

## ارزیابی جایگاه مشارکت در طرح های منظر شهری به منظور ارائه فرایند مناسب باز آفرینی بافت های آسیب دیده\*

بهناز امین زاده\*\*<sup>۱</sup>، راضیه رضاییگی ثانی<sup>۲</sup>

<sup>۱</sup>دانشیار دانشکده شهرسازی، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

<sup>۲</sup>دانشجوی دکتری شهرسازی، دانشکده شهرسازی، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

(تاریخ دریافت مقاله: ۹۱/۳/۳۰، تاریخ پذیرش نهایی: ۹۱/۷/۲۷)

### چکیده

به دنبال مطرح شدن مشارکت مردم در بهسازی و نوسازی بافت های آسیب دیده در مدیریت شهری کشور، تهیه طرح های منظر شهری از سال ۱۳۸۵ با داعیه مشارکت مردم در نوسازی بافت های آسیب دیده و در قالب «طرح های تفصیلی ویژه نوسازی» در دستور کار قرار گرفت. مداخلات انجام شده در قالب این طرح ها از جمله در طرح منظر محله اتابک که از اولین طرح های منظر شهری تهران است، نشان دهنده تجربه ناموفق مشارکت مردم در فرایند نوسازی و احیای این بافت بوده است. نتیجه اجرای طرح منظر شهری محله اتابک از هم گسیختگی سازمان فضایی سنتی بافت، ایجاد فضاهای بدون دفاع و رها شده و ترک محله توسط ساکنین بومی است که به دنبال خود بی اعتمادی مضاعف به مدیریت شهری در جلب مشارکت مردم را سبب شده است. به منظور ارائه فرایند مناسب باز آفرینی بافت های آسیب دیده در این تحقیق پس از بررسی جایگاه مشارکت مردم در طرح منظر شهری از طریق روش تحلیل محتوی شرح خدمات و مصاحبه با ساکنین محله، نقائص و کاستی های فرایند مشارکت در این طرح ها مورد بحث قرار گرفته و تلاش شده است تا فرایند مناسب برای تحقق باز آفرینی مشارکتی در طرح های منظر شهری بافت های آسیب دیده ارائه گردد.

### واژه های کلیدی

مشارکت، باز آفرینی شهری، طرح منظر شهری، محله اتابک.

\* این مقاله برگرفته از طرح تحقیقاتی با عنوان «ارزیابی مشارکت در طرح های منظر شهری به منظور ارائه فرایند مناسب باز آفرینی شهری» است که در دانشکده شهرسازی پردیس هنرهای زیبای دانشگاه تهران انجام شده است.  
\*\* نویسنده مسئول: تلفن: ۰۲۱-۶۶۴۱۴۸۴۱، نمابر: ۰۲۱-۶۶۴۱۵۰۴، E-mail: bgohar@ut.ac.ir

## مقدمه

طرح‌های مورد نظر در زمینه نوسازی بافت‌های آسیب دیده (آزاد ارمکی، ۱۳۷۹؛ احمدیان، ۱۳۸۲: ۳)، پیشنهاد تهیه طرح ویژه نوسازی از جانب سازمان نوسازی شهر تهران مطرح گردید. این طرح به دو سطح «تفصیلی نوسازی در مقیاس ناحیه» و «طرح منظر شهری در مقیاس محله» تقسیم می‌شود و بر پایه آخرین سندی است که در رابطه با «اصول محوری بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری» در قالب پنج محور تنظیم شده است. اولویت بافت‌های آسیب دیده در برنامه‌ریزی توزیع و استقرار جمعیت شهری، جلب مشارکت مردم به ویژه ساکنان، مالکین و توسعه سرمایه‌گذاری بخش غیردولتی، محوریت مدیریت شهری در اصلاح و تقویت ساز و کارهای موجود جهت اجرای طرح، عدم اتکای تحقق طرح‌ها به درآمد عمومی دولت و اعمال حاکمیت و ایفای نقش دولت در قالب سیاست‌گذاری، برنامه‌ریزی، هدایت، نظارت، حمایت و تشویق اجرای طرح، از محورهای اصلی این سند می‌باشد (سازمان عمران و بهسازی شهری، ۱۳۸۷).

سازمان نوسازی به عنوان متولی طرح‌های منظر شهری، تنها در زمینه تسهیل نوسازی وارد عمل شده و طرح منظر شهری را تهیه نموده است، اما در مرحله اجرای ساخت و سازها به دلایل متعددی از جمله نیاز به تجمیع پلاک‌های ریزدانه و تسریع در ساخت و سازها لازم است تا با مشارکت ساکنین و بخش خصوصی ساخت و سازها صورت گیرد. با این حال، تجربه اجرای طرح منظر شهری در محلاتی نظیر محله اتابک تهران، نشانه‌هایی از ناکارآمدی و کاستی‌هایی در زمینه تحقق مشارکت مردمی بر جای نهاده است. از این رو، هدف از این تحقیق، اولاً شناخت آن دسته از مسائل طرح‌های منظر شهری است که مانع از تحقق مشارکت مردم در فرایند نوسازی بافت شده است و ثانیاً پیشنهادی برای اصلاح فرایند مشارکت مردم در این طرح‌ها است.

مطالعات و تجارب صورت گرفته در زمینه نوسازی و بهسازی بافت‌های شهری، نشان دهنده تکامل رویکردهای متداول «نوسازی شهری» و جایگزینی آن با رویکردهای نوینی چون «بازآفرینی شهری» با محوریت تجدید حیات بافت‌های آسیب دیده در مقیاس محله و با تاکید بر مشارکت مردم است (UNDP, 2004؛ Home, 1982). در این راستا، تبیین جایگاه مشارکت در طرح‌های احیای بافت‌های آسیب دیده و دستیابی به فرایندی کاربردی در جهت بهره‌گیری از مشارکت مردم در فرایند بازآفرینی، نیازمند شناخت، تحلیل و ارزیابی طرح‌ها است. بافت‌های آسیب دیده در ایران، مجموعه‌ای از مسائل و معضلات اجتماعی، اقتصادی، حقوقی و کالبدی را شامل می‌شوند. بافت آسیب دیده، واژه‌ای عمومی برای نامیدن همه پهنه‌هایی است که در خود جنبه‌های پایای شهر را محفوظ داشته و به لحاظ کالبدی و جغرافیایی بخش‌هایی از بافت‌های کهن و واجد ارزش تاریخی تا بافت‌های روستایی پیراشهری و فاقد ارزش تاریخی را شامل می‌شود.

سیر تحول رویکردهای نوسازی شهری در ایران به ویژه پس از انقلاب اسلامی<sup>۱</sup>، نشان دهنده طرح‌های متعددی است که توسط وزارت مسکن و شهرسازی<sup>۲</sup>، شهرداری‌ها<sup>۳</sup> و وزارت کشور<sup>۴</sup> تهیه شده است. عدم هماهنگی بین طرح‌های فوق، مغایرت‌های بی‌شمار با طرح‌های بالادست و عدم جلب مشارکت مردم در تهیه و اجرای طرح پیشنهادی، موجب ناکارایی آنها و در برخی موارد افزایش نابسامانی‌های بیشتر در ساختار فضایی، اجتماعی و کارکردی بافت شده است (ایزدی، ۱۳۸۹، ۱). رویکردهای رایج در طرح‌های تفصیلی نیز با توجه به دلایلی از قبیل فقدان انعطاف‌پذیری و عدم انطباق آنها با واقعیت‌های اجرایی نتوانسته است به عملیاتی شدن مباحث نوسازی برنامه‌ها و طرح‌های فرادست در بافت‌های آسیب دیده کمک کند. در نتیجه ناکارآمدی

## ۱. مروری بر ادبیات موضوع

نیروها و عواملی است که افت شهری را به وجود آورده‌اند و اتخاذ واکنش مثبت و پایداری است که به بهبود مستمر و کیفی حیات شهری منجر می‌گردد (Roberts and Sykes, 2000, 10-35). رابرتز (Roberts, 1998): از اصلی‌ترین نظریه پردازان در این زمینه، بر اهمیت حمایت از جمعیت محلی و درگیرسازی آنها در فرایند بازآفرینی تاکید دارد. از دیدگاه او، به طور کلی نقش مشارکت در رویکرد بازآفرینی شهری از سه جنبه حائز اهمیت است:

- اهمیت پیچیده و چند بعدی افت شهری که طیف وسیعی از فعالان را در جهت رفع آن درگیر اجرای برنامه‌های بازآفرینی شهری می‌نماید.
- تمرکزگرایی قدرت و تفکیک وظایف در سازمان‌های شهری که شکست این تمرکزگرایی و متشکل نمودن سازمان‌ها در برابر هر یک از مشکلات نیازمند تاکید بر جایگاه مشارکت در

بازآفرینی شهری به مفهوم احیاء، تجدید حیات و نوزایی شهری و به عبارتی دوباره زنده شدن شهر است. این رویکرد پس از چالش‌های فراوان در راستای رویارویی با معضل فرسودگی شهرها به عنوان رویکردی یکپارچه و دربرگیرنده ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، کالبدی مطرح گردیده است (Roberts, 1998). بازآفرینی شهری طیف وسیعی از فعالیت‌ها را دربر می‌گیرد که هدف آنها احیای بافت‌های شهری، تجدید حیات اجتماعی و اقتصادی بافت‌ها، احیای ساختمان‌ها، زیرساخت‌ها و تاسیسات شهری و در حالت کلی تزریق زندگی به بافت هاست. به این معنی می‌توان از بازآفرینی با محوریت توسعه املاک، اشاعه فرهنگ، حمایت اجتماعی، حفاظت از میراث، تعادل زیست محیطی و مانند آن نام برد (Landry, 1995). نقش بازآفرینی شهری، کشف

ارزیابی جایگاه مشارکت در طرح های منظر شهری  
به منظور ارائه فرایند مناسب باز آفرینی بافت های آسیب دیده

جدول ۱- مولفه های بیانگر مشارکت مردم در طرح های باز آفرینی شهری برگرفته از مرور ادبیات.

ردیف	مولفه اصلی	نظریه پرداز
۱	درگیر نمودن استفاده کنندگان	(رابرتز، ۱۹۹۸) (پاگز، ۲۰۰۷)
۲	آگاهی سازی و اطلاع رسانی	(دیویدسون، ۱۹۹۸)
۳	اعتماد سازی	(آیینی و اردستانی، ۱۳۸۸) و (حبیبی و حاجی بنده، ۱۳۸۸)
۴	بستر سازی و توانمند سازی	(دیویدسون، ۱۹۹۸) و (آیینی و اردستانی، ۱۳۸۸) (لارینی، ۲۰۰۲)
۵	توجه به گروه های ذی نفع و ذی نفوذ	(رابرتز، ۱۹۹۸) (هوم، ۱۹۸۲)
۶	توجه به نهادهای اجتماعی	(لاندی، ۱۹۹۵) و (رابرتز، ۱۹۹۸)

باز آفرینی است.

جلب مشارکت همه جانبه تمامی گروه های ذی نفع و ذی نفوذ از جمله ساکنان، مالکان و افراد دخیل در امر بهسازی و باز آفرینی شهری، صرفاً در یک بستر شفاف، مطمئن و مملو از اعتماد متقابل تحقق می یابد. فارغ از مباحث حقوقی، قانونی و قراردادی، آحاد مزبور باید به متولیان، مجریان و مدیران طرح های بهسازی و باز آفرینی اعم از دولت، شهرداری ها و یا مجریان بخش غیردولتی اعتماد نموده و به بیان ساده تر رابطه عاطفی و صمیمی برقرار نمایند. لذا اعتماد سازی کلید طلایی یا رمز اصلی مشارکت مردم در باز آفرینی شهری است (حبیبی و حاجی بنده، ۱۳۸۸، ۵۱).

با مرور و جمع بندی مختصری از ادبیات موجود در رابطه با باز آفرینی مشارکتی، به برخی از مولفه های اصلی که مبین پرداختن به مقوله مشارکت مردمی در طرح های باز آفرینی شهری هستند، دست می یابیم. مولفه های استخراج شده مطابق (جدول ۱) دسته بندی شده است.

## ۲. روش تحقیق

امروزه کاربرد روش های کیفی در تحلیل آن دسته از مسائل شهری که دارای ابعاد اجتماعی هستند، به دلیل توانایی روش های کیفی در تبیین مسائل به صورتی موثرتر بر محققان آشکار شده است. روش های کیفی می توانند نقش مهمی را در امکان پیش بینی روابط، علت ها، تأثیرات و فرایندهای پویا ایفا کنند (Hughes, 2006). از آنجایی که هدف اصلی این تحقیق، ارزیابی جایگاه مشارکت در طرح های منظر شهری بوده است، از تکنیک تحلیل محتوی کیفی<sup>۱</sup>، شرح خدمات طرح های منظر شهری بر اساس مولفه های باز آفرینی مشارکتی استفاده شده است. نظرات و خواسته های ساکنین و مالکین در رابطه با نتایج اجرای طرح منظر نیز از طریق روش کیفی زمینه-مبنا (مصاحبه باز و گروهی)<sup>۲</sup> بهره گرفته شده است.

### الف: ارزیابی شرح خدمات طرح منظر شهری

از آنجا که شرح خدمات هر پروژه با توجه به موضوع و بر بستری از مبانی نظری و دانش آن حوزه تدوین می گردد و می تواند انعکاس مبانی نظری و پاسخگویی رسالت های مترتب بر تعریف یک پروژه باشد، شرح خدمات طرح های منظر شهری برای سنجش میزان پرداختن به مولفه های باز آفرینی مشارکتی مورد استفاده قرار گرفته است. در جهت تحلیل مولفه های مشارکت در

نیاز به بودجه برای اجرای ایده های جدید در باز آفرینی شهری، که مشارکت دسته وسیعی از فعالان شامل بخش های عمومی، خصوصی، سازمان ها و نهادهای اجتماعی و داوطلب محلی را می طلبد.

مشارکت در فرایند باز آفرینی «یک مشارکت سه طرفه» است میان بخش عمومی، بخش خصوصی، و ساکنین محل. بخش عمومی شامل دولت مرکزی، محلی یا شهرداری ها است. دولت های مرکزی نقش مستقیمی در باز آفرینی شهری ایفا می کنند (Home, 1982, 18). آنها با اتخاذ سیاست ها و راهبردهای کلان در پی عملی نمودن باز آفرینی شهری بوده و ابزارهای قانونی و مالی را در اختیار سازمان های محلی جهت تسریع این امر قرار می دهند. قوانین، سیاست ها و راهبردهای تدوین شده توسط دولت های مرکزی توسط متولیان محلی امور شهری (شهرداری ها) با برنامه های اجرایی و عملیاتی رهگیری می گردد (Laurini, 2002, 15). این متولیان در پی یافتن مسائل و مشکلات موجود در شهرها و بخصوص بخش قدیمی شهر جهت تدوین برنامه باز آفرینی شهری هستند. به بیان پاگز (Poggesi, 2007)، در هر پروژه شهرسازی مشارکتی: ۱) اهداف، سیاست ها و چارچوب های برنامه ریزی با توافق مردم تعیین می گردد و سپس کار برنامه ریزی آغاز می شود؛ ۲) خواسته ها، علایق و منافع مردم ساکن در محل یا مردمی که برنامه ریزی برای آنها صورت می گیرد، مقدم بر هر چیز دیگری و محور برنامه ریزی است؛ و ۳) بهبود و ارتقای کیفیت محیطی ساکنان فعلی محل، اصل است. اسکات دیویدسون در سال ۱۹۹۸، گردونه مشارکت را طراحی کرد. این گردونه سطوح مختلفی از مشارکت را بدون اینکه ترجیحی برای هر کدام قائل باشد، تعیین می کند. در این مدل، تصمیم گیری در تعاملی مستمر بین دولت و شهروندان صورت می گیرد (شریفیان ثانی، ۱۳۸۰). تقسیم بندی چهارگانه ای که او برای مشارکت در نظر دارد، عبارت است از: اطلاع رسانی، مشاوره، مشارکت، و توانمند سازی. آیینی و اردستانی (۱۳۸۸، ۵۰) نیز در رابطه با توانمند سازی ساکنان در باز آفرینی بافت های فرسوده شهری سه محور را مطرح می کنند. ۱) ایجاد انگیزه مؤثر بین مالکان سازندگان و سرمایه گذاران غیردولتی؛ ۲) ایجاد فضای اعتماد آفرین برای مشارکت مالکان، سازندگان و سرمایه گذاران غیر دولتی با همدیگر؛ و ۳) ایجاد بستر قانونی مناسب برای التزام مردم به مشارکت.

محلی نوسازی محله اتابک و با حضور اعضای شوراییاری محله اتابک و معتمدین شناسایی شده محلی برگزار گردید. در این جلسات ابتدا از طرف نگارندگان توضیحات کلی درخصوص موضوع داده شد و از کلیه اعضاء خواسته شد تا درخصوص مسائل و معضلات و مشکلات عمده موجود در محله، انتظارات و خواست های مردم محله، راه حل های پیشنهادی برای تجمیع و نوسازی بافت و چگونگی اجرای طرح منظر توسط سازمان نوسازی نظرات خود را اعلام نمایند.

## ۸- یافته های تحقیق

### الف: تحلیل شرح خدمات طرح های منظر شهری در رابطه با مشارکت مردم

در فرآیند تهیه طرح منظر شهری، شرح خدماتی به صورت تیپ (یکسان) تهیه و ابلاغ شده است و شامل سه گام است<sup>۱</sup>. نتایج حاصل از جمع بندی تحلیل محتوی گام های اول تا سوم شرح خدمات طرح منظر شهری بر اساس مولفه های (مقوله ها و زیرمقوله) مشارکت که در روش تحقیق به آن اشاره شد در جدول ۲ آمده است. نتایج نشان می دهد که:

• در گام اول شرح خدمات طرح منظر، پرداختن به متغیرهای مشارکت بسیار محدود بوده است و فقط بخش مختصری به نظرسنجی از گروه های ذی نفع اختصاص داده شده و مشارکت ساکنین، فرایند اطلاع رسانی و آگاهی سازی، و اعتمادسازی مورد توجه نبوده است.

• در گام دوم شرح خدمات طرح منظر شهری، عباراتی مبنی بر انجام اقدامات زمینه ساز و بستر ساز مشارکت از قبیل تهیه نقشه اجتماعی برای بافت، برقراری رابطه با ساکنان محله ها، شناسایی نهادهای مردمی وجود دارد. هم چنین در این گام نسبت به گروه های ذی نفع و نهادهای اجتماعی تاکید بیشتری نسبت به گام اول صورت گرفته است.

• از حیث پرداختن به مقوله مشارکت و متغیرهای آن، گام سوم شرح خدمات کامل ترین مرحله است. در قسمت دوم از شرح خدمات این مرحله، بخش جداگانه ای به راه اندازی دفتر مشاور محلی اختصاص یافته و در آن با تاکید بر لزوم مشارکت مردم در نوسازی محله، به تشکیل خانه مشاوره محله و اقدامات این نهاد مردمی اشاره شده است. هم چنین در گام سوم، بستر سازی برای مشارکت ساکنان و گروه های ذی نفع برای تحقق مشارکت مردم در شرح خدمات گنجانده شده است. در این گام حضور و نقش مردم در مرحله سوم شرح خدمات که رویکرد اجرایی آن است و عمدتاً به دنبال تولید زمین و سرمایه است، کاملاً پیش بینی شده است.

یافته های آماری جدول ۲ در جمع بندی کلی گام های سه گانه شرح خدمات نشان می دهد که بیشترین میزان کاربرد متغیرها مربوط به مشارکت، گروه های ذی نفع و نهادهای اجتماعی بوده است. علی رغم آنکه ایجاد بستر و فضای اعتماد آفرین از اصلی ترین ارکان تحقق مشارکت مردم است، پرداختن به این مفهوم در شرح

شرح خدمات طرح های منظر شهری، از مراحل پیشنهادی روش تحلیل محتوی کیفی توسط هولستی (Holesti, 1969) استفاده شده تا محتوای فرایند مشارکت از طریق تجزیه و تحلیل منظم متن شرح خدمات، امکان پذیر گردد. فرایند ارزیابی شامل موارد ذیل بوده است:

۱- مشخص کردن هدف پژوهش: تبیین جایگاه مشارکت در طرح های منظر شهری

۲- طرح سئوالات: جایگاه مشارکت مردمی به عنوان جزئی جدایی ناپذیر از فرایند نوسازی شهری در طرح های منظر شهری چگونه است؟ آیا طرح های منظر شهری به واقع می توانند فرایند مشارکت مردم در نوسازی محلات آسیب دیده را تحقق بخشند؟ مشکلات ساختاری طرح های منظر که مانع از تحقق مشارکت مردم در فرایند نوسازی می گردد چیست؟

۳- انتخاب واحد تحقیق: سئوالاتی متنوع متغیر و واحد تحقیق را مشخص می کند. واحد تحقیق در این پژوهش «بند» یا «جملاتی» است که به صورت مستقیم و یا ضمنی نشان دهنده و دلالت کننده بر مفهوم «مشارکت» دارد.

۴- ساختن زیرمقوله ها: ساختن زیرمقوله ها برای کدگذاری بر اساس شاخص هایی بوده است که بر اساس مرور ادبیات در جدول ۱ به آنها اشاره شده است، سپس جستجوی واژه ها و عبارات مربوط به آنها در شرح خدمات طرح منظر انجام گرفت.

۵- مشخص کردن جامعه و نمونه آماری: جامعه آماری مورد بررسی در این تحقیق معادل با نمونه آماری در نظر گرفته شده است: یعنی شرح خدمات گام های اول تا سوم طرح منظر شهری.

۶- کدگذاری و جمع آوری داده ها: در این مرحله، با تعیین زیرمقوله های مشارکت، مولفه های استخراج شده در رابطه با مشارکت کدگذاری گردیده و در برگه مخصوص کدگذاری ثبت شده است.

۷- روایی و پایایی: بعد از کدگذاری، ضریب قابلیت اعتماد (پایایی) محاسبه شده است<sup>۲</sup>.

۸- آزمون های آماری: با استفاده از آزمون های آماری<sup>۳</sup> توزیع فراوانی و میزان متغیرهای مشارکت در گام های سه گانه شرح خدمات طرح منظر شهری مورد بررسی قرار گرفته و نتایج آماری در جدول ۱ نشان داده شده است.

### ب: مصاحبه گروهی با ساکنین و مالکین طرح منظر شهری محله اتابک

به منظور بررسی میزان مشارکت مردم در طرح منظر شهری و استخراج مشکلات و موانع اجرایی آن مصاحبه گروهی باز با ساکنین محله اتابک تهران انجام شده است. برگزاری جلساتی با مردم و اعضای شوراییاری محله، و حضور در دفتر تسهیلگری محله جهت جمع آوری اطلاعات و سپس تحلیل کیفی متغیرها به شناخت بهتر چالش های موجود در زمینه عدم مشارکت مردم کمک نموده است. جلسات مذکور با دعوت کوچی به کوچی از ساکنین محله<sup>۴</sup> در محل دفتر محلی نوسازی محله اتابک و نیز مساجد محله<sup>۵</sup> صورت گرفت. هم چنین جلسه ای در محل دفتر

ارزیابی جایگاه مشارکت در طرح های منظر شهری  
به منظور ارائه فرایند مناسب باز آفرینی بافت های آسیب دیده

جدول ۲- نتایج آماری سنجش فراوانی و درصد مولفه های بازآفرینی مشارکتی در گام های سه گانه طرح منظر شهری.

گام های شرح خدمات	درگیری نمودن استفاده کنندگان		آگاهی سازی و اطلاع رسانی		اعتمادسازی		بستر سازی و توانمندسازی		توجه به گروه های ذی نفع و ذی نفوذ		توجه به نهادهای اجتماعی	
	درصد	فراوانی	درصد	فراوانی	درصد	فراوانی	درصد	فراوانی	درصد	فراوانی	درصد	فراوانی
گام اول	۱۰۰	۱	۱۰۰	۱	۱۰۰	۱	۱۰۰	۱	۱۰۰	۱	۱۰۰	۱
گام دوم	۳۶۳	۴	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲۰۲	۳	۴۵۴	۵
گام سوم	۳۶۲	۵	۲۰۱۷	۱	۰	۰	۰	۰	۳۶۲	۵	۱۰۴۵	۲
کل	۸۰۷۲	۱۰	۲۰۱۷	۱	۰	۰	۰	۰	۷۸۱	۹	۷۰۴۶	۸

و سازمان اجرایی، اعتبارات و برنامه ریزی مالی، ارائه طرح سازمان فضایی و طرح تملک اراضی عنوان شده است (نقش پیراوش، ۱۳۸۵). بخش نخست در قالب شناخت وضع موجود به بررسی های اجتماعی، اقتصادی، جمعیتی، کالبدی، فضایی پرداخته است. پرداختن به مقوله مشارکت مردمی در طرح منظر شهری محله اتابک در مرحله شناخت وضع موجود از طریق تکمیل پرسشنامه ای برای شناخت باورهای مردم، سنجش روابط درون محله ای و حس تعلق به محله، و بررسی امکان تملک و تجمیع اراضی همجوار انجام شده است و هدف از آن، سنجش پایگاه اجتماعی ساکنین برای بررسی امکان تملک اراضی بوده است. در بخش طراحی، دخالت در ریز پلاک ها و قطعات صورت گرفته است.

با تصویب طرح منظر شهری محله اتابک در سال ۱۳۸۷ اجرای این طرح در دستور کار شرکت نوسازان جنوب شرق تهران<sup>۱۴</sup> قرار گرفت و عملیات اجرایی با تعریف تعدادی پروژه به صورت فروش اوراق مشارکت و با جذب سرمایه گذاران انجام شد. تغییر رویکردهای نوسازی به اعطای تسهیلاتی از قبیل وام و ودیعه مسکن جهت نوسازی توسط مردم، سبب شد تا دفاتر تسهیل گری نوسازی از ابتدای سال ۸۹ فعالیت خود را در محدوده محله اتابک با هدف تسهیل گری نوسازی و ترغیب ساکنین به نوسازی در قالب طرح منظر محله آغاز نمایند. گزارشات منتشر شده دفاتر تسهیل گری در طول سال ۸۹ در این محله، حاکی از آن است که با وجود تسهیلات اعطایی و نیز اطلاع رسانی گسترده جهت ترغیب مردم به نوسازی، مردم محله تمایلی برای نوسازی از خود نشان نمی دادند (عندلیب ۱۳۸۹، رضاییگی ثانی ۱۳۸۹).

تملک جسته و گریخته املاک موجود در پروژه های تعریف شده در طرح منظر به دلیل عدم وجود برنامه ریزی و عدم توجه به نقش مردم در این فرایند به تدریج سبب ایجاد فضاهایی تخریب شده و ایجاد ناامنی در بافت محله و از هم پاشیدگی سازمان فضایی محله گردید. در راستای اهداف این پژوهش و به منظور بررسی دقیق تر مسائل مربوط به مشارکت مردم در نوسازی محله اتابک، جلساتی با حضور ساکنین و نمایندگان آنها تشکیل گردید. جمع آوری نظرات مردم از جلسات برگزار شده، بیانگر آن است که با توجه به مشکلات متعدد، ساکنین تمایلی به شرکت در طرح ندارند. عمده ترین مسائل بیان شده در قالب موضوعاتی مشابه مطابق جدول ۳ دسته بندی شد، نظر سنجی از طرح شامل پیشنهاداتی از جانب مردم نیز بود.

خدمات طرح های منظر شهری صورت نگرفته است و تنها در گام سوم و تحت عنوان تعریف پروژه های زودبازده (اقدامات کوتاه مدت) به اعتمادسازی و پیگیری اجرای آنها توسط نهادها و سازمان های مسئول، مطالبی عنوان گردیده است.

به طور کلی نتیجه تحلیل محتوا بیانگر این امر است که تنها در بخش هایی از شرح خدمات طرح منظر شهری و به ویژه در گام سوم است که به مشارکت و متغیرهای آن به صورت جداگانه پرداخته شده است. این در حالی است که فرایند تحقق مشارکت تبیین نشده و ساز و کار برای تحقق مشارکت از ابتدای تهیه طرح تا اجرای آن پیش بینی نشده است.

در حالی که مشارکت مردم در مراحل اولیه کار، منجر به جلب اعتماد آنها و حس تعلق نسبت به طرح نوسازی محله شان خواهد گردید، در مرحله شناخت مسئله و تولید طرح جایگاه مردم در شرح خدمات بسیار ضعیف است. این امر از عمده ترین ضعف های شرح خدمات محسوب می گردد، چرا که به قول ایزدی (۱۳۸۹)، وارد کردن مردم به چرخه نوسازی در مرحله تملک و تولید زمین و سرمایه خود، مهم ترین شائبه و عامل بی اعتمادی آنها خواهد بود. بررسی ها نشان می دهد که جهت گیری کلی، شرح خدمات کالبدی بوده و مسائل غیر کالبدی بسیار مهم در بافت های آسیب دیده مانند مسائل اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی صرفاً در مرحله شناخت آن هم به صورت توصیفی (گردآوری اطلاعات) و نه تحلیلی مورد توجه قرار گرفته اند. در تحلیل مسائل فرهنگی - اجتماعی نیز عموماً تأثیرات کالبدی آن بر طرح نهایی مدنظر بوده است و نه تأثیراتی که بر ساز و کار و روش تهیه طرح و اجرای آن دارد. نتیجه آن است که در نهایت محصول حاصله از این شرح خدمات ماهیتی کالبدی دارد، تنها به ابعاد کالبدی مسائل بافت آسیب دیده توجه دارد و پیشنهادی برای حل و ساماندهی مسائل اجتماعی - اقتصادی ندارد.

### ب: بررسی مشارکت مردم در طرح منظر شهری محله اتابک

طرح منظر شهری محله اتابک<sup>۱۳</sup> در دو بخش عمده مطالعات شناخت وضع موجود و تدوین چشم انداز و ارائه طرح های پیشنهادی تهیه شده است. اهداف طرح منظر شهری محله اتابک تأمین راحتی زندگی برای ساکنین، پایداری محیط زیست، حفظ و ارتقای زیبایی و هویت معماری بافت، حفظ و تقویت بستر تاریخی، مشارکت مردم در نوسازی محله، پیش بینی تشکیلات



تحلیل یافته های حاصل از این مصاحبه ها (جدول ۳) نشان می دهد که اصلی ترین مشکل بیان شده توسط ساکنین در وضع موجود، به وجود آمدن ناامنی و آلودگی های محیطی در اثر تخریب های صورت گرفته در نتیجه اجرای نیمه تمام طرح است. بی اعتمادی به نهادهای دولتی به دلیل سابقه ذهنی مغشوش از اقدامات دولتی صورت گرفته در محله خوب بخت، عدم توجه نهادهای مدیریتی به ساماندهی و بهسازی محله در کنار نوسازی بناها، عدم کفایت تسهیلات نوسازی به دلیل سکونت چندین خانوار در یک مسکن و عدم امکان اسکان آنها در یک واحد آپارتمانی و نیز عدم امکان جذب سرمایه گذار و ضعف اطلاع رسانی در رابطه با طرح نیز از مهم ترین مسائل مطرح شده توسط مردم برای مشارکت نکردن در طرح منظر بوده اند.

در پیشنهادات ارائه شده از جانب ساکنین، بیش از هر چیز، بر روی دو موضوع اطلاع رسانی از جانب دولت و مدیریت شهری پیش از اجرای طرح ها و ساماندهی تخریب ها و جلوگیری از تخریب پیش از اندازه بافت تاکید شده است. مطابق نظر ساکنین، توجه دولت به در اختیار گذاشتن وام و تسهیلاتی که مناسب با توان مالی ساکنین باشد نیز از جمله مهم ترین الزامات تحقق نوسازی مشارکتی در بافت است. از دیدگاه ساکنین، دولت باید به وعده هایی که به مردم می دهد عمل نماید و با بهبود زیرساخت های محله، زمینه را برای نوسازی و عدم ترک محله توسط ساکنین بومی فراهم نماید. با جمع بندی نظرات ساکنین و نیز نتایج حاصل از تحلیل محتوی به ارائه پیشنهاداتی برای اصلاح فرایند باز آفرینی مشارکتی در طرح های منظر شهری می پردازیم.

## ۵. چارچوبی برای باز آفرینی مشارکتی در طرح های منظر شهری

### الف: پیش شرط های مشارکت

مشارکت یکی از اجزای جدایی ناپذیر فرایند نوسازی و بهسازی در بافت های آسیب دیده شهری است. فرض زیربنایی باز آفرینی مشارکتی، درگیر نمودن استفاده کنندگانی است که به عنوان عامل مشارکت در فعالیت های مختلف و موقعیت های مختلف حضور دارند. این تعریف، نقش استفاده کننده از طرح را از یک دریافت کننده صرف به یک فرد درگیر تصمیم گیری تغییر می دهد. مشارکت مردم در طرح های باز آفرینی گرچه ضروری است، اما علاج عام نیست و در صورتی که زمینه مشارکت فراهم نباشد، خود سبب اتلاف وقت و غیر کارآمدی طرح می شود، آنچنان که در طرح منظر شهری محله اتابک نشان داده شد، تحقق مشارکت، مستلزم فراهم آوردن برخی پیش نیازهاست. این پیش نیازها در ادامه ذکر شده اند:

**باور متخصصین و مدیران نسبت به ضرورت مشارکت:**  
علیرغم اهمیت طرح های مشارکتی، بدلیل پیچیدگی ماهیت مداخله و ابهام در قلمرو و نحوه مداخله چندان مورد توجه قرار نمی گیرند. در بسیاری از موارد برای جذب سرمایه و یا اجرای طرح ها از مردم نظرخواهی می شود و مشارکت مردم در یک



تصویر ۱ - نمونه هایی از جلسات برگزار شده با مالکین.



نقشه ۱ - طرح کاربری اراضی پیشنهادی ناحیه امام علی (ع).  
ماخذ: (طرح تفصیلی منطقه ۱۵)

ارزیابی جایگاه مشارکت در طرح های منظر شهری به منظور ارائه فرایند مناسب باز آفرینی بافت های آسیب دیده

جدول ۳- نتایج حاصل از برگزاری جلسات با مردم و اعضای شورایی محله اتابک.

ردیف	شرکت کنندگان	مکان	مسائل بیان شده توسط شرکت کنندگان	انتظارات، خواست های و راه حل های پیشنهادی مردم محله
۱	اعضای شورایی محله اتابک (۲۲ نفر)	مدرسه شهید گری محله اتابک	<ul style="list-style-type: none"> <li>اجرای همزمان پروژه های تملک محله و پروژه های مشارکت محور (۲ نفر)</li> <li>ایجاد فضاهای تفریحی در محله به علت تخریب های صورت گرفته (۹)</li> <li>عدم کیفیت تسهیلات نوسازی (۵)</li> <li>عدم تمایل ساکنین به ترک محله (۵)</li> <li>ترغیباتی از عدم اطلاع رسانی در رابطه با پروژه ها و طرح های اجرایی منطقه (۳)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>سازماندهی تخریب ها و جلوگیری از تخریب پیش از قرارداد (۶ نفر)</li> <li>همچنین به وعده هایی که به مردم داده می شود (۵)</li> <li>اطلاع رسانی از جانب دولت و مدیریت شهری پیش از اجرای طرح ها (۳)</li> <li>در اختیار گذاشتن وام و تسهیلاتی که مناسب با توان مالی ساکنین باشد (۲)</li> </ul>
۲	ساکنین کوچه های محله سیلاخوری و قاسمی (۲۳ نفر)	مسجد امام حسن مجتبی (ع)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ایجاد نا امنی و آلودگی در محل در اثر تخریب ها (۲۲ نفر)</li> <li>عدم ساخت و ساز در املاک آزاد و بدون معارض (۱۵)</li> <li>عدم کیفیت تسهیلات نوسازی (۱۲)</li> <li>ترغیباتی از اطلاع رسانی در رابطه با پروژه ها و طرح های اجرایی (۱۱)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>سازماندهی تخریب ها و جلوگیری از تخریب بیشتر (۲۲ نفر)</li> <li>مشخص کردن محدوده طرح توسط شهرداری (۱۲)</li> <li>ایجاد شرایطی برای امکان مردم و عدم نیاز به ترک محله (۳)</li> </ul>
۳	ساکنین کوچه های برهاری، دولفقاری، نوروزی (۱۷ نفر)	مسجد امام حسن مجتبی (ع)	<ul style="list-style-type: none"> <li>وجود املاک با سند مشاع و مواقع قانونی جهت تجمیع املاک (۱۴ نفر)</li> <li>عدم کیفیت تسهیلات نوسازی (۱۱)</li> <li>بی اعتمادی به نهادهای دولتی به دلیل سابقه نهمی مشغولش از خدمات دولتی صورت گرفته در محله خوب پخت (۱۰)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>اطلاع رسانی از جانب دولت و مدیریت شهری پیش از اجرای طرح ها (۱۴)</li> <li>ایجاد شرایطی برای امکان مردم و عدم نیاز به ترک محله (۱۱)</li> </ul>
۴	ساکنین کوچه های صالحی، یخچاری مشی (۲۲ نفر)	مدرسه شهید گری محله اتابک	<ul style="list-style-type: none"> <li>عدم تمایل به سرمایه گذاری به دلیل کمبود امکانات و زیرساخت ها (۲۱ نفر)</li> <li>عدم کیفیت تسهیلات نوسازی (۱۸)</li> <li>وجود املاک با سند مشاع و مواقع تجمیع املاک (۱۶)</li> <li>عدم اجرای به موقع تعهدات پروژه های قبلی در محل (۹)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>همچنین به وعده هایی که به مردم داده می شود (۲۲ نفر)</li> <li>در اختیار گذاشتن وام و تسهیلاتی که مناسب با توان مالی ساکنین باشد (۱۶)</li> </ul>
۵	ساکنین کوچه های عباسی، آقا سید جوان (۱۲ نفر)	مدرسه شهید گری محله اتابک	<ul style="list-style-type: none"> <li>عدم تمایل به زندگی آپارتمانی به دلیل هرانی از همجواری با کسلی که فرگیر بزه های اجتماعی از جمله اعتیاد و سایر خلاف ها می باشند (۱۲ نفر)</li> <li>ایجاد نا امنی و مسائل محیطی در اثر تخریب ساختارها (۱۱)</li> <li>وجود املاک با سند مشاع و مواقع تجمیع املاک (۱۰)</li> <li>اصرار به مشارکت در مرحله اجرا و تجمیع املاک (۹)</li> <li>عدم اعتماد به نهادهای دولتی به دلیل سابقه نهمی مشغولش از خدمات محله همجوار (خوب پخت) (۸)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>سازماندهی تخریب ها و جلوگیری از تخریب پیش از قرارداد (۱۲ نفر)</li> <li>همچنین به وعده هایی که به مردم داده می شود (۹)</li> <li>سازماندهی و تخریب معابر (۹)</li> <li>در اختیار گذاشتن وام و تسهیلاتی مناسب با توان مالی ساکنین (۵)</li> </ul>
۶	ساکنین کوچه های ازمنگانی، غنچه نوری (۲۲ نفر)	مدرسه شهید گری محله اتابک	<ul style="list-style-type: none"> <li>سوء استفاده از زمین های تملک شده توسط معاینین و بزهکاران (۳۱ نفر)</li> <li>ایجاد نا امنی و آلودگی در اثر تخریب های پراکنده (۶)</li> <li>ترغیباتی از عدم اطلاع رسانی در رابطه با پروژه ها و طرح های اجرایی (۱۹)</li> <li>عدم توجه نهادهای مدیریتی به سازماندهی و بهسازی محله در کنار نوسازی پینها (۱۷)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>مشخص کردن محدوده طرح ها توسط شهرداری (۲۲ نفر)</li> <li>اطلاع رسانی از جانب دولت و مدیریت شهری پیش از اجرای طرح ها (۲۵)</li> <li>سازماندهی تخریب ها و جلوگیری از تخریب پیش از قرارداد (۱۹)</li> </ul>
۷	ساکنین خیابان تویز (۱۹ نفر)	مدرسه شهید گری محله اتابک	<ul style="list-style-type: none"> <li>عدم تمایل به زندگی آپارتمانی (۳۵ نفر)</li> <li>ایجاد فضاهای تفریحی در محله به علت اقدامات تخریبی (۱۹)</li> <li>ترغیباتی از اطلاع رسانی در رابطه با پروژه ها و طرح های اجرایی (۱۸)</li> <li>اصرار به مشارکت در مرحله اجرا و تجمیع املاک (۱۵)</li> <li>عدم امکان جذب سرمایه گذار برای املاک زیر ۱۰۰ متر (۱۳)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>توجه به بیان های منطقی محله و تقویت این بیانها (۱۵)</li> <li>تشکیل سازمانی که هر کس بگذارد - سهواً زمین و ملک خود را از آن شریک باشد (۱۱)</li> </ul>
۸	ساکنین خیابان ناصری (۹ نفر)	مسجد حجت	<ul style="list-style-type: none"> <li>عدم اطلاع و آگاهی از روند طرح (۹ نفر)</li> <li>از دست رفتن منبع درآمد خانواده به واسطه وجود کارگاه ها و واحدهای تجاری غیرمجاز در واحدهای مسکونی (۸)</li> <li>عدم توجه نهادهای مدیریتی به مشکل معابر تنگ و باریک (۳)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>سازماندهی و تخریب معابر (۹ نفر)</li> <li>سازماندهی تخریب ها و جلوگیری از تخریب پیش از قرارداد (۱۰)</li> </ul>
۹	ساکنین کوچه های شمس نوری و سیبوش (۱۵ نفر)	مدرسه شهید گری محله اتابک	<ul style="list-style-type: none"> <li>از دست رفتن منبع درآمد خانواده (وجود کارگاه ها و واحدهای تجاری غیرمجاز در واحدهای مسکونی) (۱۵ نفر)</li> <li>ایجاد نا امنی و آلودگی محله در اثر تخریب های پراکنده (۱۴)</li> <li>عدم امکان جذب سرمایه گذار برای املاک زیر ۱۰۰ متر به دلیل نبود امکانات (۱۱)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>سازماندهی تخریب ها و جلوگیری از تخریب پیش از قرارداد (۱۵ نفر)</li> <li>تشکیل سازمانی که هر کس بگذارد - سهواً زمین و ملک خود را از آن شریک باشد (۹)</li> </ul>
۱۰	ساکنین خیابان مینایی (۱۲ نفر)	مسجد حجت	<ul style="list-style-type: none"> <li>عدم اعتماد به نهادهای دولتی به دلیل سابقه نهمی مشغولش از خدمات دولتی صورت گرفته در محله خوب پخت (۱۲)</li> <li>عدم توجه نهادهای مدیریتی به فراهم کردن زیر ساخت ها (مشکل معابر تنگ و باریک) (۱۵)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>در اختیار گذاشتن وام و تسهیلاتی مناسب با توان مالی ساکنین (۱۵)</li> <li>اطلاع رسانی از جانب دولت و مدیریت شهری پیش از اجرای طرح ها (۱۱)</li> </ul>

\* اعداد داخل پرانتز بیانگر تعداد حاضرین جلسه و تعداد نفراتی است که در رابطه با موضوع مورد نظر توافق داشته اند.

این تعامل و در حین کار کسب می کنند می توانند به راه حل های مناسبی برسند.

**ساختار قانونی و مالی:** از دیگر موانع مشارکت، عدم وجود ساختار قانونی و فراهم نبودن زمینه های حقوقی و قانونی برای مشارکت است. عدم پیش بینی موضوع و فراهم نبودن تسهیلات

سطح حاشیه ای باقی می ماند زیرا مردم در تصمیم گیری ها دخالت ندارند. برخی متخصصین معتقدند که چون مردم تخصصی را نمی فهمند، دخالت مردم در طرح ها و برنامه ها، نتایج رضایت بخشی نمی دهد و تنها اتلاف وقت است. بدون باور اینکه متخصص و مردم در پرتو اطلاعات جدیدی که هر یک در

شده است، عدم وجود اطلاع و آگاهی درست در رابطه با طرح و در نتیجه نبود اعتماد به اجراکنندگان طرح می‌باشد. بنابراین، در تهیه طرح ویژه نوسازی بافت‌های آسیب دیده قبل از شروع مطالعات باید فعالیت‌هایی در راستای جلب اعتماد مردم در رابطه با طرح صورت گیرد که از آنها می‌توان به اطلاع رسانی در مورد مسئله و ضرورت طرح، چشم انداز، اهداف آن برای مردم اشاره کرد.

یکی دیگر از فعالیت‌های این مرحله، تشکیل انجمنی از محلیان است. هدف از تشکیل این انجمن، آگاه سازی، حساس سازی مدیران و حمایت و اتصال آنها به مردم محله است. برای این منظور، نمایندگان از معتمدین مردم توسط خود آنها برای تشکیل این انجمن معرفی می‌شوند و در مراحل از طرح که احتیاج و زمان برگزاری جلسه با کلیه مردم نمی‌باشد، به آنها مراجعه می‌شود. همچنین آنها برای ایجاد اعتماد و همکاری بین مردم محله و مسئولین طرح، آموزش‌هایی خواهند دید. از دیگر فعالیت‌های این مرحله، شناخت نظرات و دیدگاه‌های کلی مردم محله در مورد مشکلات آن و همچنین نقشی که در حال و آینده می‌تواند داشته باشد، است که به صورت مصاحبه حضوری و تشکیل جلسات در محل و نیز تکمیل پرسش‌نامه‌های نیازسنجی از مردم صورت می‌گیرد.

ظرفیت‌سازی و آموزش اهالی که شامل کارگاه‌هایی برای آشنایی مردم با چگونگی مشارکت در طرح و آموزش بحث‌های مورد نیاز برای اظهار نظر در مراحل مختلف طرح می‌باشد، از ضروریات این مرحله به شمار می‌رود. یکی از نتایج این مرحله، تحلیل نظرات مردم توسط طراح و براساس مطالعات اولیه، با همکاری انجمن راهبری محله است و از این طریق، طراح، چشم‌انداز و اهداف و تبیین مقاصد اولیه طرح را تعیین می‌کند. لازم به ذکر است که گروه درگیر در تمامی مراحل از شناخت تا طراحی، کلیه ذی‌نفعان (به خصوص ساکنین) و ذی‌نفعان یا نمایندگان آنها<sup>۱۱</sup> می‌باشند. اهداف طراحی، باید با بهره‌گیری از نظرات مشارکت‌کنندگان تنظیم شوند.

#### گام دوم: تدوین راه‌حل‌های کلی و ارائه طرح

بر اساس نتایج حاصل از گام نخست و آگاهی یافتن از مسائل مردم، خواست‌ها و نیازهای آنها، به طور همزمان طرح بازآفرینی محله به طور یکپارچه و همراستا با برنامه‌های مطالعاتی و آگاهی‌رسانی تهیه می‌گردد. مهم‌ترین رویکرد این طرح، طراحی محور<sup>۱۱</sup> خواهد بود و به ارتقای سکونت در محله، همراستا با نتایج حاصله از برنامه‌های اجتماعی و فرهنگی خواهد انجامید.

همان‌طور که در گام اول اشاره شد، مسائل با اهمیت در فرآیند باید در مرحله برنامه‌ریزی با لحاظ نمودن تمایلات ذی‌نفعان و ذی‌نفعان تعیین شوند. در این مرحله باید مقیاس محله مبنای تدوین راه‌حل‌ها قرار گرفته و فرایند به صورت رفت و برگشتی در نظر گرفته شود. این خود باعث می‌شود تا راه‌حل‌های پیشنهادی به واقعیت و اجرایی بودن نزدیک‌تر شوند. در مرحله طراحی و نیز جزئیات طراحی، بهره‌گیری از تمایلات ذی‌نفعان، تمایلات ذی‌نفعان حائز اهمیت است. انتخاب گزینه بهینه طرح نیز می‌تواند با

مالی و اعتباری در پروژه‌ها نیز از موانع مشارکت مردم است. برای مشارکت مردم در طراحی و برنامه‌ریزی شهری، نقش و جایگاه مردم در همه مراحل ضرورت دارد. از جمله مهم‌ترین این موضوعات، نحوه ارتباط مردم با طراحان و برنامه‌ریزان، نحوه سرمایه‌گذاری و مشارکت مالی، رابطه مردم و مدیران شهری است که جمعی اینها نیازمند قانونی مدون به همراه آگاهی مردم و اطمینان به نتیجه مشارکتشان می‌باشد. بدین ترتیب یکی از ضرورت‌های اصلی اجرایی نمودن طرح‌های مشارکتی، تدوین قانون مناسب در زمینه‌های مختلف اجرایی و مالی است.

**اعتمادآفرینی:** علیرغم تلاش مسئولین در بهره‌مندی از مشارکت و پویای اجتماعی مردم در طرح‌های نوسازی کشور از جمله طرح‌های منظر شهری، توجه به این نکته ضروری است که رسیدن به شهری مشارکتی، نیازمند ایجاد بستر مناسب است. جلب مشارکت ساکنان، مالکان و افراد علاقمند و ذینفع در امر بهسازی و بازآفرینی شهری، صرفاً در یک بستر شفاف، مطمئن و مملو از اعتماد متقابل تحقق می‌یابد. لذا ایجاد اعتماد، زمینه‌ساز اصلی مشارکت مردم در بازآفرینی شهری است. انجام تعهدات بخش دولتی در رابطه با مباحث شهرسازی درگیر در بافت آسیب دیده می‌تواند راهگشا باشد.

**اطلاع رسانی و آموزش صحیح:** یکی دیگر از موانع مهم، عدم آگاهی متخصصین و نیز غیرمتخصصین از فواید، ضرورت و چگونگی مشارکت است. نحوه مشارکت و ابزار و روش‌های تحقق آن نیاز به آموزش دارد. این آموزش می‌باید شامل برنامه‌ریزان، طراحان و نیز عموم مردم شود تا بستر ارتباط دو جانبه بین متخصص و استفاده‌کننده فراهم گردد. ضرورت مشارکت و ایجاد انگیزه کافی برای مشارکت، و آگاهی فرد از تاثیری که می‌تواند در ساخت محیط داشته باشد، می‌تواند در این راستا مفید باشد. از سویی دیگر، اطلاع رسانی درست در رابطه با طرح‌ها و برنامه‌های موجود نیز می‌تواند به پیشبرد هر چه بهتر برنامه‌ها و درگیر سازی ساکنین در طرح‌ها کمک نماید.

#### ب: فرایند بازآفرینی مشارکتی در طرح‌های منظر شهری

در ادامه، جزئیات فرایند بازآفرینی مشارکتی در قالب اقدامات زمینه‌ساز، شناخت مسائل بافت، تدوین اهداف و تهیه راه‌حل‌های پیشنهادی، ارزیابی، تصمیم‌گیری، اجرا و نظارت در رابطه با الگوی موجود برگرفته از شرح خدمات طرح‌های منظر شهری، الگوی مطلوب برگرفته از ادبیات نظری بازآفرینی مشارکتی و الگوی مقدور متأثر از یافته‌های پژوهش در محله اتابک تهران ارائه شده است (جدول ۴). اصلاح فرایند نیازمند در نظر داشتن پیش شرط‌های لازم فوق‌الذکر و تغییر در شرح خدمات است که در قالب گام اول تا سوم تشریح شده است.

#### گام اول: شناخت

همان‌طور که در جمع‌بندی نظرات و پیشنهادات ساکنین اشاره شد، یکی از مواردی که سبب ایجاد نارضایتی طرح در مردم محلی



ارزیابی جایگاه مشارکت در طرح های منظر شهری  
به منظور ارائه فرایند مناسب باز آفرینی بافت های آسیب دیده

کمک مردم و یا نمایندگان آنها انجام گیرد.

نظرات مردم محله گرفته شده و برای طرح های بعدی مورد نظر قرار خواهد گرفت. البته باید متذکر شد که طرح ها، تنها در موارد کوتاه مدت و میان مدت خود قابل ارزیابی بعد از اجرا می باشند و در جنبه و اهداف و راهبردهای بلند مدت، به علت تغییرات بسیاری که در تمام زمینه ها در طولانی مدت طرح را متاثر می کنند، این نوع ارزیابی بسیار مشکل خواهد بود. در مرحله ارزیابی، نمونه افرادی که نظراتشان مورد بررسی قرار می گیرد باید شامل نمایندگانی از کلیه گروه ها در مراحل برنامه ریزی طرح، باشد؛ تا ارزیابی به عدالت و قابل استناد بودن، نزدیک تر شود. ارزیابی در تمام مقیاس های مختلف به انجام رسیده و نتایج آن در برنامه ریزی های بعدی مورد استفاده قرار گیرد.

### گام سوم: اجرا و ارزیابی اجرا

دخیل بودن نیروهای محلی و مردمی در اجرا ضروری بوده و ضامن دستیابی به اهداف طراحی خواهد بود. در مرحله اجرا مردم (به عنوان ناظران و مشارکت کننده در اجرای طرح) باید حضور داشته باشند. ارزیابی طرح در دو مقطع صورت می گیرد؛ یکی در حین اجرا که به شیوه فرآیندهای جمعی در چند مقطع مهم اجرا صورت گرفته و نظرات مردم و افراد ذی ربط و ذی نفع دیگر در صورت امکان، به صورت تغییراتی در اجرای طرح اعمال می شود. دیگری، ارزیابی طرح بعد از اجرا که از طریق پرسشنامه

جدول ۴- الگوهای فرایند باز آفرینی مشارکتی (وضعیت موجود، مطلوب و مقدر).

\* اعداد داخل پرانتز بیانگر وجود بند مورد نظر در گام های اول تا سوم شرح خدمات طرح منظر شهری است.

الگوها	الگوی موجود: طرح منظر شهری (بر گرفته از تحلیل محتوی شرح خدمات و مطالعه محله اتیک)	الگوی مطلوب: باز آفرینی مشارکتی (بر گرفته از ادبیات باز آفرینی شهری و مشارکت شهری (بر گرفته از نتایج تحقیق))	الگوی مقدر: فرایند مناسب برای طرح های منظر شهری (بر گرفته از نتایج تحقیق))
اقدامات زمینه ساز	- اطلاع رسانی و آگاهی سازی - راه اندازی دفتر محلی مشاور نوسازی محله (۳) - بسترسازی برای مشارکت ساکنان و گروه های ذی نفع (۳) - تشکیل کمیته محلی نوسازی (۳) - برنامه ریزی مشارکتی (۳)	- اطلاع رسانی و آگاهی سازی (Gullino, 2008) - ایجاد بستر قانونی، قوانین، سیاستها و راهبردهای تدوین شده توسط دولت - ایجاد انگیزه مؤثر بین مالکان، سازندگان و سرمایه گذاران غیردولتی - ایجاد فضای اعتماد آفرین برای مشارکت مالکان، سازندگان و سرمایه گذاران غیردولتی با یکدیگر (Home, 1982; Laurini, 2002)	- تشکیل انجمن محلی نوسازی (انجمن باز آفرینی) - ایجاد بستر قانونی برای مشارکت مردم در طرح - اعتماد سازی - اطلاع رسانی و آگاهی سازی
شناخت مسائل بافت	- شناخت نظرات و دیدگاه های کلی ساکنین محله در مورد مسائل، مشکلات و نیازها و تمایلات - مطالعات اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، سازمان فضایی و جمعیتی، حمل و نقل و سیما و منظر شهری (۲و۳ و ۱) - نظر سنجی از گروههای ذی نفع و ذی نفوذ (۱)	- شناسایی عمیق وضعیت حاکم بر نواحی دچار افت، شناخت تمایلات آبی، تشخیص مشکلات و فرصتهای موجود - خواسته ها، علایق و منافع مردم ساکن در محل	- انجام مطالعات پایه و شناخت محمل در ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، فرهنگی - شناخت نظرات و دیدگاه های کلی ساکنین محله در مورد مسائل، مشکلات و نیازها و تمایلات - تبیین چشم انداز و اهداف و مقاصد اولیه طرح توسط طراح با بهره گیری از تحلیل های صورت گرفته از مرحله شناخت
تدوین اهداف و تهیه راه حل های پیشنهادی	- جمع بندی و تحلیل مطالعات و تدوین اهداف عملیاتی (۲ و ۳) - تعیین مسائل با اهمیت در فرایند طراحی با لحاظ نمودن تمایلات ذی نفوذان و ذی نفوذان - طراحی سازمان فضایی، سیمای بافت و فضاهای جمعی محله (۲و ۳ و ۱) - پیشنهاد پروژه های محرک نوسازی (۲و۳) - طراحی شبکه های تأسیساتی (۲ و ۳)	- تعیین اهداف، سیاستها و چارچوبهای برنامه ریزی با توافق مردم در ابتدای پروژه (Poggesi, 2007) - تاکید بر حفظ و ادامه توجیه موازنه در امر توسعه در همه ابعاد اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، زیست محیطی و کالبدی - شناسایی اهداف بلندمدت و کوتاه مدت و نیز دیگر ویژگی های اصلی پروژه	- تدوین اهداف توسط طراح با بهره گیری از نتایج شناخت و چشم انداز تدوین شده برای محله ارائه این اهداف به کمیته باز آفرینی محله برای اعمال نظرات و تعیین اولویت اهداف از دیدگاه مردم محله - تعیین مسائل با اهمیت در فرایند طراحی با لحاظ نمودن تمایلات ذی نفوذان و ذی نفوذان - تنظیم راه حل های کلی موجود با جمع بندی مسائل توسط طراح - ارائه راه حل ها به کمیته باز آفرینی طرح و اصدال نظرات نمایندگان بر روی طرح
ارزیابی	- بررسی تحقیق پذیری (۱)	ارزیابی گزینه ها با توجه به نظرات مردم	- بررسی توجیه اقتصادی آنترناتیوها و امکان جذب سرمایه گذاری - ارائه آنترناتیو به گروههای ذی نفع و ذی نفوذ* - بررسی نقاط ضعف و قوت هر آنترناتیو انتخاب گزینه برتر
تصمیم گیری	برنامه مدیریت اجرایی طرح (دستور کار، روش تحقیق پذیری و اجرای طرح) (۲و ۳) تعیین برنامه مداخله، برآورد اقتصادی طرح، تهیه طرح تجمیع (۲ و ۳)	تهیه طرح نهایی و تدقیق آن با کمک گروههای ذی نفع و ذی نفوذ (Poggesi, 2007) ارائه برنامه زمانبندی، و حالی برای تحقیق پذیری طرح	- تهیه طرح و تدقیق آن با کمک گروههای ذی نفع و ذی نفوذ - تهیه برنامه اقدامات محله (در سه سطح کوتاه مدت، میان مدت و بلند مدت) و ضوابط طرح - ارائه برنامه سرمایه گذاری برای طرح - ارائه طرح نهایی به گروههای ذی نفع و ذی نفوذ
اجرا و نظارت	- ایجاد سازوکار مشارکت گروههای ذی نفع و ذی نفوذ در اجرای طرح - طرح معماری و برنامه اجرایی و برآورد اقتصادی (۱) - مرحله بندی اجرای طرح (۱) - زمانبندی اجرای طرح (۱) - برآورد اقتصادی طرح (۱)	- جذب سرمایه های بخش خصوصی برای نوسازی (Home, 1982; Laurini, 2002) - کمک بخش دولتی برای باز آفرینی با تزریق سرمایه مورد نیاز (Home, Laurini, 2002; 1982)	- مرحله بندی اجرای طرح - نظارت بر اقدامات اجرایی توسط انجمن باز آفرینی محله و اعمال کنترل های قانونی - ایجاد سازوکار مشارکت گروههای ذی نفع و ذی نفوذ در اجرای طرح

## نتیجه

ساماندهی و بهسازی محله و برنامه‌ریزی زمانی ساخت به گونه‌ای که محله قابلیت زیست خود را در زمان اجرای از دست ندهد نیز به صورت مشترک در دیدگاه‌های مردم و نمایندگان آنها قابل مشاهده است. تجربه نوسازی در کشور ما ثابت نموده است که علاوه بر عدم وجود بستر قانونی برای طرح‌های بازآفرینی شهری (و یا عدم پذیرش و عمل به قوانین موجود از جانب ارگان‌های دخیل)، بی‌اعتمادی به ارگان‌ها و نهادهای مدیریتی در میان مردم از آن جایی ناشی می‌شود که مردم نسبت به طرح‌های تهیه شده ناآگاهند و این عدم اطلاع سبب می‌شود تا کمترین میزان مشارکت در کشور به وقوع بپیوندد. از سوی دیگر، نوسازی و بهسازی بافت‌های آسیب دیده شهری، نیازمند سرمایه‌گذاری گسترده و جذب تمامی نیروهای موثر اعم از بخش دولتی، خصوصی برای حل این معضل است. نتایج بررسی شرح خدمات طرح‌های منظر شهری و نمونه در حال اجرای آن (طرح محله اتابک) نشانگر نیاز بافت‌های آسیب دیده به توجهی ویژه در تمامی حوزه‌ها از جمله برنامه‌ریزی، طراحی، مدیریت و اجرای طرح است، به گونه‌ای که با دخیل نمودن مردم در حوزه‌های مختلف، به آنها توان تصمیم‌گیری در رابطه با محیط زندگی‌شان را تقویت نماید. تحقق اهداف یک بازسازی حمایت‌گر، استراتژیک و انعطاف‌پذیر جز با مشارکت ساکنین، دست‌اندرکاران امور شهری، متخصصین شهری و سرمایه‌گذاران بخش خصوصی امکان‌پذیر نمی‌شود و بنابراین فرایندی می‌طلبد که در آن غیرمتخصصین نقش فعالی در بیان واضح دانش، ارزش‌ها، ترجیحات، و ارائه راه‌حل‌ها داشته باشند.

بررسی روش‌ها و سیاست‌های مختلف طرح‌های نوسازی بافت‌های آسیب دیده کشور نشان می‌دهد که علیرغم تلاش‌های انجام شده، مشارکت شهروندان در فرایند برنامه‌ریزی، طراحی و اجرا به درستی تبیین نگردیده است. تحلیل طرح منظر شهری محله اتابک با شش مولفه بازآفرینی مشارکتی برگرفته از مبانی نظری که شامل درگیر نمودن استفاده‌کنندگان، آگاهی‌سازی و اطلاع‌رسانی، اعتمادسازی، بسترسازی و توانمندسازی، توجه به گروه‌های ذی‌نفع و ذی‌نفع، توجه به نهادهای اجتماعی نشان می‌دهد که مشارکت در طرح منظر شهری در هیچ یک از مولفه‌های فوق موفق نبوده است. تجربه محله اتابک نشان دهنده عدم رضایتمندی ساکنین از مکان زندگی و عدم وجود انگیزش مردم در نوسازی محیط زندگی‌شان است. بهره‌مندی از مشارکت و پویای اجتماعی مردم، رسیدن به شهری مشارکتی در سایه حضور فعال و موثر مردم و بخش غیردولتی و ایجاد بستر مزبور نیازمند توانمندسازی ساکنین و اعتمادسازی به مدیریت شهری است.

همچنین نتایج بدست آمده از تحلیل پاسخ‌ها، حاکی از تمایل بر استفاده از اقدامات زمینه‌ساز و بستر ساز و نیز راهکارهای مشارکتی در حل معضلات موجود در محدوده می‌باشد که این امر سبب حفظ انسجام اجتماعی محدوده و ارتقای ویژگی‌های هویتی آن در عین ارتقای ویژگی‌های کالبدی و رفع مشکلات بافت می‌گردد. نقش مدیریتی و حمایت‌کننده سازمان‌های دولتی (شهرداری و سازمان نوسازی) به صورت اعطای تسهیلات مالی و حمایتی مناسب با توان ساکنین، اصلاح شبکه زیرساخت‌ها،

## پی‌نوشت‌ها

تعیین کند و تکنیکی کمی برای تفسیر و تعیین منابعی است که به طور معمول کیفی به حساب می‌آیند.

### 7 Nondirective Group Interview.

۸ با استفاده از فرمول اسکات و کد گذاری مجدد حداقل ۱۰ درصد انجام شده است.

۹ از روش کاسکوئر برای تجزیه و تحلیل آماری استفاده شده است.

۱۰ در این راستا تعداد ۹ جلسه عمومی در طی چهار ماه از شهریور ماه سال ۸۹ تا آذر ماه همان سال برگزار گردیده است. این جلسات با تهیه دعوتنامه و ارسال آن به درب منزل ساکنین محله و توضیح در رابطه با هدف جلسه (بررسی مسائل و مشکلات اجرای طرح منظر محله اتابک) تشکیل شده و تقریباً از هر چهار نفر از ساکنین دعوت شده یک نفر در جلسه حاضر شدند. در این جلسات با مطرح کردن هدف تحقیق و سوالات تحقیق این فرصت به مالکین داده شد تا نظرات و پیشنهادات خود را بیان نمایند. با ضبط این نظرات در طی جلسه و دسته‌بندی آن‌ها توسط محققین پس از جلسه نتایج در جدول جمع بندی گردید.

۱۱ مسجد حجت و مسجد امام حسن مجتبی (ع).

۱۲ گام اول شامل چهار سرفصل کلی مطالعات، طراحی، بررسی تحقق‌پذیری، طرح معماری و برنامه‌اجرایی و برآورد اقتصادی است. گام دوم شرح خدمات حوزه مطالعه وسیع‌تری به ویژه در بخش مطالعات

۱ که در حال حاضر به اشتباه بافت فرسوده خوانده شده‌اند.

۲ برای آگاهی از سیر تحول رویکردهای نوسازی شهری در ایران تا سال ۱۳۸۰ نگاه کنید به ایزدی، محمد سعید، (۱۳۸۰) «بررسی تجارب مرمت شهری در ایران با تاکید بر تحولات دو دهه اخیر»، هفت شهر، فصلنامه عمران و بهسازی شهری، شماره ۳، بهار، صص. ۴۲-۳۲.

۳ شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران.

۴ سازمان نوسازی شهر تهران.

۵ معاونت عمرانی - سازمان شهرداری و دهیاری‌های کشور.

۶ روش تحلیل محتوی روشی پژوهشی است که بر اساس شمارش مقادیر محتوای آشکار پیام‌های ارتباطی طراحی شده است. به نظر «هارولد لاسول» پژوهشگر و نظریه پرداز آمریکایی علوم ارتباطات، «تحلیل محتوا، کمی‌سازی محتوای مورد انتقال پیام‌ها است» (Lasswell, 1972). در حالت کلی تکنیک تحلیل محتوا، بررسی و تجزیه و تحلیل منابع نوشتاری، گفتاری و تصویری از هر نوع را مد نظر دارد و کوششی است در جهت کشف و تفسیر و تحلیل پیام مستتر در منابع. این تکنیک وسیله‌ای است که محقق به کمک آن می‌کوشد تا محتوای پیام‌های ارتباطی را از طریق تجزیه و تحلیل منظم، عینی و کلی

ارزیابی جایگاه مشارکت در طرح های منظر شهری  
به منظور ارائه فرایند مناسب بازآفرینی بافت های آسیب دیده

سازمان عمران و بهسازی شهری (۱۳۸۴)، برنامه عملیاتی ده ساله بهسازی و نوسازی بافت های آسیب دیده شهری، تهران.  
سازمان نوسازی شهر تهران، معاونت طرح و توسعه (۱۳۸۵)، طرح تفصیلی ناحیه امام علی (ع) (منطقه ۱۵).  
نقش پیرواوش (۱۳۸۴)، چشم انداز شهر | محله - پیشنهاد یک چارچوب مفهومی برای صورت بندی بیانیه چشم انداز.

Gullino, S (2008), Urban Regeneration and Democratization of Information access, *Journal of Environmental Management*, Vol, 90(6), pp. 2012-2019.

Home, Robert K (1982), *Inner city regeneration*, E. & F. N. Spon, London, UK.

Holsti, Ole R (1969), *Content Analysis for the Social Sciences and Humanities*, Reading, MA: Addison-Wesley.

Hughes, Christina (2006), *Quantitative and Qualitative Approaches*, The university of Warwick.

Landry, Ch. (1995), *The Art of Regeneration: Urban Renewal through Cultural Activity*, Demos.

Lasswell, H. D. (1972), Communication research and public policy, *Public Opinion Quarterly*, 36, 301-310.

Pogessi, Sara (2007), *Public-private partnership for urban regeneration: the case of the Urban Transformation Companies*, The Eleventh International Research Symposium on Public Management (IRSPM XI), Potsdam University, Germany, 2 - 4 April 2007.

Roberts, Marion (1998), *urban design and regeneration*, introducing urban design, Longman.

Roberts, Peter W and Hugh Sykes (2003), *Urban regeneration: a handbook*, London, sage.

UNDP (2004), *Guidelines for urban regeneration in the Mediterranean region*, Priority Actions Program Regional Activity Centre.

اجتماعی دارد. بخش دیگری از همین گام به طراحی و در بخش آخر به برنامه مدیریت اجرای طرح (دستور کار، روش تحقق پذیری و اجرای طرح) پرداخته شده است. در گام سوم شرح خدمات، ضمن در بر گرفتن تمامی موارد گام دوم در نهایت تهیه طرح تجمیع در دستور کار قرار گرفته و در ادامه به راه اندازی دفتر محلی مشاور نوسازی محله پرداخته شده است. هم چنین در این گام به بسترسازی برای مشارکت ساکنین و برنامه ریزی مشارکتی اشاره مستقیم و صریح شده است.

۱۳ ناحیه موسوم به امام علی (ع) در منطقه ۱۵ شهر تهران واقع گردیده و به لحاظ جغرافیایی از شمال به بزرگراه خاوران، از جنوب به خیابان منصور، از شرق به خیابان هاشم آباد و از غرب به خیابان انورزاده محدود می شود. طرح تفصیلی ویژه ناحیه امام علی (ع) توسط سازمان نوسازی شهر تهران در سال ۱۳۸۵ تهیه گردید. این طرح در محدوده موسوم به ناحیه امام علی (ع) به تشریح کاربری های موجود و پیشنهادی محدوده ناحیه پرداخته و هدف آن، ارتقای بافت مسکونی اطراف اتوبان و بازسازی بافت آسیب دیده محدوده می باشد. محله اتابک یکی از محلات شش گانه در تقسیمات طرح تفصیلی این ناحیه می باشد که کاربری ها و سرانه های پیشنهادی طرح تفصیلی، در طرح منظر شهری آن مورد استناد قرار گرفته است.

۱۴ موضوع فعالیت شرکت های نوسازان طبق ماده ۴ اساسنامه عبارت است از مدیریت و تهیه طرح های شهرسازی، معماری، نقشه های تفکیکی، آماده سازی و دیگر اقدامات اجرایی، احداث ساختمان ها به ویژه در بافت های فرسوده، قدیمی و ناکارآمد شهری مطابق مقررات و قوانین جاری حسب مورد.

۱۵ نمایندگان مردمی شامل افرادی از اعضای شورایی محله، هیئت امنای مساجد، معتمدین و سرشناسان محله، نمایندگان دفتر محلی نوسازی، شهرداری منطقه و ناحیه می باشند.

16 Design-led.

## فهرست منابع

احمدیان، رضا (۱۳۸۲)، طرح های توسعه شهری، ناکارآمد و تحقق ناپذیر، ماهنامه شهرداری ها، سال پنجم، شماره ۵۰، صص ۱۸-۱۲.  
آزاد ارملکی، تقی (۱۳۷۹)، اندیشه نوسازی در ایران، انتشارات دانشگاه تهران.

آیینی، محمد و زهرا السادات اردستانی (۱۳۸۸)، هرم بازآفرینی و مشارکت مردم، معیار ارزیابی برنامه های توسعه درونزای شهری، نشریه هویت شهر، سال سوم، شماره ۵، ۵۸-۴۷.

ایزدی، محمد سعید و جلیل حبیب الهیان (۱۳۸۹)، رویکردی نوین به فرایند و ساختار تهیه طرح ها و برنامه های ساماندهی و بازآفرینی شهری: بررسی یافته های حاصل از تحلیل و ارزیابی طرح های منظر شهری، دومین همایش سراسری بهسازی و بازآفرینی بافت های تاریخی، آسیب دیده شهری و سکونتگاه های غیر رسمی، شیراز.

حبیبی، سید محسن، حاجی بنده، مونا (۱۳۸۸)، بررسی تجربه سازماندهی مجدد زمین در ژاپن برای استفاده از آن در ایران، نشریه هویت شهر، سال سوم، شماره ۵، صص ۱۴-۳.

رضاییگی ثانی، راضیه (۱۳۸۹)، بررسی تاثیر طرح تسهیل گری در نهادینه سازی مشارکت مردمی در نوسازی بافت آسیب دیده ناحیه امام علی (ع)، دومین همایش سالیانه نوسازی بافت های آسیب دیده شهری، تهران.