



eISSN: 2981-1791

Homepage: ut.journals.ikiu.ac.ir/

ORIGINAL RESEARCH PAPER

Empiricism of Neighborhood Strategic Planning and Examining Its Feasibility Challenges- A Case Study of Imamzadeh Ghasem Neighborhood in Tehran

Mohammad Reza Yazdanpanah Shahabadi^{(1)*}

1- Assistant Professor, Department of Urban Planning, Faculty of Art and Architecture, Kharazmi University, Tehran, Iran.

ARTICLE INFO

Abstract:

Received: 24/04/2022

Accepted: 19/06/2022

Keywords:

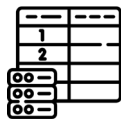
Strategic Planning, Neighborhood Development Document, Community-Based Planning, Bottom-up Planning, Imamzadeh Ghasem Neighborhood



Number of references: 20



Number of figures: 4



Number of tables: 2

©2022, UST. All rights reserved.



Publisher: Imam Khomeini International University (IKIU)

In recent years, the city management has considered the neighborhood development plans of Tehran mostly on deprived neighborhoods. Of course, after Tehran, this was gradually considered in many other cities with minor changes. Currently, with the identification of different dimensions of these plans and the role they play in attracting participation and increasing citizen satisfaction, the preparation of these plans for all neighborhoods in Tehran is on the agenda. These documents are in fact part of strategic planning with a participatory and bottom-up approach. Considering several years since the beginning of preparing these documents and creating the necessary legal bases and executive instructions on how to prepare and monitor plans, the challenges of implementing the development plan of Imamzadeh Ghasem neighborhood have been studied as an example in this research. The results show that this plan, despite the positive points in the way of preparing the program and attracting participation, still suffers from shortcomings that overshadow the feasibility of the project. In this article, these challenges are divided into two content aspects (mostly related to the background conditions of document preparation) and procedure aspects (mostly related to the processes followed in document preparation, implementation and monitoring).

Cite this article: Yazdanpanah Shahabadi, M. (2022). Empiricism of Neighborhood Strategic Planning and Examining Its Feasibility Challenges (Case Study: Imamzadeh Ghasem Neighborhood in Tehran). *Urban Strategic Thought*, 1 (1), 57-67.

10.30479/UT.2022.17152.1101

OPEN ACCESS

*Corresponding Author: M.Yazdanpanah@khu.ac.ir



تجربه نگاری تدوین سند راهبردی توسعه محله و بررسی چالش‌های تحقق‌پذیری آن - نمونه موردی محله امامزاده قاسم واقع در منطقه ۱ شهر تهران

محمدرضا یزدان پناه شاه آبادی^(۱)*

۱- استادیار گروه شهرداری، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.

اطلاعات مقاله

چکیده

در سال‌های اخیر، تهیه برنامه توسعه محله برای محله‌های مختلف شهر تهران که دارای بافت فرسوده هستند، مورد توجه مدیریت شهری قرار گرفته است. البته این امر به مرور و با تغییراتی جزئی بعد از تهران در بسیاری از شهرهای دیگر نیز مورد توجه قرار گرفت. در حال حاضر با مشخص شدن ابعاد مختلف تهیه این برنامه‌ها و نقشی که آن‌ها می‌توانند در جلب مشارکت و افزایش رضایتمندی شهروندان داشته باشند، تهیه این برنامه‌ها برای تمامی محله‌های شهر تهران در دستور کار قرار گرفته است. این اسناد در واقع بخشی از برنامه‌ریزی راهبردی با رویکرد مشارکتی و پایین به بالا است. با توجه به گذشت چندین سال از شروع تهیه این اسناد و ایجاد بسترهای قانونی لازم و دستورالعمل‌های اجرایی نحوه تهیه و پایش برنامه‌ها، در این پژوهش به بررسی چالش‌های تحقق برنامه توسعه محله امامزاده قاسم به عنوان یک نمونه پرداخته شده است. نتیجه مطالعات نشان می‌دهد این برنامه با وجود نکات مثبت در زمینه نحوه تهیه برنامه و جلب مشارکت همچنان در برخی موارد دچار نقص‌هایی است که تحقق‌پذیری طرح را تحت‌الشعاع قرار می‌دهد. در این مقاله چالش‌ها در دو بعد محتوایی (بیشتر ناظر بر شرایط زمینه‌ای تهیه سند) و رویه‌ای (بیشتر ناظر بر روندهای طی شده در تهیه، اجرا و پایش سند) دسته‌بندی شده‌اند.

تاریخ دریافت مقاله: ۱۴۰۱/۰۲/۰۴
تاریخ پذیرش مقاله: ۱۴۰۱/۰۳/۲۹
صفحات: ۵۷-۶۷

واژگان کلیدی:

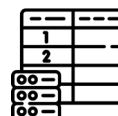
برنامه‌ریزی راهبردی، سند توسعه محله، برنامه‌ریزی اجتماع‌محور، برنامه‌ریزی پایین به بالا، محله امامزاده قاسم



تعداد منابع: ۲۰



تعداد اشکال: ۴



تعداد جداول: ۲

ارجاع به این مقاله: یزدان پناه شاه آبادی، محمدرضا (۱۴۰۱). تجربه نگاری تدوین سند راهبردی توسعه محله و بررسی چالش‌های تحقق‌پذیری آن (نمونه موردی محله امامزاده قاسم واقع در منطقه ۱ شهر تهران). *اندیشه راهبردی شهرداری*، دوره ۱، شماره ۱، ص ۵۷-۶۷.

©2022, UST. All rights reserved.

۱- مقدمه و بیان مسئله

با توجه به تدوین برنامه توسعه محله‌ها در سال‌های اخیر از سوی دفاتر توسعه محله و ظرفیت‌های ایجاد شده ذیل سند ملی بازآفرینی و ستادهای بازآفرینی در سطوح ملی و محلی و با عنایت به رویکرد محله‌محور شهرداری تهران در برنامه‌ریزی و پیاده‌سازی برنامه سوم توسعه شهر تهران، شرایط مناسبی برای پرداختن به ابعاد جامعی از توسعه، نوسازی و بازآفرینی محله‌ها در تهران (دارای بافت فرسوده و ناکارآمد و نیز عموم محله‌های شهر تهران) فراهم شده است (علی اکبری، ۱۳۹۶). اسناد توسعه محله‌ای شهر تهران ذیل چهار اصل اساسی، اقدامات را صورت‌بندی کرده است:

- **برخورداری:** حق برخورداری از خدمات شایسته پشتیبان سکونت، حمل‌ونقل عمومی و زیرساخت‌های شهری برای تمام ساکنان محله‌ها؛
 - **ایمنی، امنیت و پایداری محیطی:** ایمنی و امنیت عینی و ذهنی محیط اجتماعی، ایمنی ابنیه در مواجهه با مخاطرات طبیعی، بهداشت و سلامت محیطی، حفاظت از محیط زندگی و کنترل عوامل آلاینده؛
 - **نهادسازی:** تقویت سازمان‌های اجتماع‌محور و اعطای اختیارات مشخص به آن‌ها برای مشارکت در فرآیند برنامه‌ریزی و تقویت جایگاه محله‌ها در برنامه‌ریزی و بودجه‌بندی؛
 - **دربرگیری:** توجه به تمام جنبه‌ها و مشارکت تمام گروه‌های دخیل در فرآیند برنامه‌ریزی توسعه محله‌ها و پیاده‌سازی برنامه‌ریزی توسعه محله‌ای (علی اکبری، شفیع فاطمی و همکاران، ۱۳۹۷).
- همچنین این اسناد اهدافی را بر اساس پیش‌بینی صورت گرفته دنبال می‌نماید که خلاصه آن‌ها به شرح ذیل است:
- توجه به ابعاد جامع و در هم تنیده (اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، زیست‌محیطی، حقوقی و مدیریتی) در نوسازی، بازآفرینی و مشارکت اجتماعی در توسعه محله
 - بهره‌گیری از ظرفیت ستاد بازآفرینی کلان‌شهر تهران و ستادهای بازآفرینی مناطق و دستگاه‌های ذیربط در نوسازی متوازن محله‌ها
 - تحکیم برنامه ریزی پایین به بالا در سطح محله‌ها و هماهنگی بخشی و جغرافیایی برنامه ریزی توسعه شهر تهران
 - ایجاد چارچوبی مناسب برای برنامه‌ها و اقدامات هماهنگ دستگاه‌های مختلف برای توسعه محله و نهادسازی برای تداوم برنامه ریزی و اقدام توسعه‌ای در سطح محله‌ها
 - بهره‌برداری و ایفای نقش مؤثر دفاتر توسعه محله‌ای در نظام برنامه‌ریزی محله‌ای در تدوین برنامه‌ها و اقدامات و پیگیری و تسهیل اجرای آن‌ها

- فراهم آوردن امکان ارزیابی و پایش محله‌ها و وضعیت پیشرفت اجرای برنامه‌های توسعه محله‌ای برای همه دخیلان (مردم محلی، نهادهای محله‌ای، مدیران نواحی و مناطق، سیاست‌گذاران شهری...)

سابقه تدوین این اسناد در چند سال اخیر در کنار همه پیشرفت‌ها در زمینه برنامه‌ریزی از پایین به بالا، توجه به پتانسیل‌ها و ظرفیت‌های درونی و شناسایی و به‌کارگیری دارایی‌های محلی در فرآیند برنامه‌ریزی محله داشته‌است، مسائل و مشکلاتی را در راستای تحقق این برنامه‌ها از سر گذرانده‌اند (کلانتری خلیل آبادی و حقی، ۱۳۹۹). یکی از این چالش‌ها، سازوکارهای تدوین این اسناد است که مبتنی بر یک رویه یکسان در تمامی محله‌های شهر با ویژگی‌های متفاوت است. به عنوان مثال این رویه چه در محله‌های بافت فرسوده میانی، چه در محله‌هایی با بافت تاریخی و چه در محله‌هایی با هسته روستایی، در زمینه شناسایی وضعیت موجود و سنجش‌های مورد مطالعه، یکسان عمل می‌نماید. از طرفی فرآیندهای پیش‌بینی شده جهت جلب مشارکت شهروندان در فرآیند تهیه طرح نیز در لایه اول سطوح مشارکت متوقف گردیده است. این پژوهش با بررسی نمونه‌ای از این اسناد مربوط به محله امامزاده قاسم تهران که در محدوده شمیرانات واقع شده و از محلات با سابقه سکونتی بالا (به عنوان یک هسته روستایی) است، به بررسی چالش‌های تحقق این برنامه در این محله پرداخته است. بدین منظور فرآیند تهیه سند محله امامزاده قاسم مورد بررسی قرار گرفته و در نهایت با انجام تعدادی مصاحبه عمیق بین کنشگران مختلف محلی و همچنین صاحب‌نظران و با به‌کارگیری روش تحلیل محتوایی، مهمترین چالش‌های تحقق سند توسعه محله امامزاده قاسم مشخص گردیده است.

۲- ادبیات پژوهش

۱-۲- محله

محله را از دیدگاه‌های مختلف می‌توان تعریف و طبقه‌بندی نمود. در یک طبقه بندی کلی، محله را می‌توان بر مبنای جنبه‌های اداری (به وسیله رسمیت اداری)، زیباشناختی (به وسیله رسمیت تاریخی و زیباشناسی عصر توسعه)، اجتماعی (به وسیله رسمیت ادراکی شهروندان محلی)، کارکردی (به وسیله حوزه نفوذ خدمات محلی) و محیطی (به وسیله نواحی آرام ترافیکی که با جریان‌های ترافیکی احاطه شده و کیفیت و ایمنی محیطی زندگی در آن اولویت دارد) تعریف نمود (Barton et al, 2004).

محله‌های شهری نقش اساسی در حیات و زوال شهرها به عهده دارند. دگرگونی رابطه توده و فضا، تغییر در تراکم‌های جمعیتی

۲-۳- اسناد توسعه راهبردی محلات

در فرآیند توسعه محله‌ای رویکرد غالب، رویکرد اجتماع‌محور است. طبق تعریف فرآیند اجتماع‌محور اساس برنامه‌ریزی پایین به بالا، مبتنی بر ویژگی‌های محلی و ظرفیت‌های پیدا و پنهان جامعه محلی است. در شیوه‌نامه پیشنهادی جهت تهیه اسناد توسعه محله‌ای شهر تهران بر این جنبه از رویکرد اجتماع‌محور تأکید گردیده و بخش عمده‌ای از راهبردها در راستای ظرفیت‌سازی، شبکه‌سازی و نهادینه‌سازی مرتبط با این جامعه است.

در فرآیند تهیه اسناد توسعه محله دو گام اساسی پیش‌بینی شده است که گام ۱ شامل گردآوری، بروزرسانی و تدوین اطلاعات و تحلیل سنجه‌ها و گام ۲ شامل ترسیم چشم‌انداز و ارائه برنامه راهبردی، سیاست‌ها و برنامه اجرایی است. بطورکلی فرآیند پیش‌بینی شده در شیوه‌نامه به ترتیب ذیل آمده است:

گام اول:

- معرفی محله
- تحلیل سنجه و مقایسه با وضعیت استاندارد
- خروجی ابعاد و معیارها براساس نتایج سنجه‌ها (تحلیل سنجه‌ها)
- تحلیل دارایی‌های اثرگذار در پویایی محله
- برگزاری جلسات (کنشگران و مدیران شهری)
- اولویت بندی نهایی سنجه‌ها (خروجی جلسه کنشگران)
- تحلیل پویایی
- مسائل کلیدی و تاثیرگذار محله

گام دوم:

- ارائه راهکارها بر اساس مشکلات در جلسات کنشگران و مدیران
- چشم‌انداز
- ترسیم وضعیت نهادی موجود- مطلوب
- ترکیب سرمایه اجتماعی موجود- مطلوب
- شناسایی اهداف، راهبردها و سیاست‌های توسعه محله
- اقدامات برنامه توسعه محلات
- بودجه پیشنهادی مورد نیاز جهت اجرای برنامه سال اول
- ارزیابی و پایش برنامه (علی اکبری و همکاران، ۱۳۹۷).

همانطور که در مراحل فوق مشاهده می‌شود، شناسایی دارایی‌ها یکی از مراحل کلیدی در فرآیند شناخت محله است. رویکرد دارایی‌مبنا فرآیندی متفاوت را در توسعه محله ارائه می‌دهد که عبارت است از: شناسایی دارایی‌های درونی، اهرم قرار دادن آن‌ها و در نهایت مدیریت آن که در بستری از همکاری میان دانش محلی و دانش کارشناسی شکل گرفته و هدایت می‌شود. در این رویکرد، شناسایی و اهرم کردن دارایی‌ها در بستری از تعامل بین کنشگران مختلف (ساکنان، فعالان، سرمایه‌گذاران، مدیران و

و ساختمانی در اثر تغییر در شیوه‌های زندگی، افزایش جمعیت شهرنشین و ... سبب دگرگونی اساسی در ساختار فضایی محله‌ها و در نهایت میزان ارتباطات و تعاملات اجتماعی در سطح محلی گردیده است (شهسوار و همکاران، ۱۳۹۹).

رویکرد محله‌محوری منبعت از نوشهرگرایی، تلاش می‌کند با تقویت و بهبود فضای کالبدی محله، تعاملات اجتماعی را افزایش داده و از این مسیر به بهبود حس تعلق به مکان، خودتکایی اقتصادی و ارتقاء سرمایه اجتماعی دست‌یابد. اصولی که در تحقق این امر مورد استفاده قرار می‌گیرند شامل توسعه فشرده، کاربری‌های مختلط، مسکن متنوع، خیابان‌های باریک و به هم پیوسته، پیاده‌محوری و حمل‌ونقل متنوع است (رضایی و نگین ناجی، ۱۳۹۴: ۶۴).

رویکرد برنامه‌ریزی محله‌محور، محله‌ها و سلول‌های شهری را واحد برنامه‌ریزی خود قرار داده و بیشتر بر مشارکت، ظرفیت‌های موجود در محله‌ها و سرمایه‌های اجتماعی تأکید دارد. توجه به ساخت همگن و بهینه محله‌ها از نظر برخورداری از امکانات، تسهیلات و شاخص‌های رفاهی، موضوعی است که در راستای دستیابی به اهداف کمی و کیفی برنامه‌های کلان، تخصیص منابع را مورد توجه قرار داده و با هدف عدالت و یکسان‌سازی مناطق و نواحی، فرایند سیاست‌گذاری را سازماندهی می‌نماید.

به‌رحال برنامه‌ریزی محله‌محور رویکردی جدا از برنامه‌ریزی شهری نیست بلکه بخشی از سلسله مراتب برنامه‌ریزی است. از طرفی اسناد توسعه محله بخشی از فرآیند برنامه‌ریزی راهبردی شهری تعریف می‌گردد.

۲-۲- برنامه‌ریزی راهبردی

برنامه‌ریزی راهبردی فرایندی است که راه‌های اصلی را برای رسیدن به اهداف ترسیم می‌کند و ابزارهای لازم را برای این مأموریت فراهم می‌کند. رویکرد راهبرد توسعه شهر به وسیله اتحادیه شهرها و بانک جهانی حمایت می‌شود و از طریق بکارگیری تکنیک‌های مشارکتی و ظرفیت‌سازی اجتماعی سعی در توسعه پایدار شهری دارد (سعیدنیا، ۱۳۸۱). طراحی و تدوین هر نوع راهبرد توسعه شهری به الزام به معنی یک فرایند خطی نیست که با ارزیابی وضع موجود شروع شده و به اجرا ختم شود. در اغلب موارد فرایندهای راهبرد توسعه شهری، تکراری و یا موازی هستند و مراحل رویکرد استراتژی توسعه شهری اغلب تابعی از شرایط و ویژگی‌های گوناگون هر شهر هستند. اما طراحی و برنامه‌ریزی استراتژی توسعه شهری به‌ویژه در کلان‌شهرها دارای پنج مرحله است که عبارت‌اند از: ۱- آماده‌سازی و تدارک، ۲- تجزیه و تحلیل، ۳- تعریف راهبرد، ۴- اجرا، ۵- پایش و استفاده مؤثر از بازخوردها (Marull et al, 2007: 13).

فرامحله‌ای پایدار در محله، سهم زیربنای تجاری و خدمات‌رسان در محله (دستورالعمل تهیه اسناد توسعه محلات شهری، ۱۳۹۶؛ صداقت رستمی و همکاران، ۱۳۹۰)

پ: عرصه جمعیتی اجتماعی

• **احساس امنیت:** احساس امنیت بین ساکنان، پیاده روی امن در شب، عدم وجود معتادان متجاهر در محله

• **مشارکت و اعتماد:** آمادگی برای انجام کار داوطلبانه، ارتباط با همسایگان، تمایل به مشارکت در نوسازی، احساس موثر بودن مشارکت مردمی

حس تعلق و رضایمندی: احساس یکی بودن با محله، وجود عناصر هویت بخش در محله، سکونت بیش از ۵ سال در محله (دستورالعمل تهیه اسناد توسعه محلات شهری، ۱۳۹۶؛ صدریان و همکاران، ۱۳۹۳)

ت: عرصه حکمروایی

• **قوت نهادی:** جایگاه برنامه توسعه محله‌ای در برنامه توسعه، اولویت محله در تخصیص منابع منطقه

• **میزان اعتماد نهادی:** وجود نهادهای محله‌ای، اعتماد به نهادهای عمومی

• **حق برنامه‌ریزی:** امکان قانونی مشارکت عمومی در برنامه‌ریزی، انطباق برنامه با دیدگاه ساکنان، حضور گروه‌های اقلیت در تصمیم‌گیری، مشارکت ساکنان محله در فرآیند برنامه‌ریزی

• **امکان آموزش و آگاهی شهروندی:** اطلاع‌رسانی فعالیت‌های بخش عمومی، مشارکت در آموزش‌های مهارت‌افزایی، دسترس‌پذیری آموزش‌ها (دستورالعمل تهیه اسناد توسعه محلات شهری، ۱۳۹۶؛ قاسمی و همکاران، ۱۴۰۰؛ امینی و همکاران، ۱۳۹۷)

۳- روش‌شناسی پژوهش

پژوهش حاضر از نوع کاربردی و براساس رویکرد کیفی است. در این پژوهش با بهره‌گیری از روش‌شناسی توصیفی-تحلیلی و نمونه‌موردی (Case Study)، برنامه راهبردی توسعه محله امامزاده قاسم مستندنگاری شده (گلبابایی، ۱۴۰۰) و چالش‌های تحقق‌پذیری آن با بهره‌گیری از خرد جمعی کارشناسان بیان شده‌است. به منظور جمع‌بندی این چالش‌ها از روش مصاحبه نیمه‌ساختاریافته استفاده شده‌است. بدین منظور با ۲۰ کارشناس این حیطه در شهرداری منطقه ۱، سازمان نوسازی شهر تهران، شورایی محله و پژوهشگران این عرصه مصاحبه به عمل آمد.

۴- شناخت مورد پژوهش

محله امامزاده قاسم از جمله محله‌های واقع در منطقه یک و ناحیه سه است که در شمالی‌ترین قسمت منطقه واقع شده‌است و از شمال به محله گلابدره و ارتفاعات محدود می‌شود. این محله از سمت شرق با محله جماران، از سمت

متخصصان) شکل می‌گیرد. این امر منجر به تولید نوعی از دانش جمعی مبتنی بر شرایط زمینه‌ای می‌شود که می‌توان آن را دانش ترکیبی موضوع‌محور دانست (Arefi, 2014).

در این رویکرد شاهد همکاری میان دانش کارشناسی و دانش محلی هستیم که به تولید "دانش ترکیبی موضوع‌محور" منجر شده‌است. این همکاری تفاوت‌های روشنی که میان دو دانش وجود داشت را تا اندازه‌ای محو کرد. در رویکرد دارایی‌مبنا، مشارکت دانش میان ساکنان و کارشناسان، احترام و اعتماد متقابل را افزایش داده و همکاری بر سر تعیین و تبیین نیازها و سرمایه‌گذاری بر روی دارایی‌ها را تسهیل می‌بخشد (Arefi & Kickert, 2018). به منظور برنامه‌ریزی راهبردی محله‌ها، توجه به ابعاد و شاخص‌های زیر ضروری است:

الف: عرصه کالبدی

• **مسکن عادلانه:** سرانه زیربنای مسکونی، نسبت خانوار در واحد مسکونی، نسبت خانه‌های نوسازی شده، نسبت املاک فاقد سند، تنوع قیمت (شریفی‌منش و همکاران، ۱۳۹۴؛ حیدری و همکاران، ۱۳۹۷؛ دستورالعمل تهیه اسناد توسعه محلات شهری، ۱۳۹۶؛ صابری فرو و جنگی، ۱۳۹۶)

• **حمل‌ونقل کارآمد:** سهم حمل‌ونقل عمومی از جابه‌جایی مسافر، سهم دوچرخه از جابه‌جایی عمومی، متوسط فاصله زمانی از ایستگاه حمل‌ونقل عمومی، سهم شبکه ریلی از جابه‌جایی مسافر (دستورالعمل تهیه اسناد توسعه محلات شهری، ۱۳۹۶؛ برفاکن و روشنایی بدر، ۱۳۹۶؛ صداقت رستمی و همکاران، ۱۳۹۰).

• **توزیع عادلانه خدمات:** سرانه و میزان دسترسی به خدمات آموزشی، سرانه و میزان دسترسی به خدمات بهداشتی-درمانی، سرانه و میزان دسترسی به فضای سبز (دستورالعمل تهیه اسناد توسعه محلات شهری، ۱۳۹۶؛ وارثی و همکاران، ۱۳۹۱)

• **محیط زیست سالم:** بهداشت و پاکیزگی، میزان اتصال خانه‌های مسکونی به فاضلاب، میزان بازیافت زباله در محله، تراکم فعالیت‌های ناسازگار و آلوده‌کننده

• **میراث فرهنگی پویا:** شناخت مردم از میراث فرهنگی و طبیعی، نسبت میراث فرهنگی رو به زوال

• **وجود فضاهای شهری سرزنده:** تراکم فضاهای جمعی در محله، نسبت طول سواره رو به پیاده رو، وجود فضاهای عمومی برای اقشار ناتوان، کاربری مختلط، رضایت از ایمنی پیاده‌روها (دستورالعمل تهیه اسناد توسعه محلات شهری، ۱۳۹۶؛ وارثی و همکاران، ۱۳۹۱)

ب: عرصه اقتصادی اجتماعی

• **میزان اشتغال در محله:** میزان اشتغال در محله میزان اشتغال در محله، نرخ اشتغال پایدار، پوشش بیمه بیکاری

• **وجود و امکان توسعه کسب‌وکارهای محلی:** پایداری کسب‌وکارهای موجود در محله، وجود کسب‌وکارهای

گردشگری (هویت بخش) محله فعال شده و تعدادی از ساکنان در این زمینه اشتغال دارند. این امر محله را در سطح شهر تهران به عنوان محله‌ای ریشه‌دار و پاسدار هویت محلی مطرح و در این زمینه برند هویتی شمیران محسوب می‌شود. بافت نایمن محدوده میدان امامزاده قاسم ساماندهی و نوسازی گردیده و برخی از خدمات مورد نیاز ساکنان نیز تامین شده‌است. وضعیت زیرساخت‌های شهری محله نیز بهبود یافته‌است که موجب ارتقاء بهداشت و پاکیزگی محله شده‌است).

با توجه به چشم‌انداز فوق که بر اساس مصاحبه‌های صورت گرفته با افراد مختلف ذی‌مدخل و ساکنان محله تدوین شده‌است، مهم‌ترین بخش از چشم‌انداز فوق توجه به هویت تاریخی و تبدیل این محله به برند هویتی شمیران بوده‌است. بر اساس این چشم‌انداز و با توجه به بررسی نقاط قوت، ضعف، فرصت و محدودیت برنامه راهبردی محله تدوین و به‌گروه‌های مختلف ذی‌مدخل جهت بررسی ارائه گردید (جدول ۱).



شکل ۱- موقعیت محله امامزاده قاسم در شهر تهران (ماخذ: نگارنده)



شکل ۲- موقعیت محله در منطقه یک (ماخذ: نگارنده)

جنوب با محله دزاشیب و از سمت غرب با محله دربند هم‌جوار است. مساحت این محله برابر با ۱۵۷ هکتار است (شکل ۱ تا ۳). این محله نزدیک به ۱۰۰۰ سال قدمت دارد و بخشی از ده بزرگی به نام «دیزج‌علیا» یا «دژعلیا» بوده است. این ده که در دامنه‌ی کوه «سرچال» و دو کیلومتری تجریش بنا شده، دهی سردسیر بود که آب آن از رودخانه‌ی دربند و دره‌ی گلابدره تامین می‌شد. میوه و غلات در آن کشت و شغل بیشتر مردم کشاورزی بوده‌است. در زمان حکومت پهلوی به دلیل آب‌وهوای خوب و مناسب بیلاق، رونق و افزایش جمعیت زیادی پیدا می‌کند. در خصوص امامزاده مدفون در این محله که وجه تسمیه نام محله نیز می‌باشد، گفته می‌شود ایشان از دست ماموران «بنی‌امیه» و «بنی‌عباس» به سمت کوه‌های البرز فرار و در این‌جا زندگی کرده‌است و زمان فوت یا شهادت در همین جا دفن شده‌اند؛ ایشان از نوادگان امام «مجتبی» هستند. بنای اولیه‌ی مقبره مربوط به قرن هفتم و در قرن نهم به دستور «شاه‌هماسب صفوی» تغییراتی در آن ایجاد شد، پس از آن به دستور «فتح‌علی‌شاه» دوباره بازسازی شده و توسعه پیدا می‌کند. با ساخته شدن بقعه این محله، امامزاده قاسم نام می‌گیرد (سند توسعه محله امامزاده قاسم و دربند، ۱۴۰۰).

۵- یافته‌های پژوهش

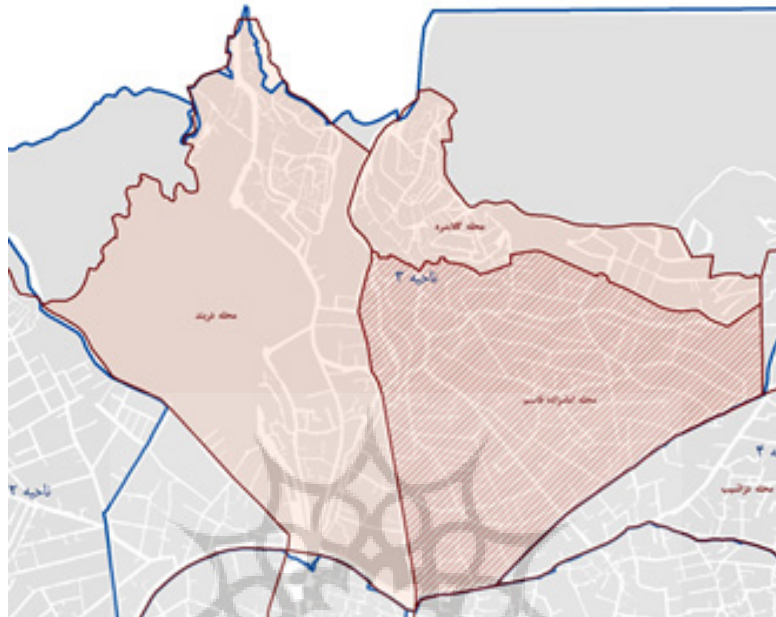
۱-۵- بررسی وضع موجود و وضعیت سنجه‌ها

سنجه‌های مورد بررسی در محله بر اساس چهار بعد اجتماعی-اقتصادی، کالبدی-عملکردی، جمعیتی-اجتماعی و حکمروایی مورد بررسی قرار گرفته‌است. این سنجه‌ها از طریق منابع مختلف اطلاعات چون مشاهده و برداشت‌های میدانی، مصاحبه، پرسش‌نامه و استفاده از آمارهای نهادهای مختلف حاصل شده است. در تصویر ذیل وضعیت نهایی ابعاد و شاخص‌های توسعه محله امامزاده قاسم قابل مشاهده است (شکل ۴).

۲-۵- برنامه راهبردی توسعه محله

برنامه راهبردی توسعه محله مبتنی بر فرآیندهای تهیه برنامه‌های راهبردی است و از تدوین چشم‌انداز بر اساس رویکرد مشارکتی شروع و با تدوین اهداف مبتنی بر ظرفیت‌ها، دارایی‌ها و مسائل، در نهایت راهبردها، سیاست‌ها و برنامه‌های اجرایی ارائه می‌شود. بیانیه چشم‌انداز تهیه شده برای این محله به شرح ذیل است:

«امامزاده قاسم محله‌ای ایمن و امن با افزایش همبستگی اجتماعی و هویت منسجم کالبدی خواهد بود. پتانسیل‌های



شکل ۳- موقعیت محله در ناحیه (ماخذ: نگارنده)



شکل ۴- نمودار وضعیت سنج‌های، ابعاد و معیارهای محله امامزاده قاسم

جدول ۱- هدف راهبرد سیاست‌های محله امامزاده قاسم (ماخذ: نگارنده)

هدف	عنوان راهبرد	شرح مساله	سیاست	
ارتقاء وضعیت اجتماعی و فرهنگی محله	ارتقاء هویت محله	کاهش حس تعلق محلی	شفاف‌سازی اقدامات مدیریت شهری متناسب با مدیریت محله	
			آگاهی‌رسانی و آموزش‌های شهروندی	
ارتقاء وضعیت اجتماعی و فرهنگی محله	ارتقاء هویت محله	کاهش حس تعلق محلی	ارتقای ایمنی و امنیت مکان‌های بی‌دفاع و ناپایمن	
			تقویت مراکز نظارتی در اجتماعات محلی (امنیت فضاهای عمومی)	
			بهره‌گیری از تاریخ شفاهی به منظور هویت‌بخشی محله / تمرکز بر عناصر هویت‌بخش محله (امامزاده، گرمابه آرامستان، باغ‌ها و...)	
اشتغال‌زایی در محله با استفاده از فرصت‌های موجود	بهبود پویایی اقتصادی محله	پایین بودن نرخ اشتغال در محله	دارایی‌سنجی در جهت کارآفرینی و توانمندسازی	
			تسهیل برگزاری دوره‌های آموزشی مهارت‌افزایی	
			تشویق کارآفرینان به سرمایه‌گذاری در محله و استفاده از نیروی کار محلی	
ارتقاء وضعیت کالبدی محله و بهبود وضعیت ایمنی در برابر بحران	بهبود ایمنی ابنیه فرسوده و ناپایدار	وجود معابر کم‌عرض و ابنیه فرسوده به ویژه محدوده میدان امامزاده قاسم سبب آسیب‌پذیری محله در سوانح طبیعی است که نیاز محله با بهبود زیرساخت‌های شهری محقق می‌گردد.	ارائه تسهیلات مالی و مشوق‌های نوسازی جهت مقاوم‌سازی و ارتقاء کیفیت ساخت‌وساز	
			تامین زیرساخت‌های لازم جهت مدیریت بحران	
	بهبود زیرساخت‌های محله در برابر بحران	بهبود ایمنی ابنیه فرسوده و ناپایدار	وجود معابر کم‌عرض و ابنیه فرسوده به ویژه محدوده میدان امامزاده قاسم سبب آسیب‌پذیری محله در سوانح طبیعی است که نیاز محله با بهبود زیرساخت‌های شهری محقق می‌گردد.	ارتقاء ایمنی فضاهای عمومی شهری
				افزایش آگاهی ساکنان محله در زمینه مدیریت بحران
ارتقاء هویت تاریخی شرایط زیست‌محیطی و کیفیت سکونت در محله	رفع مشکلات زیست‌محیطی محله	وجود حیوانات ولگرد در سطح محله	جمع‌آوری زباله‌ها و پسماندهای محدوده شمالی محله که در وضعیت نامطلوب قرار دارد	
			ساماندهی وضعیت جمع‌آوری زباله‌ها و پسماندها	
			ساماندهی وضعیت حیوانات ولگرد و مودی در محله	
			اجرا و ساماندهی شبکه جمع‌آوری فاضلاب و آب‌های سطحی	
تامین کمبودها و خدمات پشتیبان مورد نیاز محله	تامین کمبودها و خدمات پشتیبان (کاربری‌های درمانی، آموزشی و پارکینگ و از جمله این خدمات می‌باشند...)	کمبود کاربری‌های خدمات پشتیبان (کاربری‌های درمانی، آموزشی و پارکینگ و از جمله این خدمات می‌باشند...)	ارتقاء کمی و کیفی خدمات پشتیبان سکونت و تامین سرانه‌ها	
			کمبود کسب‌وکار خدماتی خرد	

سیاست	شرح مساله	عنوان راهبرد	هدف
شناسایی باغ‌ها و ابنیه ارزشمند	عدم توجه به ظرفیت‌های گردشگری در محله	استفاده از عناصر هویت‌بخش محله در جهت جذب گردشگر	
حفظ میراث طبیعی محله (باغ‌ها و درخت)	وجود آستان مقدس امامزاده قاسم، گرمابه، خانه‌های ارزشمند		
حفظ و احیای ابنیه ارزشمند و جاذب گردشگر			
بهبود شاخص‌های حرکتی عابرپیاده در سطح محله	عدم ایمنی تردد عابرپیاده در سطح محله (فقدان مسیر پیاده)، کمبود علائم ترافیکی، وجود گره‌های ترافیکی موجود و نابسامانی ایستگاه تاکسی امامزاده قاسم تجریش از مشکلات این محله است.	بهبود شبکه حمل‌ونقل محله	
افزایش نفوذپذیری و روان‌سازی گره‌های ترافیکی			
مکان‌یابی ایستگاه‌های حمل‌ونقل عمومی			
ساماندهی و تجهیز فضاهای عمومی (ساماندهی و تجهیز بوستان‌ها و فضاهای سبز در محله، معابر، پاتوق‌های محلی و...)	نابسامانی وضعیت بوستان سامان و بوستان‌های محلی، وضعیت نامطلوب سیما و منظر ضلع شمالی میدان امامزاده قاسم، اغتشاشات بصری محیطی، کمبود مبلمان شهری و... از مسائل مهم این محدوده است.	ساماندهی فضاهای عمومی در سطح محله	
بازپیرایی سیما و منظر محله			

۵-۳- چالش‌های تحقق‌پذیری برنامه توسعه محله

محتوایی دربرگیرنده خروجی‌های ملموس سند توسعه در زمینه تأمین خدمات، زیرساخت‌ها، اشتغال و ... است. در حالی که مسائل رویه‌ای مبتنی بر شرایط اجتماعی، اقتصادی و حکمروایی و همچنین رویه‌های حاکم بر تهیه و اجرای سند متمرکز است. در جدول ذیل (جدول ۲) مهم‌ترین چالش‌های تحقق‌پذیری سند توسعه محله امامزاده قاسم در دو بعد رویه‌ای و محتوایی آورده شده‌است.

با توجه به تجربه بررسی شده موضوع چالش‌های تحقق برنامه فوق طی مصاحبه‌هایی با ساکنان، شورایاری محله، شهرداری ناحیه، دفتر توسعه محله و همچنین چند تن از صاحب‌نظران مورد بررسی قرار گرفت. در نهایت با جمع‌بندی این مصاحبه‌های عمیق و دسته‌بندی مفاهیم کلیدی و مؤلفه‌های اصلی مورد تأکید و از طرفی توجه به یکسان‌سازی ادبیات نظرات افراد بومی و متخصصان دو گونه اصلی چالش‌ها در بین این نظرات شناسایی گردید: مسائل محتوایی و مسائل رویه‌ای. مسائل

جدول ۲- چالش‌های تحقق برنامه توسعه محله امام زاده قاسم (ماخذ: نگارنده)

بعد محتوایی	بعد روبه‌ای
<ul style="list-style-type: none"> • نبود اراضی بایرو دست‌نخورده دولتی و عمومی جهت تأمین کمبودهای خدماتی (خدمات هفت‌گانه) • ارزش پایین املاک حاشیه میدان امام‌زاده قاسم نسبت به باقی محله به علت نوع پهنه بندی طرح و پهنه حریم R۲۱۲ تفصیلی (پهنه G۳۲۴ امام‌زاده) • عدم توجه برنامه به باغ‌های نسبتاً وسیع داخل بافت جهت فعال‌سازی ظرفیت آن‌ها در راستای توسعه محلی (عدم انعطاف لازم مدیریت شهری در راستای تعامل و حصول نتیجه با مالکان) • وجود قبرستان ظهیرالدوله در محله و عدم امکان استفاده از ظرفیت محیطی آن برای توسعه فضاهای جمعی در سطح محله (به دلیل برخی حساسیت‌ها برنامه توسعه به آن ورود پیدا نکرد) • ساخت‌وسازهای غیرمجاز و غیررسمی در محدوده شمالی محله (محله گلابدره) که بر روی کیفیت‌های محیطی محله نیز تاثیرگذار بوده و مانع بزرگی برای ارتقای هویت محلی است (نبود مطالعات حوزه بلافضل در مطالعات سند توسعه محله) 	<ul style="list-style-type: none"> • مشخص نبودن جایگاه سند توسعه در سلسله‌مراتب برنامه‌های توسعه شهری • عدم آشنایی کارشناسان حاضر در سطح شهرداری منطقه در مورد نقش و جایگاه اسناد توسعه محله • وجود فرآیندهای موازی برنامه‌ریزی به خصوص در شهرداری منطقه و گاهی شهرداری ناحیه و عدم اطلاع لازم مدیران شهری از جایگاه رسمی و ظرفیت‌های برنامه توسعه محله • نبود ضمانت اجرا برای توقف برنامه‌ها و بودجه‌ریزی‌های انجام شده در سطح شهرداری منطقه در صورتی که برنامه توسعه محلات مورد توجه قرار نگیرد. • برخی انحرافات در فرآیند تهیه و تصویب به علت عدم هماهنگی بین بخش‌های دخیل در فرآیند تهیه و اجرای برنامه • عدم هم‌خوانی و پوشش محتوایی و موضوعی شرح خدمات مربوطه به دلیل یکسانی آن در همه محله‌ها با ویژگی‌های متفاوت (اساس شرح خدمات تهیه سند توسعه در محله‌های بافت فرسوده بوده‌است) • جلب مشارکت در گروه‌های محلی صرفاً شکلی و صوری است و در فرآیند اجرا و تحقق، اغلب مورد بی‌توجهی قرار می‌گیرند. در واقع موضوع مشارکت تنها در زمینه میزان رضایتمندی یا عدم رضایتمندی ساکنان در شاخص‌های مختلف حبس شده و در فرآیند اجرایی نشانی از مشارکت نیست. • عدم آگاهی ساکنان و مردم از جایگاه سند توسعه، ظرفیت‌های آن و از طرف دیگر نبود زبان مشترک بین برنامه‌ریزان حرفه‌ای و ساکنان نهادسازی، شبکه‌سازی و ظرفیت‌سازی با وجود اینکه در اهداف تهیه اسناد مورد توجه است لیکن شیوه تهیه در نهایت منجر به این سه اصل نمی‌شود. • مدیران شهری در سطوح بالا توجه لازم به ظرفیت‌های این اسناد ندارند.

۶- نتیجه‌گیری

برنامه‌های راهبردی توسعه محله‌ها یکی از گام‌های بسیار مهم در راستای اجرایی شدن برنامه‌ریزی توسعه شهری از پایین به بالا است که در چند سال اخیر به تدریج جایگاه قانونی و رسمی پیدا کرده‌است. هرچند در این پژوهش به ابعاد عدم تحقق این برنامه‌ها توجه شده‌است، باید اذعان کرد در کنار همه کاستی‌ها نفس وجود چنین برنامه‌ای ساکنان را تا حد زیادی با موضوع برنامه‌ریزی و حقوق شهروندی خود آشنا و از طرفی به علت توجه به ابعاد محلی برنامه‌ها با نیازهای واقعی زندگی روزمره ساکنان هماهنگی بیشتری پیدا می‌کند. ولی باید با آسیب‌شناسی به خصوص در فرآیندهای تهیه برنامه کیفیت تهیه این اسناد تقویت و جایگاه روشن‌تری را در فرآیند برنامه‌ریزی توسعه شهری پیدا نمایند.

خروجی مطالعات این پژوهش بیان می‌دارد مهم‌ترین

معضلات تحقق طرح‌های توسعه محله‌ای بیشتر ناشی از فرآیند تهیه آن‌ها است. در واقع برای تحقق بیشتر این برنامه‌ها نیازمند آن هستیم که جایگاه این برنامه را در سلسله‌مراتب برنامه‌ریزی راهبردی شهر مستحکم نموده و قلب این فرآیند از سطوح بالادستی به سمت سطوح محلی و به جای فرآیندهای یک‌سویه، برنامه‌های دوسویه و رفت‌وبرگشتی مورد توجه قرار گیرد. در واقع در این نگرش، برنامه‌های توسعه محلی نه لزوماً دنباله‌رو برنامه‌های سطوح کلان، که در فرآیندی رفت‌وبرگشتی زمینه‌ساز تحقق برنامه در هر دو سطح می‌شود. در واقع برنامه‌های سطوح کلان در فرآیند بازنگری، بخشی از بازخوردهای خود را در شرایط تحقق برنامه‌های سطوح محلی دنبال و همچنین سطوح محلی نیز مبتنی بر سیاست‌گذاری سطوح کلان حرکت می‌کنند.

۷- منابع

۱. امینی، میلاد؛ صارمی، حمیدرضا و قالیباف، محمدباقر (۱۳۹۷). جایگاه حکمروایی شهری در فرآیند بازآفرینی بافت فرسوده شهری مطالعه موردی: منطقه ۱۲ شهر تهران *فصلنامه تحقیقات جغرافیا*، شماره ۱۳۰، ۲۰۳-۲۲۰.
۲. بیرافکن، سعید و روشنائی بدر، تورج (۱۳۹۶). بررسی روش‌های موثر در احیای بافت فرسوده شهر تبریز. مقاله ارائه شده به کنفرانس ملی پژوهش‌های کاربردی در عمران و معماری و شهرسازی، تبریز.
۳. حیدری، محمدتقی؛ مشکینی، ابوالفضل و احدنژاد روشنی، محسن (۱۳۹۷). بازیافت زمین در بافت‌های فرسوده با رویکرد تامین نیاز مسکن شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده بخش مرکزی شهر زنجان). *فصلنامه علمی-پژوهشی فضای جغرافیایی*، سال ۱۸، شماره ۶۱، ۲۴-۱.
۴. دفتر توسعه محله ای گلابدره، امامزاده قاسم و دربند (۱۴۰۰). *برنامه توسعه محله امامزاده قاسم*، سازمان نوسازی شهر تهران.
۵. صداقت‌رستمی، کبری؛ اعتماد، گیتی؛ بیدرام، رسول و ملاذ، جعفر (۱۳۹۰). تدوین شاخص‌های شناسایی بافت‌های ناکارآمد، *نشریه علمی برنامه‌ریزی فضایی*، دوره ۱، شماره ۱، ص ۱۰۳-۱۲۰.
۶. رضایی، محمدرضا و نگین ناجی، سوده (۱۳۹۴). بررسی راهکارهای موثر در ایجاد محله پایدار با رویکرد مشارکتی (مطالعه موردی: محله راهنمایی یاسوج). پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، دوره ۶، شماره ۲۰، ۶۹-۸۲.
۷. سعیدنیا، احمد (۱۳۸۱). *کتاب سبز شهرداری‌ها: مدیریت شهری*، جلد یازدهم (چاپ اول). تهران: سازمان شهرداری‌های کشور.
۸. شهسوار، امین؛ کمانرودی، موسی؛ پریزادی، طاهر و ابوالقاسم‌پور، مه‌لقا (۱۳۹۹). برنامه‌ریزی راهبردی توسعه محله‌های شهری تهران (مورد مطالعه: محله فردوسی منطقه ۱۲). *تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی*، دوره ۲۰، شماره ۵۷، ۲۸۱-۲۹۵.
۹. صابری فر، رستم و جنگی، حسین (۱۳۹۶). بررسی شاخص‌های الگوی مسکن مناسب از منظر ساکنین گروه‌های حاشیه‌نشین شهر مشهد. *نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی*، دوره ۱۷، شماره ۲۶، ۱۳۹-۱۵۷.
۱۰. صدریان، زهرا؛ حسینی سیدباقر و نوروزیان ملکی، سعید (۱۳۹۳). ارتقاء حس تعلق به مکان از طریق نوسازی بافت فرسوده با توجه به فضای واسط (نمونه‌موردی: محله باغ شاطر تهران). *نشریه معماری و شهرسازی ایران*، شماره ۷، ۳۵-۴۴.
۱۱. علی اکبری، کاوه (۱۳۹۶). شناسایی شاخص‌های موثر بر تحقق پایداری محله از جنبه کارکردی مورد پژوهی: محلات دارای بافت فرسوده در شهر تهران. *نشریه باغ نظر*، دوره ۱۴، شماره ۵۱، ۳۴-۴۵.
۱۲. علی اکبری، کاوه؛ شفیعی، امیر؛ فاطمی، مهدی؛ لیلوی، فرهاد؛ فراش‌خیابانی، مریم و جودی، پویا (۱۳۹۷). *توسعه محله‌ای: چارچوبی برای محله‌های ناکارآمد شهر تهران*. تهران: مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران.
۱۳. قاسمی، حبیب؛ میری، غلامرضا و حافظ‌رضازاده، معصومه (۱۴۰۰). تحلیل نقش حکمروایی خوب شهری در بازآفرینی بافت فرسوده شهری بر اساس تئوری داده بنیاد (مورد مطالعه: شهرضا). *فصلنامه مطالعات جغرافیایی مناطق کوهستانی*، دوره ۲ شماره ۴، ۳۷-۵۶.
۱۴. کلانتری خلیل‌آباد، حسین و حقی، مهدی (۱۳۹۹). تحلیل نظام اجرایی طرح‌های نوسازی در بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر بافت فرسوده تهران؛ نمونه موردی: محلات صفا و شهید اسدی. *نشریه مطالعات شهر ایرانی اسلامی*، دوره ۱۱، شماره ۴۱، ۵۱-۷۸.
۱۵. گلبابایی، امین (۱۴۰۰). نگاه تحلیلی به مستندنگاری پروژه‌های شاخص (نمونه موردی: شهرداری تهران). مقاله منتشر شده در هفتمین کنفرانس بین‌المللی پژوهش‌های نوین حسابداری، مدیریت و علوم انسانی در هزاره سوم، تهران.
۱۶. وارثی، حمیدرضا؛ تقوایی، مسعود و رضایی، نعمت‌الله (۱۳۹۱). ساماندهی بافت فرسوده شهری (نمونه موردی: شهر شیراز). *برنامه‌ریزی فضایی*، دوره ۲، شماره ۲، ۱۲۲-۱۵۶.

17. Arefi, M. (2014). *Deconstructing placemaking: needs, opportunities, and assets*. Routledge.
18. Arefi, M., & Kickert, C. (2018). *The Palgrave Handbook of Bottom-Up Urbanism*.
19. Barton, Hugh, et al. (2004). *“Shaping neighborhoods: a guide for health, sustainability and vitality”*, Spon press, London & New York.
20. Marull, J., Pino, J., Mallarach, J. M. & Cor-dobilla, M. J. (2007). A land suitability index for strategic environmental assessment in metropolitan areas. *Landscape and urban planning*, 81(3), 200-212.