

# مروری بر تجارب «طرح‌های ارتقاء کیفی محلات»<sup>۱</sup> شهر اصفهان با رویکرد بازآفرینی شهری

مریم کریمی آذر داریانی<sup>۲</sup>

(کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، پژوهشگر جهاد دانشگاهی، واحد اصفهان، ایران)

مینا کشانی همدانی

(دانشجوی دکتری شهرسازی، عضو هیئت علمی جهاد دانشگاهی، واحد اصفهان، ایران)

## چکیده

با توجه به کاربست رویکرد بازآفرینی شهری پایدار در عرصه مدیریت و برنامه‌ریزی شهری، انجام طرح‌های مطالعاتی و اجرایی در این حوزه، در چشم‌انداز اجرایی بسیاری از سازمان‌های متولی امر تصمیم‌گیری و تصمیم‌سازی در شهر دیده می‌شود. یکی از طرح‌هایی که اخیراً توسط شهرداری اصفهان در محلات مناطق پانزده‌گانه شهر اصفهان، مورد توجه قرار گرفته و شرح خدمات و روند مطالعات آن قرابت بسیاری با مفهوم بازآفرینی شهری دارد، «طرح ارتقاء کیفی محلات اصفهان» است. این طرح‌ها با توجه به نگاه همه‌جانبه نسبت به بافت محله و به‌کارگیری روش‌های مشارکت اجتماعی ساکنین در پیشبرد طرح، سعی در به‌کارگیری رویکرد بازآفرینی شهری پایدار در قالب ابزارهای اجرایی و کاربردی دارد. آنچه در انجام مطالعات مذکور حائز اهمیت است، تجارب حاصل از انجام مطالعات در سه سطح کلی شامل: انجام مطالعات، تدوین و تصویب پیشنهادات و اجرای پیشنهادات نهایی طرح می‌باشد. گذشته از وجود نکات مثبت فراوان در تدوین طرح مذکور و قرابت نظری و عملی آن با مفهوم بازآفرینی شهری، با توجه به عدم پیشینه درازمدت در انجام چنین طرحی، وجود چالش‌ها و نقص‌هایی در حین انجام مطالعات اجتناب‌ناپذیر بوده است. از این رو، در مقاله پیش رو سعی شده است با نگاهی گذرا بر تجارب حاصل از انجام طرح ارتقاء کیفی سه محله از محلات اصفهان، علاوه بر مرور نکات مثبت، چالش‌های مزبور در دو بخش کلی چالش‌های قانونی و چالش‌های اجرایی، ارائه و به مقایسه چالش‌های مورد نظر در هر سه محله پرداخته شود. بدیهی است، در این نوشتار کوتاه، مجال ارائه تمام نقاط قوت و کاستی‌ها وجود ندارد، اما سعی شده، اهم ویژگی‌های مذکور، به عنوان یک تجربه عملی ملموس، در پیوند با بافت اجتماعی، فرهنگی و کالبدی طرح ارائه گردد.

**واژه‌های کلیدی:** ارتقای کیفی، بازآفرینی شهری، محله

<sup>۱</sup> طرح‌های مذکور به کارفرمایی معاونت شهرسازی و معماری شهرداری اصفهان از سال ۱۳۹۳ و با انتخاب یک محله از هر منطقه (یعنی در مجموع ۱۵ محله) شروع و دور نخست آن در سال ۱۳۹۵ به اتمام رسید. دور دوم این طرح‌ها برای ۳۰ محله در شهر اصفهان در نظر گرفته شد. این مقاله مستخرج از سه طرح پژوهشی با عناوین «ارتقاء کیفی محله ستار»، «ارتقاء کیفی محله بیدآباد» و «ارتقاء کیفی محلات هیستان، سنجوانمره و قلعه برتیانچی» می‌باشد که توسط گروه پژوهشی مطالعات کالبدی شهر و منطقه جهاد دانشگاهی واحد اصفهان انجام شده است.

<sup>۲</sup> ایمیل نویسنده مسئول: maryam.karimi@ut.ac.ir

## مقدمه

بازآفرینی شهری به‌عنوان یکی از رویکردهای نوین در عرصه توانمندسازی بافت‌های شهری مطرح می‌باشد. رویکرد همه‌جانبه در بازآفرینی شهری، اهمیت توجه به تدوین برنامه‌های غیرکالبدی همچون جنبه‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی را به‌عنوان یک رویکرد جامع مطرح می‌نماید. مجموعه این ویژگی‌ها امکان توسعه و ارتقاء توان بافت مورد نظر را در سطوح مختلف ممکن می‌سازد. در واقع بازآفرینی شهری منجر به ارتقاء کیفی محیط‌های هدف برنامه‌ریزی است؛ بنابراین ارتقاء کیفیت محیط‌های همگانی به‌عنوان بخشی از رویکرد وسیع بازآفرینی شهری حائز اهمیت است. انتخاب پهنه‌های مورد نظر می‌تواند در قالب طیف گسترده‌ای شامل استخوان‌بندی فضاهای اصلی شهری، بافت‌های همگن، محله‌های شهری و حتی محورهای مهم، متغیر می‌باشد. در همین راستا، مطالعاتی با عنوان «ارتقاء کیفی محلات» در شهر اصفهان در چند محله متفاوت ارائه شده است. مطالعات کالبدی، عملکردی در کنار مطالعات اجتماعی-فرهنگی و به‌صورت محدود مطالعات اقتصادی، در این زمینه انجام شده است. آنچه در مراحل تدوین مطالعات طرح فوق، حائز اهمیت است؛ توجه به این نکته است که طرح ارتقاء کیفی به‌عنوان طرحی که رویکرد بازآفرینی شهری را به‌نوعی در خود جای داده است، علاوه بر اقدامات علمی و اجرایی در بخش‌هایی همچون حوزه‌های قانونی و مدیریتی، با چالش‌هایی مواجه است. از این رو مقاله پیش رو سعی دارد، مجموعه‌ای از تجارب کسب شده را در حین انجام مطالعات طرح‌های فوق، ارائه نماید.

## مروری بر مبانی نظری

در این بخش کلیاتی در خصوص مفاهیم مرتبط با موضوع بازآفرینی شهری و مفهوم کیفیت زندگی به‌عنوان مهم‌ترین وجه ارتقاء کیفی ارائه خواهد شد. همچنین با توجه به اینکه محدوده مورد مطالعه طرح‌های مذکور، در مقیاس محله می‌باشد، تعاریفی در این زمینه ارائه شده است.

بازآفرینی شهری: بازآفرینی شهری از جمله موضوعاتی است که در سال‌های اخیر و به‌ویژه در وزارت راه و شهرسازی مورد توجه مسئولین امر واقع شده و در برنامه‌ریزی بسیاری از طرح‌های مطالعاتی بافت‌های فرسوده شهری، به‌عنوان رویکردی ویژه مدنظر می‌باشد. به‌طور کلی «بازآفرینی شهری» در «مجموعه قوانین و مقررات بازآفرینی شهری پایدار» به‌عنوان فرایند توسعه همه‌جانبه در عرصه‌های اقتصادی، اجتماعی، محیطی و کالبدی به‌منظور ارتقاء کیفیت زندگی در محدوده‌ها و محله‌های هدف در پیوند با باقی شهر، تعریف شده است.

بنابراین تعریف، راهکارها و راهبردهای مداخله در محلات هدف به‌منظور بازآفرینی و بر اساس سنجش وضعیت موجود و نیازهای محله می‌تواند از طریق هریک از عرصه‌های ذکر شده و یا تلفیقی از آن‌ها شکل بگیرد. علاوه بر این، لازم به ذکر است در سند فوق‌الذکر، به مجموعه‌ای از قوانین و آیین‌نامه‌های لازم‌الاجرا در این زمینه اشاره گردیده که این امر ضرورت توجه به چالش‌های مدیریتی و قانونی پیش رو را در انجام طرح‌های مذکور، مطرح می‌سازد. در واقع در گذر از مباحث تئوریک و تعاریف وارد بر موضوع بازآفرینی شهری، در عرصه‌های گوناگون، ضرورت مواجهه با مسائل قانونی و مدیریتی در این حوزه اهمیت دارد. از این رو در «چارچوب بازآفرینی شهری پایدار»، چند بخش به‌عنوان کنشگران اصلی معرفی شده‌اند که عبارت‌اند از: بخش خصوصی، دولت، مردم و شهرداری‌ها. در ادامه و بر اساس مسائل و چالش‌های شناسایی شده، سند چشم‌انداز ۱۴۰۴ و سند ملی عمران و بهسازی شهری، چهار محور کلیدی زیر به‌عنوان اهداف کلان دولت در فرایند تدوین برنامه بازآفرینی پایدار شهری و در راستای

سیاست‌های کلی نظام ابلاغی مقام معظم رهبری در بخش شهرسازی و معماری در «چارچوب بازآفرینی شهری پایدار» مد نظر قرار گرفته است:

- ۱- کاهش فقر شهری با رویکرد توانمندسازی ساکنان محدوده‌های هدف و پیشگیری از بازتولید فقر در این محدوده‌ها؛
- ۲- ارتقاء تاب‌آوری شهری، تجهیز و مقاوم‌سازی شهرها در مواجهه با سوانح؛
- ۳- ارتقای هویت و منزلت مکانی و حفاظت از ارزش‌ها در محدوده‌ها و محله‌های هدف؛
- ۴- تحقق حکمروایی شهری در راستای احیاء و ارتقای انسجام اجتماعی ساکنان محله‌ها و محدوده‌های هدف در برنامه.

کیفیت زندگی: به‌طور یقین تعریف اولیه کیفیت زندگی شهری را می‌توان در مبحث توسعه پایدار یافت (احمدیان و ظفرنیا، ۱۳۹۵: ۲). به‌طور کلی منظور از کیفیت زندگی شهری توجه به شاخص‌های اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، محیطی، روانی و مواردی مانند آن است؛ که در دو قالب کمی و کیفی در روند برنامه‌ریزی شهری مطرح می‌گردد. به بیان دیگر می‌توان گفت، ماهیت اصلی کیفیت زندگی شهری، فراهم کردن و برآورده ساختن نیازهای مادی و معنوی انسان به‌طور هم‌زمان است. در واقع برنامه‌ریزی برای مسکن، اشتغال و حمل‌ونقل بدون آنکه نیازهای روانی، عاطفی و اجتماعی شهروندان (مثل نیاز به امنیت، زیبایی، آرامش خاطر، تعلق اجتماعی، شادی، تفریح و غیره) در نظر گرفته شود، کارآمد نیست (اجزاء شکوهی و همکاران، ۱۳۹۲: ۶۵).

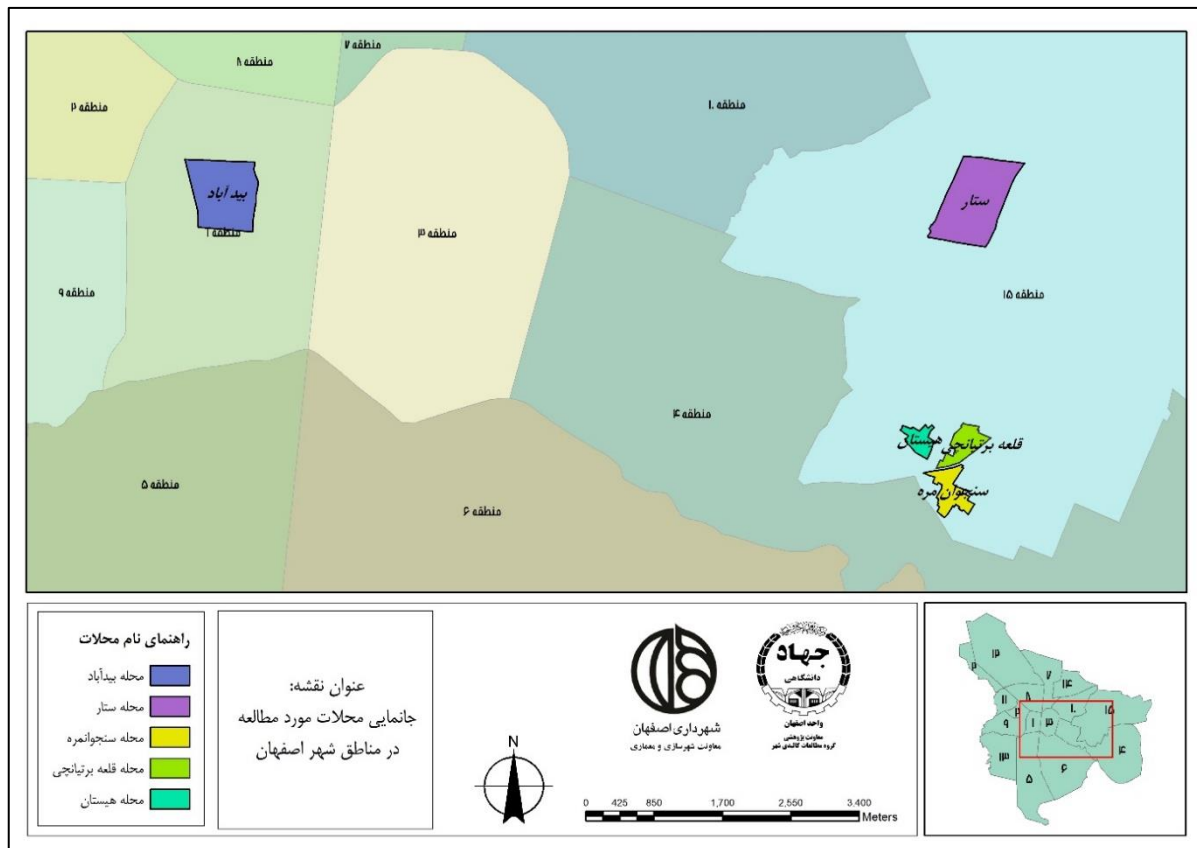
محله: محله واحد فیزیکی و اجتماعی با سازمان‌های اجتماعی است که بزرگ‌تر از خانوار و کوچک‌تر از شهر می‌باشد (Curtis & Punter, 2004). "محله شهری به‌عنوان بخشی از شهر تعریف می‌شود که دارای لبه‌های کارکردی یا فضایی هویت‌مند و ترکیب عملکردهای کوچک‌مقیاس باشد. یک محله شهری معمولاً متشکل از بیش از یک واحد همسایگی خواهد بود (Philine Gaffron and others, 2005)" (همان).

با توجه به آنچه در بالا آمد، می‌توان گفت انجام مطالعاتی تحت عنوان «ارتقاء کیفی محلات» در شهر اصفهان که از سوی شهرداری اصفهان، آغاز گردیده، فی‌نفسه نوعی رویکرد مثبت در بهبود کیفیت زندگی ساکنین در مقیاس محلات شهر است. طرحی که بر اساس سنجش وضعیت و آنالیز محلات هدف، در قالب ابعاد چندوجهی (کالبدی، اجتماعی-فرهنگی و اقتصادی) و رویکرد مشارکتی حاکم بر آن، سعی در فراهم آوردن نیازهای مادی و معنوی ساکنین در قالب‌های کمی و کیفی دارد. این امر - هر چند نه به شکل کامل آن - به‌عنوان نمونه‌ای از رویکرد بازآفرینی شهری در ارتقاء کیفیت زندگی ساکنین محلات در ابعاد چندوجهی مورد اشاره، اقدامی قابل قبول است که البته بیش از هر چیز در راستای سومین هدف کلان دولت در زمینه بازآفرینی شهری، یعنی «ارتقای هویت و منزلت مکانی و حفاظت از ارزش‌ها در محدوده‌ها و محله‌های هدف»؛ حرکت می‌کند. به هر روی این اقدام قابل تقدیر از سوی شهرداری اصفهان، با تمام نکات مثبت، دارای چالش‌ها و نقاط ضعفی است که در ادامه، به‌طور اجمالی اشاره شده و در صورت تلاش در رفع آن، بهره‌وری پیشنهادات طرح‌های مذکور را افزایش خواهد داد.

### معرفی اجمالی طرح‌ها

طرح ارتقاء کیفی محلات در پانزده محله از مناطق پانزده‌گانه شهر اصفهان به‌منظور بهبود وضعیت کیفیت محیط در این محلات پی‌ریزی و واگذار شد. شناخت این محلات، با استفاده از پرسشنامه، کاوش‌های میدانی و برگزاری جلسات متمرکز گروهی، به تحلیل اجتماعی، کالبدی و محیطی محله انجامید و ماحصل این دو بخش، پیشنهادات طبقه‌بندی شده بر اساس شناخت به

دست آمده و ادبیات نظری موجود در زمینه ارتقاء کیفی، بوده است. نویسندگان این جستار، تجربه تهیه طرح ارتقاء کیفی محلات شهر اصفهان را در سه نمونه موردی و در دو منطقه داشته‌اند. سه تجربه مذکور شامل، محله ستار (منطقه ۱۵)، محله بیدآباد (منطقه ۱) و محلات هیستان، سنجوانمره و قلعه برتیانچی<sup>۱</sup> (منطقه ۱۵) بوده است. در تصاویر شماره ۱ قرارگیری این محلات در منطقه مربوطه و مرز رسمی هر محله مشخص شده است.



تصویر شماره (۱): جانمایی محلات در شهر اصفهان (مأخذ: نگارندگان)

### الف) ویژگی‌های مثبت طرح‌ها

برنامه‌ریزی از پایین به بالا (غیرمتمرکز): در روند طرح‌های ارتقاء کیفی مد نظر این جستار، روندی از ابتدای طرح طی شد که به‌منظور برنامه‌ریزی از پایین به بالا برای مردم هر یک از محلات طرح‌ریزی شده بود. بدین صورت که پس از شناخت محلات که از کاوش‌های میدانی، برداشت‌ها، پرسشنامه و مصاحبه با مردم حاصل شده بود؛ اهداف طرح مشخص گردید؛ به عبارت دیگر در قدم اول نیازهای مردم و وضع موجود محله و سپس اصول ارتقاء کیفیت زندگی در محله، این اهداف و در نتیجه راهکارها و

۱ این سه محدوده، در مرزهای اداری (رسمی) مصوب هم به‌عنوان سه محله تعریف شده‌اند ولی به دلیل جمعیت کم و مجاورت آن‌ها، تصمیم کارفرما بر تعریف طرح به‌عنوان یک مجموعه واحد برای آن‌ها بوده است.

راهبردهای پس از آن را مشخص نمودند. طی شدن این روند سبب شد که پروژه‌های نهایی همگی در راستای رفع نیازهای مردم و بهبود وضع محله باشند.

به‌عنوان مثال در محله ستار، کمبود فضای سبز در برداشت محلی و کاوش‌های میدانی به‌وضوح قابل مشاهده بود. علاوه بر این، مشکلاتی در محله به چشم می‌خورد که یکی از دلایل آن می‌توانست عدم وجود فضای تجمع در محله باشد. بعد از تکمیل پرسشنامه‌ها و برگزاری نشست متمرکز گروهی<sup>۱</sup> در محله، کمبود فضای سبز و فضای مکت در محله تأیید شد. از طرفی تفاوت سرانه‌های موجود و استاندارد نیز بر این موضوع صحنه می‌گذاشت. لذا بعد از بررسی پیشنهادات ارائه شده برای این محله که علاوه بر این دو نیاز، برای رفع سایر نیازها ارائه شده بودند؛ طراحی مرکز محله ستار به‌عنوان پروژه نخست برگزیده شد که در صورت اجرا، پاسخگوی دو نیاز ارجح مردم خواهد بود.

در محلات بیدآباد و مجموعه محلات هیستان، سنجوانمره و قلعه برتیانچی نیز همین روند طی شد. در محله بیدآباد، مردم محله دسترسی خود را به برخی کاربری‌ها و خدمات، نامناسب اعلام کردند. این خدمات به ترتیب عدم مطلوبیت عبارت‌اند از: زمین بازی روباز، مجموعه ورزشی سرپوشیده، وسایل بازی کودکان، وسایل ورزشی درون پارک‌ها، فرهنگسرا، خانه کودک، پارک و فضای سبز و کتابخانه و سالن مطالعه.

برای برطرف کردن این نیازها که از سوی مردم مطرح شده بودند؛ فضای سبزی شامل زمین بازی کودک و بزرگسال پیشنهاد شد که می‌تواند دسترسی مردم محله را به بعضی از این خدمات بهبود بخشد و پیشنهاد دوم مجموعه‌ای با نام "بازی‌خانه" بود که می‌تواند شامل امکانات آموزشی مانند کلاس و سالن مطالعه برای جوانان و کلاس‌های آموزشی و تفریحی برای کودکان باشد که به‌نوعی باعث بهبود دسترسی مردم به مواردی مانند فرهنگسرا، خانه کودک، کتابخانه و سالن مطالعه با ظاهر و فرمی متفاوت می‌گردد.

در مجموعه محلات هیستان، سنجوانمره و قلعه برتیانچی هم بر اساس جدول شماره ۱ که وضعیت دسترسی مردم هر محله به انواع کاربری‌ها را نشان می‌دهد؛ پیشنهاد فضاهای سبز، تفریحی و فرهنگی در اولویت قرار گرفت. نکته مهم در این محلات این است که بخش دیگری از پرسشنامه (بر مبنای طیف بوگاردوس<sup>۲</sup>) که جهت سنجش وضعیت ارتباط هر یک از این محلات با دو محله دیگر طراحی شد؛ مبین این موضوع بود که ارائه خدمات به این محلات به‌صورت جداگانه و در نظر گرفتن آن‌ها به‌صورت سه محله جدا از هم نسبت به نگرش واحد به این محلات در اولویت قرار دارد. چرا که مردم محله، تصویر مطلوبی از ارتباط خود با مردم سایر محلات ارائه ندادند. به همین دلیل و با توجه به نیازهای مردم هر محله، بازآفرینی مراکز محلات در اولویت قرار گرفت. در قدم بعدی زمین‌های بازی روباز و فضاهای فرهنگی متفاوت (با توجه به امکانات محلی) پیشنهاد شدند.

<sup>۱</sup> Focus Group: یک روش تحقیقاتی کیفی بر مبنای مباحثه گروهی بر روی عناوینی از پیش تعریف شده است.

<sup>۲</sup> Bogardus Scale: بر اساس این طیف سعی می‌گردد میزان پذیرش یا طرد یک فرد یا گروه به‌وسیله افراد یا گروه‌های دیگر مورد سنجش قرار گیرد. در این طیف سه وضعیت با هفت درجه وجود دارد که فرد می‌تواند تمایل یا عدم تمایل خود را نسبت به فرد یا موضوعی در یکی از درجات طیف مشخص کند.

جدول شماره (۱): وضعیت دسترسی مردم سه محله هیستان، سنجوانمره و قلعه برتیانچی به خدمات شهری

هیستان			قلعه برتیانچی			سنجوانمره		
میانگین دسترسی	رتبه	متغیر	میانگین دسترسی	رتبه	متغیر	میانگین دسترسی	رتبه	متغیر
۳,۵	۱۳,۲۴	مساجد و اماکن مذهبی	۳,۵	۱۳,۳۳	مساجد و اماکن مذهبی	۲,۴	۱۳,۱۵	مساجد و اماکن مذهبی
۳	۱۱,۸۱	وسایل حمل و نقل عمومی	۳,۲	۱۲,۸۸	فروشگاه‌هایی برای خرید روزانه	۱,۸	۱۰,۲۷	فروشگاه‌هایی برای خرید روزانه
۲,۵	۱۱,۵۷	فروشگاه‌هایی برای خرید روزانه	۲,۸	۱۱,۸۸	وسایل حمل و نقل عمومی	۱,۷	۹,۸	وسایل حمل و نقل عمومی
۱,۴	۷	درمانگاه	۱	۶,۲	مدرسه	۱,۷	۱۰,۲۳	مدرسه
۱,۴	۷,۷۹	وسایل ورزشی درون پارک‌ها	۱	۶,۰۴	داروخانه	۱	۶,۱۱	داروخانه
۱,۲	۶,۶	پارک و فضای سبز	۱	۶,۰۴	درمانگاه	۱	۶,۱۱	درمانگاه
۱,۲	۶,۶	وسایل بازی کودکان	۱	۶,۰۴	کتابخانه و سالن مطالعه	۱	۶,۱۹	کتابخانه و سالن مطالعه
۱,۱	۶,۵۳	مدرسه	۱	۶,۰۴	پارک و فضای سبز	۱	۶,۰۴	پارک و فضای سبز
۱	۵,۵۶	داروخانه	۱	۶,۲	خانه کودک	۱	۶,۲	خانه کودک
۱	۵,۵۶	کتابخانه و سالن مطالعه	۱	۶,۰۴	فرهنگسرا	۱	۶,۰۴	فرهنگسرا
۱	۵,۹۴	خانه کودک	۱	۶,۱۱	وسایل ورزشی درون پارک‌ها	۱	۶,۷	وسایل ورزشی درون پارک‌ها
۱	۵,۵۶	فرهنگسرا	۱	۶,۱۱	وسایل بازی کودکان	۱	۶,۱۱	وسایل بازی کودکان
۱	۵,۵۶	مجموعه ورزشی سرپوشیده	۱	۶,۰۴	مجموعه ورزشی سرپوشیده	۱	۶,۱۸	مجموعه ورزشی سرپوشیده
۱	۵,۷۱	زمین بازی روباز	۱	۶,۰۴	زمین بازی روباز	۱	۶,۰۴	زمین بازی روباز

مأخذ: نگارندگان

برنامه‌ریزی میان‌بخشی: در سه طرح مذکور، با وجود اینکه شرح وظایف و اختیارات شهرداری و در نهایت انتظار آن‌ها از پروژه‌های نهایی، بیشتر معطوف به مباحث کالبدی می‌باشد؛ حتی الامکان سعی شد، تنها به بعد کالبدی محله پرداخته نشود. به همین دلیل از همان مرحله نخست (شناخت و سنجش وضعیت) در کنار کاوش‌های میدانی و برداشت‌های محلی، تکمیل پرسشنامه و انجام مصاحبه در دستور کار قرار گرفت و مباحثی مانند سرمایه اجتماعی، هویت محلی، امنیت، اعتماد و کنش اجتماعی، مشارکت و

انگیزه‌های آن و غیره به صورت گویه‌هایی در پرسشنامه یا سؤالاتی در مصاحبه مورد بررسی قرار گرفتند. در مرحله بعد نیز در دو بعد کالبدی و اجتماعی، تحلیل محله صورت پذیرفت و در نهایت پیشنهادهای در خروجی کار قرار گرفت که مجموعه‌ای از تمهیدات کالبدی و اجتماعی را برای ارتقا کیفیت زندگی در محله پیشنهاد می‌داد.

### ب) چالش‌های پیش‌روی طرح‌ها

در این بخش، چالش‌های طرح‌های مورد نظر در دو بخش کلی چالش‌های قانونی و چالش‌های اجرایی از دریچه نگاه مشاور ارائه شده است. در بخش چالش‌های قانونی، مواردی همچون، طرح تفصیلی و فقدان مدیریت یکپارچه شرح داده شده است. در بخش چالش‌های اجرایی نیز مسائلی همچون، بودجه شهرداری‌ها، تملک و رویکرد کالبدی و عمرانی حاکم بر تدوین طرح‌ها از سوی شهرداری به تفصیل آورده شده است.

### چالش‌های قانونی

مجموعه‌ای از چالش‌های موجود بر سر راه طرح‌های ارتقا کیفی محلات، چالش‌های قانونی هستند. این چالش‌ها در موضوعات و مقاطع مختلف پیش آمده‌اند. چالش‌هایی مانند طرح تفصیلی، فقدان سیستم مدیریت یکپارچه شهری و سایر قوانین شهر و شهرداری‌ها که به برخی از آن‌ها اشاره شده است.

### طرح تفصیلی

در مسیر تهیه طرح‌های ارتقا کیفی محلات، پروژه‌ها، به‌ویژه پروژه‌های منتخب از لحاظ همخوانی با طرح تفصیلی باید مورد تأیید قرار گیرند. در ضرورت توجه به این موضوع شکی نیست ولی گاهی پیشنهادهای طرح تفصیلی به دلیل محلی نبودن روند تصویب، با ایراداتی روبروست. به‌عنوان مثال در محله سنجوانمره، فضای سبز پیشنهادی طرح تفصیلی، خارج از فضای مرکز محله و با مقیاسی فرامحلی پیش‌بینی شده است. در حالی که نیاز مردم محله با توجه به پرسشنامه‌ها و مصاحبه‌های انجام شده در محله، به مرکز محله و فضای سبز داخل این مجموعه می‌باشد که امکان پیشنهاد و طراحی آن به دلیل مغایرت با طرح تفصیلی وجود ندارد. در حالی که به زمین نزدیک مرکز محله، کاربری ورزشی اختصاص داده شده است. اگر طرح تفصیلی ساختار منعطف‌تری داشت، امکان تغییر کاربری این زمین ورزشی به سبز، برای رفع نیاز مردم فراهم بود و کاربری ورزشی با فضای سبز فرامحلی جایگزین می‌شد.

برخلاف محلات خوراسگان که به دلیل وجود زمین‌های ساخته نشده، کاربری‌های طرح تفصیلی عموماً با مقیاس بالا و مساحت قابل توجهی پیشنهاد شده‌اند؛ کاربری‌های مورد نیاز محلات مرکز شهر اصفهان به دلیل فشردگی ساخت و کمبود زمین، تأمین نشده‌اند. به‌عنوان مثال در محله بیدآباد باوجود نیاز شدید مردم به فضای سبز و کمبود سبزی‌نگی در این محله، در طرح تفصیلی نیز راهکاری برای آن اندیشیده نشده است.

چالش متفاوت در محله بیدآباد و محلات مشابه به‌گونه‌ای دیگر است. اگر بر حسب نیاز مردم، طراحی یک یا چند فضای سبز هرچند با مساحت کم در دستور کار قرار گیرد؛ به دلیل دیده نشدن آن در طرح تفصیلی، قدرت قانونی لازم برای شهرداری منطقه جهت اجرای طرح پیشنهادی وجود ندارد.

علاوه بر چالش‌هایی که بیشتر مربوط به تعیین کاربری پلاک‌های محله می‌شود؛ طرح تفصیلی محدودیت‌های دیگری نیز دارد. به‌عنوان مثال پروژه‌های مانند طراحی مرکز محله، در طرح تفصیلی تعریف نمی‌شود و به دلیل ساختار این طرح - که تعیین تکلیف برای کاربری پلاک‌های شهری است؛ چالش‌هایی از این دست بروز پیدا می‌کنند.

چالش بسیار مهم دیگر در مواجهه با طرح تفصیلی که طرح بالادست قریب به اتفاق طرح‌های محلی است، مرز تعریف شده محلات می‌باشد. در طی مطالعات طرح تفصیلی مرز محلات شهر تعیین می‌گردند که در شهر اصفهان در هر دوره این مرزها تغییراتی داشته تا به شکل مرزهای فعلی درآمده است. در محلاتی مانند هیستان، سنجوانمره و قلعه برتیانچی مشکل عمده‌ای وجود ندارد و مرز ذهنی مردم به دلیل وجود زمین‌های کشاورزی در اطراف این محلات و محدود شدن آن‌ها به این اراضی، با مرز رسمی، انطباق نسبی دارد. البته در مواردی مانند محله هیستان در سال‌های اخیر ساخت‌وسازهایی در خارج از محدوده مصوب محلات صورت گرفته که باوجود غیرقانونی بودن، لاجرم باید آن‌ها را در نظر داشت. ولی این چالش در محلات مرکزی شهر بارزتر است به‌گونه‌ای که مثلاً در محله بیدآباد، مردم محله، محدوده تعیین شده برای این محله را به اسامی متفاوتی می‌شناسند که عمدتاً مربوط به گذشته محله است که نام "بیدآباد" در آن‌ها دیده نمی‌شود. عملاً نام بیدآباد در طرح تفصیلی به محله‌ای اطلاق شده است که از لحاظ تاریخی اسامی دیگری به‌جز بیدآباد داشته است.

لزوم پایبندی به طرح تفصیلی، به‌عنوان طرح فرادست و به‌منظور جلوگیری از وقوع هرج‌ومرج در طرح‌های مختلفی که توسط سازمان‌های متفاوت تهیه می‌شود؛ بر کسی پوشیده نیست اما نکته اینجاست که با این وجود نباید این طرح به‌قدری سلب و غیرقابل تغییر باشد که حتی در صورت محرز شدن خطا در آن - که در شهرهای بزرگ با این وسعت دور از انتظار نیست - نتوان اقدامی برای اصلاح آن صورت داد.

### فقدان مدیریت یکپارچه شهری

مدیریت یکپارچه شهری نه در طرح‌های ارتقاء کیفی محلات به‌صورت خاص، بلکه در تمامی مسائل شهری شهرهای ایران، قطعه‌ای گمشده محسوب می‌شود. قطعه‌ای که نبود آن سبب نقص تصمیمات شهرداری‌ها و اجرای طرح‌ها توسط آن‌ها می‌گردد. در طرح‌های ارتقاء کیفی محلات در شهر اصفهان نیز این چالش به‌وضوح قابل مشاهده بوده است. بیشترین چالش در بخش پیشنهادات، زمانی رخ می‌نماید که مردم یک محله، پیش از فضای سبز یا فرهنگی (که در مجموعه وظایف و اختیارات شهرداری می‌گنجد) نیاز خود را خدمات درمانی مطرح کنند. در این صورت، فضاهای درمانی که در حوزه اختیارات و وظایف شهرداری قرار نمی‌گیرند؛ در طرح‌هایی که متولی آن‌ها شهرداری است، نمی‌تواند به‌عنوان پیشنهادات اجرایی و در لیست پروژه‌های شهرداری مناطق جای گیرند.

یا به‌عنوان مثال، در پله‌ای پایین‌تر، به‌دفعات در محلات گوناگون پیش آمده است که جهت تحقق پیشنهادات در محله، نیاز به استفاده از فضاهای آموزشی موجود در محله (در زمان‌هایی که فضای مدرسه خالی و بلااستفاده است) بوده و به دلایل بسیار، استفاده از فضا و امکانات موجود منطقی‌تر و به‌صرفه‌تر از تجهیز فضاهای جدید است. پیشنهادهای نظیر ترویج فرهنگ شهروندی و آموزش‌های فنی و حرفه‌ای که زمینه‌ساز پیشرفت و توسعه انسانی محله هستند؛ نیاز به امکانات و فضاهایی دارند که بعضاً در محلات موجودند (مانند مدارس که تعداد و کیفیت آن‌ها در اکثر محلات مطلوب است) ولی به دلیل عدم قرارگیری در حوزه اختیارات شهرداری (و در مثال مذکور قرار گرفتن در زیرمجموعه وزارت آموزش و پرورش) امکان استفاده از آن‌ها فراهم نیست.



چالش‌هایی که اشاره شد، عمده مواردی بود که بر سر راه طرح‌های مذکور قرار داشت و دارد. علاوه بر آن، چالش‌هایی در سطوح پایین‌تر و به‌صورت موردی بر سر راه بعضی طرح‌ها بوده‌اند که به‌اختصار به یکی از آن‌ها اشاره می‌شود.

در طرح ارتقاء کیفی محله ستار، یکی از پیشنهادات فرعی که با هزینه‌ای ناچیز می‌توانست اثراتی مانند افزایش مشارکت شهروندان، حس‌تعلق و سرزندگی در محله داشته باشد؛ به دلیل موانع قانونی رد شد. پیشنهادی که بعدها توسط خود شهرداری در مقیاسی بزرگ‌تر و البته از بالا به پایین اجرا شد. پیشنهاد اولیه در محله ستار بدین شرح بود: در محله ستار، فرهنگسرای در سال‌های اخیر ساخته شده است که به دلایل متعدد در حد انتظار، مورد استقبال مردم محله قرار نگرفته است. از طرف دیگر، این محله مملو از دیوارهایی است که به دلیل ناتوانی مالی مردم، بدون نماسازی رها شده‌اند و اثر منفی بسیاری بر چهره و منظر محله دارند. پیشنهاد این بود که با محوریت و مدیریت فرهنگسرا، این دیوارها توسط بچه‌های محله ستار که به‌شدت با کمبود وسایل تفریحی روبرو هستند؛ نقاشی شود یا طرح‌های از پیش آماده‌ای روی این دیوارها کشیده و توسط این کودکان رنگ‌آمیزی گردد. پیشنهادی که اثرات کالبدی و اجتماعی مثبت فراوانی مانند افزایش حس‌تعلق و ارتقای هویت ساکنین - که هم‌راستا با بازآفرینی شهری نیز می‌باشد- با حداقل هزینه به دنبال می‌توانست داشته باشد؛ به‌راحتی به دلیل مغایرت با قانونی مبنی بر "غیرقانونی بودن رنگ‌آمیزی دیوارها توسط ساکنان" رد شد. قانونی که بیش از راهگشا بودن برای اتفاقات مثبت شهری، در این مورد نقش منفی و بازدارنده ایفا کرد.

### چالش‌های اجرایی

طرحی که در این جستار بررسی شده است (ارتقا کیفی محلات) صرفاً به شناخت و مطالعات نپرداخته و هدف آن از ابتدا حصول دو پروژه منتخب بوده است که به همین دلیل در حین ارائه پیشنهاد اقدامات مورد نظر برای هر محله، به اجرایی بودن آن‌ها و از بین بردن موانع اجرایی - در صورت وجود- اندیشیده شده است. یکی از مشکلاتی که شهرداری‌های مناطق با آن روبرو هستند؛ کمبود بودجه برای اجرای پروژه‌هاست. به‌عنوان مثال در محله‌ای مانند محله ستار، مساحت پروژه و سطح مداخلات کالبدی نسبت به بسیاری از محلات گسترده‌تر بوده و به همین دلیل اجرای آن را با مشکلات عدیده‌ای روبرو می‌کرد. به‌گونه‌ای که برای اجرای این طرح باید حدود بیست پلاک شهری با کاربری‌های متفاوت، تملک و در اختیار شهرداری قرار می‌گرفت که در قدم نخست، هزینه قابل توجهی بر دوش شهرداری منطقه تحمیل می‌شد. به همین دلیل در طراحی مرکز محله ستار، در ترکیب با فضای سبز، لبه‌ای تجاری پیشنهاد شد تا شهرداری منطقه بتواند به‌عنوان معوض از آن‌ها بهره برده و یا با فروش آن‌ها بخشی از هزینه‌ها را جبران نماید.

چالش دیگری که شهرداری‌ها در این طرح و طرح‌های مشابه با آن درگیر هستند، بحث «مالکیت» است. مالکیتی که برای اجرای طرح‌های شهری اجتناب‌ناپذیر است؛ ولی در برخی موارد اجرای طرح را غیرممکن می‌سازد. به‌عنوان مثال در محله ستار، به‌عنوان شروع پروژه و در فاز اول، به دلایل بسیار پیشنهاد شد که اجرای طرح از تملک حمام مخروبه‌ای آغاز گردد که مردم محله انتظار داشتند بعد از گذشت سال‌ها از رها شدن آن، حمام مذکور، تبدیل به فضای سبز شود؛ ولی مالک خصوصی آن با وجود برگزاری جلسات متعدد با شهرداری راضی به فروش نشده و به همین دلیل یکی از اصلی‌ترین خواسته‌های مردم، یعنی دسترسی به فضای سبز بی‌نتیجه مانده است.

یکی دیگر از چالش‌های اجرایی در طرح‌هایی از این دست در ایران، حوزه فعالیت شهرداری است. حوزه‌ای تعریف شده که سبب گردیده جنس عمده فعالیت‌های شهرداری‌ها از جنس "کالبدی" باشد. در تمامی محلات مورد مطالعه در طرح ارتقا کیفی، علاوه

بر پیشنهادات کالبدی، پیشنهاداتی از جنس غیرکالبدی مانند آموزش‌های شهروندی، برگزاری جشنواره‌ها و بازی‌های گروهی، تدوین برنامه‌هایی برای مردم محله به‌منظور استفاده بهینه از امکانات محلی و غیره از سوی مشاور ارائه شد؛ ولی به دلیل رویکرد حاکم بر فضای اجرایی در شهرها، این پیشنهادات باوجود اثربخشی فراوان در حس تعلق، حس سرزندگی و هویت مردم، به حاشیه رانده شد.

### جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

چالش‌های طرح‌های ارتقاء کیفی در شهر اصفهان که طرح‌هایی هم‌راستا با رویکرد بازآفرینی هستند؛ در دو بخش چالش‌های قانونی و اجرایی آورده شد و موضوعاتی مانند چالش‌های طرح تفصیلی، فقدان مدیریت یکپارچه شهری، تغییر در طرح‌های پیشنهادی، مشکلات مالکیت و عدم پذیرش پیشنهادات غیرکالبدی مطرح گشت. می‌توان گفت لزوم تغییر رویکرد مسئولین در حوزه تصمیم‌گیری و تصمیم‌سازی در شهر، در قالب نگاهی انعطاف‌پذیر بیش از پیش احساس می‌شود. تغییراتی مانند تسریع تصویب تغییرات در طرح تفصیلی در صورت نیاز، در نظر گرفتن فرآیندهای قانونی برای مشخص شدن وضعیت مالکیت‌ها و از همه مهم‌تر ترویج اقدامات غیرکالبدی، می‌تواند از این دست تغییرات باشند. شایان ذکر است چالش‌هایی مانند فقدان مدیریت یکپارچه شهری، چالشی ملی است که امید آن می‌رود که در آینده‌ای نزدیک با تغییر بنیادین در ساختار مدیریت شهری ایران، مرتفع گردد.

همچنین مقایسه سه محله فوق، حاکی از آن است که تفاوت‌های اجتماعی و کالبدی موجود در بافت محلات مذکور، مشاور را از مداخله یکسان و طی فرایندهای مشابه برای همه بافت‌ها، بر حذر می‌دارد. انتخاب رویکرد بازآفرینی با توجه به اینکه تأکید بر در نظر گرفتن همه ابعاد تأثیرگذار بر یک بافت (کالبدی، اجتماعی، اقتصادی) را در بر دارد، امکان ارائه راهکارهایی با فصل مشترک مؤثر برای ابعاد فوق را فراهم می‌آورد؛ اما آنچه بیش از پیش آهنگ روبه‌جلوی این حرکت را با کندی مواجه می‌کند، وجود قوانین دست‌وپاگیر و نامتعطفی است که در قالب تعدد سیستم‌های تصمیم‌گیرنده برای شهر، پروژه‌های موضعی و موضوعی ارائه شده در محلات را دچار آفت تکرار و غیرکارآمدی در بعد اجرایی می‌نماید.

از این رو، نگاه راهبردی به طرح‌هایی از این دست، امکان حل چالش‌های پیش‌رو را فراهم کرده و با خصلت چندبعدی طرح‌های بازآفرینی قرابت بیشتری دارد.

## منابع و مأخذ

- دفتر مطالعات کاربردی و امور ترویجی با همکاری روابط عمومی، شرکت عمران و بهسازی شهری ایران (مادر تخصصی). (۱۳۹۴). "مجموعه قوانین و مقررات سند جامع بازآفرینی شهری پایدار". ویرایش اول.
- اجزاء شکوهی، محمد، شیرازی، علی، حداد مقدم، زهره. (۱۳۹۲). "بررسی عوامل مؤثر بر ارتقاء کیفیت زندگی شهری در سکونتگاه غیررسمی پنج تن آل عبا (التیمور مشهد)". مجله جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای، شماره بیست و یکم، ص ۵۹-۷۹.
- احمدیان، محمدعلی، ظفرنیا، مهسا. (۱۳۹۵). "برنامه‌ریزی به‌منظور ارتقاء کیفیت زندگی شهری در محلات شهر (نمونه موردی: محله سراب شهر) مشهد". مجله علوم جغرافیایی، شماره ۲۴، ص ۱-۲۰.
- وزارت راه و شهرسازی، شرکت عمران و بهسازی شهری ایران (مادر تخصصی). (۱۳۹۴). "چارچوب جامع بازآفرینی شهری پایدار". ویرایش اول.