

شرح خدمات طرح های بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری
(برای شهرهای با جمعیت بیشتر از ۱۰۰ هزار نفر)

سطح ۱- مطالعات راهبردی

هدف:

- ۱- پر کردن خلا مطالعات طرح جامع در پرداختن به جایگاه بافت فرسوده در شهر و تعیین جهت گیری های کلی برای آن
 - ۲- تدوین شرح خدمات کاربردی برای سطح ۲ بر پایه شناخت مقدماتی محدوده مورد مطالعه
- روش کار: مطالعه اسنادی، پیمایش میدانی، مصاحبه

رتوس اصلی مطالعه:

- ۱- شناخت کلی شهر و ناحیه
- ۲- تدقیق محدوده بافت فرسوده
- ۳- تعیین معیارهای گونه بندی بافت فرسوده و شناسایی گونه های مختلف در محدوده
- ۴- مطالعه اسناد بالا دست و یا سایر طرح های مرتبط باموضوع
- ۵- به هنگام کردن اطلاعات اسناد بالا دست در حد نیاز در محدوده بافت فرسوده
- ۶- بررسی اقدامات جاری و آتی سایر نهاد های مدیریت شهری
- ۷- تعیین نقش و جایگاه محدوده مطالعاتی در شهر به لحاظ اقتصادی، اجتماعی، کارکردی و ...
- ۸- بررسی چشم انداز محدوده طرح از نگاه مدیران، مسئولان و کارشناسان و افراد مطلع محلی به منظور دستیابی به ویژگیهای کالبدی، عملکردی، اقتصادی، زیبا شناختی و بویژه زمینه های مشارکت جویی مردم
- ۹- استنتاج ویژگی ها، مسایل و فرصت های بافت فرسوده حاصل از مطالعات فوق
- ۱۰- ارائه چشم انداز مقدماتی از توسعه محدوده مطالعات
- ۱۱- تدوین اهداف و راهبردهای کلان برای محدوده در زمینه های مختلف مطالعاتی و در تعامل با شهر
- ۱۲- تدقیق شرح خدمات سطح ۲ بر اساس ویژگی ها و نیازهای مطالعاتی محدوده بافت فرسوده (لازم است حداکثر ظرف مدت یک ماه، شرح خدمات پیشنهادی مشاور تهیه و جهت تایید به کارفرما ارائه گردد)

محصولات مورد انتظار:

- ۱- تعیین جایگاه محدوده در شهر
- ۲- نقشه محدوده تدقیق شده بافت فرسوده
- ۳- نقشه گونه بندی بافت فرسوده
- ۴- بیانیه چشم انداز مقدماتی
- ۵- اهداف و راهبردهای موضوعی و موضعی مداخله به تفکیک گونه های مختلف بافت
- ۶- شرح خدمات تفصیلی سطح ۲

سطح ۲ - شناخت وضع موجود محدوده و ارزیابی طرح تفصیلی

هدف:

- ۱- ارزیابی پیشنهادات طرح تفصیلی در رابطه با بافت فرسوده
- ۲- شناخت وضع موجود محدوده و شناخت نقاط ضعف، قوت، فرصتها و تهدیدهای آن
- ۳- سیاست گذاری، تعریف پروژه های محرک توسعه (مداخله موضعی) روش کار: برداشت میدانی، مصاحبه و پرسشنامه، مطالعه اسناد

رئوس اصلی مطالعه:

۱. شناخت ساختار وضع موجود محدوده شامل:
 - ۱.۱. بررسی و تحلیل محیط طبیعی و ارزشهای محیطی و تنگناهای زیست محیطی
 - ۲.۱. بررسی و تحلیل ساختار عملکردی و نحوه استفاده از زمین (کاربری و فعالیت و نحوه پراکنش مراکز خدماتی) و سرانه های خدماتی در وضع موجود.
 - ۳.۱. بررسی و تحلیل ساختار و خصوصیات عمده کالبدی در محدوده
 - ۴.۱. بررسی و تحلیل مطالعات مسکن در محدوده مورد مطالعه
 - ۵.۱. بررسی و تحلیل ساختار و استخوانبندی بافت و نظام تقسیمات کالبدی و جایگاه محدوده در آن
 - ۶.۱. بررسی و تحلیل ساختار نظام فعالیت در فضاهای همگانی
 - ۷.۱. بررسی و تحلیل ساختار و خصوصیت عمده شبکه ارتباطی و نظام آمد و رفت شهری در وضع موجود
 - ۸.۱. بررسی و شناسایی محوطه ها، بناها و عناصر تاریخی و ارزشمند در محدوده
 - ۹.۱. بررسی و تحلیل ساختار و خصوصیت عمده شبکه های زیر بنایی و تجهیزات شهری
 - ۱۰.۱. بررسی و تحلیل ساختار و خصوصیت عمده جمعیتی
 - ۱۱.۱. بررسی و تحلیل ساختار و خصوصیت عمده اجتماعی - فرهنگی ساکنان و شاغلان (شناسایی نهادهای محلی، شناخت گروههای ذینفع و ذینفوذ و بررسی همکاری و جایگاه این گروه ها، بررسی میزان مشارکت پذیری مردم و شاغلان در امر نوسازی و نیز زمینه های ایجاد تشکل های اجتماعی نوسازی نظیر تعاونی ها، هیات امناء و ...)
 - ۱۲.۱. بررسی و تحلیل ساختار و خصوصیت عمده اقتصادی (اقتصاد زمین و مسکن، توان اقتصادی محدوده، گرایشات بازار و سرمایه گذاری در ساختمان و مستغلات و ...)
 - ۱۳.۱. بررسی و تحلیل ساختار و خصوصیت عمده سازمانی و مدیریتی
 - ۱۴.۱. بررسی مالکیت اراضی و حقوق مکتسبه
 - ۱۵.۱. بررسی و تحلیل نظام منظر شهری در محدوده مورد مطالعه
 - ۱۶.۱. تحلیل یکپارچه وضع موجود محدوده مورد مطالعه در زمینه های کالبدی - فضایی، عملکردی، شبکه ارتباطی و ...

۲. ارزیابی طرح تفصیلی در محدوده مطالعاتی

ارزیابی مفهومی طرح تفصیلی در خصوص محدوده مورد مطالعه و مقایسه با اهداف طرح و ساختار موجود محدوده و همچنین میزان تحقق طرح تفصیلی و بررسی و ارائه گزارش توجیهی برای این موضوع که آیا می توان از طرح تفصیلی مصوب در طرح بهسازی و نوسازی بافت، استفاده به عمل آورد و یا اینکه در ارتباط با تحقق اهداف نوسازی چه تغییراتی در آن ضرورت دارد.

۱-۲ ارزیابی نحوه استفاده از زمین (کاربری و فعالیت) و سرانه های خدماتی در طرح تفصیلی مصوب و میزان تحقق آن و ارزیابی میزان برخورداری محدوده از خدمات .

۲-۲ ارزیابی ساختار و استخوانبندی شهر در طرح تفصیلی مصوب، نظام فضاهای همگانی، نظام تقسیمات کالبدی و جایگاه محدوده در آن.

۳-۲ ارزیابی طرح تفصیلی مصوب در خصوص شبکه زیر بنایی و تجهیزات شهری و میزان تحقق آن.

۴-۲ ارزیابی طرح تفصیلی مصوب در خصوص شبکه ارتباطی و نظام آمد و رفت شهری و میزان تحقق آن.

۵-۲ ارزیابی طرح تفصیلی مصوب در خصوص ساختار و خصوصیات عمده جمعیتی و میزان تحقق آن .

۶-۲ ارزیابی طرح تفصیلی مصوب در خصوص ساختار و خصوصیات عمده اقتصادی و میزان تحقق آن.

۷-۲ ارزیابی طرح تفصیلی مصوب در خصوص ساختار و خصوصیات عمده اجتماعی - فرهنگی .

۸-۲ ارزیابی طرح تفصیلی مصوب در خصوص ساختار و خصوصیات عمده سازمانی و مدیریتی.

۹-۲ ارزیابی چشم انداز، اهداف، راهبردها، سیاست های طرح تفصیلی مصوب در خصوص محدوده .

۱۰-۲ ارزیابی ضوابط و مقررات عملکردی، کالبدی (ساخت و ساز) طرح تفصیلی و ضوابط سازمانهای دخیل در محدوده مورد مطالعه .

۱۱-۲ بررسی وضعیت پدافند غیر عامل (پهنه بندی محدوده ها از نظر نیاز به نوسازی و مقاوم سازی - وضعیت پایگاههای مدیریت بحران - وضعیت شبکه دسترسی ها و ...)

۳. سنجش وضعیت

۱-۳ تحلیل یکپارچه با استفاده از همپوشانی مطالعات سطح یک، ساختارهای وضع موجود و طرح های فرادست .

۲-۳ شناسایی مسائل و مشکلات توسعه محدوده و راه حل یابی بر حسب روشهای تامین مالی طرح، امکانات ارتقاع کیفیت محیط سکونت، ایجاد زمینه مشارکت و ...

۳-۳ شناسایی و تعیین پهنه های همگن به لحاظ ویژگیهای فعالیتی، عملکردی، اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، مالکیتی و ... بر اساس نتایج مطالعات انجام شده .

۴. تدوین چشم انداز

۱-۴ بیانیه چشم انداز توسعه محدوده

۲-۴ اهداف کلان

۳-۴ اهداف عملیاتی به تفکیک پهنه ها

۴-۴ راهبردها به تفکیک پهنه ها

۵-۴ سیاست ها و اقدامات به تفکیک پهنه ها

۵- ارائه پیشنهادات در خصوص محدوده بافت فرسوده

ارائه طرح توسعه محدوده شامل:

۱-۵ ظرفیت جمعیت پذیری محدوده با توجه به ظرفیت شبکه، زیرساختها، ویژگیهای کالبدی، خدمات، وضعیت زمین ساخت و سایر عوامل موثر.

۲-۵. قابلیت ظرفیت اقتصادی جهت سرمایه گذاری (انفرادی، تجمیع، انبوه سازی، سرمایه گذاری و ...)

۳-۵ ارائه سازمان فضایی پیشنهادی محدوده

۴-۵. ارائه نظام محله بندی با توجه به جمعیت، هویت، شبکه ارتباطی و غیره با هدف ایجاد نهادهای مشارکت محله ای و ارائه خدمات تخصصی به منظور بهسازی و نوسازی.

۵-۵ ارائه طرح پیشنهادی:

طرح پیشنهادی با توجه به ویژگیهای شهر و محدوده، ابعاد و مساحت محدوده و میزان پراکندگی آن، از تهیه طرح تفصیلی ویژه با مقیاس ۱/۲۰۰۰ تا تهیه چارچوب طراحی شهری متغیر میباشد که در مرحله تدقیق شرح خدمات میبایست با توافق کارفرما تعیین گردد.

۶-۵. تعیین حوزه های مداخله با توجه به ویژگیهای اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و ... و ارائه سیاستهای مداخله به تفکیک هر یک از حوزه ها به نحوی که بتواند در مراحل بعدی راهنمای اقدامات گردد.

۷-۵. تعیین اولویت بندی حوزه های مداخله بر اساس معیارهای مشخص (مانند نیاز به نوسازی، تمایل سرمایه گذاران، مشارکت مردم، میزان اثر گذاری در نوسازی بافت و ...)

۸-۵. معرفی کلی پروژه های پیشنهادی (موضوعی و موضوعی) و تهیه شناسنامه شامل کاربری، مساحت، طبقات، تعداد پلاک و واحد و غیره.

۹-۵ ارائه پیشنهادات به منظور رفع کمبودهای موجود در زمینه زیرساختها و خدمات در محدوده.

۱۰-۵ ارائه پیشنهادات در زمینه های اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی، ترافیکی و ...

۱۱-۵ ارائه ضوابط و مقررات:

ضوابط و مقررات میبایست به تفکیک عرصه ها، محورها و فضاهای همگن شهری تدوین گردد و شامل:

الف) ارائه ضوابط و مقررات دانه بندی، توده گذاری، تراکم، نحوه تفکیک و یا تجمیع به همراه راهنمای طراحی شهری (مصالح، رنگ، حجم، ارتفاع، تخلخل فضایی، ریتم و ...) در این بخش بر ضوابط تشویقی و حمایتی نوسازی و بهسازی از قبیل تراکم تشویقی، بخشودگی عوارض و ... تاکید میگردد.

ب) تدوین ضوابط و مقررات بهسازی و حفاظت و احیاء در بافت تاریخی با هماهنگی اداره کل میراث فرهنگی و گردشگری استان. این ضوابط و مقررات میبایستی به نحوی تنظیم گردد که بوسیله ابزارهای "تشویق کننده یا بازدارنده" تحقق اهداف طرح را تسهیل کند و هدایت گر توسعه محدوده مورد نظر باشد. این ضوابط و مقررات میتواند در پهنه های مختلف دارای تفاوت باشد.

محصول مورد انتظار:

۱- چشم انداز توسعه محدوده به همراه اهداف و راهبردهای توسعه.

۲- طرح پیشنهادی.

۳- تغییرات در طرح تفصیلی مصوب و ملاک عمل با توجه به اهداف نوسازی.

۴- معرفی حوزه های مداخله.

سند ضوابط و مقررات ساخت و ساز به همراه نقشه فضاها و عرصه های همگن.

سطح ۳- تعریف پروژه و امکان سنجی

هدف:

- ۱- برنامه ریزی کلی فضایی - عملکردی محدوده هدف و استفاده از نتایج آن به منظور فراهم کردن مقدمات امکان سنجی اقتصادی - اجتماعی
 - ۲- امکان سنجی مقدماتی پروژه ها و ارزیابی آن ها از جنبه های توجیه اقتصادی ، تاثیر گذاری در احیاء بافت ، زمینه سازی در جهت مشارکت مردمی و زمینه های سرمایه گذاری و تحقق پذیری
 - ۳- حساس سازی مردم
- روش کار پیشنهادی : مصاحبه ، مذاکره ، پیمایش میدانی ، کارگاههای مشارکتی

رئوس اصلی مطالعه :

- ۱- مقایسه و اولویت بندی پروژه های شناسایی شده در بند ۵-۳-۸ بر اساس معیارهای ارزیابی از جمله نیاز به نوسازی ، ارتقای ارزش زمین ، احیاء بافت پیرامون ، تحقق پذیری ، وجود زمینه مشارکت مردمی ، تقاضا و تمایل برای سرمایه گذاری و ...
 - ۲- انتخاب حداقل پروژه (یا مساحت جمعا ۲۰ هکتار) با توجه به معیارها و با اولویت شاخص مشارکت پذیری با هماهنگی افراد و گروه های ذی نفع و ذی نفوذ ، شهرداری ، سازمان مسکن و شهرسازی معرفی پروژه ها شامل پروژه های هدف والگو سازی معماری (پروژه های هدف با مساحت حدود ۵۰۰۰ الی ۲۰۰۰۰ متر مربع و ترجیحا به صورت بلوک کامل و پروژه های الگو سازی معماری که توسط بخش دولتی و یا عمومی و با مشارکت مردم ساخته می شوند با مساحت حدود ۲۰۰ الی ۱۰۰۰ متر مربع خواهد بود .
 - ۳- پیمایش اجتماعی و اقتصادی در پروژه های هدف
- ۱-۳- بررسی تمایل به مشارکت باتکیه بر پیمایش میدانی ، مصاحبه و مذاکره و برگزاری کارگاههای مشارکتی با حضور گروه های ذی نفوذ
- ۱-۳-۱- ارائه برنامه نوسازی محدوده پروژه های منتخب به افراد و گروه های ذی نفع و ذی نفوذ و دریافت نظرات آن ها .
 - ۱-۳-۲- بررسی میزان تمایل ساکنان به عرضه زمین خود به عنوان آورده سهم مشارکت .
 - ۱-۳-۳- بررسی میزان تمایل ساکنان نسبت به اقامت در محدوده پس از نوسازی یا خروج از آن .

در این مرحله در محدوده پروژه های هدف نسبت به کسب نظرات ساکنان و صاحبان سرمایه محلی اقدام می گردد. هدف از مطالعات این بخش ارزیابی اماکن مداخله و سرمایه گذاری و میزان تمایل به مشارکت ساکنان در امر بهسازی و نوسازی می باشد. بدین منظور پیمایش تفصیلی اجتماعی و اقتصادی از طریق تکمیل پرسش نامه ها ، برگزاری جلسات گفت و گو با ساکنان و مدیریت شهری انجام خواهد شد. نتایج این پیمایش منجر به تدقیق محدوده های هدف ، که میزان تمایل به مشارکت در آن ها بیشتر است. خواهد شد که مطالعات تفصیلی تر در این محدوده ها برای تدقیق یافته ها در موارد زیر صورت خواهد گرفت .

- ۳-۱-۴- بررسی خواسته های آنان در صورت تمایل به اقامت در محدوده و سرمایه گذاری در طرح .
- ۳-۱-۵- بررسی اقتصاد زمین و ساختمان در محدوده مطالعات .
- ۳-۳- تعیین محدوده های هدف که بیشترین احتمال مشارکت ساکنان را دارند .
- ۳-۴- تدقیق یافت ها با پیمایش تفصیلی تر در محدوده های هدف .
- ۳-۵- بررسی معضلات و کمبود های اساسی خدماتی ، زیر ساخت ها و در محدوده های هدف .
- ۳-۶- تدوین استراتژی و برنامه مداخله در محدوده های هدف .
- ۳-۷- بررسی راه کارهای رفع موانع حقوقی اقدامات اجرایی بهسازی و نوسازی و همچنین موانع و چالش های موجود .
- ۳-۸- بررسی نظرات سرمایه گذاران و در مورد طرح نوسازی در محدوده هدف .
- ۴- برنامه ریزی مشارکتی . (۲)
- ۴-۱- تهیه شناسنامه دقیق املاک (مالکیت ، مساحت ، تجهیزات و ...) .
- ۴-۲- تدقیق استراتژی و برنامه مداخله در سطح محدوده های هدف .
- ۴-۳- تدوین برنامه فیزیکی و تهیه طرح مقدماتی برای مداخله در محدوده های هدف .
- ۴-۴- برآورد مقدماتی مالی پروژه .
- ۴-۵- ارائه طرح مقدماتی به ساکنان محدوده هدف یا نمایندگان منتخب آن ها ، مدیریت شهری ، داوطلبان سرمایه گذاری ، سایر گروه های ذینفع و کسب نظرات آن ها و بازبینی و تدقیق طرح مقدماتی بر اساس یافته ها و نتایج تفاهم با استفاده از نظرات ، گروه های فوق
- ۴-۶- تهیه چارچوب طراحی شهری (شبکه ، کاربری ، ساختار فضایی و ...) .
- ۴-۷- ارائه برنامه تشکیل کمیته های تخصصی و فنی نظام هدایت و کنترل (مکانیزم تشکیلات فنی و نظارتی) .
- ۴-۸- بررسی میزان محتمل و مطلوب جذب سرمایه و بررسی امکانات سرمایه گذاری در محدوده هدف (مردم ، تعاونیها ، بخش خصوصی ، دولتی و شهرداری) .

مطالعات این مرحله که زمینه های مشارکت را فراهم می سازد ، برای محدوده های هدف که تحقق پذیری آن ها اثبات و اجرای آن ها قطعیت یافته است مناسب با ظرفیت مالی قرارداد باتوافق کارفرما به مشاور ابلاغ خواهد شد و انجام آن شرط لازم برای تهیه طرح های معماری و ورود به مرحله اجرا می باشد . در این مرحله مشاور به تشکیل کارگاه های مشارکتی با گروه های ذینفع ، ذی نفوذ و سرمایه گذاران در محدوده های هدف اقدام خواهد کرد . در این مرحله از مطالعات ، تاسیس دفتر بهسازی و نوسازی به منظور حساس سازی و همکاری تنگاتنگ با مردم ضرورت دارد .

در این مرحله نتایج و یافته های مرحله اول در کارگاه هایی متشکل از نهاد مدیریت ، نمایندگان منتخب ساکنان محدوده هدف ، مشاور و داوطلبان سرمایه گذاری تشکیل و نسبت به تبادل نظر در مورد برنامه کلی مداخله اقدام می شود . در فرایند فوق میزان و نحوه تمایل به سرمایه گذاری در محدوده هدف ارزیابی دقیق تری خواهد شد و بر این اساس برنامه کلی مداخله تدقیق و مورد تفاهم نسبی تمام ذینفع ها در این مورد قرار می گیرد . علاوه بر موارد فوق در این فرآیند در جهت اعتماد سازی در میان سرمایه گذاران به خصوص ساکنان محدوده هدف ، بسته های اطلاع رسانی به منظور ایجاد زمینه های مشارکت در قالب بروشورهای ساده و قابل فهم تهیه خواهد شد تا در مراحل اجرایی از آن استفاده شود .

۴-۹- ارائه برنامه تامین منابع مالی پروژه

۴-۱۰- ارائه برنامه اولویت بندی اقدامات اجرایی و زمان بندی تفصیلی طرح

۴-۱۱- تدوین ساختار اجرایی - مدیریتی و مالی طرح

در این مرحله ویرایش مقدماتی ساختار اجرایی - مدیریتی و مالی طرح و وظایف هر یک از نهادها، جهت ارائه به ساکنان، تعاونیها، سرمایه گذاران دولتی، خصوصی و عمومی محدوده هدف ارائه می شود و مورد گفت و گو و تبادل نظر قرار می گیرد. یافته ها و تفاهات این مرحله در ساختار تدوین شده اعمال و ویرایش دوم ساختار اجرایی - مدیریتی و مالی مجدداً به ذینفع های طرح به منظور تبادل نظر ارائه می گردد تا در صورت نیاز تجدید نظر صورت گرفته و استراتژی و برنامه مداخله و ساختار اجرایی - مدیریتی و مالی نهایی طرح تنظیم گردد.

نتایج این مرحله مبنای تدوین ساختار قانونی - حقوقی طرح و تدوین نهایی ساختار مورد نظر می باشد.