

نوسازی بافت‌های فرسوده و ضرورت تغییر نگرش در تهیه و اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی (نمونه موردی : شهر اصفهان)

مسعود شفیعی دستجردی*

چکیده

امروزه رویکرد جهانی به طرح‌های توسعه شهری، رویکرد مسله‌محور برای حل مسایل شهری است و بدون شک بافت‌های فرسوده شهر اصفهان یکی از مسایل اساسی و مهم این شهر است و شناخت و تحلیل این مسئله و آرایه راهکار در این زمینه، اصولاً از نتایج مورد انتظار طرح‌های توسعه شهری است.

در این مقاله ابتدا با روش کتابخانه‌ای مختصری به بررسی طرح‌های توسعه شهری در ایران و مقایسه آن با طرح‌های توسعه شهری کشورهای توسعه‌یافته پرداخته شده، سپس از طریق مطالعه مدارک، اسناد و نقشه‌های طرح تجدیدنظر در طرح جامع (مصوب سال ۱۳۶۷)، و طرح تفصیلی شهر اصفهان (مصوب سال ۱۳۷۵) و طرح بازنگری در طرح تفصیلی شهر اصفهان (۱۳۹۰) با روش مقایسه‌ای، میزان تحقق‌پذیری طرح تفصیلی شهر اصفهان مورد بررسی قرار گرفته است. در ادامه با بررسی میزان پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری اصفهان در محدوده بافت‌های فرسوده این شهر در سال‌های ۱۳۸۶ تا ۹ ماهه سال ۱۳۹۰، میزان نوسازی بافت‌های فرسوده در این مدت تعیین شده است. سرانجام از طریق تحلیل آمار به دست آمده و با بررسی شرح خدمات انجام مطالعات و تهیه طرح بازنگری در طرح تفصیلی شهر اصفهان، مشخص می‌شود که طرح‌های جامع و به تبع آن طرح‌های تفصیلی شهر اصفهان، در زمینه نوسازی بافت‌های فرسوده این شهر ناکارآمد بوده و صرفاً در حد معرفی پهنه‌های نیازمند طرح‌های ویژه نوسازی و بهسازی و تثبیت وضع موجود اقدام کرده است.

در خاتمه بر چهار موضوع شامل "طرفیت‌سازی و سرمایه اجتماعی"، "مفهوم فرآیند در تهیه و اجرای طرح‌های توسعه شهری"، "مدیران شهری و تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری" و "انجام مطالعات و تهیه طرح‌های ویژه نوسازی" جهت برون‌رفت از وضعیت فعلی و در راستای تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری و نوسازی بافت‌های فرسوده تأکید شده است.

واژگان کلیدی

بافت فرسوده، تحقق‌پذیری، طرح جامع، طرح تفصیلی.

*. دانشگاه آزاد اسلامی، واحد دولت آباد، گروه معماری. اصفهان. ایران. ۰۹۱۳۳۲۸۸۱۷۷
Masoud.shafie.da@gmail.com

مقدمه

شهرها به مثابه موجودات زنده‌ای هستند که همواره نیاز به تجدید حیات دارند و برای ادامه حیات، نیازمند احیای بافت‌های فرسوده خود هستند. به طور کلی اعتقاد به بهبود محیط یکی از سرچشمه‌های ایده ناب برنامه‌ریزی شهری و شاید مهمترین ایدئولوژی ثابت و استوار آن است (Sutcliffe, 1980: 214).

از یک سو تحقق عدالت اجتماعی و فرصت برابر در برخورداری از محیط زیست مناسب برای زندگی و فعالیت‌های شهروندی مطابق اهداف کلان سند چشم‌انداز کشور، که تحقق آن برعهده متولیان و مدیران شهر است و از سوی دیگر مخاطرات طبیعی همانند زلزله، تسریع روند نوسازی بافت‌های فرسوده را دو چندان می‌کند. وسعت بسیار زیاد بافت‌های فرسوده شهری و تکالیف تصریح شده در جزء ۶ بند ب ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه کشور مبنی بر اتخاذ تدابیری برای به اتمام رساندن نوسازی بافت‌های فرسوده شهری ظرف مدت ۱۰ سال و بند د ماده ۱۷۱ قانون برنامه پنجم توسعه کشور مبنی بر احیا و بازسازی حداقل ۱۰ درصد بافت‌های فرسوده در هر سال، این الزام را ایجاد می‌کند که راهکارهایی فراگیر برای همه محله‌های فرسوده در نظر گرفته شود که تأثیر اقدامات و تسهیلات دستگاه‌ها و سازمان‌ها را به صورت فزاینده‌ای افزایش دهد.

مطابق آمار منتشره توسط شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، طی برنامه چهارم توسعه کشور حدود ۷ درصد از بافت‌های فرسوده کشور نوسازی شده که از این مقدار حدود ۹۵ درصد سهم مردم و ۵ درصد سهم دولت و شهرداری‌ها بوده است. درحالی که مطابق قانون مذکور قرار بوده طی زمان یادشده نوسازی ۵۰ درصد از بافت‌های فرسوده به اتمام رسیده باشد.

لذا امیدی به نوسازی و حل مشکلات بافت‌های فرسوده با روندهای جاری و با نگرش و رویکردهای فعلی مدیران (از جمله تأکید بر مداخلات مستقیم در بافت‌های فرسوده) وجود ندارد.

ضرورت موضوع

با وجود گذشت چهاردهه از تهیه و اجرای طرح‌های توسعه شهری (جامع و تفصیلی) نه تنها در عمل موفقیت چندانی در زمینه توسعه شهری حاصل نشده است بلکه عدم تعادل فضایی و اجتماعی، توسعه بیش از حد بافت‌های فرسوده و دوقطبی شدن شهرها از نتایج این طرح‌هاست. از این رو شناخت علمی پدیده فرسودگی و تبیین جایگاه آن در طرح‌های توسعه شهری از اهمیت فوق‌العاده‌ای برخوردار است. چنانچه روند فرسودگی به همین شکل ادامه پیدا کند به طور قطع قبل از هر حادثه طبیعی به علت فرسودگی و بحران ناشی از آن، این بافت‌ها از بین خواهند رفت.

شهر اصفهان از جمله شهرهای شاخص تاریخی جهان و محصول

ادوار مختلف تاریخی است که در آن آثار تاریخی بسیار گرانبهایی از تاریخ تمدن بشر قرار دارد. اصفهان امروز با مشکلات فراوانی دست به‌گریبان است، از طرفی دچار بحران‌هایی چون ترافیک، آلودگی هوا و بحران زیست‌محیطی شده است و جمعیت ساکن در بافت تاریخی و فرسوده خود را به علت کمبود امکانات و خدمات و عدم دسترسی مناسب از دست داده است که این امر به فرسایش شهر تاریخی و متروکه شدن بسیاری از بناها انجامیده و از طرف دیگر با رشد و گسترش بی رویه شهر و با تبدیل و تغییر کاربری بسیاری از باغ‌ها و اراضی در محدوده شهر و پیرامون آن، اکوسیستم طبیعی شهر به هم خورده و دچار بحران زیست‌محیطی شده است.

با توجه به عقب‌ماندگی‌ها و تأخیرهای فراوانی که در نوسازی بافت‌های فرسوده به وقوع پیوسته است بررسی میزان کارایی طرح‌های توسعه شهری (طرح‌های جامع و تفصیلی) در نوسازی بافت‌های فرسوده برای آسیب‌شناسی گذشته از اهمیت فوق‌العاده‌ای برخوردار است.

پیشینه تحقیق

«جرج چادویک» نظریه‌پرداز و پژوهشگر انگلیسی در سال ۱۹۷۸ کتابی را با عنوان «مدل‌های سیستم‌های شهری و منطقه‌ای در کشورهای در حال توسعه» منتشر کرد و پس از هشت فصل بحث و بررسی، الگوهای برنامه‌ریزی غربی را برای کشورهای جهان سوم نامناسب و لازمه برنامه‌ریزی در این کشورها را انجام تحقیقات در زمینه مردم‌شناسی اجتماعی می‌داند.

کتاب «تجربه برنامه‌ریزی در کشورهای در حال توسعه» در سال ۱۹۸۴، اثر «تیلور و ویلیامز» پس از جمع‌بندی تجارب در چند کشور آسیایی، نتیجه می‌گیرد که الگوی طرح‌های جامع و تفصیلی که در کشورهای پیشرفته با نارسایی فزاینده‌ای رو به رو شده بود، در سال‌های دو دهه ۱۹۵۰ و ۱۹۶۰ میلادی به بسیاری از کشورهای در حال توسعه صادر شد. طرح‌های جامع و تفصیلی که دیگر یک الگوی سنتی تلقی می‌شود، بر توسعه و عمران کالبدی استوار است.

در گزارش مرکز سازمان ملل متحد (هیئات) برای سکونتگاه‌های انسانی منتشرشده در سال ۱۹۹۶، بازنگری در الگوهای طرح‌های جامع را در کشورهای جهان سوم ضروری دانسته است.

در این زمینه پژوهشی توسط «پورا احمد» در فصلنامه پژوهش‌های جغرافیایی، شماره ۳۸، سال ۱۳۸۵ با عنوان «آسیب‌شناسی طرح‌های توسعه شهری در کشور» انجام شده که در آن توسعه ناموزون شهرهای کشور را نتیجه طرح‌های توسعه شهری می‌داند و بر این اساس آسیب‌شناسی طرح‌های توسعه شهری در جهت شناخت نارسایی‌ها و اصلاح آنها را بررسی کرده است.

«منصوری» و همکاران در سال ۱۳۸۷ در کتابی با عنوان «طرح ویژه نوسازی بافت‌های فرسوده» واکنش سنتی طرح‌های

۱۳۸۵ به چاپ رسیده که با بررسی تاریخچه و محتوای طرح‌های تفصیلی به‌ارزیابی تأثیر این طرح‌ها در تشدید مسایل و مشکلات شهرها پرداخته است.

سؤال‌های تحقیق

در نوشتارها، مقاله‌ها و مصاحبه‌هایی که در ارتباط با موضوع انجام شده است همواره به تحقق‌ناپذیری طرح‌های توسعه شهری و ناکارآمدی این طرح‌ها در زمینه نوسازی بافت‌های فرسوده در ایران اشاره شده ولی به‌صورت مستند و مستدل این مطلب در شهرهای بزرگ و کلان‌شهرها مورد بررسی دقیق و موشکافانه قرار نگرفته است. در این مقاله با توجه به مدارک و مستندات به این موضوع پرداخته شده و بر این اساس فرضیه‌ها و سؤالات تحقیق شکل گرفته است :

۱. چرا با وجود طرح‌های توسعه شهری (نمونه موردی طرح‌های جامع و تفصیلی اصفهان)، توسعه شهر نامتعادل و ناموزون است؟
۲. چرا سرعت نوسازی بافت‌های فرسوده بسیار پایین‌تر از سرعت گسترش بافت‌های فرسوده است؟
۳. چگونه می‌توان از روند تکرار و گسترش بافت‌های فرسوده جلوگیری و نوسازی را در فرایند توسعه شهر نهادینه کرد؟
۴. عوامل مؤثر در تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری و نوسازی بافت‌های فرسوده با توجه به ساختار موجود در این حوزه چیست؟

فرضیه تحقیق

۱. اکثر پیشنهادات طرح‌های جامع و تفصیلی شهر اصفهان (بیش از ۵۰ درصد) محقق نشده است.
۲. طرح‌های جامع و تفصیلی شهر اصفهان در زمینه بافت‌های فرسوده فاقد برنامه و راهکار مشخص و عملیاتی است.
۳. میزان نوسازی بافت‌های فرسوده به علت ساختار سنتی طرح‌های جامع و تفصیلی و ساختار سنتی مدیریت شهری، از حد مورد انتظار بسیار کمتر است (حد مورد انتظار مطابق قانون برنامه چهارم و پنجم توسعه فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی کشور سالانه برابر ۱۰ درصد است).
۴. ظرفیت‌سازی و توجه به سرمایه‌های اجتماعی، نگرش فرآیندی به طرح‌های توسعه شهری و مدیریت واحد شهری در زمینه بافت‌های فرسوده از عوامل مؤثر در تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری و نوسازی بافت‌های فرسوده است.

روش‌شناسی تحقیق

روش تحقیق در این پژوهش موردی، تطبیقی است و از طریق آمار توصیفی و کتابخانه‌ای برای پاسخ به فرضیه اصلی مقاله (ناکارآمدی طرح‌های تفصیلی پایه در نوسازی بافت‌های فرسوده) استفاده شده است. انتخاب شهر اصفهان از یک‌سو با توجه به آشنایی نگارنده با موضوع بافت‌های فرسوده و فعالیت حرفه‌ای در

جامع و به تبع آن طرح‌های تفصیلی به بافت‌های فرسوده راه، نادیده‌انگاشتن آن تلقی کرده و تهیه طرح ویژه نوسازی را برای بافت‌های فرسوده ضروری دانسته‌اند.

کتاب «اصول نوسازی شهری» نوشته «عندلیب» در سال ۱۳۸۹، پس از ارائه اصول و مبانی نوسازی شهری و آسیب‌شناسی اقدامات گذشته در ایران، طرح‌های جامع و تفصیلی را در زمینه نوسازی بافت‌های فرسوده ناکارآمد می‌داند و بر ضرورت تهیه طرح ویژه نوسازی بافت فرسوده در چارچوب طرح‌های بالادست و به صورت فرآیندی، با حضور و مشارکت مردم تأکید می‌کند. «بهزادفر» در کتاب «طرح‌ها و برنامه‌های شهرسازی» نوشته در سال ۱۳۸۸، پس از ارائه مفاهیم پایه به بررسی روش مطالعه و انجام طرح‌های جامع و تفصیلی پرداخته و با اشاره به انجام چهار پژوهش در این زمینه، این طرح‌ها را ناکارآمد و تحقق‌ناپذیر می‌داند. وی واقع‌نگری و انعطاف‌پذیری در نحوه رویکرد به تعیین اهداف و ارزیابی امکانات اجرایی را از عوامل مؤثر در تحقق‌پذیری این طرح‌ها محسوب کرده است.

«عزیزی» در سال ۱۳۷۹ در پژوهشی با عنوان «تحلیل فرآیند توسعه شهری معاصر در ایران» در نشریه علمی-پژوهشی پردیس هنرهای زیبای دانشگاه تهران به سیر تحول سیاست‌های مداخله در بافت‌های کهن شهری پرداخته و به توسعه طرح‌های تیپ جامع و تفصیلی و شکست کامل این طرح‌ها به علت عدم توجه به مشارکت مردمی در دوره دوم (۱۳۲۰ الی ۱۳۵۷) اشاره دارد.

کتابی با عنوان «بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری» توسط «حییبی»، «پوراحمد» و «مشکینی» در سال ۱۳۸۹ منتشر شده است که الگوهای طرح‌های توسعه شهری در ایران را تقلیدی از الگوی غربی، نظام برنامه‌ریزی شهری در ایران را فاقد نظم سلسله‌مراتبی می‌داند و بر استفاده از طرح‌های ساختاری راهبردی در برنامه‌ریزی و توسعه شهری تأکید کرده است.

پژوهش دیگری توسط «ماجدی» در نشریه هویت شهر، شماره ۶، سال ۱۳۸۹ انجام شده است که در آن توسعه در بافت‌های تاریخی با رویکرد حفظ ارزش‌های کالبدی - فضایی مد نظر قرار گرفته است و بر این مطلب تأکید دارد که در آینده برنامه‌ها و طرح‌های توسعه شهری با رویکرد فعلی، جزیی از بافت‌های فرسوده محسوب خواهند شد.

مقاله‌ای در این زمینه توسط «قریشی» با عنوان «دلایل و عوامل اجرانشدن طرح‌های کالبدی شهر اصفهان» در ماهنامه فنی و تخصصی سازمان نظام مهندسی استان اصفهان، شماره ۱۳۴-۱۳۳، سال ۱۳۸۵ به چاپ رسیده که با بررسی پیشینه طرح‌های کالبدی شهر اصفهان، دلایل محدودبودن میزان اجرای پیشنهادهای طرح‌های تفصیلی ارائه شده است.

همچنین مقاله‌ای دیگر توسط «ابراهیمی» با عنوان «طرح‌های تفصیلی و شهرها، نمونه موردی: شهر اصفهان» در ماهنامه فنی و تخصصی سازمان نظام مهندسی استان اصفهان در سال

بسیار ناامیدکننده بوده است. به همین دلیل در دو دهه اخیر در کشورهای جهان سوم، تلاش‌هایی برای اصلاح نظام برنامه‌ریزی شهری و دستیابی به الگوهایی کارآمد و بومی‌تر صورت گرفته است (مسعود، ۱۳۸۶: ۳۲). روش‌های قدیمی برنامه‌ریزی شهری در چارچوب طرح‌های جامع و تفصیلی به هیچ وجه پاسخگوی نیازهای اساسی این کشورها نیست (Badshah, 1996: 63).

میزان تحقق‌پذیری طرح‌های جامع و تفصیلی شهر اصفهان
بررسی دقیق میزان تحقق‌پذیری طرح‌های جامع و تفصیلی، در صورت انجام فعالیت‌های گسترده میدانی و کتابخانه‌ای امکان‌پذیر است. یک ارزیابی کلی نشان می‌دهد که بخش عمده‌ای از پیشنهادهای طرح‌های تفصیلی اجرا نشده‌اند و نتایج کار کارشناسان و مهندسان مشاور در زمینه تهیه و اجرای طرح‌های تفصیلی سایر شهرهای کشور، نیز این مطلب را تأیید می‌کند (قریشی، ۱۳۸۵: ۷۲).

از طریق مقایسه درصد سطوح پیشنهادی کاربری‌های خدماتی طرح تفصیلی شهر اصفهان مصوب سال ۱۳۷۵ برابر ۹/۲۵ درصد با درصد سطوح کاربری‌های خدماتی وضع موجود همان سال برابر ۲/۸۱ درصد مطابق جدول ۱، درصد سطوح پیشنهادی برای اضافه‌شدن به سطوح کاربری‌های خدماتی برابر ۶/۴۴ درصد مشخص شد. همچنین با مقایسه درصد سطوح کاربری‌های خدماتی وضع موجود سال ۱۳۸۲ برابر ۳/۷۷ درصد با وضع موجود سال ۱۳۷۵ برابر ۲/۸۱ درصد، درصد سطوح کاربری‌های خدماتی تحقق‌یافته تا سال ۱۳۸۲ برابر ۰/۹۶ درصد مشخص شد. در نهایت با مقایسه این دو عدد (درصد سطوح پیشنهادی طرح تفصیلی شهر اصفهان برای اضافه‌شدن به سطوح کاربری‌های خدماتی برابر ۶/۴۴ درصد با میزان سطوح کاربری‌های خدماتی تحقق‌یافته تا سال ۱۳۸۲ برابر ۰/۹۶ درصد) مشخص شد که سرانه کاربری‌های خدماتی طرح تفصیلی در حد ۱۴/۹ درصد تحقق یافته است.

همچنین یک بررسی دیگر در این زمینه نشان می‌دهد که از مجموع حدود ۳۷۳ مرکز خدمات محلی پیشنهادی حدود ۴۶ درصد و از مجموع ۲۳۴ مرکز خدمات ناحیه‌ای حدود ۶۳ درصد و از مجموع حدود ۲۳ مرکز خدمات منطقه‌ای حدود ۴۸ درصد تحقق نیافته است (ابراهیمی، ۱۳۸۵: ۹۶).

تعداد زیادی از معابر پیشنهادی طرح تفصیلی اجرا نشده و بالا بودن سطح معابر ایجادشده از سطح معابر پیشنهادی طرح تفصیلی، نشان از احداث سطح قابل توجهی از معابر خارج از پیشنهادات طرح تفصیلی دارد. ساخت و سازهای غیر قانونی در مناطق ۲، ۴، ۹، ۱۰، ۱۱ شهر اصفهان در فاصله سال‌های ۱۳۷۲ تا ۱۳۸۲ در مجموع معادل ۱۹۲/۶ هکتار، از تحقق نیافتن میزان جهات توسعه شهر پیشنهادی طرح تفصیلی خبر می‌دهد. روش انجام مطالعات و تهیه طرح بازنگری در طرح تفصیلی

این شهر و از سوی دیگر با توجه به اهمیت و جایگاه شهر اصفهان در کشور است. در این روش از مقایسه درصد کاربری‌های خدماتی پیشنهادی طرح تفصیلی شهر اصفهان (مصوب سال ۱۳۷۵) با درصد کاربری‌های خدماتی وضع موجود در طرح بازنگری تفصیلی شهر اصفهان (۱۳۸۲) میزان تحقق‌پذیری طرح تفصیلی در بخش کاربری‌های خدماتی کل پهنه‌های شهری مشخص می‌شود. البته تأمین خدمات در بافت‌های فرسوده حایز اهمیت است و این مقایسه به نوعی ناکارآمدی طرح‌های تفصیلی را در بافت‌های فرسوده مشخص می‌کند. سپس از طریق بررسی میزان پروانه‌های ساختمانی صادرشده توسط شهرداری اصفهان در محدوده بافت‌های فرسوده این شهر در سال‌های ۱۳۸۶ تا ۹ ماهه سال ۱۳۹۰، میزان نوسازی بافت‌های فرسوده در این مدت تعیین شده است. قسمت اخیر از آن جهت اهمیت دارد که میزان نوسازی بافت‌های فرسوده را با توجه به رویکردهای رایج طرح تفصیلی نشان می‌دهد و مدت زمان انتخاب‌شده به دلیل پرداخت تسهیلات و تخفیف‌های صدور پروانه ساختمانی در بافت‌های فرسوده است.

سرانجام از طریق تحلیل آمار به دست آمده و با بررسی شرح خدمات انجام مطالعات و تهیه طرح بازنگری در طرح تفصیلی شهر اصفهان، مشخص می‌شود که خروجی طرح بازنگری در طرح تفصیلی شهر اصفهان شبیه طرح تفصیلی است و این طرح‌ها در زمینه نوسازی بافت‌های فرسوده این شهر ناکارآمد بوده (چه به لحاظ تأمین خدمات و چه به لحاظ نوسازی در بخش مسکونی) و صرفاً در حد معرفی پهنه‌های نیازمند طرح‌های ویژه نوسازی و بهسازی و تثبیت وضع موجود اقدام کرده است.

طرح‌های توسعه شهری در ایران (طرح‌های جامع و تفصیلی)
از شروع تهیه طرح‌های توسعه شهری در ایران حدود چهار دهه می‌گذرد. اما با وجود کسب تجارب فراوان تهیه‌کنندگان و مجریان امور شهری، در عمل طرح‌های شهری نتوانسته‌اند در مسیر توسعه برنامه‌ریزی‌شده به رغم برخی جنبه‌های مثبت موفق باشند (پوراحمد، حاتمی‌نژاد، حسینی، ۱۳۸۵: ۱۶۸).

تهیه طرح‌های توسعه شهری (طرح جامع و طرح تفصیلی) در ایران مبتنی بر شیوه‌های سنتی و عاریه‌ای بوده و مبانی فکری این طرح‌ها نشأت‌گرفته از الگوهای شهری غرب است، مربوط به زمانی که اساس نظریه تهیه طرح‌های جامع، لزوم و فایده آن در جوامع غربی مورد تردید واقع شده است. اغلب این طرح‌ها در اجرا و کنترل و توسعه شهرها ناموفق بوده و متأسفانه علی‌رغم تحولات چشمگیر در نظام شهری طی چهار دهه گذشته، تغییرات و اصلاح این شیوه، جزیی و بسیار کند بوده است.

از تمامی مطالعاتی که در مقیاس ملی و بین‌المللی در مورد شهرسازی کشورهای در حال توسعه انجام شده چنین برمی‌آید که تجارب برنامه‌ریزی شهری در چارچوب طرح‌های جامع و تفصیلی

جدول ۱. سطح، درصد و سرانه کاربری‌های عمومی و خدمات شهری در طرح تفصیلی مصوب سال ۱۳۷۵ و وضع موجود طرح بازنگری در طرح تفصیلی شهر اصفهان سال ۱۳۸۲. مأخذ: مطالعات طرح بازنگری در طرح تفصیلی شهر اصفهان، ۱۳۸۲.

Table 1. level, percentage and per capita rate of public and urban services in the master plan ratified in 1996 and the current situation of the review plan in the master plan ratified in 2003. Source: Study of the review plan in the master plan, Isfahan, 2003.

کاربری	طرح تفصیلی مصوب (۱۳۷۵)						طرح بازنگری در طرح تفصیلی	
	وضع موجود			پیشنهادی			وضع موجود (۱۳۸۲)	
	سطح (هکتار)	درصد	سرانه (مترمربع)	سطح (هکتار)	درصد	سرانه (مترمربع)	سطح (هکتار)	درصد
آموزشی	۱۳۹/۵۹	۰/۹۹	۱/۳۶	۴۵۹/۳۸	۳/۰۵	۲/۷۱	۱۹۴/۳۲	۱/۰۹
بهداشتی- درمانی	۵۵/۶۱	۰/۳۷	۰/۵۱	۱۷۹/۵۱	۱/۱۹	۱/۰۶	۸۲/۸۸	۰/۴۷
اداری- انتظامی	۱۲۵/۸۲	۰/۸۴	۱/۱۴	۲۱۸/۸۸	۱/۴۶	۱/۲۹	۲۰۸/۵۵	۱/۱۷
تفریحی- ورزشی	۶۱/۳۳	۰/۴۱	۰/۵۶	۳۹۹/۸۶	۲/۶۶	۲/۳۶	۱۱۱/۸۱	۰/۶۳
پارکینگ	۲۰/۰۱	۰/۱۳	۰/۱۸	۹۴/۱۱	۰/۶۳	۰/۵۶	۳۹/۹۹	۰/۲۲
گردشگری- پذیرایی	۹/۸۹	۰/۰۷	۰/۰۹	۳۸/۹۳	۰/۲۶	۰/۲۳	۲۴/۰۴	۰/۱۹
کل کاربری‌ها	۴۲۲/۲۵	۲/۸۱	۳/۸۴	۱۳۹۰/۶۷	۹/۲۵	۸/۲۱	۶۷۱/۶	۳/۷۷
جمعیت (نفر)	۱۱۰۰۰۰			۱۶۹۴۰۰۰			۱۵۴۷۶۰۰	
محدوده شهر (هکتار)	۱۵۰۴۱/۰۷			۱۵۰۴۱/۰۷			۱۷۷۸۹/۲۵	

در طرح دیده شده است. طرح مذکور در زمینه بافت‌های فرسوده، بدون آرایه راهکار مشخص و عملیاتی، صرفاً به معرفی بخشی از پهنه‌های نیازمند نوسازی و بهسازی اکتفا کرده است. در شرح خدمات قرارداد مهندسین مشاور جهت انجام مطالعات و تهیه طرح بازنگری در طرح تفصیلی شهر اصفهان، در قسمت تعاریف هیچ‌گونه تعریفی از بافت‌های فرسوده آرایه نشده و در قسمت اهداف، استراتژی و راهبردهای آن نیز اشاره‌ای موجود نیست، این امر نشان از آن دارد که بافت‌های فرسوده بین راهبردهای اصلی شهر جایگاهی ندارد.

درصد مساحت بافت نوسازی شده مسکونی با توجه به پروانه‌های ساختمانی صادر شده در بافت فرسوده مصوب مناطق چهارده گانه شهر اصفهان نسبت به مساحت کل واحدهای مسکونی موجود آن از سال ۱۳۸۶ تا ۹ ماهه سال ۱۳۹۰، در مجموع معادل حدود ۵ درصد (جدول ۲ و نمودارهای ۱ و ۲) است که نشان می‌دهد میزان نوسازی در مناطق مختلف شهر اصفهان از میزان مورد انتظار بسیار کمتر است (به استناد قانون برنامه چهارم توسعه کشور سالیانه ۱۰ درصد نوسازی باید انجام می‌شد که برابر حدود ۵۰ درصد در این مدت است). به رغم نوسازی‌های اندک، طرح‌های تفصیلی ملاک عمل نتوانسته‌اند به لحاظ کمی و کیفی پتانسیل‌های بالقوه نوسازی را در بافت‌های فرسوده جذب کنند. بخش قابل توجهی از بافت‌های فرسوده با شرایط حاکم بر این طرح‌ها، امکان نوسازی ندارند و در موارد بسیاری نیز نوسازی‌های

شهر اصفهان و خروجی‌های آن با روش انجام مطالعات و تهیه طرح تفصیلی این شهر، کاملاً مشابه و یکسان است، لذا از هم‌اکنون مشخص است که میزان تحقق پذیری طرح بازنگری در طرح تفصیلی نیز نامیدکننده خواهد بود. با توجه به اینکه در روند نسبتاً طولانی تهیه این طرح (از سال ۱۳۸۰ تا ۱۳۹۰) تمامی اقدامات شهری که در مغایرت با طرح تفصیلی و طرح جامع بوده به‌عنوان وضع موجود پذیرفته شده است.

طرح‌های تفصیلی شهر اصفهان و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری

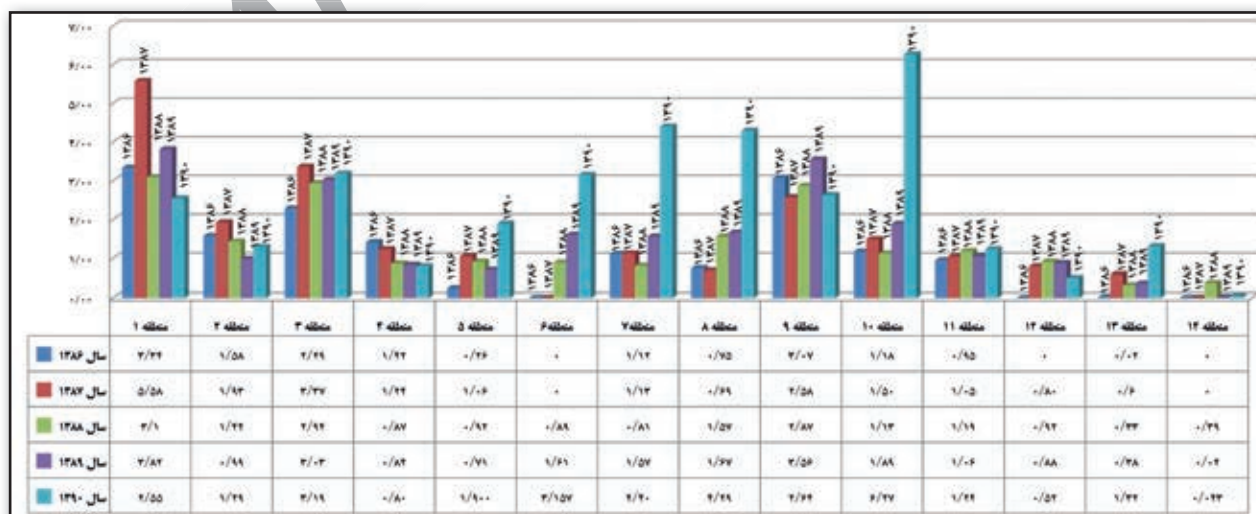
واکنش سنتی طرح‌های جامع و به تبع آن طرح‌های تفصیلی به بافت‌های فرسوده، نادیده انگاشتن آن بوده است، چراکه تعریض معبر به عنوان راهکار اصلی طرح تفصیلی در مواجهه با قطعات کوچک بافت‌های فرسوده، تحقق ناپذیر بوده است. در عین حال ساکنان بافت‌های فرسوده نیز در ساختار مدیریت شهری جایگاهی نداشته‌اند که مطالبات و حقوق اولیه خود را طلب کنند. لذا هر روزه مسایل بافت‌های فرسوده افزون‌تر می‌شود (منصوری، ۱۳۸۷: ۲۴).

طرح تفصیلی مصوب سال ۱۳۷۵ شهر اصفهان به معرفی بخشی از پهنه‌های نیازمند نوسازی و بهسازی پرداخت و طرح بازنگری در طرح تفصیلی شهر اصفهان نیز، در حد وضع موجود خدمات مورد نیاز را پیشنهاد کرده و خدمات تأمین نشده به صورت شناور

صورت گرفته، با تثبیت وضع موجود، همچنان مشکل فرسودگی در بافت را حفظ کرده است. لازم به ذکر است تسهیلات و به مالکین پلاک‌های مسکونی پرداخت شده است.

جدول ۲. نسبت مساحت بافت نوسازی شده به مساحت بافت فرسوده منطقه به تفکیک مناطق چهارده گانه شهر اصفهان. مأخذ: نگارنده.
Table 2. renovated areas in comparison to deteriorated areas in the 14 regions of Isfahan City. Source: author.

مناطق چهارده گانه شهرداری اصفهان	مساحت بافت فرسوده (هکتار)	درآمد بافت فرسوده	جمعیت بافت فرسوده	سال ۱۳۸۶		سال ۱۳۸۷		سال ۱۳۸۸		سال ۱۳۸۹		سال ۱۳۹۰ (ماهه ۹)	
				درآمد بافت نوسازی شده (هکتار)	درآمد بافت نوسازی شده	درآمد بافت نوسازی شده (هکتار)	درآمد بافت نوسازی شده	درآمد بافت نوسازی شده (هکتار)	درآمد بافت نوسازی شده	درآمد بافت نوسازی شده (هکتار)	درآمد بافت نوسازی شده		
منطقه ۱	۱۲۲,۳۳	۱۰,۳۳۱	۲۵۹۲,۰۰	۲,۳۹	۱,۳۹۱	۲,۵۰	۲,۱	۱,۳۹۱	۲,۸۲	۱,۳۹۱	۲,۵۰	۱,۳۹۱	۱,۳۹۱
منطقه ۲	۸۸,۳۳	۲,۰۹۱	۱۲۲۲,۰۰	۱,۵۸	۱,۳۹۱	۱,۵۳	۲,۱۸۱	۱,۳۹	۱,۳۹	۱,۳۹	۱,۳۹	۱,۳۹	۱,۳۹
منطقه ۳	۲۱۲,۲	۱۲,۵۲	۲۸۸۲,۰۰	۲,۳۹	۱,۳۹۱	۲,۳۹	۳,۰۷۱	۲,۳۹	۲,۳۹	۲,۳۹	۲,۳۹	۲,۳۹	۲,۳۹
منطقه ۴	۱۱۲,۲	۵,۲۵	۸۰۰,۰۰	۱,۳۲	۱,۳۹۱	۱,۳۲	۱,۳۲	۱,۳۲	۱,۳۲	۱,۳۲	۱,۳۲	۱,۳۲	۱,۳۲
منطقه ۵	۲۹,۷۵	۲,۳۲	۱۸۸۲,۰۰	۰,۳۲	۱,۳۹۱	۰,۳۲	۱,۳۲	۰,۳۲	۰,۳۲	۰,۳۲	۰,۳۲	۰,۳۲	۰,۳۲
منطقه ۶	۱۲۲,۰۷	۵,۳۲	۲۵۲,۰۰	۰	۱,۳۹۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
منطقه ۷	۱۸۷,۲۲	۸,۷۱	۲۲۰۲,۰۰	۱,۳۲	۱,۳۹۱	۱,۳۲	۱,۳۲	۱,۳۲	۱,۳۲	۱,۳۲	۱,۳۲	۱,۳۲	۱,۳۲
منطقه ۸	۲۱۲,۰۷	۹,۸۲	۲۲۲۸,۰۰	۰,۳۵	۱,۳۹۱	۰,۳۵	۱,۳۲	۰,۳۵	۰,۳۵	۰,۳۵	۰,۳۵	۰,۳۵	۰,۳۵
منطقه ۹	۲۲۲,۳۷	۱۰,۳۹۱	۲۲۲۲,۰۰	۲,۰۷	۱,۳۹۱	۲,۰۷	۳,۱۱	۲,۰۷	۲,۰۷	۲,۰۷	۲,۰۷	۲,۰۷	۲,۰۷
منطقه ۱۰	۲۲۱,۵۵	۱۰,۳۲	۲۲۲۲,۰۰	۱,۳۸	۱,۳۹۱	۱,۳۸	۱,۳۸	۱,۳۸	۱,۳۸	۱,۳۸	۱,۳۸	۱,۳۸	۱,۳۸
منطقه ۱۱	۲۲,۲۵	۲,۳۲	۱۲۲,۰۰	۰,۳۵	۱,۳۹۱	۰,۳۵	۱,۳۲	۰,۳۵	۰,۳۵	۰,۳۵	۰,۳۵	۰,۳۵	۰,۳۵
منطقه ۱۲	۱۱۱,۲۵	۵,۳۲	۲۲,۰۰	۰	۱,۳۹۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
منطقه ۱۳	۳۹,۲۹	۲,۵۲	۱۲۱۸,۰۰	۰,۲	۱,۳۹۱	۰,۲	۰,۲	۰,۲	۰,۲	۰,۲	۰,۲	۰,۲	۰,۲
منطقه ۱۴	۸۰,۲	۲,۳۲	۲۰۲۲,۰۰	۰	۱,۳۹۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
جمع	۲۱۵۷,۲۲	۱۰۰	۲۵۲۲۱,۰۰	۱۵,۹۸	۱,۳۹۱	۱۵,۹۸	۱۵,۹۸	۱۵,۹۸	۱۵,۹۸	۱۵,۹۸	۱۵,۹۸	۱۵,۹۸	۱۵,۹۸



نمودار ۱. نمودار مقایسه مساحت بافت نوسازی شده به مساحت بافت فرسوده منطقه از سال ۱۳۸۶ تا ۹ ماهه سال ۱۳۹۰ به تفکیک مناطق چهارده گانه شهر اصفهان. مأخذ: نگارنده.
Diagram 1. comparative chart of renovated and deteriorated areas between 2007 and 2011 for the 14 regions of Isfahan City. Source: author.

۴. ویژگی غیر راهبردی؛ در این طرح‌ها هیچ راهبردی برای مسایل مهم و اساسی نظیر حمل و نقل و ترافیک، مسایل زیست‌محیطی آب و فاضلاب و پسماندها، جرم و جنایت، اشتغال و فقر و محرومیت اجتماعی ارایه نشده است (کامروا، ۱۳۸۸ : ۱۸۷).

۵. فقدان نقش مشارکت مردمی در تهیه و اجرای طرح؛ در طرح‌های جامع سنتی به اولویت‌ها و نیازهای مردم به ویژه گروه‌های کم‌درآمد توجهی نمی‌شود و نقش شهروندان در تصمیمات بسیار اندک است. آنچه در زمینه تجربیات ایرانی شهرسازی مشارکتی وجود دارد در بهترین حالات، تجاربی از طرح‌های مشارکتی محدود است و تمام پروژه‌هایی که توسط شهرداری‌ها اجرا شده است در زمره طرح‌های مشارکتی شعاری قرار دارد (حبیبی، ۱۳۸۵ : ۶۷).

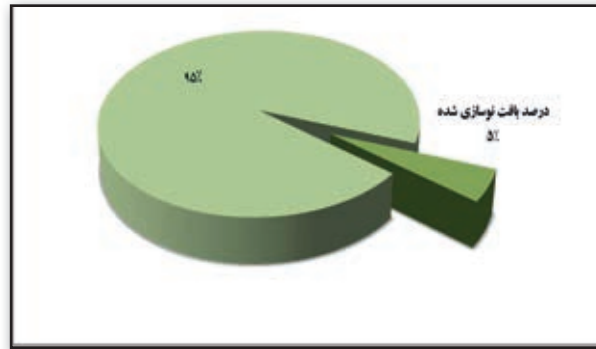
۶. عدم تناسب مقیاس طرح‌های تفصیلی جهت تجزیه و تحلیل مسایل نهفته در بافت‌های شهری به ویژه بافت‌های فرسوده و ارایه راهکار مناسب؛ طرح‌های تفصیلی فی‌نفسه امکان ارایه طرح‌های عملیاتی و اجرایی نوسازی در بافت‌های فرسوده را ندارند، زیرا خود به عنوان یک برنامه اجرایی خروجی طرح‌های جامع تلقی می‌شوند که در حد کاربری زمین و شبکه معابر و ارتفاعات پیشنهاد داده می‌شوند. تهیه طرح‌های ویژه نوسازی که با شناخت واقعیت‌های موجود در بافت و تحلیل آن، راهکار و سازمان اجرایی مناسب ارایه می‌دهند، ضروری است.

۷. دیدگاه سنتی و یک‌بعدی مدیران شهری؛ نوسازی شهری و ایجاد هرگونه تحول ساختاری در فرآیندهای شهرسازی، نیاز به اعتقاد و باور مدیران شهری به توسعه اقتصادی و اجتماعی درکنار توسعه کالبدی دارد و این خود مستلزم نوسازی حوزه نظام مدیریت شهری است.

مدیریت‌ها با نگاه یک‌بعدی به شهر، خودمحور، بدون داشتن اطلاعات و تجربه کافی و لازم برای پرداختن به امور توسعه شهری، سیاست‌زده، کوتاه‌مدت، تحت تأثیر قدرت‌های مالی- سرمایه‌ای از یک‌سو و قدرت‌های سیاسی و ذی‌نقود، از سوی دیگر، نمی‌تواند موجب و موجد تغییر در رویکردها و فرآیندهای جاری و سنتی شهرسازی باشد (براتی، ۱۳۹۰ : ۸۵).

ساختارهای موجود مدیریتی (شهرداری‌ها و سازمان مسکن و شهرسازی) ساختار تثبیت‌کننده وضع موجود و در پاسخ به اجزای روزمره، موردی و مقطعی شهر است. به همین جهت از وضع موجود نمی‌توان انتظار اقدامات توسعه‌ای همچون نوسازی بافت‌های فرسوده را داشت.

۸. فقدان مدیریت واحد شهری به ویژه در بافت‌های فرسوده (سازمان اجرایی)؛ به رغم آنکه شهر را باید به عنوان یک کل واحد دید، متأسفانه توسعه شهری در ایران شاهد نگرش تجزیه‌ای و جزیره‌ای است. سازمان‌ها و نهادها هر یک به دنبال اجرای برنامه‌های خود بوده و در فقدان مدیریت یکپارچه شهر، امکان اصلاح و بازبینی طرح‌ها و برنامه‌ها متناسب با اقتضات



نمودار ۲. نمودار مقایسه مساحت بافت نوسازی شده به مساحت کل بافت فرسوده شهر اصفهان از سال ۱۳۸۶ تا ۹ ماهه سال ۱۳۹۰. مأخذ: نگارنده.
Diagram 2. comparative chart of the total renovated and deteriorated areas between 2007 and 2011. Source: author.

دلایل ناکارآمدی طرح‌های جامع و تفصیلی (به ویژه در بخش نوسازی بافت‌های فرسوده)

با توجه به مطالعات و بررسی‌های انجام شده، دلایل اصلی ناکارآمدی طرح‌های جامع و تفصیلی به شرح زیر است:

۱. ساختار ثابت و غیر منعطف و عدم پاسخگویی این طرح‌ها به طبیعت زنده و پویای شهر و تأکید بر زمان‌بندی بلندمدت بین ۲۰ تا ۳۰ سال. این طرح‌ها با رنگ‌های گوناگون اکنون دفاتر شهرسازی را تزئین می‌کنند، در حالی که شهرها برخلاف هدف‌ها و پیشنهادها طرح‌ها گسترش پیدا می‌کنند. فاصله وحشتناکی بین برنامه و عمل وجود دارد و همین مهم‌ترین و بزرگترین دلیل مرگ طرح‌های جامع قدیمی است (McNeill, 1983: 8). برای حل مسایل شهر باید با آن زندگی و حرکت کرد و نیازهای دایم در تغییرش را شناخت و در هر مقطع از زمان، متناسب با وضعیت، راه‌حل‌های مناسب را انتخاب و اعمال کرد (غمامی، ۱۳۷۱ : ۲۹).

۲. فرآورده (محصول) در مقابل فرآیند؛ در رویکرد سنتی هدف برنامه‌ریزی بیشتر بر تهیه یک نقشه ایستا با تأکید بر طرح به عنوان فرآورده استوار است تا تنظیم یک حرکت پویا به عنوان برنامه‌ریزی. طرح‌های جامع چهار موضوع شامل نظام کلی، پیش‌بینی و تشخیص قاطع، تصمیم‌گیری در خصوص تمام جزئیات و نبود مشارکت مردمی را در خود دارد، بنابراین فضا را برای اظهار نظر و تصمیمات جدید بسته است (حبیبی، پوراحمد و مشکینی، ۱۳۸۹ : ۳۲۷).

۳. کاهش یافتن برنامه‌ریزی جامع شهر در حد یک برنامه کالبدی؛ در عمل مبانی نظری این طرح‌ها بر پایه الگوی گدسی (شناخت/ تحلیل/ طرح) استوار بوده و تکیه بر اهداف فیزیکی و کالبدی محتوای اصلی اندیشه این طرح‌ها را در بر می‌گیرد (پوراحمد، حاتمی نژاد، حسینی، ۱۳۸۵ : ۱۷۰). به عنوان نمونه، طرح بازنگری در طرح تفصیلی شهر اصفهان صرفاً در حد کاربری زمین و شبکه معابر و ارتفاعات پیشنهاد ارایه داده است.

مشکلات قانونی را کمیسیون ماده ۵ برطرف خواهد کرد (کامروا، ۱۳۸۸: ۱۱۳)، مکمل آن نیز، مصوبه مورخ ۱۳۶۵/۵/۱۴ در مورد قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک است که کلیه تصرفات و تقسیم اراضی و احداث بنای غیرمجاز طی یک دهه گذشته، مجاز و قانونی شناخته شد (همان، ۱۳۸۸: ۱۱۴).
 ۱۳. نبود نظم سلسله‌مراتبی در تهیه طرح‌های توسعه شهری؛ عدم هماهنگی بین نظام برنامه‌ریزی کلان در سطوح ملی با برنامه‌ها و طرح‌های توسعه شهری و حاکم‌نبودن نگرش سیستمی در نظام برنامه‌ریزی کشور در ناکارآمدی این طرح‌ها موثر است (پور احمد، حاتنی نژاد و حسینی، ۱۳۸۵: ۱۷۲)، بنابراین باید برنامه‌ها و طرح‌های ملی، ناحیه‌ای و منطقه‌ای، شهری، روستایی و محلی در یک سلسله‌مراتب منظم و اصولی تدوین و اجرا شوند (مشهدی‌زاده، ۱۳۸۹: ۴۸۲).

ظرفیت‌سازی و سرمایه اجتماعی؛ دو مفهوم کلیدی در نگرش جدید به برنامه‌ریزی و مدیریت شهری

به دلیل رشد فزاینده ابعاد شهرنشینی و تغییر در ماهیت مسایل شهری و پیچیدگی این مسایل، توجه به ابعاد و جنبه‌های مختلف مسئله به منظور حل پایدار آنها مورد تأکید برنامه‌ریزان و طراحان شهری قرار گرفته است و بیش از هر زمان دیگری به سطوح پایین‌تر و ابعاد ملموس زندگی شهری و بهبود کیفیت محیط شهری با مشارکت شهروندان توجه شده است (Hall, 1995: 229). به دلیل وجود این مسایل رشته‌هایی مانند انسان‌شناسی، اقتصاد، جامعه‌شناسی و ... به تحقیق و تمرکز بر روی جوامع بشری پرداخته‌اند (Chapin, 1965: 7).
 شهر کهن از زیستن باز مانده است. او را هوایی تازه باید و حالی دیگر شاید. لازم است فلسفه «رشد شهر از درون» دگر بار رخساره نماید تا شهر را در کلیت امروزی آن مفهومی نو بخشد و هویتی بارز دهد (حبیبی، ۱۳۷۵). مفهوم برنامه‌ریزی محله‌محور مبتنی بر مهندسی اجتماعی بوده و به جای نگرش کلان و مقیاس‌های ذهنی اشخاص تصمیم‌گیر و مدیران به ابعاد مشخص طرح در مقیاس محلی و خرد می‌پردازد.

در این رویکرد نگاه برنامه‌ریزی و مدیریت از پایین به بالا با تأکید بر منابع انسانی و سرمایه‌های اجتماعی و مشارکت جمعی ساکنین محله‌ها ست. تغییر از یک نگاه «تجویزی» به «مشارکتی»، از تأکید بر نتیجه (محصول) به تمرکز بر فرآیند (رویه)، از وابستگی به منابع موجود به ظرفیت‌سازی، از توجه به راه‌حل‌های دولت‌محور به شیوه‌های حل مسئله با تأکید بر جامعه مدنی و مشارکت واقعی است (حاجی‌پور، ۱۳۸۵: ۳۸). ظرفیت‌سازی و سرمایه اجتماعی دو مفهوم کلیدی در نگرش جدید به برنامه‌ریزی و مدیریت شهری هستند و تهی‌شدن یک جامعه از سرمایه اجتماعی منجر به ناکارآمدی بسیاری از سیاست‌ها و طرح‌های پیشنهادی خواهد شد و در عوض انباشت سرمایه اجتماعی، از اقتدارگرایی و تفکر

زمانی و مکانی وجود ندارد (عندلیب، ۱۳۸۸: ۲۴).
 حاصل چنین وضعی، هدررفتن منابع، نابسامان شدن وضع موجود، عدم توسعه متوازن و متناسب شهر، بروز بی‌عدالتی، توسعه بافت‌های فرسوده جدید، پایداری شدن منافع عمومی شهروندان در جهت منافع بخشی اندک از جامعه بوده است. بدین ترتیب ضرورت مدیریت یکپارچه شهری و یا نهاد میان‌بخشی به عنوان نقطه تعامل و همگرایی سازمان‌های دخیل در امر توسعه شهری کاملاً ضروری است.

۹. روند بسیار طولانی و غیر اصولی اخذ مصوبات مورد نیاز طرح‌های تفصیلی؛ (به عنوان نمونه) انجام مطالعات و تهیه طرح بازنگری در طرح تفصیلی شهر اصفهان در سال ۱۳۷۹ شروع شد و پس از گذشت بیش از ۱۰ سال، هنوز از ابلاغ طرح مذکور خبری نیست و این در حالی است که تمامی اقدامات در حوزه برنامه‌ریزی و طراحی شهری در یک بلا تکلیفی به سر می‌برد و در بسیاری از موارد بنا به رأی و خواست تعدادی از مدیران، تصمیم‌گیری انجام می‌شود. همچنین با توجه به گذشت زمان طولانی از برداشت مطالعات وضع موجود، عملاً با ایجاد حقوق مکتسبه ناشی از صدور پروانه‌های ساختمانی در این مدت، بخش قابل توجهی از پیشنهادات طرح بازنگری در طرح تفصیلی شهر اصفهان، فاقد کاربرد عملی است.

چه بسیار شاهد بوده‌ایم که طرحی در یک جلسه نهایی کمیته فنی اساساً تغییر ماهیت داده و حتی اهداف بنیادین آن تغییر کرده است (مشهدی‌زاده، ۱۳۸۹: ۴۹۳).

۱۰. ضرورت تجمیع در بافت‌های فرسوده؛ انجام تجمیع در بافت‌های فرسوده برای نوسازی، با توجه به ریزدانی پلاک‌های واقع در آن، اجتناب‌ناپذیر است و طرح‌های تفصیلی در این زمینه نیز فاقد راهکار مناسب بوده و کاملاً به صورت منفعل عمل می‌کنند.

۱۱. تعریض پیشنهادی طرح‌های تفصیلی؛ شبکه معابر پیشنهادی طرح‌های تفصیلی که مبتنی بر تعریض است در بافت‌های فرسوده به دلیل ریزدانی پلاک‌های مسکونی واقع در آن، عملاً امکان پذیر نیست. طرح‌های توسعه از ابتدا تا به امروز عنصر جدید شهری (اتومبیل) را بر بافت قدیم تحمیل کرده و جراحی‌های شدید کالبدی و تعریض معابر در راستای تسهیل حرکت سواره به درون بافت تاریخی بوده و ضوابط ویژه‌ای جهت ورود و خروج به این بافت ندارد (حبیبی، پوراحمد، مشکینی، ۱۳۸۹: ۳۳۰).

۱۲. کاهش اعتبارات عمران شهری و کمک‌های دولت به شهرداری‌ها بعد از سال ۱۳۶۴؛ براساس مصوبه مورخ ۱۳۶۴/۱۱/۱۹ شورای عالی معماری و شهرسازی ایران در مورد ضوابط منطقه‌بندی و تعیین تراکم‌های ساختمانی و کاربری اراضی در طرح‌های توسعه شهری، دوران سوداگری در مدیریت و توسعه شهری آغاز شد و فروش هر نوع تراکم و تغییر کاربری منوط به پرداخت عوارض به شهرداری بوده و به اصطلاح

عمل می‌کنیم، فرآیندی عمل کردن و استفاده از مهندسی ارزش، راهکار عملی جهت بازنگری انجام کار و استفاده از خلاقیت‌ها و روش‌های تحلیل سیستمی برای بهینه‌سازی طرح‌های شهری است. نبود قطعیت و جامعیت از نظریه‌های جامعه‌شناسی در دهه‌های گذشته است و برای نفی قطعیت طرح‌های جامع باید راه حل‌های نوین مطابق با زندگی معاصر همچون الگوی ساختاری - راهبردی مطرح شود (حبیبی، پوراحمد، مشکینی، ۱۳۸۹: ۳۲۷).

انجام مطالعات و تهیه طرح‌های ویژه نوسازی، یکی از ضرورت‌های اصلی برای نوسازی بافت‌های فرسوده

ضرورت تهیه طرح ویژه نوسازی در بافت‌های فرسوده شهری در برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور و تأکید بر ارزیابی و تصویب آنها خارج از نوبت، خاطرنشان شده و در برنامه پنجم توسعه نیز اولویت‌بندی این طرح‌ها مورد توجه قرار گرفته است. همچنین آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۱۳۷۸ بر ضرورت تهیه طرح‌های نوسازی و بهسازی برای بافت‌های فرسوده تأکید کرده‌است و در قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری بر تهیه این طرح‌ها به منظور تأمین خدمات عمومی و زیرساخت‌های شهری تأکید شده است. نوسازی بافت‌های فرسوده نیازمند بستر مناسب قانونی، حقوقی و اجرایی لازم است. یکی از مهم‌ترین علل عدم نوسازی بافت‌های فرسوده، فقدان طرح‌هایی بوده که بتواند این بستر قانونی و اجرایی لازم را فراهم سازد. چنین طرحی در قالب طرح ویژه نوسازی، ساز و کارهای مدیریتی و اجرایی خاص خود را طلب می‌کند. طرح ویژه نوسازی بافت فرسوده در چارچوب طرح‌های بالادست و به صورت فرآیندی و با حضور و مشارکت مردم تهیه می‌شود. این طرح سهم بخش دولتی، عمومی و مردم را در نوسازی بافت فرسوده مشخص می‌کند. فرآیند براساس مطالعات و تجربه‌های به دست آمده در طول اجرای طرح تدوین می‌شود. به این ترتیب به طور مستمر، روندها و اقدامات مورد ارزیابی قرار می‌گیرد و با شناخت عوامل اصلی و تأثیرگذار در نوسازی، موجبات تحقق‌پذیری طرح را فراهم می‌سازد.

مدیران شهری و تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری (به ویژه طرح‌های نوسازی بافت‌های فرسوده)

با بررسی اقدامات و تصمیمات مدیریت شهری می‌توان نتیجه گرفت مسایل و مشکلات متعدد در این حوزه، منجر به عدم تحقق طرح‌ها و برنامه‌های شهری شده است و نهایتاً چیزی جز گذر و استمرار زمان و افزایش شتابدار فرسودگی حاصل نشده است. اقدامات انجام‌شده در سه دهه اخیر در شهرسازی، حتی فاقد الگوهای فکری تبیین‌شده و بر اساس نگرش اقتضایی به صورت تلویحی و برداشت‌های شخصی مجریان انجام گرفته است (کامروا، ۱۳۸۸: ۲۰۲).

آمرانه، فرصت‌طلبی، بی‌اعتمادی و ... جلوگیری می‌کند. نهادها و تشکلهای محلی و سازمان‌های غیردولتی عناصر اصلی این نگرش هستند، با این وصف قبل از هر چیز نیاز به بسترسازی و زمینه‌هایی وجود دارد که بتوان با اتکال به آنها نظام مدیریت و برنامه‌ریزی شهری را براساس آنها استوار ساخت.

از این رو توسعه محلی یا محله‌محوری و توجه به سرمایه‌های اجتماعی جهت تحقق عملی مشارکت مردمی و نهادینه‌ساختن امر نوسازی از اهمیت خاصی برخوردار است و دفتر تسهیل‌گری نوسازی یا دفتر محله به عنوان حلقه ارتباطی متولیان توسعه شهری و ساکنین محلی، نقش اساسی در این زمینه ایفا می‌کند.

مفهوم فرآیند در تهیه و اجرای طرح‌های توسعه شهری

با بزرگ‌شدن و پیچیده‌شدن امور شهری، روش‌های طراحی شهری سنتی، توانایی خود را در تجزیه و تحلیل و طراحی شهرها از دست داده است (Badshah, 1996: 63) و در چند دهه اخیر بحث فرآیند طراحی شهری و برنامه‌ریزی فرآیندی شامل برنامه‌ریزی، تهیه طرح و اجرا به دلایل زیر مورد توجه بسیاری از متخصصین و نظریه‌پردازان قرار گرفته است:

- فرآیند با تفکر سیستمی قادر است مسایل مربوط به شهر را تجزیه و تحلیل کرده و با تعریف صحیح آن، امکان مشارکت فعال گروه‌های ذی‌نفع و ذی‌نفع را فراهم سازد.

- فرآیند برای هر مسئله، از بین راه‌های متعدد و در چارچوب اهداف طرح، راهکار بهینه را انتخاب می‌کند که منجر به تخصیص بهینه منابع و استفاده کامل از فرصت‌ها می‌شود.

- فرآیند از یک سو با ایجاد ارتباط بین کلیه عوامل مؤثر در طراحی و اهداف و نیازهای جامعه و با آگاهی از نظام ارزشی جامعه، منجر به اتخاذ تصمیم منطقی می‌شود و از سوی دیگر با ارتباط متقابل گروه طراح و برنامه‌ریز و گروه‌های ذی‌نفع و ذی‌نفع، منجر به اتخاذ تصمیم باز و صریح می‌شود که در مشارکت گروه‌های ذی‌ربط و نیز تسهیل اجرایی شدن طرح‌ها و برنامه‌ها کاملاً مؤثر است. تجربه نشان داده است طرح‌هایی که از نظر حرفه‌ای از کیفیت بالایی برخوردار باشند ولی مشارکت مردمی را در مراحل مختلف طرح به همراه نداشته باشند در عمل با شکست مواجه شده‌اند.

- فرآیند با استفاده از روش‌های ارزیابی علمی، کلیه آثار اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و زیست محیطی را در کوتاه‌مدت، میان‌مدت و بلندمدت بررسی می‌کند و با اصلاح معایب در یک حرکت رفت و برگشتی، در نهایت راهکار بهینه را انتخاب می‌کند (بحرینی، ۱۳۸۵ الف).

طرح و برنامه و نقشه (محصول) قابل تولید است اما برنامه‌ریزی توسعه، نیازمند بینشی واقعی و دقیق، مطابق با شرایط ویژه‌ای است که توسعه قرار است در آن اتفاق بیفتد. مشکل فعلی طرح‌های شهری کشور در برنامه‌ریزی‌های بدون برنامه‌ریزی است.

در حال حاضر با روش‌های جاری، فرسوده می‌اندیشیم و فرسوده

بلکه با گذشت زمان، پیچیدگی این مسایل، بیشتر هم خواهد شد. - توجه به سلسله‌مراتب مدیریتی جهت انتخاب مدیران؛ اکثر مدیران شهری بدون گذراندن پست‌های مدیریتی میانی مرتبط با مسایل شهری، و بدون آگاهی و داشتن درک درستی از عمق این مسایل وارد عرصه عظیمی از کار می‌شوند.

- ایجاد ثبات در مدیریت‌های شهری؛ در حال حاضر بی‌ثباتی مدیریت‌ها تقریباً در همه سطوح، منجر به ناتمام ماندن بسیاری از طرح‌ها و برنامه‌ها در حوزه شهری به ویژه بافت‌های فرسوده خواهد شد، یک ویژگی طرح‌های شهری طولانی مدت بودن آن است، چه بسا دیده شده با تغییر یک مدیر، بلافاصله تمامی اقدامات قبلی مورد نقد قرار گرفته و تمامی نیروها در جهت شروع مجدد کار، مورد استفاده قرار گرفته می‌شوند.

- ارتقای سطح آگاهی و آموزش مدیران شهری نسبت به مباحث روز شهرسازی؛ امروزه اکثر مدیران خود را دارای سطح بالایی از علم و آگاهی نسبت به موضوع می‌دانند و حضور در دوره‌های آموزشی بالاتر را ضروری نمی‌دانند، در واقع روزمرگی و امور اداری، فرصتی را برای ارتقای دانش مدیران باقی نمی‌گذارد.

- نگرش فرابخشی و هماهنگی بین کلیه حوزه‌های مرتبط در تمامی سطوح مدیریت ملی و محلی؛ نگرش بخشی و جزیره‌ای هر کدام از دستگاه‌ها و سازمان‌ها و انجام اقدامات پراکنده و گاه موازی، منجر به عدم تمرکز تمام توان موجود جهت تحقق‌پذیری طرح‌های نوسازی بافت‌های فرسوده خواهد شد و اکثر این طرح‌ها در حد مطالعات، متوقف و ناتمام رها خواهد شد.

پیشنهادات زیر می‌تواند در این زمینه راهگشا باشد: - مدیریت مبتنی بر عقلانیت و برنامه‌ریزی علمی در استفاده از کارآمدترین روش‌ها برای مدیریت فرآیندها از مرحله مطالعات و طرح تا مرحله اجرا و ارزیابی بسیار ضروری است.

- تخصصی شدن مدیریت‌های شهری، ارتباط تجربه و تحصیلات با مسایل شهرسازی و معماری، قرار نگرفتن بسیاری از مدیران در جایگاه اصلی خود، باعث صرف هزینه و زمان قابل توجهی برای حل هر مسئله‌ای ناچاراً کوچک و تأخیر در به جریان انداختن بسیاری از طرح‌ها و برنامه‌ها خواهد شد.

- اولویت داشتن حل مسایل و مشکلات بافت‌های فرسوده (زمان‌بر و بلندمدت) بر اجرای پروژه‌های عمرانی (سریع و کوتاه مدت)؛ در حال حاضر به دلیل داشتن یک کارنامه به اصطلاح درخشان مدیریتی، معمولاً پروژه‌های عمرانی (سریع و کوتاه مدت) مد نظر مدیران شهری است.

- احترام به نظرات کارشناسی متخصصین و استفاده از آن در جهت ارتقای کیفی و اجرایی‌تر شدن این طرح‌ها؛ در حال حاضر اکثر تصمیم‌هایی که برای طرح‌های بزرگ شهری گرفته می‌شود در پشت درهای بسته با حضور یک یا تعداد محدودی از مدیران به اصطلاح همراه (از نظر نوع نگرش) و بدون اهالی فن و متخصص شهر، صورت می‌پذیرد که متأسفانه در شهرهای بزرگ و تاریخی نیز این اتفاق در حال وقوع است.

- اعتقاد مدیران و پایبندی آنان به طرح‌ها و برنامه‌های مصوب؛ اعتقاد شعارگونه نه تنها مشکلی از این دست را حل نخواهد کرد

نتیجه‌گیری

با مطالعه و بررسی‌هایی که در زمینه تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری در ایران، به ویژه شهر اصفهان انجام گرفت، مشخص شد با وجود گذشت بیش از چهار دهه از تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی، این طرح‌ها نتوانسته‌اند به اهداف خود در زمینه توسعه شهری دست پیدا کنند. ساختار ثابت و غیر منعطف، توجه به فرآورده (محصول) در مقابل فرآیند، کاهش یافتن برنامه‌ریزی جامع شهر در حد یک برنامه کالبدی، ویژگی غیر راهبردی، فقدان نقش مشارکت مردمی در تهیه و اجرای طرح، عدم تناسب مقیاس طرح‌های تفصیلی جهت تجزیه و تحلیل مسایل نهفته در بافت‌های شهری به ویژه بافت‌های فرسوده، دیدگاه سنتی و یک‌بعدی مدیران شهری، فقدان مدیریت واحد شهری به ویژه در بافت‌های فرسوده، روند بسیار طولانی و غیر اصولی اخذ مصوبات مورد نیاز، ضرورت تجمیع در بافت‌های فرسوده، تعریض پیشنهادی و رایج طرح‌های تفصیلی، کاهش اعتبارات عمران شهری و کمک‌های دولت به شهرداری‌ها و نبود نظم سلسله‌مراتبی در تهیه طرح‌های توسعه شهر در عدم تحقق‌پذیری اکثر پیشنهادات طرح‌های جامع و تفصیلی شهر اصفهان و ناکارآمد بودن این طرح‌ها در زمینه ارزیابی پیشنهادات مشخص و عملیاتی برای نوسازی بافت‌های فرسوده مؤثر است. فرضیه‌های اول و دوم پژوهش (اکثر پیشنهادات طرح‌های جامع و تفصیلی شهر اصفهان محقق نشده است و این طرح‌ها در زمینه بافت‌های فرسوده فاقد برنامه و راهکار مشخص و عملیاتی است) به شرح زیر مورد تأیید قرار گرفت:

- سرانه‌های کاربری‌های خدماتی طرح تفصیلی در حد ۱۴/۹ درصد تحقق یافته و در حد ۸۵/۱ درصد تحقق نیافته است. همچنین از مجموع حدود ۳۷۳ مرکز خدمات محلی پیشنهادی حدود ۴۶ درصد و از مجموع ۲۳۴ مرکز خدمات ناحیه‌ای حدود ۶۳ درصد و از مجموع حدود ۲۳ مرکز خدمات منطقه‌ای حدود ۴۸ درصد تحقق نیافته است.
- تعداد زیادی از معابر پیشنهادی طرح تفصیلی اجرا نشده‌اند و بالا بودن سطح معابر ایجاد شده از سطح معابر پیشنهادی طرح تفصیلی، نشان از احداث سطح قابل توجهی از معابر خارج از پیشنهادات طرح تفصیلی دارد.

- ساخت و سازهای غیرقانونی در فاصله سال‌های ۱۳۷۲ تا ۱۳۸۲، از تحقق نیافتن میزان و جهات توسعه شهر، آن‌طور که در طرح تفصیلی پیشنهاد شده بود خبر می‌دهد. به دلیل عدم دسترسی کامل به مصوبات کمیسیون ماده پنج، آمار به صورت درصد اعلام نشد.
- روش انجام مطالعات و تهیه طرح بازنگری در طرح تفصیلی شهر اصفهان و خروجی‌های آن با روش انجام مطالعات و تهیه طرح تفصیلی این شهر، کاملاً مشابه و یکسان است، لذا از هم‌اکنون مشخص است که میزان تحقق‌پذیری طرح بازنگری در طرح تفصیلی نیز ناامیدکننده خواهد بود. لازم به ذکر است در روند نسبتاً طولانی تهیه این طرح (از سال ۱۳۸۰ تا سال ۱۳۹۰) تمامی اقدامات شهری که در مغایرت با طرح تفصیلی و طرح جامع بوده به عنوان وضع موجود پذیرفته شده است.
- فرضیه سوم پژوهش (میزان نوسازی بافت‌های فرسوده به علت ساختار سنتی طرح‌های جامع و تفصیلی و ساختار سنتی مدیریت شهری) از حد مورد انتظار بسیار کمتر است (حد مورد انتظار مطابق قانون برنامه چهارم و پنجم توسعه فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی کشور سالانه برابر ۱۰ درصد است) به شرح زیر مورد تأیید قرار گرفت:
- نوسازی بافت‌های فرسوده شهر اصفهان (مسکونی) از سال ۱۳۸۶ تا ۹ ماهه سال ۱۳۹۰ حدود ۵ درصد است که حد مورد انتظار در این مدت مطابق برنامه چهارم توسعه کشور ۵۰ درصد بوده است (هر سال طبق برنامه ۱۰ درصد بافت فرسوده بایستی نوساز می‌شد). مساحت بافت‌های فرسوده شهر اصفهان براساس شاخص‌های مصوب شورای عالی معماری و شهرسازی برابر ۲۱۵۷ هکتار است و در صورتی که این بررسی برای بافت‌های فرسوده شهری که توسط مهندسين مشاور طرح تفصیلی برابر ۴۱۰۰ هکتار اعلام شده است، نتایج به مراتب وخیم‌تر از این بود.
- فرضیه چهارم پژوهش (ظرفیت‌سازی و توجه به سرمایه‌های اجتماعی، نگرش فرآیندی به طرح‌های توسعه شهری و مدیریت واحد شهری در زمینه بافت‌های فرسوده از عوامل مؤثر در تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری و نوسازی بافت‌های فرسوده است). به شرح زیر مورد تأیید قرار گرفت:
- در ساختارهای سنتی مدیریت شهری و براساس روابط عمودی و آمرانه، شبکه‌های همکاری و مشارکت مردمی و اعتماد متقابل شکل نمی‌گیرد و لذا تأکید و اصرار مدیران شهری بر طرح‌های تفصیلی پایه (به رغم عدم پایداری آنان به طرح‌های تفصیلی) و عدم توجه به طرح‌های ویژه نوسازی و بهسازی، توسعه شهر را به ناکجاآباد خواهد رساند.
- از یک سو تغییر در ماهیت و روند تهیه طرح‌های توسعه شهری از یک ساختار ثابت، محصولی و غیر راهبردی به ساختار منعطف، مشارکتی، فرآیندی و راهبردی (با مطالعه و بررسی جامع و مانع همه مسایل مرتبط با توسعه شهر) و از سوی دیگر تغییر نگرش مدیران شهری از یک دیدگاه سنتی، یک‌جانبه، شعارگونه و همراه با بخشی‌نگری به یک دیدگاه علمی، فرابخشی و همه‌جانبه (متناسب با مسایل چندوجهی شهر) ضروری است. حل مسئله مدیریت واحد شهری به ویژه در بافت‌های فرسوده نیز در سطوح کلان مدیریت شهری جهت تحقق برنامه‌ها و اهداف این طرح‌ها، نقش محوری خواهد داشت.

فهرست منابع

- ابراهیمی، مهدی. ۱۳۸۵. طرح‌های تفصیلی و شهرها، نمونه موردی: شهر اصفهان. ماهنامه فنی و تخصصی دانش‌نما، ۱۵ (۱۳۴-۱۳۳): ۱۰۱-۹۴.
- بحرینی، سیدحسین. ۱۳۸۵ الف. فرآیند طراحی شهری. تهران: دانشگاه تهران.
- بحرینی، سیدحسین و امین‌زاده، بهناز. ۱۳۸۵ ب. طراحی شهری در ایران: نگرشی نو. نشریه هنرهای زیبا، (۲۶): ۲۶-۱۳.
- براتی، ناصر. ۱۳۹۰. نگاه نو به نوسازی شهری در میزگردی از کارشناسان. مجله منظر ۳ (۱۴): ۸۷-۸۴.
- بهزادفر، مصطفی. ۱۳۸۸. طرح‌ها و برنامه‌های شهرسازی. تهران: نشر هنر.
- پوراحمد، احمد. شمعی، علی. ۱۳۸۴. بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا. تهران: دانشگاه تهران.
- پوراحمد، احمد؛ حاتمی‌نژاد، حسین و حسینی، سیدهادی. ۱۳۸۵. آسیب‌شناسی طرح‌های توسعه شهری در کشور. فصلنامه پژوهش‌های جغرافیایی، (۳۸): ۱۸۰-۱۶۷.
- پوراحمد، احمد؛ حبیبی، کیومرث و کشاورز، مهناز. ۱۳۸۹. سیر تحول مفهوم‌شناسی بازآفرینی شهری به‌عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری. فصلنامه مطالعات شهر ایرانی اسلامی، (۱): ۹۲-۷۳.
- حاجی‌پور، خلیل. ۱۳۸۵. برنامه‌ریزی محله-مبنا، رهیافتی کارآمد در ایجاد مدیریت شهری. نشریه هنرهای زیبا، (۲۶): ۴۶-۳۷.
- حبیبی، کیومرث؛ پوراحمد، احمد و مشکینی، ابوالفضل. ۱۳۸۹. بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری. تهران: نشر انتخاب.
- حبیبی، محسن و سعیدی رضوانی، نوید. ۱۳۸۵. شهرسازی مشارکتی؛ تمایز مفهومی و ارزیابی تجربیات ایرانی. نشریه صفا، ۱۵ (۴۳): ۷۰-۵۰.
- دفتر احیاء بافت. ۱۳۹۰. گزارش فعالیت‌های سازمان نوسازی و بهسازی شهر اصفهان در بافت‌های فرسوده. سازمان نوسازی و بهسازی شهر اصفهان.
- عندلیب، علیرضا. ۱۳۸۸. نهاد برنامه‌ریزی توسعه شهری تهران: گذشته، حال و آینده. مجله منظر، ۱ (۱): ۳۳-۲۵.
- عندلیب، علیرضا. ۱۳۸۹. اصول نوسازی شهری: رویکردی نو به بافت‌های فرسوده. تهران: انتشارات آذرخش.

- شفیعی دستجردی، مسعود. ۱۳۸۷. طرح‌های نوسازی و بهسازی بافت فرسوده شهری با رویکرد تحقق‌پذیری و مشارکتی. ماهنامه فنی و تخصصی دانش‌نما، ۱۷ (۱۶۴-۱۶۳): ۵۲-۶۴.
- غمامی، مجید. ۱۳۷۱. بررسی و نقد اجمالی طرح‌های جامع شهری. مجله آبادی، ۲ (۷): ۳۱-۲۴.
- قریشی، عبدالرسول. ۱۳۸۵. دلایل و عوامل اجرا نشدن طرح‌های کالبدی شهر اصفهان. ماهنامه فنی و تخصصی دانش‌نما، ۱۵ (۱۳۳-۱۳۴): ۸۱-۶۹.
- کامروا، محمد علی. ۱۳۸۸. شهرسازی معاصر ایران. تهران: دانشگاه تهران.
- ماجدی، حمید. ۱۳۸۹. توسعه‌های شهری امروز، بافتهای فرسوده آینده. نشریه هویت شهر، ۴ (۶): ۸۷-۹۴.
- مسعود، محمد. ۱۳۸۶. بررسی تحولات برنامه‌ریزی شهری در کشورهای در حال توسعه. ماهنامه فنی و تخصصی دانش‌نما، ۱۶ (۱۴۶-۱۴۷): ۳۸-۳۱.
- مشهدی‌زاده دهاقانی، ناصر. ۱۳۸۹. تحلیلی از ویژگی‌های برنامه‌ریزی شهری در ایران. تهران: دانشگاه علم و صنعت ایران.
- منصور، سیدامیر و خانی، علی. ۱۳۸۷. طرح ویژه نوسازی بافت‌های فرسوده. تهران: نشر ری‌پور.
- مهندسین مشاور طرح و معماری. ۱۳۸۸. اقدامات ضروری برای زمینه‌سازی اجرا و تحقق طرح‌های نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده. سازمان نوسازی و بهسازی شهر اصفهان.
- مهندسین مشاور نقش جهان پارس. ۱۳۸۵. مطالعات طرح بازنگری در طرح تفصیلی شهر اصفهان. اصفهان: شهرداری اصفهان.

- Sutcliffe, A.(1980).*The Rise of Modern Urban Planning 1800-1914*.London: Mansell.
- Tarh & Memari Consulting Engineers. (2009).*Eghdamat- e zaroori bara- ye zaminesazi ejra va tahaghogh- e tarhha- ye nosazi va behsazi- ye baftha- ye farsoode* [Necessary measures for The Execution & Realization of Renovation & Rehabilitation Designs]. Isfahan: Isfahan Renovation & Rehabilitation Organization.
- Tylor, J.& Williams, I.(1984).*Urban Planning in Developing Countries*.London: Peryamon Press.

Reference List

- Andalib, A. (1999). Urban Development Planning of Tehran: Past, Present & Future. *Bagh-e-Nazar*, 1(1): 25-33
- Badshah, A. (1996). *Our Urban Future: New Paradigms for Equity & Sustainability*. London: University Press.
- Bahreini, S.H. (2006). *Farayand- e tarahi- ye shahri* [Urban Design Process]. Tehran: University of Tehran.
- Bahreini, S.H. & Aminzadeh, B. (2006). Urban Design in Iran: A New Approach. *Honar-ha-ye Ziba*, 26:13-26
- Barati, N. (2011). New Look to Urban Renovation in the Panel of Experts. *Manzar*, 3(14):84-87
- Behzadfar, M. (2009). *Tarhha va barnameha- ye shahrsazi* [Urbanism Plans & Designs]. Tehran: Honar Press.
- Chapin J., R.F.S., Kaiser, E.J. & Godschalk, D.R. (1965). *Urban Land Uses Planning*. Urbana: University of Illinois Press.
- Deteriorated Areas Revival Office. (2012). *Gozarsh-e faaliatha- ye sazman- e nosazi va behsazi- ye Isfahan dar baftha- ye farsoode* [Activities Reports in Deteriorated Areas]. Isfahan Renovation & Rehabilitation Organization.
- Ebrahimi, M. (2006). Tarhha- ye tafsili va shahrha [Detailed Plans & Cities, Case Study: Isfahan City]. *Danesh-Nama*, 15(134):94-101
- Ghamami, M. (1992). Barresi va naghd- e ejmali- e tarhha- ye jame- e shahri [A Brief Survey & Critique of the Master Plans]. *Abadi Journal*, 2(7): 24-31
- Ghoreishi, A. (2006). Dalayel va avamel- e ejra nashodan- e tarhha- ye kalbodi- ye shahr- e Isfahan [Reasons for not Execution the Development Plans of Isfahan]. Isfahan City. *Danesh-Nama*, 15(34): 69-81
- Habibi, K., Poorahmad, A. & Meshgini, A. (2011). *Bahsazi va nosazi- ye baftha- ye kohan- e shahri* [Rehabilitation & Renovation of Urban Ancient Areas]. Tehran: Entekhab Press.
- Habibi, M. (1996). Maktabe Isfahan [Isfahan Doctrine, Gradation of Government Concept]. *Soffeh*, 23():2-14
- Habibi, M. & Saeidi, R. (2006). Shahrsazi- ye mosharekati, tamayoz- e mafhumi va arzyabi- ye tajrobiat- e Irani [Participatory Urbanism; Conceptual Differentiation & Assessment of Iranian Experiences]. *Soffeh*, 43(15):50-70
- Hall, P. (1995). Bring Abercrombie back from the shadows. A look forward and back. *Town planning*, 66 (3): 227-237.
- Hall, P. (2004). *Cities of Tomorrow: An Intellectual History of Urban Planning & Design in the Twentieth Century*. Cambridge: Basil Blackwell Inc.
- Hajipour, K. (2006). *Barnamerizi- ye mahale mabna, rahyafti karamad dar ijad- e modiat- e shahri* [Neighborhood Planning-Based Approach in Creating Efficient Urban Management]. *Honar-ha-ye-Ziba*, 26:37-46
- Kamrava, M.A. (2009). *Shahrsazi- ye moaser- e Iran* [Iran Contemporary Urbanism]. Tehran: University of Tehran.
- Majedi, H. (2009). Toseha- ye shahri- ye emrooz, baftha- ye farsoode- ye ayande [Today; Urban Developments, Future; Aging Deteriorated Areas]. *Hoviiat- e Shahr*, 4(6): 87-94
- Mashhadizadeh D., N. (2010). *Tahlili az vijegihaye barnamerizi- ye shahri dar Iran* [Analysis of the Characteristics of Urban Planning in Iran]. Tehran: Science & Technology University.
- Mansouri, S.A. & Khani, A. (2008). *Tarh- e vije- ye nosazi- ye baftha- ye farsoode* [Renovation Special Design of Deteriorated Areas]. Tehran: Reypoor Press.
- Masoud, M. (2007). Barresi- ye Tahavolat- e barnamerizi- ye shahri dar keshvarha- ye dar hal- e tosee [The Survey of Urban Planning Evolutions in Developing Countries]. *Danesh-Nama*, 16(147): 31-38
- McNeill, D. (1983). The Changing Practice Of Urban Planning: The World Bank & Other Influences. *Habitat International*, 7(5): 117-127
- Naghsh-e-Jahan Consulting Engineers. (2006). *Motalee- ye tarh- e baznegari dar tarh- e tafsili- e shahr- e Isfahan* [Detailed Plan of Isfahan]. Isfahan: Isfahan Municipality.
- Poorahmad, A., Hataminejad, H. & Hoseini, H. (2006). Asibshenasi- ye tarhha- ye tosee- ye shahri dar keshvar [Pathology of Urban Development Plans In The Country]. *Geography Researches Review of Tehran University*, 58(38):167-180
- Shafiei D., M. (2008). Tarhha- ye nosazi va behsazi- e baftha- ye farsoode- ye shahri [Rehabilitation & Renovation of the Urban Deteriorated Areas by the Realizable & Participation Approach]. *Danesh-Nama*, 17(164):52-64

Renovation of deteriorated areas and the necessity of reorientation in preparation and execution of master and detailed plans

A Case study: the master and detailed plan of Isfahan City

Masoud Shafie Dastjerdy*

Abstract

It is almost four decades from preparing and executing developmental urban plans (master and detailed), but there has been no real practical success in urban development. Lack of social justice, extension of deteriorated areas and urban bipolarities are the results of this underdevelopment. In this regard, scientific identification of the deterioration phenomenon and specification of its place in urban development plans is of great significance. In case deterioration continues on, these areas will definitely be destroyed and a crisis may rise. It has been a long time since partial viewing has caused confrontations between different organizations, and as a result deterioration has accelerated and expanded.

Nowadays, the global approach towards urban development plans is a problem-oriented approach with the purpose of resolving urban difficulties. Undoubtedly, the deteriorated areas of the city of Isfahan is one of the most important problems of this city, and identification and analysis of the problems and finding appropriate solutions are the expectable results of urban development planning.

As a result of the delay in renovation of deteriorated areas, analyzing the efficiency of urban development plans (master and detailed) in renovating these areas is quite significant from the pathological aspect. Because of the significance of urban development and renovation of deteriorated areas in the metropolitan historical city of Esfahan, analysis of verification of urban development plans and their effects in renovating old constructions of this city was selected as the case study.

First, a comparison is made between the urban development plans in Iran and those of other cities of the world by means of the library method.

Then, by studying the documents and the detailed plan (ratified in 1996) and the reviewing plan of the city of Isfahan (ratified in 2011 but not notified yet) a comparison is made between the proposed per capita services of the detailed plan and the present situation of the reviewing plan, and the rate of verification for the detailed plan of Isfahan is analyzed.

Then, the rates of restoring and renovating deteriorated areas are determined by studying certificates issued by the Isfahan municipality between 2007 and 2011. This period was selected for study because bank facilities were given to applicants for renovating the deteriorated areas of the city.

Finally, by means of analyzing the obtained results and considering the service descriptions for the studies and preparing the reviewing plan in the detailed plan of Isfahan, it is suggested that the master plan and consequently the detailed plan of Isfahan have been unsuccessful regarding the proposed per capita services. Moreover, the plans have not been efficient in renovation of the deteriorated areas of this city. They have been useful only for identification of these and at stabilization of the existing situation at maximum.

In conclusion, four subjects have been introduced as possible solutions for improving the current situation and for verifying urban development plans and renovation of deteriorated areas. These subjects are: "providing capacities and social capital", "the notion of process in preparation and execution of urban development plans", "urban managers and verification of urban development plans" and "performing studies and preparing specific plans for renovations"

Keywords

Deteriorated areas, Verification, Master plan, Detailed plan.

*. Department of Architecture. Dolatabad Branch, Islamic Azad University. Isfahan, Iran.
Masoud.shafie.da@gmail.com