



مدیریت شهری

فصلنامه مدیریت شهری - شماره ۱۹ - بهار ۱۳۸۷
Modiriyat Shahri - NO.19. Spring 2008

■ ۴۷-۵۸ ■

بعد اجتماعی به عنوان یکی از ابعاد پنهان در برنامه ریزی، طراحی و اجرای طرحهای ساماندهی و احیای بافت های فرسوده

دکتر محمد رضا پورجعفر*

سکینه معروفی**

Social -Aspect as a Hidden Aspect in Planning, Design and Implementation in Urban Improvement and renewal Plans

Abstract:

At present, there are about 33000 hectares of deteriorated areas in our country which have structurally old and unsafe buildings. Most of these places are located in Tehran. They require to be conserved, rehabilitate or renovate. Although many plans have been prepared to solve the problem, only a few of them have been successfully implemented.

The study of the proposed plans indicated that one of the main reasons has been the absence of a proper and deep socio - economic study in urban areas. This in fact is the hidden aspects of the study in this regard.

This paper deals with the above aspects in urban conservation planning which have been either forgotten or had not been taken seriously into consideration during plan preparation. The paper concludes that deep study of socio- economic aspects will enhance people participation for successful implementation.

Key Words: Hidden aspects, socio-economic Aspects, proposed plan, conservation, Implementation.

چکیده:

بر اساس آمار موجود حدود ۳۳ هزار هکتار بافت فرسوده در کشور وجود دارد که نیازمند به ساماندهی و احیاء می باشد. بیشترین سهم بافت های فرسوده نیز متعلق به شهر تهران است. وسعت و گستردگی مناطق فرسوده از یک سو و مشکلات فراوان کالبدی، اجتماعی، اقتصادی موجود در مناطق ذکر شده از سوی دیگر همواره مسئولین و کارشناسان عرصه شهرسازی و مسایل اجتماعی؛ اقتصادی را به فکر اندیشیدن راه چاره در این مورد انداخته است. در عرصه شهرسازی این اندیشه در قالب تهیه طرح های بهسازی، نوسازی، و بازسازی و مرمت بافت های قدیمی و مسئله دار پدیدار می شود.

به نظر می رسد در طرح های ساماندهی بافت های فرسوده سعی بر آن شده است که با تاکید بر بازسازی و احیای کالبدی تجدید حیات دوباره ای در این مناطق بوجود آید؛ ولی برابر شواهد موجود و ارزیابی طرح های ساماندهی؛ این طرح ها هم در برنامه ریزی و طراحی و هم در اجرا دارای مشکلاتی می باشند. شاید همین مشکلات مانع از اجرای کامل آنها می شود. عدم توجه به ابعاد اجتماعی و اقتصادی که می توان از آن ها به عنوان ابعاد پنهان در این طرح ها یاد کرد از جمله عوامل عدم تحقق کامل این طرح ها از مرحله برنامه ریزی طرح؛ اجرا تا تداوم زندگی قابل قبول و پایدار در این مناطق می باشد. این ابعاد به شکل حلقه های مفقوده در جریان برنامه ریزی، طراحی، اجرا و تداوم حیات مطلوب و پایدار در فرایند طرح های ساماندهی به فراموشی سپرده شده و یا به شکلی صوری بدان پرداخته می شود. این خود به عنوان عاملی در کنار عوامل دیگر موجب عدم تحقق کامل این طرح ها گشته است.

واژگان کلیدی:

ابعاد پنهان، طرح پیشنهادی، جنبه های اجتماعی - اقتصادی، احیا و بازسازی.

روزافزون صنعت و افزایش سطح بهداشت و کاهش مرگ و میر و در نتیجه افزایش جمعیت و گسترش شهرها از یک سو و محدود بودن زمین به عنوان یکی از منابع محدود طبیعی از سوی دیگر سبب گردید تا انسان‌ها به فکر راهکارهای برنامه‌ریزی استفاده بهتر از این منبع محدود بیفتند. توسعه درونی شهرها و توجه به احیاء و نوسازی بافت‌های قدیمی از جمله این راهکارهاست.

۴) عامل دیگر توجه به احیاء و بازسازی بافت‌های قدیمی، صرفه‌های اقتصادی ناشی از این امر است امروزه بر اساس تحقیقات انجام شده صحت این امر به اثبات رسیده است که احیاء بافت‌های موجود شهری و استفاده حداکثر از زمین‌های موجود درون شهری نسبت به توسعه شهر در نواحی پیرامونی از نظر اقتصادی مقرون به صرفه می‌باشد.

(فخر احمد، ۱۳۸۴، ۳۳)

۵) احیاء و نوسازی بافت‌های قدیمی واجد ارزش تاریخی سبب ایجاد جاذبه‌های توریستی و کسب درآمدهای اقتصادی خواهد شد.

بر اساس نیازهای مختلف که به برخی از آنها اشاره شد پرداختن به بافت‌های قدیمی و تاریخی در شهرها از جمله وظایف مسئولین شهری در چندین دهه ی اخیر شده است.

سازمان بهداشت جهانی در جریان پروژه شهرهای سالم برای ارتقاء سطح زندگی و بهداشت ساکنین شهرها چهار خط مشی را پیشنهاد می‌کند که اولین و مهم‌ترین خط‌مشی عنوان شده توسط این سازمان راهبرد بازسازی و نوسازی شهرهاست (Barton, 2002, 83). این راهبرد بر اجرای برنامه‌های توسعه مناطق شهری موجود از طریق استفاده مجدد و بهینه از بناها، ساختمان‌ها و تسهیلات موجود شهری تاکید می‌کند.

نخستین حرکت‌ها و سیاست‌های حفاظتی، با هدف نگهداری از ساختمان‌ها و بناهای پراکنده و خاص صورت پذیرفت. در بسیاری از کشورها، سیاست‌های مربوط به حفظ یادمان‌ها و بناهای پراکنده و دیگر ساختمان‌ها ریشه در قرن نوزدهم دارد (تیزدل، ۱۳۷۸، ۲۶). رفته‌رفته تفکر اقدام تک‌بعدي و توجه به تک‌بناها و ساختمان‌های منفرد جای خود را به اقدامی هماهنگ جهت حفظ مجموعه بافت‌های شهری داد. اقدامات حفاظتی و محافظه کارانه نشان از اهمیت سرشت کالبدی بافت‌های

شهرها عرصه زندگی از گذشته‌های دور تاکنون بوده‌اند در طول تاریخ بشری شهرهای متعددی بوجود آمده‌اند و به دلایل مختلفی همچون یورش دشمنان، زلزله، فرسایش، متروکه شدن از میان رفته‌اند و هم‌اکنون جزء آثار محدودی از آنها چیزی باقی نمانده است. در این میان شهرهایی نیز وجود دارند که به علت وجود عناصر خاص و دارای اهمیت، دوران طولانی به حیات خود ادامه داده‌اند. در این گونه شهرها به طور عمده بخش‌های مرکزی به علت قدمت زیاد و عدم هماهنگی با نیازهای معاصر دچار فرسودگی می‌شوند. احیاء بافت‌های فرسوده در شهرهای قدیمی و تاریخی مقوله‌ای است که قدمت آن به چندین دهه بیشتر نمی‌رسد. احیاء بافت‌های شهری و نوسازی و بهسازی آن شاید پدیده‌ای باشد که پس از قرن نوزدهم بروز کرده و از پیامدهای انقلاب صنعتی محسوب می‌شود. به نظر می‌رسد علت توجه به احیاء شهرها به دلیل عوامل زیر باشد.

۱) رشد روزافزون اجتماعی و فرهنگی انسان‌ها موجب ایجاد نوعی احساس نیاز برای بازگشت به گذشته تاریخی خود از طریق علایم نشانه‌ها و عناصر دیگر بویژه آثار فیزیکی و کالبدی گشته است. انسان‌هایی که در جریان انقلاب صنعتی و پیامدهای ناشی از آن دچار نوعی از خود بیگانگی و گسست‌های اجتماعی و تاریخی شده بودند با مشاهده عواقب و اثرات سو به این باور دست یافتند که یکی از راه‌های رهایی از این عواقب باز یافتن خود و گذشته تاریخی خود است. بازآفرینی و احیاء فضاها و کالبدهای تاریخی به جهت اینکه در واقع نوعی بازآفرینی خاطرات تلخ و شیرین گذشته در اذهان عمومی بود، می‌توانست نقش موثری در ارضای این نیاز بشری داشته باشد.

۲) پدید آمدن مشکلات فراوان اجتماعی - اقتصادی و کالبدی در این مناطق از جمله عوامل دیگری بود که موجب اجرای طرح‌هایی برای احیاء و نوسازی در این مناطق شد. مشکلاتی چون فقر، تراکم جمعیتی بالا، رواج بزهکاری‌های مختلف اجتماعی بهداشت پایین گسترش بیماری‌های متعدد در این مناطق و فرسودگی کالبدی و خطرات ناشی از این امر همگی حاکی از ضرورت توجه بیش‌تر به این مناطق بود. ۳) در گذشته، با توجه به وجود زمین‌های بکر و بایر برای احداث شهرها و توسعه شهر در این مناطق محدودیتی وجود نداشت. ولی با وجود رشد و توسعه



بعد پنهان در فرایند برنامه‌ریزی؛ طراحی و اجرای طرح‌های شهری

رشد و گسترش شهرها طی سالیان طولانی روندی آرام، تدریجی و به گواهی تاریخ منطبق بر ویژگی‌ها و شرایط مختلف اقتصادی و اجتماعی انجام می‌گرفت. شهر سنتی دارای ویژگی‌های چون امنیت^۱، محرمیت^۲، هویت^۳ بود (پورجعفر، ۱۳۷۹، ص ۳۱) و ارزش‌های از این قبیل را با خود به همراه داشت تا اینکه انقلاب صنعتی این روند تدریجی و آرام را سرعت بخشید و از آن پس شهرها با آهنگ سریع‌تری رشد و گسترش یافتند و این امر سبب گردید تا شهر سنتی که دارای رشد ارگانیک بود با آسیب‌ها و مشکلاتی روبه‌رو گردد. تلاش برای چاره‌اندیشی در زمینه حل این مشکلات در شهرها منجر به ارائه راه‌حل‌های مختلف از سوی اندیشمندان جوامع بشری شد پیچیدگی موضوع پرداختن به شهر؛ شهری با گستره وسیع و ابعاد متنوع اجتماعی، اقتصادی، فیزیکی از یک سو و سادگی محدود نمودن شهر به ساختمان، فضا، کالبد و کاربری و شبکه ارتباطی از سوی دیگر سبب گردید تا روند سامان بخشی به شهرها به سوی انتظام بخشی فیزیک و کالبد آن سوق یابد و بدین ترتیب به جای توجه به همه جوانب مسئله صورت مسئله به گونه‌ای تغییر داده شد که بتوان به شکل ساده‌ای آن را حل نمود. (معروفی، ۱۳۸۳، ص ۳۳)

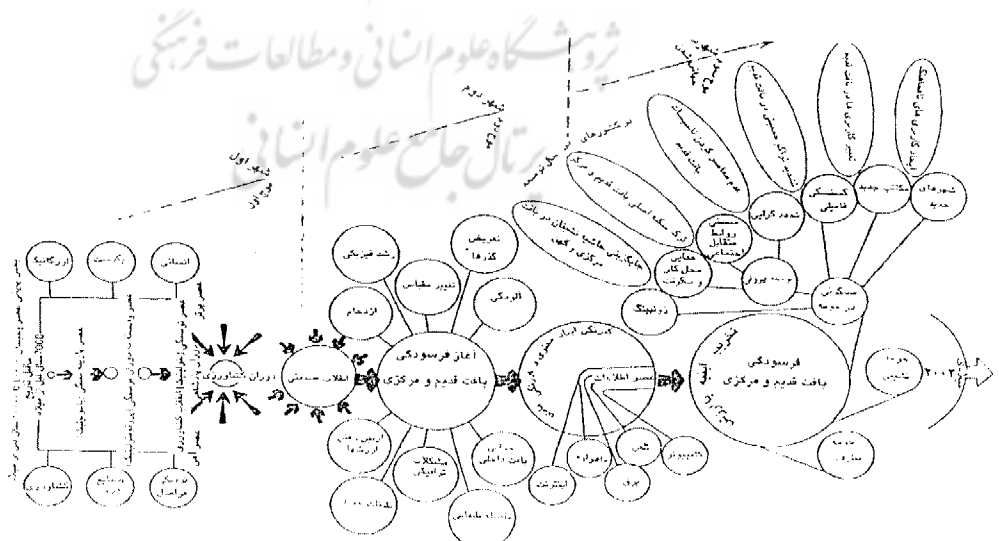
موجود در محلات و هویت مکانی آن‌ها و پیوندهای تاریخی و فرهنگی آن‌ها با بافت‌های دیگر داشت. در کشور ما نیز، توجه به بافت‌های قدیمی در دهه‌های اخیر در قالب ارایه طرح‌های بازسازی و نوسازی و احیاء بافت‌های قدیمی، تاریخی، مسئله‌دار و فرسوده صورت گرفته است. این طرح‌ها برای شهرها و مناطق مختلف کشور تهیه شده است. جدا از کم و کیف این گونه طرح‌ها به نظر می‌رسد در عمل این طرح‌ها با موفقیت همراه نمی‌باشند. علل عدم تحقق کامل این طرح‌ها چیست؟ شاید بتوان گفت در جریان عدم تحقق این طرح‌ها بطور کلی دو دسته عوامل دخالت دارند. الف) عواملی که مربوط به خود طرح‌ها و فرآیند تهیه آن‌ها می‌باشد که اصطلاحاً از آن به عنوان عوامل درونی یاد می‌کنیم. ب) عواملی که مربوط به نحوه اجرا و شرایط محیطی و پیرامونی این طرح‌ها می‌باشند که به آن عوامل بیرونی می‌گوییم. هریک از این دو دسته کلی بویژه عوامل بیرونی و شرایط محیطی خود به زیر مجموعه‌ها و عوامل متعدد دیگری تقسیم می‌شود. در این نوشته توجه بیشتر به عوامل بیرونی و به ویژه ابعاد اجتماعی و فرهنگی است که عمدتاً در جریان تهیه و اجرای طرح‌های احیاء و ساماندهی مورد بی توجهی و کم توجهی قرار می‌گیرند از این رو می‌توان از این بعد به عنوان بعد پنهان در جریان تهیه و اجرای این طرح‌ها نام برد.

مدیریت شهری

فصلنامه مدیریت شهری
Modiriyat Shahri
شماره ۱۹ - بهار ۱۳۸۷
NO.19. Spring 2008

۴۹

نمودار شماره (۱) سیر تحول مجتمع‌های زیستی، انقلاب‌ها و بافت قدیم



- 1- Security
- 2- Privacy
- 3- Identity

ماخذ: نگارندگان



مدیریت شهری

فصلنامه مدیریت شهری
Modiriyat Shahr
شماره ۱۹ - بهار ۱۳۸۷
NO.19. Spring 2008

۵۰

روی دادن دو جنگ جهانی و لزوم بازسازی شهرها پس از جنگ نیز علت دیگری برای ادامه این روش بود تا اواسط قرن ۲۰ برنامه ریزی و طراحی شهری به عنوان ابزاری در جهت سامان بخشی به محیط فیزیکی به شمار می رفت. گستردگی این نگرش به گونه ای بود که حتی در تعریف برنامه ریزی شهری چنین گفته می شد؛ برنامه ریزی شهری به عنوان علم و هنر استفاده از زمین و چگونگی استقرار بناها و راه های ارتباطی است. بنا بر این برنامه ریزی و طراحی شهری در مرحله اول به زمین مربوط می شود. (Nigel, 1999, 12)

به این ترتیب همانطور که معماران خانه می ساختند و مهندسان عمران راه ها را؛ شهرسازان نیز به طراحی شهرها اقدام می نمودند. ولی مدتی نگذشت که اجرای طرح های با نگرش کالبد محور و بدون توجه به ابعاد اجتماعی و اقتصادی، از سوی اندیشمندان و مردمان ساکن در شهرها مورد انتقاد قرار گرفت. به این ترتیب تئوریسین های شهر و شهرسازی به این اندیشه افتادند که باید در کنار پرداختن به بعد کالبد به ابعاد اجتماعی و اقتصادی نیز توجه نمایند. رخداد سه پیشامد مهم در جریان جهت گیری شهرسازی از مفاهیم مبتنی بر جبر معماری و فیزیک به مفاهیم مبتنی بر نگرش های اجتماعی و انسانی تاثیرگذار بود که عبارتند از: ۱- بروز اعتراض های ساکنان محلات در مقابل اجرای این طرح های کالبد محور ۲- افزایش عدم تعادل های اجتماعی در شهرها به دنبال اجرای این طرح ها ۳- بی توجهی و بی مبالاتی برنامه های فیزیکی به مسایل و مشکلات اجتماعی مردم ساکن در شهرها طرح های شهری کالبد محور از این پس مورد نقد و تحلیل نقادان و تحلیل

گران قرار گرفت. برخی از این منتقدان اعتقاد داشتند که در این طرح ها شهرها بسان آزمایشگاه های بزرگی برای تجلی آزمون اشتباهات، موفقیت ها و شکست ها هستند. آزمایشگاهی که شهرسازان تئوری های خود را می آزمایند، در حالی که کارگزاران و مجریان این طرح ها در قبال آثاری که این طرح ها بر روی زندگی واقعی مردم می گذارند هیچ مسوولیتی در خود احساس نمی کنند. (همان ماخذ، ص ۱۳) سادگی طرح های شهری و پی آمدهای این ساده انگاری از مفهوم شهر و مسایل موجود در آن از جمله انتقادهای دیگری بود که به طرح های شهری کالبد محور می شد. به نظر این منتقدان شهرهای واقعی دارای ساختار پیچیده ای هستند که شامل تعداد بیشماری روابط و تعاملات می باشند، در حالی که طرح های شهری به ارائه مدل های ساده می پردازند. برنامه ها و طرح های شهری پس از چند دهه عملا در زمینه تهیه، تدوین و اجرا با مشکلاتی روبرو شدند که بیش از هر چیز مبانی نظری و چارچوب های فکری آنها را به نقد و چالش و می داشت. منتقدان، علت این مشکلات را در بنیان های فکری و نوع نگرش دست اندرکاران امور شهر و شهرسازی بود. دیوان سالاری و فن سالاری شهرسازی سنتی کالبد محور به همراه عقل گرایی و مطلق اندیشی آن که با طرح و برنامه ای مشخص در پی آن بود تا محصولی تولید نماید که پاسخگوی نیازهای آتی جامعه شهری باشد، از جمله علل این عدم موفقیت می دانستند. از حدود ۱۹۶۰ به بعد واکنش های انتقادی وسیعی بر علیه این شرایط به ظهور رسید و در نتیجه شهرسازی برای نجات خود به تدریج به سمت جذب اندیشه های اجتماعی، اخلاقی و مشارکتی روی

جدول شماره (۱) تغییر در بنیان های فکری طرح ها و برنامه های شهری

نیمه اول قرن بیستم (شهرسازی کالبد محور)	نیمه دوم قرن بیستم (شهرسازی تعامل محور)
فن سالاری و حرفه گرایی	مردم سالاری و نیاز محوری
دولت مدار	جامعه مدار
دیوان سالار	مشارکت پذیر و اجتماع محور
نخبه گرا	جمع گرا
محصول نگر	فرایندگرا
جزم اندیش	کثرت گرا و حمایت اندیش
تمرکز گرایی و منطقه بندی	تمرکززدایی و توزیع فضایی
برنامه ریزی در سطح کل (شهر)	برنامه ریزی در سطح خرد (محلات)
کم رنگ کردن تعاملات درون محله ای	محله گرایی
ارایه تکالیف قطعی	اصلاح روندهای موجود
پیش بینی ها و آینده نگری های دراز مدت	حرکت های گام به گام

ماخذ: نگارنده



شده است. و آیا توجه به این ابعاد صرفاً در چارچوب طرح‌های مطالعاتی صورت گرفته و یا اینکه در جریان طرح عملاً به آن بها داده شده است.

تجارب جهانی:

(۱) تجربه بالتیمور در ایالات متحده آمریکا از شهر بالتیمور^۲ می‌توان به عنوان نمونه‌ای از شهرهای موفق در زمینه بهسازی، بازسازی و ارتقای کیفیت زندگی شهری نام برد. این شهر که در سال ۱۸۱۰ به عنوان دومین شهر ایالات متحده محسوب می‌شد و پس از احداث خط آهن مسافربری بالتیمور- اوهایو رشد اقتصادی و جمعیتی و رفاهی قابل ملاحظه‌ای کرد. لیکن پس از جنگ‌های داخلی این شهر به یکباره با رکود مواجه شد. رشد شهر متوقف شد، یکپارچگی شهر از هم گسیخت، بازارها بسته شد و این شهر از رده دوم به رده هشتم در رده‌بندی شهرهای ایالات متحده تنزل یافت. تا اواسط قرن ۲۰ رشد اقتصادی این شهر تقریباً راکد و بی رونق مانده بود. بطوریکه می‌توان گفت در این سال‌ها تقریباً هیچ بنای مهم و با ارزش اداری و تجاری در این شهر ساخته نشد و حدود ۲۰ درصد از ساختمان‌های مسکونی موجود نیز تخریب شدند. افشار مرفه به حومه‌های شهر مهاجرت کردند و به این ترتیب کیفیت زندگی اجتماعی در این شهر پایین آمد. میزان جرم و جنایت افزایش یافت و مشکلاتی از این قبیل در شهر روبه فزونی گذاشت. شاید بتوان گفت از این قبیل مشکلات در شهرهای دیگر جهان نیز به وقوع پیوسته است، لیکن آنچه بالتیمور را به عنوان یک تجربه برتر تبدیل نمود، نوع برخوردی بود که برای احیای فرصت‌ها و توان‌مندی‌های این شهر اعمال شد. به نظر می‌رسد در راستای این عملکرد دو عامل دخالت داشتند در سال ۱۸۵۱ این شهر از حوزه‌های مدیریت ایالتی مجزا شد و به صورتی مدیریتی واحد و چند جانبه شکل گرفت بر اساس این نوع مدیریت به شهردار در زمینه تدوین سیاست‌ها و انجام امور اجرایی قدرت و نفوذ زیادی داده می‌شد. دومین عامل وجود نوعی حس تعلق خاطر به شهر و حس شهروندی در میان ساکنین بویژه در میان کسبه شهر بالتیمور بود. پس از وقوع حادثه آتش‌سوزی ۱۹۰۴ که بیش از ۱۵۰۰ انبار در مساحتی قریب به ۵۷ هکتار از میان رفت. (محمدزاده، ۱۳۸۰، ۵۹) ساکنین شهر دست به دست هم دادند و برای مقابله با پی‌آمدهای این حادثه بسیج شدند. می‌توان گفت اولین گام بازسازی این شهر از همان زمان شروع شد. در سال ۱۹۵۴ کمیسون بالتیمور بزرگ که متشکل از صاحبان

آورد. رواج برنامه‌ریزی راهبردی در سال ۱۹۷۰ گام موثری در توجه بیش‌تر به جامعه و ابعاد اجتماعی و اقتصادی در شهرسازی بود. تحولات سیاسی - اجتماعی دو دهه آخر قرن بیستم نیز نقطه عطف دیگری در حرکت شهرسازی به سمت شهرسازی اجتماع محور و مشارکتی بشمار می‌رود. اگر چه حرکت‌های شهرسازی نوین در قالب دیدگاه‌ها و چارچوب‌های فکری مختلف و مجزا پدیدار شدند، لیکن به نظر می‌رسد اصول کلی این جریان‌های جدید دارای اشتراکاتی چون پرهیز از دیوان‌سالاری و فن‌سالاری در تهیه و تدوین و اجرای برنامه‌ها و طرح‌های شهری، دوری از مطلق‌اندیشی و جزم‌گرایی و توجه به جامعه مداری و مشارکت‌پذیری باشد. جدول شماره (۱) برخی از تغییرات بوجود آمده در جریان بنیان‌های فکری طرح‌های شهری را به تصویر می‌کشد.

با ایجاد حرکت‌های جدید این تفکر مورد توجه قرار گرفت که عمران و نوسازی کالبدی شرط لازم - اما نه کافی - احیاء است. احیاء چیزی بیش از پرداختن به مصالح ساختمانی و نوسازی آن است. در جریان احیاء بافت‌های شهری به احیاء اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی آنها نیز باید توجه اساسی نمود. توجه به این مقوله و احیاء آن همچون خونی می‌ماند که در پیکر بافت‌های قدیمی شهر به جریان می‌افتد. همان‌گونه که گردش خون در بدن موجب ادامه حیات آن می‌شود، وجود جریان‌ها و تعاملات اجتماعی - اقتصادی و فرهنگی در درون بافت‌ها نیز ضامن بقاء حیات درون بافت‌هاست. احیاء و بهسازی بافت‌های فرسوده علاوه بر بعد کالبدی دارای ابعاد اجتماعی است که به نظر می‌رسد، ابعاد اجتماعی و اقتصادی احیاء و نوسازی ابعادی می‌باشند که به دلیل نامحسوس و غیرکالبدی بودن، گاه از نگاه برنامه‌ریزان و طراحان پنهان مانده‌اند.

بررسی چند طرح از میان طرح‌هایی که در این زمینه اجرا شده، می‌تواند بیانگر این مطلب باشد که عدم موفقیت طرح‌های ناموفق به چه دلایلی بوده است و چه ویژگی‌هایی باعث موفقیت طرح‌ها شده است. بر این اساس در ادامه به ارایه چهار نمونه موفق و یک نمونه غیرموفق (با توجه به اظهار نظرهای ساکنین و مسولین و همچنین شواهد کالبدی موجود منطقه) از تجارب موجود پرداخته شده است. لازم به ذکر است انتخاب نمونه‌های بررسی شده بر اساس منابع موجود بوده است.

در این بررسی‌ها بدنبال آن بوده‌ایم تا نوع نگرش به ابعاد اجتماعی تاثیرگذار در هر یک از این طرح‌ها مورد توجه قرار گیرد. و اینکه آیا راهکارهای عملی در این زمینه اندیشیده

مدیریت شهری

فصلنامه مدیریت شهری
Modiriyat Shahri
شماره ۱۹ - بهار ۱۳۸۷
No.19. Spring 2008

■ ۵۱ ■



مدیریت شهری

فصلنامه مدیریت شهری
Modiriyat Shahrī
شماره ۱۹ - بهار ۱۳۸۷
No.19. Spring 2008

■ ۵۲ ■

با نفوذ کسب و کار در این شهر بود تشکیل شد تا طرحی را برای شهر تهیه کنند. این طرح در سال ۱۹۵۸ به شهردار ارایه شد و برای مطالعه به اداره مسکن و نوسازی شهری واگذار گردید در سال ۱۹۵۹ این طرح به طور رسمی پذیرفته شد و دفتر مدیریت چارلز سنتر تشکیل شد تا بر نحوه اجرای آن نظارت کند. هدف این طرح عبارت بود از نگهداری و حفاظت از مهم ترین ساختمان های موجود و نیز ایجاد انگیزه های اقتصادی جدید، افزایش فضاهای باز، جدا کردن مسیرهای سواره از پیاده بود. زمین مورد نیاز را بیش از ۲۰۰ مالک فراهم کردند. یک هیات بررسی بوجود آمد تا چگونگی انجام کار را بررسی کند و از سازگاری آن با اهداف کلی طرح اطمینان حاصل کند. این طرح بیش از ۱۵ ساختمان عمده (با ۲۰۰ هزار متر مربع از فضای اداری) ۶۰۰ آپارتمان (۳۷۰ هزار متر مربع) یک باب هتل، تئاتر و ۴۰۰ فضای توقفگاهی زیر زمینی را شامل می شد. تعدادی میدان؛ باغ های عمومی نیز بین آن ها بوجود آمد. در جریان این طرح سرمایه گذاری بخش عمومی ۳۵ میلیون دلار و بخش خصوصی ۱۷۵ میلیون دلار بوده است. این طرح موجب شد که درآمدهای سالیانه شهر از ۷۵ هزار دلار به ۶ میلیون دلار افزایش یابد.

ساختار اجرایی که برای چارلز سنتر بر قرار شده بود، الگویی را فراهم نمود تا فعالیت های احیاء و بهسازی در نقاط مختلف شهر نیز با موفقیت انجام شود. ناحیه رو به زوال "اینرهاربر" نیز از جمله این نقاط بود. پیشنهادهایی که برای اینرهاربر ارایه شد، نوسازی را در این ناحیه طی سه مرحله مطرح نمود. مرحله نخست زمین های بلا واسطه مجاور بندر را در بر می گرفت. مرحله دوم منطقه وسیع تری در جهت غرب ناحیه و مرحله سوم توسعه به سمت شرق را مد نظر داشت. بازسازی و احیاء منطقه آغاز شد؛ مرکز تجارت جهانی (بزرگترین ساختمان پنج ضلعی جهان) ساخته شد. یک آکواریوم ۲۱ میلیون دلاری ساخته شد که سالانه یک میلیون نفر از آن بازدید می کنند و نمایشگاه دلفین و نهنگ در آن به راه افتاد. دو چادر بزرگ ۱۳ هزار و ۵۰۰ متری با فروشگاه های تخصصی برپا شد. هتل ۵۰۰ اتاقه "هایت" ساخته شد و در میان همه این کاربری ها متنوع زمین های باز و فضاهای سبز نیز طراحی گشت. وجود تندیس ها، فواره ها، نیمکت ها و پیاده روها به منطقه جلوه و روح خاصی بخشیده بود. با اجرای این طرح سالانه بالغ بر ۱۰ میلیون دلار از محل عوارض ناشی از گردشگری عاید شهر می شود.

تجربه بالتیمور در برگیرنده نکات زیر است :

(۱) مشارکت واقعی مردمی در برنامه ریزی، طراحی و اجرای پروژه ها از جمله نکات مهم در این طرح است. همچنین آماده کردن اذهان عمومی برای پذیرش رویدادهای مربوط به نوسازی و عمران و نظر خواهی از آنان از ویژگی های این تجربه بوده است. (۲) تامین مالی پروژه ها بهسازی و نوسازی غالباً از سوی بخش خصوصی صورت گرفته و سهم بخش دولتی ناچیز است. (حدود ۲۰ درصد).

(۳) در برنامه ریزی و طراحی طرح های نوسازی و عمران شهری توجه خاصی به کسب درآمد و بازگشت سرمایه معطوف شده بطوری که انگیزه های اقتصادی بسیار قوی در پس مقوله نوسازی شهری نهفته است. (۴) توسعه و رونق گردشگری و جذب جهانگردان از سراسر دنیا به عنوان یک فعالیت درآمدزا مورد توجه خاص برنامه ریزان بوده است.

(۵) از ویژگی های بارز تجربه بالتیمور نحوه نگرش برنامه ریزان به بناها و مجموعه های تاریخی شهر بود به گونه ای که با این بناها نه صرفاً در حکم میراث، بلکه به مثابه ثروت برخورد شد و هدف نه تنها حفظ دارایی ها موجود بلکه افزودن بر این ثروت ها و ایجاد دارایی ها جدید بوده است.

(۲) احیاء و نوسازی در بارسلونا اسپانیا :

بخش تاریخی "سیوتات ولا" ۹۱ هزار نفر سکنه یکی از مناطق فرسوده و مسئله دار به لحاظ فرهنگی با شرایط نامطلوب اجتماعی - اقتصادی در درون شهر "بارسلونا" محسوب می شد. این منطقه دارای نرخ بالای مرگ و میر و نیز شرایط نامناسب بهداشتی مشکلات اجتماعی و فرهنگی نظیر رواج خشونت، اعتیاد، ایدز و وجود سکونت گاه های غیر بهداشتی بود. فرسایش و کهنگی فیزیکی که ناشی از وجود برنامه ریزی های ناقص، ضعف قوانین و دستورالعمل های اجرایی و فقدان راهبردهای مالی، همگی از جمله مشکلات کالبدی - اجتماعی - اقتصادی این منطقه بود. طرح پروسیوسا، طرحی بود که در این ناحیه به اجرا درآمد. اجرای این طرح که با بکارگیری راهبرد احیاء و نوسازی شهری و اجرای دستورالعمل های سازمان بهداشت جهانی همراه بود، سبب گردید تا سازمان های مختلف اعم از خصوصی، دولتی و عمومی همه با هم متحد شده و برای بازسازی و احیاء این بخش همکاری نمایند (Barton, 2002, 83). برای تامین بودجه مورد نظر این طرح حدود ۸۰ میلیون دلار توسط بخش خصوصی



حقوق مالکیت و توجه به نیازهای ساکنین برای بازسازی مناطق اقداماتی صورت پذیرد. در جریان کار نیز سعی بر آن شد تا جای امکان تعاملات اجتماعی و اقتصادی موجود در بافت مورد توجه ویژه قرار گیرد. (Salvatore, 2006)

در حال حاضر شاید بتوان گفت که شانگ‌های مثال برجسته‌ای از سیر پیمودن مسیر رشد اقتصادی در کنار حفظ و احیای میراث تاریخی و فرهنگی جامعه است. این شهر در حال تجربه رویکرد سیاسی و اجتماعی مبتنی بر حفظ بناها و فضاهای تاریخی عمده بجای حفظ و حراست از بافت‌های تاریخی است. اگر چه این شهر در حال تجربه جهش سیاسی بزرگی است، اما هنوز این مفهوم که بایستی به حفظ بناهای تاریخی مهم بجای حفظ بافت‌های بخش تاریخی پرداخت، کاملاً قابل درک نیست. از سوی دیگر در جریان فرایندهای برنامه‌ریزی مبتنی بر سیاست حفظ میراث تاریخی، امکان ایجاد ارتباطات کاری میان بخش‌های مختلف درگیر در جریان برنامه ریزی ضعیف به نظر می‌رسد. بنابراین به نظر می‌رسد، ارزیابی‌های دقیق‌تری به منظور حفظ ساختمان‌های جدید و قدیمی متعلق به دوسبک چینی و اروپایی مورد نیاز است.

به نظر می‌رسد در حال حاضر دیدگاه ترکیبی (تخریب گزینشی و بازسازی و ارتقای سیستماتیک) جایگزین ایده تخریب کامل شده است.

بازسازی محله جماله در اصفهان:

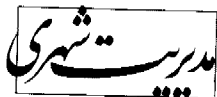
محله جماله در بخش تاریخی شهر اصفهان واقع شده است. وسعت محله در حدود ۱۷ هکتار با جمعیتی حدود ۳ هزار نفر است (طرح بازسازی، ۱۳۷۲). این محله که زیر مجموعه‌ای از منطقه دردشت اصفهان به شمار می‌آید، بدلیل داشتن مراکز تاریخی چون بازارچه جامع محمد جعفر آبادی و بازارچه وزیر و بازارچه دو منار از ویژگی‌های تاریخی خاصی برخوردار است. این محله بدلیل قدمت و فرسایش کالبدی و تخریب ناشی از بمب باران زمان جنگ از نظر فیزیکی و کالبدی دارای مشکلاتی بود و از سوی دیگر مهاجرت ساکنان بومی منطقه و استقرار ساکنین جدید که عمدتاً از مهاجرین و اقشار کم درآمد تشکیل می‌شد، برخی مشکلات اجتماعی - فرهنگی را نیز پدید آورده بود. بروز این مشکلات و وجود فرسودگی کالبدی سبب گردید تا مسوولین به فکر احیاء و بازسازی این بافت تاریخی بيفتند. در سال ۱۳۶۷ طرح احیاء و بازسازی محله با هدف انجام اقدامات عمرانی، ایجاد محورهای دسترسی

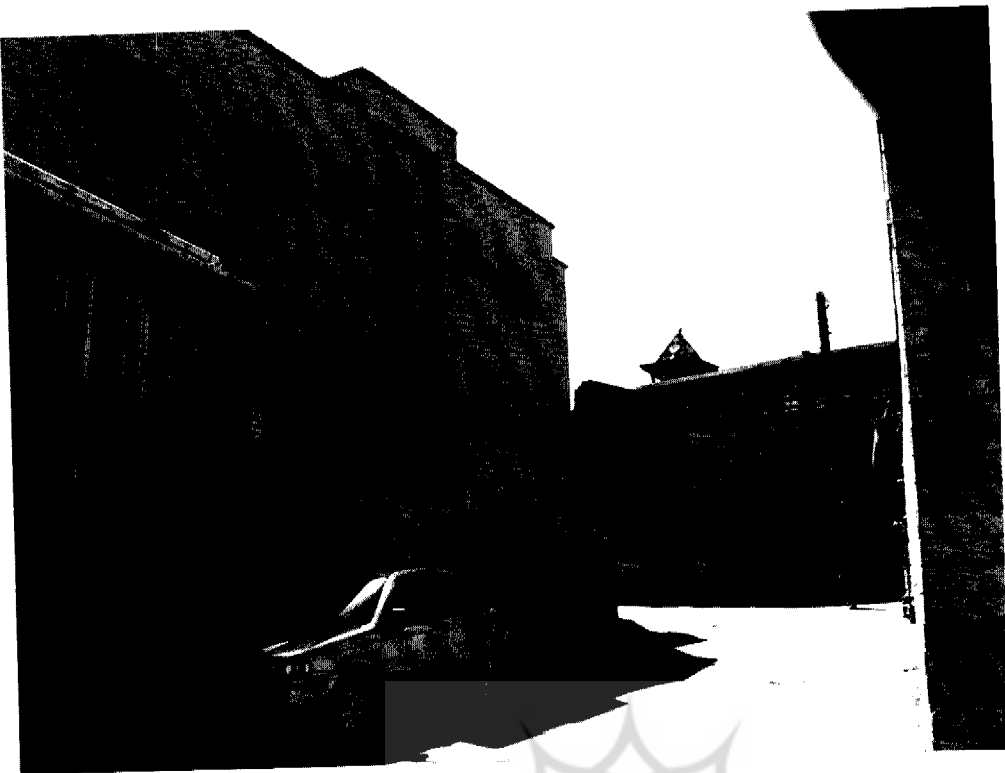
سرمایه‌گذاری شد. دستاوردهای این طرح عبارت بودند از: ارتقاء و بهبود کلی سکونت‌گاه‌ها، گشوده شدن میادین و فضاهای سبز بر روی مردم، ایجاد امکانات تفریحی و فرهنگی در محله. اجرای برنامه‌های بهداشتی برای گروه‌های آسیب‌پذیر و اجرای برنامه‌های توسعه اقتصادی در ناحیه مورد نظر. گذشت بیش از یک دهه آثار و نتایج اجرای برنامه‌ها به شکل توسعه اجتماعی - اقتصادی به ظهور رسیده است و ساکنان از موقعیت اقتصادی و اجتماعی مطلوبی به‌رمند گشته‌اند.

۳) احیاء و بازسازی بافت‌های فرسوده در شانگ‌های چین

در چین قبل از دهه ۱۹۸۰ توجه به شهرهای جدید و توسعه شهری در مناطق پیرامونی معطوف بود و مناطق قدیمی بدلیل فرسوده شدن و عدم رسیدگی دچار ناهنجاری‌هایی چون کمبود مسکن ترافیک سنگین تخریب محیط زیست و غیره شدند. از این رو از دهه ۱۹۸۰ به بعد توجه دولت چین به بازسازی بافت‌های فرسوده بیشتر شد. چین برای رسیدن به این هدف به سه روش اقدام نمود که این سه روش عبارت بودند از: ۱) تخریب خانه‌های قدیمی بطور کلی و احداث خانه‌های جدید در مناطق مسکونی با استفاده از کمک‌های دولتی و یارانه ۲) بازسازی منازل و بهسازی آنها به جای تخریب آنها ۳) تخریب ساختمان مسکونی و تبدیل آن به کاربری تجاری و اداری. شانگ‌های نیز یکی از شهرهای بزرگ چین بود که دولت تصمیم گرفت از طریق بکارگیری روش اول، نسبت به حل مشکل بافت فرسوده اقدام کند. (وحدانی، ۱۳۸۲، ص ۴۳)

شانگ‌های یکی از شهرهای بزرگ چین می‌باشد. این شهر همانند بسیاری از شهرهای بزرگ جهان دارای رشد و توسعه سریع در طول دهه‌های اخیر بوده است. این رشد سریع به همراه وجود بافت‌های فرسوده فراوان که به طور عمده در طول دهه‌های ۱۸۹۰ تا ۱۹۲۰ بنا شده‌اند، از جمله مشکلات این شهر می‌باشد. بدلیل فرسودگی بافت‌ها و خطرات ناشی از این فرسودگی و مشکلات دیگری که این بافت‌ها با آن درگیر بودند، مسوولین به فکر بازسازی و نوسازی این بافت‌ها افتادند لیکن قبل هرگونه اقدام برای پاکسازی باید برای مسئله اسکان دوباره ساکنین بومی این محلات چاره اندیشی می‌شد. به عبارت دیگر قبل از حفظ معماری بومی این بافت‌ها باید به فکر حفظ و حراست از بافت‌ها و تعاملات اجتماعی موجود در آن بود. به این منظور کوشش شد تا از فرایندهای مبتنی بر تخریب کاسته شده و در عین رعایت





عکس شماره (۱): وضع موجود محله اصفهان، ماخذ نگارندگان

انجام شده می توان پی آمدهای این طرح در دو بخش فیزیکی و اجتماعی به شکل زیر بیان نمود. از نظر فیزیکی و کالبدی اگر چه دسترسی های بهسازی شده در رفت و آمد ساکنان موثر است. اما این دسترسی به خیابان های اصلی و تعریض گذرها، مشکلات خاصی را برای ساکنین به وجود آورده است. تردد و سیاط نقلیه در طول شبانه روز جهت استفاده از خیابان های تعریض شده به عنوان راه های فرعی و اتصال به خیابان اصلی؛ عدم امنیت تردد ساکنان به ویژه کودکان در گذرهای محله؛ تردد افراد ناشناس در گذرها از جمله مشکلات بوجود آمده، در پی تعریض گذرهای محلی بوده است. از نظر امنیت منازل مسکونی نیز بر اساس نظر سنجی های به عمل آمده (خدا بخشی، ۳۴، ص ۱۳۸۰) تردد افراد غریبه و همچنین نوع بدنه سازی؛ بدنه های خارجی بنا و استفاده از آجرهای مشبک در جان پناه منازل میزان اشراف آنها را نسبت به یکدیگر بیش تر نموده و موجب کاهش امنیت در محله شده است. از طرف دیگر مصالح بکار رفته در بدنه سازی در طول زمان کوتاه فرسوده شده و دیوار بر سطح گذر ریزش نموده است. همچنین وجود منازل و زمین های خریداری شده از سوی سازمان مسکن و شهرسازی که بصورت بلاتکلیف در محله رها شده اند و خود بصورت مکان مخروبه برای تجمع زباله و افراد ناشناس تبدیل شده است. این امر مشکلات اجتماعی

مناسب و رونق خدمات مورد نیاز با رعایت اصول و معیارهای شهرسازی شروع به فعالیت نمود. ساختمان های موجود که دارای ارزش فرهنگی بودند، توسط دولت خریداری شد و اقدامات لازم در زمینه تعمیر، تجهیز و نگهداری و احیاء و نوسازی آنها به عمل آمد. طرح جماله از سوی مسوولین شهری جهت حل مسایل و مشکلات فیزیکی و کالبدی از طریق انجام یکسری اقدامات عمرانی و کالبدی نظیر ایجاد فضاهای باز و تعریف ورودیهای محله، بدنه سازی بناها و بازسازی برخی اماکن تاریخی و تغییر کاربری آنها (نظیر حمام شاه علی) مرمت بناهای با ارزش - ایجاد کاربری های آموزشی، پارکینگ، فضای سبز و تعریض معابر و غیره انجام شد. این طرح در پی آن بود که از طریق احیاء و نوسازی فضاها و بناها و بطور کلی فیزیک و کالبد، به حل مشکلات فیزیکی و کالبدی از یک سو و حل معضلات اجتماعی از سوی دیگر بپردازد. لیکن به نظر می رسد. اینک پس از گذشت حدود دو دهه از آغاز این طرح مردم محله و ساکنان هنوز با مشکلاتی روبرو هستند. این طرح از جمله طرح هایی است که از طریق مقامات مسوول شهری به طور عمده با هدف ایجاد تغییرات فیزیکی و کالبدی در محله به اجرا در آمده است. از ویژگی های بارز این طرح دولتی بودن آن و پرداختن به مقوله فیزیک و کالبد در وهله اول است. با بررسی های



نظر میان ارگان‌های مختلف دست اندکار نظیر سازمان آب، سازمان برق، شهرداری و... بوجود آید. به این ترتیب اولویت‌ها مشخص شد، ساکنین توجیه شدند و همکاری آنها جلب شد از طرف دیگر میان ارگان‌های مختلف هماهنگی و اتفاق نظر بوجود آمد و طرح با مقدمات نسبتاً مناسب شروع گردیده است.

نتیجه گیری :

به نظر می‌رسد مشکل اساسی طرح‌های ناموفق چه در زمینه برنامه‌ریزی و طراحی و چه در زمینه اجرا کمتر بدلیل مشکلات صرفاً فنی و کالبدی باشد. اگر چه مشکلات فنی نیز در زمانی که نظرات مردم و افراد ذی‌نفع به چالش کشیده شوند به حداقل خواهد رسید. لیکن بیش‌ترین مشکل طرح‌های شهری در زمینه احیای بافت‌های فرسوده عدم توجه به ابعاد پنهان در این طرح‌ها است. بعد اجتماعی می‌تواند به عنوان زیر بنا و اساس هر طرح شهری قلمداد گردد، با بکارگیری راهبردهای برنامه‌ریزی اجتماعی می‌توان مردم را در جریان طرح دخالت داد و انگیزه‌های لازم برای مشارکت در طرح‌ها را در میان آنها بوجود آورد. به نظر می‌رسد هرگاه طرحی با بستر سازی‌های اجتماعی و فرهنگی آغاز شود و سپس به فیزیک و کالبد پرداخته شود، می‌تواند در عمل نیز با نتایج بهتری مواجه گردد. به طور کلی با توجه به زمینه‌های تاریخی در طرح‌های ساماندهی و برنامه‌ریزی برای مناطق فرسوده و همچنین دقت نظر به چند تجربه مورد مطالعه در جریان این بررسی می‌توان نتیجه گرفت.

- ۱- توجه به ابعاد اجتماعی و در نظر گرفتن زمینه‌های مختلف آن در تمام مراحل طرح، برنامه‌ریزی، طراحی و اجراء یکی از راهکارهای مهم در موفقیت طرح‌های ساماندهی است. در این رابطه مشارکت مردم در هر یک از مراحل سه‌گانه طرح‌های ساماندهی امری لازم و اجتناب‌ناپذیر می‌باشد، تجربه بالتیمور یکی از نمونه‌های موفق در این زمینه است. مشارکت واقعی مردم در این طرح‌ها از یک سو سبب شکل‌گیری طرح‌ها در راستای نیازها و خواست‌های ساکنین شده از سوی دیگر بدلیل مشارکت‌های واقعی مردم، قابلیت اجرایی طرح نیز بیشتر گردیده است. همچنین مسوولیت‌پذیری ساکنین نیز در قبال اجرای طرح افزایش می‌یابد. مشارکت واقعی همچنین سبب ایجاد حس تعلق خاطر به طرح و نتایج حاصله از آن در منطقه مورد نظر می‌شود.
- ۲- توجه به تعاملات اجتماعی و نه صرفاً پرداختن به ابعاد

فراوانی را در محله بوجود آورده است.

از نظر اجتماعی نیز این طرح عمدتاً با هدف ایجاد تغییرات کالبدی و عمران محله‌ای به اجرا در آمده بود. به نظر می‌رسد با انجام این تغییرات مشکلات دیگری نیز در محله بوجود آمده است. از آن جمله عدم وجود امنیت شهری در محله چه در بعد فیزیکی (ناامنی گذرهای ترددی و نوع طراحی بدنه‌ها) و چه در بعد اجتماعی (ورود افراد ناشناس به محله). از سوی دیگر مردم محله به جهت عدم دخالت داشتن در مراحل مختلف برنامه‌ریزی طراحی و اجرای طرح مسوولیتی نیز در زمینه تحقق و یا عدم تحقق آن بر عهده نداشته‌اند. ضمن اینکه اثرات اجرای آنرا نیز مثبت ارزیابی نمی‌کنند. به نظر می‌رسد بر خلاف تصور دست‌اندرکاران طرح، اجرای این طرح و ایجاد بهسازی فیزیکی نتوانسته است مشکلات اجتماعی محله جماله را حل کند.

طرح بهسازی محله سیروس :

محله سیروس در منطقه ۱۲ تهران است. این محله یکی از محلات قدیمی شهر در مجاورت بازار بزرگ تهران می‌باشد، که بدلیل فرسودگی بافت، عدم امکان دسترسی مناسب و وجود بافت‌های ریز دانه با مشکلات فراوانی مواجه شده بود. پس از انجام مطالعات اولیه مقرر گردید که محله مورد بازسازی و احیاء قرار گیرد. طرح ساماندهی این محله از سوی اهالی و با نظارت اداره بهسازی و نوسازی وزارت مسکن و شهرسازی در حال اجرا می‌باشد. متولیان طرح با اولویت دادن به سه عامل خواست و نیاز مردم، همچنین میزان بازگشت اقتصادی طرح و میزان تأثیرگذاری در بافت‌های پیرامونی اقدام به اجرای طرح نمودند. برای تعیین این سه اولویت مطالعات زیادی صورت گرفت چنانچه برای تعیین خواست‌های مردم از طریق تکمیل پرسشنامه و ایجاد دفتر محلی اقدام شد. همچنین برای جلب همکاری‌های مردمی سعی شد با انجام اقدامات زیر بر میزان مشارکت‌ها افزوده شود.

- ۱- همکاری. همدلی با مردم.
 - ۲- ایجاد دفتر محلی.
 - ۳- آگاهی دادن به مردم و روشن ساختن طرح برای آنان.
 - ۴- حساس نمودن مردم نسبت به سرنوشتشان.
 - ۵- اعتماد سازی در میان مردم نظیر قانون تملک برای عده‌ای و دادن امتیازهای مثبت (سود آوری).
 - ۶- دادن وام با شرایط ویژه به ساکنین.
- همچنین در جریان این طرح تلاش می‌شود تا نوعی اتفاق

مدیریت شهری

فصلنامه مدیریت شهری
Modiriyat Shahri
شماره ۱۹ - بهار ۱۳۸۷
No.19. Spring 2008



برای حفظ و بازسازی و نوسازی کالبد و فیزیکی چاره‌اندیشی شود، نه تنها نوسازی بازسازی کالبد به سرانجام مطلوب نخواهد رسید بلکه حتی در برخی مواقع

فیزیکی ضامن بقاء و ادامه حیات پایدار در بافت‌های فرسوده است. تجربه نشان داده است در صورتیکه در جریان برنامه‌ریزی و طراحی طرح‌های ساماندهی فقط

جدول شماره ۲: سابقه اقدامات عمده ساماندهی و علل شکست یا موفقیت طرح‌ها

شهر / سال / نام طرح یا طراح	مشکلات عمده ساماندهی	هدف طرح‌های ساماندهی	اقدامات عمده ساماندهی	علل شکست یا موفقیت در تحقق طرح‌ها
۱۹۵۹ ساکنان و صاحبان کسب و کار. امریکا (آلبیوم)	فرسوده‌گی بافت‌های قدیمی، کاهش کیفیت زندگی و افزایش میزان جرایم.	احیاء کالبدی و اقتصادی و اجتماعی شهر و افزایش کیفیت زندگی در آن.	۱- یکپارچه نمودن کلیه سازمانهای در گیر در ساماندهی و توسعه شهر ۲- آگاه ساختن مردم از طرح و توجه به نظرات آنان در جریان طرح ۳- تامین مالی پروژه ها توسط بخش خصوصی ۴- توجه به بازگشت در آمد در جریان طرحها توسعه و رونق گردشگری و جذب جهانگرد توجه به بناهای تاریخی به عنوان سرمایه و نه به عنوان ثروت.	موفقیت به دلیل مدیریت واحد و یکپارچه وجود نوعی حس تعلق خاطر به شهر از سوی شهروندان و مشارکت آنان در جریان اجرای طرح.
۱۹۹۰ اسپانیا (بارسلونا) مدیریت شهری	شرایط نامطلوب اجتماعی - اقتصادی و بهداشتی و وجود سکونت گاه های نامناسب و فرسودگی بافت کالبدی	بهبود شرایط اجتماعی و اقتصادی و کالبدی در این ناحیه	گشودن میداين و فضاهای سبز شهری بر روی مردم؛ ایجاد امکانات تفریحی و فرهنگی برای ساکنان، اجرای برنامه های بهداشتی برای آسیب‌پذیر و اجرای طرح های اقتصادی در محله	موفقیت به دلیل شیوه صحیح برنامه‌ریزی و مشارکت سازمانهای مختلف خصوصی؛ دولتی و عمومی
۱۹۸۰ چین (شانگهای) چین	فرسودگی بافت؛ کمبود مسکن؛ تخریب محیط زیست	رشد اقتصادی در کنار حفظ و احیای میراث تاریخی و فرهنگی	تخریب خانه‌های قدیمی و احداث خانه‌های جدید با کمک‌های دولتی و یارانه - بازسازی منازل و بهسازی آنها - تخریب ساختمان مسکونی و تغییر کاربری دادن آنها	موفقیت به دلیل داشتن دیدگاه ترکیبی در احیاء و انعطاف پذیری آن
۱۳۶۷ ۱۹۸۹ ایران (اصفهان - جماله) ایران (اصفهان - جماله)	قدمت بافت، فرسایش کالبدی، مشکلات اجتماعی - فرهنگی	ارتقا کیفیت کالبدی محله و حل مشکلات اجتماعی و فرهنگی ساکنان	ایجاد فضاهای باز، تعریف ورودی‌های محله، بدنه سازی بناها، بازسازی برخی از اماکن تاریخی و تغییر کاربری آنها، ایجاد کاربری‌های آموزشی، پارکینگ، فضای سبز، تعریض معابر	عدم موفقیت به دلیل دولتی بودن و عدم مشارکت مردم و پرداختن به مقوله کالبد بدون توجه به مسایل اجتماعی
محلته سیروس - تهران (تهران) ایران (تهران - محلته سیروس)	فرسودگی بافت، مشکلات تردد و مسایل اجتماعی و اقتصادی	احیای یکی از محلات منطقه مرکزی شهر و حل مشکلات موجود در آن.	همکاری و همدلی با مردم، ایجاد دفتر محلی - آگاه ساختن مردم در جریان طرح - حساس نمودن آنان به سرنوشت محله - اعتماد سازی در میان مردم - دادن وام با شرایط ویژه به مردم	موفقیت در تحقق به دلیل تغییر نگرش اجرایی و استفاده از مشارکت مردم، تشکیل جلسات توجیهی برای مردم

مدیریت شهری

فصلنامه مدیریت شهری
Modiriyat Shahrī
شماره ۱۹ - بهار ۱۳۸۷
NO.19. Spring 2008



عوامل متعددی نظیر میزان فرسودگی، شرایط اجتماعی و اقتصادی و موقعیت بنا مربوط می‌شود. به عبارت دیگر در هر بافت میزان مداخله و شدت آن به تناسب شرایط موجود تعیین می‌شود. احیای کالبدی باید پیوند میان بافت قدیم و جدید از طریق استفاده از الگوهای معماری بومی و انطباق آن با شرایط معاصر تقویت نماید.

ج) احیای اقتصادی: به منظور احیاء اقتصادی بافت‌های فرسوده ضمن مطالعه دقیق بایستی پتانسیل‌ها و توان‌مندی‌ها بافت مورد نظر شناسایی شود و فرصت‌های موجود جهت تقویت بنیه اقتصادی منطقه مورد ارزیابی قرار گیرد. توجه به فرصت‌های مناسب جهت تضمین بازگشت هزینه‌های صورت گرفته و امکان اجرای طرح‌های درآمدزا ضروری است. همچنین ایجاد فرصت‌هایی برای توانمندسازی ساکنین بافت از طریق مشارکت آنان در طرح‌های اقتصادی، پرداخت وام با بهره پایین و پرداخت یارانه‌های دولتی می‌تواند از جمله راهکارهای توانمندسازی اقتصادی ساکنین باشد. بطور کلی هر چند افزایش کیفیت کالبدی بافت‌های فرسوده اهمیت دارد، باید به ضرورت بهره‌برداری هدفمند از آن نیز توجه کرد، به عبارتی بدون بهبود اقتصادی نمی‌توان بهبود کالبدی را حفظ کرد.

منابع و ماخذ:

- ۱- اداره مسکن و شهرسازی استان اصفهان؛ طرح بهسازی محله جماله، سال ۱۳۷۲.
- ۲- تیز دل؛ استیون و همکاران ارزیابی مجدد کیفیت محله‌های تاریخی شهر. مترجم: حمید خادمی، مجله هفت شهر شماره ۲، سال ۱۳۷۸.
- ۳- پور جعفر؛ محمد رضا، مبانی بهسازی و نوسازی بافت قدیم شهرها - دانشگاه تربیت مدرس، ۱۳۷۹.
- ۴- خدا بخشی؛ شهره. ارزیابی طرح جماله، مجله شهرداریها، شماره ۲۵، سال سوم.
- ۵- فخر احمد؛ مهدی. برنامه ریزی توسعه‌آتی شهری با تاکید بر تعیین کاربری زمین‌های بلااستفاده درون شهری، پایان نامه کارشناسی ارشد شهرسازی به راهنمایی دکتر محمد رضا پور جعفر، دانشگاه تربیت مدرس، ۱۳۸۴.
- ۶- محمد زاده تیکانلو، حمیده، تجربه بازسازی شهر بالتیمور، مجله هفت شهر، سال اول شماره ۲، ۱۳۸۳.
- ۷- معروفی؛ سکینه. برنامه ریزی شهری مقوله‌ای صرفاً فیزیکی و کالبدی نیست، مجله شهرنگار، شماره ۲۶، سال ۱۳۸۳.

حیات اجتماعی موجود در بافت نیز به مخاطره می‌افتد. محله جماله و بروز مشکلات فراوانی در آن پس از اجرای طرح ساماندهی مثال بارزی در این زمینه است. ۳- توجه به فرایند بازگشت سرمایه و درآمدزایی اقتصادی و همچنین اتکاء به بخش غیر دولتی در جریان برنامه‌ریزی، طراحی و اجرای این طرح‌ها از جمله عوامل موثر در اجرایی شدن آنها می‌باشد. در بررسی طرح‌هایی همچون طرح بالتیمور و سیوات، مشاهده شد که بخش زیادی از بودجه اجرایی آنها از طریق بخش خصوصی تامین می‌شود. به این ترتیب که هزینه این طرح‌ها از طریق اجرای طرح‌های سودآور اقتصادی بازگشت می‌یابد. در طرح بالتیمور فقط ۲۰ درصد از بودجه هزینه شده از بخش دولتی بود. توجه به طرح‌های سودآور همچون توسعه گردشگری، جذب توریسم، احداث بنگاه‌های اقتصادی-تجاری و غیره، از جمله راهکارهای اقتصادی برای تامین مالی پروژه‌های ساماندهی مناطق فرسوده می‌باشد.

۴- بطور کلی می‌توان گفت به منظور موفقیت این نوع طرح‌ها در مراحل سه گانه برنامه‌ریزی طراحی و اجراء، لازم است این طرح‌ها فقط با تاکید بر ابعاد فیزیکی و کالبدی تهیه نشده بلکه به ابعاد دیگر نیز توجه داشته باشند که ابعاد اجتماعی، اقتصادی از این نوع هستند. هر طرح احیای شهری باید حداقل به سه نوع احیاء همزمان توجه نماید. احیای بعد اجتماعی، احیای بعد اقتصادی و احیای بعد کالبدی. توجه نکردن به هر یک از این ابعاد باعث موفق نشدن طرح در یکی از مراحل خواهد شد.

الف) احیای اجتماعی: منظور از احیای اجتماعی بکارگیری راه‌کارهایی در جهت ارتقای حیات اجتماعی و حفظ تعاملات اجتماعی سالم موجود در منطقه است. این امر از طریق جلب مشارکت‌های واقعی مردم در جریان برنامه‌ریزی، طراحی و اجرا می‌تواند انجام شود. همچنین به منظور ارتقای تعاملات اجتماعی مثبت می‌توان از طریق ایجاد فضاهای لازم و مطلوب نظیر گسترش فضاهای باز، فضاهای سبز و مراکز تجمع محلات اقدام نمود. ب) احیای کالبدی: احیای کالبدی به منظور استفاده بهینه از بافت‌ها و شکل‌گیری مطلوب عملکردها، در آن لازم است. احیای کالبدی از طریق اجرای طرح‌هایی که به مداخله در این بافت می‌پردازند، صورت می‌گیرد. این مداخله می‌تواند به شکل حفاظت^۷ و مرمت^۸، بازآرایی^۹، بازسازی و بهسازی که می‌تواند دربرگیرنده مفاهیم مرمت، بازآرایی و تبدیل باشد. میزان مداخله در بافت به

مدیریت شهری

فصلنامه مدیریت شهری
Modiriyat Shahri
شماره ۱۹ - بهار ۱۳۸۷
NO.19. Spring 2008

۵۷

9 - Barton ; Hugh & . Catherine Tsourou
“ Healthy Urban Planning” world Health
Organization Regional Office for Europe
by Spon press ‘ 2002 p83.

10 -Taylor , Nigel .” Town Planning
Social not Just Physical Planning “1999.

11 - Barton , hugh & Cartherine Tsourou
“ Healthy Urban Plannig " World Health
Organization Regional Office for Europe
by Spon press ‘ 2002 p83

12 - Diglio Salvatore “ Urban
Development and Historic Heritage
Protection in
Shanghai” <http://webjournal.unior.it>



Modiriyat
Shahri



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

مدیریت شهری

فصلنامه مدیریت شهری

Modiriyat Shahri

شماره ۱۹ - بهار ۱۳۸۷

NO.19. Spring 2008

■ ۵۸ ■