

سازوکارهای اجرا سازی برنامه‌های اصلاحات نما

سید علی صفوی: دکتری طراحی شهری، استادیار دانشکده هنر، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران.

اکرم محمدزاده: کارشناسی ارشد طراحی شهری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران.

فاطمه حاجیان جابر: کارشناسی ارشد طراحی شهری، دانشگاه هنر، تهران، ایران.

۱-۱ چکیده

لزوم هماهنگی نماها در سیمای شهری به ویژه در بخش‌های مرکزی شهرها از اهمیت بسزایی برخوردار است. از این رو، تنظیم یک چارچوب قابل اتکا برای تضمین ابقای این انسجام بسیار مهم و ضروری است. با این حال در نبود سازوکار اجراسازی، این ضوابط تنها خطوط نوشتاری بر روی کاغذ باقی مانده و نمی‌توان نمود بصری آن‌ها را در چهره شهر مشاهده نمود. بررسی اسناد خارجی تدوین شده، نشان از وجود دسته‌ای از اسناد نما می‌دهد که به عنوان یک ابزار تشویقی، ماهیتاً پیاده‌سازی دستورالعمل‌های طراحی نما را هدف قرار می‌دهند. این اسناد که غالباً «برنامه‌های اصلاحات نما» نامیده می‌شوند، مورد استفاده طی گسترده‌ای از شهرها هستند.

این مقاله از طریق بررسی اجمالی محتوای اسناد اصلاحات نما و مرور آن‌ها در تعدادی از این اسناد، سعی دارد که ابزاری جهت پیاده سازی دستورالعمل‌های طراحی به ویژه در مبحث نما ارائه دهد. قابل ذکر است هدف این مقاله تنها آشنایی با یکی از ابزارهای تشویقی در جهت اصلاحات نما بوده و استفاده از آن برای کشور ایران، نیازمند بومی سازی آن با شرایط و ضوابط خاص داخل کشور می‌باشد.

کلید واژه: نما، بدنه شهری، برنامه توسعه

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

۱-۲ مقدمه

نمای ساختمان یکی از مؤثرترین عناصر تأثیرگذار بر کیفیت بصری و در نتیجه کیفیت فضاهای شهری است. به دلیل تأثیرگذاری چهره‌ی خارجی نما، بر کلیت ساختار شهر، نما بخشی از مقوله حقوق عمومی است و بنابراین وظیفه رسیدگی به آن بر عهده مدیریت شهری است. از آنجا که نمای ساختمان‌ها متأثر از عوامل متعدد اقتصادی، اجتماعی، مدیریتی، کالبدی و عملکردی می‌باشد، در غیاب این مدیریت و یا انفعال آن، نتیجه به اغتشاش بصری و ناهماهنگی بدنه‌های شهری می‌انجامد. در این میان تنها ابزار مورد دسترس برای کنترل این وضعیت، تنظیم ضوابط و وجود نهادهایی برای کنترل آن می‌باشد. با این حال در صورتی که سازوکارهای برای اجرا سازی این قوانین وجود نداشته باشد، این ضوابط تنها خطوطی بر روی صفحه باقی مانده و نمی‌توان تأثیر آن را در شهر مشاهده کرد. از آنجا که اجرایی کردن این ضوابط هزینه‌بر است، الزام کردن افراد به رعایت این موارد، باید با در نظر گرفتن سازوکارهایی اجرایی - در نظر گرفتن طرح‌های تشویقی و توییحی - باشد. این موضوع به ویژه در مورد بافت‌هایی که قبلاً ساخته شده‌اند و نیازمند طرح‌های بهسازی و نوسازی هستند، متداول تر است. در کشور ایران، پیاده‌سازی طرح‌های نما غالباً توسط شهرداری و یا سازمان‌های دولتی انجام می‌گیرند. این مسئله خود با چالش‌های گوناگونی روبه‌رو است که از آن جمله می‌توان به پرهزینه بودن طرح‌ها، پایداری پایین، نیاز به نگهداری بعد از اجرای پروژه و تغییرات سریع نما به خاطر عدم نگهداری توسط مالکین اشاره نمود.

با مرور دستورالعمل‌های طراحی به ویژه اسناد مرتبط به نما، می‌توان گونه‌ای از اسناد را مشاهده کرد که تمرکز اصلی آن بر نحوه اجرا سازی ضوابط مدون در دستورالعمل‌های طراحی نما می‌باشد و سازوکارهای تشویقی را بدین منظور ارائه می‌دهد. از آنجا که در کشور ایران یکی از موارد مهم مغفول مانده در بحث نما، مسئله نحوه پیاده‌سازی و اجرایی کردن این ضوابط می‌باشد، بحث اصلی این مقاله، بررسی اسناد «برنامه‌های اصلاحات نما» است.

بخشی از مطالب پیش رو از مقاله‌ای تحت عنوان «چگونه برنامه‌های اصلاحات نما به جامعه شما سود می‌رساند (Facca, 2013)» گرفته شده است.

برنامه‌های اصلاحات نما، برنامه‌های انگیزشی جهت تشویق صاحبان فروشگاه‌ها، به منظور بهبود ظاهر بیرونی ساختمان‌ها می‌باشد که بر روی املاک تجاری یا مسکونی، در مناطق تاریخی و غیر تاریخی متمرکز هستند و مشوق‌های مالی نظیر کمک‌های مالی، وام، انگیزه‌های مالیاتی و دستیارهای طراحی را فراهم می‌نمایند. از آنجا که تجدید حیات یک بخش تجاری فراموش شده یا یک بخش مسکونی، اغلب با اصلاحات یک ساختمان یا یک ویترین فروشگاه شروع می‌شود، حتی تغییرات جزئی، نظیر حذف مصالح غیر تاریخی، تعمیرات یا کار رنگ‌آمیزی جدید که موجب توجه به جزئیات معماری یک ساختمان می‌شود، موجب تغییرات مثبت گردیده و اغلب باعث ایجاد اصلاحات مشابه در ساختمان‌های همسایه می‌شود. در حالی که این فرآیند گاهی اوقات از طریق کار شخصی یک مالک یا صاحب یک فروشگاه به طور خود به خودی آغاز می‌شود، هنگامی که یک جامعه برنامه بهبود نما را در پیش می‌گیرد، می‌توان روند این تحولات را تسریع کرد و آن‌ها را به سوی یک هدف متمرکز پیش برد.

۱-۳ مزایای طرح‌های اصلاحات نما

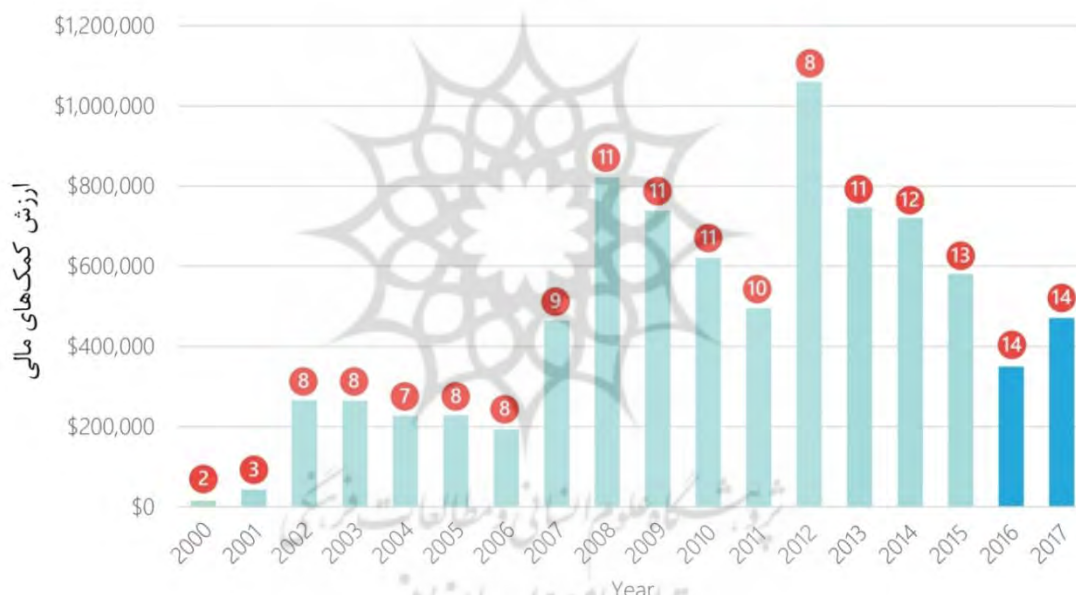
برنامه‌های اصلاحات نما، مزایای اقتصادی، اجتماعی-جمعیتی و فرهنگی بسیاری را شامل می‌شوند که این مزایا در گزارشات منتشر شده از سوی مراجع انعکاس یافته است. یک گزارش در سند اعتماد ملی افزوده است: اصلاحات ساختمان‌های تجاری منجر به افزایش فروش در سال پس از اصلاحات شده است؛

بهبود فروش برای چندین سال پایدار بوده، به علاوه افزایش فروش بیش از افزایش مالیات محلی بوده است؛ این اصلاحات، فروشگاه‌های جدید و خریداران را به منطقه جذب کرده است. شرکت‌کنندگان در برنامه‌ی اصلاحات نما، اغلب انگیزه‌هایی برای اصلاحات بیشتر فضاها نظیر فضاهای داخلی داشتند و به علاوه سایر فروشگاه‌ها، انگیزه برای انجام تغییرات به دست آوردند.

از سوی دیگر در برخی از اسناد نظیر سند «برنامه اصلاحات نما مرکز شهر مارشفیلد»^۲ بهبود کسب و کار محلی از طریق استفاده از پیمانکاران محلی برای انجام تغییرات نما به شدت توصیه می‌شود چرا که به تقویت اقتصاد محلی منجر می‌گردد. برخی از شهرها نتایج انجام مجموعه این برنامه‌ها را به صورت گسترده‌ای مورد ارزیابی قرار داده‌اند که از آن جمله می‌توان به شهر لندن اشاره کرد.

شهر لندن کانادا از سال ۲۰۰۳ اقدام به انتشار گزارش پیشرفت برنامه‌های تشویقی در مرکز شهر نموده است. مرکز شهر لندن در سال ۲۰۱۷ حدود ۰٫۲٪ از کل مساحت شهر را در بر گرفته است. در آخرین گزارش منتشر شده در سال ۲۰۱۹ که به بررسی اقدامات مرکز شهر تا سال ۲۰۱۷ پرداخته است، تعداد و نوع این برنامه‌های تشویقی به شرح زیر عنوان شده است:

-برنامه کمک مالی ارتقای فضاهای داخلی ساختمان
-برنامه کمک مالی توان‌بخشی و توسعه مجدد مرکز شهر
-برنامه وام اصلاحات نما
-برنامه کمک مالی توسعه بخش مسکونی



شکل ۱-۱ تعداد کمک‌های مالی اختصاص یافته توسط مرکز شهر لندن

مأخذ: State of the Downtown London 2017, 2019

بخشی از نتایج این اقدامات به شرح زیر عنوان شده است.^۳

- ارزشیابی ارزش فعلی زمین^۴

ارزشیابی ارزش فعلی برای یک منطقه، جمع‌آوری ارزش املاک در آن و بیانگر تغییرات در طی زمان است و یک تصویر واضح از ارزش

Downtown Marshfield 50/50 façade improvement program description, 2017

London, Canada

^۲ دسترسی به گزارش‌های کامل در بازه‌های زمانی دو ساله:

<https://www.london.ca/business/PlanningDevelopment/downtown/Pages/DowntownBackgroundStudies.aspx>
CAV

ساختمان‌ها را نشان می‌دهد.



شکل ۱-۲ ارزشیابی ارزش زمین مرکز شهر لندن
 مأخذ: State of the Downtown London 2017, 2019

رشد این تعداد، نشان‌دهنده ارزش ساختمان‌ها، اضافه شدن ساختمان‌های جدید و یا ترکیبی از این دو مورد است. در شهر لندن روند صعودی این میزان، نشان‌دهنده رشد ارزش زمین منطقه است. این رشد، ترکیبی از سرمایه‌گذاری و توسعه مرکز شهر را نشان می‌دهد. ارزیابی ارزش زمین از افزایش ۶۱٪ ارزش املاک در طی ۱۰ سال و دو برابر شدن آن در طی ۲۰ سال حکایت می‌کنند.

- سرمایه‌گذاری‌های بخش خصوصی

در سال ۲۰۱۶-۲۰۱۷ هر یک دلار سرمایه‌گذاری بخش عمومی، موجب مشارکت ۱۸ دلاری در بخش خصوصی گشته است.

- ایجاد کسب و کارهای جدید

داده‌های برداشت شده نرخ تصاعدی ایجاد کسب و کارهای جدید را در مرکز شهر نشان می‌دهند. این میزان حدود ۲۰۰۰ شغل جدید در طی سال‌های ۲۰۱۵-۲۰۱۷ را در مرکز شهر ایجاد کرده است.



ایجاد مشاغل جدید
- +

- نرخ اشتغال در سطح خیابان

هنگامی که تعدادی زمین خالی در طول خیابان وجود داشته باشد، جذابیت یک منطقه به طور قابل توجهی کاهش می‌یابد. معیار نرخ اشتغال در شهر نه تنها بخش‌های خاصی که به لحاظ شغلی تضعیف شده‌اند را نشان می‌دهد بلکه بخش‌های دارای پتانسیل در مرکز شهر را نیز مشخص می‌کند. نرخ بخش‌های خالی در مسیرهای عابر پیاده در نتیجه فعالیت‌های اصلاحات نما در شهر لندن از ۷/۹٪ به ۷/۰٪ از سال ۲۰۱۵ به ۲۰۱۷ کاهش یافته است.



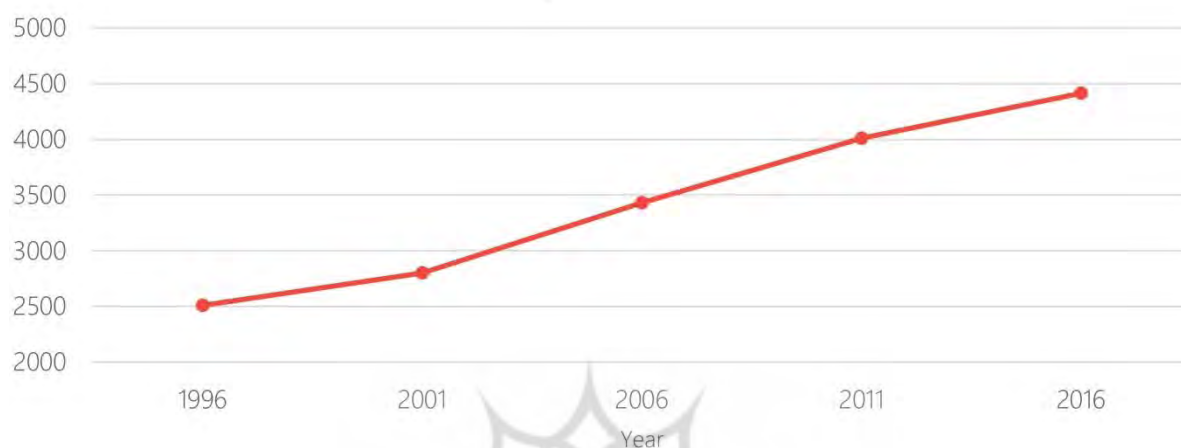
- درآمد خانوار در مرکز شهر

متوسط درآمد خانوار در مرکز شهر لندن به طور کلی از سال ۲۰۰۱ به میزان ۲۷ درصد

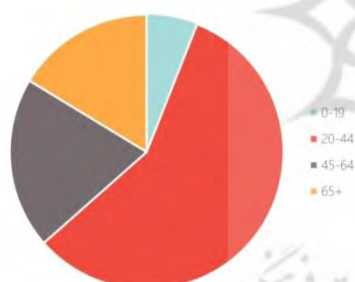
افزایش یافته است.

- تغییرات جمعیتی

مرکز شهر لندن طی ۵ دوره سرشماری، تغییرات جمعیتی قابل توجهی را تجربه کرده است. این ارقام نشان‌دهنده استقبال مردم از فعالیت و سکونت در مرکز شهر لندن بوده است.



شکل ۳-۱ افزایش ۷۵٪ جمعیت مرکز شهر طی ۲۰ سال گذشته در شهر لندن
 مأخذ: State of the Downtown London 2017, 2019



ساختار جمعیتی شهر لندن، ۲۰۱۶

مأخذ: State of the Downtown London 2017, 2019

- ساختار جمعیتی

ساختار جمعیتی یک منطقه نماد بهتری از زندگی در مرکز شهر را نشان می‌دهد. افرادی که در مرکز شهر لندن زندگی می‌کنند، جمعیتی نسبتاً جوان هستند. جمعیت ۲۰-۴۴ ساله جمعیت اوج مرکز شهر هستند.

- حفظ میراث فرهنگی

در کنار تمام مزایای اشاره شده، از آنجا که بخش هدف این برنامه‌ها، بخش مرکزی شهر می‌باشد، توجه به نحوه ساخت و ساز، هویت تاریخی این مراکز را حفظ کرده و آن را به جاذبه‌ی تاریخی توریستی مبدل می‌نماید که در نهایت با ورود به چرخه‌ی اقتصادی، مجدداً مزایای اقتصادی و اجتماعی بیشتری را برای صاحبان فروشگاه به همراه خواهد داشت.

۴-۱ اجزای اسناد برنامه‌های اصلاحات نما

۱- چشم انداز و اهداف برنامه که توضیح می‌دهد چرا این برنامه ایجاد شده است.

برای مثال سند شهر سن دیگو کالیفرنیا؛ برنامه اصلاحات نما را «تمرکز بر روی مرکز شهر به عنوان بخشی از یک برنامه کلی توسعه مجدد برای بهبود کیفیت زندگی مرکز شهر» عنوان کرده است. این برنامه برای کمک به مالکین و صاحبان فروشگاهها در بازسازی نماهای تجاری املاک با هدف ایجاد تصویر بصری مثبت و تحریک سرمایه‌گذاری‌های خصوصی در بهبود کسب و کار محلی به عنوان یک کاتالیزور عمل کرده و موجب پرورش یک اقتصاد پایدار شده که نیازهای محلی و بازدیدکنندگان را رفع می‌نماید.

۲- یک منطقه هدف که بر روی نقشه مشخص شده باشد یا به طور واضح مرزهای آن عنوان شده است.

برنامه‌های اصلاحات نما غالباً بر روی بخش‌های مرکزی شهر با ماهیت تجاری تمرکز می‌کنند. جایی که سرمایه‌گذاری می‌تواند تأثیر آشکار، معنادار و پایداری برای جذب سایر سرمایه‌گذاری‌ها داشته باشد. برای مثال شهر windsor خیابان wyandotte را هدف اجرای برنامه اصلاحات نما قرار داده است.



شکل ۴-۱ منطقه هدف انجام برنامه اصلاحات نما در شهر windsor
مأخذ: City of Windsor, 2018

۳- معیارهای واجد شرایط بودن و شرایطی که مشخص می‌کند چه کسانی می‌توانند در برنامه‌های اصلاحات نما

شرکت کنند، در این بخش کاربری ساختمان‌های هدف، الزامات مورد نیاز برای ساختمان‌های اجاره‌ای و ... اشاره می‌شود. غالباً ساختمان‌های هدف این اسناد، ساختمان‌های تجاری هستند و سایر ساختمان‌ها تنها در صورتی مجاز به استفاده از این کمک‌های مالی هستند که در بخش تجاری واقع شده باشند. در برخی از اسناد، پرداخت کل عوارض مالیاتی ساختمان به شهرداری یکی از شروط مهم ذکر شده در سند می‌باشد، به این طریق شهرداری می‌تواند از این ابزار به عنوان راه‌حلی جهت مطالبه‌ی مالیات‌های معوقه خود استفاده کند.

۴- مشوق‌های مالی و غیر مالی

این بخش میزان کمک مالی که به ازای انجام اصلاحات نما پرداخت می‌شود، مشخص می‌کند. کمک مالی می‌تواند به صورت پرداخت درصدی از هزینه‌ها به صورت کمک بلاعوض و یا به صورت وام با مدت زمان پرداخت مشخص باشد. در این بخش مشخص می‌گردد که به ازای هر دلاری که صاحب ملک خرج می‌کند چه نسبتی توسط دولت پرداخت می‌شود که این نسبت غالباً به صورت ۱ به ۱ برای ۵۰٪ از کل هزینه‌ها می‌باشد. این نسبت بسته به هر کدام از اسناد و موقعیت پروژه می‌تواند متفاوت باشد. به عنوان مثال در صورتی که ملک تجاری در کنج واقع شده باشد، برخی از اسناد، کمک مالی متفاوتی را برای آن در نظر گرفته‌اند. برخی از اسناد نظیر سند شهر روچستر علاوه بر کمک‌های مالی برای اصلاحات نما، نصب سایبان و انجام اصلاحات تابلوهای تبلیغاتی، مشوق‌های غیر مالی دیگری نظیر طراحی رایگان نما توسط دستیار فنی و طراحی که از طرف کمیته نما معرفی می‌شود را نیز ارائه می‌دهند.

۵- فهرست یا شرح فعالیت‌های مجاز و غیرمجاز

San Diego Storefront Improvement Program, 2018
Rochester Downtown Partnership, 2017

با توجه به نیازهای منطقه هدف، فعالیت‌های قانونی و واجد شرایط می‌تواند، توان بخشی تاریخی، اصلاحات و پیرین‌های فروشگاه‌ها و یا در بعضی موارد، ساخت‌وسازهای جدید در زمین‌های خالی برای از بین بردن بخش‌های خالی در منطقه باشد. محدوده کار این موارد، به طور کلی شامل هر چیزی مربوط به اصلاحات ظاهر بیرونی ساختمان و یا قابل مشاهده از خیابان مانند تعمیرات مصالح، رنگ‌آمیزی نما، تعمیر مجدد یا جایگزینی عناصر تاریخی، آلاچیق‌ها و سایبان‌ها، تابلوها و نورپردازی خارجی، حذف موانع دسترسی، تعمیر و جایگزینی درب و پنجره و ... باشد. کارهای داخلی، محوطه آرای و ایجاد پارکینگ و علی‌الخصوص تغییراتی که قبل از درخواست برای دریافت کمک هزینه و بدون نظارت توسط برنامه ایجاد شده‌اند، اغلب غیرقانونی هستند؛ اما ممکن است توسط برخی از برنامه‌های انگیزشی محلی پوشش داده شوند.

نصب سایبان و تابلوهای تبلیغاتی ساختمان‌ها از موارد مهم اشاره شده در این بخش هستند. برخی از اسناد نظیر سند لیلوئت‌ادارای کمک هزینه مستقل برای ساماندهی تابلوهای تبلیغاتی فروشگاه‌ها هستند و هر مالک هم زمان می‌تواند برای دریافت هر دو کمک هزینه درخواست دهد.

۶- معرفی کمیته بررسی

برخی از اسناد، اعضای کمیته نما را نیز در سند معرفی می‌کنند. اعضای کمیته غالباً کارمندان شهرداری و در صورت نیاز یک نفر از اداره حفاظت تاریخی می‌باشند. اعضای کمیته نما، درخواست‌ها و اطلاعات مربوط به شرکت‌کنندگان را جمع‌آوری می‌کنند. درخواست‌ها معمولاً شامل عکس‌ها و شرح مختصری از نوع کار مورد نظر متقاضی می‌باشد. فرآیند انتخاب پروژه‌ها، به موارد مختلفی نظیر «اولین رجوع، اولین رسیدگی» یا «فرآیند امتیازدهی بر اساس معیارهای مشخص شده توسط کمیته» یا «آخرین مهلت اعلام شده توسط کمیته نما» بستگی دارد.

در صورتی که تعداد درخواست‌ها برای دریافت کمک‌های مالی بیشتر از بودجه مالی تعیین شده برای یک سال باشد، پروژه‌ها برای سال مالی دیگر در نوبت دریافت کمک مالی قرار می‌گیرند.

۷- راهنمای طراحی نما

سند اصلاحات نما در واقع یک ابزار مشوقی اجرایی است که تبعیت بخش مرکزی از یک راهنمای طراحی هماهنگ را در بخش‌های خاصی از شهر دنبال می‌کند و به همین دلیل تمام اسناد تهیه شده دارای یک سند مادر هستند که یا در داخل این سند بدان اشاره است و یا تمام الزامات به طور کامل در همین سند گنجانیده شده است و متقاضیان ملزم به رعایت آن هستند.

۸- معرفی اسناد بالادست

بهبود ظاهر فیزیکی املاک، معمولاً یک اولویت از برنامه‌های نما است و این برنامه‌ها غالباً توسط بودجه فدرال یا دولتی سرمایه‌گذاری می‌شوند. در نتیجه، برنامه‌های اصلاحات نما اغلب موضوعاتی هستند که به بررسی و تأیید نیاز دارند. اگر منطقه هدف، یک بخش تاریخی نباشد، ممکن است مجاز به رعایت استانداردهای طراحی در سند برنامه‌ریزی آن منطقه باشد. اگر در داخل منطقه تاریخی واقع شده باشد و جامعه دارای حکم حفاظت تاریخی محلی باشد، تمام پروژه‌ها باید مطابق دستورالعمل‌های طراحی که توسط کمیسیون بررسی تاریخی تعیین شده و به عنوان بخشی از دستورالعمل‌های محلی به تصویب می‌رسد، باشند. زمانی که هیچ دستورالعمل طراحی محلی وجود نداشته باشد، احتمالاً به استانداردهای وزارت کشور برای توان بخشی اتکا خواهند کرد. به خصوص در صورتی که منطقه هدف یا املاک در فهرست آثار ملی اماکن تاریخی باشد.

۹- فرآیند انجام پروژه

در این بخش، کل روند پروژه از ارائه‌ی درخواست تا دریافت کمک مالی به صورت کلی بیان شده است. وجود این بخش، یک شمای کلی از تمام مراحل مورد نیاز که باید توسط درخواست دهنده طی شود را نشان می‌دهد.

۱۰- مدت زمان ساخت و ساز

در غالب برنامه‌های اصلاحات نما، مدت مشخصی برای شروع و پایان پروژه مشخص شده است و در صورتی که کار ساخت‌وساز و اصلاحات در مدت زمان مشخص شده به پایان نرسد، بودجه‌ی تخصیص یافته لغو شده و پروژه از دستور کار خارج می‌گردد در صورتی که به هر دلیلی تا مدت زمان مقرر، نما تکمیل نشده باشد، مالک باید تا قبل از موعد مقرر درخواست تمدید زمان را به همراه دلایل خود به کمیته نما ارائه داده که در صورت موافقت کمیته نما، مدت زمان تکمیل نما، تمدید می‌گردد و به مالک اعلام می‌گردد.

۱۱- نظارت و ارزیابی

جزء لاینفک تمام اسناد اصلاحات نما، انجام بازدید اصلاحات پس از اتمام پروژه است و تنها در صورت تأیید این مرحله است که پرداخت انجام می‌گیرد. مطابقت طرح پایان یافته با راهنمای طراحی، طرح مصوب کمیته نما، اتمام طرح در موعد مقرر، انجام اصلاحات قانونی از مواردی است که در این بخش به طور دقیق بررسی و نتیجه آن اعلام می‌گردد. هر نوع تخطی از این موارد، موجب لغو شدن پرداخت می‌گردد.

۱۲- نحوه پرداخت

در همه دستورالعمل‌های برنامه‌های اصلاحات نما تأکید شده است که پرداخت کمک‌های مالی یا وام، تنها پس از اتمام پروژه و در صورت موفقیت آمیز بودن انجام آن بر اساس دستورالعمل طراحی و نیز تصویب شدن بر اساس بازرسی‌های انجام شده بعد از پایان پروژه می‌باشد. به علاوه فرد درخواست دهنده، باید تمام فاکتورهای پرداختی و تسویه حساب با پیمانکار و خرید تمام مصالح و امکانات را بعد از پرداخت به کمیسیون تحویل داده و تنها بعد از طی کردن این مراحل است که مجوز پرداخت برای کاربر صادر می‌شود. میزان کمک مالی یا وام در شهرهای مختلف متفاوت می‌باشد و این میزان تا ۹۰٪ در برخی از شهرها نیز وجود دارد. به این معنا که شهر متضمن می‌شود که بعد از پایان پروژه، بر اساس بودجه اختصاص یافته حداکثر مقدار تصویب شده را از هزینه‌های پرداختی متقبل شود. هدف اصلی از این بودجه، تشویق کسب و کارها برای بهبود ظاهر بیرونی ساختمان‌ها و در نتیجه آن، رونق مرکز شهر برای جذب گردشگران، خریداران و کسب‌وکارهای جدید و بنابراین رونق اقتصادی در مقیاس کلان‌تر است. این مورد همچنین الزامات مرتبط با مشارکت نظیر حداقل و حداکثر کمک مالی یا وام، الزامات شرکت‌کنندگان برای دریافت آن، پرداخت وام‌ها پس از یک دوره زمانی معین، نرخ بهره و شرایط بازپرداخت وام را بیان می‌کنند.

در غالب اسناد ذکر شده است که استفاده از کمک مالی اختصاص یافته برای پرداخت مجوزهای ساختمانی، مالیات و تصویب‌های دولتی لازم برای دریافت پروانه ساخت و ساز مجاز نیست.

در موارد ذیل کمک‌های مالی اختصاص یافته لغو می‌گردد:

۱- اصلاحات مطابق با دستورالعمل طراحی ذکر شده در سند نباشد.

۲- اصلاحات مطابق با طرح تصویب شده در کمیته نما نباشد.

۳- طرح تا مدت زمان مقرر در سند تکمیل نگردد.

هنگامی که یک پروژه تکمیل می‌گردد، درخواست کننده اتمام کار را به کمیته‌ی نما اطلاع داده و پس از آن یک جلسه بازرسی برای مطابقت پروژه اتمام یافته با راهنمای طراحی نما و نیز نمای مصوب که در کمیته نما تصویب شده بود ایجاد می‌گردد، به علاوه درخواست کننده ملزم است یک کپی از تمام پرداخت‌های انجام شده برای پروژه مصوب و عکس‌هایی از کار پایان یافته به همراه عکس‌های حاوی تغییرات نما قبل و بعد از اجرای پروژه ارائه دهد.

پرداخت مبلغ مورد توافق تنها در صورت مطابقت کامل طرح انجام شده با نمای مصوب و راهنمای طراحی انجام می‌گیرد و هرگونه اقدامات خارج از این موارد در دستور کار شهرداری برای پرداخت قرار نمی‌گیرد. در صورت تصویب طرح اجرا شده، چکی به مبلغ میزان درصد مصوب به درخواست کننده ارائه می‌گردد

۱۳- نگهداری

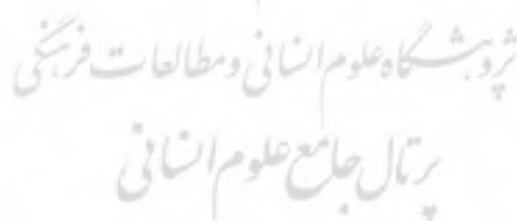
در برخی از برنامه‌های اصلاحات نما، قوانین و مقرراتی مبنی بر مدت زمان نگهداری بعد از پایان پروژه وجود دارد و متقاضی تضمین می‌کند که در زمان مشخص شده از اصلاحات نمایی که مطابق با آن بودجه دریافت کرده، نگهداری کند و هرگونه تغییر در ظاهر بیرونی ساختمان قبل از پایان مدت مقرر و عدم توجه به اصلاحات آن‌ها، متقاضی را موظف به بازگشت کل بودجه تخصیص یافته از طرف شهر می‌نماید. مدت نگهداری برای اسناد مختلف متفاوت است، به عنوان مثال این مدت زمان در سند شهر ال پاسو به مدت ۳ سال ذکر شده است. وجود این شرط در این اسناد، پایداری طرح را برای چند سال متوالی تضمین می‌کند، چرا که بعد از پایان یافتن مدت نگهداری متقاضی دوباره می‌تواند از کمک‌های مالی موجود در برنامه استفاده کند. تا پایان مدت زمان نگهداری توافق شده هزینه نگهداری از تغییرات بر عهده مالک ساختمان می‌باشد.

۱۴- فرآیند تجدید نظر

در صورتی که درخواست متقاضی برای دریافت کمک مالی به هر دلیلی رد شود و یا کمک مالی بعد از اتمام پروژه به متقاضی پرداخت نگردد، امکان درخواست تجدید نظر برای ارائه‌ی راهکار توسط کمیته نما وجود دارد.

۵-۱ بررسی نمونه موردی

در جدول زیر، ۳۲ نمونه از برنامه‌های بهبود نمای شهرهای مختلف لیست شده‌اند و برخی از ویژگی‌های آن‌ها در مقایسه با هم بررسی شده است.



جدول ۱-۱ نمونه موردی برنامه‌های اصلاحات نما

مأخذ: (city of New Orleans 2014)(city of San Francisco 2014)(city of Philadelphia 2015)(city of Dublin 2016)(city of Adelaide 2017)(City of Cambridge 2017b)(city of Berlin 2017)(city of Bradford 2016)(city of Perth 2015)(city of Miami 2017)(town of Clayton 2016)(City of Stone Mountain 2016)(town of vinton 2016)(town of Bel Air 2016)(Indianapolis 2017)(District of Kitimat 2017)(city of Berkley 2017)(city of El Paso 2017)(city of Prince George 2019)(city of (City of Minneapolis 2017)(city of Marshfield 2017)(City of Waynesboro 2017)(city of Springdale, 2018)(city of Springdale, 2018)(city of Rochester 2017)(Truro, 2019)(city of Pacific Grove, 2019)(city of Waterville,2018) (city of Kentville,2018)(city of Hopkins,2019) (city of Albany,2019)(city of Marquette,2019) (city of Moose Jaw,2019)(city of Clarendon, 2018)(city of Belleville) (city of Marquette,2018)

ردیف	نام شهر	کشور	نام برنامه	مرکز شهر	کمیته بررسی	سال	میزان کمک مالی به ازای هر پروژه ^۱		میزان تخصیص	مدت زمان پایان	مدت زمان نگهداری	مناطق هدف	راهنمای طراحی	ساختن‌های هدف	ارزیابی پس از اتمام
							حداکثر	حداقل							
۱	Prince George	Canada	Façade Improvement Grant Program	+	Downtown Prince George staff	۲۰۱۹	۵,۰۰۰\$	-	۲۵%	-	۵ سال	+	Design Guidelines	همه ساختمان‌ها	+
۲	Truro	England	Façade Improvement Incentive Program(FIIP)	+	FIIP Committee	۲۰۱۹	۲,۰۰۰\$	-	۵۰%	۷ ماه	-	+	FIIP design guidelines	ساختن‌های غیر مسکونی	+
۳	Albany	New York, US	Facade Improvement Program	+	Façade Improvement Review Committee	۲۰۱۹	۷,۵۰۰\$	۵۰\$	۵۰%	-	-	+	Storefront Design Guidelines	همه ساختمان‌ها	+
۴	Pacific Grove	Tillamook, US	Façade Improvement Program	+	Community & Economic Development Department	۲۰۱۹	۵,۰۰۰\$	-	۵۰%	-	-	+	design standards, guidelines and Building Code	تجاری	+
۵	Hopkins	Hennepin, US	City of Hopkins Façade Improvement Program Guidelines	+	City of Hopkins Planning and Economic Development	۲۰۱۹	۲۵,۰۰۰\$	۵,۰۰۰\$	۵۰%	۶ ماه	-	+	City Zoning Façade /Code Improvement Program guidelines	تجاری	+
۶	Charlottetown	Canada	Façade Improvement Program	+	Downtown Charlottetown Inc (DCI)	۲۰۱۹	۴,۰۰۰\$	-	۵۰%	-	-	+	-	تجاری مختلط	+

^۱ این مقدار بدون در نظر گرفتن میزان تخصیص می‌باشد به عبارتی در پروژه‌های که میزان بودجه ۵۰۰۰ دلار با تخصیص ۵۰ درصد است متقاضی می‌تواند برای پروژه‌های ۱۰۰۰۰ هزار دلاری درخواست دهد تا این میزان بودجه تخصیص بگیرد.

ارزیابی پس از اتمام	ساختمان‌های هدف	راهنمای طراحی	مناطق هدف	مدت زمان نگهداری	مدت زمان پایان	میزان تخصیص	میزان کمک مالی به ازای هر پروژه		سال	کمیته بررسی	مرکز شهر	نام برنامه	کشور	نام شهر	ردیف
							حداقل	حداکثر							
+	تجاری	Design Guidelines for Marquette/Third Street Corridor Sustainable Development	+	-	-	%۳۳	-	۵,۰۰۰\$	۲۰۱۸	Marquette Downtown Development Authority (DDA)	+	Downtown Façade Improvement Grant Program	Michigan, US	Marquette	۷
+	تجاری	Facade Design Elements	+	-	پایان سال ۲۰۱۹	%۵۰	-	۵,۰۰۰\$	۲۰۱۸	Kentville Business Community (KBC)	+	Kentville Facade Program	Canada	Kentville	۸
+	تجاری مختلط	Design and Procedural Guidelines	+	-	۱ سال	%۷۵	-	۲۰,۰۰۰\$	۲۰۱۸	Corporation of the City of Belleville Engineering and Development Services Department	+	Façade Improvement Program Grant	Canada	Belleville	۹
+	تجاری	Design Guidelines	+	۱ سال	۳ ماه	%۵۰	-	۱۰,۰۰۰\$	۲۰۱۸	Downtown Springdale Alliance staff	+	Downtown Springdale Façade Improvement Program	Washington, US	Springdale	۱۰
+	تجاری	Design Guidelines	+	-	۲ سال	%۵۰	-	۵,۰۰۰\$	۲۰۱۸	Planning and Development Department	+	Downtown Façade Improvement Grant	Canada	Moose Jaw	۱۱
+	همه ساختمان‌ها	Interior s standard for Rehabilitation	+	-	۱۲ ماه	%۸۰	-	۲۰,۰۰۰\$	۲۰۱۸	Clarendon Economic Development Corp	+	Downtown Historic Façade Program	Texas	Clarendon	۱۲
+	تجاری مختلط	FBIP Design Guidelines	+	-	پایان سال ۲۰۱۹	%۵۰	۲,۵۰۰\$	۱۰,۰۰۰\$	۲۰۱۸	Central Maine Growth Council (CMGC)	+	Façade and Building Improvement Grant Program	Kennebec, US	Waterville	۱۳

ارزیابی پس از اتمام	ساختمان‌های هدف	راهنمای طراحی	مناطق هدف	مدت زمان نگهداری	مدت زمان پایان	میزان تخصیص	میزان کمک مالی		سال	کمیته بررسی	مرکز شهر	نام برنامه	کشور	نام شهر	
							حداقل	حداکثر							
+	تجاری مختلط	Building Code of Australia	+	-	۱۲ ماه	۷۵٪	-	۳۰,۰۰۰\$	۲۰۱۷	Council's Heritage Incentives Scheme	-	Main Street Historic Building Façade Improvement	Australia	Adelaide	۱۴
+	تجاری	Façade Design Guide	+	-	۹ ماه	-۵۰٪ ۳۳٪	۵,۰۰۰\$	۷۵,۰۰۰\$	۲۰۱۷	Minneapolis Development Review	+	Façade Improvement Matching Grant	Hennepin, US	Minneapolis	۱۵
+	تجاری	Design Guidelines	+	-	پایان سال	۵۰٪	۱,۰۰۰\$	۵,۰۰۰\$	۲۰۱۷	Squamish-Lillooet Regional District	-	Business Façade Improvement Program	Canada	Squamish	۱۶
+	تجاری	Rochester Historic Downtown Commercial Guidelines	+	-	-	۳۳٪	-	۵,۰۰۰\$	۲۰۱۷	Rochester Downtown Partnership Design Sub-Committee	+	Rochester Downtown Partnership Grant Program	New York, US	Rochester	۱۷
+	تجاری	Avenue Design Guidelines	+	۵ سال	۴ ماه	۵۰٪	-	۵۰,۰۰۰\$	۲۰۱۷	Planning and Zoning Commission Berlin	+	Main Street Façade Improvement Program	Germany	Berlin	۱۸
+	تجاری	Guidelines For El Paso Historical Districts	+	۳ سال	-	۵۰٪	۱,۰۰۰\$	۲۵,۰۰۰\$	۲۰۱۷	Downtown Management District	+	Downtown Commercial Façade Improvement	Texas	El Paso	۱۹
+	همه ساختمان‌ها	design guidelines	+	-	۱۲ ماه	۵۰٪	-	۵۰,۰۰۰\$	۲۰۱۷	Program Design Committee	+	Façade ۵۰/۵۰ Grant	Marathon, US	Marshfield	۲۰
+	همه ساختمان‌ها	Downtown Design Guidelines	+	-	۶ ماه	۵۰٪	-	۵,۰۰۰\$	۲۰۱۷	Design Committee	+	The Façade Improvement Grants	Virginia, US	Waynesboro	۲۱
+	همه ساختمان‌ها	Berkley DDA Façade Improvement Guidelines	+	۲ سال	۴ ماه	۵۰٪	-	۲,۰۰۰\$	۲۰۱۷	Design Committee-Berkley DDA	+	Downtown Façade Improvement Program	Michigan, US	Berkley	۲۲

ارزیابی پس از اتمام	ساختمان‌های هدف	راهنمای طراحی	مناطق هدف	مدت زمان نگهداری	مدت زمان پایان	میزان تخصیص	میزان کمک مالی		سال	کمیته بررسی	مرکز شهر	نام برنامه	کشور	نام شهر	
							حداقل	حداکثر							
+	تجاری	Interior's Standards for the Treatment of Historic Properties	+	-	۶ ماه	۵۰٪	-	۵,۰۰۰\$	۲۰۱۶	Office of Economic and Community Development	+	Business/Historic District Façade Improvement Program	England	Bradford	۲۳
+	تجاری	applicable Design Guidelines	+	-	۱۸- ۱۲ ماه	۶۶٪	۵,۰۰۰\$	۷۰,۰۰۰\$	۲۰۱۶	City Council s Economic Development Committe	+	Commercial Façade Improvement Grant	California, US	Dublin	۲۴
+	تجاری	design guidelines	+	۵ سال	۱۲ ماه	۵۰٪	۱,۰۰۰\$	۱۰,۰۰۰\$	۲۰۱۶	Bel Air Façade Improvement Committee	+	Bel Air Façade Improvement Program	Los Angeles	Bel Air	۲۵
+	تجاری	Design Guidelines	+	-	-	۵۰٪	۵۰۰\$	۵,۰۰۰\$	۲۰۱۶	Town's Commercial Façade Project Planner	+	Downtown Façade Grant Program	Louisiana, US	Vinton	۲۶
+	تجاری	Facade Design - Guidelines	+	۵ سال	۲ سال	۵۰٪	-	۲,۵۰۰\$	۲۰۱۶	Stone Mountain Business Association	+	Downtown Façade Improvement Grant	Georgia, US	Stone Mountain	۲۷
+	تجاری	Downtown Improvement Project Guidelines	+	۳ سال	۶ ماه	۵۰٪	-	۵,۰۰۰\$	۲۰۱۶	Clayton Downtown Development Association	+	Downtown Façade Improvement Grant	St. Louis, US	Clayton	۲۸
+	تجاری	existing property design guidelines	+	۵ سال	-	۵۰٪	-	۵۰,۰۰۰\$	۲۰۱۶	Downtown Development Authority	+	Property Improvement Program	SouthFlorida,US	Miami	۲۹
+	تجاری مختلط	heritage design guidelines	+	-	۱ سال	۳۳٪	۵۰۰\$	۵,۰۰۰\$	۲۰۱۵	Downtown Perth Community	+	Façade Improvement Program	Australia	Perth	۳۰
+	تجاری	Kitimat's Downtown Design Guidelines	+	-	تا پایان سال	۵۰٪	۵۰۰\$	۵,۰۰۰\$	۲۰۱۷	Committee comprised of District of Kitimat	+	Business Façade Improvement Program	Canada	Kitimat	۳۱
+	تجاری	Design Guidelines	+	-	بسته به پروژه	۵۰٪	-	۲۵,۰۰۰\$	۲۰۱۷	Local Initiatives Support Corporation	-	Small Business Façade Improvement Program	Marion, US	Indianapolis	۳۲

^۱ تا پایان سال اداری - پروژه‌های یک سال اداری قابل انتقال به تقویم سال بعدی نیستند.

۶-۱ نتیجه گیری

مرور اسناد خارجی اصلاحات نما نشان داد که پیاده‌سازی دستورالعمل‌های تدوین شده چالشی فراگیر است و سعی در جهت یافتن راه‌حل مطلوب برای آن همواره دغدغه خیل گسترده‌ای از شهرها بوده است. همان‌طور که ذکر آن رفت، استفاده از ابزار تشویقی برنامه اصلاحات نما، علاوه بر اینکه جلای ظاهری شهر را به ویژه در بخش‌های مرکزی و تاریخی شهر حفظ می‌کند، از طریق تزریق آورده‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی، رونق باطنی شهر را نیز به همراه دارد.

بدیهی است برنامه معرفی شده، تنها یکی از راه‌حل‌های پیاده‌سازی ضوابط است که در کنار سایر سازوکارهای اجرا سازی از طریق بومی کردن آن با شرایط ویژه هر شهر می‌تواند به مؤثرترین ابزار کنترلی و پیاده‌سازی مدیریت شهری بدل گردد.

منابع:

- 1- city of Adelaide. 2017. "Main Street Historic Building Facade Improvement". Vol. 7756. Adelaide.
- 2- city of Albany. 2019. "Façade Improvement Program Guidelines & Application, Albany Park & Irving Park Special Service Area (SSA)". North River Commission
- 3- city of Belleville. 2018. "Façade Improvement Program Grant". Belleville.
- 4- city of Berkley. 2017. "Berkley Downtown Development Authority Facade Grant Program". Berkley.
- 5- city of Berlin. 2017. "Façade Improvement Program Berlin Main Street". Berlin.
- 6- city of Bradford. 2016. "City of Bradford Central Business / Historic District Facade Improvement Program". Bradford.
- 7- city of Charlottetown, 2019. "Façade Improvement Program". Charlottetown.
- 8- city of Clarendon. 2018. "CEDC Downtown Historic Façade Program". Clarendon
- 9- city of Dublin. 2016. "Commercial Façade Improvement Grant Program". Dublin.
- 10- city of El Paso. 2017. "Downtown Commercial Façade Improvement Grant Program Guidelines". El Paso.
- 11- city of Hopkins. 2019. "City of Façade Improvement Program Guidelines". Hopkins.
- 12- city of Kentville. 2018. "Facade Design Manual". Kentville.
- 13- city of London. 2019, "State of the Downtown London, 2017." City Planning Services, Urban Regeneration Division, London.
- 14- city of Marquette. 2018. "Downtown Façade Improvement Grant Program". Marquette.
- 15- city of Marshfield. 2017. "Downtown Marshfield Façade Improvement". Marshfield.
- 16- city of Miami. 2017. "Miami Improvement Program Program Guidelines Program". Miami.
- 17- City of Minneapolis. 2017. "Façade Improvement Matching Grant Program, Business

- Guidelines". Minneapolis.
- 18- city of Moose Jaw. 2019. "Downtown Façade Improvement Grant ". Moose Jaw.
- 19- city of Pacific Grove. 2019. "Façade Improvement Program ".Pacific Grove.
- 20- city of Perth. 2015. "Downtown Perth Community Improvement Plan Façade Improvement Program Program Guide." Perth.
- 21- city of Prince George. 2017. "Downtown Prince George Façade Improvement Grant". Prince George.
- 22- city of Rochester. 2017. "Rochester Downtown Partnership Grant Application and Program Guidelines". Rochester.
- 23- city of San Diego. 2018."Storefront Improvement Program". San Diego
- 24- city of Springdale. 2018. "Downtown Springdale Façade Improvement Program Policies and Procedure". Springdale.
- 25- City of Stone Mountain. 2016. "Downtown Façade Improvement Grant Program, City of Stone Mountain's Commercial District". Stone Mountain.
- 26- city of Truro. 2018. "Facade Improvement Incentive Program". Truro.
- 27- city of Waterville. 2018. "Façade Improvement Program ". Waterville.
- 28- City of Waynesboro. 2017. "Facade Improvement Grants". Waynesboro.
- City of Windsor.2018," Improvement Program and Urban Design Guidelines for Building Façade -29
Main Streets. Windsor City Council.
- 30- District of Kitimat. 2017. "Business Façade Improvement Program." Kitimat.
- 31- Facca, Amy. 2013. "How Façade Improvement Programs Can Benefit Your Community - PlannersWeb". Plannersweb.<http://plannersweb.com/2013/10/how-facade-improvement-programs/>.
- 32- Indianapolis, city of. 2017. "Façade & Property Improvement Program Guidelines & Application". Indianapolis.
- 33- Squamish-Lillooet Regional District. 2017. "Business Façade Improvement Program". Squamish.
- 34- town of Bel Air. 2016. "Bel Air Façade Improvement Program". Bel Air.
- 35- town of Clayton. 2016. "Downtown Façade Improvement Grant, Clayton Downtown Development Association". Clayton.
- 36- town of vinton. 2016. "Downtown Façade Grant Program Town of Vinton". vinton.

Mechanism for implementing façade improvement program

Abstract

The necessity of coordinated facades especially in city centres plays an important role in the image of the cities. Setting up a reliable framework is crucial to ensure that this coordination is maintained. However, due to the lack of tool to implementing that framework the roles and regulations in this context remain only written.

The review of complied foreign documents shows that there is an intensive tool which lead to implementing façade design instructions. This tool which is called 'Improvement Façade Program' has been employed in many cities across the world.

This paper aims to propound tools for implementing design instructions specifically in façade context. It is noteworthy that the main purpose of this paper is being familiar with one of the intensive tools for improving façade and applying this tool in Iran requires localization with specific conditions and regulations inside the country.

Key words: Facade,urban frame,Development program

