

## سطح ۱- مطالعات راهبردی

### • هدف:

- ۱- پر کردن خلاء 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

### • رئوس 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 بالادست و یا سایر طرح های مرتبط با موضوع
- ۵- به هنگام کردن اطلاعات اسناد بالادست در حد نیاز در محدوده بافت فرسوده
- ۶- بررسی اقدامات جاری و آتی سایر نهادهای 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 یکماه، 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 دو

## 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 گروهها، بررسی میزان مشارکت پذیری مردم و شاغلان در امر نوسازی و نیز زمینههای ایجاد تشکلهای اجتماعی نوسازی نظیر تعاونیها، هیات امناء و...)
- ۱۲.۱. بررسی و تحلیل ساختار و خصوصیت عمده اقتصادی (اقتصاد زمین و مسکن، توان اقتصادی محدوده، گرایشهای 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 و سیاستهای 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

## ۳. سنجش وضعیت

- ۱.۳. تحلیل یکپارچه با استفاده از همپوشانی مطالعات سطح یک، ساختارهای وضع موجود و طرحهای فرادست
- ۲.۳. شناسایی مسائل و مشکلات توسعه محدوده و راه حل یابی بر حسب روشهای تامین مالی طرح، امکانات ارتقای 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. سیاستها 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 می باشد که در مرحله تدقیق شرح خدمات می بایست با توافق کارفرما تعیین تکلیف 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 اثرگذاری 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 کمبود های 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 می بایست به تفکیک عرصه ها، محورها و فضاها 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 می گردد.  
ب) تدوین ضوابط و مقررات بهسازی و حفاظت و احیا در بافت تاریخی با هماهنگی اداره کل میراث فرهنگی و گردشگری استان  
این ضوابط و مقررات می بایستی 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 می تواند 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
- ۵- 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 آنها 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 ۸.۵ بر اساس معیارهای ارزیابی از جمله نیاز به نوسازی، ارتقای ارزش زمین، احیا بافت پیرامون، تحقق پذیری، وجود زمینه مشارکت مردمی، تقاضا و تمایل برای سرمایه گذاری و ...

۲. انتخاب حداقل ۳ پروژه (با مساحت جمعا ۱۲ هکتار) با توجه به معیارها و با اولویت شاخص مشارکت پذیری با هماهنگی افراد و گروههای ذی نفع و ذی نفوذ، شهرداری، سازمان مسکن و شهرسازی معرفی پروژهها شامل پروژههای هدف و الگوسازی معماری (پروژههای هدف با مساحت حدود ۵۰۰۰ الی ۲۰۰۰ مترمربع و ترجیحا بصورت بلوک کامل و پروژههای الگوسازی معماری که توسط بخش دولتی و یا عمومی و با مشارکت مردم ساخته می شوند با مساحت حدود ۲۰۰ الی ۱۰۰۰ مترمربع) خواهد بود.

۳. پیمایش اجتماعی و اقتصادی در پروژه های هدف<sup>۱</sup>

۱.۳. بررسی تمایل به مشارکت با تکیه بر پیمایش میدانی، مصاحبه و مذاکره و برگزاری کارگاههای مشارکتی با حضور گروههای ذی نفع و ذی نفوذ

۱.۳.۱. ارائه برنامه نوسازی محدوده پروژه های منتخب به افراد و گروههای ذی نفع و ذی نفوذ و دریافت نظرات آنها

۲.۱.۳. بررسی میزان تمایل ساکنان به عرضه زمین خود بعنوان آورده سهم مشارکت

۳.۱.۳. بررسی میزان تمایل ساکنان نسبت به اقامت در محدوده پس از نوسازی یا خروج از آن

---

<sup>۱</sup> - 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 امکان 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 گفتگو با ساکنان و مدیریت شهری انجام خواهد شد. نتایج این پیمایش منجر به تدقیق محدوده های هدف، که میزان تمایل به مشارکت در آنها بیشتر است، خواهد شد که مطالعات تفصیلی تر در این محدوده ها برای تدقیق یافته ها در موارد زیر صورت خواهد گرفت.

- ۴.۱.۳. بررسی خواسته های آنان در صورت تمایل به اقامت در محدوده و سرمایه گذاری در طرح
- ۵.۱.۳. بررسی انتظارات ساکنان از نتایج نوسازی و بهسازی محدوده
- ۲.۳. بررسی اقتصاد زمین و ساختمان در محدوده مطالعات
- ۳.۳. تعیین محدوده های هدف که بیشترین احتمال مشارکت ساکنان را دارند.
- ۴.۳. تدقیق یافته ها با پیمایش تفصیلی تر در محدوده های هدف
- ۵.۳. بررسی معضلات و کمبودهای اساسی خدماتی، زیرساختها و ... در محدوده های هدف
- ۶.۳. تدوین استراتژی و برنامه مداخله در محدوده های هدف
- ۷.۳. بررسی راهکارهای رفع موانع حقوقی اقدامات اجرایی بهسازی و نوسازی و همچنین موانع و چالشهای موجود
- ۸.۳. بررسی نظرات سرمایه گذاران و ... در مورد طرح نوسازی در محدوده هدف
۴. برنامه ریزی مشارکتی<sup>۲</sup>
- ۱.۴. تهیه شناسنامه دقیق املاک (مالکیت، مساحت، تجهیزات و ..)
- ۲.۴. تدقیق استراتژی و برنامه مداخله در سطح محدوده های هدف
- ۳.۴. تدوین برنامه فیزیکی و تهیه طرح مقدماتی برای مداخله در محدوده های هدف
- ۴.۴. برآورد مقدماتی مالی پروژه
- ۵.۴. ارائه طرح مقدماتی به ساکنان محدوده هدف یا نمایندگان منتخب آنها، مدیریت شهری، داوطلبان سرمایه گذاری، سایر گروههای ذینفع و کسب نظرات آن ها و بازبینی و تدقیق طرح مقدماتی براساس یافته ها و نتایج تفاهم با استفاده از نظرات گروههای فوق
- ۶.۴. تهیه چارچوب طراحی شهری (شبکه، کاربری، ساختار فضایی و...)
- ۷.۴. ارائه برنامه تشکیل کمیته های تخصصی و فنی نظام هدایت و کنترل (مکانیزم تشکیلات فنی و نظارتی)
- ۸.۴. بررسی میزان محتمل و مطلوب جذب سرمایه و بررسی امکانات سرمایه گذاری در محدوده هدف (مردم، تعاونیها، بخش خصوصی، دولتی و شهرداری)

<sup>۲</sup>مطالعات این مرحله که زمینه های مشارکت را فراهم می سازد، برای محدوده های هدف که تحقق پذیری آنها اثبات و اجرای آنها قطعیت یافته است متناسب با ظرفیت مالی قرارداد با توافق 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 کارگاههای مشارکتی با گروههای ذینفع، ذینفوذ 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 کارگاههایی متشکل از نهاد مدیریت شهری، 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 فرایند 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.

۹.۴. ارائه برنامه تامین منابع مالی پروژه

۱۰.۴. ارائه برنامه الویت بندی اقدامات اجرایی و زمان بندی تفصیلی طرح

۱۱.۴. 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 تفاهمات 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 تجدیدنظر 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 موردنظر می باشد.