



سلسله نشست های تخصصی

نشست چهل و هشتم ■ مقاوم سازی بناهای ناپایدار در ریافت های فرسوده شهری
سخنران: دکتر محمد علی برخوردار

نشست چهل و هفتم ■ بازنگری و همسان سازی شرح خدمات طرح های بهسازی و نوسازی شهری
سخنران: دکتر کیومرث حبیبی

نشست چهل و هشتم ■ نمایش فیلم مستند «سیروس: میان بودن و نبودن یک محله» بحث و بررسی فیلم و مسائل نوسازی محله سیروس ساخته ابراهیم مختاری
اعضای پنل: دکتر سید محسن حبیبی، دکتر مینا سعیدی

۱۳۹۲

نشست های ۴۶-۴۷-۴۸

شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران



سلسله نشست های تخصصی ■ نشست های ۴۶-۴۷-۴۸ شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران



دکتر کیومرث حبیبی

دکتر محمد علی برخوردار

دکتر سید محسن حبیبی

دکتر مینا سعیدی



وزارت راه و شهرسازی
شرکت عمران و بهسازی شهری ایران
(تخصصی)

زیر نظر دفتر مطالعات کاربردی و امور ترویجی

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



انجمن مهندسان
کشاورزی، شهرسازی و
معماری ایران

سلسله نشست های تخصصی (نشست های ۴۶-۴۷-۴۸)

اسناد نشست های تخصصی شرکت عمران و بهسازی شهری

به اهتمام: محسن توسلی، خدیجه رضازاده

زیر نظر دفتر مطالعات کاربردی و امور ترویجی

طراح گرافیک: سپیده ابراهیمی رحمتی

ناظر چاپ: مهید توانائیان

چاپ نخست: ۱۳۹۳ | شمارگان: ۱۰۰۰

لیتوگرافی، چاپ و صحافی: چاپخانه عصر انتظار

دفتر مرکزی: تهران- میدان ونک- خ شهید خدای- پ ۵۱

تلفن: ۱- ۸۸۷۸۸۸۶۰ | شماره: ۸۸۷۷۹۸۹۲

آدرس پست الکترونیکی: Motalaat@udro.ir

وب سایت: www.udro.org.ir



مرکز تحقیقات و پژوهش‌های
مللی برنامه‌ریزی و عمران
شهری

سلسله نشست‌های تخصصی

نشست چهارم و هشتم ■ مقاوم‌سازی بناهای ناپایدار در بافت‌های فرسوده شهری

نشست چهارم و هفتم ■ بازنگری و همسان‌سازی شرح خدمات طرح‌های
بهسازی و نوسازی شهری

نشست چهارم و هشتم ■ نمایش فیلم مستند «سیروس: میان بودن و نبودن یک محله»
بحث و بررسی فیلم و مسائل نوسازی محله سیروس ساخته ابراهیم مختاری

سخنی در آغاز

علی‌رغم زحمات بسیار صاحب‌نظران، مدیران و متخصصان در حوزه‌های مرتبط به بازآفرینی شهری در کشور که به صورت مطالعه و پژوهش، طرح و یا تجارب عملی رخ داده‌اند، کم‌توجهی به مستندسازی و درج مکتوب این تجربیات امکان بهره‌برداری و درس‌آموزی جامعه تخصصی را محدود و گاهی غیرممکن ساخته است. تورق و تجسس در بسیاری از اسناد و آراء به جا مانده از تجربیات متعدد، نشان می‌دهند مستندسازی تجربیات مرتبط در حوزه عمران و بهسازی شهری ایران غالباً یا به کلیات پرداخته‌اند و یا به صورت رسمی نقشه‌ها و گزارش‌هایی را که دلالت بر شرح خدمات و یا سایر اسناد دستوری دارند در خود محفوظ داشته‌اند. لذا ادبیات شفاهی در ذهن اندیشمندان، طراحان، مجریان و مدیران پروژه‌های بهسازی و نوسازی شهری و نیز تجربیات توانمندسازی، همواره به عنوان گنجینه‌ای از آموختنی‌ها مورد غفلت واقع گردیده‌اند.

شرکت عمران و بهسازی شهری ایران به عنوان متولی امر بازآفرینی بافت‌های شهری کشور، در چارچوب یکی از مأموریت‌های خود برای بسترسازی و نشر اقدامات در حوزه مرتبط در صدد برآمده است ضمن برگزاری نشست‌هایی که امکان مطرح شدن آراء و اندیشه‌های ذهنی افراد مذکور را فراهم می‌سازند، به جمع‌آوری و ثبت این ادبیات شفاهی مبادرت ورزد. این امر با هدف ایجاد امکانی برای بهره‌مندی حرفه‌مندان، دانشگاهیان و متولیان شهری و ... صورت می‌گیرد. بدیهی است این مستندسازی علاوه بر کمک به ثبت آراء، اندیشه‌ها و تجربیات مختلف در هر مقطع زمانی، فرصتی را برای به بحث گذارده شدن بیشتر و نقد آثار و تجربیات فراهم می‌سازد.

در مجموعه پیش‌رو، مطالب نشست‌های تخصصی شماره ۴۸،۴۷،۴۶ که توسط شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران برگزار شده‌اند، پیاده‌سازی و ثبت گردیده‌اند. لازم به ذکر است متن ارائه شده قبل از چاپ به تأیید سخنرانان محترم رسیده و سعی بر آن بوده تصاویر درج شده غالباً از مدارک ارائه شده در نشست‌ها باشند. شایان ذکر است که کیفیت نامناسب برخی از تصاویر تنها به دلیل اهمیت اطلاع‌رسانی و مستندسازی مباحث، درج گردیده‌اند. بدیهی است که این مطالب آراء و نظرات صاحبان سخن می‌باشد و لزوماً به منزله سیاست‌ها و رویکردهای این شرکت به حساب نمی‌آید. امید است ضمن بهره‌مندی از نظرات و پیشنهادات خوانندگان محترم گامی اندک در راستای اشاعه افکار و اندیشه‌ها برداشته باشیم.

دفتر مطالعات کاربردی و امور ترویجی

شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران

۴۶

نشست چهل و ششم

مقاوم سازی بناهای ناپایدار در بافت های

فرسوده شهری

چهارم و ششمین

جلسه از مجموعه نشست های شرکت مادر
تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران

با موضوع:
مقاوم سازی بناهای ناپایدار در بافتهای فرسوده شهری

سخنران:
آقای دکتر محمد علی برخوردار

تاریخ برگزاری نشست:
۱۳۹۲/۱۰/۴ ساعت ۱۴:۰۰

محل برگزاری نشست:
خیابان ولیعصر، خیابان شهید خدایی، شماره ۵۱
شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، سالن اجتماعات، طبقه چهارم

معاونت ساماندهی و توسعه نوسازی
دفتر مطالعات کاربردی و امور ترویجی



مؤسسه پژوهشی
شرکت عمران و بهسازی شهری ایران
(دکتر تخصصی)

مقاوم سازی بناهای ناپایدار در بافتهای فرسوده شهری

پوستر نشست چهارم و ششم

چکیده سخنرانی:

با توجه به اینکه ایران کشوری زلزله خیز است و عمده تلفات در بافت های ناپایدار و فرسوده اتفاق می افتد، لزوم پیشگیری و کاهش تلفات جانی و مالی در اینگونه حوادث از اصلی ترین وظایف دستگاه های مرتبط نظیر شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران می باشد. سخنران ضمن توضیح انواع رویکرد های مقاوم سازی تاکید دارد که برای به تعویق انداختن سن فرسودگی بنا در کشور، باید برنامه و نظارت کافی از ابتدا در ساخت و سازهای جدید بخصوص در بافت های فرسوده لحاظ گردد.

ارائه راهکار های مقاوم سازی و سیاست های مرتبط در بافت های فرسوده اصلی ترین پیام این نشست می باشد.



رزومه سخنران:

رشته و دانشگاه محل تحصیلی دوره کارشناسی: دانشگاه علم و صنعت ایران رشته راه و ساختمان، دانشگاه علم و صنعت ایران سال ۱۳۵۰
رشته و دانشگاه محل تحصیلی دوره کارشناسی ارشد: رشته راه و ساختمان دانشگاه ایالتی میشیگان سال ۱۳۵۵
رشته و دانشگاه محل تحصیلی دوره دکتری: مهندسی سازه دانشگاه ایالتی میشیگان سال ۱۳۵۹
سوابق علمی و پژوهشی: انتشار ۱۷ مقاله ISI در مجلات علمی و بین المللی، انتشار ۷ مقاله علمی پژوهشی، انتشار بیش از ۵۰ مقاله در کنفرانس های داخلی و بین المللی، داوری بیش از ۱۰۰ مقاله علمی و پژوهشی در مجلات، همایشها و کنفرانس های ملی و بین المللی، راهنمایی و مشاوره بیش از ۵۰ پایان نامه کارشناسی ارشد، راهنمایی و مشاوره ۱۰ پایان نامه در مقطع دکتری
اجرای پروژه هایی در زمینه: سازه های مرکب فلزی-ساختی، سازه های فضایی، اتصالات سازه های فولادی
عضویت در مجامع علمی: انجمن مهندسين عمران ایران، انجمن بتن امریکا، انجمن مهندسين راه و ساختمان کانادا
تعداد کتب چاپ شده و عنوان کتاب: عناوین کتابها:
- پروژه های کاربردی در تحلیل و طراحی کامپیوتری سازه ها ETABS-SAFE-SAP۲۰۰۰
پدید آورنده: حسن باجی، محمد علی برخوردار، جواد هاشمی - ناشر: متفکران - شهر یور، ۱۳۹۰
- طراحی سازه های فولادی با استفاده از نرم افزار ETAB ۲۰۰۰
پدید آورنده: سیدجواد هاشمی، حسن



مقدمه:

مهندس معماریان:

بسم اله الرحمن الرحيم، عرض سلام و خیر مقدم خدمت کلیه حاضرین محترم، جلسه چهل و ششمین نشست تخصصی شرکت عمران و بهسازی شهری را به مناسبت دهمین سالگرد زلزله بم با عنوان مقاوم سازی بناهای ناپایدار در بافتهای فرسوده شهری شروع می کنیم. می دانید که هر ساله مناطق مختلفی از کشورمان تحت تاثیر زلزله و بلایای طبیعی دیگر قرار می گیرند و هر ده سال یکبار هم، ما شاهد زلزله نسبتاً شدیدی هستیم که تلفات مالی و جانی فراوانی را برای ما ایجاد می کند. آخرین زلزله ای که داشتیم زلزله برازجان در استان بوشهر بود که بعد تخریب جانی اش کم بود اما هفتاد و سه میلیارد تومان برآورد خسارتش بود. در بازدیدی که از محل داشتیم دیدیم که غیر از یک سری ساختمان های مخروبه، در بافت فرسوده، بقیه خرابی ها، بخصوص دیوارهای حیاط که اگر یک شناژ اجرا می شد یا یک کلاف بندی می شد و آیین نامه رعایت می شد، این اتفاقات نمی افتاد. در محدوده شهر، بافتهای فرسوده شهری به لحاظ سه شاخص ناپایداری، نفوذ ناپذیری و ریزدانگی، نسبت به سایر نقاط شهر، آسیب پذیرتر هستند. پس اگر ما بتوانیم یک سری اقدامات پیشگیرانه را در این بافت های فرسوده به کار بگیریم، می توانیم تلفات را کاهش دهیم ما در کنار سیاست های نوسازی با توجه به رویکرد جدید شرکت، در مقابل کارهایی که برای تخریب، تجمیع و نوسازی پلاک های بافت فرسوده انجام می دهیم، برای بحث مقاوم سازی تاکنون کاری انجام نداده ایم. در نتیجه بنا به سیاست های جدید و در راستای رهنمود های جناب آقای دکتر ایزدی، معاون محترم وزیر و مدیر عامل شرکت، نشستی را با موضوع مقاوم سازی بناهای ناپایدار در بافت های فرسوده داریم. خدمت آقای دکتر برخوردار هستم انشاء الله از سخنان آقای دکتر بهره مند شویم. ضمن اینکه ما یک کارگروه تخصصی را پیش بینی کردیم. این کارگروه تخصصی با عضویت دانشگاه ها، جامعه حرفه ای، مدیران داخلی شرکت عمران و

باجی، محمدعلی برخورداری - ناشر: متفکران - شهر یور، ۱۳۹۰
طراحی سازه های بتنی با استفاده از نرم افزار ETABS ۲۰۰۰ پدید آورندگان: محمدعلی برخورداری، جواد هاشمی - ناشر: متفکران - اسفند، ۱۳۸۶
آموزش سریع و کاربردی نرم افزار SAFE طراحی دالهای دو طرفه، طراحی انواع پی ها (گسترده، نواری و منفرد) - پدید آورنده: محمدعلی برخورداری، جواد هاشمی - ناشر: متفکران، ۱۳۸۶
تحلیل و طراحی سه بعدی سازه های ساختمانی مرجع جامع نرم افزار: ETABS ۲۰۰۰ - پدید آورنده: اشرف حبیب...، محمدعلی برخورداری، حسن باجی، سید جواد هاشمی - ناشر: دانشگاه هرمزگان، ۱۳۸۱
سوابق مدیریتی دانشگاهی: ریاست دانشگاه علم و صنعت ایران از سال ۱۳۹۲ تا کنون، ریاست پژوهشگاه سوانح طبیعی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی از سال ۱۳۸۶ تا ۱۳۸۸، ریاست دانشگاه تربیت معلم تهران از سال ۱۳۸۱ تا ۱۳۸۵، ریاست دانشگاه زنجان از سال ۱۳۷۸ تا ۱۳۸۱، مشاور طرح های عمرانی دانشگاه علم و صنعت ایران از سال ۱۳۷۸ تا ۱۳۸۱ معاون اداری و مالی دانشگاه علم و صنعت ایران از سال ۱۳۷۷ تا ۱۳۷۸، ریاست دانشگاه یزد از سال ۱۳۷۴ تا ۱۳۷۷، معاون آموزشی دانشگاه یزد از سال ۱۳۷۳ تا ۱۳۷۴، ریاست مجتمع فنی و مهندسی دانشگاه یزد از سال ۱۳۷۰ تا ۱۳۷۳، معاون پژوهشی دانشکده مهندسی عمران دانشگاه علم و صنعت ایران سال ۱۳۷۰، ریاست دانشکده راه و ساختمان دانشگاه علم و صنعت ایران از سال ۱۳۶۵ تا ۱۳۶۶ عضو دوره کارشناسی ارشد دانشگاه علم و صنعت ایران سال ۱۳۶۴، عضو هیئت آموزشی دانشکده راه و ساختمان دانشگاه علم و صنعت ایران سال ۱۳۶۳، مدیر کل دفتر برنامه و بودجه دانشگاه علم و صنعت ایران ۱۳۶۲ تا ۱۳۶۹، معاون پژوهشی و برنامه ریزی دانشگاه علم و صنعت ایران از سال ۱۳۶۰ تا ۱۳۶۲ سوابق اجرایی: عضو هیات علمی منتخب در شورای دانشگاه علم و صنعت ایران از سال ۱۳۸۳ تا سال ۱۳۸۴، عضو کمیته برنامه ریزی توسعه دانشگاه علم و صنعت ایران سال ۱۳۷۱، عضو شورای پژوهشی دانشگاه علم و صنعت ایران سال ۱۳۷۰، عضو کمیته

بهسازی و سایر سازمانها و نهادهای مرتبط در زمینه بحث شهرها، در حال راه اندازی است که بعد از این نشست، ترکیب و نحوه عملکرد آن مشخص خواهد شد. آقای دکتر برخوردار علی رغم مشغله فراوانی که دارند، ما از ایشان خواهش کردیم خدمتشان باشیم. ایشان سوابق اجرایی و مدیریتی قابل توجهی از سال ۱۳۵۰ تا کنون دارند عرض خیر مقدم داریم خدمت ایشان که وقتشان را برای ما گذاشتند، ابتدا یک فیلم کوتاه از بزم می بینیم و بعد آقای دکتر برای ما صحبت می کنند.

نمایش فیلم



فیلم نمایش داده شد.

دکتر برخورداری:

سلام علیکم، من هم خیر مقدم عرض می کنم و ابراز خوشحالی از اینکه در جمع شما عزیزان بزرگوار متخصص در زمینه ساختمان و مقاوم سازی اعم از: متخصصین وزارت راه و شهر سازی و مهندسین مشاور و... هستم. در ابتدا همه ما از دیدن این فیلم متاثر شدیم و در ذهنمان می گذرد که چه باید بکنیم. ولی یک مشکلی اساسی در این زمینه وجود دارد که من همیشه به آن اشاره می کنم و آن این است که اینک در ایام آستانه سالروز زلزله بزم هستیم، همه رسانه ها فعال

تعدیل اصلاح تشکیلات تفصیلی دانشگاه علم و صنعت ایران سال ۱۳۶۷، عضو هیات موضوع ۲ آیین نامه قانون خدمات کشوری دانشگاه علم و صنعت ایران سال ۱۳۶۷، عضو هیات تشخیص صلاحیت علمی مدرسین دانشگاه علم و صنعت ایران سال ۱۳۶۹، عضو هیات سه نفره طرح تقویت بنیه علمی داوطلبان محروم و رزمندگان و فرزندان شاهد دانشگاه علم و صنعت ایران سال ۱۳۶۶، عضو کمیته آیین نامه فوق العاده سختی شرایط کار و نوبت کار دانشگاه علم و صنعت ایران سال ۱۳۶۶، عضو کمیته توزیع امکانات رفاهی دانشگاه علم و صنعت ایران سال ۱۳۶۶، عضو شورای تخصصی و تحقیقی کارکنان مشمول قانون استخدام کشوری دانشگاه علم و صنعت ایران از سال ۱۳۶۶ تا سال ۱۳۶۹، عضو دوره کارشناسی ارشد دانشگاه علم و صنعت ایران سال ۱۳۶۴، عضو هسته آموزشی دانشکده راه و ساختمان دانشگاه علم و صنعت ایران سال ۱۳۶۳، عضو کمیته بورسهای دانشگاه علم و صنعت ایران سال ۱۳۶۲، عضویت در کمیته ترفیعات اعضای هیات علمی دانشگاه علم و صنعت ایران از سال ۱۳۶۰ تا سال ۱۳۶۲ افتخارات کشوری: دریافت مدال فرهنگ به مناسبت کسب رتبه اول دانشگاه - وزارت فرهنگ و آموزش عالی - سال ۱۳۴۸، دریافت بورس تحصیلی به مناسبت کسب رتبه اول در دانشکده عمران - دانشگاه علم و صنعت ایران - سال ۱۳۵۴، کسب رتبه سوم در سومین جشنواره خاتم (خدمتگزاران توسعه صنعتی) - سال ۱۳۸۱

*before the 26/12/2003
earthquake*

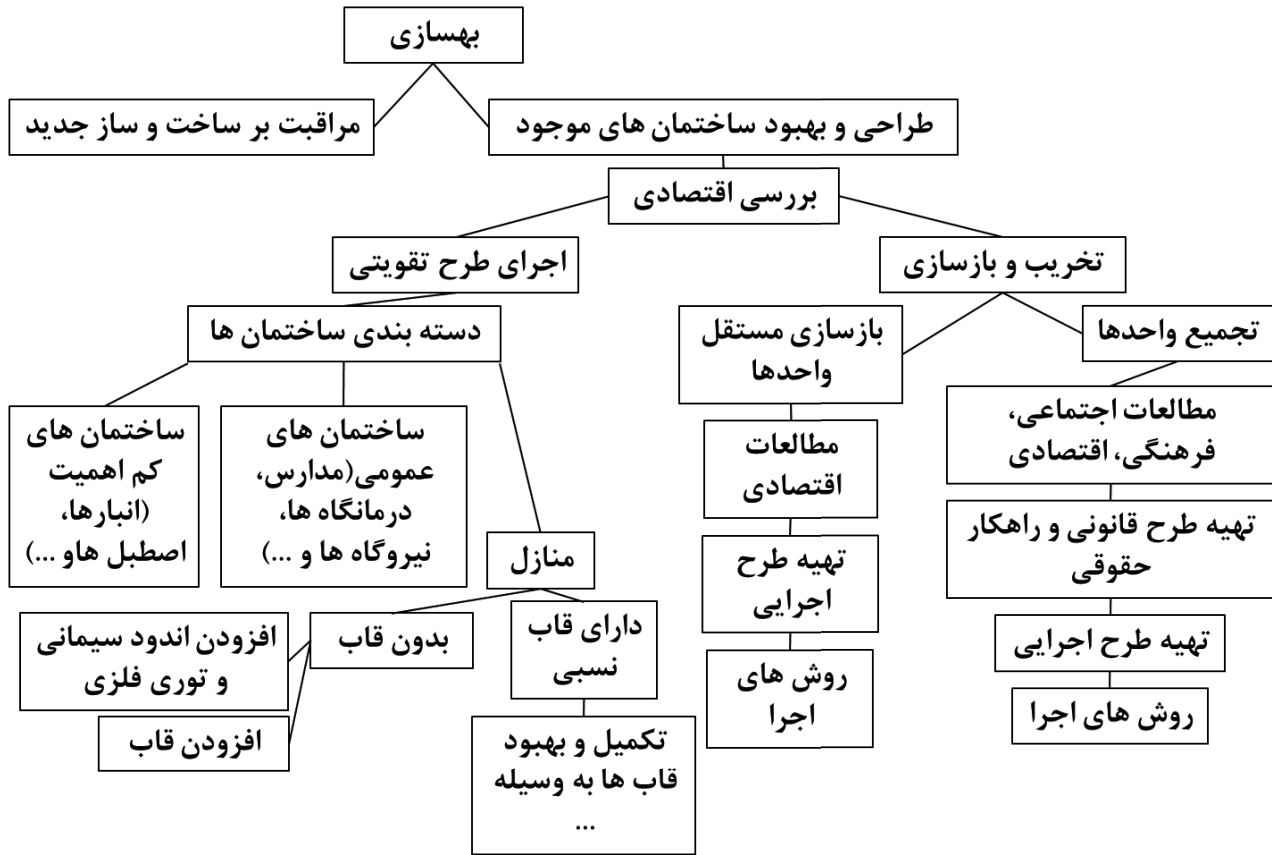


*After the 26/12/2003
earthquake*



نمی‌خواهم قدرشناسی کنم. طی این ده سال گذشته کارهای زیادی انجام شده لیکن نسبت به آنچه که باید انجام دهیم بسیار ناچیز است. همه ما مهندسان باید در این خصوص احساس مسئولیت کنیم و تلاش کنیم تا قدمی ارزنده برداریم. متأسفانه ما چه بخواهیم و چه نخواهیم، زلزله‌هایی مثل بم و حتی بدتر از آن در انتظار ماست و در کشور ما شرایط به گونه ایست که باید هر لحظه انتظار زلزله‌های بزرگ را بکشیم. یک مساله کلی را حضورتان عرض می‌کنم. نام این شرکت و مسئولیت اش بهسازی است و در زمینه بهسازی ساختمان‌های موجود، مقاوم سازی و بازسازی فعالیت می‌کند ولی در کنار آن باید، مراقبت بر ساخت و ساز جدید را نیز جزء مسئولیت‌های این شرکت اضافه نموده، (تصویر شماره ۱)

گرچه مهندسان وظایفشان را به خوبی و به نحو احسن انجام می دهند، خیلی خوب است اما کافی نیست.



■ تصویر شماره ۱: پروسه بهسازی

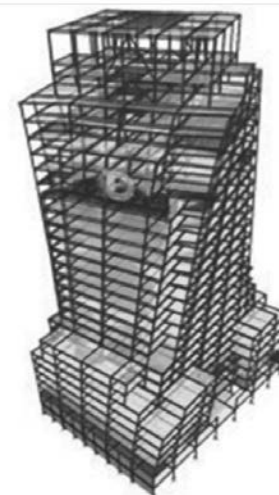
بهسازی

نظارت و کنترل پراساخت و ساز جدید



بهسازی

طراحی و بهبود ساختمان های موجود



یک مهندس خوب، یک مشاور خوب، یک مدیر خوب، ... همه و همه، با وجود اینکه تمامی این مسایل در حیطه وظایف ما نیست لیکن به ما مربوط است. در حال حاضر من بیشتر نسبت به ساخت و سازهایی که امروز و فردا انجام می شود رنج می کشم. در تهران، پایتخت ایران، ساختمان هایی که هم اکنون در حال ساخت و ساز هستند، دست کمی از ساختمان هایی که می خواهیم مقاوم سازی کنیم، ندارند.

از ابتدا و از همین امروز وزارتخانه، شهرداری، سازمان نظام مهندسی و همه مهندسیین باید روی این موضوع تمرکز نمایند. اگر از امروز جلوی ساخت چنین ساختمان هایی را بگیریم، در آینده نیاز به مقاوم سازی نداریم. لذا با وضعیت فعلی از ابتدا کار ما مقاوم سازی می شود. البته در حال حاضر در پروژه های مهندسی بزرگ که در راس آن مهندسیین بزرگ و تخصصی هستند از نظر تئوریک و اجرایی بسیار قوی شده اند، سازه هایی که ساخته می شود همه خوبند، اگر چه ضعیف هایی دارند ولی در حد قابل قبول است. اما در کنار آنها ساختمانهای متوسط و کوچکی که در شهرها ساخته می شوند، طراحی، اجرا و نظارتش حساب و کتاب خاصی ندارد. از نظر قانونی شهرداری به ساختمان ها جواز می دهد اما شما به عنوان مهندس می توانید با قدم هایی که برمی دارید تأثیر گذار باشید. اگر ساختمانی نیاز به مقاوم سازی داشت، از نظر اقتصادی بررسی شود که کدام یک از آنها به صرفه است: تخریب یا نوسازی؟

مناطق در شهر تهران در بافت های فرسوده قرار گرفته اند که باید تخریب شوند. از طرفی دیگر در همین شهر تهران بافت های فرسوده ای هستند که هر نوع مطالعه ای روی آن انجام می شود به این نتیجه می رسیم دیگر این ساختمان ها ارزش مقاوم سازی شدن را ندارند. در اینجا صرفاً تنها بحث اقتصادی مطرح نیست، مسائل شهرسازی و معماری هم مهم است. در ضمن گاهی ممکن است صاحب خانه راضی به مقاوم سازی نشود. در این قبیل ساختمان ها، طبیعی است که باید عملیات بازسازی صورت گیرد. اما معقول تر و منطقی تر این است که ساختمان

خراب و دوباره ساخته شود. (تصویر شماره ۲)

بعضی ساختمانها در مناطق دور افتاده تر که قیمت زمین بالا نیست، ممکن است مقاوم سازی ارجحتر باشد چرا که کسی در آنجا اصرار به ساختن ساختمان چهار یا پنج طبقه ندارد و در همان یک طبقه هم زندگی می کند. به نظر می رسد؛ در تهران مناطقی که به طور قطعی به عنوان بافت فرسوده تلقی شدند و نیاز به مقاوم سازی یا بازسازی دارند، بازسازی ارجح است و مقاوم سازی برای مالکین آن از نظر اقتصادی مقرون به صرفه نمی باشد. در نتیجه این مساله نقاط قوت و ضعف خودش را دارد و نیاز به مطالعات فراوان دارد. (تصویر شماره ۳)

طراحی و بهبود ساختمان های موجود

بررسی اقتصادی تخریب و بازسازی



■ تصویر شماره ۲: تخریب و بازسازی

بررسی اقتصادی اجرای طرح تقویتی

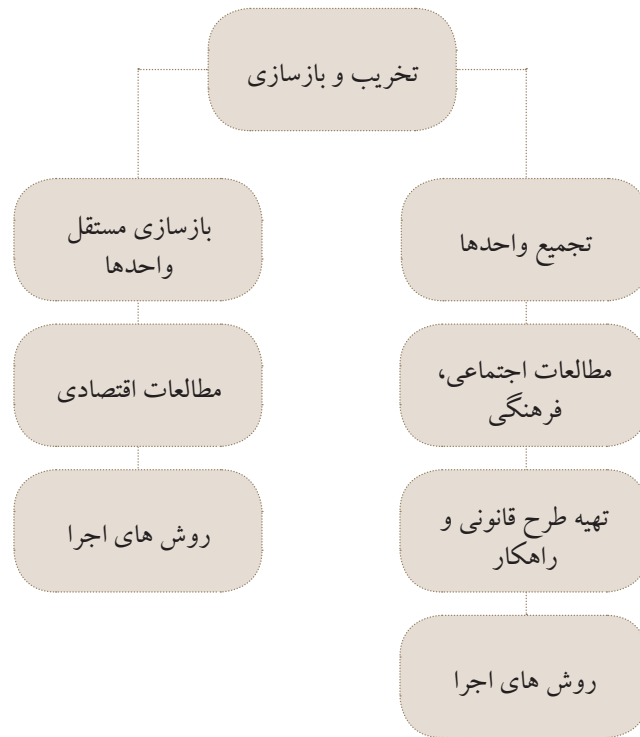


اگر ما بخواهیم به صورت انفرادی بازسازی را انجام دهیم، مسائل و مشکلاتی را در پی دارد. به عنوان مثال: برای بازسازی، کوچه ها و خیابان های باریکی که در منطقه برای عبور و مرور مشکل دارند، باید گذرها را اصلاح کنیم. اگر گذر اصلاح شود زمینی که به عنوان مثال ۲۰۰ متر طول دارد به ۱۷۰ متر تبدیل می شود و اگر عرض آن ۸ متر باشد و بخواهیم در آن ۵ طبقه با پارکینگ بسازیم تقریباً امکان پذیر نیست. مسایل و مشکلاتی به این صورت مطرح است که اگر بخواهیم هر یک به صورت جداگانه ساخت و ساز انجام دهیم، کاملاً اشتباه است. بعضی مناطق ایجاب می کند و منطقی تر این است که با یک بافت و ساخت و ساز جدید که هم نیازهای آنان تامین شود و هم سود اقتصادی داشته باشد و هم شرایط بهتری برای اصلاح گذرهای آنها و ایجاد فضاهای سبز و ... بوجود بیاید، جمع شوند.

بنابراین این که چگونه تصمیم بگیریم، خود نیازمند مطالعات فراوان است. اگر بخواهیم عمل تجمیع را انجام دهیم یک سری مباحث دیگری نیز مانند: مباحث اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و ... مطرح می شود که همگی باید دیده شود. از طرفی دیگر همه مطالعات معماری و شهرسازی نیز باید مدنظر قرار گرفته شود. در طراحی های جدید نیز مسایل به همین گونه مطرح است. اگر قرار باشد طرحی برای تجمیع تهیه شود، طبیعتاً طرح باید کامل باشد و نیازهای آن مجموعه را تامین کند. مبحث مهم دیگری هم وجود دارد بحث حقوقی و قانونی است، زیرا شما نمی توانید هر زمان که اراده می کنید طرح تجمیع خانه های مردم را اجرا کنید. اگر قرار است خانه ها تجمیع شود باید رضایت همه مالکین جلب شود. در غیر اینصورت این مساله مشکلات زیادی در بردارد و باید راهکار حقوقی را پیش گرفت.

در این راستا لازم است نهادهای مسئول مانند: شهرداریها و وزارت راه و شهرسازی، بر اساس ضوابط و آیین نامه های تشویقی و تنبیهی عمل کنند که ممکن است تاحدی کارساز باشد. در غیر اینصورت می توان مساله را در دستور کار مجلس شورای اسلامی قرار داد تا پس از تصویب شدن مساله، مالک مکلف و ملزم به همکاری و مشارکت شود. این مسایل فرصت زیادی می خواهد و باید روی آن کار اساسی نمود. به عنوان مثال: پروژه مسکونی سیروس تهران که زیر نظر شرکت عمران و بهسازی در دست اجراست، انجام آن، کار آسانی نیست و نیاز به مطالعه فراوان داشته است.

در بیشتر مواقع به خصوص در شهرهای بزرگی مثل تهران، تجمیع بافت‌های فرسوده یکی از بهترین راه حل هاست. علاوه بر اینکه جواب منطقی می دهد، منافع ساکنین نیز با رعایت همه نکات معماری، شهرسازی، قانونی و ... تأمین می شود. این بود مختصری راجع به تجمیع ها.



طرح های تقویتی بسیار گسترده است. ساختمان هایی که قرار است تقویت و مقاوم سازی شوند، هریک از آنها وضعی متفاوت با ساختمانهای کناری خود دارند. اینها باید دسته بندی و روی آنها مطالعه شود. اگر بخواهیم راجع به مقاوم سازی صحبت کنیم، بحث بسیار گسترده و متنوع است. مقدار زیادی کارهای تحقیقاتی، آزمایشگاهی، تئوریکی روی اینها انجام شده که موجود است و بعضاً اجرایی هم شده است. یک سری ساختمان ها وجود دارد که مقاوم سازی برای آن ها ضرورت دارد که در مقوله تخریب نمی گنجد. ساختمانهایی هستند که جنبه فرهنگی دارند و به نحوی میراث فرهنگی ما می باشند و نمی توان اینها را خراب کرد. این نوع مقاوم سازی ها طرح ها و مدل های ویژه و خاص خود را می طلبد.

و باید به طور اساسی مقاوم سازی شوند. برخی از ساختمانها و سازه های ما بر مبنای محاسبات مهندسی و آیین نامه های قدیمی ساخته شده اند یا اینکه نواقصی در اجرا و طراحی بوده که جوابگوی نیاز امروز ما نیست، اما بر اساس یک کلیت و چارچوبی ساخته شده و داری نواقص است و نیاز به مقاوم سازی دارد. اینها طبیعتاً روش کارشان با توجه به قدیمی بودن متفاوت است. باید بدانیم که قاب ها، ستون ها، تیرها، کفها، پی ها، و... را چگونه مقاوم سازی کنیم؟ اگر اسکلت داشته باشد می توان راه حل های راحت تر و مشخص تری پیدا کرد. ایرادهایی که این ساختمان ها دارند عبارتند از: ۱- عدم جوشکاری صحیح ۲- حذف کلاف بندها ۳- ضعف فولادهای مصرفی ۴- اشکال در اتصالات ۵- عدم اتصال صحیح تیغه ها به ستون ۶- حذف ستون های بیرونی ۷- عدم آگاهی مجریان، پیمانکاران و ناظران. این موارد در سازه های کوچک بیشتر اتفاق می افتد تا پروژه های بزرگتر. (تصویر شماره ۴)



■ تصویر شماره ۴



تصویر شماره ۴

سازه هایی را که در این شکل (تصاویر ۴) می بینید در بم صدمه دیده اند. مقدار زیادی آهن در این سازه ها مصرف شده و محاسبات صورت گرفته است اما با یک قصور جزئی در اتصالات چنین مشکلاتی را بوجود آورده است. در زلزله بم سازه های اسکلت دار زیاد نبوده و اکثر ساختمان هایی که با خاک یکسان شدند، ساختمانهای آجری و گلی بودند. اما پوسته ها در مقابل زلزله مقاوم تر ماندند مانند: گنبد مسجدی که در بم وجود دارد با اینکه ۹۰ درصد از خشت و گل می باشد، توانسته کلیت خودش را حفظ کند و خرابی کمتری داشته است. گرد بودن سازه و پوسته گنبدی آن توانسته تاحدی این ساختمان را حفظ کند. (تصویر شماره ۵)

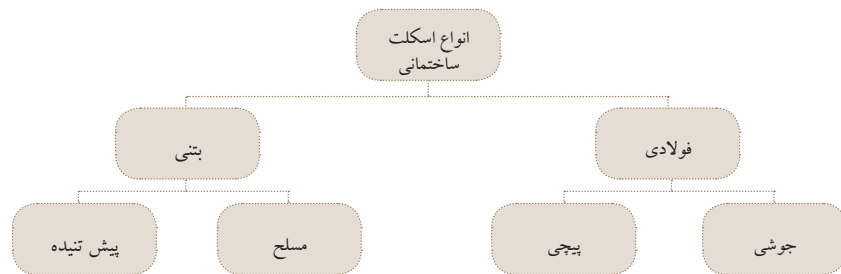


تصویر شماره ۵

وقتی ما می خواهیم مقاوم سازی کنیم، اگر قاب داشته باشیم مسأله خیلی آسانتر و تکلیف ما مشخص است. (تصویر شماره ۶)

ساختمان های مسکونی

دارای قاب نسبی - تکمیل و بهبود قاب ها به وسیله...



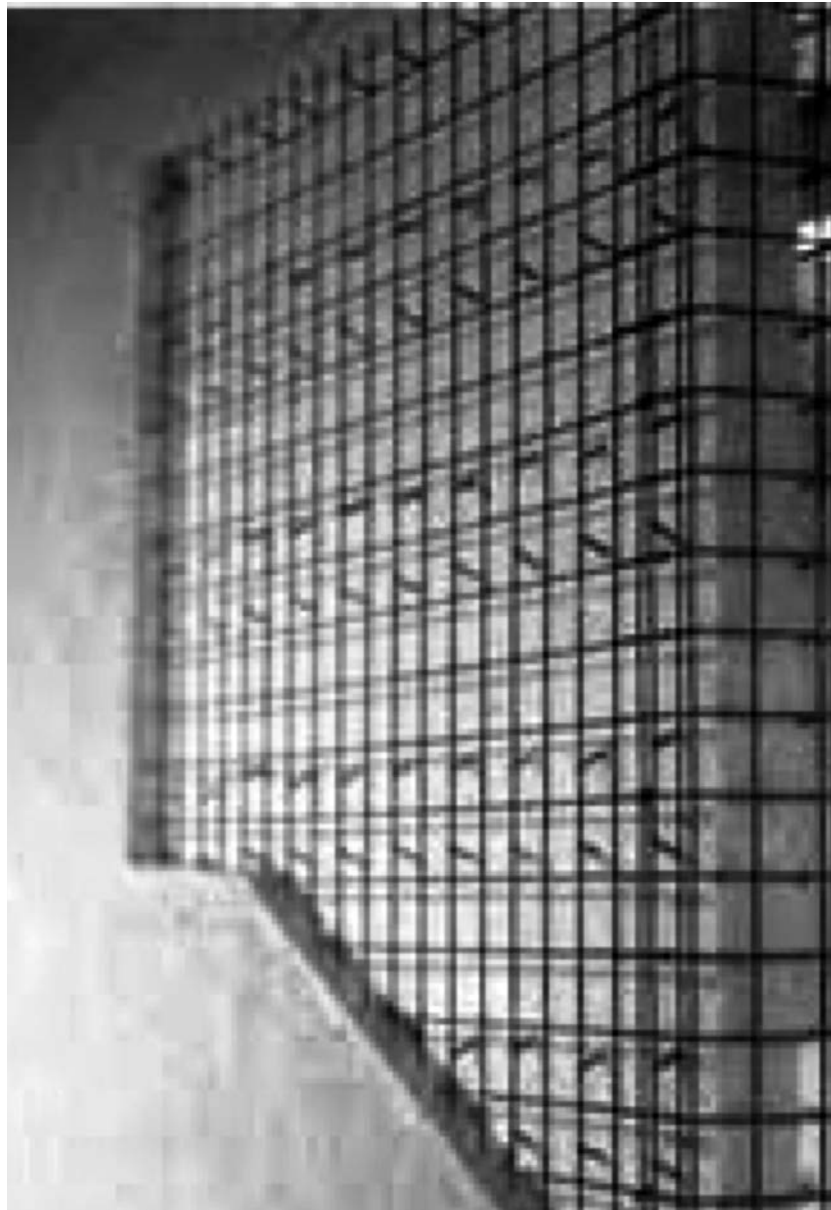
تصویر شماره ۶: مقاوم سازی ساختمان های مسکونی

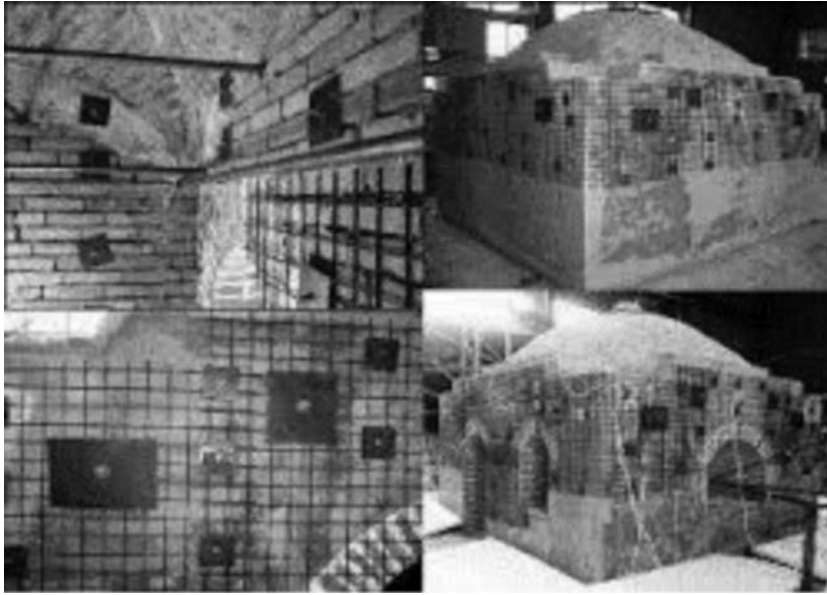
تیرها و ستون ها و فونداسیون ها را باید تقویت کنیم. مثلاً سازه های فولادی یا بتنی را با پوشش های فلزی محصور می کنیم در نتیجه مقاومتش بالا می رود یا با جوشکاری و تقویت ستون این کار را انجام می دهیم. تقویت کردن سازه هایی که قاب دارند نسبت به سازه هایی که قاب ندارند راحت تر است. بعضی وقتها می توانیم قاب های کمکی برای آنها ایجاد کنیم به خصوص مکان هایی که ساختمان ها پراکنده باشند، راحت تر می توانیم شناژ عمودی یا قائم بگذاریم و قاب هایی ایجاد کنیم که نیروهای افقی را بگیرد و آنرا مقاوم کند. اما همیشه این مسأله امکان پذیر نیست. بیشتر مواقع می توان دیوارهای باربر را با استفاده از سیمان و توری فلزی آرماتور و بتن آرمه مقاوم سازی کرد. حتی سقف ها را هم میتوان با استفاده از دیوارهای نگهدارنده مقاوم سازی کرد. اگر دیوارهای چهارچوب زیرش را نگه دارید، سقف ها زیاد مشکل ایجاد نمی کنند. اگر لازم باشد با یک میل مهار یا یک لایه بتن، مقاوم سازی انجام می شود.



■ ساختمان های مسکونی، بدون قاب، افزودن اندود سیمانی و توری فلزی

■ ساختمان های مسکونی، بدون
قاب، افزودن اندود سیمانی و توری
فلزی





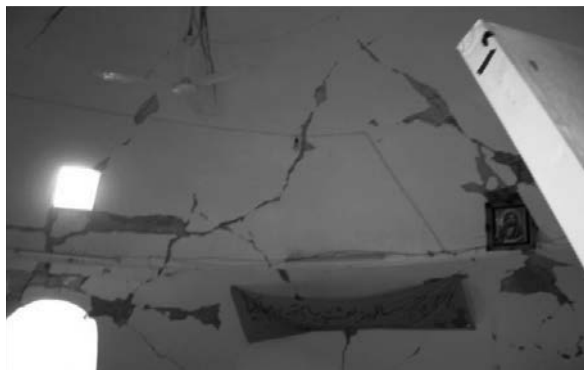
■ افزودن قاب و کلاف بندی

هم اکنون در سازه های بزرگ عموماً مقاوم سازی انجام می شود. تمامی آنها همانند پل های شهر تهران به نوعی دارای اسکلت هستند. ما نمی توانیم پل را بیرون بیاوریم و یک پل دیگر جایگزین کنیم. صرف نظر از زمینه اقتصادی، از نظر کاربردی معقول نیست و زمان طولانی نیز می برد. اگر امکان مقاوم سازی پل باشد، به صرفه تر است. سازه های بزرگ حتی اگر متعلق به ۴۰ یا ۵۰ سال پیش هم باشند، دارای مبانی مهندسی هستند و می توان آنها را به راحتی تقویت کرد و این مساله مقرون به صرفه تر است. اگر بحث زلزله و تلفات انسانی را مطرح کنیم توجه ما به سمت ساختمان های مسکونی کوچک می رود. با اینکه کوچک هستند اما تعدادشان بسیار زیاد است. تلفات انسانی زلزله در ساختمان های بزرگ مهندسی بسیار کمتر از ساختمانهای کوچک می باشد. یعنی اگر ما ۱۰ هزار متر مربع ساختمان اداری یا تجاری، حتی با یک سری نواقص داشته باشیم، تلفات انسانی آن خیلی کمتر از ۱۰ هزار متر مربع ساختمانهای کوچک مسکونی خواهد

بود. بنابراین بیشترین تلاش و همت این شرکت باید این باشد که فکری برای بافت های فرسوده کند، چرا که آنجا منبع تلفات انسانی زلزله است. بیشترین تلفات انسانی ما عمدتاً در بافت فرسوده به دلیل تراکم جمعیت و کثرت نواقص می باشد. در ساختمانهای بزرگ مهندسی ساز، تراکم انسانی کمتر و میزان خرابی اش نیز کمتر است. اینجانب بعد از زلزله رودبار در سال ۱۳۶۹ به همراه تعدادی از دانشجویان برای بازدید و جمع آوری اطلاعات رفتم. واقعاً زلزله سنگینی بود. سازه هایی که یک نوع کلاف بسیار مقدماتی داشتند هرچند کاملاً تخریب شده بود ولی وضعیت تخریب به نحوی بود که آدمهایی که داخل آنها بودند جانشان از کف نرفته بود. با وجود تخریب، کلیت ساختمان همچنان پابرجا بود. حتی در جایی سقفی را دیدم که طاق آن ضربی بود و شناژ زیر سقف داشت. تیرها را داخل شناژ زده بودند. کل این سقف سالم مانده بود. یا ستون های فلزی از قوطی های معمولی که خود مردم گذاشته بودند و طراحی مهندسی هم نداشت، کج شده بود ولی سقف را نگه داشته بود. بنابراین جایی که قاب وجود داشته باشد معمولاً درجه ریسک انهدام آنها به مفهوم آواری کمتر است و راحت تر هم تقویت می شوند. ولی بافتهای فرسوده کمتر با این مقولات درگیر هستند. بافت های فرسوده ما عمدتاً سازه هایی با دیوارهای باربر، خشتی، آجری و معمولاً سقف های ضربی که می توان آنها را هم مقاوم سازی نمود، هستند. (تصاویر شماره ۷-۸-۹)



■ تصویر شماره ۷: ساختمان های بنایی



■ تصویر شماره ۸: ساختمان های بنایی



■ تصویر شماره ۹: ساختمان های بنایی

برای مکان‌هایی که زمین ارزان است مانند: مناطق روستایی و شهرهای کوچک نیاز به مطالعه بیشتری دارد. برای مناطقی مثل تهران یا شهرهای بزرگ با توجه به عرایضی که کردم، معمولاً نوسازی مناسب‌تر است و این نوسازی اگر از نوع جمیع باشد، بهتر پاسخ می‌دهد. با تشکر از توجه شما.

مهندس معماریان:

باتشکر از آقای دکتر برخورداری. در ادامه جلسه خدمت حضار هستیم اگر راجع به موضوعات مطرح شده سئوالی یا بحثی دارند مطرح کنند.

پوشش:

با تشکر از آقای دکتر برخورداری

ما هر سال تاسف می‌خوریم اما مشکل اساسی ما این است که معمولاً علم مان در کتاب می‌ماند و تبدیل به اجرا نمی‌شود. همه دوستان واقفند که در حال حاضر کار را گارگر انجام می‌دهد یعنی کار توسط نیروی انسانی غیر ماهر، در حال انجام است. فقط نظارت گاهی حضور دارد که آن هم بطور مستمر نیست. اگر می‌خواهیم مقاوم سازی یا نوسازی کنیم نقص فنی حرفه ای کجاست؟ نیروی انسانی که مبحث دوم مقررات ملی ساختمان از آن یاد کرده تکلیفش چه می‌شود؟ بالاخره یک آیتم در جدول شماره ۶ یا ۷ برمی‌گردد به نیروی انسانی شاغل در پروژه‌های ساختمانی که قطعاً مهندسین، کاردانه‌های فنی، معماران تجربی و... هستند. من خواهشی که دارم، در آن کمیته مشترکی که می‌خواهید راه اندازی کنید، سیستم فنی و حرفه ای بودن به عنوان شاخص مبنای قرار گیرد. نقش شهرداری و عوامل دیگر که در تشویق‌ها موثرند را از یاد نبریم. آن زنگ خطر که آقای دکتر فرمودند در مورد ساختمانهای در حال ساخت، انشالله به آن توجه کافی شود چون واقعاً در معرض خطر قرار دارند. ما یک کوچه ۱۰ پلاکه تک واحدی را می‌کنیم ۴۰ واحد و خوشحالیم که عرض دو متری به ۶ متر تبدیل می‌شود و آسانسور



و آیفون تصویری دارد و ... این شاخص هایی است که ما در نوسازی در نظر می گیریم. من خواهشی که از شما دارم، این مثالی که مدنظرتان است با حضور این دو تا سازمان ذینفع کامل خواهد شد و حتماً به سرمنزل مقصود خیلی نزدیک تر خواهد شد و زودتر نتیجه می گیریم چون سالیان سال آمده ایم و حرف زده ایم زلزله رودبار، بم و... را آورده ایم تا کی می خواهیم اشک بریزیم . بالاخره یک روزی این داستان باید به اتمام برسد. پیشگیری بهتر از درمان است ای کاش کاری که بنیاد مسکن انجام می دهد و ایزوله می کند محیط را از نظر فنی و شاخص های طراحی را در نظر می گیرد، بیایم ما قبلش این فکرها را کنیم. یعنی بار فنی را قبلش به دوش بکشیم که بعداً شاهد این تصاویر دلخراش نباشیم و افسوس نخوریم. اما امروزه به جایی رسیدیم که با انشالله و ماشالله کار راه نمی افتد. من از صحبت های آقای دکتر به عنوان استاد بزرگ خودم استفاده کردم که به فکر ساختمان های فعلی هم باشیم. ممنون از توجه شما.

دکتر بر خورداری:

فرمایش ایشان را تایید می کنم. این درد همه است اما مخاطبش غایب است. همه ما باید مسئولیت را احساس کنیم. حتی اگر مسئولیتی نداریم در هر جا که روزنه ای پیدا می کنیم، باید حرفمان را بزنیم. فشار بیاوریم تا مسئولین حرف ما را مورد توجه قرار بدهند. آگاهی مسئولین، به تدریج بر ساخت و ساز تاثیر می گذارد و بهتر می شود. انشالله ما بدنه پایین مهندسی مان را در یابیم. ساختمان های بزرگ و پل های بزرگی که در حال ساخت است، مشکلی ندارند، به دلیل اینکه در آنجا بدنه بالای مهندسی در حال کار است. مشکل ما در بدنه پایین مهندسی است یعنی کسانی که از فنی و حرفه ای آموزش دیده اند و کاردان ها و کسانی که مستقیماً دستشان در کار ساختمان است. به آن بخشی که در ساختمانهای کوچک کار می کنند، توجه کامل نمی شود. اگر در مورد حجم زیاد ساختمانهای کوچک مراقبت شود،

اوضاع ما خیلی بهتر خواهد شد. ما به عنوان مهندس، مسئولیت اخلاقی، انسانی داریم که اگر نواقصی را می بینیم باید در جستجوی راه حل آن باشیم. اگر می توانیم کمکی انجام دهیم و اگر نمی توانیم از مسئولان بخواهیم که انجام دهند. این مساله صرف نظر از موقعیت اداری و اجرایی مسئولیت همه ماست.

مهندسی معاریان:

اینطور نیست که ما به مناسبت سالروز بم نشستی گذاشتیم و دورهم جمع شویم و یک فیلمی نمایش دهیم و همین. این واقعیت وجود ندارد، سال ۱۳۸۲ بود که این زلزله آمد و بعد از آن در سازمانهای وزارتخانه، کارگروه های مختلفی اعم از فن آوری های نوین، نظارت بر اجرای ساختمان ها و... تشکیل شد. همه این کارگروه ها یکسال طول کشید که ترکیب اعضایش و اهداف مشخص شود و بعد هم که بحث زلزله آرام تر شد آن کارگروه ها به دست فراموشی سپرده شد ما به دنبال این هستیم که بتوانیم کاری انجام دهیم. اقدام ما یک اقدام پیشگیری است درحالیکه بنیاد مسکن به علت وظیفه اش بعد از زلزله وارد می شود. ما هم در ارتباط با این موضوع یک بحثمان مقاوم سازی است ولی در جنب قضیه، به دنبال این هستیم که حداقل در ساختمان هایی که در بافت فرسوده ساخته می شود یک سری سیاست های تشویقی برای اینها تعریف کردیم، گفتیم پروانه ای که شهرداری می دهد رایگان باشد، تخفیف بدهد ما هم تسهیلات نوسازی بدهیم، مردم هم بسازند. یک سری خدمات نظارتی شاید به طور درست و کامل انجام نمی شود، ما با سازمان نظام مهندسی و نظام کاردانی، انجمن انبوه سازان، شهرداری و تمام این عوامل دست اندرکار، داریم جلسه می گذاریم که بتوانیم این بحث ها را انشالله حل کنیم و دنبال این باشیم که ساختمان هایی که از این به بعد در حال ساخت است حداقل در محدوده بافت های فرسوده دارای کیفیتی باشد

که بعد از ۱۰ سال تبدیل به بافت فرسوده مجدد نشود .

دکتر برخورداری:

همه افراد در حال انجام دادن یک سری کارها هستند. اما آنچه که بحث می شود این است که سازمانهای متعددی باید دست به دست هم بدهند تا بتوانند برنامه ریزی کنند و کار انجام دهند. هر کدام از شما در محدوده کاری و وظایف خودتان در حال تلاش هستید و آن جای تشکر دارد. اگر بنیاد مسکن هم در حال انجام کارش است ما از آن هم متشکریم. نمی گوئیم که او لزوماً کارش را خوب انجام نمی دهد. اما کل حکومت باید دست به دست هم دهند تا مشکلات حل شود. نهادهای متعدد باید هماهنگ شوند تا همه کارها درست پیش رود. انتظار این است که خیلی بیشتر و جدی تر کارها پیش رود. مسئولین بالای نظام باید عزم جزم داشته باشند، زیرا این مساله یکی از کارهای خیلی ضروری است. ما همواره طبق عادت به دنبال مسائل روز و کمتر به فکر برنامه های دراز مدت هستیم. مثلاً اگر در تهران همین الان زلزله ای بیاید چه می شود؟ فقط خدا می داند. هر واحدی در محدوده کاری خودش در حال انجام کار است. دستشان درد نکند اما باید هماهنگی هم بین واحدها برقرار باشد.

پرسش:

یکی از مباحثی که شما فرمودید بحث قانون بود یعنی شما تا موافقت مالکین را نداشته باشید تقریباً دست به هیچ کاری نمی توانید بزنید. ما علی الخصوص در بافتهای فرسوده به شدت گرفتار چنین مسائلی هستیم. یکی اینکه آیا می شود قانونی وضع کرد، یعنی بر اساس قوانینی که داریم آیا می توانیم قانونی داشته باشیم که برای این کار بیاید کمک کند؟ بحث بعدی که دارم این است که فرض کنید ما الان موافقت همه را بگیریم در

یک شهر، واقعاً چند سال طول می‌کشد که آن شهر را آماده کنیم که اگر اتفاقی افتاد، حداقل ضرر و زیان را ببیند؟ با چه بودجه‌ای؟ می‌خواهم بدانم آیا توان مالی سیستم، همچنین اجازه‌ای می‌دهد؟ قصدم این نیست که چیزی را زیر سؤال ببرم، قصدم این است که با مشکلاتی که داریم بینیم چکار می‌شود کرد! ما الان در بافت‌های قدیمی مان مشکلی که داریم این است که مثلاً ساختمان‌هایی که سالها پیشت بند هم بودند خیلی راحت اجازه می‌دهیم کسی که می‌خواهد نوسازی کند، خراب کند و نوسازی کند و دیگر آن ساختمان پیشتند ساختمان کناری خودش نیست. در حقیقت ما با یک حرکتی اگر یک ساختمان را هم فرضاً نجات داده باشیم، ده تا ساختمان اطرافش را در معرض خطر قرار دادیم. من نمی‌دانم که چکار باید کرد. با توجه به شرایط موجود باید کاری کرد. شاید یکی از مباحثی که ما داریم و باید به آن برسیم این است که مصالحی که ما ازش استفاده می‌کنیم شاید سختند، شاید واقعاً جوش دادن کارسختی است. شاید واقعاً بتن درست ریختن کار سختی است چرا سیستم مهندسی ما به سمتی نمی‌رود که بتواند این کار ساختمان سازی را ساده‌تر کند؟ آیا واقعاً می‌شود به چنین سمت‌هایی رفت و سبک سازی‌اش کرد؟

دکتر بوخورداری:

از نظر قانون که شما به آن اشاره نمودید، بحث مالکیت مسئله بسیار مهمی است و به این راحتی نمی‌توان مالکیت مردم را نقض کرد، اما می‌توان از طریق راه‌هایی مانند تشویق، به قانون متوسل نشد. ما باید در حد توانی که داریم صحبت کنیم. شما یک شهر کوچک را در نظر بگیرید، با توجه به ظرفیت‌اش، اگر محله به محله هم این مساله انجام شود، بسیار خوب است. با توجه به اینکه نیرو، مصالح و پول کافی، وجود ندارد امکان بازسازی یک باره شهر وجود ندارد و منطقی نیز نمی‌باشد. با این حال می‌توان در حد توان یک گوشه یا یک محله‌ای را که به صرفه و صلاحشان می‌باشد در

نظر بگیریم، آنها هم همکاری می کنند. از نظر فرهنگی این قضیه نیاز به زمان دارد و اگر اراده نیز باشد این مساله شدنی است. اگر از قبل به صورت کارشناسانه همه مسائل را ببینید، انجام شدنی است. اگر بخواهیم می شود. اگر هر کسی در حوزه کاری خودش بررسی و کارشناسانه فکر کند و اراده محکمی داشته باشد و کار هم در جهت خیر و صلاح باشد، قطعاً شدنی است فقط پیچیدگی هایی دارد که باید از قبل دیده شود.

۴۷

نشست چهل و هفتم

بازنگری و همسان سازی شرح خدمات طرح های

بهبودی و نو سازی شهری

بررسی، ارزیابی، تحلیل و همسان سازی شرح خدمات طرحهای بهسازی و نوسازی
بافتهای فرسوده و ناکارآمد شهری

چهارمین نشست

جلسه از مجموعه نشست های شرکت مادر
تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران

با موضوع:
بررسی، ارزیابی، تحلیل و همسان سازی شرح خدمات
طرحهای بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده و...

سخنران:
آقای دکتر گیومرت حبیبی

تاریخ برگزاری نشست:
۱۴/۰۰ ساعت ۱۳۹۲/۱۰/۲۴

محل برگزاری نشست:
خیابان ولیعصر، خیابان شهید خدایی، شماره ۵۱
شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، سالن اجتماعات، طبقه چهارم

معاونت ساماندهی و توسعه نوسازی
دفتر مطالعات کاربردی و امور ترویجی



وزارت راه و شهرسازی
شرکت عمران و بهسازی شهری ایران
(تخصصی)

پوستر نشست چهارم و هفتم

نشست چهل و هشتم: بازنگری و همسان‌سازی شرح خدمات طرح‌های بهسازی و نوسازی شهری

۲۴ دیماه ۱۳۹۲

سخنران: دکتر کیومرث حبیبی

چکیده:

تنوع دیدگاه‌های موجود نسبت به نوع مداخله در بافتهای تاریخی و از جهتی اعمال قدرت نسبی هر کدام از آنها در صحن‌های اجرایی باعث شده تا مسأله بافتهای تاریخی به یکی از پیچیده‌ترین مسایل شهرسازی معاصر تبدیل شود. بنابراین در سال‌های گذشته و در راستای بهبود وضعیت این بافت‌ها طرح و برنامه‌هایی گوناگونی ارائه شده است. از جمله مهمترین این طرح‌ها شرح خدمات سه‌گانه ملاک عمل شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران می‌باشد. بررسی و مطالعه شرح خدمات طرح‌های گذشته و بررسی موارد عدم موفقیت این طرح‌ها و شناخت نقاط ضعف شرح خدمات موجود از منظر حقوقی، فنی، اقتصادی و اجرایی... نشان می‌دهد که تهیه شرح خدمات طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری متناسب با ویژگیهای هر یک از بافت‌ها لازم و ضروری است. از آنجا که مداخله در بافتهای شهری با رویکرد و اهداف مختلف صورت می‌گیرد و گرایش‌ها، سلیقه‌های و منافع بخشی و دستگاهی می‌تواند اینگونه طرح‌ها را به سمت و سوی مختلفی هدایت کند، ضرورت تدوین شرح خدمات همسان‌سازی برای تهیه طرح‌های بهسازی و نوسازی احساس می‌شود. این همسان‌سازی باید بصورتی انجام شود که ویژگی‌های محیطی و شرایط خاص هر بافت بتواند در تهیه طرح‌ها مدنظر و توجه قرار گیرد.



رزومه سخنران:

استادیار مهندسی شهرسازی

سوابق تحصیلی:

لیسانس ۱۳۷۸ دانشگاه تهران

فوق لیسانس ۱۳۸۰ دانشگاه تهران

دکتری ۱۳۸۵ دانشگاه تهران

فوق دکتری ۱۳۹۰ علم و صنعت ایران

سوابق اجرایی:

کارشناس ارشد اجرایی وزارت مسکن و

شهرسازی، ۱۳۷۹-۱۳۸۱

مشاور ریاست سازمان و مسکن شهرسازی

استان تهران، ۱۳۸۶-۱۳۸۹

کارشناس ارشد مهندسی مشاور

(آرمانشهر، نگین شهر، رسا و...) ۱۳۸۰-

۱۳۹۲

افتخارات و عناوین کسب شده:

عضو بنیاد ملی نخبگان ایران وابسته به

نهاد ریاست جمهوری (۱۳۸۶ تاکنون)

رتبه اول و ممتاز هر سه مقطع تحصیلی)

کارشناسی - کارشناسی ارشد و دکتری)

پژوهشگر برتر در هفتمین جشنواره

پژوهشهای فرهنگی کشور (۱۳۸۱)

دانشجوی نمونه مولف در دوازدهمین

دوره کتاب سال دانشجویی کشور (۱۳۸۴)

دانشجوی نمونه پژوهشگر دکتری

دانشگاه تهران (۱۳۸۳)

سابقه تهیه طرح های بهسازی، نوسازی

مهندس نوروزیان:

به نام خدا. من ابتدا مختصری راجع به سابقه تهیه طرح های بهسازی، نوسازی، می گویم بعد از آن خانم دکتر عرفانیان صحبت می کنند و بعد آقای دکتر حبیبی موضوع شرح خدمات را توضیح می دهند، موضوع شناسایی بافت های فرسوده از سال ۱۳۸۴ بعد از مصوبه شورای عالی شهرسازی معماری در خصوص شاخص های شناسایی محدوده بافت های فرسوده آغاز شد و مسئولیتش به شرکت عمران و بهسازی شهری ایران محول شد. با هماهنگی که با مشاورین متخصص در زمینه طراحی شهری و شهرسازی به عمل آمد حدوداً ۷۶ هزار هکتار بافت فرسوده در ۴۹۵ شهر کشور تاکنون شناسایی شد و برای بالغ بر ۲۱۰ شهر طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده تهیه شد. حدوداً ۵۲ هکتار طرح تهیه کردیم برای ۵۲ هزار هکتار که ۷۲ درصد محدوده های شناسایی شده را پوشش می دهد. استحضار دارید که برای تهیه طرح های بهسازی و نوسازی، شرح خدمات همسان واحدی در کل کشور وجود نداشت. با توجه به اینکه مشکلات زیادی این بافت ها داشتند: مسائل اجتماعی، اقتصادی درون این بافت ها پررنگ بود و از دلایل فرسودگی بافت ها به شمار می آمد. شرح خدمات های شهر سازی که موجود بود به طور کامل پوشش این موارد را نمی داد از سال ۱۳۸۴ ما اولین شرح خدمات طرح های بهسازی نوسازی را تهیه کردیم و کلان شهرها را با این شرح خدمات مان را شروع کردیم. به مرور با تجربه ای که با همه مشاورین کسب کردیم دو تا ویرایش دیگر به این شرح خدمات خورده شد و الان شرح خدمات سه سطحی که ما داریم بوسیله آن، بافت فرسوده را مطالعه می کنیم. در این شرح خدمات سطح اول مطالعات سطح راهبردی است که بیشتر به مسائل شناخت شهر و شهر نگر است و محدوده بافت فرسوده را در کل شهر مطالعه می کند (طرح جامع). سطح دو، مطالعات تفسیری است که با توجه به کاستی هایی که در این محدوده

دانشجوی نمونه دانشگاه تهران (۱۳۸۴)
دانشجوی نمونه مولف رساله دکتری کشور (۱۳۸۷)
استادیار نمونه دانشکده فنی دانشگاه کردستان (۱۳۸۷)
استادیار نمونه دانشکده هنر دانشگاه کردستان (۱۳۸۸)
پژوهشگر نمونه کشور در سال ۱۳۸۹ به انتخاب وزارت علوم، تحقیقات و فن آوری تالیف و ترجمه ۹ جلد کتاب تخصصی در حوزه شهرسازی و معماری تهیه ۴۰ طرح اجرایی در نظام شهرسازی کشور
دارای ۴۰ مقاله علمی - پژوهشی و ۱۵ مقاله (ISI)
۵۰ مقاله در سمینارهای داخلی و بین المللی (هند - کانادا - سوئد - مالزی - سوئیس - آمریکا و انگلیس)
سوابق تدریس
دانشگاه کردستان، مقطع کارشناسی و کارشناسی ارشد. (۱۳۸۴ تا کنون)
دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه علم و صنعت، مقطع کارشناسی ارشد (۱۳۸۱- تا کنون)
پر دیس هنرهای زیبا دانشگاه تهران، مقطع کارشناسی ارشد (۱۳۸۵-۱۳۸۳)
دانشکده هنر و معماری دانشگاه مازندران، مقطع کارشناسی (۱۳۸۰-۱۳۸۵)
دانشگاه هنر اسلامی تبریز، مقطع کارشناسی ارشد (۱۳۸۷-۱۳۹۰)
دانشگاه عالمه طباطبایی تهران، مقطع کارشناسی ارشد (۱۳۹۰ تا کنون)
دانشگاه خواجه نصیرالدین طوسی تهران، مقطع دکتری (۱۳۹۲)

بافت فرسوده وجود دارد(عدم توجه طرح های تفصیلی یا در اصل توسعه و عمران شهری به محدوده بافت های فرسوده تا این زمان داشتند)این خلا را بررسی و پر می کند. سطح سه مطالعات در اصل همان محصول کاری است که ما دنبال آن هستیم و به این دلیل مطالعات را انجام می دهیم. تعریف پروژه هایی به عنوان پروژه های محرک توسعه، برای تحریک توسعه در بافتهای فرسوده است مطالعات تا الان برای ۲۱۰ شهر انجام شده و محصولاتش بیرون آمده و نیاز است با توجه به اینکه شهرداری ها، هم در این حیطه تهیه طرح وارد می شوند، باید همسان سازی بین این شرح خدمات انجام شود. برای ورود به این مرحله خانم دکتر عرفانیان توضیح می دهند که ما از چه تاریخی شروع کردیم، برای انجام پژوهش مشخصات پژوهش را خدمت شما عرض می کنند که بافرآیند پژوهش بیشتر آشنا شویم و آقای دکتر حبیبی توضیحات تکمیلی را می دهند.

سابقه طرح پژوهشی

دکتر عرفانیان :

من خیلی خلاصه سابقه این قرارداد پژوهشی را که به سفارش شرکت عمران و بهسازی انجام شده ولی در قرارداد اصلی و در واقع پروسه اداری کار در مرکز مطالعات وزارت راه و شهرسازی بوده است. در سال ۱۳۸۹ این عقد قرارداد انجام شد و در سال ۹۰ این مجموعه که خدمتتان ارائه می شود جمع بندی شد. ولی هدف اصلی که امروز خدمت شما هستیم این است که این پروژه هنوز پایان نیافته، با توجه به یک سری نقطه نظراتی که هم خود آقای دکتر و هم مجموعه عمران و بهسازی داشتند و هم در واقع تغییر و تحولاتی که در سیاست های دولت بوجود آمده، تجربیاتی که ما در این سالها داشتیم و همین طور ادامه پیدا می کند و ما نزدیک می کند به یکسری تجربیات مشارکتی حضور مردم در طرح های بهسازی، نوسازی و به خصوص توانمند سازی که همه زیر مجموعه کارهای شرکت عمران بهسازی است. در واقع ما را وارد یه سری بحث ها و چالش هایی

جدیدی می کند که خیلی علاقه مند هستیم باز با دقت و ظرافت بیشتری این کار انجام شده را بتوانیم با کمک دکتر حبیبی جمع بندی کنیم. امروز در خدمتتون هستیم تا در واقع در این مرحله از کار با فرایندی که کار انجام شده و نقطه نظراتی که در پایان این مرحله اعلام شده آشنا شویم و از همفکری و هم اندیشی شما استفاده کنیم برای اینکه در واقع بتوانیم این مجموعه کارهایی که انجام شده را به یک نظام واجد در شرح خدمات برسانیم. من خیلی ممنون می شوم که بعد از فرایندی که آقای دکتر خدمتتون توضیح می دهند حتماً بتوانیم از نظرات و پیشنهادات شما استفاده کنیم.

مقدمه:

دکتر حبیبی:

باسلام و عرض ادب و خیر مقدم خدمت عزیزان. از تمام کسانی که این بستر را فراهم کردند که در عالم دانشگاهی و یک کار پژوهشی، بشود شرح خدمات مختلفی که در طی چند سال اخیر ملاک عمل بوده یک چکش کاری بشود تا یک شرح خدمات جدید تر بدست آید تشکر می کنم.. ابتدا چند تا نکته در ارتباط با این تحقیق می گویم و بعد می رویم سر مسائل فنی تحقیق.

تحقیق برای سالهای ۹۰-۱۳۸۹ هست یعنی حدود دو سال گذشته، به هر دلیل مقداری دچار مشکل زمانی شده به همین دلیل بیشتر از قبل به یاری شما نیاز داریم که اولاً جلسه پربار تر بشود و انتهای قضیه هم بتوانیم یک خروجی که می گیریم در شرح خدمات نهایی که تحویل وزارت خانه می دهیم بگنجانیم. ماهیت و رویکرد پژوهش یک تحقیق کاملاً آکادمیک و دانشگاهی است. کار اجرایی نیست به همین خاطر کمتر از تصویر و گرافیک و... استفاده می شود، بیشتر بحث متنی است. به همین خاطر فکر می کنم کمی خسته کننده است و این را ببخشید.

بنده استاد دانشگاه کردستان، علم و صنعت و علامه هستم، ده سال کار حرفه ای در مشاورین مختلف انجام داده ام. ولی همیشه یک معلم بودم و هستم. آقای مهندس

صفدر نژاد به عنوان مدیر فنی طرح که این دو، سه سال اخیر توی این کار و در طی این ده سال در کارهای مشاورین مختلف هم با ایشان در ارتباط بودم و به عنوان همکار اصلی در جلسه حضور دارند. اولاً عنوان کار بررسی ارزیابی و تحلیل و همسان سازی شرح خدمات تهیه طرح های بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری و میزان ناکارآمدی آن از طریق شناسایی و تحلیل طرح ها و برنامه های اجرایی دهه گذشته و ارائه شرح خدمات و طرح پیشنهادی جدید است. کلیت کار این است که شرح خدمات های مختلفی توسط کار فرماهای مختلف، شهرداری ها، سازمان میراث فرهنگی، نهادهای دست اندر کار در توسعه شهری با مشاورین مختلف، دانشگاه های مختلف، اشخاص مختلف قرارداد بسته شده و هر کدام از اینها از شرح خدمات خاصی تبعیت می کنند. ممکن است ۷۰ درصد تا ۸۰ درصد مخارج مشترک داشته باشند. ولی بعضاً یا بسیار سازمانی تهیه شده یا کاملاً تخصصی تهیه شده اند. بعضاً نمی تواند تمام بافت هایی که بعداً توضیح می دهم، را پوشش دهد. به همین خاطر در طی این دو سال این شرح خدمات ها بازنگری شد با چند تا شرح خدمات هایی که اجرایی شده بود در پنج تا شهر نمونه انطباق پیدا کرد و انتهای قضیه بعد از سطح بندی انواع شرح خدمات، ما توانستیم این شرح خدمات ها را تلفیق بکنیم و شرح خدمات نهایی را تهیه کنیم. از آنجا که مداخله در بافت های شهری با رویکرد و اهداف مختلف صورت می گیرد و گرایش های سلیقه ای و منافع بخشی و دستگامی می تواند اینگونه طرح ها را به سمت و سوی مختلفی هدایت کند، ضرورت تدوین شرح خدمات همسان سازی برای تهیه طرح های بهسازی و نوسازی احساس می شود. بدیهی است که این همسان سازی باید بصورتی انجام شود که ویژگی های محیطی و شرایط خاص هر بافت بتواند در تهیه طرح ها مدنظر و توجه قرار گیرد.

تجارب حاصله برای "بررسی"، "تصویب"، "اجرا"، و "نظارت بر اجرا"ی طرح های بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری و سکونتگاه های غیررسمی نشان داده است که شرح خدمات طرح های فوق، فاقد روش های کارآمد در

تحقق‌شان بوده است، لذا شرح خدمات این طرح‌ها نیاز به بازنگری دارد. بررسی نظریات و مکاتب فکری در حوزه بهسازی و نوسازی بافت‌های شهری، گویای ضرورت گذار از شیوه سنتی طرح‌ها (با نگاه کالبدی و فیزیکی) به شیوه توسعه‌ای تهیه طرح‌ها (با نگاه کیفی و مردم محور) می‌باشد.

یک نکته بسیار کلیدی این است که این شرح خدماتها بیشتر شرح خدمات های مرتبط با بافت های فرسوده را دیده و ادعای آخریش هم بیشتر در ارتباط با بافت های فرسوده است و در ارتباط با سکونتگاههای غیر رسمی این خلاء احساس می شود که به صورت کاملاً انحصاری برخورد کرد. در ارتباط با این پژوهش سه سؤال کلیدی داشتیم:

۱- نقاط ضعف شرح خدمات‌های موجود از منظر فنی، اقتصادی، حقوقی و اجرایی ... چیست؟

۲- نظر صاحب‌نظران، مدیران اجرایی... در رابطه با دلایل عدم موفقیت شرح خدمات موجود چیست؟

۳- با توجه به مطالعات انجام شده بهترین شرح خدمات تیپ جهت طرح‌های بهسازی و نوسازی (بافت فرسوده) کدام است؟
اهدافی که در این طرح پیگیر بوده ایم عبارتند از:

۱- جمع آوری، بررسی و مطالعه، شرح خدمات طرح‌های گذشته ملاک عمل.

۲- انطباق موضوعی و محتوایی طرح‌های مصوب با شرح خدمات طرح.

۳- شناخت نقاط ضعف (آسیب شناسی) شرح خدمات سه گانه ملاک عمل از منظر حقوقی، فنی، اقتصادی و اجرایی.

۴- تهیه شرح خدمات تیپ طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری.

نوع پژوهشی که این پژوهش برآن استوار است به سه گروه تقسیم بندی می شود :

■ تحقیقات بنیادی

■ تحقیقات کاربردی

■ تحقیقات توسعه ای

تحقیق حاضر را می توان در زمره تحقیقات توسعه ای دانست. تحقیق ها بر اساس ماهیت داده ها به دو دسته کمی و کیفی تقسیم می شود. این تحقیق به دلیل ماهیت خود نیازمند بهره گیری از هر دو روش تحقیق است زیرا در سنجش های اجتماعی -اقتصادی و کالبدی، کیفیت محیطی نیازمند استفاده از روش های کیفی و در وزن دهی به آنها و مدلسازی نیازمند روش های کمی است.

تحقیقات اولیه نشان می داد که حداقل هفده نوع شرح خدمات قابل حصول بود یعنی قرار داد بسته شده بود. این نوع شرح خدمات از پوشش ۷۰ درصد تا ۱۰۰ درصد برخوردار بود. بنابراین بیش از پیش احساس می شود که یکپارچگی این شرح خدمات مثل طرح های آمایشی مورد نیاز است.

بنابراین وقتی که سند اولیه انجام شد ما فهمیدیم که شرح خدماتی که وزارت مسکن و شهرسازی از طریق شرکت عمران و بهسازی تهیه کرده که از این به بعد تحت عنوان شرح خدمات سه سطحی از آن اسم می برم، شرح خدماتی که اکثر شهرداریها به آن استناد می کردند، تحت عنوان طرح تفصیلی ویژه و یک شرح خدمات انحصاری که سازمان میراث فرهنگی به آن استناد می کرد تحت عنوان طرح حفاظت جامع بافت تاریخی در اختیار قرار گرفت. یعنی به عبارتی بعد از اینکه پالایش اولیه انجام گرفت این سه تا شرح خدمات بیشترین پوشش مشترک را بایکدیگر داشتند و در عین حال می توانستند مبنای قرار بگیرند. پس شرح خدمات های دیگر که پوشش کمتری داشتند از نظر ما کارشناسی تر نبودند، کنار گذاشته شد و بیشترین محاسبات روی این سه شرح خدمات انجام شده است. این گزارش نشان می دهد کامل ترین نوع شرح خدمات، شرح خدمات سه مرحله است:



تهیه طرح های بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده در نتیجه عدم توفیق طرح های جامع و تفصیلی در حل مسائل و مشکلات روزافزون بافت های شهری با تکیه بر بافت های قدیمی، فرسوده و اسکانهای غیر رسمی می باشد. در حال حاضر این طرح ها در سه سطح تهیه می گردند که شامل مطالعات راهبردی در مقیاس شهر، مطالعات تفصیلی در مقیاس حوزه بافت فرسوده و امکان سنجی و تعریف پروژه های محرک توسعه در مقیاس حوزه های مداخله تهیه می شوند.

یک نقد اولیه و یک بررسی اولیه انجام گرفت:

| شرح خدمات شرکت عمران و بهسازی شهری ایران | |
|--|---|
| اهداف | <p>۱- پر کردن خلاء مطالعات طرح جامع در پرداختن به جایگاه بافت فرسوده در شهر و تعیین جهت گیری های کلی برای آن</p> <p>۲- تدوین شرح خدمات کاربردی برای سطح ۲ برپایه شناخت مقدماتی محدوده مورد مطالعه</p> |
| روش کار | روش کار: مطالعه اسنادی، پیمایش میدانی، مصاحبه |
| رتوس اصلی مطالعه | <p>۱- شناخت کلی شهر و ناحیه</p> <p>۲- تدقیق محدوده بافت فرسوده</p> <p>۳- تعیین معیارهای گونه بندی بافت فرسوده و شناسایی گونه های مختلف در محدوده</p> <p>۴- مطالعه اسناد بالادست و یا سایر طرح های مرتبط با موضوع</p> <p>۵- به هنگام کردن اطلاعات اسناد بالادست در حد نیاز در محدوده بافت فرسوده</p> <p>۶- بررسی اقدامات جاری و آتی سایر نهادهای مدیریت شهری</p> <p>۷- تعیین نقش و جایگاه محدوده مطالعاتی در شهر به لحاظ اقتصادی، اجتماعی، کارکردی و...</p> <p>۸- بررسی چشم انداز محدوده طرح از نگاه مدیران، مسئولان و کارشناسان و افراد مطلع محلی به منظور تستهایی به ویژگی های کالبدی، عملکردی، اقتصادی، زیباشناختی و بویژه زمینه های مشارکت جویی مردم</p> <p>۹- استنتاج ویژگی ها، مسائل و فرصت های بافت فرسوده حاصل از مطالعات فوق</p> <p>۱۰- ارائه چشم انداز مقدماتی از توسعه محدوده مطالعات</p> <p>۱۱- تدوین اهداف و راهبرد های کلان برای محدوده در زمینه های مختلف مطالعاتی و در تعامل با شهر</p> <p>۱۲- تدقیق شرح خدمات سطح ۲ براساس ویژگی ها و نیازهای مطالعاتی محدوده بافت فرسوده (لازم است حداکثر ظرف مدت یکماه، شرح خدمات پیشنهادی مشاور تهیه و تأیید به کارفرما ارائه گردد).</p> |

سطح ۱ - مطالعات راهبردی

شرح خدمات شرکت عمران و بهسازی شهری ایران

| | |
|---------------------|---|
| محصولات مورد انتظار | <p>۱- تعیین جایگاه محدوده در شهر</p> <p>۲- نقشه محدوده تدقیق شده بافت فرسوده</p> <p>۳- نقشه گونه بندی بافت فرسوده</p> <p>۴ بیانیه چشم انداز مقدماتی</p> <p>۵- اهداف و راهبرهای موضوعی و موضعی مداخله به تفکیک گونه های مختلف بافت</p> <p>۶- شرح خدمات تفصیلی سطح دو</p> |
|---------------------|---|

شرح خدمات شرکت عمران و بهسازی شهری ایران

| | |
|------------------|---|
| اهداف | <p>۱- برنامه ریزی کلی فضایی- عملکردی محدوده هدف و استفاده از نتایج آن به منظور فراهم کردن مقدمات امکان سنجی اقتصادی- اجتماعی</p> <p>۲- امکان سنجی مقدماتی پروژه ها و ارزیابی آنها از جنبه های توجیه اقتصادی، تأثیر گذاری در احیای بافت، زمینه سازی در جهت مشارکت مردمی و زمینه های سرمایه گذاری و تحقق پذیری</p> <p>۳- حساس سازی مردم</p> |
| روش کار | مصاحبه، مذاکره، پیمایش میدانی، کارگاه های مشارکتی |
| رنوس اصلی مطالعه | <p>۱- مقایسه و اولویت بندی پروژه های شناسایی شده در بند ۸۳۵ براساس معیارهای ارزیابی از جمله نیازبه نوسازی، ارتقای ارزش زمین، احیاء بافت پیرامون، تحقق پذیری، وجود زمینه مشارکتی مردمی، تقاضا و تمایل برای سرمایه گذاری و ...</p> <p>۲- انتخاب حداقل... پروژه (با مساحت جمعا ۲۰ هکتار) با توجه به معیارها و با الویت شاخص مشارکت پذیری با هماهنگی افراد و گروه های ذینفع و ذینفوذ، شهرداری، سازمان مسکن و شهرسازی، معرفی پروژه ها شامل پروژه های هدف و الگوسازی معماری (پروژه های هدف با مساحت حدود ۵۰۰۰ الی ۲۰۰۰۰ مترمربع و ترجیحا به صورت بلوک کامل و پروژه های الگوسازی معماری که توسط بخش دولتی ویا عمومی وبامشارکت مردم ساخته می شوند یا مساحت حدود ۲۰۰ الی ۱۰۰۰ مترمربع) خواهد بود.</p> <p>۳- پیمایش اجتماعی و اقتصادی در پروژه های هدف</p> <p>۳.۱- بررسی تمایل به مشارکت با تکیه برپیمایش میدانی، مصاحبه و مذاکره و برگزرای کارگاه های مشارکتی با حضور گروه های ذینفع و ذینفوذ</p> <p>۳.۱.۱- ارائه برنامه نوسازی محدوده پروژه های منتخب به افراد و گروه های ذینفع و ذینفوذ و دریافت نظرات آنها</p> <p>۳.۲.۱- بررسی میزان تمایل ساکنان به عرضه زمین خود به عنوان آورده سهم مشارکت</p> <p>۳.۳.۱- بررسی میزان تمایل ساکنان نسبت باقامت در محدوده پس از نوسازی باخروج از آن</p> <p>۳.۴.۱- بررسی خواسته های آنان در صورت تمایل به اقامت در محدوده وسرمایه گذاری در طرح</p> <p>۵.۱- بررسی انتظارات ساکنان از نتایج نوسازی و بهسازی محدوده</p> <p>۵.۲- بررسی اقتصاد زمین و ساختمان در محدوده مطالعات</p> <p>۵.۳- تعیین محدوده های هدف که بیشترین احتمال مشارکت ساکنان را دارند</p> <p>۵.۴- تدقیق یافته ها با پیمایش تفصیلی در محدوده های هدف</p> |

سطح ۳- تعریف پروژه و امکان سنجی

شرح خدمات شرکت عمران و بهسازی شهری ایران

رئوس اصلی مطالعه

- ۵.۳- بررسی معطلات و کمبودهای اساسی خدماتی، زیرساخت‌ها و... در محدوده‌های هدف
- ۶.۳- تدوین استراتژی و برنامه مداخله در محدوده‌های هدف
- ۷.۳- بررسی راهکارهای رفع موانع حقوقی اقدامات اجرایی بهسازی و نوسازی و همچنین موانع و چالش‌های موجود
- ۸.۳- بررسی نظرات سرمایه‌گذاران و... در مورد طرح نوسازی در محدوده هدف
- ۴- برنامه ریزی مشارکتی
- ۱.۴- تهیه شناسنامه دقیق املاک (مالکیت، مساحت، تجهیزات و...)
- ۲.۴- تدقیق استراتژی و برنامه مداخله در سطح محدوده‌های هدف
- ۳.۴- تدوین برنامه فیزیکی و تهیه طرح مقدماتی برای مداخله در محدوده‌های هدف
- ۴.۴- برآورد مقدماتی مالی پروژه
- ۵.۴- ارائه طرح مقدماتی به ساکنان محدوده هدف یا نمایندگان منتخب آنها، مدیریت شهری، داوطلبان سرمایه‌گذاری، سایر گروه‌های ذینفع و کسب نظرات آنها و بازبینی و تدقیق طرح مقدماتی بر اساس یافته‌ها و نتایج تفاهم با استفاده از نظرات گروه‌های فوق
- ۶.۴- تهیه چارچوب طراحی شهری (شبهه، کاربری، ساختار فضایی و...)
- ۷.۴- ارائه برنامه تشکیل کمیته‌های تخصصی و فنی نظام هدایت و کنترل (مکانیزم تشکیلات فنی و نظارتی)
- ۸.۴- بررسی میزان محتمل و مطلوب جذب سرمایه و بررسی امکانات سرمایه‌گذاری در محدوده هدف (مردم، تعاونی‌ها، بخش خصوصی، دولتی و شهرداری)
- ۹.۴- ارائه برنامه تأمین مالی پروژه
- ۱۰.۴- ارائه برنامه اولویت بندی اقدامات اجرایی و زمان بندی تفصیلی طرح
- ۱۱.۴- تدوین ساختار اجرایی-مدیریتی و مالی طرح

- در این مرحله ویرایش مقدماتی ساختار اجرایی-مدیریتی و مالی طرح و وظایف هر یک از نهادها، جهت ارائه به ساکنان، تعاونی‌ها، سرمایه‌گذاران دولتی، خصوصی و عمومی محدوده هدف ارائه می‌شود و مورد گفت و گو و تبادل نظر قرار می‌گیرد. یافته‌ها و تفاهمات این مرحله در ساختار تدوین شده اعمال و ویرایش دوم ساختار اجرایی-مدیریتی و مالی مجدداً به ذینفع‌های طرح به منظور تبادل نظر ارائه می‌گردد تا در صورت نیاز تجدیدنظر صورت گرفته و استراتژی و برنامه مداخله و ساختار اجرایی-مدیریتی و مالی نهایی طرح تنظیم گردد.

- نتایج این مرحله مبنای تدوین ساختار قانونی-حقوقی طرح تدوین نهایی ساختار مورد نظر می‌باشد.

سطح ۳- تعریف پروژه و امکان‌سنجی

سطح ۱:
مطالعات
راهبردی

- ۱- شناخت کلی شهر و ناحیه
- ۲- تدقیق محدوده بافت فرسوده
- ۳- تعیین معیارهای گونه بندی بافت فرسوده و شناسایی گونه های مختلف در محدوده
- ۴- مطالعه اسناد بالادست و یا سایر طرح های مرتبط با موضوع
- ۵- به هنگام کردن اطلاعات اسناد بالادست در حد نیاز در محدوده بافت فرسوده
- ۶- بررسی اقدامات جاری و آتی سایر نهادهای مدیریت شهری
- ۷- تعیین نقش و جایگاه محدوده مطالعاتی در شهر به لحاظ اقتصادی، اجتماعی، کارکردی و ...
- ۸- بررسی چشم انداز محدوده طرح از نگاه مدیران، مسئولان و کارشناسان و افراد مطلع محلی به منظور دستیابی به ویژگی های کالبدی، عملکردی، اقتصادی، زیباشناختی و بویژه زمینه های مشارکت جویی مردم
- ۹- استنتاج ویژگی ها، مسائل و فرصت های بافت فرسوده حاصل از مطالعات فوق
- ۱۰- ارائه چشم انداز مقدماتی از توسعه محدوده مطالعات
- ۱۱- تدوین اهداف و راهبردهای کلان برای محدوده در زمینه های مختلف مطالعاتی و در تعامل با شهر
- ۱۲- تدقیق شرح خدمات سطح ۲ بر اساس ویژگی ها و نیازهای مطالعاتی محدوده بافت فرسوده

سطح ۲:
شناخت
وضع موجود
محدوده
و ارزیابی
طرح
تفصیلی

- ۱- شناخت ساختار وضع موجود محدوده
- ۲- ارزیابی طرح تفصیلی در محدوده مطالعاتی
- ۳- سنجش وضعیت
- ۴- تدوین چشم انداز
- ۵- ارائه پیشنهادات در خصوص محدوده بافت فرسوده

سطح ۳:
تعریف
پروژه و
امکان
سنجی

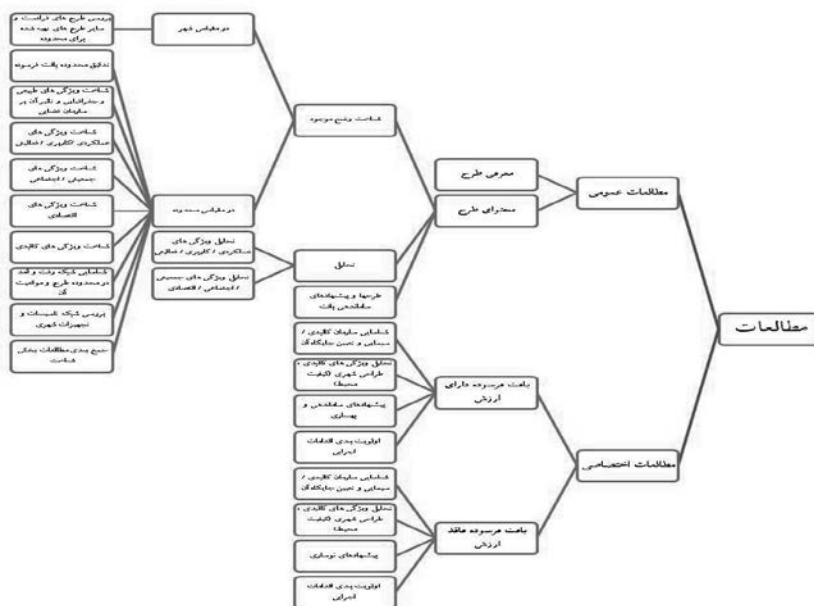
۱. مقایسه و اولویت بندی پروژه های شناسایی شده بر اساس معیارهای ارزیابی از جمله نیاز به نوسازی، ارتقای ارزش زمین، احیا بافت پیرامون، تحقق پذیری، وجود زمینه مشارکتی مردمی، تقاضا و تمایل برای سرمایه گذاری و ...
۲. انتخاب تعدادی پروژه (با مساحت جمعا ۲۰ هکتار) با توجه به معیارها و با اولویت شاخص مشارکت پذیری با هماهنگی افراد و گروه های ذینفع و ذینفوذ، شهرداری، سازمان مسکن و شهرسازی، معرفی پروژه ها شامل پروژه های هدف و الگوسازی معماری (پروژه های هدف با مساحت حدود ۵۰۰۰ الی ۲۰۰۰۰ مترمربع و ترجیحا به صورت بلوک کامل و پروژه های الگوسازی معماری که توسط بخش دولتی و یا عمومی و با مشارکت مردم ساخته می شوند یا مساحت حدود ۲۰۰ الی ۱۰۰۰ مترمربع) خواهد بود.
۳. پیمایش اجتماعی و اقتصادی در پروژه های هدف
۴. برنامه ریزی مشارکتی

| ویژگی | شرح |
|---------------------|---|
| سازمان مسئول | شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران |
| سازمان همکار | شهرداری ها |
| سازمان مجری طرح | شهرداری ها، شرکت های نوسازان |
| کاربرد شرح خدمات | بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده فارغ از تاریخی و ارزشمند بودن یا فاقد ارزش بودن |
| دامنه کاربرد | بافت های فرسوده و ناکارآمد ارزشمند و فاقد ارزش شهری |
| سطوح اصلی شرح خدمات | سطح یک: مطالعات راهبردی سطح دو: شناخت وضع موجود محدوده و ارزیابی طرح تفصیلی سطح سه: تعریف پروژه و امکان سنجی |
| سطح یک | ۱- پرکردن خلأ مطالعات طرح جامع در پرداختن به جایگاه بافت فرسوده در شهر و تعیین جهت گیری کلی برای آن ۲- تدوین شرح خدمات کاربردی برای سطح ۲ برپایه شناخت محدوده مورد مطالعه |
| اهداف شرح | ۱- ارزیابی پیشنهادات طرح تفصیلی در رابطه با بافت فرسوده ۲- شناخت وضع موجود محدوده و شناخت نقاط ضعف، قوت، فرصت ها و تهدیدهای آن ۳- سیاست گذاری، تعریف پروژه های محرک توسعه (مداخله موضعی) |
| سطح سه | ۱- برنامه ریزی فضایی- مذاکره ای محدوده هدف و استفاده از نتایج آن به منظور فراهم کردن مقدمات امکان سنجی اقتصادی- اجتماعی ۲- امکان سنجی مقدماتی پروژه و ارزیابی آنها از جنبه های توجه اقتصادی، تأثیرگذاری در احیای بافت، زمینه سازی در جهت مشارکت مردمی و زمینه های سرمایه گذاری و تحقق پذیری ۳- حساس سازی مردم |
| سطح یک | مطالعه اسنادی، پیمایش میدانی، مصاحبه |
| سطح دو | برداشت میدانی، مصاحبه و پرسشنامه، مطالعه اسناد |
| سطح سه | مصاحبه، مذاکره، پیمایش میدانی، کارگاه های مشارکتی |

| ویژگی | شرح |
|-------------------|--|
| سطح یک | <p>۱- تعیین جایگاه محدوده در شهر ۲- نقشه محدوده تدقیق شده بافت فرسوده ۳- نقشه گونه بندی بافت فرسوده ۴- بیانیه چشم انداز مقدماتی ۵- اهداف و راهبردهای موضوعی و موضعی مداخله به تکنیک گونه های مختلف بافت ۶- شرح خدمات تفصیلی سطح دو</p> |
| محصولات طرح | <p>۱- چشم انداز توسعه محدوده به همراه اهداف و راهبردهای توسعه ۲- طرح پیشنهادی ۳- تغییرات در طرح تفصیلی مصوب و ملاک عمل با توجه به اهداف نوسازی ۴- معرفی حوزه های مداخله ۵- سند ضوابط و مقررات ساخت و ساز به همراه نقشه فضاها و عرصه های همگن</p> |
| سطح سه | <p>ارائه جزئیات پروژه های لکو و محرک توسعه براساس امکان سنجی های اجتماعی و اقتصادی و برنامه ریزی مشارکتی</p> |
| سطح یک | <p>۱- شناخت کلی شهر و ناحیه ۲- تدقیق محدوده بافت فرسوده ۳- تعیین معیارهای گونه بندی بافت فرسوده و شناسایی گونه های مختلف در محدوده ۴- مطالع اسناد بالادست و یا سایر طرح های مرتبط با موضوع ۵- به هنگام کردن اطلاعات اسناد بالادست در حد نیاز در محدوده بافت فرسوده ۶- بررسی اقدامات جاری و آتی سایر نهاد های مدیریت شهری ۷- تعیین نقش و جایگاه محدوده مطالعاتی در شهر به لحاظ اقتصادی، اجتماعی، کارکردی و... ۸- بررسی چشم انداز محدوده طرح از نگاه مدیران، مسئولان و کارشناسان و افراد مطلع محلی به منظور دستیابی به ویژگی های کالبدی، عملکردی، اقتصادی، زیباشناختی و پروژه زمینه های مشارکت جویبی مردم ۹- استنتاج ویژگی ها، مسائل و فرصت های بافت فرسوده حاصل از مطالعات فوق ۱۰- ارائه چشم انداز مقدماتی از توسعه محدوده مطالعات ۱۱- تدوین اهداف و راهبرد های کلان برای محدوده در زمینه های مختلف مطالعاتی و در تعامل با شهر ۱۲- تدقیق شرح خدمات سطح ۲ براساس ویژگی ها و نیازهای مطالعاتی محدوده بافت فرسوده</p> |
| رئوس اصلی مطالعات | <p>۱- شناخت ساختار وضع موجود محدوده ۲- ارزیابی طرح تفصیلی در محدوده مطالعاتی ۳- سنجش وضعیت ۴- تدوین چشم انداز ۵- ارائه پیشنهادات در خصوص محدوده بافت فرسوده</p> |
| سطح سه | <p>۱- مقایسه و اولویت بندی پروژه های شناسایی شده براساس معیارهای ارزیابی از جمله نیاز به نوسازی، ارتقای ارزش زمین، احیای بافت های پیرامون، تحقق پذیری، وجود زمینه مشارکتی مردمی، تقاضا و تمایل برای سرمایه گذاری و... ۲- انتخاب حداقل... پروژه(یا مساحت جمعاً ۴۰ هکتار) با توجه به معیارها و با الویت شاخص مشارکت پذیری یا هماهنگی افراد گروه های ذینفع و ذینفوذ، شهرداری، سازمان مسکن و شهرسازی، معرفی پروژه ها شامل پروژه های هدف و الگوسازی معماری ۳- پیمایش اجتماعی و اقتصادی در پروژه های هدف ۴- برنامه ریزی مشارکتی</p> |

ویژگی های کلی و مهم منتج از شرح خدمات شرکت مادر تخصصی

این شرح خدمات با هدف اجرایی نمودن اهداف، استراتژی و برنامه های کلان طرح راهبردی بوده و در مقیاس تفصیلی تهیه می گردد. اما با شرح خدمات طرحهای تفصیلی تیپ تفاوت اساسی دارد هر چند اساس طرح بر همان الگوی (شناخت- تحلیل- طرح) استوار است. این نوع از طرحها شامل دو بخش مطالعات عمومی و اختصاصی است. و بخش مطالعات عمومی بر شناخت وضع و تحلیل وضع موجود استوار است و در قالب مطالعات اختصاصی بافت فرسوده دارای ارزش (میراث شهری) و مطالعات اختصاصی بافت فرسوده فاقد ارزش تهیه می گردد. پروسه ای که مطالعه می کنید کلیات شرح خدمات است که دو حوزه عمومی و اختصاصی را در برمی گیرد:



کلیات طرح را ملاحظه می کنید:

| ویژگی | شرح |
|---------------------|---|
| سازمان مسئول | شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران - شهرداری ها |
| سازمان همکار | سازمان شهرداری های کشور |
| سازمان مجری طرح | شهرداریها |
| کاربرد شرح خدمات | ساماندهی بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری (واجد ارزش - میراث شهری و فاقد ارزش) |
| دامنه کاربرد | بافت های فرسوده و ناکارآمد ارزشمند و فاقد ارزش شهری |
| سطوح اصلی شرح خدمات | به طور مشخص تعیین نشده است. اما به نظر می رسد از دو سطح تفصیلی و منظر شهری تشکیل شده است. |
| اهداف شرح خدمات | طرح تفصیلی ویژه محدوده مورد نظر |
| روش انجام کار | برداشت دقیق میدانی (کالبدی، اجتماعی، اقتصادی) |
| محصولات طرح | به طور مشخص بیان نگردیده است. |
| رئوس اصلی مطالعات | <p>- معرفی طرح (مشخصات و سابقه پروژه، ارائه برنامه و زمانبندی فرآیند طرح)</p> <p>۱- شناخت وضع موجود در مقیاس شهر و محدوده</p> <p>۲- تحلیل</p> <p>۳- طرحها و پیشنهادهای ساماندهی بافت</p> <p>۴- مطالعات اختصاصی بافت فرسوده دارای ارزش (میراث شهری) و مطالعات اختصاصی بافت فرسوده فاقد ارزش</p> <p>۵- پیشنهادهای ساماندهی و بهسازی (برای بافت فرسوده دارای ارزش) و پیشنهادهای نوسازی (برای بافت فرسوده فاقد ارزش)</p> <p>۶- اولویت بندی اقدامات اجرایی</p> <p>۷- شناسایی و معرفی پروژه های محرک توسعه و الگو و برنامه ریزی مشارکتی</p> |

شناسنامه طرح:

| ویژگی | شرح |
|---------------------|---|
| سازمان مسئول | سازمان میراث فرهنگی |
| سازمان همکار | سازمان شهرداری های کشور- اداره کل میراث فرهنگی ، گردشگری و صنایع دستی استانها |
| سازمان مجری طرح | شهرداریها ، اداره کل میراث فرهنگی ، گردشگری و صنایع دستی استانها |
| کاربرد شرح خدمات | تدوین طرح مرمت بافت تاریخی شهر |
| دامنه کاربرد | محدود به بافت تاریخی واجد ارزش |
| سطوح اصلی شرح خدمات | سطح ۱: طرح جامع مرمت بافت تاریخی سطح ۲: طرح ساماندهی بافت در مقیاس محله |
| اهداف شرح خدمات | هدف از انجام این شرح خدمات عبارت است از تدوین طرح مرمت بافت تاریخی شهر - با رویکرد استراتژیک و فعال به گونه ای که ضمن بهره مندی و رعایت از مبانی تئوریک ، تجارب ملی و بین المللی همچنین ضوابط ، قوانین و دستورالعمل های تخصصی حوزه میراث فرهنگی ، مرمت و احیای کلیه پیشنهادات در قالب طرح های اجرایی مشخص و هدفمند در بخش مشخصی از محدوده این قرارداد به تدوین و ارائه راه حل های اجرایی مشخص و هدفمند در بخش مشخصی از محدوده این قرارداد به تدوین و ارائه راه حل های اجرایی منتهی گردد. بدینوسیله ضمن ارائه نمونه ای از فرآیند تدوین طرح مرمت شهری که تمامی حوزه های اقتصادی ، اجتماعی و مدیریتی ، کالبدی ، مطالعات پایه ، تطبیقی و آسیب شناسی و در ارائه ضوابط پیشنهادات کلی و مشخصی را تحت پوشش قرار می دهد می توان زمینه های تدوین دستورالعمل جامع مرمت شهری بافت های کشور را فراهم نمود. |
| روش انجام کار | برداشت های میدانی (کالبدی ، اجتماعی و اقتصادی) همراه با برداشت دقیق فضاها و بناهای تاریخی و با ارزش است. |
| محصولات طرح | تبیین نشده است. |
| رنوس اصلی مطالعات | بررسی و شناخت وضع موجود (در محدوده طرح) مطالعات تطبیقی تجزیه و تحلیل مطالعات و استنتاج از بررسی های وضع موجود طرح ها و پیشنهادهای حفاظت جامع از محدوده طرح اولویت بندی اقدامات اجرایی بر اساس اهداف و ضرورت ها برآورد مالی هزینه اجرایی و تنظیم تراز مالی درآمد و هزینه چشم انداز از تحقق طرح طرح ساماندهی بافت در مقیاس محله |

بعد از اینکه شناخت اولیه راجع به سه شرح خدمات ارائه شد ما آمدمیم از لحاظ ساختار مطالعات، روش شناسی، محتوا، ... بازهم همین شرح خدمات سه سطحی وزارت کشور و سازمان میراث فرهنگی را دیدیم.

| موضوع | تحلیل موضوع در چهارچوب شرح خدمات |
|----------------|--|
| ساختار مطالعات | ۳ سطحی و از کلان به خرد است (روش استقرایی). |
| روش شناسی | مقصد و هدف نهایی مشخص است و شیوه راهیابی به آن با استفاده از ابزارهای مختلفی صورت گرفته که از جمله آن مطالعات اسنادی، برداشت میدانی، مذاکرات محلی و برپایی کارگاه های مشارکتی است. از تابع کلاسیک برنامه ریزی استفاده می کند (۱- برنامه ریزی ۲- سازماندهی ۳- تشکیلات ۴- رهبری ۵- کنترل). |
| محتوا | با توجه به در نظر گرفتن ابعاد(اسناد فرادست، اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، کارکردی، زیر بنایی، مدیریتی، مالکیت اراضی، شبکه ارتباطی و زیست محیطی، محتوایی نسبتاً کامل دارد. اما هدف نهایی شکل گیری پروژه های پیشگام نوسازی است و حوزه مداخله متکی بر بخش کالبدی است. |
| کارآیی | رعایت سلسله مراتب برنامه ریزی(راهبردی تا طراحی شهری)، اتصال به طرح های بالادست، مقیاس مناسب (۱:۲۰۰۰ - ۱:۵۰۰) صورت گرفته است. اما کارایی آن برای شهرهای دارای بافتهای تاریخی کمتر است. زیرا مطالعات تاریخی آن تنها به بررسی و شناسایی محوطه ها، بناها و عناصر تاریخی و ارزشمند در محدوده محدود می گردد. و حداکثر انتظار از طرح به صورت مشخص « تدوین ضوابط و مقررات بهسازی و حفاظت و احیا در بافت تاریخی با هماهنگی اداره کل میراث فرهنگی و گردشگری استان» است. بدیهی است محدود سازی نقش اداره میراث به همیاری در تدوین ضوابط ساخت و ساز دور از انتظار است. به ویژه آنکه این ضوابط و مقررات لازم است که « به نحوی تنظیم گردد که بوسیله ابزارهای «تشویق کننده یا بازدارنده» تحقق اهداف طرح را تسهیل کند و هدایت گر توسعه محدوده مورد نظر» باشد. امری که تاکنون محدود اتفاق افتاده است. ضوابط و مقررات هسته تاریخی زنجان، اصفهان، و... شاهدهی بر مدعاست. |

عدم تعیین معیارهای تدقیق محدوده بافت فرسوده و بومی سازی شاخصهای فرسودگی (همانند ریز دانگی)

ضعف روند تهیه طرح استراتژیک برای رسیدن به وضع مطلوب از طریق بررسی نقاط قوت و ضعف، فرصتها و تهدیدهای وضع موجود برای رسیدن به آن در سطح ۱

عدم توجه به اسناد کامل فرادست همچون طرحهای ساماندهی، بهسازی و یا تفصیلی ویژه مصوب و یا حقوق مکتسبه (مصوبات کمیسیون ماده ۱۰۰ و ماده ۵) تمرکز اصلی طرح بر مداخله از طریق پروژه های پیشگام نوسازی و یا بازسازی و عدم توجه به پروژه های بهسازی کالبدی و توانمند سازی اقتصادی - اجتماعی عدم واقع نگری در تعیین بیشینه و کمینه پروژه های هدف (حداقل مساحت پروژه های هدف ۵۰۰۰ متر و حداکثر آن ۲۰۰۰۰ مربع است که با احتساب میانگین ۱۰۰ متر مربع نیز شامل تجمیع ۵۰ تا ۲۰۰ واحد مسکونی است. با توجه به واقعیهایی موجود اقتصادی و فرهنگی بافتهای فرسوده انجام این امر دور از ذهن است از طرف دیگر قرار گیری تنها یک واحد از ساختمانهای تجمیعی مذکور در حریم آثار تاریخی و میراثی اجرایی بودن پروژه را با مانع مشکل مواجه می سازد).

عدم تدوین ماتریس هزینه - فایده (Cost Benefit Analyses) پروژه ها از منظر کالبدی - اجتماعی و نهایتا اقتصادی عدم ارائه برنامه زمانبندی طرح (کوتاه - متوسط و بلند مدت) عدم توجه به مطالعات مبانی نظری و استفاده از تجارب بومی سازی شده نمونه های مشابه قابل استفاده

نقاط ضعف، کاستی ها و نارساییها

مشخص بودن روند ساختاری انجام مطالعات در سه سطح معین بودن محصولات مورد انتظار از هر سطح مطالعاتی جامع شمول بودن یا نظر گرفتن تمامی ابعاد برنامه ریزی (اسناد فرادست، اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، کارکردی، زیر بنایی، مدیریتی، مالکیت اراضی، شبکه ارتباطی و زیست محیطی، و ...)

صحت فرآیند انجام شرح خدمات از دیدگاه مدیریت پروژه (تعیین تکلیف نسبی ورودی ها و خروجی های هر مرحله) پیش بینی امکان تدقیق شرح خدمات کاربردی سطح ۲ بر پایه شناخت مقدماتی محدوده مورد مطالعه در سطح یک

توجه به معیارهای گونه بندی بافت فرسوده و شناسایی گونه های مختلف در محدوده توجه همزمان به نظرات ذی نفوذان و ذی نفعان در بررسی چشم انداز محدوده طرح توجه به نقش مردم و ضرورت حساس سازی آنها در زمینه مشارکت واقعی در طرح توجه به روند صحیح مدیریت استراتژیک در سطح ۲

توجه به روند صحیح برنامه ریزی شهری در ارائه پیشنهادات مبتنی بر جمعیت پذیری محدوده و ظرفیت سنجی محدوده در برگیری طرح تفصیلی ویژه و طراحی شهری در زمینه ارائه طرح که در مرحله تدقیق با کارفرما صورت می گیرد.

مشارکت سازمان میراث به عنوان یکی از ۳ مداخله گر عمده در تدوین ضوابط و مقررات طرح

توجه به حوزه بندی مداخله و اولویت های آن درگیر نمودن مهندسین مشاور تهیه کننده در طرحهای عملیاتی پیشنهادی با هدف نظارت، تدقیق، مسئولیت پذیری و ... تدوین کارگروهها و کارگاههای مشارکتی

نقاط قوت

به عنوان مثال در طرح تفصیلی ملاک عمل وزارت کشور نگرش سیستمی مطالعات وجود ندارد. ارتباطات اجزا با همدیگر کنترل نمی شود و انتهای قضیه کاملاً جزیره ای برخورد می کنند یا شرح خدمات سازمان میراث فرهنگی تحت عنوان حفاظت جامع تاریخی از آن اسم می برند، کاملاً هدفمند از لحاظ روش شناسی بود تمام ابزارها و تکنیک ها در راستای مقصدی به عنوان حفاظت نسبی بافت های تاریخی است.

| | |
|--|---------------------------|
| <p>از اصول سلسله مراتبی به صورت کامل پیروی نکرده و دارای دو بخش مطالعات عمومی و اختصاصی است. مطالعات اختصاصی بافت فرسوده دارای ارزش (میراث شهری) و مطالعات اختصاصی بافت فرسوده فاقد ارزش تهیه می گردد.</p> | <p>ساختار مطالعات</p> |
| <p>اساس طرح بر همان الگوی گدسی (شناخت- تحلیل - طرح) استوار است</p> | <p>روش شناسی</p> |
| <p>فراگیرتر از طرح تفصیلی تیپ است. ابعادی چون الگوی مالکیت و اشتغال ، تدوین اهداف و سیاست ، آسیب شناسی عناصر تاریخی و واجد ارزش ، کیفیت محیط و مد نظر قرار دارد.</p> | <p>محتوا</p> |
| <p>نه تنها برای بافت های تاریخی حساسیت ها و کارآیی لازم را ندارد بلکه به علت تمرکز بر سیالیت کاربری ها در بند ۲-۲-۵ تحقق پذیری طرح را دشوار می سازد.</p> | <p>کارآیی</p> |

نقاط ضعف
، کاستی ها
و نارساییها

نقاط قوت

عدم نگرش سیستمی به زمینه های مطالعاتی و شناخت تفکیک شده از آنها علیرغم این موضوع که بافت یک سیستم باز است که از لایه های مختلفی تشکیل شده است و از شهر تاثیر می گیرد و بر شهر تاثیرگذار است.

عدم استفاده از توزیع نوین برنامه ریزی (۱- طراحی چشم انداز ۲- اهداف آرمانی ۳- اهداف کیفی ۴- استراتژی ۵- سیاست ها و ۶- برنامه عملیاتی).

ماهیت سیال طرح به ویژه در بخش کاربری ها چرا که بند ۵-۲-۲- (ارائه گزینه های مختلف برای انواع کاربری هایی که استقرار آنها در محدوده طرح پیشنهاد و تشریح می گردد) از نظر تهیه کنندگان این طرح فاقد هر نوع پشتوانه علمی است .

تفکیک بخش شناخت و تحلیل از یکدیگر که می بایستی به طور همزمان انجام گیرد تا از تکرار مطالب و بیهوده کاری ممانعت شود.

عدم تلفیق مطالعات مختلف در راستای تبدیل آنها به ما به ازای کالبدی برای شکل گیری و وقوع عناصر غیر کالبدی

شناسایی جایگاه محدوده طرح در طرح های بالادست می بایستی علاوه بر انتقال مواردی چون سیاست های جمعیتی ، کاربری ، رده عملکردی ، نظام تقسیمات شهری ، در راستای برقراری ارتباط مجدد محدوده با کلیت شهر و نیز شناسایی پتانسیل های توسعه آتی بافت و خدمت رسانی به شهر صورت بگیرد ، لذا شناسایی تنها کافی نیست و نحوه استفاده از آن مطالعات باید مطرح گردد.

همانطور که مطرح شد ، ابعاد فرسودگی و عوامل موثر بر آن متفاوت است و تنها به زمینه کالبدی باز نمی گردد ، اما عنوان شرح خدمات ، پیش از مطالعه ، نوع مداخلات و روش برخورد با بافت را معین می کند. «طرح ساماندهی بهسازی – نوسازی» که روش مداخله را مطرح می کند یا (طرح تفصیلی ویژه) که برخورد از نوع طرح تفصیلی را به ذهن متبادر می کند که در نهایت سازمان اجرایی طرح هم با دیدگاه تراکم ، کاربری ، معبر به آن می نگردد و تفکر استراتژیکی در زمینه برخورد با بافت را حتی در صورتی که در طرح پیش بینی شده باشد ، بر نمی تابد.

در شرح خدمات مشخص نگردیده که تدقیق محدوده بافت فرسوده بر اساس چه معیارهایی باید صورت گیرد ، بخصوص که پیش از مطالعات شناخت میدانی مطرح گردیده و مسلماً ملاکی برای اعطای تسهیلات مالی بافت های فرسوده نیز قرار خواهد گرفت. بعلاوه ، مشخص نیست که در اینجا هم منظور فقط فرسودگی کالبدی است یا ترمیم سایر عوامل موثر بر فرسودگی هم مورد نظر است تا پیشگیری از فرسوده سازی های بعدی صورت بگیرد.

با توجه به پیچیدگی های مالکیتی اغلب بافت های فرسوده ، ضرورت تعیین ورودی های طرح که نقشه ها و اطلاعات میزبانی املاک باشد ، احساس می شود. خروجی های مطلوب بر اساس ورودی های مشخص در شرح خدمات ، حاصل می شود. در این ارتباط تعیین ورودی ها در شرح خدمات لازم و مهمتر از آن فراهم کردن آنها از سوی کارفرماست . این امر خروجی های کارآمدتری به همراه دارد. معیارهای تعیین مقاومت بناها در شرح خدمات مشخص نگردیده و لذا برخورد سلیقه ای مشاوران را به دنبال خواهد داشت.

تعریف واژگان در راستای همسوسازی فرآیند و اهداف تهیه کننده شرح خدمات و انجام دهنده آن ، ساختار و فرآیند انجام مطالعات به صورت کلی ، محصولات مورد انتظار و روش پیشنهادی انجام کار ضروری به نظر می رسد.

جمع بندی مطالعات بخش شناخت لازم است اما تحلیل و مقایسه آن با استانداردها ، ضروری تر است.

در قسمت پیشنهادهای ساماندهی بافت ، به نظر می رسد روند تعیین شده بر اساس فرآیند مدیریت استراتژیک مورد نظر بوده ، اما توأمی به همراه دارد و روند انجام کار نیز مهم است؛ به طوری که چشم انداز یا وضع مطلوب برای بافت تدوین نشده که بر اساس آن ، فاصله و شکاف موجود بین وضع مطلوب و وضع موجود شناسایی گردد و بر پایه این فاصله استراتژیها (راهبردها) برای رسیدن به وضع مطلوب مشخص گردد. مضاف بر آن، راهبردها بر اساس روند مدیریت استراتژیک ، می بایستی از ترکیب نقاط قوت ، ضعف ، فرصتها و تهدیدها استخراج شوند.

عدم تعیین معیارهای تدقیق محدوده بافت فرسوده و بومی سازی شاخصهای فرسودگی(همانند ریزدانگی)

عدم توجه به اسناد کامل فرادست همچون طرحهای ساماندهی ، بهسازی و یا تفصیلی ویژه مصوب و یا حقوق مکاتبه (مصوبات کمیسیون ماده ۱۰۰ و ماده ۵)

عدم تدوین ماتریس هزینه – فایده (Cost Benefit Analyses) طرح از منظر کالبدی – اجتماعی و نهایی اقتصاد

عدم ارائه برنامه زمانبندی طرح (کوتاه – متوسط و بلند مدت)

عدم توجه به مطالعات مبانی نظری و استفاده از تجارب بومی سازی شده نمونه های مشابه قابل استفاده

نحوه تامین منابع مالی فقط به بند ب تبصره ماده ۶ محدود نمی گردد. به ویژه آنکه بخش اعظمی از منابع مالی ماده فوق به مسکن مهر اختصاص یافته است .

تعیین تکلیف و قطعی گزینی گزینه نوسازی در زمینه بافت فاقد ارزش و بهسازی در زمینه بافت دارای ارزش (میراث شهری) در مطالعات اختصاصی مرتبط

عدم توجه به مطالعات مبانی نظری و استفاده از تجارب بومی سازی شده نمونه های مشابه قابل استفاده

تشنخص پیش از مطالعه در مورد بافت به عبارتی دیگر تمرکز اصلی طرح بر مداخله از طریق پروژه های پیشگام نوسازی و عدم توجه به پروژه های بهسازی کالبدی و توانمند سازی اقتصادی – اجتماعی است.

پیش تجویز نوع مداخله که در شرح خدمات تحت عنوان مطالعات و طرح ساماندهی ، نوسازی و بهسازی آورده شده است.

برخورد عمده طرح از نوع طرح تفصیلی تپ(اصلاح شبکه ، کلبری ، تدوین ضوابط و مقررات) است ، حال آنکه بافت های فرسوده (ناکارآمد) نیاز به برخوردی فراتر از طرح تفصیلی دارد.

توجه به جایگاه بافت فرسوده در شهر و تعیین جهت گیری های کلی برای آن (تجدید ارتباط محدوده و شهر)

ضرورت شناخت همه جانبه بافت (طبیعی – جغرافیایی ، ویژگی های عملکردی / کاربردی / فعالیتی ، جمعیتی / اجتماعی ، اقتصادی ، کالبدی ، شبکه رفت و آمد ، تاسیسات و تجهیزات شهری)

ضرورت جمع بندی مطالعات بخش شناخت مقیاس محدوده شهر در زمینه های مطالعاتی گوناگون

توجه ویژه به تحلیل کیفیت محیط

ارائه برنامه زمانبندی طرح

توجه ویژه به میراث باارزش تاریخی شهری از طریق تفکیک بخشی از مطالعات اختصاصی ویژه آن

می دانید که نگاه موضعی به این بافتهای تاریخی که در این شرح خدمات بیشتر به چشم می خورد یکی از آن عوامل تشدید کننده فرسودگی همین بافت ها و کاملاً موضعی شدن آن بافت در طی زمان خواهد شد

| | |
|--|--|
| <p>دارای اصول ساسله مراتبی نامنظم است . حرکت از محدوده مطالعات به شهر و بازگشت دوباره به محلات تاریخی واجد ارزش می تواند به سلسله مراتبی از (شهر – حوزه مرکزی / بافت تاریخی – محلات/اینه یا گذرهای واجد ارزش) تغییر یابد.</p> | <p>ساختار مطالعات</p> |
| <p>کاملاً هدفمند و تمامی ابزارها و تکنیکها در راستای مقصدی به نام حفاظت نسبی بافت تاریخی است.</p> | <p>روش شناسی</p> |
| <p>ابعاد محتوایی کاملی دارد زیرا تمامی حوزه های اقتصادی ، اجتماعی و مدیریتی ، کالبدی ، مطالعات پایه ، تطبیقی و آسیب شناسی را در بر گرفته اما جهت گیری شرح خدمات طرح نمی تواند در ارتباط با ماهیت بافت های تاریخی باشد . زیرا توجه پتانسیل های گردشگری و میراثی بافت در راستای توسعه پایدار شهری نیست .</p> | <p>محتوا</p> |
| <p>فراگیر نمی باشد و برای بافت های فاقد ارزش تاریخی کاربردی نیست.</p> | <p>کارایی</p> |
| <p>تفکیک بخش شناخت و بخش تجزیه و تحلیل از یکدیگر عدم وجود تقدم و تاخردر بندها (به عنوان مثال بند ۷-۴-۲- «بررسی میزان مشارکت مردمی برای اجرای طرح» در ابتدای طرح و بخش شناخت آمده که ناظر بر مشارکت مردمی در اجرای طرحهای حفاظتی و مرمتی و باید در راستای امکان سنجی طرحهای پیشنهادی قرار گیرد . ساسله مراتب نامنظم چون حرکت از محدوده مطالعات به مطالعات شهرمادر و سپس بازگشت دوباره به محلات تاریخی واجد ارزش در ساختار شرح خدمات دیده می شود . نامفهوم بودن و نبود معیارهای مشخص مفهومی تبیین شده همگانی چون بند ۶-۴-۲- «پتانسیل فضایی محدوده مطالعاتی در ساماندهی و رفتار شهروندی» یا بند ۳-۶-۲- بررسی و برداشت مالکیت های عمومی زمین (مالکیت عمومی یکی از اشکال مالکیتی است که به همگان تعلق داشته و متولی آن در نظام شهری کنونی شهرداری ها هستند) یا بند ۵-۲-۹-۲- عوارض ناشی از تغییرات ثانویه تکرار موضوعی با محتوای مشابه چون بند ۸-۴-۲- بررسی ویژگی های اجتماعی و جمعیتی محدوده مطالعاتی با بند ۱۱-۴-۲- ساختار جمعیتی ساکن در محدوده و با بند ۲-۵-۲- بررسی ساختار اقتصادی محدوده مطالعاتی (اشتغال ، اقتصاد خرد و کلان – تولید – عرضه و ...) با بند ۶-۵-۲- ویژگی های اقتصادی و وضعیت اشتغال و درآمد محدوده مطالعاتی و نیز بند ۴-۳-۲- مطالعه ساختار عملکردی و سازمان فضایی شهر و شناخت جایگاه عملکردی بلوک مورد مطالعه و دامنه عملکرد آن در مجموعه شهر با بند ۳-۷-۲- شناسایی سازمان محدوده و تعیین جایگاه آن در سازمان فضایی شهر عدم توجه به مشکلات ویژه ناشی از برداشت کالبدی همچون برداشت کاربری وضع موجود زمین (در طبقات) تاکید شدید بر عامل حفاظت در ارتباط با کاربری ، شبکه و عدم توجه ویژه اصلاح و بهبود مکانیزم های مدیریت شهری و مالی محدوده طرح برای دستیابی به اهداف طرح</p> | <p>نقاط ضعف ، کاستی ها و نارساییها</p> |

| | |
|--|-----------------|
| <p>جمع بندی هر یک از بخش های مطالعات توجه به مطالعات تطبیقی برآورد مالی هزینه اجرایی و تنظیم تراز مالی درآمد و هزینه مطرح نمودن بحث آسیب شناسی و تجزیه و تحلیل عوامل و عوارض نابسامانی کالبدی و عملکردی در محدوده طرح تکیه بر مطالعات تطبیقی و بررسی نمونه های مشابه در تجربیات داخل و خارج کشور در زمینه احیای ساختارهای اجتماعی و فرهنگی ، اقتصادی و کالبدی تهیه پایگاه اطلاعاتی از محله شامل: سکونت ، جمعیت (واحد های مسکونی) ، اشتغال ، شاغلین (واحد های اقتصادی) ، حمل و نقل (شبهه و سیستم و ملحقات) ، زیرساختها (آب و انرژی) - مخابرات</p> | <p>نقاط قوت</p> |
|--|-----------------|

حالا از لحاظ آن ماهیت روش شناسی تکنیک ها اصول ، ما آمدم تک تک تک
اینها را از منظر اهداف ۳ تا رو کنار همدیگر گذاشتیم که برسد به یک سری
المان های تطبیقی.

مقایسه ویژگی های کلی سه شرح خدمات با یکدیگر:

| اهداف شرح خدمات طرح ساماندهی، نوسازی و بهسازی (طرح تفصیلی ویژه) | اهداف شرح خدمات شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران | اهداف شرح خدمات شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران |
|---|---|---|
| <p>اهداف شرح خدمات حفاظت جامع بافت تاریخی:</p> <p>تدوین طرح مرمت بافت تاریخی شهر - با رویکرد استراتژیک و فعال به گونه ای که ضمن بهره مندی و رعایت از مبانی تئوریک ، تجارب ملی و بین المللی همچنین ضوابط ، قوانین و دستورالعمل های تخصصی حوزه میراث فرهنگی ، مرمت و احیای کلیه پیشنهادات در قالب طرح های اجرایی مشخص و هدفمند در بخش مشخصی از محدوده این قرارداد به تدوین و ارائه راه حل های اجرایی مشخص و هدفمند در بخش مشخصی از محدوده این قرارداد به تدوین و ارائه راه حل های اجرایی متهی گردد. بدینوسیله ضمن ارائه نمونه ای از فرآیند تدوین طرح مرمت شهری که تمامی حوزه های اقتصادی ، اجتماعی و مدیریتی ، کالبدی ، مطالعات پایه ، تطبیقی و آسیب شناسی و در ارائه ضوابط پیشنهادات کلی و مشخصی را تحت پوشش قرار می دهد می توان زمینه های تدوین دستورالعمل جامع مرمت شهری بافت های کشور را فراهم نمود</p> | <p>در شرح خدمات ، اهدافی به صورت مشخص تعیین نگردیده است. اما مهمترین هدف قابل استخراج از محتوا طرح تفصیلی ویژه در راستای اصلاح شبکه دسترسی ها ، کاربری زمین ، بازنگری در ضوابط ، بهسازی و نوسازی آثار بارزش و و در کل مطالعات اختصاصی بافت فرسوده دارای ارزش (میراث شهری) می باشد.</p> <p>مهمترین وجه تفاوتی این شرح خدمات با تفصیلی تپ شناسایی و معرفی پروژه های محرک توسعه و الگو و برنامه ریزی مشارکتی است که در طرحهای معمولی تپ کم رنگ است و یا مشاور موظف به تهیه آن نیست.</p> | <p>اهداف سطح ۱:</p> <p>۱- پر کردن خلا مطالعات طرح جامع در پرداختن به جایگاه بافت فرسوده در شهر و تعیین جهت گیری های کلی برای آن</p> <p>۲- تدوین شرح خدمات کاربردی برای سطح ۲ بر پایه شناخت مقدماتی محدوده مورد مطالعه</p> <p>اهداف سطح ۲:</p> <p>۱- ارزیابی پیشنهادات طرح تفصیلی در رابطه با بافت فرسوده</p> <p>۲- شناخت وضع موجود محدوده و شناخت نقاط ضعف ، قوت ، فرصتها و تهدیدهای آن</p> <p>۳- سیاست گذاری ، تعریف پروژه های محرک توسعه (مداخله موضعی)</p> |
| <p>اهداف طرح ساماندهی بافت در مقیاس محله:</p> <p>در این بخش باید با تکیه بر موارد بررسی شده و تدقیق آنها در محدوده جزء مورد نظر ، طرح ساماندهی بافت به نتایج مشخص اجرایی در مقیاس محله بیانجامد.</p> <p>عناوین شرح خدمات اعم از بخشی و بین بخشی شامل بررسی سوابق ، وضع حال و موارد تغییر در آن است و منکی به تعاریف قبلی است.</p> | | <p>اهداف سطح ۳:</p> <p>۱- برنامه ریزی کلی فضایی - عملکردی محدوده هدف و استفاده از نتایج آن به منظور فراهم کردن مقدمات امکان سنجی اقتصادی - اجتماعی</p> <p>۲- امکان سنجی مقدماتی پروژه ها و ارزیابی آنها از جنبه های توجه اقتصادی ، تاثیرگذاری در احیای بافت ، زمینه سازی در جهت مشارکت مردمی و زمینه های سرمایه گذاری و تحقق پذیری</p> <p>۳- حساس سازی مردم</p> |

از لحاظ روش کار باز همه شرح خدمات ها را کنار هم گذاشتیم از لحاظ محصولات طرح هم باز همین قیاس انجام گرفته شد.

| شرح خدمات شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران | شرح خدمات طرح ساماندهی، نوسازی و بهسازی (طرح تفصیلی ویژه) | شرح خدمات حفاظت جامع بافت تاریخی |
|--|---|--|
| روش کار سطح ۱- مطالعات راهبردی : مطالعه اسنادی ، پیمایش میدانی ، مصاحبه | برداشت دقیق میدانی (کالبدی ، اجتماعی ، اقتصادی) | برداشت های میدانی (کالبدی ، اجتماعی و اقتصادی) همراه با برداشت دقیق فضاها و بناهای تاریخی و با ارزش است. |
| روش کار سطح ۲- شناخت وضع موجود محدوده و ارزیابی طرح تفصیلی: برداشت میدانی ، مصاحبه و پرسشنامه ، مطالعه اسناد | | |

| شرح خدمات شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران | شرح خدمات طرح ساماندهی نوسازی و بهسازی بافت فرسوده شهری (طرح تفصیلی ویژه) | شرح خدمات حفاظت جامع بافت تاریخی |
|--|--|---|
| سطح ۱- مطالعات راهبردی - تعیین جایگاه محدوده در شهر ۲- نقشه محدوده تدقیق شده بافت فرسوده ۳- نقشه گونه بندی بافت فرسوده ۴- بیانیه چشم انداز مقدماتی ۵- اهداف و راهبردهای موضوعی و موضعی مداخله به تفکیک گونه های مختلف بافت ۶- شرح خدمات تفصیلی سطح دو | محصولات مورد انتظار مشخصا معرفی نگردیده اند. اما می توان نقشه تغییرات کاربری زمین (برنامه ریزی کاربری زمین) ، تنظیم و بهسازی شبکه زفت و آمد، ارائه ساختار پیشنهادی، تعیین و معرفی حدود و مشخصات پروژه های طراحی شهری و معماری ، ارائه چارچوب پیشنهادی کلی برای تدوین ضوابط و مقررات ساخت و ساز و نگهداری و مرمت ، پیشنهادهای کلی برای تدوین ضوابط و مقررات و مولفه های معماری مربوط به ساختمان سازی و ناماسازی شهری ، حفاظت و نگهداری از بناها و کالبدهای شهری موجود (با توجه به ضوابط و مقررات حفاظتی سازمان های مسئول) را به عنوان مهمترین خروجی در نظر گرفت . | محصولات مورد انتظار مشخصا معرفی نگردیده اند. اما می توان ایده های اصلی بهسازی عملکردی کالبدی در محدوده طرح و پیشنهادات مربوط به تغییرات کاربری زمین ، تعیین و معرفی حدود و مشخصات پروژه های طراحی شهری و معماری ، اصلاح شبکه رفت و آمد در راستای طرح حفاظت از محدوده تاریخی، ارائه چارچوب پیشنهادی کلی برای تدوین ضوابط و مقررات حفاظت از محدوده تاریخی و ضوابط و مقررات حفاظت جامع را نام برد که در ترکیب با اولویت بندی اقدامات اجرایی بر اساس اهداف و ضرورت ها، برآورد مالی هزینه اجرایی و تنظیم تراز مالی درآمد و هزینه و نهایتا طرح ساماندهی بافت در مقیاس محله را تشکیل می دهد. |
| سطح ۲- شناخت وضع موجود محدوده و ارزیابی طرح تفصیلی - چشم انداز توسعه محدوده به همراه اهداف و راهبردهای توسعه ۲- طرح پیشنهادی ۳- تغییرات در طرح تفصیلی مصوب و ملاک عمل با توجه به اهداف نوسازی ۴- معرفی حوزه های مداخله ۵- سند ضوابط و مقررات ساخت و ساز به همراه نقشه فضاها و عرصه های همگن | | |
| سطح ۳- تعریف پروژه و امکان سنجی | | |

مفهوم شناسی پایه در ارتباط با بافت های فرسوده صورت گرفته است.

تجزیه و تحلیل حاصل از مبانی نظری پشتیبان:

- ۱- چگونگی و عامل شکل گیری بافت ها طی دوران حیات شهری متنوع است و در نظر گرفتن عامل زمان مهم است.
- ۲- چگونگی پیوند بافت فرسوده با شهر در زمان شکل گیری آن در دوران حیات و وضع فعلی باید مد نظر قرار گیرد.
- ۳- در نظر گرفتن بافت به عنوان یک سیستم باز مرتبط با شهر که از بناها، مجموعه ها، راه ها، فضاها، تأسیسات و تجهیزات شهری ترکیب شده است.
- ۴- مسئله ناکارآمدی و کاهش کارآیی در قیاس با سایر بافت های شهری نیازمند به تحلیل ویژگی های وضع موجود در ارتباط با سایر بافتها و استانداردهای ملاک عمل برنامه ریزی و طراحی شهری است.
- ۵- عامل گذشت زمان ، عدم وجود برنامه توسعه شهری ، نظارت بهینه ، تغییر در معیارها و سبک زندگی ، اقتصاد ضعیف ، کمبود خدمات و تجهیزات شهری و.... به عنوان عوامل اصلی شکل گیری بافت ناکارآمد و فرسوده مد نظر قرار گیرند .
- ۶- تجلی فرسودگی بافت در نابودی منزلت آن در اذهان شهروندان به اشکالی چون کاهش و یا فقدان شرایط زیستپذیری و ایمنی و نیز نابسامانیهای کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و تأسیساتی مشاهده می گردد.
- ۷- ضرورت توجه کالبدی و غیر کالبدی به معیارها و شاخص های فرسودگی از جنبه های مختلفی مانند مقابله با زلزله ، کارآمد کردن بافت ، افزایش کیفیت زندگی ساکنان ، بهبود زیستگاه و ... به عنوان یک کل فراگیر در تدقیق محدوده های فرسوده و بر اساس نوع و میزان فرسودگی الزامی است.
- ۸- تاثیر عوامل و زمینه های اقتصادی ، اجتماعی و فرهنگی ، کالبدی ، زیست محیطی ، حقوقی و مدیریتی به عنوان عوامل زمینه ساز و بستر ساز در ایجاد فرسودگی و نامناسب شدن محیط های شهری و بروز آن به اشکال مختلف در جوامع مختلف

مد نظر قرار گیرد.

۹- مطالعه و استقرار سیستم پایش در بافت های فرسوده جهت بررسی چرخه شکل گیری زمینه های اولیه (عوامل بستر ساز)، ظهور نشانه های فرسودگی (علائم توسعه نیافتگی)، نامناسب شدن محیط زندگی و مطلوبیت آن و کاهش کارآیی آبی، تکمیل روند فرسودگی و نشانه های هر مرحله ضروری است.

۱۰- تغییر ذهنیت مدیران و برنامه ریزان شهری در شناسایی ابعاد متقابل فرسودگی صورت گیرد تا از فرسودگی صرف کالبدی به: فرسودگی کالبدی / سازهای، فرسودگی کارکردی، فرسودگی در تصویر ذهنی، فرسودگی "قانونی" و "رسمی" ، فرسودگی مکانی، فرسودگی نسبی یا اقتصادی معطوف گردد.

۱۱- ضرورت شناسایی نوع بافت فرسوده و فراگیری شرح خدمات و قابلیت فزاینده آن برای پوشش انواع بافت (واجد ارزش و میراث شهری با تشخیص نوع ارزش آن و فاقد ارزش و حتی سکونتگاه غیر رسمی) احساس می گردد.

۱۲- شناسایی مشخصه های ناکارآمدی بافت و توجه به این موضوع هویتی که در بافت فرسوده ارزش های پذیرش شهروندی کاهش یافته، ساکنان از شرایط زندگی در محل رضایت و ایمنی خاطر نداشته و نیازهای اساسی و حیاتی که حق هر انسانی است، برآورده نمی شود.

۱۳- شناسایی گونه های بافت و ترکیب آنها با هم بر حسب شناسه های شناخت گونه های بافت فرسوده لازم و ضروری است.

۱۴- شناخت گونه های مداخله (بهسازی، نوسازی، بازسازی) مورد نیاز در بافت بر حسب شناسه های شناخت آنها ضرورت دارد زیرا اهداف و محتوای مداخله، طیف اقدامات، زمینه مداخله (کالبدی و غیر کالبدی)، بستر مداخله (بافت شهری، مجموعه شهری، فضاهای شهری، بناها)، روش های مداخله متفاوتی را می طلبد.

۱۵- هر نوع برنامه ریزی در بافت های فرسوده و ناکارآمد با تصویری روشن از اهداف قابل حصول صورت گرفته و ابزار و روش های مناسب برای رسیدن به آن

ارائه گردد .

۱۶- برنامه ریزی عملیاتی ، فرآیندی است برای رسیدن به اهداف مشخص با ابزارهای مشخص یا به عبارت دیگر برداشتن گام های ویژه یا انجام اقدامات مشخص برای انجام کارهایی که به هدف های - ضرورت توجه به مفاهیم جدید برنامه ریزی مانند برنامه راهبردی (استراتژیک) زیرفرآیندی است که راه های اصلی و اساسی برای رسیدن به هدف (Goal) را ترسیم می کند و ابزارهای لازم را برای این مأموریت فراهم می کند . برنامه ریزی تاکتیکی، فرآیندی است که به وسیله آن برای تحقق یک راهبرد مشخص دسته ای از فعالیتهای مرتبط تعریف می شود. مشخص نایل می شود. توجه به این موضوع که برنامه ریزی راهبردی بدون برنامه ریزی های تاکتیکی و عملیاتی ، غیر قابل اجرا است و از سوی دیگر ، برنامه های عملیاتی و تاکتیکی نیز بدون هماهنگی گسترده و بدون درک اهداف برنامه ریزی راهبردی مفهوم خود را از دست می دهند حیاتی است. ۱۷- توجه به جایگاه طرح های مرتبط با بافت های فرسوده ، ناکارآمد و نابسامان در ارتباط با سطح و موقعیت درست آن در بین سایر برنامه های و طرح های مرتبط با شهر و ارتباط آن با برنامه های بالادست و پایین دست الزامی است . به عنوان مثال توجه به طرح جامع و یا تفصیلی شهر در تعیین مناطق نوسازی، بهسازی و اولویت های مربوط به آنها و ضوابط و مقررات مربوط و همچنین ضوابط مربوط به حفظ بنا و نماهای تاریخی مد نظر قرار گیرد .

| بخش | معیار |
|-------------|---|
| تعیین اهداف | تعیین اهداف |
| | سطح بندی |
| | تعریف مناسب چرخه حیات پروژه |
| | تعریف واژگان |
| | امکان تدقیق شرح خدمات با توجه به شناخت از آن در طول پروژه (تفصیل فزاینده) |
| | مشخص بودن ورودی ها ، فرآیند و روش انجام کار و محصولات |
| | شناسایی مراجع مداخله گر ، تصویب کننده و فرایندهای پروژه |

- توجه به پایین دست بودن طرح های بهسازی، نوسازی، بازسازی و مرمت بافت‌ها زیرا این نوع از برنامه‌ها طرح‌هایی هستند که برای بهسازی، نوسازی و بازسازی محلات شهر اعم از قدیم، جدید و یا مسالهدار به عنوان طرح تفصیلی بخشی از بافت موجود شهر تهیه می‌شوند. بنابراین نباید از لحاظ ساختاری متضاد با اسناد فرادست تهیه گردند.

۱- پروژه‌ها به عنوان وسیله‌ای جهت دستیابی به برنامه یا طرح راهبردی اجرا می‌شوند و به عبارتی دیگر ابزاری برای پیاده‌سازی راهبردها هستند. بنابراین هدف گذاری، زمان بندی از مهمترین شاخصه‌های یک پروژه هستند. مضاف بر آن یک پروژه، تعاملی فرآیندی است، پس تعیین فرآیند، ورودی‌ها و خروجی‌های و هر یک از مراحل آن و ابزارها و تکنیکها به عنوان فرآیند تبدیل ورودی‌ها به خروجی‌ها ضرورت دارد.

۲- توجه به مراحل چرخه حیات و محدوده پروژه و نیز مشخص نمودن دستاوردهای هر مرحله به عنوان ورودی‌های مرحله بعد باید مد نظر باشد که در ترکیب با فرآیندهای مدیریت پروژه و فرآیندهای محصول گرا شانس موفقیت را دو چندان می‌سازد.

۳- فرآیند منطقی انجام پروژه توجه به نقاط دروازه‌ای (عطف) و تصویب دستاوردها برای شروع مراحل بعدی است چون فرایندی گام به گام است. بعد به یک سری از شاخص سازی‌ها رسیدیم:

۱- واژه معادل **Indicator** در زبان عربی شاخص یا معیار است که به معنای نشانگر می‌باشد

۲- از آن برای نشان دادن و یا اشاره کردن به حالت، مسیر یا عمل خاصی استفاده می‌شود.

۳- هر شاخص در واقع نوعی معرف است که عناصر علت و معلول و اقدامات و پیامدهای خط‌مشی را قابل فهم می‌کند.

۴- شاخص‌ها، داده نیستند بلکه مدل‌هایی برای تسهیل درک یک موضوع پیچیده

می‌باشند و براحتی برای خط‌مشی‌گذاران و عموم مردم قابل فهم‌اند. شاخص‌ها کاربرمدار بوده و معمولاً بسیار کلی هستند

این شاخص‌سازی‌ها در دومولفه ساختار و محتوای این شرح خدمات، معیارهای فرعی در آوردیم مثلاً از لحاظ ساختار شرح خدمات تعیین اهداف، سطح بندی،... وجود دارد:

مثل پروپوزال دانشجویی که دانشجو می‌آید با ما کار می‌کند و می‌خواهد وفادار باشد اما مجبور می‌شود در اجرای طرح که فرضیه اش دگرگون شده است.

معیارهای مقایسه در ارتباط با محتوای شرح خدمات :

| بخش | معیار |
|---|---|
| محتوای شرح خدمات | پتانسیل سنجی برای توسعه پایدار (اجتماعی ، اقتصادی ، زیست محیطی) بافت |
| | پوشش چشم انداز و هدف برنامه های مرتبط سطح کلان مثل برنامه توسعه چهارساله اجتماعی و اقتصادی جمهوری اسلامی ایران |
| | شناخت جایگاه محدوده بافت در ارتباط با شهر و پتانسیل آبی توسعه و تعیین جایگاه و جهت گیری ها برای آن |
| | شناخت و تحلیل ویژگی های محدوده |
| | جمع‌بندی بخش های مختلف مطالعات و نتیجه گیری های لازم در راستای برنامه ریزی و طراحی |
| | تلفیق مطالعات کالبدی و غیرکالبدی |
| | مطالعات تطبیقی در ارتباط با مبانی نظری و تجارب مشابه داخلی و خارجی |
| | آسیب شناسی و مسئله یابی |
| | اجتناب از تعیین نوع بافت و نوع مداخله لازم پیش از انجام مطالعات مورد نیاز |
| | فراگیری و کارآیی شرح خدمات در ارتباط با انواع بافت ناکارآمد (واجد ارزش میراثی و فاقد ارزش) |
| | استفاده از ورودی های قابل تامین و موجود برای انجام شرح خدمات |
| | خروجی های مشخص و قابل حصول که قابل اجرا هستند. |
| | فرآیند صحیح انجام مطالعات و اولویت های انجام بندها در جای مناسب |
| | تعیین حوزه های هماهنگ از نظر نوع فرسودگی ها و تعیین روش و سطح مداخله بر مبنای حوزه های تعیین شده |
| | توجه به نحوه تامین منابع مورد نیاز برای تحقق پذیری طرح |
| | توجه به مکانیزم اجرای طرح و تعیین سازمان اجرایی مورد نیاز |
| | توجه به اصول توسعه پایدار و کیفیت زندگی ساکنان و ارزش های نهفته در بافت |
| | توجه به توسعه تفکر استراتژیک در تهیه و اجرای طرح در بدنه مدیریت شهری و درگیر کردن مدیریت شهری در فرآیند انجام پروژه |
| | توجه به مشارکت در تمامی سطوح از تصمیم گیری تا اجرا |
| | توجه به تمامی عوامل موثر بر فرسودگی و ارائه پیشنهادات سازگار در تمامی زمینه های موثر |
| تکیه بر توانسنجی صحیح بر مبنای روش SWOT و استخراج راهبردها بر مبنای نقاط قوت ، ضعفها ، فرصتها و تهدیدها | |
| سطح بندی صحیح در ارتباط با برنامه ها و طرح های فرادست و فرودست | |
| امکان بازخور در طرح بر اساس دوره های کوتاه مدت | |
| انعطاف پذیری شرح خدمات بر حسب نوع بافت | |
| معیارهای فرسودگی | |

یکی دیگر از کارهای نظری که انجام گرفت، مدل‌های مختلف بررسی شد و در این میان ۳ مدل ۱ و ۲ و ۷ چون که هم نگاه کمی کیفی داشتند و مسائل کیفی شان قوی تر از مسائل مکانی شان بود، انتخاب شدند.

۱- مدل منطقی بولین (Boolean Logic)

۲- مدل شاخص‌های وزنی (Index overlay)

۳- مدل الگوریتم ژنتیک

۴- مدل جاذبه

۵- مدل الوت

۶- مدل تاکسونومی عددی

۷- مدل تحلیل سلسله مراتبی (AHP) به عنوان مهمترین مدل و بیشتر از همه به کار گرفته شد.

۸- مدل منطقی فازی (Fuzzy logic)

مدلهای تلفیقی چند متغیره قادرند بعضی از عوامل کمی و کیفی را در خود جای دهند و آن را صورتبندی ریاضی بخشند. امروزه بعضاً عوامل کیفی یا عواملی که قابلیت کمی شدن ندارند را نمی‌توان به مدل‌ها معرفی نمود. بنابراین خیلی از عوامل هرچند با اهمیت باشند در سطح بندی و یا تعیین محل واحدهای مورد نظر دخالت داده نمی‌شوند. هر یک از این مدل‌ها کاربردهای ویژه‌ای دارند به عبارت دیگر هر مدل با توجه به خصوصیات هندسی فضا، نوع خدمات یا صنعت مورد مطالعه و هدف مدیران و ... دارای شرایط، امکانات و محدودیتهای خاص خود می‌باشد که با توجه به همه شرایط باید انتخاب مدل مناسب صورت گیرد. مدل AHP یا تحلیل سلسله مراتبی یکی از شناخته شده ترین مدل‌های آنالیز چند متغیره است که در علوم مختلف کاربرد دارد. مزایا و مسائلی چون:

- یک ساختار سلسله مراتبی از موضوع مورد بررسی ایجاد می‌کند، سپس وزن گزینه‌ها را بررسی و سازگاری منطقی میان قضاوت‌ها بررسی می‌نماید.
- در مقیاس وسیع و محدود پیاده می‌شود.

■ چند واحد را از نظر مناسبت برای استقرار کاربری مقایسه می‌کند.

■ نسبت سازگاری در مدل درست بودن محاسبات و نتیجه را اثبات می‌کند.

■ تصمیم‌گیری میان چند آلترناتیو را میسر می‌کند.

باعث شده به عنوان یکی از گزینه‌های ارزیابی در این تحقیق مد نظر قرار گیرد. ما وقتی که این شاخص‌ها را در ارتباط با این طرح‌ها استخراج کردیم و داخل مدل قرار دادیم اولاً ملاحظه می‌کنید که پیاده‌سازی بخشها و زیر معیارها در این مدل در قالب امتیازاتی معادل ۱-۵ انجام شده تا دامنه داده‌ها بیشتر شده و عوامل یا زیر معیارهای مهمتر نقش مهمتری را در نتیجه مدل ایفا نمایند.

نتایج به کارگیری این مدل روی شرح خدمات سه گانه نشان داد که شرح خدمات سه سطحی شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران رتبه اول، شرح خدمات طرح حفاظت جامع بافت تاریخی در رتبه دوم و نهایتاً شرح خدمات تفصیلی ویژه در جایگاه سوم قرار می‌گیرد.

نتایج حاصل از دو مدل نتایج تقریباً یکسانی به دست داد بنابراین می‌توان گفت این امر ناشی از ساختار مدل، سلیقه افراد موثر در وزن دهی و شاخص‌های انتخابی است و اگر معیارها، افراد کارشناس و مدل‌های چند متغیره تلفیقی عوض شوند امکان هر نوع تغییر در نتایج وجود دارد.

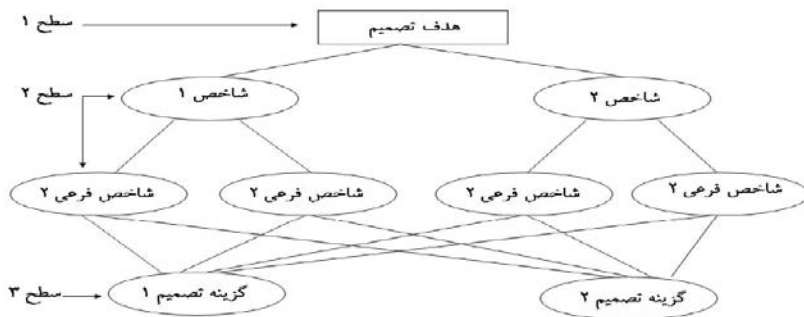
شرح خدمات شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی بالاترین امتیاز ممکن را آورد و دوتا شرح خدمات دیگر هر چند نزدیکند ولی شرح خدمات بافت تاریخی باز هم نسبت به شرح خدمات طرح تفصیلی امتیاز بیشتری را بخودش اختصاص می‌داد.

| شرح خدمات | | شرح خدمات | | شرح خدمات | | وزن معیار | معیار فرعی |
|--|-----------------|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------|---|
| شرکت مادر تخصصی عمران وبهسازی شهری ایران | طرح تفصیلی ویژه | طرح حفاظت جامع بافت تاریخی | امتیاز شرح خدمات (۵ تا ۰) | امتیاز شرح خدمات (۵ تا ۰) | امتیاز شرح خدمات (۵ تا ۰) | | |
| ۰.۰۸۰ | ۲ | ۰.۰۰۰ | ۰ | ۰.۱۶۰ | ۴ | ۰.۰۴۰ | تعیین اهداف |
| ۰.۰۷۱ | ۲ | ۰.۰۷۱ | ۲ | ۰.۱۰۷ | ۳ | ۰.۰۳۶ | سطح بندی |
| ۰.۰۵۳ | ۲ | ۰.۰۵۳ | ۲ | ۰.۰۸۰ | ۳ | ۰.۰۲۷ | تعریف مناسب چرخه حیات پروژه |
| ۰.۰۰۰ | ۰ | ۰.۰۰۰ | ۰ | ۰.۰۰۰ | ۰ | ۰.۰۲۷ | تعریف واژگان |
| ۰.۰۰۰ | ۰ | ۰.۰۰۰ | ۰ | ۰.۱۰۷ | ۳ | ۰.۰۳۶ | امکان تدقیق شرح خدمات با توجه به شناخت از آن در طول پروژه (تفصیل فزاینده) |
| ۰.۰۸۰ | ۲ | ۰.۰۰۰ | ۰ | ۰.۱۶۰ | ۴ | ۰.۰۴۰ | مشخص بودن ورودی ها ، فرآیند و روش انجام کار و محصولات |
| ۰.۰۴۰ | ۱ | ۰.۰۴۰ | ۱ | ۰.۰۴۰ | ۱ | ۰.۰۴۰ | شناسایی مراجع مداخله گر ، تصویب کننده و فرایندهای پروژه |
| ۰.۰۴۰ | ۱ | ۰.۰۰۰ | ۰ | ۰.۰۸۰ | ۲ | ۰.۰۴۰ | پتانسیل سنجی برای توسعه پایدار (اجتماعی ، اقتصادی ، زیست محیطی) بافت |
| ۰.۰۰۰ | ۰ | ۰.۰۰۰ | ۰ | ۰.۰۴۰ | ۱ | ۰.۰۴۰ | پوشش چشم انداز و هدف برنامه های مرتبط سطح کلان مثل برنامه توسعه چهارساله اجتماعی و اقتصادی جمهوری اسلامی ایران |
| ۰.۰۳۱ | ۱ | ۰.۰۰۰ | ۰ | ۰.۰۹۳ | ۳ | ۰.۰۳۱ | شناخت جایگاه محدوده بافت در ارتباط با شهر و پتانسیل آتی توسعه و تعیین جایگاه و جهت گیری ها برای آن |

| | | | | | | | |
|-------|---|-------|---|-------|---|-------|--|
| ۰.۱۶۰ | ۴ | ۰.۱۶۰ | ۴ | ۰.۱۶۰ | ۴ | ۰.۰۴۰ | شناخت و تحلیل ویژگی های محدودده |
| ۰.۱۰۷ | ۴ | ۰.۰۵۳ | ۲ | ۰.۰۲۷ | ۱ | ۰.۰۲۷ | جمع‌بندی بخش های مختلف مطالعات و نتیجه گیری های لازم در راستای برنامه ریزی و طراحی |
| ۰.۰۴۰ | ۱ | ۰.۰۴۰ | ۱ | ۰.۱۲۰ | ۳ | ۰.۰۴۰ | تلفیق مطالعات کالبدی و غیر کالبدی |
| ۰.۰۸۰ | ۳ | ۰.۰۰۰ | ۰ | ۰.۰۰۰ | ۰ | ۰.۰۲۷ | مطالعات تطبیقی در ارتباط با مبانی نظری و تجارب مشابه داخلی و خارجی |
| ۰.۱۰۷ | ۳ | ۰.۰۰۰ | ۰ | ۰.۰۳۶ | ۱ | ۰.۰۳۶ | آسیب شناسی و مسئله یابی |
| ۰.۰۲۲ | ۱ | ۰.۰۲۲ | ۱ | ۰.۰۴۴ | ۲ | ۰.۰۲۲ | اجتناب از تعیین نوع بافت و نوع مداخله لازم پیش از انجام مطالعات مورد نیاز |
| ۰.۰۸۰ | ۲ | ۰.۰۸۰ | ۲ | ۰.۱۲۰ | ۳ | ۰.۰۴۰ | فراگیری و کار آیی شرح خدمات در ارتباط با انواع بافت ناکارآمد (واجد ارزش میراثی و فاقد ارزش) |
| ۰.۰۴۴ | ۲ | ۰.۰۶۷ | ۳ | ۰.۰۶۷ | ۳ | ۰.۰۲۲ | استفاده از ورودی های قابل تامین و موجود برای انجام شرح خدمات |
| ۰.۰۸۰ | ۲ | ۰.۰۸۰ | ۲ | ۰.۱۲۰ | ۳ | ۰.۰۴۰ | خروجی های مشخص و قابل حصول که قابل اجرا هستند. |
| ۰.۰۶۷ | ۳ | ۰.۰۶۷ | ۳ | ۰.۰۶۷ | ۳ | ۰.۰۲۲ | فرآیند صحیح انجام مطالعات و اولویت های انجام بندها در جای مناسب |
| ۰.۰۴۴ | ۲ | ۰.۰۲۲ | ۱ | ۰.۰۴۴ | ۲ | ۰.۰۲۲ | تعیین حوزه های هماهنگ از نظر نوع فرسودگی ها و تعیین روش و سطح مداخله بر مبنای حوزه های تعیین شده |
| ۰.۰۹۳ | ۳ | ۰.۰۹۳ | ۳ | ۰.۰۹۳ | ۳ | ۰.۰۳۱ | توجه به نحوه تامین منابع مورد نیاز برای تحقق پذیری طرح |
| ۰.۰۹۳ | ۳ | ۰.۰۹۳ | ۳ | ۰.۰۹۳ | ۳ | ۰.۰۳۱ | توجه به مکانیزم اجرای طرح و تعیین سازمان اجرایی مورد نیاز |

| | | | | | | | |
|-------|---|-------|---|-------|---|-------|---|
| ۰.۰۴۰ | ۱ | ۰.۰۴۰ | ۱ | ۰.۰۴۰ | ۱ | ۰.۰۴۰ | توجه به اصول توسعه پایدار و کیفیت زندگی ساکنان |
| ۰.۰۰۰ | ۰ | ۰.۰۰۰ | ۰ | ۰.۰۰۰ | ۰ | ۰.۰۱۸ | توجه به توسعه تفکر استراتژیک در تهیه و اجرای طرح در بدنه مدیریت شهری و درگیر کردن مدیریت شهری در فرآیند انجام پروژه |
| ۰.۰۴۴ | ۲ | ۰.۰۴۴ | ۲ | ۰.۰۴۴ | ۲ | ۰.۰۲۲ | توجه به مشارکت در تمامی سطوح از تصمیم گیری تا اجرا |
| ۰.۰۴۰ | ۱ | ۰.۰۴۰ | ۱ | ۰.۰۴۰ | ۱ | ۰.۰۴۰ | توجه به تمامی عوامل موثر بر فرسودگی و ارائه پیشنهادات سازگار در تمامی زمینه های موثر |
| ۰.۰۳۱ | ۱ | ۰.۰۶۲ | ۲ | ۰.۰۹۳ | ۳ | ۰.۰۳۱ | تکیه بر توانسنجی صحیح بر مبنای روش SWOT و استخراج راهبردها بر مبنای نقاط قوت، ضعفها، فرصتها و تهدیدها |
| ۰.۰۵۳ | ۲ | ۰.۰۵۳ | ۲ | ۰.۰۸۰ | ۳ | ۰.۰۲۷ | سطح بندی صحیح در ارتباط با برنامه ها و طرح های فرادست و فرودست |
| ۰.۰۲۲ | ۱ | ۰.۰۲۲ | ۱ | ۰.۰۲۲ | ۱ | ۰.۰۲۲ | امکان بازخور در طرح بر اساس دوره های کوتاه مدت |
| ۰.۰۲۷ | ۱ | ۰.۰۸۰ | ۳ | ۰.۰۸۰ | ۳ | ۰.۰۲۷ | انعطاف پذیری شرح خدمات بر حسب نوع بافت |
| ۰.۰۱۸ | ۱ | ۰.۰۱۸ | ۱ | ۰.۰۱۸ | ۱ | ۰.۰۱۸ | معیارهای فرسودگی |
| ۱.۶۸۹ | | ۱.۳۰۲ | | ۲.۲۷۶ | | ۱.۰۰۰ | مجموع |

مدلسازی بخش ها و زیر معیارها در مدل تحلیل سلسله مراتبی (AHP)



■ نمایش سلسله مراتب یک مسئله تصمیم

وقتی این را آورديم پياده سازی کردیم ارجحیت ها و سلسه مراتب مشخص شد:

| ارزش ترجیحی | وضعیت مقایسه نسبت به z | توضیح |
|---------------|------------------------|---|
| ۱ | اهمیت برابر | گزینه یا شاخص نسبت به z اهمیت برابر دارند و یا ارجحیتی نسبت به هم ندارند. |
| ۳ | نسبتاً مهمتر | گزینه یا شاخص نسبت به z کمی مهمتر است. |
| ۵ | مهمتر | گزینه یا شاخص نسبت به z مهمتر است. |
| ۷ | خیلی مهمتر | گزینه یا شاخص دارای ارجحیت خیلی بیشتری از z است. |
| ۹ | کاملاً مهم | گزینه یا شاخص مطلقاً از z مهمتر و قابل مقایسه با z نیست. |
| ۲ و ۴ و ۶ و ۸ | | ارزشهای میانی بین ارزشهای ترجیحی را نشان می دهد مثلاً ۸ بیانگر اهمیتی زیادتر از ۷ و پایین تر از ۹ برای ۱ است. |

بعد از وزن دهی در این مدل هم، مدل شرح خدمات شرکت عمران و بهسازی بیشترین امتیاز را گرفت و همان حالتی که در مدل استراتژیک وجود داشت در مدل AHP هم تثبیت شد.

به عبارتی شرح خدمات شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی، رتبه اول. بهترین گزینه و طرح تفصیلی ویژه هم در دو مدل مختلف بدترین امتیاز را گرفتند.



شرح خدمات «شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران» رتبه اول و بهترین گزینه (۰.۴۶)



طرح حفاظت جامع بافت تاریخی رتبه دوم ۰.۲۷



طرح تفصیلی ویژه رتبه سوم ۰.۲۶ بدترین گزینه

یک نکته ای اینجا هست که لازم است بگوییم، آن نوع شرح خدمات، ممکن است با شاخص ها و مولفه های دیگر، نتایج دیگری هم بدست بدهد. مسئله خیلی مهم اینست که این مدل ها با این شاخص ها به اینچنین نتیجه ای ختم شده و اگر نقصی هم باشد در شاخص ها وجود دارد. ممکن است در آن ساختار شرح خدمات کمتر وجود داشته باشد. حالا تا اینجا قضیه که شرح خدمات های ملاک عمل مشاورین و سازمانهای مختلف کاملاً آنالیز شد. ما مجبور شدیم براساس سرفصل های شرح خدمات، چند تا شهر که پروژه هاشون تصویب شده بود و از طریق شرکت عمران در اختیار ما قرار گرفت (اصلاً ما کاری نداشتیم توسط دانشگاه، مجامع تخصصی دانشگاهی یا افراد حقیقی یا حقوقی تهیه شده)، پروژه هایی که در اختیار ما قرار گرفت نه تا شهر بودند که وقتی، مطالعات را انجام دادیم، دیدیم که پنج شهر هستند که اولاً طرح، مصوب شده بود در آن مقطع زمانی، دوماً شرکت عمران نظر مثبتی روی آنها داشت سوماً در سطح منطقه در مرحله اجرا بود.

شهرهای انتخابی شامل:

شیروان، آبادان، مرو دشت و بجنورد و کازرون

عمر تصویب این طرح ها هنوز از پنج سال نگذشته و قضاوت ممکن است کمی زود باشد ولی مهم این بود که ما می خواستیم ببینیم مشاوره که یک شرح خدمات در اختیارش است و یک گزارشی در اختیار کارفرمایش قرار داده تا چه حدی توانسته در راستای ان شاخص ها که ما برای شرح خدمات بهینه می دانستیم پیش برود. درعین حال چقدر انطباق محتوایی با سرفصل های خودش دارد.

تطبیق شرح خدمات طرح شهرهای شیروان، آبادان، مرو دشت و بجنورد با شرح خدمات مصوب (سطح یک: مطالعات راهبردی)

| کازرون | بجنورد | مرو دشت | چهرم | شیروان | توضیحات | |
|--------|--------|---------|------|--------|--|---------|
| | | | | | ۱- پر کردن خلا مطالعات طرح جامع در پرداختن به جایگاه بافت فرسوده در شهر و تعیین جهت گیری های کلی برای آن ۲- تدوین شرح خدمات کاربردی برای سطح ۲ بر پایه شناخت مقدماتی محدوده مورد مطالعه | اهداف |
| | | | | | روش کار: مطالعه اسنادی، پیمایش میدانی، مصاحبه | روش کار |

ادامه تطبیق شرح خدمات طرح شهرهای شیروان، آبادان، مرو دشت و بجنورد با شرح خدمات مصوب (سطح یک: مطالعات راهبردی)

| کازرون | بجنورد | مرو دشت | چهرم | شیروان | توضیحات | روش اصلی مطالعه |
|--------|--------|---------|------|--------|--|-----------------|
| + | + | + | + | + | ۱- شناخت کلی شهر و ناحیه | |
| + | + | + | + | + | ۲- تدقیق محدوده بافت فرسوده | |
| + | + | + | + | + | ۳- تعیین معیارهای گونه بندی بافت فرسوده و شناسایی گونه های مختلف در محدوده | |
| + | + | + | + | + | ۴- مطالعه اسناد بالادست و یا سایر طرح های مرتبط با موضوع | |
| + | - | - | + | - | ۵- به هنگام کردن اطلاعات اسناد بالادست در حد نیاز در محدوده بافت فرسوده | |
| + | + | + | - | + | ۶- بررسی اقدامات جاری و آتی سایر نهادهای مدیریت شهری | |
| + | + | + | + | + | ۷- تعیین نقش و جایگاه محدوده مطالعاتی در شهر به لحاظ اقتصادی، اجتماعی، کارکردی و ... | |
| - | - | - | - | - | ۸- بررسی چشم انداز محدوده طرح از نگاه مدیران، مسئولان و کارشناسان و افراد مطلع محلی به منظور دستیابی به ویژگی های کلیدی، عملکردی، اقتصادی، زیباشناختی و بویژه زمینه های مشارکت جویی مردم | |
| + | + | + | + | + | ۹- استنتاج ویژگی ها، مسائل و فرصت های بافت فرسوده حاصل از مطالعات فوق | |
| + | - | + | + | - | ۱۰- ارائه چشم انداز مقدماتی از توسعه محدوده مطالعات | |
| + | + | + | + | + | ۱۱- تدوین اهداف و راهبردهای کلان برای محدوده در زمینه های مختلف مطالعاتی و در تعامل با شهر | |
| - | - | - | - | - | ۱۲- تدقیق شرح خدمات سطح ۲ بر اساس ویژگی ها و نیازهای مطالعاتی محدوده بافت فرسوده | |

| | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|------------------------|
| | | | | | ۱- تعیین جایگاه محدوده در شهر | محصولات مورد انتظار |
| | | | | | ۲- نقشه محدوده تدقیق شده بافت فرسوده | |
| | | | | | ۳- نقشه گونه بندی بافت فرسوده | |
| | | | | | ۴- بیانیه چشم انداز مقدماتی | |
| | | | | | ۵- اهداف و راهبردهای موضوعی و موضعی مداخله به تفکیک گونه های مختلف بافت | |
| | | | | | ۶- شرح خدمات تفصیلی سطح دو | |

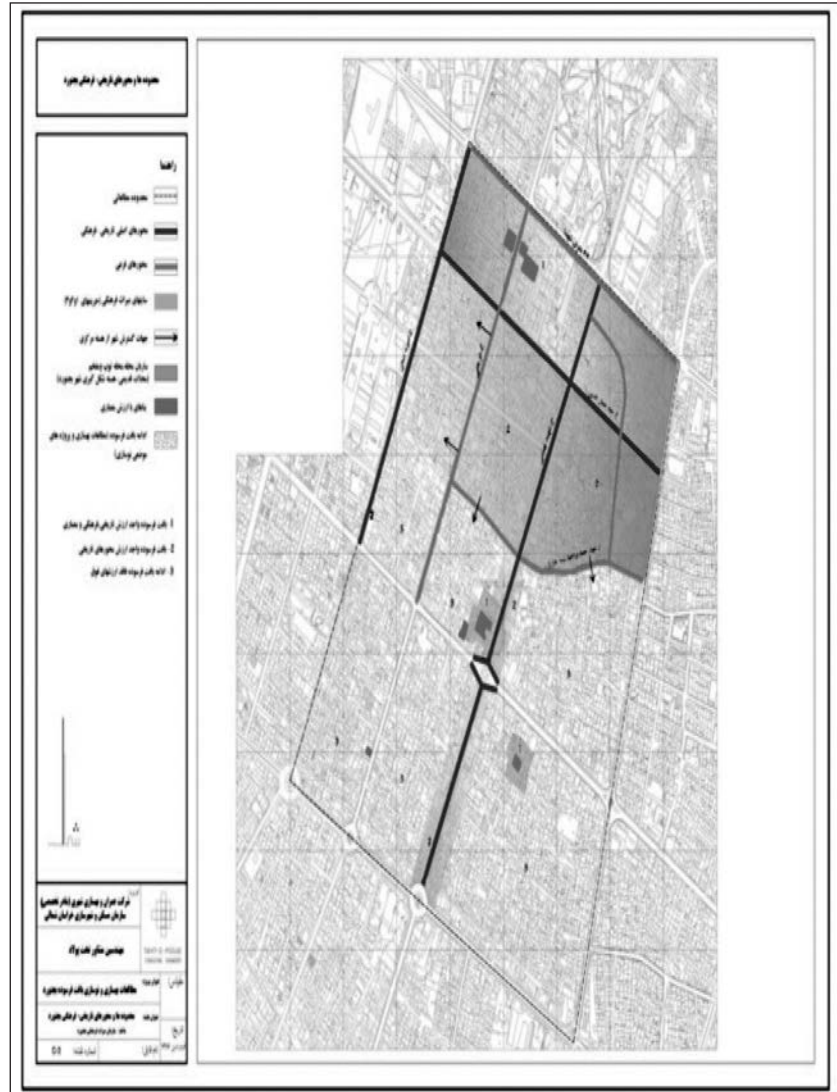
این شرح خدمات با استفاده از مدل بولین که یک مدل ۰ و ۱ است (یک مدل مثبت و منفی هست) کنار همدیگر قرار گرفتند و، بعد از اینکه وزنه‌های مختلفی را گرفتند، متناسب با آن وزن‌ها که ملاحظه می‌کنید مثلاً از لحاظ انطباق محتوایی ما گفتیم این شرح خدمات رویکرد استراتژیک دارد یا نه؟ توجه به زیرساخت‌های شهری شده یا خیر؟ سازگاری مدیریتی اجرایی طرح دیده شده یا نه؟ منابع مالی اجرایی این طرح دیده شده یا نه؟

شناسایی و تحلیل طرح‌ها و برنامه‌های اجرایی دهه گذشته (انطباق با شرح خدمات از منظر کمی)

| کازرون | | بجنورد | | | مرودشت | | | جهرم | | | شیروان | | | سطح | |
|------------|-------------------|-----------|------------|-------------------|-----------|------------|-------------------|-----------|------------|-------------------|-----------|------------|-------------------|-----|---|
| انجام نشده | تقریباً انجام شده | انجام شده | انجام نشده | تقریباً انجام شده | انجام شده | انجام نشده | تقریباً انجام شده | انجام شده | انجام نشده | تقریباً انجام شده | انجام شده | انجام نشده | تقریباً انجام شده | | |
| ۲ | ۱ | ۹ | ۴ | ۰ | ۸ | ۳ | ۰ | ۹ | ۳ | ۰ | ۹ | ۴ | ۳ | ۵ | ۱ |
| ۱۲ | ۰ | ۳۵ | ۲۷ | ۳ | ۱۷ | ۱۳ | ۰ | ۳۴ | ۸ | ۰ | ۳۹ | ۱۱ | ۱۰ | ۲۶ | ۲ |
| ۲ | ۰ | ۲۶ | ۱۸ | ۰ | ۱۰ | ۴ | ۰ | ۲۳ | ۲ | ۰ | ۲۶ | ۰ | ۰ | ۲۸ | ۳ |

مطابق با این جدول در سطح یک که شامل ۱۲ بند شرح خدمات است، نه بند در طرح کازرون به طور کامل انجام شده و این طرح وضعیت بهتری نسبت به سایر طرحها در این سطح دارد. سطح دو نیز شامل ۴۷ بند شرح خدمات است که طرحهای جهرم، کازرون و مرودشت وضعیت بهتری نسبت به بقیه دارند و بالاخره در بندهای مربوط به سطح سه طرح شیروان مطالعات به طور کامل انجام گرفته و در طرح شهرهای کازرون و جهرم نیز از ۲۸ بند شرح خدمات مرتبط، ۲۶ بند مطالعه شده است. بیشتر بندهای مربوط به طرحهای بجنورد نیز مطالعه نشده است. با توجه تاریخی بودن بافت شهرهای شیروان و بجنورد احتیاج به تعریف طرح در قالب شهر خدمات سه سطحی و پرننگ سازی مطالعات بافت تاریخی حس می شود.

(انطباق هویتی شهر (مؤلفه انسانی، طبیعی و مصنوع) و کارکرد های آن با شرح خدمات مصوب



انطباق محتوایی طرح ها با شرح خدمات و تعیین میزان کارآمدی احتمالی انواع طرح ها و برنامه ها:

- به کارگیری رویکرد استراتژیک (راهبردی - ساختاری)
- توجه به زیرساختهای شهری
- تدوین سازو کارهای مدیریتی - اجرائی -
- تأمین منابع مالی - اجرایی طرح های ۵ گانه
- توجه به عامل مشارکتی مردمی
- تحلیل هزینه - فایده و طرح تراز مالی
- تحلیل کالبدی و فنی طرح ها

| تعریف برنامه عملیاتی | تعریف سیاست | تعریف استراتژی | تعریف هدف | تعریف چشم انداز | طرح | |
|-------------------------------------|-------------|-------------------|--------------------------|-----------------|--------|--------|
| + | + | + | + | - | شیروان | |
| + | + | + | + | - | جهرم | |
| + | + | + | + | + | مرودشت | |
| + | - | + | + | - | بجنورد | |
| + | + | + | + | + | کازرون | |
| انواع مشارکت | | | مشارکت بخش خصوصی و عمومی | | | |
| BOT- BOOT- BROT- BLOT- BTO | BBO- LDO | BOO- BDO- BCMF | زیاد | متوسط | کم | طرح |
| -+ | - | - | | + | | شیروان |
| - | - | - | + | | | جهرم |
| | | BOO, BDO | + | | | مرودشت |
| | | | + | | | بجنورد |
| - | - | - | | + | | کازرون |

| شهر | به کارگیری رویکرد استراتژیک | توجه به زیرساختهای شهری | تدوین سازو کارهای مدیریتی - اجرایی - مالی | تفکیک وظایف سازمان اجرایی پروژه ها جهت رسیدن به هدف | توجه به مشارکت بخش خصوصی و عمومی | توجه به تحلیل هزینه - فایده و طرح تراز مالی | تحلیل کالبدی و فنی طرحها |
|--------|-----------------------------|-------------------------|---|---|----------------------------------|---|--------------------------|
| شیروان | ۴.۲ | ۳.۳ | ۱.۰ | ۲.۷ | ۳.۰ | ۳.۰ | ۳.۸ |
| جهرم | ۴.۲ | ۵.۰ | ۳.۷ | ۵.۰ | ۵.۰ | ۵.۰ | ۵.۰ |
| مرودشت | ۵.۰ | ۵.۰ | ۵.۰ | ۵.۰ | ۵.۰ | ۵.۰ | ۴.۳ |
| بجنورد | ۳.۰ | ۲.۷ | ۱.۰ | ۳.۳ | ۵.۰ | ۵.۰ | ۳.۵ |
| کازرون | ۵.۰ | ۵.۰ | ۳.۷ | ۵.۰ | ۳.۰ | ۵.۰ | ۵.۰ |

بعد از اینکه از منظر این شاخص ها کار مدلیزه شده در مدل AHP، انتهای قضیه دیدیم که فارغ از کی و کجاو چه زمانی شرح خدماتی که در اختیار مشاور قرار گرفته بود برای شهر مرودشت بیشترین امتیاز ممکنه را آورده بود و شرح خدماتی که در اختیار مشاور قرار گرفته بود طرح بر اساس ان تهیه شده بود. برای شهر شیروان کمترین امتیاز را به خودش اختصاص می داد.

خروجی این طرح ها که مورد استناد قرار گرفت، چند پارامتر است:

تمام بندهای شرح خدمات و پیوستگی مطالب آنها کاملا مطالعه و نظم و ترتیب آن رعایت نشده است.

در مطالعات اجتماعی و فرهنگی به ارایه آمار و ارقام به صورت فراوانی و درصد آنها اکتفا شده و از نرم افزار های تخصصی همچون SPSS و توانهایی تحلیل کمی آن استفاده نشده است.

در پیشنهادات ارایه شده از ارائه آلترناتیوها متنوع خودداری شده و فقط به ارائه یک گزینه اکتفا شده است.

در قالب یک شرح خدمات، مطالعات تفاوتی کمی و کیفی باهم دارند.

برنامه های پیشنهادی بر اساس سرانه بوده و به تقسیمات کالبدی شهر توجه اساسی نشده است.

در ضوابط ارایه شده، به شرایط محلی، محیطی و اقلیمی تقریباً کمتر توجه شده است.

از مدلها و روشهای کمی و کیفی علمی در مطالعات به طور کامل بهره گرفته نشده است. حال آنکه مشاوران طرح باید از مدل‌های و روشهای علمی و متداول در مطالعات بخشی خود استفاده کنند.

طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر مرودشت از بالاترین کیفیت در میان طرح‌های مصوب بررسی شده برخوردار است و طرح شهرهای جهرم و کازرون به ترتیب در رتبه‌های دوم و سوم قرار گرفته‌اند. باید توجه داشت رتبه بندی فوق وابسته به ۳ فاکتور چگونگی انتخاب شاخص‌ها، سلیقه افراد کارشناس و مدل انتخابی است.

و تمام شرح خدمات ظاهر قضیه انجام شده بود ولی باطن قضیه این است که تفاوت محتوایی وجود داشت. خیلی کم پیش می‌آید که از مدل‌ها و تکنیک‌های که بیشتر علت‌ها را بیان می‌کنند استفاده شده باشد. در پیشنهادهایی که داده بودند اکثراً به یک یا دو تا آلترناتیو ختم شده بود در صورتیکه زمانیکه خودم درگیر طرح‌های تفصیلی، جامع بودم خیلی وقت سعی می‌کردیم خروجی کار ۳ یا ۴ تا طرح را ببریم در کمیسیون ماده ۵، کمیته‌های فنی و نظرات آنها را هم داشته باشیم و در عین حال آن کمیته را کاملاً توجیه کنیم که نکات مثبت و منفی این طرح‌ها کدام می‌تواند باشد. منتها خیلی از این طرح‌هایی که ما بررسی کردیم حقیقتاً به یکی دو تا آلترناتیو کاملاً ختم شده بود. اکثراً هم یک گزینه بیشتر نداشتند. شرح خدمات مطالعات تفاوت‌هایی کمی و کیفی هم زیاد باهم داشتند. کمتر پیش آمده بود به تقسیمات کالبدی شهر توجه بکنند، یعنی آن سلسله مراتب منطقه، محله، ناحیه را دیده باشند.

صرفاً به چند تا بلوک توجه شده بود، روش‌های ریاضی و مدل‌های کمی کمتر استفاده شده بود و مسائلی از این دست. نکته‌ای اینجا خدمتتون بگویم، باز هم اگر پارامترها تغییر کند، نظر کارشناسایی که در طرح بودند، تغییر پیدا بکند، قاعدتاً

ممکنه سطح بندی همين پنج تا شهر هم كاملاً عوض شود. اصرار دارم كه اين نوع سطح بندی براساس دیدگاه تیم تحقیق این پروژه بوده است. حالا كه ما اولاً شرح خدمات را دیدیم، دوماً يك نقد و ارزیابی كردیم در شهرهایی كه براساس ان طرح تهیه شده بود، رسیدیم به يك مكانیزمی كه انواع خدمات مورد نیاز بخشی، در مواجهه با بافت های فرسوده شهری متناسب با ابعاد فرسودگی. ما اصرار داشتیم باید زمینه های اقتصادی دیده شود، زمینه های اجتماعی و فرهنگی دیده شود، عوامل و زمینه های كالبدی عوامل زیست محیطی، عوامل حقوقی و عوامل مدیریتی در هر نوع شرح خدمات حتماً ملاك عمل قرار بگیرد.

مراجعی هم كه قبلاً خدمتتان گفتم. باز هم در مبانی نظری بعد از اینکه ارگان های مختلف اساسنامه و بندهای مختلف مثل برنامه های توسعه كشور را مبنا قرار دادیم، دیدیم كه سه متولی اصلی:

- سازمان میراث فرهنگی و گردشگری
- شركت عمران و بهسازی شهری
- شهرداری ها

هستند. كه هر يك در چارچوب اختیارات قانونی خود و با استناد به مستندات قانونی در بافت ها دخالت می كنند. محمل های قانونی جهت درگیر شدن متولیان فوق الذكر در بافت های فرسوده و ناكارآمد شهری به شرح زیر است:

مبانی قانونی جهت اجرا برنامه های بهسازی و نوسازی شهری توسط شهرداری ها و با همکاری سازمان همیاری:

الف- اختیارات شورای اسلامی شهرها.

ب- مادتين ۲۲ و ۲۴ قانون نوسازی شهرداری و قانون نحوه تملك اراضی مورد نیاز طرحهای دولتی برای تملك اراضی حسب ضرورت.

ج- ماده ۵ قانون شورای عالی شهرسازی.

د- قانون برنامه چهارم و پنجم توسعه در خصوص نوسازی بافتهای فرسوده و...

هـ - سایر قوانین و مقررات حسب مورد.

ملاحظه می‌کنید به عنوان مثال اختیارات شورای اسلامی شهرها، مادتین ۲۲ و ۲۴ این قوانین دست شهرداری‌ها را برای مداخله در بافت‌های فرسوده باز می‌گذارد. یا اساسنامه فعلی شرکت عمران و بهسازی شهری مواد ۶ و ۷. کاملاً اصلی‌ترین کار این شرکت را در ارتباط با بافت‌های تاریخی، قدیمی، فرسوده دیده است یا ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه و مسائلی از این دست.

مبانی قانونی جهت اجرا برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری:

- تعاریف مندرج در مواد ۶ و ۷ اساسنامه شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری و مصوب هیأت محترم وزیران؛

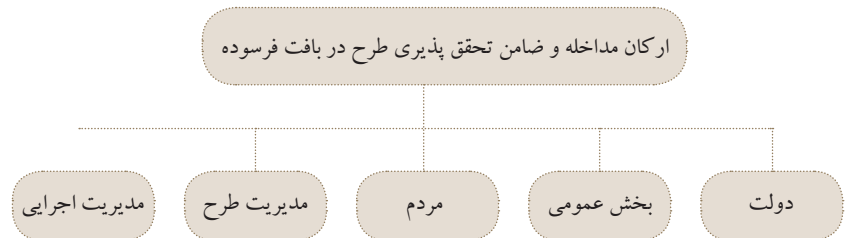
- ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران:

| انواع مطالعات و طرحها و اقدامات فرهنگی آموزش | راهکارهای اجرایی | راهبردها | اهداف |
|--|--|---|---|
| <p>طرح بهسازی بافت‌های قدیمی و مرکزی طرح نوسازی بافت‌های فرسوده طراحی شهری محورها و فضاهای شهری طرح مرمت و احیاء بناها و فضاهای ارزشمند تاریخی طرح‌های معماری الگوسازی و مشارکتی پژوهش در زمینه شیوه‌ها و روشهای مداخله‌ای در بهسازی و نوسازی</p> | <p>جلب مشارکت مردمی (ترویج، تبلیغ، آموزش و فرهنگ‌سازی) حفظ ارزشهای فضایی و کالبدی موجود مرمت مجموعه‌ها، محورها و فضاهای ارزشمند و با هویت تأمین کمبودهای خدماتی و زیرساختی ارائه ضوابط و روشهای نوسازی اقدامات پژوهشی</p> | <p>۱- بهسازی بافت‌های قدیمی</p> | <p>ارتقاء محیط زندگی و احیاء بافت‌های قدیمی و فرسوده شهری</p> |
| <p>پژوهش در زمینه روشهای جلب مشارکت مردمی پژوهش در زمینه تدوین اصول و ضوابط بهسازی و نوسازی برگزاری همایش‌ها و کارگاههای تخصصی در سطوح مختلف مستندسازی و ارزیابی اقدامات تدوین قوانین و مقررات در زمینه‌های مرتبط</p> | <p>ارائه ضوابط و روشهای بهسازی جلب مشارکت نهادهای ذیربط و تشکیل نهاد بین بخشی جلب مشارکت بخش خصوصی، عمومی و بانکها به منظور سرمایه‌گذاری شناسایی محورها و فضاهای مهم ایجاد پیوند کالبدی بین بخشهای قدیمی و فرسوده سایر قسمتهای شهر</p> | <p>۲- نوسازی بافت‌های فرسوده ۳- ساماندهی فضاها و محورهای شهری</p> | |
| <p>طرح ظرفیت‌سنجی در محدوده‌های قانونی شهرها طرح امکان‌سنجی به منظور بررسی قابلیت‌های هریک از ظرفیت‌های شناسایی شده تدوین بانک اطلاعات اراضی و ظرفیت‌های توسعه طرح مکان‌یابی و انتقال کاربریهای ناهمخوان با زندگی شهری طرح استفاده از اراضی بازیافت شده طرح ظرفیت‌سنجی تراکمی در عرصه بافت‌های فرسوده و قدیمی که از تراکم ناخالص (نفر در هکتار) پائینی برخوردارند. ظرفیت‌سنجی تولید مسکن) به منظور تجصیع، نوسازی و انبوه‌سازی مسکن</p> | <p>شناسایی و استفاده از عرصه‌های ناکارآمد شهری زمینهای بایر و اراضی خالی اشغال نشده و رها شده شناسایی و استفاده از عرصه‌های اشغال شده توسط کاربریهای ناهمخوان با زندگی شهری/ کاربریهایی که مطابق با استانداردهای شهری و زیست‌محیطی می‌بایستی در خارج از محدوده شهرها استقرار یابند (نظیر زندانها، پادگانها، فرودگاهها، صنایع بزرگ و آلاینده‌ها و ...) به منظور بازیابی اراضی و استفاده از آنها در جهت تأمین مسکن و سایر خدمات مورد نیاز شهری</p> | <p>۱- استفاده از ظرفیت‌های درونی (ظرفیت‌های کالبدی و غیرکالبدی موجود در درون محدوده شهرها) ۲- پالایش عملکردی و بازیافت اراضی حاصل از ساماندهی اراضی و بافت‌های ناکارآمد</p> | <p>توسعه درونی و جلیب‌گیری از گسترش بی‌رویه شهرها</p> |

در ارتباط با سازمان میراث فرهنگی براساس اساسنامه این سازمان، مهمترین متولی در ارتباط با بافت های تاریخی است.

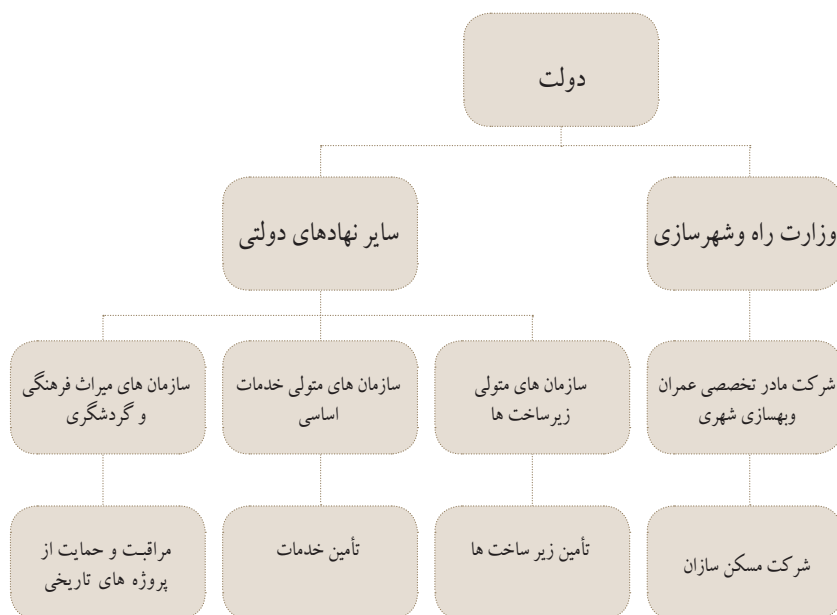
سازمان میراث فرهنگی و گردشگری به استناد قانون اساسنامه سازمان میراث فرهنگی کشور به شماره ۳۴۸۷-ق مورخ ۶۷/۴/۲۸، مواد ۵۵۸ تا ۵۶۸ قانون مجازات اسلامی، ماده ۱۱۵ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، منشورها و آیین نامه های بین المللی مورد استفاده این سازمان (که به تایید مجلس شورای اسلامی رسیده باشد)، دامنه فعالیتی از بهسازی تا نوسازی در بافت ها را بر عهده دارد.

یکی از آن کارهایی که قبل از اینکه به شرح خدمات بهینه برسیم این است که حالا اگر یک شرح خدمات تهیه شد، چه عواملی در تحقق پذیری اش بیشتر دخالت دارد. ارکان مداخله و ضامن تحقق پذیری طرح در بافت های فرسوده از نگاه این پژوهش عبارتند از دولت، بخش عمومی، مردم، مدیریت طرح، مدیریت اجرایی، عبارتی تا این پنج بخش کنار هم قرار نگیرند، هیچ وقت این طرح تحقق نمی پذیرد.



هر کدام از این عوامل تجزیه به عامل شد. بعنوان مثال نقش دولت در تحقق پذیری طرح هم می تواند از طریق وزارت راه و شهرسازی هم سایر نهادها باشد که ملاحظه می کنید نهادهای مختلفی که در بخش های مختلف باید درگیر شوند. باز هم ریزتر شدیم، مثلا در ارتباط با همان تامین مسکن اقشار مختلف قوانین مختلفی بوده مثل تبصره بودجه سال ۸۶ که بیشتر به سمت و سوی مسکن مهر

گرایش پیدا کرد متاسفانه به جای بافت های فرسوده.



قانون ساماندهی و
حمایت از تولید و عرضه
مسکن

تصویب مجلس شورای
اساسی ۸۷/۰۲/۲۵
تصویب شورای نگهبان
۸۷/۰۳/۰۲ ابلاغ به
دولت ۸۷/۰۳/۱۹

ماده ۱۶

تخفیف حداقل ۵۰٪ هزینه
های عوارض ساخت و تراکم
ساخت و تقسیط بدون کارمزد
باقیمانده

برای طرح های تولید
مسکن در بافت های
فرسوده

برای طرح های تولید
مسکن ویژه گروه های
کم درآمد

ماده ۱۵ تبصره ۳

اعلام مشخصات
کامل این اراضی به
حوزه مالیاتی محل

شناسایی اراضی بایر
با کاربری مسکونی
ظرف مدت ۶ ماه

قانون ساماندهی و
حمایت از تولید و عرضه
مسکن

تصویب مجلس شورای
اساسی ۸۷/۰۲/۲۵
تصویب شورای نگهبان
۸۷/۰۳/۰۲ ابلاغ به
دولت ۸۷/۰۳/۱۹

حمایت از سرمایه گذاران در امر
تولید مسکن با استفاده از فناوری
نوین و تولید صنعتی مسکن

ارتقای کیفی و کمی مسکن
تولیدی کشور

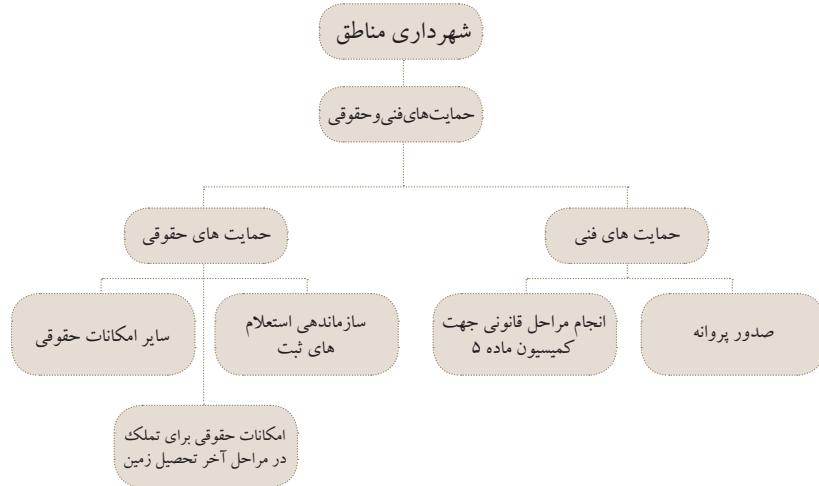
تأمین مسکن و سهولت دسترسی
فاقدین مسکن، ویژه گروه های کم
درآمد به خانه های مناسب

مقاوم سازی واحدهای
مسکونی موجود

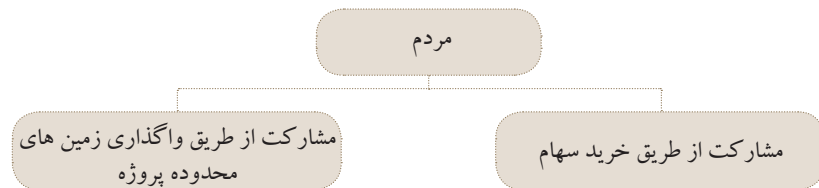
بهبودی و نوسازی بافت های
فروسله شهری و سکونت گاه
های غیررسمی

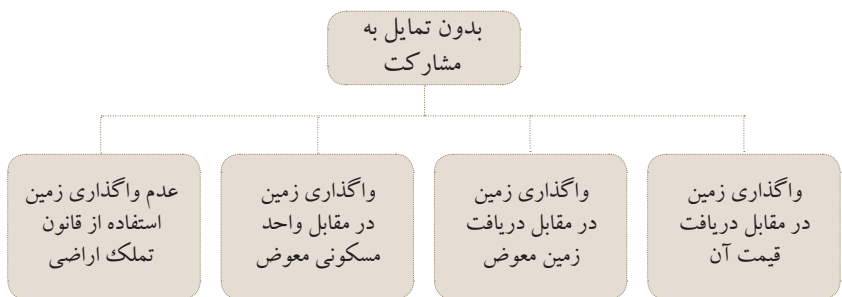
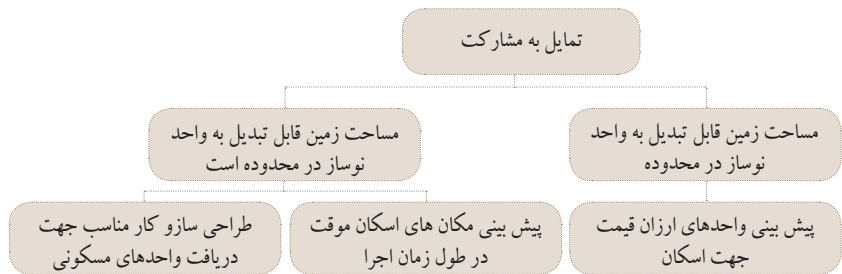
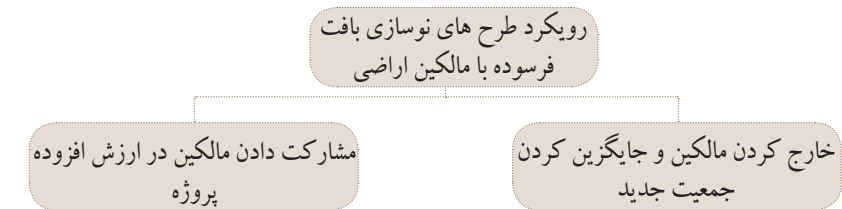
وظایف

یک الگویی هم آوردیم از آن شرکتهای عمومی و یا اشخاص و بخش های غیر دولتی که ضامن موفقیت طرح اند. یک الگو ملاحظه می کنید شهرداری تهران این الگو را دارد، شهرداری مناطق حمایت های فنی قانونی دارد.



اگر مشارکت مردم را در تحقق پذیری ده طرح در نظر بگیریم باز هم آمدیم در داخل گزارش یک سری الگوهایی تعریف کردیم. زمانی که از طریق خرید سهام صورت می گیرد، زمانی که طرح خانه به خانه صورت می گیرد، زمانی که اصلاً نمی خواهند درگیر بشوند با آن پروژه، چه حالت های مختلفی ممکن است پیش بیاید؟ مثلاً اگر تمایل به مشارکت نداشته باشند می شود از این پارامترها استفاده کرد.





یکی دیگر از آن بحث‌ها، که آقای مهندس نوروزیان بحث داشتند و از نگاه ما یکی از بحث‌های کاملاً جدید است و در شرح خدمات بافت‌های فرسوده باید بسیار پررنگ شود، کاتالیست پروژکت **catalyst project**، است. کاتالیست پروژکت مثل یک دانشجوی نخبه توی جمع دانشگاهی، مثل یک مشاور نخبه‌بین مشاورین مختلف می‌تواند به بافت جهت بدهد. محرک کاتالیزور فراتر از نقش خودش در آن بافت، نقش دارد ایفا می‌کند. در کنار آن ما قواعد دیگری هم مثل تجمیع، تملک، کمک‌های دولتی، تامین زیرساختها و خدمات شهری، پروژه‌های پیشگام را داریم. پروژه‌های پیشگام چون جدید تر است و در سطح دنیا رویش مانور می‌دهند، بیشتر توضیح می‌دهم:



در ارتباط با مکانیزم‌های مختلفی که با بافت‌ها مواجه می‌شویم، یکی از آن مکانیزم‌ها تجمیع است. مکانیزم تجمیع علی‌رغم اینکه تاکنون خیلی از شرح خدمات بر آن اساس متکی بوده‌اند واقعیت این است که خیلی از منظر جامعه هدف مورد استقبال قرار نگرفته است.

دولت‌ها و مدیریت‌های شهری راهکارهای مختلفی را در جهت احیا، و بازسازی بافتهای فرسوده شهری تجربه کرده است، اما حجم عظیمی از بافتهای فرسوده موجود ونیمه کاره ماندن و طولانی شدن اجرای بسیاری از این پروژه‌ها نشان از ناکافی بودن این مدل‌ها و مکانیسم‌ها دارد؛

مهمترین مکانیسم‌های مداخله (راهکار عملی) در بافت‌های قدیمی و فرسوده

جهان به قرار زیر است.

■ تجميع

■ تملك

■ كمك های دولتی

■ تأمین زیر ساختها و خدمات شهری

■ پروژه های پیشگام

مکانیسم تجميع: این روش از مهمترین مکانیسم های مواجهه با بافتهای فرسوده بوده که در اشکال مختلف آن استفاده شده و به نظر اجتناب ناپذیر است و نیز بر اساس معیارهای سه گانه ارائه شده از سوی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران: ریزدانگی، ناپایداری و نفوذناپذیری است.

مشوق تجميع:

۱- (مشوق معافیت از سود بانکی)

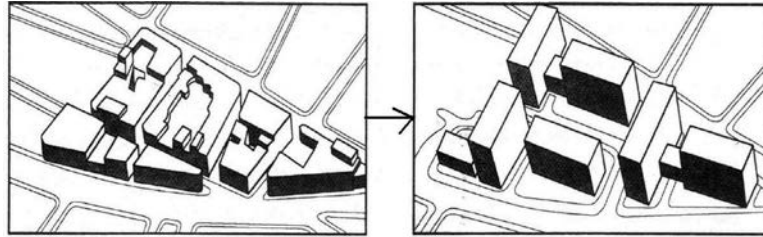
به عنوان مثال براساس برنامه دوم، سوم و چهارم توسعه به تمامی سازندگان انبوه در بافتهای فرسوده با توجه به تعداد قطعاتی که بر اساس طرح مصوب، تجميع و نوسازی می کنند از ۳۰ درصد تا ۱۰۰ درصد سود تسهیلات بانکی به صورت یارانه از محل بودجه عمومی پرداخت می شود.

۲- مشوق معافیت از پرداخت هزینه زیر ساختها (آب برق گاز).

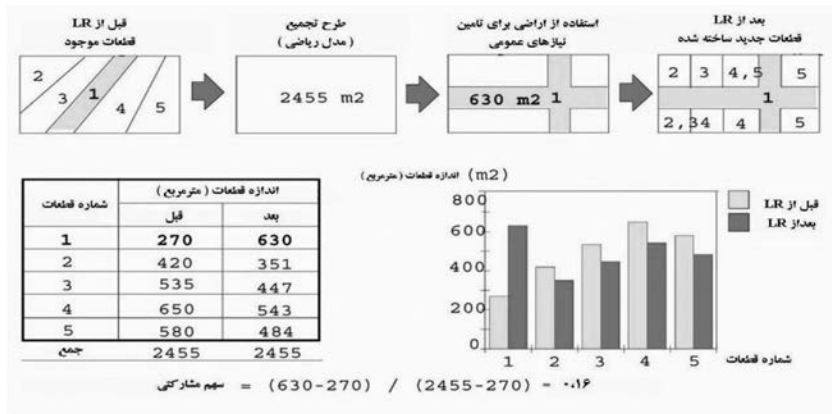
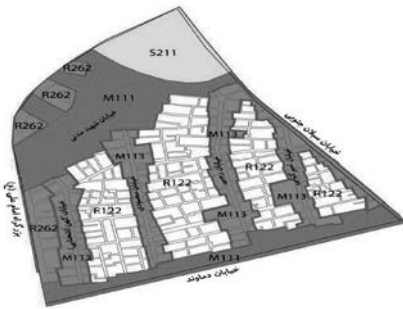
بر اساس برنامه چهارم شرکت های دولتی مسئول، موظف شده اند تا معادل انشعاب های آب، برق، گاز و تلفن موجود در قطعات و واحدهای تجميعی بافتهای فرسوده را در پایان احداث پروژه، بدون دریافت وجهی در اختیار سازنده قرار دهند.

۳- مشوق تراکم ساختمانی اضافی (یک طبقه مازاد بر تراکم پایه)

یک نمونه از این تجميع ها را ملاحظه می کنید در کشور انگلیس و مزایایی که وجود دارد. منتها خیلی استقبال نشده: تغییر لفافه و قالب های کالبدی بهبودهای اساسی همچون امکان تامین خدمات محلی و شهری، تأمین پارکینگ، سهولت حرکت و دسترسی سواره و پیاده، نور طبیعی و تهویه مناسب... را در بافت به همراه خواهد داشت. (شکل زیر)



یک نمونه در شهر رفسنجان است زمانی که ما درگیر طرح بهسازی و نوسازی بافت قدیم آن بودیم. آن قسمت هایی که مشخص شده بود همین قاعده تجمیع را برایش آوردیم و خیلی کم پیش می آمد که این موفق بشود. اشکال زیر:



یک نمونه‌هایی از مکانیزم تجمیع را مشاهده می‌کنید اکثر اینها در حد گرافیک و طرح می‌مانند خیلی کم پیش می‌آید به اجرا برسند.



محدوده طرح مجد مشهد



پلاک‌ها و قطعات زمین قبل از اجرای طرح

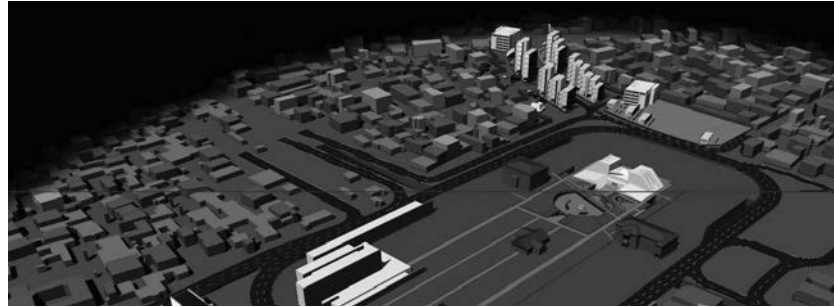


طرح پیشنهادی



چهره جدید بافت پس از اجرای طرح

یک نمونه را ملاحظه بکنید طرح تجمیع خیابان ۷ تیر شهر زنجان است. این پروژه حداقل ۸۱ مصوب شده و تاکنون اجرایی هم نشده است:



یک سری نقد هایی بر مکانیزم تجمیع وارد است:

- ۱- عدم ارتباط ریزدانگی با کیفیت بافت : حذف این قطعات، حذف تاریخ شهر است که حاصل انباشت زمان می باشد.
- ۲- قابلیت تعمیم پذیری به واحدهای آپارتمانی : اگر ریزدانگی قطعات زمین مانع رفاه و آسایش و فاقد مزیت سرمایه گذاری و صرفه عمران و نوسازی است، پس حداقل واحدهای آپارتمانی کوچک هم می توانند واجد این خصیصه انتزاعی و منفعت طلبانه باشند.
- ۳- عدم تناسب فرهنگی : تعاریف تجمیع بیشتر شامل بافت های فرسوده تهران و کلانشهرهاست و تعاریف، راهکارها و حتی بسته های تشویقی در نظر گرفته شده بیشتر منطبق با بافت فرهنگی اهالی کلانشهرهاست تا سایر شهرهای ایران و این اشتباهی جبران ناپذیر است.
- ۴- مشکلات شرعی و حقوقی : اشخاصی که در محدوده های فرسوده دارای املاکی زیر ۱۰۰ متر هستند و همچنین دارای سند ملکی معتبر نیز می باشند، باید به تجمیع تن در دهند و این خلاف شرع و خلاف قانون اساسی است که مالکیت را به هر گونه به رسمیت می شناسد.
- ۵- نبود ارتباط طولی و عرضی طرحهای صرفا کالبدی و فیزیکی منظر شهری با



تصویر ۱

واقعیت های اجتماعی و اقتصادی خانوار: وقتی طرح های منظر شهری و مشابه با آن در سطحی پایین تر از سطح طرح تفصیلی به تعیین تکلیف پلاک ها نیز می پردازد، به عنوان مثال هنگامی که با بحث جمع محدود پلاک بزرگتر توسط طرح منظر شهری آن هم بدون در نظر گرفتن عوامل بسیار ریزی که بر قیمت در این محدوده تاثیر می گذارد، ایجاد می شود، اگر فقط یک مالک از مجموعه چندین ملک نخواهد منزل مسکونی خود را فروخته و یا واگذار نماید، طرح جمع در حالت جینی خود عقیم می ماند و تکلیف یک بلوک شهری تا زمانی که آن مالک فرضی اقدام به فروش ملک خود نماید، مشخص نمی شود.

۶- ماهیت دوالیستی گرایشات برنامه ریزی و مردمی: (مصیبت یکی (مدیریت) به موازات جشن و قربانی دادن دیگری (مردم))

مکانیسم دوم تملک است:

تهیه و تولید زمین مورد نیاز جهت تامین زیرساخت های لازم طرح های نوسازی بافت های فرسوده، از طریق در اختیار گرفتن املاک مسکونی یا تجاری ساکنین این مناطق .

مهمترین عاملی که موضوع تملک را پیچیده و دشوار می سازد، نگرش منفی ساکنان واحدهای مسکونی و محیط های کسب و کار است که نسبت به جریان تملک دارند.

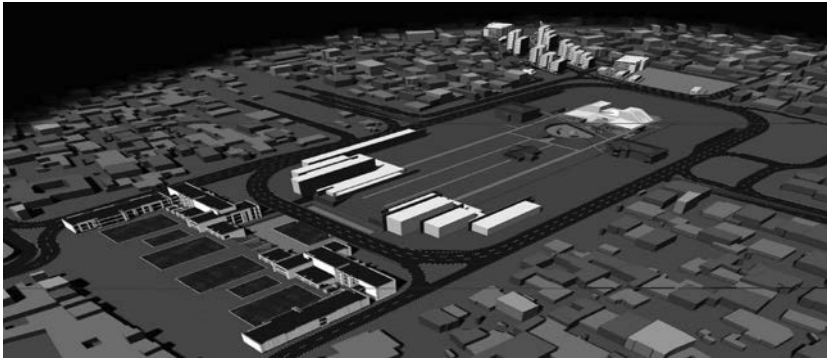
چرا تملک انجام می شود؟

آغاز شدن اجرای طرح های نوسازی با تملک زمین صورت گرفته و نیز فراهم نمودن بستر لازم و تولید زمین مناسب جهت اجرای طرح های نوسازی و تأمین زیرساخت های لازم. (تصویر ۱)

روش های تملک :

- مستقیم با نتیجه حاشیه نشینی اکثریت فروشندگان
- روش خرید سیستمی املاک با ارائه تسهیلات ویژه (معوض)
- این قاعده هم که جهت شبکه های ارتباطی، پروژه های مسکن سازان، منظر شهری و پروژه های مختلف مثل تغییر کاربری هایی که می دهیم انجام می شود خیلی موفق نبوده است.
- اولویت تملک برای مدیران شهری :
- مسیر شبکه پیشنهادی طرح تفصیلی ویژه نوسازی
- محدوده واحدهای مسکونی جایگزین (پروژه های نوسازان)
- محدوده نقاط تحریک توسعه بر مبنای طرح منظر شهری
- محدوده پروژه های مختلط

گزارش هایی که وجود دارد بیشترین موفقیت طرح های جامع و تفصیلی را ۴۰ درصد و انهم بیشتر در بعد شبکه ارتباطی دارد نشان می دهد، نشان می دهد این قاعده هم کمتر موفق بوده است و زمانی که به این حرکات سینوسی بودجه دولتی وابسته می شود میزان موفقیتش کمتر از هم می شود. این نمونه در ارتباط با طرح سیزده میدان زنجان است. این طرح سال ۶۲-۶۳ توی طرح جامع مهندسین مشاور شارمند مصوب شده است. به عبارتی تا امروز بیشتر از ۱۵ شهردار بیشتر از ۷۸ استاندار توی این شهر مسئولیت و مدیریت داشتند ولی این پروژه هنوز اجرایی نشده، به عبارتی هنوز درگیر بحث تملک هستیم واقعیت این است که هنوز تملک ها تمام نشده است.



یک نمونه ای که در تصویر زیر ملاحظه می کنیم، همین کار تملک در هسته مرکزی بیروت بعد از جنگ است. این منطقه کاملاً متفاوت است. اگر موفق شده بود مثل بم ما که در زلزله استخوان بندی شهر هم خورده بود، و امکان مداخله بیشتر بود. به خاطر جنگی که سال ۸۳،۸۴ در لبنان اتفاق افتاد، ان بافت مرکزی تقریباً منهدم شد. این پروژه در چندین بلوک مختلف توانست موفق بشود:



تصویر سه بعدی از طرح بازسازی بافت قدیم شهر بیروت

نقدهای وارد بر این مکانیزم تملک:

- ۱- عدم توانایی مالی نهادهای مربوطه و خدمات رسانی (میراث فرهنگی).
- ۲- مشکلات حقوقی ناشی از عدم تملک زمینهای واقع در طرح (۱۸ ماه).
- ۳- برآوردهای مالی ناقص (سبزه میدان).
- ۴- تغییر کاربری اراضی تملک شده (پروژه داود قلی زنجان).
- ۵- مقاومت ساکنین و در نظر نگرفتن گرایشات مردمی (کارگر).
- ۶- ضعف فنی طرحهای توسعه (جامع و تفصیلی) (بلوار کردستان).

مکانیزم سوم، مکانیسم کمک های دولتی عمومی است که بیشتر شهرداری ها درگیر بودند، یا قوانینی وجود داشته مثل همان تبصره ۶ قانون بودجه سال ۸۶ که اگر این ۷۰ هزار میلیارد تومان که تا امروز به ۳۰ هزار میلیارد تومان تخصیص پیدا کرده، و در بیابانهای ما، می شود از واژه حیف و میل ازش استفاده کرد. برای بهسازی و نوسازی بافت های قدیمی استفاده می شد، بر مبنای محاسبات سال ۸۴ همین شرکت عمران و بهسازی که صدو خورده ای هزار میلیارد تومن که به ازای هر هکتار ۱۰ میلیارد تومن برآورد کرده بود، شاید می توانستیم ۷۰ یا ۸۰ درصد در صد از بافت های فرسوده مان را بهسازی و نوسازی کنیم و متأسفانه قانون به یک شکل دیگر اجرایی شد.

مکانیسم های کمک دولتی / عمومی

ملاحظه می کنید از آن پروژه هایی که در قالب کمک های بخش عمومی انجام شد، در شهر تهران شهرداری این کار را کرده است:

طرح بازسازی بخشی از بافت فرسوده تهران (کمک دولتی / عمومی)



مکانیسم های کمک دولتی / عمومی در جوامع توسعه نیافته از عوامل حیاتی در نوسازی بافتهای فرسوده است که در اشکال سیاستگذاری و برنامه اجرایی قابل ردیابی است :



نقدهای وارده بر مکانیسم کمک های دولتی عمومی :

- ۱- عدم توانایی مالی نهادهای مربوطه و خدمات رسان همچون بانکها و اعتبارات ملی (۱۰۰ هزار میلیارد تومان هزینه بافت فرسوده).
- ۲- وابستگی به تحولات سیاسی / اقتصادی و نیز بحرانهای طبیعی.
- ۳- تغییر گرایش و جهت قانون (تبصره ماده ۶ بودجه ۸۶ و تأکید بر یک بخش چون مسکن مهر).

۴- عدم هماهنگی سازمانهای خدمات رسان (مسکن / شهرداری).

تأمین زیر ساخت ها و خدمات شهری

یک بخش دیگر هم داریم: به اسم تأمین زیر ساخت ها و خدمات شهری:

■ بافت های فرسوده به لحاظ برخورداری از خدمات، زیرساخت ها و فضاهای باز، سبز و عمومی دچار کمبودهای جدی هستند و تأمین آن در درجه اول بر عهده نهادهای دولتی و شهرداری هاست.

■ مادتین ۲۲ و ۲۴ قانون نوسازی شهرداری و قانون نحوه تملک اراضی مورد نیاز طرحهای دولتی برای تملک اراضی حسب ضرورت وجود دارد.

■ غالب این فضاها مالکیت دولتی داشته و وظیفه احداث، نگهداری و نوسازی آن بر عهده دولت است .

■ هزینه های سنگین ناشی از اجرا و توسعه این زیرساختها و خدمات خارج از توان افراد و بخش خصوصی است .

■ مدیریت و اجرای پروژه های خدماتی زمان بر و تخصصی است .

■ تأمین خدمات شهری از وظایف ذاتی وزارت خانه های مرتبط با دولت، شهرداری است.

نقد های وارد بر آن عبارتند از:

۱- عدم توانایی مالی بخش خصوصی و نیاز به مداخله بخش دولتی.

۲- ناتوانایی مالی بخش بخش دولتی به جهت گستره فراگیر و محدودیت های مالی.

۳- نبود گرایش مشارکتی در بین مردم و نیز شرکتهای آباد گر خصوصی به علت فقر مالی و نبود مشوق های تأثیر گذار .

پروژه های پیشگام (پرچمدار):

می رسیم به پروژه های پیشگام یا پرچم داران توسعه، این پروژه ها که خوشبختانه با توجه به مدیریت فعلی که من تشکر می کنم از آن عزیزانی که قبلاً هم مسئولیت داشتند ولی مطمئنم که چون که این ایده را در چند تا سخنرانی بنده و آقای دکتر ایزدی جا انداختیم، تو مجامع دانشگاهی بیشتر امید هست بیشتر این مد نظر قرار گیرد، چند تا از این پروژه های پیشگام توسعه را باهم می بینیم. مطالعاتی که ما در ۲۱ کشور دنیا، بیشتر از ۶۰ شهر درجه یک دنیا انجام دادیم نشان داد که این مطالعات ممکن است بخش عمده اش مطالعات میدانی باشد، پروژه های محورهای پیاده شهری در شهرهایی چون استانبول، میلان، کپنهاگ، مونیخ، و... مسائلی از این دست می تواند فراتر از بسیاری از رویکردها در بهسازی و نوسازی ما موفق باشد.



نمونه ای ملاحظه کنید هتل گرند سیزن چهار ستاره در شهر کوالا لامپور است. من مطمئنم بعضی از دوستان که از طریق تورهای مختلف رفتند، ممکن است در این هتل اقامت کرده باشند. علت این است که این منطقه یکی از نابسامان ترین محلات شهری این کشور بوده ولی از سال ۱۹۸۱-۱۹۸۲ با اون سیاستهای که یک متخصص به اسم مهاتیر محمد در آن کشور اجرایی می کند، سعی می کنند از طریق مختلف که یکی از آنها پروژه های پیشگام است، تغییرات اجتماعی فرهنگی فیزیکی مهمی را در سطح منطقه بوجود بیاورند. در نتیجه ای هتل پنج ستاره با بیشترین جذب توریست خارجی را در یکی از بدترین محلات شهر جانمایی می شود و در طی ۳۰ سال اخیر همچنان نقش مهمی داشته است در الگوسازی و احیای محله ای که فرسوده و نابسامان بوده است.

هتل **Grand Seasons**، در **Jalan Pahang** واقع و ۱۵ دقیقه با ماشین، تا **Times Square** و **Batu Caves** فاصله دارد. هتل، ۵ رستوران و تریا را به همراه یک استخر روباز به میهمانان ارائه میدهد. اتاق ها، به سیستم تهویه مطبوع، مینی بار، چای و قهوه ساز، سشوار، حمام اختصاصی با وان و دوش مجهز میباشند. از امکانات رفاهی هتل می توان به سالن بدنسازی، جکوزی، سونا، نظافت اتاقها، هدیه سرا و دفتر خدمات مسافرتی اشاره کرد. رستوران های **Seasons** و **Seasons Crest** به سرو انواع خوراکیهای بین المللی و محلی می پردازند. دیگر رستوران های هتل شامل رستوران هندی **OLas**، ترکی **Kasbar** و لابی میباشند. هتل، ۵۵ دقیقه با ماشین، تا فرودگاه بین المللی کوالا لامپور فاصله داشته و سرویس ترانسفر رایگانی را به پارک شهر و تفرجگاه **Bintang Walk** در اختیار علاقه مندان قرار داده است.



Malaysia's
Tallest Hotel



Grand Seasons Hotel, Kuala Lumpur

Grand Seasons Hotel, Kuala Lumpur is strategically located along Jalan Pahang, just off Jalan Tun Razak, a main thoroughfare that provides quick and easy access to the central business district and the Klang Valley. The Kuala Lumpur International Airport (KLIA) is 40 minutes' drive away and transportation services such as the KTM Komuter Train Station, STAR Light Rail Transit (LRT) and KL Monorail are within walking distance.

RECREATION FACILITIES

Outdoor pool • Spa • Fitness Centre • Lobby arcade
• Sun deck with panoramic view of the city's skyline

AMENITIES

Safe deposit box • Concierge • Laundry & dry cleaning
• 24-hours doctor on call • 24-hours security • Airport transfer • Airline confirmation • Limousine services • Car rental • Car park • Prayer room / mats for Muslims
• Shuttle services to The Mall, Malaysia's premier Shopping Centre



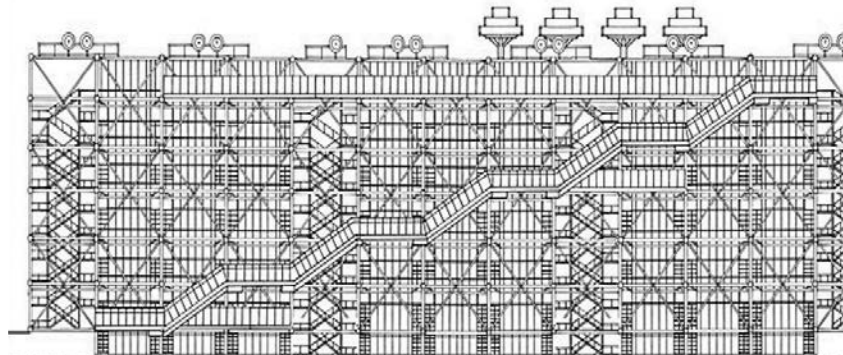
No 72 Jalan Pahang, 53000 Kuala Lumpur, Malaysia. Tel: (03) 2697 8888 Fax: (03) 2691 3333
Toll Free: 1 800 88 7288 (Malaysia) Freephone: 800 601 1153 (Singapore) Email: gseason@po.jaring.my Website: www.grandseasons.com



مرکز ملی هنر و فرهنگ ژرژ پمپیدو
موسسه ای چندفرهنگی است که در محله
بویور مرکز پاریس واقع شده است.
از سال ۱۹۷۷ پذیرای عموم است، به
خواست ژرژ پمپیدو، رئیس جمهور وقت
فرانسه ایجاد شده که می خواست در
قلب پاریس، یک موسسه اصیل فرهنگی
پدید آورد. مرکزی که تماماً به آفرینش
مدرن و معاصر پرداخته و در آن هنرهای
زیبا در کنار کتاب، طراحی، موسیقی و
سینما قرار گیرند. معمار این پروژه رنزو
پیانو و ریچارد راجرز بودند

یک نمونه دیگر که انطباق ندارد بر سایت های پیرامون (انطباق موقعیتی و هویتی)، ساختمان پمپیدو است در پاریس. عزیزانی که در این سایت رفتند و قدم زدند و از خدماتش استفاده کردند، می دانند که انتفاع مالی آنچنانی در نظر گرفته نشده است. ولی جذب توریست و گردشگری که این پروژه ها در مقیاس هسته اصلی پاریس انجام داده از بسیاری از آثار تاریخی شان بیشتر است. غیر از آن الگوی منعطفی که امکان قفل و بست سازه را فراهم کرده و هر جای دیگر قابل استوار، این بر معماری پایدار هم استوارتر است. مرکز ملی هنر و فرهنگ ژرژ پمپیدو موسسه ای چندفرهنگی است که در محله بویور مرکز پاریس واقع شده است.

باز ملاحظه کنید بافت های پیرامون اصلاً با پس زمینه نمی خوانند اما یک پروژه پیشگام بسیار موفق است.

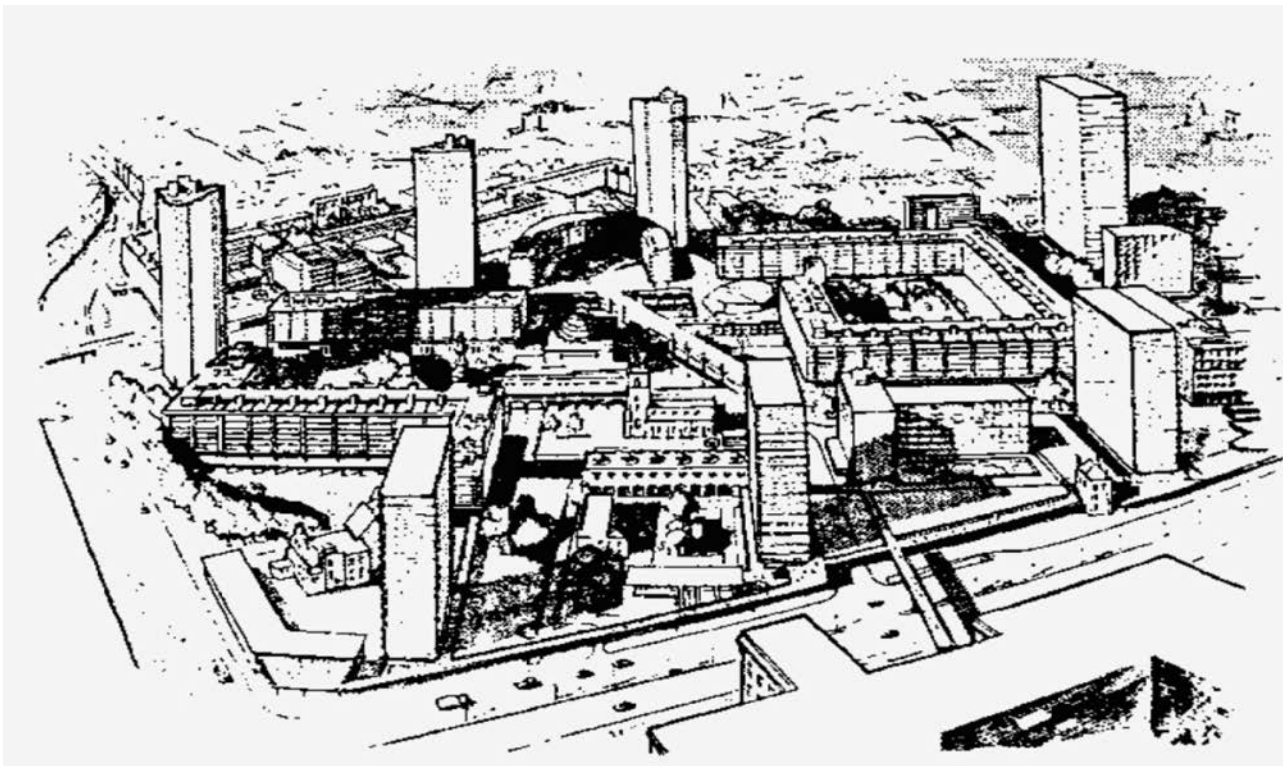


ملاحظه می کنید این پروژه در حال اجراست حداقل دو سال پیش که من بازدید کردم، در شهر بیرمنگام انگلیس **Birmingham**، یک کتابخانه مرکزی است. اگر مقطع این کتابخانه را داشته باشیم، با **level**های مختلف فضای شهری دارد، پلازهای شهری دارد، کتابخانه دارد و در عین حال مراکز تجاری، و به عنوان یک قطب در تکمیل با دانشگاه بیرمنگام در هسته مرکزی این شهر عمل می کند و قطعاً موفقیتش بیشتر خواهد شد.

کتابخانه مرکزی بیرمنگام: شهر بیرمنگام انگلیس یکی از مهمترین مراکز اجرای پروژه های نوسازی شهری با رویکرد پروژه پیشگام (عمارت در حال ساخت کتابخانه مرکز شهر است که در قلب تاریخی آن واقع شده):



تصویر بعد از جنگ جهانی دوم است. یک زمینی تقریباً صاف شده آلترناتیوهای مختلفی داده می شود. کسانی که با شهر لندن آشنا هستند می دانند که برج سازی با آن معنا که ساختمان ۴۰، ۵۰ طبقه بچشم بخورد کمتر دیده می شود. حداقل در هسته مرکزی شهر کمتر دیده می شود. اما در حوزه باریک ما حداقل ۴، ۵ تا از این برج ها را داریم می بینیم که به عبارتی یک لکه ای که در بافت فرسوده بود بعد از جنگ تخریب شده و بعد تحت عنوان یک پروژه فرهنگی موسیقایی، چند عملکردی که در عین حال منطبق می شود با زندگی ساکنین به این شکل در می آید و یکی از مهمترین پروژه های پیشگام در شهر لندن محسوب می شد:



**THE BARBICAN DEVELOPMENT,
CITY OF LONDON**

terrace blocks in
south Barbican, the
pavilion runs through
to the above details.

(C2)

- Other plans key**
1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

Charterhouse, Powell & Son (Charterhouse).
Contractors: Powell & Son (Charterhouse).
Quantity surveyors: Davis, Holfield & Partners.

Structural engineers: Orr Arup & Partners, engineers: C. H. Buckle & Partners.
Theatre engineers: Theatre Projects Ltd.
Acoustic consultant: Hugh Crighton.
Lighting and signposting consultants: Herbert Spencer and James Jackson.

ADVISORY CONSULTANTS
In addition to various officers of the Corporation, the following have provided advisory services from time to time.
Special requirements of different stages: Goddard & Partners (costs and design).
Visibility of the theatre and the concert hall in the arts centre: Anthony Jaensch.
Design requirements of the theatre: Peter Hall and John Burt, representing the Royal Shakespeare Company.
Design requirements of the concert hall: The London Symphony Orchestra.
Scheduling requirements of the arts centre: The New Merchant Ltd.
Audio-visual requirements of the arts centre: Robert Palmer.

The following have kindly contributed towards colour printing: John Laing Construction Ltd, Hawkins Yip, Construction Ltd, Matthews Hill & Co and the Brick Development Association.

NOTE
To create a truly residential neighbourhood, incorporating a centre for education and the arts, integrated with existing and new commercial life.

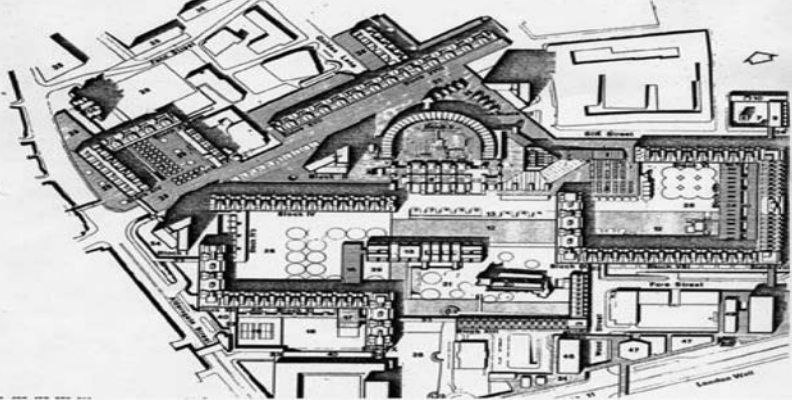
NOTE
The 26-acre (16.2 ha) site for the residential part of the Barbican is bounded by Aldersgate Street to the west, Fenchurch Lane, Moor Lane, Silk Street and Whitecross Street to the east and north-east, and Red Lion Market, Corporation Institute and Fenchurch Lane to the south.

Commercial development surrounds the site on three sides while the northern boundary of the site adjoins the northern boundary of the City's Golden Lane Estate and the Barbican and Barbican Estate.

There is no easy access to any public open spaces outside the site.

The site has been cleared of most buildings by the war, and activities contained in the few remaining buildings had to be accommodated elsewhere.

These included a fire station.





نظرات صاحب نظران و متخصصین

به منظور بررسی نظرات صاحب نظران و متخصصین در ارتباط با شرح خدمات سه گانه ملاک عمل، تعداد ۸۰ پرسشنامه به صورت دستی یا اینترنتی بین مسئولان مربوطه، مشاوران بافت فرسوده، پژوهشگران و مجریان توزیع گردید. عدم استفاده از روشهای نمونه گیری همچون کوکران (یا کوچران)، موزائیکی و ... به دلیل مشخص نبودن تعداد جامعه آماری است. محدوده پوشش داده شده کارشناسان یا محققین ساکن در استانهای تهران، آذربایجان شرقی، کردستان، زنجان، یزد، کرمان، اصفهان، فارس، قم، قزوین، سمنان، خراسان رضوی، خوزستان، و ... بوده است که متأسفانه تنها ۲۹ پرسشنامه از جامعه حرفه ای بازگشت داده شد. در این میان ۵ نسخه نیز به علت داشتن متغیرهای مزاحمی چون (رد کردن هر سه

نوع شرح خدمات، جوابدهی ناقص، جواب های متناقض و... از دامنه پژوهش و دستور کار خارج گردید. علت این امر ناآشنایی غالب افراد صاحب نظر در ارتباط با این شرح خدمات بوده که حتی با وجود در اختیار قرار گیری هر ۳ نوع شرح خدمات امکان تدقیق و تمییز آن به سختی امکان پذیر بود.

سئوالات مطرح شده در پرسشنامه به شکل باز و بسته بوده که در آن مباحثی چون، موقعیت پرسش شونده در ارتباط با شرح خدمات، میزان آشنایی با انواع شرح خدمات، کارآمدی شرح خدمات موجود، فرایند تصویب، تحقق پذیری، فراگیری در برخورد با انواع بافت، روند انجام پروژه، محصولات طرح، همخوانی با اهداف طرح، نقاط قوت و ضعف و نهایتاً سایر نظرات افراد بوده است.

نمونه ای از آن شرح خدمات رامی ببینید، به عبارتی شرح خدمات را دیده بودیم تجارب ایرانی جهانی را دیده بودیم در عین حال نظرات افراد دست اندر کار را هم دیده بودیم .

خروجی ها بر این اساس استوار شد:

بافت های فرسوده شامل:

- ۱- گونه های واجد ارزش تاریخی (بافت فرسوده در مناطق کهن و تاریخی شهری)
 - ۲- بافت های فرسوده فاقد ارزش تاریخی (بافت فرسوده مستقر در بافت میانی و قدیم شهرها)
 - ۳- بافت فرسوده ناشی از توسعه های شتابان شهری (پهنه های شهری با پیشینه روستایی)
 - ۴- بافت فرسوده در سکونتگاههای غیر رسمی
- وقتی که این مطالعات و این گزینه ها انتخاب شد، ما امیدیم در ارتباط با گونه های مختلف بافت شهری یک سری دل مشغولی ها تعریف کردیم، که آیا می شود یک شرح خدمات شناور تعریف کرد؟ نه کاربری شناور. اولی به این معنا که شرح خدمات وقتی که ابلاغ می شود به مشاور در عین حال متناسب با نوع بافت و گونه بافت به همان اندازه کار بکند و ان شرح خدمات را پر رنگ تر و پر رونق تر تحویل بدهد و تا این به اجرا نزدیکتر شود . من مطمئنم در خیلی از کارهای حرفه ای بندهایی در شرح خدمات وجود دارد که در خروجی نهایی کار هیچ کاربری ندارد و در عین حال کاربری هم داشته باشد ما خیلی ازش استفاده نمی کنیم مثل **cost benefit analyses** هزینه اجرای طرح ها، یک مورد از این رو ما به ریز انجام دادیم فهمیدم که با تغییر ضوابط یک طرح تفصیلی در یک شرح خدمات ۱۲ هزار میلیارد تومان ارزش افزوده به شهر تزریق شده و هزینه اجرایی طرح ۶هزار میلیارد تومن بیشتر نیست و این با محاسبات اقتصادی که انجام شده بود کاملاً مشخص بود منتها در یک پروسه زمانی ۱۰ تا ۲۰ساله.

بررسی نیازهای مطالعاتی هر یک از گونه‌های بافت فرسوده:

| میزان ضرورت بر حسب نوع و گونه بافت | | | | بخش‌های مطالعاتی اصلی |
|-------------------------------------|---|---|---|--|
| بافت فرسوده در سکونتگاههای غیر رسمی | بافت فرسوده ناشی از توسعه‌های شنایان شهری (پهنه‌های شهری با پیشینه روستایی) | بافت‌های فرسوده فاقد ارزش تاریخی (بافت فرسوده مستقر در بافت میانی و قدیم شهرها) | بافت‌های فرسوده واجد ارزش تاریخی (بافت فرسوده در مناطق کهن و تاریخی شهری) | |
| *** | *** | *** | *** | نیاز در حد آشنایی و شناخت ساختار کلی ** نیاز در حد شناخت متوسط برای کمک به سایر برنامه‌ها و طرحها *** نیاز در حد شناخت عمیق برای تدوین برنامه و طرح زیر بخش‌های مطالعاتی |
| *** | *** | *** | *** | بررسی جایگاه بافت‌های فرسوده در برنامه‌ها و طرح‌های فرادست |
| ** | *** | *** | *** | ارزیابی طرح‌های فرادست موثر بر محدوده مورد مطالعه |
| *** | *** | *** | *** | شناخت جایگاه محدوده نسبت به شهر و ساختارهای آن در وضع موجود |
| * | *** | *** | *** | شناسایی مقدماتی انواع بافت و تدقیق شرح خدمات مرحله بعد با توجه به نوع بافت |
| *** | *** | *** | *** | مطالعات تطبیقی |
| *** | *** | *** | *** | تهیه برنامه استراتژیک (راهبردی) |
| * | ** | *** | *** | ارائه پیشنهادات در خصوص محدوده بافت فرسوده |
| *** | *** | *** | *** | تهیه طرح استراتژیک (ساختاری) |

الف) برنامه و طرح راهبردی (استراتژیک یا ساختاری - راهبردی)

ب) برنامه و طرح تاکتیکی (طرح جامع یا تفصیلی سه بعدی)

| | | | | |
|-----|-----|-----|-----|--|
| *** | *** | *** | *** | تهیه مدارک و مستندات پایه مورد نیاز |
| *** | *** | *** | *** | شناخت محدوده مورد مطالعه و ساختارهای درونی آن |
| * | *** | *** | *** | بررسی ویژگی های بستر جغرافیایی ، طبیعی و زیست محیطی محدوده |
| * | ** | * | *** | بررسی و مطالعه سیر تحولات تاریخی - فرهنگی محدوده طرح |
| *** | *** | *** | *** | بررسی ویژگی های جمعیتی ، اجتماعی و فرهنگی |
| *** | *** | *** | *** | شناخت ویژگی های اقتصادی |
| *** | *** | *** | *** | بررسی و شناسایی تفصیلی ساختار عملکردی / کاربری / فعالیتی در محدوده طرح |
| ** | *** | *** | *** | بررسی و شناسایی ساختار فضایی و کالبدی محدوده طرح |
| *** | *** | *** | *** | شناسایی و بررسی شبکه رفت و آمد در محدوده بررسی ساختار ارتباطی و شریان های محدوده و موقعیت آن نسبت به شبکه اصلی |
| *** | *** | *** | *** | بررسی شبکه تاسیسات زیربنایی و تجهیزات شهری |
| ** | *** | *** | *** | پدافند غیرعامل |
| * | *** | * | *** | شناخت، بررسی و تحلیل وضعیت نظام سیما و منظر |
| * | ** | *** | *** | شناخت، بررسی و تحلیل نظام مدیریتی |
| *** | *** | *** | *** | جمع بندی شناخت وضع موجود |
| * | *** | *** | *** | تشکیل بانک اطلاعات جغرافیایی یکپارچه |
| *** | *** | *** | *** | تجزیه و تحلیل وضع موجود و استنتاج از بررسی های وضع موجود |
| * | *** | *** | *** | آسیب شناسی و مسئله یابی |
| *** | *** | *** | *** | سنتر و تلفیق مطالعات |
| *** | *** | *** | *** | شناخت فرسودگی ، ناکارآمدی و نابسامانی و تدقیق پهنه های همگن |
| *** | *** | *** | *** | مداخله پذیری |
| * | *** | *** | *** | تدقیق برنامه استراتژیک |

| | | | | |
|----|----|----|----|---|
| ** | ** | ** | ** | تدوین چشم انداز، راهبردها، اهداف و سیاستها، ... |
| ** | ** | ** | ** | توانسنجی و سنجش وضعیت محدوده نسبت به چشم انداز مطلوب |
| ** | ** | ** | ** | ۱- پیشنهادات |
| ** | ** | ** | ** | ۲- برنامه ها (جمعیتی، کالبدی - فضایی، اجتماعی، فرهنگی، زیست محیطی، زیرساختها، اقتصادی، فعالیتی، کاربری و عملکردی، مدیریتی و مشارکتی، پدافند غیرعامل و تامین امنیت و ایمنی) |
| ** | ** | ** | ** | ۳- طرح تفصیلی با رویکرد طراحی شهری و سه بعدی و طراحی شهری ((شامل ۱- طرح ساماندهی جامع محدوده مورد نظر (طرح تفصیلی با رویکرد طراحی شهری - طرح تفصیلی سه بعدی) و (۲- طراحی شهری و ارائه الگوها) |
| ** | ** | ** | ** | نظام تحقق پذیری |
| * | ** | ** | ** | پیمایش اجتماعی و اقتصادی در برنامه ها، طرحها و پروژه های تعریف شده |
| ** | ** | ** | ** | برنامه ریزی مالی، مشارکتی و مدیریتی |
| ** | ** | ** | ** | تدقیق برنامه های، طرحها و پروژه های اقدام با همکاری بین بخشی نهادهای موثر بر مدیریت شهری محدوده مورد مطالعه |
| ** | ** | ** | ** | اولویت بندی برنامه ها و اقدامات، طرحها و پروژه های اجرایی تدقیق شده |

وقتی که جمع بندی نهایی از گزینه های مختلف انجام شد، ما گفتیم این باید شامل تمام بافتهای فرسوده و جامع باشد فراگیر و معلول گرا نباشند، بلکه علت گرا باشند توانایی شناخت تحلیل و حل مسئله را داشته باشند و در عین حال ابعاد غیر کالبدی را با کالبدی تلفیق بکنند.

در نتیجه گفتیم اگر فقط بعد کالبدی مد نظر قرار بگیرد، کدامیک از این مصادیق مهمترند؟ اگر غیر کالبدی باشد کدامیک از مصادیق مهمترند؟ و در عین حال رویکردی که مسائل کالبدی را با مسائل غیر کالبدی با همدیگر تلفیق می کند مد نظر کارشناسان ما قرار گرفت.

جمع بندی انواع رویکردها در گزینه های مختلف همراه با مصادیق و کاربردهای آن:

| گزینه ها | مصادق | کاربرد |
|---|--|--|
| | شرح خدمات سه سطحی شرکت عمران و بهسازی شهری | مواجهه کالبدی با بافت فرسوده با اهداف عمدتاً نوسازی از طریق پروژه های پیشگام |
| | شرح خدمات طرح تفصیلی ویژه | مواجهه کالبدی با بافت فرسوده دارای ارزش یا فاقد ارزش و با روستایی - شهری با هدف تهیه بک طرح تفصیلی ویژه برای بافت فرسوده |
| شرح خدمات یکسان با رویکرد مداخلات کالبدی | شرح خدمات حفاظت تاریخی | مواجهه حفاظتی - مرمتی کالبدی با بافت فرسوده تاریخی و کهن با هدف حفاظت جامع از بافت و ابنیه ارزشمند تاریخی |
| | شرح خدمات های موردی دفتر نوسازی محله | مداخله با رویکرد مشارکت اجتماعی اقتصادی ساکنان |
| | شرح خدمات تهیه طرح تفصیلی با رویکرد طراحی شهری | رویکرد کالبدی با نگاهی جزئی بر عوامل غیر کالبدی |
| شرح خدمات یکسان با رویکرد مداخلات غیر کالبدی | طرح های بهسازی و توانمند سازی | توانمند سازی اقتصادی و اجتماعی و .. |
| شرح خدمات یکسان با رویکرد کالبدی و غیر کالبدی | گزینه ای که باید با توانایی ترکیب اهداف مختلف مداخله در بافت در زمینه ها و ابعاد مختلف فرسودگی بافت مربوطه طراحی و تدوین شود و با رویکردی استراتژیک به بافت بنگرد. | انواع بافت های شهری که علانمی از ناکارآمدی، نابسامانی، عدم سلامت کیفی سکونتگاه، .. را در زمینه های مختلف اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، مدیریتی، حقوقی، کالبدی در آنها شناسایی شده است. |

جمع بندی از سطوح برنامه ریزی پیشنهادی:

و انتهای قضیه ، شرح خدمات بافت تاریخی را با تفصیلی شهرداری ها به عنوان فرع در نظر گرفتیم نکات مثبتی که وجود داشت استخراج کردیم و به قول عامیانه به شرح خدات ۳ سطحی شرکت عمران و بهسازی شهری قبولانندیم . طرحی که ما پیشنهاد دادیم و فایلش ۴۰ صفحه است در اختیار شرکت عمران و بهسازی است و امکان اینکه بند بند اینها را بیاییم بررسی کنیم وجود ندارد. من پروسه ای که به اون شرح خدمات رسیدیم خدمتان گفتم.

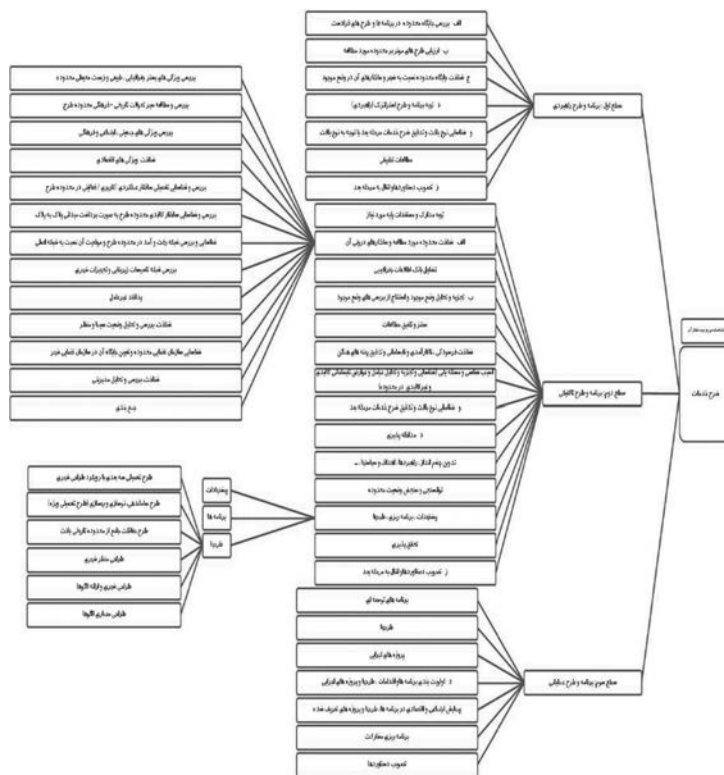
جمع بندی از سطوح برنامه ریزی پیشنهادی:



| شرح | معادل سطح در شهرسازی و برنامه ریزی شهری | سطح برنامه ریزی متداول |
|--|--|----------------------------|
| <p>فرآیندی است که راه های اصلی و اساسی برای رسیدن به هدف (Goal) را ترسیم می کند و ابزارهای لازم را برای این مأموریت فراهم می کند. برنامه ریزی استراتژیک را می توان تلاشی منظم و سازمان یافته در جهت اتخاذ تصمیمات و مبادرت به اقدامات بنیادی تعریف نمود که در آن اهداف و اقدامات اساسی بلندمدت مورد نظر قرار می گیرد و زمینه و چارچوب همه برنامه های دیگر در تمام سطوح محسوب می شود.</p> | <p>طرح راهبردی - ساختاری</p> | <p>راهبردی (استراتژیک)</p> |
| <p>فرآیندی است که به وسیله آن برای تحقق یک راهبرد مشخص دسته ای از فعالیت های مرتبط تعریف می شود. به عبارت دیگر وسایلی است برای دست یافتن به هدف های مشخص (Objectives) جهت رسیدن به هدف اصلی یا نهایی (Goals) یا استراتژیک. بنابراین عبارت است از مشخص نمودن هدف های میانکار و انتخاب وسایل برای تحقق آنها که چارچوب زمانی آن میان مدت و معمولاً پنج ساله انتخاب می شود.</p> | <p>طرح تفصیلی با رویکرد طراحی شهری یا طرح جامع سه بعدی</p> | <p>تاکتیکی</p> |
| <p>فرآیندی است برای رسیدن به اهداف مشخص با ابزارهای مشخص یا به عبارت دیگر برداشتن گام های ویژه یا انجام اقدامات مشخص برای انجام کارهایی که به هدف های مشخص نایل می شود و در آن، زمان کوتاه مدت از یکسال تا دو سال در نظر گرفته می شود که ممکن است بعضی اقدامات آن تا پنج سال نیز طول بکشد.</p> | <p>برنامه ها، طرحها، پروژه ها و اقدامات اجرایی</p> | <p>عملیاتی</p> |

بنابراین شرح خدماتی که ما پیشنهاد دادیم این رویکرد را داشته راهبردی تاکتیکی و عملیاتی .

فرآیندی که ملاحظه می‌کنید دقیقاً در اختیار شرکت عمران و بهسازی قرار گرفت از طریق ایمیل یا پرینت اش و یا حتی انتهای جلسه هم من می‌توانم خدمتتون باشم فایلش را در اختیارتون قرار بدهم. بسیار استقبال می‌کنیم در ارتباط با بندهای مختلف، ماده‌هایی مختلف، تبصره‌های مختلفی که توی این شرح خدمات گنجانده شده و از نگاه شما که متخصص تر هستید توی ان حوزه کار ما را مورد چالش قرار بدهید و بتوانیم آن شرح خدمات را به یک چکش کاری بهتر و بایک کیفیت بهتر به جامعه مان ارائه کنیم.



بسیار ممنون و سپاسگزارم از اینکه صحبت های من را شنیدید.

پرسش و پاسخ:

دکتر شفائی:

نقد شرح خدمات بسیار عالیست برای اینکه کمک می کند در آینده حداقل ما بفهمیم شرح خدمات یعنی چی؟ و باید چکار بکنیم. چون مسئله خیلی عمده است ولی وقتی ما هنوز تعریفی راجع به اصل موضوع نداریم چه شرح خدماتی را می خواهیم ارائه دهیم و بوجود بیاوریم؟ یعنی ما الان هنوز بحث ما سر این است که اصلاً معیارهایی که ما در گذشته به عنوان بافت نا کار آمد داشتیم (معیارهای کالبدی، غیر کالبدی) و تعاریف متعدد، الان برخورد با این نوع بافت ها یعنی بافت فرسوده یا اینکه ما بخواهیم به این تعبیر جای خاصی را در شهر رویش انگشت بگذاریم از نظر من وجود ندارد. زیرا شما تمام شهرها تون فرسوده است. شما یک شهر ندارید که نا کار آمد نباشد ولی این نا کار آمدی نسبی است. اصلاً AHP چیست؟ برای مملکتی کار می کند که همه اطلاعات آماری در اختیار همه است و با این اطلاعات شما به دقت می توانید کار کنید. برای مملکت ما AHP قابل انجام نیست. به نظر من باید دست از نوآوری ها برداشت جمع کردن اشتباه است.

در آخر کارهای کوچک روشن و انجام دادن بهتر است با هدف روشن و شرح خدمات بسیار ساده و منعطف. یکی از آسیب هایی که کشور ما می بیند نوآوری های دانشگاهی ها و مشاوران ماست. من مخالفتی با مرحله شناخت و تحلیل و ارزیابی ندارم، چون لازم است، خیلی هم عالی، اما مهم این است که چطوری ما انجامش می دهیم. اصلاً اهداف سازمان ملل در ۲۵۰۰ چه ربطی به بافت فرسوده ما در خراب آباد دارد؟ که شما این را توی اهدافتان گذاشته بودید چطوری می خواهید بهش برسید؟

من خواهش می کنم که اهدافی که وجود دارد اولاً بافت فرسوده بسیار ابعاد گسترده ای دارد این نکته ای که آقای دکتر می فرمایند بسیار درست است، ممکنه



یک بافت شهری ضعف اجتماعی، یک جا اقتصادی، یک جا کالبدی. طیف متعددی دارد. ما باید به عنوان ناکارآمدی و نوسازی شهری به این پروژه ها نگاه کنیم نه تخریب کنیم. نه تجمیع. من با تجمیع مخالفم شما اگر برید نیویورک می بینید هنوز بر ۵ متری دارد چه کسی گفته باید تجمیع کنیم؟ پروژه های تجمیع یا پایلوت پروژه های بسیار نادری هستند که دلایلی ویژه ای دارند برای ساخته شدنشان. اصلاً چنین اتفاقی هیچ جای دنیا نمی افتد. بنظر من یکی از شاهکارهای نوسازی و بازسازی که شد کاری که رفیق حریری روی بیروت کرد، من توصیه به همه کارشناسان می کنم بروند ببینند. در زمانی که این آدم این کار و کرد به نظر من شاهکار بود. هیچ فیلی هم هوا نکرد. ما فکر می کنیم هرچی این فیله گنده تر باشد کار مهمتری کردیم نه اینطور نیست بیاید کارای کوچک کنیم مملکت ما احتیاج به کار کوچک داره.

مهندس امین نژاد:

با عرض سلام و ادب. من قبل از اینکه وارد بحث اصلی بشوم با یک بیت شعر شروع می کنم: هر که ناموخت از گذشت روزگار، هیچ ناموزد ز هیچ آموزگار. خانم دکتر شفائی هم به درستی اشاره کردند ما نوآوری نداریم کلی هم هزینه کردیم تا شدیم کشور جهان سومی. اما بحث اصلی من طرح تحقیقاتی است که جا دارد تشکر کنم از آقای دکتر حبیبی و همکارانشان. بسیار طرح بجا و درستی بود اما از جایی که تز دکترای خود بنده هم بحث بازآفرینی فضاها شهری است و باهاس درگیرم فقط چند تا نکته را اشاره می کنم. قبل از اینکه این مسئله را بخواهم مطرح کنم جادارد تبریک بگویم به خانم عرفانیان. امیدوارم این سلسله نشست ها بتواند ادامه پیدا کند. من در تحقیقات شما متوجه نشدم که چه تبعیضی را قائل شدید بین بافت های واجد ارزش با بافت های فرسوده؟ خانم دکتر شفائی به درستی اشاره کردند سه شاخص ما گرفتیم دستمون و هر جای کشور را، آمدیم گفتیم بافت فرسوده، کل شهرهای ما اگر بخواهیم حساب کنیم فرسوده هستند حالا این فرسودگی ها چقدر با هم تمایز دارند و چقدر شباهت دارند باید

برای اینکه یک سنجش اختصاص بدسیم این ۱۷ تا شرح خدماتی که حضرت عالی به درستی به آن اشاره کردید نشان از شتاب زدگی ما داشت. در بحث درمان بافت های فرسوده ما درد را نشناختیم و فقط بهش اسپرین دادیم. هر جای کشور را که توانستیم (آقای مهندس نوروزیان به درستی اشاره کردند) فقط طرح تهیه کردیم، فقط هم کتابخانه مان را پر کردیم. کدامیک از اینها اجرا شد من نمی دانم. من مثال می زنم بافت فرسوده شهر زابل ۳۴۴ هکتار بافت فرسوده دارد این ۳۴۴ هکتار محله قاسم آبادش با محله بیرجندی هایش از زمین تا آسمان متفاوت است. ولی با ۳ تا معیار گفتیم اینها بافت فرسوده اند به همین خاطر من فکر می کنم که به درستی به آن اشاره شده، بایستی برگردیم به گذشته بیایم اول بفهمیم بافت فرسوده چیست؟ من یک تعریف از بافت فرسوده همیشه توی ذهن خودم شکل گرفته، چون که بافت فرسوده را وقتی در مشهد نگاه می کنم وقتی می روم شهرهای دیگر و می بینم هر کدامان نسبت به بافت فرسوده یک تعریف داشتیم. اینکه بیایم ساده اش کنیم واقعاً درست است. بافت فرسوده بافتی است که جا مانده از زمان خودش، اگر نسبت به مکان یا فضای شهری ازش یاد کنیم، بایستی بگوییم مکانی که از زمان خودش به نوعی جا مانده است حالا وظیفه ما چیست؟ مشاورین، مدیران شهری،... وظیفه دارند که این مکان را در دل زمان جا بدهند با توجه به نیازهای معاصرش که حالا بحث معاصر سازی و بازآفرینی مطرح می شود. اما اتفاقی که در سالهای گذشته افتاده، هر طرحی را که ما اجرا کردیم من اگر جای شما بودم اول جلسه به این آسیب شناسی می پرداختم که چند درصد از این طرح ها اجرا شدند؟ چندتا طرح تهیه کردیم؟ و براساس این شرح خدمات ۳ بخشی که شما بهش اشاره کردید چند درصدش اجرا شدند؟ تراز مالی شهرداری صفر است. چطوری شما پروژه پیش آهنگ پیشنهاد می دهید به عنوان مشاور؟ که شهرداری بیاید به خیابان مثلاً ۸۰ متر را بکند ۲۴ متر؟ اسمش را گذاشتیم فضای شهری پویا، معاصر خاطره انگیز دارای طنین تاریخی و فرهنگی و سیاسی که من فکر می کنم که جادارد اینجا یک دانه به خودمان بزنیم از دیدگاه کار فرمایی یکی هم به جامعه تخصصی

و حرفه‌ای. خانم شفائی درست می‌فرمایید خودتان چند تا طرح بافت فرسوده تهیه کردید به عنوان مهندسین مشاور؟ چند درصد از این شرح خدمات را قبول دارید؟ و اگر قبول دارید چرا امروز این طرح هامون اینطوری شده؟ اگر قبول ندارید چه گامی برداشتید در جهت بازبینی مجددشان؟ یک موضوع بعدی که من بعنوان آخرین مسئله می‌خواهم مطرح کنم بحث پروژه های عطاق است میزان ارزیابی تاثیر اجرای پروژه های بافتهای فرسوده بر شهر ما، مثال می‌زنم: محله جولان همدان بافت فرسوده برایش تهیه شد. آمدن یک خیابانی را تحت عنوان خیابان آیت اله نجفی تاسیس کردند تملک کردند خب این شد طرح جولان و خوشبختانه آن محل نجات پیدا کرد. اتفاقاً یکی از محلات مشکل دار شهر همدان امروزه همین محله جولان است که از سال ۸۵ هم این طرح توش اجرا شده شما توی این خیابان که راه می‌روید می‌توانید انواع و اقسام پستوهای زندگی گذشته را ببینید یعنی یک موزه زندگی. حالا من می‌گویم آیا با بازگشایی یک معبر که تحت عنوان یک پروژه پیش آهنگ هم مطرح شده بود. یکی از پروژه های محرک توسعه شهر همدان همین محور آیت اله طالقانی مطرح شد آیا توانستیم محله جولان را نجات بدهیم، یانه؟ به نظر من انتهای عرايض خدمتتان عرض کنم بهتر است که بیايم یک مقداری از ابتدا شروع کنیم، یعنی یک مقداری بیايم دایره دیدمان را بازتر کنیم. اول شاخص های بافت فرسوده مان را تعریف کنیم بفهمیم این چیزی که داریم ارزش دم میزنیم، مرض شهرهای ما چیست؟ اصلاً شهر چیه؟ شهر کجاست؟ شهروند کیه؟ اصلاً بافت فرسوده چیه؟ بافت ناکارآمد چیه؟ چونکه یه موقع بود می‌گفتند که بافت مسئله دار، حالا این همه تعریف گذاشتیم کنار هم درمانی که برای این درد داریم چیه؟ آیا باید بهش آسپرین داد یا داروی دیگری بدهیم؟ به نظر من هر آنچه که امروز به سر ما دارد می‌یاد ناشی شتاب زدگی ما در مواجهه با مشکلات است. مرسی .

مهندس هاشم زاده:

ضمن تشکر از شرکت عمران و بهسازی که دست به نقد کارهای خودش زده است چه توی بحث شاخص ها چه توی بحث شرح خدمات که به نظر من خیلی اقدام شایسته ای است باید تقدیر بشود از این روش شرکت عمران و بهسازی که قصد دارد خودش را مرتب به هنگام کند. من قبل از اینکه به موضوع دستور جلسه برسم که بحث این شرح خدمات پیشنهادی آقای دکتر است، یک نقدی به آقای دکتر می کنم توی نحوی پرزنت و ارائه شان، متأسفانه آقای دکتر شما اولش هم گفتید معلم هستید اینجا را با کلاس درس اشتباه گرفتید و مباحثی را مطرح کردید که اصلاً به بحث شرح خدمات متأسفانه ربط نداشت و نهایتش نقد تملک، نقد تجمیع، نقد نحوه نوسازی، نقد همه اینهاست. این خیلی مهم است که این بحث ها را داریم که هر کدامش در جایی برای خودش بحث های بسیار مفصلی دارد در این بحث اینجوری نصفه نیمه با ۴ تا کلمه انگلیسی و اینها، واقعاً شایسته این جلسه به نظر من نیست. به خود من برخورد که به این ترتیب برخورد شد، نتیجه اش این می شود که چه بحث های درستی که خانم دکتر شفائی کردن چه دوستان دیگر، اصلاً بحث رفت به یک سمت دیگر، اصلاً از شرح خدمات منحرف شد رفت به سمت نقد نحوه برخورد با بافت فرسوده که در دستور جلسه امروزمان این موضوع نبود. اگر بخواهیم برگردیم، این جزوه شما را پارسال شرکت عمران و بهسازی فرستاد، قرار بود جلساتی برگزار بشود که نشد، متأسفانه همان پارسال من خیلی دقیق خواندم و این یکی دوازده باز هم ورقی زدم. من خیلی دوست داشتم که بجای نقد بافت های فرسود، نقد نحوه برخورد شما، چون دستور کارتان تهیه و تنظیم شرح خدمات بود، یک بررسی اجمالی در مورد اینکه اصلاً شرح خدمات در کشورهای دیگر چگونه تهیه می شود را انجام می دادید. ما چگونه انجام می دهیم، خدمتتان بگویم، در اکثر کشورها، شرح خدمات مثل ما نمی نویسند. که ریز بنویسند از سیر تا پیاز، که بروید انجام بدهید. کارفرماها کلیات هدفش را ورتوس مطالب را می نویسند و ارائه می دهد و به صورت یک چهار چوبی که

حالا هر مشاورى بنا به دیدگاه خودش ان شرح خدمات را تفصیلى مى کند و در پروپوزال مى دهد و نهایتاً تبدیل به شرح خدمات تفصیلى برای هر مورد پروژه ای مى شود. چون پروژه با پروژه فرق مى کند. من حالا به لحاظ اینکه توى تنظیم شرح خدمات ها، صحبتى که مى کنم به خاطر این است که یک تجربه هاى در تنظیم شرح خدمات دارم، این مطلب را خدمتتان عرض مى کنم و خیلى خوشحال شدم که در مطالعاتتون رسیدن به اینکه این شرح خدمات ۳ سطحى شرکت عمران و بهسازی به نسبت بقیه شرح خدمات ها بهتر است. چون که این شرح خدمات را ما تقریباً ۵، ۴ سال پیش بعد از تجربیاتی که شرکت عمران و بهسازی داشت من به اتفاق مهندس ابلقى این را نوشتیم. باید الگویی تعریف مى کردیم و یک مبانی داشت. این مبانی که بخشی از آنها شما آورده اید و خیلى خوشحال شدم اینه که اول یک هدفی را باید قائل باشیم در هر مرحله، نه اینکه حالا در هر بند شما آورده اید. در ابتدای پروژه و در هر مرحله اهداف پروژه را باید آورد و نتیجه مطالعه و چیزی که مى خواهیم از آن مطالعه بدستمان در هر مرحله مى رسد باید بیاوریم و یک چهار چوبی را ارائه بدهیم که گروه های مطالعاتی چه مشاور، چه گروه های دیگر که مى خواهند کار کنند با توجه به دیدگاه هاى که دارند، آن چهار چوب را بتوانند در حین کار، تفصیلى اش کنند. که ضمن اینکه شما آنها قبول کردید من دیدم که به شدت تفصیلى شده، یعنی با این فونت ریزی که شما نوشتید ۱۵ صفحه شرح خدمات شده برای هر کدام از این بافت ها، که اگر ما با آن فونت که ۵ صفحه نوشتیم برای شرکت عمران و بهسازی مى شود ۲۰ الی ۲۵ صفحه، که این فاجعه است. یعنی کار را آنقدر پیچیده نمى کند و آنقدر به اصطلاح خشکش مى کند که خلایق را از گروه های مطالعاتی مى گیرد. به نظر من تفصیلى شدن به این شدت شرح خدمات، مناسب نیست و در واقع شرح خدمات باید همیشه راهنما باشند. راهنمای مطالعه باشند. ضمن اینکه الان که بعد از سالها ما این کارهای بافت فرسوده را مى کنیم نقدها سر جای خودش است ولی در هر صورت شرح خدمات هاى ما نیاز داریم من که الان به گذشته نگاه



می‌کنم، می‌بینم که ما یک شرح خدمات تپیی را به همین ترتیب اگر بخواهیم بدهیم با توجه به اینکه مثلاً از نظر مساحت ها بافت های فرسوده یا ناکارآمد، ۲، ۳ هکتاری داریم، ۱۰۰۰ هکتاری و ۲۰۰۰ هکتاری هم داشتیم. اینها نمی‌تواند با این شرح خدمات پیش برود. یعنی سطوح کوچکتر را ما باید ببریم به سمت مباحث طراحی شهری و عملیاتی شدن، سطوح بزرگتر را هر چه بیشتر باید ببریم به سمت راهبردی شدن، شاید سه نوع راهنمای شرح خدمات ما لازم داشته باشیم، یک: شرح خدماتی برای سطوح کوچک که بیشتر از جنبه های طراحی شهری وارد موضوع می‌شود، دوم: شرح خدمات های میانی که نوعی طرح تفصیلی یا مشابه اون باشد سوم: شرح خدماتی برای سطوح بزرگتر که بیشتر جنبه ساختاری و راهبردی داشته باشد، من الان فکر می‌کنم نمی‌توانیم یک شرح خدمات این تپیی داشته باشیم و مشکلات زیادی را بعداً برای همه ایجاد می‌کند. ضمن اینکه حالا خیلی جاها مرحله اول و دوم باهم تداخل پیدا کرده این شرح خدمات و حتی مثلاً ما در این شرح خدمات، الگویی که آوردیم خدمتان عرض کردیم اول هدف مطالعه را مطرح کردیم، یک کلیاتی از شرح خدمات و روش مطالعه، روش مطالعه خیلی مهم است که مثلاً ما در سطح یک می‌گفتیم روش مطالعه، نظر خواهی و اسناد بالا دستی و بعضی از پیمایش های میدانی، برداشت توی سطح اول نداشتیم، ولی در سطح دوم روش را هم گفتیم، ضمن اینکه در بعضی جاها من دیدم که در واقع هدف با روش تداخل پیدا کرده است. که اگر فرصتی بشود من اینها رو مفصل تر می‌نویسم و خدمتان ارائه می‌دهم. از این نقدی هم که کردم باید بپوزش بخواهم ولی واقعاً فکر می‌کنم که کارساز باشد.

مهندس مریانی:

با سلام من فقط می‌خواهم یکی دو نکته شکلی کوچک را خدمتان بگویم. حیفم می‌آید که کاری که شما ارائه می‌کنید عنوانی به این طویلی داشته باشد، صرف نظر از گنگی عنوان، ممکن است ناشی از این باشد که شما هدف مطالعات معلوم نیست و مطالعات پشتیبان و هدف مطالعه را یکی گرفته اید، به نظر من

اینجوری می‌اید. دومین نکته شکلی که می‌خواهم خواهش کنم دقت کنید(در هر حال این یک سند علمی است که شما به ما ارائه داده‌اید) عنوانها و اصطلاح‌ها خیلی قاطی شده‌اند، ما بالاخره نمی‌دانیم شما عنوان این پهنه‌ها را چه می‌گذارید فرسوده، ناکارآمد، روبه‌زوال، نابسامان، اینها خیلی بحث دارد. یعنی سندی که عمران و بهسازی تنظیم کرده اینها رو اسمش را گذاشته پهنه‌های نابسامان شهری، بعد دوستان دیگه اسمش را فرسوده گذاشتند، شما پیش آقای دکتر ایزدی کلمه فرسوده را بکار ببرید ناراحت می‌شود، خب دوستانی هم پهنه رو به زوال گفته‌اند اما من فکر می‌کنم وقتی شما یک سند علمی می‌دهید بالاخره باید تکلیفتان را روشن کرده باشید. بعد یک سؤال کوچک می‌خواستم بینم آیا اصلاً در مطالعه تون به این پرداختید که اصلاً چرا یکسان سازی باید بشود؟

ممکنه اصلاً دلیل برای این یکسان سازی دلیلی به غیر از دلیل مدیریتی که کارفرما به کارشناس می‌گوید این چک لیست را کنترل کن بین اسناد درسته یا نه. به غیر از این ممکن است اصلاً دلیلی نداشته باشد من تجربه خیلی کمی دارم توی این حوزه ولی عملاً دیدم که تیپ‌ها به درد نمی‌خورند، توی هیچ جا ما نتوانستیم با آنها خوب کار بکنیم، این سؤال شایسته بود که شما به ان پردازید که اصلاً لزومی هست یکسان سازی شود یا خیر، بعد آخرین نکته شکلی که خدمتتان دارم این هست که در هر حال این شرح خدمات باید براساس تعریف مشخص ما از شهر باشد. شهر را شما از چه وجوهی فکر می‌کنید تشکیل شده است، این شرح خدمات بایستی براساس وجوه سه‌گانه آن شهری باشد، من بی‌آنکه وارد جزئیات بشوم بیشتر احساس کردم که روی یک وجه و نصفی از شهر اینجا، یعنی محیط انسان ساخت و کمی انسان روش برخورد شده، بقیه وجوه احتمالاً... من اینها رو عوض کردم شکلی است. شما حتماً اینها رو مطالعه کردید ولی در این صفحاتی که به ما دادید و پرزنت کردید، اینها رو ندیدم و خواستم خدمتتان عرض کنم.

دکتر ساشور پور:

خیلی خوشحالم که این جلسه برگزار شده من از طرف مشاور فجر و توسعه حضور دارم. خود فجر به این نتیجه رسید که باید یک بازبینی در شرح خدمات داشته باشید. این بحث هم اینطوری شروع شد به اسم شیوه نامه اجرایی که حتی صحبتش با آقای دکتر ایزدی شد که ما شرح خدمات پیشنهادی خودمان را بدهیم و معتقد بودیم که حتی همین شرح خدمات سه سطحی هم شرح خدمات خیلی مناسبی نیست. علی رغم اینکه خیلی جامع هست یک سری ایراداتی را از این شرح خدمات استخراج کردیم که حتماً نتایجش تقدیم حضورتان خواهد شد. منتها من خیلی کلی سه تا را می گویم. من فکرمی کنم مشکل اصلی که توی عمران و مشاور است اینه که عدم اعتماد بین کارفرما و مشاور هست متأسفانه، اگر این اعتماد قوی بود حتماً اجازه داده می شد که مشاور بایک کلتی کار را شروع کند و به فراخور نیاز مطالعاتش را انجام بده، اصلی ترین ایرادی که در این شرح خدمات ها ما دیدیم، با تجربه ای که در سه گام نوسازی تهران داشتیم این است که بیشترین وقت مشاور را مطالعات اولیه می گیرد. و واقعاً اصلی ترین زمان بیشترین انرژی یک مشاور صرف این قضیه می شود یعنی تقریباً دو سوم زمان ما در همان مرحله اول از بین می رود. من فکرمی کنم رویکرد ما در ارتباط با بافت های فرسوده باید از دانه بندی خارج بشود یعنی در حد یک ساختار تعریف بشود این بازبینی هم که ما در مورد شرح خدمات داشتیم من خودم به عنوان یک طراح شهر بیشتر سعی کردم از دید طراحی شهری باشد و البته دوستان دیگر هم در این حوزه به ما کمک کردند در همین شرح خدمات سه سطحی هم که جلوی من هست از ۹ صفحه ای که خود شرح خدمات هست، ۵ صفحه اش مطالعات است و خیلی از این مطالعات متأسفانه مطالعاتی هستند که هیچ وقت استفاده نمی شوند حالا ما به عنوان یک طراح همیشه ما این گزارش ها رو داریم رفتیم جلسه تصویب کردیم کنارش گذاشتیم و رفتیم سراغ طرحمون. پیشنهادی را مشاور فجر و توسعه داشت با این عنوان که به عنوان یک طراحی معکوس پیش برویم،

یعنی معتقد هستیم که اجازه بدهیم ان مطالعات پایه اولیه توسط خود مشاور انجام بشود و همان در زمان های اول هرکاری طرح اولیه آماده بشود و چکش کاری که روی این طرح اولیه به عنوان متخصص زده می شود در مطالعات اجتماعی اقتصادی درون بافت تحقیق بشود. قطعاً سرفرصت مناسب این رویکردمان را تقدیم حضورتان می کنم. شاید نقد اصلی که روی شرح خدمات داریم این است که بزرگ سری داریم در حوزه مطالعات. این باید کم شود، ضمن اینکه در خیلی از این شرح خدمات ما مثلاً با یک مشاور آلمانی کار می کردیم به شدت حساس هستند به اینکه این بندی که ما می خواهیم کار کنیم به چه چیز می خواهد ختم بشود؟ یعنی خیلی از بندهای شرح خدمات ما متاسفانه نوشته نشده که ما به چه نتیجه ای می خواهیم برسیم، فقط می گوئیم مطالعات اقلیمی، مطالعات جغرافیایی خوب چی؟ آخرش چی؟ من فکر می کنم در تک تک این بندها حتی باید نوشته شود که دنبال چه نتیجه ای هستیم و علاوه بر آن نتیجه، چون مشاور یک نقش علمی و پژوهشی هم دارد، حتماً روش باید نوشته شود، به چه طریقی می خواهیم این مطالعه را انجام بدهیم، چه روشی مد نظرمان است؟ امیدوارم این اعتماد ایجاد بشود بین کارفرما و مشاور و این اجازه را بدهد که مشاور روش خودش را در طول زمان تعریف کند، میزان مورد نیاز مطالعات پایه را خودش تعریف کند بگوید من اینقدر نیاز دارم و در طول زمان که طرح را پیش می برد، شاید اواسط کار طرح هم نیاز داشته باشد دوباره مطالعه کند و این بازگشت باشد. متشکرم.

دکتر فروزان:

باسلام به همه دوستان چون من در دهه های اول زندگی حرفه ایم خیلی به مسائل نوسازی بافتهای قدیمی و آسیب پذیر زیاد فکر و کار کردم و در سالهای ۷۰ هم حتی یه شماره کامل مجله معماری شهرسازی را درباره بهسازی و مشارکتی که ان موقع مد بود کار کردم، متاسفانه از سالهای ۷۰ تا الان که ۲۰ سال می گذرد و این موضوع که باید به مردم محل مراجعه کرد برای نوسازی و بهسازی محلات، هنوز در مملکت ما جا نیفتاده است این همه داستان به کنار، این سه تا شاخص

هم که گذاشتند حالا لااقل من شهرستان ها ۱۰ ساله که نرفتم ولی در طرح جامع تهران مشکلات زیادی را برای ما به همراه آورد. چون هکتارها از سطح شهر تهران رفت زیر سطح اینکه فرسوده است در حالیکه واقعیت ان است که فرسوده نیست. وقتی آدمهای دیگه ای آمدند از خارج و آمدند اینها را دیدند در جلسات مشترک با ترجمه گفتند اصلاً همچین چیزی نیست این خیابانهایی که مثلاً در منطقه ۱۰ یک جو وسطه و ۴ تا هم درخت وسط و ماشین هم نمی تونه توش بره به نظر آنها قشنگ بود و اصولاً این بافت را فرسوده نمی دانستند یا اینکه به صرف این که یک خانه قبل از آن آیین نامه ۲۸۰۰ ساخته شده، این به معنی این نیست که این خانه باید خراب بشود یا فرسوده است بافتش. یا به صرف اینکه در بافتهای ارزشمند روستایی و تاریخی شهرمان ما اگر بافتی داریم که کوچه هایش باریک است به معنی این نیست که این نفوذ ناپذیری محکوم می کند ان بافت را به خراب شدن، بنابراین اصولاً، این مبحث فرسودگی باعث دردسر همه شهرهای ما شد. چون ما اینجا یه مملکت تاریخی هستیم، شهرهامون از بزرگ تا کوچک بافت های بسیار ارزشمندی اند که اصلاً حیفه اینجور برخورد با آنها بشود و بعد سازمان نوسازی که اصلاً خودداری کرد از صحبت با ما در تمام مراحل و بعد ان شرکت های نوسازان که حتی کمر به قتل بسیاری از بافتهای تاریخی بستند به صرف اینکه اینها اسمش فرسوده است، یعنی واقعاً گیر افتادیم بعد از اینکه این ماجرا شروع شد من اصلاً رها کردم، چون اعصابم خراب می شد. در مورد بافتی که الان یک نفر گفت آقای سعید ایزدی مخالف این واژه فرسوده است، منم هستم. اصلاً فرسوده را بردارید توروخدا، ماسالها توی انجمن صنفی بحث کردیم سر اینکه آسیب پذیر بذاریم یا... بالاخره یک واژه ای بگذاریم که به معنی اینها فرسوده و توسری خور و بدبخت، اینها نباشند. الان هم من جداً هشدار می دهم، نسبت به بافت های تاریخی در کل شهرهای کشورمان از شما خواهش می کنم واقعا بافتهای تاریخی را مواظب باشیم و یه جووری نباشد که این ۳ تا ۴ تا چیز **quantitative** که اصلاً نه کیفیت می فهمد (کمی فقط) نه هیچی، یعنی بیاید مایه ی از بین رفتن

بقیه بافت‌هایی بشود، که تا الان از بین رفتند. واقعاً باید فکرهای اساسی شود. الان ایشان راجع به میراث حرف زدند، من هم اضافه می‌کنم قانون ۱۳۰۹ برای حفظ میراث فرهنگی ناتوان و ضعیف است. باید روی این قانون شماها هم کار کنید در وزارت مسکن و به همراه میراث فرهنگی، واقعاً اتفاقاتی که دارد در سراسر کشور می‌افتد، راجع به اینکه دیوان عدالت اداری می‌آید خانه‌های ثبت شده را از توی لیست‌های میراثی در می‌آورد و اجازه به ساخت و ساز در این خانه‌های ثبت شده می‌دهد، واقعاً فاجعه است. یعنی هر جای دنیا که شما این را بگویید، فقط باید از خجالت ما بمیریم. اتفاقاً آقای هاشمی به درستی گفتند یک ذره سبک‌تر کنید شرح خدمات را بگذارید به عهده مشاوره‌ای که می‌خواهد درست به این پردازد و این موضوع را که پولش را یه ذره بیشتر بکند ولی یک دفتر محلی به اصطلاح ثابت در محل بگذارید، برای این کار یعنی جوان‌هایی که الان دارن روی این موضوعات کار می‌کنند برن مستقر بشوند در این محله که بافتش فرسوده حالا به قول شما هست و قرار است که در آن کار شود. اگر بروند اونجا مستقر بشوند، خودبخود وارد یک روند بهسازی می‌شوند. و نروند به تخریب بلدوزری، اگر از این کار پرهیز کنیم، درمورد همه بافتها این کار پسندیده‌تر، بهینه‌تر، خرجش هم کمتر است. استحکام بخشی هم از تخریب و نوسازی کمتر خرج می‌برد، بنابراین واقعاً باید این جوانب داستان را جوری جور کنیم که این تخریب‌ها کمتر بشود در شهرهامون، چرا ما باید هویت‌های شهری مان همه بر باد برود. یعنی فقط هم صحبت بافت تاریخی نیست. صحبت بافت‌های قدیمی خوب ما هم هست که چرا باید از بین بروند فقط به صرف اینکه روی نقشه‌الکی خورده که اینا برای قبل از آیین نامه ۲۸۰۰ بودند و همچنین کوچه‌های باریک. الان ما واقعاً با خیلی جاها مثل در بند، مثل عودلاجان با این مشکل روبرو هستیم که کوچه‌های زیر ۶متر را مشاورین را وادار کردند را که بکنند بالای ۶متر. خب یک عالمه از بافت‌های ما کوچه زیر ۲متر دارد. ۲متری ۳متری ۴متری ۵متری دارد. چرا همه اینها باید بشود ۶متری؟ تمام نماهای نازنین ما از بین می‌رود. بنابراین خواهش

می‌کنم وزارت مسکن دنبال این داستان باشد. متشکرم.

مهندس توسلی:

به نام خدا، عرض سلام و ادب خدمت حضار محترم. چندتا دیدگاه داریم و یکی دو تا حاشیه به صحبت بعضی از عزیزان بزنم.

نکته اول ما باید بیشتر به این قائل باشیم که به کارهای گذشتگانمان احترام بگذاریم فکر نکنیم هر کاری که در گذشته بوده لزوماً عیب و نقصی دارد. بگردیم تا آنجایی که میشود عین همان نگاهی که به میراث تاریخی داریم حتی به این شرح خدمات‌ها هم نگاه کنیم، بالاخره افرادی زحمت کشیدند فکر کردند و شرح خدمات‌هایی در این زمینه تهیه شد. بگردیم آگه واقعاً جایی نقص داشته و امکان جبران و تکمیل آن است این کار را انجام بدهیم و بقول معروف کن فیکون نکنیم. چون این تغییر و تحولات یکی از بلایای کشور ماست. در حوزه‌های سیاست‌گذاری هست و شامل حوزه برنامه ریزی می‌شود و موجب می‌شود مدیران که خود آنها هم مشمول همین قاعده تغییر و تحولات زود هنگام می‌شوند، موفق نشوند در کارشان. نکته دوم: آیا عدم کفایت یا بی‌کفایتی این شرح خدمات‌های موجود را آیا به واسطه عدم توفیقمان در بافت‌ها اگر می‌بینیم، این را لزوماً نمی‌شود باهاش ارتباط برقرار کرد. البته احتیاج به بررسی علمی دارد اما آنچه که واضح هست این است که اگر ما در بافت‌های شهری مان موفق نمی‌شویم، بافت‌های ما رو به زوال می‌رود و یا خدماتی که مردم نیاز دارند و تامین نمی‌شود لزوماً نمی‌توانیم در این بدانیم که شرح خدمات ما ناکافی بوده، سیاست‌های متعدد اقتصادی و بانکی که بسیار تاثیرگذار است و کلاً سیاست‌های مالی و اقتصادی در سطح شهرها و بحث‌هایی راجع به اقتصاد شهری، اینها می‌تواند خیلی تاثیرگذار باشد در رونق و بهسازی بافت‌های ما. نکته سوم: در توجیه اینکه ما احتیاج به تهیه شرح خدمات جدید داریم این بود که شرح خدمات‌های قبلی در رابطه با بحث بافت فرسوده سکوت کرده، که حالا بنده با این حرف هم خیلی موافق نیستم شما مثلاً پیوست‌های شرح خدمات طرح جامع را ببینید، تیپ ۱۲ را ملاحظه

بکنید چه در بررسی منطقه ای یا حوزه نفوذ چه شهری و چه توی تهیه طرحها نقش جزئیات و حتی پیوست آخر که معمولاً شهرداری ها انجام نمی دهند با کمک مشاورین و بحث برنامه های عمرانی و نظارت بر طرح است. شما اگر ببینید شاید از کلمه فرسوده استفاده نکرده اما آن چیزهایی که در بافت فرسوده جایگاه شرح خدمات فعلی هم وجود دارد. عزیزان همسو شرح خدمات موجود را با نگاه خریدارانه ببینند من از اداره راه و شهرسازی استان اصفهان خدمت شما هستم، ببینید آیا واقعاً آن چیزهایی که ما در بافت فرسوده دنبالش می گردیم هست یا نیست. حتی بعضی از نکات بسیار اساسی که اصلاً در نظام شهرسازی، مغفول واقع شده مثل بحث مشارکت مردمی که شما رد پایی ازش می بینید اما عمل نمی شود، بحث امکانات و چگونگی مشارکت مردم در فعالیت های عمرانی شهر یا در بحث پیوست شماره ۴ قرارداد تیپ ۱۲ بررسی نظرات شهرداری شورای شهر و سایر نهادهای مردمی و مردم در زمینه نیازهای مختلف شهری و برنامه توسعه عمران شهر. ما دور هم جمع می شویم در فضای اداری کارشناسی، فارغ از اینکه مردم چه نیازهایی دارند که معضل اصلی نظام شهرسازی کشورمان یکی بحث مشارکت مردم و مشارکت عمومی مردم است. هیچ جایگاهی ندارند یک نکته ای که اشاره کردند عزیزان بحثی که یک حرص و ولعی ایجاد شده بود و کما بیش هم آتاراش است که مساحت محدوده ها را افزایش بدهند شهرداری ها، که ما خیلی جنگیدیم حالا به عنوان عمران و بهسازی بافت در استان اصفهان خیلی می جنگیدیم با این قضیه. حداقل طرح های جدیدی که تهیه می شد حتماً تعیین محدوده را کنترل می کردیم. بخصوص طرح هایی که ابتدا تهیه شد اصلاً سه تا شاخص را نداشت و تاکید مصوب عالی شورای شهرسازی این بود که این سه تا شاخص را بایستی همزمان داشته باشیم. با حرف دوستان موافق نیستم که ادارات بافت نگاه نمی کنند به دهان شهرداری توی این زمینه، اتفاقاً در این زمینه مبارزه هم کردند منتها فقط به این هم نیست. بایستی این مشکلات فرهنگی را حل بکنیم بگویم که فکر نکنید اگر محدوده بافت فرسوده افزایش پیدا بکند مزیتی برای

شماست. ان شهرداری های کوچک فکر می کنند مزیتی برایشان خواهد داشت این را باید توجیهشان کرد که مزیتی که نیست هیچ، تکلیف هم هست. آن وقت اگر با نگاه تکلیفی نگاه کنند آیا باز هم خواستار افزایش محدوده ها هستند یا نه؟ حتی جای بعضی از بلوارهای عریض و پهن را در بعضی از شهرها در بافت فرسوده می آورند. در صورتیکه بافت فرسوده اصلاً بحث اش این نیست. جمع بندی نهایتاً اینکه، بازنگری محدوده ها واقعاً ضرورت دارد و بحث بازنگری محدوده ها واقعاً جدی است، واقعاً دولت توانش را ندارد. ما هم درسیاست های کلی این تکلیف را داریم که در عرض ۱۰ سال که فرصت رو به اتمام هست و هم توی قانون برنامه پنجم این تاکید شد که سالانه ۱۰ درصد الان با ۲، ۳ سالی که از برنامه پنجم می گذرد واقعاً دولت و اعتباراتی که گذاشته می شد در این زمینه اصلاً به این تکلیف نمی تواند عمل بکند، بازنگری محدوده ها نه فقط از این جهت بلکه از جهت کارشناسی هم مشکلاتی داره و نیاز هست که بازنگری بشود. امیدوارم که حالا با این دستور العملی هم که جدیداً ابلاغ شده و بحث شاخص ها و معیارها را دیدند، انشاءالله این بازنگری ها اتفاق بیفتد. خیلی ممنون که حوصله کردید.

مهندس نوروزیان:

خیلی ممنون از همه عزیزان من فقط عرض می کنم که مطالعه ای که انجام شده در مورد شرح خدمات همانطور که ابتدای جلسه هم آقای دکتر حبیبی فرمودند در سال ۸۹ شروع شده و در سال ۹۱ قرار بوده این جلسه برگزار بشود. حالا به دلایلی برگزار نشده، ماهم هدفمون نبوده که این کار را ارائه کنیم بصورت یک کار نهایی، به عنوان یک مطالعه ای که انجام شده خواستیم نظرات جامعه حرفه ای را داشته باشیم. فقط ما برای اینکه بحث شاخص ها را تطبیق کنیم و حالا با توجه به مسئولیت جدیدی که شورای عالی شهرسازی معماری به شرکت عمران و بهسازی داده، این اطمینان را به همه عزیزان می دهم که ما شرح خدماتی تدوین کردیم و داریم مطالعه جدیدی را انجام می دهیم، در مورد بازنگری مجدد شاخص های تعیین محدوده، ولی با توجه به اینکه ۷۶۰۰۰ هکتار بافت شناسایی شده

و هرچقدر هم بشناسیم از این بیشتر دیگر نمی شود. ما هدفمون این نیست که محدوده ای را اضافه کنیم هدفمان این است که یک دستورالعمل تهیه بکنیم، براساس این دستورالعمل گونه بندی بافت داشته باشیم این گونه بندی منجر بشود به اولویت مداخله و اولویت کار خودمان، یعنی همان طور که خانم دکتر یلدا بدرستی فرمودند بافت تاریخی ارزشمند باید حفظ بشود محدوداش شناسایی بشود و ما رویکردمان را در این محدوده داشته باشیم. مثلاً بافت سکونتگاهی رویکرد خاص توانمند سازی خودش را داشته باشد و در سند ملی بافت های نابسامان اصلاً عنوان فرسودگی را حذف کردیم. بافت های نابسامان شهری و محلات هدف بهسازی و نوسازی و بازآفرینی شهری قرار دادیم عنوان. اصلاً بار منفی اش را حذف کردیم و سعی کردیم به محلات هدف بیشتر پردازیم. این اطمینان را می دهیم که قطعاً این مطالعات شرح خدمات هم با این موضوع همخوان می شود و ادبیاتش یکسان می شود و قطعاً در جلسات بعدی بازخورد بهتری خواهد داشت.

پاسخ به سؤالات:

دکتر حبیبی:

خانم دکتر شفائی من این جرات را به عنوان یک معلم ندارم که از شاخص های سال ۸۴ در نبود هیچ نوع شاخصی و در دنیایی که در زمینه بافتهای فرسوده و گونه شناسی بافت غیر از آن کار ارزشمند شما، چیز آنچنانی وجود نداشت، از واژه ابلهانه استفاده کنم من می گویم ان واژه ها ناقص بود و می تواند تکمیل شود و شرکت عمران هم نه با بنده، با آقای دکتر پور جوهری و یک تیم دیگر دارن این شرح خدمات را تطبیق می کنند ولی در راستای دل مشغولی حضرت عالی همین بس. مجله هنرهای زیبای سال ۸۷ مجله شماره ۳۳ را ملاحظه کنید آنجا رو من این شاخص ها را به ۱۱ شاخص فیزیکی عوض کردم و آنجا در آن مجله معتبر چاپش کردم که این شاخص ها واقعاً مشکل ساز است، دومین مسئله اینکه خانم دکتر با دیدگاه سال ۹۲ توی کتاب آسیب پذیری شهری و GIS در جدولی که من ارائه کردم دقیقاً ۳۷ معیار اجتماعی، اقتصادی، کالبدی برای گونه شناسی بافت های فرسوده یا ناکارآمد ارائه کردیم. و مهمتر از آن بحثی که این جلسه می تواند برود رویش فکر کند بحث مداخله پذیری است، نه فرسودگی. بله شناخت بافت فرسوده با هرچند معیار مهمه، ولی مهمتر از آن این است که این بافت، این بلوک یا قطعه یا این محله نسبت به محله دیگرش تا چه حد مداخله پذیر است و الان این جا دارد که نه فقط واحدها را اینقدر تدقیق می کنیم و معیارها و ابعادش را از صرفاً فیزیکی به ابعاد اجتماعی اقتصادی هم تغییر می دهیم بلکه ان مبحث مداخله پذیری هم مدنظر قرار بگیرد. در ارتباط با ان مدلهایی هم که فرمودید خانم دکتر من واضعش نیستم. این مدل ۲۰ تا ۳۰ ساله هست تو جامعه دانشگاهی دارد استفاده می شود. فقط از آن مدل هم نیست که استفاده می کنند یک زمانی ذهن قادر به پاسخگویی نیست به خاطر تعدد در گزینه ها، استفاده از دانش ریاضی، آمار الزامی است. یکی از مدل هایی که الان در اینترنت هم هست و درمجامع علمی

نیز از آن استفاده می شود، این مدل است. بنده هم از این مدل استفاده کردم. منتها فکر می کنم توماس باید بیاد جواب بدهد که این مدل چرا به نتایجی ختم می شود که مورد پسند حضرت عالی نیست و ممکن است یک جایی هم مورد پسند باشد یا جایی نباشد، فکر می کنم به نسلی مثل من با ۳۷ سال سن باید این اجازه را بدهید که با توجه به تکنیک ها، روشهای جدید، نظام های کسب اطلاعاتی جدیدی که وجود دارد، یک سری از نواقصی که سابقاً به قول حضرت عالی ناشی از عدم همکاری نهادهای مختلف در دادن اطلاعات، نبود آمار و اطلاعات پایه است بتواند از طرق مختلف جبران بکند. به عنوان مثال خیلی ساده آخرین طرح آماده سازی که خودم کار کردم مطلقاً نقشه ای از کارفرما نگرفتم و از تصاویر ماهواره ای نقشه یک پانصدم استخراج کردیم و الانم طرح برای شرکت شهرک های صنعتی در حال اجراست.

آقای امین نژاد در رابطه با بازآفرینی شهری گفتند، اولاً همه را دعوت می کنم به خواندن مقاله ای که در مجله شهر اسلامی در ارتباط با بازآفرینی شهری سال ۹۱ چاپ کردم. سؤال کنکور کارشناسی ارشد سال قبل هم در دانشگاه ها در رشته مهندسی شهرسازی هم بود. آنجا ما دیدگاهمان را در ارتباط با بافت های تاریخی فرمودیم، از نگاه ما بافت تاریخی مثل، حافظه شهر است. انسان همچنان که بدون حافظه می میمیرد و فقط یک جسم دارد. وقتی بافت تاریخی و آن ارزشها را از دست بگیریم دقیقاً تبدیل می شود به یک موجود بی هویت و بی خاصیت. ما سالهاست که داریم تلاش می کنیم که ارزش این بافتهای فرسوده و قدیمی مان که بقول آقای مهندس توسلی عزیز بافت هایی که عاشقانه و در طول زمان شکل گرفته اند و مداخله در آن متناسب با همین باید باشد، مدنظر قرار بدهیم و در این احساس کاملاً با شما هم عقیده هستیم. در ارتباط با آن معیارهایی که آقای مهندس هم فرمودند هیچ حرفی نداریم، گفتند چند درصد طرح ها محقق شده؟ آقای مهندس شهودی زحمتی کشیدند در ارتباط با طرح های جامع شهری ملاحظه ای بکنید آقای مهندس سازمان مدیریت و برنامه ریزی سابق این را به عنوان طرح

سال ۸۱ کار کرده، خود بنده هم در کتاب زنگان تا زنگان اعلام کردم انجا در هسته مرکزی بافت قدیم زنگان. اینجا هم اعلام می کنم ۹۷ درصد شبکه ارتباطی پیشنهادی مشاور اجرا نشده است. این یعنی مرگ این نوع طرح ها، ولی به قول آقای مهندس عدم موفقیت طرح های ما صرفاً ناشی از شرح خدمات نیست. هیچ شکی هم ما نداریم ولی یکی از عامل ها می تواند همین باشد. در ارتباط با بحثهای آقای دکتر هاشم زاده گفتند نگاه و رویکرد ما دانشگاهی و معلمانانه است. بله ما هیچ ادعایی غیر از این نداریم. ولی اینکه یک کار پژوهشی است که انجام شده، قاعدتاً کارهای پژوهشی را باید مجامع دانشگاهی انجام بدهند. آقای دکتر هم بحثی که فرمودند در ارتباط با کشورهای دیگر هم باید ببینید. اولاً به کتاب بهسازی و نوسازی ایشون مراجعه کنند تجربه ۱۶ تا شهر دنیا را ما آنجا آوردیم و در اختیار جامعه علمی است. دوماً آن بحثی که ایشان می فرمایند که اولاً کلیات شرح خدمات بیاید، گرافیکش هم هست در گزارش هم آمده است. سوماً آن بحثی که می فرمایند هدف از بند بند مشخص باشد هر صفحه ای هر بند از شرح خدمات هدف دارد. محصول و خروجی دارد و به قول آقای دکتر **سانشور** پور، روش هم بیان شده است. به عبارتی گفتم در راستای این هدف با مطالعات و این مبنای این محصول خروجی برسیم. یکی از آن مشکلاتی که خودمان در طرح های تپی که داشتیم این بود که نمی دانستیم نظام مالکیت را داریم بررسی می کنیم. در طرح جامع و تفصیلی و انتهای قضیه هم خروجی خوبی نداشت به چه دردی می خورد؟ نباید طرح بگذارند روی منطقه ای که مثلاً اوقافی است و اینها اصلاً بعداً ملاک قرار نمی گرفت. من بعنوان یک معلم دانشگاهی که یکی از معلمهای خودم را دکتر علی شریعتی می دانم، ایشان می گوید من این کتاب را نوشتم که نقد کنید وگرنه اگر پیام فقط دیگران را نقد کنم و هیچ نداشته باشم که دیگر منتقد نیستم، مولف نیستم. ما این را در اختیار گذاشتیم که عزیزانی مثل آقای دکتر هاشم زاده بیایند نقد بکنند و بندهایی که می فرمایند به شرح خدمات اضافه کنیم آن بحثی هم که فرمودند، دست مشاور باز باشد در صفحه ۲۴ گزارش، دقیقاً من

آوردم تحت عنوان شرح خدمات تطویل یافته به عنوان یک معیار که باید مشاور بتواند در هنگام کار اگر به مسئله مشکل یا بنیاد خاصی برخورد کرد تغییراتی در این شرح خدمات بدهد و این را تحت عنوان شرح خدمات تدقیق یافته یا بسط یافته آوردم. منتها تجربه ای که ما توی این زمینه داریم، عزیزانی که در کار مشاوره هستند، خیلی بهتر از بنده می دانند که ما یک طرح آمایشی را در یک استانی دادیم به یک مشاور، آن مقطع من در همین وزارت مسکن و شهرسازی در استان تهران مسئولیتی داشتم. یک بندی جابجایی کردیم ۲۰۰ میلیون تومان تحت عنوان نمی دانم متمم قرار داد به کار اضافه کنید. منظور من همچین بندی نیست. تغییراتی اگر در شرح خدمات با آن سطح اگر نیاز است حتماً باید اجرا بشود. ولی کلیات شرح خدمات باید رعایت شود. تنها جمله ای که آخر قضیه داشتم، گفتند که شرح خدمات تطویل یافته است، بله منم می دانم اگر کل باشد از کل به جز رفتن سخت است، ولی از جز به کل رفتن که خیلی آسان است. آن بندهایی که اثر تاریخی در این بافتی که من دارم کار می کنم، نیست، خوب این بند از شرح خدمات نیازی نیست، وقتی که نیاز نیست، اصلاً حذف بشود فقط، انتهای قضیه طرف بگویند من نفهمیدم، اینجا این بافت تاریخی هست و ندیدم در کارم. چون که در بندهای شرح خدمات هم نبود. آن موقع جای سؤال دارد، به عبارتی این شرح خدمات خاصیت شناورش به این شکل است که دست شما باز است در تمام ابعاد در راستای یک هدف و بایک محصول و خروجی مطالعه بکنید. اگر آن موضوع صدق نمی کرد در آن مقطع زمانی و مکانی، قابل حذف است و این را تحت عنوان شناور بودن بخشی از بندها ما آوردیم، در ارتباط با آقای مهندس هم که فرمودند آن بحث تطویل، حقیقتاً من یک محقق دانشگاهیم در یک مناقصه ای شرکت کردم. شرکت عمران باید بیاید پاسخ بده چرا؟ به کار من ارتباط پیدا نمی کرد و دل مشغولی های شما دل مشغولی خود منم هست. منم مثل شما درگیر کارهای اجرایی بودم برخلاف گفته آقای مهندس فقط یک معلم دانشگاهی نیستم. اعتقاد داشته و داریم که معلم دانشگاهی درگیر کارهای حرفه ای

نباشد، فقط اون چیزهایی که می گوید فقط درون دانشگاه می ماند، بهمین خاطر دل مشغولی های شما بسیار مدنظرم است. ولی یک نکته هم بگویم خدمتتون آن شورای فنی بافتی که می فرمایید در هسته مرکزی شهر زنجان، پایین خیابان انقلاب زنجان، سال ۱۳۶۴ آقای دکتر مرادی در دانشگاه علم و صنعت، در یک مطالعه ای تحت عنوان بافت تاریخی با ارزش زنجان، یک سری ضوابطی دارد که در طرح تفصیلی سال ۷۹ هم دقیقاً گفته است، ضوابط این بافت همان چیزی است که در بافت تاریخی بود عبارتی اینقدر صلب با موضعی برخورد شده با آن بافت. ان بافت ابنیه نیست. بافته ولی دیدگاه ایشون ابنیه ای بوده ضوابط آنقدر صلب است. مسائلی باعث شده که الان از ن بافت با هر معیاری که بررسی کردیم از ۹۰۰۰ تا ساختمانش ۵۰۰۰ عدد در وضعیت بسیار بسیار بحرانی است. در ارتباط با بحثی که آقای دکتر ساشور پور فرمودند آقای دکتر ما کاملاً استقبال می کنیم هدف از این جلسات هم این است، لطف می کنید اگر از طریق ایمیل ان کامنت هایی که روی کار ما گذاشتید را به ما منتقل بکنید. اگر دیدگاه ما فکر می کنید طراح شهرانه نیست، آقای مهندس من اول قضیه گفتم شرح خدمات را به این سمت بردیم که فاز یک راهبردی ساختاری، فاز دو طرح تاکتیکی که دیدگاهش فرم دیدن است، فضا دیدن است. یعنی مسائل منظری و طراحی و کیفی مکان را پررنگ تر کردیم. هرچند اساس طرح روبه سمت کمیت می رود. در ارتباط با آن بزرگ سری که در شرح خدمات فرمودید، مطمئنم که سرکلاس ها و جاهای مختلف خود منم خدمتتون عرض کردم، بله بنده هم می رفتم در جلسه کارفرما آن چیزی که از من می خواست ۱۷ جلد گزارش بود انتهای قضیه می گفت نقشه کاربری اراضی را نشان بدهید. همین شورای عالی شهرسازی و معماری هرچند تا طرح ما بردیم انجا از جمله طرح بازسازی وقتی انتهای قضیه رفتیم، بابا این طرح طرحی است که یک شب شهر تخریب شده این امکان وجود دارد اگر دیروز تعریضی نبود امروز بشود، اگر دیروز حفاظتی نبود امروز بشود و مسائلی از این دست، منتها انتهای قضیه یک جدول از ما خواستند، سطح و سطوح و سرانه و یک نقشه

کاربری زمین و باور بکنید یک جدول سطح اشتغال، تراکم ساختمانی، تفکیک، طبقات مجاز و الی آخر این را کاملاً با شما موافقم. خانم دکتر بحث‌هایی که فرمودید واقعاً دل مشغول خود ما هم هست استفاده هم می‌کنم قبلاً هم از نوشته هاتان خیلی استفاده کردیم آقای مهندس توسلی بحث‌هایی که فرمودید کاملاً متین. اون نکاتی که گفتید به کارهای گذشتگان احترام بگذاریم خیلی مصریم این که هر مدیری می‌آید هر مسئولی می‌آید هر معلمی می‌آید هر دانشجویی می‌آید اون قبلیشو له می‌کند، اگر از این جامعه رخت ببندد و قبول بکنیم این دانش ما بر شانه دیگران استوار شدیم و فراتر را داریم می‌بینیم. بنابراین اعتقاد ندارم که تا حالا شرح خدمات‌هایی که بوده به هیچ دردی نمی‌خورد من اینجا جلوی این جمع عرض کردم شرح خدمات ما بیش از ۷۰ درصد شرح خدماتی هست که آقای دکتر هاشم زاده هم اشاره کردند، قبلاً در همین مرکز تهیه کرده بودند به عبارتی شرح خدمات ما تدقیق یافته اون شرح خدمات سه سطحی شرکت عمران و بهسازی شهری هست ولی با نگاه به دل مشغولی ما. در ارتباط با آن بررسی نظریات مدیریت شهری در مورد شهر و مسائلی از این دست جای بحث اینجا نمیدونم عذرخواهی می‌کنم واسه پرگویی‌هایم و دست شمار درد نکنند.

دکتر عرفانیان:

تشکر از همه بخاطر شرکت گرم با انگیزه در بحث. این ما را امیدوار می‌کنه که این نشست‌ها را برگزار کنیم. ۲،۳ نکته کوچک را بعنوان نماینده شرکت عمران و بهسازی که اینجا خدمتتان عرض می‌کنیم: یک سری نکاتی که همه عزیزان اشاره کردند خیلی هم بجا بود راجع به بحث شاخص‌ها که این دغدغه خود ما هم بود. اتفاقاً مهندس ابلقی بخصوص نگران این بودند که ما با باز کردن این بحث داریم به مقدار با آن بحثی که دارد موازی پیش می‌رود، در واقع چالش ایجاد می‌کنیم. این جسارتی است که ما شاید انجام دادیم، از سر سودایی که الان داریم و فکر می‌کنیم کمی مرزهایی که بوجود آمده بود بین فضاهای دولتی و فضاهای تخصصی را می‌خواهیم باز کنیم، فکر کردیم اشکال ندارد اگر

کار تمام نشده ولی این در واقع زحمتی است که کشیده شده و ما دوست داشتیم قبل از اینکه ادامه پیدا کند با همکارانمان به بحث بگذاریم. قطعاً ما می دانیم مشکلاتی که راجع به طرح ها وجود دارد، حتماً فقط به شرح خدمات مربوط نمی شود، عناصر بسیار زیاد و جدی تر از شرح خدمات وجود دارد که باعث شکست طرح ها شده، ولی به هر حال ما مجبوریم گام به گام پیش برویم، نمی شود همه مسائل را در یک جلسه حل کرد. ما تلاشمان را با این بحث هایی که می شود به این سمت پیش می بریم که مرزها را کنار بگذاریم و توی جلسات دنبال مقصر نگردیم همانطور که الان تعامل با سازمان های نوسازی شهرداری ها را شروع کردیم. کلی تفاهم نامه دارد امضاء می شود. بین شرکت عمران و سایر بخش ها، بخش پژوهشی و بخش های دانشگاهی صرفاً با این شعار که می خواهیم این مرزها برداشته بشود و فضای اعتماد را بیشتر کنیم اگر امروز خسته تان کردیم به خاطر این بود که از نظرات شما آگاه شویم. برای تکمیل کردن این پژوهش هایی که در حال انجام است. خیلی ممنون از زحمتی که همه کشیدند متشکرم.

نشست چهل و هشتم ۴۸

نمایش فیلم مستند «سیروس: میان بودن و

نبودن یک محله»

بحث و بررسی فیلم و مسائل نوسازی محله

سیروس ساخته ابراهیم مختاری

چهل و هشتمین چهل و هشتمین

جلسه از مجموعه نشست های شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران

برنامه نشست:
نمایش فیلم مستند "سیروس: همان بودن و نبودن یک محله"
بحث و بررسی فیلم و مسائل نوپسازي محله سیروس
ساخته آقای ابراهیم مختاری

اعضای با تل:
سرکار خانم دکتر مینا سعیدی
آقای دکتر سید محسن حبیبی
آقای مهندس فرخ زنوزی

تاریخ برگزاری نشست:
۱۳/۱۱/۰۹ ، ساعت: ۱۵/۰۰

محل برگزاری نشست:
خیابان ولیعصر، خیابان شهید خدایی، شماره ۵۱
شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، سالن اجتماعات، طبقه چهارم

معاونت برنامه ریزی و توسعه
دفتر مطالعات کاربردی و امور ترویجی



دائرة شهرسازی
شرکت عمران و بهسازی شهری ایران
تهران

سیروس : میان بودن یا نبودن یک محله

پوستر نشست چهل و هشتم

نشست چهل و هشتم: نمایش فیلم مستند «سیروس: میان بودن و نبودن یک محله» بحث و بررسی فیلم و مسائل نوسازی محله سیروس ساخته ابراهیم مختاری

۹ بهمن ماه ۱۳۹۲

اعضای پنل: دکتر سید محسن حبیبی، دکتر مینا سعیدی

چکیده:

در این نشست ابتدا فیلم کوتاهی با عنوان سیروس، میان بودن و نبودن یک محله نمایش داده می‌شود. عمده سکانس‌های فیلم عبارتند از: بازار، مدرسه، حمام، حسینیه، کوچه‌های باریک و بلند، خانه چند تن از ساکنین محله، درد و دل مردم به خاطر مشکلات (اجتماعی، بهداشتی، فقر و...)، سپس گفتگو و نقد فیلم و سیاست‌های اجرایی در این محله به دنبال اهداف زیر انجام می‌شود:

- بیان هدف آگاهی بخشی به جامعه شناسان، شهرسازان، معماران و مدیران از ساخت فیلم توسط سازنده،
- تاکید سازنده فیلم بر لزوم مشارکت مردمی در روند نوسازی محله،
- شکل‌گیری تضارب آرا مابین حاضران در جلسه با نگاه‌های متفاوت در مخالفت و موافقت با پروژه سیروس،
- ابراز توافق جمعی بر توجه به رویکرد مشارکتی در مقابل رویکرد دستوری و از بالا به پایین علیرغم تنوع نظرات مخالف و موافق توسط حاضران پس از پایان فیلم.

دکتر حبیبی:

این فیلم یک آینه است که این دونفر مقابل ما گرفتند. خواهیم این است که فیلم را ببینیم (نگاه نکنیم) بعد از آن به گفتگو بنشینیم.

دکتر سعیدی:

این فیلم نسخه نهایی نیست، محتوی چند سال مشاهده ما در آن محله است، سعی کردیم یک روایتی داشته باشد که خسته کننده نباشد، این فیلم قابل دیدن و



نظرات شما برای ما خیلی مهم است.

مختاری:

باسلام من فکر می‌کنم برای هر فیلم سازی مهم تر از قطعی کردن کارش، دیدن جماعتی از تماشاگران است. ما خیلی خوشحال می‌شویم نظرات شما و حتی حس شما را نسبت به صحنه بگیریم. فیلم نمایش داده شد.

دکتر حبیبی:

خانم سعیدی و آقای مختاری حرفشان را زدند حالا ببینیم شما چه می‌گویید...

دکتر شفائی:

اولین سوالی که برای من پیش آمد این است که ما چرا دنبال فلسطین هستیم که چرا اسرائیل محلات را خراب می‌کند؟ فکر کنم خودمان هم در حال انجام همین کار هستیم، اگر فلسطینی است همین جاست، بهتر است که جلوی پامان را نگاه کنیم. گمان می‌کنم که مهندسان مشاور یا بدنه کارشناسی این مملکت به اضافه وزارت مسکن و شهرداری سه راس یک مثلث هستند، اگر تعالی وجود دارد هیچ کدام از آنها بدون آن دو بدنه دیگر، برایشان اتفاق نخواهد افتاد و اگر فساد وجود دارد در هر کدام، به طبعش برای دو موضوع دیگر هم همین است. اگر عقب ماندگی، ورشکستگی و اگر افتخاری است، برای همه است. آن چیزی که مطرح است این نیست که وزارت مسکن یا این بدنه یک طرف نشسته و ما یک طرف دیگر. متأسفانه این وقایع را ما از طرف وزارت مسکن می‌بینیم و کسانی که چنین تخلفاتی را در شهر انجام می‌دهند، اولین جایی را که می‌بینند مشاورهای مادری هستند که می‌توانند راه تخلف را نشان بدهند و این شرم به پیشانی همه ما مهندسان مشاور است. جای تأسف دارد که کسانی که علمدار بافت تاریخی در این شهر هستند یا نگرانی دارند، خودشان امضاهایشان را می‌فروشند!

تا زمانی که شفاف سازی نشود و این فساد برداشته نشود، ما شاهد چنین پیامدهایی در داخل شهر هستیم و من فکر می‌کنم با جدیت همه ما اولین کاری که می‌توانیم بکنیم این است که جریان آزاد اطلاعات را در این شهر راه بیندازیم. از مشاور گرفته تا متخصص و مدیران شهری. اگر مدیران ایمیل شخصی داشته باشند و اجازه بدهند مردم برای آنها ایمیل شخصی بزنند، فکر می‌کنم اطلاعات بسیار عالی از بدنه شهری خواهند گرفت. این ارتباطات و حباب‌ها و پرده‌ها را که دور مدیران است بشکنیم و بگذاریم که همه واقعاً چهره‌های واقعی‌شان مشخص شود و آنهایی که دغدغه دارند برای شهر بتوانند همکاری کنند، ممنونم.

پرسش:

نگاهی که الان به بافت فرسوده شده این هست که بافت فرسوده یک بیمار و ما یک دکتریم که برایش دارو تجویز می‌کنیم. تجویزی بشکل تخریب، ساختمانی می‌سازد که مردم را از خانه‌هایشان که حیاط و باغچه دارد وارد آپارتمانهای چند طبقه می‌کند و وقتی آنها نمی‌توانند در آنجا زندگی کنند، بنابراین به ناچار مجبور می‌شود از آن محل برود و وقتی آنها محل خودشان را ترک کنند، هویت می‌رود. در نتیجه یک مرگ تدریجی می‌شود. پیشنهاد من این است که اولین تجویزمان تخریب نباشد، اول ببینیم شاید بشود تکمیلش کرد.

محمودی:

فکر می‌کنم دوستانی که این فیلم را آماده کردند تلاش بسیار خوبی کردند. چرا که بعد از انقلاب که سی و چند سال گذشته است، قشر روشنفکر بخصوص معماران و شهرسازان ما یک مقدار محجور مانده اند و دچار غفلت اند. تنها تعداد انگشت شماری، تلاش‌هایی برای نگه داشتن یک سری ارزشها کرده اند. اما شاید با دیدن این فیلم، باید بگویم مردم به خودشان رحم نمی‌کنند، حالا این مردم، همین مسئولینی هستند که از دل مردم بلند شدند، جمهوری اسلامی که ایجاد شد، مسئولین از متن مردم بلند شدند، بنابراین انتظارات خیلی بالاتر رفته

است. وقتی که متخصصین عزیز ما انگشت گذاشتند روی این محله و مسائل مردمی را به این قشنگی دیدند و طرح موضوع کردند، چرا یک بحثی باز نمی شود که بقیه هم راغب شوند به اینکه، روی این موضوعات مردمی باید کار کرد؟ تشبیه فلسطین، شاید اینجا جایی نداشت، در کشور ما بحث، بحث بهسازی و کشور خودمان است و ما وقتی در غفلت باشیم و برنامه ریزی صحیح نداشته باشیم و مسئولین مملکتیمان یک سری اختلافات داشته باشند و به آنچه که باید برسند نرسند، بعضاً افراد سر جای خود نباشند، آنطور که باید به متخصصین متعهد بهایی، داده نشود، همه اینها عواملی می شود تا به اینجا برسیم که به یک محله که به قول فیلم دارالمومنین است و کوچه هایی به اسم شهدا دارد، رسیدگی نمی شود. اما به محله ای که اسم گل و بلبل دارد رسیدگی شود. چرا؟ واقعاً چرا صدای این جانبازان که در شورای همیاری بودند نباید به جایی برسد؟ بیایم کمی به فکر مردم خودمان باشیم. من احساس می کنم همدلی و دلسوزی ضعیف است، اکثراً به فکر منافع شده ایم، شهرداری طرح نواب را بر بزرگراه ساخته، که این ظلم بزرگی در حق مردم است. مگر نباید ۱۵، ۱۶ متر بزرگراه با محل زیست مردم فاصله داشته باشد؟ یعنی آلودگی صوتی نواب هم خودش مسئله خاصی است. این ها چیزهایی است که وظیفه ما و مسئولین است، متخصصین ما مثل پزشکان هستند، ابتدا باید مریضشان را درک کنند و بعد نسخه و دارو تجویز کنند. مسئول باید مردمی باشد و در متن مردم. ابتدایی ترین چیزها را ندارند و مدیریت شهری ضعیف است. این مردم بهداشت اولیه ندارند. معمار و شهرساز ما هر وقت این موضوعات را درک کرد، هرگز چنین پیشنهادی برای ساخت نمی دهد.



فلاح:

با سپاس ویژه از آقای مختاری و خانم سعیدی، سئوالی که در ذهن من نقش بست این است که از سال ۱۳۱۲ قانون تعریض خیابان اجرا شد و ۱۳۸۰ هم این قوانین مربوط به بافت فرسود به اجرا درآمد، شاید خیلی دیر این مسائل مطرح شده، بهمین دلیل هست که ما مسائل اجتماعی و اقتصادی را می خواهیم با نگاه کالبدی که حاکم است برنگاه شهرسازان حل کنیم، این فیلم دو رویکرد را بخوبی به ما نشان داد: ۱- رویکرد مشارکتی، ۲- رویکرد دستوری از بالا.

مردم محله، بسیار پتانسیل بالایی برای مشارکت دارند مهمترین و بهترین راه حلی که مردم دارند راهکار هایی است که می توانند حل کنند که خودشان درگیر هستند، من دوران کودکی ام را در همان محله گذراندم و به خوبی آشنا هستم که چقدر دلبستگی به محله زیاد است. من هنوز وقتی که دلم گرفته از شهر به محله قدیمم می روم، خانه ای که من در آن بزرگ شدم. یک بار با خانم سعیدی رفتیم. با ساکن جدیدش صحبت کردم هنوز به آنجا دلبسته ام، الان خانه ام زعفرانیه است، ولی هویتم را در آن محل قدیمی دوران کودکی پیدا می کنم. مطمئنم که مردم آنجا بهترین راه حل و راه کار را به شما ارائه می دهند، خانم دکتر شفائی صحبت زیبایی کردند درست است که مسائل اجتماعی خیلی پیچیده است، یک جنبه اش را ما اینجا دیدیم، بخشی کالبدی است، بخش زیادی هم اجتماعی است، باید به حرف آنها گوش کنیم و آنها را به مشارکت فرا بخوانیم، مشارکتی که در برنامه ریزی کشورمان تعریف شده، مشارکت مالی است، یعنی بیا پول بده! اصلا از فکر استفاده نمی کنیم. ما برای آنها از بیرون راه حل می دهیم، درحالی که راه حل از درون، باید بجوشد بعد پایداری اجتماعی هم آنجا صورت می گیرد. این محله ای که الان محله آسیب زاست چرامحله ای پر از آسیب است؟ بیشتر این فیلم به ما هشدار می دهد و گوشزد می کند از ۱۳۱۲ تا کنون یک تجربه را عینا تکرار می کنیم. ما به عنوان متخصصین حرفه به دولتمردان راه کار، اینطوری نشان می دهیم. مرتب به این محله و آن محله، هیچ وقت صدای مردم را به گوش مسئولین نرساندیم،

همکاری آنها را جلب نکردیم، آنها را دور کردیم از خودمان، این مسئله ای است که ما باید به آن نگاه کنیم، رویکرد دومی که گفتیم همان رویکردی است که می گوید دستور از بالا، زمین را به من بده و مشارکت کن یا بفروش و برو، یعنی من بهتر از تو فکر می کنم، من بهتر از تو دردت را می دانم، این به نظر من یک بیماری است، که باید حلش کنیم و به این بیماری توجه کنیم، من از خانم سعیدی خیلی ممنونم که این کار را کردند و امیدوارم تکرار شود، تا دیگر راه حل سال ۱۳۱۲ به ۱۳۹۲ کشیده نشود. ممنونم!

واقعاً مسکن بهتر از دید تصمیم گیران لزوماً آن چیزی نیست که ساکنان ترجیح می دهند، الگوهای فرهنگی عمدتاً در مقابل تغییرات مقاومت می کنند، معمولاً مردم بیش از آنکه حاضر به تغییر الگوهای رفتاری خودشان باشند، سعی می کنند خودشان را با واحد مسکونی که ما برای آنها می سازیم، انطباق بدهند، ترجیح می دهند بر مبنای الگوهای رفتاری که در گذشته داشتند زندگی بکنند، این باور هم که کارشناسان بهتر از خود مردم تشخیص می دهند که چه چیزی برای آنها بهتر است، یک تعبیر غلطی است، که کار کرد ما همه کارشناسان هست. در تمام دنیا به شکاف بین استانداردها و نیازمندیهایی که یک استفاده کننده می خواهد از مسکنش استفاده کند الان تمام دنیا به این موضوع واقف است، ولی هنوز که هنوز در کشور ما تمام مسائل صرفاً کارشناس محور است، نه مخاطب محور. در مورد فیلم باید بگویم فیلم به درستی مسائل و مشکلاتی که در محله سیروس اتفاق افتاده، به درستی نمایش داده ما تحقیقی در دوران دانشجویی انجام دادیم، حدود ۲۰۰ پرسش نامه در محله سیروس پر کردیم درباره ارزیابی کیفیت زندگی در محله سیروس، سه شاخص عمده زیست محیطی، روانی و اجتماعی و کالبدی داشت، بیشترین میزان آزردهی مربوط به پروژه انجام شده بود، بعد از آن کمبود خدمات در میان ساکنین بیشترین میزان آزردهی را ایجاد کرده است. خیلی تشکر.

دکتر یلدا:

با سلام و تشکر از آقای ایزدی، ان شاء الله تداوم این گونه صحبت‌ها را ما ببینیم خوشحالم از اینکه به هر حال به طریقی سعی می‌شود که چاره‌ای بعد از سالها دم زدن از این محلات اندیشیده شود، در اصل و عمل به این محلات کمتر رجوع می‌شود و به اصل موضوع دقت و رسیدگی نمی‌شده است، در این صحبتها و فیلم یک پرسپکتیو، یک چشم اندازی از آن چه که می‌تواند راه حلی برای این محلات باشد کمتر دیده شده، یعنی جز اینکه الان نوسازان که افرادی از مسکن و شهرسازی اند به هر حال به طریقی جلو می‌روند. متأسفانه با نقشه‌هایی که ما نمی‌دانیم چگونه است و بهترین هایش را ما دیدیم که دوستان کار کردند، چون باز در مقیاس، درشت مقیاس هست به درد این محلات نمی‌خورد یعنی چگونه این ریزدانگی و قدیمی بودن محلات و کوچه‌های باریکش که اتفاقاً ارزشمند هستند. چرا ما باید صبر کنیم و خارجی‌ها به ما بگویند که کوچه‌های باریک خوب است؟ برای چه باید در طرح جامع مشاوران را در حد مرگ زیر فشار بگذارند که بگویند کوچه‌ها ۶ متری کنید، هر چه کوچه باریک است را ۶ متری کنید. بعد پشیمان شوند و ببینند که این کوچه‌ها بعضی هایشان پله‌ای بوده و بعضی هایش توی محلات قدیمی شهر، که همه بناها از بین می‌رود، اگر بخواهد ۶ متری شود و بعد پشیمان شوند و بگویند اینجا را درست می‌کنیم.

یکی از جاهایی که باید بافتش حفظ شود همین محله چاله میدان یا سیروس است. اصرار نکنیم که حتماً پول بزرگی از آن درآید. هر کسی مسئول است، باید بناهای عمومی خدماتی در اینجا درست کند، در درجه اول گفتند حمام نداریم، یک مقداری از فیلم در مورد عدم وجود حمام است، خیلی مسخره است که حمام در جایی نباشد یا اینکه تعمیر نمی‌شود، وضع موجود حمامی که در فیلم دیدیم واقعاً بد بود. باید خانه‌های مردم بهسازی شود اما نه به نحوی که مجبور به آپارتمان نشینی شوند و این آپارتمانهای زشتی که در این محلات ساختند حال آدم واقعاً بهم می‌خورد، حق دارند خانم دکتر شفائی وقتی گله می‌کنند، شما

خانم محمودی، در وزارت مسکن هستید، باید تحقیقاتی بکنید در مورد اینکه ما چه کنیم این آدمها در محلشان بمانند، کارا کتر محل حفظ شود. ولی در ضمن یک تجانس و رفاقتی هم بین آدمهای محلی آنجا و غیر محلی مثل دانشجویهای هنر و جوانها و غیره ایجاد شود که آنجا زندگی کنند، تا این محله هم از فقر خارج شود. راه حلی که متاسفانه تا حالا اروپایی ها برای این داستان نوسازی پیدا کردند مسئله **gentrification** است که معنای فارسی متعددی دارد ولی در واقع یعنی یک قشر پولدارتر در جاهایی که ارزش کالبدی شهری دارد مستقر شود، این راه حلی نیست که ما برای محلاتمان می خواهیم، اگر چه که الان من در موزه تهران همراه با دوستان که الان یک NGO هستیم که می خواهیم یک راه چاره ای برای مرکز قدیمی تهران پیدا کنیم، این راه اولین چیزی است که پیش پا گذاشتیم که لیست درست کردیم این خانه های قدیمی را، حالا آدمای پولداری پیدا کنیم تا خانه های تجاری را بخرند ولی بقیه اش چه خواهد شد؟ تبدیل به این و آن شود، همه هم زیر بار نمی روند، خود بنده، خود خانم شفائی، خانه در مرکز تهران داریم ولی به هر حال ارزش محله قدیمی شهر را می شناسیم خانه ما در خیابان قوام السلطنه است، درست است که آپارتمان است ولی به هر حال مرکز شهر است و جایی است که در آن زندگی می کنیم، جرات کنیم آدمهایی که اینجا نشستند، بیایم مرکز شهر زندگی کنیم مگر در اروپا همه روشنفکران در مرکز شهر زندگی نمی کنند؟ حاضرند در جای کوچک زندگی کنند اما در مرکز شهر باشند. باور بفرمایید که زندگی کردن در مرکز شهر دلچسب تر از زندگی کردن در برج و در حومه های شهری است، چون از خانه که بیرون می آیی پیاده همه جا می توانی بروی، ماشین و اتوبوس و مترو و همه در دوقدمی خانه است، و واقعاً خوش تر می گذرد، اگر چهار تا کافه و رستوران باز شود و این خدماتی که وزارت مسکن می خواهد برای این محلات تامین کند، تامین بشود اصلاً غمی آنجاها نیست، چرا این محلات را از دست رفته می بینیم؟ همانطور که خانم فلاح گفتند این محله ها دائم عشق و علاقه درونش است، من خودم دیدم که می گویند ما آگه به ما

میلیارد هم بدهند از خانه مان پا نمی رویم، خود آدمهای عودلاجان، بنابراین اگر دولت کمی سرمایه بگذارد و کمک کند، نمی خواهد نوسازان این کار را با پول ساختن برای خودشان بکنند، آنها هم نخواهند کرد. مطمئناً نوسازان فقط خانه می سازند و به مردم تحویل می دهند، مردم مثلاً خانه ۴۸۰ متری را ۷۰ متری به او می دهند، آخر گناه دارد، چرا آن حیاطش را نداشته باشد؟ اصلاً از زندگی ساقط می شوند، اینهایی که عادت به حیاط دارند. از شما خواهش می کنم با یک روش سیستماتیکی تحقیقات را ببرید به سمت اینکه چه باید کرد؟ با همین نوسازان و مردم محل و آن کسانی که دستشان در کار است اگر شما بفرمایید، صحبت بفرمایید، مطمئناً آنها به شما راه هایی را پیشنهاد می کنند که هیچ متخصصی شاید نتواند بگوید، متخصص خوب هم کسی است که برود جواب را از خود مردم بگیرد. به مشاورین نمی توان فشار آورد. مشاورین نیستند که تقصیر کارند، تقصیر کار همه با هم هستند، شهرداری ها، دولت، بساز بفروشها و... همه دنبال پولند، مردم بیچاره هم که بدبخت تر از قدیم شدند، تشکر.

مهندس احمدیان:

من از مهندسان مشاور بهاوند مهرراز هستم. تشکر می کنم از جناب آقای دکتر ایزدی که این جمع ها را بوجود آوردند و خیلی خرسندم که اینجا هستم، من می خواهم بگویم که مادر واقع، مهندسین مشاور، شهرداری، ساکنین را که در شهر سه رکن هستند حساب بکنیم، به مفاهمه و درک درستی از هم نرسیدیم. همیشه مشکلات را خوب متوجه نشدیم. شهرداری ها بخاطر اینکه موظفند زحمات زیادی را در شهر انجام بدهند ناچارند در آمد داشته باشند، ما نیامدیم قبل از اینکه اینها را خود کفا کنیم مشخص کنیم که این درآمد را از کجا کسب کنند؟ بنابراین شهرداری ها، ساده ترین راه را انتخاب کردند و به خود فروشی شهری روی آوردند مثل کسی که در واقع می آید کلیه اش را می فروشد که بچه اش را بزرگ کند، هنوز پس از اینهمه سال دولت و مجلس و وزارت کشور نیامده اند راهکارهای درآمدی مشخصی را برای شهرداری مشخص کند. که شهرداری درآمد لازم را برای امور شهر را داشته



باشد و ناچار به تراکم فروشی نشود، موضوع بعدی ما مشاورین هستیم، همانطور که دوستان اشاره کردند ما در واقع در بحث های اجتماعی، بخش های اجتماعی ما مشاورین عموماً ضعیف است. توجه کمتر می کنیم ما مشاورین، چون مدیر عامل ها بیشتر معمار و شهرسازند، به مسائل اجتماعی پروژه ها همیشه کمتر توجه می کنیم و البته ساکنین همانطور که گفتند معمولاً درست ترین انتخاب ها را می کنند. یعنی با توجه به انتخاب های غلطی که بعضاً از سیاستهای دولتی، پروژه های مشاورین و شهرداری های انجام می دهند، ساکنین با مظلومیت تمام بهترین انتخاب ها را انجام می دهند. من می خواهم بگویم در واقع اینجا، وزارت راه و شهرسازی، شرکت عمران و بهسازی شهری در جایی است که وسط این ارکان قرار دارد و مشکلات را همه به صورت ملموس متوجه می شود. ما در خود این سازمان عمران و بهسازی، در شرح خدمات سکونتگاههای غیر رسمی به درستی که استخراج شده از بانک جهانی، به درستی به مسائل اجتماعی توجه می کنیم و از دل این پروژه ها، بسیاری از مسائل ضعیف ترین بافت ها و بافتهای فرودست شهری درآمده و نمونه های بسیار خوبی داریم. در همین سازمان هم، ما شرح خدمات بافت فرسوده داریم که توجه کمتری می کند، عمدتاً در کشور ما بخشی عمل کردند که شهرداری به نوعی، مهندسین مشاور، الگوهای اروپایی را استخراج می کنند، مطالعات اجتماعی نمی کنند، رویایی و ایده آل می بینند و بنابراین مسائل شهر را نمی بینند و می شود آنچه که همه مان کردیم و خطاهایی که همه مان داشتیم و از طرفی دیگر هم ما مهندسین مشاور هم دوباره مجبور هستیم، در کشوری که در واقع توریست راه به جایی نمی برد و خیلی از این مسائل را در دنیا با توریست حل کردند، مابدون اینکه توریست داشته باشیم می خواهیم مسائل بافت های تاریخی مان را حل کنیم، خوب توریست را بیاوریم حل می شود خیلی قسمت ها. بخشی اش حل می شود، ۴۰، ۳۰، ۲۰، ۱۰ درصدش حل می شود. یک نکته دیگر به نظر خودم این است که پول در آوردن در همه جای دنیا امر خوبی است، یعنی آن سازنده کار خوبی می کند و شهرداری هم کار خوبی می کند اگر اصول را رعایت نکند.

شهرداری که از راه تراکم فروشی پولدار نمی شود، خیلی خوب است که پولدار بشود، توانمند شدن مهندس مشاور هم خیلی خوب است، توانمند شدن اقتصادی کار خوبی است، یعنی ما پول درآوردن را صرفاً زیر سوال نبریم، چگونگی پول درآوردن را زیر سوال ببریم، تشکر می کنم.

مهندس اخلاص پور:

من معمار هستم، کار شهرسازی هم می کنم. هیچ حرف معماری و شهرسازی ندارم، خود کرده را تدبیر نیست، کار آزموده را خطاست. این دعوت سینمایی بوده، درخواستم این است که بسپاریم به رسانه و از قدرت رسانه استفاده نکنیم، مسئله را علنی کنیم، عمومی کنیم، قدرت سینما می تواند بیش از پیش کمک بکند. وزارت راه و شهرسازی جشنواره جدی معماری و شهرسازی و کهن بگذارد و روی آن سرمایه گذاری کند، کوتاه مدت، بلند مدت. و آخرین عرضم این است که از این فیلم سینمایی زیبای سروران عالی ممنون هستم که تماشا کردم. من شخصاً یک برداشتی، یک بار مثبتی را در آن کارکرد رانت کوچولوی تعاونی که یک کمی هم مداحانه بود، یک کمی در آن بار مثبت دیدم. توصیه می کنم در ویرایش، افق نامطلوب آن سازبفروشی فرودست را و آن مکانیسمی که بازوی ناشواب شهرداری (با همه نقدهایی که ازش می شود)، است را مد نظر قرار بدهند که به آن سمت نرود. متشکرم.

اسکندری:

می خواستم تشکر کنم از برگزارکنندگان نشست، خانم دکتر عرفانیان زحمت کشیدند نشست ها را پی گیری می کنند. عرضم به حضورتان، این فیلم در واقع بود و نبود یک محله از نگاه اهل محل بود و برنگشته بود به عقب تر ببیند، چی شده بود؟ محله سیروس برای این انتخاب شد که اهل محل خودشان تقاضا کردند، آنها یک روزی آمدند دفتر، حاج آقا گفت: می دانید دخترم، آقایان، همه آنهايي که به درد می خوردند رفتند. به خاطر همین من پیش هیچ مردی، توی

این شرکت نرفتم، امدم پیش شما، من با یکی دیگر از همکارانم، خانم افتخاری بودیم، و گفتند که ما از شما می‌خواهیم که بیایید و این محله را ببینید، ما بلند شدیم رفتیم در آن محله، با معتمدین محله صحبت کردیم و یک امکان سنجی را با مشارکت خود اهل محله درآوردیم. در آن امکان سنجی اهل محل خودشان گفتند که ما خیابان و کوچه تاریخی، الان دقیق در ذهنم نیست، اما یادم است یک گذری بود که علاقمند بودند حفظ شود و خودشان علاقمند بودند که تعاونی مسکن مشارکتی بزنند و کار بکنند و پیش بروند. در حین اینکه این کارها داشت انجام می‌شد، اتفاقاً سازمان برنامه و بودجه، بودجه‌ای برای تهران نمی‌داد و امکان سنجی که شرکت تعیین کرد و بردیم آنجا، کارشناس سازمان برنامه متقاعد شد که ۵۰ میلیون تومان برای مطالعه این پروژه اختصاص بدهد. یعنی به هیچ عنوان بودجه‌ای برای تهران نمی‌داد، یعنی تهران توجه نداشت، ولی وقتی که ما آمدم بررسی کردیم و گفتیم که این محله حاج آقا غروی دارد که اصلاً ریشه مؤتلفه در اینجاست، ریشه بازار اینجاست، آقای غفوری فرد بود و بقیه، بسیار حمایت سیاسی ویژه‌ای داشت از این بحث نوسازی از این منظر.

اما خورد به قضیه زلزله بم، اینکه این جریان بحث مشارکتی صبوری می‌خواست، ترسی که در مدیریت شهری شکل گرفته بود از هر اتفاقات اینطوری که می‌تواند یکدفعه بیافتد خب حالا باید چکار کنیم؟ از طرفی دیگر ظرفیتی که در بدنه تخصصی خودمان به لحاظ اینکه چه کاری را انجام بدهیم، اگر این کار را انجام ندهیم؟ خوشبختانه طرح‌هایی که تهیه می‌شود، مطالعاتی که آقای مهندس مشهودی انجام داده بود، گفته بود در بهترین شرایط چند درصدش، بقیه اش اصلاً انجام نمی‌شود، طرحی به آن شکل به اجرا نرسیده، واقعاً از نظر اهل محل راهکارهای خیلی بهتری می‌شد که پیش بگیریم و بریم جلو. ولی می‌شود درس گرفت. انشاءالله همه به داد دروازه غار برسیم. به داد محله آقای مهندس موسوی، سنگلج برسیم، هیچ اشکالی ندارد، بیایید توی محله دروازه غار که الان ما اینجا هستیم، ببینید اصلاً رویکرد نوسازی چیست؟ خیلی بهتر از این است که خودمان

متمرکز، مداخله کنیم. ولی آیا واقعاً می‌رود به این سمت که در عین حفظ هویت محله‌ای، با استفاده از ظرفیت‌های محله‌ای، اینکار را بکنند؟ آیا مدیریت شهری آنقدر صبوری دارد که بگذارد یک پروژه مشارکتی انجام شود و پیش برود؟ صبر می‌خواهد پروژه‌های مشارکتی و توانمندسازی، پروژه‌های صبر است، و اگر مدیریت شهری، صبوری نداشته باشد، عجله داشته باشد نمی‌تواند، من خاطرم هست یکی از دوستان در شرکت عمران و مسکن سازان رفته بود ما به او گفته بودیم از نظر مشارکتی چه کار بکنیم؟ گفت به مردم دروغ نگویم. اصلاً وقتی می‌خواستیم برویم در خزانه کار کنیم، رفتیم پیش یکی از کسانی که در همین شرکت مسکن سازان که از نگاه اهل محل کسانی هستند که محله را نابود کردند. از او پرسیدیم: شما اولین کسی بودید که رفتید در اینجا، گفتیم چه کار کنیم؟ گفت به مردم دروغ نگوئید، یعنی با این رویکردها بود، یک نکته‌ای هم استاد عزیزم خانم دکتر شفائی فرمودند در مورد مشاوران، من فکر می‌کنم که همین ذره تخصص و دانشی هم که هست، از برکت سرمهندس مشاور است و گرنه در دانشگاه‌ها که خیلی آموزش‌ها، ربطی به نیازهای جامعه ندارد، از آن طرف هم، در خود جریان کار، وقتی آدم وارد می‌شود فرق می‌کند، مثلاً من خودم واقعاً مدیون نقش جهان پارس هستم، برایم فرصتی بوجود آورد، بروم بنشینم کار کنم، بعد گفتند حالا برو بنشین برنامه ریزی کن. بعد آقای مهندس میرمیران به من گفت اگر بتوانی یک سؤال را جواب بدهی؟ گفت جامعه‌شناسی قلب دفتر من است، به من بگو در شهر سپاهان شهر، تعداد واحد همسایگی می‌بایستی چندتا باشد؟ از نگاه جامعه‌شناسی؟. که ما درآوردیم و خدمتشون دادیم. اتفاقاً جزو محدود کارهایی بود که انجام شد. من فکر می‌کنم که بیاییم واقعاً، یک طوری با هم توافق کنیم. نکته‌ای که فرمودند خیلی نکته‌درستی است، باید از توافق بر مفاهیم شروع کنیم و اگر سندی است، کار بشود، برنامه ریزی بشود، شاخص‌ها تنظیم بشود، (درس آموخته‌های سازمان‌نوسازی بسیار ارزشمند است)، سازمان‌نوسازی بیاید بخاطر تسهیل‌گری ۶۰ تا دفتر تسهیل‌گری دارند مداخله می‌کنند با رویکرد‌های مشارکتی و



مردمی و تعداد پروانه های صادره شان را هرروز و هرسال افزایش می دهند. بیاییم اینها را نگاه بکنیم. این درس آموخته را انباشت بکنیم و برویم جلو. پیشنهاد من هم این است که آقای مختاری دستتان درد نکند خیلی زحمت کشیدید در مورد این فیلم. خیلی مستندات مختلفی را این مدت دیدیم، از جمله مستندی که خانم قاسمی نیا تهیه کرده بودند در بحث زمینه های شهری که ان هم کار ارزشمندی بود، فکر می کنم موضوع مخاطرات طبیعی اصلاً دیده نشده، ما زلزله را داریم، واقعاً می خواهیم چکار کنیم؟ اگر بخواهیم از این طرف افراط و تفریط کنیم که بیافیم در دام این طرفی و به جای شهر فروشی، بیافیم در یک رماتیسمی که نمی توانیم کاری برایش بکنیم، باز هم جوابی نداریم. بیاییم فکر کنیم، واقعاً مدیریت مخاطرات طبیعی در محدوده هایی که الان هر لحظه ممکن است زلزله روی سر مردم خراب بشود، یا موشها بعداً بخورنشان، به قول آقای دکتر پیران می بایستی، چه شود؟ به نظرم این سؤال را باید جواب بدهیم و انشاءالله راجع به آن توافق کنیم. خواهش می کنیم این فیلم را یک طوری ربط بدهند، چون آینده این محله مهم است. نوسازی بافت فرسوده باید با نگاهی به شهر آینده انجام بشود. این افسوس و نوستالوژی گذشته چگونه در این شهری که پیش روی ما در آینده است، چگونه ترکیب می شود؟

یک خاطره تعریف می کنم برای شما: آقای مهندس زنوزی یکی از دردمندترین مهندسان مشاوره در حوزه ما بود. من یادم است روزی که آمد گفت: از سال ۴۶ تا الان دارم کار می کنم (سال ۷۸ بود فکر کنم) یک طرح من به اجرا نرسیده است، برویم ببینیم در این سیروس شهرسازی مشارکتی جواب می دهد؟ آیا ما می توانیم این آرمان شهرسازی مشارکتی را جلو ببریم؟ با این تصور و در توانمند سازی، آقای مهندس خزرایی هم این کلاه را سرش گذاشتیم، به هر حال دست همگی درد نکند برای اینکه این تفکر، این انتخاب و این فضا و این تجربه و پشتوانه های اینطوری داشته، من گفتم این حافظه را تقدیم شما کنم.

دکتر حبیبی:

من بیشتر از اینکه نوستالوژی بخواهم بینم سرکار خانم اسکندری، فهمیدم که حالمان خراب است. گذشته را اصلاً نبود، آینده خواهد آمد، آینده را من و شما تعیین نمی کنیم، حالمان را باید درست کنیم. وقتی که حالمان خراب باشد، وقتی امام جماعت محله از ریشه صحبت می کند باید توجه کنیم، ریشه به گذشته دیگر تعلق ندارد، آینده بر مبنای ریشه شکل می گیرد. وقتی که دارد صحبت می کند برای ما از خاطره جمعی شان، شهر بدون خاطره جمعی می میرد. این آدم اگر خاطره نداشته باشد، تکلیفش روشن است. بنابراین من فکر کنم نکاتی بود که بیشتر به حالمان می پرداخت نه اینکه من دو، سه باری که این فیلم رو دیدم، هیچ گونه نوستالوژی درونش ندیدم، نه! خانومی می گفت: اینجا یک درخت توتی بود، همه از آن حاجت می گرفتند، این مال گذشته نیست، این حال است، یعنی اینها را باید بهش عنایت داشت.

نقد:

باسلام و عرض ادب و تشکر از آقای دکتر ایزدی که بطور کاملاً درستی مفهوم گفتمان در مورد نوسازی در مورد بافتهای فرسوده را با تشکیل چنین جلساتی پیاده نمودند. رابرت موسس **Moses Robert** شهردار ۳۰ ساله نیویورک و کسی که نیویورک را ساخت، تقریباً پس از آنکه آنرا نابود کرد، جمله ای دارد که انگار در تمام تاریخ پس از وی بازتاب دارد و آن اینکه مدرنیته همانند یک تبر است و چاره ای جز قلع و قمع ندارد. من فکر می کنم آنچه که در این فیلم نشان داده شد، دردهای زایمان نوسازی و نوشدن هستند و اتفاقی هستند که اگر واقع بینانه نگاه بکنیم، باید اتفاق بیفتد، از طرف دیگر فیلم کاملاً نگاه یک سویه و تک جانبه ای دارد، چنانچه دلال واقعی محله به عنوان یک شخصیت مردم گرا در این فیلم معرفی می شود و از طرف دیگر اگر تعاملات اجتماعی مرادوات اجتماعی و پویایی های اجتماعی محله سیروس را به عنوان شاه کلید این فیلم فرض کنیم،

باز هم اگر نوسازی و توسعه شهری به نحوه درستی اتفاق بیفتد، می تواند هم این تعاملات اجتماعی را پوشش دهد و هم تشویق کند، کوتاه سخن آنکه راحت ترین و ساده ترین شیوه ممکن تخریب و نادیده گرفتن راهبردهای گذشته است، اصلاح و ارتقاء روشهای گذشته یک هنر است که امیدوارم دیدگاهمان به این سمت جهت گیری و گرایش پیدا کند.

مهندس هاشمی:

باسلام و تشکر از آقای ایزدی و همکارانشان، می خواهم در مورد فیلم صحبت کنم، سعی کردم توصیه آقای دکتر حبیبی را جدی بگیرم و فیلم را بینم به جای نگاه کردن صرف، از نظر من این فیلم یک مقداری یک جانبه تهیه شده، ما این تصاویر را نه تنها از نگاه دوربین بلکه به صورت واقعی می بینیم و این فیلم توانسته بود حرف مردم را برساند و کار خیلی خوبی بود. دولت همیشه رسانه را در اختیار دارد می تواند از اقداماتی که کرده دفاع کند، توضیح بدهد. اما مردم این امکانات را ندارند، خیلی کم پیش می آید که این امکان برایشان فراهم شود، این فیلم این امکان را برایشان فراهم کرده بود اما نکته ای که من راجع به این فیلم می خواهم بگویم این است که چرا نیامدند دوستان، نظری از کسانی که متولی این کار بودند، این تصمیمات را گرفتند، آن تملک قانونی را در آن محدوده انجام دادند پیرسند؟ ان تعاونی مسکن قبل از ورود دولت چقدر در آن محله توفیق داشت؟ رصد آمار پروانه های صادره در بافت فرسوده محله سیروس تهران، می تواند مویذ این مطلب باشد که چرا قبل از ورود دولت و خرید پلاک ها و تعریف پروژه های الگو و محرک توسعه، هیچ اتفاق مردمی اینجا شکل نگرفته بود؟ بینید ما باید دفاع کنیم از عملکرد گذشته خودمان، بنده روزی که این طرح داشت تهیه می شد کارشناس دفتر طراحی شرکت عمران و بهسازی شهری ایران بودم. امروز کارشناس شرکت عمران و مسکن سازان ایران هستم که وظیفه اجرای این طرح را ما به عهده داریم، بینید این طرح جزء محدود پروژه هایی است که از آن طرح ها بیرون آمده، اجرایی شده و اثر خودش را گذاشته، معبر باز شده، امکان

تردد ماشین آلات در آن محله فراهم شده، مردم اقبال پیدا کردند به اینکه در آن محل نوسازی کنند، چرا همان آهنگر محله، چرا قبل از آن در آنجا سرمایه گذاری نمی کرد؟ حتی با سرمایه اندک؟ اینها خروجی های است که در واقع از آن اقدامات، از آن طرح ها و از آن شرح خدماتی که ما قبلاً تهیه کردیم، برروی آن کار کردیم به نتیجه رسید. خواهشم این است از خانم دکتر سعیدی و آقای دکتر مختاری که در تدوین نهایی این فیلم، نظرات دوستانی را که در این طرح ها فعالیت کردند را هم داشته باشند، ببینید دوستان ما گفتند، اینجا دلال محله، بعنوان مدعی حقوق محله معرفی می شود. حالا من نمی خواهم این اسم را بکار ببرم ولی آیا این گفته همه اهالی محله است؟ که قطعاً اینجور نیست، من خودم نزدیک به هفت، هشت سال است که دارم با این پروژه زندگی می کنم و در ریز جریان اموراتش قرار دارم، این حرف عموم مردم نیست، سه نفر در این فیلم صحبت می کنند، هر سه نفر فامیلی شان رستگار است، چرا نفر دیگری در فیلم نیست؟ من خواهشم این است که این بازخورد هم گرفته بشود و به فیلم اضافه شود، فکر می کنم فیلم اثر خیلی بهتری خواهد داشت. متشکرم.

مهندس رضایی :

اولین چیزی را که ما می بینیم، گروه ما به لحاظ فعالیتی که داشت پارسال روی مسئله قانون شهرداری در قسمتی، فعالیت می کرد در قسمت حوزه کالبدی. این بعد از یک سری مناقشات و یک چالش هایی که ما داشتیم با حوزه مرکز مطالعات شهرداری تهران بود، ما نصفه نیمه، کار را رها کردیم، چون نتوانستیم به یک نقطه نظر واحد برسیم، حاصل این شد: یک پیش نویس قانون شهرداری ها (الان مرکز مطالعات در سایتش گذاشته) و جا دارد که دوستان این را نگاه کنند و نظر بدهند. چون ما الان بستر حقوقی از بالا به پایینمان خیلی مشکل دارد، این را یک نگاه کنند، تمام شهرداری ها می رود حوزه، حوزه کلان شهری نگاه شده، حوزه شهرهای کوچک در آن دیده نشده، خواهشاً به این مورد نگاه کنید. بحث حوزه های اجتماعی را در آن ببینید، یک کاستی دارد چون این می خواهد



برود مجلس و مصوب شود و به عنوان قانون شهرداری جدید ابلاغ شود. ما نمی توانیم در این شرایط چالش بعدی مان را حل کنیم، خواهشا اگر بچه های برنامه ریزی علوم اجتماعی که انتقاد می کردند که شهروند کجای قانون شهرداری هاست؟ این فرصت پیش آمده و زحمت می کشند، من هر زحمتی را با نگاه مثبت می بینم و درست است ما به عنوان شهرساز خیلی این وسط چالش داریم با دیگر حوزه های علوم، این را خواهشاً سایت مرکز مطالعات بروند یک پیش نویس قانون شهرداری هست، یک نگاهی بکنند، نقطه نظرات خودشان را بدهند، بحث دوم بحث حوزه فعالیتهای بافت فرسوده است، دو تجربه داشتیم، یکی ۱۳۸۶ جامعه مهندسان مشاور، یک دوره مدیریت میراث تاریخی یونسکو بود، من آنجا شرکت داشتم و آن بحث خانه های قدیمی که دوستان می گفتند خشت و گلی هست را در مقابل زلزله چطور حل کردند؟ یک تیم آلمانی و تیم انگلیسی در اختیار ما گذاشتند، خیلی تجربه خوبی بود برای ما، اولین بار من دیدم که برای شهر بم مکانهای را که می خواستند باز سازی کنند می آمدند SEMILATOR می کردند بدنه را، قسمتی که خوب بود را حفظ می کردند. جالب این بود که با معمار های بومی آنجا آمده بودند مقاوم سازی در برابر زلزله را انجام داده بودند. یعنی تجربه ای از معمار های همان محل که سالیان سال در شهر تهران هم بودند. اگر شما شمیران بروید، باران گیرها که با قوطی های حلبی ساخته شده بود، من اینها را انعکاس ذهنی یا خاطره جمعی اش را، با این منازل می شناختم، الان که شما بروید بالا که دیگر برج سازی انبوه انجام شده، من نمی خواهم وارد انتقاد شوم، رویکرد دوم اینکه، من خودم ناظر پروژه ای در نعمت آباد شهر تهران بودم، مشاورش دکتر علیزاده و رازجویان آنجا فعالیتی انجام می دادند و من به عنوان اولین مدیر در تمام جلسات می رفتم و حضور داشتم و به قول خودمان مردم می آمدند و مشکلاتشان را می گفتند، خواسته هاشان را می گفتند، ما حتی به جایی رسیدیم که به تیپ پلان معماری دلخواه آنها رسیدیم، چون می دانید که فضای ریزدانه مشکل تأمین پارکینگ هم داشت. یک بحث تعاملی را پیش کشیدیم. اما

آنجا متأسفانه تضاد و تقابل قرار گرفت و این زحمت بسیار زیاد، که تجربه اش هم هست و دوستانی که می‌خواهند، می‌توانند از سازمان نوسازی شهر تهران این تجربه را بگیرند و استفاده کنند. چون بعدش من صنعت توسعه محلات را پیشنهاد داشتم که بعد از شش ماه چانه زنی با شهرداری، صنعت توسعه محلات شهرسازی را با یک شرح خدمات استراتژیک دلخواه همگان باشد را بعنوان چشم انداز تعیین کردم. یعنی تهیه کردیم به عنوان پابلوت، بعد بردیم مدیریت. ولی این تجربه اجتماعی را هم داریم، من فکر می‌کنم نداشتن یک سند توسعه محلات که محله را به اسم و هویت بشناسیم و ببینید به هکتار نشناسیم. من مشکلی که داشتم این بود که نعمت آباد را به سه تا مشاور داده بودند به هکتار. گفتم آقا می‌گویید شما نعمت آباد. اما شما سه تیکه اش کردید. یک قسمتش یک مشاور کار می‌کرد قسمت دیگر را مشاور دیگر که خوشبختانه بعد به یک مشاور دادند آن هم بخاطر ایرادات شرح خدماتی که جلسه قبل گفتیم بر اساس محله تعریف کنید. چون هویت یک محله فقط کالبدش نیست، حوزه اطرافش هم هست، این چالش‌ها اگر مرتفع شود و حوزه و جایگاه قانونی اش را هم دوستانی که در حوزه قانون گذاری هستند حل کنند، فکر می‌کنم بتوانیم به تعامل خوبی با دوستان برسیم. چون با تجربه دوستان ما، که وارد حوزه اجرایی شدند ولی متأسفانه بگویم نباید بمانند و اونجا خاک بخورند باید استفاده کنیم و ما حضور پیدا کردیم در حوزه اجرایی و در خدمت همه دوستان هم هستیم که تجربیاتمان را در اختیار بگذاریم.

دکتر حبیبی:

یک صحبت خیلی کوتاه خانم شفائی دارند، انتهای وقت هم در اختیار دوستان تهیه کننده فیلم می‌گذاریم، بعد هم آقای دکتر ایزدی صحبتی خواهند داشت...

دکتر شفائی:

من یک نکته بگویم، من مهندس مشاورها را خانم اسکندری، زیر سؤال نکشیدم، مطمئن هستم شما توجه دارید نکته ام این است که ما این طرف میز و آن طرف میز دنبال متهم و مظلوم نگردیم، همه ما مقصریم از همان آدمی که می آید زمینش را می گذارد نوسازی کند و درآمدزایی می کند، بابت این تراکم تشویقی که متاسفانه شهرداری تهران بزرگترین خبط را کرد، تراکم فروشی می کند و از آن طرف می آید پایتخت می خواهد انتقال بدهد، یقیناً همه ما باید به فکر باشیم. نکته دوم اشاره به این می شود که شهرداری تهران پول ندارد، من می خواهم به شما بگویم: خیر، دارد! به قول یکی از دوستان، شهرداری تهران درآمد پایدار ندارد ولی هزینه پایدار برای خودش درست می کند. ببینید موضوع فرهنگ است، یک عدد، دو روز پیش شنیدم و به هیچ عنوان تاکید نمی کنم، برای اینکه صحبتش را نمی دانم، شنیدم آقای قالیباف هزار مسجد تعهد کردند بسازند. اگر این عدد درست باشد، این یک هزینه پایدار شهرداری است.

یعنی در ازای هردو هزار نفر ما یک مسجد در این شهر داریم من نمی دانم واقعا یعنی چه؟ اگر این حرف درست باشد می خواهم بگویم نمونه های این چنینی در تهران هست که واقعا دارد اجرا می شود و جزو آن هزینه هاست. نکته آخر آن چیزی که من تاکید دارم موضوع فرهنگی است، تا زمانی که ما ساختمان ۱۵ ساله را کلنگی ببینیم، تا زمانی که ماندگاری جمعیت بها نداشته باشد، ما به محض اینکه راجع به یک شهر جدید صحبت می کنیم می گوئیم: یک دانشگاه می سازیم، دانشجو می آید، یعنی یک جمعیت موقت را بعنوان یک جمعیت محاسبه می کنیم یعنی بهایی به ماندگاری و هویت نمی دهیم، اشکالی ندارد نوسازی بشود، ولی اشکال این است که یکسان سازی نشود، نه اینکه نوسازی نشود، ما الگوهایی که از آن استفاده می کنیم، همه شدند مثل هم، همه جا با یک نگاه و پهنه بندی، با یک داستان. من تنها کسی بودم که از آقای مختاری و خانم سعیدی تشکر نکردم، چون اول خیلی عصبی بودم و خودشان می دانند. به هر حال من چقدر

برای کارهای مستند ارزش قائلم، ولی چند نکته را دیدم، فارغ از هر داوری که من ممنون هستم، این یک فیلم مستند، حتی اگر قبلش هم اشاراتی شده باشد، ما تا زمانی که مستند سازی نکنیم و این ادبیات را مکتوب نکنیم، اصلاً فضایی برای انتقاد بوجود نخواهد آمد، بنابراین آن چیزی که ما از این جلسه باید نتیجه بگیریم این است که حتی الامکان فضا برای مستند سازی فراهم است حالا با مدیران است با اهالی محله با مشاوران با هر کسی نکاتی که می خواهم از این جلسه نتیجه بگیرم: ۱- مستند سازی کنیم ۲- فرهنگ سازی کنیم. یعنی فرهنگ کوچ نشینی فرهنگ عدم ماندگاری، تشویق به اینکه همه باید جابجا شوند در این شهر، پایتخت انتقال بدهیم، یعنی هر چیزی که به ریشه بر می گردد، تیشه بزنیم. حالا هر چه می خواهد باشد. این تفکر کلنگی بودن خانه ها، عدم ماندگاری باید برداشته شود و بعد هم شما مسلماً این تجربه را ایشان گفتند، ما بعد از زلزله بم، یکی از مشاورانی بودیم که در بم کار کردیم، نکته ای که در بم بود، قرار بود تک تک مشاوران با مالکینی که خانه هاشان تخریب شده مذاکره کنند، شما باور می کنید ۹۹ درصد کسانی که به دفتر محلی ما مراجعه می کردند، از آنها می پرسیدیم الگوی مورد نظر شما چیست؟ همه می گفتند آشپزخانه اپن (Open) ما دیگر به خنده افتادیم، آشپزخانه اپن یعنی چی؟ آیا شما خیال می کنید این فرهنگ آن آدم بود؟ یا فرهنگ القایی ما؟ این ساختمانهای شیشه ای و آلومینیومی، اینها بازار است که دارد این فرهنگ را القا می کند یا فرهنگ مردم ماست؟ آموزش مثل این جلسات و سمینارها... باید منجر به این مسائل شود و گرنه فکر نمی کنم به جایی برسیم.

مختاری:

بیخشید من به قولی مال بیرون از این جامعه هستم . کارم مستند سازی است مستند سازی اجتماعی می کنم. اصلاً وارد به امور شهری و شهرسازی و معماری نیستم. از طریق دوستی با خانم سعیدی در واقع به این حوزه کشیده شدم. اولش هم قصد نداشتم ذره ذره گرفتار شدیم و فکر کردیم، خمس و زکات و مالیات



حرفه مان را به این جامعه ادا کنیم. چون این فیلم سفارش دهنده نداشت و ما باید با هزینه خودمان این کار را می کردیم، کم کم یاد گرفتیم یا متوجه شدم چه چیزهایی دارد اتفاق می افتد، چیزی که باعث شد من مشارکت کنم و بیشتر وارد کار شدم، احساس کردم که بخشی از مدیریت دولتی در این محله برای انسان ارزش قائل نیست و من در فیلم سازی اجتماعی ام متکی ام به آن جمله معروف که می گوید: انسان موضوع اصلی است. از این طریق و به این واسطه شد که من به این فیلم پرداختم، چند تا نکته گفته شد، بله ما یک بحثی داشتیم من خودم مخالف این بود که زیاد به تعاونی مسکن توی این فیلم پرداخته شود، حتی یک جایی خود رستگار هم می گوید که ما اصلاً در واقع بعضی از صاحبان خانه ها را تشویق کردیم که خانه شان را بفروشند. مدیران وزارت مسکن و این منطقه در واقع به کمک اینها از سکنه خالی شد، من یک روزی رفته بودم دفتر تعاونی مسکن با خانم سعیدی گفتم این تعاونی مسکن، تمامی ساکنان این محله را شناسایی کرده است، یعنی فایل داشت و طبیعی بود که این فکر می کرد شاید مجری وزارت مسکن باشد در این مدت در واقع به این امید این کار را می کرد، اما یک مسئله است، از این قوه می شود به نحو درستی استفاده کرد چرا ساکنین می خواهند فرار کنند؟ این اگر قبلاً هم بوده است به یک دلیل، جریان مسلط اقتصادی، ولی با آمدن دولت تشدید شده است. همه می خواهند بروند، فقط رستگار نیست که حرف می زند، آنجا یک خانمی هم هست که می گوید منم وضع بد است، یعنی خانه را از من بگیرند، به من یک تیکه آپارتمان بدهند، بروم زندگی کنم، وقتان را بیشتر از این نمی گیرم، فقط می خواهم بگویم کنجکاوم. در فیلم یک جا فقط اشاره می شد که اینجا دارد ساخته می شود و معلوم نیست چه بلایی را این پارکینگ طبقاتی و این تیکه های که دارد ساخته می شود بر سر این محله می آورد. و بعد می گوید دو جای دیگر در محله شناسایی شده که عیناً می خواهند همین کار را بکنند تصور کنید چه اتفاقی می افتد؟ حالا در واقع پرسش و انتظار من و کنجکاوی من به این است که جمله طلایی که می گوید: فساد وقتی

هست مال همه هست. یعنی وظیفه همه ماست. کنجکاوی من این است که این جامعه مدیران، کارشناسان، در واقع حداقل در همین محله می‌خواهند چکار کنند؟ دلم می‌خواهد که یک فیلم از این قضیه بسازم چون این نمونه اگر درست متحول شود می‌تواند نمونه‌ای باشد که بعداً برای کل کشور از آن استفاده بشود.

دکتر سعیدی:

من زیاد صحبت نمی‌کنم، فقط شروع این فیلم شاید ان‌کشش نوستالوژیک به محله سیروس بود این یک واقعیت است، برای اینکه محله‌ای که همیشه اسمش را شنیده بودیم و من وقتی وارد این محل شدم و به درخواست خود آقای زنوزی، که ببینند که چطور این طرح نتوانسته اجرا شود و وقتی من وارد محله شدم و شروع به کار کردم با دوستان (که خانم تقدسی هم اینجا بودند که روی قسمت تاریخی‌اش خیلی کار قشنگی کردند)، ما بعد از این تحقیق فهمیدیم واقعاً چقدر این محله از لحاظ بافت اجتماعی قوی است یعنی ما فقط برای یک نفر و دو نفر، ما نخواستیم اینجا مدافعتش شویم. این فقط یک نمونه است که بینیم مردم و ایده‌هاشان را باید جدی بگیریم و فکر می‌کنم که این جواب‌ها از در دل همین محله در می‌آید، چه از لحاظ خدمات چه از لحاظ مسکن، فقط حیف که ما باید یک جوری کمک کنیم که این از لحاظ کیفیت بهتر شود این خانه‌هایی که آقای رستگار می‌سازد حالا هر چه پشتش باشد. بالاخره برای اهالی محل دارد می‌سازد و آنها در آن می‌توانند زندگی کنند ولی این ممکن است از لحاظ کیفیت معماری اصلاً جالب نباشد، پس من خودم، نقش خودم را می‌بینم که یک حامی این ایده‌های محلی باشم، اگر من علمی دارم، می‌خواهم در اختیار این نوع اقدامات بگذارم، من بیشتر این را می‌خواستم نشان بدهم که وقتی که با آقای مختاری صحبت کردم و فیلم را نشان دادم، ایشان هم واقعاً گرفت و من واقعاً خوشحال شدم، برای اینکه دیدم که برای ایشان که در حرفه معماری شهرسازی نیستند، ایشان هم این موضوع را درک کرد. این فیلم فقط برای نشان دادن این قدرت است که داخل محله این پتانسیل‌ها هست که این را باید ما همه

(جامعه‌شناس‌ها و معمار‌ها و شهرسازان) حمایت کنیم و همین‌طور دولت جدید و این که الان نامه‌ای دادند، از نظر من امیدبخش است و باید دید که این چه می‌شود، حالا در جواب آینده من سؤال دارم، که این خانه‌هایی که اینها را می‌خرند به این قیمت کارشناسی، آیا با چه قیمتی می‌فروشند؟ آیا اهالی محل، آن خانه‌ها رو می‌توانند بخرند؟ الان واقعاً این سؤال است که نمی‌دانند آینده چه خواهد شد؟ و باید روی این کار کنیم.

دکتر ایزدی:

خیلی ممنون در وهله اول از آقای دکتر حبیبی، استاد عزیز که همیشه یار و یاورم بودند. پیشنهاد فوق‌العاده‌ای دادند که این نشست برگزار بشود از تک تک شما ممنونم که تشریف آوردید و در مباحث شرکت کردید، خوشحالم از این بابت که هنوز همه علاقه‌مندند که بحث ادامه پیدا کند. با وجود اینکه خیلی دیر شده است، ولی به نظر نمی‌رسد کسی خسته شده باشد، نمی‌خواهم سخنرانی بکنم، ولی فقط می‌خواهم خدمتان نکته کوتاهی را بگویم، که باید این فضا ایجاد شود، همه ما دوستانی که دور این میز نشستیم، هم از دوستانی که از دانشگاه آمدند، هم از مدیران عزیز، هم از کارشناسان و متخصصینی که از مهندسين مشاور آمدند باید این فضا را فراهم کنیم تا یک همدلی بوجود بیاید، بنظر می‌رسد با وجودی که در عرصه‌های مختلف همه داریم تلاش می‌کنیم ولی دارای یک وحدت رویه یا یک ادبیات مشترک برای این موضوع نیستیم. این شاید یک نکته‌ای باشد که من خودم برداشت کردم، با وجودی که سالهاست می‌گذرد، این تجربیات، ادبیات مختلف دنیا را در دانشگاه‌ها در عرصه‌های مختلف مرور کردیم ولی به نظر می‌رسد که نگاه ما با هم فاصله دارد، شاید این نشست‌ها باعث شود که این گفتگوها بتواند این وحدت و هماهنگی را ایجاد بکند، نکته دوم اینکه اصلاً در این نشست‌ها به دنبال مقصر نیستیم، اولین مقصرش خود من هستم که اینجا نشستم هراتفاقی که اینجا افتاده است، از سال ۱۳۷۵ هم من اینجا بودم، درگیر بودم و همانطور که خانم اسکندری توضیح دادند تمام تلاش‌ها آن

وقت‌ها این بود که واقعا یک شهرسازی مشارکتی، بعد از تجربیات تلخی که در دهه ۷۰ اتفاق افتاد، در سیروس تجربه بشود، همانطور که اشاره کردند، خود مردم آمدند سراغ ما، ولی طرحی که تهیه شده با وجودی که اساسش عدم مداخله دولت بود، چون مشتری وجود نداشت و مورد قبول عزیزانمان در دولت نبود، باز هم دولتی اعمال شد. آن‌هم از نگاه بالا به پایین. همانطور که دیدید، باید بینیم چه درسی می‌توانیم بگیریم از این تجربیات، این اتفاق که می‌گویم دنبال مقصر نباشید، محله بالانتر ما، عودلاجان را شهرداری، نیروهای انتظامی با خاک یکسان کردند، اگر دنبال تجربیات تلخ باشیم و همیشه بخواهیم کسانی را مقصر بدانیم به نتیجه نمی‌رسیم، بیایم از این تجربیات درس بگیریم. آیا نگاه از بالا به پایین غلط است، نگاه پایین به بالا چطور؟ آیا زمانی نرسیده است که به تلفیقی مناسب از این دو تا برسیم؟ من به آقای دکتر حبیبی گفتم فکر کنم ما همه متخصصان یک‌طور دیگر درگیر یک جزئیاتی شدیم، ولی دوستان عزیزمان که از یک عرصه دیگری به این موضوع نگاه می‌کنند، خیلی راحت‌تر با این موضوع برخورد کردند، دوستان عزیز من، مشکل سیروس این است که ما یک دولت رفتیم آنجا و کار اجرایی انجام دادیم. حالا چگونه انجام دادیم این جزئیاتی نیست که باید به آن پردازیم، اصل ماجرا غلط است! دولت نباید برود در این عرصه‌ها کار ساخت و ساز و اجرایی انجام بدهد، می‌خواهم بگویم یک‌طور دیگر بیایم به این قضایا نگاه کنیم و نقد درست بکنیم، به نظر می‌رسد ما جایگاه‌های درستی را در فرایند بهسازی و نوسازی تعبیه نکردیم، یکی از بحثهایی که داریم این است که هر کدام داریم نقش‌های همدیگر را بازی می‌کنیم، ان‌شالله ادامه پیدا می‌کند از طریق نقد و آسیب‌شناسی تجربه‌های دیگر، که اینجا در خدمتتان خواهیم بود. همین که بینیم نقش‌ها چیست و چطور ما کمترین آسیب را داشته باشیم؟ بحث‌های کیفیت و بحث‌های دیگر هم که امروز دوستان خیلی قشنگ مورد توجه قرار دادند، بحث‌هایی است که باید به آنها پردازیم، من نمی‌خواهم زیاد صحبت کنم، فقط تشکر می‌کنم از تک‌تک عزیزانی که تشریف آوردند،

از دوستان دعوت می‌کنم در نشست‌های بعدی هم شرکت کنید. این نشست‌ها ادامه خواهند داشت، امیدوارم فضایی فراهم شود که هم بشود به یک همدلی رسید و هم آموزشی بشود، برای ما که تجربه‌های غلط گذاشته‌ها را تکرار نکنیم و درس بگیریم برای آینده. خیلی ممنونم از حضور تک‌تک شما.

