۲ به تصویب شورای ملی رسید.

۵- مقررات شهرسازی و معماری و طرح‌های توسعه و عمران مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۸۳ ص. ۸۳.

فصل ۳- شناسه‌های شناخت

شناسه‌ها

- ۳.۱. شناسه‌ها برای آسان کردن درک مشترک از مفاهیم به کار گرفته شده در مصوبه جلسه مورخ ۱۳۸۴/۳/۱۶ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص بافت‌های فرسوده شهری و تصمیمات متکی بر آن تدوین شده است. برای تعیین شناسه‌ها، رایج‌ترین ویژگی‌های مشترک در هر یک از عوامل نقش‌آفرین در بافت‌های فرسوده مدنظر قرار گرفته است. بنابراین با مشاهده نشانه‌هایی هم‌نواخت با این شناسه‌ها می‌توان از وجود فرسودگی و ضرورت اقدامات مرتبط اطمینان نسبی حاصل کرد. این شناسه‌ها شامل موارد زیر می‌باشند:
- (الف) شناسه‌های شناخت محدوده بافت‌های فرسوده؛
 - (ب) شناسه‌های شناخت گونه‌های بافت‌های فرسوده؛
 - (ت) شناسه‌های شناخت گونه‌های مداخله در بافت‌های فرسوده؛
 - (ث) شناسه‌های شناخت مراجع قانونی و مستندات قانونی مداخله در بافت‌های فرسوده.

شناسه‌های شناخت محدوده بافت‌های فرسوده

- ۳.۲. بافت‌های فرسوده به‌دلیل متفاوت فرسوده شده‌اند. از اینرو با اشکال گوناگون و وجوه متفاوت مشاهده می‌شوند. اختلال در موارد زیر فراگیرترین وجوه برای تعیین و تعریف شناسه و شناخت محدوده بافت‌های فرسوده است:

(الف) شکل کالبدی؛

(ب) انسجام بافت و استحکام و مصالح ساختمانی عناصر درون بافت؛

(ت) ساختار زیرساخت‌ها؛

(ث) کارایی نظام شبکه؛

(ج) ابعاد کارکردی؛

(ح) وضعیت محیط زیست؛

(خ) ابعاد اجتماعی؛

(د) ابعاد اقتصادی؛

(ذ) عملکرد مدیریت شهری؛

(ر) نوع مالکیت.

شکل کالبدی

(الف) ریخت شناسی بیشتر این بافت‌ها شکلی اندام‌واره دارد؛

(ب) ابعاد فیزیکی بیشتر اجزای بافت به‌ویژه قطعات واقع در حوزه‌های مسکونی، ریزدانه و ابنیه آن کوتاه مرتبه (یک یا دو طبقه) است؛

انسجام بافت و استحکام و مصالح ساختمانی عناصر درون بافت

(الف) در این محدوده‌ها بافت فاقد انسجام بوده و بیشتر بناهای درون آنها فاقد مقاومت^۶ در برابر زلزله با شدت متوسط می‌باشند؛

(ب) در مکان‌های فاقد ایمنی (به‌صورت اسکان‌های غیر رسمی) مانند حریم گسل‌ها، بستر رود دره‌ها و قنات‌ها قرار گرفته‌اند؛

(ت) در ساخت بناهای آن از مصالح نازل و کم دوام استفاده شده است.

۶- بناهای آن فاقد سیستم سازه‌های مقاوم و منطبق با مفاد آیین‌نامه ۲۸۰۰ است.

ساختار زیرساخت‌ها

(الف) فاقد شبکه زیرساختی (به ویژه آب و برق) است، و در صورت دارا بودن، شبکه آن دچار نارسایی بوده و یا آسیب‌پذیر است.

کار آبی نظام شبکه

(الف) دارای شبکه ناکارآمد است؛

(ب) دارای شبکه اندام‌واره و نامنظم است؛

(ت) دارای شبکه با عرض کم و نفوذپذیری پایین است.

ابعاد کارکردی

(الف) کاربری‌های ناسازگار در بافت مسکونی به‌طور نسبی بالاست (به‌ویژه صنایع غیرمجاز مدنظر سازمان حفاظت محیط‌زیست در گروه‌های «ب»، «ج»، «د» و «ه»؛

(ب) دچار فقدان یا کمبود شدید فضاهای خدماتی است؛

(ت) واحدهای تجاری آنها متروکه و یا در حد بسیار نازل است.

وضعیت محیط‌زیست

(الف) دچار کیفیت محیطی پایین و غیر بهداشتی است؛

(ب) آلودگی ناشی از فقدان سیستم دفع فاضلاب، آبهای سطحی و جمع‌آوری زباله در آنها وجود دارد.

ابعاد اجتماعی

(الف) شمار ساکنین غیر بومی (مهاجر روستایی یا تهیدستان شهری) نسبت به ساکنان اصیل بیشتر است؛

(ب) دارای منزلت مکانی و سکونت‌ی پایین است؛

(ت) سکونت غیرمجاز یا نسبت استیجار در آنها بالاست؛

- (ث) ترکیب جمعیتی آن غیرمتعارف است؛
(ج) شیوع اعتیاد و ناهنجاریهای رفتاری و بزهکاری در آنها بالاست؛
(چ) ناامنی محیطی به ویژه برای کودکان و جوانان و زنان وجود دارد.

ابعاد اقتصادی

- (الف) ارزش زمین و مسکن نسبت به میانگین ارزش آنها در شهر پایین است؛
(ب) به سبب فقر، بهبود بخشیدن به مسکن از سوی ساکنان ناممکن است؛
(ت) از سوی سرمایه‌گذاران، انگیزه سرمایه‌گذاری وجود ندارد؛
(ث) منابع درآمدی بیشتر ساکنان نامعلوم است؛
(ج) ساکنان در دهک‌های پایین درآمدی قرار دارند.

عملکرد مدیریت شهری

- (الف) خدمات شهری ارایه نمی‌شود و یا ارایه آن دچار کاستی است؛
(ب) اقدامات عمرانی مؤثر از سوی سازمان‌های مسئول در آنها مشاهده نمی‌شود؛
(ت) فاقد فضاهای عمومی و خدماتی (حتی در حد مقیاس محلی) است؛
(ث) فاقد اثاثیه شهری است.

نوع مالکیت

- (الف) قطعات آن فاقد خطوط تفکیکی روشن می‌باشد؛
(ب) وارثان آن متعدد می‌باشند؛
(ت) فاقد اسناد رسمی مالکیت (سند و بنچاق) است.

شناسه‌های شناخت گونه‌های بافت‌های فرسوده

۳.۳. در بسیاری از بافت‌های فرسوده ترکیبی از گونه‌های بافت وجود دارد که در مواردی امر تشخیص را با دشواری مواجه می‌کند. در رویارویی با چنین شرایطی تشخیص گونه‌های بافت به کمک چهار عامل زیر از یکدیگر قابل تفکیک می‌باشند:

(الف) دوره زمانی؛

(ب) گونه ارزش بافت؛

(ت) موقعیت استقرار در شهر؛

(ث) وضعیت حقوقی - ثبتی عناصر بافت.

دوره زمانی

۴.۳. مراد از دوره زمانی، پیشینه شکل‌گیری بافت است که حکایت از وجوهی از ابعاد اجتماعی، اقتصادی و فن‌آوری آن دوره دارد. شناخت این موضوع به‌ویژه در مورد بافت‌های دارای میراث شهری بسیار حایز اهمیت است، چراکه کالبد‌های بجای‌مانده از دوره‌های زمانی گوناگون در بستر شهرها، میراث‌های جایگزین ناپذیری هستند که می‌توانند در هر زمان به آگاهی جوامع از گذشته خود کمک کنند. حفظ آنها علاوه بر برانگیختن حس تعلق به مکان و ایجاد حس هویت، بر کیفیت شهری و زندگی ساکنان آن نیز می‌افزاید. بدیهی است که رویارویی با میراث‌های هر دوران مستلزم تمهیداتی ویژه است که در چگونگی بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت‌ها مؤثر است. سه دوره زیر بیان فشرده‌ای از دوره‌های زمانی^۷ است که در اینجا مورد استناد قرار گرفته است:

(الف) دوره باستانی؛

(ب) دوره تاریخی؛

(ت) دوره معاصر.

دوره باستانی

۳.۵. این دوره زمانی، قرون پیش از دوره مادها (تا قرن نهم پیش از میلاد) را در برمی‌گیرد.

۷- طی انجام مطالعات و بر حسب نیاز دوره‌های زمانی می‌تواند گسترده و دقیق‌تر گردد.

دوره تاریخی

۶.۳. دوره تاریخی در دو دوره زیر دسته‌بندی شده است:

(الف) از مادها (تا قرن نهم قبل از میلاد) تا اواخر ساسانیان (قرن هفتم میلادی)؛

(ب) از آغاز اسلام تا سال ۱۲۹۹ هجری شمسی.

دوره معاصر

۷.۳. دوره معاصر در سه دوره زمانی زیر دسته‌بندی شده است:

(الف) پهلوی اول (۱۳۰۰ تا ۱۳۲۰ هجری شمسی)؛

(ب) پهلوی دوم (۱۳۲۰ تا ۱۳۵۷ هجری شمسی)؛

(ت) جمهوری اسلامی (از ۱۳۵۷ تا کنون).

گونه ارزش بافت

۸.۳. مراد از ارزش‌ها آندسته از تبلورهای عینی و ذهنی است که خاطره آنها فراتر از دوران خود بوده و به خاطره‌ای پایدار و تاریخی که بخشی از وجدان قومی و اجتماعی و اعتبار ملی یک جامعه هستند، تبدیل گردیده‌اند.^۸ آنچه مسلم است ارزش‌ها در اشکال و ابعاد متنوعی در شهر نمود می‌یابند و بافت‌ها نیز به اعتبار آنها واجد ارزش شده و بارز می‌گردند. بهره‌گیری از تفاوت میان ارزش‌ها یکی از عوامل مؤثر در تشخیص تمایز میان بافت‌هاست. این ارزش‌ها شامل موارد زیر می‌باشند:

(الف) ارزش فرهنگی؛

(ب) ارزش تاریخی؛

(ت) ارزش آیینی و مذهبی؛

(ث) ارزش شهری و معماری؛

(ج) ارزش سیاسی و اجتماعی؛

(چ) ارزش اقتصادی.

ارزش فرهنگی

۹.۳. بافت، تبلور کالبدی شیوه‌های زندگی در دوره‌های زمانی است که اشکال تکامل یافته‌ای از برآیند رویارویی جوامع با محیط طبیعی، محیط مصنوع و حیات جاری در هر دوره را نمایندگی می‌کند. آندسته از آثار که در قیاس با دوران قبلی نشان از ایجاد تحول در شیوه‌های زندگی دارند، به لایه‌های فرهنگی شهرها مبدل می‌گردند که هر شهری متناسب با سابقه خود طیفی از آنها را می‌تواند تجربه کرده و نمودهای آنرا در خود جای داده باشد. این آثار به سبب ناب، نادر و بارز بودن، به عنوان میراث ملی و جهانی و نمود ارزش‌های فرهنگی جوامع محسوب می‌گردند.

ارزش تاریخی

۱۰.۳. بافت‌های دارای ارزش تاریخی می‌باید دوره‌ای از تاریخ را که بدان تعلق دارند به روشنی بیان کنند. این بافت‌ها هرچند ممکن است خود نمودی از تحول فرهنگی نباشند، اما به سبب نمایندگی دوران خود و نقشی که در بیان فرآیند تحول فرهنگی ایفا می‌کنند، دارای ارزش حفاظتی هستند.

ارزش آیینی و مذهبی

۱۱.۳. این نوع ارزش به سبب پیوند با آداب و آیین‌های ملی و یا اعتقادات مذهبی، نمادین بوده و به همین سبب انباشتی از خاطرات تاریخی، ملی، قومی و جمعی را در خود دارند. اما آنچه بیشتر موجب ماندگاری آنها بوده تعلقات آیینی و اعتقادی ملت‌ها به این ارزش‌ها است.

ارزش شهری و معماری

۱۲.۳. مراد از ارزش شهری و معماری ارزشی است که به سبب مهارتی ویژه و استثنایی در ایجاد بافت شهری، فضای شهری، مجموعه‌ها و بناها در روند تحول معماری و شهرسازی نقش ایفا می‌کند. این ارزشمندی در ابعاد متفاوت از جمله در ساختار، مورفولوژی، سبک، فن آوری، استفاده از مصالح، تزیینات و یا ترکیبی از آنها بارز می‌گردد.

ارزش سیاسی و اجتماعی

۱۳.۳. مراد از ارزش‌های سیاسی و اجتماعی ارزش‌هایی است که پاره‌ای از مکانها و بناها به سبب آنکه در دوره‌هایی از عمر خود محل رویداد یک پدیده تاریخی، سیاسی، اجتماعی بوده‌اند، و یا ساخت آنها متناسب به یک خانواده و یا شخصیت واجد ارزش اجتماعی، مذهبی، سیاسی و یا علمی است، حاصل می‌شوند.

ارزش اقتصادی

۳. ۱۴. مراد از ارزش اقتصادی ارزشی است که به سبب سایر ارزش‌ها پدید آمده و عینیت می‌یابد.

موقعیت استقرار در شهر

۳. ۱۵. بافت‌ها به سبب زمان پیدایش و علت پیدایش و چگونگی توسعه شهر دارای موقعیت‌های فیزیکی متفاوت در شهر هستند که بیشتر در قالب زیر قابل گروه‌بندی می‌باشند:

(الف) محوطه‌های باستانی و یا محدوده‌های تاریخی شهر؛

(ب) محدوده قانونی شهر؛

(ت) حاشیه شهر.

محوطه‌های باستانی و یا محدوده‌های تاریخی شهر

۳. ۱۶. مراد از محوطه‌های باستانی محوطه‌هایی است که متناسب به دوران باستان است و مراد از محدوده‌های تاریخی محدوده بافت‌های تاریخی است. این محوطه‌ها یا تاکنون کشف شده‌اند و یا در کاوش‌های باستان‌شناسانه، و یا در جریان توسعه شهری و اقدامات عمرانی کشف می‌گردد. این ارزش‌ها بیشتر در موقعیت‌های پیدایش یک تمدن، هسته‌های اولیه شهری، بافت‌های تاریخی شهرها و یا دهکده‌های شهری مشاهده می‌گردند.

محدوده قانونی شهر

۳. ۱۷. بر اساس ماده ۱ از فصل اول «آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی احداث بنا و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها» - وزارت مسکن و شهرسازی به شماره ۴۹۴۰ مورخ ۲۵۳۵/۲/۲۲ (۱۳۵۵) محدوده قانونی شهر به شرح زیر تعریف می‌شود:

«ماده ۱- از لحاظ اجرای مقررات مندرج در این آیین نامه کلمات و عبارت محدوده قانونی حریم شهر (محدوده استحفاظی یا نفوذی) در مفاهیم زیر به کار رفته است:

(الف) محدوده قانونی در شهرهایی که طرح جامع یا طرح هادی برای آنها تهیه و به تصویب مراجع ذیربط رسیده باشد شامل محدوده خدماتی به اضافه محدوده توسعه آینده شهر که در طرح جامع یا هادی منظور گردیده است، خواهد بود مگر اینکه حدود حوزه شهرداری تعیین شده طبق «ماده ۲» قانون شهرداری^۹ و وسیعتر از آن باشد که

۹- ماده ۲ قانون شهرداری: «حدود حوزه شهر شهرداری به وسیله با تصویب انجمن شهر تعیین می‌شود و پس از موافقت شورای شهرستان و تصویب وزارت کشور قابل اجرا است.»

در این صورت محدوده اخیرالذکر محدوده قانونی شناخته می‌شود و در مورد سایر شهرها محدوده قانونی همان حدود حوزه شهرداری است که طبق ماده ۲ قانون شهرداری تعیین می‌گردد.

(ب) در شهرهایی که طرح جامع یا هادی برای آنها تهیه شده و به تصویب مراجع ذیربط رسیده و در طرحهای مذکور محدوده استحفاظی یا نفوذی مشخص گردیده است، حریم شهر همان محدوده استحفاظی یا نفوذی است و در مورد شهرهایی که فاقد طرح جامع یا هادی بوده و یا محدوده استحفاظی یا نفوذی در طرحهای مذکور تعیین نشده باشد حریم شهر بر اساس بند ۱ از ماده ۹۹ الحاقی به قانون شهرداری^۱ تعیین می‌گردد.

حاشیه شهر

۳. ۱۸. مراد از حاشیه شهر محدوده‌ای است که خارج از محدوده قانونی قرار دارد.

وضعیت حقوقی - ثبتی عناصر بافت

۳. ۱۹. مراد از وضعیت حقوقی توجه به وضعیت رسمی بافت و عناصر آن بر اساس اسناد رسمی و حقوقی است. در این ارتباط از یکسو مالکیت و از سوی دیگر چگونگی دخل و تصرف در بافت حایز اهمیت است، چرا که دخالت در اموال ملی، دولتی، عمومی یا دخالت در اموال خصوصی شرایط و کیفیت‌های متفاوتی را ایجاد می‌کند. در این ارتباط به موارد زیر می‌توان اشاره کرد:

(الف) آثار ملی و یا جهانی؛

(ب) بافت‌های قانونی؛

(ت) بافت‌های غیرقانونی.

آثار ملی و یا جهانی

۳. ۲۰. این گونه بافت‌ها و یا عناصر درونی آنها به سبب برخورداری از ارزش‌های فرهنگی و تاریخی، اغلب شناسایی شده و تحت عنوان میراث‌های فرهنگی ملی و یا میراث‌های فرهنگی جهانی به ثبت رسیده‌اند و یا در فهرست آثار با ارزش قرار دارند.

۱۰- ماده ۹۹ - شهرداری‌ها مکلفند در مورد حریم شهر اقدامات زیر را بنمایند:
بند ۱- تعیین حدود حریم و نقشه جامع شهرسازی با توجه به توسعه احتمالی شهر

بافت‌های قانونی

۳. ۲۱. مراد از بافت‌های قانونی، بافت‌هایی است که دخل و تصرف در آنها و یا عناصر درونی آن‌ها هم‌نواخت با اسناد رسمی و مصوب باشد. شناسه‌های شناخت برای اینگونه بافت‌ها عبارتند از:
- (الف) در محدوده قانونی شهر قرار داشته باشند؛
- (ب) بناهای آن دارای پایان کار از شهرداری مناطق باشند (فارغ از اینکه احداث آنها با صدور پروانه ساختمانی صورت گرفته باشد یا نه)؛
- (ت) مالکیت آنها از نظر حقوقی دچار مشکل و یا پیچیدگی نباشد.

بافت‌های غیرقانونی

۳. ۲۲. مراد از بافت‌های غیرقانونی، بافت‌هایی است که دخل و تصرف در آنها و یا عناصر درونی آن‌ها هم‌نواخت با اسناد رسمی و مصوب صورت نگرفته است. شناسه‌های شناخت برای اینگونه بافت‌ها عبارتند از:
- (الف) قرارگیری آنها خارج از محدوده قانونی شهر بوده و یا در صورت قرارگیری در محدوده قانونی، موقعیت و فعالیت آنها غیرمجاز است؛
- (ب) اغلب دارای مالکیت عدوانی و تصرفی است.

شناسه‌های شناخت گونه‌های مداخله در بافت‌های فرسوده

۳. ۲۳. از آنجا که فرسودگی بافت‌ها طی دوران دستخوش رویدادهای بسیار شده است، به همین سبب در بیشتر موارد با اشکال ترکیبی از بافت‌های فرسوده مواجه می‌باشیم. اهمیت این موضوع در آنست که در صورت عدم تشخیص گونه بافت، تشخیص گونه مداخله دچار مشکل شده و چه بسا افزون بر از میان رفتن سرمایه‌های شهری (میراث‌های درون بافت‌ها) به ویژه مورفولوژی بافت‌های با ارزش (که اغلب نادیده انگاشته می‌شوند) سرمایه‌های مادی نیز به هدر می‌رود. از اینرو با کمک شناسه‌های زیر می‌توان به گونه‌های مداخله در چارچوب مداخلات سه‌گانه (بهبودی، نوسازی و بازسازی) پی برد:

(الف) اهداف مداخله؛

(ب) محتوای مداخله؛

- (ت) زمینه مداخله؛
- (ث) بستر مداخله؛
- (ج) حد وفاداری به گذشته.

اهداف مداخله

۳. ۲۴. اهداف مداخله مجموعه خواستگاه‌هایی است که نسبت به گونه‌های مداخله از یکدیگر تفکیک شده و شامل موارد زیر است:

بهسازی

۳. ۲۵. هدف کلی مداخله در بهسازی عبارت از بهبود بخشیدن به وضعیت بافت و عناصر درونی آنست که طیفی از اقدامات

زیر را شامل می‌شود:

(الف) حمایت

با هدف جلب توجه و مشارکت برای حفظ شرایط بافت و یا عناصر درونی آن صورت می‌گیرد؛

(ب) نگهداری

با هدف رسیدگی مداوم به منظور حفظ وضعیت بافت و یا عناصر آن در شکل طبیعی و اولیه صورت می‌گیرد؛

(ت) مراقبت

با هدف نگهداری در مقابل آسیب‌های ناشی از فرسایش طبیعی و انسان ساخت صورت می‌گیرد؛

(ث) حفاظت

با هدف پیشگیری از تخریب فیزیکی بافت و یا عناصر درونی آن در مقابل خطرات احتمالی و افزایش ایمنی

وامنیت، دوام و استحکام آن صورت می‌گیرد؛

(ج) وحدت بخشی

با هدف ایجاد وحدت و یکپارچگی در بافت و یا عناصر درونی آن صورت می‌گیرد؛

(چ) احیا

با هدف بازگرداندن به حالت ذاتی و اصیل اولیه و دستیابی مجدد به کلیت‌های خدشه‌دار شده و باز تولید بخش‌های

از میان‌رفته (بر مبنای مستندات پیشین و احترام به کیفیت‌ها) صورت می‌گیرد؛

(ح) تعمیر

با هدف جبران آسیب‌های وارد شده صورت می‌گیرد.

نوسازی

۲۶.۳. هدف کلی مداخله در نوسازی عبارت از بازآفرینی هستی و معاصر سازی بافت و عناصر آنست که طیفی از خاستگاه‌های

زیر را شامل می‌شود:

(الف) نوشتن

با هدف نو کردن و رونق بخشیدن به کالبد بافت و عناصر درونی آن صورت می‌گیرد؛

(ب) توان بخشی

با هدف تقویت و گسترش جنبه‌های مثبت و از بین بردن جنبه‌های منفی حیات در بافت و عناصر درونی آن

صورت می‌گیرد؛

(ت) تجدید حیات

با هدف باززنده‌سازی بافت و عناصر آن و بازگرداندن زندگی مجدد و تداوم زندگی در شرایط معاصر صورت

می‌گیرد؛

(ث) انطباق

با هدف ایجاد تغییرات نسبی و هم‌نواخت کردن بافت و عناصر درونی آن با نیازهای جدید و شرایط نوین صورت

می‌گیرد؛

(ج) تبدیل و دگرگونی

با هدف ایجاد تغییرات بنیادی بدون از بین بردن ریشه و پیشینه صورت می‌گیرد.

بازسازی

۲۷.۳. هدف کلی مداخله در بازسازی، دگرگونی کامل و ایجاد شرایطی جدید است؛ این هدف به‌طور متداول فرآیند زیر را

شامل می‌گردد:

(الف) تخریب

با هدف از بین بردن آثار پیشین، و ایجاد شرایط جدید صورت می‌گیرد؛

(ب) پاکسازی

با هدف پاکسازی آوارهای موجود و مهیا کردن زمین برای نظام کالبدی و سازمان فضایی جدید صورت

می‌گیرد؛

(ت) دوباره‌سازی

با هدف توسعه جدید براساس ارزش‌ها و معیارهای روزآمد و بدون الزام به حفظ پیشینه بافت صورت می‌گیرد.

محتوای مداخله

۳. ۲۸. محتوای مداخله بیانگر اشکال متفاوتی از راه‌های دستیابی به اهداف است. این اقدامات در طیفی از اشکال زیر به تفکیک بهسازی، نوسازی و بازسازی قابل گروه‌بندی است:

بهسازی

۳. ۲۹. محتوای مداخله در بهسازی مشمول مجموعه اقداماتی می‌گردد که در حفظ و نگهداری بافت و عناصر آن همناخت با الگوی اولیه کمک کند. طیف اقدامات بهسازی شامل موارد زیر می‌باشد:

(الف) حمایت

محتوای اقدامات در این نوع مداخله شامل تدوین قوانین، جلب حمایت‌های دولتی و غیر دولتی و تعیین حوزه‌های حفاظتی برای بافت‌ها و عناصر درونی آنهاست؛

(ب) نگهداری

محتوای اقدامات در این نوع مداخله شامل بازرسی و بازبینی منظم و دایمی بافت و عناصر درونی آن برای حفظ کارایی و مطلوبیت‌ها در شکل طبیعی و اولیه آنهاست؛

(ت) مراقبت

محتوای اقدامات در این نوع مداخله شامل، مطالعه انواع دگرگونی‌ها و تغییرات ناشی از فرسودگی و جبران آنها می‌باشد؛

(ث) حفاظت

محتوای اقدامات در این نوع مداخله شامل مطالعه انواع تخریب‌های ناشی از خطرات و بلایای طبیعی احتمالی می‌باشد؛

(ج) وحدت‌بخشی

محتوای اقدامات در این نوع مداخله شامل ایجاد یکپارچگی در استخوانبندی و مورفولوژی بافت و تقویت و افزایش استحکام عناصر درونی آن برای بقا می‌باشد؛

(چ) احیا

محتوای اقدامات در این نوع مداخله شامل مرمت آسیب‌های پدید آمده بر مبنای مستندات پیشین و احترام به کیفیت‌ها می‌باشد؛

(ح) تعمیر

محتوای اقدامات در این نوع مداخله شامل تعمیر تخریب‌ها و خسارات وارده به بافت و عناصر آن است.

نوسازی

۳۰.۳. محتوای مداخله در نوسازی مشمول مجموعه اقداماتی می‌گردد که با حفظ پیشینه و ماهیت‌های شکلی و محتوایی، معاصر سازی هم‌نواخت با زندگی نوین را در دستور کار دارد. طیف اقدامات با محتوای نوسازی شامل موارد زیر می‌باشد:

(الف) نوشتن

محتوای اقدامات در این نوع مداخله شامل برداشتن اختلال‌های رخ داده در بافت و عناصر آن می‌باشد؛

(ب) توان‌بخشی

محتوای اقدامات در این نوع مداخله شامل پاره‌ای اصلاحات محتوایی در بافت و عناصر آن می‌باشد؛

(ت) تجدید حیات

محتوای اقدامات در این نوع مداخله شامل تزریق فعالیت‌های جدید می‌باشد؛

(ث) انطباق

محتوای اقدامات در این نوع مداخله شامل ایجاد همخوانی میان کالبد، فضا و فعالیت‌های بافت و عناصر درونی آن براساس نیازهای نوین می‌باشد؛

(ج) تبدیل و دگرگونی

محتوای اقدامات در این نوع مداخله شامل ایجاد تغییرات ساختاری، شکلی و محتوایی با حذف برخی عناصر پیشین و یا اضافه نمودن عناصر جدید در چارچوب قالب کلی پیشین می‌باشد.

بازسازی

۳.۳۱. محتوای مداخله در بازسازی مشمول مجموعه اقداماتی می‌گردد که منجر به ایجاد شرایط کاملاً دگرگون شده نسبت به پیشینه خود است. اقدامات زیر نمود بارزی از بازسازی است:

(الف) تخریب

این شکل مداخله با برجیدن ساخت و سازهای پیشین و بنا نهادن ساخت و سازهای جدید در بافت همراه است.

زمینه مداخله

۳.۳۲. مراد از زمینه مداخله مجموعه اقداماتی است که بازتاب آن در بافت به یکی از اشکال زیر قابل تشخیص است. زمینه‌های مداخله باید در تمامی گونه‌های مداخله شامل بهسازی، نوسازی و بازسازی مصداق داشته باشد:

(الف) کالبدی؛

(ب) غیر کالبدی.

کالبدی

۳.۳۳. مراد از زمینه‌های کالبدی مجموعه اقداماتی است که منجر به بازتاب‌های کالبدی در بافت گردد.

غیر کالبدی

۳.۳۴. مراد از مداخله غیر کالبدی مجموعه اقداماتی است که منجر به بازتاب‌های کارکردی در بافت گردد.

بستر مداخله

۳۵.۳. مراد از بستر مداخله، کالبدی است که مورد مداخله قرار می‌گیرد. این بستر براساس مقیاس در سه رده زیر قابل گروه‌بندی بوده و می‌تواند مشمول تمامی گونه‌های مداخله شامل بهسازی، نوسازی و بازسازی گردد.

(الف) بافت شهری (مقیاس کلان)؛

(ب) فضای شهری و مجموعه‌های شهری درون بافت (مقیاس میانی)؛

(ت) بناهای درون بافت (مقیاس خرد).

بافت شهری

۳۶.۳. مراد از بافت شهری، تمامیت بافت شامل ساختار و مورفولوژی بافت، افزون بر عناصر درونی آن است.

مجموعه شهری

۳۷.۳. مجموعه شهری مجموعه عناصری است که دارای پیوند کارکردی با یکدیگر می‌باشند و در یک دوره زمانی با هویتی واحد بنا شده است.

فضای شهری

۳۸.۳. مراد از فضای شهری، تمامی عرصه‌های عمومی (میدان‌ها، معابر و محورهای شهری) است، که مقصد و مقصود شهروندان بوده و محل حضور و شکل‌گیری رویدادهای شهری است.

بناها

۳۹.۳. مراد از بناها، فضاهای پردرون بافت‌هاست که بدنه‌های شهری را تشکیل می‌دهند.

حد وفاداری به گذشته

۴۰.۳. میزان و گونه مداخله در بافت با حد وفاداری به گذشته تعیین می‌گردد. این میزان هرچه با هدف بهبود صورت گیرد وفاداری بیشتر و هرچه با تغییر همراه باشد وفاداری کمتری به گذشته دارد. میزان وفاداری به گذشته طیفی از اشکال زیر را شامل می‌شود:

(الف) وفاداری کامل؛

(ب) وفاداری مشروط؛

(ت) عدم التزام به وفاداری.

وفاداری کامل

۴۱.۳. با هدف حفاظت کامل از پیشینه صورت می‌گیرد؛

وفاداری مشروط

۴۲.۳. در وفاداری مشروط ضمن تأکید بر حفظ پیشینه، اقدامات از انعطاف‌پذیری بیشتری برخوردار است و می‌تواند طیف‌های زیر را شامل گردد:

(الف) ایجاد تغییر نسبی براساس ارزش‌های کهن؛

(ب) ایجاد تغییرات بنیادی با به‌کارگیری فنون نوین در چارچوب ساختار پیشین.

عدم التزام به وفاداری

۴۳.۳. ایجاد تغییرات و دگرگونی کامل بدون التزام در نگهداشت ساختار و مورفولوژی بافت و یا عناصر درونی آن.

۴۴.۳. بازتاب عوامل مؤثر در گونه مداخله در بافت‌های فرسوده را در چارچوب مداخله‌های سه‌گانه می‌توان در جداول تنظیم شده ۴۴.۳. الف، ۴۴.۳. ب و ۴۴.۳. ت مشاهده کرد.

جدول ۳.۴۴.الف - دامنه فعالیت‌های بهسازی

محصول فرآیند

محصول فرآیند		جدول ۳.۴۴.الف - دامنه فعالیت‌های بهسازی							
		حمایت	نگهداری	مراقبت	حفاظت	وحدت بخشی	احیا	تعمیر	
<p>تقویت جنبه‌های مثبت، تضعیف جنبه‌های منفی تقویت اجتماعی، اقتصادی، مالی، فنی، آداری - اجرایی و کالبدی - فضایی</p> <p>با تأکید و استفاده از امکانات بالقوه و بالفعل موجود</p> <p>باقت، فضا، مجموعه و بنا</p> <p>کاهش محدودیت‌ها و کاستی‌ها</p> <p>ارتقا</p>	هدف	<p>جلب توجه و مشارکت برای حفظ شرایط بافت و یا عناصر درونی آن</p>	<p>رسیدگی مداوم به منظور حفظ وضعیت بافت و یا عناصر آن در شکل طبیعی و اولیه</p>	<p>نگهداری در مقابل آسیب‌های ناشی از فرسایش طبیعی و انسان ساخت</p>	<p>پیشگیری از تخریب فیزیکی بافت و یا عناصر درونی آن در مقابل خطرات احتمالی در جهت افزایش ایمنی و امنیت، دوام و استحکام عناصر بافت</p>	<p>ایجاد وحدت و یکپارچگی بافت و یا عناصر درونی آن</p>	<p>بازگرداندن به حالت ذاتی و اصل اولیه</p>	<p>جبران آسیب‌های وارده شده</p>	
	محتوای مداخله	<p>تدوین قوانین</p> <p>جلب حمایت‌های دولتی و غیردولتی</p> <p>تعیین حوزه‌های حفاظتی برای بافت‌ها و عناصر درونی آنها</p>	<p>بازرسی و بازبینی منظم و دایمی از بافت و عناصر درونی آن برای حفظ کارایی و مطلوبیت‌ها در شکل طبیعی و اولیه آنها</p>	<p>مطالعه انواع دیگر گونی‌ها و تغییرات ناشی از فرسودگی و جبران آنها</p>	<p>مطالعه انواع تخریب‌های ناشی از خطرات و بلایای طبیعی احتمالی</p>	<p>ایجاد یکپارچگی در استخوانبندی و موفولوژی بافت</p> <p>تقویت و افزایش استحکام عناصر درونی بافت برای بقا آن</p>	<p>مرمت آسیب‌های پدید آمده بر مبنای مستندات پیشین و احترام به کیفیت‌ها</p>	<p>تعمیر تخریب‌ها و خسارات وارده به بافت و عناصر آن</p>	
	زمینه مداخله	<p>کالبد - کارکرد</p>	<p>کالبد - کارکرد</p>	<p>کالبد</p>	<p>کالبد</p>	<p>کالبد</p>	<p>کالبد</p>	<p>کالبد</p>	<p>کالبد</p>
	بستر مداخله	<p>فضای شهری، مجموعه شهری و بنا</p>	<p>بافت شهری و فضای شهری</p>	<p>فضای شهری، مجموعه شهری و بنا</p>	<p>فضای شهری، مجموعه شهری و بنا</p>	<p>فضای شهری، مجموعه شهری و بنا</p>	<p>فضای شهری، مجموعه شهری و بنا</p>	<p>بافت شهری، کهن و تاریخی، مجموعه باارزش، مجموعه شهری و بنا</p>	<p>مجموعه شهری و بنا</p>
حد وفاداری به گذشته	<p>بقا</p>	<p>بقا</p>	<p>بقا</p>	<p>بقا</p>	<p>بقا</p>	<p>بقا</p>	<p>بقا</p>	<p>بقا</p>	

بهسازی

محصول فرآیند		جدول ۴۴.۳. ب - دامنه فعالیت‌های نوسازی							
<p>افزایش کارایی و بهره‌وری، بازگرداندن حیات شهری ارتقای کیفیت فضایی، بصری و کارکردی</p> <p>مشروط بر ممانعت از وارد شدن هرگونه خدشه بر ارزش‌های میراثی و شکل کلی</p> <p>بافت، فضا، مجموعه و بنا</p> <p>تعریف مجدد ارزش‌های کهن، و ایجاد سازگاری، هماهنگی با نیازهای امروزی</p> <p>بازآفرینی</p>	<p>تبدیل و دگرگونی</p>	<p>انطباق</p>	<p>تجدید حیات</p>	<p>توان بخشی</p>	<p>نوشدن</p>	<p>هدف</p> <p>نو کردن و رونق بخشیدن به کالبد بافت و عناصر درونی آن</p>			
						<p>محتوای مداخله</p> <p>برداشتن اختلال‌های حادث شده در بافت و عناصر آن</p>			
						<p>زمینه مداخله</p> <p>کالبد</p>			
						<p>بستر مداخله</p> <p>بافت شهری، فضای شهری، مجموعه شهری و بنا</p>			
						<p>حد وفاداری به گذشته</p> <p>مداخله اندک</p>			
<p>ایجاد تغییرات بنیادی بدون از بین بردن ریشه و پیشینه</p>	<p>ایجاد تغییرات نسبی و هم‌نواخت کردن بافت و عناصر درونی آن با نیازهای جدید و شرایط نوین</p>	<p>باززنده‌سازی بافت و عناصر آن و بازگرداندن زندگی مجدد و تداوم زندگی با شرایط معاصر</p>	<p>تقویت و گسترش جنبه‌های مثبت و از بین بردن جنبه‌های منفی حیات در بافت و عناصر درونی آن</p>	<p>ایجاد تغییرات ساختاری، شکلی و محتوایی با حذف برخی عناصر پیشین و یا اضافه نمودن عناصر جدید در چارچوب کلی و پیشین آن</p>	<p>تزییق فعالیت‌های جدید</p>	<p>پاره ای اصلاحات محتوایی در بافت و عناصر آن</p>	<p>کالبد- کارکرد</p>	<p>بافت شهری، فضای شهری، مجموعه شهری و بنا</p>	<p>تغییرات نسبی بدون خدشه‌دار شدن کلیت</p>

نوسازی

محصول فرآیند		جدول ۳.۴۴. ت - دامنه فعالیت‌های بازسازی								
ایجاد شرایط جدید اجتماعی، اقتصادی، زیستی و کالبدی - فضایی	باتأکید بر ارزش‌های روز	بافت، فضا، مجموعه و بنا	آفرینش ساختار و حیات جدید	باز تولید	دوباره سازی	پاکسازی	تخریب	هدف		
					توسعه جدید براساس ارزش‌ها و معیارهای روزآمد بدون الزام به حفظ پیشینه بافت	پاکسازی آوارهای موجود و مهیا کردن زمین برای نظام کالبدی و سازمان فضایی جدید	از بین بردن آثار پیشین، و ایجاد شرایط جدید			
					برچیدن ساخت و سازهای پیشین و بنا نهادن ساخت و ساز جدید در بافت				محتوای مداخله	
					کالبد	کالبد	کالبد		زمینه مداخله	
					بافت شهری، مجموعه شهری و بنا	بافت شهری، مجموعه شهری و بنا	بافت شهری، مجموعه شهری و بنا		بستر مداخله	
					تجدیدساخت بر اساس آنچه از قدیم مانده (امروزه منسوخ شده)	روشن کردن خطوط سازمان فضایی قبلی در صورت در جاسازی	وجود ندارد		حد وفاداری به گذشته	

بازسازی

شناسه‌های شناخت مراجع قانونی و مستندات قانونی مداخله در بافت‌های فرسوده

مراجع قانونی مداخله

۳. ۴۵. تعیین مراجع قانونی مداخله در بافت‌های فرسوده با دو عامل زیر ارتباط مستقیم دارد:
(الف) حدود مسئولیت‌ها و اختیارات تعیین شده برای هر یک از مراجع؛
(ب) گونه بافت و نوع مداخله در خور آن.

مستندات قانونی مداخله

۳. ۴۶. مستندات قانونی (قوانین، مصوبات و اساسنامه‌ها) از زاویه فراگیری زمانی و مکانی در دو دسته زیر قرار می‌گیرند. از این رو هر مرجع قانونی با توجه به ویژگی‌های مستندات مشمول می‌باید حدود مداخله در بافت‌ها را تنظیم نماید:
(الف) مستندات قانونی عام: این مستندات دارای فراگیری زمانی و مکانی بوده و برای هر سازمان مشمول در هر زمان و هر مکان لازم‌الاجراست. این موارد عبارتند از:

(۱) قوانین (شامل قانون اساسی و قوانین عادی مانند قانون شهرداری‌ها و مقررات مرتبط با مقررات مذکور، قانون عمران و نوسازی شهری، قانون اساسنامه سازمان میراث فرهنگی کشور، قانون مجازات اسلامی، قانون تشکیلات شوراهای اسلامی کشور و ...)

(۲) مصوبات (مصوبات هیات وزیران، مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری کل کشور و ...).

(ب) مستندات قانونی خاص: این مستندات برخی دارای محدودیت زمانی و برخی دارای محدودیت مکانی بوده و سازمان مشمول، در زمان بهره‌گیری از آن می‌باید به تفاوت‌ها و تغییرات آن توجه کرده و در صورت لزوم نسبت به بازنگری و یا روزآمد کردن آنها اقدام کند^{۱۱}. این موارد عبارتند از:

(۱) قوانین (شامل: قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، قانون بودجه و ...)

(۲) مصوبات (مصوبات شورای اسلامی شهرها و ...).

مستندات قانونی سازمان میراث فرهنگی و گردشگری

۴۷.۳. سازمان میراث فرهنگی و گردشگری به استناد موارد زیر مجاز به مداخله و یا مشارکت در مداخله در بافت‌های فرسوده می‌باشد.

قانون اساسنامه سازمان میراث فرهنگی کشور

۴۸.۳. مواردی که مداخله را در این چارچوب مجاز می‌شمارد عبارتند از بندهای زیر از «ماده ۳»:

(الف) بند ۲

بررسی و شناسایی محوطه‌ها، تپه‌ها، بناها و مجموعه‌های تاریخی و تهیه فهرست جامعی از آنها و نقشه باستان‌شناسی کشور؛

(ب) بند ۶

ثبت آثار ارزشمند منقول و غیر منقول فرهنگی - تاریخی کشور در فهرست آثار ملی و فهرست‌های ذریبط؛

(ت) بند ۱۰

تهیه و اجرای طرح‌های لازم به منظور حراست، حفاظت، تعمیر و مرمت و احیاء آثار، بناها و مجموعه‌های با ارزش فرهنگی - تاریخی؛

(ث) بند ۱۱

اظهار نظر در کلیه طرح‌های عمرانی جامع و تفصیلی در رابطه با مناطق فرهنگی و تاریخی و موافقت نهایی درباره محوطه‌ها و بافت‌ها و اماکن فرهنگی - تاریخی ارزشمند در موارد مذکور و جلوگیری از هرگونه تخریب آنها؛

(ج) بند ۱۲

تعیین حریم بناها، مجموعه‌ها، محوطه‌ها و تپه‌های تاریخی ثبت شده و ضوابط خاص معماری و طراحی داخل حریم.

قانون مجازات اسلامی^{۱۲}

(الف) ماده ۵۵۸

۱۲- کتاب پنجم قانون مجازات اسلامی (تعزیرات و مجازات‌های بازدارنده) مصوب ۷۵/۳/۲ فصل نهم - تخریب اموال تاریخی، فرهنگی»

هر کس به تمام یا قسمتی از ابنیه، اماکن، محوطه‌ها و مجموعه‌های فرهنگی - تاریخی یا مذهبی که در فهرست آثار ملی ایران به ثبت رسیده است، یا اماکن مذکور، که مستقلاً نیز واجد حیثیت فرهنگی - تاریخی یا مذهبی باشد، خرابی وارد آورد علاوه بر جبران خسارات وارده به حبس از یک الی ده سال محکوم می‌شود.

(ب) ماده ۵۶۰

هر کس بدون اجازه از سازمان میراث فرهنگی کشور، یا با تخلف از ضوابط مصوب و اعلام شده از سوی سازمان مذکور در حریم آثار فرهنگی - تاریخی مذکور در این ماده مبادرت به عملیاتی نماید که سبب تزلزل بنیان آنها شود، یا در نتیجه آن عملیات به آثار و بناهای مذکور خرابی یا لطمه وارد آید، علاوه بر رفع آثار تخلف و پرداخت خسارات وارده به حبس از یک تا سه سال محکوم می‌شود.

(ت) ماده ۵۶۳

هر کس به اراضی و تپه‌ها و اماکن تاریخی و مذهبی که به ثبت آثار ملی رسیده و مالک خصوصی نداشته باشد تجاوز کند به شش ماه تا دو سال حبس محکوم می‌شود مشروط بر آنکه سازمان میراث فرهنگی کشور قبلاً حدود مشخصات این قبیل اماکن و مناطق را در محل تعیین و علامتگذاری کرده باشد.

(ث) ماده ۵۶۴

هر کس بدون اجازه سازمان میراث فرهنگی کشور و بر خلاف ضوابط مصوب اعلام شده از سوی سازمان مذکور به مرمت یا تعمیر - تغییر، تجدید و توسعه ابنیه یا تزئینات اماکن فرهنگی - تاریخی ثبت شده در فهرست آثار ملی مبادرت نماید، به حبس از سه ماه تا یک سال محکوم می‌شود.

(ج) ماده ۵۶۶

هر کس نسبت به تغییر نحوه استفاده از ابنیه، اماکن و محوطه‌های مذهبی - فرهنگی و تاریخی که در فهرست آثار ملی ثبت شده‌اند، برخلاف شئون اثر و بدون مجوز از سوی سازمان میراث فرهنگی کشور، اقدام نماید علاوه بر رفع آثار تخلف و جبران خسارت وارده به حبس از سه ماه تا یک سال محکوم می‌شود.

(ح) ماده ۵۶۹

در کلیه موارد این فصل در صورتی که ملک مورد تخریب، ملک شخصی بوده و مالک از ثبت آن به عنوان آثار

ملی بی‌اطلاع باشد از مجازاتهای مقرر در مواد فوق معاف خواهد بود.

منشورها و آیین‌نامه‌های بین‌المللی تعهد شده توسط سازمان میراث فرهنگی و گردشگری از سال ۱۳۰۱ تاکنون
۴۹.۳. منشورها و آیین‌نامه‌های بین‌المللی طی چندین مجلد تحت عنوان «مجموعه‌ی پژوهش‌های بنیادی دفتر فنی» توسط دفتر فنی معاونت حفظ واحیا- سازمان میراث فرهنگی و گردشگری تهیه و تنظیم شده است.

مستندات قانونی شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری

۵۰.۳. شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری به استناد موارد زیر مجاز به مداخله و یا مشارکت در مداخله در بافتهای فرسوده می‌باشد:

«اساسنامه شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران»

(الف) ماده ۶

در این ماده هدف از تشکیل شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران به شرح زیر عنوان شده است: «هدف از تشکیل شرکت، راهبری و ساماندهی فعالیتهای تصدی دولت از طریق شرکتهای زیرمجموعه در زمینه احیاء، بهسازی و نوسازی بافتهای قدیمی، فرسوده و ناکارآمد شهری و همچنین مدیریت استفاده بهینه از امکانات مذکور در جهت توسعه درونی شهرها و ارتقای محیط زندگی شهری در چارچوب سیاست‌های وزارت مسکن و شهرسازی و شورایعالی شهرسازی و معماری ایران و توسعه و ترویج فعالیتهای فوق‌الذکر از طریق مشارکت شهرداری‌ها، ساکنان و مالکان بافت‌های مزبور و اشخاص حقیقی و حقوقی می‌باشد.»

(ب) ماده ۷

در این ماده موضوع فعالیت شرکت تعیین شده که عبارتست از:

«مدیریت سهام و سرمایه‌های شرکت در سراسر کشور و فعالیت در زمینه برنامه‌ریزی جامع، کنترل و نظارت بر تهیه و اجرای طرحهای بهسازی و نوسازی شهری و دیگر اقدامات مرتبط با اهداف و وظایف شرکت اعم از فرهنگ‌سازی، بسترسازی، اطلاع‌رسانی، طراحی تجهیز صنایع، سرمایه‌گذاری و جلب مشارکت‌های مردمی و بخش خصوصی و سایر موسسات و شرکت‌ها.» در چارچوب وظایف یادشده بندهای زیر موضوع مداخله را تدقیق می‌نماید:

- (۱) بند ۳
جلب هدایت و تجهیز منابع مردمی و غیردولتی جهت اجرای پروژه‌های بهسازی و نوسازی شهری از قبیل مشارکت با اشخاص حقیقی و حقوقی با تشکیل شرکت‌های سهامی عام و نظایر آن، انتشار اوراق مشارکت و تحصیل وام از مؤسسات اعتباری، پولی و سیستم بانکی با رعایت قوانین و مقررات مربوط؛
- (۲) بند ۵
مدیریت بر امور خرید، فروش، نقل و انتقال، اجاره و استجاره، تجمیع و تفکیک، احداث بنا بر روی املاک و مستحدثات موضوع فعالیت شرکت و واگذاری املاک و اراضی معوض که از طریق شرکت‌های زیرمجموعه انجام می‌شود؛
- (۳) بند ۶
آزادسازی و تملکات ضروری برای اجرای طرح‌های موضوع شرکت که بنا به ضرورت بر اساس لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب صورت می‌گیرد؛
- (۴) بند ۸
ارائه راه کارهای مناسب جهت جلوگیری از رشد بی رویه شهرها از طریق شناسایی معضلات شهری مربوط به بافت‌های حاشیه‌ای و استفاده از ظرفیت‌های توسعه درونی این مناطق به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران جهت تصویب و ابلاغ به دستگاه‌های مرتبط؛
- (۵) بند ۹
مدیریت توسعه و تجهیز منابع مالی جهت بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی و فرسوده شهری و استفاده بهینه از این منابع از طریق برقراری تسهیلات و گردش منابع مالی فی مابین شرکت و شرکت‌های زیرمجموعه؛
- (۶) بند ۱۲
بررسی و ارائه پیشنهادهای لازم در زمینه راهبردها، سیاست‌ها، برنامه‌های بلند مدت و میان مدت، ضوابط، مقررات و دستورالعمل‌های لازم مرتبط با بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی و فرسوده شهری و توسعه

درون‌زا به وزارت مسکن و شهرسازی به منظور سیر مراحل تصویب در مراجع ذیصلاح و همچنین انجام عملیات لازم به منظور نظارت بر اجرای آنها به نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی در چارچوب قوانین و مقررات مربوط.

مستندات قانونی شهرداری‌ها

۳.۵۱. شهرداری‌ها به استناد موارد زیر مجاز به مداخله و مشارکت در مداخله در بافت‌های فرسوده می‌باشند:

«قانون شهرداری و مقررات مرتبط با مقررات مذکور»

۳.۵۲. مواردی که مداخله را در این چارچوب مجاز می‌شمرد عبارتست از «مواد ۱۱۰ و ۱۱۱ قانون شهرداری با اصلاحات و الحاقات از مجموعه قوانین و مقررات شهرداری» به شرح زیر:

(الف) ماده ۱۱۰

نسبت به زمین یا بناهای مخروبه و غیر مناسب با وضع حمل و نقل و یا نیمه تمام واقع در محدوده شهر که در خیابان یا کوچه و یا میدان قرار گرفته و منافی با پاکی و پاکیزگی و زیبایی شهر یا موازین شهرسازی باشد شهرداری با تصویب انجمن شهر می‌تواند به مالک اخطار کند منتها ظرف ۲ ماه به ایجاد نرده یا دیوار و یا مرمت آن که منطبق با نقشه مصوب انجمن شهر باشد اقدام کند. اگر مالک مسامحه و یا امتناع کرد شهرداری می‌تواند به منظور تأمین منظر و اجرای طرح مصوب انجمن در زمینه زیبایی و پاکیزگی شهرسازی هر گونه اقدامی را که لازم بداند معمول و هزینه آن را به اضافه صدی ده از مالک و یا متصدی موقوفه دریافت نماید. در این صورت، صورتحساب شهرداری بدواً به مالک ابلاغ می‌شود در صورتیکه مالک ظرف ۱۵ روز از تاریخ ابلاغ به صورتحساب شهرداری اعتراض نکرد صورتحساب قطعی تلقی می‌شود و هرگاه مالک ظرف مهلت مقرر اعتراض کرد موضوع به کمیسیون مذکور در ماده ۷۷ ارجاع خواهد شد.

(ب) ماده ۱۱۱

به منظور نوسازی شهرها، شهرداری‌ها می‌توانند از طریق تأسیس مؤسساتی با سرمایه خود خانه‌ها و مستغلات و اراضی و محلات قدیمی و کهنه شهر را با استفاده از مقررات قانون تملک زمین‌ها مصوب ۱۷ خرداد ۱۳۳۹

خریداری نمایند و در صورت اقتضاء برای تجدید ساختمان طبق طرح‌های مصوب شهرداری بفروشند و یا اینکه راساً اقدام به اجرای طرح‌های ساختمانی بنمایند. اساسنامه اینگونه مؤسسات را که بر طبق اصول بازرگانی اداره خواهد شد شهرداری هر محل تهیه و با تصویب انجمن شهر و تأیید وزارت کشور قابل اجرا خواهد بود. در هر جا که در قانون تملک زمین‌ها و آئین‌نامه مصوب ۳۹/۸/۱۴ هیات وزیران اسم از سازمان مسکن و وزارت کشاورزی و هیات وزیران برده شده وظایف مزبور را به ترتیب شهرداری، انجمن شهر و وزارت کشور انجام خواهند داد.

«قانون عمران و نوسازی شهری» مصوب ۱۳۴۷/۹/۲

۵۳.۳. مواردی که مداخله را در این چارچوب مجاز می‌شمرد عبارتند از:

(الف) ماده ۱

نوسازی و عمران و اصلاحات اساسی و تامین نیازمندی‌های شهری و احداث و اصلاح و توسعه معابر و ایجاد پارک‌ها و پارکینگ‌ها (توقفگاه‌ها) و میدان‌ها و حفظ و نگهداری پارک‌ها و باغ‌های عمومی موجود و تامین سایر تاسیسات مورد نیاز عمومی و نوسازی محلات و مراقبت در رشد متناسب و موزون شهرها از وظایف اساسی شهرداری‌ها است و شهرداری‌ها در اجرای وظایف مذکور مکلف به تهیه برنامه‌های اساسی و نقشه‌های جامع هستند.

(ب) تبصره ۲ از ماده ۱۰

ساختمان‌های اساسی که به‌جای ساختمان‌های کهنه و قدیمی نوسازی و تجدید بنا شود به مدت سه سال از تاریخ اتمام بنا، مشخص شده در پروانه ساختمان، از پرداخت عوارض موضوع این قانون معاف خواهند بود.

«شرح وظایف دفتر عمران و توسعه شهری» مصوب آبان ۱۳۸۳ سازمان شهرداری‌ها و دهرداری‌های کشور»

۵۴.۳. مساعدت و همکاری با شهرداری‌ها در ارائه الگوهای ساماندهی بافت‌های فرسوده و مناطق حاشیه نشینی و ارائه راهکارهای مناسب جهت رفع معضلات حاشیه نشینی در راستای توسعه پایدار شهری با همکاری دستگاه‌های ذیربط.

فصل ۴ - راهکارهای اجرایی

راهکارها

۴.۱. به منظور تحقق پرداختن به بافت‌های فرسوده اقدامات زیر می‌باید صورت پذیرد:

(الف) تهیه نقشه محدوده بافت‌های فرسوده توسط مراجع ذیربط و تصویب آن در کمیسیون ماده ۵، بر اساس «راهنمای

شناسایی و مداخله در بافت‌های فرسوده» و در چارچوب مستندات قانونی؛

(ب) تعیین ضوابط و معیارهای چگونگی مداخله در بافت و تصویب آن در کمیسیون ماده ۵؛

(ت) ارسال ضوابط فوق به دبیرخانه شورایعالی در صورت وجود مغایرت با طرح جامع (به منظور بررسی و تصویب در

شورایعالی شهرسازی و معماری ایران)؛

(ث) تهیه سند اجرایی بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده شهری براساس متن مصوبه و «راهنمای شناسایی

و مداخله در بافت‌های فرسوده» با هدف اجرایی شدن همکاری وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان میراث

فرهنگی و گردشگری، وزارت کشور و سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی با محوریت دبیرخانه شورایعالی شهرسازی

و معماری ایران و تصویب هیأت وزیران؛

(ج) در موارد ابهام نسبت به این مصوبه، دبیرخانه شورایعالی مرجع رفع ابهام و حل اختلاف خواهد بود.

فصل ۵ - جداول کاربردی شناسایی بافت‌های فرسوده

جداول کاربردی

۱.۵. برای آسان‌تر شدن شناسایی بافت‌های فرسوده و تفکیک آنها از یکدیگر جداولی تنظیم شده است که مطالب ارایه شده را به‌طور فشرده در اختیار قرار می‌دهد. این جداول موارد زیر را شامل می‌شود:

(الف) جدول عام که به‌وسیله آن فرسودگی بافت و محدوده آن را می‌توان محرز کرد؛

(ب) جداول ویژه که امکان شناسایی گونه بافت، گونه مداخله، مراجع قانونی و مستندات قانونی مداخله را به تفکیک میسر می‌کند.

شناسه‌های شناخت بافت‌های فرسوده و محدوده آنها

۲.۵. کلیه موارد درج شده در این جدول الزاماً در تمام بافت‌ها مصداق ندارد، بلکه در هر بافت برحسب گونه (زمان و مکان شکل‌گیری، فرسودگی و ...) تعدادی از آن موارد مشاهده می‌شود، از اینرو این جدول صورتی کلی دارد (جدول شماره ۲.۵).

جدول ۲.۵ - شناسه‌های شناخت بافت‌های فرسوده و محدوده آنها

بافت حاشیه‌ای	بافت شهری	بافت دارای میراث شهری						دوره	
		معاصر			دوره تاریخی		دوره باستانی		
		پهلوی دوم تاکنون	پهلوی دوم تاکنون	جمهوری اسلامی (از ۱۳۵۷ تاکنون)	پهلوی اول (۱۳۲۰ تا ۱۳۵۷ ه.ش)	پهلوی اول (۱۳۰۰ تا ۱۳۲۰ ه.ش)	از اسلام تا سال ۱۲۹۹ ه.ش	از دوره مادها تا اواخر ساسانیان	قبل از دوره مادها
●	●	—	—	●	●	●	●	ریخت شناسی بیشتر این بافت‌ها دارای شکل اندامواره است	کابردی
●	●	—	—	●	●	●	●	ابعاد فیزیکی بیشتر اجزای بافت به‌ویژه قطعات واقع در حوزه‌های مسکونی، ریزدانه و ابنه آن کوتاه مرتبه (یک یا دو طبقه) است	
●	●	—	—	●	●	●	●	در این محدوده‌ها بافت فاقد انسجام بوده و بیشتر بناهای درون آنها فاقد مقاومت در برابر زلزله یا شدت متوسط می‌باشد	انسجام بافت و استحکام مصالح عناصر آن
●	●	—	—	●	●	●	●	در مکان‌های فاقد ایمنی (به‌صورت اسکان های غیر رسمی) مانند حریم گسل‌ها، بستر رود دره‌ها و فغات‌ها قرار گرفته‌اند	
●	●	—	—	●	●	●	●	در ساخت بناهای آن از مصالح نازل و کم دوام استفاده شده است	
●	●	—	—	●	●	●	●	فاقد شبکه زیرساختی (به ویژه آب و برق) و یا دارای شبکه زیرساختی نارسا و آسیب‌پذیر است	ساختار زیرساخت‌ها
●	●	—	—	●	●	●	●	دارای شبکه ناکارآمد است	کار آیی نظام شبکه
●	●	—	—	●	●	●	●	دارای شبکه اندام‌واره و نامنظم است	
●	●	—	—	●	●	●	●	دارای شبکه با عرض کم و نفوذپذیری پایین است	
●	●	—	—	●	●	●	●	کاربرهای ناسازگار در بافت‌مسکونی به‌طور نسبی بالادست (به‌ویژه صنایع غیرمجاز سازمان حفاظت محیط زیست در گروه‌های «ب»، «ج»، «د» و «ه»)	ایجاد کار کردی
●	●	—	—	●	●	●	●	فقدان یا کمبود شدید فضاهای خدماتی مشاهده می‌شود	
●	●	—	—	●	●	●	●	واحدهای تجاری آنها متروکه و یا در حد بسیار نازل است	
●	●	—	—	●	●	●	●	دارای کیفیت نازل محیطی و بهداشت است	وضعیت محیط زیست
●	●	—	—	●	●	●	●	دچار آلودگی ناشی از فقدان سیستم دفع فاضلاب، آبهای سطحی و جمع‌آوری زباله است	

ادامه جدول ۲.۵ - شناسه‌های شناخت بافت‌های فرسوده و محدوده آنها

بافت حاشیه‌ای	بافت شهری	بافت دارای میراث شهری						شناسه			
		معاصر	معاصر	معاصر			دوره تاریخی		دوره باستانی	دوره	
				جمهوری اسلامی (از ۱۳۵۷ تاکنون)	پهلوی دوم (۱۳۲۰ تا ۱۳۵۷ ه.ش.)	پهلوی اول (۱۳۰۰ تا ۱۳۲۰ ه.ش.)	از اسلام تا سال ۱۲۹۹ ه.ش				از دوره مادها تا اواخر ساسانیان
●	●	—	—	●	●	●	●	●	قطعات آن فاقد خطوط تفکیکی روشن می‌باشد	نوع مالکیت	
●	●	—	—	●	●	●	●	●	وارثان متعدد دارد		
●	●	—	—	●	●	●	●	●	فاقد اسناد رسمی مالکیت (سند و بنچاق) است		
●	●	—	—	●	●	●	●	●	شمار ساکنین غیر بومی (بهاجر روستایی یا تهیدستان شهری) نسبت به ساکنان اصل بیشتر است	ابعاد اجتماعی	
●	●	—	—	●	●	●	●	●	دارای منزلت مکانی و سکونت پائین است		
●	●	—	—	●	●	●	●	●	سکونت غیرمجاز یا نسبت استیجار در آنها بالاست		
●	●	—	—	●	●	●	●	●	ترکیب جمعیتی آن غیرمتعارف است		
●	●	—	—	●	●	●	●	●	شروع اعتیاد و ناهنجاریهای رفتاری و بزهکاری در آنها بالاست		
●	●	—	—	●	●	●	●	●	ناامنی محیطی به ویژه برای کودکان و جوانان و زنان وجود دارد	ابعاد اقتصادی	
●	●	—	—	●	●	●	●	●	ارزش زمین و مسکن به‌طور نسبی پائین است		
●	●	—	—	●	●	●	●	●	به‌سبب فقر بهبود بخشیدن به مسکن از سوی ساکنان ناممکن است		
●	●	—	—	●	●	●	●	●	از سوی سرمایه‌گذاران، انگیزه سرمایه‌گذاری وجود ندارد		
●	●	—	—	●	●	●	●	●	منابع درآمدی ساکنان بیشتر نامعلوم است		
●	●	—	—	●	●	●	●	●	ساکنان در دهکده‌های پائین درآمدی قرار دارند	عملکرد مدیریت شهری	
●	●	—	—	●	●	●	●	●	خدمات شهری ارایه نمی‌شود و یا ارایه آن دچار ضعف است		
●	●	—	—	●	●	●	●	●	اقدامات عمرانی مؤثر از سوی سازمان‌های مسئول در آنها مشاهده نمی‌شود		
●	●	—	—	●	●	●	●	●	فاقد فضاهای عمومی و خدماتی (حتی در حد مقیاس محلی) است		
●	●	—	—	●	●	●	●	●	فاقد اثاثیه شهری است		

شناسه‌های شناخت گونه بافت‌های فرسوده

۳.۵. موارد درج شده در هریک از جداول این مجموعه ویژه یکی از گونه‌های بافت‌های فرسوده تنظیم شده است.

بافت‌های دارای میراث‌های شهری

۴.۵. این جداول ویژه بافت‌های دارای میراث‌های شهری بوده و شناسه‌های شناخت اینگونه بافت‌ها و چگونگی مداخله در آنها را به تفکیک عوامل مؤثر (گونه مداخله، مراجع قانونی و مستندات قانونی مداخله) در اختیار قرار می‌دهد.

شناسه‌های شناخت بافت‌های دارای میراث شهری

۵.۵. شناسایی بافت‌های دارای میراث‌های شهری به استناد شناسه‌های درج‌شده در جدول شماره ۵.۵ میسر می‌باشد.

جدول ۵.۵ - شناسه‌های شناخت بافت‌های دارای میراث‌های شهری						
معاصر		دوره تاریخی		دوره باستانی	دوره	
جمهوری اسلامی (از ۱۳۵۷ تا کنون)	پهلوی دوم (۱۳۲۰ تا ۱۳۵۷ ه.ش)	پهلوی اول (۱۳۰۰ تا ۱۳۲۰ ه.ش)	از اسلام تا سال ۱۲۹۹ ه.ش	از دوره مادها تا اواخر ساسانیان	قبل از دوره مادها	شناسه
●	●	●	●	●	●	جهت ارزش‌بندی
●	●	●	●	●	●	
●	●	●	●	●	●	
●	●	●	●	●	●	
●	●	●	مصادق ندارد	مصادق ندارد	مصادق ندارد	
●	●	●	مصادق ندارد	مصادق ندارد	مصادق ندارد	
مصدق ندارد		مصدق ندارد		مصدق ندارد		موقعیت استقرار در شهر
محدوده قانونی شهر		محدوده‌های تاریخی		محوطه‌های باستانی		
دهکده‌های شهری		دهکده‌های شهری				
اغلب به ثبت آثار ملی رسیده و یا در لیست بناهای با ارزش قرار دارند			تحت عنوان میراث‌های فرهنگی ملی و یا میراث‌های فرهنگ جهانی به ثبت رسیده‌اند و یا در فهرست آثار با ارزش قرار دارند			وضعیت حقوقی - ثبتی

شناسه‌های شناخت گونه‌های مداخله در بافت‌های دارای میراث‌های شهری

۶.۵. شناسایی گونه‌های مداخله در بافت‌های دارای میراث‌های شهری به استناد شناسه‌های درج شده در جدول شماره ۶.۵ میسر می‌باشد.

جدول ۶.۵ - گونه‌های مداخله در بافت‌های دارای میراث‌های شهری						
معاصر		دوره تاریخی			ابعاد مداخله	گونه‌های مداخله
جمهوری اسلامی (از ۱۳۵۷ تاکنون)	پهلوی دوم (۱۳۲۰ تا ۱۳۵۷ ش.ه)	پهلوی اول (۱۳۰۰ تا ۱۳۲۰ ش.ه)	از اسلام تا سال ۱۲۹۹ ش.ه	از دوره مادها تا اواخر ساسانیان		
●	●	●	●	●	حمایت	بهسازی
●	●	●	●	●	نگهداری	
●	●	●	●	●	مراقبت	
●	●	●	●	●	حفاظت	
●	●	●	●	●	وحدت‌بخشی	
●	●	●	●	●	احیا	
●	●	●	●	●	تعمیر	
●	●	●	●	●	نوشدن	نوسازی
●	●	●	●	●	توان بخشی	
●	●	●	●	●	تجدید حیات	
—	—	—	—	—	انطباق	
—	—	—	—	—	تبدیل و دگرگونی	
—	—	—	—	—	تخریب	بازسازی
—	—	—	—	—	دوباره سازی	
—	—	—	—	—	پاکسازی	

شناسه‌های شناخت مراجع قانونی و مستندات قانونی مداخله در بافت‌های دارای میراث‌های شهری

۷.۵. شناسایی مراجع قانونی و مستندات قانونی مداخله در بافت‌های دارای میراث‌های شهری به استناد شناسه‌های درج شده در جدول شماره ۷.۵ میسر می‌باشد.

جدول ۷.۵ - مراجع قانونی و مستندات قانونی مداخله در بافت‌های دارای میراث‌های شهری						
شناسه	دوره	دوره باستانی		دوره تاریخی		معاصر
		قبل از دوره مادها	از دوره مادها تا اواخر ساسانیان	از اسلام تا سال ۱۲۹۹ ه. ش	پهلوی اول (۱۳۰۰ تا ۱۳۲۰ ه. ش)	پهلوی دوم (۱۳۲۰ تا ۱۳۵۷ ه. ش) (از ۱۳۵۷ تا کنون) جمهوری اسلامی
مراجع قانونی مداخله		سازمان میراث فرهنگی و گردشگری				
		شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری				
		شهرداری				
مستندات قانونی مداخله	سازمان میراث فرهنگی و گردشگری	قانون اساسنامه سازمان میراث فرهنگی کشور				
		قانون مجازات اسلامی				
		منشورها و آیین‌نامه‌های بین‌المللی تهیه شده توسط سازمان میراث فرهنگی و گردشگری از سال ۱۳۰۱ تا کنون				
شهرداری	شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری	تعاریف مندرج در مواد ۶ و ۷ اساسنامه شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری مصوب هیأت وزیران				
		مواد ۱۱۰ و ۱۱۱ قانون شهرداری با اصلاحات و الحاقات از مجموعه قوانین و مقررات شهرداری				
		قانون عمران و نوسازی شهری				
		شرح وظایف دفتر عمران و توسعه شهری مصوب سازمان شهرداری‌ها و دهرداری‌های کشور				

بافت‌های شهری

۸.۵ این جداول ویژه بافت‌های شهری بوده و شناسه‌های شناخت اینگونه بافت‌ها و چگونگی مداخله در آنها را به تفکیک عوامل مؤثر (گونه مداخله، مراجع قانونی و مستندات قانونی مداخله) در اختیار قرار می‌دهد.

شناسه‌های شناخت بافت‌های شهری

۹.۵. شناسایی بافت شهری به استناد شناسه‌های درج شده در جدول شماره ۹.۵ میسر می‌باشد.

جدول ۹.۵ - شناسه‌های شناخت بافت‌های شهری		
معاصر (از پهلوی دوم تا کنون)	دوره	
	شناسه	
اغلب دارای ارزش اقتصادی نازل است	گونه ارزش بافت	
محدوده قانونی شهر	موقعیت استقرار در شهر	
دهکده‌های شهری		
بعضاً دارای موقعیت‌های نامناسب می‌باشند	بافت‌های قانونی	وضعیت حقوقی - ثبتی
اغلب دارای سند مالکیت می‌باشند		
اغلب دارای موقعیت‌های نامناسب می‌باشند	بافت‌های غیر قانونی	
اغلب دارای مالکیت عدوانی و تصرفی است		

شناسه‌های شناخت گونه‌های مداخله در بافت‌های شهری

۱۰.۵. شناسایی گونه‌های مداخله در بافت‌های شهری به استناد شناسه‌های درج شده در جدول شماره ۱۰.۵ میسر می‌باشد.

جدول ۱۰.۵ - گونه‌های مداخله در بافت‌های شهری			
معاصر		ابعاد مداخله	گونه‌های مداخله
پهلوی دوم تا کنون	پهلوی اول (از ۱۳۰۰ تا ۱۳۲۰ ه.ش)		
—	—	حمایت	بهسازی
—	—	نگهداری	
—	—	مراقبت	
—	—	حفاظت	
—	—	وحدت بخشی	
—	—	احیا	
●	●	تعمیر	
●	●	نوشتن	نوسازی
●	●	توان بخشی	
●	●	تجدید حیات	
●	●	انطباق	
●	●	تبدیل و دگرگونی	
●	●	تخریب	بازسازی
●	●	دوباره سازی	
●	●	پاکسازی	

شناسه‌های شناخت مراجع قانونی و مستندات قانونی مداخله

۱۱.۵. شناسایی مراجع قانونی و مستندات قانونی مداخله در بافت‌های شهری به استناد شناسه‌های درج شده در جدول شماره ۱۱.۵ میسر می‌باشد.

جدول ۱۱.۵ - مراجع قانونی و مستندات قانونی مداخله در بافت‌های شهری	
دوره	شناسه
معاصر (از پهلوی دوم تاکنون)	
مراجع قانونی مداخله	شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری
شهرداری	
شهرداری	شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری
مستندات قانونی مداخله	
شهرداری	تعاریف مندرج در مواد ۶ و ۷ اساسنامه شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری مصوب هیأت وزیران
	مواد ۱۱۰ و ۱۱۱ قانون شهرداری با اصلاحات و الحاقات از مجموعه قوانین و مقررات شهرداری
	قانون عمران و نوسازی شهری
	شرح وظایف دفتر عمران و توسعه شهری مصوب سازمان شهرداری‌ها و دهرداری‌های کشور

بافت‌هاى حاشيه‌اى

۱۲.۵. اين جداول ويژه بافت‌هاى حاشيه‌اى بوده و شناسه‌هاى شناخت اينگونه بافت‌ها و چگونگى مداخله در آنها را به تفكيك عوامل مؤثر (گونه مداخله، مراجع قانونى و مستندات قانونى مداخله) در اختيار قرار مى‌دهد.

شناسه‌هاى شناخت گونه بافت

۱۳.۵. شناسايى بافت حاشيه‌اى به استناد شناسه‌هاى درج شده در جدول شماره ۱۳.۵ ميسر مى‌باشد.

جدول ۱۳.۵ - شناسه‌هاى شناخت بافت‌هاى حاشيه‌اى	
دوره	شناسه
معاصر (از پهلوى دوم تاکنون)	گونه ارزش بافت
ارزش اقتصادى نازل دارد	موقعيت استقرار در شهر
حاشيه شهر	وضعيت حقوقى - ثبتى
خارج از محدوده قانونى شهر قرار دارند	
وضعيت مالکيت مخدوش است	

شناسه‌های شناخت گونه مداخله در بافت‌های حاشیه‌ای

۱۴.۵. شناسایی گونه مداخله در بافت‌های حاشیه‌ای به استناد شناسه‌های درج شده در جدول شماره ۱۴.۵ میسر می‌باشد.

جدول ۱۴.۵ - گونه‌های مداخله در بافت‌های حاشیه‌ای		
پهلوی دوم تا کنون	ابعاد مداخله	گونه‌های مداخله
—	حمایت	بهسازی
—	نگهداری	
—	مراقبت	
—	حفاظت	
—	وحدت بخشی	
—	احیا	
●	تعمیر	
●	نوشدن	نوسازی
●	توان بخشی	
●	تجدید حیات	
●	انطباق	
●	تبدیل و دگرگونی	
●	تخریب	بازسازی
●	دوباره سازی	
●	پاکسازی	

شناسه‌های شناخت مراجع قانونی و مستندات قانونی مداخله

۱۵.۵. شناسایی مراجع قانونی و مستندات قانونی مداخله در بافت‌های حاشیه‌ای به استناد شناسه‌های درج شده در جدول شماره ۱۵.۵ میسر می‌باشد.

جدول ۱۵.۵ - مراجع قانونی و مستندات قانونی مداخله در بافت‌های حاشیه‌ای		
معاصر (از پهلوی دوم تا کنون)	دوره	شناسه
شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری	مراجع قانونی مداخله	
شهرداری		
تعاریف مندرج در مواد ۶ و ۷ اساسنامه شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری مصوب هیأت وزیران	شهرداری	مستندات قانونی مداخله شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری
مواد ۱۱۰ و ۱۱۱ قانون شهرداری با اصلاحات و الحاقات از مجموعه قوانین و مقررات شهرداری		
قانون عمران و نوسازی شهری		
شرح وظایف دفتر عمران و توسعه شهری مصوب سازمان شهرداری‌ها و دهرداری‌های کشور		

فصل ۶ - پیوست

قوانین متناسب به زمان و مکان

۱.۶. قانون برنامه توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، قانون بودجه دارای محدودیت زمانی (میان‌مدت و کوتاه‌مدت) و مصوبات شورای شهرها و موارد مشابه، دارای محدودیت مکانی می‌باشند، از اینرو سازمان مشمول و سایر دست‌اندرکاران در زمان بهره‌گیری از این مستندات قانونی می‌باید به محدودیت‌های ناشی از آن توجه کرده و در صورت لزوم نسبت به بازنگری و یا روزآمد کردن آنها اقدام نمایند. حال با توجه به اهمیت برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران که چه از نظر دوره زمانی و چه از نظر محتوی با سند حاضر انطباق دارد، در اینجا بدان پرداخته می‌شود.

«برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران»

(الف) به استناد مفاد ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم و به‌منظور احیای بافت‌های فرسوده شهری، ترغیب و تشویق بخش‌های خصوصی و تعاونی به احداث واحدهای مسکونی بادوام، ارزان قیمت و مقاوم در برابر زلزله و تأمین مسکن خانواده‌های کم درآمد، دولت موظف است اقدام زیر را انجام دهد:

(۱) مورد ۵ از بند الف

«احیای بافت‌های فرسوده و نامناسب شهری و ممانعت از گسترش محدوده شهرها بر اساس طرح جامع

شهری و ساماندهی بافت‌های حاشیه‌ای در شهرهای کشور با رویکرد توانمندسازی ساکنین این بافت‌ها.»

(۲) مورد ۶ از بند ب

«دولت مکلف است بازسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی شهرها و روستاها و مقاوم‌سازی ابنیه موجود در مقابل زلزله را با استفاده از منابع داخلی و خارجی مذکور در بند (ب) ماده (۳۱) این قانون آغاز و ترتیبی اتخاذ نماید که حداکثر ظرف ده سال عملیات اجرایی مربوط به این امر در کل کشور خاتمه یابد.»

(۳) بند ه

«به وزارت مسکن و شهرسازی اجازه داده می‌شود به منظور اجرای قانون استیجار و گذاری عمومی مالکانه و اجرای سایر طرح‌های عمرانی املاک مناسب مورد نیاز را در بافت‌های فرسوده و نامناسب شهری به قیمت کارشناسی روز خریداری نماید.»

(ب) ماده ۱۱۵ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران:

«مواد (۵۶۱) و (۶۶۱) «قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۷۹/۱/۱۷ و اصلاحیه‌های آن» برای دوره برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۸۸-۱۳۸۴) تنفیذ می‌گردد.»

۲.۶. از آنجا که برخی از بندهای سند برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران به سند برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران ارجاع داده شده است از اینرو بندهای مورد ارجاع در این سند در زیر آورده شده است.

«برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران»

(الف) ماده ۱۶۶ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، بندهای «ب» و «ج» و

آیین نامه اجرایی بند «ج» مصوب هیأت وزیران در تاریخ ۱۳۸۰/۳/۹ (ماده ۹):

(۱) بند (ب)

در شهرهای دارای بافت تاریخی ارزشمند که حدود آن طبق ماده (۳) قانون اساسنامه سازمان میراث فرهنگی کشور مصوب ۱۳۶۷/۲/۱، اعلام شده و یا می‌شود تشکیلات شهرداریها مورد تجدید نظر قرار

می‌گیرد و به منظور انجام امور مربوط به حفاظت از بافت تاریخی این گونه شهرها، سازوکار مدیریتی مناسب در شهرداریهای مذکور ایجاد می‌گردد.

(۲) بند (ج)

شوراهای شهر درصدی از درآمد شهرداری هر شهر را متناسب با نیاز بافت‌های آن شهر در اختیار مدیریت ذریب در شهرداری قرار می‌دهند تا با نظارت بر واحدهای سازمان میراث فرهنگی کشور در جهت مرمت بناها، مجموعه‌ها و بافت‌های تاریخی همان محل به مصرف برسد.

(ب) «آیین نامه اجرایی بند (ج) ماده (۶۶۱) قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران»، مصوب هیات وزیران به شماره ۳۰۶۴/ت/۲۳۸۳۴ هـ مورخ ۱۳۸۰/۳/۱۶:

ماده ۱

وزارت کشور موظف است حداکثر تا پایان سال دوم برنامه توسعه، در تمام شهرهای دارای بافت تاریخی ارزشمند که محدوده آنها و ضوابط حفاظتی و کاربری آنها به موجب ماده (۲) این آیین نامه توسط سازمان میراث فرهنگی کشور تعیین و اعلام شده یا می‌شود، با توجه به وسعت و ویژگی‌های بافت و همچنین تعداد و تنوع بناها، محوطه‌ها و مجموعه‌های تاریخی - فرهنگی و عرصه آنها واقع در محدوده قانونی شهر، ساختار مدیریتی مناسب در ستاد مدیریت مناطق شهری با هماهنگی سازمان میراث فرهنگی کشور ایجاد نماید.

تبصره ۱

شرح وظایف، اختیارات، مسوولیتها، امکانات و نیروی انسانی لازم برای اجرای مفاد این آیین نامه، در ساختار تشکیلاتی واحدهای سازمانی یاد شده، توسط وزارت کشور پیش‌بینی و تعیین خواهد شد؛

تبصره ۲

اجرای وظایف مندرج در این آیین نامه تا تشکیل و فعالیت واحدهای سازمانی موضوع این ماده، بر عهده شهرداران شهرهای موضوع این آیین نامه می‌باشد.

ماده ۲

واحدهای سازمانی موضوع ماده (۱) این آیین نامه، اقدامات زیر را در سطوح شهر انجام خواهند داد:

بند ۱

برنامه‌ریزی، تهیه و اجرای طرح‌ها و انجام اقدامات لازم به منظور تحقق ضوابط حفاظتی اعلام شده توسط سازمان میراث فرهنگی کشور در مورد بناها، مجموعه‌ها، محوطه‌ها و بافت‌های تاریخی؛

بند ۲

برنامه‌ریزی و انجام اقدامات لازم به منظور حمایت و مساعدت فنی، کارشناسی، مالی و اجرایی نسبت به مالکان و متصرفان قانونی آثار ارزشمند تاریخی، فرهنگی، بازشناسی، حفاظت و احیای اماکن و بافت‌های تاریخی از قبیل ساماندهی معابر و فضاهای عمومی همجوار، اولویت در ارایه خدمات شهری و ایجاد تناسب در روش‌های ارایه آن با ویژگی‌های بافت با محوطه تاریخی، اقدامات لازم برای مقابله با سوانح طبیعی و آتش‌سوزی، جمع‌آوری و دفع آب‌های سطحی و اقدامات فنی لازم برای عبور تاسیسات شهری از قبیل آب، برق، تلفن، گاز و فاضلاب با رعایت اولویت فضاهای فرهنگی - تاریخی عمومی بویژه بقاع متبرک، آرامگاه مشاهیر، مساجد، حسینیه‌ها، تکایا، بازارها و گورستان‌های تاریخی.

بند ۳

برنامه‌ریزی و انجام اقدامات لازم برای ساماندهی و معرفی محوطه‌ها و تپه‌های تاریخی واقع در محدوده شهر از قبیل تامین تاسیسات خدمات عمومی، نظافت، تامین روشنایی و محوطه سازی آنها براساس طرح و برنامه مصوب و با نظارت سازمان میراث فرهنگی کشور همچنین اطلاع‌رسانی و نصب تابلوهای راهنمای شهری مرتبط با آثار تاریخی؛

بند ۵

انجام اقدامات برای آثار تاریخی - فرهنگی موجود در شهر اعم از بناها، محوطه‌ها، مجموعه‌ها و بافت‌های تاریخی از جمله عناصر پایدار شهری که به مثابه سرمایه‌های اصلی شهر تلقی شده و در طرح‌های توسعه شهری اعم از جامع و تفصیلی و سایر طراحی‌های شهری با توجه به ضوابط سازمان میراث فرهنگی کشور

مورد حفاظت کالبدی قرار گرفته و شرایط لازم برای تاثیرگذاری آنها در سایر عناصر شهری فراهم آید و از آنها به عنوان عناصر حیات بخش شهری در طراحی‌های شهری استفاده گردد.

بند ۶

صدور هرگونه پروانه ساختمانی و انجام عملیات عمرانی در عرصه و حریم بافت‌ها، بناها و محوطه‌های تاریخی براساس ضوابط حفاظتی اعلام شده از سوی سازمان میراث فرهنگی کشور خواهد بود. شهرداری‌ها از هرگونه تخریب، تجاوز به حریم، مرمت، تعمیر و تغییر کاربری مغایر با ضوابط حفاظتی اعلام شده جلوگیری خواهند کرد.

بند ۸

تهیه و اجرای طرح‌های مرمت و احیای بناهای تاریخی، ابنیه و مجموعه‌ها با همکاری و نظارت سازمان میراث فرهنگی و اقدامات لازم جهت تصویب آن توسط سازمان مذکور.

ماده ۷

تمام دستگاه‌ها، سازمان‌ها و نهادهای دولتی کشور، ایجاد تاسیسات زیربنایی مانند راه‌های دسترسی، تامین آب، برق، گاز و تلفن و دفع فاضلاب اماکن تاریخی- فرهنگی کشور را که توسط سازمان میراث فرهنگی کشور به عنوان موضوع همکاری‌های مشترک بین‌المللی تعیین می‌گردد، در اولویت اجرایی خود قرار خواهند داد و سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور اعتبار مورد نیاز آنها را تامین خواهد کرد.

ماده ۸

اجرای مفاد این آیین نامه مانع وظایف قانونی شرکت عمران و بهسازی شهری وابسته به وزارت مسکن و شهرسازی نخواهد شد.

واژه‌نامه

Improvement	بهبودی
Restoration	احیا
Repair	تعمیر
Conservation	حفاظت
Protection	حمایت
Preservation	مراقبت
Maintenance	نگهداری
Consolidation	وحدت بخشی
Renovation	نوسازی
Adaptation	انطباق
Conversion	تبدیل و دگرگونی
Revitalization	تجدید حیات
Rehabilitation	توان بخشی
Renewal	نوشدن
Reconstruction	بازسازی
Clearance	پاکسازی
Demolition	تخریب
Rebuilding	دوباره سازی

منابع

- آئین‌نامه حفاظت از آثار میراث فرهنگی کشور، مصوب شورای امنیت کشور در تاریخ ۱۳۸۱/۳/۲۸.
- اساسنامه اصلاحی سازمان شهرداری‌های کشور، تهیه شده توسط وزارت کشور.
- اساسنامه شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، مصوب هیات وزیران در تاریخ ۱۳۸۳/۴/۲۷.
- حبیبی، سید محسن؛ مقصودی، ملیحه. مرمت شهری (تعاریف نظریه‌ها، تجارب، منشورها و قطع‌نامه‌های جهانی، روش‌ها و اقدامات شهری). تهران: انتشارات دانشگاه تهران، چاپ اول، ۱۳۸۱.
- سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور. معاونت امور اداری، مالی و منابع انسانی. قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، ۱۳۸۸-۱۳۸۴ - مصوب ۱۳۸۳/۶/۱۱ مجلس شورای اسلامی. تهران: سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور، مرکز مدارک علمی، موزه و انتشارات، چاپ اول، ۱۳۸۳.
- سازمان برنامه و بودجه. مرکز مدارک اقتصادی- اجتماعی. قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران ۱۳۸۳-۱۳۷۹. تهران: سازمان برنامه و بودجه. مرکز مدارک اقتصادی و انتشارات، چاپ دوم، ۱۳۷۹.
- سند توانمند سازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیر رسمی (مصوب هیات وزیران- بهمن ۱۳۸۲). تهران: وزارت مسکن و شهرسازی. سازمان عمران و بهسازی شهری. دبیرخانه ستاد ملی توانمندسازی سکونتگاه‌های غیر رسمی، پاییز ۱۳۸۳.
- سید صدر، سید ابوالقاسم. مجموعه کامل حقوق شهرسازی و معماری. تهران: انتشارات سکه و خیام، چاپ اول ۱۳۷۸.

- صفامنش، کامران؛ منادی زاده، بهروز. مبانی ارزش گذاری بناها و مجموعه‌های قدیمی، در فصلنامه هفت شهر ۱۳۸۲.
- صمدی، یونس. میراث فرهنگی در حقوق، ج. ۱ و ج. ۲. تهران: اداره کل آموزش، انتشارات و تولیدات فرهنگی کشور، سازمان میراث فرهنگی، چاپ اول، بهار ۱۳۸۲.
- صمدی رندی، یونس. مجموعه قوانین، مقررات، آئین‌نامه‌ها، بخشنامه‌ها و معاهدات میراث فرهنگی کشور. تهران: سازمان میراث فرهنگی کشور (پژوهشگاه)، چاپ سوم، ۱۳۷۶.
- فیلدن، برنارد؛ یوکیلتو، یو.کا. ارزشگذاری به منظور حفاظت. ترجمه بهرام معلمی. تهران: فصلنامه هفت شهر، شماره ۱۲ و ۱۳، سال چهارم، تابستان و پاییز ۱۳۸۲.
- قربانی، فرج‌اله. مجموعه کامل قوانین و مقررات شهرداری و خدمات عمومی، تهران: انتشارات فردوسی، چاپ هفتم، ۱۳۷۸.
- منصور، جهانگیر. مجموعه قوانین و مقررات مربوط به شهر و شهرداری. تهران: انتشارات دیدار، چاپ ششم، ۱۳۸۴.