



طرح و اجرا در بهسازی بافت‌های فرسوده

□ محمدجعفر جمال

کارشناس ارشد معماری



سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور برپایه مفاد ماده‌ی ۳۰ قانون برنامه‌ی چهارم توسعه - قوانین بودجه در سال‌های اخیر به ویژه تبصره ۶ قانون بودجه سال‌های ۸۵ و ۸۶ - مصوبات دولت محترم در ۳۰ استان کشور - هم‌چنین دغدغه‌های شوراها و شوراهای اسلامی و شهرداری‌ها در بعضی از شهرهای کشور، بر آن شد تا طی سه سال اخیر نسبت به تهیه‌ی شرح خدمات؛ تشکیل کلاس‌ها و کارگاه‌های آموزشی و به ویژه کمک به شهرداری‌ها در جهت نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، هم‌چنین در خصوص ایجاد سازمان نوسازی و بهسازی شهری و حتی معرفی شهرداری‌ها برای جلب و جذب سرمایه‌گذاران از درون بخش‌های خصوصی و دولتی، داخلی و خارجی، اقدامات مؤثری انجام دهد. با این همه هنوز در ابتدای کار هستیم. از سوی دیگر بحث اجرایی کردن طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده در کشور و تجارب آن، از جمله مباحث مهم در این زمینه است. به همین منظور از آقایان: مهندس ابلقی، مدیر محترم دفتر طراحی شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری - مهندس باقریان، عضو هیأت علمی دانشگاه بین‌المللی امام خمینی (ره) و مشاور بافت‌های فرسوده‌ی شهر آمل - دکتر امیر منصوری، عضو هیأت علمی دانشکده‌ی هنرهای زیبای دانشگاه تهران و معاون برنامه ریزی و توسعه‌ی سازمان نوسازی شهرداری تهران - و آقای دکتر حمیدرضا موسوی، عضو هیأت علمی دانشگاه آزاد اسلامی و مشاور بافت‌های فرسوده‌ی شهرداری منطقه‌ی ۱۰ تهران و شهرداری خوی، دعوت کردیم تا تجربیات خود را در اختیار ما هنامه‌ی شهرد/ریها قرار دهند.



مهندس ابلقی
مدیر دفتر طراحی شرکت مادر تخصصی
عمران و بهسازی شهری

نزدیک‌ها دولت و بعضی از شهرداری‌ها به طور جدی وارد مقوله‌ی بافت‌های فرسوده شده اند و شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری و سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور در هماهنگی با شورای عالی شهرسازی و معماری و سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری نسبت به تعریف بافت‌ها و شاخص‌های شناسایی بافت‌های فرسوده‌ی شهری، هم چنین تعیین راهبردها و تهیه‌ی طرح سامان‌دهی (طرح تفصیلی ویژه)، اقدامات مؤثری انجام داده اند؛ حال این سؤال مطرح می‌شود که آیا ما بعد از تهیه‌ی طرح سامان‌دهی یا طرح تفصیلی ویژه به دنبال ساز و کارهای دیگری هم باید برویم؟ آن ساز و کارها چه باید باشند تا در مقام عمل و اجرا دچار مشکل نشویم؟

مهندس ابلقی: مشکل ما فقط مشکل طرح نیست؛ یعنی طرح در مجموعه‌ی فرایند بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده‌ی شهری، بخش کوچکی از کار است. شاید بهتر باشد بگوییم که تهیه‌ی طرح، بخش کوچکی از کار است اما نه کم‌اهمیت، بلکه پراهمیت. ما قبل از این که به طراحی بیندیشیم باید به زمینه‌های ایجاد و اجرایی کردن آن طرح‌ها فکر کنیم. بخشی از این زمینه‌ها مربوط می‌شود به قوانین و بخشی دیگر از آن مربوط می‌شود به نهادهای دولتی، که هر کدام در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده‌ی شهری صاحب نقش هستند. به عنوان مثال چون فقط نوسازی پلاک‌ها منظور ما نمی‌باشد، باید متولی زیرساخت‌ها نیز مشخص شود؛ چون ما می‌خواهیم مجموعه‌ی بافت‌های فرسوده را نوسازی کنیم و می‌باید بافت‌های فرسوده با تمام تجهیزانش تجهیز شود. در واقع یک طرف کارها که مردم هستند، تا الان در مورد آنها فکری نکرده ایم. مردمی که در معرض انواع آسیب‌ها هستند - که یکی از آنها آسیب زلزله و آسیب‌های کالبدی است - اصلاً راجع به آن در طرح‌های خود صحبتی نکرده‌ایم.

سیاست‌هایی در برنامه‌ی پنج ساله‌ی چهارم مطرح شده و در قانون بودجه هم منعکس شده است. به عنوان مثال از قانون بودجه‌ی سال ۸۴، بحث بافت‌های فرسوده شروع شد و در سال ۸۵ جدی تر، سپس از سال ۸۶ بسیار جدی مطرح شده است. به هر حال دولت به این موضوع توجه داشته است؛ یعنی برای اولین بار است که با این گستردگی موضوع بافت‌های فرسوده‌ی شهری مطرح می‌شود و مورد توجه جدی رئیس‌جمهور قرار می‌گیرد. ما

اگر مصوبات استانی را مرور کنیم، در می‌یابیم که در تمامی این‌ها به موضوع بافت‌های فرسوده توجه شده است. شاید از ۱۰ مصاحبه‌ی شهردار تهران، شش تای آن مربوط به بافت‌های فرسوده‌ی شهری باشد؛ به ویژه در تهران حرکت‌های خوبی شده است که دکتر منصوری به آن اشاره خواهند کرد.

ما باید به بسترهای مهم برای تحقق بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده بیندیشیم و بسترها را فراهم کنیم. همواره صحبت از مردم می‌شود و شعار مشارکت مردمی سر داده می‌شود. در واقع این موضوع در حد شعار هنوز باقی مانده است. ما برای جلب مشارکت مردم می‌باید شورایی‌ها را راه انداخته و فعال نماییم. مردمی که مخاطب



ما هستند، می‌باید آگاه شوند به این که باید امر نوسازی صورت بگیرد و هم چنین ضرورت دارد بدانند که باید مشارکت کنند. تفکری وجود دارد که ما، تملک و تخریب و ساخت داشته باشیم. این تفکر به این موضوع نمی‌انديشد که جمعیت جابجا شونده با پولی که دریافت می‌کنند چه باید بکنند. وقتی در جریان تملک و تخریب، پیوندهای موجود میان محله‌ها از هم گسیخته می‌شود چه اتفاقی می‌افتد. این تفکر نشان می‌دهد که مردم در این فرایند اصلاً دیده نشده‌اند. اگر به حضور مردم به صورت جدی و واقع بینانه توجه کنیم می‌باید در درجه‌ی اول مردم را آگاه کنیم. مردم تنها در صورتی که آگاه شوند و درک ضرورت این موضوع را داشته باشند حاضر به مشارکت می‌شوند. در ضمن باید زمینه‌های مشارکت را فراهم کنیم و در درجه‌ی اول منافع آنها را در نظر بگیریم. اگر مردم در باره‌ی موضوعی واقف شوند ولی منافعشان در نظر گرفته نشده باشد، به هر حال به یک مشارکت یک سویه تن در نمی‌دهند. این منافع هم اقتصادی و هم اجتماعی است. برای تحقق چنین امری باید نهادسازی کنیم. می‌باید نهادهای محلی را برای طرح‌های بهسازی و نوسازی ایجاد کنیم.



تعاونی‌ها در گذشته در حاشیه‌ی شهر، زمین می‌گرفتند و ساخت‌وساز می‌کردند، ولی با اجرای این پروژه‌ها، مشاهده کردند که تمام امکانات فراهم است؛ در نتیجه به سوی بازسازی و نوسازی این محله روی آوردند. به دنبال این موضوع، تعاونی محله تشکیل شد و امروزه مردم خودشان برای تجمیع پلاک‌هایشان اقدام می‌کنند. ما نیز طرح رایگان در اختیارشان می‌گذاریم و مساعدت می‌کنیم و مردم به آن دفتر مراجعه می‌کنند و دفتر نیز برایشان مجوز می‌گیرد و تازمانی که ساختمان احداث شود، هیچ کاری ندارند.

به نظر من اگر کاستی‌های این طرح برطرف شود، این قابلیت را دارد که در کل کشور مطرح گردد.

تجدید آقای دکتر منصوری! در مرحله‌ی تهیه‌ی طرح چه اندازه بحث اجرایی بودن آن (از ابتدا که به مشاور واگذار می‌شود تا مرحله‌ی تصویب و ابلاغ آن به شهرداری) مطرح است و چه قدر به فکر اجرای همه‌جانبه‌ی آن هستید؟

دکتر منصوری: تحقق‌پذیری طرح‌ها می‌تواند طراحی را بسیار از خودش متأثر کند. یکی از مشکلاتی که ما در روند نوسازی با آن مواجه هستیم این است که اسناد شهرسازی متناسب با نیاز نوسازی نبوده‌است. اسناد قانونی ما طرح جامع، طرح تفصیلی، طرح‌های شهری و طرح‌های معماری است و ما به جز این‌ها سند قانونی دیگری نداریم. این مسأله را همه می‌دانند؛ اما دستگاهی که متولی نوسازی بافت‌های فرسوده در ایران باشد نداریم

و این نیز یکی از مشکلاتی است که تعریف نشده و کسی به حل بنیادی آن اقدام نکرده‌است.

هم‌اکنون طرح‌هایی که در کشور است چندین اسم دارند: طرح احیا، طرح سامان‌دهی، طرح بهسازی و... ولی تمام این‌ها یک نکته‌ی مشترک دارند، که نه طرح جامع‌اند و نه طرح تفصیلی. اما چه چیز باید جایگزین شود، هنوز نتوانسته‌ایم به نتیجه‌ای برسیم. برای همین، هنوز هیچ مدلی برای ایجاد طرح نوسازی مطرح نشده‌است. یکی از خصلت‌های این طرح ویژه این است که باید در موقع طراحی، تحقق‌پذیری را نشانه‌گیری

کند؛ ولی طرح تفصیلی و جامع حداقل به دلیل این که تحققشان وابسته به عوامل خاص از جمله اراده‌ی مردم و ساکنان می‌باشد، بحث تحقق‌پذیری در آن‌ها ضروری

حال این نهادها می‌تواند در قالب شورای محله و یا شورایی‌ها باشد.

برای محله‌های بافت‌های فرسوده می‌باید واحدهایی را در نظر گرفت که بتواند جزو شورایی‌ها تعریف شده باشد؛ واحدهایی تحت عنوان تعاونی نوسازی محله، یا شورای محله‌ای که اسمش به عنوان بافت فرسوده شناخته شده‌است، باید در کنار این نهاد تخصصی محله شکل بگیرد. مردم راهکارهای تجمیع را بلد نیستند و به پیچیدگی‌های مالکیتی و اخذ پروانه و تهیه‌ی نقشه آگاه نیستند. این را باید خود نهادها در دفاتری که در محله احداث می‌شود، سامان دهند.

این نهادها می‌توانند کاملاً خصوصاً باشند. اگر چنین ظرفیتی ایجاد شود، نقش دولت فقط حمایتی و هدایتی

یکی از مشکلاتی که ما در روند نوسازی با آن مواجه هستیم این است که اسناد شهرسازی متناسب با نیاز نوسازی نبوده‌است.

خواهد بود و نیازی به مداخله‌ی مستقیم دولت نیست. حتی شهرداری‌ها نیز می‌توانند اختیارانشان را در خصوص صدور پروانه و صدور مجوزهای لازم به آن‌ها تفویض کنند و نماینده داشته باشند و نقش نظارتی را انجام دهند. البته این پیشنهاد در حد یک نظریه‌است و باید بررسی شود که تا چه مقدار روی این موضوع می‌توان مانور داد. این موضوع که در واقع تحت عنوان دفاتر نوسازی محله عنوان کردم، نتیجه‌ی تحقیق عملی در محله‌ی "جولا" در شهر همدان است.

در جولا در محدوده‌ای به مساحت ۲۵ هکتار، طرح بهسازی و نوسازی محله تهیه شد و براساس طرح پیشنهادی، مقرر شد تا یک محور اصلی از میان این محله عبور کند. به محض این که این محور باز شد، رونقی در محله ایجاد شد و طرح‌هایی در این پروژه تحت عنوان الگوسازی آغاز شد. ما آن پروژه‌ها را نه در مقیاس وسیع بلکه در حد تجمیع چند پلاک در جداره‌ی این محور تعریف کردیم. انصافاً طرح‌های معماری خوبی هم ارائه شد و زمانی که به اجرا درآمد به مردم گفته شد که قرار است اتفاقی در این جا روی دهد. در واقع با اجرای چنین طرح‌هایی چهره‌ی محله دگرگون شد و دفتری که در آن جا ایجاد شده بود به تعاونی‌های مسکن شهر راه پیدا کرد. این





دکتر امیر منصوری
عضو هیأت علمی دانشکده هنرهای زیبای
دانشگاه تهران و معاون برنامه ریزی و
توسعه سازمان نوسازی شهرداری تهران

متولی چه کسی باید باشد؟ بحث به این جا می رسد که شوراییاریها بیایند. این امر نیز درست است اما بین شوراییاریها و وزارت مسکن چه ارتباطی وجود دارد؟ شوراییاریها حلقه ای است در سیستم عمومی و وزارت مسکن در بخش دولتی قرار دارد.

مردمی کردن نوسازی مستلزم این است که ما شوراهای محلی درست کنیم و فرمانده نوسازی باید در دست حاکمیت محلی باشد نه در دست حاکمیت دولتی، این ضرورتی است که مشارکت ایجاد می کند.

ثربا آیا منظور شما از مشارکت، تنها بحث مشارکت مالی است یا جنبه های دیگر مشارکت را هم باید مد نظر داشت؟

دکتر منصوری: داشتن مشارکت مالی، شرط لازم است. اگر پروژه ای توجیه اقتصادی نداشته باشد، کسانی که هدف اجتماعی بر عهده شان نیست اقدام به کار نمی کنند. مثلاً وزارت بهداشت می آید آبله کوبی می کند. این یک هدف اجتماعی دارد و می خواهد بهداشت را اجرا کند. این هزینه است و توجیه اقتصادی ندارد؛ منتها چون آن وزارتخانه مأموریت اجتماعی دارد باید هزینه کند. ولی مردم وظیفه ندارند، خانه ای بسازند که در آن ضرر می کنند. شرط تحقق آن، این است که این پروژه هایی که در دست مردم است و ما می خواهیم به دست مردم سرمایه گذاری شود، اقتصادی باشند. این یکی از تأثیراتی است که انجام طرح به جا می گذارد؛ یعنی طراح باید طرح را طوری ببیند

نیست. ولی در نوسازی ما می خواهیم در یک دوره ی زمانی کوتاه، اتفاقی رخ دهد؛ یعنی اراده ای پشت کار است که طرح باید متناسب با این خواست شکل خودش را پیدا کند. بنابراین چارچوب یکنواخت و همسانی که بر آمده از نیازهای نوسازی باشد، برای تعریف اسناد شهرسازی پیدا نشده است و متولی این کار هر کس که باشد، اقدام نکرده است. برای همین، طرحها باگانی می شدند و تنها از دل این طرحها پروژه هایی را بیرون می کشیدند و در صدد اجرای آن برمی آمدند که خیلی راحت تر می توان به آن رسید.

از طرفی دیگر در نوسازی شعاری داده می شود که درست نیز هست؛ ولی از نظر من هنوز به عمق آن پی نبرده ایم و آن هم بحث مشارکت است. همه می گویند که مشارکت باید با تحرک مردم همراه باشد. ولی این حرف چه تأثیری روی کار می گذارد. اگر ما این را بپذیریم تمام ساختار ما را تا بالا تغییر می دهد؛ یعنی اگر ما این را بپذیریم، در آن صورت شرکت عمران و بهسازی شهری نباید متولی نوسازی بافت های فرسوده باشد. سیستم دولتی نمی تواند با مردم وارد مشارکت شود؛ بلکه شروع می کند به ایجاد رانت؛ با تشکیل مسکن سازان، دولت، انحصار در این بخش را آغاز کرده است که خودش یکی از موانع جدی نوسازی است. مردم که نمی توانند روزانه به وزارت مسکن مراجعه کنند. وزارت مسکن یک تشکیلات ستادی است و عملیاتی نیست. برای رفع این نقص یک تشکیلات پایین دستی به عنوان "مسکن سازان" درست کرده اند که خودش مانع نوسازی است؛ زیرا شرکتی است که به دنبال منافع خود است. بنابراین در روند نوسازی، برخی از پروژه های سودآور را اجرا می کند و به سایر جنبه ها نمی پردازد.



بحث در این است که چه کسی باید در امر بافت های فرسوده متولی باشد. یکی می گوید شهرداری، چرا که شهرداری با مردم در تماس است. البته ما این را می دانیم که تمام دستگاهها باید مشارکت داشته باشند؛ اما مدیر و

مردمی کردن نوسازی مستلزم این است که ما شوراهای محلی درست کنیم

که هنگام واگذاری به مشارکت، اقتصادی باشد و با بازار هم قابل رقابت باشد، وگرنه روی دستش می ماند. اما زمانی است که اینها باید تقویم ریالی شود، و تنها سود اقتصادی آن نیست. شما می توانید بگویید ۱۰ درصد را این انگیزه برآورده می کند ولی ۹۰ درصد بقیه ای آن را باید توجیه اقتصادی پروژه، ایجاد بکند.

مشارکت مستلزم این است که طرح قابلیت حضور مردم را داشته باشد؛ مثل کاری که شورای شهر انجام داد. این هم یک نوع سیاستی است که یک طبقه تشویقی



بحث قرار گیرد.

از یک زاویه، خط مشی متولیان امر و مشاوران می باید به سمت تهیهی طرحهای مقدر، جهت گیری نماید. ادبیات پیشین دیروز در تهیهی طرحها، همواره در نسبت با وضعیتهای موجود، وضعیتهای مطلوب را تصویر می نمودند؛ وضعیتهایی که امکان دستیابی به آنها - به علت فاصلهی زیاد بین موجود و مطلوب - در موضع اجرا وجود نداشت.

اگر ما وضعیتها را دسته بندی کنیم، طیفی از آنها از بدترین حالت تا بهترین حالت قابل تعریف می شود (بدترین

می دهیم و آن طبقه ی دیگر را ۹۰ درصد بخشودگی می دهیم. به کسانی که بیایند سه واحد را باهم تجمیع کنند، تراکم تشویقی داده می شود. ولی کسی استقبال نکرد. از لحاظ اقتصادی مردم محاسبه می کنند وقتی که فرد می بیند که سودی ندارد، استقبال نمی کند. اگر می خواهیم که مشارکت مردم باشد باید سهم نقش عمومی (چه دولت و چه شهرداری) ادا شود. سهم آن هم زیرساختهاست و منظور از زیرساختها تنها به تأسیسات شهری محدود نمی شود.

شما می بینید بنا به دلایلی، در قسمتی از محله امکان

ارتباط تنگاتنگی بین تحقق پذیری و مشارکت وجود دارد؛ یعنی اگر طرحی نتواند مشارکت را جلب کند، یقیناً تحقق پذیر نیست. نوسازی، یک پروژه نیست؛ یک فرایند است

مداخله ی زودتر و سریع تر وجود دارد، بنابراین لازم می شود که در قسمت شرق محله زودتر از غرب مداخله کنیم. پس طرح را طوری طراحی می کنیم که اول قسمت شرق آن بتواند اجرا شود؛ چرا که یکی از موانع نوسازی این است که طرح داده شده، برای همه ی زمین یکسان است. طرح به ما نمی گوید که از کجا شروع کنیم. این گنگ است و نباید چنین باشد.

ما نمی توانیم یک محله ی ۲۰ هکتاری را در عرض یک سال به طور کامل نوسازی کنیم. برای این، یک بازه زمانی معقول باید دیده شود، بعد بگوییم که از کجا شروع شود. این ویژگی طرح است و ما باید این را بدانیم که در نوسازی اگر مردم پای کار نیایند اصلاً شدنی نیست. برنامه ریزی شهری که ناشی از طرح است می باید نوسازی محور باشد نه این که امکانات شهر را در قسمتی متمرکز کند و به مردم بگوید که چرا مشارکت نمی کنید. ارتباط تنگاتنگی بین تحقق پذیری و مشارکت وجود دارد؛ یعنی اگر طرحی نتواند مشارکت را جلب کند، یقیناً تحقق پذیر نیست. نوسازی، یک پروژه نیست؛ یک فرایند است. در پروژه فقط فاکتورهای مهندسی دخیل است؛ ولی در نوسازی فاکتورهای انسانی، اجتماعی، اقتصادی و... با هم دخیل اند.

بدتر / بد تا خوب / خوب تر / خوب ترین). در برنامه ریزی و طراحی بافتهای فرسوده - به منظور نوسازی آنها - باید تشخیص دهیم که فضاهای واجد این موضوع در کدام وضعیت قرار دارند و به چه میزانی می توان این وضعیت را - با توجه به امکانات و محدودیتها - ارتقا داد. به عنوان مثال اگر یک فضای مورد مداخله در بدترین وضعیت قرار داشت، باید دید در افقهای زمانی طرح - بر پایه ی امکانات و محدودیتها - چه سطحی از ارتقا را می توانیم برای آن فضا دنبال کنیم. شاید برای این فضا، امکان تصویر چشم اندازهای نسبتاً مطلوب (خوبتر) و مطلوب (خوبترین) وجود نداشته باشد؛ یعنی حرکتهای نوسازی در این فضا می باید گذار از وضعیتهای بدترین / بدتر / بد، در جهت رسیدن به وضعیت نسبتاً خوب تا خوب باشد نه خوب ترین.

دلیل سفارش به چنین جهت گیری ای را می باید در بازخوانی دورویکرد جستجو کرد:

- نخست، رویکردی که چشم انداز آینده را فارغ از وضع موجود به گونه ی مطلوب تصویر می کند و اراده ی جمعی را در جهت نیل به چشم انداز تدوین شده، سوق می دهد. - دوم، رویکردی که چشم انداز آینده را در نسبت با وضعیت موجود به گونه ای مقدر، تنظیم می کند. رویکرد اول نیازمند اقتدارهای قانونی و توانهای مدیریتی، مادی، علمی و فناوری بالایی است که در حال

مهندسی باقریان؛ به نظر بنده تحقق پذیری طرحهای بافت فرسوده می تواند از زوایای متعددی مطرح و مورد



مهندس باقریان
عضو هیأت علمی دانشگاه بین‌المللی
امام خمینی(ره)

فرسوده‌ی شهری باشد. عادلانه کردن توزیع منافع بین گروه‌های ذی‌ربط و ذی‌نفع، زمینه‌ی مشارکت‌ها را در اجرا نیز فراهم می‌سازد؛ وجهی که وابسته به نقش خلاقانه‌ی برنامه‌ریزان و طراحان در مرحله‌ی تصمیم‌سازی و مدیریت شهری توانا در مرحله‌ی اجراست.

سومین زاویه‌ی قابل طرح در تحقق‌پذیری، درک محرک‌ها و اهرم‌های نوسازی و به حرکت درآوردن مناسب آنهاست. در حوزه‌ی فضا: مرکز و زیرساخت‌ها - به عنوان عناصر شالوده‌ای - نقش بالایی را در تحرک‌پذیری بافت‌های فرسوده دارا هستند. با ایجاد عملکردهای نقش‌آفرین در مرکز و سازماندهی کالبدی



- فضایی مناسب، متوازن و مراتبی این عملکردها و زیرساخت‌ها در بافت، می‌تواند در کلیه‌ی مراتب فضا، ارزش‌آفرینی کرد (ارزش‌های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و ...) با تکوین این ارزش‌ها، اثرات آن محدود به مرکز نشده و در مراحل بعد به مسکن تسری یافته و آن را در مدار نوسازی قرار می‌دهد. نکته‌ی قابل ذکر در این رابطه آن است که اهرم‌های این محرک‌ها (مرکز و زیرساخت‌ها) تا حد زیادی بیرونی بوده و وابسته به تزریق سرمایه است.

پس، مرکز، زیرساخت‌ها و مسکن از یک رابطه‌ی همبسته و پیوسته برخوردارند که از آن به عنوان سکونت، تعبیر می‌شود. مسکن در نسبت با سکونت است که معنا و مفهوم مناسبی پیدا می‌نماید؛ هم‌چنین از مرکز و زیرساخت‌هاست که حیات و تحرک خود را دریافت می‌کند. از این رو نوسازی بافت‌های فرسوده معطوف صرف به مسکن و فارغ از مرکز، به دستاوردهای نامطلوبی منجر می‌شود (تجربه‌ی نواب - تهران). نوسازی یک بافت فرسوده در هم‌زمانی با کلیه‌ی اجزای تشکیل‌دهنده‌ی سکونت بوده (تجربه‌ی کوالا میپور - مالزی) و یا در "زمانی کردن" اجزاء با تقدم‌یابی مرکز و

حاضر، جمیع این اقتدارها و توان‌ها به گونه‌ای مناسب برای مداخله در بافت‌های فرسوده‌ی کشور وجود ندارند. از این رو جهت‌گیری به رویکرد دوم برای نوسازی این نوع از فضاها، اجتناب‌ناپذیر است. چنین دیدگاهی برنامه‌ریزی و طراحی مقذور را به جای مطلوب در بافت‌های فرسوده، تأکید می‌نماید؛ نگرشی که فرایندی از "بودن" به "شدن" را مطرح می‌کند که امکان آن می‌رود.

زاویه‌ی دیگر بحث در زمینه‌ی تحقق‌پذیر کردن طرح‌ها، به درک از نظام فضا و نظام گروه‌های ذی‌ربط و ذی‌نفع برمی‌گردد. اگر بتوانیم این دو نظام را در مراحل تصمیم‌گیری و اجرا در ارتباط با یکدیگر قرار دهیم، می‌توان مشارکت این گروه‌ها را در نوسازی این نوع از بافت‌ها، انتظار داشت و داده‌های برنامه‌ای این نوع از طرح‌ها را اجرایی کرد.

در بافت‌های فرسوده اگر فضا را به سه بخش مسکن / مرکز / زیرساخت‌ها، تقسیم کنیم، سه دسته از گروه‌های ذی‌ربط و ذی‌نفع در تناسب با آنها، مطرح می‌شود:
- ساکن (شهروند) در نسبت با مسکن؛
- مدیریت شهری و بخش خصوصی در نسبت با مرکز؛

- مدیریت شهری و بخش عمومی در نسبت با زیرساخت‌ها.

آنچه که می‌تواند روند نوسازی در بخش مسکن را تسریع و تسهیل نماید، شناخت محرک‌ها و اهرم‌های نوسازی آن است

مدیریت شهری در این نسبت‌ها از جایگاه خاص و حساسی برخوردار است. در حوزه‌ی مسکن، این مدیریت می‌باید در همبستگی با شهروند، نقش خود را به نظارت تقلیل دهد و نقش فعالانه را به ساکن واگذار کند. در حوزه‌ی مرکز می‌باید در پیوستگی با بخش خصوصی، نقش حمایتی را دنبال نماید و بالاخره در حوزه‌ی زیرساخت‌ها در هماهنگی با بخش عمومی، ایفاگر نقش هدایتی آنها در راستای تأمین منافع عمومی و مصالح جامعه باشد. این همبستگی‌ها، پیوستگی‌ها و هماهنگی‌ها اگر مورد توجه واقع شود و تقویت گردد، می‌تواند مبنای یک نوسازی عادلانه در بافت‌های



صورت می‌گیرد، اشکال دارد. ما باید ببینیم که در باره‌ی کجا صحبت می‌کنیم. در برخی از مکان‌ها آن چیزی که شما می‌گویید، جواب می‌دهد؛ اما محله‌ی جوادیه‌ی تهران را در نظر بگیرید. در همین محله حدود ۲۰ درصد ساختمان‌ها، نوسازی شده‌اند. آیا فکر می‌کنید ما می‌توانیم به صرف نوسازی بلوک‌ها و واحدهای ۱۰۰ متری در آن، آن‌جا را یک محله‌ی نوسازی شده بدانیم. هدف ما تنها این نیست که خانه‌های مردم را بسازیم، بلکه هدف ارتقای کیفیت سکونت است. در این‌جا مشکل ساختاری وجود دارد. قبل از این که طرح محرک نوسازی بیاید و خودنمایی کند و ما روی آن مانور بدهیم، می‌بینیم که ساختار باید اصلاح شود. در جایی شما می‌بینید که مشکل، خدمات شهری است؛ در جای دیگر مسأله‌ی زیست محیطی است؛ یعنی در همه جا، مشکل در رابطه با یک مسأله یا موضوع نیست. بعد هم توانمندی‌های محلی باعث می‌شود که شما راه‌حل‌های متفاوتی را پیدا کنید.

در طرح محرک نوسازی، بعضی اوقات، پاسخ‌های فریبنده از بی پاسخی بدتر است. این تجربه‌ی شورای شهر، ما را دو تا سه سال زمین‌گیر کرد. هر آن چه که مردم از آن استقبال کردند، هم اکنون به عنوان موانع نوسازی مطرح شده است. این راه‌حل‌های تک بعدی و توهمی بعضی اوقات کار را بدتر می‌کند. قضیه خیلی پیچیده است و ما هم از آن غافلیم.



تجربیات آقای دکتر موسوی! با توجه به صحبت‌هایی که دوستان داشته‌اند و تجاربی که شما در رابطه با نوسازی بافت فرسوده به ویژه در خوی داشته‌اید، در این زمینه نظر خود را بیان کنید.

دکتر موسوی: من می‌خواهم که این مسأله را از جنبه‌ی تحقق پذیری طرح‌ها بررسی کنم.

یک سؤال در این‌جا مطرح است و آن این که طرح برای نوسازی را به کدام معنا می‌گیریم؟ آیا به معنای گسترده‌ی آن یعنی برنامه‌ای که باید از بالاترین سطوح در کشورمان تا آن حلقه‌های ضعیفش، گنجانده شود یا طرح به آن معنایی که در یک پروژه‌ی کوچک مثلاً ۴ هکتاری، برای حل معضلات یک بافت مسأله دار، راه حل ارائه کنیم؟ قانون چه

زیر ساخت‌ها - به عنوان محرک اصلی نوسازی - است. (تجربه‌ی پوتسدامر - برلین شرقی)
آنچه که می‌تواند روند نوسازی در بخش مسکن - در اشکال هم زمانی و یا در زمانی - را تسریع و تسهیل نماید، شناخت محرک‌ها و اهرم‌های نوسازی آن است.

از ۵۷۵ سندی که سازمان برنامه تولید کرده است، ۴۰ درصد آن به حق الزحمه ارتباط دارد

شناخت این محرک‌ها در بخش مسکن به درجه‌ی شناخت ما، برنامه‌ریزان و طراحان از ویژگی‌های جامعه‌ی ساکن و نیز مسکن ساکنان باز می‌گردد. اگر بتوان به درک محرک‌های انگیزشی جامعه و قابلیت‌های مسکن آنان نایل آمد، می‌توان با تنظیم مناسب اهرم‌های حمایتی - هدایتی بیرونی، زمینه را برای مشارکت اجرایی ساکنان، مهیا کرده و نوسازی در بخش مسکن را با سرعت بیش تری هدایت کرد.

بر پایه‌ی زوایای مطرح شده، در یک جمع بندی کلی می‌توان اذعان داشت که رعایت ملاحظات زیر به طور نسبی می‌تواند به افزایش تحقق پذیری امر نوسازی در بافت‌های فرسوده، کمک نماید:

- متعادل کردن طرح‌ها و برنامه‌ها بر پایه‌ی مقدرات؛
- متناسب کردن نظام مشارکت در نسبت با نظام فضا؛

- ادراک محرک‌ها و به کارگیری اهرم‌های مناسب.

تجربیات آقای دکتر منصور: با توجه به وجود سطح وسیع بافت‌های فرسوده‌ی شهری در سطح کشور، آیا بهتر نیست با داشتن طرح‌های سامان دهی، دولت و یا شهرداری‌ها فقط پروژه‌های تحرک پذیر را ایجاد کنند؟
دکتر منصور: این سؤال کلی است، و نمی‌توان جواب واحدی به آن داد. این سؤال پیش فرض این است که همه‌ی بافت‌های ما شبیه به هم هستند و اگر ما بتوانیم در همه‌ی آن‌ها یک محرک توسعه پیدا کنیم، مسأله حل می‌شود. موضوع به این شکل نیست. ممکن است در عالم ذهن و انتزاع، چیزی شبیه به محرک توسعه پیدا کنیم ولی چرا وقتی شورای شهر تهران این جایزه و پول مفتی یعنی تخفیف در عوارض و تراکم تشویقی داد، مردم نگرفتند. این خودش یک تحریک جدی توسعه است؛ چون این ساده سازی که از بافت‌های فرسوده



دکتر حمیدرضا موسوی
عضو هیأت علمی دانشگاه آزاد اسلامی
و مشاور بافت‌های فرسوده‌ی شهرداری
منطقه ۱۰ تهران و شهرداری خوی

مشکلات را خواهیم داشت. با این وجود می‌شود حرکت‌هایی را داشته باشیم که به هر حال موجب ارتقای کیفی فضا شود؛ چرا که بعضی‌ها هستند که تنها به ارزش افزوده فکر نمی‌کنند. من معتقدم، غالب مشکلاتی که ما داریم به آموزش شهروندان برمی‌گردد. من تجربه‌ای را برای شما بگویم. وقتی فیلم زلزله‌ی بم را به نمایش گذاشتند، از شهر اسدآباد آمدند و گفتند: وقتی که این فیلم را به نمایش گذاشتیم، مردم به ضرورت نوسازی بافت‌های فرسوده‌ی شهری، پی‌بردند اما این شهرداری طرح نداشت. تنها کاری که کرد، بخشودگی صددرصدی عوارض شهری بود و با همان امکاناتی که داشتند، مصالح را برای نوسازی مجانی آوردند و مردم استقبال کردند.

در هر حال مواردی که شما فرمودید، ما قبول داریم و از موضوعاتی است که باید جدی به آن پرداخته شود. الان موضوع این است که شهرداری‌ها متأسفانه خیلی

در یک جمع بندی به این نتیجه می‌رسیم که در واقع ساختارها و طرح‌ها و ...، اگر تغییر نکنند، هم چنان این مشکلات را خواهیم داشت

تمایل دارند که شهرشان را گسترش دهند و علاقه دارند که مسکن و شهرسازی بیاید به آنها زمینی بدهد و آنها هم ساخت و ساز کنند. تا این مسائل را حل نکنیم، شاید "توسعه از درون" معنا نداشته باشد.



ما همیشه فکر می‌کنیم چون مردم را به مشارکت دعوت نمی‌کنیم، سطح عملمان کم است. نمی‌دانیم مشارکت هم تعریف دارد و آن این که در جاهایی که این مشارکت زیاد باشد، سطح عملمان پایین می‌آید. **توجه** از همه‌ی شما عزیزان به خاطر شرکت در این گفت و گو سپاسگزاریم.

ظرفیت‌هایی را گذاشته و طرح‌های بالادست شما چیست؟ وضعیت مردم و بافت به چه شکل است؟ پس از پاسخ به این پرسش‌ها باید ببینیم برنامه‌ای بدهیم که بحث توجیه اقتصادی را هم داشته باشد. شما زمانی سراغ من مشاور می‌آیید که من می‌خواهم این را طراحی کنم اما من یک حلقه‌ی بسیار کوچک از این گستره‌ی بزرگ هستم که آن گستره کارش را به درستی انجام نمی‌دهد. من تحقیقی کردم و در آن قوانین سازمان برنامه را از سال تأسیس تا اکنون موشکافانه بررسی کردم. از ۵۷۵ سندی که سازمان برنامه تولید کرده است، ۴۰ درصد آن به حق الزحمه ارتباط دارد و کارکردشان به کم‌تر از سه ماه و یک سال می‌رسد. از بین این ۵۷۵ سند، من تنها یک سند به عنوان ارزیابی پیدا کردم؛ در حالی که ارزیابی یکی از مهم‌ترین بخش‌هایی است که ضامن اجرای هر کار است. تازه آن سند ارزیابی نیز به ارزیابی علل تخریب ساختمان‌های دولتی در بم باز می‌گردد که تحت فشار افکار عمومی انجام شد.

من اسناد سوئد و انگلیس را بررسی کردم. آنها شرایط فرادستشان فراهم بود و برای رسیدن به سایر اهداف چیزی اضافه‌تر ایجاد کردند. طرح‌های فرادست ما، مانع کارماست؛ حال آن که هم اکنون ما باید نخست مفهوم نوسازی را روشن کنیم برای تمامی افراد؛ سپس سطح آن را مشخص کنیم. ما هم اکنون می‌آییم نقص‌های طرح‌های فرادست را برطرف می‌کنیم و نقشی برای طرح‌های جدید نداریم. من فکر می‌کنم که از تجربه‌ی اسناد پیشین استفاده کنیم. ما به یکباره سیستم را کنار گذاشتیم تا نقدش کنیم. به عنوان مثال آیا ما واقعاً در طرح‌هایمان حقوق مکتسب مردم را در نظر می‌گیریم؟ یا این که فقط این را می‌دانیم که این مالکیتش خصوصی است یا عمومی؟ منظور این است که من بدانم که این چا چه کسی زندگی می‌کند و تمایلات وی چیست. آیا می‌توان خواسته‌های او را به صورت کمی و یا کیفی پاسخ داد؛ سپس طرح را ارائه کرد.

وقتی که سطح کار را پایین آوردیم، آدم‌هایی را که به آن اختصاص می‌دهیم، چه به لحاظ کمی و چه کیفی کم هستند. کل برنامه و زمانی که برای آن می‌گذاریم کم است؛ تعداد آدم‌هایی که دخالت می‌دهیم کم است؛ پس مشارکت کم است.

در یک جمع بندی به این نتیجه می‌رسیم که در واقع ساختارها و طرح‌ها و ...، اگر تغییر نکنند، هم چنان این