



وزارت راه و شهرسازی
شرکت عمران و همسازی شهری ایران
(مال شخصی)

شیوه‌نامه تعیین محله‌ها و محدوده‌های هدف بازآفرینی شهری و راهکارهای اجرایی آن

به دنبال تصویب « شاخص های شناسایی بافت های فرسوده » از سوی شورای عالی شهر سازی و معماری ایران در تاریخ ۱۳۸۵/۲/۱۱، شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران رأساً اقدام به شناسایی ۷۶۳۵۴ هکتار بافت فرسوده در ۴۹۵ شهر کشور نمود و محدوده آنها را برای اقدامات بعدی به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان های مربوط رساند.

به دنبال آزمون های مکرر سه شاخص در طرح های متعدد و یقین آوردن بر ناسودمندی آنها در راهگشایی مورد انتظار شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، این شرکت در مدیریت جدید اقدام به آسیب شناسی اقدامات قبلی نمود و بازکاوی موضوع، این بار با عنوان « شیوه نامه » در دستور کار قرار گرفت.

شیوه نامه سندی است که در قیاس با اسناد متناظر پیشین رویکردی متفاوت و نوگر دارد و با تاکید بر ضرورت تکامل « راهنمای شناسایی و مداخله در بافت های فرسوده شهری »، موجب تغییر نگاه از جزءنگری مقطعی به جامع گری دنباله دار گردیده و نقطه عطفی بر سلسله تدابیر توسعه شهری در ایران گذاشته است. عمده ترین چالش پیش رو در فرآیند تهیه شیوه نامه، پذیرش ضرورت تغییر و پافشاری بر افزایش چند شاخص به سه شاخص ناپایداری، ریزدانی و نفوذناپذیری، برای شناسایی محدوده بافت فرسوده و تعیین محدوده ها در چارچوب یک تصمیم سراسری به سیاق گذشته، بوده است تا بدین ترتیب شیوه نامه نسبت به تنوع و ویژگی های هر بافت منعطف گردد و فرصت برای شناسایی واقعیت های هم پیوند و موثر در یک بافت، مشارکت بیشتر کنشگران توسعه و تامین منافع عامه میسر گردد.

چارچوب مفهومی پشتیبان شیوه نامه تعیین محله ها و محدوده های هدف بازآفرینی شهری، با در نظر گرفتن سه مولفه اصلی فشار، وضعیت و پاسخ و بر پایه روابط علت و معلولی استوار است: فعالیت های انسانی بر محیط زندگی و طبیعی « فشار » وارد می کنند و کمیت و کیفیت منابع و کیفیت زندگی « وضعیت » را متأثر می کنند. در « پاسخ » به وضعیت پدید آمده (در زمینه های زیست محیطی، اجتماعی و اقتصادی)، جامعه واکنش نشان می دهد. در این شیوه نامه برای شناسایی و سنجش ناکارآمدی محدوده های شهری، دو مولفه فشار و وضعیت و زیرمجموعه آنها کانون توجه می باشد و به مولفه پاسخ در حد کلی پرداخته شده است.



شکل ۱: چارچوب مفهومی PSR برای شناسایی محدوده‌های ناکارآمدی شهری

به منظور دستیابی به روابط میان مولفه‌های ناکارآمدی در محدوده‌های شهری، طبقه‌بندی اجزای مولفه‌ها در سطوح مختلف ضرورت می‌یابد. از این رو گونه‌بندی و سطح‌بندی مولفه‌های ناکارآمدی (فشار و وضعیت) مطابق با چارچوب مفهومی ارائه شده، در شکل زیر ارائه شده‌اند.



شکل ۲: ساختار سطح بندی «فشار» و «وضعیت» ناکارآمدی از عام به خاص

مدل چند جزئی شناسایی و سنجش محدوده های ناکارآمد شهری (MUDIM) که در این شیوه نامه به کار گرفته شده است، مدلی است که امکان شناسایی، ارزیابی و اولویت بندی مسئله ناکارآمدی محدوده های شهری در وجوه مختلف را فراهم می سازد. این مدل می تواند تصویر جامعی از ناکارآمدی بلوک های شهری جهت سیاستگذاری و تدارک اقدامات اجرایی (اعم از تامین منابع انسانی، مادی و مالی) در اختیار مسئولین و مدیران شهری قرار دهد. بدین معنا که کمک کند تا «فشار» های وارده بر شهرها که موجب «وضعیت» ناکارآمدی در محدوده های شهری می گردند به طور کامل شناسایی و پس از سنجش، شرایط لازم برای ارائه «پاسخ» مناسب جهت رفع ناکارآمدی ها و یا پیشگیری از آنها مهیا گردد. مدل MUDIM به صورت سلسله مراتبی-خوشه ای، به دسته بندی مسئله ناکارآمدی در ابعاد، مولفه های موضوعی، نماگرها، شاخص ها، زیرشاخص ها و متغیرهای ناکارآمدی می پردازد.

هریک از ابعاد «حیاتی»، «هویتی» و «ادواری» یکی از وجوه «وضعیت» ناکارآمدی را معرفی می کند. برای تشخیص دقیق «فشار» های منجر به «وضعیت» ناکارآمدی در ابعاد سه گانه نیاز به طبقه بندی ابعاد ناکارآمدی به مولفه های موضوعی، نماگرها

و شاخص ها است. نماگرها و شاخص های مربوط به هریک از ابعاد حیاتی، هویتی و ادواری به تفکیک در جداول زیر معرفی شده اند.

جدول ۱: نماگرها و شاخصهای ناکارآمدی در بعد حیاتی		
شاخص	نماگر	مولفه موضوعی
کارایی شبکه آبرسانی	اتلاف آب مقصود: کاهش مصرف منابع آب در پاسخ به محدودیت منابع آب در کشور	اتلاف و تخریب منابع هدف: عقلایی و بهینه کردن مصرف منابع
میزان مصرف عناصر آب بر		
میزان مصرف آب واحدهای مسکونی		
میزان مصرف آب از طریق انشعاب غیرمجاز		
دسترسی به حمل و نقل عمومی	اتلاف انرژی مقصود: کاهش استفاده از سوختهای فسیلی جهت حفاظت از منابع طبیعی	
کارایی شبکه برق رسانی		
میزان مصرف برق واحدهای مسکونی		
کارایی شبکه گازرسانی		
میزان مصرف گاز واحدهای مسکونی	آلودگی آب، خاک و هوا مقصود: تامین سلامت و افزایش کیفیت زندگی	آلودگی منابع هدف: محدود کردن تاثیر آلودگی منابع و محیط
دسترسی به حمل و نقل عمومی		
استقرار در حریم عناصر آلاینده	همجواری با بسترهای خطرآفرین طبیعی (زلزله و سیل) مقصود: رعایت حریم جهت ایمنسازی سکونت، کار و فعالیت	
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 عناصر و عوامل خطرآفرین انسانساز مقصود: رعایت حریم جهت ایمنسازی سکونت، کار و فعالیت	فقدان ایمنی هدف: تأمین ایمنی شهر و شهروندان
استقرار در حریم جایگاههای سوخت		
استقرار در حریم دهانه قنات		
استقرار در حریم خطوط فشار قوی برق		
استقرار در حریم خطوط ریلی		
استقرار در حریم راههای اصلی		
استقرار در حریم خطوط انتقال نفت	استفاده غیرقانونی از تأسیسات شهری مقصود: افزایش ایمنی	
استقرار در حریم شبکه گازرسانی		
تعداد انشعابات غیرمجاز برق	عدم استحکام بنا مقصود: استحکامبخشی و مقاومسازی ابنیه در مقابل سوانح	
تعداد انشعابات غیرمجاز گاز		
میزان واحدهای مسکونی با دوام کم	عدم پاسخگویی مناسب در مواقع بحران مقصود: امداد رسانی بهموقع جهت کاهش خسارات جانی و مالی	
دسترسی به آشنشانی		
دسترسی به شیر آشنشانی		
دسترسی به اورژانس		
میزان نفوذپذیری بافت		

دسترسی به مکانهای اسکان موقت در مواقع بحران	
---	--

جدول ۲: نماگرها و شاخصهای ناکارآمدی در بعد هویتی		
مولفه موضوعی	نماگر	شاخص
بی هویتی هدف: حفاظت و استفاده عقلایی از هویت‌های طبیعی، تاریخی و فرهنگی	نابودی و تخریب میراث‌های ملموس مقصود: جلوگیری از مداخلات و بهره‌برداری بی‌رویه انسانی و سوانح طبیعی	ماندگاری میراث طبیعی
		ماندگاری میراث تاریخی
		ماندگاری میراث طبیعی-تاریخی
		سازگاری ساختوسازهای معاصر با بوم

جدول ۳: نماگرها و شاخصهای ناکارآمدی در بعد ادواری		
مولفه موضوعی	نماگر	شاخص
محرومیت هدف: محرومیت زدایی اجتماعی و اقتصادی	کاهش منزلت اجتماعی مقصود: کاهش آسیب‌های اجتماعی، ناهنجاریها و تنش‌های اجتماعی	میزان سواد
		میزان فضاهای متروکه، مخروبه و بایر
		میزان فضاهای جرم خیر
		میزان بیکاری
محرومیت هدف: محرومیت زدایی اجتماعی و اقتصادی	پایین بودن توان اقتصادی و مالی مقصود: توانمندسازی اقتصادی و مالی شهروندان	تعداد خانوارهای زیر خط فقر
		تعداد خانوارهای تحت پوشش نهادهای حمایتی
		تراکم خانوار در واحد مسکونی
		میزان واحدهای مسکونی با دوام کم
		میزان واحدهای مسکونی با دسترسی به آب سالم
		میزان واحدهای مسکونی با دسترسی به برق
محرومیت از خدمات پایه مقصود: تأمین خدمات پایه	عدم تحریک‌پذیری در شهر مقصود: افزایش دسترسی به فرصتها و امکانات شهر	میزان واحدهای مسکونی با دسترسی به گاز
		دسترسی به خدمات آموزشی
		دسترسی به مراکز بهداشتی و درمانی
		دسترسی به حمل و نقل عمومی
		تراکم شبکه رفت و آمد غیرموتوری
		دسترسی به مراکز فرهنگی-هنری و ورزشی
نازل بودن کیفیت زندگی هدف: افزایش کیفیت زندگی و تأمین رفاه شهروندان	کمبود یا نازل بودن مراکز فرهنگی و رفاهی مقصود: ارتقاء کیفیت خدمات فرهنگی و رفاهی	دسترسی به پارک و قرارگاه رفتاری
		وجود مبلمان شهری
عدم کارآمدی نظام مدیریت شهری	نقصان در اعمال مدیریت شهری مقصود: شفافسازی و قانونمند کردن مدیریت شهری	میزان پایبندی به اجرای اسناد توسعه-تعدد موارد تغییر در کمیسیون ماده ۵
		میزان پایبندی به اجرای اسناد توسعه-تعدد موارد تغییر در کمیسیون ماده ۵

وجود و کارایی اسناد توسعه		هدف: رعایت حقوق شهروندی
وجود ممیزی املاک		
وجود زیرساخت برای ایجاد پایگاههای داده شهری روزآمد		
میزان بهره گیری از خدمات الکترونیکی در اعمال مدیریت شهری		
وجود شورایاری محلات		
میزان بهره گیری مدیریت شهری از مبانی توسعه پایدار		
وجود سیستم دریافت نظرات مردم (تلفنی، آنلاین و ...)	ارتباط نامناسب نظام مدیریت شهری با شهروندان مقصود: افزایش مشارکتپذیری نظام مدیریت شهری	
بازخورد پیامهای مردم		
شفافیت مدیریت شهری با مردم		

همان طور که پیش از این نیز بیان شده است، هدف از تدوین دستورالعمل های شناسایی و تعیین محدوده ها و محلات هدف، تولید راهنمایی تمام شمول برای شناسایی و اولویت بندی انواع ناکارآمدی ها در انواع بافت های شهر است، از این رو می باید قابلیت پاسخ گویی به تمام گونه های ناکارآمدی شهر در هر مکان جغرافیایی، با هر قدمت تاریخی، جایگاه اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، تقسیمات اداری-سیاسی با هر وسعت و مقیاس را داشته باشد. به این منظور در این شیوه نامه برای هر گام از فرآیند شناسایی تا سنجش ناکارآمدی محدوده های شهری دستورالعملی عام و تمام شمول و متناسب با هر گام شناسایی و به طور جداگانه تهیه شده است. همچنین از آنجا که مسئله ناکارآمدی در هر شهر بسته به موقعیت و شرایط آن، وجوه و ابعاد متفاوتی از «فشار» و در نتیجه «وضعیت» ناکارآمدی را تجربه می کند، نیاز است تا هر شهر با شاخص های درخور و متناسب با انواع ناکارآمدی مختص خود مورد بررسی قرار گیرد. از این رو برای موثر واقع شدن شیوه نامه، لازم است تا دستورالعمل شناسایی ناکارآمدی های هر شهر به طور اختصاصی و مبتنی بر بررسی های اولیه ویژگی های آن شهر با رعایت چارچوب «شیوه نامه عام» و دستورالعمل های مربوط صورت پذیرد.

دستورالعمل های مورد نیاز برای «تعیین محدوده های هدف بازآفرینی» شامل ۸ مورد زیر می باشد:

- دستورالعمل تعیین نماگر و شاخص ها شامل شناسایی مولفه های «فشار» و «وضعیت» با توجه به ویژگی ها و خصوصیات هر شهر در چارچوب ابعاد ناکارآمدی (حیاتی، هویتی و ادواری) و تبیین و تدقیق شاخص های معرف «فشار» در هر بعد.
- دستورالعمل تعیین نوع اطلاعات، منابع و مراجع شامل تعیین داده ها و اطلاعات مورد نیاز برای شاخص های معرف «فشار» و «وضعیت» و تعیین منابع و مراجع برای دستیابی به داده ها و اطلاعات مورد نیاز.
- دستورالعمل روش گردآوری داده ها و اطلاعات نماگرها و شاخص ها
- دستورالعمل نحوه استفاده از پایگاه داده ها
- دستورالعمل نحوه سنجش و ارزیابی ناکارآمدی
- دستورالعمل شناسایی محدوده های ناکارآمد

- دستورالعمل نحوه اولویت بندی ناکارآمدی ها
- دستورالعمل نحوه تعیین محدوده ها و محلات هدف