

# مفهوم نهاد توسعه‌گر در بافت‌های هدف بهسازی و نوسازی شهری

## تعاریف، مفاهیم، مأموریت‌ها و شرح وظایف

آنالیز حقوقی - سیاسی، و آنالیز مالی که مدیریت پروژه‌های شناسنامه‌دار و چهار رکن تأمین سرمایه، تولید، عرضه و فروش را در تکمیل فرایند توسعه بر عهده دارد. توسعه‌گر با مشارکت و مدیریت ریسک این ارکان، ضامن موفقیت‌های تجاری پروژه و تحقق اهداف اقتصادی آن و همچنین پاسخ‌گوی کلیه مسئولیت‌های حرفه‌ای، مهندسی و تجاری هر یک از ارکان چهارگانه و عوامل آن است.

موضوع توسعه‌گر در دو مفهوم کلی مد نظر است: جایگاه قانونی آن که در حوزه معاونت مسکن وزارت راه و شهرسازی طرح و پیگیری می‌شود و مفهوم عام آن که در نظام ساخت و ساز و مهندسی کشور جای می‌گیرد. موضوع دارای اهمیت از منظر شرکت عمران و بهسازی شهری ایران چگونگی تعریف و به کارگیری این نهاد در چارچوب سیاست‌های بازآفرینی شهری است.

### مهندس حمید عرفانیان جم<sup>۱</sup>

در حال حاضر، با توجه به دست بازنگری بودن قانون سازمان نظام مهندسی، نهادسازی نیز در آن مد نظر قرار گرفته است. سه نهاد در حال تعریف در این چارچوب عبارت‌اند از: نهاد حرفه‌مندی (مهندسين مشاور)، نهاد اجرایی (پیمانکاران)، و نهاد



۲- پژوهشگر معماری

میزگرد حاضر در جلسه دوم آذر ماه ۱۳۹۵ شورای سیاست‌گذاری شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران با محوریت «مفهوم نهاد توسعه‌گر» برگزار شده است. در این جلسه، ضمن بررسی مفهوم نهاد توسعه‌گر و تجربیات مشابه داخلی آن، به تشریح مزایا و نیز موانع و مشکلات شکل‌گیری این نهاد پرداخته شد. موارد مطروحه در این میزگرد را می‌توان پیشنهادات اعضای شورای مذکور در خصوص شرح وظایف نهاد توسعه‌گر و همچنین الزامات و پیش‌نیازهای شکل‌گیری این نهاد به شمار آورد که در ادامه ارائه می‌گردد.

### تعریف توسعه‌گری و نهاد توسعه‌گر

#### دکتر محمدسعید ایزدی



در ایران به نوعی شاهد حضور توسعه‌گران<sup>۱</sup> در اشکال مختلف در ساخت و سازهای بزرگ مقیاس هستیم. اما کمبود حضور ساختارمند نهاد توسعه به صورت عام همچنان مشهود است. نهادی که از یک سو ارتباطات با مردم را بر عهده گیرد و مشارکت آنان را جذب کند و از سوی دیگر با تأمین منابع مالی بتواند به عنوان یک نهاد تخصصی فعالیت اجرا را پیش ببرد. بنا بر تعریف، توسعه‌گر<sup>۱</sup> بنگاه اقتصادی است با فعالیت چند رشته‌ای شامل آنالیز رقابتی بازار، آنالیز کالبدی - فیزیکی،

1-developers