

Regional planning



مطالعات شهری



گام اول برنامه جامع نوسازی بافت های فرسوده شهر تهران

گروه تهیه و تدوین برنامه جامع

پیشینه مصوبات مرتبط با نوسازی بافت فرسوده

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری - مورخ ۱۶/۳/۱۳۸۴

✓ راهنمای شناسایی و مداخله در بافتهای فرسوده شهری بر مبنای چهار عامل:

- نوع بافت (دارای میراث شهری، فاقد میراث شهری، حاشیه ای)
- نوع مداخله (بهسازی، نوسازی، بازسازی)
- مرجع قانونی مداخله (سازمان میراث فرهنگی، شرکت عمران و بهسازی، شهرداری)
- مستندات قانونی مداخله

پیشینه مصوبات مرتبط با نوسازی بافت فرسوده

طرح بوم سازگان مصوبه دبیرخانه کمیسیون ماده ۵-مورخ

۱/۳/۱۳۸۵

✓ «تعیین لکه های فرسوده شهر تهران» بر اساس سه شاخص:

- ناپایداری
- نفوذ ناپذیری
- ریزدانگی

بر این اساس

برنامه جامع نوسازی بافت های فرسوده
شهر تهران در ادامه و تکمیل این مصوبات،
توسط سازمان نوسازی شهر تهران تهیه شده
است که به شناسایی و گونه بندی بافت های
فرسوده شهر تهران در جهت تعیین شیوه ها
و الگوهای مداخله در این بافت ها میپردازد.

ضرورت تهیه برنامه جامع

- گسترش عدالت اجتماعی در ارائه خدمات وامکانات به شهروندان
- احیای شرایط اقتصادی و اجتماعی ساکنین
- افزایش مقاومت ساختمان ها و کاهش آسیب پذیری بافت در برابر خطر زلزله
- ایجاد وحدت رویه در نظام تصمیم سازی در خصوص نوسازی بافت های فرسوده
- جلب توجه به ابعاد مختلف فرسودگی و ایجاد نگاه همه جانبه به فرآیند نوسازی بافت های فرسوده

ویژگی های برنامه جامع نوسازی بافت های فرسوده شهر تهران

– اهداف برنامه جامع:

برگرفته از اهداف طرح های بالا دست و ضرورت های نوسازی

– مقیاس مطالعات و یافته ها:

مقیاس کلان (۱:۱۰۰۰۰۰ الی ۱:۲۰۰۰۰۰)

– خروجی ها:

شناسایی و گونه بندی بافت های فرسوده شهر تهران

استراتژی ها و سیاست های نوسازی بافت های فرسوده

مراحل برنامه جامع نوسازی بافت های فرسوده شهر تهران

کانال تلگرام مطالعات شهری
مرکز اصلی فایل های شهرداری و مشاوره

گام اول مطالعات

بررسی اسناد و مطالعه تجارب داخلی و جهانی

- تبیین اهداف و طرح مسئله
- تبیین مفهوم فرسودگی و ویژگی های آن
- تدوین متدولوژی مطالعات
- تدوین مؤلفه ها و شاخص های فرسودگی

- تحلیل اطلاعات و محاسبه مقادیر کمی شاخصها
- تحلیل آماری مقادیر کمی شاخص ها
- بررسی عوامل فرسودگی و ترکیب و تحلیل آنها
- شناسایی نواحی فرسوده شهر تهران

مرحله اول:
تهیه مبانی و مفاهیم فرسودگی

مرحله دوم:
جمع آوری و تکمیل اطلاعات

مرحله سوم:
شناسایی نواحی فرسوده شهر
تهران

مرحله چهارم:
جمع بندی

- جمع آوری اطلاعات موجود در محیط GIS
- بازسازی ماندهای اطلاعات
- انجام مطالعات بخشی در صورت نیاز
- تکمیل پایگاه اطلاعاتی

- تعیین اهداف کلی و تدوین راهبردهای نوسازی
- تدوین اهداف عملیاتی و راهکارها و سیاست های اجرایی

نظرسنجی از گروه های ذینفع و ذینفوذ در نوسازی بافت های فرسوده

گام دوم مطالعات

بررسی اسناد و مطالعه تجارب دافلی و جهانی

- بررسی دیدگاه های مختلف در زمینه
مداخله در بافت های فرسوده شهری
- بررسی انواع شیوه های مداخله و تبیین
ویژگی های هرگونه

- مطالعه تطبیقی میان گونه های مختلف
بافت های فرسوده شناسایی شده در سطح
تهران و شیوه های مداخله در بافت
- ارائه برنامه نهایی بر هرگونه بافت

مرحله پنجم:
تهیه مبانی نظری مداخله در
بافت

مرحله ششم:
شناسایی گونه های بافت
فرسوده

مرحله هفتم:
تبیین شیوه مداخله بر اساس گونه
بافت

مرحله هشتم:
جمع بندی نهایی

- مشخص نمودن انواع بافت فرسوده بر اساس
شاخص های فرسودگی
- تبیین ویژگی های هر گونه از بافت های
فرسوده شهر تهران

- تعیین اهداف کلی، راهبردهای نوسازی و
راهکارها
- تبیین اهداف و استراتژی ها بر اساس گونه
های بافت

نظرسنجی از گروه های ذینفع و ذینفوذ در نوسازی بافت های فرسوده

بررسی مفهوم فرسودگی

**تعریف مصوب شورای عالی
معماری و شهرسازی**

ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت
به کارآمدی سایر بافت های شهری

تعریف مصوب کمیسیون ماده ۵

آسیب پذیری بافت در برابر زلزله

تعریف مورد نظر در برنامه جامع

ناکارآمدی و کاهش کیفیت
عملکردی ساختار کالبدی، اجتماعی
و اقتصادی یک بافت نسبت به
کارآمدی سایر بافت های شهری



فرآیند فرسودگی در محیط های شهری

عوامل بسترساز فرسودگی

عوامل اقتصادی

رکود فعالیت ها
سکونت اقشار کم
درآمد

عوامل اجتماعی فرهنگی

وجود مشکلات و ناهنجاری های اجتماعی -
فرهنگی مانند سطح سواد پایین

عوامل کالبدی

ناپایداری ابنیه
ناکارآمدی زیرساخت ها

عوامل حقوقی - مدیریتی
ناکارآمدی مدیریتی و سازماندهی
ناکارآمدی طرح ها و برنامه ها
ناکارآمدی شیوه های اجرایی

فرسودگی

بافت های شهری

- آسیب پذیری بافت ها
- قیمت پایین زمین و مسکن
- نابهنجاری اجتماعی

- خروج ساکنان
- نبود گرایش به ساخت و ساز

نمودهای فرسودگی

نتایج فرسودگی

بررسی زمینه های فرسودگی

زمینه اقتصادی

- وضعیت نامطلوب اشتغال و درآمد ساکنین
- موقعیت و ارزش اقتصادی زمین
- تغییر الگوی مصرف
- سرمایه گذاری ناموزون و نامتعادل در امور عمرانی شهر

زمینه اجتماعی

- پراکندگی نامتوازن جمعیت در نواحی شهری
- نوگرایی ناموزون و نامتعادل در بخش های شهری
- تغییر الگوی خانوار از گسترده به هسته ای
- جابجایی گروه ها و طبقات اجتماعی
- ابعاد روان شناسی نوسازی و بهسازی
- کاهش امنیت اجتماعی

زمینه کالبدی

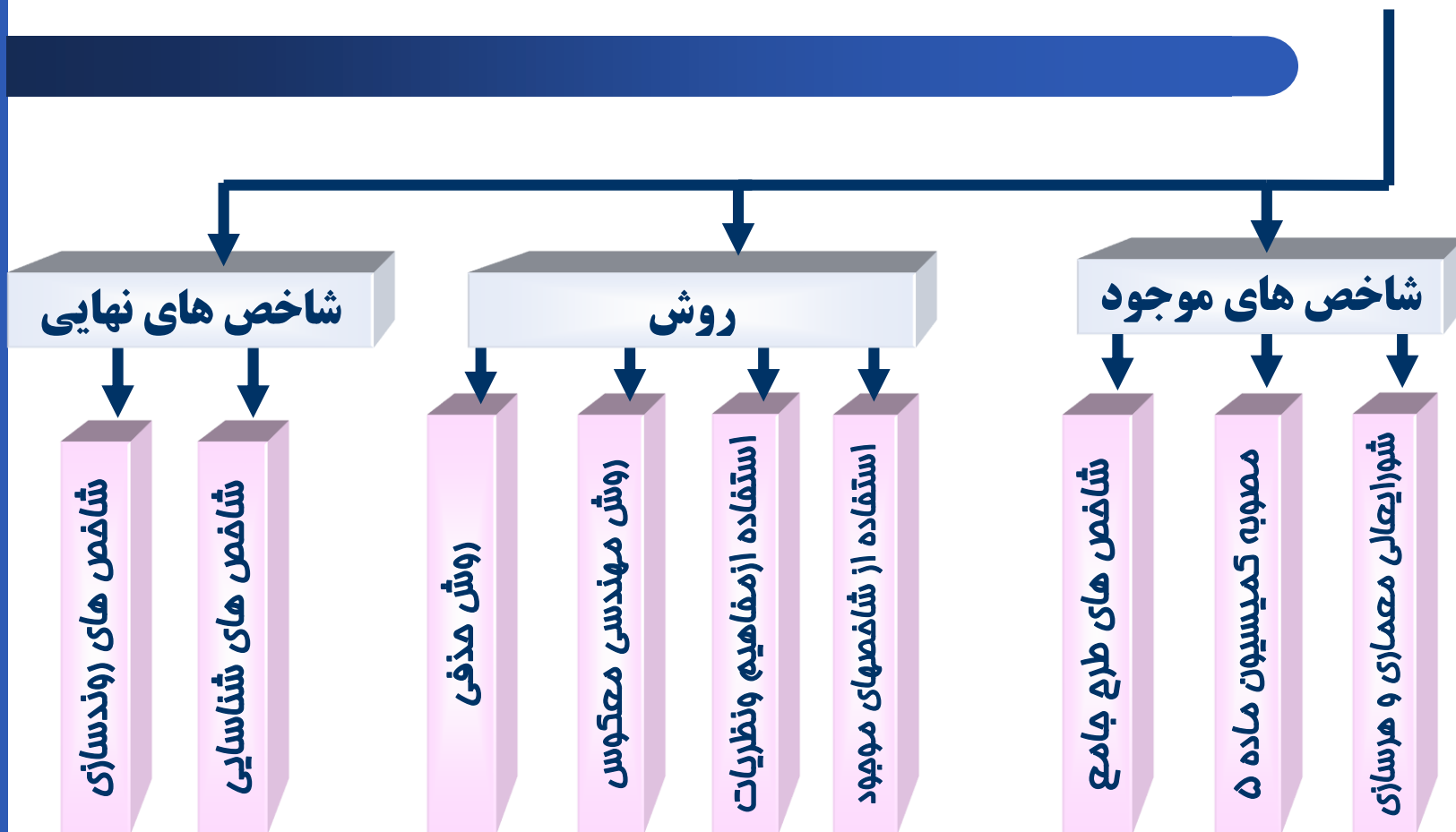
- ناپایداری بناهای موجود
- مشکلات مربوط به شبکه معابر بافت
- بدون استفاده شدن بعضی از عناصر شهری
- مسائل زیست محیطی
- کمبود خدمات و تأسیسات و تسهیلات شهری و زیربنایی

زمینه حقوقی و مدیریت شهری

- ضعف همکاری نهادها در توسعه
- توارث
- وقف
- نوع مالکیت



تدوین شاخص های فرسودگی



شاخص های مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری

ردیف	معیار	کانال	تنگنای مطالعات شهری	شاخص
۱	کالبدی	مرجع اصلی قابل های شهرسازی و معماری	بیشتر دارای ریخت شناسی اندام واره است	اندام بیشتر اجزای آن به ویژه قطعات حوزه های مسکونی ریزدانه و ابنیه آن کوتاه مرتبه است
۲	انسجام بافت و استحکام و مصالح عناصر آن			فاقد انسجام و بیشتر بناهای درون آنها فاقد مقاومت در برابر زلزله با شدت متوسطه است در مکان های فاقد ایمنی (مانند حریم گسل ها، بستر رود دره ها و قنات ها) قرار گرفته اند بناهای آن از مصالح نازل و کم دوام ساخته شده اند
۳	شیوه مالکیت			قطعات آن فاقد خطوط تفکیکی روشن می باشد وارثان متعدد دارد فاقد اسناد رسمی مالکیت (سند و بنچاق) است
۴	ساختار زیر ساخت ها			فاقد شبکه ساختی (به ویژه آب و برق) و یا دارای شبکه زیر ساختی نارسا و آسیب پذیر است
۵	ابعاد اجتماعی			ساکنین غیر بومی (مهاجر روستایی یا تهیدستان شهری) بیش از ساکنین اصیل است دارای منزلت مکانی و سکونتی پایین است دارای ساکنین غیر مجاز یا با نسبت بالای اجاره نشین است. ترکیب جمعیتی آن غیر متعارف است. شیوع اعتیاد و ناهنجاری های رفتاری و بزهکاری در آنها بالاست. ناامنی محیطی به ویژه برای کودکان و جوانان و زنان وجود دارد.
۶	ابعاد اقتصادی			ارزش زمین و مسکن به طور نسبی پایین است. به سبب فقر بهبود بخشیدن به مسکن از سوی ساکنان ناممکن است. انگیزه سرمایه گذاری از سوی سرمایه گذاران وجود ندارد منابع درآمدی ساکنان بیشتر نامعلوم است ساکنان در دهک های پایین درآمدی قرار دارند
۷	ابعاد کارکردی			کاربری های ناسازگار در بافتهای مسکونی به طور نسبی بالاست (به ویژه صنایع غیر مجاز سازمان حفاظت محیط زیست در گروه های "ب"، "ج"، "د" و "ه") دچار فقدان یا کمبود شدید فضاهای خدماتی می باشند واحدهای تجاری آنها متروکه و یا در حد بسیار نازل است
۸	کارآیی نظام شبکه			دارای شبکه اندام واره و نامنظم، ناکارآمد و کم عرض است دارای نفوذپذیری پایین است
۹	عملکرد مدیریت شهری			خدمات شهری ارائه نمی شود و یا ارائه آن دچار ضعف است فاقد اقدامات عمرانی مؤثر از سوی سازمانهای مسئول است فاقد فضاهای عمومی و خدماتی (حتی در حد مقیاس محلی) است فاقد اثاثیه شهری است
۱۰	وضعیت محیط زیست			دارای کیفیت محیطی نازل و بهداشت است دچار آلودگی ناشی از فقدان سیستم برای دفع فاضلاب، آبهای سطحی و زباله است

شاخص های مصوب کمیسیون ماده ۵

شاخص	نحوه اعمال شاخص
ناپایداری	بلوکی است که حداقل ۵۰٪ بناهای آن غیر مقاوم بوده که دلیل آن فقدان سیستم سازه ای مناسب و عدم رعایت موازین فنی است.
نفوذ ناپذیری	بلوکی است که حداقل ۵۰٪ عرض معابر آن کمتر از ۶ متر است.
ریزدانگی	بلوکی است که حداقل ۵۰ درصد قطعات (پلاک ها) آن دارای مساحتی کمتر از ۲۰۰ متر مربع است.
شاخص های شناسایی بافت های فرسوده و گونه بندی آنها	
ناپایداری، نفوذناپذیری و ریزدانگی (باهم بودگی سه معیار- بر هم نهی بلوک ها)	
ناپایداری و نفوذناپذیری (باهم بودگی سه معیار- بر هم نهی بلوک ها)	
ناپایداری و ریزدانگی (باهم بودگی سه معیار- بر هم نهی بلوک ها)	
ناپایداری	

نتایج نظرسنجی از متخصصین

**فرسودگی به
عنوان فرصت**

بافت های فرسوده: فرصتی برای اسکان اقشار کم درآمد.
تخریب و بازسازی منجر به افزایش قیمت زمین می شود.

**فرسودگی به
عنوان تهدید**

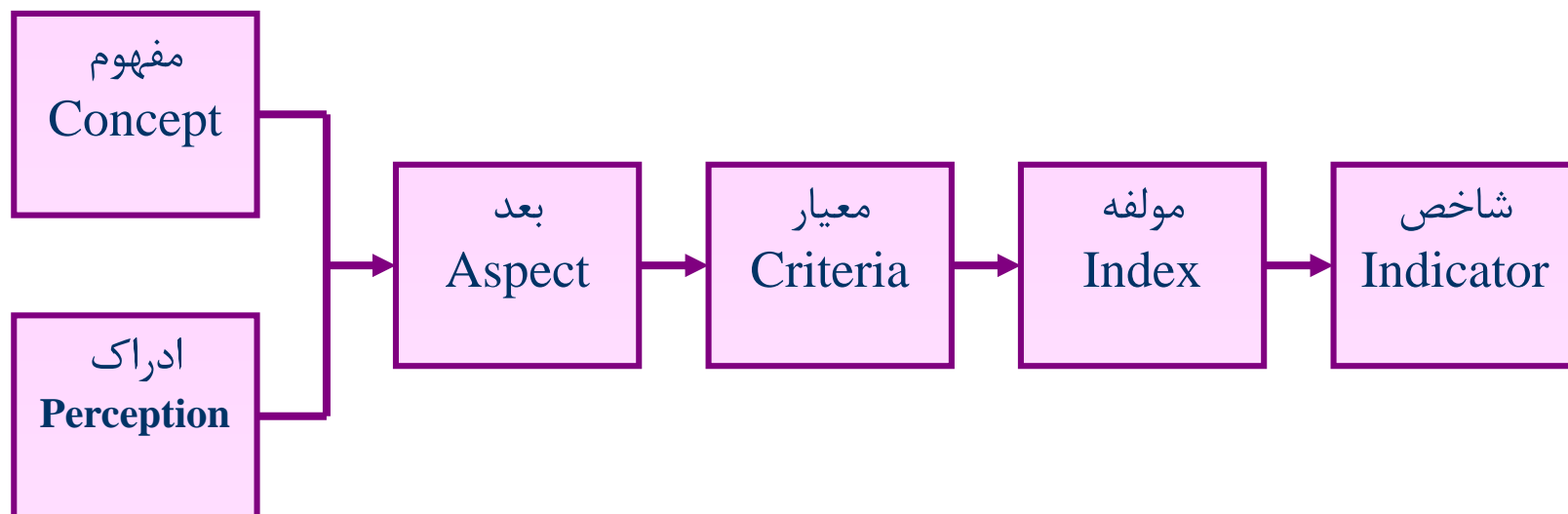
فرسودگی:
تعریف کمیسیون ماده ۵
آسیب پذیری

فرسودگی:
ناکارآمدی عوامل کالبدی
تغییر عملکردها
کاهش اشتغال

**شاخص های مورد
تاکید**

- ترکیب میزان درآمد و میزان تحصیلات
- تعداد مالک و مستاجر در درون بافت
- قیمت زمین
- نرخ نوسازی
- شاخص های رفاهی
- فعالیت های غیر برتر

متدولوژی استنتاج شاخص ها از مفاهیم نظری



استخراج شاخص ها از مبانی و مفاهیم فرسودگی

عوامل زمینه ساز	نمود خارجی	عوامل زمینه ساز	
کاهش برخورداری از تسهیلات رفاهی	افزایش تراکم خانوار در واحد مسکونی یا نفر در اتاق	پراکندگی نامتوازن جمعیت شهری	اجتماعی
بروز مسایل فرهنگی و اجتماعی در خانواده ها	تراکم بالای جمعیتی	نوگرایی ناموزون و نامتعادل در بخش های شهری	
بروز مسائل و مشکلات اجتماعی و ناپهنجاری های اجتماعی	قطب بندی سرمایه گذاری توسط سرمایه گذاران خصوصی در مناطق مرفه تر	تغییر الگوی خانوار از گسترده به هسته ای	
تشدید شدن محرومیت و فقر در محلات	افزایش تعداد خانوارها به نسبت افزایش جمعیت		
رکود ساخت و ساز در محله های محروم تر	افزایش نیاز به مسکن		
نوسازی در مقیاس های کوچک	کم بودن درآمد	وضعیت نامطلوب اشتغال	
عدم نوسازی خدمات و زیرساخت های بافت	اولویت دولت تا به حال ساخت و ساز جدید در شکل شهرها و شهرک های جدید بوده است.	سرمایه گذاری ناموزون و نامتعادل در امور عمرانی شهری	
ناتوانی ساکنان برای سرمایه گذاری و ساخت و ساز در مقیاس های بزرگ	آسیب پذیری بافت	ناپایداری بنا	
کمبود کمک های دولت بمنظور نوسازی بافت های فرسوده	آسیب پذیری بافت و عدم امکان امداد رسانی به آنها	مشکلات مربوط به معابر	کالبدی
کاهش تمایل به سکونت در این بافت ها	عدم هماهنگی با نیازهای روز	بدون استفاده شدن عناصر شهری تغییر فضاهای مورد نیاز شهری (مثل متروکه شدن کاروانسراها و...)	
کاهش تمایل به سرمایه گذاری در این بافت ها به لحاظ اقتصادی	وجود فضاهای متروکه و ناامن		
نامنی محلات و ناپهنجاری های اجتماعی	وجود انواع آلودگی در محلات	مسائل زیست محیطی	محیطی
کاهش تمایل به سکونت			خدمات
کاهش ارزش اقتصادی محدوده ها			
کاهش ارزش اقتصادی محدوده ها	https://t.me/RegionalPlanning کاهش کیفیت زیست در محدوده های شهری	کمبود خدمات و زیرساخت	

معیارها و شاخص‌های اولیه بر اساس نظرات کارشناسان و متخصصین و مفاهیم نظری مطالعات

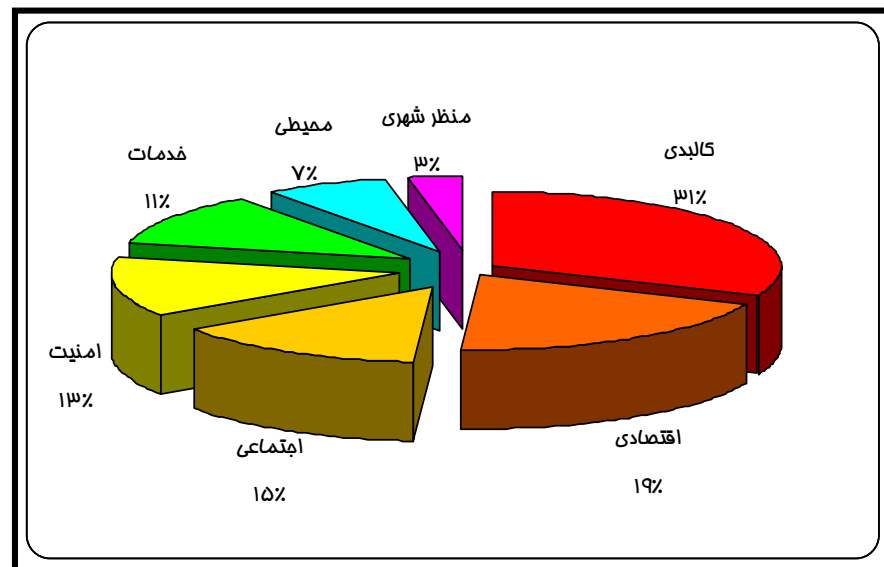
سیمای منظر شهری	امنیت	محیطی	اقتصادی	اجتماعی	خدمات و زیرساخت	کالبدی
<ul style="list-style-type: none"> - هویت - زیبایی - مطلوبیت فضایی 	<ul style="list-style-type: none"> - پوشش - خدمات اجتماعی - بزه - فرارگیری درون - محدوده های آسیب پذیر (مانند حریم غسل و غیره) - ریز پهنه بندی خطر زلزله - احتمال وقوع خطرات ثانویه - پوشش مکان های تخلیه 	<ul style="list-style-type: none"> - تعداد کارگاه های مستقر در محدوده - میزان وجود کاربری های ناسازگار با بافت مسکونی - روان شدن فاضلاب در سطح معابر - آلودگی صوتی - آلودگی هوا - آلودگی محیطی (زباله) 	<ul style="list-style-type: none"> - گروه بندی شغلی - گرایش به تملک واحد مسکونی - گرایش به نوسازی - نرخ بیکاری - درآمد زیر خط فقر - بار تکفل - نفردراتاق - تراکم خانوار در واحد مسکون - محل اشتغال سرپرست خانوار (مسافت) - میزان درآمد خانوار - میزان اجاره - قیمت املاک - وجود فعالیت های غیربرتر در محدوده 	<ul style="list-style-type: none"> - تراکم جمعیت - مهاجرپذیری - گروه بندی شغلی - سطح سواد - زنان سرپرست خانوار - بی سواد - نرخ رشد جمعیت - میانگین تحصیلات زنا - میانگین مدت سکونت - کهولت - میزان خانواده های دسته جمعی - نسبت جنسی جمعی - نسبت اجاره نشین ها به کل ساکنین 	<ul style="list-style-type: none"> - دسترسی به فضای سبز - دسترسی به فضای جمعی - دسترسی به کاربری آموزشی - دسترسی به کاربری درمانی - دسترسی به شبکه آب سالم - دسترسی به شبکه فاضلاب - دسترسی به شبکه برق 	<ul style="list-style-type: none"> - سال احداث بنا - عرض معابر - نسبت سطوح معابر به کل بافت - سطح اشغال بنا - تراکم ساختمانی - پایداری سازه - دانه بندی بافت - مساحت واحد مسکونی - مراکز عمده فعالیت

استفاده از روش های ارزیابی علمی در تدقیق شاخص ها

- استفاده از تکنیک AHP
- نمایش معیارها و تحلیل میزان اهمیت آنها از طریق هرم سلسله مراتب مازلو
- بررسی و ارزیابی شاخص ها بر اساس مبانی نظری مطالعات

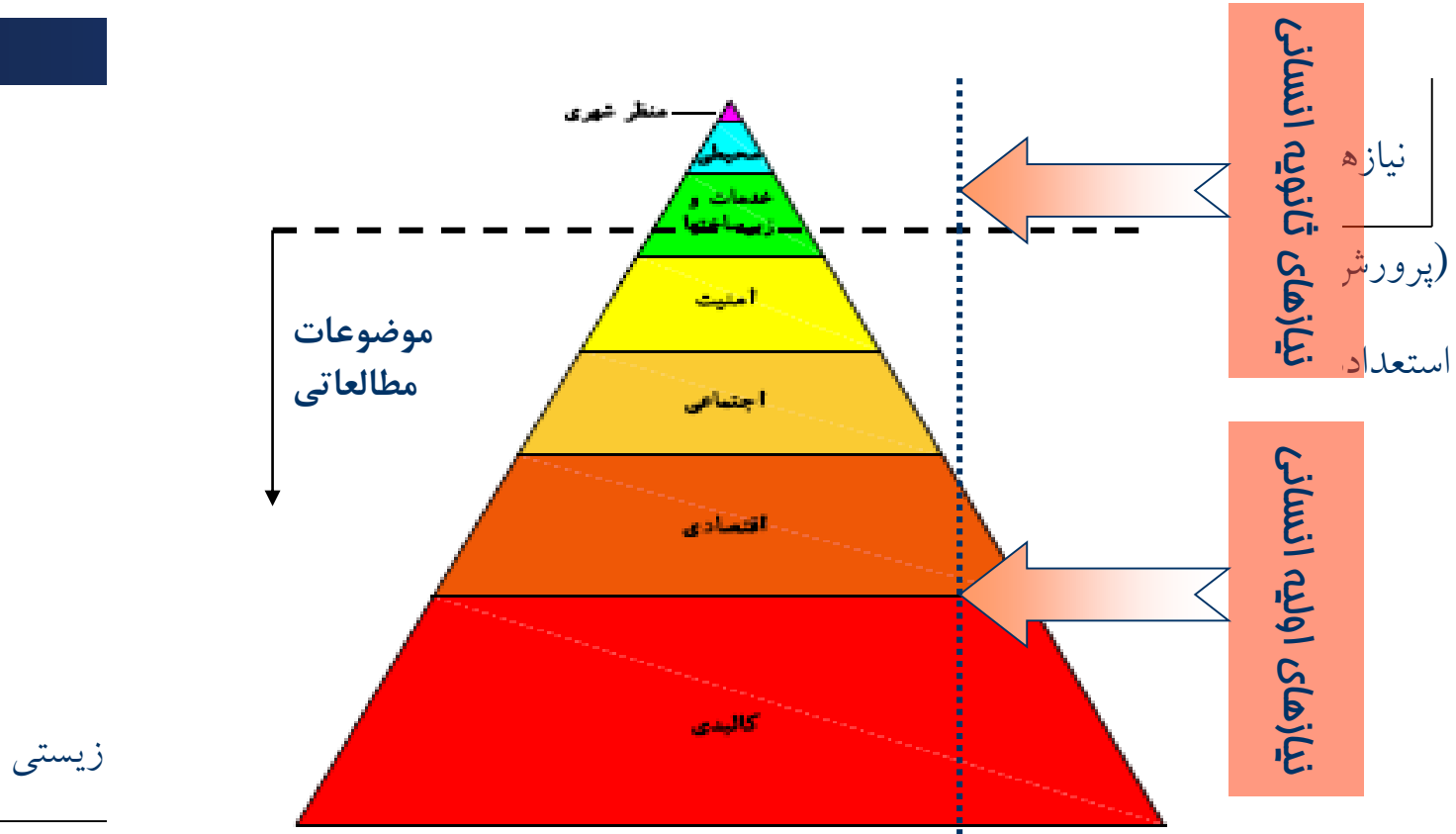
استفاده از تکنیک AHP

وزن (به درصد)	معیارها
۳۱.۵	کالبدی
۱۹.۵	اقتصادی
۱۴.۵	اجتماعی
۱۳	امنیت
۱۱.۵	خدمات و زیرساختها
۷	محیطی
۳	منظر شهری



وزن هر معیار براساس AHP

نمایش مؤلفه‌ها و میزان اهمیت آنها از طریق هرم مازلو (Maslow)



(...)

کمالی‌دی | اقتصادی | اجتماعی | اهمیت | امنیت و زیرساختها | تعلق | منظر شهری

تدوین شاخص ها بر اساس مبانی نظری مطالعات

ردیف	مؤلفه	شاخص	منطق شاخص
۱	کالبدی	دسترسی پلاک ها به معابر با عرض کمتر از ۶ متر	بیان کننده نفوذناپذیری بافت و عدم امکان انجام عملیات امداد و نجات در مواقع اضطراری و همچنین کاهش نظارت نیروهای انتظامی می باشد.
۲		ناپایداری بناها	نشان دهنده تعداد یا درصد واحدهای فاقد اسکلت مقاوم است که خطرریزش و آسیب پذیری در برابر سوانح طبیعی را افزایش می دهد.
۳		سطح اشغال بلوک ها	نشان دهنده فشردگی در سطح بلوکهای شهری که منجر به کاهش فضاهای باز و کیفیت زندگی می گردد. همچنین به دلیل نبود فضاهای باز آسیب پذیری در اثر سوانح طبیعی را افزایش می دهد.
۴		سطح معابر به سطح مسکونی	میزان برخورداری از شریان های دسترسی در یک محله را به عنوان یکی از زیرساخت های مورد نیاز ساکنان نشان می دهد.
۵		قطعات کمتر از ۱۰۰ مترمربع	بیان کننده فشردگی بافت شهری است که منجر به افزایش تراکم جمعیتی و کاهش کیفیت زندگی و ارائه خدمات و زیرساخت های شهری می گردد. پایین آمدن کیفیت زندگی و به تبع آن کاهش ارزش ملک، این بافتها تبدیل به محل استقرار گروه های کم بضاعت مالی می شوند.
۶	اجتماعی	تراکم جمعیتی	بیان کننده فشردگی بیش از حد جمعیت در یک محدوده شهری است و با افزایش جمعیت میزان خدمات و تجهیزات شهری پاسخگوی جمعیت ساکن نبوده و منجر به کاهش کیفیت محیط مسکونی می شود. این گونه بافتها به دلیل متراکم بودن جمعیت در برابر سوانح طبیعی نیز آسیب پذیر هستند.
7		تراکم خانوار در واحد مسکونی	تفاوت معنی دار این شاخص با متوسط تهران، بیان گر فشردگی خانوار در واحد مسکونی و سکونت خانوارهای بیشتر در بافت می شود که این امر سبب کاهش سطح خدمات و کیفیت محیطی محدوده شده و در نتیجه سرمایه گذاری جهت نوسازی را کاهش می دهد.

ادامه . . .

ردیف	مؤلفه	شاخص	منطق شاخص
8	اقتصادی	گروه‌بندی شغلی	سکونت گروه های با توان مالی اندک در بافت و عدم توانایی آنها برای نوسازی بافت منجر به کاهش کیفیت محیط مسکونی و در نتیجه عدم تمایل به سرمایه‌گذاری در جهت نوسازی در بافت شده است.
9		وجود فعالیت های غیربرتر	فعالیت غیر برتر فعالیتی است که بازده آن نسبت به دیگر فعالیت ها کمتر است. وجود فعالیت های غیر برتر در یک محدوده شهری حاکی از کم بازده شدن کار و فعالیت در آن محدوده بوده و نشان می دهد که عملکردهای موجود رو به رکود رفته و در نتیجه اقتصاد محلی رو به فرسودگی می رود.
10		قیمت املاک	پایین بودن قیمت نسبی زمین و مسکن باعث افزایش سکونت اقشار کم درآمد در این بافت‌ها شده است. عدم استطاعت مالی این افراد برای نوسازی باعث فرسودگی بیش از پیش این بافت‌ها می‌شود.
11		نرخ نوسازی	نسبت کم پروانه های تخریب و نوسازی صادره در بافت نشان دهنده عدم وجود گرایش به ساخت و ساز در بافت توسط قشر ساکن می باشد که مبین نبود پتانسیل های لازم به منظور نوشدن خودبخودی بافت می باشد.
12		میزان برخورداری از حمام و آشپزخانه	میزان رفاه ساکنان، بر نوسازی خودبخودی محله های شهری تاثیر گذار است و در صورتی که ساکنان از حداقل رفاه برخوردار نباشند، تامین هزینه های اولیه زندگی فرصتی برای ساخت و ساز بافت توسط آنها فراهم نمی آورد و بافت شهری در روند فرسودگی قرار می گیرد.
13	محیطی	تعداد کارگاه های مستقر در محدوده	وجود بیش از حد این گونه عناصر موجب آلودگی محیطی، کاهش کیفیت زندگی، عدم تمایل ساکنین به ماندن در بافت، حجاب جمعیت، عدم تمایل به نوسازی و سرمایه‌گذاری در بافت می‌شود.

تقلیل شاخص ها

● حذف شاخص هایی که

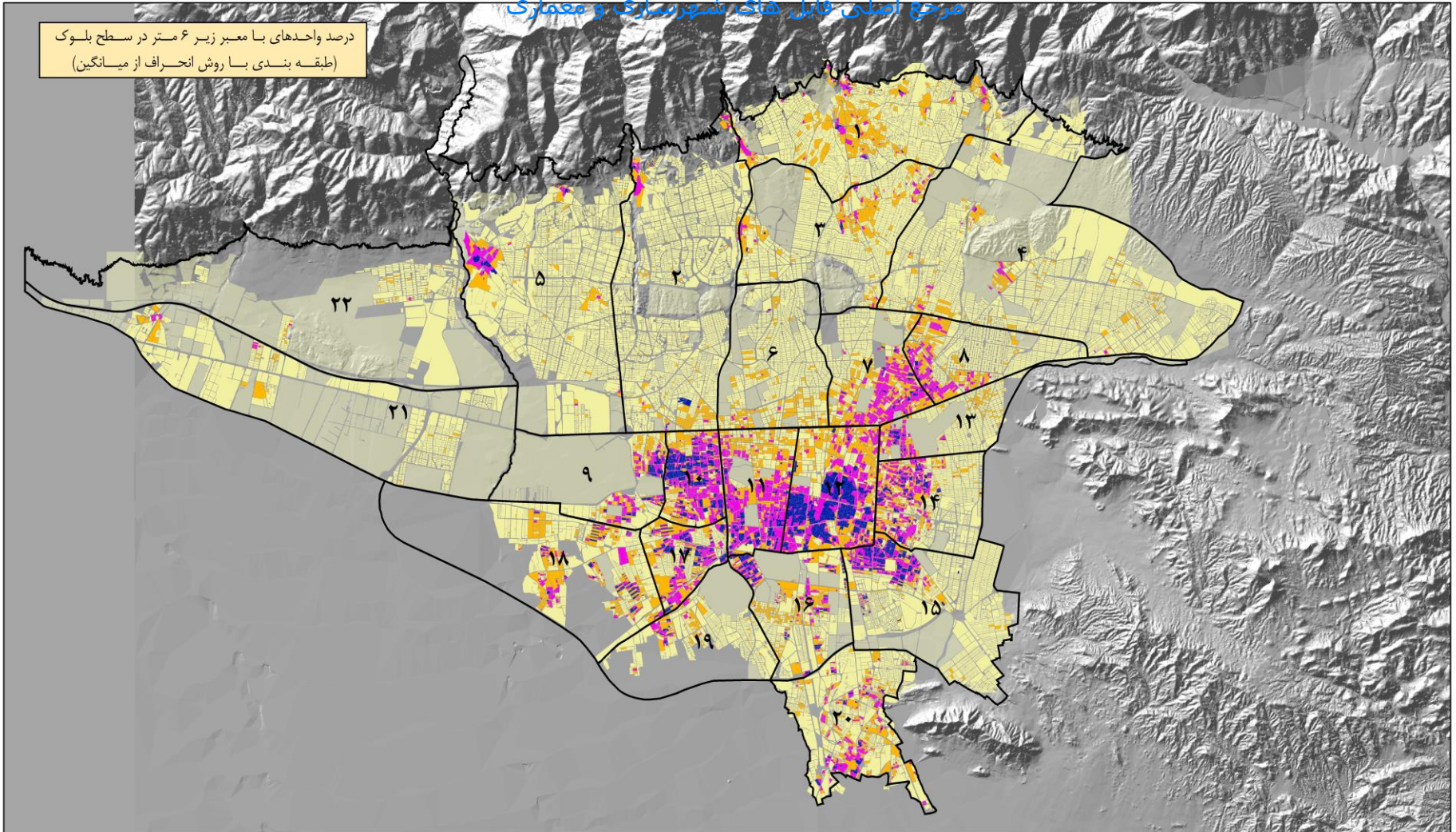
- (۱) همپوشانی اطلاعاتی دارند،
- (۲) اطلاعات آنها در سطح تهران موجود نبوده و قابل محاسبه نمی باشند.

شاخص های فرسودگی

ردیف	مؤلفه	شاخص	منطق شاخص
1	کالبدی	دسترسی پلاکها به معابر با عرض کمتر از ۶ متر	بیان کننده نفوذناپذیری بافت و عدم امکان انجام عملیات امداد و نجات در مواقع اضطراری و همچنین کاهش نظارت نیروهای انتظامی می باشد.
2		ناپایداری بناها	نشان دهنده تعداد یا درصد واحدهای فاقد اسکلت مقاوم است که خطر ریزش و آسیب پذیری در برابر سوانح طبیعی را افزایش می دهد.
3		قطعات کمتر از ۱۰۰ مترمربع	بیان کننده فشردگی بافت شهری است که منجر به افزایش تراکم جمعیتی و کاهش کیفیت زندگی و ارائه خدمات و زیرساختهای شهری می گردد پایین آمدن کیفیت زندگی و به تبع آن کاهش ارزش ملک، این بافتهای تبدیل به محل استقرار گروههای کم بضاعت مالی می شوند.
4	اجتماعی	تراکم جمعیتی	بیان کننده فشردگی بیش از حد جمعیت در یک محدوده شهری است و با افزایش جمعیت میزان خدمات و تجهیزات شهری پاسخگوی جمعیت ساکن نبوده و منجر به کاهش کیفیت محیط مسکونی می شود. این گونه بافتها به دلیل متراکم بودن جمعیت در برابر سوانح طبیعی نیز آسیب پذیر هستند.
5		تراکم خانوار در واحد مسکونی	تفاوت معنی دار این شاخص با متوسط تهران، بیان گر فشردگی خانوار در واحدمسکونی و سکونت خانوادهای بیشتر در بافت می شود که این امر سبب کاهش سطح خدمات و کیفیت محیطی محدوده شده و در نتیجه سرمایه گذاری جهت نوسازی را کاهش می دهد.
6	اقتصادی	بار تکفل	فشار بر شاغلان برای تأمین زندگی افراد غیر شاغل، باعث کاهش درآمد سرانه می شود. این پدیده منجر به کاهش توانایی مالی ساکنین برای نوسازی می شود که در نهایت فرسودگی را در پی دارد.
7		گروه بندی شغلی	سکونت گروه های با توان مالی اندک در بافت و عدم توانایی آنها برای نوسازی بافت منجر به کاهش کیفیت محیط مسکونی و در نتیجه عدم تمایل به سرمایه گذاری در جهت نوسازی در بافت شده است.
8		وجود فعالیت های غیر برتر	فعالیت غیر برتر فعالیتی است که بازده آن نسبت به دیگر فعالیت ها کمتر است. وجود فعالیت های غیر برتر در یک محدوده شهری حاکی از کم بازده شدن کار و فعالیت در آن محدوده بوده و نشان می دهد که عملکردهای موجود رو به رکود رفته و در نتیجه اقتصاد محلی رو به فرسودگی می رود.
9		قیمت املاک	پایین بودن قیمت نسبی زمین و مسکن باعث افزایش سکونت اقشار کم درآمد در این بافتها شده است. عدم استطاعت مالی این افراد برای نوسازی باعث فرسودگی بیش از پیش این بافتها می شود.
10		نرخ نوسازی	نسبت کم پروانه های تخریب و نوسازی صادره در بافت نشان دهنده عدم وجود گرایش به ساخت وساز در بافت توسط قشر ساکن می باشد که مبین نبود پتانسیل های لازم به منظور نوشدن خودبخودی بافت می باشد.
11	میزان برخورداری از حمام و آشپزخانه	میزان رفاه ساکنان، بر نوسازی خودبخودی محله های شهری تاثیر گذار است و در صورتی که ساکنان از حداقل رفاه برخوردار نباشند، تأمین	

کانال تلگرام مطالعات شهری
مرجع اصلی فایل های شهرسازی و معماری

درصد واحدهای با معبر زیر ۶ متر در سطح بلوک
(طبقه بندی با روش انحراف از میانگین)



راهنمای نقشه

- کمتر از ۲۰ درصد
- بین ۲۰ تا ۵۰ درصد
- بین ۵۰ تا ۸۰ درصد
- بیشتر از ۸۰ درصد



سازمان نوسازی شهر تهران
معاونت طرح و توسعه نوسازی

عنوان پروژه: برنامه جامع نوسازی بافت‌های

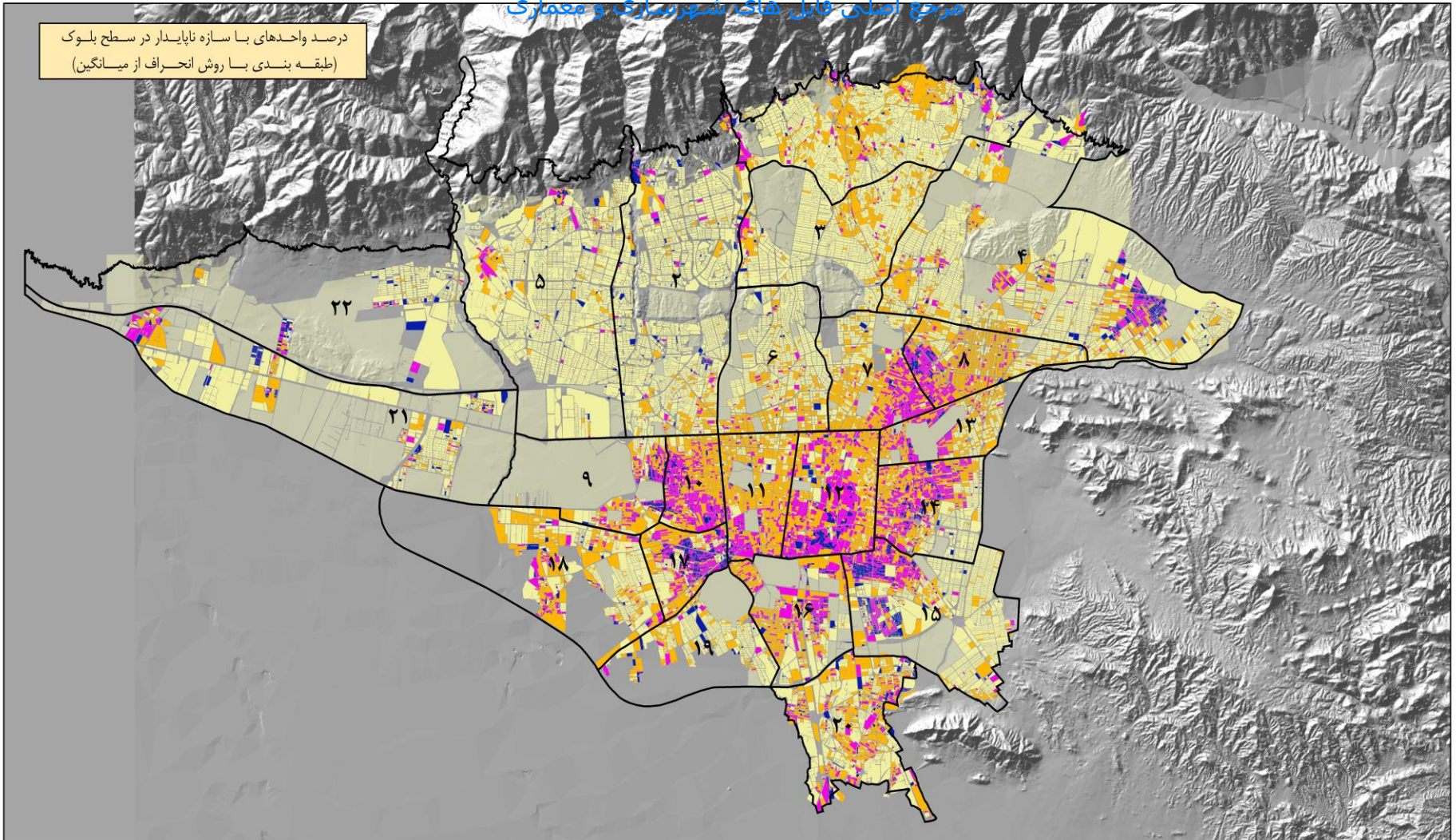
فرسوده شهر تهران



<https://t.me/RegionalPlanning>

کانال تلگرام مطالعات شهری
مرجع اصلی فایل های شهرسازی و معماری

درصد واحدهای با سازه ناپایدار در سطح بلوک
(طبقه بندی با روش انحراف از میانگین)



راهنمای نقشه

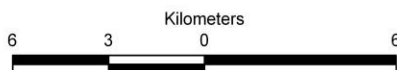
- کمتر از ۲۰ درصد
- بین ۲۰ تا ۵۰ درصد
- بین ۵۰ تا ۸۰ درصد
- بیشتر از ۸۰ درصد



سازمان نوسازی شهر تهران
معاونت طرح و توسعه نوسازی

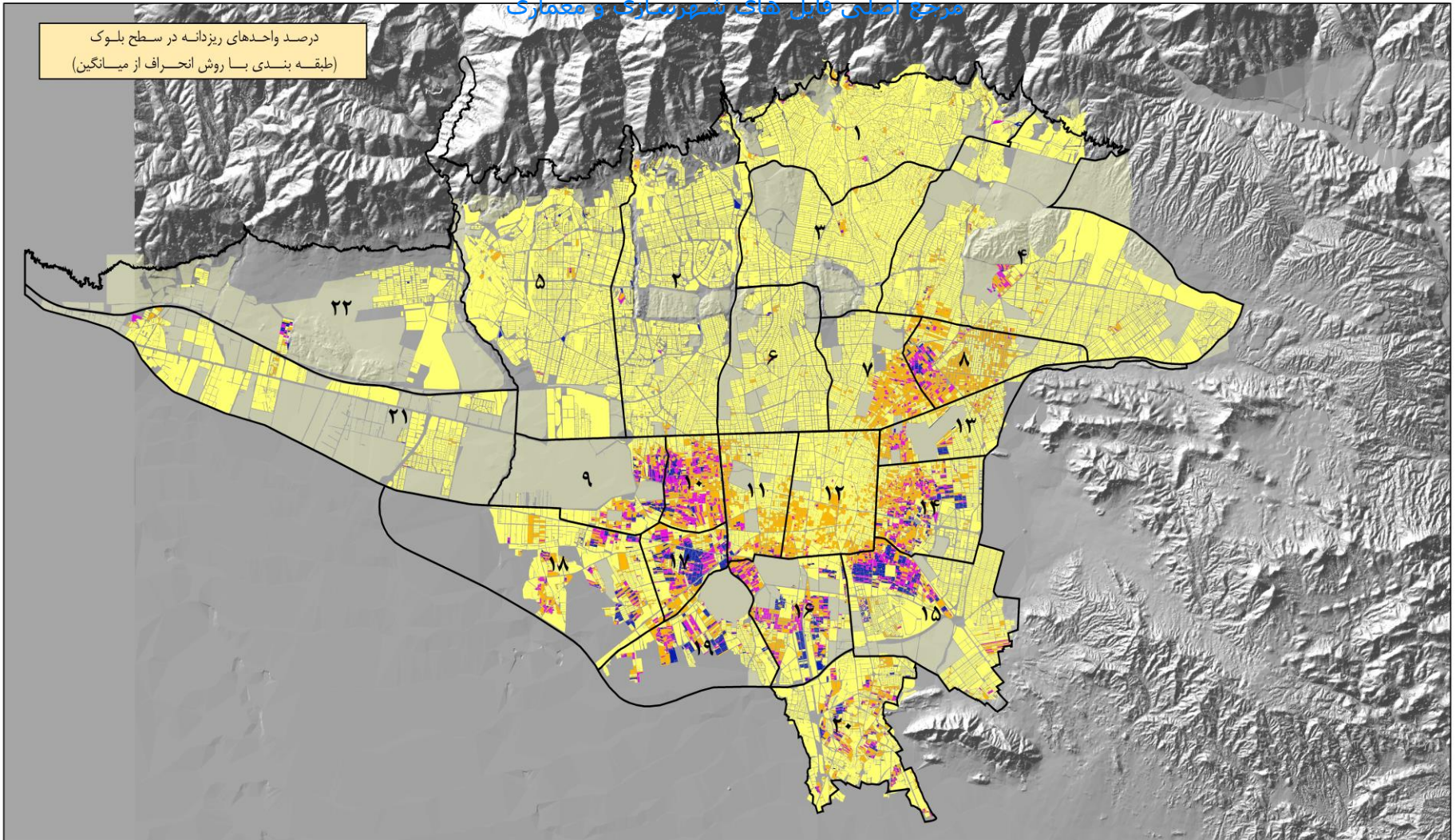
عنوان پروژه: برنامه جامع نوسازی بافت‌های

فرسوده شهر تهران



<https://t.me/RegionalPlanning>

درصد واحدهای ریزدانه در سطح بلوک
(طبقه بندی با روش انحراف از میانگین)



سازمان نوسازی شهر تهران
معاونت طرح و توسعه نوسازی

عنوان پروژه: برنامه جامع نوسازی بافت های

فرسوده شهر تهران



<https://t.me/RegionalPlanning>

راهنمای نقشه

کمتر از ۱۰ درصد

بین ۱۰ تا ۴۰ درصد

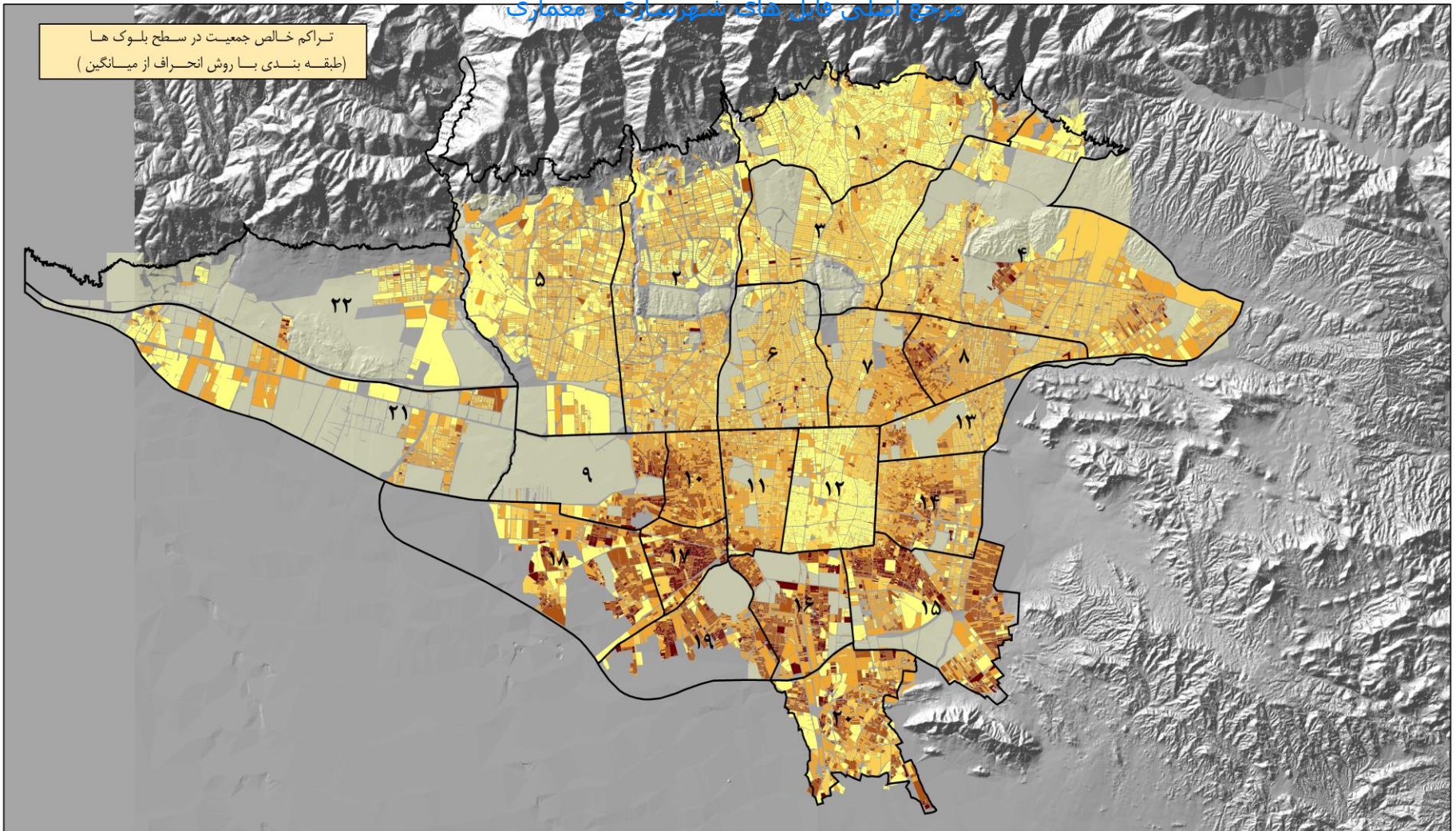
بین ۴۰ تا ۷۰ درصد

بیشتر از ۷۰ درصد





کانال تلگرام مطالعات شهری
مرجع اصلی فایل‌های شهرسازی و معماری

تراکم خالص جمعیت در سطح بلوک‌ها
(طبقه‌بندی با روش انحراف از میانگین)



راهنمای نقشه

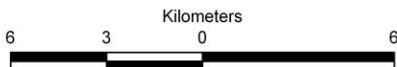
- | | |
|---|-----------------------------|
|  | کمتر از ۱۵۰ نفر در هکتار |
|  | بین ۱۵۰ تا ۴۰۰ نفر در هکتار |
|  | بین ۴۰۰ تا ۶۲۰ نفر در هکتار |
|  | بین ۶۲۰ تا ۹۰۰ نفر در هکتار |
|  | بیش از ۹۰۰ نفر در هکتار |



سازمان نوسازی شهر تهران
معاونت طرح و توسعه نوسازی

عنوان پروژه: برنامه جامع نوسازی بافت‌های

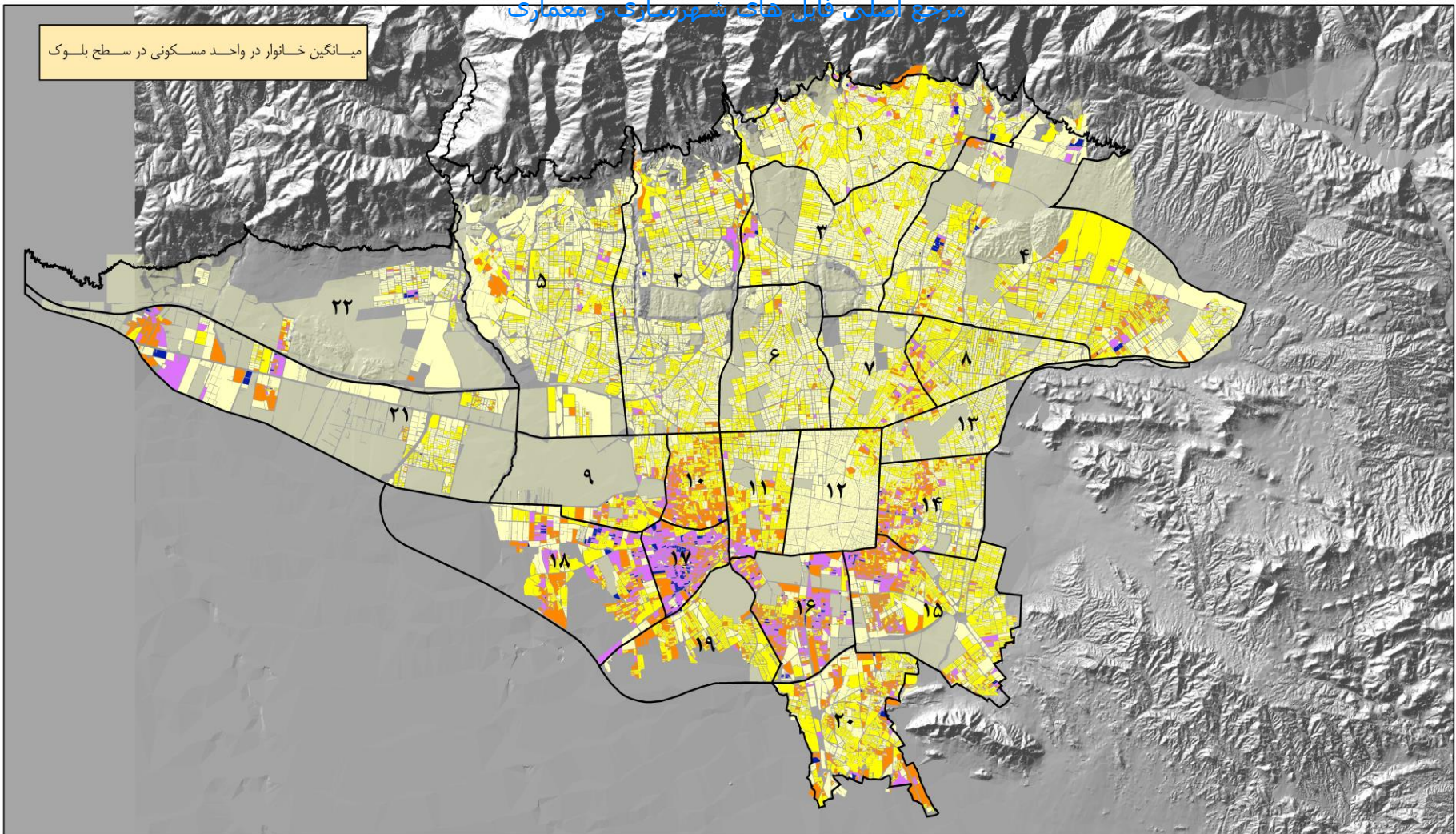
فرسوده شهر تهران



<https://t.me/RegionalPlanning>

کانال تلگرام مطالعات شهری
مرجع اصلی فایل‌های شهرسازی و معماری

میانگین خانوار در واحد مسکونی در سطح بلوک



راهنمای نقشه

تراکم ۱ خانوار و کمتر	تراکم ۱/۵ تا ۲ خانوار	تراکم بین ۱ تا ۱/۲ خانوار	تراکم بین ۱/۲ تا ۱/۵ خانوار
تراکم بیشتر از ۲ خانوار			



سازمان شهرسازی شهر تهران
معاونت طرح و توسعه نوسازی

عنوان پروژه: برنامه جامع نوسازی بافت‌های

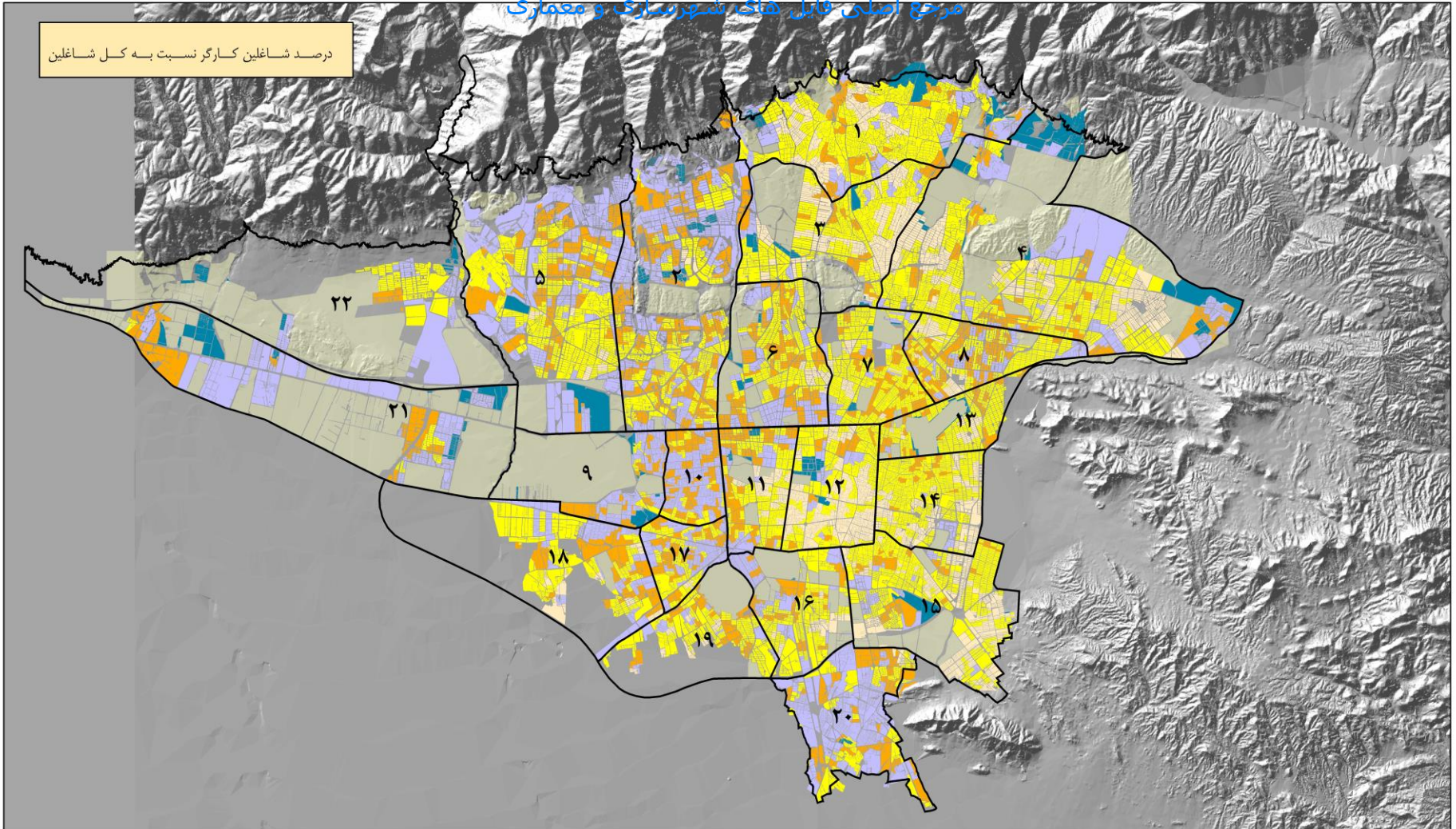
فرسوده شهر تهران



<https://t.me/RegionalPlanning>

کانال تلگرام مطالعات شهری
مرجع اصلی فایل‌های شهرداری و معماری

درصد شاغلین کارگر نسبت به کل شاغلین



راهنمای نقشه

بین ۵۰ تا ۷۰ درصد



بین ۱۷ تا ۳۴ درصد



بیشتر از ۷۰ درصد



بین ۳۴ تا ۴۵ درصد



بین ۴۵ تا ۵۰ درصد



سازمان نوسازی شهر تهران
معاونت طرح و توسعه نوسازی

عنوان پروژه: برنامه جامع نوسازی بافت‌های

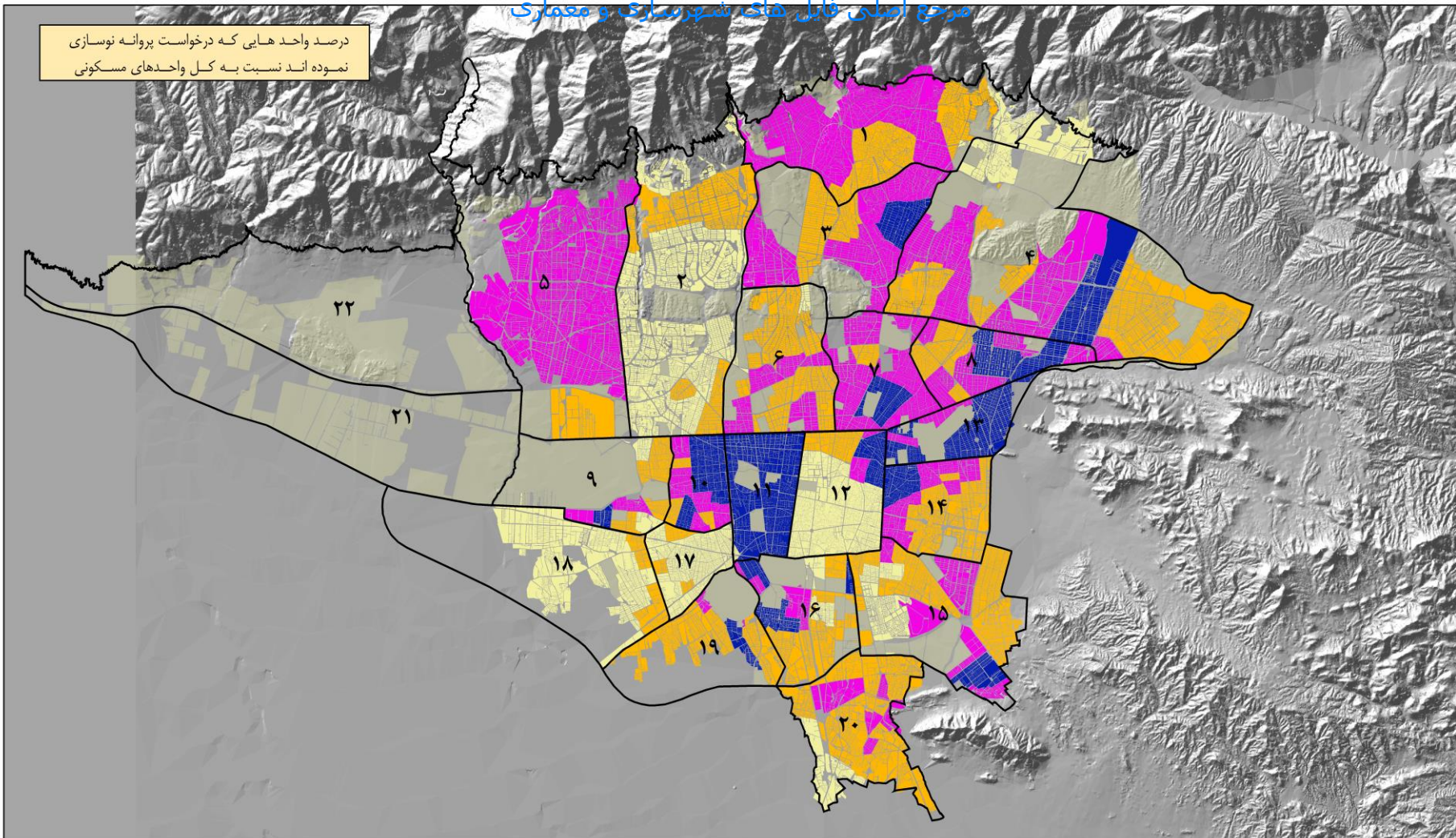
فرسوده شهر تهران



<https://t.me/RegionalPlanning>

کانال تلگرام مطالعات شهری
مرجع اصلی فایل‌های شهرسازی و معماری

درصد واحد‌هایی که درخواست پروانه نوسازی
نموده‌اند نسبت به کل واحدهای مسکونی



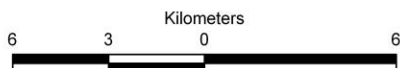
راهنمای نقشه

- کمتر از ۲ درصد
- بین ۲ تا ۵ درصد
- بین ۵ تا ۹ درصد
- بیش از ۹ درصد



سازمان نوسازی شهر تهران
معاونت طرح و توسعه نوسازی

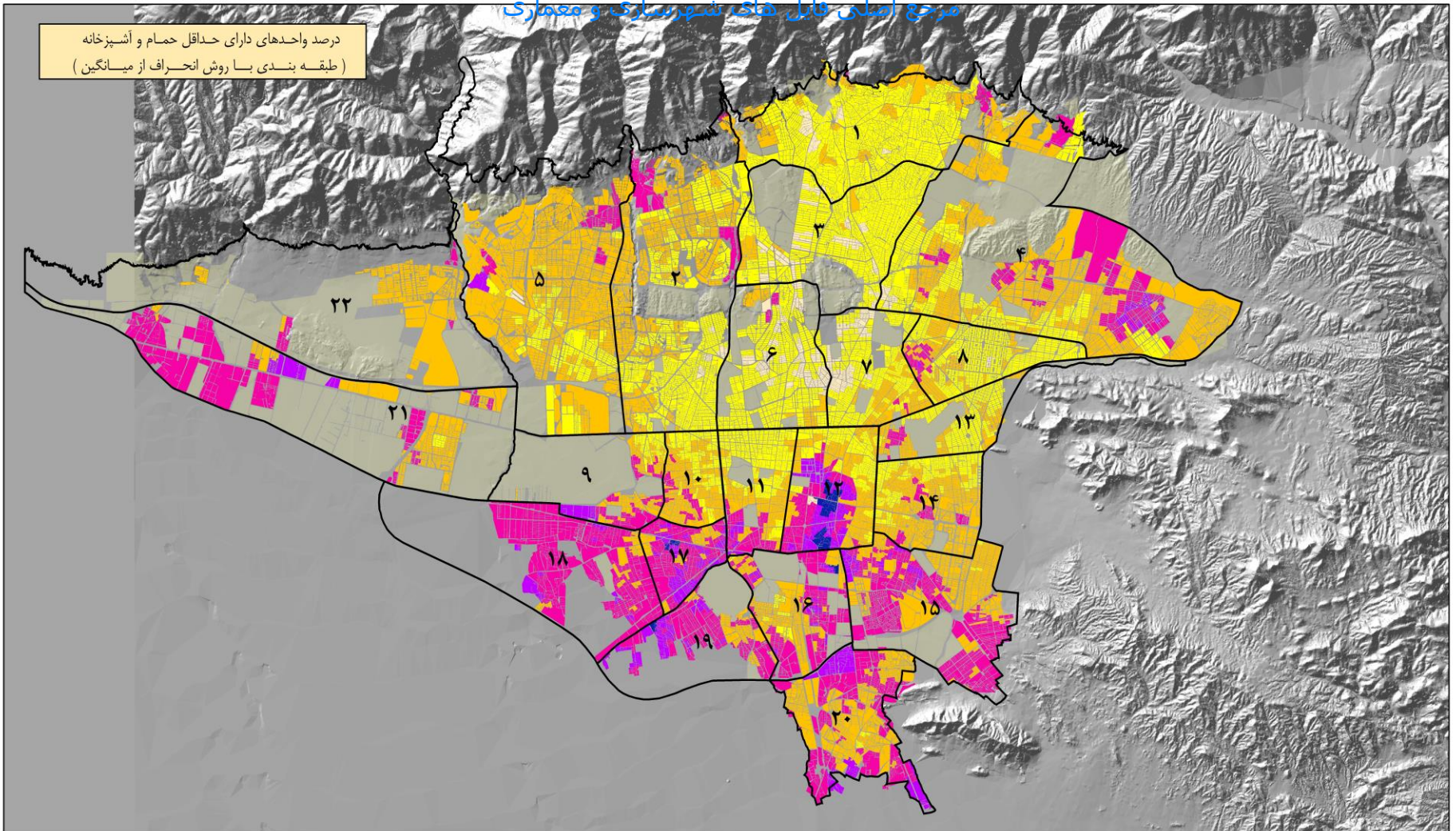
عنوان پروژه: برنامه جامع نوسازی بافت‌های
فرسوده شهر تهران



<https://t.me/RegionalPlanning>

کانال تلگرام مطالعات شهری
مرجع اصلی فایل های شهرداری و معماری

درصد واحدهای دارای حداقل حمام و آشپزخانه
(طبقه بندی با روش انحراف از میانگین)



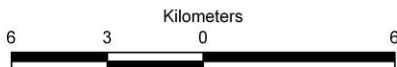
راهنمای نقشه

بین ۲۰ تا ۲۵ درصد		کمتر از ۸ درصد	
بین ۲۵ تا ۳۰ درصد		بین ۸ تا ۱۴ درصد	
بیش از ۳۰ درصد		بیش از ۱۴ تا ۲۰ درصد	



سازمان نوسازی شهر تهران
معاونت طرح و توسعه نوسازی

عنوان پروژه: برنامه جامع نوسازی بافت‌های
فرسوده شهر تهران



<https://t.me/RegionalPlanning>

تحلیل آماری شاخص ها

استفاده از تحلیل عاملی Factor Analysis

- انتخاب شاخص هایی که بهتر فرسودگی را تعریف می کنند.
- حذف شاخص هایی که ارتباط کمی با موضوع دارند.
- تعیین میزان فرسودگی هر بلوک از طریق امتیاز بلوک ها.

هدف اصلی تحلیل عاملی کاهش داده هاست. این تحلیل شاخص ها را بر اساس همبستگی شان دسته بندی نموده، و هر گروه از این شاخص های عامل را تعریف می کنند.

میزان فرسودگی هر بلوک = امتیاز عاملی بلوک
امتیاز عاملی از طریق جمع مقادیر استاندارد شده
شاخص های هر گروه

انتخاب نهایی تعداد عوامل مبنی بر

- نسبت واریانس نمونه بیان شده
- عقلایی بودن نتایج
- دانش موضوع مورد بحث (نظر کارشناسان)

نتایج تحلیل عاملی

حذف شاخص ها بر اساس

Correlation Matrix: آزمون معنی داری روابط بین متغیرها

Anti-Image Matrices: اندازه کفایت نمونه گیری از طریق کو واریانس ها و همبستگی های جزئی

KMO and Bartlett's Test: ارزیابی مفید بودن تحلیل عاملی برای شاخص ها از طریق نسبت واریانس

متغیرها به پراکندگی کل

Communalities: ارزیابی برازش تحلیل عاملی برای متغیرها از طریق احتساب مقدار واریانس برای هر متغیر

شاخص های حذف شده

➤ درصد نوسازی

➤ گروه بندی شغلی

➤ درصد فعالیت های غیر برتر

نتایج تحلیل عاملی

Total Variance Explained

Component	Initial Eigenvalue		
	Total	% of Variance	Comulative%
1	2.941	42.012	42.012
2	1.057	15.104	57.116
3	0.948	13.539	70.655
4	0.706	10.093	80.748
5	0.519	7.418	88.166
6	0.428	6.115	94.281
7	0.4	5.719	100

Extraction Method:Principal Component Analysis

Eigenvalune \geq 1

% Of Variance \geq 10

Comulative% \geq 70

نتایج تحلیل عاملی

	Component		
	1	2	3
ناپایداری سازه ها	-0.831		
دسترسی به معابر با عرض ۶ متر	-0.824		
ریزدانگی	-0.763	-0.443	0.474
قیمت واحد مسکونی		0.881	
برخورداری از حمام و آشپزخانه		0.859	
تراکم خانوار در واحد مسکونی			0.879
تراکم خالص جمعیتی		-0.506	0.687

Extraction Method: Principal Component Analysis

عامل اول

- ناپایداری سازه ها
- دسترسی به معابر با عرض ۶ متر
- ریزدانگی بافت

عامل دوم

- قیمت واحد مسکونی
- برخورداری از حمام و آشپزخانه

عامل سوم

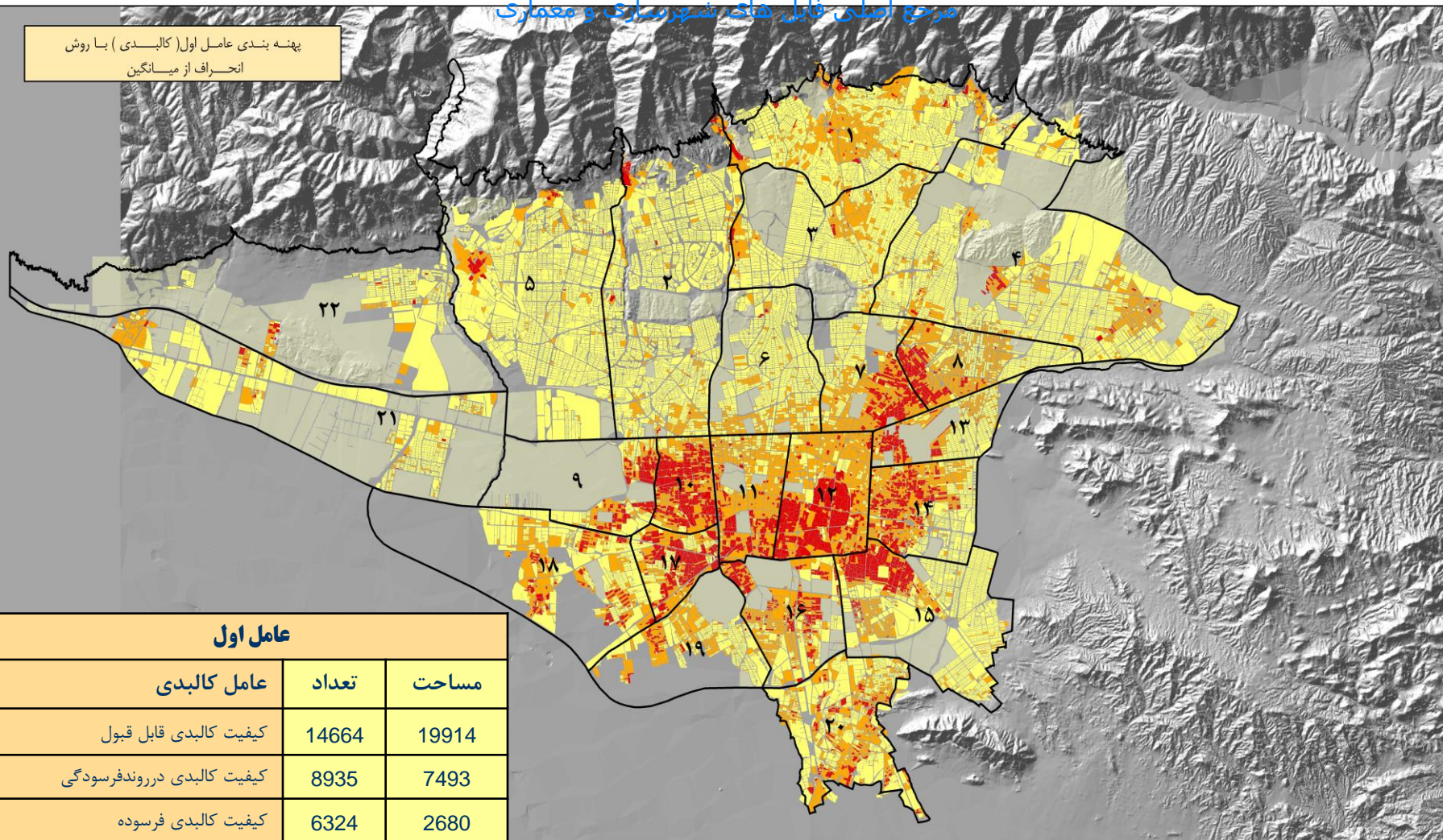
- تراکم خانوار در واحد مسکونی
- تراکم خالص مسکونی

<https://t.me/RegionalPlanning>

جدول نهایی شاخص ها

شاخص ها	عوامل	ردیف
دسترسی پلاک ها به معابر با عرض کمتر از ۶ متر	کالبدی	۱
ناپایداری بناها		
قطعات کمتر از ۱۰۰ مترمربع		
تراکم خالص مسکونی	جمعیتی - اجتماعی	۲
تراکم خانوار در واحد مسکونی		
قیمت املاک مسکونی	اقتصادی - رفاهی	۳
میزان برخورداری از حمام و آشپزخانه		

پهنه بندی عامل اول (کالبدی) با روش
انحراف از میانگین



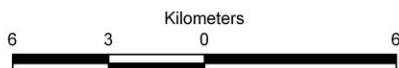
عامل اول

عامل کالبدی	تعداد	مساحت
کیفیت کالبدی قابل قبول	14664	19914
کیفیت کالبدی در روند فرسودگی	8935	7493
کیفیت کالبدی فرسوده	6324	2680



سازمان نوسازی شهر تهران
معاونت طرح و توسعه نوسازی

عنوان پروژه: برنامه جامع نوسازی بافت های
فرسوده شهر تهران

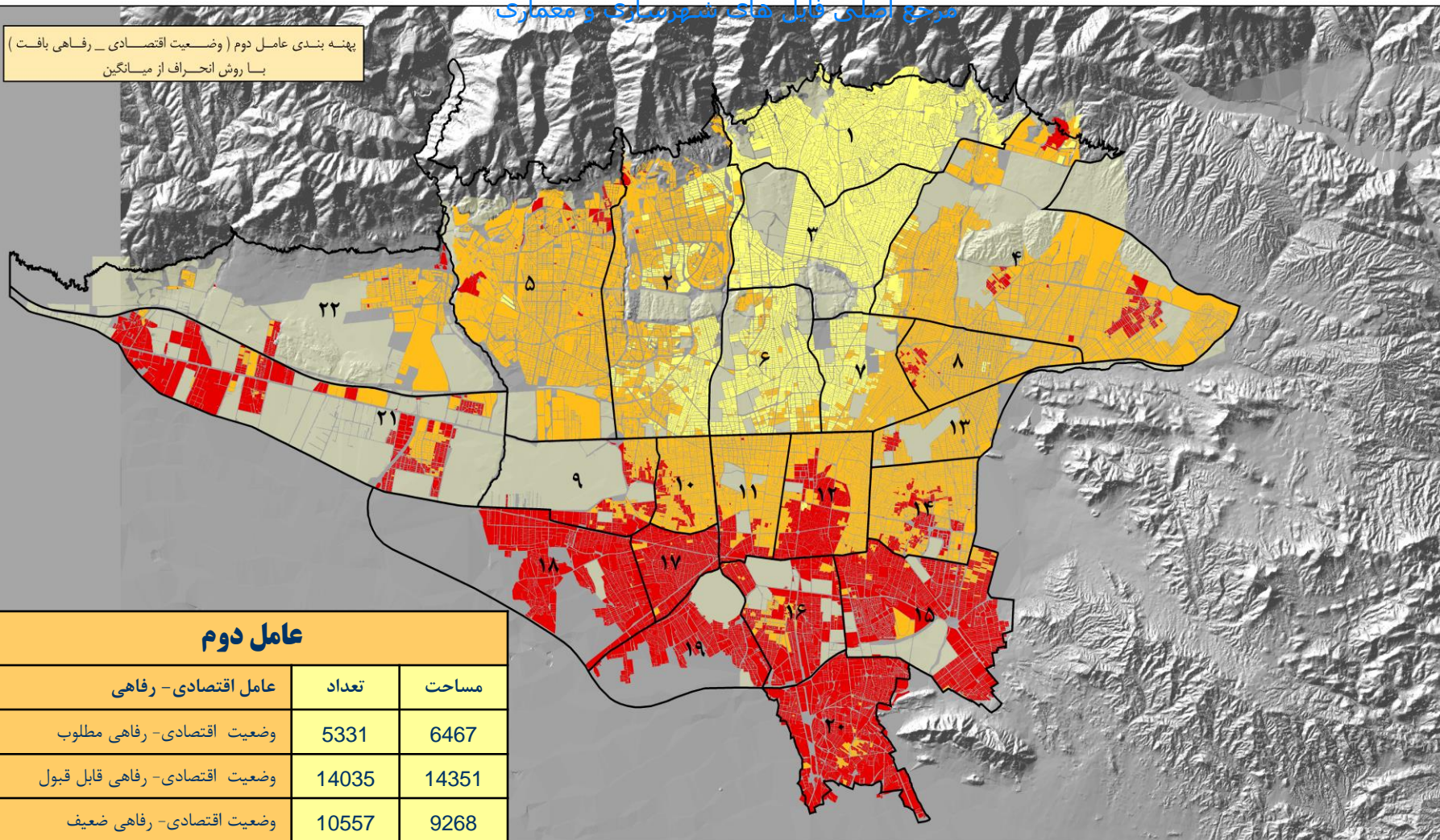


<https://t.me/RegionalPlanning>

راهنمای نقشه

- کیفیت کالبدی قابل قبول
- کیفیت کالبدی در روند فرسودگی
- کیفیت کالبدی فرسوده

پهنه بندی عامل دوم (وضعیت اقتصادی _ رفاهی بافت)
با روش انحراف از میانگین



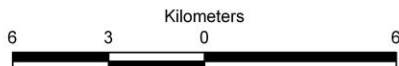
عامل دوم

عامل اقتصادی - رفاهی	تعداد	مساحت
وضعیت مطلوب اقتصادی - رفاهی مطلوب	5331	6467
وضعیت قابل قبول اقتصادی - رفاهی قابل قبول	14035	14351
وضعیت ضعیف اقتصادی - رفاهی ضعیف	10557	9268



سازمان نوسازی شهر تهران
معاونت طرح و توسعه نوسازی

عنوان پروژه: برنامه جامع نوسازی بافت‌های
فرسوده شهر تهران

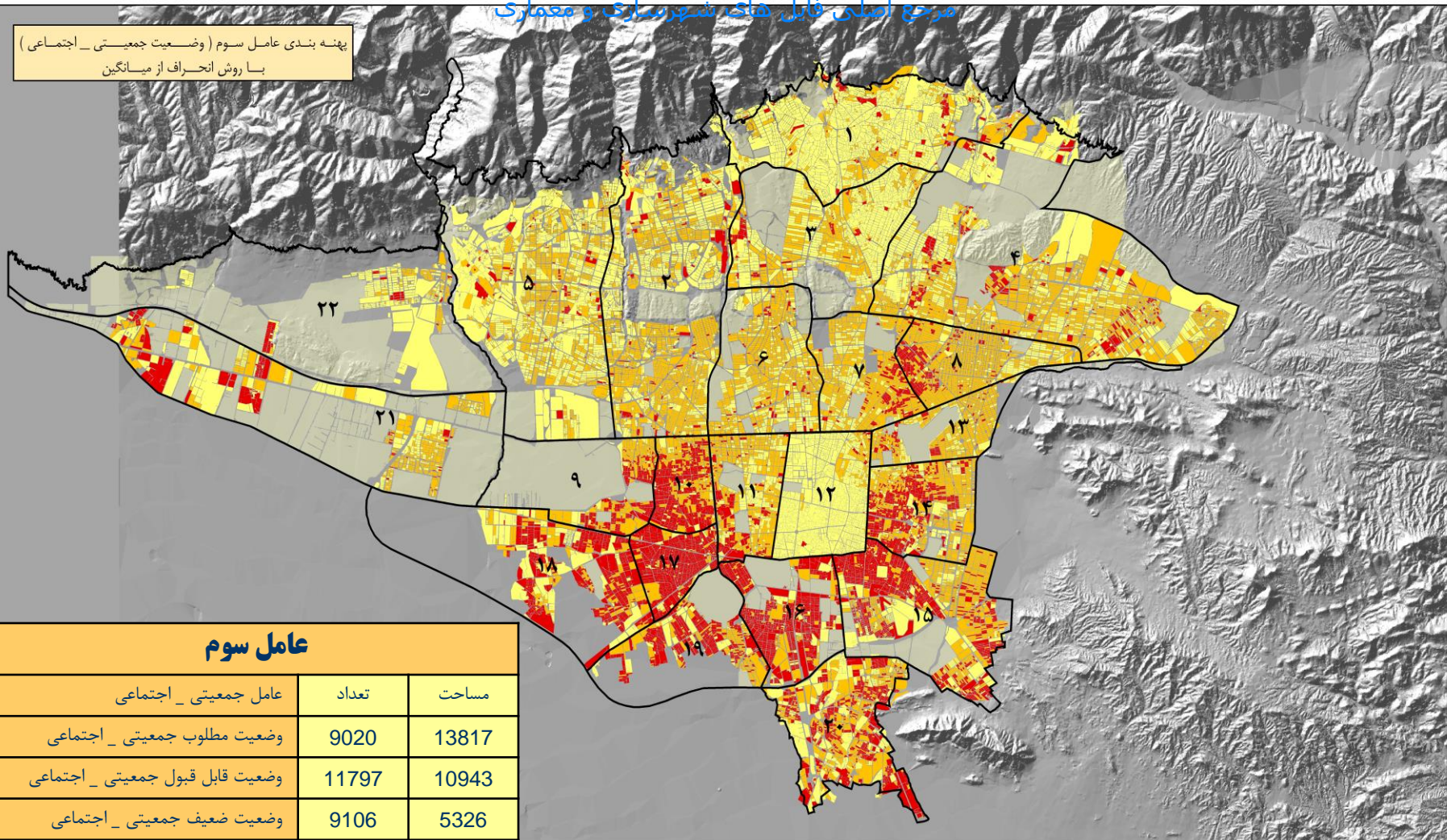


<https://t.me/RegionalPlanning>

راهنمای نقشه

- وضعیت مطلوب عوامل اقتصادی _ رفاهی
- وضعیت قابل قبول عامل اقتصادی _ رفاهی
- وضعیت ضعیف عامل اقتصادی _ رفاهی

پهنه بندی عامل سوم (وضعیت جمعیتی _ اجتماعی)
 با روش انحراف از میانگین



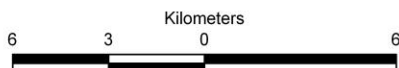
عامل سوم

عامل جمعیتی _ اجتماعی	تعداد	مساحت
وضعیت مطلوب جمعیتی _ اجتماعی	9020	13817
وضعیت قابل قبول جمعیتی _ اجتماعی	11797	10943
وضعیت ضعیف جمعیتی _ اجتماعی	9106	5326



سازمان نوسازی شهر تهران
 معاونت طرح و توسعه نوسازی

عنوان پروژه: برنامه جامع نوسازی بافت‌های
 فرسوده شهر تهران



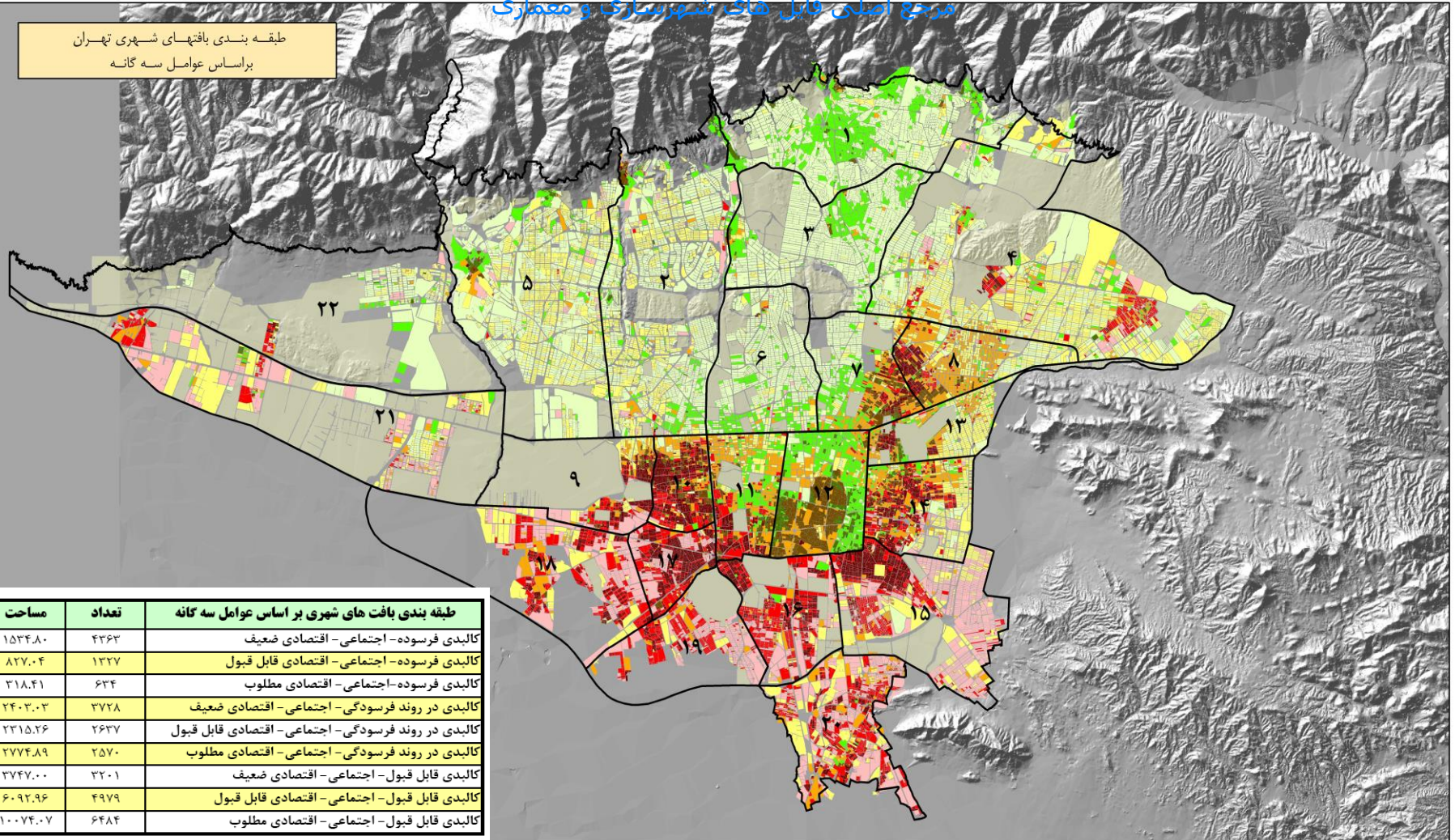
راهنمای نقشه

- وضعیت مطلوب عامل جمعیتی _ اجتماعی
- وضعیت قابل قبول عامل جمعیتی _ اجتماعی
- وضعیت ضعیف عامل جمعیتی _ اجتماعی



کانال تلگرام مطالعات شهری مرجع اصلی فایل های شهرداری و معماری

طبقه بندی بافت های شهری تهران
بر اساس عوامل سه گانه



مساحت	تعداد	طبقه بندی بافت های شهری بر اساس عوامل سه گانه
۱۵۳۴.۸۰	۴۳۴۳	کالبدی فرسوده - اجتماعی - اقتصادی ضعیف
۸۲۷.۰۴	۱۳۲۷	کالبدی فرسوده - اجتماعی - اقتصادی قابل قبول
۳۱۸.۴۱	۶۳۴	کالبدی فرسوده - اجتماعی - اقتصادی مطلوب
۲۴۰۳.۰۳	۳۷۲۸	کالبدی در روند فرسودگی - اجتماعی - اقتصادی ضعیف
۲۳۱۵.۲۶	۲۶۳۷	کالبدی در روند فرسودگی - اجتماعی - اقتصادی قابل قبول
۲۷۷۴.۸۹	۲۵۷۰	کالبدی در روند فرسودگی - اجتماعی - اقتصادی مطلوب
۳۷۴۷.۰۰	۳۲۰۱	کالبدی قابل قبول - اجتماعی - اقتصادی ضعیف
۶۰۹۲.۹۶	۴۹۷۹	کالبدی قابل قبول - اجتماعی - اقتصادی قابل قبول
۱۰۰۷۴.۰۷	۶۴۸۴	کالبدی قابل قبول - اجتماعی - اقتصادی مطلوب

راهنمای نقشه



	کالبدی فرسوده _ اجتماعی و اقتصادی ضعیف		کالبدی فرسوده _ اجتماعی و اقتصادی قابل قبول		کالبدی در روند فرسودگی _ اجتماعی و اقتصادی ضعیف
	کالبدی قابل قبول _ اجتماعی - اقتصادی ضعیف		کالبدی در روند فرسودگی - اجتماعی و اقتصادی قابل قبول		کالبدی قابل قبول _ اجتماعی و اقتصادی ضعیف
	کالبدی قابل قبول - اجتماعی - اقتصادی مطلوب		کالبدی در روند فرسودگی - اجتماعی و اقتصادی مطلوب		کالبدی قابل قبول - اجتماعی - اقتصادی قابل قبول

5 2.5 0 5 Kilometers



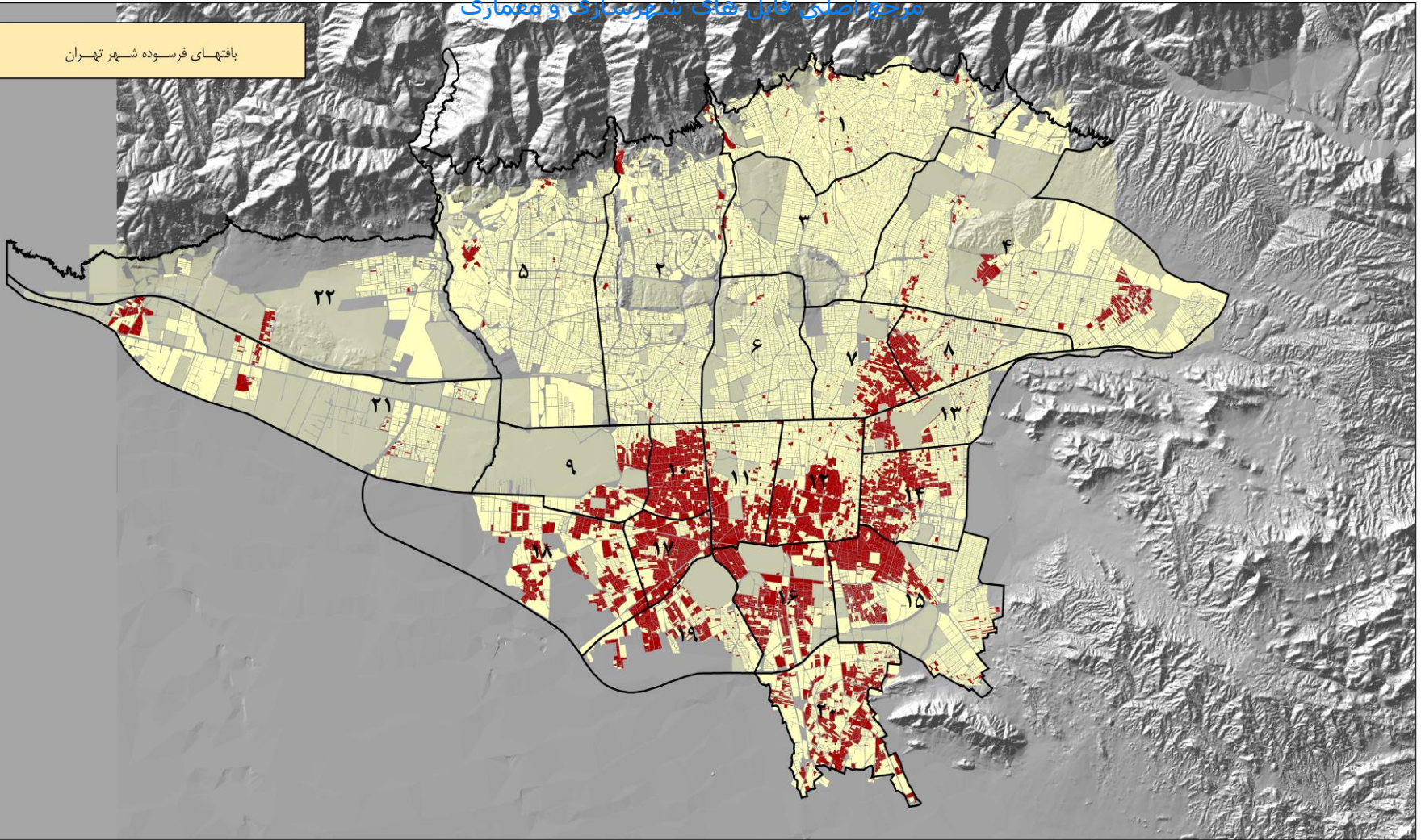
سازمان نوسازی شهر تهران
معاونت طرح و توسعه نوسازی

عنوان پروژه: برنامه جامع نوسازی بافت های

فرسوده شهر تهران

<https://t.me/RegionalPlanning>

باقتهای فرسوده شهر تهران



سازمان نوسازی شهر تهران
معاونت طرح و توسعه نوسازی

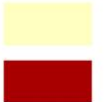
عنوان پروژه: برنامه جامع نوسازی بافتهای

فرسوده شهر تهران

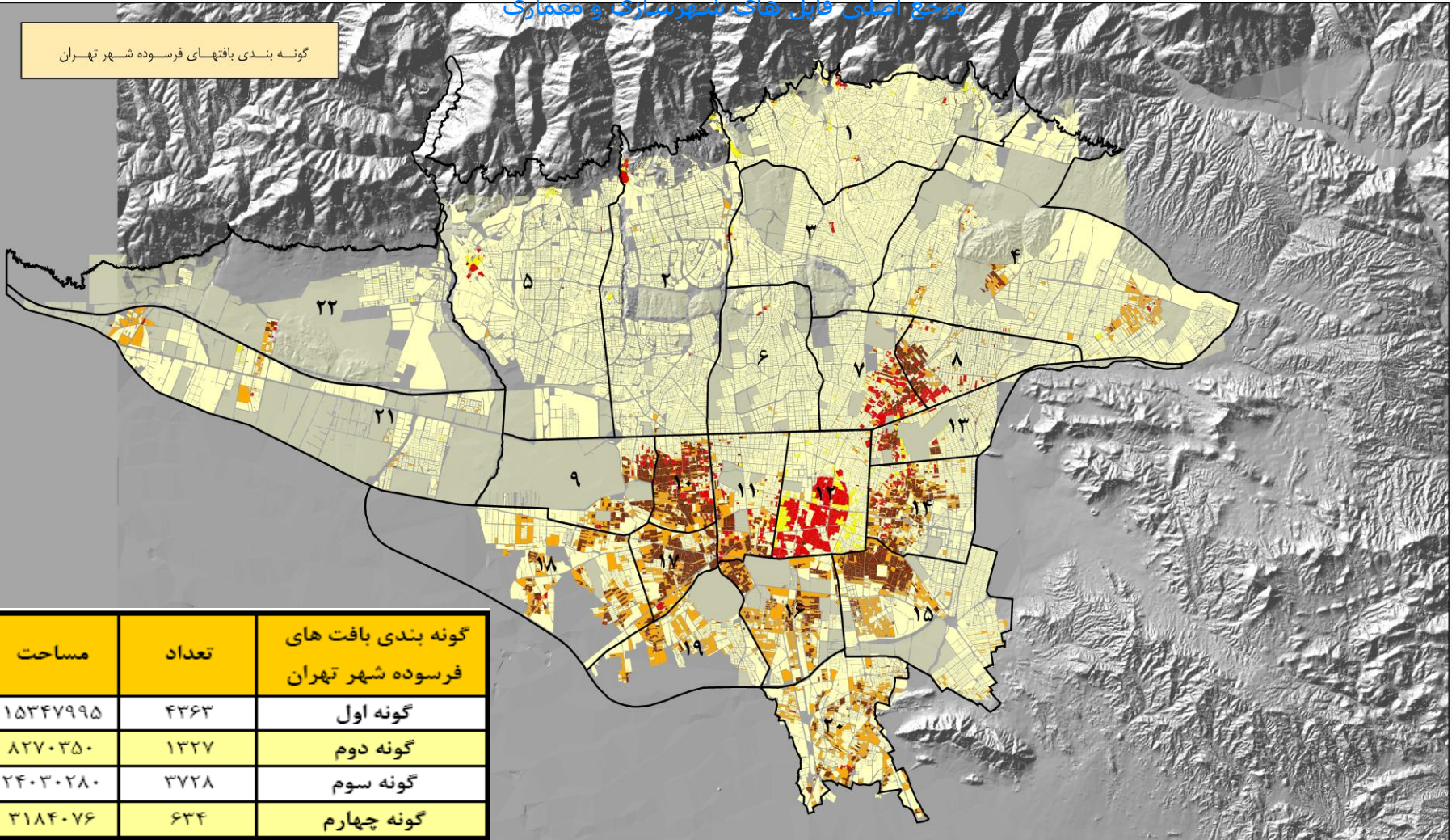


راهنمای نقشه

باقفت شهری
باقفت های فرسوده



گونه بندی بافت های فرسوده شهر تهران



مساحت	تعداد	گونه بندی بافت های فرسوده شهر تهران
۱۵۳۴۷۹۹۵	۴۳۶۳	گونه اول
۸۲۷۰۳۵۰	۱۳۲۷	گونه دوم
۲۴۰۳۰۲۸۰	۳۷۲۸	گونه سوم
۳۱۸۴۰۷۶	۶۳۴	گونه چهارم

راهنمای نقشه

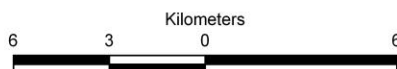
- گونه اول: کیفیت کالبدی فرسوده و وضعیت اجتماعی - اقتصادی ضعیف
- گونه دوم: کیفیت کالبدی فرسوده و وضعیت اجتماعی - اقتصادی متوسط
- گونه سوم: کیفیت کالبدی در روند فرسودگی و وضعیت اجتماعی - اقتصادی ضعیف
- گونه چهارم: کیفیت کالبدی فرسوده و وضعیت اجتماعی - اقتصادی قابل قبول



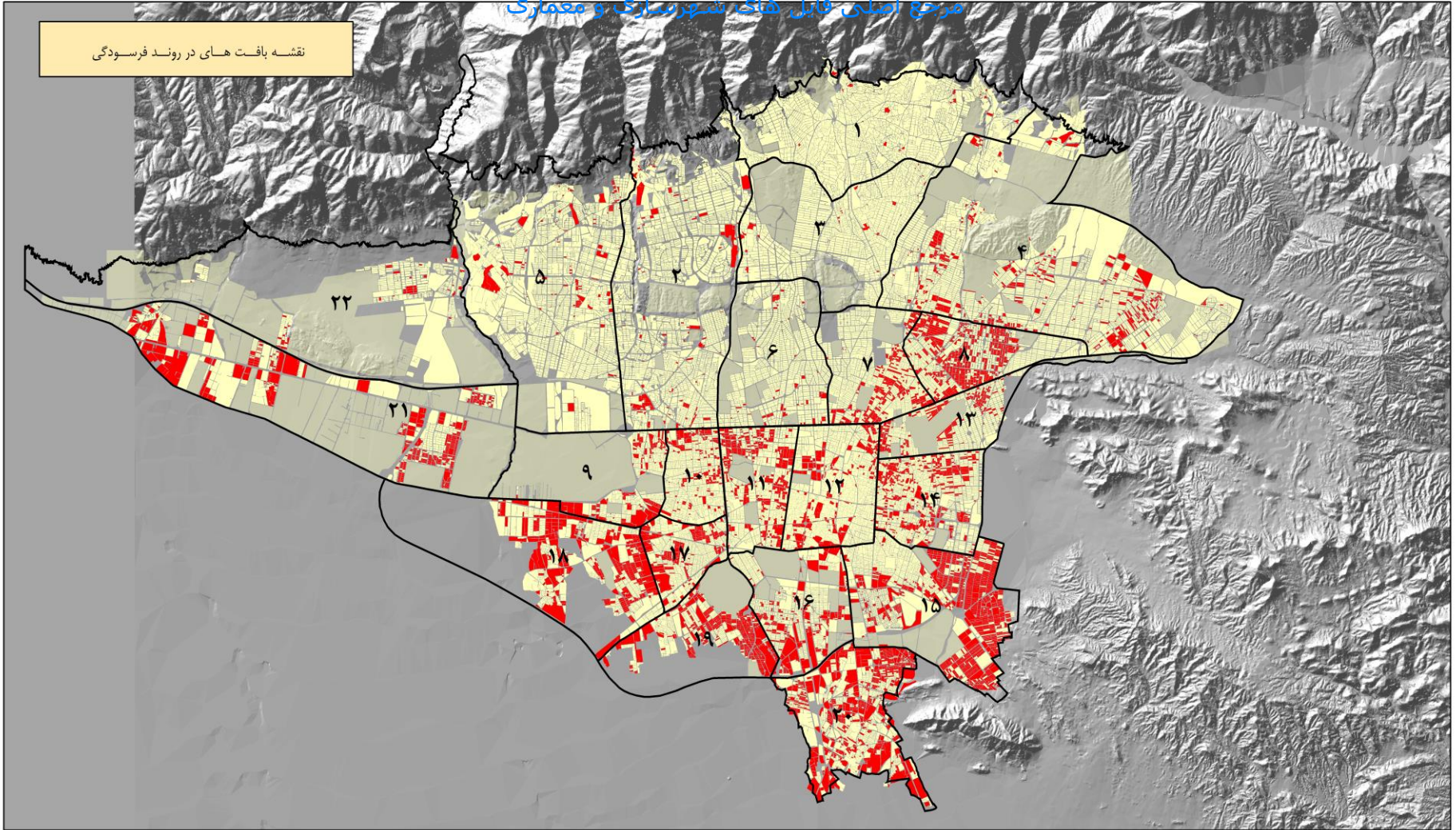
سازمان نوسازی شهر تهران
 معاونت طرح و توسعه نوسازی

عنوان پروژه: برنامه جامع نوسازی بافت های

فرسوده شهر تهران



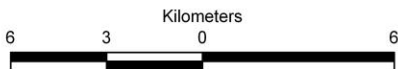
نقشه بافت‌های در روند فرسودگی





سازمان نوسازی شهر تهران
معاونت طرح و توسعه نوسازی

عنوان پروژه: برنامه جامع نوسازی بافت‌های

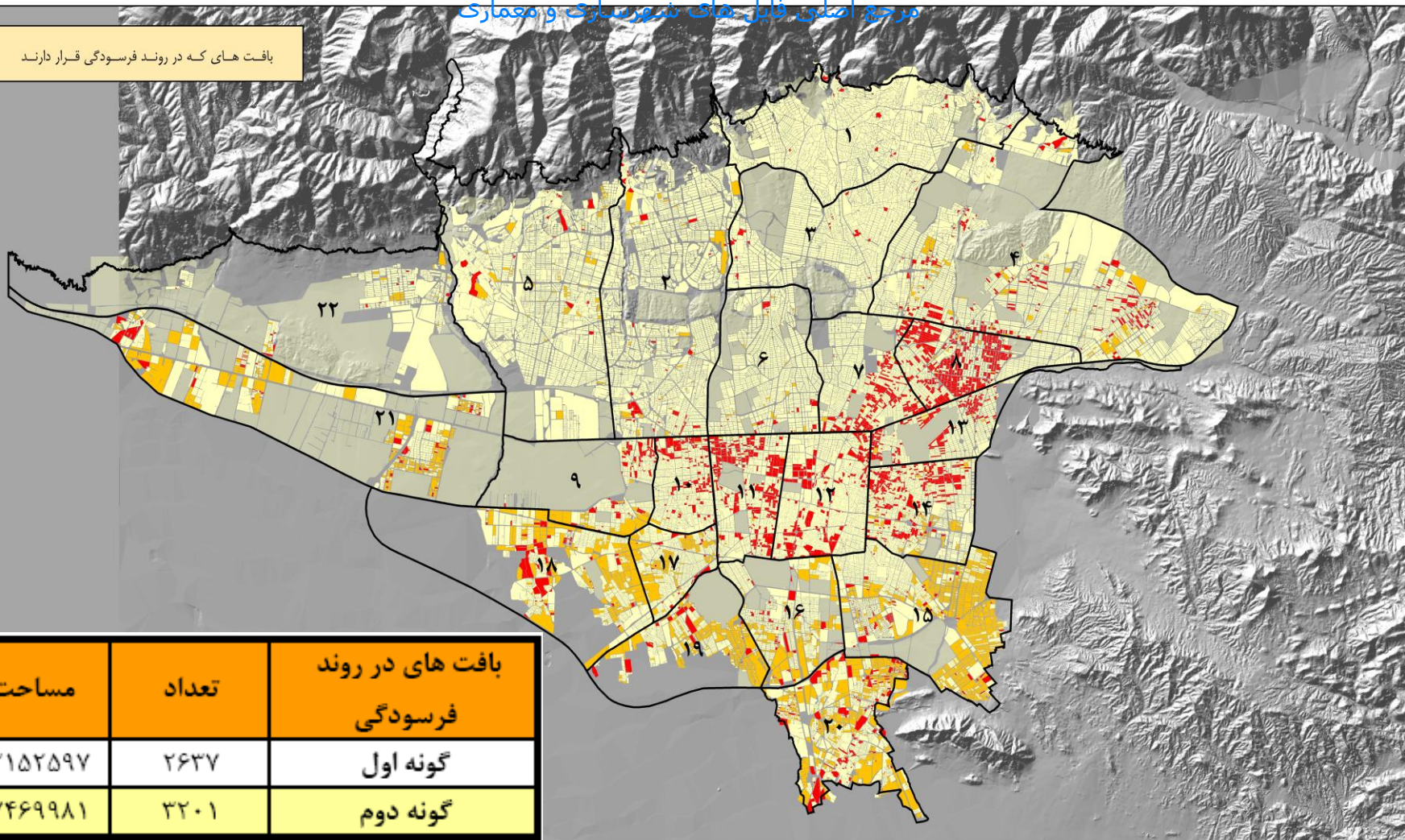
فرسوده شهر تهران



راهنمای نقشه

بافت‌های شهری 
بافت‌های در روند فرسودگی 

باقط های که در روند فرسودگی قرار دارند



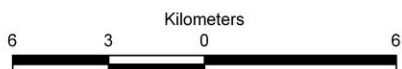
مساحت	تعداد	باقط های در روند فرسودگی
۲۳۱۵۲۵۹۷	۲۶۳۷	گونه اول
۳۷۴۶۹۹۸۱	۳۲۰۱	گونه دوم



سازمان نوسازی شهر تهران
معاونت طرح و توسعه نوسازی

عنوان پروژه: برنامه جامع نوسازی بافت های

فرسوده شهر تهران



راهنمای نقشه

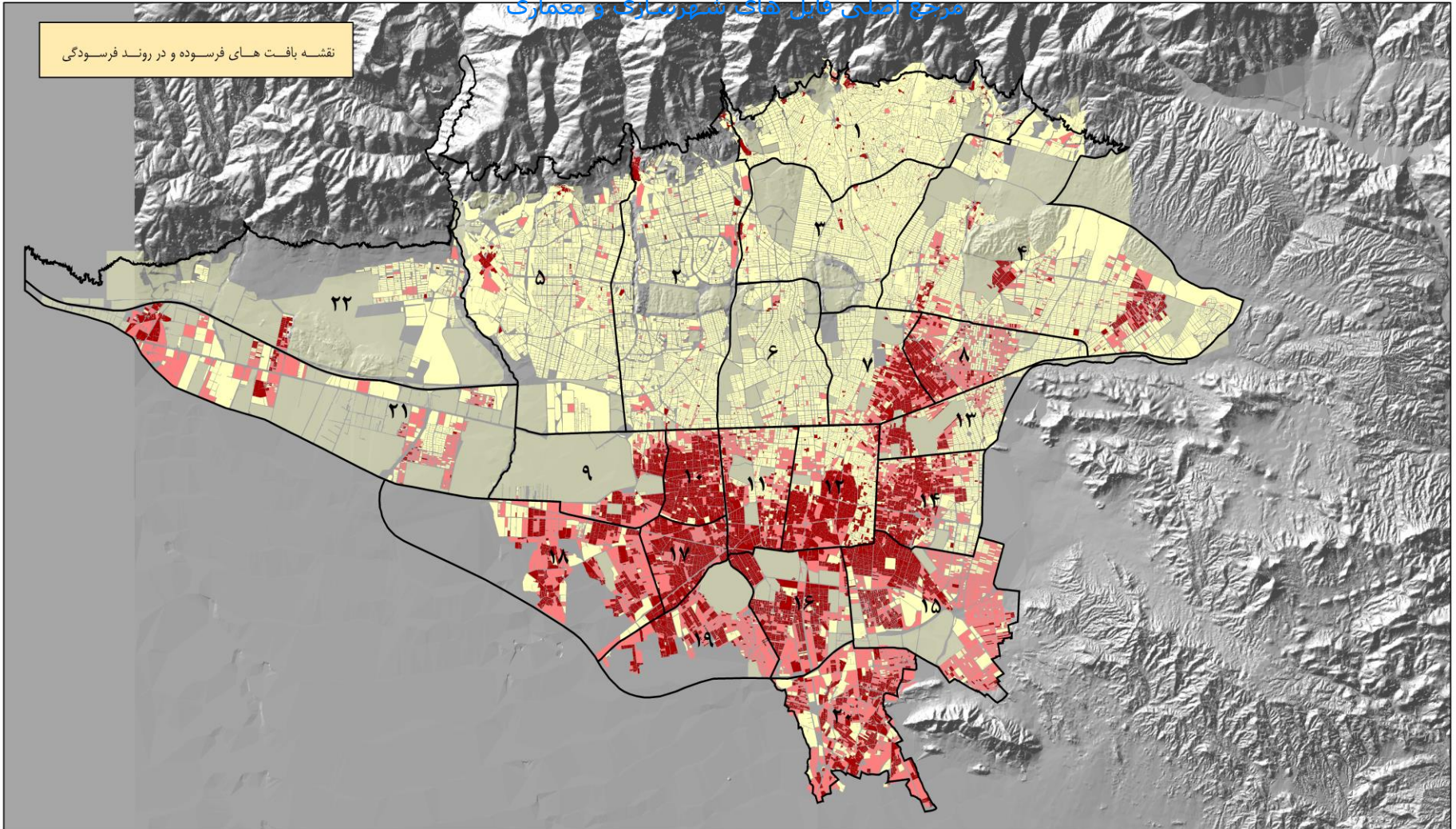
گونه اول: کیفیت کالبدی در روند فرسودگی و وضعیت اجتماعی - اقتصادی قابل قبول



گونه دوم: کیفیت کالبدی قابل قبول و وضعیت اجتماعی - اقتصادی ضعیف



نقشه بافت‌های فرسوده و در روند فرسودگی



سازمان نوسازی شهر تهران
معاونت طرح و توسعه نوسازی

عنوان پروژه: برنامه جامع نوسازی بافت‌های

فرسوده شهر تهران



<https://t.me/RegionalPlanning>

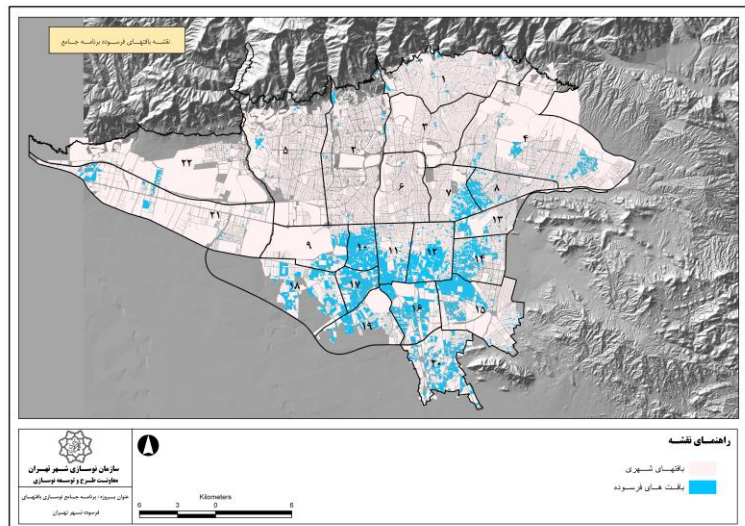
راهنمای نقشه

- بافت‌های شهری
- بافت‌های در روند فرسودگی
- بافت‌های فرسوده



مطالعه تطبیقی میان بافت های فرسوده شناسایی شده در برنامه جامع و طرح نهاد جامع

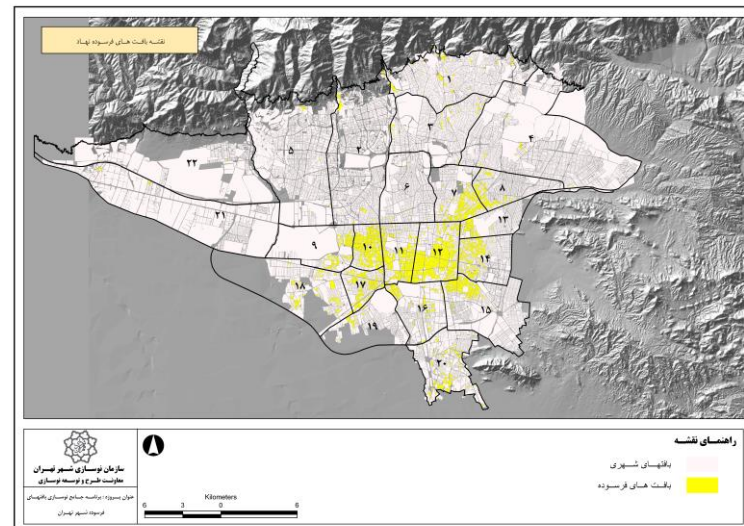
برنامه جامع



❖ تعداد بلوکهای فرسوده : ۱۰۰۵۲

❖ مساحت بلوکهای فرسوده : ۵۰۸۴

طرح نهاد

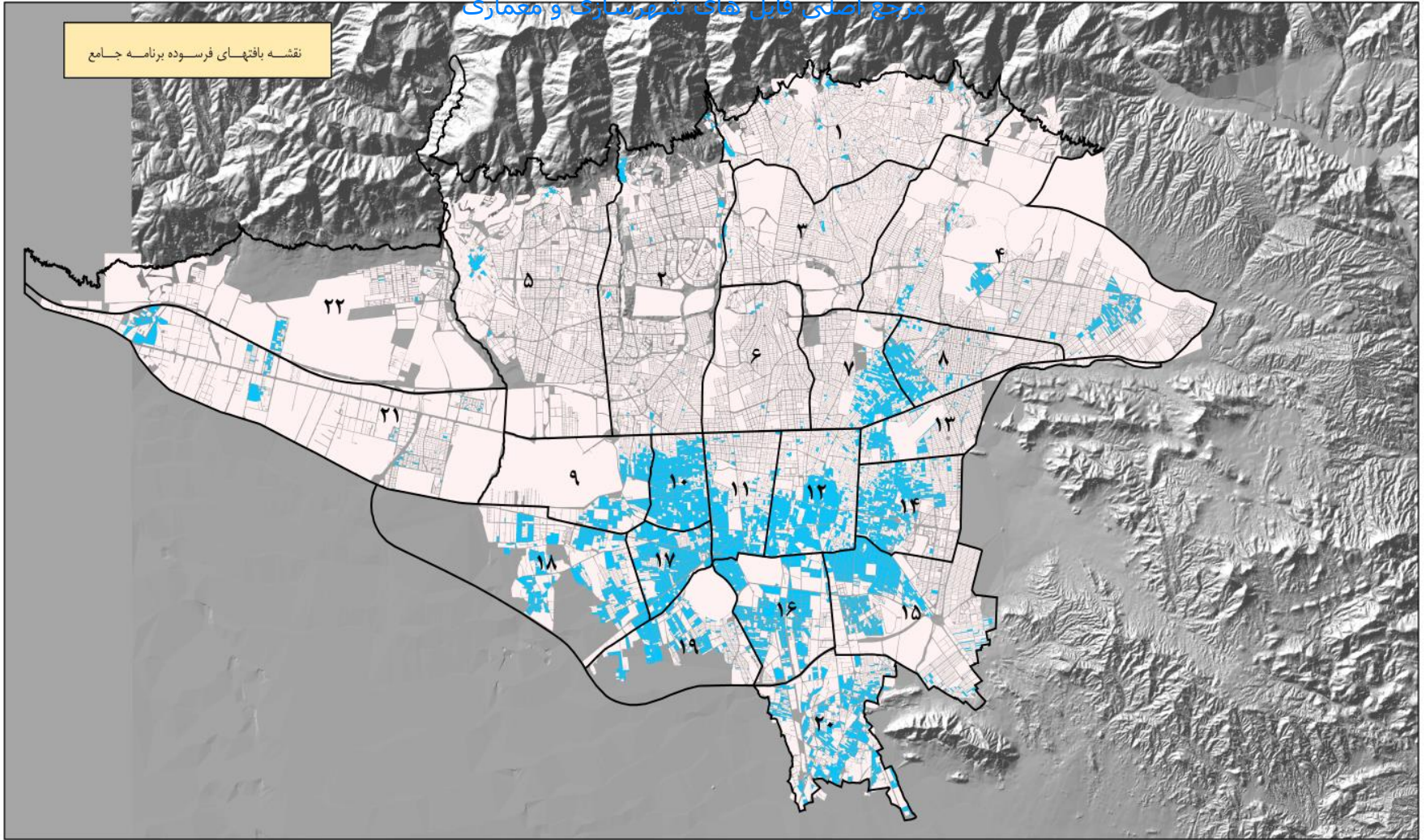


❖ تعداد بلوکهای فرسوده : ۵۰۳۵

❖ مساحت بلوکهای فرسوده : ۲۵۸۲

کانال تلگرام مطالعات شهری
مرجع اصلی فایل های شهرسازی و معماری

نقشه بافت‌های فرسوده برنامه جامع



راهنمای نقشه

- بافت‌های شهری
- بافت های فرسوده



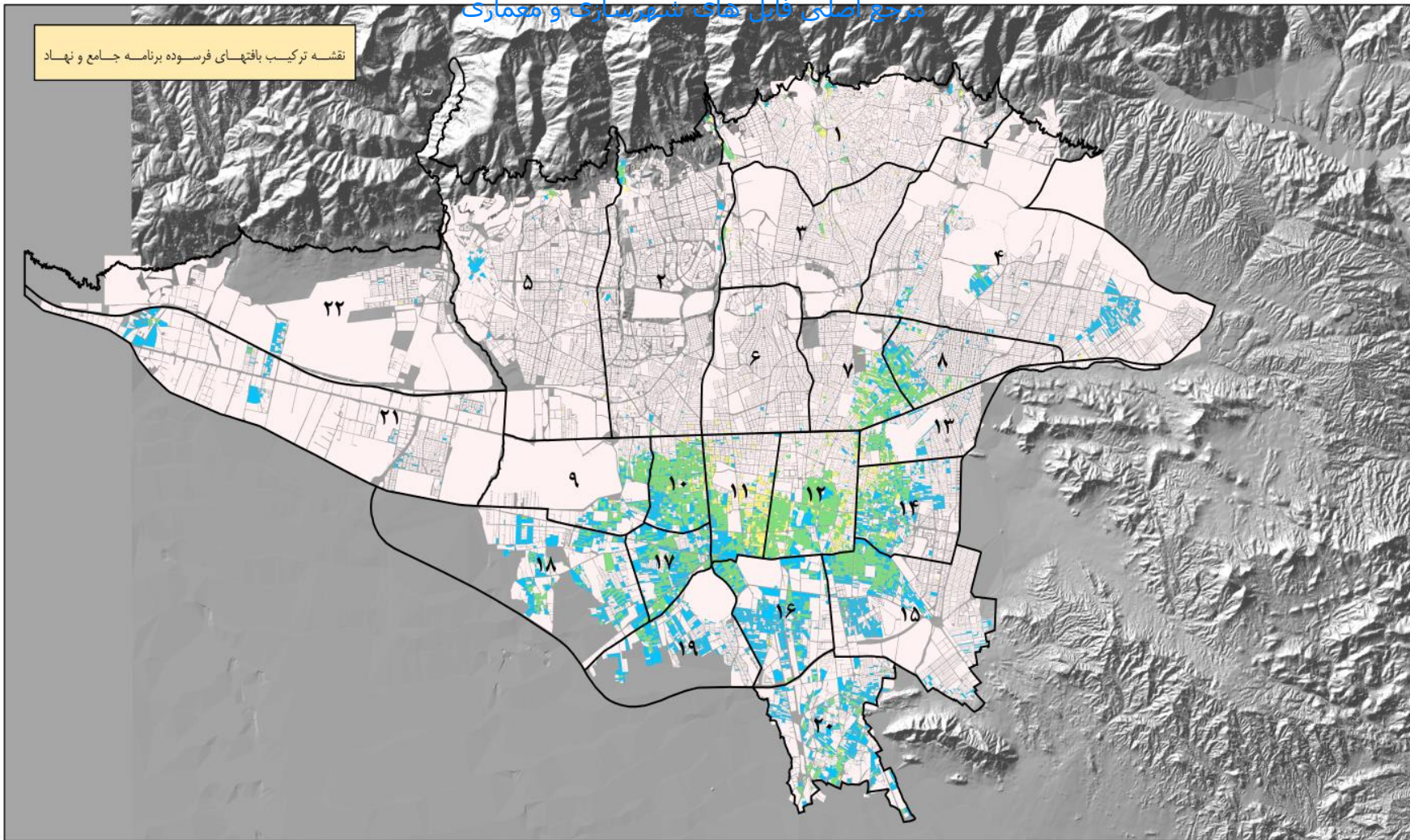
سازمان نوسازی شهر تهران
معاونت طرح و توسعه نوسازی

عنوان پروژه: برنامه جامع نوسازی بافت‌های
فرسوده شهر تهران



<https://t.me/RegionalPlanning>

نقشه ترکیب بافتهای فرسوده برنامه جامع و نهاد



راهنمای نقشه

- بافتهای شهری
- بافت های فرسوده برنامه جامع
- بافت های فرسوده نهاد



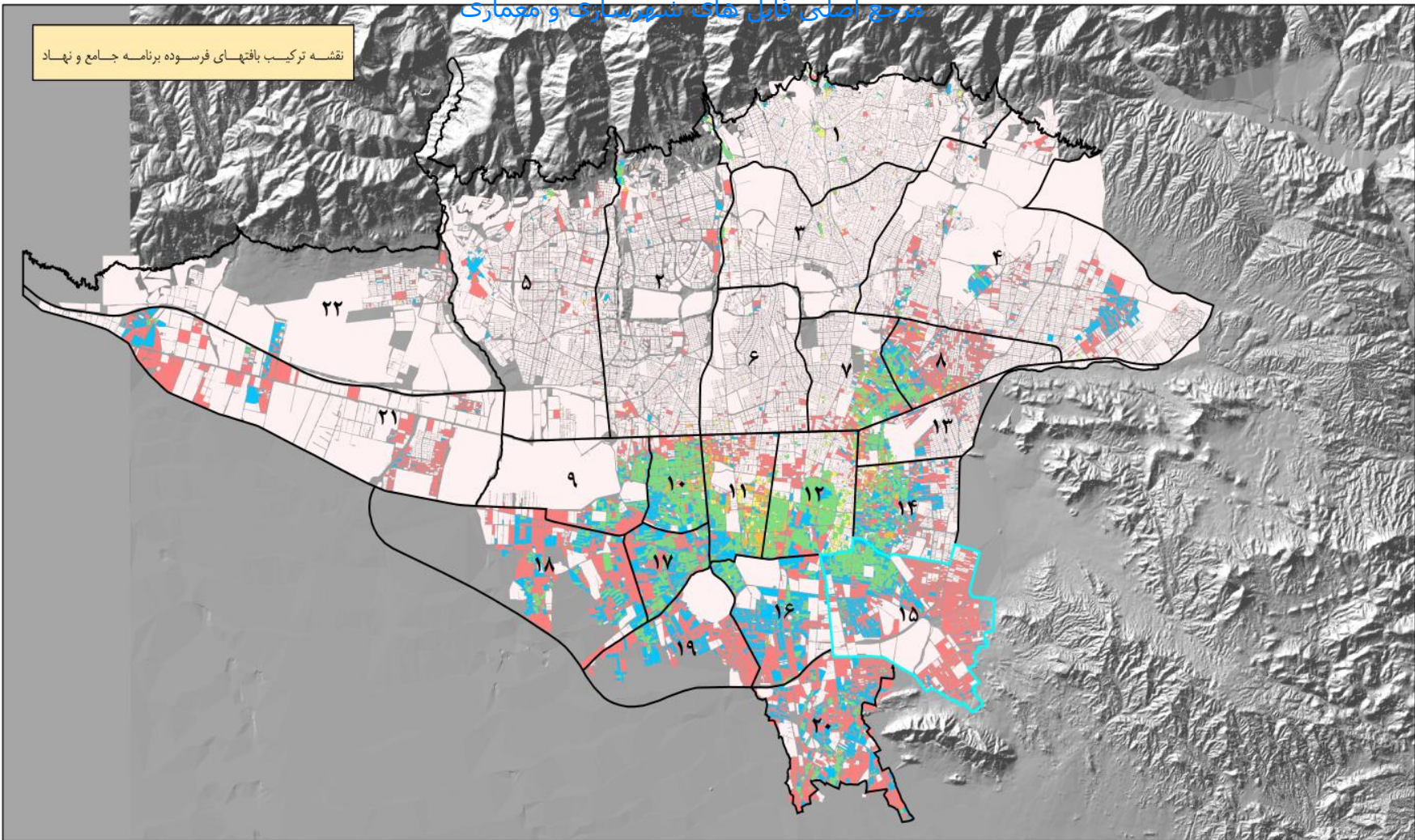
سازمان نوسازی شهر تهران
معاونت طرح و توسعه نوسازی

عنوان پروژه: برنامه جامع نوسازی بافتهای
فرسوده شهر تهران



کانال تلگرام مطالعات شهری
مرجع اصلی فایل های شهرسازی و معماری

نقشه ترکیب بافتهای فرسوده برنامه جامع و نهاد



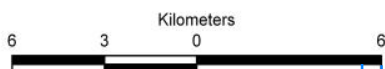
راهنمای نقشه

- بافتهای شهری
- بافت های فرسوده برنامه جامع
- بافت های فرسوده نهاد
- بافتهای در روند فرسودگی برنامه جامع



سازمان نوسازی شهر تهران
معاونت طرح و توسعه نوسازی

عنوان پروژه: برنامه جامع نوسازی بافتهای
فرسوده شهر تهران



<https://t.me/RegionalPlanning>

پس از شناسایی بافت های فرسوده شهر تهران و
بررسی گونه های مختلف فرسودگی،
به منظور تدوین الگوهای مداخله لازم است در ابتدا
اهداف کلان و استراتژی ها و در سطحی دیگر اهداف
عملیاتی و سیاست های نوسازی بافت های
فرسوده تدوین شوند.

کانال تلگرام مطالعات شهری

مقارعه‌ها از اصولی فایل های شهرسازی و معماری ایجاد و تقویت عناصر اصلی ساختار فضایی محلات

ایجاد و بهبود وضعیت زیر ساخت ها

بهبود شرایط کالبدی بافت شهری

کاهش تلفات ناشی از سوانح طبیعی

تجمع در حد چند پلاک یا بلوک
اعطای وام برای بازسازی و مقاوم سازی

اجرای ساختار اصلی محلات توسط سازمان

ایجاد فضاهای باز چند منظوره به منظور استفاده ادر مواقع بحرانی
تعریض دسترسی ها

استفاده از ساز و کارهای کنترلی برای جلوگیری از ایجاد رانت

استفاده از ساز و کارهای تشویقی به منظور افزایش گرایش به توسازی

افزایش گرایش به نوسازی

احتساب مالیات بر سودهای ناشی از بهبود خدمات عمومی ملک برای عامل توسعه به هنگام فروش واحد مسکونی جدید به ساکن اصلی

افزایش میزان ساخت و ساز از طریق سودآورتر کردن فرایند تخریب و توسازی تراکم تشویقی، افزایش سطح اشغال و ...

ایجاد عاملان توسعه و سرمایه گذاران خصوصی در مقیاس های محله ای

بهبود شرایط اجتماعی - فرهنگی محلات

ایجاد زمینه های مشارکتی برای ساکنان

ایجاد (تقویت تهاد های محلی (شورایاری ها)

ارتقای فرهنگ توسازی به همراه مشارکت ساکنان به منظور افزایش تعلق خاطر ساکنان

استفاده از مراکز محلی مانند مسجد برای اطلاع رسانی و جلب مشارکت

آموزش و تبلیغات از طریق برگزاری کلاس ها، انتشار بروشورها و ... به منظور ایجاد فضای مشارکتی

کاربرد روش های اجرای توسازی از قبیل تشکیل بانک زمین از طریق تفویض مسوولیت به شورایاری ها

عدم خروج ساکنان

هدف (Goal)
هدف عملیاتی (Objective)
راهنبرد (Strategy)
سیاست (Policy)

جمع بندی

بر اساس مطالعات مبانی نظری و تحلیل در این بخش در نهایت در گام اول برنامه جامع نوسازی بافت فرسوده دو دسته اصلی بافت های فرسوده و بافت های در روند فرسودگی شناسایی شد.

بافت های فرسوده

گونه اول: کیفیت کالبدی فرسوده و وضعیت اجتماعی - اقتصادی ضعیف

گونه دوم: کیفیت کالبدی فرسوده و وضعیت اجتماعی - اقتصادی متوسط

گونه سوم: کیفیت کالبدی در روند فرسودگی و وضعیت اجتماعی - اقتصادی ضعیف

گونه چهارم: کیفیت کالبدی فرسوده و وضعیت اجتماعی - اقتصادی قابل قبول

بافت های در روند فرسودگی

گونه اول: کالبدی در روند فرسودگی و اجتماعی - اقتصادی قابل قبول

گونه دوم: کالبدی قابل قبول و اجتماعی - اقتصادی ضعیف

در گام بعد،

الگوهای مدافله همسوی با اهداف و سیاستها،
مطابق با شرایط گونه های مختلف بافت
فرسوده تدوین می شود. بدین منظور کلیات
الگوهای مدافله در بافت های فرسوده در این
قسمت ارائه می گردد.

گونه بندی و نحوه مداخله در بافت های فرسوده شهری

● ضرورت مداخله در بافتهای فرسوده شهری

- ✓ مسائل و مشکلات بافت های فرسوده
- ✓ نتایج و آثار نوسازی بافت های فرسوده

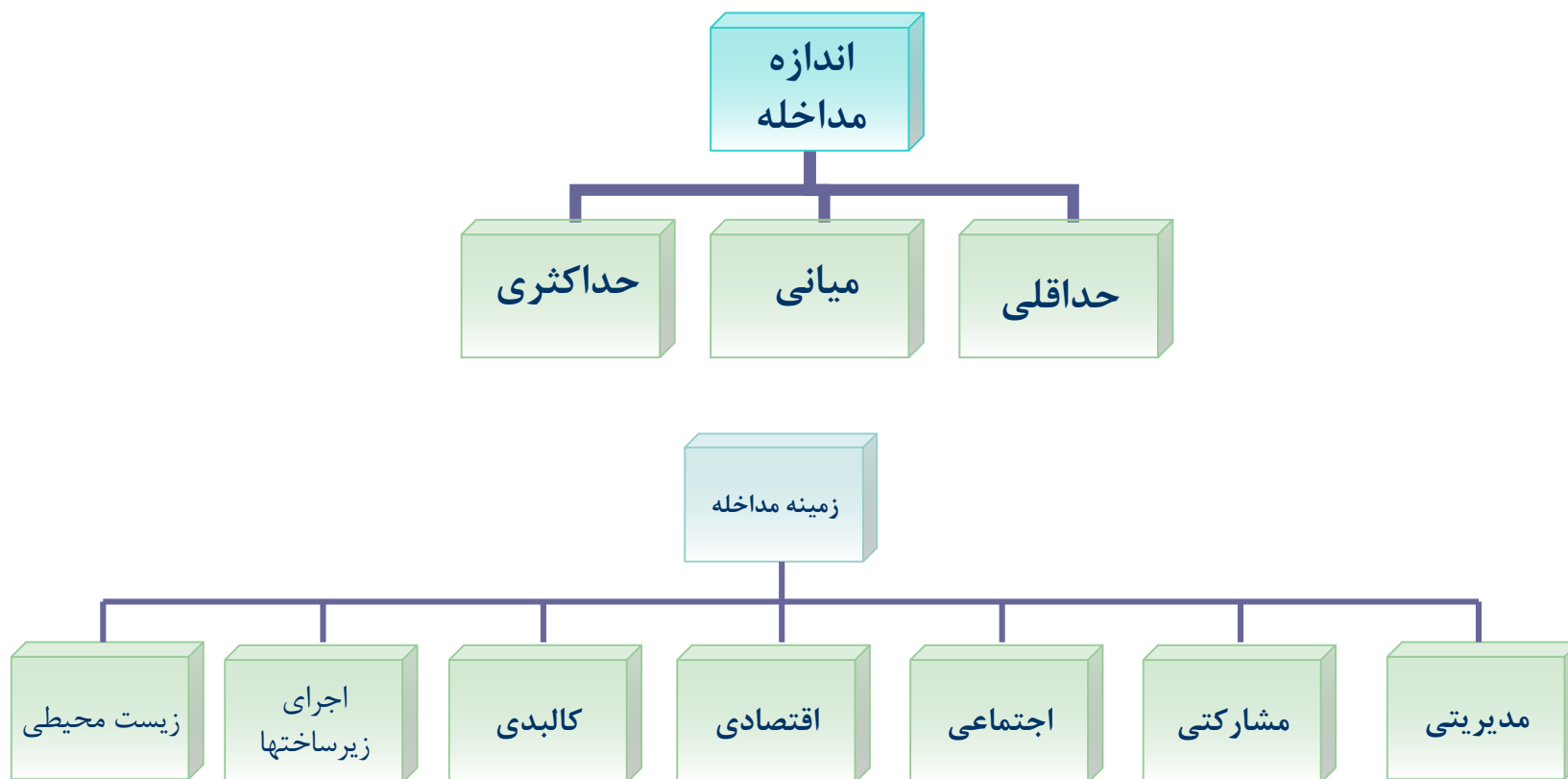
● انگاره های کلی مداخله در بافت های فرسوده شهری

- ✓ توجه به ساختارهای کالبدی / اجتماعی / اقتصادی به طور همزمان
- ✓ تدوین گونه مداخله متناسب با ویژگی های هر بافت به طور خاص

● الگوهای مداخله در بافت های فرسوده شهری

- ✓ بررسی الگوهای مصوب در اسناد رسمی کشور
- ✓ تدقیق گونه های مصوب و تدوین گونه های اجرایی تر

عوامل مؤثر در تدوین گونه های مداخله



اصول مدّ نظر سازمان نوسازی

✓ برای مدافله در هر بافت، می توان از هر سه روش
مداقلی، میانی و حداکثری استفاده نمود.

✓ استفاده از مدافله حداکثری باید به کمترین حد
ممکن برسد و بیشترین مدافله در بافت از نوع
مداقلی باشد.