

مداخله گام به گام

و

هسته‌ای

چکیده:

«مداخله‌ی گام به گام و هسته‌ای»، در واقع «دیدگاه» و «روش کار» مناسب را برای مداخله در «بافت قدیم» شهر، به منظور نوسازی و بهسازی و روان‌بخشی آن مطرح می‌کند.

این «دیدگاه»، از دو قطب «خیابان‌کشی» و «تعریض» گذرگاه‌های قدیم از یک سو، و «حفظ و نگهداری تام و تمام کالبد قدیم» (نگرش موزه‌ای) از سوی دیگر، فاصله می‌گیرد و بر پایه‌ی راه‌حلی بینابینی استوار است. ضمن این که این «راه‌حل»، راه‌حل ثابت و قابل‌اعمالی بر تمام مصادیق «بافت‌های مسئله‌دار» نیست، بلکه «باید، با توجه به هر مورد خاص، راه‌حلی را یافت» که بتواند به مشکلات آن مورد خاص پاسخ دهد و آنها را مرتفع کند.

«روش کار» پیشنهادی برای تحقق این دیدگاه بر پایه‌ی «حضور مستمر مشاور، و بازخوردها و بازبینی‌های مکرر در طرح» مبتنی است. به اعتبار این «بازخوردها»ی مکرر، مطالعات و راهکارها «روزآمد» می‌شود و می‌تواند «به هر مورد» «پاسخ خاص» و «متناسب با همان مورد» را بدهد.

- موضوع دیگری که در این نوع «مداخله» در نظر گرفته می‌شود، این است که مداخله برای بهسازی، اولاً باعث حفظ و بهبود «بافت اجتماعی» شود، و «افشار بومی» را نگه دارد و با «مقتضیات زندگی امروزی همساز» کند؛ و ثانیاً آن‌ها را به مشارکت در نوسازی و بهسازی برانگیزاند.

بر اساس این «دیدگاه» و «روش کار»، تجربه‌هایی در شهر کرد، کرمان، اصفهان، نیشابور، زابل آغاز و با اختصار تمام معرفی شده است. اصل حاکم بر تمام این طرح‌ها، بر پایه‌ی «مداخله‌ی گام به گام و هسته‌ای» مبتنی است؛ یعنی نوسازی محدوده‌های کوچک و پراکنده در بافت، به جای تهیه و اجرای یک طرح بهسازی برای کل بافت مورد نظر.

مداخله «گام به گام» و اقدامات «هسته‌ای» می‌تواند نقطه‌ای باشد برای رشد و گسترش بهسازی؛ اما این گونه مداخله‌های هسته‌ای طبعاً باید بر پایه‌ی مطالعات گسترده و عمیق مبتنی باشد و چشم‌انداز کل منطقه را در افق مکانی و زمانی گسترده‌تری بنگرد. به بیان دیگر، هرچند هم پروژه‌ی اجرایی کوچک و محدودی باشد، عدم شناخت و بررسی ساختار شهر و منطقه توجیه‌پذیر نخواهد بود. هر پروژه شهری کوچک، وقتی اصولی و کارآمد خواهد بود که در بستر طرح راهبردی بزرگتری نگریسته شده باشد.

آخرین نکته‌ای که باید یادآور شد، این است که تجربه‌های دیگران (در کشورهای دیگر) نشان می‌دهد که «مطالعات» مربوط به این گونه طرح‌ها، فرصتی چند برابر اجرای آن می‌طلبد. با این همه، «مداخله‌ی گام به گام و هسته‌ای» روشی است که اقدامات اجرایی فوری‌تر و عملی‌تر و کم‌خطرتری را امکان‌پذیر می‌کند.

دکتر محمدرضا قانعی^{##}

محمد رحیم اخوت •

- مدیرعامل و • کارشناس شرکت مهندسان مشاور پلشیر

کلید واژه:

مقتضیات زندگی امروزی - اقشار بومی - مشارکت - اقدامات اجرایی - دیدگاه یک سونگر - همسازی معماری و شهرسازی - تملک - تامین اعتبار - تعیین مجری - احیای هویت - طرح راهبردی

مقدمه

معضل بافت‌های قدیمی و تاریخی شهرها، و موضوع بهسازی و روان‌بخشی آن‌ها، در یکی دو دهه اخیر مورد توجه برنامه‌ریزان و مدیران شهری قرار گرفته و کم و بیش اقدامهایی هم در این زمینه انجام شده است. گذشته از ارزیابی این‌گونه اقدامات، اجرای طرح‌های تهیه شده (یا در واقع توقف اجرای آنها) و فراخواندن مردم به مشارکت در اجرای این‌گونه طرح‌ها، موضوعی است که امروز بیش از هر چیز باید به آن توجه کرد. طرح‌های عمران و بهسازی شهری را برای بایگانی تهیه نمی‌کنند. این طرح‌ها برای اجرا تهیه می‌شوند و قرار است مشکلات گوناگون ساکنان این بافت‌های شهری را مرتفع کند. «مداخله گام به گام هسته‌ای»، مسیر این‌گونه بهسازی‌ها را هموار می‌کند. با اجرای یک پروژه نوسازی در گوشه‌ای از بافت کالبدی قدیم، امواج نوسازی به پیرامون آن سرایت می‌کند و موجی از نوسازی را برمی‌انگیزد که فقط باید آن را در مسیر درست هدایت کرد. هرگاه هسته‌های نوسازی در بستر مناسب تحقق عملی یابند، همچون بذری بارآور ریشه می‌دانند و حیات امروزی را در کالبد قدیم جاری می‌کنند. موضوع این مقاله توضیح این شیوه مداخله، و معرفی برخی تجربه‌هاست که در این مسیر انجام شده است.

◆ طرح مسئله

وقتی، تابستان ۱۳۷۴، تهیه «طرح بازسازی و نوسازی بافت کالبدی پیرامون امامزاده دوخاتون در شهر کرد» به «مهندسان مشاور پلشیر» واگذار شد، انبوهی از پرسش‌های گوناگون ذهن ما را در نوردید، که هنوز هم بعد از گذشت بیش از شش سال، پاسخی قطعی و کافی برای این پرسش‌ها نیافته‌ایم. در واقع، علت اصلی نوشتن این مقاله، قبل از طرح نظرهایی برای امر «بهسازی بافت‌های قدیمی»، و ارائه راه‌حلهایی که در طول این شش سال در هریک از طرح‌های شهرسازی و طراحی شهری به آن دست یافته‌ایم، عبارت است از ترسیم مسیری که برای یافتن پاسخ به این پرسش‌ها پیموده‌ایم. شاید بتوان در این

مسیر پنج «منزل» را مشخص کرد، که هر کدام از این «منازل»، گذشته از ویژگی‌های مربوط به هر کدام (طرح)، تغییرات و تحولاتی را در «دیدگاه» حاکم بر این مسیر به وجود آورده است، که امیدواریم تحولی سازنده بوده باشد.

برای ترسیم مسیر طی شده، پنج طرح را که در طی این شش سال پیش برده‌ایم، برمی‌شمیریم و سپس دیدگاه و اهداف و روش کار هر کدام را به کوتاهی معرفی می‌کنیم.

۱. طرح بازسازی و نوسازی بافت کالبدی پیرامون امامزاده دوخاتون در شهر کرد (به مساحتی حدود ۳ هکتار)؛
۲. طرح بهسازی منطقه‌ای به مساحت ۲/۷ هکتار از بافت مسئله‌دار کرمان؛

۳. طرح بهسازی بافت مسئله‌دار جویبار اصفهان (به مساحتی حدود ۷۰ هکتار)؛

۴. طرح نوسازی و بهسازی پهنه‌ای به مساحت ۳/۵ هکتار از اراضی بافت مسئله‌دار نیشابور؛

۵. طرح امکان‌سنجی و راهبردی محدوده مرکزی شهر زابل، از این عناوین پیداست که هر کدام از این طرح‌ها موضوع و هدف متفاوتی را دنبال می‌کند و محدوده‌های کوچک و بزرگی را دربر می‌گیرد؛ اما گذشته از این تفاوت‌های اساسی و ماهوی، بستر تمام آن‌ها، «شهر» و «بافت قدیم» است. بنابراین، برای ترسیم «دیدگاه» حاکم بر این طرح‌ها، باید حتی‌الامکان از ویژگی‌های هر کدام تا حد امکان چشم پوشید، و به وجوه و سرشت مشترک این‌گونه اقدامات پرداخت.

موضوع دیگری که در این مقاله به آن اشاره می‌کنیم، «روش کار»، یا در واقع «شیوه مداخله» است. هریک از این گونه اقدامات، به هر جهت، نوعی «مداخله» در سازوکار «شهر» - یا منطقه‌ای از شهر - است. این پرسش مطرح است که این «مداخله» چگونه انجام می‌شود؟ نحوه انجام مطالعات، ترسیم و تدوین ابعاد و اهداف طرح، شیوه‌های طراحی و برنامه‌ریزی، سازمان یا نهاد مداخله‌گر، روش‌های اجرایی، زمان‌بندی اجرا، و ... هر کدام از این موارد «مسئله» ای است که راه‌حل مناسب خود را می‌طلبد. بدیهی است که این راه‌حل‌ها باید با موضوع خاص هر طرح متناسب، و با بستر قانونی، اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، ... آن سنخیت داشته باشد، تا بتواند تحقق یابد؛ وگرنه به طرحی تبدیل می‌شود برای ضبط در بایگانی‌ها، و آنچه بر جای می‌ماند همان «بافت مسئله‌دار»ی است که حیات «شهر» را تهدید می‌کند.

عنوان مشترک «بافت مسئله‌دار» (که عنوان خوبی هم نیست، اما به اندازه‌ی کافی روشن‌گر است)، نباید ما را به دام این توهم اندازد که راه‌حل مناسب احتمالی مربوط به یکی، برای آن دیگری هم مناسب است. درست است که تمام این

بافت‌های شهری «مسئله‌دار» است، اما مسائل هرکدام مخصوص به خودش است، و الزاماً با مسائل جای دیگر مشابه نیست. این مسائل می‌تواند خرابی بافت کالبدی، یا نابسامانی اجتماعی، یا فقر اقتصادی، یا نارسایی فرهنگی و جز اینها باشد. حتی چشم‌انداز نامناسب شهری، نابسامانی رفت و آمد (ترافیک)، نقص خدمات شهری، نازل بودن ارزش‌های بصری و ... هر کدام در جای خود یک «مسئله» است، که باید راه‌حلی برای آن یافت. اما، «بافت مسئله‌دار» موضوع این طرح‌ها، به طور کلی، تمام این مسائل را دربر دارد. «بافت مسئله‌دار»، که معمولاً همان بافت‌های قدیم و محدوده «هسته پیدایش شهر» است، هم از نظر کالبدی مخروبه، هم از لحاظ محیط اجتماعی نابسامان، و هم از حیث اقتصادی و فرهنگی فقیر و بیمار است.

این که آیا مخروبه بودن ساختمان‌ها و فضاها، و نامناسب بودن شبکه‌ی ارتباطی، باعث شده است که محیط اجتماعی و فرهنگی این محدوده‌ها بیمار باشد، یا برعکس، پرسشی است که بعید است بتوان پاسخی قطعی برای آن یافت. اما مسلم است که یکی از مهمترین عوامل نابسامانی چنین بافت‌های شهری، همان شبکه ارتباطی قدیم است که با مقتضیات امروزی انطباق نیافته است. در این مورد، دو دیدگاه یک سونگر افراطی و تفریطی وجود دارد، و سایر دیدگاه‌ها را می‌توان بینابین این دو قطب افراط و تفریط دید. برخی معتقدند که با کشیدن یک یا چند خیابان عریض در میان این بافت‌های قدیمی و کوچه‌های پیچ در پیچ، می‌توان حال و هوای حیات و زندگی امروز را در آن دمید و آن را دوباره به منطقه‌ای پررونق و آباد تبدیل کرد. این نگرش که از زمان پهلوی اول تا اواخر حکومت پهلوی دوم رواج داشت، در اکثر موارد نشان داد که به اندازه کافی کارآمد نیست.

«خیابان»، البته نوعی رونق را به بار می‌آورد، اما این رونق معمولاً به لایه نازکی از بدنه خیابان منحصر می‌شود و «بافت مخروبه و مسئله‌دار» در پشت این لایه همچنان باقی می‌ماند. نمونه‌ها بسیار است؛ مثلاً، از «خیابان خواجه نصیر» در شهر کرد، «خیابان امام (ملک)» در کرمان، خیابان‌های «عبدالرزاق» و «ولی عصر» و «کمال» در اصفهان، ... می‌توان یاد کرد. ضابطه‌های «تعریض» هم که معمولاً در طرح‌های جامع و تفصیلی شهرها وضع می‌شود، از همین دیدگاه ناشی می‌شوند. این دیدگاه، گویی «زندگی امروزی» را فقط در استفاده از اتومبیل می‌بیند، و انسان را بدون اتومبیل به رسمیت نمی‌شناسد!

اما دیدگاه دوم که بر شالوده حفاظت از میراث فرهنگی استوار است، مداخله در این بافت‌های تاریخی یا قدیمی را

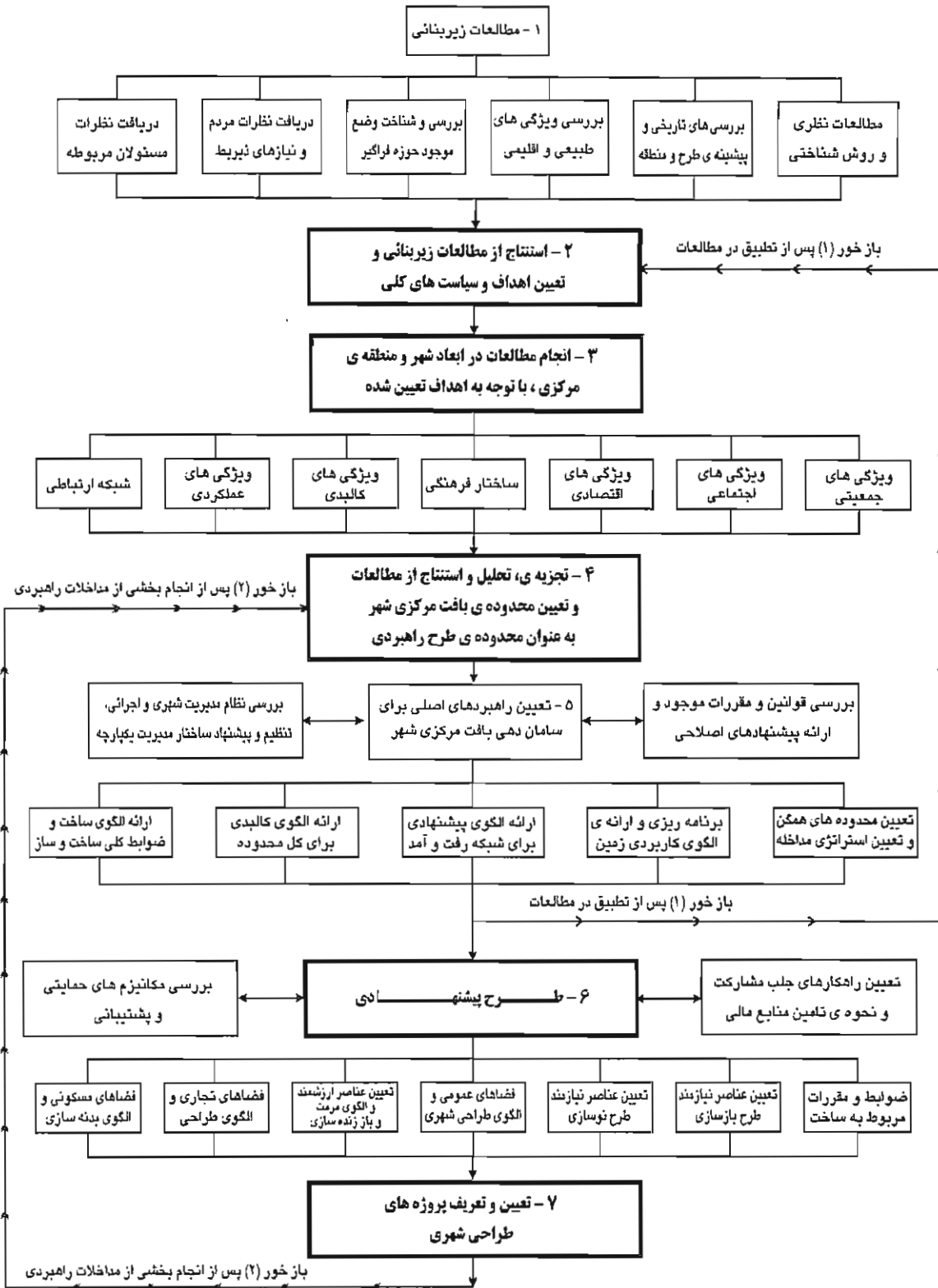
جز در جهت «حفاظت» این بافت‌ها نمی‌پذیرد. این دیدگاه که آن را به «نگرش موزه‌ای» هم می‌توان تعبیر کرد، به بهانه حفظ «هویت» و «میراث نیاکان»، مقتضیات زندگی معاصر را نادیده می‌گیرد، و ساکنان این‌گونه بافت‌ها را به زندگی در فضای کهنه با همان ساز و کار فراموش شده محکوم می‌کند. بنابراین، ساکنان بومی از منطقه می‌گریزند و همان «مسائلی» پیش می‌آید که معمولاً در این‌گونه بافت‌های «مسئله‌دار» می‌بینیم. به همین جهت، این دیدگاه افراطی هم به نتیجه‌ای می‌انجامد که خلاف هدفی است که دنبال می‌کند. یعنی به «نابودی» بافت اجتماعی بومی می‌رسد و به دنبال آن بافت کالبدی قدیم هرچه بیشتر تخریب می‌شود.

اما در میان این دو قطب سیاه و سفید، بینش‌های دیگری را می‌توان مطرح کرد (و مطرح کرده‌اند) که به این اندازه سیاه و سفید نیست. این همان نظرگاهی است که ما هم به آن باور داریم، و معتقدیم که باید، با توجه به هر مورد خاص، راه‌حلی را یافت که به آن اندازه سیاه یا سفید (افراط و تفریط) نباشد. این همان بینشی است که ادعا می‌کنیم در تمام این طرح‌ها به آن وفادار بوده‌ایم. این بینش، البته حضور مستمر مشاور، و بازخوردها و بازبینی‌های مکرر در طرح را ایجاب می‌کند تا هم بتوان به هر مورد پاسخ خاص داد، و هم «روزآمد» بودن وضع موجود» و راهکارهای طرح را حفظ کرد.

اما موضوع حساس و بسیار مهم، و در عین حال ظریفی که در اینجا مطرح می‌شود، «نحوه مداخله» در این بافت‌هاست. فرض می‌کنیم در عالم نظر راه‌حل مناسب را یافته‌ایم؛ حالا چگونه می‌توان آن را اجرا کرد؟ چگونه می‌توان امر بهسازی بافت را تحقق بخشید، بدون این که بافت اجتماعی نابود شود؟ چطور می‌شود اقشار بومی را نگه داشت و آن را با مقتضیات زندگی امروزی همساز کرد؟ همین پرسش‌هاست که در تمام طرح‌های یاد شده بیش از هر چیز برای ما مطرح بوده و هربار پاسخی (احتمالاً ناکافی) برای آن یافته‌ایم. هنوز هم فکر می‌کنیم این پاسخ‌ها کم و کسرهایی دارند، و باید، هم از جانب صاحب‌نظران نقد شوند، هم در عمل کارایی خود را نشان دهند. به آن اصل کلی «مشارکت مردم» (که حالا دیگر همه از آن دفاع می‌کنند) نیز معتقدیم، اما پرسشی که هنوز به آن می‌اندیشیم، این است که این «مشارکت» را چگونه می‌توان از شعار و حرفه به عرصه‌ی عمل وارد کرد؟

پرداختن به محدوده‌ای از شهر، هرچند هم که کوچک باشد، جز با شناخت جایگاه و نقش آن در کل ساختار شهری امکان‌پذیر نیست.

نمودار فرایند کلی و اصولی مراحل و فعالیتها و مطالعات امکان سنجی - راهبردی





محدوده مطالعاتی فراگیر در شهر و موقعیت امامزاده دوخاتون،

◆ پیرامون امامزاده دوخاتون شهر کرد

در طرح نوسازی پیرامون امامزاده دوخاتون شهر کرد، گرچه وظیفه ما نوسازی سه هکتار زمینهای اطراف امامزاده بود، اما در جریان طرح به این نتیجه رسیدیم که این «نوسازی» نمی تواند انجام شود، مگر این که بستر گسترده تری که امامزاده و زمین های اطراف آن را در بر گرفته، سامان پیدا کند. امامزاده دوخاتون (دو معصومه)، هسته اولیه شهر کرد است، که تا همین سی و چهار سال پیش «ده کرد» نام داشت، و هنوز هم حال و هوای روستایی را در قسمت هایی از شهر (مخصوصاً در اطراف امامزاده) می توان مشاهده کرد. این مکان، علاوه بر نقش مهمترین زیارتگاه در منطقه فراهی، بازار منطقه هم به شمار می آید. بازار و بازار دستفروشان، دروازه زیارتگاه، محله قدیمی، کوچه ها و ساختمان های مخروبه و فراموش شده، حوزه علمیه و مرکز ثقل فرهنگی، شلوغ ترین و پررفت و آمدترین نقطه شهر در چندمتری فضاهای مخروبه و متروک، ... همه اینها در این منطقه از شهر گرد آمده اند، که باعث می شد نتوانیم به ارائه یک طرح نوسازی در مساحت سه هکتار زمین اکتفا کنیم. به همین جهت، پروژه نوسازی سه هکتاری عملاً به یک طرح بهسازی چهل و دو هکتاری انجامید که سه هکتار آن نوسازی می شد.

اما، موضوع بسیار مهمتر از این قرار بود که چگونه می توان این سه هکتار را نوسازی کرد، بدون این که زندگی و فعالیت ساکنان مختل شود. در اینجا بود که نقطه نظریه «مداخله ای گام به گام و هسته ای» بسته شد. به طور خلاصه، طرح بهسازی ۴۲ هکتاری بافت قدیم تهیه شد و به تصویب

رسید. در این طرح، از جمله محدوده «نوسازی» و فضاهای نوساز (میدان، گذرها، بازار، ساختمان ها، ...) مشخص شد. قرار بر این شد که قبل از هرگونه مداخله در «بازار دست فروش ها» (که معضل اصلی، و در عین حال نیروی اصلی موجود در منطقه بود)، در آن قسمت از اراضی مخروبه و تقریباً متروکه فضای مناسبی برای دستفروش ها و بازار ساخته شود، سپس فروشندگان را به آنجا منتقل کنند، آنگاه اراضی بازار دستفروشان نوسازی شود، و به همین ترتیب گام به گام پروژه پیش برود. البته فضاهای مناسب، همچون مهمان پذیرها و خدمات گردشگری، فضاهای فرهنگی، شبکه ارتباطی و فضاهای عمومی، و ... نیز در طرح نوسازی پیش بینی شد. اجرای این طرح به دلایلی عمدتاً اداری مدتی معوق ماند، و اکنون دوباره به جریان افتاده است.

◆ ۲/۷ هکتار از بافت قدیم کرمان

در همان سال های ۷۳ و ۷۴، نگرش «مداخله ای گام به گام و هسته ای» در «طرح بهسازی ۲/۷ هکتار از بافت مسئله دار شهر کرمان» هم دنبال شد. مسائل این محدوده البته به پیچیدگی و نابسامانی پیرامون امامزاده دوخاتون شهر کرد نبود. افزون بر این که محدوده ۲/۷ هکتاری قسمتی از «طرح محور فرهنگی - تاریخی کرمان»، و بر شالوده این فرض استوار بود که برنامه ریزی شهری آن انجام و نیازهای محدوده مورد نظر مشخص شده است. براساس این برنامه ریزی، قرار بود حدود ۷۰٪ از اراضی به کاربری مسکونی، ۱۴٪ به شبکه ارتباطی و فضاهای باز و سبز، ۱۴٪ به کاربری تجاری محله ای اختصاص

اما موضوع حساس و بسیار مهم، و در عین حال ظریفی که در اینجا مطرح می‌شود، «نحوه مداخله» در این بافتهاست. فرض می‌کنیم در عالم نظر راه‌حل مناسب را یافته‌ایم؛ حالا چگونه می‌توان آن را اجرا کرد؟ چگونه می‌توان امر بهسازی بافت را تحقق بخشید، بدون این که بافت اجتماعی نابود شود؟

◆ جویبارۀ اصفهان

در اواخر سال ۱۳۷۴ بهسازی محله جویبارۀ اصفهان مطرح شد. این محله بسیار بزرگ که خود از محله‌های کوچکتری تشکیل یافته، هسته اولیه شهر اصفهان به شمار می‌آید که اکنون به یک «بافت مسئله‌دار»، آن هم با مشکلاتی بسیار حاد و حیاتی، تبدیل شده است. مخروبه بودن بافت، گریز ساکنان بومی از محله و جایگزین شدن مهاجران افغانی، وضعیت بسیار نامناسب اجتماعی، فقر اقتصادی و فرهنگی شدید، فقدان هرگونه تعادلی در قیمت زمین و ساختمان و سرفظلی واحدهای کسب و کار، تامین پوسته و درون بافت، شبکه گذرگاههای بسیار نامناسب و مشکل آفرین، کمبود یا نبود خدمات و امکانات رفاهی، ... فقط برخی از عناوین این «مسائل» را تشکیل می‌دهند. به بیان مختصر، این قسمت از شهر واقعاً مصداق «بافت مسئله‌دار»، آن هم در وسعتی حدود ۷۰ هکتار است که در مطالعات بعدی به حدود دو برابر این مساحت افزایش یافت. همجواری این محله با مسجد جامع عتیق (عالی‌ترین گنجینه تاریخ معماری ایران اسلامی) و مراجعه گردشگران داخلی و خارجی به این محدوده برای بازدید از مسجد جامع، اهمیت موضوع را باز هم افزایش می‌داد.

ما که اهل اصفهان بودیم، هم معضلات این منطقه از شهر را می‌شناختیم، و هم به اهمیت آن آگاه بودیم؛ اما با پیگیری موضوع و انجام مطالعات بیشتر به عمق و ابعاد مشکل بیش از پیش پی بردیم، و فهمیدیم که قضیه بسیار پیچیده‌تر و حیاتی‌تر از آن چیزی است که قبلاً فکر می‌کردیم. از یک سو، این منطقه به دلیل قرن‌ها یهودی‌نشین بودن، تقریباً تمام کنیسه‌های قدیمی را در خود جای داده، و از این نظر در کل ایران منحصر به فرد است؛ از سوی دیگر، تقریباً از هرگونه فعالیت فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی متناسب با زندگی امروز محروم است. کوچه‌های کثیف، خانه‌های ویرانه، دکان‌های بی‌رونق، فضاهای غیربهداشتی، فقر و مسکنت و پدیده‌هایی از این دست، چهره جویباره را زشت کرده و آخرین رمق حیات شهری در شریانهای آن در حال نابودی است.

طرحی تحت عنوان «طرح راهبردی برای بهسازی جویباره» تهیه و تدوین شد؛ اما اگر، بنا بر فرض، امکان مداخله در کل مساحت ۷۰ یا ۱۴۰ هکتار هم برای دولت یا شهرداری وجود

یابد. ۲٪ بقیه نیز ساختمان‌های قدیمی قابل نگهداری و مرمت و تغییر کاربری بود.

اهداف کلی این طرح نیز عبارت بودند از:
- ایجاد منطقه‌ای فعال شهری، از نظر فرهنگی و اجتماعی،
- تاکید بر نقش تجاری و بازار همجوار محدوده؛
- همسازی معماری و شهرسازی با بافت قدیم؛
- ایجاد نوعی تشخیص برای این بافت و ارائه راه‌حلهایی که راه را برای احیای بقیه نواحی بافت قدیم بگشاید؛
- پیوند مناسب و سازمان یافته با عناصر و مناطق پیرامون؛
- اجرای طرح از طریق سرمایه‌گذاری بخش دولتی و بخش نیمه دولتی،
- خودکفا بودن مالی و اقتصادی طرح؛
- وسعت بخشیدن به فعالیت‌های فرهنگی و مرادده‌های اجتماعی؛

- حفظ ساختمانهای قدیمی که از نظر فرهنگی توجه‌پذیرند؛
- ارائه الگوهایی که یادآور پیشینه تاریخی و فرهنگی محل باشد، و در عین حال نیازهای کنونی (از جمله مسکن) را برآورده کند؛
- کیفیت مطلوب در طراحی محدوده و عناصر کالبدی و فضای شهری؛
- پاسخ به نیازهای خدماتی - رفاهی ساکنان حال و آینده محدوده؛
- استفاده از امکانات خود منطقه (مصالح، نیروی انسانی، و ...)

- انطباق با شیوه‌های مدیریتی و اجرایی موجود در شهر و منطقه

از میان این اهداف، آنچه مهمتر است و موضوع این نوشته را تشکیل می‌دهد، «ارائه راه‌حلهایی است که راه را برای احیای بقیه نواحی بافت قدیم باز کند». به بیان روشتر؛ ما این پروژه را نه فقط به عنوان یک «پروژه نوسازی منحصر به فرد»، بلکه به عنوان گام اول و یک «هسته» بازسازی تلقی می‌کردیم که راه را برای احیای بافت قدیم کرمان می‌گشاید. یعنی، بومیان رمیده از بافت قدیم شهر را دوباره فرا می‌خواند، و به آنها عملاً نشان می‌دهد که هنوز می‌توان در این محدوده زندگی کرد و از مزایای زندگی شهری معاصر برخوردار شد.

می داشت؛ موانعی تر سر راه بود که آن را با بن بست مواجه می کرد. یکی از این موانع (که معمولاً در هر بافت قدیمی خودنمایی می کند)، از این قرار است که برخی از پلاک ها به چندین مالک تعلق دارند که برخی از آنها در گوشه و کنار جهان پراکنده اند. خانه ای نسل به نسل به بازماندگان به ارث رسیده و گاهی خود مالکان هم از مالکیت خود بی خبرند. به علت نقص قوانین در این زمینه، اگر زمینی سالها هم رها شده باشد، به صرف داشتن سند مالکیت، قانوناً نمی توان در آن مداخله کرد. خلاصه این که امکان بهسازی یا نوسازیهای گسترده عملاً وجود ندارد. بنابراین، همان شیوه «مداخله گام به گام و هسته ای» اینجا هم مطرح شد.

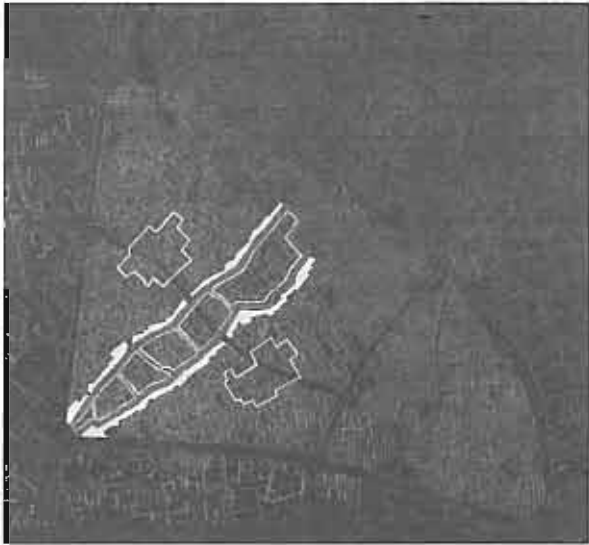
در این طرح، محدوده های مداخله مستقیم عمدتاً عبارت است از یک «محور فرهنگی - خدماتی» و دو مرکز محله.

محور پیشنهادی در محله جویباره، با آنچه به عنوان «محورهای شهری» می شناسیم، یعنی خیابان و بازار، شباهتی ندارد. این «محور» عبارت است از دو گذر موازی عمدتاً پیاده رو و ساختمانها و فضاهای حدفاصل آنها. این محور به دو دلیل عمده، «محور پیوند» نامیده شده است. یکی این که، مابین کالبد قدیم و تاریخی و زندگی امروز و آینده پیوند برقرار می کند؛ دیگر به این علت که با وجود کنیسه ها و سابقه یهودی نشین بودن منطقه و حضور بازماندگان یهودیان، پیشنهاد ما این است که این فضای شهری بتواند تجلی عینی دو دین توحیدی یهود و اسلام باشد.

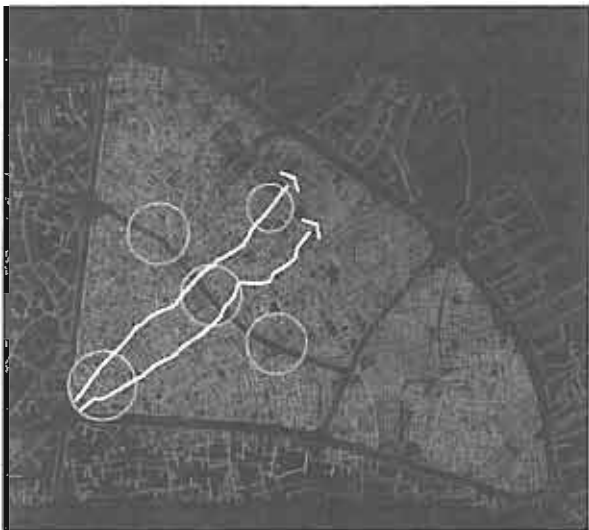
برای اجرای این محور پیشنهادی، براساس همان شیوه «مداخله گام به گام»، محور را به شش قطعه تقسیم کردیم که پس از اولویت بندی، بهسازی و نوسازی هر کدام از قطعه ها، به ترتیب، انجام می شود. اولویت اول برای این منظور، نوسازی «قیصریه عتیق» در مدخل این محور، و در کنار «میدان عتیق»، در نزدیکی «مسجد جامع عتیق» است.

هریک از قطعات پیش بینی شده در محور پیوند، و نیز دو فضای شهری «مرکز محله» در دو طرف محور پیوند، یک پروژه طراحی شهری و معماری تلقی می شود که برخی از آنها به طور همزمان، و برخی دیگر به ترتیب اولویت، با فراهم آمدن مقدمات اجرا (تملک، تأمین اعتبار، تعیین مجری)، اجرا خواهد شد.

ادعا و امید ما این است که با انجام این مداخلات، مالکان و ساکنان این بافت مخروبه، یعنی خود مردم، به میدان بیایند و بهسازی و نوسازی بافت مورد نظر، براساس طرح راهبردی بهسازی جویباره، انجام شود.



قطعات شهری (محور پیوند، در طرح راهبردی محله جویباره



موقعیت محدوده های مداخله در طرح راهبردی محله جویباره



موقعیت جویباره در شهر اصفهان

◆ نوسازی و بهسازی بافت مسئله‌دار نیشابور

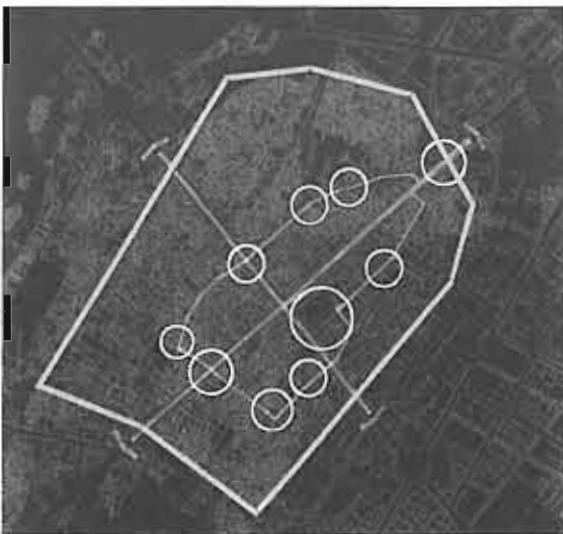
در اسفندماه سال ۱۳۷۶، «مطالعات امکان‌سنجی طرح نوسازی و بهسازی سه و نیم هکتار از اراضی بافت» «مسئله‌دار نیشابور» آغاز شد و با دو طرح «مجموعه مسکونی - تجاری - اداری در بافت مسئله‌دار نیشابور» ادامه یافت.

در این طرح؛ پس از مطرح کردن برخی مبانی نظری، به بررسی نقش و موقعیت شهر نیشابور در منطقه تحت نفوذ آن پرداختیم و راهبردهای کلی و فراشهری مطرح شده است. آنگاه، به مطالعه ساختار کالبدی - اقتصادی - اجتماعی - فرهنگی شهر، و مقایسه شاخص‌های شهری نیشابور با سایر شهرها و کل کشور پرداختیم. منظورمان از این بررسی‌ها عبارت بود از شناسایی امکانات سرمایه‌گذاری، تعیین حوزه فراگیر به منظور مطالعه دقیق‌تر، اصلاح ساختار شهری، و تعیین محدوده‌های مداخله. براساس این مطالعات، محدوده‌های مداخله (محورها، گره‌ها، شبکه فضایی شهری)، اولویت بندی و نحوه مداخله (طرح تفصیلی ویژه، طراحی شهری، تهیه طرح‌های معماری و محوطه) تعیین، و امکان‌سنجی نهایی محدوده‌های مداخله انجام شد. سپس به تهیه طرح معماری و محوطه‌سازی اولویت‌های اول و دوم (در قالب قراردادهای جداگانه) پرداختیم: آخرین مرحله این طرح به ارزیابی نتایج حاصل از اجرای طرح و تغییرات ایجاد شده در محدوده مطالعه، و تجدیدنظر در طرح راهبردی، اختصاص یافت.

می‌بینیم که گرچه موضوع موردنظر عبارت است از بهسازی منطقه‌ای به مساحت ۳/۵ هکتار از اراضی شهر، ولی ابعاد مطالعات و ارائه برخی راهبردها، کل شهر، و حتی منطقه‌ای فراتر از شهر را هم دربر می‌گیرد. این کاری بود که در طرح‌های قبلی هم (مخصوصاً در شهر کرد) انجام شد، زیرا براین باوریم که پرداختن به محدوده‌ای از شهر، هرچند هم که کوچک باشد، جز با شناخت جایگاه و نقش آن در کل ساختار شهری امکان‌پذیر نیست. این «شناخت» هرچند نسبی باشد، باز هم قاعدتاً طراح را به یکی از این دو نتیجه می‌رساند: یا مطالعات و راهبردهای طرح‌های فراگیر را کمابیش کافی و پذیرفتنی می‌یابد و برنامه مداخله را براساس آن تنظیم می‌کند (مثل مورد کرمان)، یا اصلاحاتی را در طرح‌های فراگیر پیشنهاد می‌کند (مثل مورد شهرکرد). در طرح ۳/۵ هکتاری نیشابور، هم‌چنین اصلاحاتی را در ساختار شهر و «طرح جامع» ضروری یافتیم، و با توجه به این که دوره طرح تفصیلی در حال تمام شدن بود، پیشنهادهای خود را همراه با نقد طرح جامع قبلی به مسئولان مربوطه یادآور شدیم.



محدوده بافت قدیم در شهر نیشابور و خطوط اصلی طرح



موقعیت محدوده‌های مداخله در بافت قدیم نیشابور

هرچند که یک پروژه اجرایی را کوچک و محدود کنیم، پرهیز از بررسی ساختار شهر و شناخت منطقه را توجیه نمی‌کند. یک پروژه شهری کوچک وقتی اصولی و کارآمد خواهد بود که در بستر طرح راهبردی بزرگتری دیده شده باشد.

پروژه‌های شهری که اجرای آنها دو سه سالی طول می‌کشد، به پشتیبانی انبوهی از مطالعات بیست ساله به سامان می‌رسند.

می‌توان گفت که عملاً مطالعاتی در ابعاد و گستره یک «طرح جامع» انجام شد، که خلاصه راهبردهای توسعه شهر در آن، از این قرار است:

- گسترش درون‌گرا به جای گسترش برون‌گرا (پر کردن زمین‌های بایر و رشد ارتفاعی شهر به جای گسترش در سطح)؛
- توسعه، به مفهوم بالا بردن شاخص‌های کیفی محیط زیست به جای رشد کمی و بی‌رویه؛

- احیای هویت و نقش تاریخی نیشابور در منطقه و شهر به عنوان یک منطقه گردشگری جذاب؛

- تجهیز و سامان‌دهی شهر به عنوان مرکز اداری - خدماتی منطقه و شهرستان نیشابور؛

نکته‌ای که در اینجا باید یادآور شد، از این قرار است که بررسی‌های تاریخی نشانگر جابه‌جایی شهر به سمت شمال است، به طوری که نیشابور تاریخی بیرون و دور از شهر کنونی (در سمت جنوب)، و اراضی آماده‌سازی شده برای ساخت و ساز در سمت شمال قرار دارد. این معضلی است که در بسیاری از شهرهای تاریخی ایران به چشم می‌خورد. یعنی، به دلیل وجود معضلات و عوامل بازدارنده در بافتهای قدیمی (از ضوابط میراث فرهنگی گرفته تا بافت اجتماعی، و از شبکه ارتباطی نامناسب گرفته تا کمبود تأسیسات زیربنایی و مشکلات ساخت و ساز)، معمولاً آن را رها می‌کنند و به آماده‌سازی و شهرک‌سازی در اراضی دست‌نخورده پیرامون شهر روی می‌آورند. این کار چیزی شبیه به حذف صورت مسئله به عنوان آسان‌ترین راه‌حل مسئله است! این روال چنان متداول شده است که شورای عالی شهرسازی و وزارت مسکن و شهرسازی را واداشت که اخیراً مصوبه‌ای را طرح کند که توسعه شهر را قبل از تحقق پیش‌بینی‌ها و برنامه‌های طرح جامع قبلی ممنوع اعلام کند.

چنین معضلی را ما قبلاً هم در شهرکرد و هم در نیشابور، به وضوح مشاهده، و آن را به مسئولان و مدیران برنامه‌ریزی شهری یادآوری کردیم. در نیشابور، در حالی که بسیاری از اراضی داخل محدوده شهر بایر مانده و تقاضا برای ساخت مسکن پایین است، اراضی وسیعی را در سمت شمال به محدوده شهر افزوده و آماده‌سازی کرده‌اند.

برای حل این معضل، یک طرح راهبردی برای بهسازی «بافت قدیم و مرکز شهر» نیشابور تهیه شد، که خلاصه‌ای از مشخصات آن را به این شرح برمی‌شمریم:

- تعیین محدوده‌ای برای بهسازی و نوسازی در قالب یک «طرح تفصیلی ویژه»، به منظور هویت‌بخشی و تجهیز مرکز شهر نیشابور، و ایجاد پیوستگی و استمرار کالبدی و تعادل عملکردی در آن، و در کل شهر، براساس راهبردها و

راهکارهای ارائه شده»؛

- تعیین محدوده‌هایی برای طراحی شهری، و اولویت‌بندی آن‌ها به منظور سامان‌دهی کالبدی و زیباسازی مرکز شهر؛

- تعیین نقاط مداخله مستقیم با توجه به گره‌ها و راسته‌ها و معضلات هر نقطه، به منظور تزریق نیروی لازم برای بالا بردن کیفیت محیط زیست، و با در نظر گرفتن توجه اقتصادی. از اینجا به بعد، وارد فرایند اجرا می‌شویم که نخستین گام آن برای مداخله مستقیم، تهیه طرح معماری «میدان شادباخ» است. هم‌زمان با این طرح اجرایی، تهیه «طرح تفصیلی ویژه» برای محدوده ۱۳۰ هکتاری تعیین شده در طرح راهبردی نیز در دستور کار قرار گرفت که اکنون مراحل نهایی را طی می‌کند. گرچه ماهیت «طرح راهبردی و امکان‌سنجی بافت قدیم نیشابور» ابعاد مطالعات و راهبردها را به افق‌هایی بسیار فراتر از یک طرح اجرایی برد، اما در اینجا هم در نهایت همان روش «مداخله گام به گام هسته‌ای» به کار گرفته شد که گام اول یا هسته اول آن، «طرح معماری و محوطه‌سازی میدان شادباخ» است.

◆ مرکز شهر زابل

از میانه سال ۱۳۷۸، موضوع «طراحی شهری تقاطع خیابان‌های سیدمصطفی خمینی و امام‌خمینی شهر زابل» با «مهندسان مشاور پلشیر» در میان نهاده شد. بررسی‌های اولیه نشان داد که اولاً محل این تقاطع و پیرامون آن را می‌توان «مرکز شهر» زابل قلمداد کرد. ثانیاً، شهر زابل در حال حاضر از داشتن فضایی به عنوان «مرکز شهر» محروم است. ثالثاً، بافت مرکزی شهر زابل با مشکلات و معضلات فراوان رو به روست که بهسازی و سامان‌دهی آن را الزامی می‌کند. مطالعات و پیشنهادهای مشاور، سرانجام به عقد سه قرارداد مجزا (اما پیوسته) با عناوین «طرح امکان‌سنجی، راهبردی محدوده مرکز شهر زابل»، «طرح بهسازی و نوسازی حوزه فراگیر طراحی شهری ...» و «طراحی شهری تقاطع خیابان امام‌خمینی و خیابان مصطفی خمینی شهر زابل» منجر شد (دیماه ۱۳۷۸).

در اینجا هم همان دو شیوه که ویژگی بینش «مداخله گام به گام و هسته‌ای» بود، یعنی مداخله مستقیم و اجرایی در یک هسته (پروژه) و طرح راهبردی برای محدوده‌ای گسترده‌تر، به عنوان بستر شهری پروژه، پی گرفته شد.

در این طرح، «مبانی نظری» دیدگاه «مداخله گام به گام و هسته‌ای»، با پرداختن به مباحث و عناوینی چون «مفهوم و ابعاد توسعه بافت شهری و روش‌ها و سطوح مشارکت»؛ «آرای مربوط به توسعه و گسترش بافت شهری»؛ «تبیین و

تعریف «فضای شهری» و مرکز شهر» -

تعریف	نوع فضا
به انواع فعالیت‌های عمومی اختصاص دارد.	فضای شهری
دو عنصر «میدان» و «خیابان» را دربر می‌گیرد.	
فعالیت عمومی آن مبتنی است بر «حرکت» یا «توقف»	
پاسخ‌گوی نیازهای عمومی شهروندان امروز و آینده است.	
از تناسب‌های «کمی» و «کیفی» برخوردار است.	
ابعاد گوناگون زیست محیطی، فرهنگی، ارتباطی، اجتماعی و زیباشناختی را دربر می‌گیرد.	مرکز شهر
مهمترین «فضای شهری» در شهر است.	
از نوعی خصلت مرکزیت (مکانی / ساختاری) در بیکره‌ی شهر برخوردار است.	
از نظر فعالیت و عملکرد، از نوعی خصلت مرکزیت بهره‌مند است.	

ضرورت‌های اناسی برای «فضای شهری» و «مرکز شهر»

شرح	ابعاد
در برابر بلایای طبیعی، آتش‌سوزی، جنایت، ترافیک، ... و برخورداری از انواع امکانات حفاظتی	ایمنی
پاکیزگی هوا و آب و محیط، محفوظ بودن از زباله و انواع آلودگی‌ها (صوتی و ...)	بهداشتی
سواره، پیاده، خدمات، پارکینگ، اورژانس	دسترسی
تجمع، ملاقات، مشارکت در فضا، تنوع فضایی و عملکردی: امکان انتخاب، ...	اجتماعی
زیبایی، سادگی، اعتدالی محیط زیست، تشخیص و ویژگی. ایجاد حس تعلق، انواع فعالیت‌های فرهنگی	فرهنگی
فعالیت‌های اقتصادی، خدمات تجاری، بهره‌ی از تجمل و هزینه‌های غیرضروری	اقتصادی
تفریح، پیاده‌روی، استراحت و آراش، پیوند با طبیعت، فرج‌بخشی فضا.	تفریحی
شرایط مناسب برای معلولان و کین‌سالان و کودکان، و انواع امکانات حمایتی	حمایتی

ابعاد برنامه‌ریزی برای «فضای شهری» و «مرکز شهر»

شرح	عنوان
تعیین محدوده‌ی مشخص و حریم منظر آن.	تعیین محدوده
آثار و بناهای ارزشمند تاریخی و فرهنگی و عناصر قابل نگهداری	عناصر ماندگار
تنجیک اراضی از نظر کاربری و نوع مالکیت	پلاک‌بندی
الگوی ساخت و ناماسازی، و تعیین مصالح ساختمانی مناسب	ساخت و ساز
ترسیم مسیرها و خطوط ارتباطی سواره و پیاده، تعیین گره‌گاه‌ها، کف‌سازی‌ها ...	شبکه‌ی ارتباطی
ترکیب کلی فضاهای باز، فضاهای سبز عمومی. ...	فضاهای باز
مبلمان شهری، خدمات، تاسیسات زیربنایی، ...	تجهیزات
سازمان مدیریتی، نحوه‌ی مداخله، نحوه‌ی تامین منابع مالی مورد نیاز...	مدیریت
پیش‌بینی امکانات توسعه، و امکانات تغییر و تحول در فضا و عملکرد.	توسعه