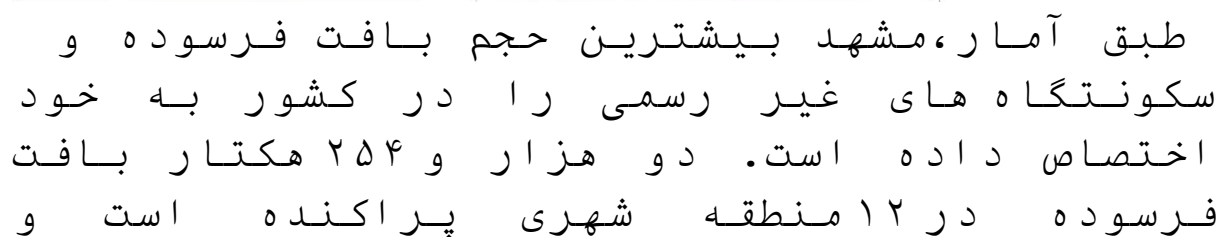


بازسازی بافت فرسوده مشهد ۳۵۰ سال زمان می برد



حدود ۴ هزار هکتار بافت شهری در حاشیه شهر  
مشهد قرار دارد



متأسفانه هنوز مشاهده می‌شود که بافت‌های فرسوده همچنان به عنوان یک مسأله بخرنج و حل نشده باقی مانده و همه مدیران را درگیر خود کرده است. تأکید بر بهره‌گیری از یک برنامه عملیاتی برای اصلاح بافت‌های فرسوده، برخورد سلیقه‌ای مدیران در احیای بافت فرسوده و مقاومتهای شهروندان بویژه ساکنان و مالکان در اجرای پروژه را از مهمترین چالشهای پیش روی احیای بافت فرسوده عنوان کرد. انتخاب بافت برای انجام عملیات بدون توجه به اولویتهای شهری، نبود ساز و کار اجرایی متناسب با بافت تعیین شده، عدم برنامه ریزی واقعی برای عملیات طراحی، تملک و اجرا و عدم پیش‌بینی صحیح منابع مالی از جمله مواردی است که در بحث برخورد سلیقه‌ای مدیران مطرح می‌شود. مدیر احیای بافت فرسوده شهرداری مشهد همچنین در بحث مقاومتهای شهروندان نیز به چند نکته اشاره کرد و گفت: بی‌توجهی به انگیزه‌های اجتماعی و اقتصادی آنها، عدم جلب مشارکت واقعی آنها در تمامی

فرآیندهای شهرداری، بی‌اعتمادی مردم به دولت و شهرداری، نبود الگوسازی متناسب با توان مالی و اجرایی ساکنان و مالکان موجب شده در عمل افراد نسبت به بهسازی، نوسازی و بازسازی بافتهای فرسوده واکنش نشان دهند.



مداخله در بافتهای شهری اصولاً مبتنی بر تعریف پروژه‌های عمده شهری است که در دنیا به آن توجه جدی شده، اما متأسفانه در ایران خیلی خوب نتوانسته ایم از این تجربه‌ها درس بگیریم. براساس نتایج به دست آمده، داشتن یک بستر قانونی و حمایت‌های قانونی مورد نیاز، اعتقاد به مشارکت مردم و دخالت مردم به شکل واقعی، شیوه‌های تأمین منابع، روشهای اجرایی (استمرار و قابلیت انعطاف پروژه در طول زمان) و پیوند قوی بین برنامه‌ریزی و اجرا از مهمترین مسائلی است که باید مورد توجه قرار بگیرد. متأسفانه مطالعات اجتماعی در این زمینه بشدت دست کم گرفته شده و هنوز نتوانسته ایم یک رابطه معقول و منطقی با مردم برقرار کنیم، از این رو توجه جدی به این دو مسأله ضروری به نظر می‌رسد، چون در غیر این صورت همیشه بین مردم، مدیریت اجرایی و شهری کشمکش وجود خواهد داشت. پس

از انقلاب تنها نزدیک به ۲ هزار هکتار (کمتر از ۵ درصد) از ۵۷ هزار هکتار بافت فرسوده موجود در کشور بهسازی، نوسازی و بازسازی شده است، بر این اساس و با توجه به اینکه عمر مفید ساختمانهای مقاوم و خوب در ایران حدود ۵۰ سال است، بازسازی بافت فرسوده مشهد ۳۵۰ سال زمان می‌برد! با توجه به اینکه جنس اجتماعی مداخلات در بافتهای فرسوده باید به جدیت پیگیری شود، رویکرد ما درخصوص شهرسازی و بافتهای فرسوده از مشارکت همگانی به برنامه‌ریزی مشارکتی باید تغییر یابد یعنی مشارکت برای مردم به مشارکت با مردم (مشارکت تقاضا محور) مبدل شود.

[www.qudsdaily.com](http://www.qudsdaily.com)

امکان بهسازی و بازسازی تمام مناطق دارای بافت فرسوده توسط شهرداری وجود ندارد و این روند باید از طریق مشارکت های مردمی و بخش خصوصی دنبال شود.

باید امکانات لازم برای ایجاد توانمند سازی برای مردم از طریق اعطای تسهیلات و تشویق های مناسب صورت بگیرد تا افراد بتوانند در زمینه بهسازی و بازسازی بافت های فرسوده فعالیت های موثری داشته باشند. باید نقشه های طرح تفصیلی و جامع برای ساخت و سازها

تکمیل شود، و می توان از طریق اعطای وام با سود کم مردم را به سمت مشارکت در ساخت و احیای بافت های فرسوده در مناطق مختلف سوق داد.

در خصوص به اتمام نرسیدن طرح بهسازی پیاده روهای سطح شهر نیز پروژه ساخت پیاده روها یکی از پروژه های با اهمیت شهری محسوب می شود و باید همانند خیابانها که برای ماشین ها و وسایل نقلیه ساخته می شود برای افراد پیاده که بخش عظیمی از شهر را تشکیل می دهند بهسازی شود.

در خصوص کند اجرا شدن آسفالت برخی مناطق سطح شهر نیز گفت: اعضای شورای اسلامی شهر ضمن ارائه نظرات خود به شهرداری خواستار رسیدگی بیشتر به این موضوع شده اند.

وبه صرفا براي املاك با کاربري مسكوني كه در مسير واقع نيستند ، مي باشد.

با اعطاي تخفيفات پيشنهادي در قانون بودجه سالهاي ۸۴ و ۸۵ و ۱۳۸۶ كل كشور به سازندگان واحدهاي مسكوني در بافتهاي فرسوده شهري با شرايط زير موافقت به عمل مي آيد :

۱- منطقه مركزي شهر شامل منطقه ثامن و بافت هاي اطراف آن (كه بر روي نقشه پيوست ممهور به مهر شوراي اسلامي شهر به رنگ تيره كاملا مشخص شده است) مشمول اين مصوبه نمي گردد.

۲- در سایر مناطق مطابق لکه های مشخص شده توسط شورای عالی شهر سازی و معماری (نقشه پیوست ممهور به مهر شورای اسلامی شهر) اجرای مصوبه مورد تایید می باشد. ضمناً مناطق ۳ ، ۴ ، ۵ ، ۶ ، ۷ شهرداری در این زمینه اولویت اجرا دارند

۳- در صورت افزایش مساحت پلاک در اثر تجمیع ، تخفیف اعطائی در هزینه های صدور پروانه به شرح زیر می باشد :

الف : افزایش مساحت به ۲۰۰ متر مربع و بیش از آن (تا سقف ۲۰۰ متر مربع) معدل پنجاه درصد تخفیف

ب : افزایش مساحت به ۲۰۰ متر مربع و بیش از آن (تا سقف ۵۰۰ متر مربع) معادل هفتاد درصد تخفیف

ج : افزایش مساحت به ۵۰۰ متر مربع و بیشتر از آن معادل نود درصد تخفیف

تبصره : برای قطعاتی که بدون تجمیع دارای مترážهای این بند می باشد ، این تخفیفات با کسر ۱۵ % اعطا می گردد .

۴- اعطای شصت درصد تراکم تشویقی پیش بینی شده در این مصوبه به کلیه تراکم ها (برای تراکم زیاد سقف

تبصره : هر گونه افزایش تشویقی بیش از ۶۰ درصد در تراکم های پایه فوق توسط شورایعالی شهر سازی و معماری کشور مورد قبول بوده و شهرداری مکلف به اجرای آن می باشد.

۵- این مصوبه صرفاً برای املاک با کاربری مسکونی که در مسیر واقع نیستند ، می باشد.

بافت غرسوده مشهد به تفکیک مناطق









<a href="#">رساله ۱</a>	۳ منطقه -	هد
<a href="#">رساله ۲</a>	۳ منطقه -	هد
<a href="#">جاده سیمان</a>	۲ منطقه -	هد
<a href="#">هاشمی نژاد</a>	۲ منطقه -	هد
<a href="#">خواجه ربیع</a>	۳ منطقه -	هد
<a href="#">طبرسی سوم</a>	۳ منطقه -	هد
<a href="#">پنجتن</a>	۴ منطقه -	هد
<a href="#">التیمور</a>	۴ منطقه -	هد
<a href="#">میرزا کوچک خان</a>	۵ منطقه -	هد
<a href="#">خیابان سرخس</a>	۵ منطقه -	هد
<a href="#">ابتدای گلشهر</a>	۵ منطقه -	هد
<a href="#">محله بازه شیخ</a>	۵ منطقه -	هد
<a href="#">شهرک شهید بهشتی</a>	۶ منطقه -	هد
<a href="#">محمد آباد (بعد از ۱۰۰ متری)</a>	۶ منطقه -	هد
<a href="#">انتهای مصلی (گل ختمی)</a>	۶ منطقه -	هد
<a href="#">شهرک شهید رجایی</a>	۶ منطقه -	هد
<a href="#">چمن (گل ختمی)</a>	۶ و ۷ منطقه -	هد
<a href="#">سیدی</a>	۷ منطقه -	هد
<a href="#">بازار رضا</a>	۷ منطقه -	هد
<a href="#">سراب (خیابان شهدا)</a>	۸ منطقه -	هد
<a href="#">مدرس (شهید چمران)</a>	۸ منطقه -	هد
<a href="#">ارک (پاسداران)</a>	۸ منطقه -	هد
<a href="#">بازار سرشور (دانش)</a>	۸ منطقه -	هد
<a href="#">گنبد سبز (خیابان خاکی)</a>	۸ منطقه -	هد
<a href="#">نه دره</a>	۹ منطقه -	هد
<a href="#">امام هادی</a>	۱۰ منطقه -	هد
<a href="#">فلعه وکیل آباد</a>	۱۲ منطقه -	هد
<a href="#">شهرک طرق</a>	۲۲ منطقه -	هد

## مهم‌ترین چالش بافت فرسوده مشهد مسائل فرهنگی است

مسائل فرهنگی و اجتماعی از مهم‌ترین مسائل و چالش‌های بافت فرسوده در این کلانشهر است. از نظر مهندسی بافت‌های فرسوده بافت‌هایی هستند که دارای سازه‌هایی با استحکام ناکافی هستند که باید با برنامه‌ریزی‌های اساسی این گونه بناها از بین بروند تا خطرات ناشی از حوادث غیرمترقبه ساکنان این گونه منازل را تهدید نکند.

مشکل بافت فرسوده قطعات ریز دانه و نداشتن تمکن مالی مردم این مناطق است که با وجود اقدامات و وسایل تشکیلی باز هم توانایی تجمیع قطعه خود با قطعات همجوار را ندارند.

افراد ساکن در این مناطق قشر ضعیف جامعه هستند و توانایی ساخت و ساز ندارند و دیگران نیز انگیزه کافی برای سرمایه گذاری در این بافت‌ها را ندارند. بحث نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده نیازمند همت همه مسئولان و مشارکت مردم است زیرا بدون مشارکت مردم تحقق این امر امکان پذیر نخواهد بود.

به همین دلیل بحث اطلاع‌رسانی و جلب و جذب مشارکت‌های مردمی در این مورد به عنوان یک سیاست و هدف باید مدنظر مسئولان ذیربط قرار داشته باشد.

۱۰ درصد بافت شهری مشهد فرسوده است  
مشهد در زمینه نوسازی بافت‌های فرسوده از همه شهرهای کشور جلوتر است

در حال حاضر شهر مشهد در زمینه نوسازی بافت‌های فرسوده از همه شهرهای کشور جلوتر است.

در سطح کشور ۴۳ هزار هکتار بافت فرسوده شناسایی و تایید شده است و شهر مشهد با گستره ۲۳ هزار هکتاری، دو هزار و ۳۰۰ هکتار بافت فرسوده دارد که نشان دهنده ۱۰ درصد است. دولت برای تشویق فعالیت شرکت‌های خصوصی در زمینه احیای بافت‌های فرسوده تمهیداتی اندیشیده است، و به فعالان این بخش وام یارانه‌ای پرداخت می‌شود و همچنین ۵۰ درصد عوارض صدور پروانه به آن‌ها تخفیف داده خواهد شد و اگر شرکت‌ها در امر نوسازی، فناوری‌های نو به کار ببرند، به آن‌ها یارانه پرداخت خواهد شد.

در حال حاضر ۹۰ هزار متر مربع از بافت‌های فرسوده مشهد بازسازی و ۴۰۰ هزار متر مربع ساخت و ساز جدید به بافت شهری مشهد افزوده می‌شود.

## کندی ساماندهی بافت فرسوده مشهد

اولین واحدهای مسکونی مشهد اواخر دوره قاجار احداث شده است بناهایی که در آن دوره در مرکز شهر بنا شده هم اکنون در حال ریزش است اما ساماندهی بافت فرسوده مشهد با سرعت لاک پشتی پیش می رود.

تقریباً چند سالی است که دولت برای بافتهای فرسوده شهری ابراز نگرانی کرده و در همین خصوص نیز گامهایی را هم برداشته است، اما ظاهراً حجم بالای بافتهای فرسوده موجود و نیمه کاره ماندن و طولانی شدن اجرای بسیاری از این پروژه ها، نشان از ناکافی و نامناسب بودن این روشها دارد. در واقع مشکل اصلی پیش روی پروژه ها، تامین منابع مالی هنگفتی است که برای احیای این گونه بافتها مورد نیاز است، هر چند سالها است که در شهر مشهد با فروش اوراق مشارکت سعی شده تا حدودی منابع مورد نیاز این بافتها تامین شود، اما هنوز هم کافی نیست.

## طرح هایی که دغدغه آفرین هستند

احیای نوسازی و بهسازی بافتهای فرسوده اتفاق نمی افتد، مگر اینکه این مسئله از سوی مردم و با توجیه کامل آنان صورت پذیرد و تا زمانی که در احیای بافتهای فرسوده، منافع ساکنان در نظر گرفته نشود نمیتوان به احیای سریع بافتهای فرسوده امید داشت.

علاوه بر رضایت ساکنان باید اجرای اصول شهرسازی، معماری و اقتصاد شهری با توجه به

قابلیت‌سنجی ویژه همان منطقه صورت گیرد و با دیدی همه‌جانبه، نسبت به احیای بافت اقدام شود. بافت‌های فرسوده، محدوده‌های آسیب‌پذیر شهر در برابر مخاطرات طبیعی "به ویژه زلزله" به شمار می‌آیند که نیازمند برنامه‌ریزی و مداخله هماهنگ برای سامان‌یابی هستند.

از جمله مزایای بهسازی و نوسازی بافت‌های شهری، حفظ و صیانت از سرمایه و منابع انسانی و کاهش صدمات و تلفات ناشی از زلزله است که با هیچ معیاری قابل ارزش‌گذاری نیست، در کنار آن، بهینه‌سازی استفاده از زمین با ارتقای شاخص نفر در هکتار و کاهش اراضی بایر و رها شده در درون شهرها به استفاده از ظرفیت بالای جمعیت‌پذیری مناطق یاد شده منجر خواهد شد.

میانگین تراکم نفر در هکتار شهرهای ایران به مراتب و به میزان قابل‌توجهی از میانگین بسیاری از شهرهای عمده سایر کشورها پایین‌تر است و یکی از راه‌حل‌های قطعی کاهش این معضل، مداخله مستقیم در احیای بافت‌های فرسوده است.

## ۲۸۰۰ هکتار بافت فرسوده در مشهد

کاهش هزینه‌های اسکان سرریز جمعیت، کاهش هزینه‌های نگهداری شهرها، کاهش هزینه‌های امنیتی و انتظامی شهرها، کاهش هزینه‌های رفت و آمد خانوارها و کاهش مصرف انرژی و آلودگی هوا از دیگر مزایای اجرای این سیاست است. اجرای چنین طرح‌هایی، دغدغه‌ها، دل‌نگرانی‌ها و انتقادهای متعددی را برانگیخته؛ چرا که بیرون کردن ساکنان قدیمی بافت که در گذر

سالیان، انس و الفتی ناگستنی با محیط زندگی خود برقرار کرده‌اند، از بین‌رفتن خاطرات جمعی و فاصله گرفتن از فرهنگ اصیل و سنتی در محدوده طرح، محو شدن ساختمان‌ها و بناهای قدیمی است که هر یک حاصل دسترنج نیاکان ما بوده‌اند.

عضو هیئت علمی دانشگاه خيام ادامه داد: تضییع حقوق مالکان محدوده طرح و اکثراً بی‌بهره‌ماندن آن‌ها از ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح بافت فرسوده، تفاوت فاحش کالبدی و عملکردی بین مستحذات داخل محدوده‌های طرح با بافت بلافصل آن، تاثیرگذاری اجرای چنین طرح‌هایی بر رفتار و هنجارهای جامعه که ممکن است مثبت نباشد، از نگرانی‌های شهروندان از نوسازی بافت‌هاست.

کم‌توجهی طراحان و مجریان چنین طرح‌هایی به بناها و اماکن مقدسی مانند مساجد، حسینیه‌ها و تکایا در محدوده طرح مصوب، بخشی از دل مشغولی‌هایی است که باید همه آن‌ها را به گوش جان شنید و برای هر یک در بحث احیا و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری پاسخی فراهم کرد یا راهکاری جست. وی تصریح کرد: در کلان‌شهر مشهد با توجه به وجود مرقد مطهر امام رضا (ع) احیای بافت‌های فرسوده باید به گونه‌ای اجرا شود که در شان این کلان‌شهر مذهبی باشد. وی اظهارداشت: طبق آمارهای رسمی تاکنون ۳۹ هزار هکتار بافت فرسوده در کشور شناسایی شده‌اند که ۲۸۰۰ هکتار آن سهم مشهد است.

**مشهد در ردیف سوم قرار دارد**



مساحت بافت‌های فرسوده در ایران حدود ۶۳ هزار هکتار است و در مجموع از میان ۴۱۴ شهر بالای ۱۲ هزار نفر در کشور، بافت‌های فرسوده ۳۵۵ شهر تعیین شده که از این تعداد، محدوده بافت فرسوده ۲۶۰ شهر با جمعیت شهری نزدیک به ۲۹ میلیون نفر در مراجع ذیصلاح به تصویب رسیده است و دولت باید در دو برنامه پنج ساله یعنی طی ۱۰ سال برای آن اقدام کند.

مشهد طبق آمار، بیشترین حجم بافت فرسوده و سکونتگاه‌های غیررسمی را در کشور به خود اختصاص داده است. دو هزار و ۲۹۲ هکتار بافت فرسوده در مناطق شهری پراکنده است و حدود ۴ هزار هکتار مساحت سکونتگاه‌های غیررسمی شهر مشهد را شامل می‌شود. مساحت بافت فرسوده مشهد نسبت به کل بافت‌های ایران سه درصد و به عبارتی سومین شهر از نظر داشتن مساحت بافت فرسوده بعد از تهران و تبریز است. به گفته وی، این در حالی است که مساحت بافت فرسوده تهران سه هزار و ۲۶۸، تبریز دو هزار و ۵۲۲ و مشهد دو هزار و ۲۹۲ هکتار و جمعیت ساکن در بافت‌های فرسوده شهر مشهد ۵۱۹ هزار و ۸۵۲ نفر است.

محدوده‌هایی در شهر مشهد از جمله بخشی از مناطق قلعه آبکوه، مجد شمالی و مجد جنوبی، اسماعیل‌آباد "پشت سپاد"، سمزقند، سیس‌آباد، دروی، دیشدیش، التیمور، کوی صاحب‌الزمان گلشهر، سجادیه، قلعه ساختمان، کوی ۲۲ بهمن، طرق، سیدی، نه‌دره، شهرک امام‌هادی، قلعه وکیل‌آباد، محدوده مرکزی شهر، میدان شهدا و... به عنوان نقاط رسمی بافت فرسوده شناخته شده‌اند.

بافت فرسوده به بافت‌هایی گفته می‌شود که در داخل محدوده شهر و یا روستا و یا حاشیه آن شکل گرفته‌اند و به دلیل قدمت یا نبودن برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل‌گیری آن‌ها و نبود شرایط زیستی و ایمنی و نیز نابسامانی‌های کالبدی اجتماعی و اقتصادی فرسوده شده‌اند و از نظر برخورداری از ایمنی استحکام و خدمات شهری دچار کمبود هستند.

پرداختن به موضوعاتی مانند همسویی نظریات شهرسازی با اصول توسعه پایدار، اهمیت یافتن ملاحظات اجتماعی-فرهنگی، محیطی، افزایش میزان انعطاف‌پذیری راه‌حل‌ها و اهمیت یافتن نقش مشارکت مردمی در تحقق طرح‌ها باید در فرآیند تهیه طرح‌های نوسازی بافت‌های فرسوده مورد توجه قرار گیرد.

### مساحت بافت فرسوده مشهد نسبت به کل کشور ۳ درصد است

مشهد سومین شهر از نظر داشتن مساحت بافت فرسوده بعد از تهران و تبریز است. مساحت بافت فرسوده تهران ۳ هزار و ۲۶۸ ، تبریز ۲ هزار و ۵۲۲ و مشهد ۲ هزار و ۲۹۲ هکتار و جمعیت ساکن در بافت‌های فرسوده شهر مشهد ۵۱۹ هزار و ۸۵۲ نفر است. مساحت بافت‌های فرسوده در ایران حدود ۶۳ هزار هکتار است و در مجموع از میان ۴۱۴ شهر بالای ۱۲ هزار نفر کشور بافت‌های فرسوده ۳۵۵ شهر تعیین که از این تعداد، محدوده بافت فرسوده ۲۶۰ شهر با جمعیت شهری قریب به ۲۹

میلیون نفر در مراجع ذیصلاح به تصویب رسیده است.

مشکلات اقتصادی قولنامه‌ای و یا تصرفی و عدم داشتن سند، نبود مدیریت، هماهنگ و یکپارچه در محدوده‌های نیازمند نوسازی و وجود محدوده وسیعی در بافت‌های مرکز شهری که واجد کیفیت نامطلوب به لحاظ عملکرد کالبد و سیمای شهری و مقاومت در برابر سوانح و کاربری نامناسب شهری، بخشی از مشکلات بافت‌های فرسوده شهر مشهد است.

فقدان مکانیسم‌های حمایتی و هدایتی مناسب در حوزه‌های مادی - قانونی در نسبت به ساکنان مالک در بافت‌های فرسوده به‌منظور ایجاد عملکردهای نوسازی، غیر منعطف و ناکارآمد بودن فرامین اسناد فرادست در قالب ضوابط و مقررات در نسبت با این نوع بافت‌ها نیز بخشی دیگر از مشکلات است.

ضعف مالی اکثر ساکنین که سبب شده علی‌رغم تمایل مردم به بازسازی واحدهای مسکونی، روند نوسازی کندی داشته باشد، برخوردار نبودن از استانداردهای لازم و عدم تمایل سرمایه‌گذاران به سرمایه‌گذاری در بازسازی اکثر پهنه‌های فرسوده به علت واقع شدن این پهنه‌ها در محدوده‌های محروم و عدم ایجاد جاذبه‌های لازم از سوی متولیان ساماندهی نیز از معضلات بافت‌های فرسوده است.

ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت‌های شهری که به سبب قدمت و فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل‌گیری آن بافت‌ها بوجود می‌آید نشان دهنده فرسودگی بافت است.

وقوع فرسودگی موجب بی‌سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب فضای شهری، میزان بالای جرایم، وجود معضلات اجتماعی، وجود فقر اقتصادی،

نبود زیرساخت‌های مناسب کالبدی، آسیب‌پذیری در برابر زلزله، عدم امکان امداد رسانی مناسب در مواقع بحرانی از معضلات اجتماعی به وجود آمده در بافت‌های فرسوده است. در این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنین و مالکین امکان نوسازی و به‌سازی وجود ندارد و سرمایه‌گذاران انگیزه‌ای جهت سرمایه‌گذاری در آن ندارند.

این بافت‌ها به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تاسیسات و خدمات و زیرساخت‌های شهری آسیب‌پذیر است. سه شاخص مهم در بافت‌های فرسوده اشاره کرد و گفت: حداقل ۵۰ درصد از معابر دارای عرض کمتر از شش متر، ۵۰ درصد از خانه‌ها مساحتی کمتر از ۲۰۰ متر و ۵۰ درصد خانه‌ها مقاومتی در برابر زلزله ندارند.

شهر مشهد به عنوان سومین کلانشهر کشور با مشکل بافت‌های فرسوده دست به گریبان است. حجم عظیم بافت‌های فرسوده معضلات پیچیده آن‌ها و ظرفیت بالای آن‌ها در تامین مسکن شهرسازی توجه بیش از پیش به آن‌ها را ایجاب می‌کند. روستای وکیل‌آباد، بافت اطراف حرم، میدان شهدا، مجدشمالی، آبکوه را مهم‌ترین قسمت‌های بافت فرسوده مشهد دانست و اظهار داشت: در مجموع ۲۲ هزار و ۹۰۷ هکتار مساحت بافت فرسوده مشهد و ۵۱۹ هزار و ۸۵۲ هزار نفر جمعیت در این مناطق سکونت دارند. مساحت میدان شهدا ۲/۵ هکتار است و سه محدوده میدان شهدا با ۱۳ هکتار و پارک هشت‌آباد با ۴/۵ هکتار و خیابان صاحب‌الزمان با ۵ هکتار را در بر می‌گیرد که پیشرفت طرح در سه مجموعه ۳۰ درصد و افق طرح جهت احداث مجموعه خدماتی و معابر آن تا انتهای سال ۹۰ و سایر پروژه‌ها تا انتهای سال ۹۳ است.

این طرح با وسعت ۲۶۸ هکتار از بافت پیرامون حرم مطهر را در برمیگیرد. اجرای این طرح عظیم با مدیریت شرکت عمران و مسکنسازان ثامن و به صورت مدیریت قطاعی و در چارچوب قانون تجارت ایران با مشارکت شرکت عمران و بهسازی شهری، آستان قدس، شهرداری مشهد و شرکت ایجاد محیط است. پیشرفت این طرح تاکنون حدود ۳۳ درصد بوده که با توجه به شرایط مالی کنونی حدود ۳۳ سال زمان جهت بازسازی کامل این محدوده زمان نیاز است.

اعتبار لازم در جهت اجرای این طرح ۷ هزار میلیارد تومان است که از این مقدار ۲ هزار و ۵۰۰ میلیارد تومان آن به معابر و فضای عمومی اختصاص پیدا کرده است. شهرداری مشهد در راستای احیای سایر بافت‌های فرسوده شهر مشهد از جمله کوی سجادیه به مساحت ۱۰۰ هکتار، قلعه وکیل‌آباد و اراضی همجوار به مساحت ۵۲ هکتار و بافت فرسوده آبکوه به مساحت ۳۹/۴ هکتار اقدامات و برنامه‌ریزی‌های لازم را شروع کرده است. بسترسازی از طریق آموزش و اطلاع‌رسانی عمومی به ساکنین این بافت‌ها، نهادهای از طریق تشکیل دفاتر خدمات نوسازی بافت‌های فرسوده، برنامه‌ریزی و شروع اقدامات لازم جهت رفع مشکل املاک قولنامه‌ای واقع در این بافت‌ها، بازنگری طرح محدوده پهنه‌های بافت فرسوده شهر مشهد بر اساس شاخص‌های کالبدی، اجتماعی و اقتصادی و زیست محیطی از اقدامات شهرداری برای بهسازی این طرح‌ها است.

مشهد

مساحت شهر: ۲۸۲۹۳/۸  
جمعیت براساس آمار سال ۸۵: ۲۴۲۷۳۱۶  
مساحت بافت فرسوده (مصوب) هکتار: ۲۲۵۸/۷  
نسبت مساحت بافت فرسوده به سطح کل محدوده: ۰/۰۸

بافت فرسوده دارای ۳ شاخص اصلی می باشد:

۱- **ریزدانگی** : بلوکهایی که بیش از ۵۰٪ آنها مساحتی کمتر از ۲۰۰ مترمربع داشته باشد.

۲- **ناپایداری** : بلوکهایی که بیش از ۵۰٪ بناهای آن ناپایدار و فاقد سیستم سازه ای باشد.

۳- **نفوذناپذیری** : بلوکهایی که بیش از ۵۰٪ معابر / ان عرض کمتر از ۶ متر داشته باشند.

**بافت های فرسوده ، قوت ها و فرصت ها**

وجود گستره ای وسیع و فراگیر از بافت های ناکارآمد و مساله دار در شهرها یکی از مهمترین مشکلات پیش روی مدیریت شهری است در ابعاد متنوع کالبدی و عملکردی، محیط زیستی، اجتماعی و... یکی از تازه ترین دستاوردها در عرصه نظریات شهرسازی تحت عنوان "گردشگری شهری پایدار" در رابطه با مقوله نوسازی و احیا «بافت های فرسوده معرفی شده است. بافت

فرسوده به بافت هایی گفته می شود که در داخل محدوده شهر و یا روستا و یا حاشیه آن شکل گرفته اند و به دلیل قدمت و یا نبودن برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل گیری آنها و نبود شرایط زیستی و ایمنی و نیز نابه سامانی های کالبدی اجتماعی و اقتصادی فرسوده شده اند و از نظر برخورداری از ایمنی استحکام و خدمات شهری دچار کمبود هستند. حال آنکه چگونگی مواجهه با مقوله پیچیده و چند وجهی بافت های فرسوده و مشکلات منتسب به آن از جمله مسایلی است که نحوه و نوع نگرش به آن نیز بایستی از همان چندلایگی و چند جانبه نگری برخوردار باشد که در اینجا به این شکل پردازش شده است:

گام اول: تعریف یک نظام مواجهه کلان نگر بافت های فرسوده به عنوان یک پدیده از ماهیت چندگانه و پیچیده ای برخوردار است. ویژگی های کمی، کیفی، کالبدی و عملکردی، توانمندی اقتصادی - اجتماعی - فرهنگی بهره برداران، موقعیت جغرافیایی، نبود قوانین جامع و کارآمد، نبود یک نظام مشخص تخصیص یارانه،



وجود متولیان متعدد از جمله عواملی است که پیچیدگی این موضوع را دو چندان کرده است. مهمترین عواملی که در تعریف این نظام باید مدنظر قرار گیرند شامل موارد زیر است: تهیه برنامه مدیریت پیش از انجام هر گونه مداخله، تهیه یک برنامه جامع در قالب طرح موضوعی، معرفی راهکارها و شیوه های مختلف مداخله با توجه به تنوع بافت، معرفی راهکارها و شیوه های مختلف مشارکت مالکان، ساکنان و بهره برداران، رایه راهکارها و شیوه های مختلف جلب مشارکت خصوصی، رایه مکانیزم مشارکت و همکاری میان متولیان، رایه یک نظام تعریف، جذب و تخصیص یارانه .

گام دوم: تغییر نگرش نسبت به بافت های فرسوده، با توجه به اینکه از جمله مهمترین خصوصیات بافت های فرسوده استمرار جریان زندگی و بعضا برخورداری از قابلیت های بالقوه در زمینه های مختلف است. از مهمترین آثار مثبت بهره برداری از این قابلیت می توان تقویت تمایل به سکونت ساکنین اصلی، افزایش مشارکت ساکنان در انجام طرح، افزایش

مشارکت بخش خصوصی، صرفه جویی های اقتصادی  
ناشی از توسعه درون زا را برشمرد.  
گام سوم.....ادامه مطلب...

(همایش نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری  
مشهد مقدس)

چکیده  
نوشتار حاضر در پی آن است که با رویکرد  
ارتقاء کیفی فضاهای شهری، به ارائه  
راهکاری در جهت  
بهبود فرآیند بهسازی و نوسازی بافت های  
فرسوده بپردازد. تنزل شاخصه های کیفی در  
فضاهای

شهری بافت های فرسوده، یکی از انبوه  
معضلاتی است که این پهنه های شهری با آن دست  
به

گریبانند و از آن جا که فضاهای شهری، اوج  
تجلی مکانی حیات شهری و حضور شهروندان را به  
نمایش می گذارند، اثر متقابل تنزل کیفیت  
فضاهای شهری بر تنزل کیفیت زندگی شهری، عمق  
وابعاد این معضل در بافت های فرسوده را  
روشن تر می سازد. این نوشتار با بررسی مبانی  
نظری موجود در باب کیفیت محیطی و فضاهای  
شهری مطلوب، به مبنایی کلی از شاخصه های  
سنجش کیفیت این فضاها دست یافته و در ادامه  
استدلال می کند که تنزل کیفی فضاهای شهری،  
از مصادیق فرسودگی به شمار می رود و در  
مقابل، بدون توجه به ارتقاء کیفی این فضاها  
نمی توان فرآیند بهسازی و نوسازی بافت های  
فرسوده را کامل و موفق پنداشت. این نوشتار  
با ارائه نمونه موردی یکی از محلات فرسوده

تهران (محلۀ صابونپزخانه)، به بررسی نحوه استناد به این رویکرد درواقعیت طرح بهسازی یک بافت فرسوده می پردازد. طرح بهسازی محلۀ صابونپزخانه تهران، با رویکرد ارتقاء شاخصه های کیفی فضاهای شهری در سطح محلۀ و تمرکز بر این موضوع، توسط مهندسين مشاور فجر توسعه تهیه گردیده است. با این مقایسه و بررسی تطبیقی نمونه موردی و مبنای نظری، چنین استنتاج می شود که متمرکز شدن بر فضاهای شهری بافت و تهیه طرحی به منظور ارتقاء کیفی آن ها راهکاری در جهت بهبود فرآیند بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده محسوب می شود و بدون توجه به آن ها، بافت، حیات شهری خود را باز نخواهد یافت[/logo].

واژگانی کلیدی : بافت فرسوده - فضای شهری - کیفیت محیطی - محلۀ صابونپزخانه



تداوم حرکت لاک پشتی ساماندهی بافت فرسوده مشهد

اولین واحدهای مسکونی مشهد اواخر دوره قاجار احداث شده است بناهایی که در آن دوره در مرکز شهر بنا شده هم اکنون در حال ریزش است اما ساماندهی بافت فرسوده مشهد با سرعت لاک پشتی پیش می رود.

تقریباً چند سالی است که دولت برای بافتهای فرسوده شهری ابراز نگرانی کرده و در همین خصوص نیز گامهایی را هم برداشته است، اما ظاهراً حجم بالای بافتهای فرسوده موجود و نیمه کاره ماندن و طولانی شدن اجرای بسیاری از این پروژه‌ها، نشان از ناکافی و نامناسب بودن این روشها دارد.

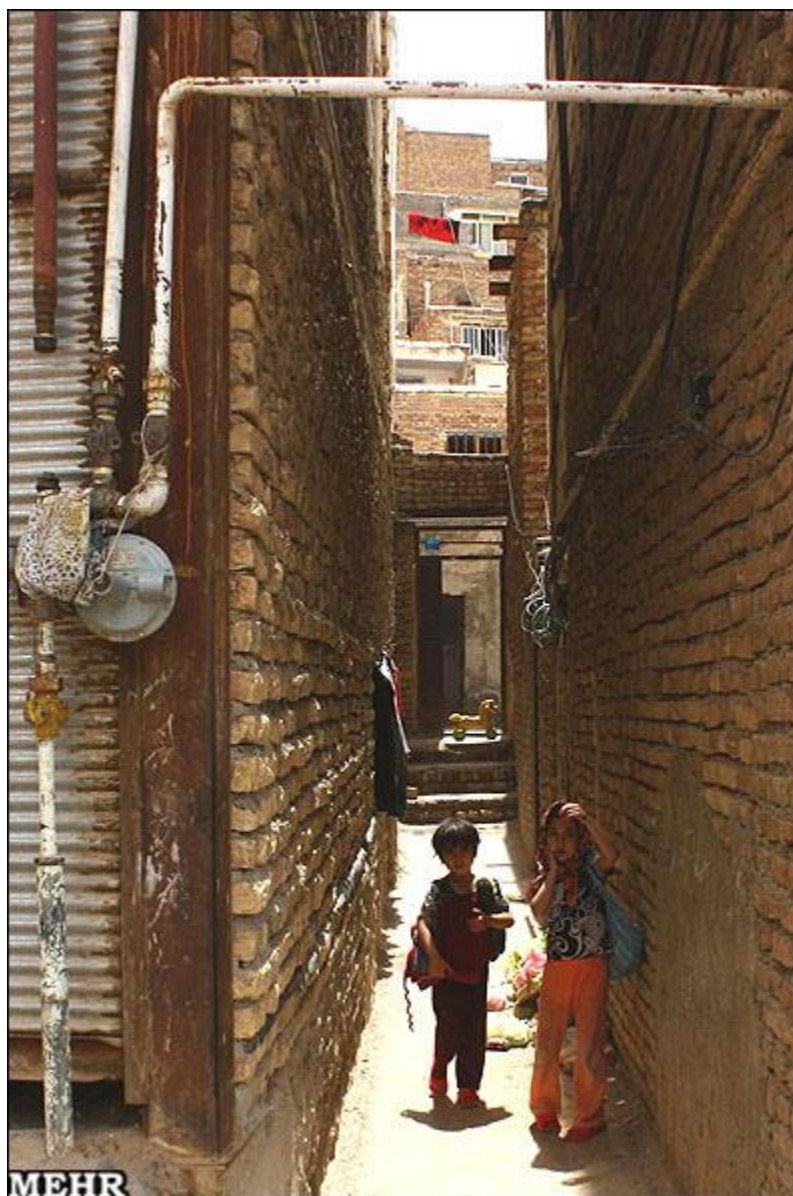
در واقع مشکل اصلی پیش روی پروژه‌ها، تامین منابع مالی هنگفتی است که برای احیای این گونه بافتها مورد نیاز است، هر چند سالهاست که در شهر مشهد با فروش اوراق مشارکت سعی شده تا حدودی منابع مورد نیاز این بافتها تامین شود، اما هنوز هم کافی نیست.

### طرح‌هایی که دغدغه آفرین هستند

احیای نوسازی و بهسازی بافتهای فرسوده اتفاق نمی‌افتد، مگر اینکه این مسئله از سوی مردم و با توجه کامل آنان صورت پذیرد و تا زمانی که در احیای بافتهای فرسوده، منافع ساکنان در نظر گرفته نشود نمی‌توان به احیای سریع بافتهای فرسوده امید داشت.

علاوه بر رضایت ساکنان باید اجرای اصول شهرسازی، معماری و اقتصاد شهری با توجه به قابلیت‌سنجی ویژه همان منطقه صورت گیرد و با

دیدنی همه‌جانبه، نسبت به احیای بافت اقدام شود.



بافت‌های فرسوده، محدوده‌های آسیب‌پذیر شهر در برابر مخاطرات طبیعی "به ویژه زلزله" به شمار می‌آیند که نیازمند برنامه‌ریزی و مداخله هماهنگ برای سامان‌یابی هستند.

از جمله مزایای بهسازی و نوسازی بافت‌های شهری، حفظ و صیانت از سرمایه و منابع انسانی و کاهش صدمات و تلفات ناشی از زلزله است که با هیچ معیاری قابل ارزش‌گذاری نیست،



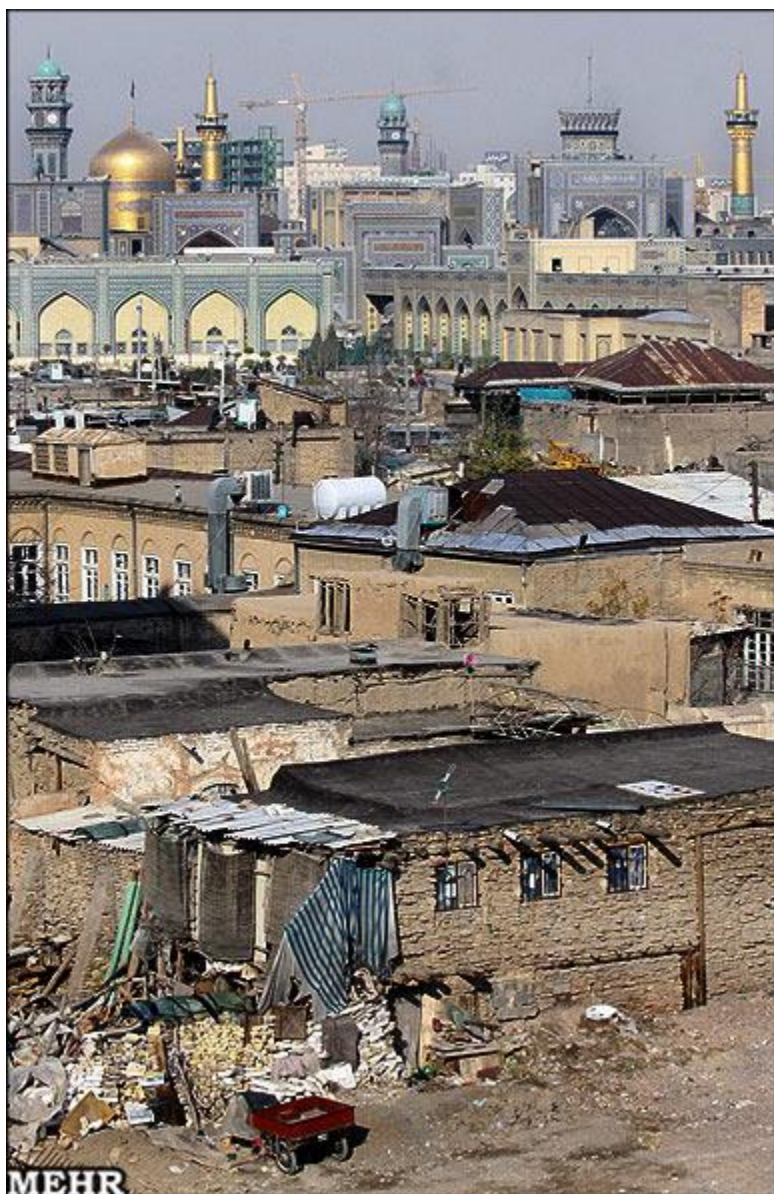
در کنار آن، بهینه‌سازی استفاده از زمین با ارتقای شاخص نفر در هکتار و کاهش اراضی بایر و رها شده در درون شهرها به استفاده از ظرفیت بالای جمعیت‌پذیری مناطق یاد شده منجر خواهد شد.

درهمی اظهار داشت: میانگین تراکم نفر در هکتار شهرهای ایران به مراتب و به میزان قابل‌توجهی از میانگین بسیاری از شهرهای عمده سایر کشورها پایین‌تر است و یکی از راه‌حل‌های قطعی کاهش این معضل، مداخله مستقیم در احیای بافت‌های فرسوده است.

## ۲۸۰۰ هکتار بافت فرسوده در مشهد

کاهش هزینه‌های اسکان سرریز جمعیت، کاهش هزینه‌های نگهداری شهرها، کاهش هزینه‌های امنیتی و انتظامی شهرها، کاهش هزینه‌های رفت و آمد خانوارها و کاهش مصرف انرژی و آلودگی هوا از دیگر مزایای اجرای این سیاست است.

اجرای چنین طرح‌هایی، دغدغه‌ها، دل‌نگرانی‌ها و انتقادهای متعددی را برانگیخته؛ چرا که بیرون کردن ساکنان قدیمی بافت که در گذر سالیان، انس و الفتی ناگستنی با محیط زندگی خود برقرار کرده‌اند، از بین‌رفتن خاطرات جمعی و فاصله گرفتن از فرهنگ اصیل و سنتی در محدوده طرح، محو شدن ساختمان‌ها و بناهای قدیمی است که هر یک حاصل دسترنج نیاکان ما بوده‌اند.



تضییع حقوق مالکان محدوده طرح و اکثراً بی‌بهره‌ماندن آن‌ها از ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح بافت فرسوده، تفاوت فاحش کالبدی و عملکردی بین مستحدثات داخل محدوده‌های طرح با بافت بلافصل آن، تاثیرگذاری اجرای چنین طرح‌هایی بر رفتار و هنجارهای جامعه که ممکن است مثبت نباشد، از نگرانی‌های شهروندان از نوسازی بافت‌هاست.

کم‌توجهی طراحان و مجریان چنین طرح‌هایی به بناها و اماکن مقدسی مانند مساجد، حسینیه‌ها



و تکایا در محدوده طرح مصوب، بخشی از دل مشغولی‌هایی است که باید همه آن‌ها را به گوش جان شنید و برای هر یک در بحث احیا و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری پاسخی فراهم کرد یا راهکاری جست.

در کلان‌شهر مشهد با توجه به وجود مرقد مطهر امام رضا (ع) احیای بافت‌های فرسوده باید به گونه‌ای اجرا شود که در شان این کلان‌شهر مذهبی باشد.

طبق آمارهای رسمی تاکنون ۳۹ هزار هکتار بافت فرسوده در کشور شناسایی شده‌اند که ۲۸۰۰ هکتار آن سهم مشهد است.

### **مشهد در ردیف سوم قرار دارد**

مساحت بافت‌های فرسوده در ایران حدود ۶۳ هزار هکتار است و در مجموع از میان ۴۱۴ شهر بالای ۱۲ هزار نفر در کشور، بافت‌های فرسوده ۳۵۵ شهر تعیین شده که از این تعداد، محدوده بافت فرسوده ۲۶۰ شهر با جمعیت شهری نزدیک به ۲۹ میلیون نفر در مراجع ذی‌صلاح به تصویب رسیده است و دولت باید در دو برنامه پنج ساله یعنی طی ۱۰ سال برای آن اقدام کند.



مشهد طبق آمار، بیشترین حجم بافت فرسوده و سکونتگاه‌های غیررسمی را در کشور به خود اختصاص داده است.

دو هزار و ۲۹۲ هکتار بافت فرسوده در مناطق شهری پراکنده است و حدود ۴ هزار هکتار مساحت سکونتگاه‌های غیررسمی شهر مشهد را شامل می‌شود. مساحت بافت فرسوده مشهد نسبت به کل بافت‌های ایران سه درصد و به عبارتی سومین شهر از نظر داشتن مساحت بافت فرسوده بعد از تهران و تبریز است.

این در حالی است که مساحت بافت فرسوده تهران سه هزار و ۲۶۸، تبریز دو هزار و ۵۲۲ و مشهد دو هزار و ۲۹۲ هکتار و جمعیت ساکن در بافت‌های فرسوده شهر مشهد ۵۱۹ هزار و ۸۵۲ نفر است.

محدوده‌هایی در شهر مشهد از جمله بخشی از مناطق قلعه آبکوه، مجد شمالی و مجد جنوبی، اسماعیل‌آباد "پشت سپاد"، سمزقند، سیس‌آباد، دروی، دیش‌دیش، التیمور، کوی صاحب‌الزمان گلشهر، سجادیه، قلعه ساختمان، کوی ۲۲ بهمن، طرق، سیدی، نه‌دره، شهرک امام‌هادی، قلعه وکیل‌آباد، محدوده مرکزی شهر، میدان شهدا و... به عنوان نقاط رسمی بافت فرسوده شناخته شده‌اند.

بافت فرسوده به بافت‌هایی گفته می‌شود که در داخل محدوده شهر و یا روستا و یا حاشیه آن شکل گرفته‌اند و به دلیل قدمت یا نبودن برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل‌گیری آن‌ها و نبود شرایط زیستی و ایمنی و نیز نابسامانی‌های کالبدی اجتماعی و اقتصادی فرسوده شده‌اند و از نظر برخورداری از ایمنی استحکام و خدمات شهری دچار کمبود هستند.

پرداختن به موضوعاتی مانند همسویی نظریات شهرسازی با اصول توسعه پایدار، اهمیت یافتن ملاحظات اجتماعی - فرهنگی، محیطی، افزایش میزان انعطاف‌پذیری راه‌حل‌ها و اهمیت یافتن نقش مشارکت مردمی در تحقق طرح‌ها باید در فرآیند تهیه طرح‌های نوسازی بافت‌های فرسوده مورد توجه قرار گیرد.











## بافت فرسوده و مدیریت شهری

بافت های فرسوده در شهرهای ما با مسائلی چند بعدی و چند انضباطی و بسیار پیچیده مواجهند. با توجه به این که عملاً دوازده سال است وارد مداخله در بافت های فرسوده شهرهای کشور شده ایم، تاکنون دستاوردهای قابل قبولی بدست نیاورده ایم.

### نحوه برخورد با بافت های فرسوده

در جبهه های گوناگون باید همزمان عمل کرد. بدلیل حجم عظیم بافت های فرسوده فرصت و زمان کافی نداریم. در این رابطه چند کار اصلی را باید توأمان انجام دهیم:

### توجه به قوانین و مقررات

در این مقوله نیازمند به یک قانون جامع در نحوه مداخله در بافت های فرسوده شهرهای کشور هستیم که باید توسط وزارت مسکن و با همکاری دستگاه های دیگر بویژه شهرداری ها اقدام گردد. قانون مذکور باید در درون خود منعطف باشد. همچنین در اجرای این قانون شورایی که اختیار تغییر و اصلاح موارد را داشته باشد، باید شکل بگیرد و این موضوعات را تکامل دهد. ۱۲ عنوان بدون در نظر گرفتن تقدم و تأخر، مواردی هستند که می بایست برای تدوین قانون نحوه مداخله در بافت های فرسوده مورد توجه قرار گیرند:

۱- ساختار مدیریت و مداخله روش های آن

۲- طراحی و برنامه ریزی فرآیندی

۳- منابع مالی و فاینانس (مدیریت منابع)



- ۴- نحوه تملک و چگونگی فرآیند آن
- ۵- نحوه برخورد با تاسیسات زیربنایی و زیرساخت ها (وضع موجود قبل از مداخله، دوران مداخله و بعد از مداخله)
- ۶- اجرا و فرآیند و نحوه آن
- ۷- تجربه جهانی و بومی کردن
- ۸- مشارکت با تاکید بر نقش محوری شهرداری ها
- ۹- حفظ ارزش های میراث فرهنگی و تاریخی
- ۱۰- مسائل حقوقی- قضائی
- ۱۱- فرهنگ سازی و بسترسازی اجتماعی
- ۱۲- برنامه مالی- اقتصادی مداخله یا نگاه تراز صفر



ایجاد مدیریت ویژه در بطن کار

ایجاد سازوکار مدیریتی، برنامه ریزی، طراحی و هماهنگی بصورت تعاملی، جزء الزامات کار است.

## مقدم بودن ضمانت اجرایی

به دلیل اینکه کار مقیاس محلی دارد، شهرداری و مدیریت شهری باید نقش محوری و اصلی داشته باشند. در واقع باید محوریت و مدیریت کلان این کار با شهرداری و با مشارکت دستگاه ها و نهادهای ذیربط اعم از دولتی، عمومی، خصوصی و NGO انجام گیرد. امر بازسازی، بهسازی و نوسازی در بافت ها، مدیریت جمعی و مشارکتی (با تاکید بر مشارکت مردمی) را می طلبد و این همان ضمانت اجرا است.

## مورد توجه قرار دادن انواع مداخله

مداخله مستقیم یا بنیادی حتماً نیازمند منابع مالی، مدیریت واحد و کار جدی است.

مداخله مستقیم راه حل ساده ای نیست. تخریب کامل یک بافت هیچ وقت موفقیت آمیز نبوده است. چرا که نه توان کف بر کردن و نوسازی کامل وجود دارد و نه می توان و صحیح است مردم را از محیط زندگی خود بیرون برانیم.

اگر مداخله مستقیم انجام نشود، عملاً بازسازی و نوسازی در بافت صورت نمی پذیرد ولی این مداخله باید حداقل و در مقیاس بسیار محدود و با رویکرد تحریک توسعه و بسترسازی برای کار اصلی با توانمندی مالی، مدیریتی و اجرائی باشد.

## بسترسازی

این کار نیازمند یک سری گروه های بخش خصوصی توانمندی است که هم قدرت ارتباط با مردم و تعاملات اجتماعی و هم توانایی مالی، فنی-مهندسی و اجرایی را داشته باشند. با انگیزه های مادی، معنوی و اجتماعی باید مداخله گران بخش خصوصی را تجهیز، توانمند و تشویق کرده و بکار گیریم و بر کار آنها نظارت کنیم.

بزرگترین اشتباه سازمان هایی که مسئولیت امر مداخله در بافت های شهری را برعهده دارند، وارد شدن خود سازمان در امر مداخله است.

در این موضوع، مسئله سازماندهی و مدیریت، مسئله مهمی در امر مداخله است. مدیریت شهری و متولیان این امر در شهرداری ها باید شناخت کاملی از پدیده داشته باشند. هر کس بدون تجربه موثر نمی تواند در این امر موفق باشد. این موضوع دیگر تحمل سعی و خطا ندارد، سال هاست در بافت های شهری به اشتباه رفته ایم، دیگر کافی است!



تملک

بزرگترین اشتباه تملک قبل از طرح و برنامه است. در واقع اول مدیریت و سازماندهی، دوم طرح و برنامه و بعد تملک. تملک باید همراه با برنامه های از پیش اندیشیده شده باشد. در غیر این صورت مداخله با شکست مواجه می شود.

## جایگاه واژگان در امر مداخله

برای مداخله در بافت ها عناوین بهسازی، بازسازی و نوسازی با تعریفی که شورای عالی شهرسازی و معماری مصوب کردند را نمی توانیم تعریف کامل و جامعی بدانیم. مداخله در بافت ها ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی و... و از جمله کالبدی دارند که رویکرد اصلی، توانمندسازی بافت شهری برای احیاء زندگی پویا و بازگشت حیات شهری است که به مرور زمان آن را از دست داده اند و توانایی توسعه درون زا را ندارند، باید در اینجا اصل بر مشارکت مردم و بر سپردن کار به دست مردم و ساکنان استوار باشد، مگر ضرورت بر انجام مداخله مستقیم باشد.

واژه های تعیین شده، تعریف ناقصی دارند و زیاد تاثیرگذار نیستند، باید به اصول که همان توانمندسازی است، برگردیم.

## نحوه بسترسازی برای سرمایه گذاری بخش خصوصی

مداخله در بافت ها باید سودآور باشد. این سود در درجه اول برای Developer و در درجه دوم برای مردم (ساکنان) باید وجود داشته باشد تا انگیزه تحول و مداخله ایجاد شود.

مدیریت شهری و شهرداری ها، در بازتولید نوسازی بافت های فرسوده شهری نباید انتظار کسب درآمد از طریق ساخت و ساز در بافت ها را داشته باشند. مدیریت شهری برد خود را در شهر باید، نوسازی و احیای بافت های فرسوده بداند.

سوبسیدهای دولت یکی دیگر از ابزارهای موثری است که می تواند در این زمینه تاثیرگذار باشد. در این رابطه مسئله مهم دیگر، باصطلاح تراز صفر در فرآیند مداخله در بافت ها است، از مداخله در بافت که به عمران و بهسازی می انجامد نباید انتظار درآمدي برای شهرداری داشت ولیکن با سوبسیدهایی که به جریان مالی و نقدینگی مورد نیاز مداخله تزریق می شود باید سعی در حصول تراز صفر داشته باشیم، نه چیزی بگیریم و نه چیزی بدهیم.



---

نوسازي بافت هاي فرسوده اطراف حرم امام رضا  
(ع))

---

گفتگو: پروین خدادادی  
بافت هاي فرسوده و قديمي محدوده حرم مطهر  
امام رضا (ع) در شهر مشهد با اجراي برنامه  
۱۲ ساله ، (از سال ۱۳۸۳ لغایت ۱۴۰۴) نوسازي

---



و باز سازي مي شوند. محدوده طرح بافت پيرامون حرم مطهر امام رضا (ع) حدود ۳۶۰ هکتار است که ۶۹ هکتار آن توسط آستان قدس رضوي و بقيه توسط شهرداري مشهد نوسازي و بازسازي خواهد شد. اولويت احداث در محدوده طرح يادشده ، اماکن اقامتي و رفاهي براي زائران حرم امام رضا (ع) است ، اما بخشي نيز به احداث واحدهاي مسکوني ، پارکينگ هاي عمومي و فضاي سبز اختصاص مي يابد. فضاي سبز فعلي که اکنون حدود ۲۳ هزار مترمربع (کمتر از یک درصد مساحت موجود) است ، با اجراي طرح نوسازي و بازسازي ، به بيش از ۳۴۸ هزار مترمربع (۹ درصد) تا سال ۱۳۹۴ افزايش خواهد يافت. در طرح ياد شده همچنين احداث ۱۲۰ هزار تخت براي زائران و همچنين استقرار ۵۷ هزار نفر از ساکنان مشهد پيش بيني شده است . فضاي پارکينگ هاي عمومي که بيشتر بسيار ناچيز بود ، با اجراي اين طرح ۴۳ هزار و ۱۹۲ مترمربع ايجاد مي شود. طبق ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم ، دولت موظف به بازسازي و نوسازي بافت هاي فرسوده شده است. براي اجراي کل طرح نوسازي و بازسازي بافت پيراموني حرم مطهر امام رضا (ع) که از سال ۱۳۸۳ آغاز شده و تا سال ۱۳۹۴ ادامه مي يابد ، از اين ميزان ۱۲ تریلیون و ۵۰۰ ميليارد ريال براي ايجاد تاسيسات زیربنايي ، پارکينگ هاي عمومي ، فضاي سبز و احداث معابر جديد و بقيه هزينه هاي ساخت و ساز پروژه هاي اقامتي ، تجاري و مسکوني صرف خواهد شد.



---

دولت باید با سرمایه گذاری برای ایجاد تاسیسات زیربنایی، انگیزه را برای سرمایه گذاری بخش خصوصی فراهم نماید. مهم ترین مشکل بازسازی و نوسازی بافت های فرسوده اطراف حرم امام هشتم (ع)، کمبود منابع مالی ذکر شده است.

با گذشت دو سال از اجرای طرح نوسازی و بازسازی بافت های قدیمی حرم امام رضا (ع)، بخش خصوصی تاکنون با ۳۰۰ میلیارد تومان سرمایه گذاری در احداث ۴۰۰ هزار مترمربع بنا مشارکت می کند.

در محدوده بافت های فرسوده پیرامون حرم امام رضا (ع)، در مجموع باید حدود ۳/۲ تا ۳/۵ میلیون مترمربع بنا احداث شود که در دو سال گذشته، یک هشتم آن انجام شده است. اجرای طرح های نوسازی و بازسازی بافت های قدیمی و فرسوده اطراف حرم مطهر امام رضا (ع) در دو سال گذشته طبق برنامه پیش رفته است، در صورت ادامه روند فعلی و تامین اعتبارات لازم، طرح طبق برنامه زمانبندی شده اجرا خواهد شد.

برنامه نوسازی و بازسازی بافت قدیم پیرامون حرم امام رضا (ع) یک طرح ۱۲ ساله است که از سال ۸۳ شروع شده و تا سال ۹۴ ادامه خواهد یافت.

در حال حاضر ۳۰۰ میلیون دلار تسهیلات فاینانس برای نوسازی بافت های قدیمی مشهد مصوب شده و از ۳۰۰ میلیارد تومان اوراق مشارکتی که برای کل کشور در نظر گرفته شده، معادل ۱۵ میلیارد تومان آن سهم خراسان رضوی است، ضمن اینکه سرمایه های بخش خصوصی نیز وجود دارد.

---

اکنون سرمایه گذاران خارجی می توانند

---

با ۱۰۰ درصد سرمایه گذاری خودشان ، اما با ثبت آن به عنوان یک شرکت ایرانی، زمین را خریداری و به نام شرکت ثبت کنند. با چهار درصد مساحت بافت های فرسوده حرم به نام سرمایه گذاران خارجی موافقت شده است، برای نوسازی و بازسازی بافت های فرسوده حرم امام رضا (ع) تقاضاهایی از سوی سرمایه گذاران خارجی رسیده است ، اما باید دولت موافق باشد و شرط آن دو طرفه بودن توافق دولت ها است . یعنی سرمایه گذار ایرانی نیز متقابلا قادر به خرید زمین در کشور طرف مقابل باشد.

در بافت قدیمی اطراف حرم امام رضا (ع) حدود ۱۳ هزار واحد مسکونی وجود دارد که بیش از ۹۰ درصد آنها فرسوده هستند و با کوچکترین زلزله تخریب می شوند و سبب بروز یک فاجعه بزرگ برای جمعیت ساکن و همچنین زائران در حال تردد خواهد بود . از این رو اولویت در اجرای طرح بازسازی و نوسازی بافت قدیمی پیرامون حرم ، اقامت زائران و خدمات دهی مطلوب به ساکنان در نظر گرفته شده است.

۳۵۰ میلیون دلار از محل تسهیلات فاینانس برای اجرای پروژه های نوسازی و بازسازی بافت های فرسوده استان خراسان رضوی به تصویب دولت رسیده که ۳۰۰ میلیون دلار آن مربوط به شهر مشهد است.

برای استفاده از تسهیلات یاد شده ، ۸۰۰ میلیارد تومان پروژه برای سرمایه گذاران خارجی پیشنهاد شده است.

دو بانک ایرانی نیز به عنوان بانک های عامل ، این سرمایه گذاری خارجی را تایید و تضمین کرده اند.

---

شهرداری مشهد برای اجرای طرح های بازسازی و نوسازی بافت های فرسوده ، نیاز به حمایت های قضایی بیشتری در خصوص تملک زمین ، تنظیم قراردادهای مشارکت بخش خصوصی دارد. برای اجرای پروژه های اقتصادی به منظور نوسازی و بازسازی بافت قدیم محدوده حرم مطهر امام رضا (ع) در شهر مشهد تاکنون قرارداد اجرای ۴۰ پروژه به مبلغ ۳۷۴ میلیارد تومان با بخش خصوصی منعقد شده است. طبق قراردادهای منعقد شده فعلی، بخش خصوصی حدود ۳۸۰ هزار مترمربع از بافت های قدیمی را نوسازی می کند که از این رقم تاکنون ۶۴ میلیارد تومان وارد مرحله اجرایی شده است. وی افزود: حدود ۵۰ درصد بافت قدیم ، فضاهای مسکونی است که ۷۰ درصد آنها دارای قدمتی بیش از ۳۰ سال و ۵ / ۱۳ درصد نیز با قدمت بین ۲۰ تا ۳۰ سال است ، ضمن اینکه حدود ۵۵ درصد واحدهای مسکونی زیر ۱۵۰ مترمربع است.



این روزها بحث ابنیه تاریخی مشهد به ویژه در محدوده بافت فرسوده اطراف حرم مطهر رضوی ذهن بسیاری از فرهنگدوستان و علاقه مندان به آثار تاریخی را به خود مشغول کرده است اما آنچه از سوی مسوولان گفته می شود به جز چند بهانه واهی چیز دیگری نیست. با وجود اینکه حفظ و

نگهداری و مرمت آثار تاریخی از وظایف سازمان میراث فرهنگی است اما شاهد نابسامانی‌های گسترده در رسیدگی به هویت فرهنگی و ملی کشور هستیم به گونه‌ای که لااقل در مشهد آثار ثبت‌شده بسیاری در وضعیت نامناسب به‌سر می‌برند و هر روز شاهد تخریب برخی از این آثار هستیم که آثاری همچون خانه حناساب، سرای ترکمن‌ها، خانه جوان صبور و خانه زرین‌زاده در مشهد از آن جمله است.

غیراستاندار بودن بیش از ۷۰ درصد ابنیه تاریخی منطقه  
بیش از ۷۰ درصد ابنیه تاریخی بافت فرسوده اطراف حرم مطهر رضوی فاقد سیستم سازه‌ای و غیراستاندارد هستند. این در حالی است که طبق استانداردهای تعریف‌شده در رابطه با مشخصات بافت‌های فرسوده تنها ۵۰ درصد ابنیه باید غیراستاندارد باشد. ۷۰ درصد از پلاک‌های اطراف حرم زیر ۵۰ متر است، و با وجود اینکه بسیاری از پلاک‌ها شایستگی ثبت تاریخی را دارند اما توسط خود مالکین تخریب می‌شوند. تعداد زیادی از مالکین بناهای تاریخی به دلیل بلاتکلیفی اقدام به تخریب یا حتی تغییر کاربری، اتاق‌بندی و اجاره آن با شبی ۳۰ هزار تومان به زائران می‌کنند.

با آگاهی از ضعف منابع مالی میراث فرهنگی آماده‌ایم با هماهنگی این سازمان بناها را خریداری و در اختیار آن قرار دهیم که متأسفانه میراث از این فرصت‌ها استفاده نمی‌کند. وی گفت: خانه حناساب طبق توافق میراث فرهنگی تخریب شد و سردر آن به محل بولوار امیرالمومنین انتقال یافته است.

در منطقه ثامن بیش از ۳۰ اثر ثبتی وجود دارد که در حال طی کردن مسیر حقوقی برای رسیدگی به برخی از این تخریبها هستیم. شهرداری میتواند آثار را بخرد و هم میراث فرهنگی و هم شهرداری در این خصوص اعتباراتی را اختصاص داده اند اما سازمان میراث فرهنگی تعیین کاربری میکند و خدمات ارائه میشود و احیای مرمت و بازسازی آن نیز برعهده ما است.

۴۵ میلیارد تومان بودجه سالیانه میراث فرهنگی در کشور

معاون حفظ، احیا و بازسازی بافت‌های تاریخی سازمان میراث فرهنگی و گردشگری کشور کل بودجه سالیانه سازمان میراث فرهنگی را ۴۵ میلیارد تومان اعلام کرد. مسعود علویان‌صدر با اشاره به کمبود منابع مالی سازمان میراث فرهنگی برای احیای بناهای تاریخی افزود: در کشور بیش از ۲۷ هزار اثر ثبت‌شده وجود دارد که سهم خراسان رضوی از این تعداد هزار و ۳۰۰ مورد است. وی با مشاهده ابنیه تاریخی بافت مرکزی مشهد، تصریح کرد: سازمان میراث فرهنگی ضمن اعتراض به وضعیت این بناها به صورت جدی و از طریق مراجع قانونی با متخلفان برخورد خواهد کرد. وی ادامه داد: هیچ نهادی نمیتواند اجازه تخریب بنایی را که از سوی سازمان میراث فرهنگی به ثبت ملی رسیده صادر کند، حتی اگر آن بنا مخروبه باشد.

فرهنگی	میراث	سازمان
دارد	اجرایی	مشکل

مساله سازمان میراث فرهنگی کمبود اعتبارات نیست بلکه مشکل اجرایی دارد. جواد آرین‌منش در این رابطه افزود: مجلس و کمیسیون فرهنگی سعی کردند با تخصیص اعتبارات مناسب به کار

میراث سرعت ببخشند به گونه ای که طی چهار سال گذشته این اعتبار افزایش قابل توجهی داشته است.

پیدا کنید حلقه گم شده را...  
با وجود اینکه شهرداری مشهد خود مدعی نگرانی مخروبه شدن ابنیه تاریخی و به تبع آن مشکلات پیش آمده است و خود را ملزم به حفظ آثار تاریخی مشهد می داند اما باز این سوال بی جواب می ماند که چرا کماکان شاهد تخریب بی رحمانه آثار ثبت شده میراث فرهنگی هستیم و هر روز مرگ يك اثر، تیر اخبار می شود؟ و باز هم هیچکس جواب این سوال را ندارد که چرا میراث که وظیفه اش طبق بند ۱۰ قانون حفظ و نگهداری و مرمت آثار تاریخی است تنها به ثبت آنها اکتفا می کند و در توجیه آن لشگری رئیس سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری خراسان رضوی و همچنین برای حفظ آثار ثبت شده مشهد بودجه کافی نداریم. در حالی که طبق اظهارات نماینده مجلس، اعتبارات میراث فرهنگی در سال های اخیر افزایش یافته است. از طرفی علویان صدر مدعی می شود که طبق قانون همه ارگان ها از جمله شهرداری باید در زمینه حفظ و احیای آثار تاریخی به طور مستمر وارد شوند، حال باید پیدا کرد حلقه گم شده را! از سوی دیگر به دلیل ثبت رسمی ابنیه تاریخی مالکان نمی توانند بدون هماهنگی میراث فرهنگی حتی اقدام به مرمت بنا کنند در این میان این مساله مطرح می شود که میراث فرهنگی حداقل به مالکان امکان بهسازی و مرمت ملکشان را بدهد تا از این وضع خارج شوند. این نکته را نیز باید مدنظر داشت که اگر نابودی و تخریب ابنیه تاریخی مشهد به همین سرعت پیش برود و به جای این آثار ارزشمند آهن ها و برج ها



خودنمایی کنند، نه ۱۰ سال دیگر شاید خیلی زودتر چیزی از فرهنگ و گذشته مشهد باقی نماند جز نگین نورانی حرم مطهر رضوی که آن هم میان تراکم آسمان‌خراش‌های مرتفع از هم‌اکنون به سختی دیده می‌شود.

ازسازي بافت فرسوده اطراف حرم رضوي

حدود دو هزار میلیارد تومان **:جام جم آنلاین** برای اجرای طرح ملی نوسازي بافت فرسوده اطراف حرم مطهر رضوي سرمایه گذاری شده است.



۳۰۰ میلیارد تومان از این میزان سرمایه گذاری ازطریق فروش اوراق مشارکت تامین شده است.

با بیان اینکه منابع شهرداری برای اجرای این طرح محدود است افزود : تنها دولت میتواند در این زمینه از منابع بودجه ای به ما کمک کند ، در غیر این صورت باید از طریق جذب منابع فاینانس اعتبارات مورد نیاز این طرح تامین شود.

طرح نوسازي بافتهاي فرسوده اطراف حرم مطهر رضوي از سال ۱۳۸۳ در ۲۶۸ هکتار از مناطق اطراف حرم مطهر حضرت رضا (ع) آغاز شده است و براساس برنامه زمان بندي شده باید تا سال ۱۳۹۴ پایان یابده این طرح با پنج هزار و

۵۰۰ میلیارد تومان کمبود اعتبار روبه رو است.



با فروش ۱۰۰ هزار میلیارد تومان اوراق مشارکت؛  
بافت فرسوده آبکوه بهسازی می‌شود  
خبرگزاری فارس: مدیر بافت فرسوده آبکوه از  
اجرای بهسازی بافت فرسوده آبکوه مشهد از  
محل فروش اوراق مشارکت به ارزش ریالی ۱۰۰  
هزار میلیارد تومان خبر داد.



طرح بهسازی بافت فرسوده آبکوي مشهد در کمیسیون ماده پنج به تصویب رسیده است و بر این اساس طرح بهسازی بافت فرسوده آبکوه مراحل نهایی خود را سپری می‌کند و امیدواریم در نهایت این طرح در سال جاری به تصویب نهایی برسد. مدیر بافت فرسوده آبکوه مشهد با اشاره به تامین اعتبارات به منظور اجرای بافت‌های فرسوده شهری افزود: بهسازی بافت فرسوده آبکوي مشهد از سال گذشته وارد مرحله اجرایی شد که در نهایت و به دلیل نبود اعتبارات روند اجرای این طرح مطلوب نبود. در این راستا و با مساعدت‌های شهرداری مقرر شده است از محل بودجه در سال جاری اعتباری به ارزش ریالی ۱۰۰ هزار میلیارد تومان به منظور اجرای این طرح اختصاص یابد. مدیر بافت

فرسوده آبکوه مشهد با اشاره به اینکه اعتبار در نظر گرفته برای این طرح نقدي نیست، گفت بر این اساس فروش اوراق مشارکت برای تامین اعتبارات این طرح در نظر گرفته شده است. مدیر بافت فرسوده آبکوه مشهد در رابطه با میزان وسعت این طرح اظهار داشت: طرح بافت فرسوده آبکوي مشهد با وسعت ۳۰ هکتار به تصویب کمیسیون ماده پنج رسید اما با توجه به اهمیت طرح بهسازی بافت فرسوده آبکوه در نهایت مقرر شد این طرح در وسعت ۳۸/۲۵ هکتار اجرا شود. ابراهیمزاده تملک در برخی از قسمتهای طرح را از جمله اقدامات صورت گرفته در اجرای این طرح عنوان کرد و گفت: براین اساس سال گذشته تملک در این محدوده آغاز شد که در نهایت و تاکنون در قطعه در این محدوده خریداري و تملک 100حدود شده است.

مدیر بافت فرسوده آبکوه مشهد درباره زمانبندی اجرای طرح اظهار داشت: با توجه به

برنامه‌ریزی‌های صورت گرفته مقرر شده است که این طرح در يك زمانبندی پنج ساله اجرایی شود. وی با اشاره به ضرورت نقدینگی اعتبارات برای اجرای طرح بهسازی بافت آبکوه مشهد گفت: از جمله مشکلات موجود در اجرای این طرح‌ها تامین اعتبارات مورد نیاز به منظور اجرای طرح در زمانبندی مشخص است که در این راستا و با توجه به اینکه اعتبارات در نظر برای این طرح به صورت غیرنقدی از محل فروش اوراق مشارکت است جذب سرمایه‌گذاران می‌تواند نقش بسزایی در تسریع روند اجرای این طرح‌ها داشته باشد. مدیر بافت فرسوده آبکوه مشهد نقل و انتقال ساکنان منطقه را از دیگر چالش‌های موجود در اجرای طرح‌های بافت فرسوده شهری عنوان کرد و اظهارداشت: در این طرح‌ها برخی از ساکنان محدوده طرح از فروش ملک خویش امتناع می‌کنند که این امر در تند شدن اجرای طرح‌های بهسازی محدوده بافت فرسوده شهری تاثیر بسزایی دارد. وی وجود قطعات خرد

در محدوده طرح را از دیگر موارد و مشکلات موجود در اجرای طرح بافت فرسوده عنوان کرد و اظهار داشت: وجود این قطعات خرد علاوه بر مشکلات موجود در راه تملک زمینه را نیز برای حضور سرمایه‌گذاران در اجرای این طرح کم رنگ می‌کند.



گام برای تحول در بافت های کهن مشهد؛ بافت های فرسوده؛ فرصتی برای گردشگری شهری  
مساحت بافت‌های فرسوده در ایران حدود ۶۳ هزار هکتار است و در مجموع از میان ۴۱۴ شهر بالای ۱۲ هزار نفر در کشور، بافت‌های فرسوده ۳۵۵ شهر تعیین شده که از این تعداد، محدوده بافت فرسوده ۲۶۰ شهر با جمعیت شهری نزدیک به ۲۹ میلیون نفر در مراجع ذی‌صلاح به تصویب رسیده است و دولت باید در دو برنامه ۵ ساله یعنی طی ۱۰ سال برای آن اقدام کند. مشهد طبق آمار، بیشترین حجم بافت فرسوده و سکونتگاه‌های غیررسمی را در کشور به خود



اختصاص داده است. دو هزار و ۲۹۲ هکتار بافت فرسوده در مناطق شهری پراکنده است و حدود ۴ هزار هکتار مساحت سکونتگاه‌های غیررسمی شهر مشهد را شامل می‌شود. متأسفانه مساحت بافت فرسوده مشهد نسبت به کل بافت‌های ایران ۳ درصد و به عبارتی سومین شهر از نظر داشتن مساحت بافت فرسوده بعد از تهران و تبریز است. این در حالی است که مساحت بافت فرسوده تهران سه هزار و ۲۶۸، تبریز دو هزار و ۵۲۲ و مشهد دو هزار و ۲۹۲ هکتار و جمعیت ساکن در بافت‌های فرسوده شهر مشهد ۵۱۹ هزار و ۸۵۲ نفر است.



به گفته معاون معماری و شهرسازی شهرداری مشهد، محدوده‌هایی در شهر مشهد از جمله بخشی از مناطق قلعه آبکوه، مجد شمالی و مجد جنوبی، اسماعیل‌آباد (پشت سپاد)، سمزقند، سیس‌آباد، دروی، دیشدیش، التیمور، کوی صاحب‌الزمان گلشهر، سجادیه، قلعه ساختمان، کوی ۲۲ بهمن، طرق، سیدی، نه‌دره، شهرک امام‌هادی، قلعه وکیل‌آباد، محدوده مرکزی شهر، میدان شهدا و... به عنوان نقاط رسمی بافت فرسوده شناخته شده‌اند و به تصویب کمیسیون ماده ۵ شهرداری مشهد نیز رسیده است. وجود گستره‌ای وسیع و فراگیر از بافت‌های ناکارآمد و مسئله دار در شهرها یکی از

مهم‌ترین مشکلات پیش روی مدیریت شهری است. در ابعاد متنوع کالبدی و عملکردی، محیط زیستی، اجتماعی و... یکی از تازه‌ترین دستاوردها در عرصه نظریات شهرسازی تحت عنوان «گردشگری شهری پایدار» در رابطه با مقوله نوسازی و احیا» بافت‌های فرسوده معرفی شده است. بافت فرسوده به بافت‌هایی گفته می‌شود که در داخل محدوده شهر و یا روستا و یا حاشیه آن شکل گرفته‌اند و به دلیل قدمت یا نبودن برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل‌گیری آن‌ها و نبود شرایط زیستی و ایمنی و نیز نابسامانی‌های کالبدی اجتماعی و اقتصادی فرسوده شده‌اند و از نظر برخورداری از ایمنی استحکام و خدمات شهری دچار کمبود هستند. حال آنکه چگونگی مواجهه با مقوله پیچیده و چند وجهی بافت‌های فرسوده و مشکلات منتسب به آن، از جمله مسائلی است که نحوه و نوع نگرش به آن نیز بایستی از همان چندلایگی و چند جانبه نگری برخوردار باشد که در اینجا به این شکل پردازش شده است

گام اول؛ تعریف یک نظام مواجهه کلان نگر بافت‌های فرسوده به عنوان یک پدیده از ماهیت ویژگی‌های چندگانه و پیچیده‌ای برخوردار است کمی، کیفی، کالبدی و عملکردی، توانمندی فرهنگی بهره‌برداران، - اقتصادی - اجتماعی موقعیت جغرافیایی، نبود قوانین جامع و کارآمد، نبود یک نظام مشخص تخصیص یارانه، وجود متولیان متعدد از عواملی است که پیچیدگی این موضوع را دو چندان کرده است. مهم‌ترین عواملی که در تعریف این نظام باید مدنظر قرار گیرند، شامل موارد زیر است:

تهیه برنامه مدیریت پیش از انجام هرگونه مداخله، تهیه یک برنامه جامع در قالب طرح

موضوعی، معرفی راهکارها و شیوه‌های مختلف مداخله با توجه به تنوع بافت، معرفی راهکارها و شیوه‌های مختلف مشارکت مالکان، ساکنان و بهره‌برداران، ارائه راهکارها و شیوه‌های مختلف جلب مشارکت خصوصی، ارائه مکانیزم مشارکت و همکاری میان متولیان، ارائه یک نظام تعریف، جذب و تخصیص یارانه گام دوم؛ تغییر نگرش نسبت به بافت‌های فرسوده

با توجه به اینکه از جمله مهم‌ترین خصوصیات بافت‌های فرسوده، استمرار جریان زندگی و بعضاً برخورداری از قابلیت‌های بالقوه در زمینه‌های مختلف است. از مهم‌ترین آثار مثبت بهره‌برداری از این قابلیت می‌توان تقویت تمایل به سکونت ساکنان اصلی، افزایش مشارکت ساکنان در انجام طرح، افزایش مشارکت بخش خصوصی، صرفه‌جویی‌های اقتصادی ناشی از توسعه درون‌زا را برشمرد.

گام سوم؛ توجه به تحولات و رویکردهای نوین در طرح توسعه

یعنی پرداختن به موضوعاتی نظیر همسویی نظریات شهرسازی با اصول توسعه پایدار، اهمیت یافتن ملاحظات اجتماعی - فرهنگی، محیطی و...، افزایش میزان انعطاف‌پذیری راه‌حل‌ها و اهمیت یافتن نقش مشارکت مردمی در تحقق طرح‌ها باید در فرآیند تهیه طرح‌های نوسازی بافت‌های فرسوده مورد توجه قرار گیرد.

«Shopping» گردشگری شهری

از سوی دیگر، اهمیت رو به افزایش پدیده «گردشگری شهری» در دنیا، قابلیت‌های برجسته بالقوه موجود در برخی بافت‌های فرسوده و همچنین عزم و اراده ملی در جهت نوسازی و احیای این بافت‌ها در کشور ما وجود دارد که

زمینه بهره‌گیری از این موضوع را به بهترین نحو فراهم کرده است. گردشگری شهری به عنوان گونه‌ای نوین از انواع گردشگری، امروزه موضوع مهمی در توسعه و دگرگونی شهرهای جهان محسوب می‌شود. بسترسازی توسعه پایدار این‌گونه از گردشگری، پیامدهای ارزشمندی چون توسعه اقتصادی و بازسازی و نوسازی بافت‌های تاریخی و گاه فرسوده را به دنبال دارد و تحقق این امر، مستلزم بازنگری و تغییر رویه در پاره‌ای از موضوعات مطرح شده در بستر قوانین و نظام‌های شهرسازی است. آنچه در اینجا اهمیت ویژه‌ای دارد، ابتدا تعریف و شناخت پدیده گردشگری شهری و نقش آن در شهرهای ایران به‌خصوص در بافت‌های مرکزی و عموماً فرسوده شهرها و در نهایت توجه به شناسایی قابلیت‌ها و ظرفیت‌های بافت‌های فرسوده و تامین پایداری آن‌ها با داشتن انتظارات مناسب است. بنا بر آنچه گفته شد، تنوع، چندلایه بودن و گستردگی بافت‌های فرسوده، اتخاذ یک دیدگاه مدیریتی کلان نگر را ایجاب می‌کند تا نسبت به چگونگی مواجهه با انواع مختلف این بافت‌ها در سطوح مختلف مداخله پاسخگو باشد. افزون بر آن، به دلیل وجود قابلیت‌های برجسته بالقوه در برخی بافت‌های فرسوده و همچنین عزم و اراده ملی که در جهت نوسازی و احیای این بافت‌ها در کشور ما وجود دارد، ضرورت توجه و برخورداری از آن‌ها را آشکارتر می‌شود. از این رو با توجه به اهمیت فزاینده پدیده گردشگری شهری پایدار در دنیا، می‌توان از این پدیده به عنوان یک عامل و محرک توسعه و دروازه ورود نوعی از مداخله در بافت نام و بهره برد

نجمه سرباز

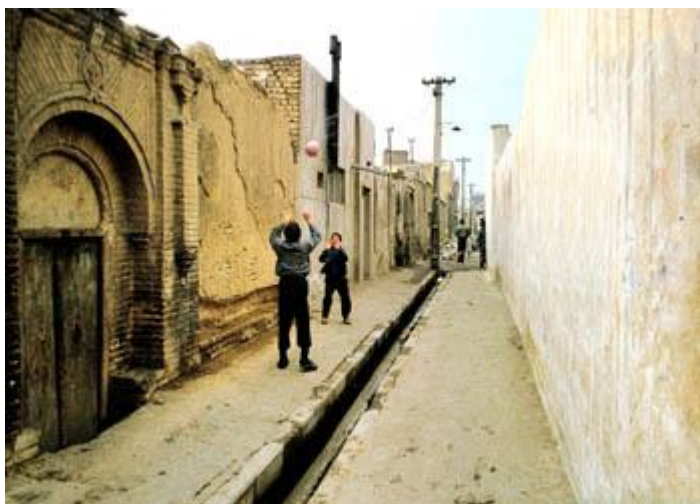
[illegible]

## کتابخانه مهندسی نقشه برداری

در حاشیه شهر مشهد قرار دارد.

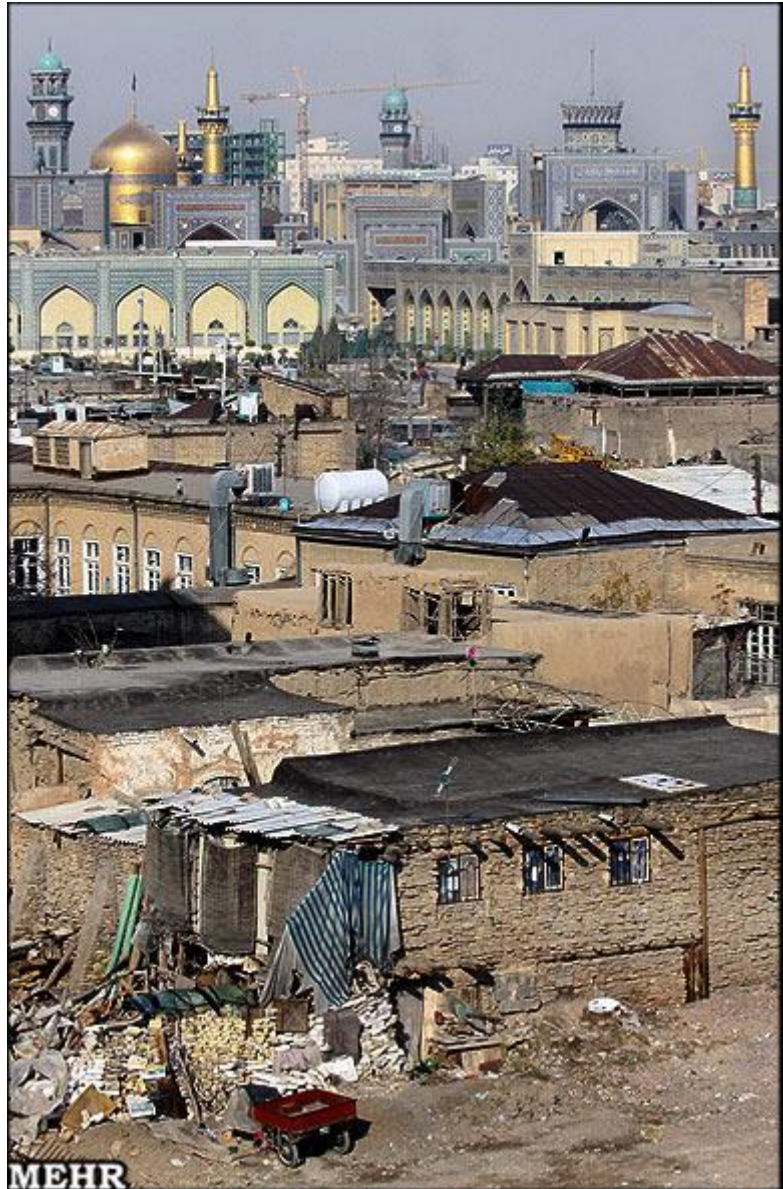
وي ادامه داد: متأسفانه هنوز مشاهده مي شود که بافتهاي فرسوده همچنان به عنوان یک مسأله بخرنج و حل نشده باقي مانده و همه مديران را درگیر خود کرده است. اکبريان در ادامه با تأکید بر بهره گيري از یک برنامه عملياتي براي اصلاح بافتهاي فرسوده، برخورد سلیقه اي مديران در احياي بافت فرسوده و مقاومتهاي شهروندان بويژه ساکنان و مالکان در اجراي پروژه را از مهمترین چالشهاي پيش روي احياي بافت فرسوده عنوان کرد. وي افزود: انتخاب بافت براي انجام عمليات بدون توجه به اولويتهاي شهري، نبود ساز و کار اجرايي متناسب با بافت تعيين شده، عدم برنامه ريزي واقعي براي عمليات طراحي، تملک و اجرا و عدم پيش بيني صحيح منابع مالي از جمله مواردی است که در بحث برخورد سلیقه اي مديران مطرح مي شود. مدير احياي بافت فرسوده شهرداري مشهد همچنین در بحث مقاومتهاي شهروندان نیز به چند نکته اشاره کرد و گفت: بي توجهي به انگیزه هاي اجتماعي و اقتصادي آنها، عدم جلب مشارکت واقعي آنها در تمامی فرآیندهاي شهرداري، بي اعتمادي مردم به دولت و شهرداري، نبود الگوسازي متناسب با توان مالي و اجرايي ساکنان و مالکان موجب شده در عمل افراد نسبت به بهسازي، نوسازي و بازسازي بافتهاي فرسوده واکنش نشان دهند.





اس و با توجه به اینکه عمر مفید ساختمانهای مقاوم و خوب در ایران حدود ۵۰ سال است، بازسازی بافت فرسوده مشهد ۳۵۰ سال زمان می برد! وی با تأکید بر اینکه جنس اجتماعی مداخلات در بافتهای فرسوده باید به جدیت پیگیری شود، گذر ادامه این مراسم، مهندس دهقانی، مشاور و قائم مقام شهردار در امور مشارکتهای و سرمایه گذاری گفت: مداخله در بافتهای شهری اصولاً مبتنی بر تعریف پروژه های عمده شهری است که در دنیا به آن توجه جدی شده، اما متأسفانه در ایران خیلی خوب نتوانسته ایم از این تجربه ها درس بگیریم. وی به گزارشی از متروپلیس که با حضور ۱۵ شهردار مختلف دنیا تشکیل جلسه داده بود، اشاره کرد و اظهار داشت: براساس نتایج به دست آمده در این گزارش، داشتن یک بستر قانونی و حمایتهای قانونی مورد نیاز، اعتقاد به مشارکت مردم و دخالت مردم به شکل واقعی، شیوه های تأمین منابع، روشهای اجرایی (استمرار و قابلیت انعطاف پروژه در طول زمان) و پیوند قوی بین برنامه ریزی و اجرا از مهمترین مسائلی است که باید مورد توجه قرار گیرد. وی همچنین تأکید کرد: متأسفانه مطالعات اجتماعی را در این زمینه

[illegible]



تداوم حرکت لاک پشتی ساماندهی بافت فرسوده مشهد مشهد - خبرگزاری مهر: اولین واحدهای مسکونی مشهد اواخر دوره قاجار احداث شده است بناهایی که در آن دوره در مرکز شهر بنا شده هم اکنون در حال ریزش است اما ساماندهی بافت فرسوده مشهد با سرعت لاک پشتی پیش می رود.

به گزارش خبرنگار مهر، تقریباً چند سالی است که دولت برای بافتهای فرسوده شهری ابراز



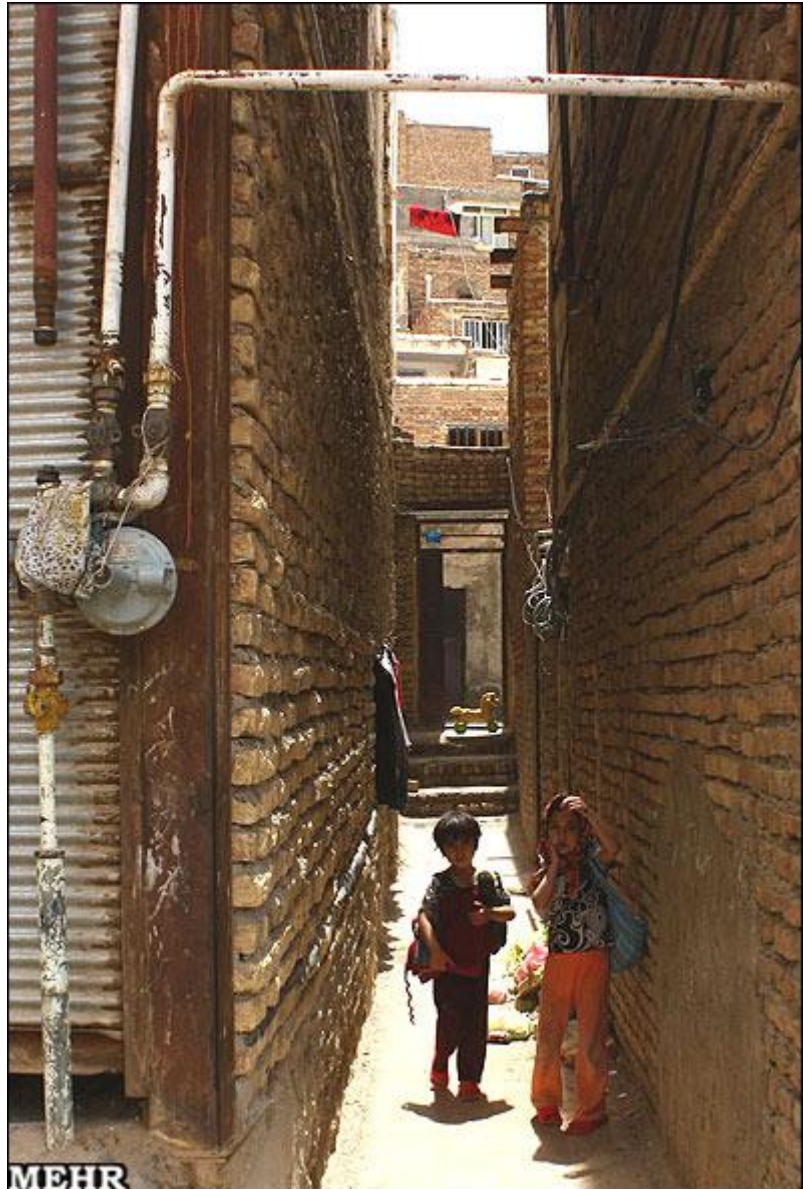
نگرانی کرده و در همین خصوص نیز گامهایی را هم برداشته است، اما ظاهراً حجم بالای بافتهای فرسوده موجود و نیمه کاره ماندن و طولانی شدن اجرای بسیاری از این پروژه ها، نشان از ناکافی و نامناسب بودن این روشها دارد.

در واقع مشکل اصلی پیش روی پروژه ها، تامین منابع مالی هنگفتی است که برای احیای این گونه بافتها مورد نیاز است، هر چند سالها است که در شهر مشهد با فروش اوراق مشارکت سعی شده تا حدودی منابع مورد نیاز این بافتها تامین شود، اما هنوز هم کافی نیست.

### طرح‌هایی که دغدغه آفرین هستند

عضو هیئت علمی دانشگاه خيام مشهد در این باره به خبرنگار مهر گفت: احیای نوسازی و بهسازی بافتهای فرسوده اتفاق نمی‌افتد، مگر اینکه این مسئله از سوی مردم و با توجه کامل آنان صورت پذیرد و تا زمانی که در احیای بافتهای فرسوده، منافع ساکنان در نظر گرفته نشود نمیتوان به احیای سریع بافتهای فرسوده امید داشت.

سیدمهدی درهمی افزود: علاوه بر رضایت ساکنان باید اجرای اصول شهرسازی، معماری و اقتصاد شهری با توجه به قابلیت‌سنجی ویژه همان منطقه صورت گیرد و با دیدی همه‌جانبه، نسبت به احیای بافت اقدام شود.



به گفته وی، بافت‌های فرسوده، محدوده‌های آسیب‌پذیر شهر در برابر مخاطرات طبیعی "به ویژه زلزله" به شمار می‌آیند که نیازمند برنامه‌ریزی و مداخله هماهنگ برای سامان‌یابی هستند.

این استاد دانشگاه بیان کرد: از جمله مزایای بهسازی و نوسازی بافت‌های شهری، حفظ و صیانت از سرمایه و منابع انسانی و کاهش صدمات و تلفات ناشی از زلزله است که با هیچ معیاری قابل ارزش‌گذاری نیست، در کنار آن،

بهینه‌سازی استفاده از زمین با ارتقای شاخص  
نفر در هکتار و کاهش اراضی بایر و رها شده  
در درون شهرها به استفاده از ظرفیت بالای  
جمعیت‌پذیری مناطق یاد شده منجر خواهد شد.

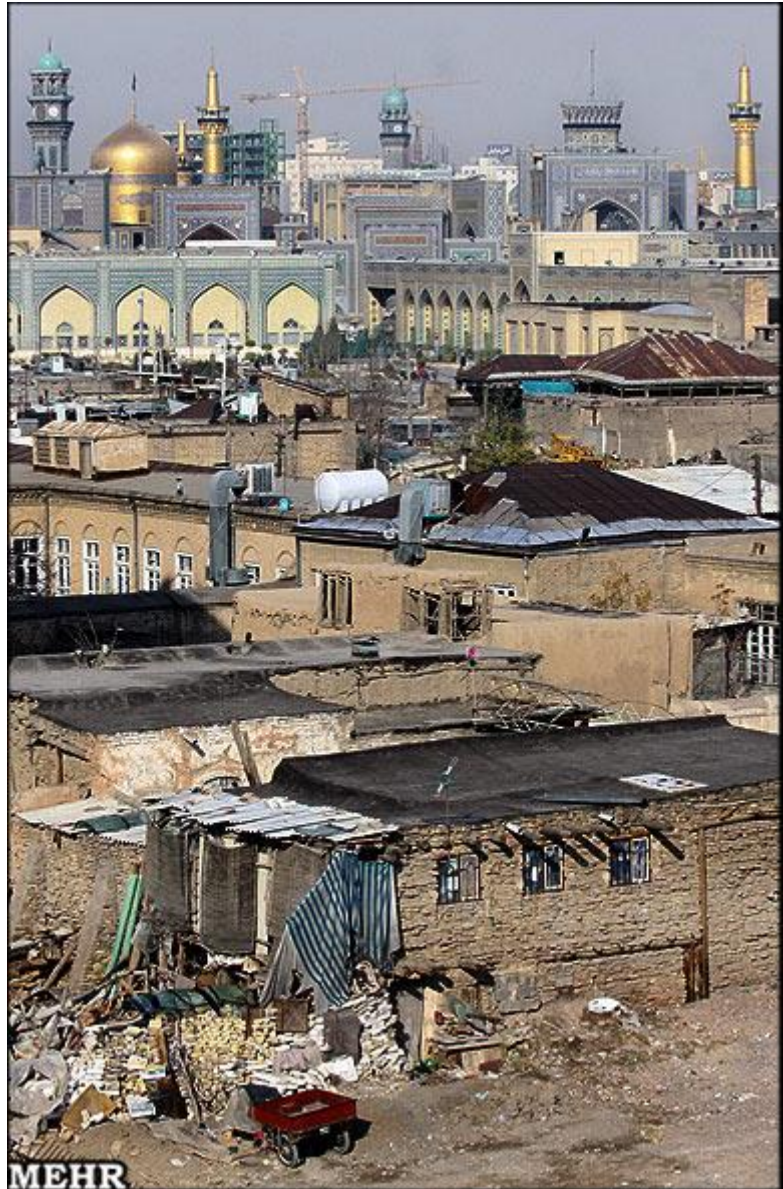
درهمی اظهار داشت: میانگین تراکم نفر در  
هکتار شهرهای ایران به مراتب و به میزان  
قابل‌توجهی از میانگین بسیاری از شهرهای  
عمده سایر کشورها پایین‌تر است و یکی از  
راه‌حل‌های قطعی کاهش این معضل، مداخله  
مستقیم در احیای بافت‌های فرسوده است.

## ۲۸۰۰ هکتار بافت فرسوده در مشهد

وی افزود: کاهش هزینه‌های اسکان سرریز  
جمعیت، کاهش هزینه‌های نگهداری شهرها، کاهش  
هزینه‌های امنیتی و انتظامی شهرها، کاهش  
هزینه‌های رفت و آمد خانوارها و کاهش مصرف  
انرژی و آلودگی هوا از دیگر مزایای اجرای  
این سیاست است.

وی در ادامه گفت: اجرای چنین طرح‌هایی،  
دغدغه‌ها، دل‌نگرانی‌ها و انتقادهای متعددی را  
برانگیخته؛ چرا که بیرون کردن ساکنان قدیمی  
بافت که در گذر سالیان، انس و الفتی  
ناگسستنی با محیط زندگی خود برقرار  
کرده‌اند، از بین‌رفتن خاطرات جمعی و فاصله  
گرفتن از فرهنگ اصیل و سنتی در محدوده طرح،  
محو شدن ساختمان‌ها و بناهای قدیمی است که  
هر یک حاصل دسترنج نیاکان ما بوده‌اند.





عضو هیئت علمی دانشگاه خيام ادامه داد:  
تضییع حقوق مالکان محدوده طرح و اکثراً  
بی‌بهره‌ماندن آن‌ها از ارزش افزوده ناشی از  
اجرای طرح بافت فرسوده، تفاوت فاحش کالبدی  
و عملکردی بین مستحدثات داخل محدوده‌های طرح  
با بافت بلافصل آن، تاثیرگذاری اجرای چنین  
طرح‌هایی بر رفتار و هنجارهای جامعه که ممکن  
است مثبت نباشد، از نگرانی‌های شهروندان از  
نوسازی بافت‌هاست.

درهمی گفت: کم‌توجهی طراحان و مجریان چنین طرح‌هایی به بناها و اماکن مقدسی مانند مساجد، حسینیه‌ها و تکایا در محدوده طرح مصوب، بخشی از دل مشغولی‌هایی است که باید همه آن‌ها را به گوش جان شنید و برای هر یک در بحث احیا و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری پاسخی فراهم کرد یا راهکاری جست.

**وی تصریح کرد:** در کلان‌شهر مشهد با توجه به وجود مرقد مطهر امام رضا (ع) احیای بافت‌های فرسوده باید به گونه‌ای اجرا شود که در شان این کلان‌شهر مذهبی باشد.

وی اظهار داشت: طبق آمارهای رسمی تاکنون ۳۹ هزار هکتار بافت فرسوده در کشور شناسایی شده‌اند که ۲۸۰۰ هکتار آن سهم مشهد است.

### **مشهد در ردیف سوم قرار دارد**

در همین حال معاون معماری و شهرسازی شهرداری مشهد نیز در گفتگو با خبرنگار مهر اظهار داشت: مساحت بافت‌های فرسوده در ایران حدود ۶۳ هزار هکتار است و در مجموع از میان ۴۱۴ شهر بالای ۱۲ هزار نفر در کشور، بافت‌های فرسوده ۳۵۵ شهر تعیین شده که از این تعداد، محدوده بافت فرسوده ۲۶۰ شهر با جمعیت شهری نزدیک به ۲۹ میلیون نفر در مراجع ذی‌صلاح به تصویب رسیده است و دولت باید در دو برنامه پنج ساله یعنی طی ۱۰ سال برای آن اقدام کند.



محمد هادی جاوید اظهار داشت: مشهد طبق آمار، بیشترین حجم بافت فرسوده و سکونتگاه‌های غیررسمی را در کشور به خود اختصاص داده است.

وی گفت: دو هزار و ۲۹۲ هکتار بافت فرسوده در مناطق شهری پراکنده است و حدود ۴ هزار هکتار مساحت سکونتگاه‌های غیررسمی شهر مشهد را شامل می‌شود. مساحت بافت فرسوده مشهد نسبت به کل بافت‌های ایران سه درصد و به عبارتی سومین شهر از نظر داشتن مساحت بافت فرسوده بعد از تهران و تبریز است.

به گفته وی، این در حالی است که مساحت بافت فرسوده تهران سه هزار و ۲۶۸، تبریز دو هزار و ۵۲۲ و مشهد دو هزار و ۲۹۲ هکتار و جمعیت ساکن در بافت‌های فرسوده شهر مشهد ۵۱۹ هزار و ۸۵۲ نفر است.

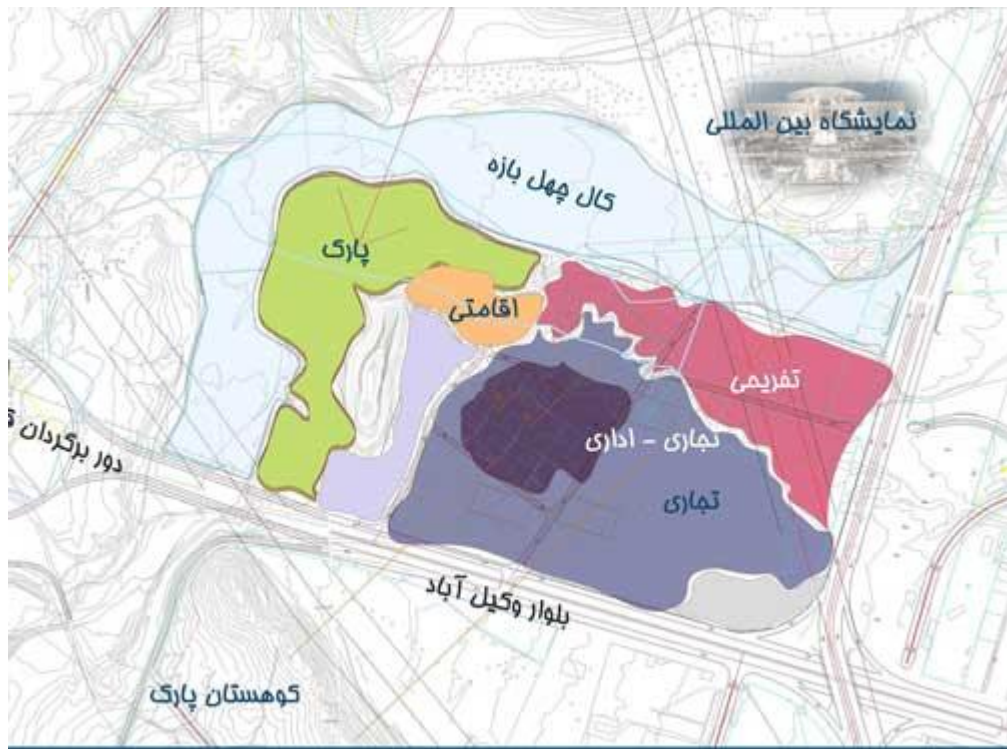
معاون معماری و شهرسازی شهرداری مشهد در ادامه بیان کرد: محدوده‌هایی در شهر مشهد از جمله بخشی از مناطق قلعه آبکوه، مجد شمالی مجد جنوبی، اسماعیل

و آباد "پشت سپاد"، سمزقند، سیس‌آباد، دروی، دیش‌دیش، التیمور، کوی صاحب‌الزمان گلشهر، سجادیه، قلعه ساختمان، کوی ۲۲ بهمن، طرق، سیدی، نه‌دره، شهرک امام‌هادی، قلعه وکیل‌آباد، محدوده مرکزی شهر، میدان شهدا و... به عنوان نقاط رسمی بافت فرسوده شناخته شده‌اند.

وی افزود: بافت فرسوده به بافت‌هایی گفته می‌شود که در داخل محدوده شهر و یا روستا و یا حاشیه آن شکل گرفته‌اند و به دلیل قدمت یا نبودن برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل‌گیری آن‌ها و نبود شرایط زیستی و ایمنی و نیزه‌ای کالبدی اجتماعی و اقتصادی فرسوده شده‌اند و از نظر برخورداری از ایمنی استحکام و خدمات شهری دچار کمبود هستند.

معاون معماری و شهرسازی شهرداری مشهد گفت: پرداختن به موضوعاتی مانند همسویی نظریات شهرسازی با اصول توسعه پایدار، اهمیت یافتن ملاحظات اجتماعی- فرهنگی، محیطی، افزایش میزان انعطاف‌پذیری راه‌حل‌ها و اهمیت یافتن نقش مشارکت مردمی در تحقق طرح‌ها باید در فرآیند تهیه طرح‌های نوسازی بافت‌های فرسوده مورد توجه قرار گیرد.





## قلعه وکیل آباد



قلعه وکیل آباد در جنوب غربی شهر مشهد یکی از مناطق قدیمی این کلانشهر با قدمتی بیش از نیم قرن است، که از نظر جغرافیایی در موقعیتی خاص واقع شده است

محوطه و میدان نسبتاً وسیعی که دور تا دور آن را خانه های قدیمی محصور کرده، همان

قلعه ای است که به گفته ساکنان، بافت اصلی منطقه بوده و نام "قلعه وکیل آباد" را بر آن نهاده اند و اینک پس از گذشت سالها به منطقه ای با وسعت بیش از ۲۰ هکتار و جمعیتی بالغ بر ۶۰۰ خانوار تبدیل شده است

قرار گیری این منطقه در میان نمایشگاه بین المللی، کوهستان پارك شادي، مجموعه سواركاري ارشاد، پارك جنگلي وکیل آباد و دور برگردان قطار شهري، علاوه بر همجواری با یکی از شریان های اصلی شهر (بلوار وکیل آباد) جایگاهی ارزشمند برای این پروژه بزرگ ترسیم کرده است؛ ضمن آنکه این منطقه در کنار مفصل ارتباطی مشهد به ییلاق های طرقله و شانديز و نیز دره های سر سبز رشته کوه بینالود قرار دارد. همچنین پروژه های مجاور محدوده طرح نظیر درختكاري حاشیه رودخانه و بزرگراه ۷۵ متری نمایشگاه بر اهمیت رویکرد گردشگری طرح افزوده و توجه ویژه به این مکان استراتژیک را دو چندان می کند.



کالبد خاص منطقه به واسطه گشایش های فضایی و عناصر و اندام های طبیعی، باعث ایجاد



مناظر و چشم اندازها و محورهای گسترده دید گردیده است که این مساله برای کاربری های توریستی و تفریحی قابلیت مناسبی محسوب می گردد. لذا در طرح پیشنهادی مشاور طرح اجرای فضاهای زیر پیش بینی شده است

- برج های تجاری - اداری با حدود ۲۵ طبقه ارتفاع که شامل دفاتر اداری شرکت ها، مراکز تجارت الکترونیک - آمفی تاتر، رستوران ها در طبقات بالا و دیگر فعالیت های مرتبط میباشد.

- مراکز توریستی و تفریحی شامل : نمایشگاه ها ی موقت و نگارخانه و موزه و فرهنگسرا
- بخش اقامتی در کنار کال به همراه کمپینگ ها

- بخش تجاری - تفریحی در شمال مجموعه و در حاشیه کال

- فعالیت های تفریحی آبی در کنار کال و در پارک فرهنگی - تفریحی

این پروژه، دارای مزایای اقتصادی برای سرمایه گذاران و کل شهر می باشد که مهمترین آن ها، درآمد زایی برای سرمایه گذاران به می باشد % 20 میزان حداقل

بر اساس برنامه چهارم توسعه اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی کشور دولت موظف است به منظور هویت بخشی به سیمای شهر و روستا، به احیای بافت های فرسوده و نامناسب شهری و ممانعت از گسترش محدوده شهر بر اساس طرح جامع شهری و بافت های حاشیه ای با رویکرد توانمند سازی آنها بپردازد.



