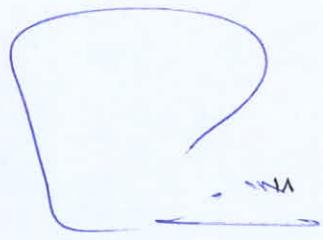


پیوست ۴: شیوه نامه تعیین محلات و محدوده های هدف



به نام خدا

تبیین سیاست‌های اجرایی بازآفرینی شهری؛ ارتقای قابلیت زیست‌پذیری و کیفیت زندگی شهری در محدوده‌های هدف

الف) مقدمه

تغییرات و تحولات شهری دده‌های پنجاه و شصت و در نتیجه جابجایی‌های جمعیت در شهرهای کشور بویژه کلان شهرها باعث بروز مسائل و مشکلات عدیده‌ای چون بروز پدیده اسکان غیر رسمی و بدمسکنی در نواحی فرود است شهری، تخلیه بافت‌های مرکزی شهرها و تنزل کیفیت زندگی در این مناطق شده است. سیاست‌ها و برنامه‌های اتخاذ شده در طرح‌های شهری به دلایل مختلف نه تنها روند تنزل کیفیت زندگی را مانع نشده بلکه در مواردی به تشدید مسایل این مناطق منجر شده است. عمدت‌ترین این دلایل که ضرورت تغییر در سیاست مواجه با این محدوده‌ها را در فرایند برنامه‌ریزی برای توسعه شهرها مطرح می‌سازد، عبارتند از:

- فقدان نگاه آمایشی و بی‌توجهی نسبت به ماهیت پیچیده شهرها،
- عدم وفاق ملی و همگرانی دستگاه‌های مختلف موثر در مدیریت شهری،
- توجه صرف به ابعاد کالبدی و زیباشناصی و کمبود توجه به سرزندگی اجتماعی، اقتصادی، و ملاحظات زیست‌محیطی،
- بی‌توجهی به ارزش‌ها و ثروت‌های فرهنگی – تاریخی شهرها و در معرض خطر تخریب بودن آثار بجامانده،
- کیفیت نازل و ناایمن ساخت و ساز،
- عدم توجه به ظرفیت‌های موجود در برنامه‌های توسعه محدوده‌های ناکارآمد،
- عدم توجه به نقش کنشگران به ویژه شهرداری‌ها به عنوان مجری سیاست‌ها و مشارکت ساکنان.

ستاد ملی راهبردی بهسازی، نوسازی و توانمند سازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوب هیات محترم دولت در تاریخ ۱۳۹۳/۷/۳، مصوبه‌های شورای عالی شهرسازی و معمای مورخ ۹۳/۹/۱۸ درخصوص تغییر انگاره‌های نظری از رویکرد "فسودگی" به "ناکارآمدی" و تأکید بر مفهوم بازآفرینی شهری، و مصوبه به مورخ ۹۶/۲/۱۱ درخصوص رویکردهای اصلی حفاظت و احیای محدوده‌های تاریخی - و فرهنگی ، و ابلاغیه مورخ ۹۷/۸/۱۴ درخصوص شیوه نامه تعین محدوده‌های هدف بازآفرینی شهری ، تصویب برنامه ملی بازآفرینی شهری در ستاد ملی بازآفرینی شهری مورخ ۹۶/۱۱/۱۹، الزامات قانونی متعددی هستند که در همین راستا در سال‌های اخیر تبیین گردیده‌اند. اسناد فوق و در فرادست همه آن‌ها احکام ماده‌های ۵۹، ۶۰، ۶۱ قانون برنامه ششم توسعه، رویکرد بازآفرینی شهری را به عنوان ضرورتی برای بازآفرینی شهری در فرایندها، روش‌ها، و ابزارهای، مرسوم برنامه‌ریزی شهری، در مواجهه با محدوده‌های ناکارآمد شهری (شامل محدوده‌های تاریخی، پهنه‌های ناکارآمد میانی، سکونتگاه‌های غیر رسمی و پهنه‌های با پیشینه روستایی)، مورد تأکید قرار می‌دهند. انتخاب بازآفرینی شهری در اسناد فوق الذکر به عنوان سیاست اصلی در ارتقای کیفیت زندگی در محدوده‌های ناکارآمد و به عنوان نقاط محرك توسعه شهری، ضرورت تبیین

^۱ شیوه نامه شناسایی محله‌ها و محدوده‌های ناکارآمد هدف بازآفرینی شهری و راهکارهای اجرایی آن ، ابلاغیه مورخ ۹۷/۸/۱۴ شورای عالی شهرسازی و معماری (پیوست ۲)

چارچوبی روشن از مفاهیم پایه و راهکارهای اجرایی این سیاست را به منظور اعمال در برنامه‌ریزی و اقدام در این محدوده‌ها در پیش رو مطرح می‌سازد. بر این اساس سند پیش‌رو، مشخص می‌سازد که سیاست بازآفرینی شهری از طریق چه قوانینی، توسط چه نهادهایی و در چارچوب تولید چه استاندی محقق خواهد شد. این سند بستری برای اصلاح فرایندها، روش‌ها و ابزارهای رایج در برنامه‌ریزی برای بازآفرینی محله‌ها و محدوده‌های هدف خواهد بود.

ب) تعریف بازآفرینی شهری

سیاست بازآفرینی شهری در برگیرنده نگرش و اقداماتی جامع و یکپارچه برای هدایت روند رشد و توسعه شهری پایدار به منظور ارتقای کیفیت زندگی شهری و قابلیت زیست‌پذیری شهرها است. بر اساس سندملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری (۱۳۹۳)، اهداف کلان و اصول هادی برای تحقق سیاست بازآفرینی در دو حوزه پیشگیری و درمان به شرح زیر تعریف می‌شوند.

در حوزه پیشگیری، انتظار می‌رود که برنامه‌ها و اقدامات لازم برای جلوگیری از گسترش و بازتولید محدوده‌های ناکارآمد (مطابق راهبرد "یک" سندملی) در مقیاس طرح‌های جامع با اتخاذ رویکرد نوین تدوین و به اجرا رسند. در این مقیاس بر توزیع متوازن جمعیت و فعالیت با رویکرد آمایشی و توسعه سرمیمین با توجه به ظرفیت‌های توسعه پایدار درون شهرها و پرهیز از گسترش بی‌رویه شهرها که موجب تخرب منابع طبیعی و آثار ناگوار زیست‌محیطی می‌شود تاکید می‌شود. این طرح‌ها بهره‌گیری از اراضی ناکارآمد، ناهمگون و متخلخل واقع در محدوده شهرها را به مثابه اراضی ذخیره برنامه‌های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری در چارچوب طرح‌های توسعه شهری مورد توجه قرار می‌دهند. برنامه‌های فقرزادائی، ایجاد پیوند بین توسعه کالبدی و اقتصادی - اجتماعی شهرها، و تأمین فضای زندگی در استطاعت مالی خانوارهای کم درآمد در چارچوب طرح‌های جامع با رویکرد نوین از دیگر ارکان مهم در پیش‌نگری و پیش‌گیری از گسترش محدوده‌های ناکارآمد شهرها است.

در حوزه درمان، سیاست اجرایی بازآفرینی ناظر بر تدوین برنامه‌ها و اقدامات درمانی در مقیاس بافت‌های هدف و در چارچوب نظام هماهنگ در سیاست‌گذاری توسعه شهرها است که در قالب تدوین برنامه بازآفرینی در مقیاس محله اجرا می‌شوند. سیاست‌های اجرایی بازآفرینی در محدوده‌ها و محله‌های هدف که مبتنی بر معاصرسازی سازمان فضایی - کالبدی، اجتماعی - فرهنگی، و اقتصادی است، دو اصل را مدنظر قرار می‌دهد: ۱) محله محوری؛ بدین معنا که نوسازی کالبدی به تنها وی وافی به مقصود نیست و باید احیای سازمان اجتماعی و اقتصادی محله متکی بر هویت فرهنگی محله در ایران نیز مدنظر قرار گیرد. ۲) مشارکت محوری؛ به معنی بازنگری نظام مدیریت محله‌ای (شوراهای محله، خانه محله، دفاتر نوسازی و تسهیلگری، و ...) در فرایندی دو سویه بین مدیریت محلی و شهر وندان است، که امکان مشارکت همه کنشگران با هر سطح توانایی مالی، فرهنگی و معیشتی را سبب شود. بنابراین، موضوع بین‌دین، توان افزایی این سازمان اجتماعی در شکل جمعی و انفرادی آن است.

پ) هدف اصلی و اهداف راهبردی:

هدف اصلی در سیاست بازآفرینی شهری، ارتقای کیفیت زندگی شهروندان و قابلیت زیست‌پذیری شهرها است. اهداف راهبردی آن نیز مطابق اهداف مندرج در سندملی تعریف می‌شوند. لازم به ذکر است چشم‌انداز بازآفرینی در محدوده‌های هدف بر اساس

^۲ مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری در اتخاذ رویکرد نوین در تهیه طرح‌های جامع شهری در تاریخ ۱۳۹۷/۲۸/۳

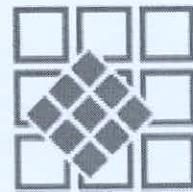
مندرجات سندمی، بهبود وضعیت اقتصادی، اجتماعی و شرایط محیطی ساکنان است و می کوشد از طریق اهداف راهبردی شاخص های توسعه پایدار و زیست پذیری در این محدوده ها را در سطح میانگین شهر محیط بر آن ها محقق کند.

ت) راهکارهای اجرایی

تحقیق اهداف و سیاست های اجرایی بازآفرینی در محله های و محدوده های هدف در گرو اعمال مجموعه ای از راهکارها در ابعاد فرایندی و موضوعی به صورت یک برنامه سیاستی - اجرایی به شرح زیرخواهد بود که به موجب این مصوبه هریک از کنشگران دولتی، عمومی (مدیریت شهری)، نهادهای غیردولتی عضو ستدامی بازآفرینی و ستادهای متناظر استانی و شهرستانی موظف به اجرای آن ها خواهد بود. جزیيات اجرایی هر یک از راهکارها در پیوست یک همین مصوبه، با ارجاع به الزامات و مستندات قانونی مرتبط (پیوست ۳) شرح داده است.

۱. تدوین برنامه بازآفرینی محله یا محدوده هدف با نگرش فضایی - راهبردی و رویکرد شهرنگر؛
 ۲. ایجاد شبکه های همکاری و فراهم آوردن ساز و کار برنامه ریزی مشارکتی؛ از طریق جلب مشارکت حداکثری تمامی کنشگران و بازیگران بویژه مردم؛
 ۳. شناسایی، ایجاد و تقویت نهادهای پشتیبان اجرای برنامه بازآفرینی محله ها و محدوده های هدف؛
 ۴. فراهم نمودن ابزارهای مالی و قانونی پشتیبان برنامه های بازآفرینی شهری؛
 ۵. ارتقای رضایتمندی سکونتی در ساکنان محله ها و محدوده های هدف؛
 ۶. همه شمولی در تهیه و اجرای برنامه ها و اقدامات بازآفرینی شهری؛
 ۷. حفاظت و احیای محدوده های فرهنگی - تاریخی شهرها و محله های هدف بعنوان قسمتی از هویت شهر؛
 ۸. حفاظت از محیط طبیعی و سرمایه های زیستی شهر، محله ها و محدوده های هدف؛
 ۹. توسعه درونی و پایدار اجتماع محلی در محله ها و محدوده های هدف بازآفرینی؛
 ۱۰. رعایت حقوق شهروندی و توسعه عرصه عمومی؛
 ۱۱. اتخاذ رویکرد محرك شهری در تنظیم برنامه ها و اقدامات؛
 ۱۲. ایجاد تعادل و استفاده بهینه از زمین؛
 ۱۳. بهبود نظام جابه جایی و دسترسی با تأکید بر الگوی توسعه مبتنی بر حمل و نقل عمومی در محله ها و محدوده های هدف؛
 ۱۴. رعایت ملاحظات و الزامات تاب آوری شهری در بازآفرینی محله ها و محدوده های هدف؛
 ۱۵. مدیریت سیمای شهری و ارتقائی کیفیت فضایی - کالبدی عرصه های عمومی و بنایها در محلات و محدوده های هدف؛
 ۱۶. نهادینه سازی سیاست ها، راهبردها، و راهکارهای بازآفرینی پایدار شهری از طریق آموزش، گفتمان سازی، اطلاع رسانی و فعالیت های فرهنگی - ترویجی؛
 ۱۷. پرهیز از اقداماتی که منجر به از هم گسیختگی بافت اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و کالبدی اجتماعات محلی شوند؛
 ۱۸. ضمانت اجرایی راهکارهای فوق الذکر؛
- پیوست ۱: تشریح راهکارهای اجرایی
- پیوست ۲: تعاریف
- پیوست ۳: شیوه نامه تعیین محلات و محدوده های هدف
- پیوست ۴: قوانین و ضوابط ملاک عمل

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



وزارت راه و شهرسازی
شرکت بازآفرینی شهری ایران

شناسایی محله‌ها و محدوده‌های ناکارآمد هدف بازآفرینی شهری و راهکارهای اجرایی آن



مهندسین مشاور شاران
زمستان ۱۳۹۶

((\tilde{\Phi}))

میر خانه سورای عالی شهرسازی و معماری
۹۷، ۸، ۲۰۱۰، شماره ۱

عنوان _____ فهرست مطالب _____ صفحه

۱ پیشگفتار
۴ مقدمه
۶ پیشینه
۷	چالش‌های شهرهای امروز
۸	رویکرد شیوه‌نامه
۱۰	۱ شیوه‌نامه شناسایی محله‌ها و محدوده‌های ناکارآمد هدف بازآفرینی شهری
۱۰	۱.۱ «چارچوب مفهومی» شناسایی و بازآفرینی انواع ناکارآمدی‌ها
۱۳	۱.۲ مدل شناسایی و بازآفرینی انواع ناکارآمدی‌ها
۱۴	۱.۳ نحوه شناسایی محله‌ها و محدوده‌های ناکارآمد شهری
۳۴	۱.۴ بازآفرینی محدوده‌ها و محله‌های ناکارآمد شهری

عنوان _____ فهرست جداول _____ صفحه

جدول ۱۱-۱.۳.۱- نماگرها و شاخص‌های شناخت ناکارآمدی در «بعد حیاتی» ۲۳
جدول ۱۱-۲.۳.۱- نماگرها و شاخص‌های شناخت ناکارآمدی در «بعد هویتی» ۲۴
جدول ۱۱-۳.۳.۱- نماگرها و شاخص‌های شناخت ناکارآمدی در «بعد ادواری» ۲۴
جدول الف- ۳.۳۰- شاخص‌های مورد نیاز برای تولید نقشه‌های معرف وضعیت بر اساس مولفه موضوعی ۳۲
جدول ب- ۳.۳۰-۱- شاخص‌های مورد نیاز برای تولید نقشه‌های معرف وضعیت بر اساس نماگر ۳۲
جدول ۳.۳۱- نمونه شاخص‌های مورد نیاز برای تولید نقشه‌های سازمانی ۳۳
جدول ۱۱.۴.۱- راهبردها و سیاست‌های بازآفرینی (مستخرج از سند ملی بازآفرینی) ۴۳

عنوان _____ فهرست شکل _____ صفحه

شکل ۳.۱.۱ - «چارچوب مفهومی PSR در شناسایی و بازآفرینی محدوده‌ها و محله‌های ناکارآمد شهری	۱۲
شکل ۳.۳.۱ - ساختار سطح‌بندی عوامل ناکارآمد در «چارچوب مفهومی»	۱۶
شکل الف-۳.۴.۱ - ارکان پایداری و اثرات متقابل آنها	۳۵
شکل ب-۳.۴.۱ - ارکان تحقیق‌پذیری اسناد بازآفرینی	۳۵
شکل ث-۴.۱۵.۱ - نقش حلقه‌های عهده‌دار مسئولیت و نحوه تعامل آنها	۴۷

عنوان ————— فهرست نمودار ————— صفحه

نمودار ۵.۳.۱- ساختار کلی مدل چند جزیی (MUDIM) ۱۷
نمودار ۳.۷.۱- چگونگی ساختار مفهومی مدل چند جزیی (MUDIM) در شناسایی محدوده ها و محله های هدف ۱۹
نمودار ۱-۴.۱- ساختار مدل چند جزیی (MUDIM) در رفع ناکارآمدی ۳۷
نمودار ۲-۴.۱- چگونگی ساختار مفهومی مدل چند جزیی (MUDIM) در بازآفرینی ۳۸

پیشگفتار

محدوده‌های گسترده‌ای از شهرهای کشور و به ویژه کلان‌شهرها با مسائل و معضلات بیچیده‌ای در زمینه فقر شهری، عدم ایمنی، کمبودهای زیرساختی و خدماتی، ناپایداری سازه‌بنها و بحران هویت رویرو هستند. دولت و شهرداری‌های کشور تاکنون تلاش‌های بسیار زیادی برای برونو رفت این محدوده‌ها و محله‌ها از شرایط موجود انجام داده‌اند ولی متأسفانه روند افت منزلت محیطی- اجتماعی و اقتصادی در آنها همچنان ادامه داشته و یا در موقعیت‌های دیگر سر برآورده‌اند.

شرکت بازآفرینی شهری ایران به دنبال ارائه گزارش ناکارآمدی مصوبه مورخ ۸۵/۲/۱۱ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران (سه شاخص شناسایی بافت‌های فرسوده) به نشست‌ها و کمیته فنی شورایعالی، مأموریت اجرایی مصوبه شماره ۵۴۹۲۱/۳۰۰ مورخ ۹۲/۹/۱۸ در خصوص «ارزیابی مجدد شاخص‌های شناسایی بافت‌های فرسوده» مورخ ۸۵/۲/۱۱ را داد. متعاقباً، شرکت مزبور وظیفه انجام این مهم را رسماً به مهندسین مشاور شاران واگذار نمود.

انجام این مهم از سوی مهندسین مشاور شاران با دو گام زیر به انجام رسید:

(الف) دریافت مصوبه مورخ ۹۳/۹/۱۷ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران^۱ در خصوص «شیوه‌نامه» که مقدم بر هر تصمیمی در سطوح مختلف سیاستگذاری، مدیریتی و اجراء ضرورت جایگزینی رهیافت‌های راهبردی زیر را مقرر داشت:

(۱) «تغییر رویکرد از فرسودگی به ناکارآمدی (OBSOLESCENCE)» که فراشدن از نگاه تک‌ساحتی به بافت شهری و سازوکار انواع مسائل شهری بازدارنده و مختل‌کننده در یک بافت را مدنظر دارد؛

(۲) «تأکید بر مفهوم بازآفرینی (REGENERATION)» که هماهنگی و سازگاری تمهیدات توسعه پایدار را مراد می‌کند.

(ب) دریافت مصوبه مورخ ۹۶/۸/۲۲ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص «شیوه‌نامه» حاضر که ضمن تایید و تصویب آن و نمونه موردي انجام شده در شهر ساوه مقرر داشت تا:

(۱) «شیوه‌نامه» با ملاحظه داشتن طبقه‌بندی و اولویت‌بندی شاخص‌ها از سوی مشاور جهت ابلاغ به مراجع مرتبط به دبیرخانه شورایعالی تحويل داده شود؛

۱- متعاقب تصویب شیوه‌نامه «شناسایی محدوده‌های هدف بهسازی و نوسازی شهری و راهکارهای مداخله در آنها» مورخ ۹۳/۹/۱۷ توسط شورایعالی شهرسازی و معماری ایران و تصمیمات متخذه در آن شورا مبنی بر آزمون شیوه‌نامه در سه شهر پرچم‌دار (اهواز، ساوه و نایین)، تهیه «شیوه‌نامه» حاضر از سوی شرکت بازآفرینی شهری ایران تحت عنوان طرح «شناسایی محله‌ها و محدوده‌ها ناکارآمد هدف بازآفرینی شهری و راهکارهای اجرایی آن» با محوریت «شهر ساوه» به شاران واگذار گردید

(۲) شرکت بازآفرینی شهری ایران طبق بند ۹ مصوبه مورخ ۱۳۹۵/۷/۶ هیات محترم وزیران و نیز ماده ۶۱ قانون برنامه ششم توسعه با اولویت کلانشهرها نسبت به شناسایی و تدقیق محدوده‌ها و محله‌های ناکارآمد شهری در چهارچوب شیوه‌نامه فوق اقدام نماید.

اکنون شرکت بازآفرینی شهری ایران به عنوان نهاد متولی سیاست‌گذاری، برنامه‌ریزی و مدیریت اجرای فرآیند بازآفرینی محدوده‌ها و محله‌های هدف، در تلاش است با تغییر رویکرد و اعمال روش‌های نوین به کارآمد کردن اقدامات و هدفمند کردن برنامه دستگاه‌های مختلف ذیربطری تحت پوشش «ستاند ملی بازآفرینی» نائل گردد.

تصویب «**شیوه‌نامه**» از سوی شورای عالی معماری و شهرسازی ایران بخشی از کوشش‌های دنباله‌دار شرکت بازآفرینی شهری ایران می‌باشد که امید است به اعتبار تصویب‌نامه زیر و به‌ثمر رسید اقدامات تکلیف شده در آن، توانی فراینده و البته تحقق‌پذیر برای فراشدن از مصائب و مسائل شهری و دستیابی به توسعه شهری پایدار فراهم شده باشد:

ابلاغیه شماره ۱/۷۴۹۰۰-۴۸۶۰۱ مورخ ۹۳/۷/۲ رئیس جمهور به وزارت راه و شهرسازی و وزارت کشور، تصویب‌نامه نشست مورخ ۹۳/۶/۱۶ هیئت وزیران را در بردارد که چکیده مفاد آن به قرار زیر است:

(الف) تعیین سندملی راهبردی احیاء، بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری؛

(ب) تشکیل ستاد ملی^۱ (به انضمام ستادهای متناظر استانی) بازآفرینی پایدار محدوده‌ها و محله‌های هدف برنامه‌های احیاء، بهسازی و نوسازی به ریاست رئیس جمهور که دبیرخانه آن در وزارت راه موظف کردن دستگاه‌های اجرایی به ساماندهی خدمات در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری با متوسط سطح مورد انتظار تا پایان سال ۱۴۰۴ و مطابق طرح‌های مصوب مربوط؛

۱- ستاد ملی با ریاست رئیس جمهور و در غیاب وی وزیر راه و شهرسازی و با عضویت وزرای راه و شهرسازی، کشور، نیرو، صنعت، معدن و تجارت، نفت، اطلاعات، دادگستری، تعاون، کار و رفاه اجتماعی، امور اقتصادی و دارایی، بهداشت درمان و آموزش پژوهشی، معاون برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور و رؤسای سازمان‌های حفاظت محیط زیست، میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، صدا و سیمای جمهوری اسلامی ایران، ثبت اسناد و املاک کشور، رئیس کل بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، رئیس شورای عالی استان‌ها، فرمانده نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران و شهردار تهران به نمایندگی از شهرداری‌های کلان شهرها تشکیل می‌شود.

(ت) تدوین آئین‌نامه‌های نحوه فعالیت ستادها (ملی و استانی) ظرف سه ماه، بازبینی متناولب عملکرد آنها و ارائه گزارش یکساله ستاد ملی به هیئت وزیران و شش ماهه ستاد استانی به دبیرخانه ستاد ملی؛

(ث) تحلیل دبیرخانه ستاد ملی از عملکرد دولت و شهرباری‌ها و ارائه آن همراه با پیشنهاد به مراجع مربوط در پایان برنامه‌های پنج ساله؛

(ج) عدم ممانعت مفاد این تصویب‌نامه با اجرای وظایف قانونی دستگاههای اجرایی.

شوكت بازآفرینی شهری ایران

مقدمه

«شیوه‌نامه» سندی است که در قیاس با استناد متناظر پیشین رویکردی متفاوت و نونگر دارد؛ شاران مفتخر است ثمره تلاش‌های اخیرش برای تهیه «شیوه‌نامه» در چتر حمایت شرکت بازآفرینی شهری ایران که تأییدی بر ضرورت تکامل «راهنمای شناسایی و مداخله در بافت‌های فرسوده شهری»^۱ می‌باشد، موجب تغییر نگاه از جزء‌نگری مقطعی به جامع‌نگری دنباله‌دار باشد و نقطه عطفی بر سلسله تدابیر توسعه شهری در ایران بگذارد.

عمده‌ترین چالش‌های شاران در جریان تدارک «شیوه‌نامه» حاضر عبارت بوده‌اند از:

(الف) تصمیم بر نیازمند «شیوه‌نامه» در شهرهایی با ویژگی‌های متفاوت:

به استناد مصوبه مورخ ۹۳/۹/۱۷ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران مقرر بود «شیوه‌نامه» در سه شهر با ویژگی‌های متفاوت شامل اهواز به عنوان کلانشهر، ساوه به عنوان شهر میانی و نایین به عنوان شهر کوچک تاریخی به آزمون گذاشته شود که متاسفانه این تصمیم به شهر ساوه تقلیل یافت و بدین ترتیب آزمون تنوع شهری آن عقیم ماند؛

(ب) نگرانی از تعدد شاخص‌ها در قیاس با ذهنیت به جای مانده از مصوبه ۸۵/۲/۱۱ (سه شاخص صرفاً كالبدی شناسایی بافت فرسوده):

برخی بر این باورند که تعدد شاخص‌ها موجب دشوار شدن کار برای شناسایی محدوده‌ها و محله‌های ناکارآمد خواهد شد.^۲ حال آنکه با نادیده گرفتن بسیاری از مؤلفه‌های تأثیرگذار در ناکارآمدی محدوده‌ها و محله‌های شهری و ساده‌انگاری در فرآیند شناسایی و اقدام در آنها که از عدم توجه به تمایز میان بافت‌های گوناگون به سبب ویژگی‌های تاریخی، جغرافیایی، سازوکارهای اقتصادی-اجتماعی و کیفیت‌های متفاوت محیط شهری نشأت می‌گیرد، ضرورت بازنگری در رویکرد و روندهای گذشته را با هدف کارآمد نمودن شهرهای ایران آشکار ساخته و آن را به امری اجتناب‌ناپذیر مبدل گردانیده است.

از جمله مهم‌ترین نکاتی که این شیوه‌نامه را از استناد متناظر پیشین متمایز می‌کند می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

۱- این سند که به عنوان جزء لاینک مصوبه ۸۴/۳/۱۶ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران محسوب می‌گردید پس از یکسال با هدف ساده‌سازی فرآیند شناسایی بافت‌های فرسوده عملاً جای خود را به مصوبه «شاخص‌های شناسایی بافت‌های فرسوده (نایابداری، ریزدانگی و نفوذناپذیری)» مورخ ۸۵/۲/۱۱ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران داد.

۲- یادآور می‌گردد این موضوع در مورد مصوبه ۸۴/۳/۱۶ نیز صادق بود به گونه‌ای که با تقلیل شاخص‌ها (از ۱۰ نماگر و ۳۲ شاخص به ۳ شاخص) در مصوبه ۸۵/۲/۱۱ عملاً به ناکارآیی منجر شد.

- (الف) همسازی با مباحث و دغدغه‌های عصر حاضر؛
- (ب) به کارگیری رویکردها و روش‌های روزآمد؛
- (ت) بهره‌گیری از تکنولوژی روز؛
- (ث) برخورداری از قابلیت انطباق و پیوستن به نظام جهانی توسعه شهری پایدار؛
- (ج) جامع‌نگری در عین اختصاص داشتن به یک شهر مشخص؛
- (ح) تدارک بانک اطلاعات شهری و فراهم کردن قابلیت «پایش - قیاس و افزایش رقابت‌پذیری» در میان تنوع و تعدد شهرها؛
- (خ) پیشگیری از اتلاف منابع انسانی، مالی و مادی با افزایش کارآیی؛
- (د) شناسایی و معرفی نیازها و خلأهای اطلاعاتی در مطالعات شهری؛
- (ذ) امکان حصول اطلاعات و نقشه‌های متنوع بر حسب نیاز نظام مدیریت شهری.

مهندسين مشاور شاران

پیشینه

آنچه مسلم است تغییر رویکرد شرکت بازآفرینی شهری ایران از عنوان «بافت فرسوده» به عنوان «بافت ناکارآمد» و سوق دادن اقدام‌های مربوط به مفهوم «بازآفرینی» که ابعادی همه‌جانبه‌تر از «بهسازی و نوسازی» را شامل می‌گردد، به گذار از ناکارآمدی شهری و دست‌یابی به شهر کارآمد چشم‌انداز داشته و فرآیندی به قرار زیر را طی کرده است:

(الف) به دنبال وقوع سوانح طبیعی مکرر و منجر به تلفات و خسارت‌های گسترده، وزارت راه و شهرسازی (مسکن و شهرسازی وقت) بر آن شد تا برای پیشگیری از بروز چنین پیامدهای ناگواری چاره‌جویی نماید. بر این اساس در مورخ ۸۴/۲/۱۱ دستورالعمل تحت عنوان «شناسایی بافت‌های فرسوده و مداخله در آنها» به تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران رسید؛

(ب) با طرح موضوع ساده‌سازی دستورالعمل فوق، در مورخ ۸۵/۲/۱۱ دستورالعمل دیگری که تنها بر سه شاخص «ناپایداری، نفوذپذیری و ریزدانگی» متکی بود به تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران رسید و ملاک عمل قرار گرفت. بر این اساس شرکت بازآفرینی شهری ایران اقدام به شناسایی ۷۶۳۵۴ هکتار بافت فرسوده در ۴۹۵ شهر کشور نمود و محدوده آنها را برای اقدامات بعدی به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان‌های مربوط رساند؛

(ت) به دنبال آزمون مکرر مصوبه مورخ ۸۵/۲/۱۱ بر اساس سه شاخص در طرح‌های متعدد و یقین آوردن بر ناسودمندی آنها در راهگشائی مورد انتظار شرکت بازآفرینی شهری ایران، این شرکت اقدام به آسیب‌شناسی اقدامات قبلی نمود و بازکاوی موضوع این بار با عنوان «شیوه‌نامه» در دستور کار قرار گرفت که منجر به تصویب شیوه‌نامه‌های زیر و پشتونه «سنند ملی راهبردی احياء، بهسازی، نوسازی و توامندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری» گردید:

(۱) شیوه‌نامه «شناسایی محدوده‌های هدف بهسازی و نوسازی شهری و راهکارهای مداخله در آنها» مورخ ۹۳/۹/۱۷

(۲) شیوه‌نامه «شناسایی محله‌ها و محدوده‌های ناکارآمد هدف بازآفرینی شهری و راهکارهای اجرایی آن» مورخ ۹۳/۸/۲۲.

چالش‌های شهرهای امروز

آینده بشریت در سطح جهان و بهویژه در کشورهای در حال توسعه به چگونگی پاسخگویی دولت‌ها به روند شهرنشینی پیوند خورده است. تأثیرگذاری و تأثیرپذیری سطوح متفاوت شهری (از محله تا شهر و فراتر از آن) و رابطه بازخوردی وجود توسعه موجب گردیده تا مفهوم توسعه پدیده‌ای چند وجهی وابسته به تمامی ارکان بازآفرینی (شهر، شهروند و مدیریت شهری) و رابطه هم‌پیوند آنها گردد. در این میان توجه و پیش‌بینی رخدادهای محتمل و پیچیدگی‌های روزافزون در اثر سرعت تغییرات شهری موجب گردیده تا برخورداری از آمادگی در مقابل چالش‌های شهری و تدوین برنامه‌ای معلوم مبتنی بر رویکردی روشی، اهدافی تعریف شده و چشم‌اندازی واقع‌بینانه به الزامی اجتناب‌ناپذیر برای ایجاد شهرهای ناکارآمد مبدل گردد.

بدین ترتیب عقلائی نمودن فرآیند توسعه شهرها در کنار برآوردهای نیازها و حفظ حقوق منبعث از ارکان بازآفرینی (شهر، شهروند و مدیریت شهری) با محوریت رویکردها و الگوهای مطلوب و در چارچوب یک نظام یکپارچه تنها راه دستیابی به توسعه همنواخت با ویژگی‌های هر بخش از شهر در دستور کار توسعه می‌باشد.

شهرهای ایران تاکنون به سبب فقدان هماهنگی در ارکان توسعه، اقدامات بخشی از سوی نهادها و تصدی گری و تداخل وظایفشان در فقدان نگاه جامع به امر توسعه با ناکارآمدی‌های بیشماری در ابعاد کالبدی، اجتماعی و اقتصادی مواجه بوده است. اینک با تغییر رویکرد متولیان به امر توسعه، به وجود آمدن ستاد ملی بازآفرینی و ستادهای استانی و شهرستان برای هماهنگی و گذر از بخشی‌نگری، تدوین شیوه‌نامه برای شناسایی و رفع ناکارآمدی، اکنون از پیش‌رو برداشت مشکلات در گروه اراده و اهتمام تمامی متولیان و دست‌اندرکاران خواهد بود.

رویکرد شیوه‌نامه

این شیوه‌نامه با اتکا به تجربیات گذشته و اعتقاد راسخ به عدم پاسخگویی روند قبلی از یکسو و با نگاه به چالش‌های آینده از سوی دیگر چارچوب نظری و عملی رفع ناکارآمدی‌های شهری را تا بروز رفت شهرهای ایران از انواع ناکارآمدی‌ها دنبال کرده است.

مفاهیم پایداری و تاب‌آوری شهری^۱ که برگرفته از ادبیات بین‌المللی می‌باشد و نگاهی جامع به توسعه همه‌جانبه دارد نقطه عطف این شیوه‌نامه و مبنای تنظیم ارکان اصلی و روند به کار رفته در آنست.

این شیوه‌نامه جهت بروز رفت از ناکارآمدی‌ها، سه هدف را هم‌مان دنبال می‌کند:

(الف) اصلاح و جبران ناکارآمدی‌های به جای مانده از گذشته و جلوگیری از تداوم آنها با اتکا بر تحلیل پیامدهای آن از زوایای زیر:

(۱) ماهیت برنامه‌ها و سیاست‌های مداخله‌گرانه به کارگرفته شده قبلی در بافت‌های فرسوده؛

(۲) اجرای نامناسب برنامه‌ها و سیاست‌های مداخله‌گرانه در بافت‌های فرسوده (به جهت سازوکارهای قانونی، نهادی و ...).

(ب) پیشگیری از رخداد ناکارآمدی‌های جدید با اتکا بر رویکردهای نوین و تحلیل قابلیت سودمندی آنها در پایداری شهری (محیطی، اجتماعی و اقتصادی)؛

(ت) افزایش و تقویت نقش محدوده‌های شهری در توسعه کل شهر براساس آینده‌پژوهی در ظرفیت و محدودیت توسعه در هر محدوده.

اهم نکاتی که این شیوه‌نامه را با رویه قبلی متمایز می‌کند موارد زیر است:

(الف) هم‌راستایی با ادبیات و دستاوردهای جهانی برای پاسخگویی به مصادیق ناکارآمدی در شهرهای ایران؛

(ب) جامع‌نگری با ملاحظه داشتن چالش‌های مبتلا به شهرها و مصادیق آن در وجوده متفاوت؛

(ت) بهره‌گیری از راهنمای شناسایی و اقدام برای رفع ناکارآمدی محدوده‌ها و محله‌ها به منظور ایجاد فضای تعقل و پرهیز از برخوردهای کلیشه‌ای و از پیش مفروض با چند شاخص؛

(ث) سوق دادن امر توسعه و منابع مربوط (انسانی، مالی و مادی) به عرصه عمومی و منافع عامه به جای تمرکز بر عرصه خصوصی و تأمین‌کننده منافع فردی؛

(ج) شناسایی ناکارآمدی‌ها و رفع آنها در یک رابطه علت- معلول؛

(ح) پاییندی به مستندات قانونی و قابل پایش در مقیاس ملی و فراتر.

۱ شیوه‌نامه شناسایی محله‌ها و محدوده‌های ناکارآمد هدف

بازآفرینی شهری

ناکارآمدی یک فرآیند فزاینده، دارای اثرات تجمعی با رابطه بازخوردی میان وجوده کارکردهای شهری است که با آسیب‌رسانی موردی به شهرآغاز و در صورت تداوم، زوال و بحران در شهر را موجب می‌گردد. تشخیص ناکارآمدی شهرها و چاره‌جویی برای کاهش و یا رفع آنها از دغدغه‌های اصلی نظام مدیریتی در تمام جهان است و هر کشور متناسب با میزان توسعه یافتنی (پیشرفت)، در حال توسعه و ...) و همنوخت با موضوع ناکارآمدی و شدت آن (حد تاب‌آوری یا بحران) تدبیر متفاوتی را اتخاذ می‌نماید.

سند حاضر با اتكاء بر اسناد بین‌المللی و به منظور برونو رفت از انواع ناکارآمدی‌های شهری در بخش‌های زیر تنظیم شده است:

- (الف) «چارچوب مفهومی» شناسایی و بازآفرینی انواع ناکارآمدی‌ها؛
- (ب) مدل شناسایی و بازآفرینی انواع ناکارآمدی‌ها؛
- (ت) نحوه شناسایی محدوده‌ها و محله‌های ناکارآمد شهری؛
- (ث) چگونگی بازآفرینی محدوده‌ها و محله‌ها ناکارآمد شهری.

۱.۱ «چارچوب مفهومی» شناسایی و بازآفرینی انواع ناکارآمدی‌ها

در شناسایی و بازآفرینی انواع ناکارآمدی‌ها «چارچوب مفهومی» (PSR)^۱ (فشار-وضعیت-پاسخ) به عنوان یک چارچوب پذیرفته شده بین‌المللی برگزیده و مورد استفاده قرار گرفته است، این چارچوب که متشکل از سه رکن ساختاری^۲ «فشار»، «وضعیت»^۳ و «پاسخ»^۴ است، بر این اصل استوار است که فعالیت‌های انسانی می‌تواند بر محیط زندگی و طبیعی «فشار» وارد کند و در یک رابطه علت و معلولی، کمیت و کیفیت منابع و زندگی را در «وضعیت» متفاوتی با قبل از وارد شدن فشار قرار دهد، از این‌رو نیاز است جامعه برای مقابله با «وضعیت» پدید آمده (در زمینه‌های زیست محیطی، اجتماعی و اقتصادی) با ارایه یک «پاسخ» روشن به وضعیت نامطلوب واکنش منطقی نشان دهد.

۱ -Pressure-State-Response

۲- این چارچوب با پنج رکن ساختاری نیز مورد استفاده قرار می‌گیرد (DPSIR)

3 -Pressure

4 -State

5 -Response

۱.۱.۲ بدین ترتیب در «چارچوب مفهومی» (PSR) رکن‌های ساختاری به قرار زیر قابل تبیین است:

(الف) رکن ساختاری «فشار»، معرف اثرات مثبت یا منفی یکایک عواملی است که میان الگوی تولید و مصرف آن با اهداف توسعه محلی، چشم‌اندازهای ملی و یا اجرای تعهدات بین‌المللی (بسته به مقیاس عملکردی مؤلفه‌ها) فاصله داشته باشد و بر فرآیندهای توسعه پایدار بازتاب منفی بگذارد؛

(ب) رکن ساختاری «وضعیت»، معرف شرایطی است که مابه‌ازای هر عامل فشار و نسبت به شدت آن در کمیت و کیفیت حیات شهر و شهروند در زمینه‌های گوناگون محیطی، اجتماعی و اقتصادی تغییر صورت پذیرد. تشخیص «وضعیت» با اندازه‌گیری میزان شدت اثرات «فشار» قابل شناسایی است؛

(ت) رکن ساختاری «پاسخ»، معرف انواع اقدام‌ها و واکنش‌های اجتماعی از سوی کنشگران در راستای حرکت به سوی توسعه پایدار است. رکن ساختاری «پاسخ» بر برنامه‌ها و یا سیاست‌های کلان و خرد مؤثر در کاهش و یا پیشگیری از «فشار»‌های مخرب و تأثیرات منفی فعالیت‌های انسانی بر محیط زندگی دلالت دارد.

۱.۱.۳.۱ در شکل ۱.۱.۳.۱ نمونه‌هایی از رکن‌های ساختاری اصلی «فشار»، «وضعیت» و «پاسخ» در زمینه ناکارآمدی شهری متناظر با فرآیند طبقه‌بندی «چارچوب مفهومی» (PSR) در اسناد بین‌المللی ارایه شده است. در این «چارچوب مفهومی» انعطاف‌پذیری کافی برای بازبینی مداوم طبقه‌بندی و روزآمد کردن آن همنواخت با شرایط و اولویت‌های توسعه در هر شهر میسر است.



واکنش اجتماع (تصمیم - اقدام)

شکل ۱.۰.۳ - «چارچوب مفهومی» PSR در شناسایی و بازآفرینی محدوده‌ها و محله‌های ناکارآمد شهری

۱.۲ مدل شناسایی و بازآفرینی انواع ناکارآمدی‌ها

- ۱.۲.۱ آنچه مسلم است مدل مناسب برای شناسایی و ارزیابی ناکارآمدی می‌باید از دو ویژگی برحوردار باشد، اول با ساختار سلسله‌مراتبی «چارچوب مفهومی» (PSR) سازگار باشد، دوم تعدد و تنوع موارد ناکارآمدی که دارای وجود مختلف با شدت‌های متفاوت است را پوشش دهد. از این‌رو برای کسب اطمینان از همه‌جانبه بودن برحورده با وجود مختلف مسئله ناکارآمدی از مدل چند جزیی (MUDIM)^۱ که ساختاری سلسله‌مراتبی- خوش‌های دارد، استفاده شده است.
- ۱.۲.۲ این مدل با توجه به همنواختی با نیازهای مطرح شده به خوبی می‌تواند تصویر جامعی از ناکارآمدی بلوک‌های شهری جهت سیاستگذاری و تدارک اقدامات اجرایی (اعم از تأمین منابع انسانی، مادی و مالی) جهت رفع عقلایی ناکارآمدی‌ها و یا پیشگیری از آنها در اختیار مسئولین و مدیران شهری قرار دهد.

۱.۳ نحوه شناسایی محله‌ها و محدوده‌های ناکارآمد شهری

۱.۳.۱ به منظور شناسایی محله‌ها و محدوده‌های ناکارآمد شهری اجرای فرآیند زیر در دستور کار قرار دارد:

- (الف) به کارگیری «چارچوب مفهومی» (PSR) و مدل چند جزیی (MUDIM);
(ب) اجرای دستورالعمل‌های زیر برای شناسایی محله‌ها و محدوده‌های ناکارآمد شهری شامل:

- (۱) دستورالعمل تعیین نماگرها و شاخص‌ها؛
- (۲) دستورالعمل تعیین نوع اطلاعات، منابع و مراجع؛
- (۳) دستورالعمل روش گردآوری داده‌ها و اطلاعات مربوط به نماگرها و شاخص‌ها،
- (۴) دستورالعمل نحوه آماده‌سازی پایگاه داده و پوشش رایانه‌ای؛
- (۵) دستورالعمل نحوه تعیین سنجه برای وجود ناکارآمدی و سنجش آن؛
- (۶) دستورالعمل نحوه شناسایی محدوده‌ها و محله‌های ناکارآمد؛
- (۷) دستورالعمل نحوه اولویت‌بندی شاخص‌ها؛
- (۸) دستورالعمل نحوه تعیین محدوده‌ها و محله‌های هدف.

• به کارگیری «چارچوب مفهومی» (PSR) و مدل چند جزیی (MUDIM)

۱.۳.۲ برای دستیابی به نتایج قابل اتکا، دقت در برگزیدن و سطح‌بندی اجزای رکن‌های ساختاری در «چارچوب مفهومی» (PSR) امری ضروریست. در این سطح‌بندی هر عامل «فشار» (محرك‌های موجود ناکارآمدی) به عنوان یک «متغیر»^۱ معنا یافته و می‌باید جای مناسب خود را در سطح‌بندی عام به خاص بیابد.

۱.۳.۳ در شکل ۱.۳.۳ سطوح پنج گانه مورد نظر در چارچوب یک الگویی مشترک^۱ به ترتیب از عام به خاص معرفی شده است. در این سطح‌بندی «متغیر»‌ها که هر یک معرف یک نوع ناکارآمدی خاص است در چارچوب یک الگویی مشترک به ترتیب با «شاخص»^۲، «نمایگر»^۳، «مؤلفه موضوعی»^۴ و در نهایت «بعد»^۵ ناکارآمدی (سطوح ۴، ۳، ۲ و ۱) مرتبط به خود پیوند می‌خورند.

۱.۳.۴ هر چند تعداد و نوع اجزای تشکیل دهنده رکن‌های ساختاری بر اساس انواع ناکارآمدی‌ها در یک شهر و به تبع آن متغیرهای^۶ نشان‌دهنده ناکارآمدی‌ها می‌توانند دامنه نسبتاً وسیع داشته باشند، اما به سبب بهره‌گیری از یک الگوی مشخص و کاربردی یعنی «چارچوب مفهومی» (PSR) تنظیم سطح‌بندی رکن‌های ساختاری به سادگی میسر است.

1-Common patterns

2-Index

3-Indicator

4-Theme

5-Dimension

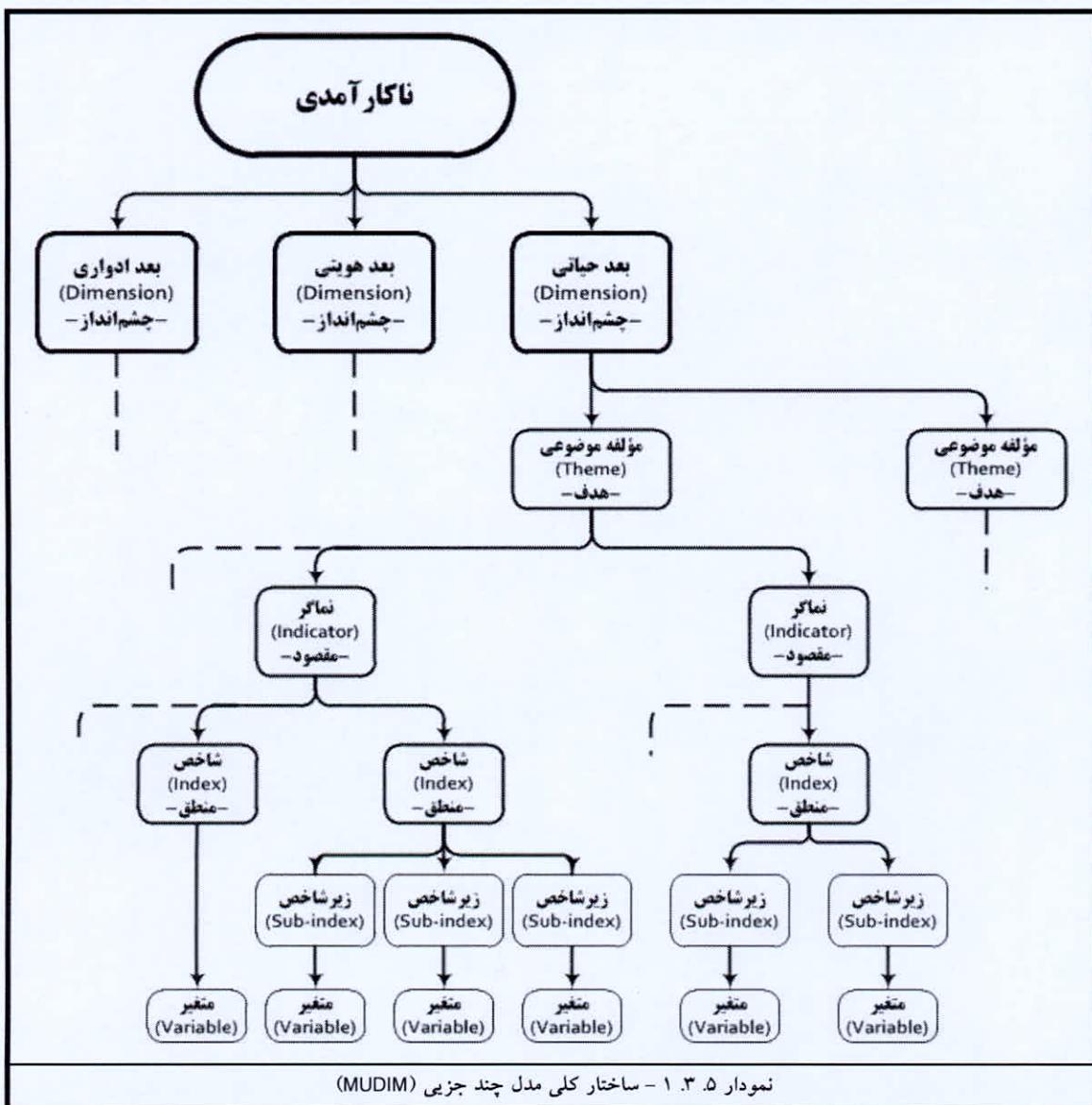
6-متغیرها می‌توانند داده‌های کمی و کیفی معرف «فشارها» بر هر شهر را شامل گردد.



شكل ۱.۳.۳ - ساختار سطح‌بندی عوامل ناکارآمد در «چارچوب مفهومی»

به کارگیری مدل چند جزئی شناسایی محدوده‌های ناکارآمد شهری (MUDIM) ○

در نمودار ۱.۳.۵ ساختار مدل چند جزئی (MUDIM) بر اساس سطح‌بندی «چارچوب مفهومی» (PSR) یعنی بر حسب ابعاد، مؤلفه‌های موضوعی، نماگرها، شاخص‌ها (گاهی زیرشاخص‌ها) و متغیرهای ناکارآمدی نمایش داده شده است.



۱.۳.۶ در مدل چند جزیی (MUDIM)، شاخص‌های شناسایی و سنجش ناکارآمدی در سه گروه زیر

دسته‌بندی شده‌اند:

(الف) شاخص‌های بلوک-محور:

در این دسته از شاخص‌ها واحد مبنا برای شناسایی و سنجش ناکارآمدی «بلوک شهری»

است؛

(ب) شاخص‌های عنصر-محور:

در این دسته از شاخص‌ها مبنا برای شناسایی و سنجش ناکارآمدی عناصر طبیعی،

تاریخی و فرهنگی و یا بافت‌های هویت‌بخش و حرام آنهاست؛

(ت) شاخص‌های شهر-محور:

در این دسته از شاخص‌ها مبنا برای شناسایی و سنجش کارآمدی نظام مدیریت،

ویژگی‌های مدیریتی مدیران محلی در هر شهر است.

چگونگی تلفیق «چارچوب مفهومی» (PSR) با مدل چند جزیی (MUDIM)

۱.۳.۷ کارآمدی مدل تنها در صورتی حاصل می‌گردد که ساختار آن چه به لحاظ عناصر تشکیل

دهنده و چه توالی و روابط میان آنها در «چارچوب مفهومی» (PSR) به طور صحیح تنظیم شده

باشد. نمودار ۱.۳.۷ نشان‌دهنده این ساختار با در نظر گرفتن ملاحظات مربوط شامل موارد

زیر است:

(الف) در سطرهای نمودار، ترتیب و محتوای عناصر مدل به قرار زیر باشد:

(۱) از بالاترین تا پایین‌ترین سطح دسته‌بندی شده باشد؛

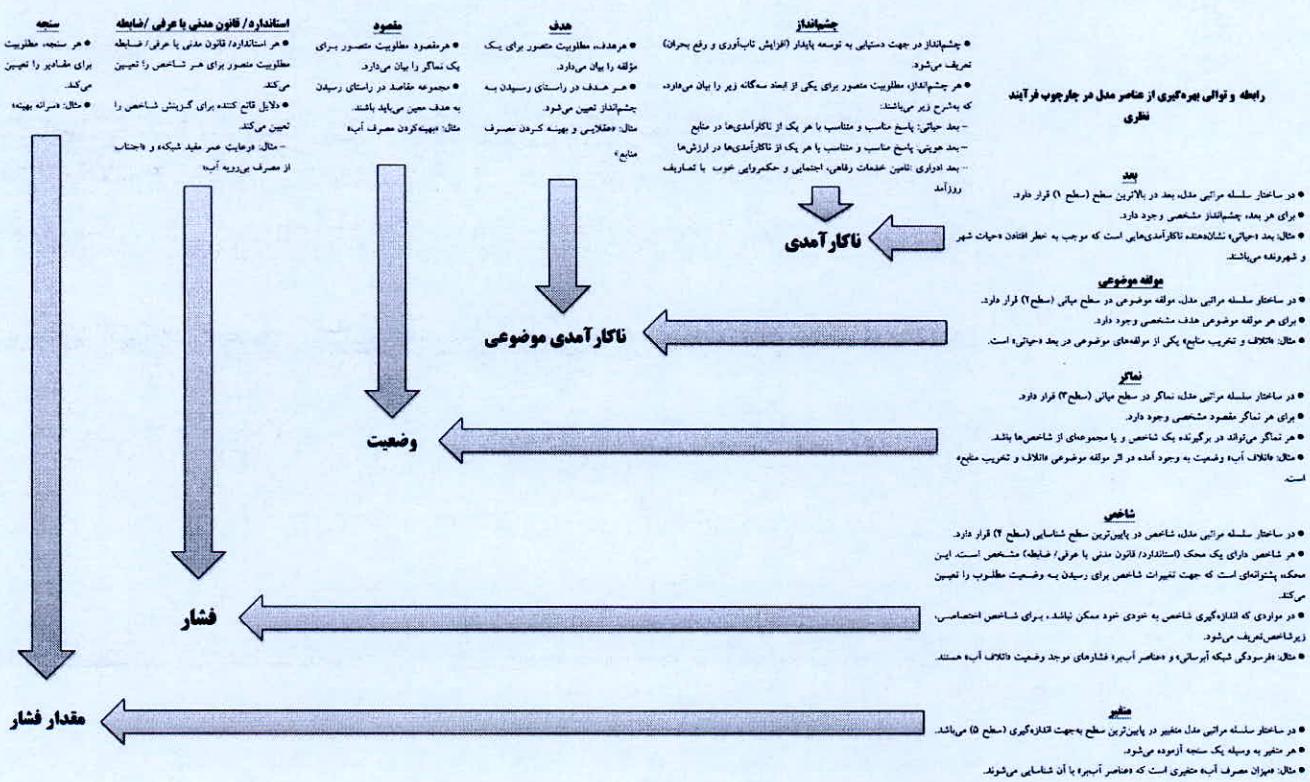
(۲) از یک مفهوم عام به تعریف مشخص تبدیل شده باشد؛

(۳) در یک فرآیند مشخص از کیفیت به کمیت تبدیل شده باشد.

(ب) در ستون‌های نمودار، ترتیب و محتوای عناصر مدل متناسب با مفاهیم سطرها از انگار به

ابزار اندازه‌گیری ناکارآمدی منتهی شود؛

(ت) قطر نمودار برآیند تعامل سطر و ستون را نمایش دهد.



نحوه‌دار ۱.۳.۷ - چکوتکی ساختار مفهومی مدل چند جزیی (MUDIM) در شناسایی محدوده‌ها و محله‌های هدف

نکات مهم در استفاده از مدل چند جزیی (MUDIM)

- ۱.۳.۸ هر چند مدل چند جزیی (MUDIM) به سبب برخورداری از ساختار سلسله‌مراتبی - خوش‌های از انعطاف‌پذیری لازم جهت هرگونه افزایش و کاهش اجزای سازنده آن (مولفه‌ موضوعی، نماگر و شاخص/ زیر شاخص) در ردیف و ستون برخوردار است و در هر شهر بر اساس تنوع و تعدد شاخص‌های در دستور کار می‌تواند به سادگی تنظیم و مختص آن شهر گردد و یا در بررسی‌های دوره‌ای «وضعیت» هر شهر در صورت تغییر شاخص‌ها به سادگی روزآمد گردد، اما به‌حال فزونی تنوع و تعدد شاخص‌ها در برخی شهرها و پیچیدگی ناشی از آن بیانگر اهمیت دو چندان برخورداری از داده‌های دقیق، واضح با جزییات بیشتر در ارتباط با هر شاخص است. به عبارت دیگر هر چه داده‌ها با کیفیت‌تر و جزییات بیشتری در اختیار باشد، به‌تبع صحت مقدار متغیرها قابل اطمینان‌تر و در نتیجه طراحی مدل با دقت و واقع‌گرایی بیشتری میسر می‌شود.
- ۱.۳.۹ نظر به اهمیت استفاده از داده‌های مناسب و معتبر، توجه به نکاتی که می‌تواند کیفیت داده‌ها را به خطر اندازد بسیار تعیین کننده و دوچندان می‌گردد، این نکات عبارتند از:
- (الف) فقدان دقت کافی و یا عدم سازگاری میان مقیاس «داده» با «سنجه» مربوط به آن یا غیرقابل تبدیل بودن مقیاس «داده» به مقیاس «سنجه» در صورت نیاز؛
- (ب) نقصان و یا عدم پوشش «داده» در برخی از بلوک‌های شهری که شناسایی یکپارچه شهر را با مشکل مواجه کند؛
- (ت) محرومانه تلقی شدن برخی «داده»‌ها و عدم ارایه آن‌ها از سوی مسئولین مربوط (مانند مناطق جرم خیز از سوی نهادهای انتظامی)؛
- (ث) عدم همخوانی و چندگانگی «داده»‌های دریافت شده از منابع و یا مراجع مختلف برای یک شاخص معین.

• دستورالعمل‌های شناسایی و تعیین محدوده‌ها و محله‌های هدف بازآفرینی

۱.۳.۱۰ هدف از تدوین دستورالعمل‌ها شناسایی و تعیین محدوده‌ها و محله‌های هدف بازآفرینی^۱، تولید «راهنمایی» تمام شمول و تسهیل کننده جهت شناسایی انواع ناکارآمدی‌ها در انواع بافت‌های شهریست، ازین‌رو دستورالعمل‌ها می‌باید قابلیت پاسخگویی به تمام گونه‌های ناکارآمدی شهری در هر مکان جغرافیایی با هر قدمت تاریخی، جایگاه اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، تقسیمات اداری - سیاسی با هر وسعت و مقیاس را داشته باشند. به این منظور برای هر گام از فرآیند تعیین وجود یا عدم وجود «فشار» تا تعیین «وضعیت» ناکارآمدی محدوده‌های شهری، به‌طور جداگانه دستورالعملی عام و تمام شمول تهیه شده است که به اختصار و ترتیب استفاده معرفی می‌شوند.

○ دستورالعمل تعیین نماگرها و شاخص‌ها

۱.۳.۱۱ «ابعاد سه‌گانه» بالاترین رده در سطح‌بندی ناکارآمدی‌های شهریست. هر یک از ابعاد شامل «حياتی، هویتی و ادواری» یکی از وجود موجد «وضعیت» ناکارآمدی را معرفی می‌کند. برای تشخیص دقیق «فشار»‌های منجر به «وضعیت» ناکارآمد در «ابعاد سه‌گانه» نیاز است تا هر یک از «ابعاد» به سطوح خردتر شامل «مؤلفه‌های موضوعی، نماگرها و شاخص‌ها» تبدیل گردد. در جداول ۱.۱۱-۱ تا ۱.۱۱-۳ ^۱ «مؤلفه‌های موضوعی، نماگرها و شاخص‌ها»‌ی مربوط به هر یک از «ابعاد» که خود بر حسب اهمیت چیده شده‌اند، به‌تفکیک معرفی گردیده‌اند.

۱.۳.۱۲ برای برخورداری نماگرها و شاخص‌ها از شفافیت لازم می‌بایست فرآیند شناسایی و گزینش آنها نیز واضح و مبتنی بر پشتوانه بوده و کاربرد هر شاخص گزینش شده نیز متکی بر «مقصود»^۲ یا «منطق»^۳ متصور بر آن و مفهومی که از آن انتظار می‌رود، باشد.

۱.۳.۱۳ در فرآیند شناسایی شاخص‌های مرتبط به هر شهر، فرض بر این است که تمامی شاخص‌های معرفی شده می‌تواند در هر شهری مصدق داشته باشد، اما تنها زمانی قطعی می‌گردد که مصدق داشتن آن در شهر محرز باشد و گرنه از لیست شاخص‌ها حذف می‌گردد، به عنوان مثال

۱- نسخه کامل دستورالعمل‌ها به انسجام پیوست‌های آنها در یک عدد لوح فشرده پیوست این شیوه‌نامه تقدیم می‌گردد.

2- Objective

3- Rationale

اگر در شهری رودخانه وجود نداشته باشد، شاخص «استقرار در حريم رودخانه» مربوط به مولفه موضوعی «فقدان ایمنی» در این شهر حذف می‌شود.

۱۴.۳.۱ لازم به ذکر است که شاخص‌های شهر-محور (در بعد ادواری)، صرف نظر از وجود یا عدم وجود اطلاعات مابهای آنها، از قاعده بالا مستثنی بوده و ممکن باشد برای تمامی شهرها بررسی شوند.

۱۵.۳.۱ از نکات حایز اهمیت دیگر فقدان اطلاعات و یا عدم همکاری سازمان‌ها، نهادها و ارگان‌ها در ارایه اطلاعات موجود ممکن باشد که مستلزم انجام اقدامات زیر است:

(الف) در صورت عدم ارایه اطلاعات از سوی مسئولین نیاز است تا در این حالت شاخص‌هایی از این دست تا زمان اطلاع‌رسانی به نهادهای ذیربط و دریافت اطلاعات در لیست شاخص‌های مرتبط به شهر حفظ گردد؛

(ب) در صورت فقدان اطلاعات و نقش تعیین کننده آنها در بررسی شهر نیاز است تا در این حالت شاخص‌هایی از این دست به نهادهای ذیربط اطلاع داده شود.

جدول ۱.۱۱-۱۰۳ - نماگرها و شاخص‌های شناخت ناکارآمدی در «بعد حیاتی»

شاخص	نماگر	مؤلفه موضوعی
کارایی شبکه آب رسانی میزان مصرف عناصر آب بر میزان مصرف آب واحدهای مسکونی میزان مصرف آب از طریق انشعاب غیرمجاز	اتلاف آب مقصود: کاهش مصرف منابع آب در پاسخ به محدودیت منابع آب در کشور	اتلاف و تخریب منابع هدف: عقلایی و بهینه کردن صرف منابع
دسترسی به حمل و نقل عمومی کارایی شبکه برق رسانی میزان مصرف برق واحدهای مسکونی کارایی شبکه گازرسانی میزان مصرف گاز واحدهای مسکونی	اتلاف انرژی مقصود: کاهش استفاده از سوخت‌های فسیلی جهت حفظ از منابع طبیعی	
دسترسی به حمل و نقل عمومی استقرار در حریم عناصر آلاینده	آلودگی آب، خاک و هوا مقصود: تأمین سلامت و افزایش کیفیت زندگی	آلودگی منابع هدف: محدود کردن تأثیر آلودگی منابع و محیط
استقرار در حریم گسل استقرار در حریم رودخانه استقرار در حریم نهر طبیعی استقرار در حریم کانال استقرار در حریم مسیل استقرار در حریم دریا	همجواری با بسترها خطرآفرین طبیعی (زلزله و سیل) مقصود: رعایت حرایم جهت ایمن‌سازی سکونت، کار و فعالیت	
استقرار در حریم جایگاه‌های سوخت استقرار در حریم دهانه قنات استقرار در حریم خطوط فشارقوی برق استقرار در حریم خطوط ریلی استقرار در حریم راههای اصلی استقرار در حریم خطوط انتقال نفت استقرار در حریم شبکه گازرسانی	همجواری با عناصر و عوامل خطرآفرین انسان‌ساز مقصود: رعایت حرایم جهت ایمن‌سازی سکونت، کار و فعالیت	فقدان ایمنی هدف: تأمین ایمنی شهر و شهر و ندان
تعداد انشعابات غیرمجاز برق تعداد انشعابات غیرمجاز گاز	استفاده غیرقانونی از تأسیسات شهری مقصود: افزایش ایمنی	
میزان واحدهای مسکونی بادوام کم	عدم استحکام بنا مقصود: استحکام‌بخشی و مقاوم سازی اینه در مقابل سوانح	
دسترسی آتش‌نشانی دسترسی به شیر آتش‌نشانی دسترسی اورژانس میزان نفوذپذیری بافت دسترسی به مکان‌های اسکان موقت در موقع بحران	عدم پاسخگویی مناسب در موقع بحران مقصود: امدادرسانی به موقع جهت کاهش خسارات جانی و مالی	

جدول ۱۱-۲ - نماگرها و شاخص‌های شناخت ناکارآمدی در «بعد هویتی»

شاخص	نماگر	مؤلفه موضوعی
ماندگاری میراث طبیعی	نابودی و تخریب میراث‌های ملموس مقصود: جلوگیری از مداخلات و بهره‌برداری بی‌رویه انسانی و سوانح طبیعی	بی‌هویتی هدف: حفاظت و استفاده عقلانی از هویت‌های طبیعی، تاریخی و فرهنگی
ماندگاری میراث تاریخی - فرهنگی (باستانی، تاریخی، معاصر)		
ماندگاری میراث طبیعی-تاریخی		
سازگاری ساخت‌وسازهای معاصر با بوم		

جدول ۱۱-۳ - نماگرها و شاخص‌های شناخت ناکارآمدی در «بعد ادواری»

شاخص	نماگر	مؤلفه موضوعی
میزان سواد	پایین بودن منزلت اجتماعی مقصود: کاهش آسیب‌های اجتماعی، ناهنجاری‌ها و تنش‌های اجتماعی	محرومیت هدف: محرومیت‌زدایی اجتماعی و اقتصادی
میزان فضاهای متروکه، منخربه و باز		
میزان فضاهای جرم خیز		
میزان بیکاری		
تعداد خانوارهای زیر خط فقر		
تعداد خانوارهای تحت پوشش نهادهای حمایتی		
تراکم خانوار در واحد مسکونی		
میزان واحدهای مسکونی باددام کم		
میزان واحدهای مسکونی با دسترسی به آب سالم		
میزان واحدهای مسکونی با برق		
میزان واحدهای مسکونی با دسترسی به گاز	محرومیت از خدمات پایه مقصود: تأمین خدمات پایه	نازل بودن کیفیت زندگی هدف: افزایش کیفیت زندگی و تأمین رفاه شهروندان
دسترسی به خدمات آموزشی		
دسترسی به مرکز بهداشتی و درمانی		
دسترسی به حمل و نقل عمومی		
تراکم شبکه رفت‌وآمد غیر موتوری	عدم تحرک پذیری در شهر مقصود: افزایش دسترسی به فرصت‌ها و امکانات شهر	نازل بودن کیفیت زندگی هدف: افزایش کیفیت زندگی و تأمین رفاه شهروندان
دسترسی به مرکز فرهنگی - هنری و ورزشی		
دسترسی به پارک و قرارگاه رفتاری		
وجود مبلمان شهری		
میزان پاییندی به اجرای استناد توسعه - تعدد موارد تغییر در کمیسیون ماده ۵	نقضان در اعمال مدیریت شهری مقصود: شفافسازی و قانونمند کردن مدیریت شهری	عدم کارآمدی نظام مدیریت شهری هدف: رعایت حقوق شهروندی
میزان پاییندی به اجرای استناد توسعه - تعدد موارد تغییر در کمیسیون ماده ۱۰۰		
وجود و کارایی استناد توسعه		
وجود ممیزی املاک		

جدول ۱۱-۳ - نماگرها و شاخص‌های شناخت ناکارآمدی در «بعد ادواری»

شاخص	نماگر	مؤلفه موضوعی
وجود زیرساخت برای ایجاد پایگاه‌های داده شهری روزآمد		
میزان بهره‌گیری از خدمات الکترونیکی در اعمال مدیریت شهری	نقشان در اعمال مدیریت شهری مقصود: شفاف‌سازی و قانونمند کردن	
وجود شورایاری محله‌ها	مدیریت شهری	
میزان بهره‌گیری مدیریت شهری از مبانی توسعه پایدار		
وجود سیستم دریافت نظرات مردم (تلفنی، آنلاین و ...)	ارتباط نامناسب نظام مدیریت شهری با شهروندان	
بازخورد پام‌های مردم		
شفافیت مدیریت شهری با مردم	مقصود: افزایش مشارکت‌پذیری نظام مدیریت شهری	

۱۶.۳.۱ به منظور تعیین لیست نهایی شاخص‌های دارای مصدقه در شهر هدف گام‌های زیر می‌بایست

برداشته شود:

(الف) مطالعه اسناد فرادست:

مطالعه آخرین طرح جامع و طرح تفصیلی شهر هدف که تصویری کلی اما جامع را از شهر در اختیار قرار می‌دهد، اولین اقدام در پالایش لیست شاخص‌هاست.

(ب) هماندیشی با مسئولان و مدیران شهر:

دریافت نظرات مسئولان و مدیران شهری در ابتدا می‌بایست در قالب جلسه مشترک با اعضای ستاد بازآفرینی شهرستان به عنوان مهم‌ترین رکن نظام بازآفرینی شهری صورت پذیرد. هماندیشی با مسئولان در این جلسه و دریافت نظرات و دیدگاه‌های آنان درباره ناکارآمدی‌های شهر و وضعیت محدوده‌ها دستاوردهای ارزش در جهت تکمیل و تدقیق اطلاعات بدست آمده از طرح‌های فرادست خواهد بود.

(ت) پیمایش میدانی:

پیمایش میدانی از سوی کارشناسان خبره از اقدامات کلیدی و نقطه عطف در صحه گذاری بر شناسایی‌های انجام شده و به منزله نزدیک شدن به واقعیت‌ها و تدقیق بیشتر دستاوردهای حاصل از گام‌های قبلی است.

دستورالعمل تعیین نوع اطلاعات، منابع و مراجع

۱.۳.۱۷ داده‌ها و اطلاعات در یکی از اشکال زیر از سوی نهادها و ارگان‌های مربوطه قابل حصول

است:

(الف) نوشتاری؛

(ب) تصویری.

۱.۳.۱۸ به منظور اطمینان از صحت داده‌ها و اطلاعات و حصول نتایج قابل استناد لازم است تا داده‌ها و اطلاعات به طور مستقیم از منابع و مراجع معتبر کسب گردد. منبع اطلاعاتی که از یک نهاد رسمی به دست آمده باشد، منبع قابل اتكا محسوب می‌گردد. این منابع اطلاعاتی شامل موارد زیر می‌باشند:

(الف) آمارهای عمومی و موضوعی ارایه شده از سوی مرکز آمار ایران؛

(ب) اسناد توسعه و عمران شهر؛

(ت) اسناد اختصاصی سازمان‌ها و نهادهای مرتبط به موضوع داده.

۱.۳.۱۹ سازمان‌ها و نهادهای دولتی، عمومی و یا خصوصی رسمی تولید کننده اطلاعات در مقیاس‌های جهانی، ملی و محلی مراجع معتبر محسوب می‌گردد، از جمله می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

(الف) سازمان‌های بین‌المللی

UNDP, UN-Human Rights, UN-HABITAT, UNIC, ISO GBD, WTO, World Bank, WHO, OECD

(ب) سازمان‌ها و نهادهای ملی (مرکز آمار ایران، پژوهشکده‌ها، سازمان‌ها، ادارات کل، شرکت‌های تایید شده و یا وابسته به نهادهای رسمی)؛

(ت) سازمان‌ها و نهادهای محلی رسمی (شهرداری‌ها).

۱.۳.۲۰ از آنجاکه جایگاه عملکردی شهر در ساختار سیاسی - اداری کشور و همچنین درجه‌بندی شهرداری‌ها و به تبع آن نهادهای زیر مجموعه آنها در تعیین مراجع ارایه دهنده داده و اطلاعات مؤثر است، مشخص شدن محل مراجعه با ملاحظات زیر حائز اهمیت می‌باشد:

(الف) تعیین درجه شهرداری^۱:

تعیین درجه شهرداری شهر هدف به یکی از روش‌های زیر می‌باشد صورت پذیرد:

۱- درجه شهرداری‌ها با توجه به «درآمد مستمر و خالص شهرداری»، «جمعیت شهر» و «موقعیت شهر از لحاظ تقسیمات کشوری» تعیین می‌گردد.

(۱) مراجعه به «دستورالعمل درجه‌بندی شهرداری‌های کشور»^۱ و محاسبه درجه

شهرداری مورد نظر؛

(۲) مراجعه به پایگاه اینترنتی خبری و اطلاع‌رسانی خدمات شهری ایران:

. www.khadamatshahri.com

(۳) تعیین نهاد مرتبط در زیرمجموعه شهرداری‌ها.

(ب) تعیین جایگاه شهر در نظام تقسیمات اداری - سیاسی کشور:

تعیین جایگاه شهر هدف (مانند مرکز شهرستان، مرکز استان، پایتخت و یا فاقد هر نوع

مرکزیت اداری - سیاسی) از طریق مراجعه به پایگاه اینترنتی استانداری و یا استعلام از

وزارت کشور می‌باشد صورت گیرد.

○ دستورالعمل روش گردآوری داده‌ها و اطلاعات مربوط به نماگرها و شاخص‌ها

۱.۳.۲۱ گردآوری داده‌ها و اطلاعات مورد نیاز متعاقب اجرای «دستورالعمل تعیین نوع اطلاعات، منابع و مراجع» و به منظور تعیین «فشار» مابه‌ازای هر یک از شاخص‌ها به روش‌های زیر می‌باید صورت گیرد،

(الف) از طریق مطالعات کتابخانه‌ای (پژوهش استنادی) با استخراج اطلاعات از منابع زیر:

(۱) مرکز آمار ایران

بخشی از اطلاعات موردنیاز، آماری است که توسط مرکز آمار ایران تولید می‌شود.

دسترسی به این اطلاعات در مقیاس شهرستان و استان از طریق سایت مرکز آمار

ایران امکان‌پذیر است و سایر اطلاعات مربوط به هر شهر با مراجعه حضوری به این

مرکز قابل خریداری است.

(۲) استناد توسعه و عمران شهر

بیشترین و اختصاصی‌ترین اطلاعات مربوط به هر شهر در استناد توسعه آن ملحوظ

شده است که می‌بایست بر حسب موضوع و مقیاس از معاونت‌های وزارت راه و

شهرسازی، اداره کل راه و شهرسازی استان‌ها، شهرداری‌ها و نهادهای وابسته به هر

یک از آنها دریافت گردد، یادآوری می‌گردد برخی از استناد موردنیاز به صورت فایل

در پایگاه‌های اینترنتی نهادها (ادارات کل و شهرداری) و سامانه جامع مدیریت

استناد الکترونیکی و آرشیو دیجیتال^۲ دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری

موجود است.

۱- دستورالعمل درجه‌بندی شهرداری‌های کشور، سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، فروردین ۱۳۹۴

2- <http://archive.mrud.ir>

(۳) اسناد اختصاصی سازمان‌ها و نهادها:

برخی از اطلاعات موضوعی و توسط یک نهاد تخصصی تولید می‌گردد، دریافت این اطلاعات چنانچه از طرق پایگاه‌های اینترنتی رسمی مرتبط، غیرحضوری و مراجعه حضوری میسر نگردد همیاری اعضای ستادهای بازآفرینی استان و شهرستان می‌باید پشتوانه دریافت آن شود.

(ب) مطالعات میدانی:

مطالعات میدانی شامل برداشت‌های تصویری (عکس‌برداری یا فیلم‌برداری)، مصاحبه و پرسشنامه‌های کتبی است که علاوه بر گردآوری اطلاعات، تدقیق مجموعه اطلاعات گردآوری شده را نیز مد نظر دارد.

○ **دستورالعمل نحوه آماده‌سازی پایگاه داده و پوشه رایانه‌ای**

۱.۳.۲۲ پایگاه داده‌ها و پوشه رایانه‌ای داده‌ها و اطلاعات به منظور تولید سیستماتیک نقشه‌های معرفت «فشار» و «وضعیت» ناکارآمدی و مستندسازی الکترونیکی داده‌ها و اطلاعات تشکیل می‌گردد.

۱.۳.۲۳ قابل ذکر است این دستورالعمل مختص شاخص‌های بلوک-محور و عنصر-محور است و برای شاخص‌های شهر - محور رویه مربوط به آن می‌باید دنبال گردد، جهت اجرای این دستورالعمل برداشتن گام‌های زیر الزامی است:

(الف) آماده‌سازی نرم افزار ArcMap (برای انجام تحلیل‌ها و تولید نقشه‌ها)؛

(ب) انتخاب پایگاه داده منطبق با زون جغرافیایی شهر هدف؛

(ت) آماده‌سازی داده‌های مربوط به شاخص‌های بلوک-محور و درج آن در نرم‌افزار پس از مراحل زیر:

(۱) آماده‌سازی لایه مربوط به هر شاخص بلوک-محور؛

(۲) آماده‌سازی لایه بلوک‌های شهر.

(ث) آماده‌سازی لایه‌های مربوط به شاخص‌های عنصر-محور.

○ **دستورالعمل نحوه تعیین سنجه برای وجود ناکارآمدی و سنجش آن**

۱.۳.۲۴ تشخیص «فشار» و تعیین «وضعیت» ناکارآمدی (که می‌تواند از مرحله تعادل تا تاب‌آوری و نهایتاً بحران را شامل گردد) با استفاده از پایگاه داده‌ها و طی فرآیند زیر میسر می‌باشد:

(الف) تعیین نوع و مشخصات اسناد ملک عمل جهت تعیین سنجه:

از آنجاکه تشخیص وجود یا عدم وجود «فشار» و مقدار آن یعنی «وضعیت» هر بلوک از طریق فاصله اندازه «متغیر»^۱ معرف هر شاخص با «سنجه» متناظر آن میسر می‌گردد، برای دستیابی به سنجه معتبر، اصالت و اعتبار استناد مورد مراجعه از اهمیت ویژه برخوردار است؛ این استناد می‌توانند منشا محلی (اختصاصی هر شهر)، ملی (قوانين، استاندارهای ملی و ضوابط و مقررات ملی) و یا بین‌المللی (استانداردها و ...) داشته باشند، نوع منابع قابل استناد به قرار زیر است:

(۱) استانداردها؛

(۲) قوانین؛

(۳) آیین‌نامه‌ها؛

(۴) بخش‌نامه‌ها؛

(۵) دستورالعمل‌ها؛

(۶) مصوبات؛

(۷) ضوابط و مقررات؛

(۸) استناد توسعه و عمران هر شهر.^۲

(ب) درج سنجه‌های شناسایی شده در پایگاه داده:

پس از تعیین سنجه‌های مربوط به شاخص‌های دارای مصدق در شهر هدف و وارد کردن آنها در پایگاه داده‌ها، پایگاه تولید شده اختصاصی شهر محسوب می‌گردد و بدین ترتیب هم امکان تعیین ناکارآمدی‌ها و هم پایش خودکار «وضعیت» شهر از سوی مراجع مربوط (ستاد ملی، ستاد استانی، و ...) پس از اجرای طرح بازآفرینی و میزان بهبود شرایط میسر می‌گردد.

دستورالعمل نحوه شناسایی محدوده‌ها و محله‌های ناکارآمد

۱.۳.۲۵ شناسایی محدوده‌ها و محله‌های ناکارآمد متعاقب اجرای «دستورالعمل نحوه تعیین سنجه برای وجود ناکارآمدی و سنجه آن» مابه‌ازای هر یک از شاخص‌های «بلوک-محور، عنصر-محور و شهر-محور» در قالب دو رکن ساختاری «چارچوب مفهومی» (PSR) یعنی «فشار» و «وضعیت» می‌باشد تولید گردد:

(الف) نقشه‌های مبنی بر شاخص‌های بلوک-محور شامل:

۱- در مقابل هر شاخص یک متغیر وجود دارد که نشان‌دهنده شرایط موجود در آن شاخص است.

۲- در مواردی که برای تعیین ملاک سنجه یک شاخص هیچ سنجه‌ای وجود نداشته باشد، از میانگین متغیر آن شاخص در شهر استفاده می‌شود.

(۱) نقشه‌های «فشار»:

این نقشه‌ها بهمنظور نشان دادن وجود یا عدم وجود «فشار» (و یا به تعبیری کارآمد بودن یا ناکارآمد بودن) هر یک از بلوک‌های شهری و نحوه پراکنش آنها مابه ازای هر شاخص می‌بایست تولید گردد؛

(۲) نقشه‌های «وضعیت»

این نقشه‌ها بهمنظور نشان دادن «وضعیت» (و یا به تعبیری شدت ناکارآمد) هر یک از بلوک‌های شهری و نحوه پراکنش آنها مابه ازای هر شاخص می‌بایست تولید گردد.

(ب) نقشه‌های مبتنی بر شاخص‌های عنصر-محور:

این نقشه‌ها بهمنظور نشان دادن آسیب‌پذیر بودن احتمالی عناصر هویت‌بخش به سبب عدم رعایت ضوابط و مقررات مدون در خصوص آنها و حرایم مربوط به آنها (در صورت موجود بودن) می‌بایست تولید گردند؛

(ت) جداول و نمودارهای کارآمدی/ناکارآمدی مبتنی بر شاخص‌های شهر-محور:

جداول و نمودارهای مربوط به شاخص‌های نظام مدیریت شهری بهمنظور نشان دادن کارآیی این نظام در ارتباط با شهر و شهروند می‌بایست تولید گردد. این شناسایی از طریق پر کردن پرسشنامه (با پاسخ دو گزینه‌ای «بلی» یا «خیر»)، بررسی چگونگی بهره‌گیری از ابزار نوین و تعامل با شهروندان می‌بایست صورت پذیرد.

○ دستورالعمل نحوه اولویت‌بندی شاخص‌ها

۱.۳.۲۶ اولویت‌بندی شاخص‌ها بهمنظور تولید نقشه‌های ترکیبی «فشار» و «وضعیت» و با ترکیب تعدادی از شاخص‌های مرتبط با موضوعات مورد نیاز (مانند نقشه‌های سازمانی چون شرکت آب و فاضلاب یا شهرداری با ترکیب شاخص‌هایی که موضوع بهبود «وضعیت» این شاخص‌ها در دستور کار آنها قرار دارد)، می‌بایست صورت پذیرد، اما با توجه به نسبی بودن اهمیت شاخص‌ها نیاز است تا مقدم بر تولید این دست از نقشه‌ها از روش تحلیل سلسله مراتبی (AHP) (تکینگ چند معیاری^۱) جهت وزن‌دهی شاخص‌ها بهره گرفت. علاوه بر آن به سبب تعدد شاخص‌های بلوک-محور و زمان‌بر بودن مقایسه دودویی آنها امر اولویت‌بندی می‌باید در سطح نماگرهای دربر گیرنده شاخص‌های همبسته انجام و در نهایت وزن‌های محاسبه شده برای هر نماگر، به شاخص‌ها/ویا زیرشاخص‌ها و متغیرهای مختص به آنها تعمیم داده شود.

۱.۳.۲۷ جامعه آماری برای استفاده از روش تحلیل سلسله مراتبی می‌باید از میان مسئولین و مدیران شهری و اعضای ستاد بازآفرینی استان و شهرستان که از وضعیت شهر هدف مطلع می‌باشند، با طیف متنوعی برگزیده شود. وزن دهی و نهایتاً اولویت‌بندی شاخص‌ها می‌تواند با پر کردن فرم‌های مربوط از طریق مصاحبه، فرم‌های آماده شده تحت وب و یا سایر موارد استفاده گردد.

دستورالعمل نحوه تعیین محدوده‌ها و محله‌های هدف

- ۱.۳.۲۸ در تعیین محدوده‌ها و محله‌های هدف موارد زیر می‌باید مد نظر قرار گیرد:
- (الف) چنانچه مقصود تعیین این محدوده‌ها بر اساس «تک شاخص‌ها» باشد، این دست از نقشه‌ها به شیوه‌ای که در «دستورالعمل نحوه شناسایی محدوده‌ها و محله‌های ناکارآمد» معرفی گردیده می‌باید تولید گردد؛
- (ب) چنانچه مقصود تعیین این محدوده‌ها بر اساس «شاخص‌های ترکیبی» باشد، این دست از نقشه‌ها متعاقب اعمال «دستورالعمل نحوه اولویت‌بندی شاخص‌ها» در طیف‌های گسترده و متنوع قابل تولید است که کاربردی‌ترین نمونه‌های آن عبارتند از:
- (۱) نقشه‌های معرف «وضعیت» ناکارآمدی بر اساس کل شاخص‌ها؛
- (۲) نقشه‌های موضوعی؛
- (۳) نقشه‌های سازمانی.

نقشه‌های معرف «وضعیت» ناکارآمدی بر اساس کل شاخص‌ها:

- ۱.۳.۲۹ این نقشه‌ها به منظور نشان دادن تصویر کلی از ناکارآمدی بلوک‌های شهری نسبت به یکدیگر و در اشكال زیر می‌توانند تولید شوند:
- (الف) نقشه‌های نشان‌دهنده طیف ناکارآمدی (با نمایش رنگ)؛
- (ب) نقشه‌های نشان‌دهنده ناکارآمدی به صورت طبقه‌بندی شده در چند گروه (با تعیین مرز مشخص برای هر گروه).

نقشه‌های موضوعی

- ۱.۳.۳۰ این نقشه‌ها به منظور نشان دادن ناکارآمدی تحت عنوان یک موضوع معین و با ترکیب شاخص‌های مرتبط به آن موضوع می‌بایست تولید گردد، مخاطب این نقشه‌ها عمدتاً نهادهای برنامه‌ریز، مدیریتی، نظارتی و ... (مانند: ستادهای بازآفرینی و ادارات دولتی، شهرداری و ...) می‌باشد، موارد زیر نمونه‌هایی از این نقشه‌ها را نشان می‌دهد:
- (الف) نقشه‌های معرف «وضعیت» بر اساس «مؤلفه موضوعی» مانند «محرومیت» (جدول الف - ۱.۳.۳۰)؛

(ب) نقشه‌های معرف «وضعیت» بر اساس «نمایگر» مانند «اتلاف آب» و «اتلاف انرژی»
(جدول ب- ۱.۳.۳۰).

جدول الف- ۱.۳.۳۰- شاخص‌های مورد نیاز برای تولید نقشه‌های معرف وضعیت بر اساس مؤلفه موضوعی	
مؤلفه موضوعی	شاخص
محرومیت	میزان سواد
	میزان فضاهای متروکه، مخربه و بایر
	میزان فضاهای چرم خیز
	میزان بیکاری
	تعداد خانوارهای زیر خط فقر
	تعداد خانوارهای تحت پوشش نهادهای حمایتی
	تراکم خانوار در واحد مسکونی
	میزان واحدهای مسکونی بادوام کم
	میزان واحدهای مسکونی با دسترسی به آب سالم
	میزان واحدهای مسکونی با دسترسی به برق
	میزان واحدهای مسکونی با دسترسی به گاز
	دسترسی به خدمات آموزشی
	دسترسی به مراکز بهداشتی و درمانی

جدول ب- ۱.۳.۳۰- شاخص‌های مورد نیاز برای تولید نقشه‌های معرف وضعیت بر اساس نمایگر	
نمایگر	شاخص
اتلاف آب	کارایی شبکه آبرسانی
	میزان مصرف عناصر آب بر
	میزان مصرف آب واحدهای مسکونی
	میزان مصرف آب از طریق انشعاب غیرمجاز
اتلاف انرژی	دسترسی به حمل و نقل عمومی
	کارایی شبکه برق‌رسانی
	کارایی شبکه گازرسانی
	میزان مصرف برق واحدهای مسکونی
	میزان مصرف گاز واحدهای مسکونی

نقشه‌های سازمانی

۱.۳.۳۱ این نقشه‌ها به منظور نشان دادن ناکارآمدی در شاخص‌های مرتبط به یک سازمان جهت بهبود بخشیدن به «وضعیت» عوامل مربوط به این شاخص‌ها می‌باید تولید گردد مبنای تهیه این نقشه‌ها مجموعه شاخص‌هایی است که ناکارآمدی مربوط به آن را به لحاظ اداری – سیاسی در عهده یک نهاد، سازمان و یا ارگان معین می‌باشد، نمونه‌ای از این نقشه‌ها عبارتند از (جدول ۱.۳.۳۱):

- (الف) نقشه‌های معرف «وضعیت» خدمات شهری که مخاطب آن شهرداری است؛
- (ب) نقشه‌های معرف «وضعیت» آموزش و پرورش که مخاطب آن اداره کل آموزش و پرورش می‌باشد.

جدول ۱.۳.۱- نمونه شاخص‌های مورد نیاز برای تولید نقشه‌های سازمانی

نهاد، سازمان و ارگان	شاخص
شرکت آب و فاضلاب	کارایی شبکه آبرسانی
	میزان مصرف عناصر آب بر
	میزان مصرف آب واحدهای مسکونی
	میزان مصرف آب از طریق انشعاب غیرمجاز
	میزان واحدهای مسکونی با دسترسی به آب سالم
	میزان واحدهای مسکونی بادوام کم
	دسترسی آتش‌نشانی
	دسترسی به شیر آتش‌نشانی
	دسترسی به مکان‌های اسکان مؤقت در موقع بحران
	میزان نفوذپذیری بافت
شهرداری	دسترسی به حمل و نقل عمومی
	تراکم شبکه رفت و آمد غیر موتوری
	دسترسی به پارک و قرارگاه رفتاری
	وجود مبلمان شهری
	میزان سواد
اداره آموزش و پرورش	دسترسی به خدمات آموزشی

۱.۴ بازآفرینی محدوده‌ها و محله‌های ناکارآمد شهری

- ۱.۴.۱ به منظور بروز رفت از انواع ناکارآمدی‌های شهری اجرای گام‌های زیر لازم الاجراست:
- (الف) به کارگیری «چارچوب مفهومی» (PSR) و مدل چند جزیی (MUDIM);
- (ب) تهییه اسناد بازآفرینی.

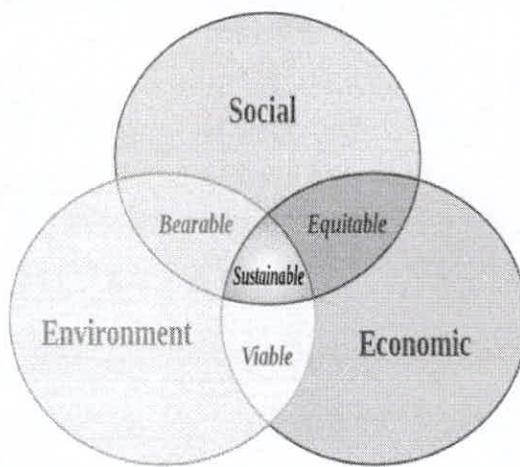
• چارچوب مفهومی

۲.۴.۱ از آغاز مطالعات یافتن شیوه‌ها و مدل‌هایی که متضمن برقراری پیوند منطقی میان مرحله «شناسایی» محدوده‌ها و محله‌های ناکارآمد و تولید «سند بازآفرینی» باشد در کانون توجه قرار داشت، به همین سبب «چارچوب مفهومی» (PSR) که ساختار و ارکان آن به هر دو مرحله مورد نظر (شناسایی و پاسخگویی) پوشش می‌داد در دستور کار قرار گرفت.

۲.۴.۱ در «چارچوب مفهومی» (PSR)، دو گام به شناسایی ناکارآمدی‌ها اختصاص داده شده است که به ترتیب از رکن اول جهت شناخت وجود و یا عدم وجود «فشار» (یا به عبارتی ناکارآمدی) و از رکن دوم جهت شناسایی «وضعیت» (یا به عبارتی شدت فشار) در بلوک‌های شهری استفاده شد، و اما در مرحله تولید «سند بازآفرینی» که متعاقب مرحله شناخت در دستور کار قرار دارد، سومین رکن آن یعنی یافتن «پاسخ» برای رفع انواع ناکارآمدی‌ها با ملحوظ داشتن موارد زیر می‌باشد بهره‌گرفت:

(الف) رابطه «پاسخ» با توسعه پایدار:

در این خصوص وجود پیوند میان «سند بازآفرینی» با مفهوم توسعه پایدار حائز اهمیت است که مستلزم برقراری موازن‌های منطقی میان عوامل محیطی- اجتماعی بر پایه تحمل‌پذیری، عوامل محیطی- اقتصادی بر دوام‌پذیری و عوامل اجتماعی- اقتصادی بر منصفانه بودن است (شکل الف-۳.۴.۱)؛



شکل اف-۳.۴.۱- ارکان پایداری و اثرات متقابل آنها

(ب) رابطه «پاسخ» با تحقق‌پذیری:

داشتن تصویر جامع از ملاحظات، وضعیت، سیاست‌گذاری‌ها و امکانات محلی و ارایه واکنش‌های مناسب و کارساز جهت رفع ناکارآمدی‌های محدوده‌ها و محله‌های هدف در وجود مختلف (شکل ب-۳.۴.۱) از الزامات تحقق‌پذیری است که می‌بایست مدنظر قرار گیرد.



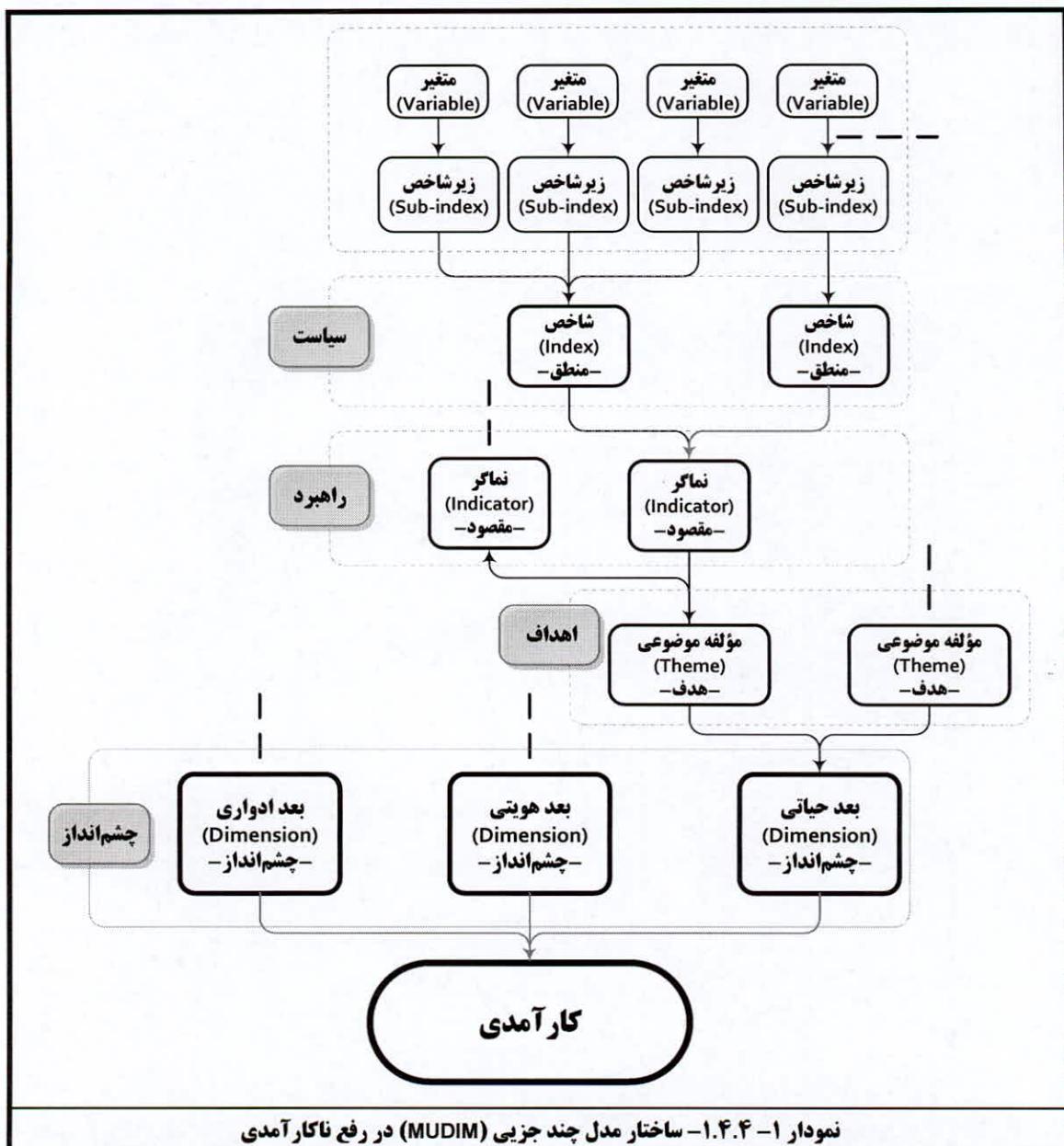
شکل ب-۳.۴.۱- ارکان تحقق‌پذیری اسناد بازآفرینی

(ت) تنوع در تولید محصول:

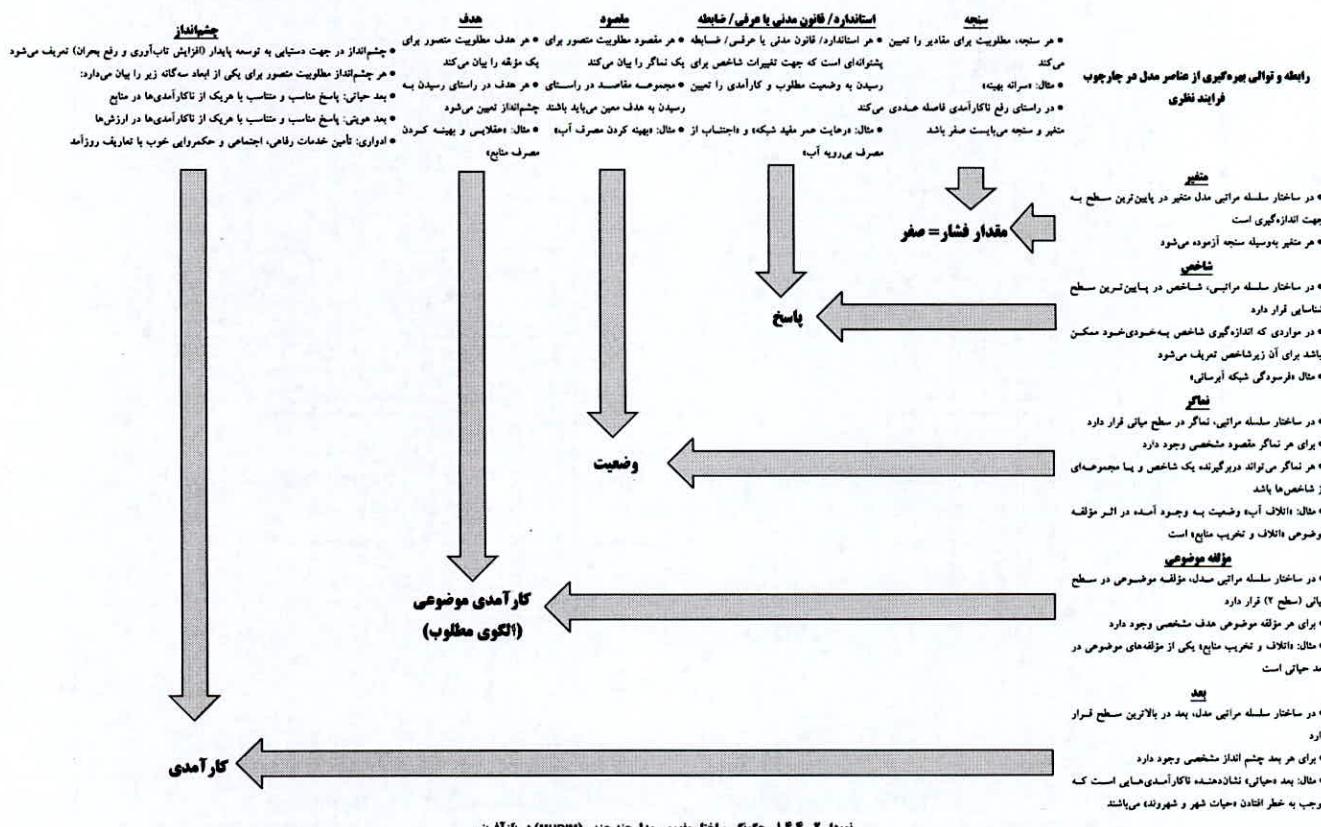
افزایش امکان دستیابی نهادهای برنامه‌ریز، مدیریتی و نظارتی به انواع و اشکال اطلاعات از «وضعیت» مابه‌ازای هر تک شاخص یا ترکیبی از آنها از پایین‌ترین رده سطح‌بندی تا بالاترین رده «چارچوب مفهومی» موجب تسهیل در امر تصمیم‌گیری می‌شود که می‌بایست در دستور کار قرار گیرد.

◦ **مدل چند جزئی بازآفرینی محدوده‌ها و محله‌های ناکارآمد (MUDIM)**

۴.۴.۱ از آنجا که مسئله ناکارآمدی نه تنها دارای وجود مختلف باشد متفاوت است در عین حال این وجوده در هر شهر نیز متفاوت است، از این‌رو در «شیوه‌نامه» مدل منعطف چند جزئی (MUDIM) که می‌تواند وجود ناکارآمدی در سطوح مختلف از جزء به کل شامل متغیر یا متغیرهای معرف هر زیرشاخص یا شاخص و به همین منوال در سطح نماگرها یا مؤلفه‌های موضوعی را دربرگیرد، بهره گرفته شده است (نمودار ۱-۴.۴.۱)، در این مدل بر اساس رابطه و توالی عناصر متشکله آن و با اندازه‌گیری هر متغیر با سنجه‌های تعیین شده، فرایند دستیابی به استاندارد/قانون مدنی یا عرفی/ضابطه‌ها و در نهایت مقصود، هدف و چشم‌انداز متصور در رفع هر ناکارآمدی میسر می‌گردد (نمودار ۲-۱.۴.۴).



نمودار ۱.۴.۳- ساختار مدل چند جزیی (MUDIM) در رفع ناکارآمدی



• تهیه اسناد بازآفرینی

۱.۴.۵ تهیه اسناد بازآفرینی محدوده‌ها و محله‌های هدف نیازمند مقدماتی است که موارد زیر را شامل می‌گردد:

- (الف) گونه‌بندی بافت‌ها;
- (ب) تعیین راهبردها و سیاست‌های بازآفرینی.

○ گونه‌بندی بافت‌ها

۱.۴.۶ بافت‌های شهری از نظر ویژگی‌های جغرافیایی و تاریخی محل استقرارشان، دوره زمانی شکل‌گیری، مشخصات محیطی، کالبدی، اجتماعی، اقتصادی از یکدیگر متمایز و به تبع آن هر یک اقدامات متناسب با شرایط خود را طلب می‌کنند. از این‌رو در «شیوه‌نامه» گونه‌های بافت در یک دسته‌بندی کلی در دو گروه اصلی که هر یک چند زیرمجموعه دارند به قرار زیر تقسیم شده و ضرورت دارد تا در هر شهر مورد بررسی مقدم بر تولید «asnad بازآفرینی» گونه‌بندی بافت متناسب با تعاریف ارایه شده، صورت پذیرد:

(الف) بافت‌های دارای ارزش:

مراد از بافت‌های دارای ارزش^۱، بافت‌هایی با مورفولوژی ارزشمند یا برخوردار از بنای فضاهای، تأسیسات، تجهیزات و ... بالارزش یا ترکیبی از آنها در گستره‌های شهریست، این بافت‌ها به دو گونه به قرار زیر تقسیم می‌شوند:

(۱) بافت‌های شهری دارای میراث:

مراد از بافت‌های شهری دارای میراث، آندسته از بافت‌های شهری هستند که کل یا عناصر واجد ارزش آن محسوب توسعه شهری باشد.

(۲) بافت‌های روستایی اصیل:

مراد از بافت‌های روستایی اصیل، آندسته از بافت‌های بالارزش هستند که کل یا عناصر ساختاری آن اصیل و دارای پیشینه روستایی باشد.

(ب) سایر بافت‌ها:

مراد از سایر بافت‌ها، بافت‌هایی هستند که با توسعه شهر و یا پیوستن بافت‌های واقع در پیرامون به مرور زمان حاصل شده و واجد ارزش ویژه‌ای نباشند، این بافت‌ها در دو دسته با گونه‌های زیر قابل طبقه‌بندی می‌باشند:

۱- بخشی از بافت‌های دارای ارزش تحت عنوان محدوده‌های تاریخی- فرهنگی توسط سازمان میراث فرهنگی در ۱۶۸ شهر شناسایی و به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده است.

(۱) بافت‌های رایج میانی:

مراد از بافت‌های رایج، بافت‌هایی هستند که فارغ از کیفیت بافت و عناصر درون آنها، در نظام شهری توسعه آنها پذیرفته شده است که به دو دسته زیر تقسیم می‌گردند:

• بافت‌های رایج میانی دارای پیشینه شهری:

مراد از بافت‌های رایج میانی دارای پیشینه شهری، بافت‌هایی پذیرفته شده در نظام شهری با پیشینه توسعه شهری می‌باشند؛

• بافت‌های رایج میانی با پیشینه روستایی:

مراد از بافت‌های رایج میانی دارای پیشینه روستایی، بافت‌هایی پذیرفته شده در نظام شهری با پیشینه و ساختار روستایی می‌باشد که بر اثر گسترش شهر در محدوده شهرها ادغام شده‌اند؛

(۲) بافت‌های دارای مفهوم حاشیه‌نشینی (سکونتگاه‌های غیررسمی):

مراد از بافت‌های دارای مفهوم حاشیه‌نشینی بافت‌های ناکارآمدی است که خارج از ضوابط و مقررات و به طور غیررسمی در درون و یا حاشیه شهرها شکل گرفته‌اند؛ انواع این بافت‌ها عبارتند از:

• بافت‌های دارای مفهوم حاشیه‌نشینی داخل محدوده شهر:

بافت‌هایی که خارج از برنامه رسمی توسعه شهر در داخل محدوده مصوب شهر شکل گرفته‌اند؛

• بافت‌های دارای مفهوم حاشیه‌نشینی خارج از محدوده شهری:

سکونتگاه‌هایی که خارج از برنامه رسمی توسعه خارج از محدوده مصوب شهر شکل گرفته‌اند.

○ تعیین راهبردها و سیاست‌های بازآفرینی

- ۷.۴.۱ هرگونه اقدام در بازآفرینی شهری می‌باید بر مبنای راهبردها و سیاست‌های قابل اتکا تعیین گردد، اصلی‌ترین منابع^۱ جهت استخراج راهبردها اسناد زیر می‌باشند:
- (الف) اسناد توسعه شهری؛

۱- علاوه بر اسناد توسعه شهر در صورت لزوم و وجود اسناد موضوعی و یا ویژه در اتباط با هر یک از موضوعات مرتبط به بازآفرینی، آنها نیز می‌باید مورد توجه قرار گیرند.

(ب) سند ملی راهبردی احياء، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری^۱.

راهبردها

۱.۴.۸ راهبردها با در نظر گرفتن مقیاس عوامل مؤثر در ناکارآمدی‌ها در دو مقیاس زیر می‌بایست شناسایی، استخراج و تنظیم گردند:

(الف) شهر؛

(ب) محدوده‌ها و محله‌های هدف^۲.

راهبردها در مقیاس شهر

۱.۴.۹ برخی از عوامل موجود ناکارآمدی در مقیاس شهر، نقش راهبردی با اثرات تشدید شونده در برخی محدوده‌ها و محله‌های شهری دارند از این‌رو شناسایی اینگونه عوامل و یافتن «پاسخ» در خور برای آنها موجب کاهش پیامدهای ناکارآمدی در سطح محدوده‌ها و محله‌های هدف و به‌تبع آن در سطح شهر می‌گردد، این راهبردها برای یافتن «پاسخ» در رفع ناکارآمدی‌های مرتبط به شاخص‌های زیر حائز اهمیت است:

(الف) در شاخص‌های بلوک - محور به‌تفکیک «ابعاد» عبارتند از:

(۱) در بعد حیاتی:

- محدودیت‌های اقلیمی؛
- سانحه خیزی؛
- آسودگی محیطی.

(۲) در بعد هویتی عبارتند از:

- برخورداری از میراث طبیعی و تاریخی.

(۳) در بعد ادواری عبارتند از:

- قرارگیری در مناطق کم برخوردار (محروم).

(ب) در خصوص شاخص‌های شهر - محور از آنجاکه تمامی شاخص‌ها مشمول اثرات راهبردی بر توسعه شهر و حقوق شهروندی می‌باشند، لذا تمامی آنها به‌طور جامع می‌باید بررسی گرددند.

۱- مصوب هیات وزیران مورخ ۱۳۹۳/۷/۱۶

۲- در این گروه، ناکارآمدی می‌تواند شامل یک بلوک، محدوده‌ای متشكل از چند بلوک یا کل یک محله باشد.

راهبردها در مقیاس محدوده‌ها و محله‌های شهری

۱.۴.۱ راهبردها در این مقیاس مواردی را شامل می‌گردند که عامل یا عوامل ناکارآمدی بر اساس شاخص‌های بلوک - محور، محدوده‌ها و محله‌های هدف را تحت تأثیر قرار دهنند. این راهبردها با استناد به «سنند ملی راهبردی احياء، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری» شامل موارد زیر می‌باشند که مناسب با ویژگی‌های هر شهر می‌باشد استخراج و در دستور کار قرار گیرند، محورهای اصلی معطوف به راهبردهای این سنند عبارتند از:

- (الف) بازآفرینی در چارچوب نظام هماهنگ سیاستگذاری توسعه شهرها با اولویت‌بخشی به سیاست توسعه درونی؛
- (ب) ارائه پاسخ مناسب به تقاضای اسکان قشرهای کم درآمد شهری؛
- (ت) توجه به تقاضای واقعی ساکنان به فراخور ویژگی‌های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی؛
- (ث) جلب مشارکت ساکنان و شاغلان؛
- (ج) تسهیل و ایجاد نظام انگیزشی در سرمایه‌گذاری؛
- (ح) شناسایی، حفظ، تقویت و بهره‌گیری از ظرفیت‌ها و قابلیت‌های اماکن و محدوده‌های تاریخی- فرهنگی شهرها در زمینه کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و محیطی؛
- (خ) تنظیم نظام تأمین منابع مالی مناسب برای تحقق طرح‌ها و برنامه‌های بازآفرینی.

سیاست‌ها

۱.۴.۱۱ سیاست‌های بازآفرینی^۱ جهت ارایه «پاسخ» به انواع ناکارآمدی‌ها در چارچوب راهبردهای مندرج در «سنند ملی راهبردی احياء، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری به تفکیک در جدول ۱۱.۴.۱» ارایه شده است، لذا نیاز است تا سیاست‌های کارآمد برای هر شهر متناسبًا از میان سیاست‌های ارایه شده شناسایی، استخراج و در دستور کار قرار گیرد.

۱- یادآور می‌گردد مصوب بودن سنند ملی بازآفرینی موجب گردیده تا در این «شیوه‌نامه» تدوین سیاست‌ها بر اساس این سنند صورت پذیرد، اما توصیه می‌گردد چنانچه بازنگری بر این سنند متصور است، اصلاحات و موارد تکمیلی در آن لحاظ گردد.

جدول ۴.۱۱- راهبردها و سیاست‌های بازآفرینی (مستخرج از سند ملی بازآفرینی)

راهبرد	سیاست
بازآفرینی در چارچوب نظام هماهنگ سیاست‌گذاری توسعه شهرها با اولویت‌بخشی به سیاست توسعه درونی	<ul style="list-style-type: none"> • ایجاد بسترهای نهادی و قانونی مناسب به منظور مدیریت محدوده‌ها و محله‌های هدف در ذیل مدیریت یکپارچه شهری • تأمین فضای زندگی در استطاعت مالی خانوارهای کم‌درآمد • توامندسازی و ظرفیت‌سازی در شهرداری‌ها و شوراهای اسلامی شهرها (از منظر بودجه‌ریزی مالی، نیروی انسانی، ساختار تشکیلات و نهادسازی) • ساده و شفاف‌سازی مقررات • تأکید بر اجرای کامل و دقیق مقررات ملی ساختمنان • شناسایی و بهره‌گیری از ظرفیت‌های کالبدی موجود در ایجاد کاربری‌های مورد نیاز
ارائه پاسخ مناسب به تقاضای اسکان قشرهای کم‌درآمد شهری	<ul style="list-style-type: none"> • تأکید بر اجرای بموقع طرح‌های آماده‌سازی زمین در محدوده شهرها به منظور عرضه زمین‌شهری به تناسب تقاضا و در استطاعت مردم • تهیی و تنظیم برنامه‌های مسکن ارزان قیمت باکیفیت مناسب • تشویق و ترویج استفاده از فناوری‌های نوین ساختمنان به منظور ساخت سریع و ارزان و استاندارد واحدهای مسکونی
توجه به تقاضای واقعی ساکنان به فرآخور و بیزگی‌های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی	<ul style="list-style-type: none"> • ایجاد ساز و کار مناسب ارائه خدمات فنی و مشاوره‌ای لازم به منظور ارتقای کیفی ساخت و ساز • اتخاذ تدابیر لازم به منظور حمایت و تشویق انبوه‌سازان به تولید مسکن در محدوده‌ها و محله‌های هدف • اجتناب از برنامه‌ریزی و طراحی مداخلات گسترده‌ای که منجر به از هم گسیختگی بافت کالبدی، اجتماعی و اقتصادی محله‌ها و جایگاه گسترده ساکنان در طرح‌های احياء، بهسازی و نوسازی • احصای نیازهای ساکنان بر اساس تقاضای واقعی و اولویت‌بندی آنها با رویکرد برنامه‌ریزی مشارکتی • به کارگیری فناوری‌ها و شیوه‌ها و تجهیزات نوین • استفاده از کاربری‌های سیال و ترکیبی • تهیی برنامه‌های ویژه جهت تأمین خدمات مورد نیاز ساکنین • توسعه آموزش‌های فنی و حرفه‌ای، مهارت‌های پایه و ایجاد مشاغل خرد و پایدار • حمایت از مشارکت و تجمعی سرمایه خرد ساکنین
جلب مشارکت ساکنان و شاغلان	<ul style="list-style-type: none"> • تسهیل شکل‌گیری شوراهای محله، سازمان‌های مردم‌نهاد، دفاتر خدمات نوسازی و تعاونی‌ها و سایر نهادهای تسهیل‌گر • برگزاری برنامه‌های آموزشی به منظور ارتقای فرهنگ شهروندی و جلب همکاری اجتماعات ساکن در محل • رعایت اولویت محدوده‌ها و محله‌های هدف در تخصیص منابع دولتی جهت تأمین زیرساخت‌ها و خدمات پایه شهری با رویکرد محرك توسعه • اولویت‌دهی به اجرای پروژه‌های تشکل‌های مردمی
تسهیل و ایجاد نظام انگیزشی در سرمایه‌گذاری	<ul style="list-style-type: none"> • تسهیل در واگذاری اراضی دولتی برای کاربری‌های عمومی • اعطای تسهیلات بانکی در چارچوب قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و سایر قوانین و مقررات مرتبط • ایجاد سامانه جهت اطلاع‌رسانی عمومی به روز طرح‌های شهری • اجتناب شهرداری‌ها و نهادهای دولتی از خرید املاک و اراضی در محدوده‌ها و محله‌های هدف

جدول ۱۱.۴- راهبردها و سیاست‌های بازآفرینی (مستخرج از سند ملی بازآفرینی)

سیاست	راهبرد
<ul style="list-style-type: none"> • تهیه نظام نامه ویژه در خصوص محدوده‌های تاریخی - فرهنگی شهرها • درآمیختن طراحی شهری با تجدید حیات شهری در عرصه‌های تاریخی و فرهنگی با رویکرد حفظ هویت کالبدی محیطی • حمایت از جاذبه‌های گردشگری و تاریخی محدوده‌ها و محله‌های هدف با رویکرد تجدید حیات اجتماعی، اقتصادی و بهبود وضعیت کالبدی فضاهای عمومی • اجتناب از مداخلات کالبدی گسترده • برنامه‌ریزی حفاظت و احیای تک بنایها، مجموعه‌ها، محدوده‌ها و عرصه‌های تاریخی 	شناسایی، حفظ، تقویت و بهره‌گیری از ظرفیت‌ها و قابلیت‌های اماکن و محدوده‌های تاریخی - فرهنگی شهرها در زمینه کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و محیطی
<ul style="list-style-type: none"> • پیش‌بینی هزینه عمران شهری در محدوده‌ها و محله‌های هدف در ردیف خاصی از بودجه سرمایه‌ای شهرداری‌ها و تأمین آن از محل عوارض نوسازی، عوارض پذیره و سایر عوارض • انتشار اوراق مشارکت و استفاده از سایر ابزارهای مالی قانونی • استفاده از ظرفیت نهادهای مالی قانونی 	تنظيم نظام تأمین منابع مالی مناسب برای تحقق طرح‌ها و برنامه‌های بازآفرینی

• اسناد بازآفرینی محدوده‌ها و محله‌های هدف

۱۲.۴.۱ اسناد بازآفرینی محدوده‌ها و محله‌های هدف شامل دو سند زیر است:

(الف) سند اجرایی بازآفرینی؛

(ب) تهیه سند مدیریتی بازآفرینی.

○ سند اجرایی بازآفرینی

۱۲.۴.۱ سند اجرایی بازآفرینی ضمن معرفی مشخصات محدوده‌های ناکارآمد واقع در هر یک از محله‌های هدف بازآفرینی در هر شهر، همزمان مابه‌ازای ناکارآمدی مرتبط به هر شاخص برنامه برون رفت از «وضعیت» حاکم در آن را نیز می‌بایست ارایه دهد. از این‌رو سند اجرایی در دو بخش به تفکیک زیر می‌باید تنظیم گردد:

(الف) شناسنامه محدوده‌های ناکارآمد؛

(ب) بسته‌های سیاستی - اجرایی.

شناسنامه محدوده‌های ناکارآمد

۱۴.۴.۱ مشخصات محدوده‌های ناکارآمد در شناسنامه‌ها می‌بایست با توجه به موقعیت استقرارشان در چارچوب محله‌های شهری معرفی گردد، این محدوده‌ها می‌توانند بخشی از یک بلوک تا کل یک محله را شامل گردند. تهیه شناسنامه‌ها علاوه بر کاربردانش در تنظیم برنامه برون رفت از ناکارآمدی‌ها، در عین حال مستندی برای پایش میزان تغییرات (بهبود یا تنزل) در «وضعیت»

محله‌ها در مقاطع زمانی معین در آینده را نیز فراهم می‌کند، شناسنامه‌ها می‌باید حاوی اطلاعات زیر باشند:

- (الف) مشخصات محله (شامل مساحت، تعداد بلوک‌ها، جمعیت، تعداد خانوار، تعداد واحد مسکونی، گونه‌های بافت);
- (ب) وضعیت ناکارآمدی محدوده‌ها به تفکیک هر شاخص.

بسته‌های سیاستی-اجraiی (برنامه‌های جامع اقدام مشترک)

۱۵.۴.۱ تحقیق پذیر شدن بسته‌های سیاستی-اجraiی ایجاب می‌کند تا در کنار تعیین و معرفی اقدامات منجر به رفع ناکارآمدی، در عین حال اقدامات با موقعیت مکانی و شرایط اجرایی نیز سازگار باشد، از اینرو در بسته‌های سیاستی-اجraiی موارد مندرج می‌بایست با اتكا به تعاریف زیر و دارای شفافیت کافی باشد:

(الف) اقدامات:
از آنجاکه اقدامات مرجع تصمیم‌سازی برای سایر موارد مندرج در هر بسته سیاستی-اجraiی محسوب می‌گردد و همچنین در زمینه کالبدی (تامین تجهیزات، احداث یا اصلاح شبکه تاسیسات، بازسازی، نوسازی یا بهسازی بناهای مسکونی) و غیرکالبدی (آموزشی، ترویجی، اطلاع‌رسانی) از تنوع بسیار برخوردار است، از اینرو تشخیص و معرفی آنها از زوایای زیر حائز اهمیت می‌باشد:

(۱) موضوع اقدام: موضوع اقدام می‌بایست با توجه به ماهیت اقدام بیان گردد و بر تمامی انواع اقدامات موثر (ماهیت از هر موضوع اقدام می‌تواند انواع اقدامات وجود داشته باشد) در رفع ناکارآمدی پوشش همه‌جانبه دهد؛

(۲) نوع اقدام: نوع اقدام که می‌تواند «پاسخ» و یا تعدادی از «پاسخ‌ها» را شامل گردد می‌بایست بیان روشن از کار/ یا کارهایی معین در رفع ناکارآمدی و معطوف به پایداری و همچنین واجد شرایط تحقق باشد.

(ب) زمان‌بندی اقدامات اجرایی:

زمان‌بندی اقدامات اجرایی به تناسب نوع اقدام در دوره‌های کوتاه مدت، میان‌مدت یا بلند‌مدت می‌بایست تعیین گردد.

(ت) الزامات مبتنی بر گونه بافت:

اقدامات اجرایی در هر گونه بافت الزامات (امکانات و محدودیت‌ها) منحصر به خود را دارد که مقدم بر هر اقدامی می‌بایست تعیین گردد، طیف این الزامات به قرار زیر است:

(۱) وفاداری کامل:

در وفاداری کامل حفاظت تمام عیار از پیشینه بافت الزامی است و این امر در خصوص میراث‌های طبیعی و تاریخی، فرهنگی و ... مصدق دارد.

(۲) وفاداری مشروط:

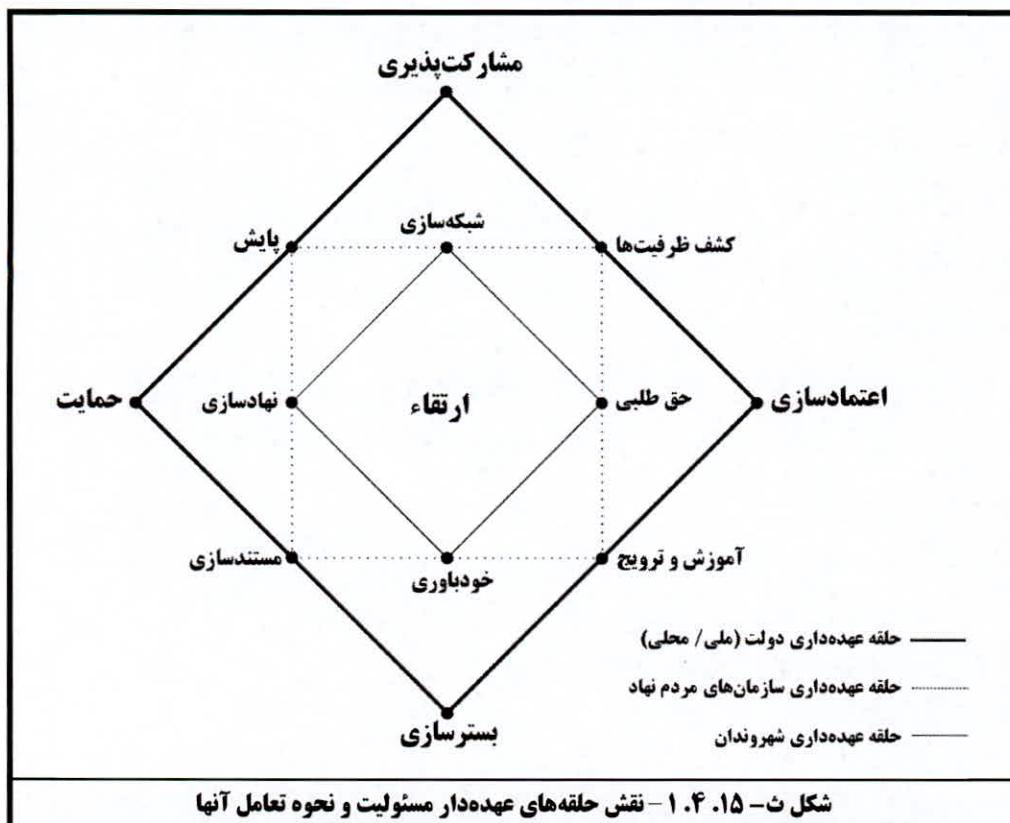
در وفاداری مشروط ضمن تأکید بر حفظ هر چه بیشتر ساختار، عناصر و ... موجود، ایجاد تغییرات مورد نیاز در صورت مخدوش نکردن بافت، از تغییر نسبی در چارچوب ساختارهای پیشین تا تغییرات بارز و متمایز با ساختار پیشین ميسر می‌باشد؛

(۳) فاقد الزام به وفاداری:

در این حالت ایجاد تغییرات و دگرگونی کامل بدون الزام به نگهداشت ساختار و مورفولوژی بافت و یا عناصر درونی آن با در نظر داشتن منافع شهر و شهروندان امکان‌پذیر است.

(ث) متولیان اجرا:

متولیان اجرای اقدامات در چارچوب حلقه‌های عهده‌دار مسئولیت شامل دولت (ملی و محلی)، سازمان‌های مردم نهاد و شهروندان می‌باید معرفی گردد. نقش حلقه‌های عهده‌دار مسئولیت در بازآفرینی محدوده‌ها و محله‌های هدف و نحوه تعامل میان آنها در شکل ث-۱۵.۴.۱ نشان داده شده است.



(ج) مبانی قانونی:

مبانی قانونی می‌بایست بر اساس استناد معتبر و در چارچوب استانداردها (بین‌المللی و داخلی)، قوانین، آیین‌نامه‌ها و ... (ملی تا محلی) مرتبط با موضوع اقدامات معرفی گردند.

○ **سنند مدیریتی بازآفرینی**

۱.۴.۱ سنند مدیریتی یک سنند تصمیم‌ساز برای تصمیم‌گیری ستادهای بازآفرینی (استان و شهرستان) جهت اولویت‌بندی اقدامات بازآفرینی در چارچوب وظایف^۱ تعیین شده برای ایشان است که به ترتیب در تعیین شهرهای دارای اولویت بیشتر و متعاقب آن محدوده‌ها و محله‌های هدف در هر شهر کاربرد داشته و می‌بایست با محتواهای زیر تهیه گردد:

(الف) مسایل راهبردی شهر (در مقیاس شهر):

۱- آیین‌نامه نحوه فعالیت ستاد استانی بازآفرینی پایدار محدوده‌ها و محله‌های هدف برنامه‌های احياء، بهسازی و نوسازی شهری- مصوب ستاد ملی بازآفرینی پایدار محدوده‌ها و محله‌های هدف برنامه‌های احياء، بهسازی و نوسازی

شهری- مورخ ۱۳۹۴/۴/۲۳

«مسایل راهبردی شهر» دارای مقیاس و یا تاثیری فراتر از یک محدوده و یا محله دارد و به‌تبع آن پرداختن به آنها و یافتن «پاسخ» مناسب برای بروز رفت از «وضعیت» ناکارآمد منتج از آنها گاه دامنه اثراتی در مقیاس شهر دارد، ضمن اینکه این دست موارد اساساً نیازمند تعامل یا اقدام در مقیاس شهر و حتی گاه فراتر از مقیاس شهر را ایجاد می‌کند از این‌رو لازمست تا برای جلب نظر بیشتر ستدادهای بازآفرینی (استان و شهرستان) و تصمیم‌گیری برای اقدامات همه‌جانبه در رفع ناکارآمدی مرتبط به «مسایل راهبردی شهر»، موضوع، ابعاد و شدت تاثیر مسایل بر شهر در «سنند مدیریتی» معرفی گردد.

(ب) ناکارآمدی‌ها در مقیاس محله‌ها شامل:

- (۱) معرفی جمعیت تحت تاثیر انواع ناکارآمدی‌ها به‌تفکیک یکايك شاخص‌ها؛
اهمیت این جمعبندی برای نظام مدیریتی ترویج هر چه بیشتر تغییر دیدگاه از نگاه کالبد یعنی معیار قرار دادن «سطح ناکارآمد» به شمار «شهر و ندان» آسیب‌پذیر است.
- (۲) نمایش تعدد ناکارآمدی‌ها به‌ازای شاخص‌ها به‌تفکیک نماگرها، مولفه‌های موضوعی و ابعاد سه‌گانه؛
اهمیت این جمعبندی برای نظام مدیریتی تشخیص ناکارآمدترین محله‌ها به‌سبب تعدد موضوع ناکارآمدی است؛
- (۳) ارایه نوع ناکارآمدی‌ها به‌ازای شاخص‌ها به‌تفکیک نماگرها، مولفه‌های موضوعی و ابعاد سه‌گانه؛
اهمیت این جمعبندی برای نظام مدیریتی تشخیص اولویت اقدامات در هر محله است.

۴.۱.۱۷ یادآور می‌گردد این سنند نه تنها در اولویت‌بندی اقدامات بلکه جهت مقایسه محله‌ها با یکدیگر، نظارت بر اقدامات اجرایی و همچنین پایش‌های دوره‌ای نیز برای نظام مدیریتی حائز اهمیت می‌باشد.