

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

مطالعات بخش اول - شناخت وضع موجود محدوده و ارزیابی طرح های بالا دست

هدف :

- ۱- ارزیابی پیشنهادات طرح تفصیلی و سایر طرح های بالا دست 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. تدقیق محدوده بافت فرسوده
 - ۲.۱. تعیین معیارهای گونه بندی بافت فرسوده و شناسایی گونه های مختلف در محدوده
 - ۳.۱. تعیین نقش و جایگاه محدوده مطالعاتی در شهر به لحاظ اقتصادی ، اجتماعی ، کارکردی و ...
 - ۴.۱. بررسی و تحلیل محیط طبیعی و ارزشهای محیطی و تنگناهای زیست محیطی
 - ۵.۱. 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
 - ۶.۱. بررسی و تحلیل ساختار و خصوصیات عمده کالبدی در محدوده
 - ۷.۱. بررسی و تحلیل مطالعات مسکن در محدوده مورد مطالعه
 - ۸.۱. بررسی و تحلیل ساختار و استخوانبندی بافت و نظام تقسیمات کالبدی و جایگاه محدوده در آن
 - ۹.۱. بررسی و تحلیل ساختار نظام فعالیت در فضاهای همگانی
 - ۱۰.۱. بررسی و تحلیل ساختار و خصوصیت عمده شبکه ارتباطی و نظام آمد و رفت شهری در وضع موجود
 - ۱۱.۱. بررسی و شناسایی محوطه ها ، بناها و عناصر تاریخی و ارزشمند در محدوده
 - ۱۲.۱. بررسی و تحلیل ساختار و خصوصیت عمده شبکه های زیر بنایی و تجهیزات شهری
 - ۱۳.۱. بررسی و تحلیل ساختار و خصوصیت عمده جمعیتی
 - ۱۴.۱. 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 امنا و ...)
 - ۱۵.۱. 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)
 - ۱۶.۱. بررسی و تحلیل ساختار و خصوصیت عمده سازمانی و مدیریتی و اقدامات جاری و آتی
 - ۱۷.۱. 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
 - ۱۸.۱. بررسی مالکیت اراضی و حقوق مکنسبه
 - ۱۹.۱. بررسی و تحلیل نظام منظر شهری در محدوده مورد مطالعه
 - ۲۰.۱. 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 یافت ، 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 فضاهاى 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 ارتقاء کیفیت محیط سکونت ، ایجاد زمینه مشارکت و ... در تعامل با مدیران شهری و نظر سنجی مردمی از طریق تشکیل نشست های همگانی.

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 ه

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 شهرو 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 (موضعی 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 (مضالع، 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- تعیین جایگاه محدوده در شهر

۲- نقشه محدوده تدقیق شده بافت فرسوده

۳- نقشه گونه بندی بافت فرسوده

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

- ۵- طرح پیشنهادی .
- ۶- تغییرات در طرح تفصیلی مصوب و ملاک عمل با توجه به اهداف نوسازی.
- ۷- معرفی حوزه های مداخله.
- ۸- سند ضوابط و مقررات ساخت و ساز به همراه نقشه فضاها و عرصه های همگن.

مطالعات بخش دوم - 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 ۲۰هکتار) 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) و تشکیل دفتر محلی مشاور با مشارکت و همکاری شهر داری.
- 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 محدودهای 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 رافراهم می سازد ، برای محدوده های هدف که تحقق پذیری آن ها اثبات و اجرای آن ها قطعیت یافته است متناسب با ظرفیت مالی فراداد 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.