

۱) شرکت در بدو تاسیس بنام شرکت عمرانی و ساختمانی مسکن سازان اصفهان به صورت شرکت سهامی خاص تاسیس شده و طی شماره ۹۶۵۱ مورخ ۱۳۷۱/۱۲/۲۷ در اداره ثبت شرکتهای اصفهان به ثبت رسید و در اجرای سیاستهای دولت، هیات محترم وزیران طی مصوبه شماره ۳۲۷۶۷/ت/۲۱۲۴۶ مورخ ۱۳۷۸/۱۲/۲۶ اقدام به خارج کردن شرکتهای مسکن سازان از حالت استانی به منطقه ای نمود که براساس مجمع فوق العاده مورخ ۱۳۸۰/۵/۲۷ تصویب نمود که نام شرکت عمران و مسکن سازان منطقه مرکزی تغییر یابد. ضمناً طبق مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۸۳/۱۱/۲۷ شرکت از سهامی خاص به سهامی عام تبدیل شده است و همچنین اساسنامه جدید شرکت مشتمل بر ۷۵ ماده و ۱۱ تبصره جایگزین اساسنامه قبلی شد که بر اساس ماده ۶۲ اساسنامه سال مالی شرکت از اول مهرماه هر سال خورشیدی آغاز و در آخر شهریورماه سال بعد پایان می یابد که موارد فوق در تاریخ ۱۳۸۳/۱۲/۲۷ در اداره ثبت شرکتهای اصفهان به ثبت رسیده است. همچنین، این شرکت از سال ۸۶ تا کنون در راستای پیگیری هرچه بیشتر اهداف و برنامه های خود اقدام به تاسیس شرکت های زیر مجموعه در شهرهای مهم و تاریخی استان از قبیل آران و بیدگل، خمینی شهر، خوراسگان، کاشان، مورچه خورت، نایین، نظنز نموده است.

از عمده فعالیت های شرکت می توان به اقداماتی از قبیل:

الف- تهیه و اجرای طرح هایی در راستای نوسازی، ساماندهی و احیای بافت های شهری شامل:

- ۱- تدقیق و تعیین محدوده بافت فرسوده شهرهای استان
- ۲- تهیه طرح های بهسازی و نوسازی بافت فرسوده که در شهرهای اصفهان، آران و بیدگل، خمینی شهر، خوراسگان، کاشان، نایین در دست تهیه و در شهرهای نظنز و درچه در حال انعقاد قرارداد می باشد.
- ۳- شناسایی و ساماندهی سکونتگاه های غیررسمی که در شهرهای اصفهان و خمینی شهر در دست تهیه و در شهرهای کاشان و نجف آباد در حال انعقاد قرارداد می باشد.

۴- ساماندهی و اجرای محور های تاریخی - فرهنگی

- محورهای تاریخی جویباره - جماله - حمام قاضی در اصفهان
- محور های تاریخی فرهنگی در بند و بنی طبا در آران و بیدگل
- محور تاریخی فرهنگی علوی در کاشان
- محور تاریخی فرهنگی بازار مروی در تهران
- محور تاریخی فرهنگی اطراف بیت امام در خمین
- محور تاریخی فرهنگی دوشنبه بازار در خمینی شهر
- محور تاریخی فرهنگی دروازه کلوان در نایین

۵- تهیه و اجرای طرح مرمت و احیا ابنیه تاریخی: این شرکت جهت بازگردان رونق به بناهای تاریخی

مخروبه موجود در بافت فرسوده اقدام به مرمت و تغییر کاربری این ابنیه مانند خانه های اعلم، علامه،

نیلفروشان، دیبایی، تمیزی، مشیر فاطمی، جنگجویان، طغرلیان، آذر، سماییان، خوانساری، مدنی و سفره خانه سنتی نایین همچنین مرمت حمام شاه علی و برج کبوتر نموده است.

۶- نوسازی و انبوه سازی در بافت های فرسوده و در شهرهای جدید: این شرکت با هدف ارایه الگویی مناسب و هماهنگ با بافت قدیم به نحوی که به سیمای شهر و بدنه های با ارزش همجوار حداقل آسیب وارد گردد، اقدام به تعریف پروژه های نوسازی از طراحی تا نظارت و اجرا نموده است. ساخت مجتمع های مسکونی سلطان سنجر، وزیر، ابن سینا، عبدالرزاق، قصرجمیلان، حسام، حسینی، عصار، هارونیه از این جمله می باشند. همچنین، این شرکت اقدام به انبوه سازی در شهرهای جدید بهارستان و مجلسی نموده است.

ب) بستر سازی

۱- انعقاد توافق نامه با دانشگاه ها و موسسات آموزش عالی، شهرداری ها، دستگاه های اجرایی و نهاد های غیردولتی، بانک ها و موسسات اعتباری و تشکل های مردمی

۲- اخذ مجوزها و اختیارات قانونی، مالی و اجرایی در راستای نوسازی، ساماندهی و احیا بافت های شهری

۳- برگزاری نمایشگاه ها و نشست های عمومی و تخصصی در سطح استان

۴- تولیدات و اقدامات فرهنگی و هنری رسانه ای از قبیل بروشور ها، فیلم و عکس

۵- مستند سازی تجربیات سایرین

۶- آموزش مدیران شهری و ساکنین و تشکل های مردمی و اجرایی

۷- حمایت از پایان نامه های دانشجویی

۸- تهیه طرح امکانسنجی در شهرهای آران و بیدگل، اردستان، زواره، سمیرم، شهرضا، مورچه خورت، نایین، نطنز، هرنند و همچنین تهیه طرح ظرفیت سنجی در شهرهای ایمانشهر، تیران، چرمهین، چمگردان، خورزوق، درچه، دستگرد، دهاقان، دولت آباد، دیزیچه، قهدریجان، گز، گلپایگان، گلدشت، مبارکه و مورچه خورت.

ج) معرفی متقاضیان جهت دریافت تسهیلات بانکی در راستای نوسازی و ساخت و سازهای مردمی در محدوده بافت های فرسوده در سطح استان.

۲) در استان اصفهان مجموعاً ۳۸ شهر شامل شهرهای آران و بیدگل، اردستان، اصفهان، خوراسگان، شاهین شهر، خورزوق، دستگرد، دولت آباد، گز، تیران، خمینی شهر، درچه پیاز، خوانسار، سمیرم، دهاقان، شهرضا، بوبین و میان دشت، داران، ایمان شهر، فلاورجان، قهدریجان، کلیشاد و سودرجان، کاشان، گلپایگان، چرمهین، چمگردان، سده لنجان، ورنامخواست، دیزیچه،

مبارکه، نایین، گلدشت، نجف آباد، نطنز با جمعیتی بالغ بر ۳۸۰۰۰۰۰ نفر دارای بافت فرسوده مصوب می باشند که محدوده بافت فرسوده آنها مساحتی حدود ۶۰۰۰ هکتار با جمعیتی تقریبی ۷۵۰۰۰۰ نفر را در سطح استان به خود اختصاص داده است.

۳) نحوه احداث واحد های مسکونی را می توان به دو گروه تقسیم کرد: ۱- احداث واحد های مسکونی بر اساس پروژه های نوسازی اجرا شده توسط شرکت ۲- احداث واحدهای مسکونی بر اساس ساخت و سازهای مردمی با معرفی ساکنین به بانک جهت دریافت تسهیلات و بژه بافت فرسوده .

حدود ۲۵۰ واحد مسکونی در راستای پروژه های نوسازی این شرکت و تعداد ۱۲۶۳۸ واحد مسکونی از سال ۸۷ تاکنون با ساخت و ساز های مردمی در سطح استان احداث گردیده است.

۴) تا چند دهه قبل یکی از ویژگی های شهر اصفهان در مقایسه با کلان شهرهای دیگر کشور، نبود پدیده ای به نام زاغه نشینی و حاشیه نشینی در این شهر بود. همچنین به دلایل مختلف، از جمله وضعیت اقتصادی شهر، ارزانی نسبی اجاره مسکن یا قیمت آن، نزدیکی تعداد زیادی روستا (دستگرد، سیچان، رهنان، نازوان و... که همگی اکنون جزئی از شهر شده اند و خود هسته های اولیه سکونتگاه های غیر رسمی اند.) به شهر که تأمین کننده بخش عمده ای از کارگران صنعتی این شهر بود؛ ما کمتر شاهد زاغه نشینی یا هرگونه سکونتگاه های غیر رسمی بودیم. اما در سال های اخیر نه تنها این شهر بلکه شهرهای دیگری از استان از قبیل خمینی شهر، نجف آباد، کاشان و شهرضا نیز همانند سایر شهرهای بزرگ کشور دچار پدیده سکونتگاههای غیررسمی شده اند.

این شرکت در راستای ارتقاء سطح کیفی ساکنین این سکونتگاهها در سال ۸۵ نسبت به تهیه طرح توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاههای غیررسمی شهر اصفهان با مهندسين مشاور طرح و معماری اقدام و با تصویب آن در سال ۸۷ نسبت به اجرای پروژه های تعریف شده در طرح، بر اساس شرح خدمات ۵ سطحی مربوطه مبادرت ورزید. همچنین در همان سال قراردادی مبنی بر تهیه مطالعات سکونتگاه های غیررسمی خمینی شهر را با مهندسين مشاور راز اندیشان عمران منعقد نمود که برنامه اجرایی آن پس از تصویب نهایی در دستور کار این شرکت قرار خواهد گرفت. تهیه این مطالعات در شهر نجف آباد در شرف ابلاغ قرارداد و در شهر کاشان نیز با مشارکت ۵۰٪ شهرداری و ۵۰٪ فرمانداری آن شهر در حال انتخاب مشاور می باشد.

۵) تهیه و اجرای طرح ساماندهی محله جویباره اصفهان در کنار سایر اقدامات موفق و تأثیرگذار این شرکت، از قبیل مرمت و احیاء خانه ها و محورهای تاریخی به خصوص تهیه طرح و اجرای ساماندهی گذر مروی تهران، حائز اهمیت است. این محله از قدیمی ترین محلات شهر اصفهان بوده و می توان گفت هسته اولیه شکل دهنده این شهر می باشد. این طرح از سه جهت شاخص و دارای اهمیت است: ۱. ساماندهی و زیباسازی محور که از طریق بدنه سازی، کف سازی، مرمت و نورپردازی عناصر شاخص و همچنین احیا و ساماندهی مراکز محلات (زند کرمانی، حاج سلیمان، کوی جویباره، کریم ساقی) در طول محور صورت پذیرفته است. ۲. تأثیرات اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی که با ایجاد ارزش افزوده املاک و تعلق آن به ساکنین، ایجاد سرانه های خدماتی مورد نیاز، ایجاد فرهنگ زندگی در بافت قدیم با زندگی امروز و

همچنین بازگرداندن منزلت از دست رفته محله شکل گرفته است. ۳. تعریف پروژه الگوی مسکن مشارکتی جویباره در محدوده ای از محور که در ذیل به شرح مختصری از آن می پردازیم:

الگوی مشارکتی مسکن جویباره برگرفته از تجربه موفق LAND READJUSTMENT (تفکیک مجدد زمین) در ژاپن می باشد، که در قالب این روش می توان با طراحی کالبدی در جهت اصلاح ساختار شهری و برنامه ریزی اقتصادی در یک محدوده مشخص و همچنین آگاه سازی و آموزش ساکنین و ایجاد ارزش افزوده بر قطعات مالکین، در آمد حاصل از این ارزش افزوده را صرف هزینه ی نوسازی همان منطقه کرد. در این روش پس از انتخاب محدوده، همه ی پلاک ها در یک بلوک شهری تجمیع می شود و سپس مطابق با محاسبات انجام گرفته بر روی کلیه پلاک ها مقدار مشخصی از هر پلاک کاسته و با ابعاد مناسب مجدداً تفکیک می گردد. بخشی از زمین های کاسته شده از پلاک ها به معابر و خدمات عمومی محله اختصاص می یابد و مابقی در یک زمین، با عنوان زمین ذخیره جمع می گردد. ارزش این زمین معادل هزینه ی نوسازی در محدوده است. در این روش توزیع هزینه و سود بین ساکنین و شرکا به عدالت انجام خواهد گرفت و هیچ یک از ساکنین مجبور به ترک محل سکونت نخواهند شد.