



وزارت راه و شهرسازی  
شرکت عمران و همسازی شهری ایران  
(ناظر شخصی)

## راهنمای تهیه طرح‌های بازآفرینی شهری

## ۱-۷ خلاصه سیر تحولات

### ۱-۱-۷ سند ملی رویکرد بازآفرینی شهری پایدار

سیاست‌ها و برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری پس از انقلاب اسلامی، با از سر گذراندن تحولات گوناگون از ۱۳۶۷ تا ۱۳۹۳، در آخرین مرحله، براساس سند ملی راهبردی احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری (مصوب شهریور ۹۳ هیئت وزیران) تحت عنوان «رویکرد بازآفرینی شهری پایدار»، با اهداف زیر اعلام شد:

- پیشگیری و پیش‌نگری؛
- احترام به دارایی‌های محلی؛
- توجه به تفاوت گونه‌ها؛
- توجه به کیفیت سکونت در اسناد توسعه شهری؛
- روش محله‌محور و از پایین‌به‌بالا؛
- برنامه‌محوری و اجتناب از مداخله مستقیم دولت؛
- محوریت مدیریت محلی؛
- تقویت مردم‌نهادی؛
- ترغیب بخش خصوصی؛
- هماهنگی ملی، استانی و محلی؛
- تأکید بر نهادسازی؛
- راه‌اندازی نهاد توسعه محله؛
- توسعه اجتماع محلی؛
- ایجاد ابزارهای حقوقی؛
- توجه به پروژه‌های سخت‌افزاری کوچک؛
- نظارت بر کیفیت؛
- ایمنی و پایداری؛ و
- احیای هویت تاریخی - فرهنگی

و در شهریور ۱۳۹۴ به چارچوبی برای طرح‌های بازآفرینی در ۱۰ محور زیر تحول یافت:

- توسعه درون شهری؛
- ایجاد نظام یکپارچه جابه‌جایی؛
- مطالعه فقر شهری؛
- حفاظت از ثروت‌های فرهنگی - تاریخی؛
- بازطراحی محدوده‌های تخلیه‌شده؛
- مشارکت و محله‌محوری؛
- تقویت مدیریت شهری؛
- جلب بخش خصوصی؛
- نظارت بر کیفیت؛ و
- ایجاد بانک اطلاعات و نظام پایش.

### ۲-۱-۷ تجربه جهانی بازآفرینی

رویکرد بازآفرینی در تجربه جهانی با نقد پیشی‌گرفتن دگرذیسی کالبدی بر دگرذیسی محتوایی در تجارب پیشین نوسازی به وجود آمد، و با استفاده از واژه regeneration به معنی «بازتولید یا ترمیم طبیعی بخشی از یک تمامیت زنده که در معرض نابودی قرار گرفته است» حیات مدنی و مسائل اجتماعی را به عنوان وجوه جدایی‌ناپذیر فرایند مرمت و حفاظت شهری مورد توجه قرار داد. عنصر فرهنگ، تاریخ شهر و بازگشت به ارزش‌ها و میراث فرهنگی، زنده کردن خاطره‌های جمعی و ایجاد هویتی تازه و منحصربه‌فرد برای شهر اهمیت یافت. غیر از فرهنگ، محیط زیست نیز به عنوان یکی از عناصر تخریب‌شده توسط مدرنیته، تکنولوژی و سبک زندگی متعاقب آن مورد توجه قرار گرفت. صنعت‌زدایی از شهرها و متروک و رهاشدگی هسته‌های شهر در جریان تفکیک فضاهای کار و زندگی به عرصه‌های جدید بازآفرینی تبدیل شد. تغییر نگاه به انسان شهری از انسان اقتصادی (نیروی کار - مصرف‌کننده) به انسان فرهنگی (عنصر اجتماعی و تعاملی و مشارکت‌جو) مهم‌ترین نتیجه این تغییر نگاه است. به این ترتیب «بازآفرینی فرایند زیست‌پذیرکردن مناطق شهری کم‌کیفیت با حداکثر مشارکت ذینفعان شهری و مدیریت یکپارچه در سطح محلی است».

### ۳-۱-۷ فرصت بازنگری طرح‌های جامع

طی پنجاه سال گذشته، یعنی از زمان تهیه اولین طرح‌های جامع در نیمه دوم دهه چهل تا امروز، مطالعات طرح‌های جامع - به این دلیل که مهم‌ترین مسئله شهرها رشد سریع و بی‌سابقه جمعیتی بود که همواره بسیار جلوتر از توسعه زیرساخت‌ها حرکت می‌کرد - بیش از هر چیز معطوف به توسعه ابعاد فیزیکی و تأمین

زمین برای اسکان جمعیت جدید بود. و چون اندازه توسعه جدید بسیار بزرگتر از بافت تاریخی موجود بود، و بافت تاریخی، به تدریج، به یک ناحیه درمیان نواحی متعدد جدید و نه چیزی بیش از آن تبدیل شده بود، عنصر «شکل»، «سیما» و «فضا» یا به طور کلی «طرح (design)» از وظایف و دستورکار مطالعات کنار گذاشته شد، و این بی توجهی به طرح و طراحی، که در اولین طرح‌های جامع، مخصوصاً در طرح جامع تهران، تا حدود زیادی وجود داشت، به تدریج در طرح‌های بعد بیشتر شد. معماری که فقط تنها آموزه درک فضا و طراحی فضا بود، به جای توسعه این درک و توانمندی به عرصه‌های شهری، تسلیم آموزه‌های ریاضی محاسبه سطح و جمعیت و توزیع انتزاعی آن‌ها در هندسه دوبعدی شد.

آرام شدن سرعت رشد شهرها و نزدیک شدن آن به حرکتی قابل کنترل فرصت جدیدی است برای تغییر اولویت‌ها و الگوهای مطالعاتی طرح‌های شهرسازی، و وارد کردن عنصر «شکل» و «طرح (design)» به این مطالعات.

#### ۴-۱-۷ تجربه رویکرد راهبردی طرح‌های CDS

از ابتدای دهه ۱۹۸۰، رویکرد راهبردی جایگزین الگوی طرح جامع در کشورهای توسعه‌یافته شد. در دهه ۱۹۹۰، بانک جهانی نسخه ویژه‌ای را با عنوان «راهبرد توسعه شهر (City Development Strategy)»، که به اختصار به CDS معروف شد، برای کشورهای در حال توسعه طراحی و تجویز کرد. در ایران نیز در سال‌های ۱۳۸۷-۸۸ سه طرح با الگوی CDS برای شهرهای قزوین، شاهرود، و انزلی به صورت آزمایشی تهیه شد، که محورهای اصلی مطالعات آنها به قرار زیر بود:

- بررسی و ارزیابی طرح‌ها و برنامه‌های شهر؛
  - تدوین طرح‌های زیرساختی؛
  - بررسی توسعه اقتصادی شهر؛
  - مطالعه وضع موجود کیفیت محیط زیست شهر؛
  - سنجش پایداری منابع مالی توسعه شهر؛
  - ایجاد فرایند تحلیل، مشورت و مشارکت ذینفعان، راهبردهای توسعه و برنامه‌های عمل؛
  - ارزیابی امکانات و محدودیت‌های درونی و بیرونی (تحلیل Swot و چشم‌انداز مقدماتی)؛
  - تهیه شاخص‌های پایش و ارزیابی برنامه‌های عمل پیشنهادی شهر؛ و
  - تدوین چشم‌انداز شهر و پیشنهاد راهبردها و برنامه عمل.
- طرح‌های CDS خیلی سریع تهیه می‌شوند؛ در آن‌ها از اطلاعات طرح‌ها و برنامه‌های موجود استفاده و طرح‌ها و برنامه‌های متفرق و بلااستفاده را تلفیق و فعال می‌کنند؛ مطالعات توسعه اقتصاد شهر را مبنای سنجش سطح توسعه شهر و توان رقابتی آن قرار می‌دهند؛ توسعه شهر را در چشم‌انداز رقابتی براساس

مزیت‌های اصلی آن تعریف می‌کنند؛ برنامه‌های زیرساختی و خدماتی همه دستگاه‌ها، علاوه بر شهرداری، را همراه با منابع مالی آن‌ها مدنظر قرار می‌دهند؛ برای مسائل محیط زیست و فقر شهر پیشنهاد‌های مشخص می‌دهند؛ و کل فرایند مطالعه را با مشارکت مردم به انجام می‌رسانند.

در شرایط کنونی که انجام مطالعات CDS قبل از تهیه یا بازنگری طرح‌های جامع ضروری و اجتناب‌ناپذیر است. شرح خدمات سنتی طرح‌های جامع باید تقلیل یابد، و ساده شود و در شرح خدمات CDS ادغام گردد.

همان طور که در فصل «۶. چالش‌های طراحی شهری» به تفصیل بحث شد، به رغم همه مناقشات نظری و تجربی مربوط به طراحی شهری، بازآفرینی شهری و ارتقای کیفیت زندگی، که در درجه اول بازآفرینی فضایی - اجتماعی شهر است، جز با به‌کارگیری آموزه طراحی شهری ممکن نخواهد بود. آشنایی با تحولات نظری پر دامنه و تجارب عملی نه چندان زیاد طراحی شهری لازم است، اما مهم‌تر از آن وجود احساسی از یک بازسازی تمدنی، دامن زدن به شور خلاقیت در افراد مستعد علاقه‌مند به ورود به این عرصه؛ و عزم جدی برای به ثمر رساندن تجربه‌ای است که در ارزیابی اولیه شاید هیچ چشم‌انداز مساعد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و عملی برای آن مشاهده نشود.

راهی که طراحی شهری با هدف بازآفرینی فضایی - اجتماعی باید طی کند به آسانی هموار نخواهد شد. ابتدا باید بکوشیم این راه را باز کنیم. برای باز کردن این راه باید مستعدترین‌ها را در معماری و طراحی شهری کشور به تلاش تحقیقاتی همراه با طراحی در تعدادی از شهرهای پیش‌قراول دعوت کنیم و به تدریج که دریافت‌ها و برداشت‌ها و ایده‌های آن‌ها به مرحله بیان و ارائه می‌رسد، مردم شهر را به گفت‌وگو و مفاهمه فرا خوانیم. لازم است کار آزمایشی شهرهای نمونه را در کوتاه‌ترین زمان به انجام برسانیم، و فرایند دریافت و برداشت و خلق ایده‌های بازآفرینی گروه‌های مطالعه - طراحی چند شهر نمونه را در قالب تجربه ملی مستند کنیم و نتایج آن را در مجامع علمی و حرفه‌ای به نظرخواهی بگذاریم، و به این ترتیب اولین راهنما و دستورالعمل پیشرفته بازآفرینی را برای استفاده در تعداد بیشتری از شهرها تدوین کنیم.

## ۲-۷ روش‌شناسی و چارچوب مطالعات

- طرح راهبرد توسعه
- طرح راهبرد بازآفرینی فضایی - اجتماعی
- بازنگری و بهنگام‌سازی طرح جامع

این مجموعه، به عنوان راهنمای تهیه طرح‌های بازآفرینی، اطلاعات موردنیاز اولین گروه‌های مطالعاتی را، براساس گزارش مختصر سیر تحول مطالعات شهرسازی در دنیا و تحلیل سیر پنجاه‌ساله شهرسازی در ایران و مختصات شرایط امروز، در اختیار می‌گذارد. در این فصل، که آخرین فصل است، چارچوب کلی مطالعات

بازآفرینی، همراه با مطالعات CDS، راهبردهای توسعه و طراحی شهری را برای تهیه یا بازنگری طرح‌های جامع فراهم آورده‌ایم و شرح خدمات طرح‌های جامع را نیز مورد بازنگری قرار داده‌ایم.

چنان که پیش از این گفتیم «راهبرد توسعه یا CDS»، «راهبرد بازآفرینی»، و «بازنگری و بهنگام‌سازی طرح جامع» سه بخش لازم و مکمل برای برنامه‌ریزی و طرح‌ریزی شهرها در شرایط کنونی است. از سوی دیگر شرح خدمات یکسان و تفصیلی برای همه شهرها و همه شرایط ضرورت و فایده ندارد. شرح خدمات تفصیلی یکسان (تیپ) در ایران، در اصل، منطق حقوقی داشته و بیش از آنکه حاصل برآورد نیاز واقعی مطالعات باشد مبنایی برای محاسبه حق‌الزحمه و سنجش حجم مطالعات متناسب با حق‌الزحمه بوده است. به عبارت دیگر، زحمت تهیه شرح خدمات تفصیلی برای هر شهر خاص و هر شرایط خاص و برآورد حق‌الزحمه متناسب با آن فدای آسان کردن کار نظارت بر بودجه تهیه طرح‌ها شده است.

ما در این جا، به جای شرح خدمات تفصیلی، چارچوب کلی مطالعات را براساس شناخت امروزی از مسائل و اولویت‌ها، و با استفاده از تازه‌ترین آموزه‌ها و مهارت‌های برنامه‌ریزی و طراحی شهری پیشنهاد می‌کنیم. درهنگام مطالعه و طرح‌ریزی هر شهر خاص، با توجه به شرایط و مسائل و اولویت‌های زمان مطالعه و طرح‌ریزی، لازم است مشاور شرح خدمات تفصیلی را براساس چارچوب کلی پیشنهاد تهیه کند و به تصویب کارفرما برساند.

برای طرح‌های راهبرد توسعه یا CDS شرح خدمات مفصلی، در زمان تهیه سه طرح آزمایشی قزوین، شاهرود و انزلی، با استفاده از چارچوب کلی شرح خدمات پیشنهادی بانک جهانی زیرنظر شرکت عمران و بهسازی شهری تهیه شد. متن کامل انگلیسی و فارسی این شرح خدمات تحت عنوان «راهنمای تهیه راهبردهای توسعه شهر» با هدف «بالا بردن اثربخشی شهر» موجود است و علاقه‌مندان می‌توانند به آن مراجعه کنند. در اینجا به چارچوب کلی آن بسنده می‌شود.

چارچوب مطالعاتی یا «راهنمای تهیه راهبردهای بازآفرینی شهر» که محصول این پژوهش است و اولین بار است که تدوین می‌شود توضیحات بیشتری دارد. در مورد بازنگری و بهنگام‌سازی طرح‌های جامع نیز، پس از ارزیابی شرح خدمات تیپ فعلی در پاسخ‌گویی به شرایط کنونی و با توجه به شروع مطالعات در قالب راهبردهای توسعه (CDS) و انتقال بخشی از مطالعات طرح جامع به آن، و توجه بیشتر طرح‌ها به بازآفرینی فضایی - اجتماعی، و این مسئله که راهبردهای توسعه و بازآفرینی در اختیار طرح قرار خواهد گرفت، مطالعات باقی‌مانده با هدف بازنگری و بهنگام‌سازی طرح جامع، با تعیین اولویت‌ها و جهت‌گیری‌ها به حداقل کاهش می‌یابد.

## ۱-۲-۷ طرح راهبرد توسعه

### • نقش و استعداد شهرها

چون ۸۰ درصد رشد اقتصادی جهانی در شهرها رخ می‌دهد، سرنوشت اقتصادی ملت‌ها و قاره‌ها در دست آن‌ها و سرعت افزایش شهرگرایی سراسری در جهان اهرمی برای تقویت آثار مثبت شهرگرایی است.

### • بروز چالش‌ها

تمرکززدایی مسئولیت و انتقال آن به سطح محلی — که در بهترین حالت فرایندی ناقص و نامتوازن است — غالباً با تخصیص منابع یا تفویض اختیارات کافی همراه نمی‌شود و با رشد تعداد فقرای شهری، نابرابری فرصت‌ها و درآمدها را عمیق‌تر می‌کند.

### • چرا باید به روش راهبردی عمل کنیم؟

شهرهای درحال توسعه، با داشتن محیط اقتصادی رقابتی و دارای عدم قطعیت، در استفاده هر چه مؤثرتر از منابع مالی و انسانی محدود برای رسیدن به اهداف خود به انضباط نیاز دارند. سرمایه در دسترس هر شهر هم بسیار سیال است و فقط به شهرهایی جریان پیدا می‌کند که ظرفیت جذب آن را آماده و آینده شهری درست‌فکرشده‌ای برای خود ترسیم کرده باشند. حکومت‌های محلی به تنهایی نمی‌توانند وضعیت شهر را متحول کنند. آن‌ها فقط بر بخشی کوچکی از سرمایه در دسترس برای ساخت شهر کنترل دارند. هرچند حکومت‌های محلی، به عنوان آماده‌گر عملیات و نمایندگان منافع عمومی (حداقل به لحاظ نظری) اهمیت دارند، برای تغییر جهت دادن به توسعه باید با منافع بخش خصوصی و جامعه مدنی همراه شوند. فرایندهای راهبرد توسعه بر مشارکت بخش خصوصی، بخش عمومی، و جامعه مدنی مبتنی است.

### • رهنمودها

حول پنج مضمون بنیانی و هشت گام روش‌شناختی رهنمودهایی به شرح زیر عرضه می‌شود:

### • مضامین بنیانی

- معیشت، مانند ایجاد شغل، توسعه کسب‌وکار و منابع درآمد خانواده؛
- پایداری زیست‌محیطی و بهره‌ورسازی انرژی و کیفیت خدمات‌رسانی شهر؛
- شکل فضایی و زیرساخت آن؛
- منابع تأمین مالی؛ و
- اداره‌گری (governance)

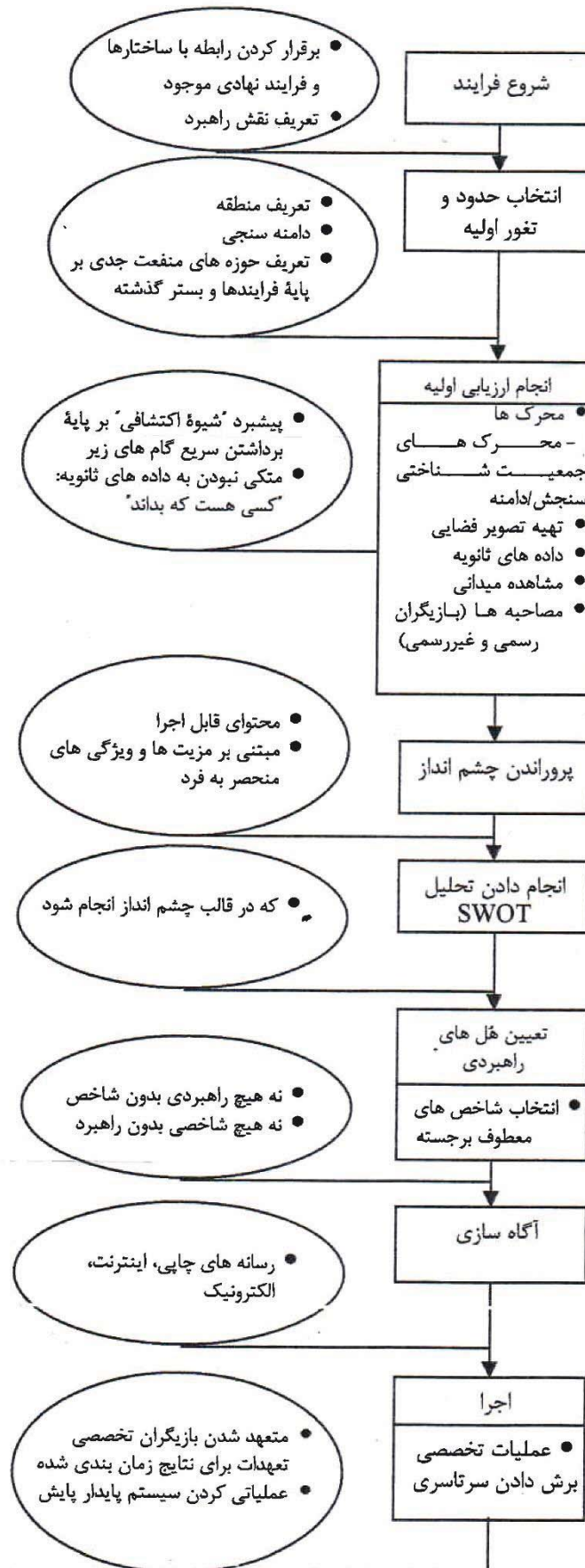
### • هشت گام روش‌شناختی

- شروع فرایند؛
- پی‌ریزی رهنمودهای اولیه و مشخص کردن دامنه عمل راهبردهای توسعه؛
- ارزیابی اولیه؛

- فرمول بندی چشم انداز؛
  - شناخت قوت‌ها، ضعف‌ها، فرصت‌ها و تهدیدها (تحلیل SWOT)؛
  - هُل دادن‌های راهبردی؛
  - آگاه‌سازی؛ و
  - شروع اجرا.
- **محورهای اصلی مطالعات:**
- بررسی و ارزیابی طرح‌ها و برنامه‌های شهر؛
  - طرح‌های زیرساختی؛
  - بررسی توسعه اقتصادی شهر (تقویت توانمندی و هم‌وردی اقتصادی)؛
  - مطالعه وضع موجود کیفیت محیط زیست شهر؛
  - مطالعه فقر شهری و تقلیل آسیب پذیری‌ها؛
  - فرایند تحلیل، مشورت و مشارکت ذینفعان، راهبردهای توسعه و برنامه‌های عمل؛
  - ارزیابی امکانات و محدودیت‌های درونی و بیرونی (تحلیل SWOT و چشم‌انداز مقدماتی)؛
  - شاخص‌های پایش و ارزیابی برنامه‌های عمل پیشنهادی؛ و
  - چشم‌انداز شهر و پیشنهاد راهبردها و برنامه عمل.



نمودار فرایند روشمند برنامه‌ریزی راهبردی توسعه شهر



## ۲-۲-۷ راهبرد بازآفرینی فضایی - اجتماعی

### چارچوب روش شناختی

#### ۱-۲-۲-۷ زمینه‌های فضایی - اجتماعی

- ضمن در نظر داشتن چشم‌انداز به دست آمده از مطالعات راهبرد توسعه، و راهبردها و برنامه‌های پیشنهادی آن، چشم‌انداز فضایی - اجتماعی آینده شهر براساس مطالعه حول محورهای:
  - فضاهای اجتماعی؛
  - معماری؛
  - هویت تاریخی؛
  - هنر؛
  - طبیعت؛
  - نوآوری (فنی و فرهنگی)؛
  - مشارکت در رویدادهای بزرگ؛ و
  - فعالیت‌ها و انجمن‌های تخصصی؛

همچنان، در فرایندی مشارکتی، و با استفاده از دستاوردهای رشته طراحی شهری، ترسیم و برای تحقق تدریجی آن راهبردها و برنامه‌هایی را پیشنهاد می‌شود.

### مجمع گفتگوی شهر

متشکل از نمایندگان همه گروه‌های اجتماعی و همه فعالیت‌های اقتصادی و فرهنگی است که نسبت به نتایج همه مطالعات مشاوران اظهار نظر نموده و در همه تصمیم‌گیری‌ها مشارکت خواهد داشت.

### بنیان طبیعی - فنی - اجتماعی شهر

هر شهر یک ساختار فنی، در خدمت کارکردهای یک اجتماع انسانی است، که روی یک بستر طبیعی ساخته شده است. این سه عنصر طبیعی، انسانی، و فنی بنیان همبسته‌ای را شکل می‌دهند که کارایی هر چه تمام‌تر آن وابسته به بهره‌برداری هر چه فراگیرتر از ظرفیت‌های دائمی و تجدیدپذیر و دوام و پایداری آن وابسته به حفاظت ظرفیت‌های محدود و تجدیدناپذیر است.

### کارگروه فضایی - اجتماعی

متشکل از معمار، جامعه‌شناس و هنرمند (ترجیحاً در حوزه ادبیات و سینما، و باز ترجیحاً داستان‌نویس یا فیلمنامه‌نویس)، با سفر به شهر و گردش کامل در شهر و اطراف شهر، و گفتگو با مردم و فعالان، اقدام به

شناخت اولیه بنیان طبیعی - فنی - اجتماعی شهر نموده، یک نقشه عمومی اولیه با تصاویر تکمیلی تهیه خواهد نمود.

### **سند مقدماتی مشکلات و انتظارات**

مشاور در کنار هیئت رئیسه مجمع گفتگوی شهر مهم ترین مشکلات شهر و انتظارات و پیشنهادهای مردم را که توسط اعضای مجمع مورد بحث قرار می‌گیرد، تحت عنوان سند مقدماتی مشکلات و انتظارات جمع‌بندی می‌نماید (سند شماره ۱)

### **جمع‌بندی و خلاصه‌سازی اسناد توسعه**

آخرین طرح جامع شهر و طرح‌های جامع قبلی و هر نوع سند بالا دست (مثل طرح توسعه استان، طرح آمایش استان، طرح‌های کالبدی منطقه ای و ناحیه ای) و پائین دست (مثل طرح‌های بهسازی و نوسازی) مورد مطالعه قرار گرفته، و از جمع بندی آنها، در قالب امکانات، محدودیت‌ها، الزامات، و برنامه‌ها، خلاصه ای تهیه خواهد شد. (سند ۲)

### **بیانیه شهر**

از مفاد اسناد ۱ و ۲ فهرستی از مشکلات و گرفتاری‌ها، همچنین انتظارات و آرزوها، تهیه شده و با همکاری مجمع در راستای تحقق انتظارات و آرزوهای مردم، و دستیابی آنها به احساس رضایت و سعادت‌مندی، نسبت به دسته بندی، اولویت بندی، و مرحله بندی آنها اقدام خواهد شد. از این مشکلات و انتظارات تابلویی ترسیم خواهد شد، که در عین اختصار بتواند به وسیله رسانه‌های مختلف به اطلاع مردم رسیده و پس از دریافت نظرات آنها به یک بیانیه مورد اجماع تبدیل شود (سند ۳)

### **دسته بندی کمی و کیفی مشکلات و انتظارات**

مشکلات و کمبودها، و نیز انتظارات و آرزوها، به دو دسته کمی و کیفی به شرح زیر تقسیم می‌شود:

الف. موارد کمی (که معمولاً با شاخص‌های برخورداری سرانه قابل اندازه‌گیری است):

- مسکن مناسب؛

- دسترسی (به کار و خدمات)؛

- زیر ساخت‌ها؛

- خدمات عمومی؛

- ترافیک؛

- آلودگی هوا؛

- کمبود آب؛
  - کمبود و گرانی زمین برای مصارف عمومی و خصوصی؛ و
  - هر مشکل یا کمبود خاص در شهر مورد مطالعه
- ب. موارد کیفی (که به صورت سرانه برخورداری قابل اندازه‌گیری نیست):
- فضاهای اجتماعی
  - معماری؛
  - هویت تاریخی؛
  - هنر؛
  - طبیعت؛
  - نوآوری (فنی و فرهنگی)؛
  - مشارکت در رویدادهای بزرگ؛ و
  - فعالیت‌ها و انجمن‌های تخصصی.

#### • شرح زمینه‌های بازآفرینی فضایی - اجتماعی

الف. فضاهای اجتماعی: اعم از فضاهای مرسوم و تعریف شده، مثل مرکز محله، بازار، مسجد، ورزشگاه، میدان، خیابان، گورستان، یا تجمعات در حال شکل‌گیری جدید که در فضاهای موجود کارکرد مورد انتظارشان برآورده نمی‌شود و مستعد شکل‌دهی به فضاهای جدیداند.

ب. معماری: معماری جوهر اصلی سازنده فضاست و علاوه بر این، می‌تواند بین فضاهای متعدد درون یک شهر هماهنگی و یکپارچگی به وجود آورده، معرف هویت ویژه شهر باشد. همچنین یکی از مضامین مهم اجتماعی و تاریخی است که سطح فرهنگ و ذوق و تربیت مردم یک شهر را به نمایش می‌گذارد.

ج. هویت تاریخی: تاریخ بستر انباشت تجارب تمدن ساز هر قوم است. شهرهای تاریخی چون به تدریج و در طی تعامل دراز مدت و ذره ذره با طبیعت، از یک طرف، و تربیت اجتماعی، از طرف دیگر، ساخته و پرداخته شده‌اند، نسبت به شهرهای نوساخته هم کارآمدتر و هم پایدارترند. قطع ارتباط با تاریخ باعث از هم گسیختگی بنیان طبیعی - انسانی - فنی شهر شده و ترمیم این گسیختگی به آسانی مقدور نخواهد شد. بنابراین لازم است عناصر فضایی - اجتماعی هویت تاریخی بازشناسی شده، نسبت به حفظ و تقویت آنها اقدامات لازم صورت گیرد.

د. هنر: رواج هنر جدی در میان مردم یک شهر طبع زیبا پسند آنها را پرورش داده، توقع آنها را برای ارتقای کیفیت طراحی فضاهای شهری بالا می‌برد. علاوه بر این، انجمن‌های هنری و فرهنگی معمولاً تمایل دارند در بناها و فضاهای با ارزش تاریخی مستقر شده و باعث حفظ و نگهداری آنها شوند. همچنین، هنرمندان هنرهای تجسمی می‌توانند با ساخت و نصب آثار هنری خیابانی ارزش‌های جدیدی را به فضاهای شهری

بیفزایند. صنایع دستی هر شهر نیز می‌توانند، علاوه بر نقش اقتصادی، معرف وجهه هنری و تاریخی شهر باشند.

**ه. طبیعت:** طبیعت دارای زیبایی ذاتی و لایزال و الهام بخش است. ساختار فنی شهر در هماهنگی با طبیعت به کمال می‌رسد. علاوه بر این، سبک زندگی صنعتی و تراکم فضایی شهرهای امروزی، بیش از گذشته، مردم را نیازمند پناه بردن به طبیعت و جستجوی آرامش در دامان آن کرده است. هر جا که ممکن باشد باید پیوندهای گسسته از طبیعت دوباره ترمیم و تقویت شود. اکثر شهرهای ایران غیر از شهرهای ساحلی – در دامنه یک کوه و در اطراف چند رود دره قرار گرفته‌اند که حفظ حریم آنها و پاک و سرسبز نگه داشتن آنها باعث طراوت و زیبایی شهر شده، فضاهای مناسبی برای تفرج ساکنان به وجود می‌آورد.

**و. نوآوری (فنی و فرهنگی):** دنیای امروز عرصه زورآزمایی فناوری‌های نوینی است که می‌توانند هنر و فرهنگ سنتی را از میدان به درکنند. این نوآوری ها، علاوه بر اینکه سبک زندگی را تماماً زیر سلطه خود درآورده‌اند، هنرهایی مثل موسیقی، شعر، داستان، نقاشی، مجسمه سازی، و معماری را نیز تحت تاثیر شدید تجاری – رسانه ای خود قرار داده اند. نوآوری رونق بازار خود را از جوانان شروع می‌کند. نوآوری، در واقع، فضای جدید تربیت و پرورش جوانان است. مراکز فروش و عرضه پوشاک، اتومبیل، و لوازم کامپیوتری، نمایشگاه‌های تجاری و فن بازارها، و نمونه کارهای معماری نخبگان جوان، فضاهای اجتماعی با کارکرد نوآوری را شکل می‌دهند. وظیفه راهبردهای ارتقای کیفیت فضایی – اجتماعی تلفیق فضاهای نوآوری با سنت‌های تاریخی است.

**ز. مشارکت در رویدادهای بزرگ:** سرزندگی شهرهای امروزی در گرو مشارکت این شهرها در رویدادهای بزرگ منطقه ای، ملی و جهانی، مثل مسابقات ورزشی، جشنواره‌های هنری، کنفرانس‌های علمی و از این قبیل است. این رویدادها زمینه ساز شکل گیری فضاهای اجتماعی بزرگ و پرهیجان است.

**ح. فعالیت‌ها و انجمن‌های تخصصی:** هر چه شهر بتواند تقسیم کار اجتماعی (اقتصادی و فرهنگی) خود را بیشتر نشان بدهد، فضاهای اجتماعی شکل قوی تری پیدا می‌کنند. نمونه بارز این برجسته سازی راسته‌ها و کاروانسراهای بازارهای ایرانی است. اصناف امروزی هم، به طور طبیعی، راسته‌های صنفی خود را شکل می‌دهند، که متأسفانه در طراحی امروزی آنها به صورت مراکز خرید متمرکز فضای تعامل اجتماعی بسیار محدود شده است. یک مطالعه در مناطق مرکزی اطراف بازار تهران در سال ۱۳۷۹، ۵۴ راسته صنفی را نشان می‌داد. علاوه بر این، انجمن‌های صنفی و حرفه ای، از یک طرف با تجمعات منظم خود، گروه‌های اجتماعی شهر را در خود متبلور و، از طرف دیگر، با انباشت تجارب و مهارت‌های یک نوع تخصص در صنف خود، زمینه مناسبی را برای تقاضای معماری و هویت خاص شهری ایجاد می‌کنند.

## ۲-۲-۲-۷ محورهای اصلی مطالعات

- بررسی میدانی، برداشت، مستندسازی متنی - تصویری بسترهای فضایی - اجتماعی؛
- استخراج و خلاصه‌سازی موارد مرتبط با بسترهای فضایی - اجتماعی از طرح‌های فرادست و پایین دست، شامل طرح‌های جامع و تفصیلی موجود، در قالب یک گزارش متنی - تصویری؛ حاوی:
  - مستندسازی وضع موجود از دید سازمان فضایی - کالبدی؛
  - مستندسازی وضع موجود از دید فرهنگ شهرنشینی و زندگی روزمره؛
  - مستندسازی وضع موجود از دید طرح‌های فرادست و پایین دست مرتبط و یا حائز اهمیت، شامل امکانات، محدودیت‌ها، الزامات و برنامه‌ها؛
  - گفتگو و مصاحبه با مردم در زمینه مشکلات و گرفتاری‌ها و انتظارات و آرزوها، و اولویت‌بندی آن‌ها؛
  - آشنایی با سبک زندگی شهروندان و نحوه حضور آن‌ها در عرصه‌های عمومی شهر، از طریق مشاهدات و مصاحبه‌ها؛ تفکیک نیازها و آرزوها در دو گروه کمی و کیفی؛
  - تحلیل و ارزیابی موفقیت طرح‌ها و ایده‌ها در ارتقای کیفیت زندگی، با محوریت فضاهای عمومی از جنبه‌های کمی و کیفی؛
- تهیه شرح خدمات تفصیلی براساس:
  - آسیب‌شناسی وضع موجود، شناسایی نقاط قوت و ضعف، تهدیدها و فرصت‌ها (تحلیل SWOT)؛
  - شناسایی محورهای ارتقای کیفیت فضایی - اجتماعی شهر، شامل فضاهای اجتماعی، معماری، هویت تاریخی، هنر، طبیعت، نوآوری، مشارکت در رویدادهای بزرگ، و فعالیت‌ها و انجمن‌های تخصصی، و غیره؛
  - تدوین چشم‌انداز ارتقای کیفیت زیست و فرهنگ شهرنشینی و سیاست‌های متمایزسازی فضایی شهر و برآوردن نیازها و آرزوهای خودآگاه و ناخودآگاه شهروندان؛
  - تدوین راهبردهای کلان ارتقای کیفیت زیست و فرهنگ شهرنشینی و سیاست‌های متمایزسازی فضایی شهر و برآوردن نیازها و آرزوهای خودآگاه و ناخودآگاه شهروندان؛
  - بررسی تفصیلی محورهای بازآفرینی فضایی - اجتماعی شهر:
    - الف. سناریوهای فعالیتی - اجتماعی در مقیاس شهر؛
    - ب. سناریوهای فعالیتی - اجتماعی در مقیاس محله؛
    - ج. سناریوهای کالبدی - فضایی در مقیاس شهر؛
    - د. سناریوهای کالبدی - فضایی در مقیاس محله.
  - ارائه ایده (کانسپت)های معماری و طراحی شهری؛
  - تصویرسازی اثرات اجرای ایده‌های پیشنهادی در شهر برای مخاطب عام، با هدف ارائه در مجمع گفتگوی شهر و رسانه‌ها؛

- تهیه گزارش نتایج جهت نشر (به صورت کتاب) و مستند چندرسانه‌ای جهت بارگذاری در وبگاه دینامیک شهر.

## ۳-۲-۷ بازنگری و بهنگام‌سازی طرح جامع

### ۱-۳-۲-۷ ارزیابی شرح خدمات فعلی

الف) امروز ۵۰ سال از تهیه اولین طرح‌های جامع و بیش از ۳۰ سال از ابلاغ شرح خدمات تهیه طرح‌های توسعه و عمران و حوزه و نفوذ و تفصیلی شهرها می‌گذرد. در این فاصله برای اکثر شهرهای کشور سه تا چهار بار طرح جامع تهیه شده است. در این فاصله جمعیت شهرها از حدود ۳۰ درصد جمعیت کل کشور به ۷۱/۵ درصد رسیده است. جمعیت کشور در یک دوره بلند مدت بیست سال آینده حدود ۲۰ درصد اضافه شده و جمعیت شهرها نیز به حدود ۸۰ درصد جمعیت کل خواهد رسید. بنابراین غیر از جابه‌جایی‌های احتمالی بین شهرها، یا یک جابه‌جایی احتمالی به دلیل کمبود آب، که هنوز بررسی و پیش بینی قابل اطمینانی، جز حدس و گمان‌های کلی، در مورد آنها وجود ندارد، شهرهای کشور هم اکنون به طور متوسط ۷۲/۵ درصد سقف جمعیتی ۲۰ سال آینده خود را جذب کرده اند، و جذب جمعیت آنها در آینده کم و کند خواهد بود. یک نتیجه کلی از این شرایط آن است که:

• کالبد شهر سخت‌تر و غیر قابل انعطاف‌تر شده و توسعه آینده تحت تاثیر این ساختار سخت و کم انعطاف قرار خواهد داشت.

• بازآفرینی ساختار فضایی- اجتماعی موجود مهم ترین نقش را در هدایت توسعه و کیفیت بخشی به زندگی شهروندان خواهد داشت.

ب) نقص عمده شرح خدمات گذشته، با نگاهی که به شرایط امروز می‌کنیم، این است که مطالعات تهیه طرح طوری تنظیم شده که مشاور قبل از شناخت و اولویت بندی مشکلات اساسی شهر، و اصولاً بدون موضع گیری برای حل یک مسئله، کار خود را از اقدام به گردآوری اطلاعات و تجزیه و تحلیل بی‌هدف آن‌ها آغاز می‌کند.

بندهای ۱. بررسی کلی منطقه ای، ۲. بررسی حوزه نفوذ، ۳. بررسی و شناخت شهری این گونه اند. عنوان این سه بند «بررسی و شناخت» است، بدون اینکه بررسی و شناخت در پی حل مشکل معینی باشد. وقتی هدف بررسی و شناخت کاملاً مشخص نباشد، تعیین دامنه گردآوری اطلاعات و بررسی آنها نیز نامشخص خواهد ماند. بنابراین در مطالعات جدیدی که به منظور بازنگری انجام خواهد شد اولین وظیفه مشاور شناخت و اولویت بندی مشکلات اساسی شهر خواهد بود. اولویت بندی مشکلات میزان اهمیت هر یک از بخشهای مطالعه و دامنه و دقت اطلاعات مورد نیاز را تعیین خواهد کرد.

ج) زمینه مطالعات بندهای ۹-۲ (خصوصیات اقتصادی حوزه نفوذ و موانع عمده در راه توسعه اقتصادی)، ۳-۴-۱ (اوضاع کلی اقتصاد شهر)، ۴-۱ (پیش بینی عملکردهای اصلی اقتصادی در حوزه نفوذ و تحولات کلی

آن در آینده)، ۲-۴ (تعیین عملکرد نقش غالب اقتصادی شهر در وضع موجود و در آینده) و ۱۲-۲-۵ (ارائه پیشنهادها و توصیه‌های کلی در زمینه چگونگی استفاده از استعدادها و امکانات رشد و توسعه اقتصاد شهر به منظور تکمیل و تحقق هر چه بیشتر پیش بینی‌های طرح توسعه و عمران شهر) «اقتصاد شهری» است، که تا کنون در مطالعات طرح‌های جامع سابقه نداشته و تنها در مطالعات طرح‌های راهبرد توسعه (CDS) مورد استفاده قرار گرفته اند. مطالعات اقتصاد شهری، امروزه، نهایت اهمیت را دارد و به همین دلیل است که تهیه طرح‌های راهبردی ضرورت پیدا کرده است.

د) در بند ۱-۲ (حوزه نفوذ) خواسته شده که «برنامه‌های عمرانی ملی یا منطقه ای همراه با مشخص نمودن اعتبارات و امکانات مالی و فنی مربوط به هر بخش» مورد بررسی قرار گیرد. علاوه بر اینکه غیر از برنامه‌های پنجساله عمرانی کشور، استان‌ها و شهرستان‌ها فاقد برنامه‌های معتبر و قابل استناد هستند، طرح‌ها و برنامه‌های فرادست که اکثراً فاقد مشخصات مکانی اند فقط در طرح‌های راهبردی توسعه قابل استفاده‌اند.

ه) بررسی امکانات مالی، اعتباری، فنی و اداری شهرداری‌ها و سایر سازمانهای موثر در عمران شهر (بندهای ۳-۵ و ۴-۲-۵) و نیز بررسی امکانات و محدودیت‌های توسعه مورد نیاز زیر ساخت‌ها (بندهای ۱۰-۳-۶ و ۳-۱-۴) که مستلزم تدوین برنامه واحدی برای شهرداری و سازمان‌های عمرانی وابسته به دولت است، نیز فقط در قالب طرح‌های راهبردی توسعه شهر معنی پیدا خواهد کرد.

و) یکی از مهم ترین وظایف طرح‌های توسعه شهری بررسی مسائل زمین و مسکن مورد نیاز گروه‌های کم درآمد است. بندهای (۴-۲-۴)، (۳-۴-۴)، (۳-۶-۸)، (و بخشی از (۴-۲-۴) از شرح خدمات موجود اختصاص به همین امر دارد، که متأسفانه عملاً تا کنون بهای چندانی به آن داده نشده و در مطالعات بازنگری باید اهمیت کافی به آن داده شود.

ز) با افزایش جمعیت و تراکم شهرها و بالا رفتن مالکیت اتومبیل شخصی، ترافیک به یکی از بزرگ ترین مشکلات، مخصوصاً در شهرهای بزرگ، تبدیل شده است. مفاد بندهای (۳-۶-۱۲) و (۳-۶-۱۳) در شرایط کنونی بسیار ناکافی به نظر می‌رسد، و با توجه به ضرورت توجه به حمل و نقل عمومی دستورالعمل کاملی برای مطالعات ترافیکی و حمل و نقل باید به مطالعات بازنگری افزوده شود.

ح) در زمان تهیه این شرح خدمات هدف از مطالعات حوزه نفوذ، چنانکه در بند ۱-۵ نحوه استفاده از شرح خدمات توضیح داده شده، بررسی امکانات دسترسی مراکز جمعیتی اطراف به خدمات شهری و یا توزیع جمعیت در حوزه نفوذ (۴-۱-۲ شرح خدمات) بوده است. در حالی که ساکنان مراکز جمعیتی اطراف اگر راه دسترسی داشته باشند خود به خود برای رفع نیازهای خدماتی خود که در شهر واقع اند به شهر مراجعه خواهند کرد. در حال حاضر مسئله مهم مربوط به اطراف شهر مسئله پراکنده رویی است، که به صورت تبدیل آبادی‌ها به شهر و توسعه‌های بیرون از محدوده و سکونتگاه‌های غیر رسمی روی می‌دهد، و در بازنگری طرح‌های جامع باید مورد توجه خاص، مخصوصاً در شهرهای بزرگ، قرار گیرند.



ط) ارزیابی مسائلی مانند «تراکم» و «کمبود زیر ساخت‌ها و خدمات» بندهای (۳-۶-۵) و (۴-۱-۳) امروزه که پنجاه سال از رشد شهرها می‌گذرد، بدون تعریف و تدوین شاخص‌های مربوط به آنها، به منظور پایش روند تغییرات و ایجاد رابطه‌ی مطالبه‌گری از سوی مردم و پاسخ‌گویی از سوی مسئولان نتیجه‌ای ندارد، و طرح‌ها باید وسیله‌ای برای کنترل استانداردهای کیفیت زندگی در مقایسه با شاخص‌های ملی و جهانی باشند.

ی) در بند (۳-۶-۶) خواسته شده که وضعیت ساختمان‌های مسکونی از نظر قابلیت مرمت و تخریب ارزیابی شود. در طرح‌های جامع قبلی از این بررسی استفاده خاصی صورت نمی‌گرفته است. اکنون که تغییر کیفیت ساختار فضایی بیش از گسترش آن در اراضی خالی اهمیت یافته، باید از فرصت نوسازی برای «بازآفرینی» در مقیاس معماری و طراحی شهری حداکثر استفاده به عمل آید. همچنین مطالعات بافت و سازمان شهری (۳-۶-۴)، که در شرح خدمات هدف آن روابط تقسیمات شهر با هم معین شده، باید با یک نگاه طراحی شهری به عنوان بستر بازآفرینی ساختار فضایی مورد بازنگری قرار گیرد.

#### ۲-۳-۲-۷ چارچوب روش‌شناختی

- ضمن حفظ اهداف قانونی طرح جامع و اسناد کاربردی آن، و براساس نتایج مطالعات راهبرد توسعه و راهبرد بازآفرینی، با بهره‌گیری از:
  - ساختار فضایی - عملکردی به وجود آمده در شهر براساس طرح‌های جامع قبلی،
  - پایگاه اطلاعات جغرافیایی مستقر در وزارت و ادارات کل راه شهرسازی، که سال به سال به‌نگام می‌شود؛
  - الگوی ساختاری سرانه کاربری‌ها؛ و
  - استفاده از شاخص‌های کیفیت زندگی در طرح‌ها که توسط نظام پایش تحولات شاخص‌های توسعه (بعد از هر سرشماری و ترجیحاً سالانه) اعلام می‌شود.
- تغییر رویکرد از کمی به کیفی؛
- مسئله محوری و شروع کار با صورت‌بندی اولیه مشکلات اساسی شهر؛
- استفاده از نتایج مطالعات راهبرد توسعه در زمینه؛
  - اقتصاد شهری؛
  - مالیات شهر و ارتباط آن با توسعه زیرساخت‌ها؛
  - ادامه روند مشارکت مردم و همفکری با مجمع گفت‌گوی شهر؛
  - مطالعات فقر شهری؛
- استفاده از نتایج مطالعات راهبرد بازآفرینی شهری براساس:
  - شناسایی محورهای ارتقای کیفیت فضایی - اجتماعی شهر؛
  - چشم‌انداز ارتقای کیفیت زیست و فرهنگ شهرنشینی؛

- راهبردهای کلان ارتقای کیفیت زیست و فرهنگ شهرنشینی؛
- سناریوهای فعالیتی - اجتماعی؛
- سناریوهای کالبدی - فضایی؛
- ایده‌های معماری و طراحی شهری؛
- استفاده از شرح خدمات خاص و اقتضایی به جای شرح خدمات تیپ. با توجه به نتایج ارزیابی شرح خدمات تیپ فعلی و پایه قراردادن نتایج مطالعات راهبرد توسعه و راهبرد بازآفرینی، شرح خدمات بازنگری و بهنگام‌سازی، حسب شرایط و مسائل خاص زمان بازنگری را مشاور تهیه می‌کند و به تصویب کارفرما می‌رساند.

#### ۳-۳-۲-۷ محورهای مؤکد مطالعاتی

- مطالعات جدی ترافیک و حمل و نقل با اولویت حمل‌ونقل همگانی؛
- مطالعات مسکن گروه‌های کم درآمد و پیش‌بینی زمین کافی و مناسب برای آن‌ها در ادامه مطالعات فقر شهری راهبرد توسعه؛
- تکمیل مطالعات زیست محیطی راهبرد توسعه؛
- پراکنده‌رویی بیرون از محدوده شهر و راه‌های مقابله با آن؛
- مخاطرات کم آبی و سیاست‌های مواجهه با آن؛
- تجدید نظر در محاسبات جمعیت‌پذیری و تراکم ساختمانی براساس نتایج راهبردهای بازآفرینی.