مجموعه مقالات نشست های تخصصی بازآفرینی شهری

دبیرخانه انتقال تجارب بازآفرینی شهری منطقه چهار کشور

جلد چهارم

گردآورندگان:

سیّدمحمد علمی- آرش رشوند آوه- مژگان رشنو- پریسا طاهری- نفیسه لطفی

سرشناسه: نشست‌های تخصصی بازآفرینی شهری
عنوان و نام پدیدآور: مجموعه مقالات نشست‌های تخصصی بازآفرینی شهری/ دبیرخانه انتقال تجارب بازآفرینی شهری منطقه چهار کشور، محمدسعید ایزدی... [و دیگران]؛ به کوشش سیدمحمد علمی... [و دیگران].
مشخصات نشر: قزوین: رویای آبی، ۱۴۰۲ -
مشخصات ظاهری: مصور، جدول، نقشه، نمودار؛ ۲۱/۵×۱۴/۵س‌م.
شابک: ۱۳۰۰۰۰۰ریال: ج.۱ 978-622-8325-05-7 ؛ ج.۲ 978-622-8325-10-1 ؛ ج.۳۹۷۸-2-2-87641-622 : ؛ ج.۴:978-622-87641-6-0
وضعیت فهرست نویسی: فاپا
یادداشت: پشت جلد به انگلیسی: Seyed Mohammad Elmi...[et al].Articles of specialized conference on urban regeneration.
یادداشت: محمدسعید ایزدی، فریبا بهرامی، احسان دیزانی، محمدمهدی نوروزیان.
یادداشت: به کوشش سیدمحمد علمی، آرش رشوندآوه، مژگان رشنو، پریسا طاهری، نفیسه لطفی.
یادداشت: ج.۲ (چاپ اول: ۱۴۰۳) (فیپا).
یادداشت: ج.۳ (چاپ اول: ۱۴۰۴) (فیپا).
یادداشت: ج.۴(چاپ اول: ۱۴۰۵)(فیپا).
یادداشت: ناشر جلد سوم و چهارم نشر باغ هستی است .
موضوع: نوسازی شهری -- ایران -- کنگره‌ها
Urban renewal -- Iran – Congresses
توسعه پایدارشهری -- ایران -- کنگره‌ها
Sustainable urban development -- Iran -- Congresses
گردشگری و شهرسازی -- ایران -- کنگره‌ها
Tourism and city planning -- Iran -- Congresses
شناسه افزوده: ایزدی، محمدسعید، ۱۳۴۲ -
شناسه افزوده: علمی، سید محمد، ۱۳۵۸-، گردآورنده
شناسه افزوده: دبیرخانه انتقال تجارب بازآفرینی شهری منطقه چهار کشور
رده بندی کنگره: NA۹۰۵۳
رده بندی دیویی: ۷۱۱/۴۰۹۵۵
شماره کتابشناسی ملی: ۹۵۹۹۹۷۴
اطلاعات رکورد کتابشناسی: فاپا

انتشارات باغ هستی

مجموعه مقالات نشست های تخصصی بازآفرینی شهری

دبیرخانه انتقال تجارب بازآفرینی شهری منطقه چهار کشور
گردآورندگان:
سیّدمحمد علمی، آرش رشوندآوه، مژگان رشنو، پریسا طاهری، نفیسه لطفی
ناشر: انتشارات باغ هستی
شابک: ۰-۶-۸۷۶۴۱-۶۲۲-۹۷۸
چاپ اول: بهار ۱۴۰۵
شمارگان: ۲۰۰ نسخه
بهاء: ۶۶۰۰۰۰۰ ریال
کلیه حقوق محفوظ است.

به نام پروردگار همیشه مهربان

در ادبیات اخیر دنیا، واژه بازآفرینی شـــهری به عنوان یک واژه عام که مفاهیم دیگری نظیر بهسازی، نو سازی، باز سازی، توانمند سازی و روان بخشی شهری را در بر می گیرد، به کار می رود.

بافت کهن و قدیمی شهرها به وا سطه قدمت تاریخی و وجود عنا صر با ارزش تاریخی، موقعیت مناسـب ارتباطی، دربرگیری بازار اصـلی شـهر و قلب تپنده اقتصـادی آن دارای ارزش و جایگاه منحصر به فردی در ساختار فضایی و کارکردی شهر است.

این بافت ها با مشکلات و موانع ساختاری و عملکردی خاصی در ابعاد مختلف مواجه می باشند. رویکرد بازآفرینی پایدار یکی از جدید ترین رویکردهای پذیرفته شده جهانی در مواجه با بافت های فرسوده است.

طرح های بازآفرینی ســعی در اســتفاده از پتانســیل های موجود در مناطق فرســوده را دارند و بنابراین ســعی دارند با بهره گیری از مشــارکت گســترده عمومی با صــرف بودجه بهینه، حیات اجتماعی و رونق اقتصادی را به بافت بازگردانند.

بحثی که امروزه در ساماندهی این مراکز تاریخی درکشورمطرح است، بحث بازآفرینی می باشد که قبلا تحت عناوین دیگری همچون بازسازی، نوسازی، بهسازی و ساماندهی مطرح شده است و حال بازآفرینی تمامی این مباحث را در بر دارد و سعی در احیاء شهر و نوزایی آن در راستای مشارکت مردمی در عرصه های اجتماعی، اقتصادی، محیطی و کالبدی به منظور ارتقای کیفیت زندگی در در مراکز تاریخی شهر و محله های هدف در پیوند با کل شهر، دارد.

تحولات جدید شهر نشینی و مشکلات ناشی از آن باعث شده است تا مراکز تاریخی شهرها در معرض تاثیرات نامطلوب توسعه شهری قرارگیرند، احیاء و باز آفرینی بافت های فرسوده شهری در چارچوب ســیاســت توســعه درونی بربه کارگیری توان های بالقوه و بالفعل موجود در بافت های شـهری با اسـتفاده از مشـارکت مردم تاکید داشـته و در واقع سـودمندی رویکرد مشـارکت جویانه واستفاده از مزایای آن در پروژه های بافت فرسوده شهری امری انکار ناپذیرمی باشد، به

طوری که امروزه ثابت شده است حضور و مشارکت مردم در مداخلات صورت گرفته در بافت فرسوده نقش اصلی را درتحقق پذیری طرح ها ایفا می کند.

اما پیچیده بودن و عدم آگاهی مردم از احیاء و بازآفرینی باعث بی رغبتی بخش غیر دولتی برای مشارکت در این گونه پروژه ها شده است و به همین دلیل مشارکت مردم و حضور فعال آنان لازم است تا بتوان با ریشه یابی دقیق مشکلات بافت و باهمکاری ساکنین راه حل های مناسب را با توجه به بستر طرح ارائه کرد.

به همین منظور؛ دبیرخانه انتقال تجارب برتر بازآفرینی شهری منطقه چهار کشور در کهن شهر قزوین ، اقدام به برگزاری ۱۵ نشست تخصصی به صورت وبینار (پاییز و زمستان ۱۴۰۳) در قالب سلسله نشستهای تخصصی بازآفرینی شهری با حضور اساتید این حوزه حرکتی را آغاز کرده است تا بتوان بر این ادعا جامه عمل بپوشاند که روند بازآفرینی بافت های فرسوده در بین اقشار و سطوح مختلف جامعه قابل قبول تر از گذشته شود.

نشست بیست و ششم

واکاوی و آسیب شناسی شرح خدمات طرح بازآفرینی شهری

دکتر مسلم ضرغام فرد، مدرس دانشگاه تربیت مدرس

بخش نخست: بازآفرینی شهری؛ از نظریه تا عمل

شیوه نامه ارزیابی محدوده های ناکارآمد شهری که در سال ۱۴۰۰ به تصویب شورای عالی معماری و شهرسازی ایران رسیده است، موجب شده تحقق‌پذیری بسیاری از پروژه‌های بازآفرینی شهری با چالش مواجه شود. وجود برخی کاستی‌ها و نارسایی‌ها در این سند، اجرای طرح‌ها را با مشکلات جدی روبه‌رو کرده است.

بازآفرینی شهری یک موضوع معاصر است که بر ایجاد پیوند میان نظریه و عمل تأکید دارد و هدف آن ارتقای کیفیت زیست، بهبود شرایط انسانی و تقویت رفاه اجتماعی است. بر همین اساس، هدف اصلی بازآفرینی باید افزایش کیفیت زندگی شهری در جهت ارتقای رفاه شهروندان باشد.

بازآفرینی شهری:

بازآفرینی شهری را می‌توان به عنوان شکلی جامع‌تر از راهبرد و عمل شهری تعریف کرد که ویژگی‌های کلیدی آن شامل موارد زیر است:

- تأکید بر رویکردهای یکپارچه در دگرگونی کالبدی همراه با بهبود وضعیت اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی یک ناحیه، در کنار دو هدف اصلی کارآمدی اقتصادی و عدالت اجتماعی
- مشارکت چندبخشی با تأکید بر نقش جوامع محلی
- معرفی مجدد چشم‌انداز راهبردی درازمدت

- پذیرش این احتمال که برنامه‌های اجرایی اولیه در صورت نیاز باید همسو با تغییر شرایط اقتصادی، اجتماعی، زیست‌محیطی و مدیریتی جرح و تعدیل شوند
- پذیرش منحصر به فرد بودن مکان و چهارچوب‌های سازمانی و فضایی بازآفرینی که در طول زمان و از نظر مکانی تفاوت دارد
- ایجاد تعادل و توازن میان سرمایه‌گذاری دولتی، خصوصی و داوطلبانه
- معرفی ایده‌ای جامع‌تر از پایداری زیست‌محیطی

تاریخچه بازآفرینی شهری:

بازآفرینی شهری از دهه ۱۹۳۰ میلادی آغاز شد؛ زمانی که نیروهای سیاسی تلاش داشتند در بافت‌های نابسامان مداخلاتی انجام داده و آن‌ها را بهبود دهند.

- در دهه‌های ۱۹۵۰ و ۱۹۶۰ میلادی، شاهد بازسازی‌های پس از جنگ بودیم.
- در بازه ۱۹۶۰ تا ۱۹۸۰ میلادی به سبب نگاه مدرنیستی، تمرکز بر باززنده‌سازی و بهسازی بافت‌ها قرار گرفت.
- در بازه ۱۹۸۰ تا ۱۹۹۰میلادی بازآفرینی با رویکرد املاک و مستقلات مورد توجه قرار گرفت.
- در سال ۱۹۹۰ میلادی مفهوم بازآفرینی پیشرفته در دستور کار قرار گرفت.
- از سال ۲۰۰۰ میلادی به بعد، بازآفرینی با یک شکست درونی مواجه شد و تلاش گردید از ابعاد مختلف به آن نگاه شود. در این دوره، بازآفرینی فرهنگ‌محور، حفاظت‌محور، سیمامحور، رویدادمحور و اجتماع‌محور مطرح شد اگرچه همه این رویکردها در تمامی کشورها اجرا نشدند.
- از سال ۲۰۱۰ میلادی به بعد، بازآفرینی جامع و یکپارچه مطرح شد که شامل ابعاد فرهنگی، اقتصادی، امنیتی، اجتماعی و سایر مسائل شهری می‌شود و تلاش بر آن است که تمامی شاخص‌های موثر بر پویایی شهر در پروژه‌ها لحاظ شود.

ابعاد بازآفرینی شهری:

بازآفرینی شـــهری دارای ابعاد متنوعی اســـت و از ســـال ۲۰۱۰ میلادی این ابعاد به عنوان بازآفرینی یکپارچه در نظر گرفته شـــده‌اند. با این حال، برای موفقیت واقعی، این ابعاد باید بومی‌سازی شده و متناسب با ویژگی‌های محلی هر شهر و محله اجرا شوند.

در ایران، این بومی‌ســازی به درســتی انجام نشــده اســت و عدم توجه به ویژگی‌های محلی و زمینه‌محور بودن ابعاد بازآفرینی، موجب آشـفتگی و عدم توانایی در مواجهه عملی با مسـائل محلی شده ا ست. بنابراین، امکان ا ستفاده مؤثر از این ابعاد به شکل محله‌محور و بسترمحور محدود شده است.

ابعاد باز آفرینی پایدار شهری	مولفه
باز آفرینی کالبدی- فضایی	بهبود وضـعیت کالبدی و فضـایی فضـاهای عمومی شـهر- بهبود کاربری اراضی شهری- سرانه استاندارد و مناسب- مسکن مناسب- افزایش حمل ونقل محلی (پیاده)- بهبود اسـتخوان بندی و سـلسـله مراتب دســترســی و حمل ونقل- زیر ســاختهدا و بهبود خدمات زیربنایی و روبنایی- بهره وری زمین شـهری و اسـتفاده از اراضـی بلاا ستفاده- ایمن سازی بافت و ارتقاء تاب آوری- شهر فشرده و کاربری های مختلط
باز آفرینی اقتصادی	افزایش قابلیت رقابت پذیری- جذب ســرمایه گذاری- تجدید حیات اقتصـادی بهره وری و شـکوفایی اقتصـادی- ایجاد فرصـت های شغلی و بهبود محیط کسب و کار و کارآفرینی- تسهیلات و مشـوق های ســرمایه گذاری- شــراکت نهادهای دولتی، عمومی، خصوصی و داوطلبانه با محوریت ساکنین- اقتصاد خلاق و صنایع فرهنگی- کاهش هزینه های زندگی
باز آفرینی اجتماعی	ایجاد جامعه مدنی و دموکراتیک- دسـتیابی به سـرمایه اجتماعی- انسـجام و وفاق اجتماعی- مشـارکت شـهروندی- بهبود شـرایط اجتماعی- مقتدر سـازی شـهروندان- ظرفیت سـازی توانمندی ها-

	آموزش شهروندان- تقویت ارتباطات و تعاملات ساکنین - ایجاد مراکز فرهنگی و هنری- جذب موسسات دانشگاهی و تحقیقاتی- کاهش جرایم و بزهکاری- عدالت اجتماعی و بهبود کیفیت زندگی و محرومیت اجتماعی
باز آفرینی فرهنگی- هویتی	حفاظت از ارزش ها و هویت- حفظ میراث تاریخی و فرهنگی- جنبش رویدادمداری- نهضت موزه سازی باززنده سازی نمادها و سمبل ها
باز آفرینی زیست محیطی	بهداشت و سلامت محیط- کاهش آلایندهای محیطی- توجه به سر سبزی و جلوگیری از تخریب- بهبود و ضعیت دفع فا ضلاب و جمع آوری زباله
باز آفرینی مدیریتی- نهادی	مدیریت هماهنگ و یکپارچه- حکمروایی شایسته و محلی- ظرفیت سازی نهادی- نهادهای محلی- مشارکت و شراکت بخش های عمومی- خصوصی

اصول یک برنامه‌ریزی بازآفرینی شهری موفق:

چه اصولی موجب موفقیت پروژه‌های بازآفرینی شهری می‌شوند؟ این اصول به شکل یکپارچه در بسیاری از کشورها مورد توجه قرار می‌گیرند و چارچوبی افقی برای تعیین موفقیت بازآفرینی شهری ارائه می‌کنند.

در واقع، رعایت این اصول است که تعیین می‌کند یک پروژه بازآفرینی شهری تا چه حد قادر است اهداف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی خود را محقق کند و نتایج پایدار و ملموس برای ساکنان و جامعه محلی به همراه داشته باشد.

اصول	فرآیند
بهبود تنوع اختلاط کاربری	ایجاد گستره وسیعی از اختلاط کاربری های مختلف برای ایجاد یک محیط تجاری و تفریحی سرزنده و متنوع فراهم آوردن بهانه های متنوع برای مردم جهت بازدید و ماندن در قلب شهر

تشویق فشردگی	فشـــردگی در محدوده مرکزی شـــهر و فراهم نمودن حجم بالایی از فعالیت ها با قابلیت دسترسی آسان پیاده
ایجاد تراکم توسعه	ساخت و ساز پروژه های بزرگ مقیاس با توجه به حفظ سرمایه های موجود و نداشتن تأثیرات منفی بر ویژگی های مطلوب مرکز شهر
اطمینان حا صل نمودن از توازن و تنوع فعالیت ها	وجود توازن فعالیت های در طول روز و عصر در مرکز شهر و برقرار بودن سرزندگی حوزه مرکزی در طول روز
بـالا بـردن ســـهـولـت دسترسی و پیاده مداری	فراهم نمودن یک الگوی حرکتی تعریف شـــده متشـــکل از محیطی پا سخده برای نیازهای کیفی عابران پیاده، د ستر سی موثر با خودروی شخصی و د ستر سی به حمل و نقل همگانی، تشویق به پیاده روی با قائل شدن حق تقدم عابران پیاده و زندگی بخشیدن به مرکز شهر
آفـرینـش پـیـونـدهـای عملکردی	امکان تردد پیاده مردم بین مراکز فعالیتی از طریق مســیرهای ارتباطی مســتقیم جذاب و راحت به صــورت شــبکه ای یکپارچه و از طریق طراحی منحصر به فرد منظر، خیابان فضاهای باز و کاربری های فعال سطح خیابان
خلق یک کاراکتر هویتی مثبت	ایجاد مراکز خرید و فروش فعالیت های فرهنگی، تفریحی و ورزشـی و برنامه های برگزاری مراسم خاص برای ایجاد تصویر ذهنی مطلوبی از شهر و برای خلق مکانی جذاب و دلپذیر برای تعامل اجتماعی مردم

در این بخش، با مفاهیمی همچون نوگرایی، تو سعه حمل‌ونقل، طراحی محله مدرن- سنتی و دیگر رویکردها مواجه هســـتیم که تلاش دارند بازآفرینی موفق شـــهری را ارائه دهند. با این حال، در ایران تئوری پشـــتیبان و رویکرد مبنامحور برای بازآفرینی وجود ندارد و پروژه‌ها با مشـکلات جدی مواجه می‌شـوند، زیرا پیشـینه‌ای برای مراجعه در زمان بروز چالش‌ها وجود ندارد و امکان پر کردن شکاف‌ها محدود است.

از سال ۱۳۲۰ بازآفرینی با رویکرد نوگرایی و معاصرسازی در ایران رواج یافت. این سیاست با وابســتگی شــدید به الگوهای غربی، ســنت‌ســتیزی و تلاش برای تجدید ســاختار بافت‌های شهری و عدم توجه به نهادهای اجتماعی، ساکنان و مالکان همراه بود. تمامی اقدامات بر پایه

بودجه دولتی صورت گرفت و تا سال ۱۳۵۷ شاهد تخریب و نوسازی‌های گسترده، تغییر ساختار موجود، جایگزینی عناصر جدید و گسترش بی‌رویه شهر و انزوای مراکز قدیمی بودیم.

بین سال‌های ۱۳۵۸ تا ۱۳۶۸ بحث‌های روان‌بخشی و بهسازی در دستور کار قرار گرفت. دولت به صورت موضعی پروژه‌های زیرساختی را دنبال کرد که باز هم مبتنی بر بودجه دولتی بود و شامل تخریب، نوسازی و تغییر ساختار موجود می‌شد.

در دوره سوم، بین سال‌های ۱۳۶۸ تا ۱۳۷۲ بهسازی مراکز شهری و محورهای فرهنگی مدنظر قرار گرفت. دولت محلی و شهرداری‌ها پروژه‌های موضعی و محله‌ای را اجرا کردند و شهروندمحوری مورد توجه قرار گرفت. در این دوره، مفهوم حق به شهر در ایران مطرح شد؛ بازآفرینی شهری بر محور خواسته‌ها و مطالبه شهروندان شکل گرفت تا به شهری و محله‌ای بهتر منتهی شود.

بین سال‌های ۱۳۷۳ تا ۱۳۷۸ بهسازی مراکز شهری و محورهای فرهنگی ادامه یافت و توجه ویژه‌ای به بازسازی شهرهای آسیب‌دیده در زمان جنگ معطوف شد. بودجه این پروژه‌ها توسط دولت و شهرداری‌ها تأمین شد و توسعه تعاونی مسکن برای گروه‌های درآمدی متوسط و پایین جامعه نیز مورد توجه قرار گرفت. با این حال، توسعه افقی شهرها و گسترش بافت‌های فرسوده همچنان ادامه داشت.

از سال ۱۳۷۹ تا ۱۳۸۳ طرح‌های تجمیع در بافت‌های مسئله‌دار توسط نهادهای دولتی و غیر دولتی اجرا شد. بازسازی گسترده محلات قدیمی از طریق تملک و پاکسازی اراضی در دستور کار قرار گرفت که منجر به خارج شدن اهالی محلی شد و نقش ساکنان و مالکان نادیده گرفته شد. این رویکرد باعث بروز ناهنجاری‌های شدید فضایی و عملکردی در این نواحی شد.

بین سال‌های ۱۳۸۴ تا ۱۳۸۸ با تصویب قانون عمران و بهسازی شهری و همکاری بانک‌ها، شهرداری‌ها، ادارات کل میراث فرهنگی و سایر دستگاه‌های ذی‌نفع، توجه به ساماندهی

کالبدی و انتظام‌بخشی به نابسامانی‌های فضایی و عملکردی افزایش یافت تا از ظرفیت‌های موجود برای توسعه بهینه استفاده شود.

در سال‌های ۱۳۸۸ تا ۱۳۹۲ با اجرای بسته‌های حمایتی و تشویقی، مشارکت ساکنان توسط دولت تحریک شد و تلاش گردید محلات با کیفیت بالاتر تحویل شهروندان شود.

از سال ۱۳۹۳ تا کنون، با طرح بازآفرینی پایدار شهری، دولت سعی دارد با همکاری سایر نهادهای خدمات‌رسان در سطح کل شهرها، توسعه‌ای همه‌جانبه در سطوح ملی، استانی، شهری و محلی ایجاد کند. هرچند رویکرد درست است، اما به دلیل عدم پایبندی برخی شهرداری‌ها، پروژه‌ها با چالش مواجه شده‌اند.

بخش دوم: آسیب شناسی شرح خدمات بازآفرینی شهری در ایران

شورای عالی معماری و شهر سازی ایران در سال ۱۴۰۰ شیوه‌نامه و شرح خدمات شناسایی محدوده ها و محلات ناکارآمد شهری را برای تدوین برنامه راهبردی و عملیاتی رفع ناکارآمدی‌ها به تمام شهرها ابلاغ کرد. با این حال، این شرح خدمات دارای نارسایی‌ها و کاستی‌های اساسی است که تحقق برنامه‌های بازآفرینی را با مشکل مواجه می‌کند. این نارسایی‌ها عبارتند از:

۱. نارسایی در بنیادهای نظری طرح بازآفرینی در ارتباط با سایر طرح ها

طرح بازآفرینی علیرغم اینکه در سطوح مختلف تهیه می شود اما جایگاه آن با سایر طرح ها دارای ابهام است. بخش پایانی شرح خدمات این طرح با طرح راهبردی- عملیاتی شهر و شهرداری دارای اشتراکاتی است. لذا مهندس مشاور تهیه کننده طرح دچار سردرگمی می شود. به طور مثال بسیاری از شهرها هنوز طرح راهبردی-عملیاتی شهر و شهرداری ندارند و اقدام به تهیه طرح بازآفرینی می نمایند. اگر طرح راهبردی عملیاتی تهیه شود آنگاه مغایرت هایی به وجود خواهد آمد.

۲. تاکید بر جنبه کالبدی شهر

طرح بازآفرینی با وجود اینکه در اسناد فرادست آن (قوانین، آیین نامه ها و ...) به مبحث همه شمولی تاکید می شود اما عملاً و در شاخص های اعلام شده از طرف شورای عالی شهر سازی و معماری ایران، شاهد توجه صرف به شاخص های کالبدی هستیم. در حقیقت فقط مبحث فرسودگی مد نظر است و به سایر جوانب بازآفرینی توجهی نمی شود.

۳. عدم تدقیق فرآیند چشم انداز سازی و ماموریت سازی برای شهر

این موضوع بین طرح های راهبردی – عملیاتی شهر و شهرداری (برنامه ۵ ساله) و طرح بازآفرینی یکسان است. بنابراین باید به گونه ای تدوین شود که مغایرتی بین این دو ایجاد نگردد. در این طرح فرآیند چشم اندازسازی و ماموریت سازی مشخص نیست و یک فاصله اساسی دیده می شود.

۴. عدم الزام به مشارکت سایر ارگان ها و متولیان شهری

در این شرح خدمات بین ارگان های مختلف هیچ گونه الزام قانونی برای هماهنگی وجود ندارد. به همین سبب بسیاری از ارگان ها در تضاد با این طرح قرار می گیرند. در واقع چارچوبی مدون برای مشارکت همه نهادهای و ارگان های خدمات رسان در سطح شهر وجود ندارد. به طور مثال همواره بین اداره کل میراث فرهنگی و شهرداری مناقشاتی وجود دارد که گاهی منجر به توقف تهیه برنامه می شود.

۵. نبود ساز وکار برای مشارکت واقعی شهروندان در تهیه برنامه

در فرآیند تهیه برنامه معمولاً ساز وکاری برای مشارکت شهروندان که به واقع طرح برای آن ها تهیه می شود، وجود ندارد. شهرداری ها عموماً تمایلی برای مشارکت دهی شهروندان ندارند. زیرا شرح خدمات آن ها ملزم نکرده است. غالبا مشاوران برنامه را با تعداد محدودی از مدیران و شهروندان گزینشی تهیه می کنند و نظر عموم مردم نادیده گرفته می شود. بنابراین باید چارچوبی علمی و قابل اجرا تهیه گردد و از یک نظریه پشتیبان باید بهر جست.

۶. ابهام در زمان بندی اجرای پروژه ها

هیچ بندی از شرح خدمات به زمانبندی اجرای طرح تمرکز نداشته است. این در حالی است که نمی توان همه پروژه های تدوین شده را در یک سال انجام داد. بنابراین نیازمند یک افق هستیم، اما در شهر خدمات نمی توان برنامه زمان بندی خاصی را مشاهد کرد.

۷. ابهام در تامین مالی پروژه ها

غالباً شهرداری ها انتظار دارند که همه هزینه ها را شرکت بازآفرینی شهری ایران و به نمایندگی، اداره کل راه و شهر سازی استان متقبل شود. اما در سند بازآفرینی برآورد مالی انجام نمی شود و شهرداری تمایلی به تقبل بخشی از هزینه ها ندارد. این شکاف باید به گونه ای پر شود که شهرداری نیز در تامین مالی دخیل باشد.

۸. نبود ساز وکار مشخص برای بازنگری سند بازآفرینی

سند بازآفرینی باید دارای افق باشد. پس از پایان هر سال باید ساز وکاری برای پایش و ارزیابی میزان تحقق برنامه ها وجود داشته باشد. در شرح خدمات فعلی هیچ توجهی به بازنگری برنامه و ارزیابی میزان تحقق پذیری آن دیده نمی شود.

۹. تدوین شاخص های تیپ و عدم توجه به شرایط محلی- منطقه ای

شاخص هایی که در شرح خدمات وجود دارند بر ابعاد کالبدی توجه دارند و به صورت تیپ برای همه شهرها از کلانشهرها تا شهرهای کوچک تجویز می شوند. این در حالی است که در شهرهای کوچک بسیاری از شاخص های شرح خدمات ناکارآمد هستند و نمی توانیم از آن ها استفاده کنیم. در واقع عدم به توجه به ویژگی های هر شهر و عدم تدوین شاخص های متناسب با هر شهر موفقیت طرح را کاهش می دهد.

۱۰. عدم تاکید بر تهیه اطلس تقسیمات فضایی محلات

استناد به دستورالعمل محله بندی و منطقه بندی شهری مصوب سال ۱۳۹۵، بسیاری از شهرها هنوز این دستورالعمل را به اجرا درنیاورده اند. لذا بین محلات عرفی و محلات طرح تفصیلی ابهامات بسیاری وجود دارد. در واقع چون مرز واقعی محلات، نواحی، مناطق و محدوده ها

همواره دچار مغایرت هایی با طرح های تفصیلی است، لذا برنامه ریزی برای آن با مشکل مواجه می شود.

۱۱. عدم وجود نگاه ساختاری به روند تهیه طرح

در طرح بازآفرینی باید یک چارچوب ساختاری وجود دا شته با شد تا به طور مدون بتوان از فرآیند م ساله یابی تا تعریف پروژه را در قالب آن چارچوب انجام داد. در این شرح خدمات به این ساختارها توجه نمی شود. شرح خدمات ساختارهای فضایی موجود را به صورت ناقص مورد توجه قرار می دهد.

۱۲. عدم اتصال پروژه ها به برنامه سالانه شهرداری

در شرح خدمات، تدابیری برای اتصال بودجه مورد نیاز برای پروژه های بازآفرینی به بودجه بندی سالانه شهرداری وجود ندارد. در شهرهایی که سازمان بازآفرینی وجود دارد ممکن است بودجه های جداگانه ای در همان سازمان تعیین و تصویب گردد، اما در شهرهای کوچکتر که ساختار و چارت سازمانی اجازه ایجاد واحد بازآفرینی را نمی دهد اتصال بودجه این حوزه به بودجه سالانه شهرداری از اهم موضوعات است که در شرح خدمات دیده نشده است.

بخش سوم: راهکارها و پیشنهادها برای بهبود شرح خدمات بازآفرینی شهری در ایران

هدف اصلی این مباحث ارج نهادن به جایگاه انسانی در فرآیند بازآفرینی شهری است. بر این اساس، پیشنهادهای زیر ارائه می‌شود:

- ✓ مشارکت واقعی مردم در فرآیند تهیه، تصویب و اجرا

از آنجایی که برنامه ریزی برای شهروندان است، لذا باید از مردم برای تهیه، تصویب و اجرای برنامه ها یاری خواست. در واقع شعار طرح بازآفرینی باید "با مردم و برای مردم " باشد.

- ✓ توجه به حکمرانی خردمندانه فضا و گفتمان عدالت محور

در این شرح خدمات باید به سه عنصر انسان، فعالیت و عملکرد که از اصول اصلی هر گونه آمایش است، توجه گردد. باید رئوس شرح خدمات به گونه ای باشد که هر سه عنصر را در کنار یکدیگر و مکمل یکدیگر بنگرد. در واقع باید این سه عنصر به گونه ای جهت دهی شوند که عدالت را در فضای برنامه ریزی تا حد ممکن برقرار سازند.

- ✓ مشخص شدن متولی اصلی و مشارکت همکاران فرعی طرح

در حال حاضر ما شاهد تداخل عملکردی بین اداره کل راه و شهرسازی و شهرداری هستیم. در این بین گاهی این نهادها جدا از یکدیگر چنین طرحی را تهیه می کنند که در آنها مغایرت های عظیمی دیده می شود. باید متولی اصلی طرح به صورت دقیق مشخص شود و همکاران طرح نیز قدرالسهم خود را به صورت کامل بپردازند.

- ✓ اصلاح برخی قسمت های رئوس شرح خدمات با توجه به فضای برنامه ریزی

از آنجایی که شرح خدمات فعلی به صورت تیپ ارائه شده و برای همه شهرها به صورت یکسان است لذا کارآیی لازم را ندارد. از این رو برخی از رئوس شرح خدمات که مربوط به معیارها و شاخص ها است باید متناسب با بستر و شرایط هر شهری قابل اصلاح و تغییر باشد. در واقع مشاور باید قدرت مانور بیشتری روی شرح خدمات داشته باشد و بتواند هر بخشی از شرح خدمات را که لازم دانست تغییر دهد.

- ✓ تهیه اسناد به صورت محله محور

در حال حاضر فقط پروژه های نهایی به صورت محله ای تدوین می شوند. اما برای اینکه برنامه ریزی موفقی داشته باشیم باید برای هر محله یک سند بازآفرینی داشته باشیم و برای هر محله چشم انداز همسو با چشم انداز شهر تهیه شود. همچنین باید پروژه ها به گونه ای تهیه شود که علیرغم انتفاع همان محله در سطحی فراتر از محله یعنی ناحیه و منطقه و حتی شهر هم قدرت مانور داشته باشد.

نشست بیست و هفتم

تخفیفات اعمال شده نظام مهندسی ساختمان در بافت ناکارآمد شهری و تاثیر آنها بر تسهیل و رونق ساخت و ساز

دکتر محمد شعبانیان، رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قزوین

بازآفرینی شـــهری فرآیندی جامع اســـت که هدف آن بهبود کیفیت زندگی در محیط‌های شهری، افزایش بهره‌وری اقتصادی و تقویت هویت فرهنگی و اجتماعی محلات می‌باشد. این فرآیند فراتر از نو سازی صرف بناها و فضاهای فر سوده ا ست و شامل برنامه‌ریزی بلندمدت برای ایجاد زیرســاخت‌های پایدار، ارتقای فضــاهای عمومی و تقویت مشــارکت شــهروندان می‌شود. اهمیت بازآفرینی شهری در شهرهای تاریخی مانند قزوین که دارای بافت‌ها و بناهای قدیمی و ارز شمند هستند، دوچندان می شود؛ زیرا در این شهرها، حفاظت از میراث فرهنگی و ایجاد محیط شهری مدرن نیازمند توازنی دقیق است.

مفهوم و اهداف بازآفرینی شهری

بازآفرینی شهری به معنای ارتقای کیفیت زندگی ساکنان، توسعه اقتصادی و اجتماعی محله‌ها و حفظ هویت فرهنگی و تاریخی اســت. این فرآیند می‌تواند تأثیرات مثبت زیر را بر شــهر و ساکنان آن داشته باشد:

- ارتقای کیفیت زندگی ساکنان و افزایش حس تعلق به محله
- توسعه اقتصادی و افزایش ظرفیت‌های گردشگری
- حفظ و تقویت هویت فرهنگی و تاریخی
- بهبود شرایط زیست‌محیطی و زیرساخت‌های شهری

بنابراین، بازآفرینی شهری نه تنها به بهبود وضعیت فیزیکی محلات فرسوده کمک می‌کند، بلکه باعث تقویت تعاملات اجتماعی، ارتقای ارزش های فرهنگی و افزایش مشارکت شهروندان نیز می‌شود.

روش‌های بازآفرینی شهری

روش‌های بازآفرینی شهری متنوع هستند و شامل موارد زیر می‌شوند:

- نوسازی فضاهای عمومی مانند پارک‌ها و میدان‌های شهری
- بازسازی و مرمت بناهای تاریخی و حفاظت از ارزش‌های میراث فرهنگی
- ایجاد زیرساخت‌های پایدار در حوزه‌های حمل‌ونقل، آب و فاضلاب و انرژی

تأثیرات بازآفرینی شهری

بازآفرینی شهری با ایجاد تأثیرات مثبت اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی می‌تواند تحول قابل توجهی در محله ها و شهرها ایجاد کند. این فرآیند نه تنها محلات فرسوده را احیا می‌کند، بلکه موجب می شود شهروندان احساس تعلق بیشتری به محیط زندگی خود داشته باشند و تعاملات اجتماعی و اقتصادی در جامعه افزایش یابد.

بازآفرینی شهری در قزوین

بازآفرینی شهری در قزوین به دلیل موقعیت تاریخی و فرهنگی ویژه این شهر و وجود بافت و بناهای قدیمی ارزشمند از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. قزوین، به عنوان یکی از شهرهای تاریخی ایران، دارای محلات و بناهایی با قدمت بالا است که نیازمند بازآفرینی و مرمت هستند. اجرای اقدامات بازآفرینی شهری در این شهر می‌تواند ضمن حفظ میراث فرهنگی، کیفیت زندگی شهروندان را ارتقا دهد.



شکل ۱: محله هادی آباد قزوین

محورهای اصلی بازآفرینی شهری در قزوین

بازآفرینی شهری در قزوین بر چند محور اصلی متمرکز است که ترکیبی از حفاظت تاریخی، توسعه اقتصادی و ارتقای کیفیت زندگی ساکنان را شامل می‌شود:

۱. حفظ و مرمت بافت‌های تاریخی

قزوین دارای بناهای تاریخی ارزشمندی همچون کاروانسرای سعدالسلطنه، مسجد جامع عتیق و سردرب عالی‌قاپو ا ست که نیازمند حفاظت، مرمت و مدیریت دقیق برای انتقال ارزش‌های تاریخی به نسل‌های آینده هستند.

۲. بهسازی محله‌های قدیمی و فرسوده

برخی محله‌های قدیمی مانند محله دباغان و چهل ستون با مشکلاتی از قبیل فر سودگی بناها، کمبود زیرساخت‌ها، تراکم جمعیتی بالا و نبود امکانات شهری مواجه هستند که بهسازی این محلات برای ارتقای کیفیت زندگی ساکنان ضروری است.

۳. احیای فضاهای عمومی و توسعه فضای سبز

ایجاد فضاهای تفریحی و گردشگری مانند پارک ملت و بوستان ملی باراجین نقش مهمی در بهبود محیط زیست، ارتقای رفاه اجتماعی و جذب گردشگران ایفا کرده است.

۴. توسعه اقتصادی و افزایش ظرفیت‌های گردشگری

احیای بازارهای سنتی مانند بازار قزوین و بهبود امکانات و خدمات رفاهی در اطراف آن، سبب جذب گردشگران و افزایش فرصت‌های اقتصادی برای ساکنان محله‌ها می‌شود.

۵. مشارکت مردمی و ایجاد حس تعلق

موفقیت بازآفرینی شهری زمانی تضمین می شود که ساکنان محله‌ها در فرآیند تصمیم‌گیری و اجرا مشارکت فعال داشته باشند و حس تعلق و مسئولیت‌پذیری نسبت به محیط زندگی خود تقویت شود.

چالش‌ها و موانع بازآفرینی شهری در قزوین

با وجود مزایای بازآفرینی شهری، این فرآیند با چالش‌هایی نیز مواجه است:

- کمبود بودجه و منابع مالی برای اجرای پروژه‌ها
- موانع قانونی و مقرراتی که سرعت اقدامات را محدود می کند
- مقاومت برخی ساکنان نسبت به تغییرات و مداخلات در محله
- نیاز به حفظ هویت تاریخی و فرهنگی در کنار تو سعه مدرن و پایدار که مستلزم برنامه‌ریزی دقیق و مدیریت منابع است تا توازن میان توسعه و حفاظت از بافت تاریخی برقرار شود.

تجربه بازآفرینی محله هادی‌آباد

بازآفرینی محله هادی‌آباد قزوین از ابتدای اسفند ۱۴۰۲ و با ابلاغ بسته ضوابط تشویقی کالبدی متضمن نوسازی محله آغاز شده است. تا تاریخ ۱۲ آبان ۱۴۰۳، آمار نشان‌دهنده تغییرات چشمگیر در این بازه کوتاه است:

- تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده :۵۱ مورد
  - مقایسه با ۱۲ سال گذ شته که تنها ۱۱ پروانه صادر شده بود، نشان می‌دهد اجرای بسته تشویقی باعث تقویت انگیزه و ظرفیت نوسازی محله شده

است. این رشد تقریباً ۵ برابر تعداد پروانه‌های صادر شده در ۱۲ سال گذشته است.

- مساحت زمین و زیربنای در حال نوسازی:
  - مساحت زمین: ۱۳،۱۹۶,۲۱ مترمربع
  - زیربنا: ۵۵،۹۳۷,۹ مترمربع
  - این اعداد نشـــان‌دهنده مقیاس قابل توجه پروژه‌ها و اثر ملموس آن‌ها بر فضاهای شهری و کیفیت زندگی ساکنان است.

آمار و داده‌های محله هادی‌آباد نشان می‌دهد سیاست‌های تشویقی کالبدی متضمن نوسازی و برنامه‌ریزی منسجم شهری می‌توانند محرک قوی برای بازآفرینی محلات فرسوده باشند. افزایش چشـــمگیر تعداد پروانه‌ها و حجم نوســـازی در بازه کوتاه، توان بالقوه محله را برای تبدیل شدن به نمونه موفق بازآفرینی شهری برجسته می‌کند.

علاوه بر اثرات فیزیکی، اجرای برنامه‌های حمایتی بر جنبه‌های اقتصـادی و اجتماعی محله نیز تأثیرگذار است و می‌تواند حس تعلق و مشارکت شهروندان را تقویت کند که یکی از عوامل کلیدی موفقیت بازآفرینی شهری پایدار به شمار می‌آید.

نمونه‌های موفق بازآفرینی شهری در قزوین

برخی از پروژه‌های شاخص بازآفرینی شهری در قزوین شامل موارد زیر هستند:

- کاروانسرای سعدالسلطنه
- بوستان ملاخلیلا و پارک کودک و مادر
- خانه‌های تاریخی: خانه زعیم، خانه بهروزی‌ها، خانه شهیدی‌ها و عمارت ارثیه
- بافت فرسوده نواب و خانه‌های رنگی

این پروژه‌ها نمونه‌هایی از تلاش برای حفظ هویت تاریخی، ارتقای کیفیت محیط شـــهری و تقویت جامعه محلی به شمار می‌روند.

دستاوردهای بازآفرینی شهری در قزوین

اقدامات بازآفرینی شـهری در قزوین منجر به دسـتاوردهای ملموس و پایدار شـده اسـت، از جمله:

- حفظ هویت فرهنگی و تاریخی محلات و بناهای ارزشمند
- تغییر کاربری بناها به فضاهای عمومی و فرهنگی
- توسعه اقتصادی و افزایش ظرفیت‌های گردشگری
- بهبود زیرساخت‌ها و شرایط محیط زیست شهری
- تقویت سرمایه اجتماعی و مشارکت جامعه محلی

تأثیر حمایت‌های اقتصادی نظام مهندسی ساختمان استان قزوین

نظام مهندسی ساختمان استان قزوین نقش مهمی در تسهیل فرآیند بازآفرینی شهری ایفا کرده است:

- تسهیل نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده
- تقویت سرمایه‌گذاری در پروژه‌های شهری
- حفظ هویت تاریخی و فرهنگی بناها و محله‌ها
- ارتقای کیفیت زندگی ساکنان
- ایجاد بستر مناسب برای برنامه‌ریزی شهری
- حمایت از طرح‌های توسعه پایدار

تأثیرات بازآفرینی شهری بر جامعه محلی

بازآفرینی شهری تأثیرات گسترده‌ای بر زندگی روزمره ساکنان و جامعه محلی دارد:

۱. افزایش حس تعلق و هویت محلی
۲. ارتقای تعاملات اجتماعی و بهبود روحیه جمعی
۳. تقویت ارزش‌های فرهنگی و مشارکت اجتماعی

۴. افزایش کیفیت زندگی و رضایت از محیط شهری
۵. کاهش استرس و اضطراب
۶. ایجاد حس امنیت و ارتقای سلامت روان

معضلات ناشی از عدم احیای بافت فرسوده

فقدان بازآفرینی شهری می‌تواند موجب بروز مشکلات و تهدیدهای جدی شود:

- افزایش فقر و کاهش فرصت‌های اقتصادی
- رشد جرم و بزهکاری
- کاهش کیفیت زندگی و سلامت جسمی و روانی
- از بین رفتن هویت محلی و کاهش حس تعلق
- کمبود امکانات آموزشی و فرهنگی
- ناپایداری اجتماعی و مهاجرت معکوس
- بروز ناهنجاری‌های فرهنگی و اجتماعی
- فرسودگی زیرساخت‌ها و کمبود امکانات شهری

راهکارها و پیشنهادات برای موفقیت بازآفرینی شهری

برای تحقق بازآفرینی شهری پایدار و مؤثر پیشنهاد می‌شود:

- بازآفرینی شهری و مرمت زیرساخت‌ها
- ایجاد فرصت‌های اقتصادی و شغلی
- توسعه امکانات آموزشی و فرهنگی
- تشویق مشارکت فعال مردمی
- حفظ و تقویت هویت فرهنگی و تاریخی محله‌ها

روش‌های نوین بازآفرینی شهری

روش‌های نوین بازآفرینی شهری با رویکرد پایدار و مشارکتی شامل موارد زیر هستند:

- مدل‌های مشارکتی برای جلب اعتماد و همکاری شهروندان
- استفاده از فناوری‌های نوین در برنامه‌ریزی و اجرا
- رویکردهای پایدار در توسعه شهری
- تنوع کاربری در فضاهای شهری
- احیای فرهنگی و تاریخی بناها و محلات
- توسعه حمل‌ونقل پایدار
- تقویت پیوندهای اجتماعی و سرمایه اجتماعی محله

نشست بیست و هشتم

آشنایی با برنامه ملی بازآفرینی شهری پایدار

دکتر سید نوراله موسوی، مدیرعامل سازمان بهسازی و نوسازی شهرداری اهواز

نتایج حاصـــل از اقدامات و روش‌های اجرایی در حوزه نوســـازی بافت‌های ناکارآمد میانی، بهسازی سکونتگاه‌های غیررسمی و احیای بافت‌های تاریخی طی برنامه سوم تا پنجم توسعه، بیانگر تحقق درصـد بسـیار کمی از هدف کمّی تعیین‌شـده (نوسـازی سـالانه ۱۰ درصـد از بافت‌های فرسوده و ناکارآمد) است. برای مثال، در شهر اهواز تنها ۰٫۳ درصد نوسازی در سال محقق شده؛ یعنی کمتر از یک درصد از هدف برنامه!

اقدامات اجراشـده، نه‌تنها اثربخش نبودند بلکه در بسـیاری موارد موجب تشـدید آسـیب‌ها و مشـــکلات در محلات هدف شـــده‌اند. این اقدامات به تخریب بافت‌های میراثی و تاریخی، ایجاد گسست اجتماعی و افزایش آسیب‌های شهری منجر شد. پروژه‌های عظیم و کالبدی مانند پروژه نواب در تهران و طرح پیرامون حرم امام رضا (ع) در مشهد، از نمونه‌های بارز این روند هســـتند که پیامدهایی چون تخریب ســـاختار تاریخی و اجتماعی شـــهرهای بزرگ و کوچک به همراه داشتند.

در کنار این موضوع، سیاست‌های اجتماعی و اقتصادی کلان کشور نیز نه تنها از نوسازی بافت‌های ناکارآمد حمایت نکرد، بلکه موجب افزایش فقر شهری و گسترش حاشیه‌نشینی در کلان‌شهرها شد. جمعیت حاشیه‌نشینان از ۶ میلیون نفر در سال ۱۳۸۹ به ۱۱ میلیون نفر در سال ۱۳۹۵ افزایش یافته است.

با توجه به این روند، تأکیدات و حمایت‌های مستقیم مقام معظم رهبری در چارچوب اهداف اقتصاد مقاومتی و سیاست‌های کلی نظام، ضرورت اتخاذ روش‌های جدید در پیشگیری از گسترش فرسودگی و حاشیه‌نشینی را برجسته ساخت. در همین راستا، ستاد ملی بازآفرینی

شـهری پایدار به ریاسـت رئیس‌جمهور تشـکیل شـد و مقرر گردید اقدامات مرتبط بر اسـاس سـند ملی راهبردی احیا، بهسـازی و توانمندسـازی بافت‌های فرسـوده و ناکارآمد شـهری، الحاقیه‌های آن و ماده ۵۹ قانون برنامه ششم توسعه، از حالت پروژه‌محور و تک‌بُعدی خارج شود و به رویکرد محله‌محور و جامع تبدیل گردد. این رویکرد جدید لازم است تمامی ابعاد کالبدی، اقتصـادی، اجتماعی، حقوقی، انتظامی، زیربنایی و سـایر موضـوعات شـهری را دربرگیرد. همچنین در ماده ۶۱ قانون برنامه ششم توسعه بر پیشگیری از رشد حاشیه‌نشینی تأکید شده است.

ارائـه راه‌حـل و تعیین روش کـار برای تحقق منویـات مقـام معظم رهبری در چـارچوب سیاست‌های کلی نظام و اقتصاد مقاومتی، بر دو نکته اساسی تأکید دارد:

نخست: ضرورت تقسیم‌کار فرابخشی در تأمین منابع موردنیاز، با تأکید بر اجرای مواد ۵۹، ۶۱، ۶۲ و سایر احکام دائمی قانون برنامه ششم توسعه و قوانین مرتبط، از جمله قانون حمایت از نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، قانون حمایت از تولید و عرضه مسکن، سند ملی احیا و بهسازی و نوسازی و الحاقیه سند ملی مصوب هیئت دولت.

دوم: ویژگی اصلی این روش، پرهیز از فشار مالی بر دولت و هدفمندسازی منابع و یارانه‌های دولتی در راسـتای تحقق عدالت‌محوری در اقتصـاد مقاومتی اسـت. این رویکرد زمینه لازم برای حضور بخش خصوصی و توانمند سازی ساکنان محلات جهت تعامل مؤثر با بازار را فراهم می‌کند و دولت نقش مدیریت و کنترل پیامدهای منفی ناشی از نوسازی و بهسازی را بر عهده دارد.

بر اسـاس مطالعات انجام‌شـده در ۵۴۳ شـهر، حدود ۱۴۱ هزار هکتار بافت ناکارآمد شـهری شناسایی شده که معادل ۲۰ درصد مساحت این شهرهاست. جمعیت ساکن در این محدوده‌ها حدود ۱۹ میلیون نفر است؛ یعنی ۳۰ درصد جمعیت شهری کشور در قالب حدود ۲۷۰۰ محله (در سال ۱۳۹۵).

بازآفرینی شـهری موضـوعی اسـاسـی در مواجهه با بحران‌های اقتصـادی، اجتماعی، امنیتی و سـایر چالش‌های شـهری به شـمار می‌رود. طی سـال‌های گذشـته، ابزارهای قانونی و دسـتورالعمل‌های لازم برای حل مسـئله نوسـازی و بازآفرینی شـهری به تصـویب رسـیده و به‌عنوان قوانین فرادست مبنای عمل دولت قرار گرفته است. اهم این قوانین و اسناد عبارت‌اند از:

- سیاست‌های کلی نظام در بخش شهرسازی و مسکن در تحقق سند چشم‌انداز سال ۱۴۰۴
- قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوب مجلس مورخ ۱۳۸۹/۱۰/۲۹
- قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوبه مورخ ۱۳۷۸/۰۳/۰۲
- مواد ۵۹، ۶۱ و ۶۲ برنامه ششم توسعه
- الزامات و اهداف برنامه اقتصاد مقاومتی منطبق با برنامه ششم توسعه
- سند ملی راهبردی احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوبه ۱۳۹۳/۰۷/۰۲ و الحاقیه ستاد مصوبه ۱۳۹۵/۰۶/۰۶

در حوزه بازآفرینی شهری و نوسازی مسکن، بند «ب» تبصره ۱۱ قانون بودجه سال ۱۴۰۲ نیز اهمیت ویژه‌ای دارد؛ زیرا منابع قابل‌توجهی از محل این قانون قابل احصـا بوده و پروژه‌های بازآفرینی محلات ناکارآمد عمدتاً ذیل این تبصره تعریف می‌شوند.

مفهوم بازآفرینی شهری

بازآفرینی شـهری در گذشـته متأسـفانه به اشـتباه برای مجموعه‌ای از موضـوعات پراکنده در قالب بافت‌های فرسـوده، ناکارآمد و محلات حاشـیه‌نشـین به‌کار می‌رفت؛ تعاریفی که نه در شـأن شـهروندان بود و نه با مفاهیم قانونی مطابقت داشـت. در سـال‌های اخیر، این رویکرد اصـلاح شـده و «بازآفرینی شـهری» به‌عنوان مجموعه‌ای سـیاسـتی در پاسـخ به مسـائل و چالش‌هایی مطرح می‌شود که در پی تغییرات و نیازهای نسل جدید در شهرها شکل گرفته‌اند.

در این نگاه، شهر دیگر یک مصنوعِ ایستا تلقی نمی‌شود؛ بلکه یک سیستم زنده و پویا است که به‌صورت دائمی در حال تغییر و تحول بوده و دربرگیرنده انسان‌ها، ارگانیزم‌های زنده، اکوسیستم‌ها، محیط انسان‌ساخت و جریان‌های اجتماعی، اقتصادی و سیاسی است. بر همین اساس، قابلیت پیش‌بینی آینده و ارائه مدل‌های بهینه از طریق روش‌های سنتی برنامه‌ریزی که بر ثبات شرایط و رویکردهای کمّی و کالبدی تکیه داشتند، کاهش یافته و کارایی خود را از دست داده‌اند.

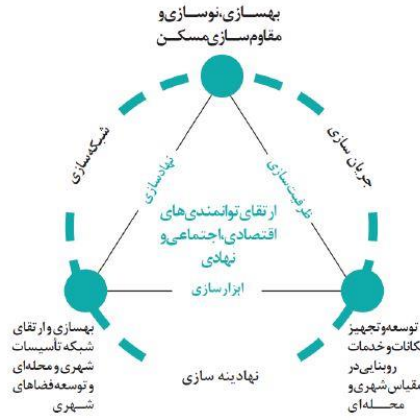
بازآفرینی شهری سیاستی است که با رویکردی فراگیر و کل‌نگر به سراسر پیکره شهر تسری می‌یابد. در این رویکرد، هرگونه خلل یا ناکارآمدی در عملکرد شهر به‌عنوان یک سیستم پویا، نه به‌صورت موضعی و منفک، بلکه در مقیاس‌های خرد تا کلان و با نگاهی سیستمی مورد تحلیل و مداخله قرار می‌گیرد. چندوجهی بودن حیات شهر نیز ضرورت پرهیز از رویکردهای خردگرایانه و حرکت به سمت ارزشی‌تر و سیاسی‌تر شدن فرآیند برنامه‌ریزی شهری را نشان می‌دهد. در این چارچوب، جامعیت در رویه و محتوا و توجه هم‌زمان به ابعاد اجتماعی، اقتصادی، سیاسی، زیست‌محیطی، کالبدی و حتی ذهنی و روانی شهر ضروری است. همچنین اصلاح شیوه‌های هدایت، کنترل و تصمیم‌گیری در عرصه عمومی، از الزامات تولید برنامه‌های شهری کارآمد در این رویکرد به شمار می‌آید.

اهداف کلی برنامه ملی بازآفرینی

اهداف کلان برنامه ملی بازآفرینی شامل موارد زیر است:

- کاهش فقر شهری و پیشگیری از بازتولید آن
- ارتقای تاب‌آوری شهری
- ارتقای هویت و حفاظت از ارزش‌های فرهنگی و اجتماعی
- تقویت انسجام اجتماعی میان شهروندان

بازآفرینی شهری دارای ارکان مشخصی است که در نمودار زیر نمایش داده می‌شود.



نمودار ۱: ارکان بازآفرینی شهری

بازآفرینی شهری محورهایی دارد که برای دستیابی به اهداف تعیین‌شده، در قالب برنامه سه‌گانه کالبدی قابل تبیین و پیگیری است.

برنامه‌های سه‌گانه کالبدی:

۱. توسعه و تجهیز امکانات و خدمات روبنایی در مقیاس شهری و محله‌ای
   - احداث فرهنگسرا، سالن‌های ورزشی، درمانگاه، کتابخانه، اورژانس، آتش‌نشانی و...
۲. بهسازی، نوسازی و مقاوم‌سازی مسکن
   - تأمین مسکن مناسب، کافی و در دسترس به‌ویژه برای گروه‌ها و دهک‌های پایین اجتماع در قالب:
     - نوسازی مجموعه‌های مسکونی
     - اعطای تسهیلات، مشوق‌ها و بسته‌های حمایتی

- نظارت بر کیفیت ساخت و ساز، مقاوم سازی و اسکان مجدد

۳. بهسازی و ارتقای شبکه تاسیسات شهری محله‌ای و فضاهای شهری
   - بهسازی و توسعه شبکه تاسیسات شهری شامل خطوط آبرسانی و فاضلاب، شبکه برق، گاز، مخابرات و...
   - تجهیز فضاهای شهری شامل خیابان‌ها و میدان‌های شهری و محله‌ای، سواحل، رودخانه‌ها، دریاها، دریاچه‌ها و تالاب‌ها، فضاهای باز پیرامون پایانه‌های راه‌آهن و ابنیه عمومی

این بخش، دومین رکن بازآفرینی شهری محسوب می‌شود و بر توسعه توانمندی‌های اقتصادی و اجتماعی مردم تمرکز دارد. در این رویکرد، شهروندان به شیوه‌های مختلف مشارکت داده می‌شوند و این مشارکت باعث رشد اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی می‌شود.

در نهایت، این اقدامات به توسعه جوامع محلی منجر می‌شوند که از طریق نهادسازی‌های مردمی تحقق می‌یابند و دستاوردهای زیر را ایجاد می‌کنند:

- ارتقای مهارت‌ها و توانمندی‌های اجتماعی و اقتصادی مردم
- تقویت سرمایه اجتماعی و همبستگی محله‌ای
- افزایش ظرفیت مشارکت شهروندان در برنامه‌ریزی و تصمیم‌گیری شهری
- ایجاد نهادها و سازوکارهای مردمی برای مدیریت و توسعه محله

توسعه توانمندی‌های اجتماعی و اقتصادی

توسعه توانمندی‌های افراد، گروه‌ها و جوامع فرایندی است که در آن قدرت و توانایی اعضای اجتماع برای کنترل و هدایت زندگی‌شان افزایش می‌یابد. در این فرایند، از طریق نهاد سازی، ظرفیت سازی و ابزار سازی، افراد و گروه‌ها ظرفیت لازم برای مشارکت فعال در جهت تحقق اهداف اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی توسعه اجتماعات محلی را به‌دست می‌آورند.

نهادسازی: راه‌اندازی نهادهای اجتماعی و مدنی در محله‌های هدف به منظور

- توسعه جوامع محلی
- جلب مشارکت‌های مردمی
- ارتقای سهم و نقش اعضای جوامع محلی در شکل دادن به شهرها

ظرفیت‌سازی: ایجاد فرصت‌های آموزشی برای مردم به منظور ارتقای آگاهی، دانش و توسعه مهارت‌های آنان در جهت بهبود همه‌جانبه کیفیت زندگی.

ابزارسازی: ایجاد ابزارهای لازم مالی و حقوقی جهت تقویت و تسهیل جریان بازآفرینی شهری، از طریق شناسایی موانع و ارائه راه‌حل‌های ویژه، مانند تعریف و اصلاح آیین‌نامه‌ها، قوانین و دستورالعمل‌های لازم، ارائه بسته‌های تشویقی، معافیت‌ها و تسهیلات.

به منظور تنظیم برنامه عملیاتی بازآفرینی شهری (موضوع بند «الف» ماده ۵۹ قانون برنامه ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور) ابتدا کلیه اقدامات و فعالیت‌های نرم‌افزاری و سخت‌افزاری مورد نیاز در جهت احیا، بهسازی، نوسازی، مقاوم‌سازی و بازآفرینی محلات و محدوده‌های هدف، بر اساس مطالعات و تجارب موجود احصا و در شش محور اصلی ذیل دسته‌بندی گردید:

- توسعه امکانات و خدمات روبنایی
- ارتقای زیرساخت‌های شهری
- بهسازی و ارتقای فضاهای شهری و محله‌ای و توسعه قلمرو عمومی
- تهیه طرح‌ها و برنامه‌های بازآفرینی
- ارتقای توانمندی‌های اقتصادی و ظرفیت‌سازی اجتماعی و نهادی
- بهسازی، مقاوم‌سازی و نوسازی مسکن

تمام تسهیلات و قوانین بازآفرینی شهری، تنها برای شهرهایی قابل بهره‌برداری است که مطالعات سطح یک بازآفرینی شهری در آن‌ها تهیه و به تصویب مراجع ذی‌صلاح رسیده

با شد؛ به این صورت که در شهرهای غیرکلان‌شهری این مطالعات باید در کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی و شورای عالی برنامه‌ریزی شهری تصویب شود و در کلان‌شهرها به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برسد و سپس ابلاغ گردد.

ساختار مدیریتی بازآفرینی شهری در قالب «ستاد بازآفرینی» در سه مقیاس تعریف شده است:

- سطح ملی: رئیس ستاد، رئیس‌جمهور و دبیر آن، وزیر راه و شهرسازی است و تمامی وزارتخانه‌ها عضو این ستاد هستند.
- سطح استانی: رئیس ستاد، استاندار و دبیر آن مدیرکل راه و شهرسازی استان است.
- سطح شهرستانی: رئیس ستاد، فرماندار و دبیر آن شهردار شهر مربوطه است.

مصوبات این ستادها مبنای تخصیص منابع مالی بوده و پروژه‌های بازآفرینی تنها در صورت وجود این مصوبات قابل اجرا خواهند بود.

به استناد بند «الف» ماده ۵۹ قانون برنامه ششم توسعه تصریح شده است:

تسهیلات و اعتبار مورد نیاز سهم دولت همه ساله با پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی و هماهنگی شهرداری‌ها به تصویب ستاد ملی بازآفرینی شهری پایدار می‌رسد و در قالب بودجه سنواتی پیش‌بینی می‌شود و در اختیار دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط و شهرداری‌ها قرار می‌گیرد.

- کلیه دستگاه‌های عضو ستاد ملی بازآفرینی شهری موظف هستند حداقل ۳۰ در صد از سهم برنامه‌های اجرایی خود در شهرها را به محلات هدف بازآفرینی مصوب ستاد ملی اختصاص دهند.
- شهرداری‌ها مکلف هستند ۵۰ درصد سهم ارزش افزوده خود را برای اجرای برنامه‌های تکلیفی بازآفرینی مصوب ستاد ملی بازآفرینی پایدار شهری اختصاص و هزینه نمایند.

نکته این بند قانون این است که سازمان برنامه و بودجه کشور و شوراهای برنامه‌ریزی و توسعه استان موظف هستند سهم اعتبارات برنامه‌های اجرایی هر دستگاه را به نسبت مذکور در موافقتنامه متبادله با دستگاه مربوطه درج و ابلاغ نمایند. همچنین دستگاه‌های یاد شده موظف هستند گزارش اقدامات برنامه‌های اجرایی را به دبیرخانه ستاد ملی (شرکت بازآفرینی شهری ایران) هر شش ماه ارائه کنند.

آشنایی با برنامه بازآفرینی شهری پایدار:

هیأت وزیران در جلسه ۱۳۹۷/۲/۳۰ به پیشنهاد شماره ۱۱۵۹۳/۱۰۰/۰۲ مورخ ۱۳۹۷/۰۲/۰۹ وزارت راه و شهرسازی و به استناد اصل ۱۳۸ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و در اجرای مواد ۵۹، ۶۱ و ۶۲ قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۹۵، آیین‌نامه اجرایی برنامه ملی بازآفرینی شهری پایدار را به شرح زیر تصویب کرد:

ماده ۱: اصطلاحات

اصطلاحات زیر در این تصویب‌نامه در معانی مشروح مربوط به کار می‌روند:

الف – بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری:

مناطقی از شهر که در سالیان گذشته عناصر متشکل آن اعم از تأسیسات روبنایی و زیربنایی، ابنیه، مستحدثات، خیابان‌ها و دسترسی‌ها دچار فرسودگی و ناکارآمدی شده و ساکنان آن از مشکلات متعدد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی رنج می‌برند.

نقشه محدوده بافت فرسوده و ناکارآمد شهری بر اساس شاخص‌های مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران توسط وزارت راه و شهرسازی، شرکت بازآفرینی شهری ایران و یا شهرداری‌ها تهیه و به تصویب کمیسیون‌های موضوع ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران – مصوب ۱۳۵۱ و یا ستادهای بازآفرینی شهری پایدار استان و در مورد کلانشهرها به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده یا می‌رسد.

ب – طرح‌ها و برنامه‌های بازآفرینی شـــهری پایدار: طرح‌ها و برنامه‌های احیا، بهســـازی و نوسازی که در چارچوب طرح‌های توسعه شهری اعم از جامع و تفصیلی در محدوده محلات هدف برنامه‌های بهســازی و نوســازی شــهری و در محلات دارای بافت‌های فرســوده میانی، ســکونتگاه‌های غیررســمی، محدوده‌های تاریخی نیازمند احیا، بهســازی و نوســازی، پهنه‌های شهری با پیشینه روستایی و پهنه‌های دارای کاربری ناسازگار با کاربری‌های شهری به منظور بهبود پایداری کالبدی، اقتصادی و اجتماعی این بافت‌ها با رعایت اصول شهر سازی، فنی و معماری و دربردارنده ارزیابی مالی و اقتصــادی تهیه می‌شــوند و به تأیید ســتادهای بازآفرینی شهری پایدار استان می‌رسند.

پ – خدمات زیربنایی و روبنایی: خدمات زیربنایی شامل شبکه معابر سواره، راه و پیاده‌راه، تأسیسات شهری نظیر آب و فاضلاب، برق، گاز، مخابرات و خدمات روبنایی شامل اماکن عمومی از قبیل فضــاهای آموزشــی، بهداشــتی، فرهنگی، ورزشــی و فضــای ســبز مورد نیاز محلات هدف است.

ت – نهاد توسعه‌گر: اشخاص حقیقی و حقوقی غیر دولتی دارنده گواهی صلاحیت موضوع ماده (۴) قانون حمایت از احیا، بهســازی و نوســازی بافت‌های فرســوده و ناکارآمد شــهری – مصوب ۱۳۸۹، به عنوان متولی مدیریت اجرای برنامه‌های بازآفرینی محلات هدف.

ث – اراضــی دولتی مشــمول طرح: اراضــی دارای مالکیت دولتی موضــوع ماده (۶) قانون ســاماندهی و حمایت از تولید و عرضــه مســکن – مصــوب ۱۳۸۷ واقع در محلات دارای بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و یا در مجاورت (بلافصل) آن‌ها.

ج – شرکت: شرکت بازآفرینی شهری ایران – دبیرخانه ستاد ملی بازآفرینی شهری پایدار.

ماده ۲:

طرح‌ها و برنامه‌های بازآفرینی شهری پایدار در مقیاس محلات هدف، چهار مأموریت اصلی شــامل ارتقای کیفی فضــاهای عمومی و زیرســاخت‌های محلات، توســعه و تجهیز خدمات

روبنایی، بهسازی، نو سازی و مقاوم سازی مسکن و توانافزایی اجتماعی، اقتصادی و نهادی ساکنان محله را مورد توجه قرار می‌دهند.

طرح‌ها و برنامه‌های مذکور توسط شرکت و یا شهرداری مربوط تهیه و پس از تأیید ستادهای بازآفرینی شهری پایدار، در صورت مغایرت با طرح‌های جامع و تفصیلی شهر، برای تصویب به کمیسیون‌های موضوع ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ارسال می‌شوند.

تبصره ۱: طرح‌ها و برنامه‌های مربوط به مناطق شهری فاقد طرح جامع و تفصیلی باید به تصویب کمیسیون‌های موضوع ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهر سازی و معماری ایران برسند.

تبصره ۲: طرح‌ها و برنامه‌های مذکور باید به گونه‌ای تهیه شوند که منجر به افزایش سرانه‌های خدمات زیربنایی و روبنایی در محدوده محلات دارای بافت فرسوده و ناکارآمد شهری شوند.

تبصره ۳: ارزیابی مالی و اقتصادی طرح‌ها و برنامه‌ها باید در برگیرنده برآورد بار مالی و هزینه‌های اجرای طرح و برنامه باشد.

بر اساس برنامه‌ریزی‌های انجام شده در شرکت بازآفرینی شهری ایران، هر شهرداری موظف است حداقل ۱۲ جلسه ستاد بازآفرینی شهری در طول سال برگزار کند و برنامه‌ها و پروژه‌های پیشنهادی خود را به تصویب ستاد بازآفرینی شهرستان برساند. این مصوبات پیش‌شرط تخصیص منابع و اجرای پروژه‌های بازآفرینی در محلات هدف محسوب می‌شوند.

ماده ۳:

طرح‌ها و برنامه‌های بازآفرینی شهری پایدار و تعریف پروژه‌های مسکن مربوط به آن‌ها باید بر اساس اصول کلی زیر تهیه و ارائه شوند:

الف - نیازسنجی و مکان‌یابی در راستای توسعه خدمات محله‌ای و مطابق با سیاست‌های بازآفرینی و سند ملی بازآفرینی شهری پایدار.
ب - بهره‌برداری صحیح از منابع انرژی با توجه ویژه به تنوع اقلیمی سرزمین.
پ - توجه به الگوهای معماری و روش‌های ساخت بومی منطقه.
ت - توجه به راهکارهای بومی در تلفیق با امکانات و فناوری‌های موجود.
ث - هم‌پیوندی با زمینه در ابعاد کالبدی، محیطی، اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی.

ماده ۴:

مدیریت و راهبری اجرای طرح‌ها و برنامه‌های بازآفرینی شهری پایدار، در صورت تهیه طرح توسط شرکت و شهرداری‌ها، بر عهده آن‌ها خواهد بود.

تبصره: شرکت و شهرداری‌ها می‌توانند تهیه طرح پروژه‌های بازآفرینی را به نهادهای توسعه‌گر واگذار نمایند.

به‌طور کلی، در مواد ۳ و ۴ بر توسعه دفاتر توسعه و تسهیلگری یا استفاده از مشاوران ذی‌صلاح تأکید شده است. این موضوع با هدف ارتقای کیفیت برنامه‌ریزی، تسهیل مشارکت مردمی و ایجاد پیوند مؤثر میان ساکنان، شهرداری و سایر دستگاه‌های اجرایی مورد توجه قرار گرفته است.

ماده ۵:

به منظور اجرایی شدن طرح‌ها و برنامه‌های بازآفرینی شهری پایدار مصوب، سازمان برنامه و بودجه کشور موظف است منابع لازم برای خدمات زیربنایی و روبنایی و وجوه اداره‌شده و یا یارانه سود تسهیلات مورد نیاز برای ارائه تسهیلات ساخت مسکن و پرداخت ودیعه اسکان موقت را در لوایح بودجه سنواتی پیش‌بینی، تأمین و تخصیص نماید.

تبصره ۱: به منظور مدیریت متمرکز منابع حمایتی در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، منابع مذکور بر اساس تبادل موافقتنامه بین سازمان برنامه و بودجه کشور و شرکت بازآفرینی شهری در اختیار شرکت قرار می‌گیرد.

تبصره ۲: تأمین سی درصد (۳۰) از منابع مالی مورد نیاز برای تعریض معابر، اصلاح هندسی، تأمین فضای سبز جدید، جمع‌آوری و دفع آب‌های سطحی و آزادسازی اراضی برای موارد ذکر شده در طرح‌ها و برنامه‌های بازآفرینی شهری پایدار بر عهده شهرداری‌ها و هفتاد درصد (۷۰) بر عهده دولت است.

در صورت تأمین اعتبار این بخش از منابع مورد نیاز توسط شهرداری‌ها، مابقی منابع مورد نیاز متناسب و همزمان از محل اعتبارات مصوب مربوط توسط دولت تأمین می‌شود.

در واقع، تبصره ۲ ماده ۵ در تأمین منابع مالی بسیار مهم است.

ماده ۶:

آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن موضوع تصویب‌نامه شماره ۲۴۱۹۸ ت ۴۱۵۲۷ ک مورخ ۱۳۸۸/۲/۷ با اصلاحات بعدی آن به شرح زیر اصلاح می‌شود:

الف - بند (۲) ماده (۴۳) به شرح زیر اصلاح می‌شود: برای اجرای پروژه‌های الگوی نوسازی در احداث مسکن از محل اراضی بند (۱) ماده (۴۳) این آیین‌نامه و اراضی در اختیار، واگذاری زمین به شکل فروش به قیمت کارشناسی روز بر اساس اعلام کارشناس رسمی، با تقسیط حداکثر پنج سال، یا به شکل اجاره به شرط تملیک، یا مطابق ماده (۱۰) این آیین‌نامه، به مجریان طرح‌ها و متقاضیان واجد شرایط مطابق دستورالعملی که توسط وزارت راه و شهرسازی (شرکت) ابلاغ خواهد شد، صورت می‌پذیرد.

ب - متن زیر به عنوان تبصره (۳) به ماده (۴۶) اضافه می‌شود:

تبصره ۳: معادل صد درصد (۱۰۰) تخفیف‌های اعمال شده هزینه‌های عوارض صدور پروانه و تراکم ساختمانی مجاز پروژه‌های واقع در محدوده‌ها و محلات هدف، ناشی از قانون، با اعلام وزارت راه و شهرسازی (شرکت)، توسط سازمان برنامه و بودجه کشور در لوایح بودجه سنواتی منظور و در اختیار وزارت کشور، سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور جهت پرداخت به شهرداری‌های مشمول قرار می‌گیرد.

شهرداری‌ها مکلفند علاوه بر سایر منابع تخصیصی سالیانه، اعتبارات ناشی از این امر را با هماهنگی وزارت راه و شهر سازی (شرکت) صرفاً به محدوده‌ها و محلات هدف بازآفرینی مصوب ستاد ملی بازآفرینی شهری پایدار اختصاص دهند.

ماده ۷:

درصدهای تعیین شده در جزءهای (۳) و (۴) بند (ج) تصمیم‌نامه شماره ۵۰۵۸۲/۸۴۵۷۰ مورخ ۱۳۹۲/۷/۲۶ در خصوص نهادهای توسعه‌گر به بیست درصد کاهش می‌یابد.

ماده ۸:

دبیرخانه ستاد ملی بازآفرینی شهری پایدار برنامه سال آتی خود را حداکثر تا پایان مهرماه هر سال به سازمان برنامه و بودجه کشور اعلام می‌نماید.

ماده ۹:

به منظور تسریع در نو سازی بافت‌های فر سوده و ناکارآمد شهری و در را ستای اجرای ماده (۶) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و ماده (۴۳) آیین‌نامه اجرایی قانون مذکور، حسب درخواست وزارت راه و شهر سازی (شرکت)، کلیه وزارتخانه‌ها، مؤ سسات دولتی و شرکت‌های دولتی که (۱۰۰) در صد سهام آنها متعلق به دولت است، مکلفند نسبت به واگذاری رایگان اراضی در اختیار خود در محدوده‌ها و محلات دارای بافت فرسوده و ناکارآمد شهری به وزارت راه و شهرسازی (شرکت) اقدام نمایند.

شرکت موظف است با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نسبت به شناسایی اراضی موضـوع این ماده اقدام لازم را به عمل آورد. سـتادهای بازآفرینی شـهری پایدار اسـتان به ریاسـت اسـتانداران، در خصـوص تعیین تکلیف انتقال اراضـی دولتی برای اجرای برنامه ملی بازآفرینی شـهری پایدار تصـمیم‌گیری کرده و موظف هسـتند در مقاطع زمانی شـش‌ماهه، گزارش اقدامات مربوط را به دبیرخانه ستاد ملی بازآفرینی شهری پایدار ارائه نمایند.

ماده ۱۰:

شرکت موظف است از طریق فراخوان عمومی نسبت به انتخاب نهاد توسعه‌گر ذی صلاح و عقد قرارداد مشارکت در ساخت یا برای معوض با مالکین همان محله اقدام نماید.

تبصره ۱: در صورت انتخاب نهاد توسعه‌گر، تهیه طرح پروژه به عهده وی خواهد بود.

تبصره ۲: طرح‌ها و برنامه‌های موضوع این ماده باید به تصویب ستاد بازآفرینی شهری پایدار استان مربوط برسد.

تبصـره ۳: طرح‌ها و برنامه‌های موضـوع این ماده در صـورت عدم وجود طرح‌های جامع و تفصیلی شهر و یا مغایرت با طرح‌های جامع و تفصیلی شهر، باید به تصویب کمیسیون‌های موضوع ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برسد.

تبصـره ۴: دسـتورالعمل‌های لازم و قراردادهای نمونه نهادهای توسـعه‌گر موضـوع این تصـویب‌نامه ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ توسـط معاونت حقوقی رئیس جمهور با همکاری وزارت راه و شهرسازی (شرکت) تهیه و ابلاغ می‌شود.

ماده ۱۱:

شرکت موظف است پس از تحویل اراضی موضوع ماده (۹) این تصویب‌نامه و انتخاب نهاد توسـعه‌گر ذی‌صـلاح، حداکثر ظرف پانزده روز زمین را برای اجرای طرح‌ها و برنامه‌های بازآفرینی شهری پایدار مصوب در اختیار نهاد توسعه‌گر قرار دهد.

ماده ۱۲:

شرکت موظف است تمام سهم خود از طرح‌ها و برنامه‌های موضوع ماده (۱۰) این تصویب‌نامه را از طریق معاوضه با اراضی و املاک صاحبان حق در محلات دارای بافت فرسوده و ناکارآمد شهری، صرف تأمین زمین‌های جدید برای ادامه طرح‌ها و برنامه‌های موضوع ماده مذکور نماید.

ماده ۱۳:

کلیه دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط موظف هستند:

الف – خدمات زیربنایی مورد نیاز طرح‌ها و برنامه‌های بازآفرینی شهری پایدار موضوع مواد (۲) و (۱۰) این تصویب‌نامه را تا پایان زمان اجرای طرح و برنامه تأمین نمایند.

ب – خدمات روبنایی مورد نیاز طرح‌ها و برنامه‌های بازآفرینی شهری پایدار موضوع مواد (۲) و (۱۰)، به استثنای فضای سبز را با تخصیص زمین بر اساس برنامه زمان‌بندی مصوب طرح و برنامه تأمین نمایند.

ماده ۱۴:

شهرداری‌ها مکلف هستند پروانه ساختمانی برای طرح‌ها و برنامه‌های بازآفرینی شهری پایدار با استفاده از اراضی دولتی را بر اساس صورت‌جلسه واگذاری زمین به شرکت، شهرداری‌ها و یا بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و به صورت خارج از نوبت صادر نمایند. صدور پایان کار منوط به انتقال سند مالکیت است.

ماده ۱۵:

در صورت تأمین زمین از سوی شهرداری‌ها یا بنیاد مسکن انقلاب اسلامی برای اجرای طرح‌ها و برنامه‌های موضوع این تصویب‌نامه، از اختیارات و مسئولیت‌های شرکت در این خصوص و مشوق‌های پیش‌بینی شده در این تصویب‌نامه برخوردار خواهند شد.

تبصره: برخورداری از اختیارات و مسئولیت‌های شرکت شامل احراز صلاحیت نهادهای توسعه‌گر نمی‌شود و طبق ماده (۴) قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، ارزیابی و احراز صلاحیت نهادهای توسعه‌گر همچنان به عهده شرکت است.

ماده ۱۶:

در اجرای بند (الف) ماده (۵۹) قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۹۵، کلیه دستگاه‌های عضو ستاد ملی بازآفرینی شهری پایدار موظف هستند در تخصیص اعتبارات بودجه‌های سنواتی مربوط به فعالیت‌های خود در شهرها، اولویت را به برنامه اجرایی بازآفرینی محدوده‌ها و محلات هدف اختصاص دهند.

سازمان برنامه و بودجه کشور و شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان‌ها موظف هستند سهم اعتبارات برنامه‌های اجرایی هر دستگاه را در موافقت‌نامه‌های متبادله با دستگاه مربوط درج و ابلاغ نمایند. همچنین دستگاه‌های یاد شده مکلف هستند در مقاطع زمانی شش‌ماهه، گزارش اقدامات برنامه‌های اجرایی در محدوده‌ها و محلات هدف را به شرکت دبیرخانه ستاد ملی بازآفرینی شهری پایدار ارائه نمایند.

ماده ۱۷:

میزان سقف تسهیلات مشارکت مدنی دوره ساخت و ودیعه اسکان موقت در اراضی مشمول طرح‌ها و برنامه‌های موضوع این تصویب‌نامه بر اساس تصویب‌نامه شماره ۹۰۴۵۳/ت۵۱۱۶۶ هـ مورخ ۱۳۹۳/۸/۸ به ترتیب زیر تعیین می‌شود:

- کلانشهرها: به ازای هر واحد مسکونی تولید شده، ۵۰۰ میلیون ریال و ۲۰۰ میلیون ریال.
- سایر شهرها: ۴۰۰ میلیون ریال و ۱۵۰ میلیون ریال.

تبصره ۱: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ این تصویب‌نامه، نسبت به معرفی بانک‌های عامل جهت اعطای تسهیلات ساخت مورد نیاز طرح‌ها و برنامه‌های موضوع این تصویب‌نامه اقدام نماید.

تبصره ۲: در اجرای ماده (۱۲) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است سالانه نسبت به تعیین سهمیه بانک‌های عامل در خصوص پرداخت تسهیلات قرض‌الحسنه ودیعه اسکان موقت از محل منابع قرض‌الحسنه برای متقاضیان نوسازی محدوده ها و محلات هدف بازآفرینی با معرفی وزارت راه و شهرسازی (شرکت) اقدام نماید.

تبصره ۳: سازمان برنامه و بودجه کشور مکلف است وجوه اداره‌شده را به نحوی تأمین نماید که نرخ سود تسهیلات موضوع این ماده، به میزان ۵۰ درصد نرخ مصوب شورای پول و اعتبار جهت تسهیلات متناظر کاهش یابد.

ماده ۱۸:

بانک‌های عامل موضوع تبصره (۱) ماده (۱۷) این تصویب‌نامه مجاز هستند برای بازآفرینی محدوده‌ها و محلات هدف و انعقاد قرارداد تسهیلات، هزینه‌های غیر ساختمانی را حداکثر تا ۱۰ درصد از کل سرمایه‌گذاری طرح و برنامه به عنوان هزینه‌های قابل قبول تسهیلات بپذیرند.

ماده ۱۹:

بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است پس از تصویب شورای پول و اعتبار، تمهیدات لازم جهت کاهش سود تسهیلات خرید مسکن (صندوق یکم) در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری از ۸ درصد به۶ درصد را فراهم نماید.

ماده ۲۰:

وزارتخانه‌های نیرو و نفت موظف هستند با همکاری وزارت راه و شهرسازی (شرکت) نسبت به برقراری انشعابات آب، برق و گاز و تقسیط و تخفیف حق و هزینه انشعاب برای یکصد

هزار واحد مسکونی تا سقف ۳۵۰ میلیارد ریال در هر سال برای واحدهای اصلی مشمول طرح (تا سال ۱۴۰۰) اقدام کنند.

معادل بخشودگی (تخفیف) توسط سازمان برنامه و بودجه کشور به شرکت‌های عهده‌دار خدمات مربوط تخصیص می‌یابد.

ماده ۲۱:

با ابلاغ این تصویب‌نامه، محدوده‌های مصوب بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و موضوع فعالیت‌های این تصویب‌نامه مشمول کلیه تشویق‌ها، معافیت‌ها و تخفیف‌های مورد عمل در مناطق محروم می‌شود.

به استناد ماده ۱۶ قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده مصوب ۱۳۸۹/۱۱/۱۰، وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است با همکاری وزارت کشور (سازمان نوسازی و بهسازی)، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری کشور و شورای عالی استان‌ها، با هدف ایجاد وحدت رویه و راهبردی و مدیریت یکپارچه- تمرکز سازمان‌ها بر بهسازی و نوسازی بافت فرسوده و ناکارآمد شهری- هم‌افزایی اقدامات با استفاده از امکانات، ظرفیت‌ها و منابع موجود، به تدوین سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری بپردازد که در نهایت به تشکیل ستاد بازآفرینی پایدار شهری (از سطح ملی تا محلی) منجر شود.

اهداف کمیته هماهنگی و برنامه‌ریزی ستاد بازآفرینی پایدار شهر:

- استفاده از حمایت‌های مدیریتی، اختیارات و منابع دولت و شهرداری در امر نوسازی بافت‌های فرسوده.
- بسیج منابع و پتانسیل‌های حوزه‌های مختلف شهرداری در جهت تحقق مفاد آیین‌نامه اجرایی برنامه ملی بازآفرینی.

بر اساس نتایج به‌دست آمده از دفاتر تسهیلگری، عمده مشکلات در بازآفرینی شهری مربوط به مسائل کالبدی است که نقش شهرداری‌ها در این بخش پررنگ می‌شود؛

- هماهنگی بین‌بخشی در مدیریت شهری و استفاده از ظرفیت همه دستگاه‌ها.
- هماهنگی میان دستگاه‌های دولتی و مدیریت شهری در خصوص برنامه‌ها و اعتبارات نوسازی.
- برنامه‌محور کردن نوسازی بافت‌های فرسوده.

نشست بیست و نهم

بازآفرینی زمینه گرا، اجتماع محور و مشارکتی؛ نقد چالش ها و دستاوردها

مهندس سیّد علی اکبر موسوی، موسس و مدیرعامل مهندسان مشاور خودآوند

بازآفرینی شهری حاصل سال‌ها تجربه، آزمون و خطا و تحولات مفهومی در حوزه بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده، ناکارآمد، مسئله‌دار، نابسامان و سکونتگاه‌های غیررسمی است؛ بافت‌هایی که در دوره‌های مختلف، تحت عناوین و رویکردهای گوناگون مورد مداخله قرار گرفته‌اند. این فرایند نهایتاً به شکل‌گیری مدلی از برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری منجر شد که از سوی دولت و نهادهای متولی- در حال حاضر شرکت بازآفرینی شهری ایران زیر نظر وزارت راه و شهرسازی- تعریف و پیگیری می‌شود. با این حال، تجربه‌های عملی نشان می‌دهد که بسیاری از این مداخلات به اهداف پیش‌بینی‌شده دست نیافته‌اند. در اینجا، به عنوان نمونه، دو مورد از این پروژه ها یعنی تپه مرادآب کرج و مرکز تاریخی تهران (محله سیروس) مورد بررسی قرار می گیرند.

ماهیت بازآفرینی شهری رویکردی زمینه‌گرا، اجتماعی و مشارکت‌محور است و خروج از این چارچوب، احتمال موفقیت طرح‌ها را به شدت کاهش می‌دهد. همین موضوع در آخرین مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خرداد ۱۴۰۰ نیز تأکید شده است. در این مصوبه، پس از ارائه شیوه‌نامه شناسایی محله‌های ناکارآمد، بر اهمیت زمینه‌گرایی تصریح شده و اعلام می‌شود که شاخص‌های خاص هر شهر باید مبنای تعیین میزان، نوع و شیوه مداخله در بافت‌های ناکارآمد قرار گیرد.

مرور تجربه‌های ناموفق یاد شده نشان می‌دهد که فاصله گرفتن از اصولی مانند توجه به زمینه محلی، مشارکت ساکنان و پاسخ‌گویی به نیازهای واقعی مردم، یکی از عوامل اصلی ناکارآمدی طرح‌ها بوده است. از این رو، بازنگری در برنامه‌ها و رویکردهای به‌کاررفته در چنین پروژه‌هایی، امری ضروری به نظر می‌رسد.

پیشینه مواجهه با انواع بافت‌ها و سکونتگاه‌های شهری در تاریخ شهرسازی معاصر نشان می‌دهد هرگاه اصول و الزامات بومی و محیطی نادیده گرفته شده، به بستر و هویت تاریخی و فرهنگی توجه کافی نشده و انتظارات جامعه محلی در نظر گرفته نشده است و هر زمان که اصل مشارکت مردم و دیگر ذینفعان نادیده انگاشته شده، طرح‌ها و برنامه‌های نوسازی، بهسازی یا بازآفرینی از مسیر اصلی خود منحرف و در نهایت با ناکامی روبه‌رو شده‌اند. این غفلت نسبت به هویت و چیستی بافت‌ها در دوره‌های مختلف تکرار شده و نه‌تنها مسئله ناکارآمدی را از میان نبرده، بلکه در بسیاری موارد بر چالش‌های موجود افزوده است.

تجربه‌های متعدد نشان می‌دهد برای موفقیت در مأموریت بازآفرینی پایدار باید به صدای زمینه گوش سپرد؛ یعنی ویژگی‌های بستر، شرایط فرهنگی- اجتماعی و اقتضائات محلی را مبنا قرار داد و مداخله را با آن هماهنگ ساخت.

به عنوان مقدمه، اشاره به برخی مفاهیم پایه ضروری است. بازآفرینی شهری پایدار یک سیاست جامع و یکپارچه است که با هدف پیشگیری، مدیریت و حل مسائل شهری در ابعاد اقتصادی، اجتماعی، زیست‌محیطی و کالبدی تدوین می‌شود. محصول این رویکرد در دو حوزه اصلی متمرکز است:

- ارتقای قابلیت زیست‌پذیری شهر یا محدوده هدف، با بهبود کیفیت زندگی و ارتقای کارکردهای محیط شهری
- تضمین مشارکت گسترده و مؤثر تمامی کنشگران و ذینفعان، به‌ویژه ساکنان محلی در تمامی سطوح برنامه‌ریزی، تصمیم‌گیری و اجرا

این دو مؤلفه، بنیان دستیابی به بازآفرینی موفق و پایدار را شکل می‌دهند و انحراف از هر یک می‌تواند تحقق اهداف طرح را با چالش جدی مواجه سازد.

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مجموعه‌ای از ۱۰ هدف کلیدی را برای بازآفرینی شهری مصوب کرده است که در رأس آن‌ها کاهش فقر شهری قرار دارد. سایر اهداف عبارت‌اند از:

- پیش‌نگری و پیشگیری از بازتولید فقر شهری
- یکپارچگی شبکه‌های شهری در ابعاد کالبدی، کارکردی و مدیریتی
- کاهش آسیب‌های اجتماعی در محلات هدف
- ارتقای هویت شهری و منزلت مکانی
- افزایش کارایی نظام حمل‌ونقل شهری
- تقویت تاب‌آوری شهری در برابر مخاطرات و تغییرات زیست‌محیطی
- حفاظت از زیست‌بوم‌ها و محیط‌زیست شهری
- صیانت پایدار از میراث فرهنگی ملموس و ناملموس
- ارتقای حکمروایی شهری با تأکید بر مشارکت ساکنان در مدیریت محله و حرکت به سوی نظامی مردم‌محور

در مسیر تحقق این اهداف، سه عرصه اصلی مداخله تعریف شده است که مصوبات شورای عالی نیز بر آن‌ها تأکید دارد:

- مسکن و نوسازی (رسیدگی به فرسودگی کالبدی و تأمین مسکن نامطلوب)
- خدمات روبنایی شامل تأمین و ارتقای سرانه‌های هفت‌گانه خدمات شهری
- زیرساخت‌ها و فضاهای شهری شامل شبکه معابر، تاسیسات و تجهیزات شهری و سایر عناصر کالبدی قابل تبدیل به پروژه‌های عملیاتی

فرایند بازآفرینی شهری بر پایه همکاری و هم‌افزایی مجموعه‌ای از نیروهای اصلی پیش می‌رود. این نیروها شامل شهرداری‌ها، دولت- به‌ویژه شرکت بازآفرینی شهری ایران و دستگاه‌های اجرایی استانی- همچنین بخش خصوصی و توسعه‌گران هستند. در مرکز این منظومه، مردم قرار دارند که از طریق سازمان‌های مردم‌نهاد، گروه‌های محلی و تسهیلگران (شامل مشاوران و دفاتر تسهیلگری) نقش محوری در پیشبرد برنامه‌ها ایفا می‌کنند. هرگونه اختلال یا ناهماهنگی در میان این بازیگران می‌تواند روند دستیابی به اهداف بازآفرینی را مختل کرده و دستیابی به نتایج مطلوب را با تردید جدی مواجه سازد.



شکل ۲: نیروهای پیش برنده فرایند بازآفرینی شهری

برای آنکه برنامه‌های بازآفرینی در نهایت به برنامه‌های اقدام مشترک (برجام) منجر شوند، لازم است که مبنای تدوین آن‌ها بر چارچوبی مبتنی بر نیازها و خواسته‌های اولویت‌دار ساکنان محلات و نیز پیشنهادهای مدیران و کارشناسان دستگاه‌های مدیریت شهری استوار باشد. این چارچوب می‌تواند به‌ویژه برای شهرهایی تعریف شود که واجد ویژگی‌های زیر هستند:

- بیشترین جمعیت و وسعت بافت‌های ناکارآمد شهری
- وجود پروژه‌های ناتمام در حوزه بهسازی و نوسازی شهری
- دارا بودن طرح‌ها و برنامه‌های مصوب در سطوح مختلف برنامه‌ریزی
- مواجهه با تهدیدهای ویژه همچون خطر نابودی میراث تاریخی، ناپایداری گسترده ابنیه، فقر شدید و رو به گسترش شهری
- برخورداری از فرصت‌های ارزشمند برای بهره‌برداری در فرآیند بازآفرینی
- وجود تقاضا و همراهی مدیریت شهری برای اجرای برنامه‌ها و پروژه‌های بازآفرینی

تجربه تپه مرادآب کرج

تپه مرادآب در مرکز یکی از نواحی شهر کرج واقع شده و شامل دو محله مسکونی «مرادآب شـرقی» و «مرادآب غربی» و همچنین «حوزه عمومی مرادآب» اسـت. این مجموعه به همراه محلات پیرامونی، یک ناحیه شـهری با ویژگی‌های کالبدی و اجتماعی خاص را تشـکیل می‌دهند. استقرار این محلات بر روی بدنه یک تپه موجب شده که محدوده از سمت شرق به رودخانه کرج و از سمت دیگر به یک مسیل رودره‌ای مشرف باشد.

حوزه عمومی مرادآب که در بخش مرتفع تپه قرار دارد، طی ۳۰ سال گذ شته محل سکونت جمعیت قابل توجهی بوده است. در ادامه برنامه‌ریزی‌ها و بنا بر مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، مقرر شـد این بخش تخلیه شـده و به کاربری‌های شـهری و فراشـهری اختصاص یابد. طبق این مصوبه سقف جمعیتی محدوده ۳۰ هزار نفر تعیین شد؛ در حالی که بر اسـاس سـرشـماری سـال ۱۳۹۵، پیش از آغاز تخلیه، جمعیت محدوده حدود ۳۶ هزار نفر بوده اسـت. از این رو، شـورای عالی کاهش جمعیت به سـطح پیشـنهادی ۳۰ هزار نفر را ضروری دانست.

ویژگی‌های کالبدی و توپوگرافی

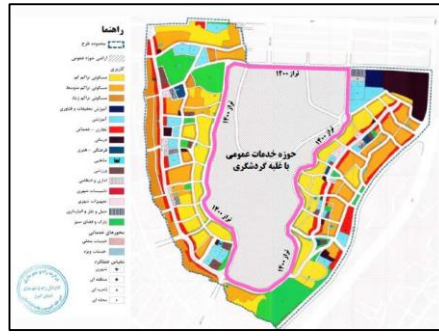
تپه مرادآب بر روی یک بستر پرشیب و توپوگرافی ویژه قرار گرفته که ۸۷ درصد اراضی در شیب بیش از ۸ درصد و ۶۱ درصد اراضی حوزه مسکونی در شیب بالای ۱۵ درصد استقرار یافته اند . غیر از تپه میانی یا محدوده حوزه عمومی بخش عمده این پلاک ها ازاد شـدن. بخش های قرمز در محدوده شیب بالای ۱۵ درصد هستند و معابر پرشیب و پلکانی است. این ویژگی‌ها موجب شده که تپه مرادآب از نظر ایمنی، دسترسی، خدمات‌رسانی و امکان اجرای پروژه‌های عمرانی در زمره پیچیده‌ترین نمونه‌های مداخله در بافت‌های شهری قرار گیرد.



شکل ۳: سنجش وضعیت موجود شیب ها و توپوگرافی

در طرح بازآفرینی تپه مرادآب، مقرر شـــد در تراز ارتفاعی ۱۴۰۰، یک رینگ ۳۰ متری در امتداد دامنه تپه ایجاد شـــود تا به‌عنوان یک مرز کالبدی، حوزه عمومی را از حوزه های مســـکونی تفکیک کند. بر اســـاس این طرح، بخش‌های مســـکونی واقع در یال‌های شـــرقی و غربی، به دلیل ناایمن بودن بستر، فرسـودگی شـدید واحدهای مسـکونی و آسـیب‌پذیری بالا نیازمند مداخله گسترده و ساماندهی کامل تشخیص داده شدند.

در نتیجه، اجرای مداخله مؤثر و یکپارچه در این محدوده مســـتلزم تخلیه کامل ســـاکنان و آزاد سازی عرصه‌ها بود تا امکان انجام عملیات نو سازی و باز سازی متمرکز فراهم شود. این برنامه، پیش‌شرط لازم برای ارتقای ایمنی، تثبیت کالبد و ایجاد زیرساخت‌های مناسب در این بخش از تپه مرادآب محسوب می‌شد.



شکل ۴: کاربری اراضی مصوب طرح ساماندهی تپه مرادآب-۱۳۹۶

اصول و مفروضات پایه در طرح تفصیلی مصوب تپه مرادآب

طرح تفصیلی مصوب برای ساماندهی تپه مرادآب بر مجموعه‌ای از اصول و مفروضات پایه استوار بوده است. مهم‌ترین این مفروضات عبارت‌اند از:

- ماهیت سکونتگاه: سکونتگاه مرادآب (اسلام‌آباد) در زمره سکونتگاه‌های غیررسمی، نابسامان و مسئله‌دار کلان‌شهر کرج طبقه‌بندی شده است.
- وضعیت حقوقی اراضی: بخش عمده واحدهای مسکونی موجود بر روی اراضی تصرف‌شده متعلق به شهرداری احداث شده و فاقد مجوز قانونی ساخت بوده‌اند.
- ناپایداری کالبدی: ساختمان‌های تپه مرادآب از نظر سازه‌ای و ایمنی در وضعیت بسیار ناپایدار قرار داشته‌اند و این وضعیت، تخریب و نوسازی کامل آن‌ها را ضروری و موجه می‌سازد.
- ظرفیت منظری و کارکردی: موقعیت خاص تپه و چشم‌انداز کم‌نظیر آن، این بستر را به مکانی بالقوه مناسب برای تبدیل‌شدن به تفرجگاه شهری در مقیاس کلان‌شهر کرج بدل می‌کند.
- سازمان فضایی کاربری‌ها: حدود نیمی از اراضی تپه در ارتفاع بالاتر از تراز ۱۴۰۰ برای ایجاد حوزه خدمات عمومی با گرایش گردشگری تخصیص یافت.

- سکونت و انبوه‌سازی: بخش‌هایی از اراضی پایین‌تر از تراز ۱۴۰۰، در قالب شکلی نعل‌اسبی، به انبوه‌سازی مسکن و توسعه مجتمع‌های مسکونی در قطعات بزرگ (۳۰۰۰ تا ۸۰۰۰ متر مربع) اختصاص داده شد.
- جانمایی خدمات ناحیه‌ای: عمده نیازهای خدماتی ناحیه، فراتر از سرانه‌های خدمات هفت‌گانه محلی، بر سطح تپه مرادآب جانمایی شد.
- شبکه معابر: شبکه معابر سواره با هدف دسترسی‌پذیری حداکثری برای خودرو، بر دامنه‌های پرشیب تپه طراحی شد.
- تجمیع پلاک‌ها: با توجه به ریزدانگی شدید قطعات مسکونی، تجمیع قطعات همجوار برای امکان نوسازی و اجرای طرح الزامی تشخیص داده شد.
- تشکیلات اجرایی: به منظور اجرای طرح، ساختاری رسمی برای تملک، آزادسازی و ساماندهی محدوده تحت نظر شهرداری کرج ایجاد شد.

ابعاد تملک و آزادسازی

مطابق طرح مصوب، بخش قابل توجهی از خدمات ناحیه‌ای بر پلاک‌های مسکونی ریزدانه تپه مرادآب استقرار یافته بود. تحقق این خدمات مستلزم تملک و آزادسازی ۱۶۸۱ پلاک به مساحت مجموع ۱۱۴۱۰۵ متر مربع بود. تنها پس از آزادسازی این اراضی امکان تأمین خدمات مصوب و اجرای طرح در چارچوب برنامه‌ریزی‌شده فراهم می‌شد.

بررسی طرح تفصیلی تپه مرادآب نشان می‌دهد که بخش عمده خدمات مورد نیاز در مقیاس ناحیه‌ای می‌توانست در اراضی خدماتی حوزه عمومی جانمایی شود. این امر می‌توانست با هدف توزیع عادلانه خدمات و افزایش تحقق‌پذیری طرح، از تمرکز بار خدمات ناحیه‌ای بر بافت مسکونی و در نتیجه کاهش نیاز به تملک گسترده جلوگیری کند.

از سوی دیگر، ۱۴ درصد از معابر سواره مصوب در حوزه مسکونی تپه مرادآب در شیب بیش از ۱۵ درصد قرار دارند. این در حالی است که بر اساس مصوبات «شورای عالی شهرسازی و معماری»، معابری با شیب بیش از ۱۵ درصد فاقد شرایط لازم برای ایفای نقش

سواره محلی یا جمع‌وپخش‌کننده هستند و به همین دلیل، نیازمند بازنگری اساسی در نقش و کارکرد خود می‌باشند.

در ارزیابی ابعاد تملک و تخریب، موارد زیر قابل توجه است:

- ۷۵۱ پلاک با مساحت بیش از ۵۰ مترمربع در مسیر بازگشایی معابر قرار گرفته‌اند.
- ۶۱۰۰ پلاک در موقعیت اصلاح، تعریض یا بازگشایی معابر طرح مصوب واقع شده‌اند.
- مساحت کل پلاک‌های واقع در مسیر اصلاح و تعریض حدود ۱۵۶۸۶۴ مترمربع برآورد شده است.

چالش‌های تحقق‌پذیری (یا عملاً تحقق‌ناپذیری) طرح تفصیلی تپه مرادآب

تحلیل وضعیت موجود و مفاد طرح مصوب نشان می‌دهد که مجموعه‌ای از چالش‌های بنیادی، تحقق‌پذیری طرح را به‌شدت محدود کرده است. مهم‌ترین این چالش‌ها عبارت‌اند از:

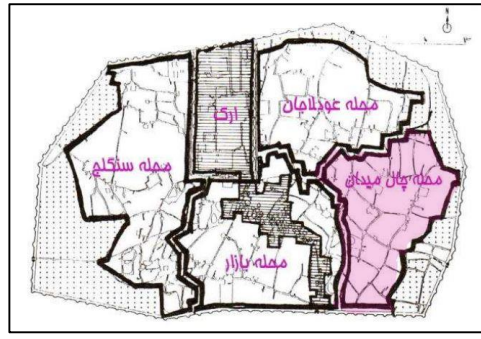
- نادیده‌گرفتن جمعیت ۳۰ هزار نفری ساکن در تپه مرادآب و رویکرد هیچ‌انگارانه نسبت به مردم؛ غیبت مشارکت ساکنان بزرگ‌ترین مانع تحقق طرح محسوب می‌شود.
- نیاز گسترده به تملک، تخریب و آزادسازی پلاک‌های مسکونی در حالی که منابع مالی لازم برای این اقدامات وجود نداشت.
- لزوم تعریض و بازگشایی معابر سواره در بستری که با الزامات شیب و توپوگرافی سازگار نیست و اجرای آن با محدودیت‌های جدی مواجه است.
- عدم امکان تکمیل رینگ ۳۰ متری در تراز ۱۴۰۰ به دلیل وجود ترانشه‌ها و پرتگاه‌ها و نبود اتصال ایمن به حوزه مسکونی.
- ضرورت تأمین خدمات مقیاس ناحیه‌ای که مستلزم تملک گسترده املاک مسکونی بود، در شرایطی که امکان تأمین اعتبارات وجود نداشت.

- نیاز به تجمیع‌های متعدد برای اجرای مجموعه‌سازی‌های مسکونی، در حالی که مشارکت ساکنان در حد بسیار اندک بوده است.
- تفکیک شدید کارکردی میان حوزه عمومی و حوزه مسکونی که به شکل‌گیری یک «دوگانه ناهماهنگ» و شکاف عملکردی در طرح دامن می‌زد.
- الزام قضایی به صدور اسناد مالکیت برای ساکنان که موجب بروز چالش‌های حقوقی و مالکیتی جدی در اجرای طرح شده است.
- عدم استقبال سرمایه‌گذاران بخش خصوصی به دلیل فقدان توجیه اقتصادی، ریسک بالا و نبود مقبولیت اجتماعی طرح.

تجربه دوم: محله سیروس تهران (چال‌میدان)

محله سیروس، واقع در مرکز شهر تهران و در محدوده منطقه ۱۲، از محلات قدیمی و دارای اهمیت تاریخی در پهنه بازار تهران است. این محله یکی از پنج محله اصلی بافت تاریخی تهران درون حصار صفوی به شمار می‌آید و واجد مجموعه‌ای ارزشمند از بناهای تاریخی و میراثی است؛ بناهایی که هر یک نمایانگر بخشی از خاطره جمعی شهر و حامل هویت تاریخی پایتخت هستند.

از منظر اجتماعی، محله سیروس دارای بافت جمعیتی نسبتاً همگن است؛ همگنی‌ای که خود یک ظرفیت اجتماعی برجسته و یکی از سرمایه‌های ارزشمند محله محسوب می‌شود. این سرمایه اجتماعی در قالب حضور فعال ساکنان در فرایندهای مدیریت محله نمود یافته و نقش مهمی در موفقیت برنامه‌ها و اقدامات مداخله‌ای ایفا می‌کند. به عبارت دیگر، مشارکت و کنشگری اجتماعی ساکنان محله سیروس، یکی از عوامل کلیدی در امکان‌پذیری و اثربخشی برنامه‌های بازآفرینی در این محدوده است.

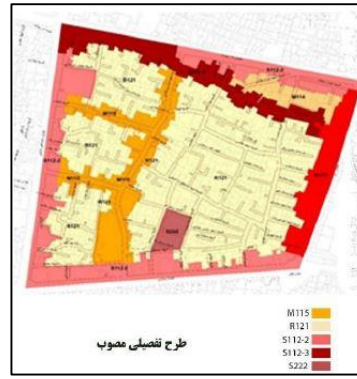


شکل ۵: نظام محله بندی حصار صفوی (هسته اولیه تهران کهن)

چالش‌های بازآفرینی در محله سیروس

سؤال اساسی این است که چرا محله‌ای مانند سیروس با وجود پتانسیل‌های تاریخی، فرهنگی و اجتماعی برجسته، دچار تصویر منفی کنونی شده و چرا طرح‌های متنوع نوسازی و ساماندهی تاکنون نتوانسته‌اند موفق عمل کنند؟

تحلیل تجربه نشان می‌دهد که طرح تفصیلی اولیه منجر به مجموعه‌ای از مداخلات در بافت محله شده است، اما بازنگری‌های بعدی تلاش داشته تا بخشی از ساختارهای محله‌ای و تقسیمات سنتی حفظ و بازتولید شود. در نقشه پهنه‌بندی مصوب طرح تفصیلی اخیر محله سیروس، الگوی تغییر یافته پهنه‌بندی حاکی از تدوین ضوابط ویژه ساخت‌وساز است. بر این اساس، احداث بناها با ارتفاع دو طبقه و سطح اشغال ۸۰ درصدی مجاز اعلام شده است. این ضوابط با فرم و بافت بازارچه تاریخی نایب‌السلطنه هماهنگی کافی داشته و تلاش دارد تعادل میان توسعه کالبدی و حفظ ارزش‌های تاریخی و اجتماعی محله را برقرار سازد.



شکل ۶: طرح مصوب محله سیروس

تجربه پروژه «سیروس یک» و چالش‌های اجرایی

به دنبال تدوین سند اولیه توسط شرکت بازآفرینی شهری، اقدامات تملک و تخریب املاک در محله سیروس آغاز شد. با این حال، به دلیل عدم توانایی در ادامه اجرای طرح به شیوه‌ای یکپارچه و هماهنگ با زمینه محله، روند پروژه دچار اختلال شد و برخی پلاک‌های تخلیه‌شده به دست افراد بزهکار و معتادان افتاد.

در پاسخ به این وضعیت، شرکت بازآفرینی شهری اقدام به احداث مجموعه‌ای تحت عنوان «سیروس یک» کرد. طبق این طرح، در محدوده‌ای به مساحت ۴۴ هکتار، جمعیت محله تقریباً ۳۵۰۰ نفر کاهش یافت که علت آن عملیات گسترده تملک و تخریب املاک توسط دولت و اجرای پروژه‌های بزرگ مقیاس با رویکرد تجمیع گسترده قطعات بود.

در سال ۱۳۹۱ طی این عملیات، پروژه سیروس یک شامل ۲۱۴ واحد مسکونی در بلوک‌های ۶ طبقه احداث شد. این پروژه از نظر کالبدی و عملکردی کاملاً ناهماهنگ با زمینه تاریخی، معماری و الگوی معابر محله بود. بزرگ‌ترین چالش این طرح، فقدان خدمات عمومی و تجهیزات محله‌ای بود؛ پروژه هیچ فضای سبز یا خدمات مورد نیاز ساکنان را تأمین نکرد و بدون هیچ گونه تناسب با بافت و هویت محله اجرا شد.

این تجربه نشـــان می‌دهد که عدم توجه به زمینه اجتماعی، تاریخی و کالبدی محله، می‌تواند حتی با سرمایه‌گذاری گسترده و اجرای پروژه‌های بزرگ، به ناکامی کامل طرح منجر شود و تصویر منفی موجود در محله را تقویت کند.

وظایف و مشارکت‌های قابل پیگیری در بازآفرینی محله سیروس

انتظار می‌رفت که اقدامات اجرایی محله ســیروس مطابق بازبینی ســند توســعه محله و با هماهنگی ســتاد بازآفرینی پایدار شــهر تهران صــورت گیرد. در این چارچوب، وظایف قابل پیگیری و تحقق با مشارکت دولت و شهرداری شامل موارد زیر بوده است:

۱. مشارکت در بازگشایی معابر

افزایش نفوذپذیری و دسترسی در موقعیت‌های مسئله‌دار محله و بهبود جریان شهری.

۲. مشارکت در تأمین خدمات هفتگانه شهری

شامل خدمات ورز شی، فرهنگی، آموز شی و تأ سیسات شهری برای ارتقای کیفیت زندگی ساکنان.

۳. مشارکت در تأمین فضای مدیریت بحران محله

افزایش تاب‌آوری محله به دلیل نزدیکی به بازار تهران و مواجهه با مخاطراتی همچون حریق، با ایجاد فضاهای باز و ایمن.

۴. مشارکت در تأمین فضای سبز

- ایجاد فضاهای سبز و ارتقای نشاط اجتماعی و کیفیت محیط زندگی محله

۵. مشــارکت در تأمین اعتبار برای بهســازی، حفاظت و احیای اماکن و فضــاهای تاریخی

- شناسایی و تعیین پلاک برای تمام اماکن ارزشمند و اجرای اقدامات حفاظت و مرمت آن‌ها

۶. مشارکت در تأمین زمین یا آپارتمان معوض

- برای پلاک‌های واقع در محدوده طرح و جایگزینی ساکنان تخلیه‌شده

۷. مشارکت در ارائه تسهیلات مرمت ابنیه تاریخی
   - حمایت مالی و فنی از مالکان برای حفاظت و مرمت ابنیه ارزشمند محله

۸. مشارکت در ارائه تسهیلات مقاوم‌سازی اضطراری
   - ارتقای ایمنی و پایداری سازه‌ای ابنیه محله در برابر مخاطرات احتمالی

۹. مشارکت در راه‌اندازی «خانه بازآفرینی پایدار محله سیروس»
   - ایجاد نهادی محلی برای مدیریت و پیگیری برنامه‌های بازآفرینی، هماهنگی ذینفعان و ارتقای مشارکت اجتماعی

تجربه پروژه سیروس ۲ و درس‌های حاصل از سیروس ۱

در پروژه سیروس ۲، علی‌رغم تهیه سند توسعه و بازنگری پهنه‌بندی، بسیاری از اهداف پیش‌بینی‌شده محقق نشدند. به‌ویژه، تغییر پهنه‌ها و تبدیل آن‌ها به کاربری‌های خدماتی با تاکید بر خدمات فرهنگی، به مرکز محله‌ای تحت عنوان «درویش‌ها» اختصاص یافت، اما با اصرار دولت بر اجرای طرح اولیه، بسیاری از موضوعات مهم مغفول ماند.

درس‌های کلیدی از پروژه سیروس ۱ برای سیروس ۲

۱. ضرورت مشارکت و اقدام مشترک
   - بهسازی، نوسازی و بازآفرینی پایدار محله سیروس نیازمند همدلی و همکاری مستمر میان همه ذینفعان است.

۲. احترام به ساکنان و مشارکت آنان
   - در فرآیند بازآفرینی، مردم محله باید محترم شمرده شوند و در تصمیم‌گیری‌ها و برنامه‌ریزی‌ها مشارکت فعال داشته باشند.

۳. تطبیق الگوی معماری با بستر تاریخی

- انتخاب الگوی معماری مناسب باید با زمینه تاریخی، کالبدی و فرهنگی محله سیروس همخوانی داشته باشد.

۴. مدیریت تعارضات اجتماعی

- انتخاب ساکنان جدید و بهره‌برداران واحدهای مسکونی آینده باید با همکاری شورایاری‌ها و دفاتر خدمات نوسازی محله انجام شود تا از بروز تعارضات اجتماعی جلوگیری شود.

۵. تقسیم پروژه به بلوک‌های کوچک

- تجربه سیروس ۱ نشان داد که اجرای پروژه به صورت یکپارچه و بلوک بزرگ آثار منفی اجتماعی و کالبدی به همراه داشته است. بنابراین، پروژه سیروس ۲ باید به واحدهای کوچک‌تر تقسیم شود تا اثرات مثبت و پایداری بیشتری داشته باشد.

۶. اعتمادسازی در محله

- شرکت بازآفرینی شهری باید ابتدا بر اعتمادسازی با ساکنان تمرکز کند، از جمله با بازگشایی معابر و افزایش نفوذپذیری بلوک‌های فرسوده پیرامون پروژه، تا مشارکت و همراهی مردم جلب شود.

۷. تأمین سهم خدمات محله‌ای

- ارائه و تأمین خدمات محله‌ای به ساکنان، نقش کلیدی در جلب اعتماد و تقویت سرمایه اجتماعی محله دارد.

با توجه به تجربه پروژه سیروس ۲، مشخص شد که اجرای یک بلوک بزرگ و یکپارچه، بدون توجه به زمینه تاریخی و نیازهای اجتماعی محله، منجر به ایجاد محله‌ای نفوذناپذیر، بی‌ارتباط با زمینه تاریخی و فاقد خدمات مورد نیاز شد.

اصول بنیادین بازآفرینی شهری پایدار

بازآفرینی شـــهری پایدار، به‌ویژه در بافت‌های تاریخی و مســئله‌دار، باید مبتنی بر ســه اصــل کلیدی باشد:

- زمینه‌گرا: تطبیق مداخلات با احکام و الزامات محیط طبیعی، تاریخی و فرهنگی محله
- اجتماع‌محور: توجه به خواسته‌ها، نیازها و انتظارات جامعه محلی
- مشـــارکتی: اطمینان از مشـــارکت واقعی مردم و ذینفعان در طراحی، اجرا و بهره‌برداری از پروژه‌ها

موفقیت طرح‌ها و برنامه‌های بازآفرینی شهری وابسته به رعایت این اصول است و تجربه‌های گذشته نشان داده است که بی‌اعتنایی به این اصول غالباً منجر به شکست پروژه‌ها شده است.

بنابراین، بازنگری در طرح‌های مصـــوب گذشـــته که با رویکردهای اقتدارگرایانه و مدیریت متمرکز بدون مشـــارکت مردم تدوین شـــده‌اند، ضـــروری اســـت و باید در چارچوب اصـــول زمینه‌گرایی، اجتماع‌محوری و مشارکت مردمی انجام گیرد.

نشست سی ام

خوانش چهار تجربه بازآفرینی در محله سیروس تهران

مهندس شفق متولی، طراح شهری و عضو گروه مطالعاتی پلاک به پلاک

پروژه بازآفرینی محله سیروس

در این پروژه، نوسازی صرفاً به‌عنوان ایجاد یک کالبد جدید مدنظر نبود، بلکه شناسایی و تقویت ویژگی‌های بستر موجود در دستور کار قرار داشت. بر همین اساس، مطالعات متعددی انجام شد و مشخص گردید که بزرگ‌ترین مالک اراضی محله سیروس، شرکت بازآفرینی شهری ایران است. در ابتدا چهار پروژه با عنوان‌های سیروس ۱، ۲، ۳ و ۴ برای این محدوده تعریف شده بود. محله سیروس، یکی از پنج محله تاریخی در محدوده حصار صفوی تهران و با عنوان تاریخی «چالمیدان» شناخته می‌شود. این محله در گذشته محل سکونت اقشار زحمت‌کش بوده و بافتی کاملاً مذهبی داشته است؛ به‌گونه‌ای که برگزاری مراسم مذهبی همچنان برای ساکنان اهمیت دارد. با وجود تخریب بخش زیادی از کالبد تاریخی، این سنت‌ها هنوز پابرجا است.

پروژه سیروس ۱ که در محله عرب‌ها ساخته شده، در پنج طبقه احداث شده است. برخلاف انتظار مبنی بر ارتقای کیفیت زندگی، اهالی محله از رفتار اجتماعی ساکنان جدید گلایه داشتند؛ چرا که ساکنان پروژه در مراسم مذهبی مشارکت نمی‌کنند و نوعی فاصله اجتماعی و فرهنگی ایجاد شده است. مجتمع دارای واحدهای تجاری خارج از محدوده حفاظت شده است، اما به‌جز دو پلاک، سایر واحدها فاقد کاربری فعال هستند. در مقابل، مدیریت داخلی مجموعه و برگزاری اجتماعات مذهبی در فضاهای مشترک در حد مطلوبی فعال است.

یکی از معضلات جدی محله، زمین رهاشده‌ای به وسعت حدود یک هکتار است که در گذشته باغ بوده و اکنون به محل انباشت زباله و شکل‌گیری آسیب‌های اجتماعی تبدیل شده است. این زمین که مربوط به پروژه‌های سیروس ۳ و ۴ است، سال‌هاست که به‌رغم

بازدیدهای دوره‌ای (دو بار در سال) از سوی شرکت بازآفرینی شهری ایران، همچنان راکد مانده و عملیات اجرایی آن آغاز نشده است. متأسفانه این رهاشدگی به اراضی مجاور نیز سرایت و مشکلات را تشدید کرده است.

در بسته‌های پیشنهادی برای خروج از این وضعیت، مقرر بود از چند پلاک پراکنده متعلق به شرکت بازآفرینی، به‌عنوان محرک سرمایه‌گذاری بهره‌گیری شود. یک پروژه مشترک بین مالک خصوصی و شرکت بازآفرینی شهری ایران نیز تجمیع شد، اما به دلیل موانع اداری، پروژه به مرحله اجرا نرسید و زمین آن خالی و بلااستفاده باقی ماند.

با وجود این شرایط، بناها و نماهای ارزشمند باقیمانده در محله نشان می‌دهد که تصور پایین‌بودن جایگاه اجتماعی این محله در گذشته درست نیست. بسیاری از این بناها، پتانسیل تغییر کاربری و ارائه خدمات اجتماعی به محله را دارند، اما در حال تخریب بوده و بی‌استفاده رها شده‌اند.

از دیگر مشکلات مطرح، افزایش قیمت‌ها و توقف روند تملک پروژه‌هایی است که قرار بود پس از تخریب، برای ساکنان واحد جدید ساخته و تحویل شود. اکنون برخی خانواده‌ها همچنان در بناهای فرسوده و ناایمن زندگی می‌کنند و برخی پلاک‌ها نیز تخریب ولی بنای جایگزین احداث نشده که سبب نارضایتی گسترده ساکنان شده است.

در جریان مطالعات، یک شرکت از کشور کره جنوبی نیز برخی اصول کلیدی در رویکرد بازآفرینی را مطرح کرد. از جمله:

- اهمیت مشارکت ساکنان محلی و توجه به ترجیح آنها حتی در انتخاب سکونت در خانه‌های حیاط‌دار یا مجتمع‌های بلندمرتبه.
- تأکید بر اینکه بازآفرینی یک فعالیت اقتصادی صرف نیست، در حالی‌که پیمانکاران داخلی به‌دلیل نبود صرفه اقتصادی، پروژه‌ها را نمی‌پذیرفتند؛ موضوعی که شرکت بازآفرینی باید برای آن راهکار ارائه می‌کرد.
- لزوم بازگشت ساکنان اصلی به محله حتی اگر موقتاً مهاجرت کرده باشند.

- رویکرد پیشنهادی مبتنی بر نوسازی پلاک های کوچک و سپس اجرای پروژه‌های بزرگ‌مقیاس برای ارائه خدمات محله.

با وجود پیگیری‌های متعدد، نهایتاً تنها راهکار مؤثر، ایجاد یک سازوکار مستقل با کاهش فرآیندهای اداری و تعیین یک ساختار با پاسخگو تام‌الاختیار تشخیص داده شد؛ اما این پیشنهاد نیز اجرایی نشد و پروژه با وجود بسته‌های تشویقی متعدد متوقف ماند.

موضوع دیگر، پیرایش دیوار بازارچه نائب‌السلطنه بود. طرح‌های گذشته این دیوار بررسی و نقد شد و با بهره‌گیری از تجارب مشابه مانند بازارچه عودلاجان، الگوی مشارکت کسبه طراحی شد. با وجود پیچیدگی‌های مربوط به سرقفلی و اختلافات میان مالک و کسبه، تمامی مغازه‌داران همکاری کردند و کرکره‌ها به صورت متحدالشکل اصلاح شد. طرح بدنه سازی بازارچه به سه فاز تقسیم شد، اما تنها سه دهنه از آن اجرا شد. باوجود افزایش تمایل کسبه به ادامه پروژه، مدیریت شهری در تأمین سهم مشارکت کوتاهی کرد و پروژه نیمه‌تمام رها شد. علیرغم تمام مشکلات، با توسعه گردشگری در محله، کاربری‌های بازارچه تغییر کرده و مشاغل کهن مانند علم‌سازی در آن فعال شده‌اند.

پروژه خانه اصلانی نمونه‌ای از فضاهای دارای زندگی اجتماعی پویا بود؛ مکانی که مورد توجه گردشگران قرار داشت و برنامه‌های فرهنگی در آن برگزار می‌شد. مشارکت مالک جلب شده بود و طرح مرمت بنا تهیه شد، اما به دلیل فرآیندهای اداری طولانی در شهرداری و اداره کل میراث فرهنگی، این پروژه نیز متوقف ماند.

پروژه هنرستان راهیان قدس/ موزه دبستان خیام نیز از دیگر پروژه‌های محله بود. این مدرسه نسبت به بافت محله ساختاری مدرن و مجهز داشت، اما مدیر مدرسه از تبدیل‌شدن آن به محل ثبت‌نام دانش‌آموزانی که مدارس دیگر پذیرش نمی‌کردند نگران بود. در بررسی‌ها مشخص شد که حیاط مرکزی مدرسه ارزش تاریخی دارد و بنا از مدارس نوبنیاد سال ۱۳۱۶ شمسی است. با تهیه مدارک ثبتی، بنا به ثبت ملی رسید اما این ثبت به بهبود وضعیت مدرسه کمک نکرد. بخش غیرفعال مدرسه قرار بود به موزه تبدیل شود و تاریخ مدرسه و اشیای

جمع‌آوری‌شـــده در آن معرفی گردد. طرح موزه تهیه شـــد و با مشـــارکت اولیا، مربیان و دانش‌آموزان، ساماندهی محدودی اجرا شد. اما به دلیل نگاه سنتی مدیریت شهری به «موزه» و عدم درک نقش آموزشی آن، بودجه مناسب تأمین نشد. علاوه بر این، ورودی مدرسه که به پارکینگ موتورسیکلت تبدیل شده بود سامان‌دهی شد.

تفاهم‌نامه‌ای میان ادارت کل آموزش‌و پرورش و میراث فرهنگی اســـتان برای مدارس واجد ارزش تاریخی تهیه شـد و این مدرسـه در فهرسـت قرار گرفت؛ اما روند پیگیری آن در دور اول متوقف شد. با پیگیری مجدد، پرونده دوباره فعال شده است.

این اقدامات، هرچند پراکنده و با موانع متعدد روبه‌رو بوده‌اند، نشـــان داد که با اتکا به سرمایه‌های اجتماعی می‌توان به کارایی و پویایی محله کمک کرد.

از سـال ۱۴۰۱ دفاتر توسـعه محله سـیروس تعطیل شـد؛ اما فعالیت‌های اجتماعی و بازآفرینی محله با رویکردی جدید، در قالب «گروه تهران پلاک‌به‌پلاک» ادامه یافت. خانه اصـــلانی با حمایت مالک در اختیار این گروه قرار گرفت و تجربه‌های به‌دســت‌آمده طی ســال‌ها، مبنای احیای پروژه‌های متوقف‌شـــده- از جمله مرمت و احیای خانه اصـــلانی- قرار گرفت. با فعال‌شـــدن مجدد این خانه، زندگی اجتماعی دوباره در آن جاری شـــد و فضـــا به‌تدریج در اختیار اهالی محله قرار گرفت.

در این دوره، برنامه‌هایی مانند کتاب خوانی کودکان، بازارچه محلی و رویدادهای اجتماعی کوچک‌مقیاس در خانه اصلانی شکل گرفت. هم‌افزایی مجموعه‌های درگیر در پروژه باعث شـــد بخش‌هایی از بنا مرمت شـــود و کاربری‌های متنوعی برای آن تعریف گردد. در نهایت، این خانه به فضـــایی چندمنظوره شـــامل کتابخانه محلی، بازارچه بانوان و کلاس‌های مهارت‌آموزی تبدیل شـــد که همگی بر پایه فعالیت‌های داوطلبانه اداره می‌شـــوند. این روند موجب شد گردشگری محله نیز رونق گیرد و رفت‌وآمد بازدیدکنندگان افزایش یابد.

نکته قابل توجه آن اســـت که این حرکت اجتماعی کوچک، بســـتر گســـترش اقدامات مثبت دیگر شد. به‌عنوان مثال، یکی از ساکنان محله، سقاخانه‌ای متعلق به دوران صفوی را با هزینه

شخصی و انگیزه فردی احیا کرد. پس از آن، درخواست‌هایی برای کفسازی کوچه منتهی به خانه اصلانی مطرح شد که نشان‌دهنده شکل‌گیری مطالبه‌گری مثبت و فعال شدن مشارکت اجتماعی است.

تجربه محله نشان داد که حتی یک اقدام کوچک، اگر به آبادانی محله کمک کند، می‌تواند تأثیری عمیق و فراتر از ظرفیت مدیریت شهری بر روحیه ساکنان و احساس تعلق محلی داشته باشد. استمرار و تداوم در این نوع اقدامات، در نهایت به خلق محصول و تغییرات پایدار می‌انجامد.

در تحلیل ساختار پروژه‌ها، می‌توان گفت که سازوکار اصلی بازآفرینی از سه حلقه تشکیل می‌شود: کارشناس، مردم و مدیر. میان این سه حلقه، سرمایه اجتماعی و سرمایه اقتصادی قرار دارد. اگر هر یک از این حلقه‌ها غایب باشد، این سرمایه‌ها هدر می‌روند و چرخه بازآفرینی از کار می‌افتد. تجربه محله سیروس تأکید می‌کند که هم‌زمانی حضور این سه عنصر و استمرار فعالیت‌ها عامل اصلی موفقیت هر پروژه بازآفرینی است.

نشست سی و یکم

بازآفرینی ریشه نگر: نگاهی به مسیر بازآفرینی در شهرهای کوچک و میانی استان قزوین

مهندس امین رحمنی، مدیر مهندسین مشاور نگار طرح مادشهر

حدود ۳۰ درصد از مساحت شهرهای ایران با جمعیتی بالغ بر ۱۹ میلیون نفر را بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری تشکیل می‌دهد. این در حالی است که بسیاری از شهرها هنوز محدوده‌های بافت فرسوده خود را به‌روز نکرده و همچنان از مصوبات دهه ۱۳۸۰ شمسی استفاده می‌کنند. بدیهی است که در صورت بازنگری این محدوده‌ها، سهم بافت فرسوده در سطح کشور افزایش خواهد یافت.

بافت‌های فرسوده با مجموعه‌ای گسترده از مسائل و مشکلات مواجه هستند، از جمله:

- بحران‌های محیط‌زیستی و آلودگی‌های محیطی
- پایین‌بودن سطح بهداشت و سلامت
- کمبود خدمات شهری و محله‌ای
- ضعف توانمندی‌های اقتصادی و اجتماعی ساکنان و بالا بودن سهم مستأجران
- کمبود زیرساخت‌ها و نارسایی در شبکه تاسیسات شهری
- محیط‌های شهری نامناسب و بی‌کیفیت
- افت منزلت مکانی و بحران هویت
- گسترش آسیب‌های اجتماعی و کاهش سطح امنیت
- بحران ایمنی، تاب‌آوری پایین در برابر بلایا و ناپایداری کالبدی
- نفوذپذیری پایین و مشکلات شبکه دسترسی‌ها

به‌طور کلی، بافت ناکارآمد، نمود فضایی فقر در کالبد سکونتگاهی است. بنابراین، حل این مسئله نیازمند توجه ریشه‌ای به ابعاد اقتصادی، اجتماعی و توانمندسازی ساکنان است؛ امری که تنها با همکاری و دغدغه‌مندی مجموعه مدیریت شهری، دستگاه‌های دولتی و نهادهای اجتماعی امکان‌پذیر است.

در استان قزوین، ۱۳ شهر شامل ارداق، بوئین‌زهرا، اسفرورین، خرمدشت، سگزآباد، الوند، آبیک، ضیاءآباد، بیدستان، عصمت‌آباد، نرجه، شال و اقبالیه در حوزه بازآفرینی شهری مورد بررسی قرار گرفتند. نتایج این مطالعات نشان می‌دهد که این شهرها دارای ۳۶ در صد بافت ناکارآمد هستند؛ رقمی که از میانگین کشوری بالاتر است.

۴۲ درصد جمعیت این شهرها نیز در بافت‌های ناکارآمد سکونت دارند، در حالی که میانگین کشوری حدود ۳۰ درصد است. این اختلاف، بیانگر آن است که با بازنگری در محدوده بافت‌های فرسوده سایر شهرهای کشور نیز احتمالاً شاهد افزایش سهم مساحت و جمعیت ساکن در این بافت‌ها خواهیم بود.

براساس شیوه‌نامه ابلاغی سال ۱۴۰۱ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، بافت‌های ناکارآمد به چهار گروه تقسیم می‌شوند:

۱. بافت ناکارآمد کالبدی
۲. سکونتگاه‌های غیررسمی
۳. پهنه‌های تاریخی
۴. پهنه‌های مخاطرات طبیعی و انسان‌ساخت

این تقسیم‌بندی چارچوب جدیدی را برای شناسایی، تحلیل، برنامه‌ریزی و مداخله در بافت‌های فرسوده کشور فراهم کرده است. به طور کلی ۹۱ در صد از بافت ناکارآمد شهر قزوین را بافت ناکارآمد کالبدی تشکیل می‌دهد؛ بافتی که فاقد ارزش‌های تاریخی بوده و قابلیت مداخله و نوسازی بدون محدودیت‌های میراثی در آن وجود دارد.

حدود ۷/۵ در صد از بافت ناکارآمد قزوین را سکونتگاه‌های غیر رسمی شامل می شود؛ این نوع بافت، پیچیده‌ترین و بحرانی‌ترین نوع بافت ناکارآمد است، زیرا به‌صورت خودرشد، غیرمنظم و بدون برنامه‌ریزی شکل گرفته و عمدتاً با مشکلات جدی مالکیت مواجه است. به دلیل همین مشکلات حقوقی، شهرداری و دستگاه‌های خدمات‌رسان امکان ارائه خدمات مناسب به این مناطق را ندارند و این موضوع باعث تشدید روزافزون مشکلات در این محدوده‌ها می‌شود.

سهم پهنه تاریخی در قزوین ۰/۷ درصد است که توسط اداره کل میراث فرهنگی استان تعیین شده و همچنین پهنه مخاطرات طبیعی و انسان‌ساخت نیز بر اساس آمار دستگاه‌های خدمات‌رسان حدود ۰/۶ درصد از مساحت شهر را تشکیل می‌دهد.

از منظر ریشه‌ای، دلایل شکل‌گیری و گسترش بافت‌های ناکارآمد در ایران به چند عامل اصلی بازمی‌گردد:

- وجود پیشینه تاریخی عمیق شهری باعث شده بسیاری از شهرهای کشور دارای بافت‌های تاریخی متعدد باشند. این بافت‌ها در صورت عدم رسیدگی دچار فرسودگی شده‌اند.
- رشد شتابان شهرنشینی در دهه ۱۳۵۰ شمسی موجب شکل‌گیری بخش وسیعی از بافت‌های میان‌سال شهری شد که اکنون بخش قابل توجهی از آنها به‌عنوان بافت ناکارآمد میانی شناخته می‌شوند.
- گسترش سکونتگاه‌های غیررسمی نتیجه مستقیم مسائل اقتصادی، فشارهای اجتماعی و جریان‌های سیاسی در دهه‌های اخیر است؛ به‌گونه‌ای که بخش قابل توجهی از اقشار کم‌درآمد امکان تأمین مسکن مناسب در محدوده‌های رسمی شهر را نداشته و به ناچار در این سکونتگاه‌ها ساکن شده‌اند.

توجه جدی به مسئله بافت‌های ناکارآمد پس از زلزله بم در کشور تقویت شد. در این مقطع، حجم قابل توجهی از مصوبات، شیوه‌نامه‌ها و سیاست‌های بازآفرینی تدوین شد تا از تکرار بحران‌های مشابه پیشگیری شود و سازوکار مداخله در این بافت‌ها ساختار یابد.

در سال ۱۳۸۵، سه شاخص ریزدانگی، نفوذناپذیری و ناپایداری به‌عنوان معیارهای رسمی شناسایی بافت ناکارآمد معرفی شدند. با این حال، نقدهای مهمی به این سه شاخص وارد است:

- این شاخص‌ها بر اساس یک نگاه یکسان‌انگار برای همه شهرها تدوین شده‌اند و تفاوت‌های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و جغرافیایی مناطق مختلف را در نظر نمی‌گیرند.
- این شاخص‌ها به ریشه‌های شکل‌گیری معضلات توجه نمی‌کنند و عمدتاً به علائم کالبدی می‌پردازند.
- طرح‌ها و برنامه‌هایی که بر اساس این شاخص‌ها تهیه می‌شوند در بسیاری از موارد در مرحله مطالعه یا طرح روی کاغذ باقی می‌مانند و به مرحله اقدام و بهره‌برداری نمی‌رسند.
- این چارچوب نمی‌تواند راهکارهای جامع ارائه دهد و اغلب مداخلات به‌صورت سطحی و کالبدی محدود می‌شود، در حالی که این بافت‌ها نیازمند رویکردهای چندبُعدی و توجه به تمامی اقشار ساکن هستند.

ناموثر بودن بافت‌های شهری فرسوده و پیوند آن با درآمد

ناموثر بودن و فرسودگی بافت‌های شهری ارتباط مستقیم و تنگاتنگی با سطح درآمد خانوارها دارد. اقشار کم‌درآمد به دلیل هزینه‌های پایین زندگی در این محدوده‌ها، به‌طور طبیعی جذب بافت‌های ناکارآمد می‌شوند. این تمرکز جمعیتی در محله‌های کم‌برخوردار موجب می‌شود دسترسی آنان به فرصت‌ها، خدمات و امکانات شهری مناسب محدود شود. در نتیجه آسیب‌های اجتماعی افزایش می‌یابد و نسل‌هایی که در این فضاها بزرگ می‌شوند، از نظر سرمایه انسانی دچار ضعف می‌شوند. این امر چرخه فقر را بازتولید کرده و استمرار می‌بخشد؛

زیرا این افراد معمولاً امکان تحصیل مناسب و در نتیجه درآمد پایدار ندارند. برای شکستن این چرخه بازتولید فقر، مداخلات اقتصادی و اجتماعی ضرورت دارد

گام‌های اساسی مداخله در بافت‌های ناکارآمد

۱. مرحله اول: آگاه سازی و بسیج اجتماعی- آغاز فرایند بازآفرینی با اطلاع‌رسانی درست و فعال‌سازی اجتماعی در محله است. مردم باید از حقوق، ظرفیت‌ها و امکان مشارکت خود مطلع شوند.
۲. مرحله دوم: نهادسازی در اجتماع محلی- در این گام، گروه‌های هدف شناسایی می‌شوند و نهادهای محلی شکل می‌گیرند. این نهادها پایه اصلی مشارکت، گفت‌وگو و تصمیم‌سازی هستند.
۳. مرحله سوم: ارتباط‌سازی با بخش عمومی- از آن‌جا که در ایران بخش عمومی و دستگاه‌های دولتی متولی اصلی نوسازی و بازآفرینی شهری هستند، ایجاد ارتباط مؤثر میان جامعه محلی، ذی‌نفعان پروژه و دستگاه‌های مسئول حیاتی است. برنامه‌ریزی در حوزه‌های محیطی، مسکن، خدمات و اقتصاد خانوار باید با مشارکت همه ذی‌نفعان انجام شود.

مفهوم مشارکت چندلایه

این مشارکت چندسطحی شامل مشارکت در تهیه طرح‌ها، مشارکت در اجرا و مشارکت در پایش و بهره‌برداری است. نتیجه چنین مشارکتی، ارتقای «زیست‌پذیری یکپارچه» در شهر و حرکت به سمت شهری همگن، عادلانه و پایدار است؛ همان هدف اصلی توسعه پایدار.

نقش برنامه‌ریزی و تسهیلگری در بازآفرینی ریشه‌نگر (رادیکال)

بازه کوتاه‌مدت (رسیدگی به نیازهای پایه): در این دوره، نیازهای اساسی ساکنان شناسایی و رفع می‌شود، از جمله: نیازهای اولیه معیشتی، مسائل بهداشتی و درمانی، چالش‌های مسکن و آسیب‌های اجتماعی و فرهنگی. در این مرحله باید گروه‌ها سازماندهی شوند و ساختار مشارکت شکل بگیرد.

بازه میان‌مدت (۲ تا ۵ سال- رویکرد اجتماعی): آموزش، توانمندسازی و فعال‌سازی اجتماعی انجام می‌شود.

- مردم در فرآیند برنامه‌ریزی مشارکت دارند.
- نهادهای محلی، تسهیلگران و مشاوران تخصصی فعالیت می‌کنند.
- برنامه‌ریزی شهری و اجتماعی در این دوره اهمیت ویژه دارد.

بازه بلندمدت (ارتقای پایدار و نقش‌آفرینی مردم):

- پاسخگویی به نیازهای فردی و خانوادگی تکمیل می‌شود.
- ارتقای اقتصادی و توانمندی پایدار شکل می‌گیرد.
- مردم نقش اصلی را در اداره امور و پایداری نتایج بر عهده می‌گیرند.
- نقش دولت در این مرحله حداقلی می‌شود.

ارکان اصلی در تهیه طرح‌های بازآفرینی شهری

در فرآیند تدوین طرح‌های بازآفرینی شهری، سه رکن اصلی مورد توجه قرار می‌گیرد که نخستین آن تعیین محدوده‌های هدف بازآفرینی است. این مرحله بر اساس اصلاحیه شیوه‌نامه شناسایی محله‌ها و محدوده‌های هدف بازآفرینی شهری انجام می‌شود؛ اصلاحیه‌ای که شاخص‌های جدید، دقیق و قابل استناد را معرفی کرده است.

شاخص‌های به‌کاررفته در این شیوه‌نامه دارای ویژگی‌های زیر هستند:

- منطقی و قابل استنتاج
- قابل استخراج از داده‌های سرشماری و آمار رسمی
- قابل استعلام از دستگاه‌های ناظر و خدمات‌رسان

نتیجه مطالعات مبتنی بر این شاخص‌ها، شناسایی چهار گونه اصلی بافت ناکارآمد شهری است:

۱. پهنه‌های دارای مخاطرات طبیعی و انسان‌ساخت
۲. بافت‌های ناکارآمد کالبدی
۳. بافت‌های تاریخی
۴. سکونتگاه‌های غیررسمی

معیارهای شناسایی بافت‌های ناکارآمد

در مرحله شناسایی، سه کلان‌معیار برای تحلیل و طبقه‌بندی محدوده‌ها مورد استفاده قرار می‌گیرد: کیفیت محیطی، کیفیت زندگی و میزان و نوع مخاطرات.

هر یک از این معیارها شامل مجموعه‌ای از نماگرها (Indicators) هستند که کمک می‌کنند فرایند ارزیابی از سطح کمّی به سطح کیفی حرکت کند. به عبارت دیگر، با استفاده از داده‌های عددی و آماری، می‌توان به شناخت دقیق‌تری از مشکلات ساختاری، اجتماعی، زیرساختی و زیست‌محیطی محلات رسید. این نماگرها امکان تحلیل عمیق و استخراج مسائل کلیدی هر محله را فراهم می‌کنند.

معیار	نماگر
کیفیت محیطی	▪ **محیط کالبدی:** اطمینان شبکه، ابنیه مخروبه و رها شده ▪ **کیفیت مسکن:** میزان واحد های مسکونی کم دوام و فرسوده ▪ **زمینه:** متناسب با شهر مورد مطالعه
کیفیت زندگی	▪ **منزلت اجتماعی :** سطح تحصیلات، تراکم جمعیتی، خانوار در واحد مسکونی، هزینه خانوار ▪ **توان اقتصادی :** قیمت زمین، بیکاری، سهم مشاغل کارگری، خانوار های تحت پوشش کمیته امداد ▪ **خدمات شهری:** دسترسی به کاربری درمانی-آموزشی ▪ **وضعیت اسکان:** ابنیه فاقد پروانه ساختمانی، ابنیه فاقد مالکیت بر زمین
مخاطرات	▪ **مخاطرات طبیعی و محیطی :** حریم عوارض طبیعی دارای حریم ▪ **مخاطرات انسان ساخت:** حریم عوارض انسان ساخت دارای حریم

در فرآیند جدید شناسایی بافت‌های ناکارآمد، تلاش شده است شاخص‌ها از سطح صرفاً کالبدی فراتر بروند و به‌صورت جدی‌تر به ابعاد اقتصادی، اجتماعی و نهادی توجه کنند. اهمیت این رویکرد در آن است که مسائل بافت‌های فرسوده عمدتاً پیچیدگی‌هایی دارند که تنها با تحلیل کالبدی قابل فهم نیستند. بسیاری از چالش‌های این محدوده‌ها ریشه در فقر، ناتوانی اقتصادی، مشکلات اجتماعی، ضعف سرمایه اجتماعی و نبود ساختارهای مشارکتی دارند. به همین دلیل ارزیابی چندبعدی، ضروری و اثرگذار است.

روش‌شناسی شناسایی محدوده‌های هدف بازآفرینی

برای این منظور مجموعه‌ای از داده‌ها از منابع مختلف جمع‌آوری شده است:

۱. داده‌های میدانی و کالبدی:
   - برداشت میدانی از بافت
   - تهیه نقشه‌های موضوعی شامل کیفیت ابنیه، ریزدانگی، نفوذپذیری و زیرساخت‌ها
۲. داده‌های اجتماعی و اقتصادی:
   - نظرسنجی از ساکنان از طریق پرسش‌نامه‌های نیازسنجی
   - نظرسنجی از مدیران شهری در زمینه شاخص‌های بازآفرینی
۳. اطلاعات اسنادی و آماری:
   - داده‌های رسمی دستگاه‌های خدمات‌رسان
   - اطلاعات میراث فرهنگی درباره حریم‌ها و ضوابط
   - گزارش‌های ستادهای بازآفرینی شهری

هدف این بوده که ترکیبی از داده‌های آماری، اسنادی و میدانی جمع‌آوری شود تا شناسایی محدوده‌های هدف با دقت بالایی انجام گیرد و تنها به یک بعد (مثلاً کالبد) محدود نماند.

بررسی وضعیت نوسازی از منظر محدودیت‌ها و موانع

در سطح نو سازی بافت‌های فر سوده نیز دیدگاه‌ها و م شکلات مردم برر سی شده ا ست؛ از جمله:

- موانع حقوقی و مالکیتی
- محدودیت‌های مرتبط با حریم آثار تاریخی و ضوابط میراث فرهنگی
- مشکلات ناشی از قوانین عوارض و مقررات شهرسازی
- مشکلات تعامل با دستگاه‌های خدمات‌رسان
- هزینه‌های بالای نوسازی نسبت به توان اقتصادی ساکنان

در جلسات ستادهای بازآفرینی، تمامی د ستگاه‌ها از جمله خدمات‌ر سان‌ها و میراث فرهنگی حضور داشته‌اند و اطلاعات لازم درباره حریم‌ها، محدودیت‌ها و ضوابط به اشتراک گذاشته شده است.

نتیجه تحلیل‌ها: روند نگران‌کننده در شهرهای کوچک

جمع‌بندی داده‌ها نشان می‌دهد که:

- در شـهرهای زیر ۲۰ هزار نفر، سـهم فرسـودگی حدود ۲۵ درصـد افزایش یافته است.
- در شهرهای بالای ۲۰ هزار نفر این افزایش حدود ۱۵ درصد بوده است.

این ارقام نشان می‌دهد مهار رشد ناکارآمدی در شهرهای کوچک موفق نبوده و سیاست‌های موجود نتوانسـته از گسـترش فرسـودگی در این شـهرها جلوگیری کند. در واقع، بخش قابل توجهی از شهرهای کوچک و متو سط در حال حرکت به سمت کاهش کیفیت سکونتگاهی هستند.

ضوابط جدید نوسازی (مصوب ۱۴۰۱)

در پاسخ به این شرایط، سیاست‌ها و ضوابط تشویقی کالبدی نوسازی محله‌ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری در سال ۱۴۰۱ توسط شورای عالی معماری و شهرسازی ابلاغ شد. هدف این ضوابط: تسهیل فرایند نوسازی، افزایش انگیزه مالکان برای نوسازی، کاهش هزینه‌های ساخت‌وساز، یکپارچه‌سازی قواعد مداخله در بافت و حمایت از پروژه‌های محله‌محور است. این سیاست‌ها بخشی از تلاش ملی برای تقویت جریان بازآفرینی و مقابله با گسترش ناکارآمدی شهری است.

در معیارها و شاخص‌های جدید بازآفرینی شهری تلاش شده است که نگاه صرفاً کالبدی کنار گذاشته شود و ارزیابی‌ها به سمت شاخص‌های اجتماعی و اقتصادی حرکت کند. این تغییر رویکرد بسیار حائز اهمیت است؛ زیرا مسائل بافت‌های فرسوده بسیار پیچیده‌تر از مشکلات کالبدی هستند و تنها با نگاه فنی قابل حل نیستند. بر همین اساس، در فرایند تحلیل تلاش شده تا تمامی شاخص‌های مؤثر گردآوری شود و نهایتاً تصویری دقیق از مشکلات محدوده‌های هدف بازآفرینی ارائه گردد.

روش‌های گردآوری و تحلیل داده‌ها

- برداشت‌های میدانی برای شناسایی ویژگی‌های کالبدی و تهیه نقشه‌های موردنیاز
- پرسش‌نامه‌های نیازسنجی در دو سطح:
  - ساکنان و شهروندان
  - مدیران شهری و کارشناسان حوزه بازآفرینی
- اطلاعات اسنادی و آماری از دستگاه‌های خدمات‌رسان، میراث فرهنگی و شهرداری‌ها
- جمع‌بندی و تلفیق داده‌ها برای شناسایی محدوده‌های هدف بازآفرینی

در تحلیل و ضعیت نو سازی بافت‌های فر سوده، نظرات مردم درباره موانع نو سازی، قوانین و اثرات حریم‌ها و عوارض نیز بررسی شد. در ستادهای بازآفرینی شهرها، دستگاه‌های خدمات‌رسان واداره کل میراث فرهنگی اطلاعات مربوط به حریم‌ها و محدودیت‌ها را ارائه دادند. جمع‌بندی این اطلاعات نشان داد:

- در شهرهای زیر ۲۰ هزار نفر جمعیت میزان فرسودگی ۲۵ درصد افزایش یافته است.
- در شهرهای بالای ۲۰ هزار نفر این رشد ۱۵ درصد بوده است.

این نتایج نشان‌دهنده عدم موفقیت در مهار گسترش ناکارآمدی در شهرهای کوچک است.

سیاست‌ها و ضوابط تشویقی نوسازی (مصوب ۱۴۰۱ شورای عالی معماری و شهرسازی)

این بسته گرچه دارای رویکرد کالبدی است، اما با استفاده از نظرسنجی‌های مردمی و دیدگاه مدیران شهری تلاش شده مداخلات کالبدی دقیق‌تر و متناسب‌تر تدوین شود. در این ضوابط تأکید شده است که حداقل یک‌سوم سرانه خدمات محله‌ای مطابق طرح جامع و تفصیلی باید تأمین شود. زیرا افزایش تراکم بدون توسعه خدمات، خود عاملی برای تشدید فرسودگی خواهد بود.

بنابراین موارد زیر مورد توجه قرار گرفت:

- توجه به الگوی تقاضای صدور پروانه در شهرداری‌ها
- توجه به مصوبات کمیسیون‌های مختلف شهری
- رعایت کامل استانداردهای طرح تفصیلی و جلوگیری از ایجاد مغایرت کالبدی
- اجتناب از پیچیده کردن فرایند صدور پروانه
- توجه به جامعیت ضوابط تشویقی و جلوگیری از گسترش ناکارآمدی و حاشیه‌نشینی

در ستادهای بازآفرینی شهرستان، همکاری دستگاه‌ها برای حمایت از نوسازی جلب شد، از جمله:

- تعیین میزان تخفیف عوارض پروانه ساختمانی توسط شورای اسلامی شهر
- تعیین سقف و اولویت پرداخت وام نوسازی توسط بنیاد مسکن برای ساکنان بافت‌های ناکارآمد
- تعیین تخفیف‌های سازمان نظام مهندسی ساختمان برای مالکان در این محدوده‌ها

بسته‌های تشویقی نوسازی در چهار مقیاس

بسته‌های بازآفرینی و نوسازی بر اساس چهار مقیاس فضایی تهیه شده‌اند:

۱ .مقیاس بلوک شهری- نوسازی کامل یک بلوک، تجمیع قطعات و صدور اسناد جدید
هدف: ایجاد بافت یکپارچه و پایدار

۲ .مقیاس محورهای اصلی بافت- تشویق به تجمیع و نوسازی سریع برای شکل‌گیری بدنه‌های شهری مناسب
هدف: ارتقای منظر شهری در شریان‌های اصلی

۳ .مقیاس عمق بافت- تسهیل مقررات ساخت‌وساز، اعطای تخفیف‌ها و ضوابط تشویقی برای تجمیع و نوسازی
هدف: تحریک نوسازی در بافت‌های میانی و داخلی محلات

۴ .مقیاس قطعات غیرقابل تجمیع- تخفیف و تسهیل در ضوابط احداث بنا، کاهش حدنصاب صدور پروانه
هدف: جلوگیری از رهاشدگی قطعات کوچک و فعال‌سازی تدریجی بافت

هر یک از این مقیاس‌ها دارای ضوابط اختصاصی است که در جدول نمونه ارائه می‌شود.

حداقل عرض معبر مصوب طرح تفصیلی	حدنصاب تفکیک قطعات پیشنهادی جهت بهره مندی از ضوابط تشویقی	سطح اشغال مجاز	تراکم تشویقی	ضوابط تامین پارکینگ
۱۰ متر تا کمتر از ۱۴ متر	۲۰۰ مترمربع	٪۶۰ (تا ٪۵ متغیر جهت طراحی)	۱ طبقه حداکثر تا ۴ طبقه	• به ازای هر ۴۰ مترمربع حیاط، یک پارکینگ در فضای باز قطعه • در تراکم های ۵ طبقه کسری یک پارکینگ بلامانع است (امکان احداث درب اضافه درصورت تامین ۱۰۰ درصدی پارکینگ و نداشتن معارض در درب دوم در تراکم ۵ طبقه).
۱۴ متر و بیشتر	۲۵۰ مترمربع		۲طبقه حداکثر تا ۵ طبقه	
بر قطعه ۱۰ مترمربع تعیین می‌گردد. هر گونه اقدام در زمینه بازآفرینی یکپارچه در مقیاس بلوک شهری باید در قالب طرح یکپارچه بلوک به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان برسد.				

هدف از تنظیم مجدد قطعات زمین در بافت‌های ناکارآمد، تبدیل آن‌ها به پروژه‌های بلندمرتبه نیست؛ بلکه ضروری است که شکل‌گیری قطعات جدید هماهنگ با مورفولوژی و ریخت شهری موجود باشد تا بافت جدید با ساختار پیرامونی همگنی و پیوستگی کامل پیدا کند. بنابراین، تفکیک و تجمیع مجدد قطعات تنها با هدف‌های زیر انجام می‌شود:

- رعایت حدنصاب بهینه قطعات
- دستیابی به گونه‌بندی مطلوب
- انطباق با عرض و طول مناسب برای قطعات
- ایجاد قابلیت نوسازی استاندارد بدون ایجاد ناهماهنگی در سیمای شهری

این رویکرد سبب می شود نو سازی در را ستای ا صلاح الگوی تو سعه شهری با شد و بدون ایجاد فشار عملکردی یا حجمی، امکان بهبود کیفیت محیط فراهم شود.

بازآفرینی در محورهای اصلی

در محورهای اصلی بافت‌های فرسوده، مداخله کالبدی نقش کلیدی‌تری پیدا می‌کند. در شهر اقبالیه قزوین، یک محور ا صلی شنا سایی شده که در تمام طول خود از بافت فر سوده عبور می‌کند. این محور با عرض فعلی ۸ تا ۱۰ متر، توان پاسخ‌گویی به نیازهای خدماتی، ترافیکی و اقتصادی محله را ندارد.

بر اساس بررسی‌های طرح پیشنهادی:

- عرض این محور به ۱۴ متر افزایش می‌یابد.
- امکان ایجاد بدنه تجاری پیوسته در دو سوی محور فراهم می‌شود.
- ارزش افزوده اقتصادی ناشی از ایجاد محور تجاری- خدماتی، زمینه‌ساز تحریک نوسازی و سرمایه‌گذاری محلی خواهد بود.
- تجمیع قطعات ریزدانه در امتداد محور، به تشکیل قطعات استاندارد قابل ساخت کمک می‌کند.

این اقدام، علاوه بر ارتقای کیفیت فضاهای عبوری و خدماتی، موجب افزایش تاب‌آوری کالبدی، تقویت هویت محور شهری و تحریک فعالیت‌های اجتماعی–اقتصادی در مقیاس محله می‌شود.

نام معبر	حدنصاب قطعات پیشنهادی جهت بهره‌مندی از ضوابط تشویقی	سطح اشغال	تراکم	حداقل عرض قطعه	ضوابط تشویقی ویژه
مطهری	۱۵۰	٪۷۵	٪۲۲۵ (۳ طبقه روی تجاری)	۸ متر	• تخصیص سطح اشغال مجاز همکف به کاربری های انتفاعی مشروط به تأمین ورودی مستقل پس از تامین پارکینگ • پارکینگ ٪۷۵

* قطعات تجاری مسکونی بالای ۵۰۰ متر بصورت ویژه در کمیسیون ماده ۵ مورد بررسی قرار گیرد.

در مقیاس «عمق بافت»، ضوابط طرح تفصیلی به‌عنوان ضابطه پایه در نظر گرفته شد و برای تسهیل نو سازی، امتیازاتی مازاد تعریف گردید. همچنین برای پلاک‌هایی که زیر حدنصاب بودند، امتیاز صدور پروانه پیش‌بینی شد. در این رویکرد، محدودیت‌های طرح تفصیلی به‌گونه‌ای تعدیل شد که امکان نوسازی برای تمامی قطعات فراهم شود.

نمونه اول: تجربه بازآفرینی شهری اقبالیه

در نخستین گام، نیازهای محدوده سکونتگاه غیررسمی آزادگان (اکبرآباد و زورآباد) که در حاشیه شهر قرار داشت و به‌تازگی در محدوده مصوب طرح تفصیلی قرار گرفته بود، مورد بررسی قرار گرفت. تفکیک‌های زمین در این بخش به‌صورت غیررسمی و ریزدانگی در

اراضـی کشـاورزی انجام شـده بود و سـاخت‌وسـازها کاملاً خودرشـد، فاقد پروانه و فاقد اسـتحکام بنا بودند. اشـتغال بخش عمده سـاکنان غیرمولد و غیررسـمی بوده و آسـیب‌های اجتماعی متعددی در این محدوده مشـاهده می‌شـد. سـهم کاربری خدماتی این محله تنها ۲ درصد بود.

در بعد کالبدی، تلاش شـد تا خدمات موردنیاز محله پیش‌بینی شـود و در بعد اجتماعی، موضـوع اشـتغال‌زایی محور اصـلی قرار گرفت. فرایند بازآفرینی از اعتمادسـازی، جذب و ظرفیت‌سنجی و تیم‌سازی آغاز شد و در ادامه به آموزش، جذب سرمایه، افزایش مهارت‌های اجتماعی و در نهایت کار تیمی و بازاریابی منتهی شد. این چرخه مولد، ا ساس توانمند سازی و توسعه اجتماعی-اقتصادی این جامعه محلی را فراهم کرد.

در این محدوده، زمینی برای تأمین سـرانه های خدماتی و زمینی دیگر برای ایجاد بازارچه کوچک‌مقیاس جهت عرضـه محصـولات و کسـب‌وکارهای خانگی اختصـاص یافت. ایجاد این بازارچه باعث موارد زیر می شود:

- ارتقای اقتصاد خرد خانوارها
- کاهش انزوای اجتماعی
- جذب سفر و افزایش سرزندگی
- تحریک نوسازی کالبدی از طریق انتقال اثر توسعه
- و در نهایت ارتقای منزلت اجتماعی محله

نمونه دوم: تجربه بازآفرینی شهری ارداق

در شهر کوچک ارداق، احداث فرهنگسرا با هدف ا ستقرار دفتر تو سعه محلی پیشنهاد شد. این فرهنگسـرا با محوریت اشـتغال‌زایی برای بانوان (به‌ویژه در حوزه گلیم‌بافی) برنامه‌ریزی شد و توانست منجر به موارد زیر گردید:

- تقویت اقتصاد خرد خانوارها.
- فعال‌سازی اجتماعی.

- حفظ میراث هویتی و فرهنگی.
- و تحریک نوسازی کالبدی از طریق اثرات توسعه

تفاوت بافت ناکارآمد در شهرهای کوچک و میانی با شهرهای بزرگ

بافت‌های ناکارآمد در شـــهرهای کوچک و میانی نســـبت به شـــهرهای بزرگ ویژگی‌ها و چالش های متفاوتی دارند که لزوم اتخاذ رویکردهای متمایز در برنامه‌ریزی و بازآفرینی شهری را نشان می‌دهد.

۱. ویژگی‌های اقتصادی: اقتصاد شهرهای کوچک و میانی عمدتاً بر پایه کشاورزی است؛ بنابراین درآمدها فصـــلی و فاقد پایداری هســـتند. میانگین درآمد خانوارها پایین بوده و توان مالی دســـتگاه‌های اجرایی در این شـــهرها نیز محدود اســـت. این موضـــوع توانایی مردم در مشارکت مالی برای نوسازی را کاهش می‌دهد.

۲. ویژگی‌های اجتماعی: در این شـهرها الگوی سـکونت براسـاس خانواده گسـترده تعریف می‌شود و به همین دلیل بلندمرتبه‌سازی و تشویق به افزایش تراکم، نه مطلوب مردم است و نه متناسب با شیوه زندگی آن‌ها. هویت محلی و پیوندهای خانوادگی نقش پررنگ‌تری نسبت به شهرهای بزرگ دارد.

۳. ویژگی‌های کالبدی: ســـهم بافت ناکارآمد در شـــهرهای کوچک معمولاً بیشـــتر اســـت و گسـترده‌ی وسـیعی از شـهر را شـامل می‌شـود. همچنین طول و عرض زیاد شـبکه معابر در این شهرها، نیاز به کفسازی، آسفالت و زیرساخت را افزایش می‌دهد و بار مالی آن برای مدیریت شهری سنگین است.

۴. رویکردهای پیشـنهادی برای بازآفرینی شـهرهای کوچک و میانی: با توجه به تفاوت‌های ذکرشده، لازم است راهبردهای بازآفرینی در این شهرها متناسب‌سازی شود:

- تمرکز بیشتر بر تأمین خدمات شهری (فرهنگی، اجتماعی، تجاری، فضای سبز و...)

- افزایش انعطاف‌پذیری بسته‌های تشویقی نوسازی نسبت به شهرهای بزرگ
- تقویت رویکرد توانمندسازی اقتصادی و اجتماعی به‌عنوان محور اصلی مداخله
- اعمال تخفیف‌های مؤثرتر در عوارض و تعرفه‌ها برای کاهش هزینه‌های نوسازی
- پرهیز از بلندمرتبه‌سازی و توجه به الگوی بومی سکونت

نشست سی و دو

بازآفرینی شهری و احیای سکونت در محدوده های شهری تاریخی-فرهنگی با تاکید بر راهکارهای تشویقی

دکتر کامران دهقان ریک آبادی، مدیر دپارتمان برنامه ریزی و حفاظت شهری مهندسان مشاور عمارت خورشید

بازآفرینی شهری دربرگیرنده مجموعه‌ای از نگرش ها و اقدامات جامع و یکپارچه برای هدایت روند رشد و تحول شهرها در جهت پاسخ‌گویی به چالش‌های ناشی از تغییرات و نیازهای نسل جدید است؛ به‌گونه‌ای که در نهایت، ضمن پیشگیری از بروز مشکلات شهری و حل آن‌ها، به بهبود و پیشرفت پایدار در ابعاد اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و محیطی منجر شود.

بازآفرینی شهری واجد یک چشم‌انداز و چارچوب راهبردی یکپارچه، بلندمدت، منعطف و زمینه‌گرا برای توسعه و حفاظت توأمان است و بر تحقق اهداف عملیاتی روشن و قابل تحقق، در راستای اهداف توسعه پایدار، از مقیاس کلان منطقه شهری تا مقیاس خرد فضای شهری، با مشارکت حداکثری تمام کنشگران و ذی‌نفعان تأکید دارد.

به طور کلی اهداف بازآفرینی شهری عبارت‌اند از کاهش فقر شهری، ارتقای تاب‌آوری شهری، ارتقای هویت شهری و منزلت مکان و تحقق حکمرانی شهری.

بازآفرینی و انواع محدوده‌های ناکارآمد شهری

طبق بازنگری و اصلاح شیوه‌نامه شناسایی محدوده‌ها و محلات هدف بهسازی، نوسازی و بازآفرینی شهری؛ مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۲۶/۰۴/۱۴۰۰، تشخیص افتراقی گونه های مختلف ناکارآمدی در بافت های شهری، همراه با تعیین

رویکردهای مواجهه با هرگونه، اولویت‌بندی مداخله و اقدام و تخصیص تسهیلات و مشوق‌های رسمی، به تفکیک چهار گونه انجام می‌شود:

گونه شناسی محدوده ها و محلات هدف بازآفرینی	
گونه	اولویت رویکرد مداخله
بافتهای تاریخی - فرهنگی	• حفاظت مرمت و احیاء
بافت های ناکارآمد کالبدی (فرسوده)	• نوسازی و مقاوم سازی کالبدی • بهسازی عملکردی • توانمدسازی اجتماعی و اقتصادی
سکونتگاه های غیر رسمی	• نوسازی و مقاوم سازی • بهسازی عملکردی • توانمدسازی اجتماعی و اقتصادی
بافت های ناکارآمد به لحاظ مخاطرات طبیعی و انسان ساخت	• اسکان مجدد

ضرورت بازآفرینی در بافت‌های تاریخی و فرهنگی

تلاش بر این است که با رویکردهای مداخله‌ای به مسائل شهری پرداخته شود و بازآفرینی صرفاً به مداخلات کالبدی و تجمیع و نو سازی بافت فر سوده محدود نگردد. در پا سخ به این پر سش که چرا بازآفرینی در بافت‌های تاریخی و فرهنگی اهمیت دارد، می‌توان به محورهای زیر اشاره کرد:

۱ .مسئله جمعیت در سه دهه پیش‌رو: در طرح توسعه کالبدی ملی ایران (سال ۱۳۷۵) سه سناریو جمعیتی بین ۹۰ تا ۱۳۰ میلیون نفر پیش‌بینی شده بود که در بیشترین حالت، ۱۰۰ میلیون نفر جمعیت شهری در نظر گرفته شد. در حال حاضر جمعیت کشور حدود ۸۴ میلیون نفر است که ۶۳ میلیون نفر آن در شهرها سکونت دارند. طبق روندهای جمعیتی، ساختار سنی کشور طی ۳۰ سال آینده به سمت سالمندی پیش می‌رود و جمعیت سالمند به حدود ۶ میلیون نفر خواهد رسید. بر همین اساس، نرخ رشد جمعیت با کاهش چشمگیر مواجه است.

پیش‌بینی‌های جمعیتی برای افق ۱۴۳۵، با در نظر گرفتن شـــرایطی مانند همه‌گیری کرونا و مهاجرت‌های بین‌المللی، حداکثر جمعیت ۱۱۰ میلیون نفر و جمعیت شـهری حدود ۹۰ میلیون نفر را نشـان می‌دهد. ازاین‌رو، پیش‌بینی‌های جمعیتی، یکی از مبانی اصـلی طرح‌های توسـعه شهری محسوب می‌شود.

۲ .کنترل گسـترش افقی شـهر و ضـرورت توجه به توسـعه کیفی: یکی از تحولات مثبت در رویکردهای جدید بازآفرینی، توجه هم‌زمان به تو سعه کیفی در کنار تو سعه کالبدی شهرها است.

۳ .ناکارآمدی و ناترازی در ابعاد مختلف شـــهری: ناترازی، پیامد مســـتقیم ناکارآمدی در مدیریت شـــهری اســـت و از آنجا که بخش عمده جمعیت در شـــهرها زندگی می‌کنند، این ناکارآمدی‌ها عمدتاً در محیط‌های شـــهری بروز می‌یابد. از این‌رو، توجه به منابع و نحوه بهره‌برداری از آن‌ها اهمیت ویژه‌ای پیدا می‌کند.

۴ .بازآموزی از تجارب گذشته (شهرهای جدید، مسکن مهر و نهضت ملی مسکن): تجارب پیشین، به‌ویژه در شهرهای جدیدالاحداث، از منظر هویت شهری، خدمات شهری، مسائل اجتماعی و فرهنگی نیازمند بازنگری و تحلیل جدی است.

۵ .چالش تأمین منابع برای گسترش شهرها، زیرساخت‌ها و خدمات: بازآفرینی این فرصت را فراهم می‌کند که به‌جای تأمین منابع جدید، از ظرفیت‌های موجود درون‌شهری استفاده شود؛ زیرا گسترش افقی شهرها امری پرهزینه و زمان‌بر است.

۶ .ظرفیت محدوده‌های تاریخی و فرهنگی شـهری: محدوده‌های تاریخی و فرهنگی شـهری به‌عنوان بخش‌هایی از شـهر که از بسـیاری از معضـلات الگوی رشـد جدید شـهری مصـون مانده‌اند و زیر ساخت‌های آن‌ها پیش‌تر تأمین شده است، می‌توانند به‌عنوان منابعی ارز شمند برای سکونت و فعالیت اقتصادی مورد استفاده قرار گیرند.

بر این اساس، نگاه به بافت‌های تاریخی و فرهنگی از منظر بازآفرینی، زمینه‌ای اساسی برای تعریف صحیح محدوده‌های مداخله و بهره‌گیری بهینه از ظرفیت‌های درون‌شهری فراهم می‌سازد.

تعریف محدوده‌های تاریخی - فرهنگی

بر اساس سند اصلاح مصوبه مورخ ۱۳۹۴/۰۷/۲۴ و ابلاغ محدوده تاریخی ۱۶۸ شهر کشور و همچنین تبیین رویکردهای کلی حفاظت و احیای محدوده‌های تاریخی- فرهنگی در تهیه سند واحد بافت‌های تاریخی- فرهنگی، مصوب ۱۳۹۶/۰۳/۱۰، محدوده‌های تاریخی- فرهنگی به بخش یا بخش‌هایی از شهر اطلاق می‌شود که منعکس‌کننده ارزش‌های تاریخی و فرهنگی شهر بوده و شکل‌گیری آن‌ها حاصل تعامل مکان، جغرافیا، بوم، زمان، تاریخ و باورها و اعتقادات انسانی در یک پهنه زیستی در طول تاریخ است. این محدوده‌ها به لحاظ ویژگی‌های شکلی، ساختاری و ارزش‌های تاریخی- فرهنگی، از سایر پهنه‌های شهری متمایز بوده و توسط وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی شناسایی و تبیین می‌شوند.

۱. محدوده های تاریخی- فرهنگی شهر ها با تو جه به ویژگی های شکلی، ریخت شنا سی عنا صر متشکله و ساختارهای فرهنگی- اجتماعی قابل شنا سایی هستند. این محدوده‌ها، به همراه کلیه نظامات وابسته نظیر نظام طبیعی و قنوات، نیازمند توجه ویژه در نظام سیاست‌گذاری، برنامه‌ریزی و طرح‌ریزی توسعه شهری هستند.
۲. اطلاق محدوده‌های تاریخی-فرهنگی به معنای توجه صرف به یک دوره خاص از تاریخ نیست، بلکه تمامی پهنه‌های ارزشمندی را دربرمی‌گیرد که حتی در دوره‌های متأخر شکل گرفته و واجد ارزش هستند.
۳. محدوده های تاریخی- فرهنگی به عنوان میراث فرهنگی یک ملت، سازنده اصلی منظر تاریخی شهری و بیانگر ارزش‌های اجتماعی، اقتصادی و محیطی هستند؛ ازاین‌رو، توجه توأمان به حفاظت از میراث فرهنگی ملموس، ناملموس و میراث تاریخی- طبیعی در این محدوده‌ها ضروری است.

۴. محدوده های تاریخی- فرهنگی به منزله بخشی جدایی ناپذیر از پیکره و استخوان‌بندی شهر امروز تلقی می‌شوند؛ بنابراین، حفاظت و احیای این پهنه‌های ارزشمند باید با رویکردی جامع‌نگر در مقیاس شهر و سرزمین پیرامونی انجام گیرد.

۵. این محدوده‌ها به عنوان پهنه های دربردارنده عناصر و مجموعه‌های تاریخی ارزشمند، با شبکه‌ای درهم‌تنیده از معابر که ساختار و سازمان فضایی بافت را شکل می‌دهند، شناخته می‌شوند و واجد فضاهای عمومی ویژه‌ای هستند که همواره بستر رویدادها و تعاملات اجتماعی بوده‌اند. محلات قدیمی و تاریخی نیز پهنه های سکونتی این محدوده ها را تعریف می‌کنند؛ از این‌رو، حفاظت از اصالت و یکپارچگی در تمامی ابعاد در فرآیند حفاظت و احیای این محدوده‌ها ضروری است.

نقاط عطف قانونی در حفاظت از بافت‌های تاریخی

دو نقطه عطف در تاریخ حفاظت از بافت‌های تاریخی قابل اشاره است:

۱. قانون سوم برنامه توسعه

۲. قانون حمایت از مرمت و احیای بافت های تاریخی- فرهنگی، مصوب ۱۳۹۸/۰۴/۱۸

بسته‌های تشویقی حوزه بازآفرینی تاریخی نیز بر اساس این قوانین تهیه شده‌اند. قانون حمایت از مرمت و احیای بافت‌های تاریخی- فرهنگی ضمن تعریف محدوده‌های تاریخی، مفاهیمی نظیر حفاظت، مرمت، احیاء، صیانت، حریم بنا، کاربری‌های مناسب، حمایت و بسترسازی برای توانمندسازی مالکان و بهره‌برداران و ارتقای کیفیت زندگی را تبیین کرده است.

بر اساس ماده ۳ این قانون، وزارت میراث فرهنگی با همکاری وزارت راه و شهرسازی محدوده‌ها و حرایم را مشخص و چارچوب طرح‌های ویژه حفاظت و احیا را تعیین می‌کند و وزارت راه و شهرسازی به‌عنوان متولی طرح‌های توسعه، با همکاری شهرداری‌ها و سایر

ذی‌نفعان موظف به تهیه این طرح ها اســـت. اهمیت این رویکرد در آن اســـت که برای نخستین‌بار، علاوه بر توجه به توسعه، به ویژگی‌ها و ظرفیت‌های واقعی شهر و محدوده‌های طبیعی نیز توجه شـــده و نظام مدیریتی و بودجه‌ای مشـــخصـــی برای اجرای طرح‌ها در بازه پنج‌ساله تعریف می گردد.

در حوزه برنامه‌ریزی شـــهری، همواره نوعی تقابل ذهنی میان حفاظت از بافت‌های تاریخی و توسعه شهری وجود داشته؛ این تصور نادرست که نوسازی کامل معادل توسعه شهر است، در حالی که پیوند دادن بافت تاریخی با سایر بخش‌های شهر ضروری می باشد. با وجود این، تا ســـال‌های اخیر ابزارهای مناســـبی برای رویکردهای نوین حفاظت از بافت‌های تاریخی در اختیار نبود. از دو دهه اخیر، رویکرد جدیدی با عنوان «منظر شـــهری تاریخی» به‌عنوان چارچوب نوین حفاظت از بافت‌های تاریخی مورد تأکید قرار گرفته است.

منظر شهری تاریخی(Historic Urban Landscape)

منظر شـــهری تاریخی، ناحیه‌ای از شـــهر اســـت که به‌مثابه حاصـــل لایه‌بندی تاریخی ارزش‌ها و ویژگی های فرهنگی و طبیعی درک می‌شـــود. این مفهوم فراتر از مرکز تاریخی یا مجموعه تاریخی رفته و زمینه شـــهری گســـترده‌تر و بســـتر جغرافیایی آن را نیز دربرمی گیرد. این زمینه شامل توپوگرافی، ژئومورفولوژی، هیدرولوژی، عوارض طبیعی سایت، محیط انسان ساخت تاریخی و معاصـــر، روســـاخت ها و زیرســـاخت‌ها، فضـــاهای باز و باغات، الگوهای کاربری اراضی، سازمان فضایی، ادراکات و ارتباطات بصری و تمامی عناصر تشکیل‌دهنده ساختار شـــهری اســـت. همچنین رســـوم، ارزش‌های اجتماعی و فرهنگی، فرآیندهای اقتصـــادی و ابعاد ناملموس میراث نیز به‌عنوان بازگوکننده تنوع و هویت شـــهری در این رویکرد مورد توجه قرار می گیرند.(UNESCO, 2011)

این رویکرد توصیه می کند که شهر به‌عنوان محصولی از لایه‌بندی تاریخی دیده شود و نگاه صـــرف به هســـته مرکزی تاریخی کنار گذاشـــته شـــود. در این نگاه، حوزه‌ای فراتر از مرکز تاریخی شامل بستر طبیعی، میراث ملموس و ناملموس و کلیت زمینه شهری به‌عنوان بخشی از میراث شهری مورد توجه قرار می گیرد. رویکرد منظر شهری تاریخی در تلاش است موضوع

حفاظت از شـهر تاریخی را با برنامه‌ریزی شـهری ادغام کرده و از نگاه جزیره‌ای به بافت‌های تاریخی پرهیز کند.

محورهای سیاستی رویکرد منظر شهری تاریخی

در این رویکرد، مهم‌ترین جهت‌گیری‌های سیاستی شامل موارد زیر است:

- ادغام حفاظت از میراث شهری در برنامه‌های کلان توسعه شهری
- اتخاذ ساز و کارهایی برای ایجاد تعادل میان حفاظت و پایداری
- ادغام موزون مداخلات معاصر در بافت شهری تاریخی

ابزارهای حفاظت و احیای شهرهای تاریخی در رویکردHUL

برای تحقق این رویکرد، چهار دسته ابزار معرفی می‌شود:

۱. ابزارهای مالی(Financial Tools) : شامل مفاهیمی همچون کمک‌های مالی، مشارکت دولت و بخش خصوصی
۲. ابزارهای مشـــارکت مدنی(Civic Engagement Tools) : شـــامل اعلان عمومی، گفت‌وگو و مشورت، توانمندسازی جامعه و نگاشت فرهنگی
۳. ابزارهای دانش و برنامه‌ریزی(Knowledge & Planning Tools) : شـامل برنامه‌ریزی، سیستم اطلاعات جغرافیایی(GIS) ، داده‌های کلان، ریخت‌شناسی، ارزیابی اثرات و خطرپذیری، و ارزیابی سیاست‌ها
۴. سـیسـتم‌های انتظام‌بخشـی، بازتنظیمی و نظارتی(Regulatory Systems) : شامل قوانین و مقررات، عرف‌های سنتی، سیاست‌ها و برنامه‌ها

این ابزارها متناسب با شرایط هر شهر می‌تواند متفاوت باشد.

بازآفرینی شـــهری و احیای ســـکونت در محدوده‌های تاریخی- فرهنگی با تأکید بر راهکارهای تشویقی

در مقطعی این تصور وجود داشت که شهرهای تاریخی می‌توانند صرفاً از طریق گردشگری به محرک توسـعه تبدیل شـوند. در نتیجه، نگرشـی رادیکال و موزه‌ای نسـبت به این بافت‌ها شـکل گرفت که در آن، ارزش سـکونت به‌شـدت کم‌رنگ شـد. این نگرش موجب کاهش حضور ساکنان، افت ارزش سکونت و در نهایت ناتوانی دولت‌ها و مالکان در نگهداری این بافت‌ها شد. پیامد این فرآیند، شکل‌گیری فرسودگی کالبدی و به‌تبع آن، فرسودگی ذهنی نسبت به قابلیت سکونت در بافت‌های تاریخی بود؛ فرسودگی این ذهنیت را تقویت کرد این محدوده‌ها دیگر متناسب با سکونت نیستند.

سکونت در محدوده‌های هدف بازآفرینی

ارتقای ارزش سکونت (Habitation Worthiness) در بافت‌های تاریخی- فرهنگی

مفهوم ارزش سکونت با بهره‌گیری از وجوه متنوع زندگی شهری و ابعاد مختلف سکونت، به دنبال حفظ حیات اجتماعی ارزشـمند در درون بافت‌های ناکارآمد و مسـئله‌دار اسـت. تحقق این امر مســتلزم آن اســت که محله‌ها و به‌طور کلی بافت‌های تاریخی- فرهنگی، توانایی پاسخگویی به نیازهای سکونتی ساکنان را داشته باشند. ارتقای ارزش سکونت در این بافت‌ها منجر به استفاده بهینه از منابع سرزمینی خواهد شد. سؤال اصلی این است که برای پرداختن مؤثر به مسئله سکونت چه باید کرد؟

اهداف اصـلی طرح ویژه حفاظت و احیای منظر شـهری تاریخی در بعد سـکونت با تأکید بر محورهای زیر:

- حفظ و ارتقای ارزش سکونت
- ارتقای کیفی شرایط زیست‌پذیری در بافت تاریخی- فرهنگی
- رفع امتناع‌های سکونتی در بافت تاریخی

- توجه به سکونت و ابعاد اجتماعی- فرهنگی آن، حفظ سکونت محله‌محور و شکل‌دهی به الگوی سکونت اجتماعی به‌عنوان جایگزین مسکن منفرد

تحقق سکونت پایدار در محدوده بافت‌های تاریخی برای همه اقشار جامعه، صرفاً از طریق تمرکز بر حوزه مسکن امکان‌پذیر نیست. نتایج مطالعات در شهرهای مختلف نشان می‌دهد آمایش سرزمین، اقتصاد کلان، برنامه‌های توسعه و مدیریت فرابخشی سه ضلع اصلی تحقق سکونت پایدار هستند. بر همین اساس، در ذیل اهداف مذکور، ضوابط تشویقی در قالب چهار ابزار اصلی ارائه شده است. تمام پیشنهادهای طرح‌ها شامل راهبردها، سیاست‌ها، برنامه‌ها، دستورکارها، ضوابط و مقررات، به‌صورت یکپارچه در راستای تحقق هدف حفظ و احیای سکونت تنظیم شده‌اند. موارد مطرح‌شده به‌عنوان ضوابط و ابزارهای مشوق و بازدارنده، صرفاً نمونه‌هایی از مجموعه سیاست‌ها هستند و توجه صرف به آن‌ها پاسخگوی مسئله سکونت نخواهد بود.

رویکرد فرابخشی به مسئله سکونت در بافت‌های تاریخی

سکونت در بافت‌های تاریخی مسئله‌ای نیست که به‌تنهایی و در درون خود حل شود و باید با رویکردی فرابخشی مورد توجه قرار گیرد. مهم‌ترین محورهای این رویکرد عبارت‌اند از:

۱ .اقتصاد کلان، آمایش و مسکن

- توجه به آمایش سرزمین، نه صرفاً تقاضای مسکن
- توان تأمین هزینه‌های مسکن (زمین، عوارض، هزینه تهیه نقشه، اخذ پروانه ساخت، مالیات و...)
- مسئله فقر و بازتولید آن
- اشتغال فراگیر و پایدار
- تأمین خدمات و کاهش هزینه‌های خدمات شهری

۲ .قوانین، ضوابط و مقررات برنامه‌های توسعه و شهری

- بازتنظیم رابطه محدوده‌های تاریخی با شهر، به‌ویژه از نظر اقتصاد زمین و مسکن
- توجه به ظرفیت بارگذاری هر محدوده و ایجاد تعادل در توزیع تراکم جمعیتی و ساختمانی در سطح شهر و جلوگیری از شکل‌گیری هزینه‌های پنهان
- رفع امتناع‌های سکونتی به‌ویژه در حوزه تأمین خدمات و زیرساخت‌ها

۳ .مدیریت فرابخشی

- همکاری همه بخش‌های درگیر در حوزه تأمین مسکن
- جلوگیری از ایجاد رانت برای گروه‌های خاص
- هدفمند کردن یارانه‌ها و مشوق‌ها با تمرکز بر گروه‌های هدف

در این چارچوب، رفع امتناع‌های سکونت، تحقق سکونت پایدار، هدفمندسازی یارانه‌ها و مشوق‌ها با تمرکز بر دهک‌های درآمدی یک تا سه و جلوگیری از ایجاد رانت، از اصول اساسی محسوب می‌شود.

نقد رویکردهای صرفاً مسکن‌محور

تجربه چند دهه گذشته نشان داده پاسخ به مسائل مسکن الزاماً از طریق تمرکز صرف بر حوزه مسکن ممکن نیست. برنامه‌ها و راهکارهای مبتنی بر تولید مسکن، در اغلب موارد به سکونت پایدار منجر نشده‌اند. از سوی دیگر، یارانه‌ها و مشوق‌های تولید مسکن عملاً گروه‌های هدف را پوشش نداده و در بسیاری موارد منجر به ایجاد رانت برای گروه های برخوردار یا سازندگان سوداگر شده است، نه سرمایه‌گذاران واقعی.

مجموعه راهکارهای تشویقی با هدف احیاء و تقویت سکونت در محدوده بافت‌های تاریخی- فرهنگی

۱. تدوین چارچوب اداری: تکلیف تدوین چارچوب ایجاد ساختار مناسب اداری در شهرداری شهرهای دارای بافت تاریخی- فرهنگی و ارتقاء ساختار بازآفرینی،

حفاظت و احیای شـــهرداری‌ها به تناســـب درجه، و همچنین ادارات کل راه و شهرسازی استان‌ها به تناسب سطح، ظرف مدت سه ماه بر عهده سازمان اداری و اســـتخدامی کشـــور اســـت. این اقدام با همکاری وزارت کشـــور، وزارت راه و شهرسازی، شرکت بازآفرینی شهری ایران و وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی انجام خواهد شد.

۲. اعلام برنامه سالانه: وزارت راه و شهرسازی موظف است برنامه سالانه خود برای تهیه طرح‌های ویژه حفاظت و احیای محدوده بافت‌های تاریخی-فرهنگی را به سازمان برنامه و بودجه اعلام کند.

۳. تصویب طرح‌ها توسط کمیسیون‌ها: کمیسیون‌های موضوع ماده ۵ قانون تأسیس شـورای عالی موظف هسـتند طرح‌های ویژه حفاظت و احیای محدوده بافت‌های تاریخی- فرهنگی را با قید فوریت بررسی و طی فرآیند تصویب، حسب مورد از طریق شورای عالی، اقدام نمایند.

۴. چارچوب مشوق‌ها: مشوق‌های پیشنهادی در این سند صرفاً در چارچوب ضوابط عمومی و اختصـاصـی حفاظت از بافت‌های تاریخی و طرح‌های ویژه حفاظت و احیای محدوده‌های تاریخی- فرهنگی قابل اعمال بوده و باید با الگوهای بومی هماهنگ و متناسب با شرایط ویژه هر شهر تدوین شوند.

۵. محدوده اعمال مشـــوق‌ها: این مشـــوق‌ها صـــرفاً در محدوده بافت‌های تاریخی- فرهنگی مصوب وزارت میراث فرهنگی، گرد شگری و صنایع د ستی و ابلاغی شورای عالی ملاک عمل خواهند بود.

۶. تدوین و تصویب مشوق‌ها: مشوق‌های ویژه محدوده بافت‌های تاریخی- فرهنگی توسـط وزارت راه و شـهرسـازی، با همکاری شـهرداری‌ها و از طریق مهندسـین مشـاور ذی‌صـلاح، تدوین و پس از تأیید وزارت میراث فرهنگی، گردشـگری و صـــنایع دســـتی و تصـــویب در شـــورای عالی، پس از طی مراحل قانونی ابلاغ می‌گردند.

۷. استفاده از ضوابط عمومی تا تصویب طرح ویژه: به منظور تسریع در بازآفرینی، احیاء و رونق سکونت در محدوده بافت‌های تاریخی- فرهنگی، شهرداری‌ها مکلف هستند تا زمان تهیه و تصویب طرح‌های ویژه، از ضوابط و مشوق‌های عمومی ستاره‌دار مندرج در این مصوبه که قابلیت بهره‌برداری در تمامی بافت‌های تاریخی را دارد، استفاده کنند. این ضوابط باید در چهارچوب ضوابط عمومی و اختصاصی حفاظت از بافت‌های تاریخی و با هماهنگی میراث فرهنگی و تصویب کمیسیون‌های ماده ۵ استان‌ها اجرا شود، به شرطی که خارج از حرائم درجه یک و دو آثار ثبت ملی باشد.

تبصره :ضوابط و مشوق‌های عمومی مذکور در قالب طرح‌های ویژه با توجه به شرایط اختصاصی بافت، تدقیق و تکمیل شده و پس از تصویب طرح، جایگزین ضوابط عمومی خواهد شد.

۸. تأمین پارکینگ محله‌ای: شهرداری‌ها مکلف هستند نسبت به تأمین پارکینگ‌های محله‌ای در مکان‌های مناسب در محدوده بلافصل بافت‌های تاریخی، حاشیه محدوده مصوب، برای جبران کسری پارکینگ ناشی از ضوابط و محدودیت‌های تردد سواره اقدام کنند.

۹. مشارکت در تأمین اعتبار طرح‌ها: بر اساس ماده (۳) قانون حمایت از مرمت و احیای بافت‌های تاریخی- فرهنگی، شهرداری‌های شهرهای دارای بافت تاریخی ابلاغی شورای عالی می‌توانند در تأمین اعتبار تهیه طرح‌های ویژه حفاظت و احیای محدوده‌های مذکور مشارکت نمایند.

۱۰. نظارت و گزارش‌دهی استانداران: با توجه به شرایط ویژه بافت‌های تاریخی- فرهنگی و وضعیت ناپایدار بناها، استانداران مکلف هستند برنامه‌ریزی و اجرای این مصوبه را در تمامی شهرهای دارای بافت تاریخی ظرف مدت ۱۲ ماه انجام داده و گزارش دوره‌ای عملکرد اجرای مصوبه را هر سه ماه به وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی، شرکت بازآفرینی شهری ایران و دبیرخانه شورای عالی ارسال نمایند.

۱۱. بهره‌گیری از مزایای قانون جهش تولید مسکن: پیشنهاد می‌شود، در صورت تصویب شورای عالی مسکن و در راستای افزایش رقابت‌پذیری و ایجاد مزیت نسبی برای احیاء و توسعه سکونت، کلیه نوسازی‌های واقع در بافت‌های مذکور، ضمن ثبت در واحدهای مشمول قانون جهش تولید مسکن، امکان بهره‌گیری از مزایای مالی قانون را داشته باشند.

ضوابط تشویقی با هدف تقویت سکونت در محدوده بافت‌های تاریخی- فرهنگی کشور

الف) کاربری: امکان استقرار کاربری جدید در کل پلاک و تخصیص سطح اشغال مجاز همکف به کاربری‌های انتفاعی، در چارچوب ضوابط عمومی و اختصاصی بافت‌های تاریخی

ب) توده‌گذاری: معافیت از الزامات توده‌گذاری طرح تفصیلی، مشروط به رعایت ضوابط حفاظت بافت تاریخی و تبعیت از الگوهای ارائه‌شده بومی در طرح ویژه حفاظت و احیاء

ج) سطح اشغال: امکان افزایش سطح اشغال مازاد، به ازای کاهش تراکم ناشی از محدودیت ارتفاع، تا مقادیر تعیین‌شده در ضوابط حفاظت بافت تاریخی و طرح ویژه حفاظت و احیاء

د) تراکم:

- امکان تعدیل تراکم مجاز با توجه به سطح اشغال و تعداد طبقات، به فراخور موقعیت و شرایط مجاز، مطابق الگوهای بومی و ضوابط حفاظت بافت تاریخی
- عدم احتساب سطح بالکن، ایوان و زیرزمین مسکونی در محاسبه تراکم ساختمانی

ه) طبقات: امکان توسعه طبقات به صورت منفی، با رعایت تمهیدات الزامی برای تأمین نور و تهویه طبیعی و شرایط ژئوتکنیکی منطقه، در چارچوب ضوابط حفاظت بافت تاریخی و مطابق الگوهای بومی

و) ارتفاع: امکان کاهش یا افزایش ارتفاع طبقات، مشـــروط به رعایت ضـــوابط عمومی و اختصـاصـی حفاظت از بافت‌های تاریخی، حرایم آثار تاریخی، خط آسـمان و نظام ارتفاعی پیشنهاد شده در طرح ویژه حفاظت و احیاء

ز) پارکینگ:

- امکان تخصیص فضای باز غیرمسقف حیاط برای تأمین پارکینگ، ضمن حفظ بخش باقی‌مانده فضای حیاط برای تداوم کارکردهای آن
- امکان احداث درب اضـــافه پارکینگ در معابر با عرض کمتر از ۵ متر، با رعایت ضوابط سیما و منظر
- کاهش ضریب تأمین پارکینگ، مشروط به تأمین پارکینگ‌های جمعی

ح) فضـــای باز: لغو الزامات فضـــای باز به ازای هر واحد مســـکونی، در صـــورت تبعیت از الگوهای بومی و ضوابط حفاظت از بافت تاریخی و طرح ویژه حفاظت و احیاء

ت) خدمات عمومی پشتیبان: امکان تأمین سرانه مورد نیاز خدمات پشتیبان سکونت (غیر از فضای سبز) از طریق احداث کاربری‌های خدماتی در طبقات، در چارچوب ضوابط عمومی و اختصاصی حفاظت از بافت‌های تاریخی

ی) دسترسی معابر: امکان الحاق معابر جدید و غیرساختاری بافت تاریخی که در اثر تجمیع و ایجاد الگوی توده‌گذاری و پیش‌بینی آن در طرح ویژه حفاظت، کارکرد خود را از دســـت داده‌اند

ک) حد نصاب قطعه: امکان صدور پروانه برای پلاک‌های موجود با مساحت کمتر از نصاب تفکیک شهر، در صورت عدم امکان تجمیع، مطابق الگوهای توده‌گذاری طرح ویژه حفاظت و با رعایت ضوابط عمومی و اختصاصی بافت‌های تاریخی

ل) حداقل زیربنای واحد مســـکونی: لغو محدودیت‌های موجود برای مســـاحت واحدهای مسکونی، در چارچوب ضوابط عمومی و اختصاصی حفاظت از بافت‌های تاریخی

این راهکارها با هدف رونق سکونت در بافت‌های تاریخی- فرهنگی، ایجاد انگیزه برای ساکنین و سرمایه‌گذاران، ترغیب جوانان علاقه‌مند به سکونت و کسب و کارهای نوین، ظرفیت سازی در بافت و توانمند سازی ساکنین، به‌عنوان پیش‌نیاز اقدامات بازآفرینی، طراحی شده‌اند.

۱ .ظرفیت‌سازی

الف) دستگاه‌های اجرایی: ایجاد ساختار مناسب در شهرداری‌های بافت تاریخی- فرهنگی و تقویت اقدامات ترویجی و مشوق سکونت در این محدوده‌ها، به‌منظور تحقق اهداف تعیین‌شده

ب) الگوسازی: ارائه الگوهایی متناسب با نیازها و توان خانواده‌ها، با رعایت اصول، الزامات و ضوابط بافت‌های تاریخی- فرهنگی کشور، در چارچوب طرح‌های ویژه حفاظت و احیاء محدوده‌های تاریخی- فرهنگی

ج) تأمین و ارتقای خدمات عمومی: افزایش کیفیت سکونت و ایجاد ظرفیت‌های سکونتی با اولویت تخصیص اعتبارات دستگاه‌های عضو ستاد ملی بازآفرینی شهری به بافت‌های تاریخی- فرهنگی، پیش‌بینی سازوکار اجرایی برای جلب مشارکت بخش خصوصی در تأمین خدمات روبنایی و زیربنایی از طریق ارائه خدمات معوض در نقاط برخوردار شهر و همچنین تأمین پارکینگ عمومی توسط شهرداری‌ها، بر اساس طرح‌های مصوب

د) حمل ونقل عمومی: تدوین برنامه شهرداری‌ها برای بهره‌گیری حداکثری از امکانات حمل ونقل عمومی در بافت‌های تاریخی- فرهنگی، طراحی و اجرای سیستم‌های حمل ونقل عمومی ویژه با هماهنگی سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌ها و معاونت حمل ونقل وزارت راه و شهرسازی، و تصویب آن در مراجع ذی‌ربط

۲ .توانمندسازی

الف) کاهش هزینه‌های سکونت: ترغیب و افزایش مشارکت در احیاء، بهسازی و نوسازی با اعمال معافیت کامل مالیاتی برای ابنیه تاریخی ثبت شده، معافیت مالیاتی حداقل ۵۰ در صدی برای سایر ابنیه واقع در بافت تاریخی و معافیت کامل کلیه ابنیه بافت تاریخی از عوارض مرمت، احیاء، بازسازی و نوسازی، متناسب با نوع قطعه و نوع اقدام (از مرمت و احیاء تا نوسازی)

ب) بستر سازی برای مشارکت جوانان: ایجاد فرصت برای استفاده از مشارکت جوانان در فرآیند برنامه‌ریزی و اجرای طرح تأمین مسکن، با ارائه تسهیلات و خدمات ویژه به جوانان علاقه‌مند به سکونت در بافت‌های تاریخی- فرهنگی

ج) امتیازات مالکیت: ارائه امتیاز جبران محدودیت و انتقال حق توسعه به مالکان بناهای واقع در محدوده‌های تاریخی-فرهنگی، با اولویت ابنیه واقع در حریم بناهای ثبتی

د) معافیت هزینه‌های خدمات عمومی: معافیت هزینه‌های برق، گاز و آب برای تمامی بناهای تاریخی- فرهنگی دارای سکونت، با پیش‌بینی جبران آن در لایحه بودجه

ه) مدیریت محله‌محور: تشکیل مدیریت محله‌محور به منظور ارتقاء هویت سکونتی محلات بافت‌های تاریخی- فرهنگی و تقویت انسجام اجتماعی و فرهنگی

الزام اساسی این است که از حکمرانی شهری متمرکز که تمامی امور را از بالا مدیریت می‌کند، به سمت مدیریت محله‌محور حرکت کنیم. قانون موجود زمینه لازم برای تشکیل مدیریت محله‌محور را فراهم کرده و امکان توانمندسازی ساکنین برای مشارکت و تصمیم‌گیری در مسائل مربوط به خودشان را فراهم می‌کند. این رویکرد کمک می‌کند تا هزینه‌های اجرایی کاهش یابد و حس مسئولیت و تعلق محله‌ای افزایش پیدا کند.

- دفاتر تسهیل‌گری

تشـکیل دفاتر تسـهیل گری احیای بافت تاریخی- فرهنگی به منظور ارتقاء هویت سـکونتی محلات، بر اساس چارچوبی مشترک تدوین شده توسط وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و وزارت راه و شهرسازی، ضرورت دارد. این دفاتر نقش کلیدی در هماهنگی میان دستگاه‌های مختلف و ساکنین ایفا می کنند.

- بازآفرینی پایدار و توانمندسازی

بازآفرینی پایدار و احیای محلات واقع در بافت های تاریخی- فرهنگی، به ویژه از نظر توانمندسازی برای کارآفرینی و اشتغال پایدار، باید با حمایت نهادهای متولی دنبال شود.

- تأمین اراضی برای خدمات مورد نیاز

حداقل ۱۰ درصد از اراضی موضوع تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها باید برای تأمین بخشی از خدمات مورد نیاز بافت‌های تاریخی-فرهنگی اختصاص یابد. همچنین اراضی عوض طرح‌های نوسازی و بهسازی شهری یا معادل ریالی ارزش آن تحت نظارت شرکت بازآفرینی شهری ایران باید اولویتاً در بافت‌های دارای شرایط بحرانی مورد استفاده قرار گیرد.

- مسئولیت پیگیری و گزارش‌دهی

شرکت بازآفرینی شهری ایران و وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی مسئول پیگیری تحقق مفاد این مصوبه هستند. همچنین، گزارش تحقق مفاد بندهای مذکور، ارزیابی اثرات و آسیب شناسی اجرای مصوبه باید در بازه‌های زمانی شش ماهه به دبیرخانه شورای عالی ارائه شود.

چالش‌های تحقق حفاظت منظر شهری تاریخی و احیای سکونت

چالش‌های اصلی به شرح زیر هستند:

- برنامه‌ریزی با رویکرد یک بار برای همیشـــه، غیرمنعطف و بدون پایش و به‌روزرسانی

- تمرکز صـــرف بر نیـازهـا و کســـری‌هـا (Need-Based Community Development)
- عدم توجه به یکپارچگی ساختاری در ابعاد سرزمینی و شهری
- نبود قوانین پشـــتیبان به ویژه در حوزه حقوقی، اقتصـــادی، مالی، نظام تعزیراتی و نظارتی، نظام مالیاتی و...
- عدم پیش‌بینی ساز وکار تحقق‌پذیری و اجرای برنامه‌ها

راهکارها و بسته‌های تشویقی سکونت در شهرهای تاریخی

برای ارائه راهکارهای بومی و محلی، موارد زیر پیشنهاد می‌شود:

- شناسایی بازار مسکن و مستغلات
- تمرکز بر گروه‌های هدف
- شناسایی بازیگران و قدرت‌های مؤثر، شبکه روابط، رانت و سوداگری
- توجه به رویکرد دارایی‌محور برای توســـعه اجتماع محلی (Asset-Based Community Development - ABCD)
- استفاده از فراتسهیلگری (Meta-facilitation)

در رویکرد توسـعه محله‌ای مبتنی بر دارایی، شـبکه روابط، مشـارکت‌سـازی و فرآیندگرایی اهمیت دارد. مدیریت شهری سنتی معمولاً نتیجه‌گرا است و می‌خواهد خروجی طرح‌ها را در زمان کوتاه ببیند، در حالی که احیای ســـکونت نیازمند زمان طولانی، اقدامات کوچک و مستمر با مقاومت موثر است که بیشتر توسط نیروهای کارشناسی محلی قابل اجراست. این اقدامات تدریجی، نقش حیاتی در بازآفرینی پایدار و تقویت سکونت دارند.

نشست سی و سه

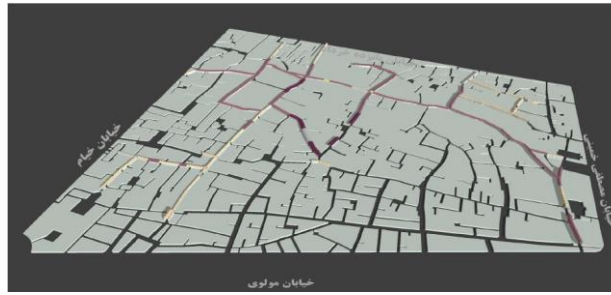
ارتقا کیفیت فضاهای عمومی بازار بزرگ تهران از طریق مشارکت بازاریان

مهندس سولماز شمشیری، مدیرعامل مهندسان مشاور رهاورد شهر کارا

بازار بزرگ تهران مجموعه‌ای با وسعت حدود ۱۱۲ هکتار است که در مقاطع مختلف زمانی دچار رهاشدگی شده بود. از سال ۱۳۹۷ سازمان نوسازی و بهسازی شهرداری تهران تصمیم گرفت با ورود هدفمند و متمرکز، به‌صورت ویژه بر روی این مجموعه کار کند. نقطه قوت این اقدام، استقرار دائمی و ثابت دفتر توسعه محلی در محدوده بازار تهران بود که امکان حضور مستمر، ارتباط مستقیم با ذی‌نفعان و پیگیری مداوم فرآیندها را فراهم کرد.

بازار بزرگ در منطقه ۱۲ و در قلب شهر تهران واقع شده و به‌عنوان یکی از کانون‌های تاریخی، اقتصادی و اجتماعی شهر شناخته می‌شود. این محدوده از طریق چهار خیابان اصلی از بافت پیرامونی جدا شده است: پیاده‌راه ۱۵ خرداد در شمال، خیابان مصطفی خمینی در شرق، خیابان مولوی در جنوب و خیابان خیام در غرب.

این بلوک از مجموعه‌ای از راسته‌های تجاری تشکیل شده که بازار تهران از ابتدا بر پایه آن‌ها شکل گرفته و به‌تدریج گسترش یافته است. بازار تهران در بعد کالبدی نیز دستخوش تغییراتی شده؛ به‌گونه‌ای که سقف بازار در بخش‌هایی پوشیده است. در این مجموعه، بخش‌هایی با سقف‌های شیروانی (مشخص‌شده به رنگ قرمز در نقشه) و بخش‌هایی با سقف‌های گنبدی‌شکل (مشخص‌شده به رنگ زرد) قابل مشاهده است.



شکل ۷: محدوده بازار و بافت‌های مسکونی پیرامون

محدوده بازار با بافت‌های مسکونی پیرامون خود درهم‌تنیده بوده است، اما سکونت در این محدوده که تا حدود سال ۱۳۹۰ ردپای آن مشاهده می‌شد، به‌تدریج کمرنگ شده و فضاهای مسکونی عمدتاً به فضاهای تولیدی، انبارداری و پشتیبان فعالیت‌های تجاری تبدیل شده‌اند.

بازار تهران دارای حدود ۲۰ راسته تجاری است که هر یک محدوده‌های پشتیبان خاص خود را دارند. از این‌رو، نحوه مداخله، رویکرد و فرآیند برنامه‌ریزی در این محدوده از اهمیت ویژه‌ای برخوردار بود. در گام نخست، بررسی شد که در دوره‌های مختلف تاریخی چه نوع برخوردهایی با بازار تهران صورت گرفته، آیا بازار بر اساس طرح‌های مصوب گسترش یافته و چه اقداماتی در طول زمان برای آن انجام شده است.

محله بازار تهران از دیرباز دربرگیرنده مهم‌ترین فعالیت‌های تجاری شهر بوده است. با نبود تفکر بومی سازی فعالیت‌ها و ابزارهای جدید، و در نتیجه تغییر شیوه زیست ساکنان و ورود تجهیزات و نیازهای مدرن، کالبد سنتی بازار به‌تدریج توان تعامل با فعالیت‌های روزمره بهره‌برداران را از دست داده است. به همین دلیل، با توجه به جایگاه ویژه و شاخص این محله، در دوره‌های مختلف تلاش‌هایی برای همگون‌سازی این بستر ارزشمند با نیازهای روزمره مردم صورت گرفته است.

نخستین بررسی‌ها به سال ۱۳۴۵ بازمی‌گردد؛ زمانی که اولین طرح جامع شهر تهران تهیه شد و برای بازار تهران نیز پیشنهادهایی ارائه گردید. پس از آن، در سال ۱۳۴۹ طرح تفصیلی ویژه

بازار تهیه شد. در سال ۱۳۵۹ نیز طرح جدیدی تدوین شد، اما هم‌زمان با آغاز جنگ تحمیلی، این طرح عملاً متوقف و تا سال ۱۳۸۵ رها شد.

طرح تهیه‌شده در سال ۱۳۸۵ از نظر رویکرد تفاوت اساسی با طرح‌های پیشین داشت؛ به‌طوری که تا سال ۱۳۵۹ کیفیت و رویکرد حفاظتی و کالبدی قوی‌تری وجود داشت، اما از سال ۱۳۸۵ تمرکز بیشتر بر کمیّت بود و بسیاری از مشکلات اساسی بازار تهران که تا آن زمان شناسایی شده بودند، مورد توجه قرار نگرفتند.

در سال ۱۳۹۰ شورای اسلامی شهر تهران وارد موضوع شد و مصوبات نسبتاً شفافی را به تصویب رساند و دستگاه‌ها موظف به اجرای آن شدند، اما این مصوبات نیز عملاً به مرحله اجرا نرسید. در سال ۱۳۹۲ شورای تأمین استان تهران با رویکردی امنیتی وارد عمل شد و طرح جامع ساماندهی بازار تهران (شتا) تهیه گردید. این طرح در سال ۱۳۹۴ مجدداً بررسی شد و به دلیل عدم اجرا، مصوبات جدیدی به آن افزوده شد. نهایتاً در سال ۱۳۹۷ دفتر تسهیل‌گری در بازار تهران مستقر شد.

بررسی تمامی مطالعات نشان داد که بخش عمده‌ای از مسائل و مشکلات بازار از سال ۱۳۴۹ همچنان پابرجاست و حتی در برخی موارد تشدید شده است. بازار از نظر کالبدی متراکم‌تر شده، ارزش‌های معماری آن در معرض نابودی قرار گرفته، سرمایه‌های اجتماعی تضعیف شده و روند رو به رشد پاساژسازی به یکی از تهدیدهای اصلی بازار تبدیل شده است. نبود برنامه مدیریت بحران مناسب، بازار را به یک بمب ساعتی تبدیل کرده است. ظرفیت‌های گردشگری منطقه به‌درستی مورد استفاده قرار نگرفته و حضور معتادان و افراد بی‌خانمان امنیت بازار را به شدت کاهش داده است. مشکلات کلان اقتصادی نیز مزید بر علت شده‌اند. در نهایت، مهم‌ترین خلأ، نبود یک برنامه جامع و مستقل برای بازار تهران بوده است.

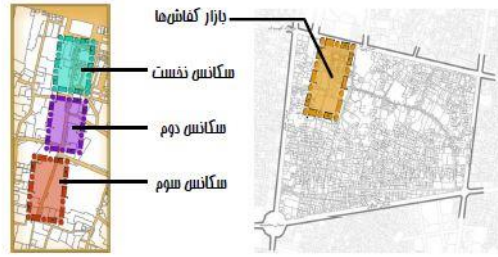
دغدغه‌های اصلی بازار شامل آشفتگی بصری، ضعف مدیریت بحران، عدم پاسخگویی زیرساخت‌ها، مشکلات حمل ونقل کالا، تبدیل واحدهای مسکونی به انبار، تخریب ابنیه تاریخی، بهسازی نامناسب کالبدی، نبود ضوابط متناسب با بافت تاریخی، تعارض میان مالک

و سرقفلی‌داران، کمبود پارکینگ، فضاهای بی‌دفاع شهری و کمبود سرویس‌های بهداشتی بود.

این مسائل در جلسات متعدد مطرح و در بازدیدهای میدانی به‌طور دقیق بررسی شد تا اجماع و آگاهی مشترک میان ذی‌نفعان ایجاد شود. پس از آن، مرحله بسترسازی و اعتمادسازی آغاز شد. برای جلب اعتماد بازاریان، پروژه‌های مرمتی با مشارکت مستقیم کسبه تعریف شد و پویش«دست‌به‌کار شویم» شکل گرفت که در ابتدا بر نظافت و سپس بر ارتقای امنیت تمرکز داشت.

اجرای پروژه‌های مرمتی با مشارکت کسبه از بازار فرش‌فروشان آغاز شد و به‌تدریج در سایر راسته‌ها گسترش یافت و این روند همچنان ادامه دارد. برداشت‌های میدانی و مطالعات کارشناسی نشان داد که فرش دستباف به‌عنوان یکی از صنایع‌دستی ملی ایران در حال خروج از بازار تهران است. راسته عباس‌آباد که زمانی مرکز فروش فرش دستباف بود، به راسته کیف و کفش تبدیل شده است. افزایش تحریم‌ها، کاهش صادرات، رشد فرش ماشینی و هزینه بالای فرش دستباف، موجب کوچک‌شدن این بخش از بازار شده است.

محدوده فعالیت فرش‌فروشان که در انتهای بازار کفاش‌ها قرار داشت، پس از پیگیری‌های انجام شده، به‌عنوان راسته فرش‌فروشان بازار تهران به رسمیت شناخته شد. هر راسته از نظر معماری به‌صورت سکانس‌بندی مورد بررسی قرار گرفت و مداخلات متناسب با ویژگی‌های معماری هر سکانس انجام شد. سکانس ابتدایی دارای معماری دوره قاجار، سکانس دوم مربوط به دوره پهلوی با تغییرات کالبدی و سکانس سوم متعلق به پهلوی اول بود؛ به‌گونه‌ای که از اواخر دوره قاجار، بازار وارد مرحله‌ای از دگرگونی کالبدی شده است.



شکل ۸: محدوده های فعالیت

پس از برقراری ارتباطات چهره به چهره مستمر با حجره‌داران فرش و برگزاری جلسات متعدد با هدف اعتماد سازی، چندین پیشنهاد از سوی خود بازاریان برای جلوگیری از خروج فرش دست‌بافت از بازار تهران مطرح شد. یکی از مهم‌ترین این پیشنهادها، تغییر نام ایستگاه متروی منتهی به بازار از «خیام» به «فرش دست‌بافت» بود. در این خصوص مکاتباتی با شورای اسلامی شهر تهران انجام شد. بررسی‌ها نشان داد که تغییر نام یک ایستگاه قدیمی امکان‌پذیر نیست، اما امکان تغییر کاربری مفهومی آن به «ایستگاه موزه فرش دست‌بافت» وجود دارد؛ پیشنهادی که با استقبال بازاریان مواجه شد. با توجه به زمان‌بر بودن این فرآیند و نیاز به تخصیص بودجه، برای جلب اعتماد اولیه بازاریان، اقداماتی زودبازده تعریف و اجرا شد.

در گام نخست، سقف بازار فرش‌فروشان شست‌وشو و رنگ‌آمیزی شد. رنگ انتخاب شده، رنگ فیروزه‌ای اصیل بازار تهران بود که پیش‌تر در کالبد بازار وجود داشت. این اقدام تأثیر روانی مثبتی بر بازاریان گذاشت و زمینه همکاری‌های بعدی را فراهم کرد.

در ادامه، به درخواست بازاریان و در پی اعلام نارضایتی آن‌ها نسبت به نصب بدون مجوز میکروسایت‌های اپراتورهای تلفن همراه بر جداره حجره‌ها، این تجهیزات با پیگیری‌های انجام‌شده و بر اساس نامه رسمی بازاریان جمع‌آوری و به بام منتقل شد. این اقدام به‌عنوان یک مطالبه‌محور موفق، نقش مهمی در تقویت اعتماد میان کسبه و مدیریت پروژه داشت.

پس از آن، بازاریان برای نظافت جداره‌ها متقاعد شـــدند و این مرحله نیز با مشـــارکت آن‌ها انجام گرفت. در موضـوع سـاماندهی کابل‌های برق، به دلیل رکود اقتصـادی، بازاریان امکان مشارکت مالی نداشتند؛ بنابراین با پیگیری‌های دفتر تسهیل‌گری سازمان نوسازی و بهسازی شـهرداری تهران، داکت‌های برق مطابق با اسـتانداردهای شـرکت توزیع برق نصـب شـد و بازاریان متعهد شدند روشنایی‌ها را با هزینه شخصی خود تأمین کنند.

نتایج این اقدامات کالبدی و مدیریتی به‌تدریج نمایان شـــد؛ به‌گونه‌ای که طی دو ســـال بعد، حضـور بلاگرها و تولیدکنندگان محتوای شـهری در این راسـته افزایش یافت و این موضـوع موجب ایجاد ذوق، انگیزه و امید در میان بازاریان شـــد. در ادامه این روند، درب‌های فلزی مغازه‌ها با درب‌های چوبی جایگزین شـد که تأثیر بسـزایی در ارتقای کیفیت بصـری راسـته داشت.

یکی از مهم‌ترین اتفاقات این مرحله، خرید یک حجره بزرگ توسـط یکی از تجار شـاخص فرش دست‌بافت در این راسته بود؛ رخدادی که اثر نمادین و انگیزشی قابل‌توجهی بر سایر بازاریان گذاشت. این خبر به‌سرعت در بازار منتشر شد و به‌دنبال آن، درخواست‌هایی از سوی سایر راسته‌ها برای اجرای اقدامات مشابه مطرح شد.

در همین راســتا، تصــمیم گرفته شــد روند مداخله به راســته‌های مجاور از جمله میدان ســیّد اســـماعیل، بازار پاچنار و راســـته بازار کفاش‌ها (که ســـکانس دوم و ادامه طبیعی راســـته فرش‌فروشان محسوب می‌شد) گسترش یابد. در راسته بازار کفاش‌ها، بحران اصلی ریزش نمای سیمانی بود که به‌عنوان مطالبه‌ای جدی از سوی حجره‌داران برای رفع خطر مطرح شد. تفاوت این ســـکانس با ســـکانس قبلی در آن بود که تمامی هزینه‌های نظافت، رنگ‌آمیزی، ساماندهی کالبدی و تأسیسات برقی این بخش به‌طور کامل توسط خود بازاریان تأمین شد؛ موضوعی که نشان‌دهنده موفقیت فرآیند اعتمادسازی در راسته فرش‌فروشان بود.

مرحله بعدی، درخواست کسبه میدان سیّد اسماعیل برای ساماندهی این میدان تاریخی بود. میدان سیّد اسماعیل، یکی از میدان‌های قدیمی و ارزشمند بازار تهران است که به‌رغم اهمیت

تاریخی، به‌شدت دچار آشفتگی کالبدی شده و در ضلع شرقی بازار قرار دارد. ساماندهی این میدان با درخواست رسمی کسبه و اعلام آمادگی آن‌ها برای مشارکت در فرآیند مرمت و ساماندهی، از مردادماه ۱۳۹۸ در دستور کار قرار گرفت.

در مرحله نخست، ساماندهی جزیره میانی میدان، شامل ۲۰ پلاک، در دستور کار دفتر توسعه محلی قرار گرفت. عملیات اجرایی با هزینه کسبه و بر اساس طراحی دفتر توسعه محلی، در بازه زمانی ۱۶ ماهه انجام شد. توافق بر این بود که در صورت مرمت نما توسط کسبه، شهرداری منطقه عملیات کف‌سازی معبر را اجرا کند.

پیرایش جداره‌ها شامل حذف زوائد بصری، تعویض کرکره مغازه‌ها، جداره‌سازی با آجر قزاقی، یکسان‌سازی تراز ارتفاع ورودی‌ها در خط آسمان، نصب سنگ قرنیز، ساماندهی کابل‌های برق و نصب سایبان‌های مناسب و همسان بود که همگی با مشارکت مستقیم کسبه انجام شد.

پس از آن، گذر منوچهرخانی، بازار پاچنار و سایر راسته‌ها نیز بنا به درخواست بازاریان وارد روند ساماندهی شدند. در برخی راسته‌ها، اقدامات در حد شست‌وشو، بندکشی و کاشی‌کاری محدود بود اما همین مداخلات حداقلی نیز نقش مؤثری در ارتقای کیفیت محیطی ایفا کرد.

در ادامه، تیمچه‌ها و سراهای بازار نیز به این فرآیند پیوستند. تیمچه حاجب‌الدوله، به‌عنوان یکی از نمونه‌های ارزشمند معماری بازار تهران، دارای دو گنبد است که یکی از آن‌ها در سال ۱۳۶۰ دچار آتش‌سوزی شده و کاشی‌کاری آن فرو ریخته بود. اگرچه استاد شرباف این گنبد را از نظر سازه‌ای باز سازی کرده بود، اما کاشی‌کاری آن انجام نشده بود. درخواست مرمت این گنبد مطرح شد و با تنظیم تفاهم‌نامه‌ای میان میراث فرهنگی استان تهران، شهرداری منطقه ۱۲، دفتر توسعه محلی و هیئت امنای تیمچه، مقرر شد بخشی از هزینه‌ها توسط میراث فرهنگی، داربست‌ها توسط شهرداری و مابقی هزینه‌ها توسط بازاریان تأمین شود. مرمت گنبد از داخل و از بام انجام شد و پس از آن، سراهایی مانند سرای محمدعلی، سرای رشتی‌ها و سایر فضاها نیز وارد این روند شدند.

اگرچه شـــروع این مســـیر دشـــوار بود، اما در حال حاضـــر این فرآیند به یک روال عادی و پذیرفته‌شـده تبدیل شـده و به واسـطه ارتباط مؤثر و اعتمادسـازی شـکل‌گرفته، همچنان ادامه دارد.

پویش «دســت به کار شــیم» نیز از همین بســتر شــکل گرفت. این پویش در پی طرح مســئله نظافت بازار از ســوی شــهردار ناحیه آغاز شــد؛ جایی که حجم بالای مراجعات و پیچیدگی مدیریت پســماند، نظافت بازار را با چالش جدی مواجه کرده بود. اجرای این طرح از راســته کفاش‌ها، به‌عنوان یکی از قدیمی‌ترین، ا صلی‌ترین و پرترددترین را سته‌های بازار، آغاز شد. بر ا ساس این طرح، یک پاکبان با یک سطل متحرک، روزانه سه بار و در ساعات م شخص اقدام به جمع‌آوری زباله می‌کرد.

در ابتدای کار، همکاری کســبه اندک و اجرای طرح با دشــواری همراه بود؛ اما با گذشــت زمان، نصــب بنرهای اطلاع‌رســانی و توجیه مســتمر ذی‌نفعان، این روند به یک رفتار روتین تبدیل شد. در ادامه، این الگوی نظافت به خیابان ۱۵ خرداد نیز تسری یافت و به‌تدریج به یک رفتار عمومی و پذیرفته‌شده در محدوده بازار تبدیل شد.

نشست سی و چهار

بازآفرینی محله چاهستانی ها شهر بندرعباس

مهندس عبدالحسین ارجمند، معاون شهرسازی و معماری شهرداری بندرعباس

محله چاهستانی‌ها که به‌عنوان یکی از سکونتگاه‌های غیررسمی شهر بندرعباس شناسایی شده است، با ۳۲۹۸ پلاک، وسعتی معادل ۱۱۰ هکتار و جمعیتی حدود ۱۵۵۰۴ نفر، در شمال شهر بندرعباس واقع شده است. این محله از شمال به بزرگراه شهید رجایی، از شرق به شهرک امام رضا(ع)، از جنوب به بلوار امام حسین(ع) و از غرب به خور گورسوزان و در بخشی نیز به خیابان الهه‌پرست محدود می‌شود.

با توجه به دامنه جمعیتی و وسعت محله و وجود لبه‌های کالبدی قدرتمند در پیرامون آن که محدوده را از اراضی مجاور تفکیک می‌کند، عملکرد سکونتگاهی محله چاهستانی‌ها در مقیاس یک محله قابل تعریف است. این محدوده با توجه به کیفیت کالبدی، نحوه شکل‌گیری و روند توسعه خود، به‌عنوان یکی از سکونتگاه‌های غیر رسمی شهر بندرعباس شناسایی شده است.

از مهم‌ترین ویژگی‌های طبیعی و توپوگرافی محله می‌توان به وجود ناهمواری‌ها با تناوب تپه‌ها و دره‌ها در بخش‌های شرقی و شمالی و همچنین مسیل خور گورسوزان در غرب محله اشاره کرد. وجود ترانشه‌هایی با ارتفاع بیش از ۱۵ متر، همراه با مشکلاتی نظیر حریم رودخانه و خطوط فشار قوی، چالش‌های متعددی را در این محله ایجاد کرده است. با توجه به این مسائل، محله چاهستانی‌ها به‌عنوان یکی از محلات هدف بازآفرینی در ستاد بازآفرینی استان مطرح شد و مقرر گردید چالش‌های موجود شناسایی و درباره آن‌ها تصمیم‌گیری شود.

در راستای شناسایی و معرفی حوزه فراگیر محله چاهستانی‌ها، انطباق این محدوده با مرزهای ناحیه ۱ منطقه ۲ شهرداری بندرعباس پیشنهاد شد. بر این اساس، تعاملات و ارتباطات عمده

محله از نظر تأمین و ارائه خدمات شهری، عمدتاً با محلات شرقی مجاور، به‌ویژه شهرک امام رضا(ع)، شکل می‌گیرد.



شکل ۹: شمای سه بعدی محله چاهستانی ها و توپوگرافی آن

در ادامه، جلسات متعددی با هیئت امنای مساجد محله، مدیران شهرداری، مدیران اداره کل راه و شهرسازی استان هرمزگان، اعضای کارگروه‌ها و ستاد بازآفرینی پایدار شهرستان بندرعباس برگزار شد و برنامه‌های کالبدی، اجتماعی و اقتصادی تدوین و ارائه گردید. در همین راستا، معاون وزیر و مدیرعامل شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران به همراه هیئت همراه از پروژه مذکور بازدید به‌عمل آوردند.

در نهایت، برنامه‌های بهسازی و نوسازی محله چاهستانی‌ها به شرح زیر تدوین شد:

- برنامه‌های کالبدی
- برنامه‌های اجتماعی
- برنامه‌های اقتصادی

اداره کل راه و شهرسازی استان هرمزگان و شهرداری بندرعباس، مشاوری را به‌منظور بازنگری طرح تفصیلی این محدوده انتخاب کردند که پس از بررسی، در کمیسیون ماده ۵ استان به تصویب رسید و بر همین اساس، روند اجرایی پروژه آغاز شد.

با توجه به نفوذناپذیری محله، یکی از مطالبات اولیه ساکنان، طراحی شبکه دسترسی و معابر بود که به‌عنوان پروژه محرک توسعه محله پیشنهاد شد. در فاز نخست، احداث معبر ۲۴ متری

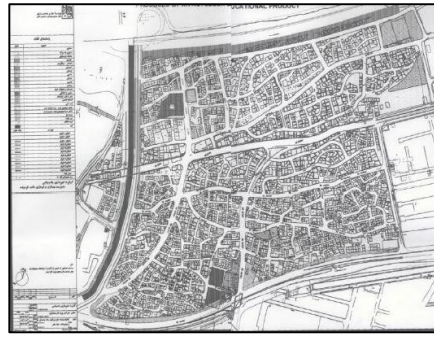
به طول ۹۲۰ متر که شـرق و غرب محله را به یکدیگر متصـل می‌کرد، در دسـتور کار قرار گرفت. همچنین اجرای پروژه‌های زیر ساختی تو سط شرکت‌های خدمات‌ر سان مانند آب و فا ضلاب و توزیع برق، به‌همراه ارتقای خدمات شهری و احداث فرهنگ‌سرا و فضاهای سبز شهری، در مراحل بعدی برنامه‌ریزی شد.

پروژه‌های کالبدی این طرح شامل موارد زیر بود:

- طراحی شبکه معابر محله با نظارت مستقیم دفتر تسهیلگری
- برگزاری جلسات و اقدامات مشترک شهرداری و اداره کل راه و شهرسازی در دفتر تسـهیلگری و مسـاجد محله، با حضـور اهالی و نهاد محله، در خصـوص واگذاری اسناد مالکیت و بازگشایی معابر

یکی از عوامل اصلی موفقیت این پروژه، ارتباط مؤثر هیئت امنای محله با مردم و دستگاه‌های دولتی بود؛ به‌گونه‌ای که هیئت امنا به‌عنوان حلقه واسـط میان مردم و دولت نقش‌آفرینی کردند.

بر اساس طرح مصوب، یک شرکت مشاور برای برداشت میدانی وضعیت محله انتخاب شد و بر مبنای برداشـت‌های مهندسـی، بدون بروکراسـی پیچیده اداری، اسـناد املاک به نام دولت صادر گردید. بیش از ۹۰ درصد املاک در مالکیت اداره کل راه و شهرسازی قرار داشت و در مرحله بعد، با پرداخت سـهم این نهاد و اعمال اصـلاحات لازم، فرآیند انتقال اسـناد انجام شد، به‌نحوی که شهروندان کمترین درگیری با فرآیندهای اداری را داشتند.



شکل ۱۰: طرح مصوب محله چاهستانیها

از دیگر عوامل مؤثر در موفقیت این پروژه، حضـور فعال اسـتاندار وقت و برگزاری جلسـات مستمر هفتگی در خصوص اجرای پروژه و رفع چالش ها بود. تمامی دستگاه‌های مرتبط در این جلسات حضور داشتند، دستورکارها صادر می‌شد و در جلسه هفته بعد، روند رسیدگی به آن‌ها پیگیری می گردید.

اجرای طرح ساماندهی محله شامل این اقدامات بود:

- تشکیل پرونده متقاضیان دریافت سند (دفتر تسهیلگری، مساجد محله، شرکت عمران مسکن‌سازان)
- تأمین مصالح توسط اداره کل راه و شهرسازی استان
- تأمین ماشین‌آلات توسط شهرداری
- انجام اصلاحات املاک متقاضیان دریافت سند

عوامل مؤثر در اجرای طرح عبارت بودند از:

- همکاری هیئت امنای محله
- برگزاری جلسات مستمر هفتگی ستاد بازآفرینی استان با حضور استاندار و سایر دستگاه‌های متولی

- حمایت اداره کل راه و شهرسازی استان در تأمین زمین معوض
- حضور مستمر کارشناسان و مسئولین شهرداری و اداره کل راه و شهرسازی استان در محل پروژه (احداث کانکس، پیگیری اسناد مالکیت و توافقات در محل)
- صدور اسناد مالکیت اراضی اداره کل راه و شهرسازی استان (تکمیل پرونده‌ها، نقشه‌برداری، صدور سند به نام دولت و واگذاری اسناد به مردم با همکاری شهرداری و به صورت خارج از نوبت)
- برگزاری جلسات اقدام مشترک میان شهرداری، اداره کل راه و شهرسازی، شرکت های آب و فاضلاب، توزیع برق، مخابرات و گاز و اجرای زیرساخت‌های خدماتی شامل شبکه های فاضلاب، گاز و برق
- اعمال مشوق‌های صدور پروانه ساختمانی (تخفیف بین ۷۰ تا ۹۰ درصد)

با این وصف، مشارکت دستگاه‌های مختلف به‌خوبی انجام شد و این پروژه را می‌توان نمونه‌ای موفق از «برنامه اقدام مشترک» به معنای واقعی دانست.

نحوه توافقات

توافقات در اجرای این پروژه به اشکال متنوعی انجام شد و تلاش بر آن بود که هر یک از ساکنان به‌صورت انفرادی اقناع شده و رضایت آن‌ها جلب شود. در برخی املاک، زمین معوض در مجاورت ملک اولیه تأمین می‌شد. به برخی دیگر این امکان داده شد که در بخش باقی‌مانده ملک خود ساکن بمانند؛ به‌گونه‌ای که اگرچه اسناد مالکیت اولیه به نام دولت صادر شده بود، اما اسناد مربوط به باقیمانده زمین به مالکان منتقل می‌شد. افرادی که تمایل به ماندن در محله دا شتند، با املاک جایگزین در همان محدوده جابه‌جا می شدند و در مواردی که درخواست پرداخت نقدی وجود داشت، جبران خسارت به‌صورت نقدی انجام می‌گرفت.

توافق‌نامه‌ها به‌صورت سه‌جانبه میان اداره کل راه و شهرسازی استان، شهرداری و مالکان املاک تنظیم و امضا می‌شد. در یک فرآیند شش‌ماهه، تملک کامل قطعات واقع در مسیر

این معبر انجام شد و برای هر ملک، شناسنامه فنی شامل مستندات، تصاویر پیش و پس از اجرای طرح تهیه گردید.

به‌منظور پیشگیری از بروز چالش‌های احتمالی، مدیران دستگاه‌های نظارتی در جریان اجرای طرح قرار گرفتند و با حضور میدانی، روند توافقات و اجرای پروژه را از نزدیک رصد کردند تا مشکلات احتمالی به حداقل برسد.

پس از اجرای این معبر، افزایش تمایل ساکنان به بازگشایی سایر معابر نیز مشاهده شد و در ادامه، گشایش دو معبر ۲۰ و ۱۶ متری در مجاورت این خیابان، در امتداد شمالی و جنوبی، اجرا گردید.

در برخی موارد، مالکان توان مالی لازم برای تملک بخش باقی‌مانده املاک خود را نداشتند؛ در این شرایط، اقدام به بازسازی واحدهای مسکونی آن‌ها شد تا امکان ادامه سکونت برایشان فراهم گردد.

با وجود تلاش‌ها برای ورود سرمایه‌گذاران به منظور سایر ساخت‌وسازها در محله، به دلیل ریزدانگی املاک (میانگین مساحت حدود ۱۵۸ مترمربع که حدود ۵۱ درصد از قطعات محله را شامل می‌شد) و نیاز به تجمیع پلاک‌ها، مشارکت سرمایه‌گذاران به نتیجه نرسید. از یک‌سو، ساکنان تمایل چندانی به گذار از سکونت ویلایی به آپارتمان‌نشینی نداشتند و از سوی دیگر، به دلیل پایین بودن توجیه اقتصادی فروش و عدم تکمیل کامل شبکه دسترسی‌ها، جذابیت لازم برای سرمایه‌گذاری بخش خصوصی ایجاد نشد.

لازم به ذکر است؛ دفاتر تسهیلگری نقش مؤثری در رفع موانع و مشکلات ایفا کردند. آموزش‌های متعددی با همکاری ادارات کل بهزیستی و فنی و حرفه‌ای استان برگزار شد که بخشی از آن‌ها در قالب ایجاد بازارچه محلی و طرح‌های اشتغال‌زایی دنبال گردید.

شناسایی موانع رشد و توسعه کالبدی و اقتصادی محدوده

شناسایی موانع رشد و توسعه، به‌ویژه در حوزه کالبدی، از جنبه‌های مختلفی قابل بررسی است که مهم‌ترین آن‌ها عبارت‌اند از:

- اختلاط نامناسب فعالیت‌ها و کاربری‌های ناسازگار با سکونت: به دلیل نقش پررنگ محله در ارائه خدمات کارگاهی و ضعف الگوهای ضابطه‌ای در استقرار فعالیت‌ها، در بخش‌هایی از محله کاربری‌های ناسازگار شکل گرفته بود. فعالیت‌هایی نظیر بلوک‌سازی و فروش آهن و مصالح ساختمانی با ایجاد آلودگی‌های بصری و صوتی، با پهنه مسکونی ناسازگار بوده و نیازمند مداخله و جابه‌جایی هستند.
- پایین بودن میزان نفوذپذیری محدوده، به‌ویژه در جنوب‌غربی زیرمحله مینابی‌ها: هرچه سهم بلوک‌ها از معابر و شبکه‌های دسترسی کمتر باشد، امکان توسعه کالبدی و اقتصادی نیز کاهش می‌یابد.
- وجود شبکه معابر نامنظم: یکی از موانع اصلی توسعه کالبدی در محدوده، به‌ویژه در بخش‌های داخلی بافت، وجود معابر کم‌عرض و نامنظم بود که انتقال مصالح ساختمانی را با مشکل مواجه کرده و روند نوسازی را مختل نمود.
- مشکلات ثبتی: قولنامه‌ای بودن املاک، مغایرت وضع موجود با اسناد و تصرفات غیررسمی، از مهم‌ترین موانع توسعه کالبدی و اقتصادی در محدوده به‌شمار می‌رفت.
- وجود ترانشه‌ها و اختلاف ارتفاع شدید: توپوگرافی نامناسب، به‌ویژه در شمال و شمال‌شرق محدوده، اجرای زیرساخت‌ها و توسعه کالبدی را با محدودیت جدی مواجه کرده بود.
- ارزش پایین املاک نسبت به محلات مجاور مانند شهرک امام رضا(ع): پایین بودن ارزش املاک به دلیل ویژگی‌های خاص حاکم بر محدوده، موجب عدم توجیه اقتصادی و کاهش تمایل به سرمایه‌گذاری شده بود؛ به‌طوری که حتی برخی مالکان پس از دستیابی به سرمایه، محله را ترک کردند.

- ویژگی‌های اقتصادی و مالی: ناتوانی دولت در تأمین کامل اعتبارات باززنده‌سازی، نقش کمرنگ مشارکت‌های مردمی و فقدان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، از موانع اصلی توسعه به‌شمار می‌آید.
- پایین بودن سطح مهارت‌های شغلی: غلبه مشاغل رده پایین (به لحاظ مهارتی) در میان ساکنان و کمبود خدمات تجاری پشتیبان سکونت، از دیگر عوامل محدودکننده رشد اقتصادی محله محسوب می شود.

سازمان کالبدی

(دانه‌بندی، توده‌گذاری، ارتفاع، سطح اشغال، تراکم، الگوهای بومی و ...)

دانه‌بندی و مساحت قطعات: در محله چاهستانی‌ها، متوسط مساحت قطعات مسکونی حدود ۱۵۸ مترمربع برآورد شده است. بررسی‌های دقیق‌تر نشان می‌دهد بیشترین فراوانی قطعات در بازه ۱۰۰ تا ۲۰۰ مترمربع قرار دارد که حدود ۵۱ درصد از تعداد بناهای محله را شامل می‌شود.

پس از اجرای معبر اصلی، پروژه‌های محرک توسعه دیگری از جمله احداث فرهنگسرا، ایجاد زمین ورزشی جدید، بازسازی فضاهای موجود و ایجاد فضاهای سبز شهری اجرا شد. با این حال، محله همچنان با کمبود سرانه‌های خدماتی مواجه است و امید می‌رود با فراهم شدن بسترهای لازم و ورود سرمایه‌گذاران، این کمبودها در آینده جبران شود.

بر اساس مصوبه سال ۱۳۸۸ هیئت وزیران با عنوان «آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن»، دفاتر خدمات نوسازی به‌عنوان ابزاری برای تسریع در اجرای طرح‌های بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و سکونتگاه‌های غیررسمی و همچنین تحقق مدیریت هماهنگ در محدوده‌های مسئله‌دار شهری معرفی شده‌اند.

دفاتر خدمات نو سازی، مجموعه‌های حقوقی متشکل از کار شنا سان اجتماعی، شهر سازی، معماری، اقتصادی و حقوقی هستند که وظیفه اصلی آن‌ها اعتمادسازی، آگاه‌سازی،

نهادسازی، پیگیری اجرای پروژه‌های نوسازی و ترغیب ساکنان به نوسازی است. تیم کارشناسی دفتر نوسازی پس از آگاه‌سازی شهروندان نسبت به وضعیت بافت‌های فرسوده و خطرات موجود، آن‌ها را با ضوابط و تسهیلات نوسازی آشنا کرده و انگیزه لازم برای مشارکت در فرآیند نوسازی را تقویت می‌کند.

در صورتی که شهروندان آمادگی خود را برای تجمیع و نوسازی املاک فرسوده اعلام کنند، دفتر خدمات نوسازی در زمینه تهیه نقشه‌های اولیه و معرفی سرمایه‌گذار و سازنده، پیشنهادهایی ارائه می‌دهد و مالکان در صورت تمایل می‌توانند از این ظرفیت‌ها استفاده کنند. همچنین، مراحل دریافت پروانه ساختمانی و انعقاد قرارداد میان مالک با سرمایه‌گذار و سازنده نیز از طریق همین دفتر پیگیری و انجام می‌شود.

هدف از راه‌اندازی دفتر خدمات نوسازی محله چاهستانی‌ها و شرح خدمات آن

دفتر خدمات نو سازی محله چاهستانی‌ها با هدف تو سعه و ترغیب به ارتقای کیفیت زندگی، باززنده سازی بافت، بازگشت سرزندگی و پویایی محله، افزایش مشارکت مردمی و تقویت مسئولیت‌پذیری اجتماعی راه‌اندازی شده است.

پیش از هرگونه اقدام کالبدی و نوسازی، آنچه از اهمیت ویژه برخوردار است و نقش اساسی در موفقیت این فرآیند ایفا می‌کند، اقدامات اجتماعی است. بر همین اساس، یکی از مهم‌ترین اهداف دفتر خدمات نوسازی، جلب مشارکت شهروندان و ارائه راهکارهایی برای رفع موانع موجود در مسیر نوسازی و تأمین خدمات و امکانات رفاهی محله است.

در واقع، دفتر تسهیلگری فرصتی فراهم می‌آورد تا مدیریت شهری با بهره‌گیری از ظرفیت‌ها و توانمندی‌های درونی محله، همکاری مردم، مشارکت بخش خصوصی و همراهی نهادهای مردمی، در مسیر دستیابی به پایداری شهری و ارتقای کیفیت محیط زندگی گام بردارد.

خلاصه اقدامات دفتر تسهیلگری محله چاهستانی ها

برگزاری کارگاه‌های آموزشی:

- فرهنگ آپارتمان‌نشینی (بایدها و نبایدها)
- ویژگی‌های خانه مطلوب
- محله مطلوب با تأکید بر مشارکت اجتماعی و مفاهیم شهروندی
- محله مطلوب با تأکید بر مدیریت پسماند و پاکیزگی محیطی

برگزاری دوره‌های کارآفرینی و اشتغال‌زایی:

برگزاری مسابقات فرهنگی: مسابقه نقاشی و مقاله‌نویسی با موضوع زلزله، بافت فرسوده و مخاطرات آن

برگزاری جلسات هماهنگی و مدیریتی:

- جلسات مشترک با مسئولان اداره‌کل آموزش و پرورش استان و شهرداری با هدف بهسازی و نوسازی محیط‌های آموزشی
- نشست‌های صمیمی شهردار با مردم محله (جلسات پرسش و پاسخ مردمی)

تشکیل نهادهای محلی: تشکیل شورای معتمدین محله به ریاست امام جماعت مسجد

ساماندهی فعالیت‌های ملکی: برگزاری جلسات مستمر با مشاوران املاک با هدف جلوگیری از بورس‌بازی، حفظ منافع ساکنان و کنترل افزایش ناگهانی قیمت زمین

بازدید پلاک به پلاک از محله:

- اطلاع‌رسانی هدفمند به ساکنان بافت فرسوده در خصوص مزایای تجمیع و نوسازی
- تشکیل بانک اطلاعاتی منسجم در راستای تعریف پروژه‌های مؤثر تجمیع

- شناسایی آسیب‌های اجتماعی و کالبدی محله از دیدگاه ساکنان و پیگیری آن‌ها از طریق دستگاه‌های ذی‌ربط
- نظرسنجی از اهالی درباره نیازهای آموزشی به‌منظور برگزاری دوره‌های متناسب با شرایط محله
- ایجاد ارتباط مؤثر، مستمر و دوسویه با ساکنان محله
- شناسایی نخبگان محلی و مهارت‌های ساکنان و بهره‌گیری از ظرفیت آن‌ها در راستای رشد و توسعه همه‌جانبه محله

نشست سی و پنج

ارتقاء اجتماعی، اقتصادی، و نهادی در سکونتگاه های غیر رسمی؛ تجربه زیسته سبزوار

دکتر مهدی برزویی، مدیر، تسهیلگر و مدرس حوزه بازآفرینی شهری و توانمندسازی

طی ۱۰ سال گذشته، روند بازآفرینی شهری در کشور افت‌وخیزهای متعددی را تجربه کرده است. در دوره اول، پروژه‌های اعتمادساز در اولویت قرار داشتند؛ پروژه‌هایی نظیر احداث کتابخانه، کلانتری، سوله‌های ورزشی، مدارس و فضاهای خدماتی مشابه.

در دوره دوم، اختصاص قیر رایگان به‌عنوان یکی از ابزارهای مداخله مطرح شد؛ به‌ویژه به این دلیل که بسیاری از شهرداری‌ها، خصوصاً در شهرهای کوچک فاقد طرح تفصیلی مصوب، به این امکان نیاز جدی داشتند.

در دوره سوم، موضوع مسکن وارد ادبیات بازآفرینی شد و در سال‌های اخیر، رویکردهایی نظیر نوسازی مسکن در بافت‌های فرسوده، حلقه‌های میانی و مشوق‌های شهرسازانه مورد توجه قرار گرفت. همچنین، شهرداری‌ها موظف شدند در حوزه توسعه مسکن، مشوق‌هایی برای نوسازی و بازآفرینی ارائه دهند.

با این حال، در هر سه دوره یاد شده، توانمندسازی اقتصادی، اجتماعی و نهادی سهم پررنگی نداشته و اغلب در میان سایر مباحث کالبدی و اجرایی، مفهوم اصلی توانمندسازی مغفول مانده بود.

به‌طور کلی، سه اقدام یا راهبرد اساسی به عنوان ارکان اصلی بازآفرینی شهری شناخته می‌شود:

- بهسازی، نوسازی و مقاوم‌سازی مسکن

- توسعه و تجهیز امکانات و خدمات روبنایی در مقیاس شهری و محله‌ای
- بهسازی و ارتقای زیرساخت‌های شهری و محله‌ای و توسعه فضاهای عمومی

تحقق سه محور فوق، در نهایت به ارتقای توانمندی‌های اقتصادی، اجتماعی و نهادی منجر خواهد شد.

در این زمینه، دو دیدگاه عمده وجود دارد:

- دیدگاه نخست بر این باور است که ابتدا باید شرایط کالبدی محلات ارتقا یابد تا در ادامه، توان اقتصادی، اجتماعی و نهادی ساکنان بهبود پیدا کند.
- دیدگاه دوم معتقد است ارتقای توان اقتصادی، اجتماعی و نهادی از ابتدا باید در دستور کار قرار گیرد تا به بهبود شرایط فیزیکی و کالبدی منجر شود.

در این ارائه، تأکید بر این دیدگاه است که ارتقای اقتصادی، اجتماعی و نهادی که از جنس فعالیت‌های نرم بازآفرینی محسوب می‌شود، باید مقدم بر مداخلات کالبدی یا حداقل هم‌زمان و هم‌عرض با آن‌ها مورد توجه قرار گیرد.

ابعاد اجتماعی در بازآفرینی شهری طیف گسترده‌ای از مؤلفه‌ها را دربرمی‌گیرد که مهم‌ترین آن‌ها شامل جمعیت، فرهنگ، خانواده، حقوق شهروندی، سلامت و آموزش، هویت، منابع اجتماعی، دین، مشارکت اجتماعی، اعتماد اجتماعی، سرمایه اجتماعی، کیفیت زندگی، مسئولیت اجتماعی، کارکرد سازمان‌ها، آسیب‌های اجتماعی، جرائم، امنیت اجتماعی، سلامت روانی، ظرفیت‌های بومی، مهاجرت، روابط انسانی و اجتماعی، تعلق اجتماعی، پاسخگویی سازمان‌ها، حمایت اجتماعی، امید اجتماعی و منزلت اجتماعی است. این مؤلفه‌ها در مجموع، بنیان‌های نرم بازآفرینی را شکل می‌دهند و نقش تعیین‌کننده‌ای در پایداری مداخلات کالبدی دارند.

در این چارچوب، حمایت‌های اجتماعی با تمرکز بر جوامع محلی و گروه‌های هدف از جمله زنان، کودکان، سالمندان، بیماران، بی‌خانمان‌ها، آسیب‌دیدگان اجتماعی و افراد دارای معلولیت تعریف و اجرا می‌شود.

ابعاد اقتصادی در بازآفرینی شهری نیز شامل موضوعاتی همچون مسکن، فقر، سطح درآمد، دسترسی به آموزش های فنی و حرفه‌ای، بیکاری، اشتغال، خدمات مالی و بانکی، زیرساخت‌های اقتصادی، املاک و دارایی‌ها، بخش تعاونی و بخش خصوصی است که هدف آن‌ها ارتقای تاب‌آوری اقتصادی ساکنان و افزایش انگیزه سرمایه‌گذاری در محلات هدف بازآفرینی است.

شهر سبزوار به‌عنوان دومین شهر بزرگ استان خراسان رضوی، با جمعیتی حدود ۲۶۰ هزار نفر و وسعتی در حدود ۴۰۰۰ هکتار، به دلیل موقعیت جغرافیایی خاص خود در لبه شمال‌شرقی کویر ایران و قرارگیری در محورهای ارتباطی شرق–غرب و شمال–جنوب، شهری مهاجرپذیر محسوب می شود. این ویژگی موجب شکل‌گیری محلات حاشیه‌نشین و سکونتگاه‌های غیررسمی در پیرامون شهر شده است؛ از این‌رو، بازآفرینی شهری به‌عنوان راهکار اصلی مواجهه با ناکارآمدی این محلات در دستور کار قرار گرفت.

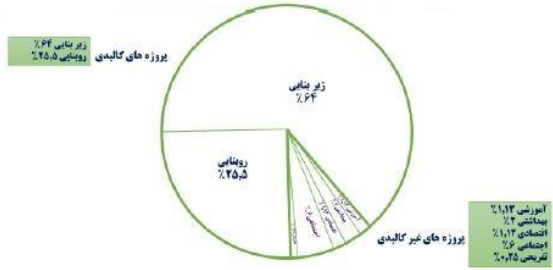
سبزوار از جمله نخستین شهرهای پیشگام در بازآفرینی شهری به‌شمار می‌رود. در سال ۱۳۹۳، هم‌زمان با تدوین و ابلاغ سند ملی بازآفرینی شهری، برنامه اقدام مشترک سکونتگاه‌های غیررسمی این شهر تدوین و تصویب شد و به‌عنوان پایلوت ملی به مرحله اجرا درآمد. از سال ۱۳۹۴، فرآیند اجرایی بازآفرینی به صورت عملی آغاز شد و تاکنون به‌طور مستمر ادامه یافته و در قالب محلات هدف، به نتایج قابل‌قبولی دست یافته است.

سیر تحول بازآفرینی در شهر سبزوار بدین‌صورت است که پس از تصویب و ابلاغ سند ملی توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی توسط هیئت دولت در سال ۱۳۸۳، مطالعات توانمندسازی مناطق حاشیه‌ای آغاز شد. در ادامه، با تصویب و ابلاغ سند ملی بازآفرینی شهری در سال ۱۳۹۳، مطالعات بازآفرینی، تشکیل ستاد بازآفرینی شهری و تدوین برنامه‌های اقدام مشترک وارد فاز اجرایی شد. طی ده سال اخیر، مسیر بازآفرینی شهر سبزوار با وجود افت‌وخیزهای متعدد، در قالب سه برنامه اقدام سه‌ساله به‌صورت مستمر دنبال شده است و این شهر در سال ۱۳۹۳ به‌عنوان شهر پایلوت بازآفرینی انتخاب شد.

در این بازه زمانی، دو همایش ملی با عناوین «مبانی بازآفرینی شـــهری» و «تجارب بازآفرینی شهری» در سبزوار برگزار شد و به دنبال آن، اولین دبیرخانه انتقال تجارب بازآفرینی شهری در کشور شکل گرفت.

اقدامات اجتماعی، اقتصـادی و نهادی در سـبزوار تنها بخشـی از رویکرد جامع بازآفرینی این شهر است. هم‌زمان با این اقدامات، مداخلات کالبدی، مسکن، پروژه‌های روبنایی و زیربنایی نیز اجرا شـده و بسـیاری از محلات ناکارآمد، به‌تدریج از وضـعیت بحرانی خارج شـده و به مناطق با عملکرد متوسط شهری تبدیل شده‌اند؛ موضوعی که نشان‌دهنده ضرورت و اثربخشی مداخلات همه‌جانبه در فرآیند بازآفرینی شهری است.

نمودار زیر، وضعیت عملکرد و توزیع حوزه‌های مختلف فعالیت ستاد بازآفرینی شهر سبزوار را نشان می‌دهد.



نمودار ۲: وضعیت عملکرد

۶۴ درصـد از وقت و هزینه‌ها صـرف امور زیربنایی از جمله فاضـلاب، شـبکه‌های برق، خیابان‌کشی و معابر شده است. ۲۵/۵ در صد به امور روبنایی و جبران کمبود سرانه‌ها مانند مدرسـه، کتابخانـه، کلانتری و فضـاهـای ورزشـی اختصـاص یـافتـه اسـت. حدود ۱۰ درصـد از اعتبارات به ارتقای توانمندی‌های اقتصـادی، اجتماعی و نهادی تعلق گرفته که رقم بالایی محسوب نمی‌شود. از این میزان، ۶ درصد به مباحث اجتماعی، ۱ درصد

به حوزه اقتصادی، ۲ درصد به بهداشت و ۱ درصد به آموزش اختصاص یافته است و سهم فعالیت‌های تفریحی نیز بسیار ناچیز بوده است.

با این حال، با توجه به تجربیات کسب‌شده در شهر سبزوار، در رویکرد جدید بازآفرینی تأکید شده است که ۲۵ درصد از اعتبارات بازآفرینی به مباحث توانمندسازی اقتصادی، اجتماعی و نهادی اختصاص یابد.

امروزه محلات شهری با ناکارآمدی اجتماعی مواجه هستند که پیامد اصلی آن کاهش سرمایه اجتماعی و افزایش آسیب‌های اجتماعی، از جمله خودکشی (مطابق نمودار ارائه‌شده) است. تنها راهکار مؤثر برای مواجهه با این وضعیت، توانمندسازی اجتماعی مبتنی بر شناخت، برنامه‌ریزی، اقدام و ارزیابی است.



اقدامات صورت‌گرفته در حوزه اجتماعی شهر سبزوار

- تدوین برنامه اقدام مشترک بازآفرینی شهری با رویکرد اجتماعی
- راه‌اندازی دفاتر بازآفرینی شهری محلات با هدف پاسخ‌گویی، ارتباط مستقیم و اعتمادسازی (این دفاتر متفاوت از دفاتر تسهیلگری بوده و مدیریت آن‌ها توسط

خود مردم انجام می‌شد. اطلاع‌رسانی و حضور ستاد بازآفرینی از طریق این دفاتر صورت می‌گرفت)

- شناسایی معتمدین، فعالان و ذی‌نفوذان محلی و مشارکت دادن آنان در فرآیند آگاه‌سازی و حساس‌سازی اجتماعی
- شناسایی نهادهای محلی موجود و ارتقای نقش آن‌ها در فرآیند بازآفرینی
- شناسایی مدیران مدارس، بررسی وضعیت مدارس محلات و پیگیری رفع نواقص
- جلب مشارکت انجمن های اولیا و مربیان در ارتقای کیفیت آموزشی و نقش‌آفرینی در فعالیت‌های محله‌ای
- تشکیل کمیته اجتماعی- فرهنگی ستاد بازآفرینی و فعال‌سازی زیرکمیته‌های آموزشی، بهداشتی و فرهنگی
- شنا سایی مساجد و هیئت‌امنا، تأمین امام جماعت و برگزاری جلسات مشترک جهت همکاری
- برگزاری جلسات آموزشی، هم‌اندیشی و اطلاع‌رسانی با شورای معتمدین، نهادها و روحانیون
- حضور معتمدین و نهادهای محلی در جلسات ستاد و کمیته‌ها به‌منظور آگاهی از تصمیمات
- برگزاری کارگاه‌های آموزشی مهارت‌های توسعه فردی ویژه خانواده‌ها
- راه‌اندازی دفاتر مشاوره روان‌شناختی محله‌ای با هدف کاهش آسیب‌های رفتاری و خانوادگی
- همراهی اهالی در برگزاری مناسبت‌ها و مراسم‌های ملی و آیینی
- برگزاری مسابقات، جشنواره‌ها و یادواره‌ها با مشارکت مردم و نهادها
- همکاری در اجرای اردوهای زیارتی و سیاحتی درون‌شهری و برون‌شهری

هرچند جلسات و فرآیندهای اجتماعی در ابتدا ممکن است طاقت‌فرسا به نظر برسند، اما بازآفرینی بدون رویکرد روان‌شناختی و جامعه‌شناختی، صرفاً با ابزار پروژه، پول و امکانات

محقق نخواهد شـــد. این ابزارهای اجتماعی در مقایســـه با اقدامات کالبدی، کم‌هزینه‌تر و اثرگذارتر هستند.

اقدامات صورت‌گرفته در حوزه اقتصادی شهر سبزوار

- تعریف اقدامات اقتصادی در برنامه اقدام مشترک متناسب با نیازهای محلات
- تشکیل کمیته اقتصادی ستاد بازآفرینی با دبیری اداره تعاون، کار و رفاه اجتماعی
- اجرای دوره‌های آموزش فنی و حرفه‌ای برای ســاکنین محلات (در این محلات فقر مهارتی وجود داشــت؛ در ابتدا اســتقبال کم بود و حتی دوره‌های رایگان نیز تکمیل نمی‌شـد، اما امروز متقاضـیان با رغبت و حتی مشـارکت مالی در دوره‌ها حضور دارند)
- برگزاری آموزش‌های کارآفرینی برای افراد مستعد
- اعطای تسهیلات مشاغل خانگی معادل ۳۰ درصد از اعتبارات شهرستان
- اعطای تسهیلات پشتیبان و تبصره ۱۸ برای راه‌اندازی یا توسعه کسب‌وکارها
- برگزاری نمایشـــگاه‌های محلی و دوره‌ای جهت عرضـــه محصـــولات تولیدی محلات (این نمایشـــگاه ها علاوه بر فروش محصـــولات، امکان دیده‌شـــدن توانمندی‌ها و ایجاد ارتباط اجتماعی را برای افراد ساکن جوامع بسته فراهم کرد)
- توسعه اکوسیستم مشاغل خانگی و کسب‌وکارهای خرد در سطح محلات و شهر

تحلیل وضعیت اشتغال محلات هدف:

بر اساس هرم وضعیت اشتغال و تقاضای کسب‌وکار در محلات هدف:

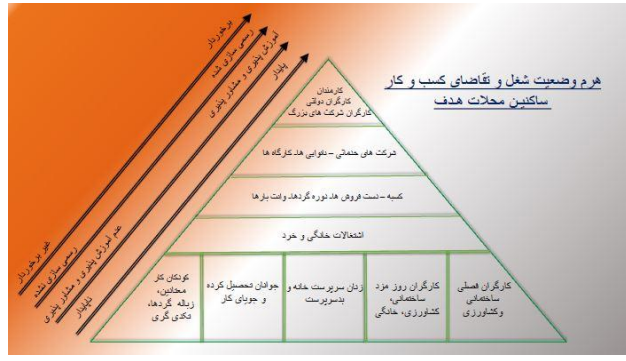
- قاعده هرم شامل کارگران فصلی، زنان سرپرست خانوار، جوانان تحصیل‌کرده جویای کار، کارگران روزمزد و کودکان کار است.
- در لایه‌های میانی، اشـــتغال‌های خانگی، کســـبه، دســـت‌فروشـــان، شـــرکت‌ها، کارگاه‌ها و نانوایی‌ها قرار دارند.

- رأس هرم را قشـــر کم‌جمعیت کارمندان تشـــکیل می‌دهد که تاکنون امکان مهاجرت از محلات را نداشته‌اند.

فلش‌های کنار نمودار نشان می‌دهد هرچه به قاعده هرم نزدیک‌تر می‌شویم:

- مشاغل ناپایدارتر می‌شوند.
- آموزش‌پذیری و مهارت‌پذیری کاهش می‌یابد.
- مشاغل غیررسمی‌تر بوده و دسترسی به منابع کمتر است.

این فلش‌ها مسیر توانمندسازی اقتصادی و شغلی ساکنین محلات را نمایش می‌دهند.



شکل ۱۱: هرم وضعیت شغل و تقاضای کسب و کار ساکنین محلات هدف

اقدامات توانمندسازی نهادی در شهر سبزوار

- شـــناســـایی نهادها و گروه‌های مردمی محله و همچنین نهادهای دولتی و عمومی مرتبط
- کمک به شـــکل‌گیری نهادهای جدید از جمله مراکز نیکوکاری کمیته امداد، مراکز «مثبت زندگی» بهزیستی و...

- ظرفیت‌سازی، آگاه‌سازی و حساس‌سازی نهادهای موجود محله نسبت به مسائل اجتماعی– اقتصادی
- کمک به شکل‌گیری نهادهای تخصصی توسعه محله با محوریت معتمدین محلی
- شبکه‌سازی میان نهادهای مردمی محلات و سطح شهر با هدف هم‌افزایی اقدامات
- شناسایی و ظرفیت‌سازی نهادهای مردمی منطقه‌ای و شهرستانی در جهت حمایت از محله
- برقراری پیوند مؤثر بین نهادهای محلی و نهادهای بزرگ و تخصصی شهرستان به‌منظور هم‌افزایی نهادی

نتایج و آثار اقدامات توانمندسازی

- ارتقای سواد شهروندی ساکنین برای پیگیری مسائل اجتماعی خود
- افزایش اعتماد به نفس فردی و اجتماعی در مواجهه با مسائل روزمره
- تقویت مطالبه‌گری منطقی و آگاهانه از دستگاه‌های مسئول
- افزایش آموزش‌پذیری و مشاوره‌پذیری ساکنین
- تقویت تعلق و دلبستگی مکانی نسبت به محله
- افزایش رضایت عمومی و امید به زندگی
- ارتقای سطح مشارکت مردمی در امور محله
- افزایش سواد سلامت و توجه به بهداشت فردی و عمومی
- ارتقای دارایی ثابت ساکنین (مسکن) به‌واسطه اقدامات کالبدی و فضایی
- کفایت نسبی دوره‌های مهارت‌آموزی به دلیل تنوع و وفور آموزش‌های رایگان
- شکل‌گیری تعادل نسبی معیشتی و اشتغال میان ساکنین محلات و بدنه شهر
- تقویت ارتباط و اتصال نهادی میان نهادهای محلی و فرامحلی
- ایجاد جریان‌سازی نهادی در سطح شهر و محلات

درس‌آموخته‌های فعالیت‌های میدانی

- اقدامات اجتماعی– اقتصـــادی از کم‌هزینه‌ترین و درعین‌حال مؤثرترین اقدامات بازآفرینی هستند.
- این اقدامات ذاتاً حوصـله‌بر و زمان‌بر بوده و با روش‌های صـرفاً اداری به‌ســختی پیش می‌روند.
- اجرای موفق آن ها نیازمند تســهیل‌گران مجرب اســت؛ تســهیلگر در مرکز فعالیت‌های اجتماعی– اقتصادی، سرمایه‌های انسانی و اقتصادی را به‌درستی به جریان می‌اندازد.
- ســاکنین محلات ناکارآمد پیش از هر چیز با فقر دانشــی (آگاهی و توانمندی) مواجه‌اند؛ آموزش، حیاتی‌ترین اقدام است.
- بسیاری از دستگاه‌های دولتی و عمومی حوزه اجتماعی–اقتصادی هنوز به درک کافی از پیچیدگی مسائل نرسیده‌اند؛ ظرفیت‌سازی نهادی یک ضرورت است.
- تدوین شــناســنامه اجتماعی– اقتصــادی محله پیش‌نیاز ورود مؤثر به فرآیند بازآفرینی است.
- در حوزه توانمندســازی اقتصــادی، نهادهای متعددی به‌صــورت موازی فعالیت می‌کنند؛ شبکه‌سازی و هم‌افزایی ضروری است.
- دانشگاه‌ها ظرفیت بی‌نظیری در راهبری دانشی اقدامات اجتماعی–اقتصادی دارند و باید فعالانه وارد میدان شوند.
- توانمندسازی اجتماعی– اقتصادی اگر پیش‌نیاز توسعه کالبدی نباشد، دست‌کم باید هم‌زمان و هم‌عرض آن در نظر گرفته شود.

کلام آخر:

بدون خواســت، حضــور و نقش‌آفرینی واقعی مردم در فرآیند بازآفرینی، بدون میدان‌داری نهادهای مردمی در قلب مداخلات و بدون ظرفیت‌ســازی نهادی یکپارچه در ابعاد دولتی، عمومی و مردمی، حتی اگر هزاران میلیارد تومان در محلات ناکارآمد هزینه شود، اثربخشی پایدار حاصل نخواهد شد و مسئله همچنان باقی می‌ماند.

بازآفرینی شهری در سبزوار بر شانه‌های نهادهای مردمی و محلی و نهادهای منطقه‌ای استوار شده است، نه صرفاً بر ستاد بازآفرینی. به نهادهای پایدار دولتی مأموریت مشخص داده شد؛ دانشگاه حکیم سبزواری با مأموریت بازآفرینی، بهزیستی و علوم پزشکی با مأموریت محله‌محوری، تا نقش‌آفرینی پایدار، داوطلبانه و مستقل از ستاد بازآفرینی شکل گیرد.

اعلام آمادگی مردم برای تشکیل بنیادهای چندوجهی اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی و حرکت از نگاه پروژه‌ای به نگاه اکوسیستمی در بازآفرینی شهری، به‌معنای یکپارچه دیدن محلات ناکارآمد و کارآمد در توانمندسازی کل شهر است و نهایتاً، تغییر نگاه از تهدیدمحور به فرصت‌محور؛ حاشیه شهر صرفاً مسئله نیست، بلکه بخشی از راه‌حل توسعه شهری است.

نشست سی و ششم

بازخوانی تجربه ای از تغییر رویکرد در بازآفرینی محله هرندی (دروازه غار)

سرکار خانم زارا امجدیان، تسهیلگر و پژوهشگر موسسه مطالعاتی تیام شار پژوه

پس از سال‌ها مداخله‌ای که در سطح شهر تهران انجام شده بود، در برخی بافت‌های خاص شهری بازخورد مورد انتظار محقق نشد؛ به‌گونه‌ای که هرچه میزان مداخله افزایش می‌یافت، پیچیدگی مسائل این محدوده‌ها نیز بیشتر می‌شد. یکی از شاخص‌ترین این محلات، محله هرندی بود؛ محله‌ای که با وجود اجرای پروژه‌های متعدد در قالب‌ها و مقیاس‌های گوناگون، همچنان در نوعی بن‌بست عملکردی و اجتماعی گرفتار مانده بود و همین موضوع توجه جدی مدیران و برنامه‌ریزان را به خود جلب کرد.

در نخستین برر سی ها، رویکردهای بالاد ستی مطرح شده نشان می‌داد محله هرندی به‌عنوان یک «تافته جدا بافته» و عمدتاً با نگاهی منفی دیده می‌شود؛ نگاهی که یا بر حذف کامل محله یا پس‌گیری آن از ساکنان محلی تأکید داشت. این نوع نگاه، خود به‌عنوان یکی از چالش‌های اصلی در مسیر مداخله مؤثر، قابل تأمل بود.

محله هرندی یکی از محلات پیرامونی بازار تهران است که در منطقه ۱۲ واقع شده و مساحتی در حدود ۱۷۳ هکتار دارد. از این میزان، حدود ۸۱ هکتار (معادل ۴۶ درصد) را بافت فرسوده تشکیل می‌دهد. جمعیت این محله حدود ۲۴۴۷۹ نفر است که از این تعداد، حدود ۲۱۰۶۸ نفر در محدوده بافت فرسوده سکونت دارند. شکل‌گیری سکونت در این محله به دوره ناصری بازمی‌گردد و از همان ابتدا با نوعی استقرار غیررسمی همراه بوده است.

در گام نخست، با انبوهی از پروژه‌های اجراشده مواجه بودیم؛ به طوری که در بازه زمانی سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۴، حدود ۷۰ پروژه اصلی در محله تعریف و اجرا شده بود. در این مرحله، رویکردهای حاکم بر این پروژه‌ها مورد بررسی قرار گرفت و تلاش شد پروژه‌هایی

که امکان ادامه و اصلاح مسیر داشتند شناسایی شوند. از جمله این پروژه‌ها، شکل‌گیری مجموعه‌ای از پارک ها در جنوب محله هرندی بود. این پارک ها که در دوره هایی با حصارکشی کامل اجرا شده بودند، به‌عنوان نماد توسعه شهری معرفی می شدند، اما در عمل به دلیل رویکرد امنیتی حاکم، موجب نارضایتی ساکنان محلی شدند. با وجود کیفیت کالبدی مناسب و امکانات موجود، این فضاها توسط اهالی محله مورد استفاده قرار نمی‌گرفت و عملاً به فضاهایی منفصل از زندگی روزمره ساکنان تبدیل شده بودند. از همین‌رو، بازنگری در رویکردهای پیشین ضروری به نظر می‌رسید.

در بررسی‌ها، سه رویکرد اصلی که پیش‌تر در مداخلات محله حاکم بود، شناسایی شد:

1. رویکرد امنیتی

این رویکرد آسیب‌های اجتماعی را امری عارضی و تحمیلی به محله تلقی می‌کند و معمولاً به راه‌حل‌های انتظامی و دفعی منجر می‌شود. در این نگاه، شبکه‌های اجتماعی محلی که گاه بستر شکل‌گیری آسیب‌ها هستند، نادیده گرفته می‌شوند و درک عمیقی از زمینه‌های اجتماعی مسئله وجود ندارد.

2. رویکرد مهندسی- کالبدی

در این رویکرد، آسیب‌ها به‌عنوان ویژگی‌های ذاتی و تاریخی محله تلقی شده و راه‌حل‌ها عمدتاً در تغییر کالبد، زیباسازی محیط و اجرای پروژه‌های محرک توسعه جست‌وجو می‌شود. با این حال، تغییر چهره آسیب‌ها در طول چند دهه و تفاوت نسبت گروه‌های جمعیتی ساکن با آسیب‌های اجتماعی، با این نگاه به‌درستی قابل تبیین نیست.

3. رویکرد کاهش و کنترل آسیب

این رویکرد با درک دقیق‌تری از عمق مسائل اجتماعی، به دنبال راه‌حل های واقع‌بینانه، مشارکتی و تلفیقی است. در این چارچوب، تأمین خدمات، حفظ جمعیت ساکن و توجه به تغییر فرم‌های شکل‌گیری اجتماعات محلی، محور اصلی مداخله قرار می‌گیرد.

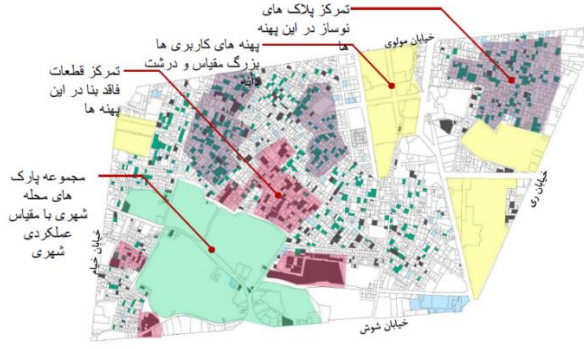
در جلسات متعدد، تلاش شد ضمن نقد رویکردهای پیشین، تفاوت نگاه جدید با مداخلات گذشته تبیین شود. در اغلب دوره‌ها، به دلیل مجاورت محله با بازار تهران، ایده‌های مختلفی مطرح شده بود. در دوره‌ای، رویکرد حذف، جابه‌جایی و انتقال بازار و ایجاد مراکز تجاری جدید، بدون توجه به الزامات اقتصادی- اجتماعی ساکنان، دنبال شد. در دوره‌ای دیگر، بر نقش تجاری و گردشگری محله تأکید شد و توسعه بافت تجاری بر سکونت غلبه یافت.

در مقابل، راه‌حل پیشنهادی جدید بر تعادل‌بخشی میان سکونت و فعالیت، ممانعت از پروژه‌های مخرب و اولویت‌دهی به تأمین خدمات پشتیبان سکونت استوار بود. بررسی طرح‌های پیشین نشان می‌داد که بخش عمده جمعیت ساکن محله هرندی، نیروی پشتیبان فعالیت‌های بازار هستند؛ افرادی که عمدتاً به‌صورت روزمزد و در شرایط کاری سخت، خدمات بازار را تأمین می‌کنند.

بر همین اساس، تمرکز اصلی به بررسی الگوهای سکونت در محله هرندی معطوف شد و چهار الگوی غالب شناسایی گردید:

- خانه‌های نوساز: این واحدها در ظاهر می‌توانند پوششی بر چهره آسیب‌های اجتماعی باشند، اما در برخی موارد حتی به فضاهایی مناسب برای اقتصاد غیررسمی و آسیب‌زا تبدیل شده‌اند.
- کارتن‌خوابی: کارتن‌خوابی در محله هرندی به‌وضوح قابل مشاهده است. در ایران، به‌طور عام و در این محله به‌طور خاص، بی‌خانمانی پیوند نزدیکی با اعتیاد دارد.
- سکونت اشتراکی: اجاره اتاق برای سکونت، به‌ویژه در میان گروه‌های جمعیتی ضعیف‌تر مانند مهاجران افغانستانی، رایج است. هم‌نشینی خانوارهای افغانستانی و غیر افغانستانی معمولاً بسیار محدود است.
- مجردنشینی: سکونت جمعی کارگران مجرد با درآمد پایین یکی از اشکال متداول سکونت در محله است. این شیوه، علاوه بر صرفه اقتصادی، نوعی حمایت جمعی در شرایط دشوار را نیز فراهم می‌کند.

در نهایت، روشن شد که هرگونه مداخله مؤثر در محله، مستلزم ارائه راهکار مشخص برای هر یک از این الگوهای سکونت است. بررسی نقشه‌های توزیع فضایی نشان می‌دهد که این الگوها دارای تراکم‌های متفاوتی هستند؛ به‌عنوان مثال، در شمال محله و در مجاورت خیابان مولوی، سهم خانه‌های نوساز و قیمت املاک بالاتر است، در حالی که در بخش‌هایی دیگر، کاربری‌های درشت‌دانه، اراضی فاقد بنا و مداخلات ناموفق گذشته، سیمای کالبدی محله را شکل داده‌اند.



شکل ۱۲: نقشه الگوهای سکونت محله هرندی

پس از شناسایی و دسته‌بندی الگوهای سکونت، یکی از مهم‌ترین نکات این بود که در رویکردهای پیشین، همواره یک «طرح کلی واحد» برای کل محله ارائه می‌شد؛ طرح‌هایی مانند ایجاد پارک، تجمیع و نوسازی که بدون توجه به تنوع ترکیب جمعیتی و تفاوت گروه‌های ساکن طراحی شده بودند. همین مسئله باعث شکل‌گیری تضاد منافع میان گروه‌های ذی‌نفع می‌شد. اگرچه در عمل نمی‌توان منافع همه گروه‌ها را به‌طور کامل تأمین کرد، اما مقیاس بزرگ پروژه‌ها به‌گونه‌ای بود که در نهایت، نه‌تنها هیچ گروهی منتفع نمی‌شد، بلکه احساس بی‌فایدگی مداخلات در میان ساکنان تشدید می‌گردید.

بر این ا ساس، تصمیم گرفته شد که برای هر الگوی سکونت، مابه‌ازای فضایی و مداخله‌ای مشخص تعریف شود:

- خانه‌های نو ساز: تمرکز بر ارتقای کیفیت نو سازی مهند سی، بهسازی محیطی و بهبود دسترسی به خدمات، با هدف افزایش بازگشت سرمایه بخش خصوصی و ایجاد تقاضای واقعی برای خرید مسکن در محله.
- کارتن‌خواب‌ها: احداث مرکز فوریت‌های اجتماعی مبتنی بر فرآیند مشارکتی و با همکاری خانواده‌ها، به‌جای رویکردهای صرفاً انتظامی.
- سکونت اشتراکی: در این الگو امکان تخریب و نوسازی وجود نداشت، چرا که خانواده‌ها توان خرید واحدهای نوساز را نداشتند. بنابراین به‌جای مداخله مستقیم در واحدهای مسکونی، چرخه‌ای حمایتی در فضای پیرامونی تعریف شد تا ضمن نظارت بر فعالیت‌ها، فاصله اجتماعی کاهش یابد.
- مجردنشینی: طراحی الگوی اسکان کارگری به‌عنوان مرکزی برای اسکان کارگران بازار که بدون خانواده در محله ساکن بودند، همراه با دسترسی به خدمات پایه.

در نتیجه مداخلات پیشین، محله با جمعیت جدیدی مواجه بود که عمدتاً جوان بودند و در کنار آن، واحدهای مسکونی خالی و تعداد زیادی املاک رهاشده نیز وجود داشت. این املاک که به محل تجمع مصرف‌کنندگان مواد تبدیل شده بودند، طی سال‌ها و در پی شکایات همسایگان، توسط شهرداری تخریب و تسطیح شده بودند. به همین دلیل، محله مملو از زمین های خالی پراکنده بود. این زمین ها به‌عنوان فرصت دیده شدند و پروژه های توانمندسازی به‌گونه‌ای جانمایی شدند که هم به این فضاها کاربری فعال بدهند و هم چرخه‌ای پویا در محله ایجاد کنند و از رهاشدگی فضا جلوگیری شود.

در جلسات شورای اسلامی شهر و سازمان نوسازی و بهسازی شهر تهران، پیشنهادهایی مانند جذب سرمایه‌گذار و اجرای پروژه‌های محرک توسعه نظیر دانشگاه یا هتل مطرح شد. با این حال، در رویکرد پیشنهادی ما، این پروژه‌ها به‌تنهایی قادر به حل مسئله نبودند. از آنجا که

ساکنان محله نیروی پشتیبان بازار تهران هستند، جابه‌جایی آن‌ها هزینه‌های سنگینی برای شهر و مدیریت شـهری ایجاد می‌کرد. بنابراین مبنا بر تأمین خدمات متناسـب با نیاز سـاکنان قرار گرفت.

در این چارچوب، پروژه توانمندسـازی در محور شـمالی پارک تعریف شـد؛ چرا که این بوسـتان به دلیل حصـارکشـی، محله را به دو بخش مجزا تقسـیم کرده و خود به یکی از معضلات اصلی و عامل ناامنی تبدیل شده بود.

برای دستیابی به توسعه پایدار، سرمایه‌ای که وارد محله می‌شود باید ارزش افزوده ایجاد کند و متناسب با نیازهای ساکنان و خدماتی باشد که آن‌ها به شهر ارائه می‌دهند.

بر اساس الگوی سکونت اشتراکی (یا الگوی حیاط‌محور)، پروژه‌هایی تعریف شد که اگرچه تلاقی آسـیب‌ها و مشـکلات را نشـان می‌داد، اما هم‌زمان امکان زیسـت اشـتراکی و تقویت روابط اجتماعی را نیز فراهم می‌کرد. فضـاهای اجتماعی بازطراحی شـدند تا سـاکنان بتوانند توانایی‌ها و مهارت‌های خود را ارتقا دهند و کمک‌های مالی خیریه‌ها نیز به‌صـورت هدفمند تخصیص یابد.

اهداف کلی برنامه توانمندسازی عبارت بودند از:

- بهبود کیفیت زندگی
- کاهش فقر
- هدفمندسازی کمک‌های مادی
- ایجاد بستر توسعه اجتماعی
- افزایش امکان نظارت بر شاخص‌های حیاتی مانند تغذیه و سلامت

پروژه‌های توانمندسـازی به‌صـورت موقت و با سـازه‌های پیش‌سـاخته طراحی شـدند، چرا که هدف، ماندگاری افراد در این مراکز نبود؛ بلکه قرار بود پس از طی چرخه توانمندسـازی، از آن خارج شده و به استقلال برسند.

چرخه توانمندسازی گروه‌های خاص شامل اقدامات زیر بود:

- آشپزخانه مشارکتی: تهیه حداقل یک وعده غذای سالم توسط زنان محله برای خانواده‌ها، که در ادامه به فضایی برای اشتغال و کسب درآمد تبدیل می‌شد.
- خانه مادر و کودک: امکان اشتغال هم‌زمان زنان و رسیدگی به کودکان با حضور مددکار اجتماعی.
- خدمات درمانی و بهداشتی، رختشوی‌خانه و حمام: برای ارتقای کرامت انسانی و سلامت عمومی.

فرآیند اجرا در چند گام انجام شد:

۱. شناسایی گره‌ها و گروه‌های هدف
۲. تشکیل پرونده برای خانواده‌های بهره‌بردار و ارزیابی مجدد پس از یک سال
۳. رایزنی با خیرین و نهادهای محلی، مدنی، عمومی و دولتی برای تأمین مالی و نیروی انسانی
۴. جلب رضایت ساکنان اطراف، پیش‌بینی نظارت محیطی و نگهبانی
۵. واگذاری تدریجی مدیریت پروژه به نهادهای دیگر

اگرچه پروژه ساخته شد، اما چالش‌ها تازه آغاز گردید. با وجود همراهی بخشی از مدیریت شهری و ذی‌نفعان محلی، نگاه امنیتی برخی گروه‌ها و مخالفت با ارائه خدمات به این قشر، موجب توقف پروژه برای حدود دو سال شد و در نهایت بهره‌برداری رسمی انجام نگرفت.

با این حال، بدون وجود آن فضا نیز فعالیت‌ها متوقف نشد. صندوق‌های اعتبارات خرد راه‌اندازی شد، وام‌های کوچک پرداخت گردید و آموزش مهارت‌های مورد نیاز برای کسب‌وکار آغاز شد. فضاهای عمومی مانند بخشی از مساجد برای فعالیت‌های درآمدزا نظیر خیاطی، بافتنی و صنایع‌دستی مورد استفاده قرار گرفت. به جوان‌ترها مهارت‌های فروش دیجیتال و فروش آنلاین آموزش داده شد. برای گروه‌های سنی بالاتر نیز بخشی از پارک

محله به کشاورزی شهری اختصاص یافت و فعالیت‌های جمعی مانند ورزش صبحگاهی و صبحانه‌های گروهی شکل گرفت.

در حالی که در ابتدا به این افراد صرفاً به‌عنوان «آسیب اجتماعی» نگاه می‌شد و مدیریت شهری اعتقاد داشت که نباید خدمات شهری به آن‌ها ارائه شود، اما در عمل، از دل همین محله افراد توانمند و خوداتکا بیرون آمدند که توانستند تغییر واقعی در زندگی خود ایجاد کنند.

نشست سی و هفتم

راهکارهای افزایش جذابیت سرمایه گذاری در تولید مسکن در بافت های فرسوده برای سرمایه گذاران خارجی

دکتر صفورا رودآبر، رئیس گروه سرمایه گذاری شرکت بازآفرینی شهری ایران

بافت‌های فرسوده شهری به مناطقی اطلاق می شود که به دلیل مشکلات زیرساختی، مسکن ناکافی و خدمات عمومی نامناسب با مسائل و چالش‌های متعددی مواجه هستند. این بافت‌ها برای نوسازی و بازسازی، نیازمند منابع مالی و تخصصی قابل توجهی‌اند. جذب سرمایه‌گذاران خارجی در این حوزه می‌تواند نقش مؤثری در بهبود شرایط زندگی ساکنان و رشد اقتصادی کشور ایفا کند.

بررسی وضعیت بازار مسکن در ایران

ایران با چالش‌های جدی در بخش مسکن مواجه است؛ از جمله افزایش قیمت‌ها، کمبود عرضه، مشکلات مالی و ضعف در جذب سرمایه‌گذاران خارجی. بر اساس گزارش‌ها، بازار مسکن ایران در سال‌های اخیر شاهد افزایش قابل توجه قیمت‌ها و کاهش قدرت خرید خانوارها بوده است. در این میان، اهمیت جذب سرمایه‌گذار خارجی بیش از پیش نمایان می‌شود؛ چرا که سرمایه‌گذاری خارجی می‌تواند به حل مشکلات ساخت‌وساز و جبران کمبود مسکن کمک کند. این سرمایه‌گذاری‌ها علاوه بر تأمین منابع مالی، موجب انتقال فناوری‌های نوین، ایجاد اشتغال و بهبود زیرساخت‌ها می‌شود.

چالش‌های فعلی صنعت مسکن در ایران

چالش‌های موجود در این حوزه عبارت‌اند از:

- مشکلات اقتصادی و سیاست‌های اقتصادی داخلی:

تورم بالا و بی‌ثباتی اقتصـــادی موجب افزایش هزینه ها و کاهش جذابیت بازار برای سرمایه‌گذاران خارجی شده است.

– تحریم‌ها و محدودیت‌های بین‌المللی:

تحریم ها دســترســی به منابع مالی خارجی و همکاری با بانک های بین‌المللی را با محدودیت‌های جدی مواجه کرده است.

– بی‌ثباتی بازار و قوانین متغیر:

ناپایداری قوانین و پیچیدگی‌های اداری، ریســک ســرمایه‌گذاری را برای ســرمایه‌گذاران خارجی افزایش داده است.

– کمبود زیرساخت‌ها و امکانات توسعه:

در برخی مناطق، زیرســاخت‌های لازم برای اجرای پروژه‌های مســکن به‌طور کامل فراهم نیست.

فرصت‌ها و مزایای ایران برای سرمایه‌گذاری خارجی در بخش مسکن

– بازار بزرگ مصرف مسکن:

با توجه به جمعیت بالا و نیاز روزافزون به مســکن، ایران بازار مصــرف گســترده‌ای برای سرمایه‌گذاران خارجی فراهم می‌کند.

– نیروی کار ارزان و ماهر:

ایران از نیروی کار ماهر در صنایع ساختمانی برخوردار است و هزینه نیروی انسانی نسبت به بسیاری از کشورها پایین‌تر است.

– هزینه‌های پایین زمین و مصالح ساختمانی:

قیمت زمین و مصالح ساختمانی در ایران نسبت به بسیاری از کشورهای همسایه کمتر است.

– موقعیت جغرافیایی و دسترسی به بازارهای منطقه‌ای:

ایران به بازارهای آسیای میانه و خاورمیانه دسترسی دارد که این امر پتانسیل مناسبی برای صادرات مصالح ساختمانی و اجرای پروژه‌های مسکن ایجاد می‌کند.

- پتانسیل رشد اقتصادی بلندمدت:

با وجود تحریم‌ها، در صورت بهبود روابط بین‌المللی، ایران ظرفیت تقویت رشد اقتصادی و جذب سرمایه‌گذاری خارجی را دارد. بر اساس آخرین اطلاعات موجود در بانک جهانی، در سال ۲۰۲۰ میلادی رتبه ایران در شاخص تجارت در جهان ۱۲۹ از ۱۹۰ کشور بوده و امتیاز ایران در این شاخص ۵۸٫۵ از ۱۰۰ گزارش شده است. همچنین رتبه ایران در شاخص حمایت از سرمایه‌گذاران ۱۲۸ اعلام شده است.

میزان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بخش مسکن (صرفاً واحدهای مسکونی تکمیل‌شده) در بازه زمانی سال های ۱۳۸۵ تا ۱۴۰۳ بررسی شده است. نتایج نشان می‌دهد این سرمایه‌گذاری‌ها در برخی سال‌ها با افزایش و در برخی دیگر با کاهش مواجه بوده‌اند. از سال ۱۳۸۵ روندی سینوسی شکل گرفته و حتی در سال‌های ۱۳۸۹، ۱۳۹۴ و ۱۳۹۵ با نرخ رشد منفی همراه بوده است. با این حال، انتظار می‌رود این روند در سال ۱۴۰۴ مجدداً افزایشی شود. بر اساس نمودار زیر، در صد سرمایه‌گذاری کشورهای خارجی در تمام صنایع ایران نمایش داده شده است که در این میان، روسیه با سهم ۳۱٫۸ درصدی بیشترین میزان سرمایه‌گذاری را به خود اختصاص داده است.



نمودار ۳: سهم سرمایه گذاری کشورهای خارجی در ایران در سال ۱۴۰۲

روند سرمایه‌گذاری خارجی در بخش مسکن به این صورت بوده که میزان سرمایه‌گذاری از ۳,۲ میلیارد دلار در سال ۲۰۱۶ میلادی آغاز شده و طی یک روند سینوسی ـــ که در نمودار زیر قابل مشاهده است ـــ در سال ۲۰۲۲ میلادی به حدود ۳ میلیارد دلار رسیده است. همچنین پیش‌بینی می‌شود این رقم در سال ۲۰۲۵ میلادی به حدود ۴ میلیارد دلار افزایش یابد.



نمودار ٤: روند سرمایه گذاری خارجی در بخش مسکن (۲۰۲۵-۲۰۱۶)

سهم سرمایه‌گذاری‌های خارجی در بخش‌های مختلف اقتصادی به این صورت است که بخش مسکن ۲۵ درصد، بخش انرژی با ۴۰ درصد بیشترین سهم را داشته، صنعت ۲۰ درصد و کشاورزی ۱۵ درصد از کل سرمایه‌گذاری خارجی را به خود اختصاص داده‌اند.

نمونه‌های موفق جهانی

در بسیاری از کشورهای جهان، جذب سرمایه‌گذاری خارجی در بخش تولید مسکن توانسته است به تقویت بازار مسکن، حل مشکل کمبود عرضه و افزایش کیفیت ساخت‌وساز کمک کند. در ادامه، چند نمونه موفق از کشورهایی که در این زمینه عملکرد قابل توجهی داشته‌اند، معرفی می‌شود:

۱ .ترکیه

ویژگی‌های موفقیت:

- مشوق‌های مالیاتی و تسهیلات ویژه:

ترکیه برای جذب سرمایه‌گذاران خارجی در بخش مسکن، اقداماتی مانند معافیت‌های مالیاتی، تسهیلات ویژه برای خرید املاک توسط خارجی‌ها و اعطای شهروندی از طریق سرمایه‌گذاری را در دستور کار قرار داده است.

- موقعیت جغرافیایی استراتژیک:

قرارگیری ترکیه در میان دو قاره آسیا و اروپا، این کشور را به بازاری جذاب برای سرمایه‌گذاری تبدیل کرده و موجب افزایش تقاضا برای پروژه‌های مسکن شده است.

- توسعه پروژه‌های بزرگ مسکن:

در استانبول، پروژه‌هایی مانند Bosphorus City که با تأمین مالی سرمایه‌گذاران خارجی اجرا شده‌اند، نمونه‌ای موفق از جذب سرمایه‌گذاری در بخش مسکن محسوب می‌شوند. این پروژه در بخش اروپایی استانبول، در زمینی به مساحت ۲۴ هکتار، شامل ۵ بلوک و ۴۶ واحد آپارتمانی است و توسط شرکتی با بیش از ۲۰ سال سابقه در حوزه ساخت‌وساز اجرا شده است.

- آمار خرید مسکن توسط خارجی‌ها:

در سال‌های اخیر، ترکیه شاهد افزایش قابل توجه خرید مسکن توسط اتباع خارجی، به‌ویژه از کشورهای عربی و اروپایی بوده است. این روند به‌خصوص پس از کاهش نرخ بهره بانکی و ارائه طرح‌های تشویقی برای سرمایه‌گذاران خارجی تشدید شده است.

نتایج:

- ✓ رشد اقتصادی بخش ساختمان
- ✓ جذب سرمایه‌های خارجی از کشورهای عربی، روسیه و آلمان
- ✓ ایجاد فرصت‌های شغلی و افزایش درآمدهای دولت از محل مالیات و فروش املاک

۲ .امارات متحده عربی (دبی)

ویژگی‌های موفقیت:

- قوانین آزاد اقتصادی و مناطق آزاد:

دبی به‌عنوان یک منطقه آزاد اقتصادی، قوانینی را اجرا کرده است که ورود سرمایه‌گذاران خارجی به بازار مسکن را تسهیل می‌کند. این قوانین شامل معافیت از مالیات بر درآمد، امکان مالکیت ۱۰۰ درصدی املاک توسط خارجی‌ها در مناطق مشخص و عدم محدودیت در انتقال سود است.

- پروژه‌های بزرگ و لوکس مسکن:

پروژه‌هایی مانند جزیره مصنوعی (Palm Jumeirah) و بلندترین برج جهان (Burj Khalifa) نقش مهمی در جذب سرمایه‌گذاران خارجی در بخش مسکن داشته‌اند.

- تسهیلات ویژه برای خریداران خارجی:

یکی از جذاب‌ترین مشوق‌ها در دبی، اعطای اقامت در ازای خرید ملک است که انگیزه سرمایه‌گذاری خارجی را به‌طور قابل توجهی افزایش داده است.

نتایج:

- ✓ رشد سریع بازار املاک و تبدیل دبی به یکی از مراکز جهانی سرمایه‌گذاری در مسکن
- ✓ جذب سرمایه‌گذاران خارجی از آسیا، اروپا و آمریکای شمالی
- ✓ ایجاد فرصت‌های شغلی و تقویت هم‌زمان صنعت گردشگری و مسکن

۳ .چین

ویژگی‌های موفقیت:

- بازار بزرگ و تقاضای بالا:

جمعیت گسترده و تقاضای بالای مسکن، چین را به مقصدی جذاب برای سرمایه‌گذاران خارجی تبدیل کرده است. به‌ویژه شهرهایی مانند پکن، شانگهای و شنژن در جذب سرمایه خارجی عملکرد موفقی داشته‌اند.

- پروژه‌های عظیم مسکن و توسعه شهری:

دولت چین علاوه بر پروژه‌های بزرگ مسکن، پروژه‌های تجاری و ترکیبی متعددی را اجرا کرده است. یکی از مهم‌ترین آن‌ها پروژه منطقه خلیج بزرگ چین است که با هدف ایجاد یک قطب عظیم اقتصادی، تجاری و بین‌المللی طراحی شده و ۹ شهر از جمله هنگ‌کنگ و ماکائو را دربرمی‌گیرد. در این طرح، هنگ‌کنگ به‌عنوان قطب فناوری و نوآوری، ماکائو به‌عنوان قطب گردشگری و شهرهای جنوبی به‌عنوان قطب صنعتی تعریف شده‌اند. این الگو با الهام از نمونه‌هایی مانند خلیج نیویورک و سان‌فرانسیسکو طراحی شده و هدف آن کسب جایگاه نخست اقتصادی جهان تا سال ۲۰۳۰ میلادی است.

- نقش فعال دولت:

دولت چین به‌عنوان بازیگر اصلی، سیاست‌ها و برنامه‌های هدفمندی برای جذب سرمایه‌گذاری خارجی در صنعت مسکن تدوین کرده و همکاری گسترده‌ای میان شرکت‌های ساختمانی دولتی و سرمایه‌گذاران خارجی شکل گرفته است.

نتایج:

- ✓ افزایش حجم سرمایه‌گذاری در بازار مسکن
- ✓ ارتقای کیفیت زیرساخت‌ها و پروژه‌های ساختمانی
- ✓ ایجاد فرصت‌های شغلی و تقویت توسعه اقتصادی در مقیاس ملی

۴ .مالزی

ویژگی‌های موفقیت:

- پیشنهادات ویژه برای خرید املاک توسط خارجی‌ها:

دولت مالزی با اجرای طرح‌هایی مانند Malaysia My Second Home Programme (MM2H) یا «مالزی، خانه دوم من»، این امکان را برای اتباع خارجی فراهم کرده است که با خرید ملک در این کشور، اقامت بلندمدت یا دائم (تا ۱۰ سال) دریافت کنند. در این برنامه، متقاضیان در سه سطح نقره‌ای، طلایی و پلاتین طبقه‌بندی می‌شوند و میزان سپرده‌گذاری از حدود ۳۰۰ هزار تا ۱٫۵ میلیون دلار متغیر است که امکان دریافت اقامت ۵ تا ۱۵ ساله را فراهم می‌کند. این سیاست نقش مهمی در افزایش جذابیت بازار مسکن مالزی برای سرمایه‌گذاران خارجی داشته است.

- شهرهای نوظهور و پروژه‌های مسکن مدرن:

مالزی، به‌ویژه در کوالالامپور و شهرهای اطراف آن، پروژه‌های مسکونی مدرن و با کیفیت بالا توسعه داده است که توجه سرمایه‌گذاران خارجی را به خود جلب کرده‌اند.

- تنوع فرهنگی و موقعیت استراتژیک:

مالزی با جمعیتی متنوع و موقعیت جغرافیایی مناسب در جنوب شرق آسیا، به یکی از قطب‌های اقتصادی مهم منطقه برای سرمایه‌گذاران خارجی تبدیل شده است.

نتایج:

- ✓ جذب سرمایه‌گذاران از کشورهای مختلف (چین، سنگاپور و کشورهای خاورمیانه)
- ✓ تقویت هم‌زمان صنعت گردشگری و مسکن
- ✓ افزایش توسعه پروژه‌های مسکونی و تجاری با کیفیت بالا

۵ .مصر

ویژگی‌های موفقیت:

- مدل‌های شراکت عمومی– خصوصی:(PPP)

مصـر برای جذب سـرمایه‌گذاری خارجی در پروژه‌های مسـکن از مدل شـراکت عمومی–خصوصی استفاده کرده است. در این مدل، دولت زمین‌های دولتی را در اختیار شرکت‌های خصوصی قرار می‌دهد تا پروژه‌های بزرگ مسکونی اجرا شوند.

- پروژه‌های جدید مسکن در حومه شهرها:

دولت مصـر پروژه‌های مسـکن جدیدی را در حومه شـهرهای بزرگ مانند قاهره توسـعه داده است که بستر مناسبی برای سرمایه‌گذاری خارجی فراهم کرده‌اند.

- مشوق‌ها و تسهیلات ویژه:

ارائه تسهیلات مالی و شرایط خرید مناسب، به‌ویژه در پروژه‌های جدید مسکونی، از عوامل مؤثر در جذب سرمایه‌گذاران خارجی بوده است.

نتایج:

- ✓ جذب سرمایه‌گذاران خارجی به‌ویژه از کشورهای خلیج فارس و اروپا
- ✓ ایجاد فرصت‌های شغلی در صنایع ساختمانی
- ✓ رشد اقتصادی در بخش مسکن و ارتقای سطح زندگی

۶ .هنگ‌کنگ

ویژگی‌های موفقیت:

- بازار پیشرفته املاک و مستغلات:

هنگ‌کنگ یکی از فعال‌ترین بازارهای املاک و مسـتغلات در آسـیا محسـوب می‌شـود و دارای قوانین شفاف و باز برای سرمایه‌گذاری خارجی است.

- مناطق آزاد اقتصادی و حمایت از سرمایه‌گذاری خارجی:

سـرمایه‌گذاران خارجی می‌توانند بدون محدودیت‌های گسـترده در بازار املاک هنگ‌کنگ فعالیت کنند که این امر ریسک سرمایه‌گذاری را کاهش داده است.

- پروژه‌های بزرگ مسکونی و تجاری:

پروژه‌هایی مانند IFC Mall و Harbour City توانسته‌اند سرمایه‌گذاران جهانی را جذب کنند. Harbour City یک مجموعه تجاری بزرگ با بیش از ۷۰۰ فروشگاه از برندهای بین‌المللی است و یکی از مهم‌ترین مراکز تجاری آسیا به شمار می‌رود. IFC Mall نیز بخشی از مرکز مالی بین‌المللی هنگ‌کنگ است که شامل برج‌های تجاری با طراحی‌های خاص و کاربری‌های بین‌المللی می‌باشد.

نتایج:

- ✓ جذب سرمایه‌گذاری خارجی از سرا سر جهان، به‌ویژه از چین، ایالات متحده و اروپا
- ✓ رشد سریع پروژه‌های مسکونی و تجاری با مشارکت سرمایه‌گذاران خارجی
- ✓ افزایش تقاضا برای مسکن و تقویت بخش ساختمان

۷ .کره جنوبی

ویژگی‌های موفقیت:

کره جنوبی یکی از کشورهای موفق در جذب سرمایه‌گذاری خارجی در بخش مسکن به شمار می‌رود و از سیاست‌ها و استراتژی‌های متنوعی در این زمینه استفاده کرده است.

۱. مناطق آزاد اقتصادی و جذب سرمایه‌گذاری خارجی:

کره جنوبی مناطقی مانند Incheon Free Economic Zone را ایجاد کرده است که قوانین ساده‌تر و مشوق‌های ویژه‌ای برای سرمایه‌گذاران خارجی فراهم می‌کنند. در این مناطق، خارجی‌ها امکان خرید زمین و املاک بدون محدودیت‌های معمول را دارند.

۲. تسهیلات برای پروژه‌های مسکونی بزرگ:

در شهرهایی مانند سئول و اینچئون، پروژه‌های عظیم مسکونی و شهری اجرا شده‌اند که سرمایه‌گذاران خارجی در آن‌ها مشارکت دارند. از جمله پروژه‌های شاخص می‌توان به

New Songdo City اشـــاره کرد که یک شـــهر هوشـــمند بوده و با ســـرمایه‌گذاری شرکت‌های بین‌المللی توسعه یافته است.

۳. مهاجرت اقتصادی و خرید مسکن:

کره جنوبی برنامه های ویژه‌ای برای جذب ســـرمایه گذاران و مهاجران اقتصـــادی دارد. سرمایه‌گذاران خارجی از تسهیلاتی مانند خرید ملک و دریافت اقامت دائم بهره‌مند می‌شوند که این موضـوع موجب جذب سـرمایه از کشـورهایی مانند چین، ژاپن و کشـورهای جنوب شرق آسیا شده است.

۴. نقش تسهیل‌گر دولت:

دولت کره جنوبی با تدوین قوانین شـفاف، حمایت از پروژه‌های بزرگ سـاخت‌وسـاز و ارائه مشوق‌های مالی، بستر مناسبی برای ورود سرمایه‌گذاران خارجی به بخش مسکن ایجاد کرده است.

۵. پروژه‌های مسکن پایدار و هوشمند:

تمرکز ویژه کره جنوبی بر توســـعه پروژه‌های مســـکن پایدار و هوشـــمند، مانند Songdo International Business District، موجـب افزایش جـذابیـت این کشـــور برای ســـرمایه‌گذاران خارجی شـــده اســـت. این پروژه‌ها علاوه بر اهمیت زیســـت‌محیطی، فرصـــت سرمایه‌گذاری در بازار مسکن نوآورانه و پیشرفته را فراهم می‌کنند.

نتایج:

- ✓ افزایش سرمایه‌گذاری خارجی در بخش مسکن
- ✓ رشد اقتصادی، نوآوری و ارتقای کیفیت زندگی شهری
- ✓ توسعه پایدار و شکل‌گیری شهرهای هوشمند مانند اینچئون و سونگدو

نتیجه بررسی نمونه‌های کشورهای موفق

بررسی نمونه‌های موفق جهانی نشان می‌دهد که:

- کشـــورهای مختلف با ایجاد شـــرایط مناســـب و تدوین قوانین حمایتی برای ســـرمایه‌گذاران، توانســـته‌اند به مقاصـــدی جذاب برای ســـرمایه‌گذاری در بخش املاک و مستغلات تبدیل شوند. این کشورها با بهره‌گیری از پروژه‌های مسکونی بزرگ‌مقیاس، اســـتفاده از فناوری‌های نوین و ارائه تســـهیلات ویژه، به رشـــد قابل‌توجهی در این بخش دست یافته‌اند.
- اصلاح قوانین، ارائه مشوق‌های مالی، تسهیل فرآیندهای اداری و شفاف سازی مقررات، از مهم‌ترین ابزارهایی بوده‌اند که کشورها از طریق آن‌ها موفق به جذب سرمایه‌گذاران خارجی در بازار مسکن شده‌اند.

ایران نیز می‌تواند با بهره‌گیری از این تجربیات و تطبیق آن‌ها با شـــرایط داخلی، روند جذب سرمایه‌گذاری خارجی در تولید مسکن، به‌ویژه در بافت‌های فرسوده شهری، را تسریع کند.

فرصت‌ها و مزایای ایران برای سرمایه‌گذاری خارجی در بخش مسکن

بازار بزرگ مصرف مسکن:

با توجه به جمعیت بالا و نیاز روزافزون به مسکن، ایران از بازار مصرف گسترده‌ای برخوردار است که می‌تواند برای سرمایه‌گذاران خارجی جذاب باشد.

نیروی کار ارزان و ماهر:

وجود نیروی کار ماهر در صنعت ساختمان و هزینه پایین‌تر نیروی انسانی نسبت به بسیاری از کشورها، یکی از مزیت‌های رقابتی ایران به شمار می‌رود.

هزینه‌های پایین زمین و مصالح ساختمانی:

قیمت زمین و مصـالح سـاختمانی در ایران در مقایسـه با بسـیاری از کشـورهای منطقه پایین‌تر است و این موضوع هزینه تمام‌شده پروژه‌ها را کاهش می‌دهد.

موقعیت جغرافیایی و دسترسی به بازارهای منطقه‌ای:

ایران با دسترسی به بازارهای آسیای میانه و خاورمیانه، ظرفیت مناسبی برای توسعه پروژه‌های مسکن و صادرات خدمات و مصالح ساختمانی دارد.

پتانسیل رشد اقتصادی بلندمدت:

با وجود محدودیت‌ها و تحریم‌ها، در صورت بهبود روابط بین‌المللی، ایران می‌تواند رشد اقتصادی خود را تقویت کرده و زمینه جذب سرمایه‌گذاری خارجی را فراهم کند.

مشکلات اصلی مؤثر بر کاهش جذابیت سرمایه‌گذاری خارجی

- ریسک بالای سرمایه‌گذاری:

عدم اطمینان نسبت به بازگشت سرمایه به دلیل پیچیدگی‌های حقوقی، مالیاتی و اقتصادی.

- بوروکراسی پیچیده:

فرآیندهای طولانی، غیرشفاف و پرهزینه در صدور مجوزها، تغییر کاربری زمین و اجرای پروژه‌های ساختمانی.

- کمبود زیرساخت‌های حمایتی:

نبود ابزارهای مالی، بیمه‌های سرمایه‌گذاری و تضمین‌های دولتی برای کاهش ریسک سرمایه‌گذاران.

- مشکلات مالکیت زمین:

تعدد مالکان در بافت‌های فرسوده، اختلافات حقوقی و نبود سازوکارهای مشخص برای تجمیع املاک.

- نبود بسته‌های تشویقی مؤثر:

عدم ارائه معافیت های مالیاتی، تخفیف های بانکی و حمایت های قانونی جذاب برای سرمایه‌گذاران خارجی.

- کیفیت پایین زیرساخت‌های شهری:

کمبود خدماتی نظیر آب، برق، فاضلاب و حمل‌ونقل عمومی در بافت‌های فرسوده که هزینه سرمایه‌گذاری را افزایش می‌دهد.

- تصویر منفی ایران در سطح بین‌المللی:

تحریم‌ها، محدودیت‌های بانکی و مسائل سیاسی به‌عنوان موانع جدی در جذب سرمایه‌گذاران خارجی عمل می‌کنند.

مسئله اصلی

- مسئله اساسی، نبود سیاست‌ها و زیرساخت‌های مناسب برای کاهش موانع و افزایش جذابیت سرمایه‌گذاری خارجی در تولید مسکن، به‌ویژه در بافت‌های فرسوده شهری است.
- حل این مسئله نیازمند سیاست‌گذاری‌های جامع، ارائه بسته‌های حمایتی و تشویقی، و اصلاح زیرساخت‌های حقوقی و اقتصادی می‌باشد.

سؤال کلیدی

- چگونه می‌توان از طریق اصلاح قوانین، ارائه مشوق‌ها و رفع موانع، جذابیت سرمایه‌گذاری خارجی در تولید مسکن در بافت‌های فرسوده شهری را افزایش داد؟

راهکارهای پیشنهادی برای جذب سرمایه‌گذار خارجی

۱ .اصلاح قوانین و رفع موانع حقوقی

- شفاف‌سازی قوانین مالکیت زمین و ایجاد سازوکارهای ساده برای تجمیع املاک
- کاهش بوروکراسی و تسریع صدور مجوزها
- ایجاد نظام حقوقی حمایتی و ضمانت نامه های قانونی برای حفاظت از سرمایه‌گذاران خارجی

۲ .اصلاح سیاست‌های زمین و ملک

- بازنگری در قوانین مالکیت و انتقال اسناد در بافت‌های فرسوده
- امکان خرید یا اجاره بلندمدت زمین برای سرمایه‌گذاران خارجی

۳ .بهبود تصویر بین‌المللی ایران

- تقویت دیپلماسی اقتصادی
- برگزاری نمایشگاه‌ها و همایش‌های بین‌المللی
- انعقاد توافق‌نامه‌های دو یا چندجانبه برای تسهیل سرمایه‌گذاری و انتقال فناوری

۴ .ارائه مشوق‌های مالیاتی و حمایتی

- معافیت یا کاهش مالیات‌ها (ارزش افزوده، درآمد و عایدی سرمایه)
- ارائه کمک‌های دولتی و یارانه‌ها
- ایجاد ابزارهای کاهش ریسک مانند بیمه ریسک سیاسی و تضمین‌های دولتی

۵ .تسهیل فرآیندهای اداری

- ساده‌سازی و دیجیتالی‌کردن فرآیند صدور مجوزها
- ایجاد پنجره واحد سرمایه‌گذاری
- شفافیت مقررات و تسهیل صدور اقامت برای سرمایه‌گذاران

۶ .تأمین زمین و زیرساخت‌های اولیه

- استفاده از مدل‌های شراکت عمومی–خصوصی(PPP)
- بهبود زیرساخت‌های شهری و خدمات عمومی
- ایجاد مناطق ویژه توسعه در بافت‌های فرسوده

۷ .تشویق به ساخت مسکن هوشمند و پایدار

- توسعه شهرهای هوشمند و استفاده از فناوری‌های نوین
- ترویج ساخت‌وساز پایدار و سبز
- استفاده از روش‌های مدولار و پیش‌ساخته

۸ .برنامه‌های اقامت و شهروندی

- طراحی برنامه‌های ویزای طلایی برای سرمایه‌گذاران
- تسهیل اقامت خانواده‌های سرمایه‌گذاران

۹ .برندینگ و تبلیغات بین‌المللی

- معرفی پروژه‌های بازسازی به‌عنوان فرصت‌های سودآور
- تمرکز تبلیغاتی بر بازارهای هدف مانند کشورهای حاشیه خلیج فارس، چین و اروپا

۱۰ .کاهش ریسک و تضمین بازدهی

- ایجاد صندوق‌های سرمایه‌گذاری مشترک وREITS
- ارائه تضمین‌های دولتی برای بازگشت سرمایه

۱۱ .ایجاد نهادهای تخصصی و پشتیبان

- تأسیس شرکت‌های مدیریت پروژه
- شکل‌گیری کنسرسیوم‌های بین‌المللی
- ایجاد مراکز خدمات سرمایه‌گذاری

۱۲ .همکاری با متخصصان و نهادهای بین‌المللی

- استفاده از مشاوران خارجی و شرکت‌های توسعه شهری

- همکاری با مؤسسات مالی بین‌المللی مانند بانک جهانی و سازمان ملل

نتیجه‌گیری:

- اجرای این راهکارها مستلزم همکاری هماهنگ دولت، بخش خصوصی و نهادهای بین‌المللی است.
- با کاهش موانع، ارائه مشوق‌های مؤثر و تضمین امنیت سرمایه‌گذاری، می‌توان سرمایه‌گذاران خارجی را به مشارکت در بازسازی بافت‌های فرسوده تشویق کرد.
- در نهایت، این فرآیند می‌تواند به توسعه پایدار شهری و ارتقای کیفیت زندگی در شهرها منجر شود.

نشست سی و هشتم

سامان شهر و بازار

مهندس مهرزاد پرهیزکاری، پژوهشگر معماری و شهرسازی ایران

شـهر و بازار همواره دو عنصـر به‌هم‌پیوسـته و جدایی‌ناپذیر در سـاختار فضـایی و اجتماعی شـهرها بوده‌اند. هرچند اطلاعات دقیقی از شـهرهای پیش از اسـلام و قرون اولیه هجری در دست نیست، اما شواهد نشان می‌دهد که شکل‌های ابتدایی بازار پیش از این دوران و عمدتاً در قالب گاه‌بازارها وجود داشته است. این فضاها به‌تدریج تثبیت شده و در دوره اسلامی به یکی از هسته‌های اصلی شکل‌گیری شهر تبدیل شدند. به‌طور کلی، شهر اسلامی بر سه رکن اساسی استوار بوده است: مرکز حکومت، مسجد جامع و بازار.

در ساده‌ترین تعریف، بازار فضایی برای خرید و فروش و تحقق فرآیند داد وستد است. با این حال، بازار در شهر اسلامی فراتر از یک فضای اقتصادی صرف عمل کرده و واجد هویتی اجتماعی، فرهنگی و کالبدی می‌شود که آن را از مفهوم معاصر «مارکت» متمایز می‌سازد. بازار دارای نوعی انسجام و کلیت مفهومی است؛ به‌گونه‌ای که حتی مستقل از کالبد فیزیکی خود، مفهومی خاص از مبادله و تعامل اجتماعی را القا می‌کند. از همین رو، واژه «بازار» امروزه نیز به‌صورت گسترده و مستقل از کالبد فضایی آن به کار می‌رود.

مسـئله ایرانی یا اسـلامی بودن بازار از جمله مباحث قابل‌تأمل در مطالعات تاریخی و شـهری است. اسناد تاریخی نشان می‌دهد که بازار در شهرهای اسلامی خارج از حوزه فرهنگی ایران نیز وجود داشـته اسـت، اما در هیچ‌یک از این مناطق، بازار به اندازه ایران از نظر گسـتردگی، تنوع کالبدی و عمق مفهومی توسعه نیافته است.

ویژگی‌های کلی بازار

ویژگی‌های کلی بازار را می‌توان به‌شرح زیر برشمرد:

بازار دارای ماهیتی بافت‌محور ا ست و نمی‌توان آن را صرفاً به‌عنوان یک بنا یا مجموعه‌ای از بناها در نظر گرفت؛ چراکه چنین نگاهی پیوند عمیق بازار با ساختار شهری را نادیده می‌گیرد. بازار پیوندی تنگاتنگ با بستر شهر دارد، در شکل‌گیری ساختار فضایی آن مشارکت می‌کند و عموماً فضایی محصور محسوب نمی شود؛ حتی در مواردی که ورودی تعریف می‌گردد، این ورودی بیشتر جنبه نمادین و سردر دارد تا نقش مرز کالبدی.

بازارهای ایران بر اساس شواهد تاریخی موجود، دست‌کم از دوره ایلخانی به‌صورت سازمان‌یافته قابل شناسایی هستند. هرچند ااحتمال وجود بازار در دوره‌های پیش از آن نیز مطرح ا ست، اما تحولات گسترده دوره قاجار سبب شده که بسیاری از بازارها ا صالت اولیه خود را از دست داده و دستخوش تغییر شوند. نمونه‌هایی از بازارهای شاخص در ادوار مختلف عبارت‌اند از: بازار سمنان در دوره ایلخانی، بازار اصفهان در دوره صفوی، بازار ارومیه در دوره قاجار- که به دلیل رونق اقتصادی کشور بخش عمده بازارهای ایران به این دوره تعلق دارند - و بازار زاهدان در دوره پهلوی.

برای درک بهتر رابطه میان شهر و بازار، شناخت نظاماتی که این رابطه را شکل می‌دهند ضروری است. بازار نه‌تنها به‌عنوان یک عنصر کالبدی، بلکه در بستر مجموعه‌ای از ارتباطات انسانی و اجتماعی معنا می‌یابد. این ارتباطات در قالب نظام‌هایی همچون نظام اقتصادی، سیاسی، اجتماعی، مدیریتی، فرهنگی، عبور و مرور و خدماتی قابل تحلیل است.

در میان این نظامات، نظام اقتصادی نقشی محوری دارد، چراکه شکل‌گیری بازار اساساً بر مبنای داد وستد صورت گرفته است. فرآیند مبادله اقتصادی عامل اصلی پیوند میان مردم، شهر و بازار به شمار می‌آید. بازار فضایی است که کالا و خدمات مورد نیاز شهروندان را تأمین می‌کند و از این طریق، وا سطه‌ای میان شهر و ساکنان آن محسوب می شود. افزون بر این، در گذ شته بازارها نقش وا سطه‌ای میان شهرهای مختلف را نیز ایفا می‌کردند؛ به‌گونه‌ای

که ارتباط میان شهرها عمدتاً از طریق راه‌های کاروان‌رو و شبکه بازارها برقرار می‌شد. از این منظر، بازار به‌عنوان نقطه عطفی در پیوند فضایی و اقتصادی شهرها عمل می‌کرده است.

مقیاس عملکرد بازار

بازارها از نظر مقیاس عملکردی و حوزه نفوذ به دو گروه اصلی تقسیم می‌شوند: بازارهایی با مقیاس محلی و منطقه‌ای که حوزه نفوذ آن‌ها محدود به شهر یا پیرامون آن است، مانند بازار دامغان و بازارهایی با عملکرد فرامنطقه‌ای که با شهرهای دیگر و حتی شبکه‌های تجاری بین‌منطقه‌ای ارتباط دارند، مانند بازار بیرجند. این بازار که در دوره قاجار شکل گرفت، در مقطعی نقش واسطه کاروان‌های تجاری هند را ایفا می‌کرد و کالاها از طریق آن به شهرهایی چون مشهد و یزد منتقل و در سطح کشور توزیع می‌شدند. چنین بازارهایی به دلیل قرارگیری در مسیرهای اصلی کاروان‌رو، از نظر مقیاس کالبدی نسبت به شهر بسیار گسترده می‌شوند؛ نمونه‌هایی از این نوع بازارها را می‌توان در شهرهای قزوین، اصفهان و تبریز مشاهده کرد.

وابستگی اقتصاد شهر به بازار

وابستگی اقتصاد شهر به بازار در گذشته بسیار پررنگ بوده است. بازار، به‌ویژه در شهرهای واقع بر مسیرهای تجاری، نقشی تعیین‌کننده در ورود سرمایه و گردش پول در شهر ایفا می‌کرد. این سرمایه به‌صورت مستقیم و غیرمستقیم در سطح شهر توزیع می‌شد و حتی شهروندانی که فعالیتی در بازار نداشتند نیز از منافع آن بهره‌مند می‌شدند. از این رو، بازار را می‌توان یکی از مهم‌ترین عوامل تحقق رفاه شهری دانست.

نمونه بارز این مسئله در شهر یزد قابل مشاهده است. اگرچه شرایط اقلیمی این شهر موجب شکل‌گیری شبکه‌ای گسترده از قنات‌ها و آب‌انبارها شده، اما احداث چنین زیرساخت‌هایی مستلزم سرمایه‌گذاری قابل‌توجه بوده است. بناهای عام‌المنفعه معمولاً توسط اقشار متمول، به‌ویژه بازاریان، و در قالب فعالیت‌های خیرخواهانه ساخته می‌شدند. بدین ترتیب، بازار به صورت مستقیم و غیرمستقیم نقشی اساسی در تأمین رفاه شهری و بهبود کیفیت زندگی شهروندان ایفا می‌کرده است.

نظام سیاسی

در گذشته، میان حکومت و بازار رابطه‌ای دوسویه برقرار بوده است. شواهد تاریخی نشان می‌دهد که حکام محلی در بازار سرمایه‌گذاری می‌کردند و همین امر موجب می‌شد قدرت سیاسی حاکم، پشتوانه‌ای برای اقتصاد بازار باشد. به بیان دیگر، سرمایه اقتصادی بازار و اقتدار سیاسی حکومت در تقویت یکدیگر نقش داشتند.

در دوره معاصر، این الگو دگرگون شده و تشکیلات اداری جایگزین حکام محلی شده است. با این حال، سیاست‌گذاری‌ها همچنان به شیوه‌ای متفاوت بر بازار تأثیر می‌گذارند. این تأثیرگذاری می‌تواند به‌صورت مستقیم، از طریق طرح‌های شهری که برای شهر تهیه و به بازار تحمیل می‌شوند یا به‌صورت غیرمستقیم، از طریق سیاست‌های کلان اقتصادی و اجتماعی کشور اعمال شود.

برای نمونه در بازار هرند، بخشی از بازار بر اساس طرح‌ها و سیاست‌های دولتی دچار تغییر کاربری شده و تخصیص کاربری مسکونی به آن، موجب کاهش رونق و تضعیف عملکرد اقتصادی بازار شده است.

نظام اجتماعی

بازار مهم‌ترین فضای تعامل اجتماعی در شهرهای سنتی به‌شمار می‌آمده است. مراجعین بازار، اعم از عابران و خریداران، در فضایی که غالباً به‌صورت راسته‌ای شکل گرفته، با یکدیگر مواجه می‌شدند، از اخبار و احوال یکدیگر مطلع می‌گردیدند و تعاملات اجتماعی شکل می‌گرفت.

کسبه بازار در گذشته نقش واسطه‌های اصلی انتقال اطلاعات را ایفا می‌کردند. اخبار عمومی، فرامین حکومتی و رویدادهای مهم از طریق جار زدن در بازار به اطلاع مردم می‌رسید. اصطلاح «کوچه‌بازار» نیز ریشه در همین کارکرد ارتباطی بازار دارد. علاوه بر این، شایعات، اخبار غیررسمی و روایت‌های اجتماعی نیز در بازار گسترش می‌یافت.

بازار در برگزاری آیین‌ها و مناسبت‌های جمعی همچون جشن‌های مذهبی، مراسم ملی و حتی آیین‌های تنبیهی اجتماعی نقش فعالی داشته است. همچنین فعالیت‌های جمعی نظیر کمک به نیازمندان، به‌صورت سازمان‌یافته و گروهی در میان کسبه بازار انجام می‌شده است.

کاربری‌های جمعی نظیر مدارس، کاروانسراها، مساجد و تیمچه‌ها عمدتاً در دل بازار یا در مجاورت آن شکل می‌گرفتند، چراکه این کاربری‌ها در ساختار محله‌ای جایگاه مستقلی نداشتند و بازار بهترین بستر برای استقرار آن‌ها محسوب می‌شد.

رده‌های اجتماعی بازاریان

رده‌بندی اجتماعی فعالان بازار شامل گروه‌های زیر بوده است:

تجار، بنکداران، خرده‌فروشان، صنعتگران، صراف‌ها، دلال‌ها، منشی‌ها و میرزاها، سرایداران، کارگران، حمال‌ها و دستفروشان.

در این سلسله‌مراتب، تجار متمول‌ترین قشر و دارنده اصلی سرمایه محسوب می‌شدند و سایر گروه‌ها به‌ترتیب در سطوح پایین‌تر قرار می‌گرفتند. تفاوت میان این گروه‌ها تنها در میزان سرمایه خلاصه نمی‌شد، بلکه برخی از آنان به‌طور دائم در بازار حضور داشتند و برخی به‌صورت مقطعی فعالیت می‌کردند.

به‌طور کلی، فعالان بازار به دو گروه اصلی تقسیم می‌شدند: بازاریان (تجار و کسبه) و مراجعین (خریداران و عابران). میزان و نوع تعامل اجتماعی میان این گروه‌ها متفاوت بود؛ به‌گونه‌ای که تجار کمترین ارتباط مستقیم را با مردم داشتند و بیشترین تعامل اجتماعی میان خریداران و کسبه شکل می‌گرفت.

نظام مدیریتی

در گذشته، بازاریان از همبستگی اجتماعی بالایی برخوردار بودند و نوعی نظام مدیریتی درون‌زا بر بازار حاکم بود. این مدیریت معمولاً توسط یک یا چند فرد معتبر و بانفوذ، که اغلب از تجار متمول بودند، هدایت می‌شد.

همبستگی بازار به‌گونه‌ای بود که در رخدادهایی مانند اعتصاب، کل بازار به‌صورت یکپارچه واکنش نشان می‌داد. این انسجام تا دوره قاجار و پهلوی نیز قابل مشاهده است و نشان‌دهنده وجود مدیریتی غیررسمی اما کارآمد در بازار بوده است.

اعتبار در بازار جایگاه ویژه‌ای داشت، به‌ویژه در میان تجار که مبادلات اقتصادی بر پایه اعتماد و اعتبار شخصی صورت می‌گرفت. این اعتبار معمولاً به‌صورت نسلی، از پدر به پسر منتقل می‌شد و حفظ آن اهمیتی اساسی داشت.

در کنار این مدیریت درون‌زا، حاکمیت نیز نقش محدودی در بازار ایفا می‌کرد. این نقش عمدتاً توسط داروغه یا مأموران حکومتی اعمال می شد و شامل برقراری نظم، اجرای احکام حکومتی و جمع‌آوری مالیات بود.

یکی از عوامل مؤثر در انسجام نظام مدیریتی بازار، روابط خانوادگی و فامیلی میان بازاریان بود. ازدواج‌های درون‌گروهی، به‌ویژه در میان تجار و خاندان‌های مرتبط با علما، شبکه‌ای قدرتمند ایجاد می‌کرد که نفوذ حکومت در آن دشوار بود. این شبکه اجتماعی یکی از عوامل اصلی بقای بازار و قدرت آن در برابر حاکمیت به‌شمار می‌رفت.

نظام فرهنگی

بازار محل تبادل فرهنگی میان اقشار مختلف جامعه بوده است. هر فردی که وارد بازار می‌شد، حامل بخشی از فرهنگ، آداب و شیوه زندگی خود بود و همین امر زمینه ساز انتقال و تعامل فرهنگی می‌شد.

بخشی از فرهنگ بازار به مناسبات تجاری مربوط می‌شد؛ از جمله شیوه‌های حسابداری، مکاتبات، رفتار حرفه‌ای بازاریان، واژگان و اصطلاحات تخصصی که امروزه بخش قابل‌توجهی از آن‌ها کم‌اهمیت تلقی می‌شود.

از منظر مردم شناسی، مشاغل بازار واجد ابعاد فرهنگی عمیقی بوده‌اند. ابزار کار، شیوه خرید و فروش و حتی نحوه ارتباط با مشتری، همگی بخشی از نظام فرهنگی بازار محسوب

می‌شوند. در بازارهای سنتی، حدود ۲۰۰ تا ۲۵۰ شغل شناسایی شده که بسیاری از آن‌ها امروزه منسوخ شده‌اند.

بخش دیگری از فرهنگ بازار به زمان و گاه‌مندی آن مربوط می‌شود؛ از جمله ساعات فعالیت روزانه، روزهای پررونق هفته و فصل‌های شلوغ سال. این نظم زمانی، سامانه‌ای کاری برای بازار ایجاد می‌کرد که ارتباط مستقیمی با زندگی شهری داشت.

نظام عبور و مرور

نظام عبور و مرور بازار رابطه‌ای تنگاتنگ با کالبد آن دارد. دسترسی‌ها، ورودی‌ها، گذرها، خیابان‌های پیرامونی و عرض معابر، همگی در چارچوب یک نظام مشخص سازمان می‌یابند تا امکان تردد و جابه‌جایی کالا و افراد فراهم شود.

این نظام در واقع واسطه‌ای میان مراجعین (به‌ویژه حمل‌کنندگان کالا) و کاربری‌های بازار مانند دکان‌ها و سراهاست و نقش مهمی در پویایی عملکرد بازار ایفا می‌کند.

نظام خدماتی

در گذشته، تأمین امنیت مهم‌ترین خدمت بازار محسوب می‌شد. برخی سراها و فضاهای بازار به دلیل ارزش بالای کالاها، حفاظت ویژه داشتند و نگهبانان یا پاسبان‌ها در بازار کشیک می‌دادند. سایر خدمات شهری مانند نظافت و رفت‌وروب، به شکل امروزی سازمان‌یافته نبود.

بازارهای کنونی و تحولات معاصر

در دوره معاصر، یکی از تحولات اساسی بازار، تغییر ماهیت آن از فضای تجاری- سرمایه‌ای به فضایی عمدتاً خدماتی بوده است. با خروج تجار از بازار، سرمایه نیز از آن خارج شده و وزن اقتصادی بازار در شهر کاهش یافته است.

در نتیجه، بازار دیگر نقش مؤثری در هم‌افزایی اقتصاد شهری ایفا نمی‌کند و سرمایه‌ها به‌صورت پراکنده در سطح شهر توزیع می‌شوند. تولید صنایع دستی و فعالیت‌های صنعتگری سنتی نیز به‌شدت کاهش یافته و تنها در موارد محدودی باقی مانده است.

در این شرایط، گردشگری به‌عنوان راهکاری برای احیای بازار مطرح می‌شود؛ اما توان واقعی این صنعت در جایگزینی نقش تاریخی بازار محل تردید است. برای مثال، بازار بزرگی مانند بازار قزوین که در دوره قاجار سرمایه عظیمی را در گردش داشت، آیا امروز می‌تواند صرفاً با اتکا به گردشگری، همان نقش اقتصادی گذشته را ایفا کند؟ از این‌رو، گردشگری باید به‌عنوان عنصری مکمل دیده شود، نه جایگزین نقش اصلی بازار.

بازار در سیاست‌گذاری و طرح‌های شهری

با خروج سرمایه‌داران از بازار، همبستگی و مدیریت درون‌زا نیز تضعیف شده است. اصناف سنتی جای خود را به اتحادیه‌ها داده‌اند، اما انسجام اجتماعی میان اتحادیه‌ها قابل قیاس با گذشته نیست.

سیاست‌های کلان شهری و طرح‌هایی نظیر طرح جامع و تفصیلی، تأثیر مستقیمی بر بازار دارند، اما غالباً بازار تنها با یک رنگ تجاری در این طرح‌ها دیده می شود، بدون آنکه نسبت آن با سایر کاربری‌های تجاری شهر سنجیده شود. برای نمونه، در دوره پهلوی، احداث پاساژها و مغازه‌های خیابانی موجب تضعیف بازارهای سنتی شد.

تحمیل کاربری‌های ناسازگار، از جمله تبدیل بازار به فضای صرفاً صنایع‌دستی، اغلب با مقاومت بازار مواجه می‌شود. هر طرحی که با منطق درونی بازار هم‌خوان نباشد، در نهایت توسط بازار پس زده خواهد شد.

تغییرات اجتماعی، کالبدی و نقش خودرو

امروزه بسیاری از مناسبات اجتماعی گذشته بازار از میان رفته است. بازار دیگر به‌عنوان معبر شهری عمل نمی‌کند و نقش رسانه‌ای خود را نیز از دست داده است. کاهش مراجعه شهروندان به بازار و تغییر الگوهای ارتباطی میان شهرها، موجب تضعیف کارکردهای فرهنگی بازار شده است.

تحولات کالبدی شـهرها، نظام عبور و مرور را نیز دگرگون کرده و مفاهیمی چون ترافیک و د ستر سی سواره بر بازار سایه انداخته ا ست. سیطره خودرو بر رابطه میان مردم و بازار امری اجتناب‌ناپذیر بوده و تعیین تکلیف دسترسی‌های پیاده و سواره به بازار ضرورتی اساسی است.

جمع‌بندی

در طرح‌های شـــهری معاصـــر، تمرکز بیش از حد بر کالبد بازار و غفلت از مفهوم و زندگی اجتماعی آن، یکی از دلایل ا صلی ناکامی طرح‌های احیای بازار ا ست. نگاه صرفاً کالبدی به بازار و شهر تاریخی راه به احیا نمی‌بَرَد.

بازار و شهر تاریخی رابطه‌ای هم‌زیست و چند صد ساله دارند و سامان‌دهی یکی بدون توجه به دیگری ممکن نیست. راهبرد توسعه شهری در سطح کلان باید متوجه رابطه مؤثر میان شهر و بـازار بـاشـــد و ایـن پـیـونـد در چشـــم‌انـداز تـوســـعـه شـــهـر لـحـاظ شـــود. به بیان بهتر، در شهرهای تاریخی سامان شهر و بازار وابسته به یکدیگر است.

نشست سی و نهم

بازخوانی شهرسازی و معماری بندر لنگه؛ از اسناد تاریخی تا تجلیات معاصر

مهندس کامران موسوی، مدیرعامل مهندسین مشاور پویا هنر معماری

خلیج فارس یکی از آبراه‌های بسیار مهم در آسیای غربی و منطقه خاورمیانه است که در امتداد دریای عمان و میان ایران و شبه‌جزیره عربستان قرار دارد. مساحت خلیج فارس حدود ۲۳۷،۴۷۳ کیلومتر مربع، طول آن نزدیک به ۹۰۰ کیلومتر و عرض متوسط آن حدود ۲۵۰ کیلومتر است. این پهنه آبی پس از خلیج مکزیک و خلیج هادسون، سومین خلیج بزرگ جهان به شمار می‌آید و از نظر ژئوپلیتیکی و راهبردی، مهم‌ترین خلیج دنیا محسوب می‌شود. اهمیت استراتژیک خلیج فارس محدود به دوران معاصر نیست، بلکه در بستر تاریخی نیز همواره نقش تعیین‌کننده‌ای داشته است؛ به ویژه از زمانی که اروپایی‌ها وارد آسیا شدند و پرتغالی‌ها به عنوان نخستین قدرت اروپایی، در کنار تسلط بر هند، در پی سیطره بر خلیج فارس و دریای عدن برآمدند. هرچند در خلیج عدن موفقیتی به دست نیاوردند، اما خلیج فارس به یکی از اهداف اصلی آنان بدل شد و در این چارچوب، نوعی پیوستار دفاعی- تجاری در این منطقه شکل گرفت.

شهر ستان بندرلنگه، یکی از شهر ستان‌های ا ستان هرمزگان در جنوب ایران می با شد که به دلیل موقعیت جغرافیایی خاص خود از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. این شهرستان نزدیک‌ترین نقطه ساحلی ایران ـ به‌جز جزایر ـ به جزایر سه‌گانه ابوموسی، تنب بزرگ و تنب کوچک و همچنین جزایر فارور بزرگ و کوچک و سیری محسوب می‌شود؛ امری که بر اهمیت ژئوپلیتیکی آن می‌افزاید. مرکز این شهرستان، شهر بندرلنگه است. ساکنان شهرستان عمدتاً از نژاد اچمی بوده و به زبان اچمی سخن می‌گویند. دین غالب مردم اسلام و مذهب آنان اهل سنت (شافعی) است. بر اساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵، جمعیت شهرستان بندرلنگه ۱۵۹،۳۵۸ نفر اعلام شده است؛ رقمی که با توجه به وسعت

شـــهرســـتان، طول قابل توجه نوار ســـاحلی و قرارگیری جزیره کیش در اســـتان هرمزگان، نشـان‌دهنده تراکم جمعیتی نسـبتاً پایین منطقه اسـت. شـهرسـتان بندرلنگه شـامل ۴ بخش، ۸ دهستان و ۵ شهر می‌باشد.

شهر بندرلنگه

شـهر بندرلنگه یکی از شـهرهای مهم غرب اسـتان هرمزگان در کرانه سـاحلی خلیج فارس، مرکز شهرستان بندرلنگه و از بندرهای شاخص جنوب ایران است. این شهر به دلیل آنکه تا حدود هفتاد سـال پیش (اواسـط دوره پهلوی اول) یکی از مهم‌ترین مراکز صـید مروارید در جهان به شـمار می‌رفت، به «بندر مروارید» شـهرت داشـته اسـت. بندرلنگه به واسـطه موقعیت جغرافیایی خاص خود، از گذشـته‌های دور به‌عنوان یک ایسـتگاه مهم ترانزیت کالا و مسـافر ایفای نقش می‌کرده و در مقاطعی کارکردی مشابه نقش امروزی شهر دبی داشته است. در همین راستا، بندرلنگه در دوره‌هایی با عناوینی همچون «پررونق‌ترین شهر ساحلی»، «عروس بندرهای ایران» و حتی «ایران کوچک» شناخته می‌شده است.

بندرلنگه را می‌توان «شـهر مسـاجد و برکه‌ها» نامید؛ چراکه در این شـهر تعداد قابل توجهی برکه (آب‌انبارهای سـنتی برای ذخیره آب باران) و مسـاجد ارزشـمند وجود دارد که بخش عمده‌ای از آن‌ها در فهرست آثار ملی کشور به ثبت رسیده‌اند. این عناصر کالبدی و فرهنگی، بخش مهمی از هویت تاریخی و فضایی شهر را شکل داده‌اند.

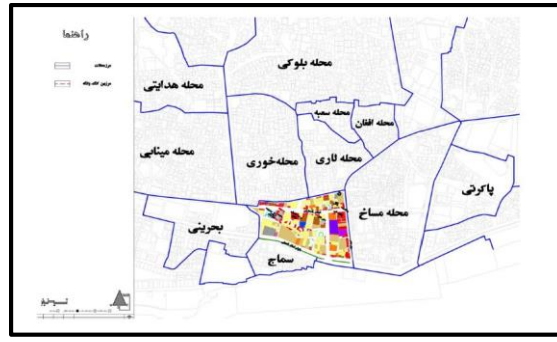
پیشینه تاریخی شهر

اوج شـــکوفایی بندرلنگه به دوران زندیه بازمی‌گردد، در حالی که از اواخر دوره قاجار روند افول و انحطاط شـهر آغاز می‌شـود. در اوایل دوره پهلوی، به‌ویژه با توسـعه بندر خرمشـهر از سال ۱۳۰۰ و تصویب قانون انحصار تجارت خارجی که فعالیت‌های بازرگانی در خلیج فارس را محدود می‌کرد، شرایط رکود بندرلنگه تشدید شد. همچنین کشیده شدن جنگ جهانی دوم به ایران، بروز قحطی، و برخی تحولات اجتماعی- سـیاسـی از جمله ماجرای کشـف حجاب، موجب مهاجرت گسترده ساکنان و کاهش شدید جمعیت شهر گردید. به‌گونه‌ای

که امروزه جمعیت بندرلنگه حتی به نیمی از جمعیت آن در حدود یک قرن پیش نمی‌رسد؛ در حالی که بسیاری از شهرهای ایران در همین بازه زمانی با رشد جمعیتی چندین‌برابری مواجه بوده‌اند.

قدیمی‌ترین منبعی که به بندرلنگه اشاره کرده، کتاب تمدن‌های نخستین است که بر اساس آن، این شهر در دوره هخامنشیان یکی از بنادر کشور بوده و با نام «گوگانا» شناخته می‌شده است. در آغاز استقرار پرتغالی‌ها، بندرلنگه قریه‌ای کوچک در مجاورت بندر کنگ بود، اما در دوران زندیه و در پی برخی اقدامات عمرانی و سیاسی کریم‌خان زند، به‌تدریج مسیر آبادانی و توسعه را طی کرد.

بررسی نقشه محلات تاریخی شهر نشان می‌دهد که محله «ممساخ» قدیمی‌ترین محله بندرلنگه محسوب می‌شود. نام‌گذاری محلات عمدتاً برگرفته از نام گروه‌ها و افرادی است که در دوره‌های مختلف به این شهر مهاجرت کرده‌اند؛ موضوعی که گویای ماهیت مهاجرپذیر، بازرگانی و فرامحلی بندرلنگه در طول تاریخ است.



شکل ۱۳: محلات تاریخی بندر لنگه

بررسی روند تغییرات و گسترش شهر بندرلنگه در چهار دهه اخیر

بررسی نحوه تغییرات کالبدی و گسترش شهر بندرلنگه در طول چهار دهه گذشته، اطلاعات ارزشمندی در خصوص چگونگی شکل‌گیری محلات جدید و هم‌زمان، تضعیف یا تخریب محلات قدیمی در اختیار قرار می‌دهد. در این میان، تحلیل عکس‌های هوایی مربوط به بازه زمانی ۱۳۳۵ تا ۱۳۸۲ شمسی، یکی از معتبرترین ابزارها برای خوانش تحولات فضایی و کالبدی شهر محسوب می‌شود.

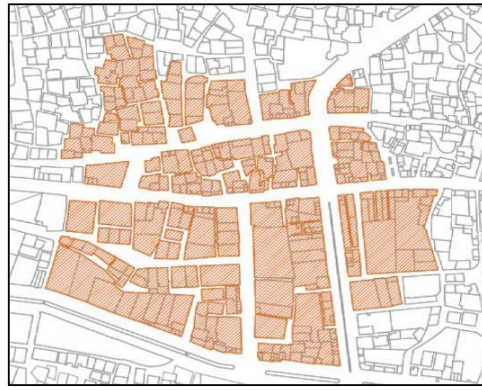
مطالعه دقیق این تصاویر نشان می‌دهد که در فاصله سال‌های ۱۳۳۵ تا ۱۳۴۳ ـــ که هم‌زمان با دوره افول اقتصادی و عملکردی بندرلنگه در دوران پهلوی است ـــ تغییر محسوسی در ساخت‌وساز شهری، شریان‌های اصلی ارتباطی و روند توسعه شهر مشاهده نمی‌شود. در واقع، می‌توان این دوره را نوعی «انجماد کالبدی» شهر تلقی کرد؛ به‌گونه‌ای که ساختار شهر قاجاری تا حدود سال ۱۳۴۶ بدون دگرگونی قابل توجه باقی مانده است. تنها تحول شاخص این دوره، تخریب اسکله قدیمی شهر و احداث اسکله‌ای جدید توسط یک شرکت ترکیه‌ای است که نمونه آن تا امروز نیز پابرجا ست. این اقدام، اگرچه در مقیاس شهری محدود بوده، اما نشانه‌ای از تغییر تدریجی نقش بندرلنگه در شبکه بنادر منطقه به شمار می‌آید.

ترکیب و دانه‌بندی بافت شهری

بررسی دانه‌بندی و ساختار فضایی بافت شهر ـــ بر اساس تصاویر هوایی ـــ نشان می‌دهد که بافت کالبدی بندرلنگه دارای دانه‌بندی نسبتاً مجزا و گسسته است. ساختمان‌ها عمدتاً بدون تماس مستقیم و چسبیده به یکدیگر در کنار هم قرار گرفته‌اند و به ندرت می‌توان مجموعه‌ای از چند بنا را به عنوان یک بلوک ساختمانی منسجم مشاهده کرد. افزون بر شبکه کوچه‌ها، راهروها و فضاهای باریک بینابینی نیز نقش مهمی در تفکیک بناها از یکدیگر ایفا می‌کنند.

با این حال، علی‌رغم این گسست ظاهری، بافت قدیمی شهر در مجموع دارای تراکم و فشردگی قابل توجهی است. این ویژگی نه حاصل بی‌نظمی، بلکه نتیجه نوعی نظم اقلیمی هوشمندانه در سازمان‌دهی فضا است. جهت‌گیری معابر عمدتاً در راستای شمالی- جنوبی و

به سمت دریا شکل گرفته است؛ امری که امکان بهره‌گیری از کوران بادهای دریایی را فراهم کرده و در کنار سایه‌اندازی متقابل ساختمان‌ها، موجب تعدیل دما و بهبود شرایط آسایش حرارتی در فضاهای شهری شده است. حضور در این بافت، به‌وضوح این درک را به مخاطب منتقل می‌کند که ساختار فضایی شهر، پاسخی آگاهانه به شرایط اقلیمی گرم و مرطوب منطقه بوده و دانه‌بندی آن از منطق محیطی تبعیت می‌کرده است.



شکل ۱۴: ساختار فضایی شهر

شبکه‌بندی بافت شهری

شبکه معابر در بافت تاریخی بندرلنگه دارای الگویی منظم و اقلیم‌گرا است. کوچه‌ها عمدتاً در راستای شمال‌غربی- جنوب‌شرقی شکل گرفته‌اند و عملکردی فراتر از مسیر عبور داشته‌اند؛ به‌گونه‌ای که به مثابه کانال‌های هدایت جریان هوا عمل می‌کرده‌اند. این جهت‌گیری، امکان بهره‌گیری حداکثری از نسیم‌های دریایی را فراهم ساخته و نقش مؤثری در تعدیل شرایط حرارتی بافت ایفا کرده است.

عوامل متعددی در شکل‌گیری و پیکربندی این شبکه معابر مؤثر بوده‌اند که مهم‌ترین آن‌ها عبارت‌اند از:

۱. جهت‌گیری عمومی ساختمان‌ها به سوی دریا به منظور بهره‌گیری از هوای مطلوب و تهویه طبیعی
۲. گسست فضایی میان بناها با هدف کاهش تجمع گرما و رطوبت
۳. امکان دفع نزولات جوی از چهار جهت ساختمان‌ها که با توجه به بارش‌های مقطعی اما شدید منطقه اهمیت داشته است
۴. فراهم‌سازی مسیر عبور سیلاب‌ها از میان بافت و جلوگیری از تمرکز آب در فضاهای مسکونی

وضعیت کنونی بافت تاریخی بندرلنگه

پس از شناخت کلی ساختار شهری بندرلنگه، می‌توان دریافت که بافت تاریخی این شهر در دهه‌های اخیر بخش قابل توجهی از انسجام کالبدی و عملکردی خود را از دست داده است. اگرچه ساخت‌وسازهای متعددی در محدوده بافت صورت گرفته، اما همچنان عناصر و بناهای ارزشمند فراوانی در آن باقی مانده‌اند. از این‌رو، نخستین گام در فرآیند بازآفرینی، شناسایی دقیق بافت و بناهای تاریخی موجود است؛ بناهایی که تنها بخشی از آن‌ها در فهرست آثار ملی به ثبت رسیده‌اند و برآورد می‌شود حدود ۷۰ تا ۸۰ درصد از این آثار فاقد ثبت رسمی باشند.

شناسایی بناهای تاریخی و ارزشمند

بناهای تاریخی و واجد ارزش بندرلنگه را می‌توان در سه گروه اصلی دسته‌بندی کرد:

- اماکن مذهبی
- آب‌انبارها (برکه‌ها)
- خانه‌های مسکونی تاریخی

از جمله اماکن مذهبی شاخص می‌توان به مسجد افغان، مسجد غیاث و سایر مساجد تاریخی اشاره کرد. در میان آب‌انبارها، برکه‌های بن‌عباس و بنگله از مهم‌ترین نمونه‌ها به شمار

می‌آیند. همچنین خانه‌های تاریخی فکری و فاروق از زیباترین و ارزشـــمندترین خانه‌های تاریخی بندرلنگه هستند که موقعیت آن‌ها در نقشه شناسایی آثار مشخص شده است.

معرفی برخی بناهای شاخص

مساجد:

- مسجد افغان

این مسجد یکی از شاخص‌ترین بناهای مذهبی شهر است که دارای شبستان‌های تابستانی و زمستانی می‌باشد. تزئینات آن عمدتاً با گچ انجام شده و پوشش سقف‌ها از چوب و چندل به‌صورت تخت است. مسجد همچنان فعال بوده و دارای متولی مشخص است که این امر نقش مهمی در حفظ و تداوم حیات بنا داشته است.

- مسجد شیخی

این مسجد در محله ممساخ و در نزدیکی ساحل قرار دارد و از جمله بناهای مذهبی قدیمی با ارتباط مستقیم با ساختار ساحلی شهر محسوب می‌شود.

- مسجد آقا

این مسجد در مجاورت خیابانی قرار دارد که در دهه ۱۳۵۰ و در پی خیابان‌کشی‌های جدید احداث شده است. در جریان این مداخلات، بخشی از حسینیه مسجد تخریب شده است. تزئینات این مسجد نیز از نوع گچ‌بری است.

- مسجد غیاث

با وجود اهمیت تاریخی، از بنای قدیمی مسجد غیاث اثری باقی نمانده و ساختمان فعلی با الگویی متاثر از معماری شبه‌قاره هند (پاکستانی- هندی) نوسازی شده است.

برکه‌ها (آب‌انبارها):

- برکه بنگله

واژه «بنگله» ریشه‌ای هندی داشته و به معنای خانه بزرگ یا قصر است. این برکه یکی از بزرگ‌ترین آب‌انبارهای شهر بوده و نقش مهمی در تأمین آب شرب ایفا می‌کرده است. هر یک از آب‌انبارهای بندرلنگه به‌طور میانگین ظرفیت ذخیره ۳۰۰ تا ۴۰۰ مترمکعب آب باران را داشته‌اند. آب باران از طریق کانال‌هایی به سمت آب‌انبارها هدایت می‌شده و پس از ته‌نشینی گل‌ولای، در طول سال مورد استفاده قرار می‌گرفته است. اگرچه این سیستم مشکلات بهداشتی خاص خود را داشته، اما با توجه به دشواری دسترسی به آب در منطقه، نقشی حیاتی در حیات شهر ایفا می‌کرده است.

- برکه بن‌عباس

این آب‌انبار دارای پلان مدور و پوشش گنبدی است و عمقی در حدود ۶ متر دارد که از نمونه‌های شاخص سازه‌های ذخیره آب در بندرلنگه به شمار می‌آید.

خانه‌های تاریخی:

- خانه محمدصالح فکری

نام‌گذاری خانه‌های تاریخی بندرلنگه عموماً بر اساس نام مالک اصلی و اصطلاحات رایج محلی صورت گرفته است. این بنا در زمان برداشت میدانی متروکه بوده و با هماهنگی‌های لازم امکان ورود و مستندسازی آن فراهم شده است. یکی از چالش‌های اساسی در مرمت این خانه‌ها، عدم حضور مالکان در داخل کشور است که فرآیند احیا و مرمت را با توقف مواجه می‌سازد.

- خانه فاروق

این خانه در دوره‌ای به امام جمعه شهر اهدا شده و در بخش پشتی آن حوزه علمیه‌ای احداث گردیده است. به واسطه سکونت و استفاده مستمر، بنا از وضعیت نگهداری مناسبی برخوردار بوده و مرمت‌هایی نیز در آن صورت گرفته است.

- ساختمان شهرداری بندرلنگه

ساختمان قدیمی شهرداری بندرلنگه از جمله بناهایی است که در آن مداخلاتی صورت گرفته است. به دلیل کمبود منابع مکتوب و اسناد کتابخانه‌ای، شناخت جامع اثر از طریق مطالعات تاریخی امکان‌پذیر نبود؛ از این‌رو، مطالعات میدانی و مصاحبه‌های محلی نقش اصلی در تکمیل اطلاعات ایفا کرده‌اند.

بر اساس مصاحبه با آقای حاج عبداله محمودیان، شهردار بندرلنگه در سال‌های ۱۳۳۷ تا ۱۳۳۹، این بنا از خانم فاطمه بهزاد برای استقرار شهرداری خریداری شده است. در دوره‌ای، فرمانداری نیز در این ساختمان مستقر بوده و پس از انقلاب اسلامی، نهادها و ادارات مختلفی به‌طور موقت از آن استفاده کرده‌اند. در زمان شناسایی، بنا به‌عنوان انبار خدمات شهری شهرداری مورد استفاده قرار می‌گرفت که خوشبختانه پس از انجام مذاکرات، فرآیند احیای آن آغاز شده است.

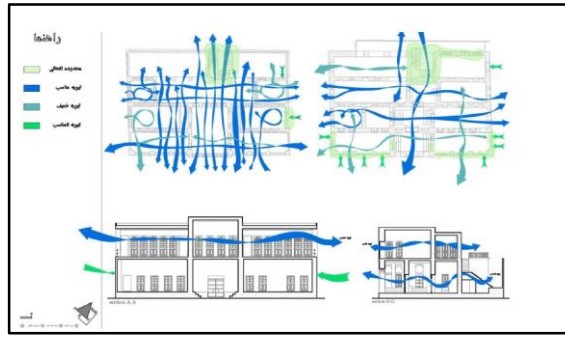
شناخت بستر قرارگیری بنا

در این بخش، تمرکز بر شناخت اثر در سلسله‌مراتب مختلف است؛ از خود بنا تا محله، بافت پیرامونی، دسترسی‌ها و همجواری‌ها. این بنا در فاصله‌ای حدود ۱۵۰ متری از دریا و در مجاورت خیابانی با عرض ۲۴ متر قرار دارد که از نظر مکانی، موقعیتی مناسب برای احیا و باززنده‌سازی فراهم می‌کند.

بررسی عکس‌های هوایی سال‌های ۱۳۳۵ و ۱۳۴۳ نشان می‌دهد که پلان ساختمان شهرداری در طول زمان دچار تغییراتی شده است که از جمله آن‌ها می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

- الحاق پله به جبهه شمالی بنا که منجر به تخریب بخشی از سقف و تضعیف سازه در این بخش شده است
- از بین رفتن جبهه غربی بنا که کارکرد خدماتی داشته است
- جدایی حیاط مرکزی از جبهه شمالی ساختمان

بر اساس شواهد کالبدی و تصویری، این بنا دارای ساختاری برون‌گرا است و به‌جای استفاده از بادگیر، از کوران طبیعی باد برای تهویه بهره می‌برد؛ الگویی که در ساختمان‌های واقع در نزدیکی ساحل بندرلنگه به‌صورت غالب مشاهده می‌شود.



شکل ۱۵: سیستم تهویه ساختمان شهرداری

مرمت و باززنده‌سازی ساختمان شهرداری بندرلنگه

در طول سال‌های متمادی، تمامی بازشوها و ایوان‌های ساختمان مسدود شده و تزئینات گچ‌بری بنا به‌طور کامل پوشانده شده بود. در فرآیند مرمت، الحاقات نامتجانس حذف گردید، گچ‌بری‌ها آشکار سازی شد و عملیات مقاوم سازی سازه‌ای انجام گرفت؛ به‌گونه‌ای که بنا تا حد امکان به فرم و ساختار اولیه خود بازگردانده شد.

نفوذ طولانی‌مدت آب به زیر ساختمان موجب شستگی پی و تضعیف بنیان سازه شده بود که در جریان مرمت، این آسیب‌ها شناسایی و اصلاح گردید. سقف‌های بنا که از چوب‌های فرسوده تشکیل شده بودند، نوسازی و تقویت شدند تا شرایط لازم برای بهره‌برداری ایمن و اصولی فراهم شود.

مالکیت بنا توسط شهرداری نقش مهمی در تسهیل روند مرمت و بازآفرینی ایفا کرده است. در نتیجه، ساختمان پس از احیا برای استقرار کاربری فرهنگی و تبدیل شدن به فرهنگسرا

آماده‌سازی شد؛ کاربری‌ای که با شأن تاریخی و موقعیت مکانی بنا همخوانی دارد و می‌تواند به فعال‌سازی مجدد بافت پیرامونی کمک کند.

بازآفرینی خانه محمدصالح فکری

خانه محمدصالح فکری یکی از بزرگ‌ترین بناهای تاریخی شهر بندرلنگه به شمار می‌آید. در سال‌های گذشته، اداره میراث فرهنگی در این ساختمان مستقر بوده و در همان دوره، با استفاده از اعتبارات این اداره، عملیات مرمتی بر روی بنا انجام شده است. با این حال، آسیب‌دیدگی بادگیرهای ساختمان در پی زلزله دهه ۱۳۸۰، ضرورت مرمت مجدد و تخصصی این خانه را بیش از پیش آشکار ساخت.

این خانه دارای دو بخش بیرونی و اندرونی است که هر یک بر اساس الگوهای اقلیمی و اجتماعی بندرلنگه شکل گرفته‌اند. بخش بیرونی با ساختاری برون‌گرا، متناسب با پذیرایی از مهمانان طراحی شده و در بخش اندرونی، الگوی درون‌گرا همراه با استفاده از بادگیرها برای تهویه طبیعی فضا به‌کار رفته است. این ترکیب فضایی، نمونه‌ای شاخص از تطبیق معماری مسکونی با اقلیم گرم و مرطوب منطقه به شمار می‌آید.

در حال حاضر، این ساختمان به‌عنوان بنای وابسته به اداره میراث فرهنگی و فضایی برای فعالیت‌های فرهنگی مورد استفاده قرار می‌گیرد و نقشی مؤثر در حیات فرهنگی شهر ایفا می‌کند.

چالش‌ها و الزامات بازآفرینی در بندرلنگه

پروژه های مرمتی و بازآفرینی دیگری نیز برای شهر بندرلنگه مدنظر بوده است، اما چالش‌هایی همچون نامشخص بودن مالکیت بناها و پراکندگی مالکان، امکان مداخله مؤثر و به‌موقع را با دشواری مواجه ساخته است. علاوه بر این، مقیاس کوچک شهر در برابر عظمت و ارزش بناهای تاریخی، سبب شده است که اعتبارات محلی پاسخگوی نیازهای مرمتی نباشد و تأمین اعتبارات ملی برای مرمت اصولی و پایدار این آثار ضروری به نظر برسد.

نکته‌ای اساسی در فرآیند بازآفرینی، بهره‌برداری مناسب و مستمر از بناهای احیا شده است. تجربه نشـــان داده اســـت که صـــرف مرمت کالبدی، بدون تعریف کاربری فعال و همســـو با نیازهای امروز شـــهر، نمی‌تواند تضـــمین‌کننده پایداری بنا باشـــد. امید اســـت با تغییر نگرش عمومی و افزایش آگاهی و تعلق خاطر شـــهروندان نســـبت به بافت تاریخی، اهمیت این بناها بیش از پیش درک شده و روند بازآفرینی در شهرهای تاریخی، از جمله بندرلنگه، با سرعت و اثربخشی بیشتری دنبال شود.

نشست چهلم

ساز وکار مدیریت میراث جهانی در راستای تحقق اهداف بازآفرینی شهری

دکتر رضا سامه، عضو هیات علمی دانشگاه بین المللی امام خمینی (ره)

ایران به عنوان یکی از کشورهای برخوردار از تراکم بالای آثار تاریخی و فرهنگی در جهان شناخته می‌شود. تاکنون بیش از ۳۰ هزار بنا، محوطه و اثر تاریخی و باستانی در سراسر کشور در فهرست آثار ملی به ثبت رسیده است. در میان این آثار، تعدادی که واجد ارزش‌های ممتاز فرهنگی، تاریخی و میراثی بوده‌اند، در چارچوب کنوانسیون حفاظت از میراث فرهنگی و طبیعی جهان به ثبت جهانی رسیده‌اند. در حال حاضر، ایران دارای ۲۸ پرونده ثبت جهانی مشتمل بر ۱۰۷ اثر ثبت شده در فهرست میراث جهانی سازمان ملل متحد (یونسکو) است.

آثاری همچون پاسارگاد، سازه‌های آبی شوشتر، بیستون، گنبد سلطانیه، باغ‌های ایرانی، تخت سلیمان و بم از جمله نمونه‌های شاخص این فهرست به‌شمار می‌روند. این آثار بر اساس مجموعه‌ای از شاخص‌ها و معیارهای دقیق که در کنوانسیون میراث جهانی تعریف شده‌اند، تهیه پرونده شده و طی فرآیندی پیچیده در مجامع بین‌المللی مورد دفاع قرار گرفته و به ثبت رسیده‌اند.

یکی از وظایف اساسی کشور در قبال این آثار، حفاظت، مدیریت و توسعه زیر ساخت‌های مرتبط با عرصه‌ها، حریم‌ها و بناهای تاریخی است. ثبت جهانی یک اثر، صرفاً یک فرآیند تخصصی و کارشناسی نیست، بلکه مرحله پس از ثبت جهانی اهمیت دوچندانی دارد؛ چرا که پس از ثبت یک اثر، تعهدات مشخصی برای کشور ایجاد می‌شود. افزون بر این، مدیریت صحیح آثار ثبت شده می‌تواند به الگوسازی در سطح ملی و بین‌المللی منجر شود و زمینه‌ای فراهم آورد تا سایر کشورها نیز با اقتباس از این الگوهای مدیریتی، در مسیر حفاظت مؤثر از میراث تاریخی خود گام بردارند.

در همین راستا، تشکیلاتی با عنوان «پایگاه‌های میراث فرهنگی» در وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی شکل گرفته است که مسئولیت مستقیم و ویژه‌ای در قبال آثار شاخص تاریخی بر عهده دارد. در معاونت میراث فرهنگی کشور، دفتر حفظ و احیای بناها، بافت‌ها و محوطه‌های تاریخی، مدیریت کلی آثار ثبت ملی را بر عهده داشته و این آثار بر اساس پراکندگی جغرافیایی، با همکاری واحدهای استانی اداره می‌شود.

آثاری که به ثبت جهانی رسیده‌اند یا در فهرست انتظار ثبت جهانی قرار دارند و پیش‌بینی می‌شود در افق میان‌مدت (حدود ۱۰ ساله) به ثبت برسند، در قالب یک ساختار مدیریتی ویژه و تحت عنوان پایگاه، مدیریت و پیگیری می‌شوند.

واژه «پایگاه» از ریشه «پایدار» و پسوند «گاه» به‌معنای مکان و زمان گرفته شده و بیانگر یک سازوکار مدیریتی و تشکیلاتی است که با هدف پژوهش، پایش، معرفی و حفاظت از آثار مهم فرهنگی ایجاد می‌شود. در این چارچوب، تغییرات محیطی، انسانی، اقلیمی، جمعیتی و سایر عوامل مؤثر بر آثار تاریخی به صورت مستمر پایش می شوند تا زمینه شکل‌گیری یک نظام متعادل و پایدار فراهم آید. تحقق این هدف، مستلزم وجود تشکیلاتی مستقل از مسئولیت‌های اجرایی دستگاه‌های دیگر و برخوردار از اختیارات، وظایف و مسئولیت‌های مشخص است؛ ساختاری که طی دو دهه گذشته تجربه شده و برای آینده نیز برنامه‌ریزی دارد.

پایگاه‌ها عمدتاً در محوطه‌های تاریخی موضوعیت می‌یابند و کارکرد آن‌ها صرفاً به اداره و نگهداری محدود نمی‌شود، بلکه هدف آن‌ها ایفای نقشی مؤثر در ساختار توسعه کشور است. پایگاه، بیش از آنکه یک سازمان اداری باشد، یک فرآیند مدیریتی پویا است؛ به این معنا که صرف ایجاد چارت سازمانی، تأمین تجهیزات و نیروی انسانی، به‌تنهایی منجر به تحقق اهداف نمی شود، بلکه آنچه اهمیت دارد، ساز و کارهای فرآیندی است که تمامی ظرفیت‌ها را فعال می کند.

هدف اصلی پایگاه‌ها در وهله نخست، پژوهش و پایش مستمر است. امروزه پایگاه های میراث فرهنگی به‌عنوان پایلوت های اصلی نمایش ظرفیت‌های فرهنگی ایران عمل می‌کنند. این محوطه‌ها از بهترین نقاط برای جذب گردشگر، معرفی میراث فرهنگی کشور در سطح بین‌المللی و ارائه خدمات فرهنگی محسوب می‌شوند. با این حال، به دلیل جمعیت‌پذیری بالا، همواره در معرض آسیب‌های انسانی قرار دارند و در عین حال، مخاطرات طبیعی و پیامدهای تغییرات اقلیمی نیز آن‌ها را تهدید می‌کند.

هر محوطه‌ای که پذیرای جمعیت باشد، نیازمند مدیریت خدمات، نظافت و کنترل مداوم است. ازاین‌رو، پایش لحظه‌ای و مستمر این فضاها ضرورت دارد تا بر اساس تغییرات ثبت‌شده، تدابیر لازم اتخاذ شده و ظرفیت پایدار محوطه‌های تاریخی حفظ شود.

اهداف اصلی ایجاد پایگاه‌های میراث فرهنگی

ایجاد پایگاه‌های میراث فرهنگی با مجموعه‌ای از اهداف کلیدی صورت می‌گیرد که هر یک نقش مستقیم در حفاظت، مدیریت و معرفی میراث فرهنگی کشور ایفا می‌کنند. این اهداف را می‌توان در پنج محور اصلی تبیین کرد:

۱. مدیریت ویژه آثار ملموس با ویژگی‌های برجسته: آثار ملموس میراث فرهنگی، آثاری هستند که در قالب بافت‌های شهری، محوطه‌ها و بناهای تاریخی قابل مشاهده‌اند و از طریق حواس پنج‌گانه درک می‌شوند. این آثار دارای عرصه و حریم مشخص بوده و امکان مداخله مستقیم حفاظتی، مرمتی و مدیریتی در آن‌ها وجود دارد. پایگاه‌ها به‌طور خاص با هدف مدیریت متمرکز و تخصصی این دسته از آثار شکل گرفته‌اند و این هدف، اصلی‌ترین و اولیه‌ترین مبنای ایجاد پایگاه‌های میراث فرهنگی به‌شمار می‌رود.

۲. مدیریت آثار ثبت جهانی با رویکرد بین‌المللی و مشارکت جوامع محلی: پایگاه‌ها مسئولیت مدیریت برخی از آثار ثبت‌شده در فهرست میراث جهانی فرهنگی و طبیعی را بر اساس ملاحظات نهادهای بین‌المللی، به‌ویژه یونسکو، بر عهده دارند. این نوع مدیریت، نوعی آزمون بین‌المللی در حوزه دانش مدیریت

میراث فرهنگی محسوب می‌شود که ارتباط مستقیمی با اصول توسعه پایدار دارد. مشارکت فعال جوامع محلی در فرآیند مدیریت، یکی از ارکان اصلی این رویکرد است و پایگاه‌ها می‌کوشند بر اساس استانداردهای جهانی، ضمن ایفای مسئولیت‌های ملی، الزامات بین‌المللی را نیز به‌طور جامع محقق سازند.

۳. فراهم‌سازی زمینه ثبت جهانی آثار فاخر میراث فرهنگی و طبیعی: یکی دیگر از اهداف پایگاه‌ها، ایجاد بستر مناسب برای ثبت جهانی آثار واجد ارزش است. هر کشور سهمیه محدودی برای ارائه پرونده‌های ثبت جهانی دارد و فرآیند ثبت، سال‌ها پیش از ارائه رسمی پرونده آغاز می‌شود؛ از مراحل کاوش، مستندسازی و شناخت گرفته تا دفاع در فضای رقابتی کمیته‌های بین‌المللی. خوشبختانه در سال‌های اخیر، هر سال یک یا چند اثر از میراث فرهنگی ایران به ثبت جهانی می‌رسد که حاصل این تلاش‌های مستمر و برنامه‌ریزی‌شده است.

۴. الگوسازی مدیریتی برای سایر آثار میراث فرهنگی کشور: با توجه به گستردگی و تعداد بالای آثار تاریخی کشور، امکان ثبت جهانی تمامی آثار وجود ندارد و اساساً این پرسش مطرح می‌شود که هدف نهایی از ثبت چیست. رویکرد پایگاه‌ها بر این اصل استوار است که ثبت جهانی نتیجه حفاظت صحیح است، نه مقدم بر آن. به‌عبارت دیگر، ابتدا باید حفاظت اصولی انجام شود و سپس تجربه موفق آن در سطح جهانی معرفی گردد. پایگاه‌ها با ارائه الگوهای مدیریتی، پژوهشی، حفاظتی، مرمتی، نظارتی و آموزشی، امکان تعمیم این تجربیات را به سایر آثار- بدون ثبت جهانی- فراهم می‌کنند. در بسیاری از موارد، آثار ممکن است واجد شاخص‌های ثبت جهانی نباشند، اما همچنان شایسته حفاظت و مدیریت اصولی هستند. در این چارچوب، نگاه تیپولوژیک نیز مطرح است؛ به‌گونه‌ای که با ثبت نمونه‌های شاخص از هر گونه، نیازی به ثبت تمامی نمونه‌ها وجود نخواهد داشت. هدف نهایی در تمامی این رویکردها، حفاظت پایدار میراث فرهنگی است.

۵. معرفی تاریخ و فرهنگ کشـور و احیای میراث ناملموس: هدف نهایی پایگاه‌ها، تبدیل شدن به بهترین بستر برای نمایش و معرفی تاریخ و فرهنگ ایران- اعم از میراث ملموس و ناملموس- اسـت. ثبت جهانی آثار، سـبب شـناسـاندن آن‌ها به جامعه جهانی می شود و بسیاری از گرد شگران در انتخاب مقا صد سفر خود به فهرسـت میراث جهانی رجوع می‌کنند. در حوزه میراث فرهنگی، یک اصـل بنیادین وجود دارد و آن پیوند ناگسستنی میراث ملموس و ناملموس است. برای مثال، معرفی میراث ناملموسـی همچون کشـتی‌سـازی سـنتی، زمانی اثربخش‌تر خواهد بود که در بستر کالبدی متنا سب، مانند سواحل خلیج فارس، ارائه شود؛ تناسب میان «ظرف» و «مظروف» به درک عمیق‌تر این میراث کمک می‌کند.

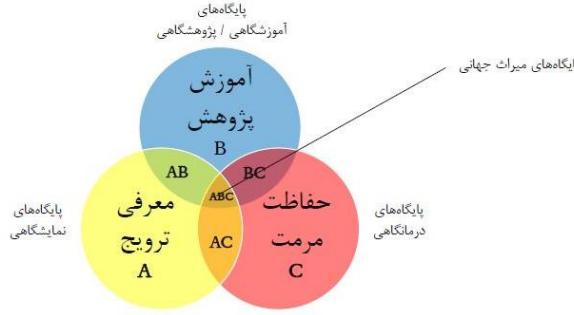
تقسیم‌بندی پایگاه‌ها از منظر عملکرد

پایگاه‌های میراث فرهنگی از نظر عملکردی به سه د سته ا صلی تق سیم می شوند که هر یک می‌توانند به‌صورت مستقل یا در هم‌پوشانی با یکدیگر فعالیت کنند:

- پایگاه‌های آموزشـی و پژوهشـی با تمرکز بر آموزش تخصـصـی، پژوهش و مطالعات علمی
- پایگاه‌های نمایشی و ترویجی با هدف معرفی، نمایش و موزه‌گونگی آثار
- پایگاه‌های حفاظتی (درمانی): مأموریت اصـلی آن‌ها حفاظت و مرمت اسـت و الزاماً گردشگرپذیر نیستند. بسیاری از محوطه‌های باستانی به دلیل نبود زیرساخت یا حساسیت بالا، نباید پذیرای جمعیت باشند و این پایگاه‌ها همچون «درمانگاه» به‌طور تخصصی به حفاظت اختصاص می‌یابند.

در برخی پایگاه‌ها، این کارکردها هم‌پوشـانی دارند و در حالت ایده‌آل، پایگاه‌های میراث جهانی حاصـل توازن و هم‌زمانی هر سـه نقش هسـتند. برای نمونه، پایگاه پاسـارگاد و تخت جمشید علاوه بر آنکه کارگاه‌های دائمی مرمت محسوب می‌شوند- به‌ویژه در زمینه حفاظت از سنگ در برابر فرسایش‌های طبیعی- در حوزه معرفی، جذب گردشگر و آموزش تخصصی نیز نقش برجسته‌ای دارند. این پایگاه‌ها به‌مثابه دانشگاه‌های میدانی عمل کرده و محل آموزش

باستان‌شناسان، مرمت‌گران و راهنمایان گردشگری از سراسر کشور هستند که نقشی فراتر از ارائه خدمات صرف و در راستای تولید و انتقال دانش میراث فرهنگی ایفا می کنند.



شکل ۱۶: پایگاه‌های میراث فرهنگی از نظر عملکردی

تقسیم‌بندی آثار از نظر نوع و ماهیت

از منظر نوع اثر و ماهیت، آثار میراث فرهنگی را می‌توان در قالب یک تیپولوژی مشخص دسته‌بندی کرد که شامل تک‌بناها، مجموعه‌بناها، باغ‌های ایرانی، محوطه‌های باستان شناسی، بافت‌های شهری تاریخی، میراث طبیعی و منظر فرهنگی است. آثار ثبت‌شده ملی و جهانی کشور در این چارچوب طبقه‌بندی می‌شوند.

در چهار دسته نخست، برخی از آثار درون شهرها و برخی دیگر خارج از محدوده‌های شهری قرار دارند؛ با این حال، در مباحث مرتبط با بازآفرینی شهری، تمرکز عمدتاً بر آثاری است که در درون شهرها یا در پیوند مستقیم با ساختار شهری قرار دارند. برای مثال، گنبد قابوس در میانه شهر گنبدکاووس واقع شده و نقش یک نشانه شاخص شهری را ایفا می‌کند. گنبد سلطانیه اگرچه در محدوده شهر سلطانیه قرار دارد، اما در نسبت با شهر زنجان به‌عنوان

یک عنصر برون‌شهری تلقی می‌شود. مسجد جامع عتیق اصفهان هسته اولیه شکل‌گیری شهر سلجوقی اصفهان به‌شمار می‌آید و در مرکز ساختار تاریخی شهر قرار گرفته است. در مقابل، بسیاری از کاروانسراها به‌عنوان تک‌بناهای منفرد، خارج از شهرها و در فواصل معنادار از مراکز سکونتی، متناسب با شبکه‌های ارتباطی و مسیرهای تجاری تاریخی احداث شده‌اند.

در دسته مجموعه‌بناها نیز نمونه‌هایی وجود دارد که چه در داخل و چه در خارج از شهرها، ساختارهایی موسوم به «ارسن» را شکل داده‌اند .مجموعه شیخ صفی‌الدین اردبیلی نمونه‌ای شاخص از این الگو است که در قلب تاریخی شهر اردبیل قرار دارد و از محدوده میدان عالی‌قاپو آغاز شده و تا محور شهیدگاه امتداد می‌یابد؛ مجموعه‌ای که به‌عنوان یک محرک فرهنگی فعال در بافت تاریخی شهر عمل می‌کند. همچنین مجموعه سعدالسلطنه قزوین با وسعتی حدود ۲٫۶ هکتار در میانه بافت تاریخی شهر قزوین واقع شده است .بازار تاریخی تبریز با گستردگی و سیع خود، سازه‌های آبی شو شتر و کاخ گلستان نیز از دیگر نمونه‌های برجسته مجموعه‌بناها به‌شمار می‌روند. محوطه‌های باستان‌شناسی عموماً متعلق به دوره‌های تاریخی بسیار کهن هستند و در بسیاری از موارد، به‌دلیل جابه‌جایی یا زوال سکونت‌گاه‌های انسانی، امروزه خارج از محدوده شهرهای معاصر قرار دارند. این محوطه‌ها اغلب فاقد سکونت فعال بوده و ماهیتی مستقل از ساختار شهری کنونی دارند. در این میان، برخی آثار مانند میدان امام اصفهان و شهر تاریخی یزد اساساً در مرکز شهرها واقع شده‌اند. این آثار یا کل بخش تاریخی یک شهر را دربر می‌گیرند، یا به‌عنوان یک ارسن شهری پویا، در تعامل مستقیم و مستمر با سایر عناصر شهری، حیات اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی شهر را تحت تأثیر قرار می‌دهند.

نوع اثر	موقعیت	نمونه
تک بنا	داخل شهر	گنبد قابوس، گنبد سلطانیه، مسجد جامع اصفهان
	خارج شهر	بسیاری از کاروانسراهای تاریخی
مجموعه بنا	داخل شهر	ارسن شیخ صفی‌الدین اردبیلی، سعدالسلطنه قزوین، بازار تبریز، سازه‌های آبی شوشتر، کاخ گلستان
	خارج شهر	کلیساهای تاریخی، قنات ایرانی
باغ ایرانی	داخل شهر	باغ دولت‌آباد یزد، باغ فین کاشان، باغ چهلستون، باغ ارم شیراز، باغ اکبریه بیرجند
	خارج شهر	باغ شاهزاده ماهان، باغ عباس‌آباد بهشهر، باغ پهلوان‌پور مهریز
محوطه باستان‌شناسی	داخل شهر	تپه هگمتانه همدان، محوطه باستانی شوش
	خارج شهر	چغازنبیل، بیستون، تخت جمشید، تخت سلیمان، منظر ساسانی فارس، پاسارگاد، شهر سوخته
بافت و مجموعه شهری		میدان امام اصفهان، شهر تاریخی یزد
میراث طبیعی		بیابان لوت، جنگل هیرکانی
منظر فرهنگی		منظر فرهنگی هورامان، منظر فرهنگی بم، منظر فرهنگی میمند

راهبردهای اصلی مدیریت به شیوه پایگاه‌ها

راهبردهای اصلی مدیریت پایگاه‌های میراث فرهنگی، در امتداد راهبردها و سیاست‌های کلان میراث فرهنگی کشور تعریف می شوند. به بیان دیگر، پایگاه‌ها کانون تمرکز مهم‌ترین موضوعات و دغدغه‌های میراث فرهنگی بوده و از همین‌رو، سیاست‌ها و راهبردهایی که بر

مدیریت میراث فرهنگی در سطح ملی حاکم است، به‌صورت مستقیم در نظام مدیریتی پایگاه‌ها نیز تسری می‌یابد.

راهبردهای کلان مدیریت پایگاه‌ها

۱. تحقق حکمرانی و تثبیت جایگاه فرابخشی نهادی: آثار میراث فرهنگی متعلق به تمامی مردمان این سرزمین هستند؛ بنابراین کلیه نهادها، سازمان‌ها و بخش‌های حاکمیتی و عمومی در قبال حفاظت، صیانت و بهره‌برداری مسئولانه از آن‌ها دارای مسئولیت اجتماعی هستند.

۲. افزایش سواد میراثی جامعه: پایگاه‌ها به دلیل ماهیت میدانی و عملیاتی خود، در مقایسه با ادارات استانی میراث فرهنگی، ظرفیت بیشتری برای ارتقای آگاهی عمومی و آموزش مستقیم جامعه دارند.

۳. مرجعیت‌بخشی به میراث فرهنگی: میراث فرهنگی باید به‌عنوان یک مرجع معتبر در فرآیندهای تصمیم سازی، سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی توسعه‌ای کشور به رسمیت شناخته شود.

۴. استانداردسازی و توسعه زیرساخت‌های حفاظت و گردشگری: ارتقای کمی و کیفی زیرساخت‌ها در راستای حفاظت پایدار آثار و پاسخ‌گویی به نیازهای گردشگری مسئولانه از الزامات مدیریت پایگاه‌ها است.

۵. ایجاد نهضت معرفی، ثبت، خوانش و روایتگری: امروزه روایتگری به‌عنوان یکی از مؤثرترین ابزارهای انتقال ارزش‌های میراث فرهنگی، با اقبال عمومی گسترده‌ای مواجه شده و نقش مهمی در ارتباط مخاطب با اثر ایفا می‌کند.

۶. ترویج بازدید از موزه‌ها، بناها و آثار تاریخی: به‌ویژه با تمرکز بر شهروندان و استفاده از ظرفیت اوقات فراغت، نظام آموزشی و تبلیغات هدفمند توسط نهادهای ذی‌ربط.

۷. توسعه سرمایه‌گذاری بخش خصوصی: بناهای تاریخی به دلیل برخورداری از ظرفیت گردشگرپذیری، ریسک سرمایه‌گذاری کمتری داشته و بازگشت سرمایه در آن‌ها سریع‌تر محقق می‌شود.
۸. بهره‌گیری از ظرفیت تشکل‌ها، سازمان‌های مردم‌نهاد و انجمن‌ها: مشارکت جامعه مدنی موجب افزایش حس مسئولیت پذیری اجتماعی در حفاظت و نگهداری از میراث فرهنگی می‌شود.
۹. ارتقای جایگاه ایران در مناسبات فرهنگی جهانی: از طریق دیپلماسی فرهنگی فعال و معرفی ظرفیت‌های تمدنی کشور در سطح بین‌المللی.

رویکرد بازآفرینی شهری

رویکرد بازآفرینی شهری بر سه اصل اساسی استوار است:

۱. جامع‌نگری و همه‌جانبه‌بودن
۲. مشارکتی و اجتماع‌محور بودن
۳. راهبردی و فرآیندمحور بودن

تحقق بازآفرینی پایدار بدون توجه هم‌زمان به این سه رویکرد امکان‌پذیر نخواهد بود.

اهداف رویکرد بازآفرینی

- توانمندسازی اقشار آسیب‌پذیر و افزایش رضایتمندی عمومی
- بهبود کیفیت زندگی و ارتقای شاخص‌های زیست‌پذیری
- تحقق حکمروایی مطلوب شهری
- افزایش تاب‌آوری شهرها در برابر سوانح و مخاطرات
- تقویت هویت ملی و محلی، منزلت اجتماعی و حس تعلق مکانی

راهبردهای اصلی برنامه‌های بازآفرینی شهری

- احقاق حقوق شهروندی تصریح‌شده در قوانین و اسناد بالادست

- ایجاد و ارتقای سرمایه اجتماعی در محلات و محدوده‌های هدف
- افزایش کارایی و بهره‌وری در فرآیند تحقق بازآفرینی پایدار
- ظرفیت‌سازی اجتماعی میان تمامی کنشگران بازآفرینی شهری
- بهبود وضعیت معیشت و اشتغال ساکنان بر اساس تقاضای واقعی و اولویت‌بندی مشارکتی
- ارتقای امنیت و رضایتمندی سکونتی
- حفاظت پایدار و احیای میراث فرهنگی، تاریخی و هویت شهری
- بهبود تصویر ذهنی شهروندان از محلات هدف
- توسعه اجتماع محلی و ارتقای تاب‌آوری اجتماعی
- حفظ زیست‌بوم‌ها و اکوسیستم‌ها
- ارتقای ایمنی و پایداری ابنیه، زیرساخت‌ها و فضاهای عمومی
- افزایش تطبیق‌پذیری نهادی و اقتصادی در برابر تغییرات و بحران‌ها
- ترویج اندیشه تاب‌آوری شهری به‌عنوان سبک زندگی پایدار

همگرایی حفاظت میراث و بازآفرینی شهری

در اوایل قرن بیستم، رویکردهای حفاظت اصالت آثار تاریخی و برنامه‌های بازآفرینی شهری در مقیاس کلان، مسیرهایی واگرا و گاه، متعارض را طی می‌کردند. با گذر زمان، این شکاف به‌عنوان یک مسئله جدی مطرح شد و ضرورت مدیریت یکپارچه را آشکار ساخت. در چارچوب حکمرانی جامع، این دو رویکرد به تدریج به سمت تعامل، وحدت در هدف، وحدت در برنامه و وحدت در اقدام و اجرا حرکت کردند. تا حدود سال ۲۰۱۵ میلادی، حفاظت میراث فرهنگی و بازآفرینی شهری به‌عنوان دو هدف توأم در سیاست‌ها و برنامه‌ها قابل ردیابی و تحقق همزمان شدند.

دسته‌بندی راهبردهای پایگاه‌ها

۱ .راهبردهای درون‌سازمانی

- توسعه حکمرانی و تثبیت جایگاه فرابخشی نهادی در حفاظت میراث فرهنگی
- استانداردسازی و ارتقای زیرساخت‌های حفاظت و گردشگری در موزه‌ها، اماکن تاریخی و پایگاه‌های ملی و جهانی

۲ .راهبردهای میانی

- ارتقای دانش عمومی جامعه در راستای صیانت از میراث فرهنگی به‌عنوان فرهنگ همگانی
- ترویج بازدید از آثار تاریخی به‌مثابه «کالای فرهنگی اولویت‌دار»
- بهره‌گیری از ظرفیت تشکل‌های غیردولتی، سمن‌ها و انجمن‌های محلی در اداره و نگهداری میراث فرهنگی

۳ .راهبردهای برون‌سازمانی

- مرجعیت‌بخشی به میراث فرهنگی در سیاست‌گذاری‌ها و برنامه‌های توسعه‌ای در سطوح ملی و فراملی
- ارتقای جایگاه ایران در مناسبات جهانی و بهبود دیپلماسی فرهنگی
- توسعه سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در حفاظت، احیا و بهره‌برداری از میراث فرهنگی

راهکارهای مدیریتی

در راهکارهای مدیریتی مبتنی بر پایگاه‌ها، کلیدواژه اصلی «یکپارچگی» است. تحقق حفاظت پایدار و بازآفرینی موفق، مستلزم نگاه جامعه‌نگر و دستیابی به انسجام میان اهداف، منابع، ظرفیت‌ها و کنشگران در تمامی مراحل و فازهای برنامه‌ریزی و اجراست. این اصل

یکپارچگی، از اهداف بنیادین بازآفرینی شهری و شرط اساسی موفقیت نظام مدیریت میراث فرهنگی محسوب می‌شود.

موضوع	برنامه پیشنهادی	اقدام
یکپارچگی مدیریتی	• توجه به اهداف رویکرد بازآفرینی شهری در ارزیابی عملکرد پایگاه‌های میراث فرهنگی • اولویت‌بخشی به مأموریت های پایگاه ها در تعریف برنامه‌های بازآفرینی • تنظیم تفاهم نامه های مشترک بین نهادی و بازنگری فرآیندهای اجرایی و نظارتی	• هدفمند سازی جهت تحقق فعالیت‌ها • در پلان مدیریت
یکپارچگی اقتصادی	• توجه به میراث جهانی به مثابه زیرساخت گردشگری (عامل مولد ثروت) • توسعه سرمایه‌گذاری، اشتغال‌زایی، رونق اقتصادی و فقرزدایی • همسو نمودن نظام مالی و اعتبارات، امکانات و تسهیلات موجود	• ایجاد، ساماندهی و تکمیل زیرساخت‌های گردشگری و استانداردسازی خدمات کسب و کار
یکپارچگی اجتماعی و فرهنگی	• بهره‌مندی از سرمایه اجتماعی توأمان • بهره‌گیری از ظرفیت تشکل‌های غیردولتی، سازمان‌های مردم نهاد (سمن‌ها)، انجمن‌ها • آگاه‌سازی و آموزش جوامع محلی و پایش اجتماعی تحولات	• بهره‌مندی از مسئولیت‌های اجتماعی • و ایجاد ظرفیت‌های پایدار
یکپارچگی محیطی و کالبدی	• تقویت سازوکارهای حفاظت از عرصه و حریم مجموعه‌های تاریخی • مرمت، بهسازی و نوسازی آثار تاریخی در محدوده عرصه و حریم آنها • ترویج الگوهای مناسب ساخت و ساز بویژه در عرصه‌های عمومی و سیما و منظر شهری	• ایجاد سیستم پایش و ارزیابی مستمر و راه‌اندازی سامانه هوشمند

پیوند اهداف بازآفرینی شهری با ارزیابی عملکرد پایگاه‌های میراث فرهنگی

اهداف رویکرد بازآفرینی شهری می‌تواند به‌عنوان مبنایی برای تعریف شاخص‌های ارزیابی عملکرد پایگاه‌های میراث فرهنگی مورد استفاده قرار گیرد. به بیان دیگر، این امکان وجود دارد که سنجیده شود آیا پایگاه‌های میراث فرهنگی توانسته‌اند نقش مؤثری در تحقق برنامه‌های بازآفرینی شهری ایفا کنند یا خیر. بر این اساس، می‌توان مأموریت پایگاه‌ها را در فرآیند تدوین و اجرای برنامه‌های بازآفرینی شهری اولویت‌بندی کرد و میزان موفقیت آن‌ها را منوط به تحقق اهداف بازآفرینی دانست.

در این چارچوب، تنظیم تفاهم‌نامه‌های بین‌دستگاهی، بازنگری در فرآیندهای اجرایی و به‌ویژه تعریف یک فرآیند مشخص برای زمینه‌های خاص (پایلوت)، ضرورتی اجتناب‌ناپذیر است. تجربه‌های حاصل از این رویکرد می‌تواند به‌عنوان الگویی قابل تعمیم در سایر شهرها و محدوده‌های تاریخی مورد بهره‌برداری قرار گیرد.

میراث فرهنگی به‌عنوان زیرساخت اقتصادی در بازآفرینی شهری

در حوزه اقتصاد، لازم است میراث فرهنگی و به‌ویژه میراث جهانی، نه صرفاً به‌عنوان یک ارزش نمادین، بلکه به‌مثابه زیرساخت گردشگری و عامل مولد ثروت مورد توجه قرار گیرد. هدف نهایی بازآفرینی شهری، دستیابی به رونق اقتصادی، اشتغال‌زایی و فقرزدایی است.

یکی از آسیب‌های اصلی در مجموعه‌های ناکارآمد شهری، فرسودگی کالبدی و اجتماعی است؛ با این حال، بدیهی است که فقر اقتصادی و مادی تأثیری مستقیم بر تشدید فرسودگی کالبدی دارد. از این‌رو، ضروری است تدابیری اتخاذ شود تا سرمایه‌های بالقوه موجود در بافت‌های تاریخی به مرحله بالفعل‌سازی برسند.

این فرآیند مستلزم ساماندهی و تکمیل زیرساخت‌ها در کنار امر حفاظت است؛ به‌گونه‌ای که ارائه خدمات فرهنگی، گردشگری و شهری به ایجاد کسب‌وکار، اشتغال و کاهش زمینه‌های فقرزا منجر شود. در این مسیر، بهره‌گیری از ظرفیت نظام مالی، تسهیلات بانکی و وام‌ها، همراه با سیاست‌های تشویقی برای فعالان این حوزه، می‌تواند نقش تعیین‌کننده‌ای در

هم‌سویی سرمایه‌گذاری با اهداف بازآفرینی ایفا کند. نتیجه این هم‌سویی، دستیابی به حداکثر کارایی در تحقق اهداف اقتصادی، اجتماعی و کالبدی خواهد بود.

مداخلات کالبدی، حقوق شهروندان و تقویت حس تعلق

در بسیاری از موارد، مداخلات کالبدی در بافت‌های تاریخی اجتناب‌ناپذیر است؛ با این حال، شایسته است این مداخلات در چارچوب عرصه‌ها و ضوابط بافت تاریخی تعریف شوند. نمی‌توان منافع و حقوق شهروندان را نادیده گرفت؛ بلکه باید راهکارهایی اتخاذ شود که به‌صورت همزمان، حفاظت از میراث فرهنگی و منافع ساکنان را تأمین کند.

برنامه‌های بازآفرینی شهری زمانی موفق خواهند بود که مردم و ساکنان محلی به‌عنوان ذی‌نفعان اصلی از منافع آن بهره‌مند شوند. بناها و محدوده‌های تاریخی متعلق به مردم و بستر زندگی شهری هستند و نمی‌توان حضور شهروندان را از این فضاها سلب کرد. ایجاد حس تعلق مکانی تنها زمانی محقق می‌شود که زمینه حضور فعال، مشارکت و ایفای نقش اجتماعی برای ساکنان فراهم شود.

یکپارچه‌سازی نظام ارزیابی و حکمرانی شهری

در نهایت، می‌توان با یکپارچه‌سازی نظام‌های ارزیابی، اهداف نهادهایی همچون شهرداری‌ها، سازمان‌های اجتماعی و نهادهای انتظامی و امنیتی را به‌صورت هم‌زمان مورد توجه قرار داد. این ابعاد تاکنون کمتر در نظام مدیریت بافت‌های تاریخی لحاظ شده‌اند، حال آنکه توجه به آن‌ها و مختصات سازی دقیق برای مدیریت آینده، شرط لازم برای تحقق بازآفرینی پایدار و حکمرانی مطلوب شهری است.