

فصلنامه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، سال ۱۰، شماره پیاپی ۳۸، پاییز ۱۳۹۸

شاپا چاپی: ۵۲۲۹-۲۲۲۸ - شاپا الکترونیکی: ۳۸۴۵-۲۴۷۶

<http://jupm.miau.ac.ir>

مقاله پژوهشی

تحلیل سناریوهای احیاء منطقه شهری قلعه آبکوه در کلانشهر مشهد

محمد رحیم رهنما: استاد گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه فردوسی، مشهد، ایران

محمد اجزاء شکوهی: دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه فردوسی، مشهد، ایران

سمانه لطف‌اللهی^۱: کارشناس ارشد گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه فردوسی، مشهد، ایران

پذیرش: ۱۳۹۷/۱۰/۸

صص ۶۳-۷۶

دریافت: ۱۳۹۷/۳/۵

چکیده

بکارگیری رویکردهای آینده‌نگاری در احیاء بافت فرسوده، لزوم توجه به مقوله برنامه‌ریزی سناریو را امری ضروری جلوه می‌دهد. سناریونگاری روش بسیار مؤثر و مفیدی برای برنامه‌ریزی میان‌مدت و بلندمدت در شرایط با عدم قطعیت است. هدف این پژوهش بررسی سناریوهای احیاء قلعه آبکوه مشهد است. نوع تحقیق بر مبنای هدف کاربردی، از نظر ماهیت و روش توصیفی-تحلیلی، از لحاظ جمع‌آوری اطلاعات و داده‌ها ترکیبی از کتابخانه‌ای و میدانی می‌باشد. به منظور تدوین سناریوها تعداد ۲۵ پرسشنامه بین نخبگان اجرایی و دانشگاهی توزیع گردیده است. داده‌های جمع‌آوری شده با استفاده از نرم‌افزار میک‌مک تجزیه و تحلیل شده است. براساس نتایج ماتریس اثرات متقاطع در نرم‌افزار میک‌مک، نداشتن سند مالکیت با ۷۵ امتیاز، بیشترین تأثیرگذاری را دارد و آشفته بودن سیمای شهری با ۸۶ امتیاز، بیشترین تأثیرپذیری را دارد. براساس میزان عدم قطعیت، عوامل نداشتن سند مالکیت، عدم وجود ضوابط و مقررات خاص بافت‌های مسئله‌دار، پایین بودن نسبی قیمت اراضی در مقایسه با محدوده‌های بلافضل و فراگیر و سطح اقتصادی پایین ساکنین به عنوان مهم‌ترین نیروهای پیشران در احیاء قلعه آبکوه در آینده دارای نقش مؤثری می‌باشند. از تلفیق این محورها چهار سناریو حیات طلایی، حیات نقره‌ای، حیات برنزی و حیات خاکستری تشکیل شد. در سناریو اول که حیات طلایی نامیده می‌شود، قوانین کارآمد و اقتصاد مطلوب ساکنین، افق روشن حیات قلعه آبکوه را می‌سازند و برای احیاء مناسب بافت مطلوب‌ترین سناریو، سناریوی حیات طلایی است.

واژگان کلیدی: احیاء، سناریو، قلعه آبکوه، مشهد، میک‌مک.

^۱ نویسنده مسئول: slotfollahi@yahoo.com ، ۰۹۳۵۶۶۸۸۹۴۱

مقدمه :

در دهه‌های اخیر که اغلب شهرهای بزرگ کشور با گسترش افقی روبه‌رو بوده‌اند، ضمیمه شدن روستاهای پیرامون شهرها به شهر امری معمول بوده است. برخی از این روستاها، که اغلب بر سر مالکیت آن‌ها، تعارض وجود داشته و دارای ریشه‌های عمیق اجتماعی و تاریخی می‌باشند، به آسانی خود را با بافت جدید شهر تطبیق ندادند. این محدوده‌ها که در گذشته روستاهایی فعال و پرجمعیت بوده‌اند اکنون در درون متن اصلی شهر قرار گرفته‌اند (سعیدی رضوانی، ۱۳۸۵: ۶۴). مهم‌ترین عامل ظهور و آشکارسازی پیامدهای کالبدی- فضایی ادغام هسته‌های روستایی در شهر، رویارویی دو نظام سکونتگاهی شهر و روستا با ساختار و کارکردهای گوناگون است (چگینی و همکاران، ۱۳۹۲: ۱۱۷). امری که به قطبی شدن درون شهری شدت می‌بخشد و به فرسایش کالبدی، اجتماعی و اقتصادی قسمت وسیعی از شهر منجر می‌شود (تیموری و همکاران، ۱۳۸۹: ۱۱۸). مطالعات گوناگون در نواحی کهن و قدیمی شهرها در ایران نشان می‌دهد که نحوه برخورد با این نواحی عمدتاً مبتنی بر حفظ و مرمت تک بناهای باارزش بوده و کمتر به برنامه‌ریزی مشخص برای باززنده‌سازی و بازگرداندن زندگی اجتماعی- اقتصادی و فرهنگی این نواحی اندیشه شده است (زبیری و همکاران، ۱۳۸۷: ۲۰). بافت‌های فرسوده تلفیقی از فرصت‌های ویژه بعنوان سرآغاز توسعه از یکسو و واجد شرایط بحرانی از نظر ناپایداری کالبدی- اقتصادی و ناهنجاری‌های اجتماعی است که برنامه‌ریزی برای ایجاد شرایط زیست و فعالیت مطلوب را اجتناب‌ناپذیر می‌سازد. در عرصه برنامه‌ریزی به ویژه برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای و یا برنامه‌های توسعه ملی و منطقه‌ای، پرداختن به آینده و برنامه‌ریزی آن، جزء جدا نشدنی فرآیند برنامه‌ریزی است (زالی و بهشتی، ۱۳۸۹: ۴۳-۴۲). شناخت و درک هرچه بیشتر آینده و ناشناخته‌هایی که فراروی انسان‌ها و جوامع بشری قرار دارد از اهمیت بالایی برخوردار است. این شناخت به برنامه‌ریزان و دانشمندان کمک می‌نماید تا در عرصه‌های مختلف با اطمینان خاطر برنامه‌ریزی نمایند (مرادی‌پور و نوروزیان، ۱۳۸۴: ۴۵). بکارگیری رویکردهای آینده‌نگاری در احیاء بافت فرسوده، لزوم توجه به مقوله برنامه‌ریزی سناریو را امری ضروری جلوه می‌دهد.

برنامه‌ریزی سناریو یک روش منظم برای تصور کردن آینده‌های ممکن است. سناریو توده عظیمی از داده‌ها را به تعداد محدودی وضعیت ممکن تبدیل و ساده می‌کند (Schoemaker, 1995). سناریونگاری روش بسیار مؤثر و مفیدی برای برنامه‌ریزی میان‌مدت و بلندمدت در شرایط با عدم قطعیت است (علیزاده و همکاران، ۱۳۸۷: ۶۱). هدف اصلی سناریو بالا بردن کارایی و کیفیت برنامه‌ریزی‌ها در شرایط عدم اطمینان در آینده است (رهنما و معروفی، ۱۳۹۴: ۵۶). قصد اصلی برنامه‌ریزی سناریو، اتخاذ تصمیم‌هایی استراتژیک است که برای همه آینده‌های ممکن به اندازه کافی خردمند و پا برجا باشند. اگر هنگام تدوین سناریو تفکر جدی صورت بگیرد، آنگاه اصلاً مهم نیست که در آینده چه اتفاقی قرار است روی دهد، زیرا دولت، شرکت یا سازمان، در مقابل هر اتفاقی آماده است و می‌تواند بر مسیر اتفاقات آینده تأثیر گذار باشد (رهنما و همکاران، ۱۳۹۵: ۳). محدوده آبکوه در منطقه یک شهرداری (منطقه برخوردار از نظر شاخص‌های توسعه) واقع شده است. بافت قلعه آبکوه مشهد که در گذشته روستایی در حاشیه شهر مشهد بوده است اکنون به مثابه بافتی ارگانیک، فرسوده و بسیار متراکم است که در تعارض با حوزه‌های همجوار خود از نظر خصوصیات کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی قرار گرفته است. اکنون بافت فرسوده آبکوه در متن زمان خویش و بطن زندگی روزمره، رخ عیان فرسودگی کالبدی بافت (ایمنی فضاهای مسکونی، دسترسی، دانه‌بندی...) و آسیب‌یافتگی از نظر عدم تأمین نیازهای جدید شهری و حیات اجتماعی- اقتصادی است (مهندسان مشاور فرهاد، ۱۳۹۰: ۳-۲). تمهیدات در نظر گرفته شده در طرح‌های جامع خازنی و مهرآزان، موفقیت زیادی در پی نداشته و اکنون طرح نوسازی بافت فرسوده آبکوه برای این محدوده تهیه شده و از سال ۱۳۹۱ به طور رسمی عملیات اجرایی آن آغاز شده است ولی با گذشت ۶ سال از آغاز آن تاکنون به نتایج زیادی دست نیافته است، چه بسا بسیاری از مسائل و مشکلات بوجود آمده در مراحل اجرای طرح به دلیل اتکا به پیش‌بینی و عدم جامع‌نگری در مورد تأثیر پیشرفت‌های آینده بر حل مشکلات جامعه، برنامه‌های توسعه آینده را در مرحله عمل با مشکل اساسی مواجه ساخته است. این امر تأکیدی بر تقاضای محدوده به بازآفرینی طرحی نو و شکل ارتباطی دو سویه مابین ساکنان و مدیریت شهری خواهد بود. تاکنون طرح‌ها و پژوهش‌های متعددی در زمینه بافت فرسوده شهری صورت گرفته است که بخش عمده آن‌ها به ارزیابی وضعیت موجود و ارائه راهبردهای ساماندهی بافت و در مواردی نیز اولویت‌بندی راهبردها و هر یک با رویکردی متفاوت پرداخته‌اند که نگرشی همه‌جانبه و رویکردی آینده‌نگارانه ندارند. لذا در این پژوهش کوشیده شده با بهره‌گیری از روش سناریونویسی و منطق ساختن آن، گزینه‌های چندگانه‌ای که باید مدیران و تصمیم‌گیران در هنگام احیاء نسبت به انتخاب آن‌ها مبادرت نمایند، در منظر آن‌ها نمایانده و با انتخاب گزینه مناسب، تصمیم‌گیری لازم را داشته باشند. بررسی الگوهای احیاء قلعه آبکوه، تا حد زیادی به تهیه برنامه‌های مؤثر و راهبردی کمک خواهد کرد و با تدوین سناریوهای مختلف، این امکان فراهم خواهد شد تا برنامه‌ریزان و مسئولین درک درستی از آینده و مشکلات احتمالی احیاء قلعه آبکوه پیدا کنند. در این راستا سوالات این پژوهش به صورت زیر می‌باشد:

۱. مهم‌ترین عوامل کلیدی در احیاء قلعه آبکوه چیست؟
۲. سناریوهای احیاء قلعه آبکوه و سناریوی مطلوب آن کدام است؟

پیشینه و مبانی نظری تحقیق:

سناریو و برنامه‌ریزی سناریو: واژه سناریو مأخوذ از دنیای تئاتر و مبتنی بر روایت داستان و نیز نقش بازیگران می‌باشد. اما در مبحث برنامه‌ریزی سناریو می‌توان گفت، سناریوها، ابزاری بنیادین در فرآیند تفکر استراتژیک کارآفرینان و مدیران هستند که با تمرکز بر نقاط کلیدی تصمیم‌گیری و با یک روش منسجم و با سازگاری درونی ایجاد می‌شوند (Reilly & Willenbockel, 2010). سناریوها توصیف موقعیت‌های آینده و رویدادهای ممکن در آن موقعیت‌ها هستند، به گونه‌ای که شخص بتواند از موقعیت کنونی خود به سوی آینده‌های بدیل حرکت کند. سناریوها شیوه‌ای هستند که نتایج پیش‌بینی‌ها را به صورتی منسجم و متقاعدکننده ارائه می‌دهند (علیزاده و همکاران، ۱۳۸۷: ۴۲-۴۱). فرهنگ لغت، سناریو را طرح کلی وضعیت طبیعی و یا مورد انتظار حوادث می‌داند؛ اما اگر تخصصی‌تر بخواهیم سناریو را تعریف کنیم می‌توان گفت که سناریو داستانی توصیفی از بدیل‌های موجه است که به بخش خاصی از آینده نظر دارد (Ringland, 2006: 18). برنامه‌ریزی سناریو، به برنامه‌ریزان شهری مجموعه‌ای از روش‌ها برای کشف اینکه چگونه مناطق شهری ممکن است در آینده رشد و تغییر کنند، ارائه می‌دهد (Chakraborty & McMillan, 2017: 371). فرضیه برنامه‌ریزی سناریو این است که سازمان‌ها به روند آینده ممکن نگاه می‌کنند و آینده‌ای را ممکن می‌سازند (Benedict, 2017: 304). در مقابله با تحولات آینده، برنامه‌ریزی سناریو یک رویکرد مکمل برای برنامه‌ریزی استراتژیک سنتی را ارائه می‌دهد. در حالی که برنامه‌ریزی استراتژیک سنتی به طور معمول شامل پیش‌بینی آینده در یک نقطه واحد در یک افق زمانی انتخاب شده و نقشه برنامه‌های مورد نظر برای رسیدگی به چنین آینده‌ای است، برنامه‌ریزی سناریو، داستان‌هایی در مورد آینده احتمالی، احتمال بالقوه در یک افق زمانی مشخص را ایجاد می‌کند و نقشه‌های مورد نظر را برای چندین مورد احتمالی بالقوه را شرح می‌دهد. هر سناریو به طور هدفمند متفاوت است و به طور خاص نمی‌تواند بدترین نمونه، متوسط یا بهترین پیش‌بینی مورد نظر باشد؛ همچنین سناریو فرایند پیش‌بینی احتمالاتی را برنامه‌ریزی نمی‌کند (Dieter & et al, 2011: 175). در برنامه‌ریزی مبتنی بر سناریو انواع مختلف سناریو و شیوه‌های طبقه‌بندی آن‌ها وجود دارد. یکی از وجوه تمایز رایج و ریشه‌دار در طبقه‌بندی سناریو، تفاوت آن‌ها در رویکردهای هنجاری و اکتشافی است. اکتشافی به معنای شروع از روندهای گذشته و حال و رسیدن به آینده قابل تحقق است. سناریوهای اکتشافی ممکن است تحت هدایت روند یا برعکس مبتنی بر محتمل‌ترین یا غیرمحتمل‌ترین تغییرات باشند. رویکرد هنجاری یا پیش‌نگر نیز به معنای ساختن چشم‌اندازهای متفاوت از آینده است (Marien, 2002: 270).

هدف اصلی سناریو بالا بردن کارایی و کیفیت برنامه‌ریزی‌ها در شرایط عدم‌اطمینان در آینده می‌باشد. سناریو به طور موثر عوامل مختلفی را که به نظر می‌رسد با هم خیلی در ارتباط نیستند، بر طبق این هدف را طوری کنار یکدیگر قرار می‌دهد که از اجتماع آنان آینده برنامه‌ریزی شکل می‌گیرد و این موضوع اهمیت این مدل برنامه‌ریزی را نشان می‌دهد. عواملی که در ساختن سناریوها بکار می‌روند عبارتند از: عوامل سیاسی، قانونی، اجتماعی، فرهنگی، فناوری و اقتصادی (Wack, 1985:140). سناریو به برنامه‌ریزان این قابلیت را می‌دهد که آینده را بصورت یک تصویر فرض کنند که همه عوامل در آن دخیل هستند. این فرآیند باعث می‌شود که برنامه‌ریزان با توجه به عواملی که در آینده ممکن است اتفاق بیفتد برنامه‌ریزی خود را انجام دهند که در نهایت باعث بالا رفتن کیفیت تصمیم‌گیری خواهد شد (Ratcliffe, 2000: 135). سناریوها توضیح می‌دهند که این آینده‌ها چگونه و چرا اتفاق خواهند افتاد. سناریوها ممکن است در خیلی از شرایط جهت تصمیم‌گیری و برنامه‌ریزی را عوض کنند به طوری که قبلاً جزء برنامه‌های سازمان نبوده است. این فعالیت‌ها در جهت بهبود برنامه‌های سازمان می‌باشد (Fahey & Randall, 1998: 152). پیرواک اهداف کلی این نوع برنامه‌ریزی را به شرح ذیل می‌داند:

- روشی برای به چالش کشیدن مفروضات موجود درباره محیط فعالیت سازمان.
- پیش‌بینی و درک بهتر تهدیدها و شناخت ریسک‌های پیش‌رو.
- شناسایی و معرفی مسیری به سوی آینده، داستان‌هایی با سازگاری درونی.
- شناسایی و معرفی نیروهای پیشران تغییرات، ارتباط بین آن‌ها و عدم قطعیت‌های موجود در محیط فعالیت سازمان.
- روشی برای کشف گزینه‌های راهبردی بدیع و جذاب که سازمان قبل از انجام پروژه نسبت به آن‌ها آگاهی نداشت. (مرکز آینده‌پژوهی علوم و فناوری دفاعی، ۱۳۸۹: ۱۴۱).

تاریخچه برنامه‌ریزی سناریو: تاریخچه برنامه‌ریزی سناریو به طرح منهن در جنگ جهانی دوم باز می‌گردد (حنفی‌زاده و همکاران، ۱۳۸۴: ۵۵). برنامه‌ریزی سناریویی بعد از جنگ جهانی دوم به عنوان روشی برای برنامه‌ریزی در بخش دفاعی - نظامی مطرح شد. در دهه ۱۹۶۰ و ۱۹۷۰ برنامه‌ریزی سناریو به عنوان روشی کاربردی جهت برنامه‌ریزی به دنیای تجارت وارد شد (Coates, 2000: 49). برنامه‌ریزی سناریو اولین بار در سال ۱۹۷۰ توسط شرکت نفتی داچشل به عنوان روشی برای جایگزینی ابزارهای پیش‌بینی قدیمی معرفی شد (Walf,

9: 2010). مروری بر ادبیات نظری تحقیق نشان می‌دهد که تاکنون پژوهش‌هایی در ارتباط با موضوع تحقیق حاضر انجام شده است که در جدول زیر بیان شده است.

جدول ۱- پیشینه پژوهش

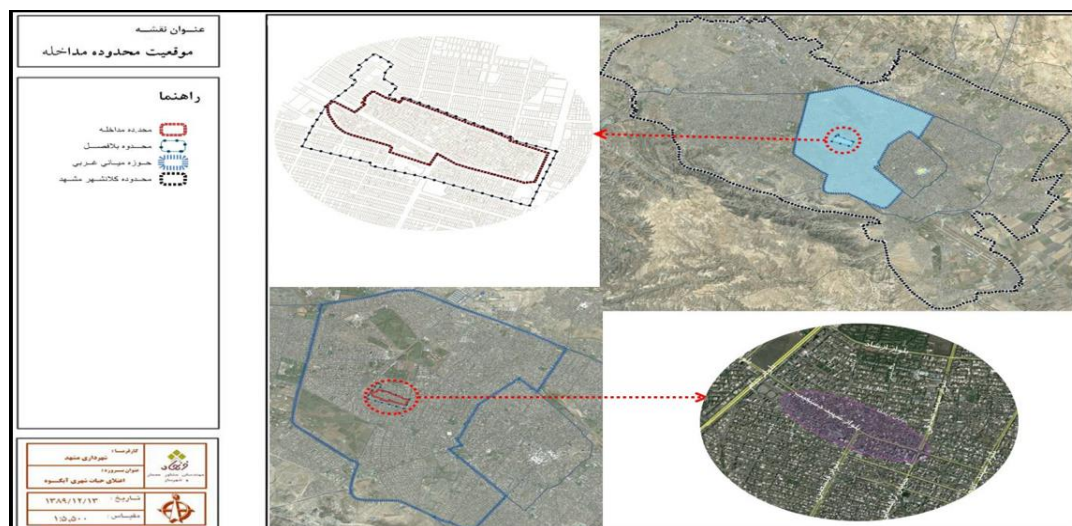
نویسنده	سال	عنوان	نتیجه
کیومرث نیمی و محمدرضا پورمحمدی	۱۳۹۵	شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر وضعیت آینده سکونتگاه-های فرودست شهری سنندج با تأکید بر کاربرد آینده‌پژوهی	در این پژوهش عوامل کلیدی مؤثر بر وضعیت آینده سکونتگاه‌های فرودست شهری بررسی شده است که براساس نتایج ۱۲ عامل؛ شیوه مدیریت، رشد اقتصاد ملی، مهاجرت، رویکرد محله محوری، سیاست‌های تأمین مسکن در استطاعت، کیفیت فضا و مکان، سرمایه اجتماعی، قیمت زمین و مسکن، سواد و سطح نفوذپذیری آن، مدیریت زمین، مالکیت (امنیت تصرف) بیشترین نقش را در وضعیت آینده سکونتگاه‌های فرودست شهری سنندج ایفا می‌کنند.
خاکپور و مهرورز	۱۳۹۳	بررسی استراتژی‌های مؤثر در فرآیند احیا بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر مشارکت مردمی (قلعه آبکوه مشهد)	با استفاده از مدل SWOT به تحلیل کلی محدوده پرداخته‌اند. نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که در بافت موجود ناهنجاری‌های اجتماعی، عدم توانایی در نوسازی، مشکلات اقتصادی، پائین بودن درآمد ساکنین موجب گردیده که روزه-روز بر مشکلات این بافت افزوده گردد و محدوده این بافت به مکانی مشکل‌دار و مشکل‌آفرین مبدل گردد.
غفاری	۱۳۹۲	عوامل مؤثر بر تملک بافت-های فرسوده در فرآیند نوسازی (نمونه موردی: محله آبکوه مشهد)	نتایج نشان می‌دهد که از نظر کالبدی بافت محله آبکوه مشهد به شدت دچار فرسودگی است به طوری که از کل املاک واقع در طرح ۹۹٫۸٪ فرسوده و تنها ۰٫۲٪ از آن‌ها غیرفرسوده می‌باشد. شرایط اجتماعی نامناسب و وضعیت اقتصادی وابسته به کالبد در این بافت، موجب مقاومت ساکنین در برابر اجرای طرح می‌شود. ۹۸٪ ساکنین از جزئیات طرح نوسازی اطلاع دقیق نداشته و این مسئله به مقاومت ساکنین در برابر فروش واحدهای خود و تمایل به سکونت در محله منجر شده است.
ماریان سیمون روجو	۱۳۸۸	راهبردهایی برای احیای سکونت در مراکز شهری	اهداف و مداخلات مختلفی را برای بهبود وضعیت مسکن در لاوایز جستجو می‌کند. مقاله مذکور به مقیاسی از مداخله می‌پردازد که نشان می‌دهد قابلیت سکونت چگونه می‌تواند بدون تغییر شکل، به وسیله مطالعه شرایط محلی و به‌روز کردن محدودیت هر دخالت خصوصی و تکی در جهت ایجاد تعامل بین طرح‌های مختلف بهبود یابد.
هاکان اوگوز	۲۰۰۷	بکارگیری مدل رشد شهری Sleuth جهت پیش‌بینی سیاست‌گذاری کاربری اراضی شهری در هستون	سه سناریو را برای هستون در نظر گرفته است که عبارتند از: رشد بدون مدیریت و عدم محدودیت برای رشد در نواحی کشاورزی و زیست‌محیطی، مدیریت رشد شهری همراه با حفاظت محیط‌زیست در حد متوسط، مدیریت رشد شهری با بیشترین حد در رابطه با حفاظت محیط‌زیست و زمین‌های کشاورزی اطراف شهر.
بود و پوستما	۱۹۹۸	"تحلیل سناریو به عنوان ابزار مدیریت استراتژیک"	نقش سناریوها در مدیریت استراتژیک را بیان می‌کنند. آن‌ها بیان می‌کنند که معمولاً یک سناریو بعضی از حالت‌های آینده ممکن محیط سازمانی را نمایش می‌دهد و بیشتر شامل سلسله‌مراتب پویا از حوادث، وضعیت‌ها و تغییرات که برای دسترسی به کیفیت لازم است، می‌شود.

مواد و روش تحقیق:

نوع تحقیق بر مبنای هدف (کاربردی)، از نظر ماهیت و روش (توصیفی-تحلیلی)، از لحاظ جمع‌آوری اطلاعات و داده‌ها (ترکیبی از کتابخانه‌ای و میدانی) می‌باشد. به منظور تدوین سناریوها تعداد ۲۵ پرسشنامه بین نخبگان اجرایی و دانشگاهی (۱۵ نفر مدیران اجرایی شهری و ۱۰ نفر اساتید دانشگاهی) که دارای تخصص و تجربه کافی پیرامون مسائل بافت فرسوده و احیاء آن می‌باشند، توزیع گردیده است. سپس داده‌ها دسته‌بندی شده و با استفاده از نرم‌افزار میک‌مک اطلاعات تجزیه و تحلیل شده است.

محدوده مورد مطالعه:

بافت قلعه آبکوه مشهد در منطقه یک شهرداری مشهد قرار گرفته است. هر چند این منطقه از جمله مناطق با ساکنین برخوردار از امکانات مالی خوب و از بهترین مناطق شهر مشهد به حساب می‌آید، اما بافت قلعه آبکوه نتوانسته است خود را با این وضعیت تطبیق دهد و به صورت یک محدوده با بافت ارگانیک و کاملاً متمایز با منطقه، هم از نظر کالبدی و هم از نظر فرهنگی قابل مشاهده است (ایوانی و کوچ‌گانی، ۱۳۹۴: ۲). تاریخچه شکل‌گیری آبکوه بعنوان روستایی در اطراف شهر مشهد به قبل از آغاز دهه ۱۳۵۰ برمی‌گردد، روستای قلعه آبکوه به دلیل سرعت زیاد توسعه فیزیکی کلانشهر مشهد طی دهه ۱۳۳۰، حاشیه شهر و از اواخر دهه ۱۳۴۰ داخل بافت شهری مشهد قرار گرفت. ساخت‌وسازهای روستایی اولیه و شکل‌گیری توسعه ثانویه براساس الگوهای اولیه و قدمت شکل‌گیری محله و همچنین عدم وجود مالکیت ساکنین به دلیل تصرف زمین‌های متعلق به آستان قدس و اوقاف در محدوده منجر به فرسودگی آبکوه گردیده است.



شکل ۱: موقعیت قلعه آبکوه - (منبع: مدیریت اجرایی طرح نوسازی قلعه آبکوه سال ۱۳۹۵)

بحث و ارائه یافته‌ها:

گام اول: مشخص کردن موضوع اصلی سناریو: موضوع اصلی در تدوین سناریوهای احیاء قلعه آبکوه را با این سوال می‌توان مطرح کرد که: احیاء قلعه آبکوه مشهد در آینده به چه شیوه‌هایی ممکن است اتفاق بیفتد؟

گام دوم: شناسایی عوامل کلیدی در احیاء قلعه آبکوه: در دومین قدم فهرستی از عوامل کلیدی که در موفقیت یا شکست موضوع اصلی سناریو تأثیر دارند، تهیه شد. جهت تعیین عوامل کلیدی ابتدا از طریق پرسشنامه و به روش دلفی به جمع‌آوری داده‌های مورد نیاز پرداخته شد. در این روش سعی بر این است تا با استفاده از نظر کارشناسان با تخصص‌های مختلف ابعاد مختلف مسئله مورد نظر بررسی شود. اطلاعات با کمک گروه‌های متنوع متخصصان (برنامه‌ریزی شهری، شهرسازی، عمران، معماری و ...) جمع‌آوری شد. در این مرحله از کارشناسان خواسته شد که مهم‌ترین عوامل کلیدی در احیاء قلعه آبکوه را بیان کنند. عوامل کلیدی موثر بر احیاء قلعه آبکوه با توجه به نظر کارشناسان عبارتند از:

عوامل اجتماعی - اقتصادی شامل: نامشخص بودن موضوع مالکیت زمین در محدوده، عدم تجانس فرهنگی مردم درون بافت با ساکنین بافت‌های پیرامون، بالا بودن میزان کلی تراکم در محدوده، پایین بودن نسبی قیمت اراضی در مقایسه با محدوده‌های بلافضل و فراگیر، پایین بودن میزان اجاره‌بها در درون بافت، مشارکت شهروندان، سطح اقتصادی پایین ساکنین، بورس‌بازی زمین، نگاه صرفاً اقتصادی به محدوده. عوامل عملکردی و فعالیتی شامل: وجود کاربری‌های نامتعارف و کاملاً ناسازگار در درون بافت، وجود کمبود در برخی کاربری‌ها (فرهنگی، هنری، تفریحی و...)، عدم عدالت اجتماعی در توزیع خدمات شهری، وجود تبعیض در ارائه خدمات شهری با محلات مجاور. عوامل کالبدی شامل: پایین بودن میزان نفوذپذیری همگانی و ایجاد فضاهای محلی، تنوع و عدم یکنواختی بافت، عدم پیوستگی کالبدی با بافت پیرامون، عدم خوانایی بافت، عدم هماهنگی در نحوه جرم‌گذاری قطعات، آشفته بودن سیمای شهری، فرسودگی بافت و درصد بالای ساخت‌وساز با قدمت ۲۰ سال به بالا، ریزدانه بودن قطعات، وجود انواع نامنی داخل بافت به دلیل عدم وجود کریدورهای با دید واضح و مشخص، ساخت‌وساز غیرمجاز و بدون نظارت، بافت ارگانیک محدوده، تنگی معابر. عوامل مدیریتی و قانونی شامل: بی‌توجهی به خصوصیات بافت موجود در ارائه ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی، تعدد مراکز تصمیم‌گیری، عدم نظارت شهرداری بر ساخت‌وسازها، عدم وجود سیستم نظارت و ارزشیابی طرح‌ها در حین اجرا، تصمیمات مقطعی و ناهماهنگ با برنامه‌های کلان، عدم وجود ضوابط و مقررات خاص بافت‌های مسئله‌دار، ضوابط طرح تفصیلی، نداشتن سند مالکیت، موقوفی بودن زمین‌ها و تعلق آن به آستان‌قدس و اداره اوقاف (مطالعات نویسندگان، ۱۳۹۶).

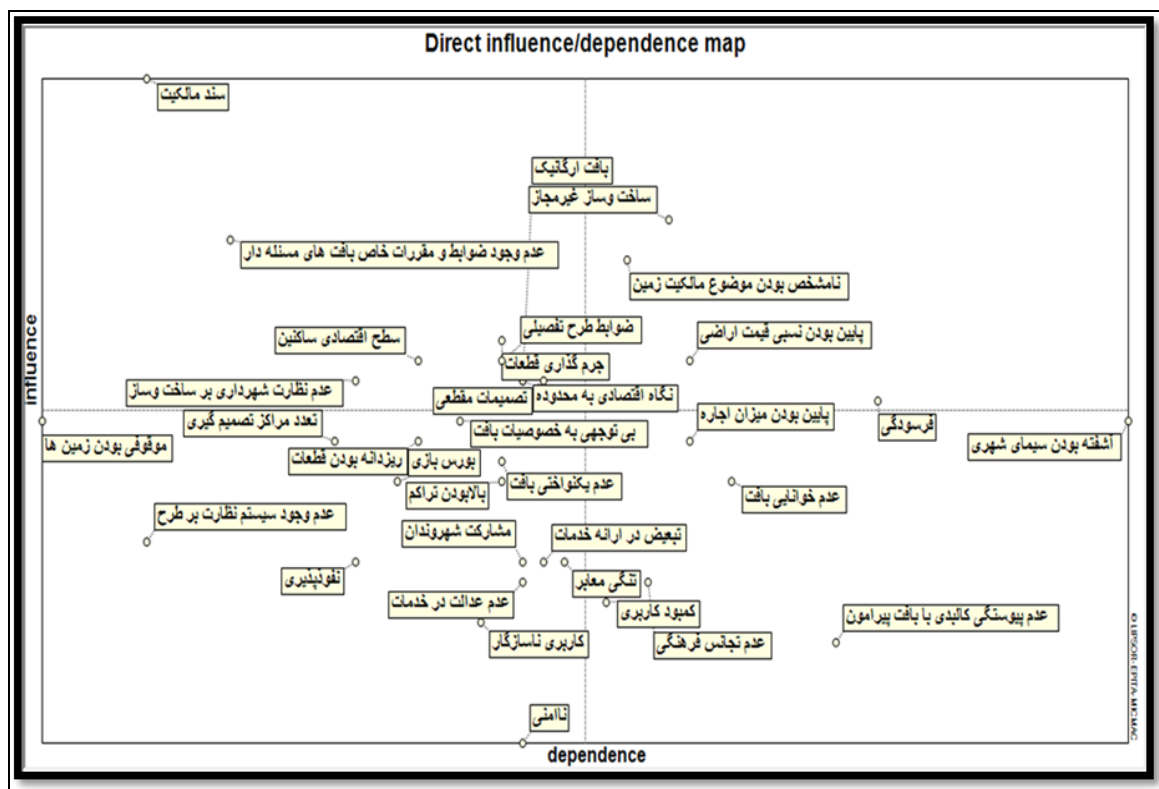
گام سوم: مشخص کردن نیروهای پیشران در احیاء قلعه آبکوه: بعد از آنکه عوامل کلیدی به روش دلفی مشخص شدند، در سومین مرحله اقدام به شناسایی نیروهای پیشران موثر می‌نماییم. به این منظور یک ماتریس $n \times n$ از عوامل کلیدی تهیه گردید. ۳۴ عامل کلیدی که توسط نخبگان شناسایی شده‌اند در یک ماتریس 34×34 تنظیم شد. برای شناسایی نیروهای پیشران از بین عوامل کلیدی از روش تأثیر متقاطع استفاده شده است. نرم‌افزار میک‌مک جهت انجام محاسبات سنگین ماتریس اثرات متقاطع طراحی شده است. پس از

ورود متغیرها به نرم افزار میک مک از نخبگان خواسته شد تا میزان ارتباط میان عوامل را مشخص نمایند. میزان ارتباط با اعداد بین صفر تا سه سنجیده می شود: عدد صفر = بدون تأثیر؛ عدد یک = تأثیر ضعیف؛ عدد دو = تأثیر متوسط؛ عدد سه = تأثیر قوی؛ $P =$ تأثیر بالقوه در ماتریس متقاطع جمع اعداد سطرهای هر عامل به عنوان میزان تأثیرگذاری و جمع ستونی هر عامل میزان تأثیرپذیری آن را از عوامل دیگر نشان می دهد. براساس نتایج این ماتریس، نداشتن سند مالکیت با امتیاز ۷۵ دارای بیشترین تأثیرگذاری بر سایر متغیرهاست. در مقابل آشفته بودن سیمای شهری با ۸۶ امتیاز بیشترین تأثیرپذیری را دارد. (جدول شماره ۳).

جدول ۲- میزان تأثیرگذاری و تأثیرپذیری مستقیم عوامل کلیدی با استفاده از نرم افزار میک مک و علائم اختصاری آن

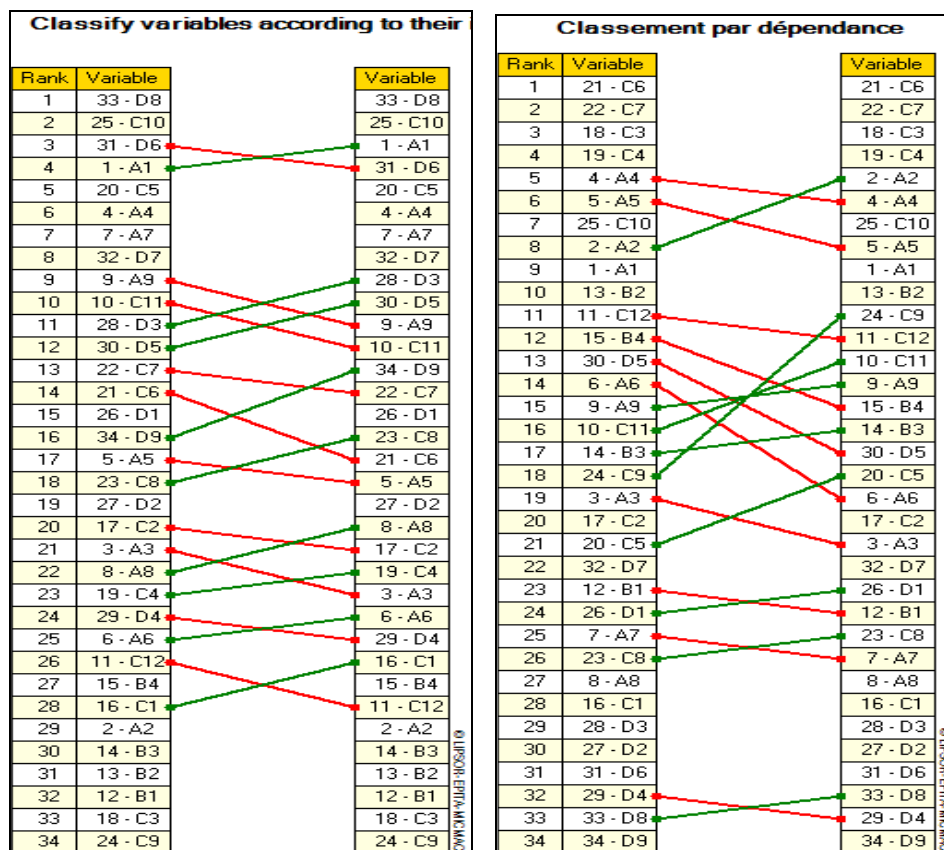
شماره	شاخص ها	علائم اختصاری	تأثیرگذاری	تأثیرپذیری
۱	نامشخص بودن موضوع مالکیت زمین در محدوده	A1	۶۶	۶۲
۲	عدم تجانس فرهنگی مردم درون بافت با ساکنین بافت های پیرامون	A2	۵۰	۶۳
۳	بالا بودن میزان کلی تراکم در محدوده	A3	۵۵	۵۶
۴	پایین بودن نسبی قیمت اراضی در مقایسه با محدوده های بلافصل و فراگیر	A4	۶۱	۶۵
۵	پایین بودن میزان اجاره بها در درون بافت	A5	۵۷	۶۵
۶	مشارکت شهروندان	A6	۵۱	۵۷
۷	سطح اقتصادی پایین ساکنین	A7	۶۱	۵۲
۸	بورس بازی زمین	A8	۵۵	۵۱
۹	نگاه صرفاً اقتصادی به محدوده	A9	۶۰	۵۷
۱۰	وجود کاربری های نامتعارف و کاملاً ناسازگار در درون بافت	B1	۴۸	۵۵
۱۱	وجود کمبود در برخی کاربری ها (فرهنگی، هنری، تفریحی و...)	B2	۴۹	۶۱
۱۲	عدم عدالت اجتماعی در توزیع خدمات شهری	B3	۵۰	۵۷
۱۳	وجود تبعیض در ارائه خدمات شهری با محلات مجاور	B4	۵۱	۵۸
۱۴	پایین بودن میزان نفوذپذیری همگانی و ایجاد فضاهای محلی	C1	۵۱	۴۹
۱۵	تنوع و عدم یکنواختی بافت	C2	۵۶	۵۶
۱۶	عدم پیوستگی کالبدی با بافت پیرامون	C3	۴۷	۷۲
۱۷	عدم خوانایی بافت	C4	۵۵	۶۷
۱۸	عدم هماهنگی در نحوه جرم گذاری قطعات	C5	۶۲	۵۶
۱۹	آشفته بودن سیمای شهری	C6	۵۸	۸۶
۲۰	فرسودگی بافت و درصد بالای ساخت و ساز با قدمت ۲۰ سال به بالا	C7	۵۹	۷۴
۲۱	ریز دانه بودن قطعات	C8	۵۷	۵۲
۲۲	وجود انواع نامنی داخل بافت به دلیل عدم وجود کریدورهای با دید واضح و مشخص	C9	۴۲	۵۷
۲۳	ساخت و ساز غیرمجاز و بدون نظارت	C10	۶۸	۶۴
۲۴	بافت ارگانیک محدوده	C11	۶۰	۵۷
۲۵	تنگی معابر	C12	۵۱	۵۹
۲۶	بی توجهی به خصوصیات بافت موجود در ارائه ضوابط و مقررات طرح های جامع و تفصیلی	D1	۵۸	۵۴
۲۷	تعدد مراکز تصمیم گیری	D2	۵۷	۴۸
۲۸	عدم نظارت شهرداری بر ساخت و سازها	D3	۶۰	۴۹
۲۹	عدم وجود سیستم نظارت و ارزشیابی طرح ها در حین اجرا	D4	۵۲	۳۹
۳۰	تصمیمات مقطعی و ناهماهنگ با برنامه های کلان	D5	۶۰	۵۸
۳۱	عدم وجود ضوابط و مقررات خاص بافت های مسئله دار	D6	۶۷	۴۳
۳۲	ضوابط طرح تفصیلی	D7	۶۱	۵۶
۳۳	نداشتن سند مالکیت	D8	۷۵	۳۹
۳۴	موقوفی بودن زمین ها و تعلق آن به آستان قدس و اداره اوقاف	D9	۵۸	۳۴
	جمع		۱۹۲۸	۱۹۲۸

(منبع: مطالعات نویسندگان، ۱۳۹۶).



شکل ۲- موقعیت متغیرها متناسب با تأثیرگذاری و تأثیرپذیری آن‌ها به صورت مستقیم - (منبع: مطالعات نویسندهگان، ۱۳۹۶).

شکل (۲) مربوط به چگونگی پراکندگی عوامل نشان می‌دهد که وضعیت هر یک از عوامل در میزان استقلال و وابستگی به چه شیوه‌ای است. متغیرهایی که در ناحیه اول قرار گرفته اند کلیدی‌ترین متغیرهای احیاء قلعه آبکوه هستند. این متغیرها شامل نداشتن سند مالکیت، عدم وجود ضوابط و مقررات خاص بافت‌های مسئله‌دار، عدم هماهنگی در نحوه جرم‌گذاری قطعات، سطح اقتصادی پایین ساکنین، ضوابط طرح تفصیلی، عدم نظارت شهرداری بر ساخت‌وسازها، تصمیمات مقطعی و ناهماهنگ با برنامه‌های کلان و نگاه صرفاً اقتصادی به محدوده می‌باشند. در واقع، با تنظیم، برنامه‌ریزی و راهبری مناسب این متغیرها می‌توان انتظار داشت آثار آن‌ها بر متغیرهای دیگر موجب نیل محدوده به سمت احیاء مناسب شود. از قابلیت‌های دیگر نرم‌افزار میک‌مک این است که میزان تأثیرگذاری و تأثیرپذیری هر یک از عوامل را به صورت مستقیم و غیرمستقیم محاسبه می‌کند و رتبه عوامل در رابطه با میزان تأثیرگذاری و تأثیرپذیری به صورت مستقیم و غیرمستقیم را مشخص می‌نماید.



شکل ۳- رتبه‌بندی عوامل کلیدی تأثیرگذار و تأثیرپذیر به صورت مستقیم و غیرمستقیم - (منبع: مطالعات نویسندگان، ۱۳۹۶).

بر اساس شکل (۳)، متغیر نداشتن سند مالکیت در رتبه اول تأثیرگذاری مستقیم و غیرمستقیم قرار دارد. ساخت‌وساز غیرمجاز و بدون نظارت در رتبه دوم، عدم وجود ضوابط و مقررات خاص بافت‌های مسئله‌دار در ماتریس تأثیرگذاری مستقیم در رتبه سوم و در ماتریس تأثیرگذاری غیرمستقیم در رتبه چهارم قرار دارد. نامشخص بودن موضوع مالکیت زمین در محدوده در ماتریس تأثیرگذاری مستقیم در رتبه چهارم و در ماتریس تأثیرگذاری غیرمستقیم در رتبه سوم است. آشفته بودن سیمای شهری در رتبه اول تأثیرپذیری مستقیم و غیرمستقیم قرار دارد. فرسودگی بافت و عدم پیوستگی نیز به ترتیب در رتبه‌های دوم و سوم تأثیرپذیری مستقیم و غیرمستقیم قرار دارند. از میان ۳۴ عامل کلیدی شناسایی شده، ۱۲ عامل نداشتن سند مالکیت، ساخت‌وساز غیرمجاز و بدون نظارت، عدم وجود ضوابط و مقررات خاص بافت‌های مسئله‌دار، نامشخص بودن موضوع مالکیت زمین در محدوده، عدم هماهنگی در نحوه جرم‌گذاری قطعات، پایین بودن نسبی قیمت اراضی در مقایسه با محدوده‌های بلافصل و فراگیر، سطح اقتصادی پایین ساکنین، ضوابط طرح تفصیلی، نگاه صرفاً اقتصادی به محدوده، بافت ارگانیک محدوده، عدم نظارت شهرداری بر ساخت‌وسازها و تصمیمات مقطعی و ناهماهنگ با برنامه‌های کلان به عنوان عوامل کلیدی موثر بر احیاء قلعه آبکوه انتخاب شده‌اند. این عوامل به صورت مستقیم و غیرمستقیم از میزان تأثیرگذاری بیشتری در رابطه با احیاء قلعه آبکوه برخوردار هستند.

گام چهارم: تعیین میزان عدم قطعیت عوامل کلیدی و نیروهای پیشران:

در چهارمین قدم، پس از آنکه نیروهای پیشران مؤثر مشخص شد، به اولویت‌بندی نیروهای پیشران براساس میزان عدم قطعیت‌ها و اهمیت پرداخته شد. برای این منظور میزان عدم قطعیت و اهمیت مهم‌ترین عوامل کلیدی و نیروهای پیشران، با استفاده از پرسشنامه و به صورت طیفی توسط کارشناسان و متخصصین مشخص گردید. میزان پیش‌بینی‌ناپذیر بودن تحولات و نتایج آینده را عدم قطعیت می‌گویند. در واقع این عوامل کلیدی، معیارهای تفاوت سناریوها هستند که با این اولویت‌بندی باعث جلوگیری از تعدد بیش از حد سناریوها می‌شوند.

جدول ۳- ماتریس عدم قطعیت و میزان اهمیت عوامل کلیدی و پیشرانها

میزان اهمیت / عدم قطعیت	زیاد	متوسط	کم
زیاد	۱. نداشتن سند مالکیت ۲. عدم وجود ضوابط و مقررات خاص بافت‌های مسئله‌دار ۳. پایین بودن نسبی قیمت اراضی ۴. سطح اقتصادی پایین ساکنین	۱. نامشخص بودن موضوع مالکیت ۲. ساخت‌وساز غیرمجاز	۱. بافت ارگانیک محدوده
متوسط	۱. تصمیمات مقطعی و ناهماهنگ با برنامه‌های کلان	۱. ضوابط طرح تفصیلی ۲. عدم نظارت شهرداری بر ساخت‌وسازها	۱. عدم هماهنگی در نحوه جرم-گذاری قطعات
کم		۱. نگاه صرفاً اقتصادی به محدوده	

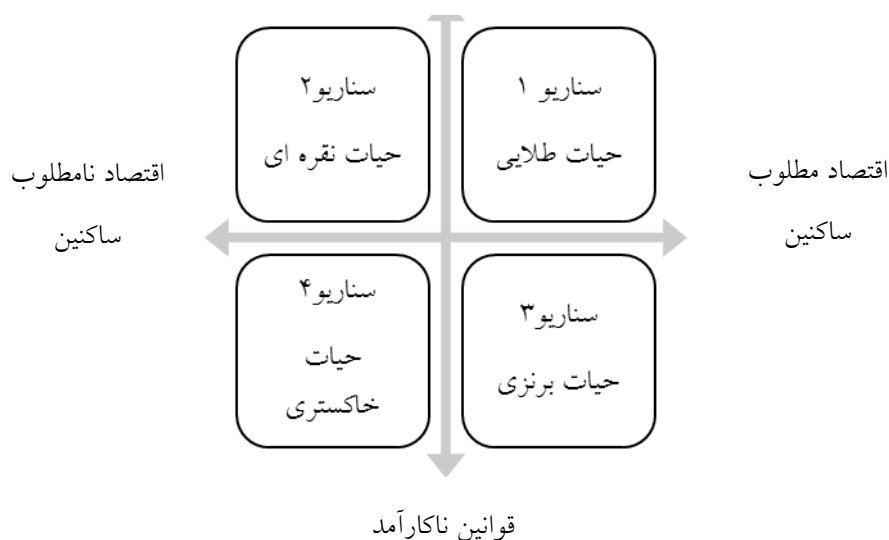
(منبع: مطالعات نویسندگان، ۱۳۹۶).

گام پنجم: تعیین منطق سناریو:

نتیجه مرحله قبل، محورهایی است که سناریوهای نهایی براساس آنها متمایز می‌شوند. مشخص کردن این محورها، در واقع یکی از مهم‌ترین گام‌ها در فرآیند تولید سناریو است. هدف نهایی، رسیدن به سناریوهایی است که تفاوت موجود بین آنها برای تصمیم‌سازان قابل توجه باشد.

از آنجایی که نداشتن سند مالکیت و عدم وجود ضوابط و مقررات خاص بافت‌های مسئله‌دار جز موارد قانونی می‌باشد و پایین بودن نسبی قیمت اراضی در مقایسه با محدوده‌های بلافصل و فراگیر و سطح اقتصادی پایین ساکنین جز موارد اقتصادی می‌باشد. لذا قوانین (قوانین کارآمد و قوانین ناکارآمد) و اقتصاد ساکنین (اقتصاد مطلوب ساکنین و اقتصاد نامطلوب ساکنین) به عنوان محوره‌های سناریو انتخاب شدند. چهار خانه حاصل از تلفیق این محورها چهار سناریو ایجاد می‌کند

قوانین کارآمد



شکل ۴- شکل گیری منطق سناریو (منبع: مطالعات نویسندگان، ۱۳۹۶)

گام ششم: سناریوهای احیاء قلعه آبکوه: بعد از شناسایی مهم‌ترین نیروهای پیشران، مرحله تشریح سناریوها شروع می‌شود.

جدول ۴- وضعیت نیروهای پیشران در چهار سناریو

ردیف	سناریو نیروهای پیشران	سناریو ۱	سناریو ۲	سناریو ۳	سناریو ۴
۱	نداشتن سند مالکیت	داشتن سند مالکیت	داشتن سند مالکیت	نداشتن سند مالکیت	نداشتن سند مالکیت
۲	عدم وجود ضوابط و مقررات خاص بافت‌های مسئله‌دار	وجود ضوابط و مقررات خاص بافت‌های مسئله‌دار	وجود ضوابط و مقررات خاص بافت‌های مسئله‌دار	عدم وجود ضوابط و مقررات خاص بافت‌های مسئله‌دار	عدم وجود ضوابط و مقررات خاص بافت‌های مسئله‌دار
۳	پایین بودن نسبی قیمت اراضی	قیمت مناسب اراضی	قیمت نامناسب اراضی	قیمت مناسب اراضی	قیمت نامناسب اراضی
۴	سطح اقتصادی پایین ساکنین	سطح اقتصادی خوب ساکنین	سطح اقتصادی پایین ساکنین	سطح اقتصادی خوب ساکنین	سطح اقتصادی پایین ساکنین

(منبع: مطالعات نویسندگان، ۱۳۹۶).

سناریو ۴: حیات خاکستری:

حیات خاکستری تصویری سیاه از بافت آبکوه را نشان می‌دهد که در آن قوانین در پایین‌ترین حد کارایی خود قرار دارند و اقتصاد ساکنین نیز در شرایط نامطلوبی است. در این سناریو مدیریت شهری قادر به حل موضوع مالکیت اراضی نبوده و املاک فاقد سند مالکیت می‌باشند. ضوابط و مقررات خاص بافت‌های مسئله‌دار وجود ندارد در نتیجه در ضوابط طرح‌های تهیه شده به شرایط خاص این بافت توجهی نمی‌شود و این امر باعث عدم تحقق ضوابط طرح تفصیلی در محدوده می‌شود. وضعیت اقتصادی پایین ساکنین به همراه پایین بودن قیمت اراضی نسبت به سایر محلات مجاور باعث می‌شود مردم توانایی و تمایل کافی برای بهبود وضعیت ملک خود را نداشته باشند. برخی از افراد که تمایل به ساخت‌وساز و احیاء ملک خود دارند نیز با مشکلاتی همچون عدم صدور مجوز ساخت‌وساز به دلیل ابعاد کم پلاک‌ها و نداشتن سند مواجه هستند، در نتیجه به صورت غیرمجاز اقدام به ساخت‌وساز می‌نمایند. به دلیل عدم وجود نظارت در ساخت‌وسازهای غیرمجاز و عدم تبعیت افراد از ضوابط و مقررات شهرسازی، عدم هماهنگی‌های زیادی به ویژه در نحوه جرم‌گذاری قطعات رخ می‌دهد. با توجه به موقعیت مکانی محله در رابطه با ارزش زمین و پایین بودن قیمت اراضی در مقایسه با محدوده‌های بلافصل، بورس بازی و دلالتی در محدوده افزایش یافته و بدین صورت ارزش افزوده آن تنها به تعدادی افراد سودجو می‌رسد. این نگاه اقتصادی و سودجویانه به محدوده باعث خروج اجباری ساکنان اولیه از محدوده و عدم بهره‌مندی آن‌ها از امکانات بالقوه این محدوده می‌شود. عدم تحقق‌پذیری ضوابط طرح تفصیلی باعث می‌شود که کاربری‌ها در محدوده براساس عدالت اجتماعی نباشد و در برخی کاربری‌ها کمبود وجود داشته و توزیع کاربری نیز متعادل نباشد.

موارد فوق مشکلاتی از جمله آشفتگی سیمای شهری، عدم پیوستگی کالبدی بافت با بافت پیرامون، عدم خوانایی بافت، رشد بدون برنامه و فرسودگی بیشتر بافت را به دنبال دارد. بروز اینگونه مشکلات مدیریت شهری را بر آن می‌دارد که برای حل این مشکلات برنامه‌ای تهیه نماید. در چنین شرایطی تصمیمات مقطعی و ناهماهنگ با برنامه‌های کلان نه تنها باعث بهبود وضعیت محدوده نمی‌شود بلکه به دلیل عدم توجه به خصوصیات بافت در اینگونه برنامه‌ها، محدوده را بیشتر به ورطه نابودی می‌کشاند.

سناریو ۳: حیات برنزی:

در این بخش سناریو بین دو بعد قوانین ناکارآمد و اقتصاد مطلوب قرار دارد و با جریانی روبرو می‌شویم که در آن اگر چه وضعیت اقتصادی ساکنین مطلوب است اما روند سیاست‌گذاری دولت و مدیریت شهری و قوانین آن ناکارآمد می‌باشد. در این سناریو مسئولین هنوز نتوانسته‌اند موضوع مالکیت زمین در محدوده را حل کرده و براساس آن سند مالکیت برای مالکان صادر کند. این امر باعث بروز اختلاف بین مدعیان مالکیت در این محدوده می‌شود. حضور مالکین متعدد (ساکنین، آستان‌قدس و اوقاف) و سازمان‌های مختلف (شهرداری، راه- و شهرسازی و ...) باعث تعدد مراکز تصمیم‌گیری شده که در این میان نقش برخی سازمان‌ها در تصمیم‌گیری‌ها و برنامه‌ریزی‌ها پررنگ‌تر است. این موارد کار احیاء محدوده را با مشکل مواجه می‌کند. با توجه به این که ساکنین سند مالکیت ندارند لذا جهت ساخت‌وساز قادر به دریافت مجوز نبوده و در نتیجه ساخت‌وسازهای غیرمجاز افزایش می‌یابد. نبود معیار و ضوابط مشخص در ساخت‌وسازهای غیرمجاز باعث عدم هماهنگی در نحوه جرم‌گذاری قطعات شده و آشفتگی سیمای محله را به دنبال دارد. از سوی دیگر، هنوز ضوابط و مقررات خاصی برای بافت‌های مسئله‌دار تدوین نشده است و ویژگی‌ها و خصوصیات این بافت‌ها در هنگام تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی مورد توجه مسئولین قرار نمی‌گیرد در نتیجه طرح‌های تهیه شده در این بافت اجرا نمی‌شود.

مسائل فوق باعث بروز مشکلاتی از قبیل عدم اطمینان به برنامه‌های اجرایی تصمیم‌گیران و تصمیم‌سازان، عدم پیوستگی کالبدی بافت با بافت پیرامون، فرسودگی بافت، عدم تحقق کاربری‌های پیش‌بینی شده در طرح تفصیلی، وجود کمبود در برخی کاربری‌ها و عدم عدالت اجتماعی در توزیع خدمات شهری می‌شود. در این سناریو علیرغم قوانین ناکارآمد، اقتصاد ساکنین در وضعیت مطلوبی قرار دارد. در این سناریو مردم از توانایی اقتصادی خوبی برخوردار بوده و سعی در بهبود وضعیت محله دارند. اگرچه جهت‌دهی آن توسط دولت و با برنامه-ریزی‌های استراتژیک نیست اما با گذشت زمان باعث بهبود وضعیت محله خواهد شد. از آنجایی که در تبدیل بافت فرسوده به بافت مدرن جابه‌جایی‌هایی در جمعیت رخ می‌دهد حتی افرادی که از محله خارج می‌شوند به دلیل اینکه قیمت اراضی محله متناسب با سایر محلات است توانایی خرید ملک مناسب در محلات مجاور را دارد و این جابه‌جایی باعث پرت افراد به محلات حاشیه‌ای و اسکان غیررسمی نمی‌شود.

سناریو ۲: حیات نقره‌ای:

سناریو دوم قطب متضاد سناریو سوم است که در آن قوانین کارآمد است اما اقتصاد نامطلوب ساکنین مانع از حیات مطلوب محدوده می‌شود. در این سناریو مدیریت شهری توانسته با برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری، قوانین مناسبی در جهت احیاء وضع کند. همچنین مدیریت شهری موفق شده که موضوع مالکیت اراضی محدوده را حل نماید و براساس آن برای املاک سند مالکیت صادر نماید. از آنجایی که مالکان سند مالکیت دارند قادر به خرید و فروش و ساخت‌وساز می‌باشند و می‌توانند برای ساخت‌وساز با توجه به قوانین مجوز دریافت کنند. وجود معیارها و ضوابط یکسان برای ساخت‌وساز و نظارت شهرداری بر آن باعث هماهنگی در نحوه جرم‌گذاری قطعات می‌شود و یکپارچگی سیمای شهری را به دنبال دارد. از سویی دیگر به دلیل وجود ضوابط و مقررات خاص بافت‌های مسئله‌دار، خصوصیات و ویژگی‌های اینگونه بافت‌ها مورد توجه مدیریت شهری قرار گرفته و در ضوابط و مقررات طرح‌ها نیز لحاظ می‌شود و با توجه به اینکه طرح‌ها اعم از تفصیلی و نوسازی با توجه به خصوصیات بافت تهیه می‌شود، قابلیت اجرایی پیدا می‌کند.

موارد فوق مزایایی همچون اطمینان به برنامه‌های اجرایی تصمیم‌گیران و تصمیم‌سازان، پیوستگی کالبدی بافت با بافت پیرامون، تحقق کاربری‌های پیش‌بینی شده در طرح تفصیلی، عدم وجود کمبود در کاربری‌ها و عدالت اجتماعی در توزیع خدمات شهری را به دنبال دارد. اگرچه در این سناریو قوانین کارآمد است اما اقتصاد نامطلوب ساکنین به قوت خود پابرجاست. سطح اقتصادی پایین ساکنین، توانایی آن‌ها را برای مشارکت در احیاء از بین برده است و از سوی دیگر به دلیل پایین بودن قیمت اراضی نسبت به محلات مجاور، باعث شده است ساکنین به دلیل ترس از دست دادن ملک خود و عدم توانایی در خرید ملک مشابه از فروش ملک خود خودداری نمایند در نتیجه ساکنین نه توانایی احیا ملک خود را دارند و نه مایل به واگذاری آن هستند این امر باعث می‌شود املاک روزه‌روز فرسوده‌تر شده و کارایی خود را از دست بدهند.

سناریو ۱: حیات طلایی:

در سناریو اول قوانین کارآمد و اقتصاد مطلوب ساکنین افق روشن حیات قلعه آبکوه را می‌سازند. در این سناریو وضعیت مالکیت تمامی املاک مشخص شده و تمامی املاک سند مالکیت دارند. همچنین قوانین اصلاح، وظایف تفکیک، بوروکراسی حذف و تعداد مراکز تصمیم‌گیری کاهش می‌یابد. ارگان‌های دست‌اندرکار در احیاء بافت هماهنگ با یکدیگر و در راستای تحقق احیاء گام برمی‌دارند. با تدوین ضوابط و مقررات خاص بافت‌های مسئله‌دار، شرایط ویژه اینگونه بافت‌ها مورد توجه قرار گرفته و ویژگی‌ها و خصوصیات آن در تهیه طرح نیز مورد توجه قرار می‌گیرد و میزان تحقق‌پذیری طرح‌های تهیه شده بالاست. شرایط اقتصادی مطلوب ساکنین باعث می‌شود آن‌ها توانایی مالی کافی برای بهبود وضعیت ملک و در نتیجه محله را داشته باشند و قادر به سرمایه‌گذاری برای احیاء محله هستند. با مشخص شدن مالکیت اراضی و بالا بودن توان اقتصادی اهالی در احیاء ملک، قیمت اراضی نیز با سایر محلات یکی می‌شود و تفاوت فاحشی میان محلات مجاور با هم وجود ندارد. بالا بودن توان اقتصادی اهالی و ارزش داشتن اراضی به همراه تهیه طرح‌ها براساس ویژگی‌ها و خصوصیات بافت و تدوین ضوابط و مقررات خاص بافت‌های مسئله‌دار باعث می‌شود که تمایل افراد به مشارکت در بهبود و احیاء بافت بیشتر شود و مشارکت شهروندان علاوه بر تسریع در امر احیاء باعث می‌شود ارزش افزوده حاصل از اصلاح بافت نصیب خود شهروندان شود و علاوه بر آن ماندگاری افراد در محله را در پی دارد.

مشکل دریافت مجوز ساخت‌وساز حل شده و در نتیجه ساخت‌وسازها غیرمجاز انجام نمی‌شود. لذا رشد و توسعه بافت براساس ضوابط و مقررات و تحت نظارت انجام می‌شود و از توسعه لجام گسیخته و ارگانیک و بدون برنامه خبری نیست. انجام ساخت‌وسازها بر اساس ضوابط

و مقرراتی یکسان که شرایط و خصوصیات بافت را مورد توجه قرار داده باعث یکپارچگی سیمای شهر شده و عدم هماهنگی در نحوه جرم-گذاری قطعات وجود ندارد و بافت آبکوه از نظر کالبدی با بافت‌های پیرامون هم‌خوانی دارد و پیوستگی کالبدی بین آن‌ها وجود دارد.

نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادها:

بافت‌های فرسوده نیازمند کمک‌های بیشتر و گسترده‌تری برای تغییر شرایط خود هستند. نوسازی بافت فرسوده به هزینه جابه‌جایی جمعیت موجود آن به دیگر مناطق حاشیه شهر و یا مناطق با وضعیت نامطلوب و بعضاً فرسوده، در حقیقت نوسازی نخواهد بود. بلکه جابجایی جمعیت است. جمعیتی که سال‌ها بعد بافت‌های فرسوده جدید دیگری در شهر ایجاد خواهند نمود. هر چند این چرخه آهسته است نمود واقعی آن ممکن است چند سال به طول انجامد، اما نباید از آن غفلت کرد. در این پژوهش سعی شد جهت کاربردی نمودن پژوهش خود در زمینه مدیریت بافت فرسوده آبکوه، با رویکردی متفاوت در مقایسه با عمده پژوهش‌های صورت گرفته در خصوص این بافت، با بکارگیری روش آینده‌نگاری و با شناسایی و اولویت‌بندی مهم‌ترین عوامل و متغیرهای موثر و مرتبط در فرآیند برنامه‌ریزی به پیشبرد مطلوب فرآیند برنامه‌ریزی بافت فرسوده آبکوه کمک نماییم. عوامل نداشتن سند مالکیت، عدم وجود ضوابط و مقررات خاص بافت‌های مسئله‌دار، پایین بودن نسبی قیمت اراضی در مقایسه با محدوده‌های بلافصل و فراگیر و سطح اقتصادی پایین ساکنین به عنوان مهم‌ترین نیروهای پیشران در احیا قلعه آبکوه در آینده دارای نقش موثری می‌باشند.

سناریو چهارم حیات خاکستری نام دارد. حیات خاکستری تصویری سیاه از بافت آبکوه را نشان می‌دهد که در آن قوانین در پایین‌ترین حد کارایی خود قرار دارند و اقتصاد ساکنین نیز در شرایط نامطلوبی است. سناریو سوم حیات برنزی است. در این بخش سناریو بین دو بعد قوانین ناکارآمد و اقتصاد مطلوب ساکنین قرار دارد و با جریانی روبرو می‌شویم که در آن اگرچه وضعیت اقتصادی ساکنین مطلوب است اما روند سیاست‌گذاری دولت و مدیریت شهری و قوانین آن ناکارآمد می‌باشد. سناریو دوم حیات نقره‌ای قطب متضاد سناریو سوم است که در آن قوانین کارآمد است اما اقتصاد نامطلوب ساکنین مانع از حیات مطلوب محدوده می‌شود. در سناریو اول که حیات طلایی نام دارد قوانین کارآمد و اقتصاد مطلوب ساکنین افق روشن حیات قلعه آبکوه را می‌سازند. در نهایت می‌توان اینگونه گفت که اقدام در راستای سناریوی حیات طلایی، بهترین راه جهت ساماندهی بافت قلعه آبکوه می‌باشد و در واقع حیات طلایی مطلوب‌ترین سناریو برای قلعه آبکوه می‌باشد. در ادامه به ارائه سیاست‌ها و راهکارهای پیشنهادی در جهت پیشبرد مطلوب فرآیند برنامه‌ریزی بافت فرسوده آبکوه می‌پردازیم.

- مشخص کردن موضوع مالکیت زمین در محدوده؛
- ایجاد انگیزه در میان ساکنین بافت جهت مشارکت بیشتر برای دستیابی سریع‌تر به اهداف طرح؛
- اعطای تسهیلات به ساکنین جهت احیاء ملک خود به منظور بالا بردن توان مالی آن‌ها برای مشارکت در طرح؛
- توجه به سناریوهای تدوین شده در تهیه طرح‌ها به منظور احیاء بافت به بهترین شکل و با کمترین تبعات منفی؛
- ایجاد برنامه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده متناسب با شرایط اجتماعی-فرهنگی و اقتصادی محدوده؛
- تدوین مقررات خاص بافت‌های مسئله‌دار و توجه به ویژگی‌های خاص بافت در تهیه طرح‌های مختلف؛
- توافق آستان‌قدس و اوقاف با ساکنین و اعطای سند مالکیت به آن‌ها.

منابع و مأخذ:

۱. ایوانی، هادی و علیرضا کوچ گانی (۱۳۹۴): «بررسی طرح نوسازی بافت فرسوده آبکوه مشهد با توجه به شاخص توسعه پایدار»، اولین همایش ملی جغرافیا، شهرسازی و توسعه پایدار، تهران.
۲. تیموری، پرویز و همکاران (۱۳۸۹): «بافت فرسوده ملایر و راه‌های ساماندهی آن»، فصلنامه جغرافیایی آمایش، ۱۳۴-۱۱۷.
۳. چگینی، رباب و همکاران (۱۳۹۲): «تحلیل پیامدهای کالبدی- فضایی ادغام هسته‌های روستایی در منطقه یک شهرداری تهران»، فصلنامه اقتصاد فضا و توسعه روستایی، صص ۱۴۹-۱۱۵.
۴. حنفی زاده، پیام و همکاران (۱۳۸۴): «برنامه‌ریزی استراتژیک استوار با استفاده از برنامه‌ریزی سناریو و سیستم فازی»، فصلنامه مدرس علوم انسانی- پژوهش‌های مدیریت در ایران، شماره ۴۶.
۵. رهنما، محمدرحیم و ایوب معروفی (۱۳۹۴): سناریونگاری در مطالعات شهری و منطقه‌ای (مفاهیم، روش‌ها و تجارب)، انتشارات مرکز پژوهش‌های شورای اسلامی، مشهد.
۶. رهنما، محمدرحیم و همکاران (۱۳۹۵): تحلیل تحولات فضایی محیط‌زیست شهری در کلانشهر مشهد با استفاده از الگوی آینده‌پژوهی گام طبیعی، جغرافیا و پایداری محیط، صص ۱۹-۱.

۷. زالی، نادر و محمدباقر بهشتی (۱۳۸۹): «شناسایی عوامل کلیدی توسعه منطقه‌ای با رویکرد برنامه‌ریزی بر پایه سناریو: مطالعه موردی استان آذربایجان شرقی»، پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی، صص ۴۱-۶۲.
۸. زیاری، کرامت‌الله و همکاران (۱۳۸۷): «ارائه الگوی بهینه بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری نمونه موردی شهر یزد»، اولین همایش بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، مشهد.
۹. سعیدی رضوانی، هادی (۱۳۸۵): «تطور روستاهای دیروز در شهرهای امروز، گونه‌های نوپدید از اسکان غیررسمی؛ مورد قلعه آبکوه مشهد»، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، صص ۶۴-۸۲.
۱۰. علیزاده، علیرضا و همکاران (۱۳۸۷): سناریونگاری یا برنامه‌ریزی بر پایه سناریوها، موسسه مطالعات بین‌المللی انرژی، تهران.
۱۱. مرادی پور، حجت‌الله ومهدی نوروزیان (۱۳۸۴): «آینده‌پژوهی، مفاهیم و روش‌ها، فصلنامه رهیافت، صص ۴۵-۵۰.
۱۲. مرکز آینده پژوهی علوم و فناوری دفاعی (۱۳۸۹): دانش نامه آینده‌پژوهی، موسسه آموزشی و تحقیقاتی صنایع دفاعی، تهران.
۱۳. مهندسان مشاور فرهنگ (۱۳۹۰): اعتلای کیفیت حیات شهری آبکوه (خلاصه گزارش)، معاونت شهرسازی و معماری شهرداری، مشهد.
14. Benedict, B. (2017): Benefits of Scenario Planning Applied to Energy Development. Energy Procedia 107 , 304-308.
15. Chakraborty, A., & McMillan, A. (2017): GIS and Scenario Analysis: Tools for Better Urban. Earth Systems and Environmental Sciences, 380-371.
16. Coates, J. (2000): Scenario Planning. Technological Forecasting and Social Change Elsevier Science Inc.
17. Dieter, R., & et al. (2011): Scenario Planning. Journal of the American College of Radiology, 179-175.
18. Fahey, L., & Randall, R. (1998): Learning from the Future: Competitive Foresight Scenarios. New York: Wiley Publications.
19. Marien, M. (2002): Futures Studies in 21st Century: a reality - based View. Future Survey, 261-281.
20. Ratcliffe, J. (2000): Scenario building: a suitable method for strategic property planning?. Property Management, 127-144.
21. Reilly, M., & Willenbockel, D. (2010): Managing uncertainty: a review of food system scenario analysis and modeling. Philosophical transactions the royal society, 365, 3049-3063.
22. Ringland, G. (2006): Senario Planning: Managing for the Future. Durchschnittliche Kundenbewertung.
23. Schoemaker, P. (1995): Scenario Planning: A Tool for Strantegic Thinking. Sloan Management Review, 25-40.
24. Wack, P. (1985): Scenarios: shooting the rapids. Harvard Business Review, 30-50.
25. Walf, T. (2010): A Scenario- based Approach to Strategic Planning. Center for Scenario Planning- Roland Berger Research Unit.

