

نقش توسعه درونزا در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با استفاده از مشارکت اجتماعی

بهمن ادیب زاده*: هیأت علمی گروه معماری دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران.

چکیده

رویکرد توسعه درونزای شهری با استفاده از مشارکت مردم در ادبیات برنامه‌ریزی شهری سابقه‌ای نسبتاً طولانی دارد لذا تبیین ساختار فکری و چارچوب محتوایی و عملیاتی آن می‌تواند گام نخست در جهت ارزیابی تطبیقی این رویکرد در بازآفرینی بافت‌های ناکارآمدتری باشد. سیاست توسعه درونزای شهری، از سیاست‌های سه گانه توسعه شهری است که در کنار سایر سیاست‌های توسعه شهری مطرح می‌شود. برخی، این سیاست را واجد مزیت‌های نسبی متعدد نسبت به دو سیاست دیگر (توسعه متصل یا پیوسته و توسعه منفصل یا ناپیوسته) دانسته و معتقدند شهرهای کشور از طریق توسعه درونی، می‌توانند پاسخگوی بسیاری از نیازهای مردم، از جمله تأمین سرانه‌های خدمات شهری باشند و مادامی که در شهر ظرفیت لازم وجود دارد، استفاده از سایر سیاست‌های توسعه شهری، تحمیل هزینه‌های اضافه بر مردم و دولت است. توسعه درونزای شهری با به‌کارگیری توان‌ها و فرصت‌های موجود براساس برنامه‌ریزی‌های شهری مرتبط، بر ایجاد تعادل در نحوه توزیع کیفی و کمی جمعیت، هماهنگی میان بنیان‌های زندگی اجتماعی و گریز از فقر و درنهایت استفاده از مشارکت و پویای اجتماعی مردم تأکید دارد. به عبارت دیگر، توسعه درونی استفاده از تمامی توان‌ها و ظرفیت‌های بالقوه و بالفعل موجود در سطح شهر برای رسیدن به شهری پایدار و مشارکتی است و تمامی ساختارهای اجتماعی کالبدی، سیاسی و اقتصادی را برای رسیدن به تعادل کیفی و کمی و پایدار ارتقا می‌دهد.

از این‌رو در مقاله حاضر با استفاده از روش تحقیق توصیفی بر پایه رجوع به اسناد معتبر علمی و استناد به طرح‌های در حال انجام در این زمینه تلاش می‌شود تا در رویه‌ای توصیفی ساز و کارهای مداخلاتی مورد شناخت و بازبینی قرار گیرد و اصول مشارکتی جامعه‌محور تعیین گردد.

واژگان کلیدی: توسعه درونزای شهری، بازآفرینی شهری، بافت فرسوده، مشارکت جامعه‌محور.

The Role of Endogenous Development in Recreating Deteriorated Urban Textures Using Social Participation

Abstract

The endogenous urban development approach using public participation has a relatively long history in urban planning literature, so explaining its intellectual structure and content and operational framework can be the first step towards a comparative evaluation of this approach in recreating inefficient urban textures. The endogenous urban development policy is one of the three urban development policies that is proposed alongside other urban development policies. Some consider this policy to have numerous relative advantages over the other two policies (connected or continuous development and disconnected or discontinuous development) and believe that the country's cities can meet many of the needs of the people, including the provision of urban services per capita, through internal development, and as long as the city has the necessary capacity, the use of other urban development policies imposes additional costs on the people and the government. Endogenous urban development, by utilizing existing capabilities and opportunities based on relevant urban planning, emphasizes creating a balance in the qualitative and quantitative distribution of the population, coordination between the foundations of social life and escaping poverty, and ultimately using people's participation and social mobility. In other words, endogenous development is the use of all potential and actual capabilities and capacities available at the city level to achieve a sustainable and participatory city and promotes all social, physical, political and economic structures to achieve a qualitative and quantitative and sustainable balance.

Therefore, in this article, using the descriptive research method based on referring to valid scientific documents and citing ongoing projects in this field, an attempt is made to identify and review intervention mechanisms in a descriptive manner and to determine community-based participatory principles.

Keywords: Endogenous urban development, urban regeneration, dilapidated texture, community-based participation.

۱. مقدمه

وجود گستره‌ای وسیع و فراگیر از بافت‌های ناکارآمد و مسأله‌دار در شهرها یکی از مهم‌ترین مشکلات پیش روی مدیریت شهری در ابعاد متنوع کالبدی و عملکردی، محیط‌زیستی، اجتماعی و... است. بافت ناکارآمد شهری، به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات و خدمات و زیرساخت‌های شهری آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند. عوامل چندی در بروز و شکل‌گیری این بافت‌ها دخیل‌اند که از میان می‌توان به عوامل کالبدی، عملکردی، زیست‌محیطی، اقتصادی- اجتماعی، فرهنگی اشاره کرد. تأثیر مخرب هر یک از عوامل فوق سبب کاهش ارزش‌های کمی و کیفی محیط‌زیست، در محدوده‌هایی از شهر می‌شود و با نزول ارزش‌های سکونتی- عملکردی در این قبیل محدوده‌ها امر نوسازی، بازسازی و بهسازی در آن‌ها متوقف می‌گردد و میل به عدم‌تغییر و تحول در آن‌ها فرونی می‌یابد. حال آنکه چگونگی مواجهه با مقوله پیچیده و چندوجهی بافت‌های ناکارآمد و مشکلات منتسب به آن از جمله مسائلی است که نحوه و نوع نگرش به آن نیز بایستی از همان چندلایگی و چندجانبه‌نگری برخوردار باشد که در اینجا به این شکل پردازش شده است:

گام اول: تعریف یک نظام مواجهه کلان‌نگر بافت‌های ناکارآمد به عنوان یک پدیده از ماهیت چندگانه و پیچیده‌ای برخوردار است. ویژگی‌های کمی، کیفی، کالبدی و عملکردی، توانمندی اقتصادی - اجتماعی - فرهنگی بهره‌برداران، موقعیت جغرافیایی، نبود قوانین جامع و کارآمد، نبود یک نظام مشخص تخصیص یارانه، وجود متولیان متعدد از جمله عواملی است که پیچیدگی این موضوع را دو چندان کرده است. مهم‌ترین عواملی که در تعریف این نظام باید مدنظر قرار گیرند شامل موارد زیر است: تهیه برنامه مدیریت پیش از انجام هرگونه مداخله، تهیه یک برنامه جامع در قالب طرح موضوعی، معرفی راهکارها و شیوه‌های مختلف مداخله با توجه به تنوع بافت، معرفی راهکارها و شیوه‌های مختلف مشارکت مالکان، ساکنان و بهره‌برداران، ارایه راهکارها و شیوه‌های مختلف جلب مشارکت خصوصی، ارایه مکانیزم مشارکت و همکاری میان متولیان، ارایه یک نظام تعریف، جذب و تخصیص یارانه.

گام دوم: تغییر نگرش نسبت به بافت‌های ناکارآمد، با توجه به اینکه از جمله مهم‌ترین خصوصیات بافت‌های ناکارآمد استمرار جریان زندگی و بعضاً برخورداری از قابلیت‌های بالقوه در زمینه‌های مختلف است. از مهم‌ترین آثار مثبت

بهره‌برداری از این قابلیت می‌توان تقویت تمایل به سکونت ساکنین اصلی، افزایش مشارکت ساکنان در انجام طرح، افزایش مشارکت بخش خصوصی، صرفه‌جویی‌های اقتصادی ناشی از توسعه درون‌زا را برشمرد.

با توجه به مشکلات متعددی که این بافت‌ها دارند تنها راه خروج از بسیاری از معضلات، نوسازی بهینه و توسعه درونزای بافت‌های ناکارآمد است. سیاست توسعه درونزای شهری، از سیاست‌های سه گانه توسعه شهری است که در کنار سایر سیاست‌های توسعه شهری؛ توسعه متصل یا پیوسته (ایجاد شهرک‌های متصل به شهر و در محدوده رسمی شهر) و یا سیاست توسعه شهری منفصل یا ناپیوسته (ایجاد شهرهای جدید یا شهرک‌های اقماری به فاصله از شهر مادر) مطرح می‌شود. برخی این سیاست را واجد مزیت‌های نسبی متعدد نسبت به دو سیاست دیگر دانسته و معتقدند شهرهای موجود کشور از طریق توسعه درونی، می‌توانند پاسخگوی بسیاری از نیازهای مردم، از جمله اسکان سرریز جمعیت شهری و ارتقای سرانه‌های خدمات شهری باشند و مادامی که در شهر ظرفیت لازم وجود دارد، استفاده از سایر سیاست‌های توسعه شهری تحمیل هزینه‌های اضافه بر مردم و دولت است.

ساکنین بافت‌های ناکارآمد شهری غالباً واجد اصالت اجتماعی و فرهنگی بوده و در برخی مناطق واجد ارزش‌های غنی معماری و شهرسازی نیز می‌باشند، لیکن دارای مشکلات گسترده زیربنایی و روبنایی است. از نظر اقتصادی، ظرفیت بالا جهت ایجاد کاربری‌های مختلف شهری از جمله مسکونی، این مناطق را بالقوه متناسب سرمایه‌گذاری‌های توسعه درونی می‌نماید. قریب به ۸۰ درصد سطح این مناطق را خطر جدی زلزله تهدید می‌کند که در صورت عدم توجه به نوسازی و مقاوم‌سازی آن‌ها در آینده باید هزینه‌های چند برابری را صرف بازسازی این مناطق نمود و این صرف‌نظر از خسارات جبران‌ناپذیر تلفات انسانی و صدمات روحی در کنار فرصت‌های از دست رفته ملی است. (سازمان عمران و بهسازی شهری، ۱۳۸۴:۱)

در این محدوده‌ها فقر شهری اعم از فقر کالبدی و فقر خدماتی متراکم شده و به دلیل فقر اقتصادی ساکنان امکان تغییر خود به خودی و ارتقاء محیط زندگی مناسب تقریباً از بین رفته است. (سازمان عمران و بهسازی شهری، ۳-۱۳۷۹:۵)

لذا به شدت اصلاح وضعیت و بازآفرینی اقتصادی بافت‌های مزبور و بازگرداندن مجدد آن‌ها به حیات اقتصادی شهر مستعد نمودن آن‌ها برای پذیرش سرمایه‌های جدید و تنوع‌بخشی به ابزارهای مالی در بازار سرمایه مربوط و قرار دادن آن‌ها در کانون توجه مدیران و مسئولان شهری باید مورد تأکید توسعه درونی شهرها با رویکرد بهسازی

منابع و مواد تحقیق و تطبیق آن‌ها با نمونه موردی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به بهسازی و نوسازی بافت‌های ناکارآمد شهری، نوع و چگونگی به‌کارگیری معیارها، مؤلفه‌ها و شاخص‌های مورد شناخت و کاربرست قرار خواهد گرفت.

نوسازی و بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد و نابسامان قرار گیرد.

۲. مبانی و مفاهیم نظری

رویکرد توسعه درون‌زای شهری با استفاده از مشارکت مردم در ادبیات برنامه‌ریزی شهری سابقه‌ای نسبتاً طولانی دارد لذا تبیین و تشریح ساختار فکری و چارچوب محتوایی و عملیاتی آن می‌تواند گام نخست در جهت ارزیابی تطبیقی این رویکرد در بهسازی و نوسازی بافت ناکارآمد شهری باشد از این‌رو در مقاله حاضر با استفاده از روش تحقیق توصیفی بر پایه رجوع به اسناد معتبر علمی و استناد به طرح‌های در حال انجام در این زمینه تلاش می‌شود تا در رویه‌ای توصیفی ساز و کارهای مداخلاتی مورد شناخت و بازبینی قرار گیرد و اصول مشارکتی جامعه‌محور تعیین گردد؛ و سپس با بهره‌گیری از روش تحقیق تطبیقی

بافت ناکارآمد شهری

بافت فرسوده شهری، به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات، خدمات و زیرساخت‌ها، آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند. این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنین و مالکین آن‌ها امکان نوسازی خود به خودی را نداشته و نیز سرمایه‌گذاران انگیزه‌ای جهت سرمایه‌گذاری در آن را ندارند (کلانتری، ۱۳۸۵: ۲۲۸).

جدول شماره ۱: مقایسه شرایط بافت ناکارآمد با بافت‌های عادی

بافت معمولی	بافت ناکارآمد
هر یک از مالکین به <u>خواست خود</u> اقدام به نوسازی ملک خود می‌کند	اقدامات نوسازی به صورت متمرکز برنامه‌ریزی و مدیریت می‌شود.
ساخت‌وساز امری جاری و <u>تدریجی</u> است و مهلت معین ندارد.	نوسازی، در مهلت <u>معین</u> (کوتاه یا میان‌مدت) باید اتمام یابد.
ساخت‌وساز جدید در پلاک‌ها و به صورت <u>جزئی</u> انجام می‌شود.	نوسازی بافت ناکارآمد، <u>کلیت</u> ناحیه را موردنظر قرار می‌دهد.
دگرگونی کل بافت موردنظر <u>نیست</u> .	دگرگونی کل بافت موردنظر <u>است</u> .
اجرای طرح مشروط به توجیه اقتصادی <u>نیست</u> .	اجرای طرح وابسته به توجیه اقتصادی آن <u>است</u> .

مآخذ: (منصوری، ۱۳۸۵، ۲-۳)

افزایش میل و رغبت ساکنین محله به مهاجرت به مکان‌های دیگر (پدیده انتقال، جایگزینی و جابجایی جمعیت)

کارا نبودن سلسله‌مراتب دسترسی و شبکه گذراندی

کمبود سطح فضای باز و سبز عمومی

محرومیت از دسترسی به خدمات مناسب

مشکلات حاصل از دفع نامناسب فاضلاب‌ها

وجود مشکلات اجتماعی در درون بافت

انزوای ساکنان بافت نسبت به بافت‌های همجوار و ...

بنابراین می‌توان گفت که «بافت ناکارآمد یا مسأله‌دار شهری عبارت است از بافت‌های شهری که وجود مسائل و مشکلات مختلف در آن (کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و...) فرسودگی شدید سازه‌ای، کالبدی، مکانی، قانونی، مالی و به‌طور کلی کاهش ارزش‌های کیفی محیط‌زیست انسان را فراهم می‌آورد و با نزول ارزش‌های سکونتی، میل به مهاجرت در جماعت ساکن (دارای حس تعلق به مکان) فزونی می‌یابد و بر این اساس جریان نوسازی در بافت، متوقف و یا بدون ضابطه می‌شود.» به عبارت دیگر خصوصیات یک بافت مسأله‌دار شهری به‌قرار زیر است:

- نزول ارزش‌های سکونتی
- توقف جریان نوسازی و حتی بهسازی در درون بافت
- کاهش ارزش‌های کیفی محیط‌زیست بر اثر وجود مسائل و مشکلات مختلف درون بافت

بازآفرینی شهری

بازآفرینی شهری به دنبال حل مشکلات فرسودگی شهری از طریق بهسازی مناطق محروم و در حال اضمحلال در شهرهاست. این رویکرد تنها به دنبال باززنده‌سازی مناطق متروکه نیست، بلکه با مباحث گسترده‌تری همچون اقتصاد رقابتی و کیفیت زندگی سروکار دارد (پوراحمد و دیگران، ۱۳۸۹). بازآفرینی سیاستی جامع و دربرگیرنده ابعاد کلیدی پنج‌گانه موضوعات مالی و اقتصادی، دیدگاه‌های فیزیکی و محیطی، موضوعات اجتماعی و وابسته به مردم (اشتغال، آموزش و تربیت و مسکن) است. (فتح‌العلومی و کاشانی جو، ۱۴۰۱) بازآفرینی از طریق بهبود حیات محیطی، اقتصادی و اجتماعی شهر به دست می‌آید و طیف وسیعی از فعالیت‌ها را توصیف می‌کند که زندگی جدیدی به مناطق فرسوده و کهن شهر می‌بخشند و بدین لحاظ باعث تجدید حیات ساختمان‌ها، زیرساخت‌ها، تأسیسات شهری و محیط ساخته شده می‌شود و تجربه توسعه مجدد ساختارهایی می‌گردد که پایان عمر مفیدشان فرا رسیده است. در حالت کلی بازآفرینی سعی دارد با بررسی موقعیت، شرایط محیطی، اجتماعی-فرهنگی و اقتصادی به تجدید حیات مکان‌هایی بپردازد که به مرور زمان فرسوده شده و کارایی لازم را ندارند، همچنین به نحوی که احیای کالبدی و عملکردی توأمان به وقوع بپیوندد، باعث افزایش کیفیت‌های محیطی می‌گردد. (عندلیب و دیگران، ۱۳۹۲) براساس ماهیت اهداف بازآفرینی شهری را می‌توان شامل اهداف اقتصادی، اجتماعی، محیطی و کالبدی دانست. (نوریان، ۱۳۹۱).

توسعه

رشد افقی شهرها به تبع افزایش سریع جمعیت آن‌ها منجر به بالا رفتن قیمت زمین‌های شهری شده و متعاقباً توزیع متناسب و اختصاص فضاهای متناسب را به برخی از خدمات اساسی با مشکل روبه‌رو ساخته است. (al et.,2013) Rezvani Saedi.

اصطلاح توسعه به صورت فراگیر پس از جنگ جهانی دوم مطرح شد. واژه توسعه در لغت به معنای خروج از «لفاف» است. در قالب نظریه نوسازی، لفاف همان جامعه سنتی و فرهنگ و ارزش‌های مربوط به آن است که جوامع برای متجدد شدن باید از این مرحله سنتی خارج شوند.

در تعریف توسعه نکاتی را باید مدنظر داشت که مهم‌ترین آن‌ها عبارتند:

- اولاً توسعه را مقوله ارزشی تلقی کنیم
- ثانیاً آن را جریان چندبعدی و پیچیده بدانیم

- ثالثاً به ارتباط و نزدیکی آن با مفهوم بهبود توجه داشته باشیم.

مایکل تودارو^۱ معتقد است که توسعه را باید جریانی چندبعدی دانست که مستلزم تغییرات اساسی در ساخت اجتماعی، طرز تلقی عامه مردم و نهادهای ملی و نیز تسریع رشد اقتصادی، کاهش نابرابری و ریشه‌کن کردن فقر مطلق است.

گونار میردال^۲ می‌گوید توسعه یعنی فرایند دور شدن از «توسعه‌نیافتگی»، یعنی رهایی از چنگال فقر، راه رسیدن بدین مقصود و شاید آن چه که عملاً موجب کامیابی در این راه شود عبارت است از برنامه‌ریزی به منظور توسعه و به مفهوم علمی آن عبارت است از مرگ تدریجی نظام کهن و تولد و رشد تدریجی نظام تازه از زندگی، که این نظام جدید خود مرحله و شرایط تاریخی تازه‌ای برای جامعه خواهد بود. این برداشت از توسعه عواملی مانند تسهیلات بهداشتی و آموزشی، توزیع قدرت در جامعه، امکانات رفاهی و به بیان گسترده‌تر نهادهای و نگرش‌ها را در برمی‌گیرد (میردال، ۱۳۹۵: ۲۱).

توسعه شهری می‌تواند به سه گونه متصل یا پیوسته (ایجاد شهرک‌های متصل به شهر و در محدوده رسمی شهر)، منفصل یا ناپیوسته (ایجاد شهرهای جدید با فاصله از شهر مادر) و یا توسعه درونزای شهری رخ دهد (بهمنش و دیگران، ۱۳۹۹). در کلانشهری همچون تهران، توسعه متصل و نیز توسعه منفصل، دارای هزینه‌های سنگین تملک اراضی است و اجرا و پیاده‌سازی طرح‌های مختلف نیز ممکن است زمان‌بر باشد. همچنین، ارتقاء زیست‌پذیری با بهره‌مندی از اراضی پیرامون شهری، می‌تواند نوعی پاک کردن صورت مسئله قلمداد شود که زیست ساکنان درون مناطق را نادیده گرفته است. از سوی دیگر، بهره‌مندی از توسعه درون‌زا، از زمین‌های پیرامون شهری، حفاظت کرده و گامی در راستای توسعه پایدار محسوب می‌شود. این نوع توسعه منجر به استفاده مؤثرتر و بهتر تسهیلات و خدمات موجود در نواحی هدف می‌شود و هزینه‌های خدمات عمومی مانند آب، فاضلاب، پیاده‌روها، تأمین امنیت عمومی را کاهش می‌دهد. (نوریان و دیگران، ۱۳۹۷)

مدل توسعه درون‌زا

توسعه درون‌زا گونه‌ای توسعه شهری است که در زمین‌های رها شده، متروکه و بدون استفاده در محدوده بافت موجود شهرها شکل می‌گیرد. (Falconer, 1990) اصطلاح توسعه

1. Michael Todaro
2. Gonar Mirdal

شهروندان و واحدهای همسایگی صورت می‌پذیرد موضوعی پیچیده، چندوجهی، میان‌بخشی و حتی فرابخشی است که نه فقط امری کالبدی است بلکه دارای ابعاد اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و زیست محیطی نیز هست. در این نوع توسعه، به جای گسترش افقی، شهر به صورت عمودی گسترش می‌یابد، بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری احیا، بهسازی و نوسازی می‌شوند و اراضی بایر و رها شده شهری به کار گرفته می‌شوند (محمودی نژاد و دیگران، ۱۳۹۸)

در ایران بحث از توسعه درون‌زا حدود چند دهه است با نام‌های مختلفی از جمله اقتصاد جهادی، سازندگی و اقتصاد مقاومتی مطرح می‌شود. پایه و محور توسعه درون‌زا، مردم هستند و بدون شرکت مردم و افراد محلی، قابل اجرا نیست. حتی اگر دولتمردان برای آن برنامه‌ریزی و بودجه اختصاص دهند. توسعه در باطن خود یک مفهوم ارزشی و نگرشی دارد؛ بنابراین، مهم‌ترین موضوع در تغییر شرایط و توسعه، ذهنیت افراد یک جامعه است.

از نظر آنتونی بارکور، فرهنگ، روند توسعه را تسهیل می‌کند. سیستم‌های توسعه مبتنی بر ظرفیت شهروندان است و فرایند توسعه در توانایی‌های انسانی و ارزش‌های فرهنگی است. یکی از کلیدهای پیشرفت اقتصادی ظرفیت خلاقانه جمعیت و مردم یک کشور و سرزمین است. توسعه اقتصادی از طریق استفاده از ظرفیت‌های مردم که به لطف منابع مادی رشد داده‌اند به وجود می‌آید و توسعه یک قلمرو انسانی و فرهنگی دارد (Barque, 183:2007). توسعه درون‌زا یک فرایند رشد اقتصادی و تغییر ساختاری است که توسط جامعه محلی به رهبری و بسیج مردم (مشارکت) برای توسعه و بهبود استاندارد زندگی محلی به وجود آمده است. این مدل از توسعه فرایندی است که در آن جنبه‌های اقتصادی با جنبه اجتماعی ادغام شده است و هدف بازیگران دولتی و خصوصی نه تنها سرمایه‌گذاری و افزایش بهره‌وری است بلکه حل مشکلات و بهبود رفاه جامعه محلی است. توسعه اقتصادی محلی فرصت برای بهبود اقتصاد خود را از طریق کار جمعی با بخش خصوصی، دولت محلی و مردم با بخش‌های دیگر ارائه می‌دهد.

تفاوت‌های دیگر بین توسعه درون‌زا و دیگر رویکردهای مشارکتی عبارتند از: تأکید بر اهمیت جنبه‌های فرهنگی در توسعه علاوه بر جنبه‌های زیست‌محیطی، فیزیکی، اجتماعی و اقتصادی، احترام به معنویت و دین‌داری به اندازه مناسب، محوریت منابع محلی در تمام مراحل، بهره‌برداری از مدلسازی برای خطوط فناوری محلی و علوم، مقایسه و به اشتراک گذاشتن منافع و محصولات توسعه در داخل و بین فرهنگ‌ها، تفکر متولیان توسعه در رابطه با

درون‌زا یا توسعه میان‌افزا، اولین بار در کانادا در کنفرانس هیئات در سال ۱۹۷۶ مطرح گردید و سه سال پس از آن، این مفهوم برای نخستین بار توسط انجمن املاک و مستغلات آمریکا تعریف شد تا در راستای اهداف اقتصادی به کار گرفته شود. (Hudnut, 2001)

توسعه درون‌زا فرایند توسعه قسمت‌های خالی یا ساخته شده موجود درون نواحی شهری است. میان‌افزای شهری به توسعه جدید در اراضی خالی یا توسعه نیافته درون شهر گفته می‌شود که توسط اراضی توسعه یافته محصور شده است (کوپر، ۲۰۱۲: ۱). زمین‌های رها شده اخیراً تبدیل به کانون توجه دولتها، جوامع، طرفداران محیط‌زیست، محققان و دانشمندان سراسر جهان شده است (ژوا و همکاران، ۲۰۱۵: ۱۸۷). یک گام مهم و اساسی جهت ترویج تجدید حیات شهری، احیای اراضی با کاربرد منسوخ، خالی و اغلب آلوده است که به عنوان زمین‌های رها شده شناخته می‌شود. این زمین‌ها معمولاً در مناطقی از شهر که در آن زیرساخت‌های اساسی، محل‌های کار و دیگر امکاناتی که قبلاً مکان‌گزینی شده‌اند قرار دارند (کریس چوا، ۲۰۱۲: ۱۸۷)

در مدل توسعه درون‌زا هدف ارتقا توانایی‌های مردم و تکامل محصول هر دو می‌باشد. تولیدکنندگان نیز در این روند به‌طور کیفی به ارتقای توانایی‌های خود دست می‌یازند و رابطه بین مردم و تولیدکنندگان رابطه وهری و ماهوی است. توسعه درون‌زا، می‌تواند در قطعاتی مانند «محدوده‌های شهری رو به زوال»، «راضی رها شده»، «ساختمان‌های مخروبه و تخریبی»، «ساختمان‌های کوتاه مرتبه» و یا «راضی صنعتی، مراکز حمل‌ونقل و انبارداری رها شده» اتفاق و در بسیاری از کشورها، در آن دسته از اراضی درون‌شهری صورت می‌گیرد که از جریان توسعه دور افتاده‌اند (Shakibamanesh & Ismailpour, 2021).

بنابراین، استفاده از اراضی داخل شهر و بهره‌مندی از توسعه درون‌زا در راستای رفع نیازهای شهروندان امری حایز اهمیت است و این امر در مناطق پرتراکم شهری که تملک اراضی پرهزینه و دشوار است، اهمیت دوچندانی می‌یابد (Radcliff, 940:2001).

رکود اقتصادی و کاهش ارزش زمین، آلودگی محیطی و تجمع زباله و نخاله ساختمانی، آلودگی بصری، اختلال در عملکردهای شهری چون خدمات‌رسانی و دسترسی، کاهش نفوذپذیری در برخی بخش‌ها و تأثیر منفی بر امنیت محیط، کاهش سرزندگی و شادابی محیط شهری برای رشد اجتماعی، هدف مدل توسعه درون‌زا هستند. (Ah, 2017) (madi & Movahed)

توسعه درون‌زای شهر برخلاف سایر سیاست‌های توسعه شهری با توجه به اینکه در بستر موجود و با حضور ساکنان و



نمودار شماره ۱: سیاست‌های مدل توسعه درون‌زا - مأخذ: نگارندگان

می‌شود. رویکرد توسعه درون‌زا کاملاً با توجه به فرهنگ است و معتقد است که باید در یک طرح، تمام مراحل آن به پروتکل‌های محلی، ارتباطات محلی، ارزش‌های محلی و معیار فرهنگی احترام گذاشته شود. (افراسیابی و دیگران، ۱۴۰۱)

بینش یا دانش جهانی (این که تفکر جهانی چگونه بر مردم محلی تأثیر می‌گذارد و نوع جهان‌بینی آن‌ها را تحت تأثیر قرار می‌دهد). فرایندهای توسعه با گسترش طرح‌هایی که با عنوان مداخلات خارجی و به جای ابتکارات محلی و توجه به بافت محلی و متعلق به داخل باشد باعث ترک محلی

شامل به اشتراک‌گذاری عادلانه کنترل و تقسیم مزایای نهایی و منابع توسعه است. بهترین راه برای انجام این کار، این است که ساختارها با سیستم فرهنگی موجود و تصمیم‌گیری از نگاه جوامع ادغام شود.

در نگاه دیوید میلر، توسعه درون‌زا به توسعه‌ای اشاره دارد که شامل همه مردم است. به ویژه کسانی که تصمیم‌گیری‌های اساسی، نیازها و خواسته‌های آنان را تحت تأثیر قرار می‌دهد و نسبت به منابع در دسترس احساس حق می‌کنند. بنابراین توسعه درون‌زا (مشارکتی)

اصول و ابعاد مرتبط با توسعه از درون		رویکردهای نظری	
افزایش فشردگی کالبدی در توسعه شهری، کاهش پراکندگی شهری، پر کردن بافت موجود شهر، افزایش متعادل تراکم، نوسازی و بازسازی مناطق متروک و فرسوده، احیاء و تغییر کاربری بناهای قدیمی، کاهش فاصله محل کار و زندگی، کاهش استفاده از اتومبیل، کاهش آلودگی محیطی (Rahnama & Abbaszadeh, 2008).	توسعه پایدار	سطح کلان	
	جنبش شهرسازی نوین		
تراکم بالا، کاربری مختلط شهری و استفاده از سیستم حمل و نقل عمومی کارا و همچنین تشویق پیاده‌روی و دوچرخه‌سواری (Pour Mohammadi & Ghorbani, 2003).	شهر فشرده	هم‌سو	
اختلاط کاربری، خلق گستره‌ای از فرصت‌ها و گزینه‌های مسکونی، خلق محله‌های قابل پیاده‌روی، تقویت و هدایت و توسعه به‌سوی جوامع موجود، فراهم کردن تنوعی از گزینه‌های حمل و نقل، تشویق جامعه و سرمایه‌داران به مشارکت در تصمیمات توسعه (SGN, 2002).	رشد هوشمند		
ترکیب انواع کاربری تجاری، فرهنگی- تفریحی، اداری و غیره با کاربری مسکونی به‌صورت عمودی یا افقی در کنار هم (TGM Program Staff, 2001).	توسعه با رویکرد کاربری مختلط	مکمل	
ترویج حمل و نقل عمومی، پیاده محوری و نیز استفاده ترکیبی از کاربری‌ها (APA, 2006).	توسعه بر مبنای شبکه حمل و نقل عمومی		

4,2008, yan). در توسعه درون‌زا با ارتقای توسعه فشرده و افزایش تراکم، ضمن کاهش هزینه‌های توسعه زیرساختی و افزایش ارزش افزوده آن‌ها و همچنین بالا بردن کارایی اراضی، هدف عمدتاً افزایش مطلوبیت نهایی خدمات به تسهیلات و افزایش میزان سوددهی است.

حوزه کالبدی: از جمله مهم‌ترین اهدافی که سیاست‌های توسعه درون‌زا در حوزه کالبدی دنبال می‌کنند، حفاظت از بناهای با ارزش، توسعه عناصر حمایتی حمل و نقل عمومی و انواع دیگر گزینه‌های حمل و نقل، سازگاری توسعه با محله‌ها یا واحدهای همسایگی موجود و مناطق تجاری و درنهایت ارتقای کیفیت زیست و سکونت شهری است.

حوزه اجتماعی: در چند سال اخیر، یکی از مهم‌ترین مشکلات در حوزه‌های شهری، رشد گسترده شهری و افزایش قیمت مسکن بوده است که خارج از توان مالی بسیاری از خانواده‌های کم‌درآمد است. در توسعه درون‌زای مسکونی به این مشکل شهری توجه می‌شود و با سیاست‌های توسعه هوشمند از آن حمایت می‌کند. تأمین مسکن در حد استطاعت برای اقشار کم‌درآمد از مهم‌ترین اهداف توسعه درون‌زا در حوزه‌های اجتماعی است. افزون بر این‌ها می‌توان ارتقای هویت شهری و احیای بافت قدیم در شهرها را از جمله دیگر محورهای مهم و درخور توجه توسعه درون‌زا برشمرد.

درنهایت، در تعریفی که جامعه برنامه ریزان آمریکا ارائه کرده است، توسعه درون‌زا در واقع رشد و توسعه شهری در زمین‌های خالی و رها شده داخل شهر است که در قالب‌های گوناگون شکل می‌گیرد. (Sendich, 2006,356)

اهداف توسعه درون‌زا

- اهداف متعددی در زمینه اجرای پروژه‌های توسعه درون‌زا ذکر شده است که به‌طور کلی می‌توان آن‌ها را در چهار محور عمده خلاصه کرد:
- **حوزه محیطی:** از جمله هدف‌های توسعه درون‌زا در این محور، حفاظت از اراضی باز، کشاورزی و فضای سبز، از طریق کاهش فشار توسعه بر روی زمین‌ها و اراضی سبز پیرامونی (Sendich, 2006,456) است و در واقع توسعه درون‌زا بهترین شیوه برای حفظ فضای باز پیرامونی شهرها به شمار می‌آید. (Roth, 2005,23). از طرف دیگر توسعه درون‌زا می‌تواند در کاهش سفرهای روزانه و همچنین صرفه‌جویی در انرژی نیز از طریق حذف رفت و آمدهای بیش‌ازاندازه بسیار مؤثر باشد.
- **حوزه اقتصادی:** اهداف توسعه درون‌زا در محور اقتصادی عمدتاً با مباحث مربوط به مهندسی ارزش مرتبط است. مهم‌ترین اهداف مهندسی ارزش، افزایش میزان مطلوبیت نهایی خدمات نسبت به تسهیلات و افزایش میزان سوددهی در بازار رقابتی است. (Rafi-

اهداف کلان در توسعه درونزای بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری

اهداف کلان در توسعه درونزای بافت‌های فرسوده از طریق باززنده‌سازی، بهسازی، نوسازی و بازسازی به شرح زیر است:

- **عدالت اجتماعی:** خارج کردن بافت‌های فرسوده از چرخه فقر و ایجاد فرصت‌های برابر رشد و بالندگی ساکنان این مناطق جهت تحقق حقوق شهروندی.
- **ایمنی:** کاهش سطح آسیب‌پذیری مناطق ساختمان‌های فرسوده در برابر حوادث غیرمترقبه.
- **امنیت:** کاهش سطح آسیب‌پذیری‌های اجتماعی.
- **رفاه:** بهبود شاخص‌های کیفیت زندگی و محیط‌زیست انسانی بافت‌های فرسوده.
- **هم‌پیوندی بافت با فضاها و عملکردهای شهری:** ارتقاء پویای بافت در کل مبانی با تنظیم روابط عملکردی فضاها.
- **احیاء هویت محله‌ای:** احیاء نقش و هویت محله‌ای با به‌کارگیری اصول و مبانی طراحی ایرانی - اسلامی با ارائه سیمای زیبا و روح‌نواز.
- **افزایش ثروت شهری:** تبدیل میراث شهری موجود در بافت‌های فرسوده به ثروت شهری قابل بهره‌برداری در جهت حیات شهری
- **به‌هنگار درآوردن سیمای شهر.**
- **جلوگیری از توسعه افقی و بی‌رویه شهری.**

موانع و چالش‌ها

- هزینه تجمیع
- هزینه‌های آماده‌سازی اراضی
- نیاز به تسهیلگری و مذاکره با صاحبان اراضی
- نیاز به تجدید و نوسازی زیرساخت‌ها
- نیاز به برنامه‌های فرهنگی و اجتماعی
- نیاز به افزایش استطاعت خانواده‌ها
- و ...
- بنابراین، برنامه بازآفرینی، نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری به دلیل امکان استفاده از ظرفیت‌های قابل توجه و بی‌بدیل احداث مسکن و توسعه دسترسی به خدمات شهری در آن به عنوان یکی از برنامه‌های سیاست توسعه درونزای شهری محسوب می‌شود لیکن تحقق این برنامه به دلیل سرمایه‌گذاری هنگفت موردنیاز آن با توجه به سطح بسیار گسترده بافت‌های فرسوده جز با مشارکت مردم و بخش غیردولتی امکان‌پذیر نیست. برای بهره‌مندی

از مشارکت و پویای اجتماعی مردم، رسیدن به شهری پایدار و مشارکتی در سایه حضور فعال و مؤثر مردم و بخش غیردولتی و ایجاد بستر مزبور لازم است آنان را مورد تشویق و حمایت قرار داده و به عبارت دیگر توانمند نمود. برای توانمندسازی آحاد مرتبط با امر بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری لازم است در سه محور ذیل برنامه‌ریزی و اقدام شود:

- ایجاد انگیزه مؤثر بین مالکان، سازندگان و سرمایه‌گذاران غیردولتی؛
- ایجاد فضای اعتمادآفرین برای مشارکت مالکان، سازندگان و سرمایه‌گذاران غیردولتی با همدیگر؛
- ایجاد بستر قانونی مناسب برای التزام مردم به نوسازی و یا مشارکت در امر نوسازی و رفع موانع قانونی موجود از جمله تناقض بین مصلحت حفظ جان عموم انسان‌ها و حرمت اعمال حقوق مالکیت فردی.

هر جامعه‌ای که در تلاش است تا به توسعه‌ای موفق، پایدار و درون‌زا دست یابد، ناگزیر است که مشارکت فعال افراد جامعه را پذیرفته و به مردم‌اش فرصت آن را دهد که توسعه‌ی جامعه خویش را تحقق بخشند. این بدان معنا خواهد بود که افراد جامعه باید در برنامه‌ریزی و اجرای برنامه‌های توسعه و همچنین منابعی که برای اجرای این برنامه‌ها ضروری است، مشارکت و کنترل لازم را داشته باشند. چرا که بومیان هر محل، شرایط دور و بر خود را بهتر از هر فرد خارجی دیگری، از جمله کارشناسانی که سیاست‌گذاری کرده و خدمات ارائه می‌کنند، می‌شناسند. افراد محلی با ریشه‌هایشان، تاریخشان، زبانشان، فرهنگشان و معیارهایشان آشنا هستند؛ بنابراین، این آن‌ها هستند که باید دلیل توسعه را بفهمند. لذا توسعه باید به صورت آشکار شدن آنچه درون فرد یا جامعه نهفته است، درک شود. این همان توسعه درون‌زا است که مردم نه تنها ابزار تحقق توسعه، بلکه مهم‌تر از آن، عامل تصمیم‌گیرنده و غایت توسعه به شمار می‌روند. مشارکت اجتماعی می‌تواند در جریان هر کدام از فعالیت‌های زیر به وقوع پیوندد:

- **ارزیابی نیازها:** ابراز نظرات درباره پیشرفت‌های مطلوب، اهداف دارای اولویت و انتقال به نماینده‌ها.
- **برنامه‌ریزی:** فرموله کردن موضوعات، تنظیم کردن اهداف، کارشناسی کردن برنامه‌ها.
- **بسیج کردن:** افزایش آگاهی‌ها در یک جامعه درباره نیازها، تأسیس یا حمایت از ساختارهای نهادی درون جامعه.
- **آموزش:** مشارکت در آموزش‌های رسمی یا غیررسمی برای غنی ساختن مهارت‌های ارتباطی، سازندگی، نگهداری و مدیریت مالی.

راه‌های روستایی به تهران و ری ارتباط داشته است. استقرار فرودگاه نظامی قلعه مرغی و شکل‌گیری سکونتگاه‌های اطراف آن در دهه‌های متأخرتر روی می‌دهد و ساکنان جدید را مهاجران و کارکنان قلعه مرغی تشکیل می‌دهد. در طرح جامع تهران مصوب سال ۱۳۴۷ منطقه نوزده جزء محدوده ۲۵ ساله قرار دارد و از آنجا که طرح جامع تنها برای محدوده خدماتی ۵ ساله طرح و برنامه دارد. لذا منطقه ۱۹ فاقد جایگاه برنامه‌ای است و در نقشه‌های مربوطه کاملاً سفید دیده می‌شود. در چارچوب مصوبه آزادسازی محدوده ۲۵ ساله تهران، محدوده فعلی منطقه ۱۹ تحت نظارت منطقه ۱۶ شهرداری قرار گرفت و به دنبال این اقدام، شهرداری اقدام به تهیه طرح تفصیلی برای بخش‌هایی از منطقه کرد و از سال ۱۳۵۸ به بعد منطقه ۱۹ دارای طرح و برنامه معینی شد. نکته قابل توجه در نحوه توسعه بافت مسکونی نعمت‌آباد در دوران‌های مختلف انطباق قطعه‌بندی‌ها و تقسیمات اراضی با تقسیمات زمین‌های کشاورزی است، به‌طوری که کوچک‌ترین مسیرهای موجود بین زمین‌های کشاورزی در سال‌های گذشته در حال حاضر نیز به صورت کوچه‌هایی باریک و پرپیچ‌وخم قابل مشاهده است. مسیرهای اصلی با عرض بیشتر بر روی مسیرهای عبوری و نیز مسیر قنات‌هایی که در حال حاضر از بیشتر آن‌ها بهره‌برداری نمی‌شود شکل گرفته‌اند. تصویر شماره ۱، موقعیت محله نعمت‌آباد را در منطقه ۱۹ و ناحیه ۳ نشان می‌دهد.

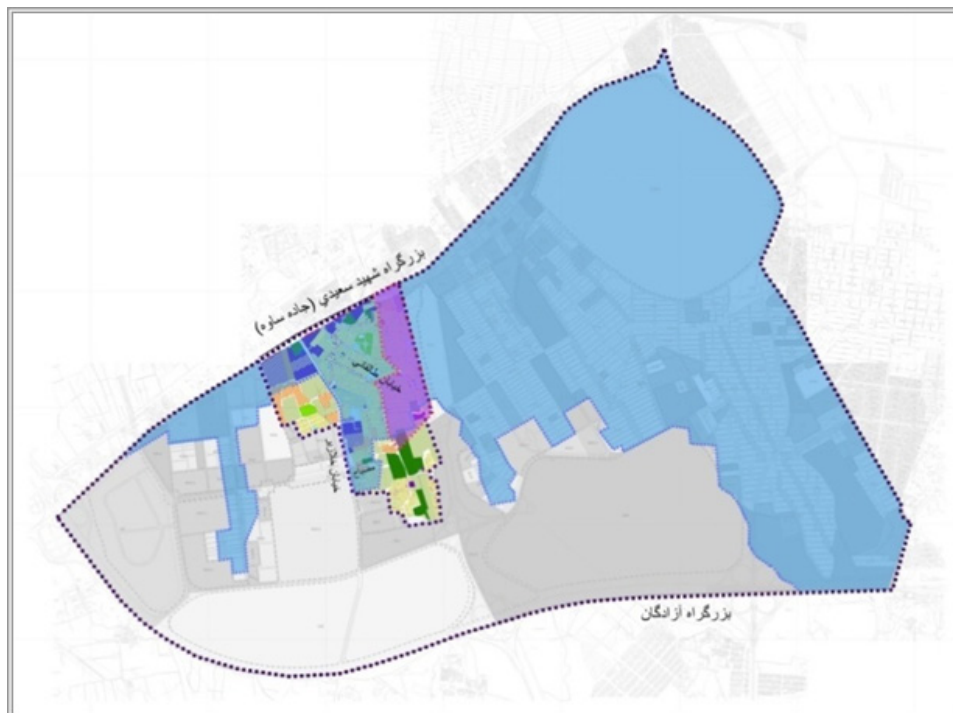
• **اجرا:** درگیر شدن در فعالیتهای مدیریتی، شرکت کردن مستقیم در ساخت، اجرا و نگهداری با کار و مواد و اولیه، شرکت کردن در فعالیتهای مالی معطوف به هزینه‌ها، پرداخت هزینه خدمات یا حق عضویت نهادهای اجتماعی.

• **نظارت و ارزیابی:** مشارکت در سنجش کارهای انجام شده، تأیید پیشرفت‌های انجام شده و بازتعریف نیازها.

بسیاری از برنامه‌های نوسازی گرایش به این دارند که به وسیله عاملان مربوطه طراحی و اجرا شوند. به هر حال این به معنای آن نیست که نمی‌خواهد یا نمی‌تواند در برخی یا همه فعالیتهای ذکر شده در بالا مشارکت کند.

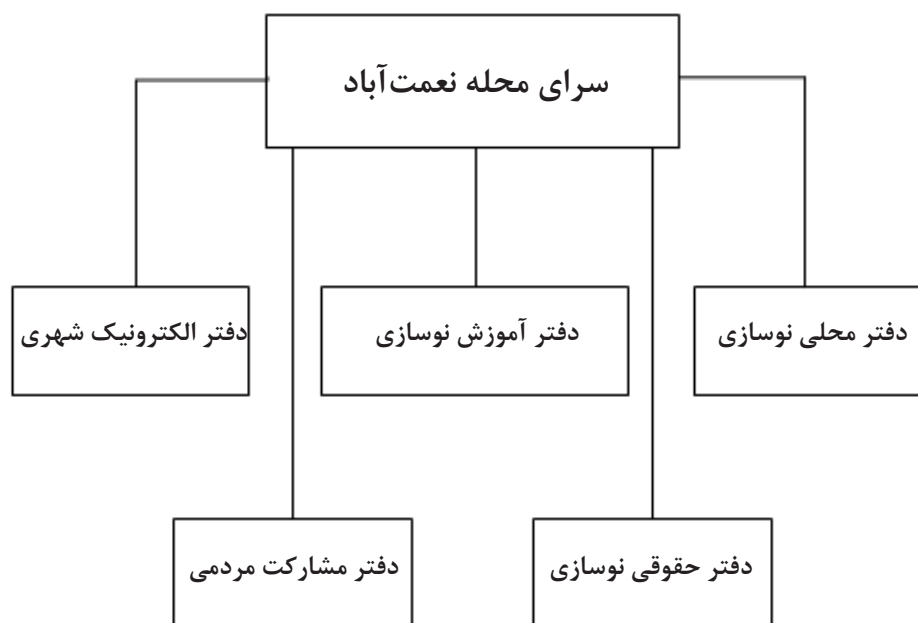
نعمت‌آباد (به عنوان یک نمونه موردی)

محله نعمت‌آباد در ناحیه ۳ شهرداری منطقه ۱۹ واقع می‌باشد و به علت موقعیت خاص مکانی که در منتهی‌الیه محدوده شهری تهران است دارای شرایط ویژه‌ای از نظر پراکنش زمین‌های رها شده و باغات می‌باشد. این محله از شمال توسط بزرگراه آیت الله سعیدی، از جنوب توسط بلوار شکوفه، از شرق توسط بزرگراه کاظمی و از غرب به وسیله خیابان نور محدود شده است. این منطقه تا پیش از سال ۱۳۴۳ و وقوع اصلاحات ارضی، منطقه‌ای روستایی است که به استناد مدارک و بقایای تعدادی قلعه‌های روستایی پراکنده نظیر قلعه اسفندیاری و قلعه عبدالآباد هویتی متمایز دارد و از طریق راه عبوری جاده ساوه و سایر

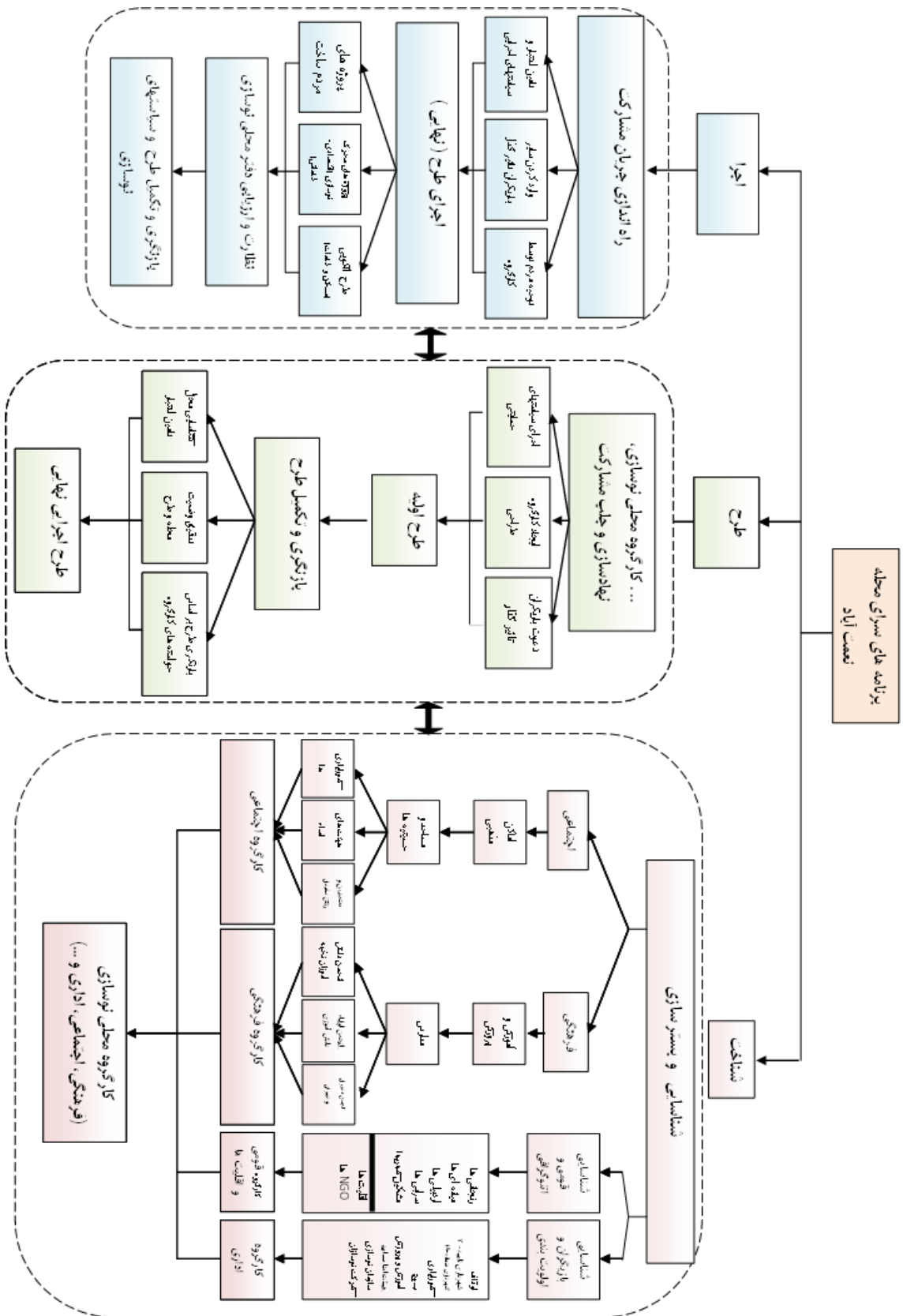


نقشه شماره ۱: موقعیت محله نعمت‌آباد - مأخذ: نگارندگان

- به طور کلی نعمت آباد نیز یکی از نقاط رها شده حاشیه شهر تهران است؛ که متأثر از عوامل بالا و به تبع توسعه بی رویه شهر تهران و مهاجرت جمعیت روستایی به این منطقه، اراضی کشاورزی آن نابود و تبدیل به سکونتگاه هایی غیررسمی نامطلوب شده است. موقوفه بودن اراضی نعمت آباد هم مزید علت و منجر به بی سرپرستی املاک و عدم مالکیت قطعی آن ها و لذا متروکه شدن اراضی و فقدان خدمات لازم و ضروری گردیده است. سازمان نوسازی شهر تهران به عنوان متولی بافت های فرسوده و با مأموریت نوسازی این بافت ها اقدام به تأسیس دفاتر محلی در بافت های فرسوده شهر تهران نموده است. دفتر نوسازی محلی نقش اساسی را در توجیه مردمی طرح خواهد داشت هرچند در طول تهیه طرح منظر شهری با توجه به رویکرد مشاور مراحل اولیه این کار با در جریان گذاشتن مردم و نمایندگان آن ها از روند تهیه طرح انجام گرفته است لیکن کارهای دیگری که دفتر محلی می تواند انجام دهد به شرح ذیل عنوان می شود.
- اعتمادسازی و جلب مشارکت مردمی
- اطلاع رسانی و آگاه سازی مردم
- اطلاع رسانی حمایت های دولتی در قوانین بودجه به مردم
- تعریف تشکلهای در محلات
- تدوین آئین نامه تشکلهای
- تعیین نحوه مشارکت
- نحوه ارتباط دستگاه های دولتی با نهاد محلی
- نحوه ارتباط شهرداری با نهاد محلی
- تعریف خدمات مردمی و ارائه خدمات
- هدایت جریان نوسازی از تهیه طرح تا مراحل پیگیری ثبت مجوزها و ...
- تشخیص زمینه های سرمایه گذاری
- امکان سنجی پروژه های سرمایه گذاری
- ایجاد ارتباط با سرمایه گذار
- تدوین تفاهم نامه میان کارفرما (سازمان نوسازی و بهسازی شهرداری تهران) با سرمایه گذاران
- پیگیری مراحل تحقق پروژه های سرمایه گذاری فنی، اداری و مالی
- نمودار شماره ۲: ساختار دفتر سرای محله نعمت آباد رانشان می دهد.



نمودار شماره ۲: ساختار نوسازی محله - مأخذ: نگارندگان



نمودار شماره ۳: برنامه های سرای محله نعمت آباد - مأخذ: نگارندگان

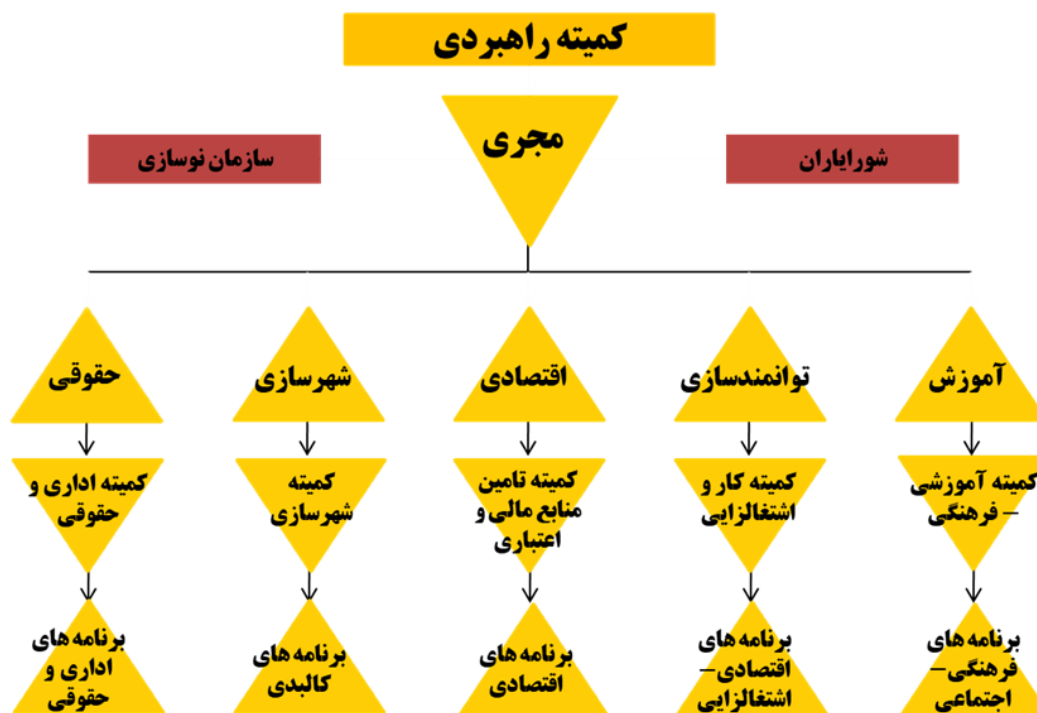
وظایف اجرایی سرای محله نعمت‌آباد (دفتر بهسازی و نوسازی محلی)

- اطلاع‌رسانی عمومی به اهالی (مساجد، مدارس و ...)
- تشکیل کارگروه مشارکتی
- شفاف‌سازی پروژه برای اعضای کارگروه مشارکت
- تعیین کارگروه نوسازی
- شفاف‌سازی طرح برای اعضای کارگروه نوسازی

برخلاف بسیاری از طرح‌های نوسازی که مشکل اصلی نارضایتی از مسکن عنوان می‌شود، در محله نعمت‌آباد و محلات مشابه، شکایت اصلی مردم از مسکن نیست. به عبارتی حتی اگر چند خانوار در یک خانه کوچک زندگی کنند، از "زندگی" خود ابراز نارضایتی نمی‌کنند. گرچه این رضایت حقیقت مشکل عدم مقاومت مسکن را پوشش نمی‌دهد اما مسئله اصلی مسکن نیست. مسئله اصلی حل مسائل نهفته زندگی در محلات "محروم" است. کمبود خدمات و عدم حسن شهرت محله اشارتی به احساس شهروندی درجه دو "برای مردم محله دارد (مصاحبات اجتماعی). همین امر باعث شده است تا در پارادایم طرح منظر شهری نعمت‌آباد قبل از آنکه مسئله مسکن در نوسازی طرح شود، مسئله حسن شهرت محله و تأمین خدمات در دستور کار قرار می‌گیرد. چرا که اعتقاد بر آن بود که ساخت کلیت محله و "هویت بخشی" به آن می‌بایست در اولویت قرار گیرد.

در طرح منظر شهری نعمت‌آباد با هدف قرار دادن محله‌ای مرفه و با هویت به عنوان نتیجه نهایی طرح، هم‌زمان برنامه‌ریزی در دو حوزه "رفاه عمومی" و "منزلت اجتماعی" محله را در دستور کار قرار داده است. در حوزه رفاه عمومی، سه عامل (زمینه‌ای): ۱- خدمات و فضای شهری ۲- زمین و مسکن ۳- اقتصاد و در حوزه منزلت اجتماعی، سه عامل (زمینه‌ای): ۱- الگوهای رفتاری ۲- سرمایه اجتماعی ۳- بافت جمعیتی تأثیرگذار می‌باشند. شناخت موازی عوامل زمینه‌ای و بررسی ارتباطات متقابل آن‌ها با یکدیگر است که امکان هماهنگ‌تر شدن طراحی و برنامه‌ریزی را با واقعیت در جریان می‌دهد. از بررسی عوامل زمینه‌ای، عوامل "مداخله‌گر" شناسایی شده و میزان تأثیر و تأثر هر یک در وضع موجود و پیش‌بینی آن در طرح نهایی تعیین می‌گردد. به عنوان مثال وقفی بودن زمین که هم‌زمان با عوامل زمینه‌ای مسکن و اقتصاد در ارتباط است، در طرح نعمت‌آباد به عنوان یکی از عوامل مداخله‌گر جدی هم در وضع موجود و هم در طرح نهایی لحاظ گردیده است.

اقدامات انجام گرفته به گونه‌ای ارائه گشته است که بیشترین سازگاری را با بستر اجتماعی، کالبدی و اقتصادی طرح داشته باشد و به طبع آن تحقق‌پذیری طرح نیز تضمین گردد. برای اینکه کلیت محله نعمت‌آباد اصلاح گردد، مهم است که به ریشه‌های اصلی هویتی در نعمت‌آباد توجه شود



نمودار شماره ۴: کمیته‌های راهبردی محله نعمت‌آباد - مآخذ: نگارندگان

پایلوت برنامه‌های کالبدی

برنامه، مقرر گردید کوچه ۳۱-۳۳ محله نعمت‌آباد به عنوان پایلوت برنامه‌های کالبدی در نظر گرفته شود. نمای کلی این کوچه در آغاز به کار در محله در سال ۱۳۸۸ به صورت تصویر زیر می‌باشد.

پس از آغاز به پژوهش در محله نعمت‌آباد و اجرای برنامه‌های فرهنگی، اجتماعی؛ فراخوان برای نوسازی منازل مسکونی در محله گذاشته شد و پس از دسته‌بندی افراد حاضر در



تصویر شماره ۱: کوچه ۳۱-۳۳ محله نعمت‌آباد در سال ۱۳۸۸ - مأخذ: نگارندگان

مدیریت شهری

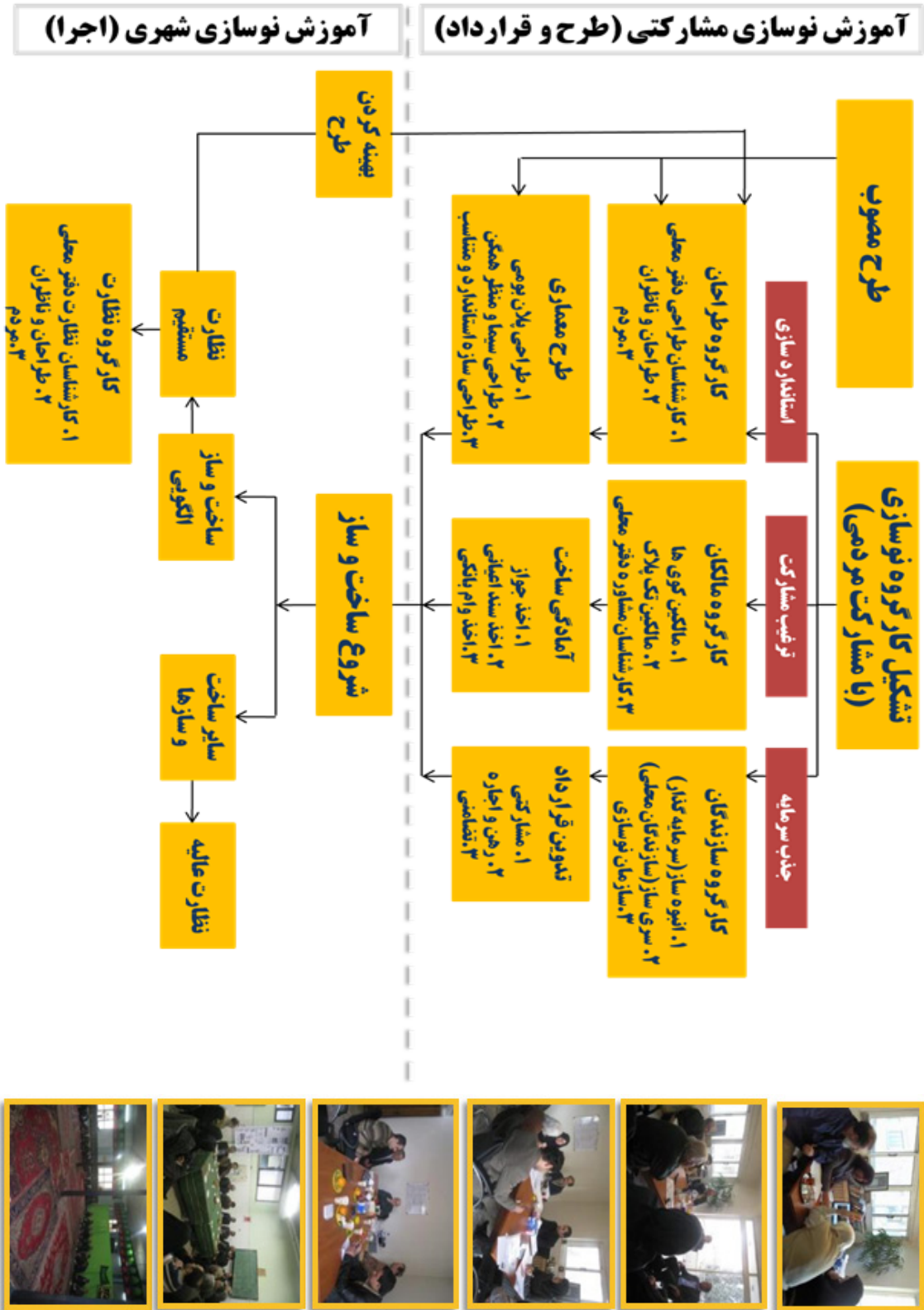
فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۸۲، بهار ۱۴۰۵

Urban management
No.82 Spring 2026

۱۱۷

کارگروه‌های تشکیل شده در راستای اجرای برنامه‌های نوسازی

۱. کارگروه اداری نوسازی شامل اوقاف- شهرداری- سازمان نوسازی و مشاور
۲. کارگروه مشارکتی نوسازی محله نعمت‌آباد: رفع موانع اداری نوسازی با همکاری معتمدین و کارشناسان اجتماعی
۳. کارگروه سازندگان شامل انبوه‌سازان سرمایه‌گذار (تعاونی مسکن کارکنان آموزش و پرورش منطقه ۱۹)، سری‌سازان (سازندگان محلی)، سازمان نوسازی
۴. کارگروه مالکان شامل مالکین کوی‌ها، مالکین تک پلاک و کارشناسان مشاوره دفتر محلی
۵. کارگروه طراحان شامل کارشناسان طراحی دفتر محلی، طراحان بومی و ناظران مردم تشکیل گردیده و شروع ساخت‌وساز در محله را در دستور کار خود با نظارت عالیه و مستقیم خود قرار داده است.
۶. کارگروه آموزشی شامل آموزش و پرورش، مرکز آموزش فنی و حرفه‌ای، دانشگاه جامع علمی-کاربردی با محوریت توانمندسازی و ارتقاء دانش بومی



نمودار شماره ۵: کارگروه‌های نوسازی محله نعمت‌آباد - مأخذ: نگارندگان



برنامه‌های نوسازی در نعمت‌آباد

در راستای رسیدن به این اهداف برنامه‌های دفتر محلی شامل موارد زیر می‌باشد:

- برنامه‌های اقتصادی در راستای رسیدن به هدف رونق

اقتصادی نعمت‌آباد و ارتقاء اقتصادی کارگاه‌های بومی و برپایی بورس صادرات مبلمان. تصاویر شماره ۲ و ۳ نمونه‌هایی از کارگاه‌های مبلمان و اشتغال ساکنین محله را نشان می‌دهد.



تصویر شماره ۳: اشتغال ساکنین محله



تصویر شماره ۲: کارگاه‌های تولید مبلمان

- برنامه‌های فرهنگی-اجتماعی در راستای رسیدن به هدف ارتقاء منزلت اجتماعی نعمت‌آباد از طریق آموزش‌های علمی و ارتقاء مهارت‌های بومی، آموزش نوسازی جوانان و نوجوانان، آموزش فنی و حرفه‌ای

جوانان، آموزش‌های تکمیلی جوانان. تصاویر شماره ۴ و ۵ نمونه‌هایی از کلاس‌های آموزشی برگزار شده و تصاویر شماره ۶ و ۷ نمونه‌هایی از برنامه‌های فرهنگی انجام شده در محله را نشان می‌دهد.



تصویر شماره ۵: کلاس‌های آمادگی کنکور



تصویر شماره ۴: کلاس‌های هنر مهندسی



تصویر شماره ۷: همایش شهروندی ۸۸/۸/۸



تصویر شماره ۶: نمونه ویژه نامه نعمت آباد فردا

برنامه‌های اداری و حقوقی شامل اخذ جواز از شهرداری، تبدیل اجاره‌نامه اوقافی به سند اعیانی، اخذ وام بانکی و تشکیل صندوق قرض‌الحسنه نوسازی حضرت ابوالفضل تا با همکاری اعضای این دفتر محلی موانع نوسازی این محله برطرف گردد تا نهادسازی و جلب مشارکت به بهترین وجه ممکن به منبعی مالی قوی جهت نوسازی تبدیل گردد. تصویر شماره ۱۰ نمونه جلسات برگزار شده با تولیت اوقاف (آیت ... مهدوی کنی) به منظور رفع موانع قانونی را نشان می‌دهد.

- برنامه‌های کالبدی در راستای دستیابی به هدف ارتقاء کیفی محیط، اجرای پایلوت نوسازی، گام اول شامل ۴۰ پلاک واقع در کوچه ۳۳-۳۱ و اجرا پروژه‌های محرک نوسازی.

برنامه‌های مدیریتی شامل تصویب ضوابط و مقررات نوسازی در کمیسیون ماده ۵ با هماهنگی شهرداری منطقه ۱۹ شامل معافیت‌های مالی اخذ جواز از شهرداری. تصاویر شماره ۸ و ۹ نمونه جلسات برگزار شده با اوقاف و شهرداری به منظور اخذ تسهیلات ویژه را نشان می‌دهد.



تصویر شماره ۹: جلسه مدیریتی با شهرداری



تصویر شماره ۸: جلسه مدیریتی با اوقاف



تصویر شماره ۹: نمونه‌هایی از نوسازی کالبدی کوچه ۳۱-۳۳ نعمت‌آباد

مدیریت شهری

فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۸۲ . بهار ۱۴۰۵

Urban management
No.82 Spring 2026

۱۲۱



تصویر شماره ۱۰: نمونه‌هایی از نوسازی کالبدی کوچه ۳۱-۳۳ نعمت‌آباد



تصویر شماره ۱۱: نمونه‌هایی از نوسازی کالبدی کوچه ۳۱-۳۳ نعمت‌آباد

نمای کلی این کوچه هم اکنون در محله در سال ۱۴۰۴ به صورت تصویر زیر می‌باشد.



تصویر شماره ۱۲: کوچه ۳۱-۳۳ محله نعمت‌آباد در سال ۱۴۰۴ - مأخذ: نگارندگان

جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

مشارکت در حیات اجتماعی انسان سابقه‌ای کهن و دیرینه داشته است. امروزه نیز تأکید بر ارزش‌های انسان‌گرایانه و خلاقیت گروهی، مشارکت را به‌عنوان نیاز بشر و راهکار اصلی توسعه مطرح کرده است. امروزه در راهبردهای توسعه‌ای اعتقاد به مشارکت فعال گروه‌های وسیع جامعه در تصمیم‌گیری‌های سیاسی و اجتماعی مورد تأکید ویژه‌ای قرار دارد؛ اما مفهوم مشارکت اجتماعی حکایت از گسترش روابط بین گروهی در قالب انجمن‌های داوطلبانه، باشگاه‌ها، اتحادیه‌ها و گروه‌هایی دارد که معمولاً خصلتی محلی و غیردولتی دارند که در قالب سیاست‌های اجتماعی، مشارکت و درگیر ساختن مردم در فرآیندهای مختلف اجتماعی را هدف خود می‌دانند. اساساً منطق مشارکت اجتماعی مبتنی بر واکنش در برابر تمرکزگرایی، دیوان‌سالاری، انعطاف‌ناپذیری و در دسترس نبودن دولت است.

نتایج و پیامدهای بدست آمده از چند دهه برنامه‌های توسعه‌ای نوعی شکست در رویکردهای اولیه به توسعه در این جوامع را نشان می‌دهد. نه تنها تدارک و فراهم ساختن کالاهای عمومی در جوامع در حال توسعه کماکان با مشکل روبه‌روست بلکه بسیاری از پروژه‌ها از عدم تداوم رنج برده‌اند. یک دلیل ممکن این شکست به عدم مشارکت محلی بازمی‌گردد. از اوایل دهه ۱۹۸۰ نوع مورد تأکید رویکردهای توسعه‌ای جدید، توسعه مبتنی بر مشارکت یا بر بستر جامعه بوده است و علاقه و اشتیاق زیادی بر پیگیری توسعه مشارکتی ایجاد شده است. برای بهره‌مندی از مشارکت و پویای اجتماعی مردم و رسیدن به شهری پایدار و مشارکتی در سایه حضور فعال و مؤثر مردم و بخش غیردولتی و ایجاد بستر مزبور لازم است آنان را مورد تشویق، حمایت و توانمندسازی قرار داد.

در سال‌های اخیر، برخی از کشورها در برنامه‌های توسعه خود با موفقیت روبه‌رو نشدند، از این روی درصدد بازاندیشی و تجدیدنظر در برنامه و دستاوردهای جامعه خود برآمدند تا دلیل عدم موفقیت خود را دریابند. یکی از مهم‌ترین دلایلی که بدان دست یافتند آن بود که، آنان توسعه درون‌زا را که بر طبق مشارکت مردم صورت گرفته باشد، نادیده گرفته بودند. در برنامه‌ریزی‌های کشور ما، فقدان توسعه‌ای درون‌زا با برنامه‌هایی که مردم در آن مشارکت داشته باشند و دولت تنها نقش تغذیه آن را به عهده گیرد، به خوبی مشهود است.

در محله نعمت‌آباد، رشد سریع جمعیت به همراه کمبود سرانه‌های خدماتی از یک طرف و از طرف دیگر نداشتن سند مالکیت رسمی به‌عنوان انگیزه نوسازی، این محله حاشیه‌ای تهران را به کالبدی فرسوده و محیطی

غیراستاندارد برای سکونت تبدیل کرده بود. لکن انسجام قومی مانع از گسیختگی فرهنگی و فروپاشی بافت یک دست اجتماعی گردید. از این‌رو با توجه به شرایط نامساعد ساکنین از محل خود و درصد پایین مشارکت ساکنین در نوسازی را با نهادسازی در جهت هدایت و ترغیب ساکنان به مشارکت می‌توان تقویت کرد که از جمله راه‌های جلب مشارکت مردمی می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

- ایجاد تشکلهای اجتماعی - محلی
- ایجاد تشکلهای تعاونی مسکن، تعاونی مشاغل خانوادگی
- اعتمادسازی و اجرای پروژه‌های زودبازده (مقیاس کوچک)
- تأسیس دفتر نوسازی محلی
- ایجاد منابع مالی پایدار
- تثبیت مالکیت و ارتقا اعتبار مالکیت اوقافی

به علاوه با در اولویت قرار دادن مذاکره با اوقاف و بانک‌ها جهت دادن اعتبارات لازم و پرداخت وام و نقشه نوسازی به ساکنین می‌توان نوسازی را به نحوی پیش برد که با نظر ساکنین نیز همسو باشد. پیشنهاد دیگری که در این زمینه می‌توان مطرح کرد ارائه نقشه و نظارت فنی رایگان و نوسازی به وسیله خود شخص است که مورد استقبال نسبی نیز واقع شده بود. با توجه به مدل‌های مختلف اجرای طرح‌های بازآفرینی می‌توان به این نتیجه رسید که بهترین راه عمران بافت‌های فرسوده و ناکارآمد، مشارکت مردمی و طراحی با مردم در برابر مداخله از بالا و طراحی برای مردم می‌باشد همچنین به دلایلی همچون زمان بسیار طولانی نوسازی در صورت عدم حضور مردم، نیاز به منابع عظیم مالی که برای هیچ ارگانی مقدور نیست و نیز لزوم توسعه پایدار که بدون حضور مردم نمی‌توان به آن دست یافت ضرورت مشارکت مردم در طرح‌های بازآفرینی شهری درک می‌شود.

از این‌رو به نظر می‌آید توسعه درون‌زا هرچند مفهومی بسیار کلی است اما بنابر هر موقعیت شیوه اجرایی کردن آن بسیار خاص می‌شود. باید در این زمینه فرهنگ مردم و شرایط زیست‌شان را در نظر گرفت و مطابق با آن برنامه‌ها را اجرا نمود.

منابع و مأخذ

۱. افراسیابی، حسین؛ علینژاد، منوچهر؛ مهرابی فر، فاطمه (۱۴۰۱). نگرش به توسعه درون‌زا در میان جوانان شهرهای اهواز و یزد، تداوم و تغییر اجتماعی، شماره ۱ دوره ۱.
۲. بهمنش بهزاد، شفقی سیروس، مختاری ملک‌آبادی رضا (۱۳۹۹)، سنجش و تحلیل مکانی پهنه‌های توسعه درون‌زا در منطقه ۳ کلانشهر اصفهان. فصل‌نامه تحقیقات جغرافیایی. شماره ۳۵ دوره ۴
۳. پوراحمد، احمد، مهدی حسام، حدیثه آشور، صابر محمدپور (۱۳۸۹)، تحلیلی بر الگوی گسترش کالبدی - فضایی شهر گرگان با استفاده از مدل‌های آنتروپی شانون و هلدرن، مجله پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، شماره ۱ دوره ۳
۴. رازاندیشان عمران، ۱۳۸۹، گزارش‌های ماهانه دفتر محلی نوسازی نعمت‌آباد.
۵. رازاندیشان عمران، ۱۳۸۹، گزارش مستندسازی فعالیت‌های مشاور در محله نعمت‌آباد.
۶. سازمان عمران و بهسازی شهری ایران، (۱۳۷۹)، خلاصه نتایج یافته‌های طرح مطالعاتی بررسی تطبیقی توسعه پنج کلان‌شهر ایران، تهران.
۷. سازمان عمران و بهسازی شهری ایران، (۱۳۸۴)، برنامه عملیاتی ده‌ساله بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، تهران.
۸. عندلیب، علیرضا، اشکان بیات و لیلارسولی (۱۳۹۲)، مقایسه و تطبیق بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری بلوک خیام تهران (ایران) و پروژه لیورپول (بریتانیا)، فصلنامه آمایش محیط، شماره ۲۳ دوره ۶
۹. فتح‌العلوم، الناز و کاشانی جو، خشایار (۱۴۰۱)، بررسی اصول مکانیایی پروژه‌های محرک توسعه شهری در بافت‌های تاریخی نمونه موردی: منطقه ۱۲ شهر تهران، علوم و تکنولوژی محیط‌زیست، دوره بیست و چهارم، شماره یک
۱۰. گونار میردال، (۱۳۹۵)، توسعه چیست؟ در تصور عصر پساتوسعه، ترجمه: محمد ملاعباسی، انتشارات ترجمان، تهران.
۱۱. منصوری، امیر؛ نگاه نو طرح ویژه نوسازی بافت فرسوده، دومین سمینار ساخت‌وساز در پایتخت، پردیس دانشکده‌های فنی دانشگاه تهران، ۱۳۸۵
۱۲. محمودی نژاد، هادی، رضا کشاورز و ایرج اعتصام، (۱۳۹۸)، تأملی بر مفهوم توسعه درون‌زا در بناهای مسکونی کلانشهر تهران و ضرورت آن در مشارکت شهروندان، فصلنامه علمی (مقاله علمی - پژوهشی) جامعه‌شناسی سیاسی ایران، سال دوم، شماره اول (پیاپی ۵)
۱۳. نوریان، فرشاد و اندیشه آریانا (۱۳۹۱)، تحلیل چگونگی حمایت قانون از مشارکت عمومی در بازآفرینی شهری مطالعه موردی: میدان امام علی (عتیق) اصفهان، مجله هنرهای زیبا شماره ۱۷
۱۴. نوریان، فرشاد، سیدسجاد عبدالله پور رزکناری و رضا قاضی، ۱۳۹۷، اولویت‌بندی راهبردهای توسعه میان‌افزا در پهنه‌های برش عرضی نواحی شهری (نمونه مطالعاتی: منطقه ۶ شهر مشهد)، فصلنامه مطالعات شهری شماره ۲۸ دوره ۷
15. Barquero, Vázquez, 2007. "Endogenous development. Theories and policies of territorial development," INVESTIGACIONES REGIONALES - Journal of REGIONAL RESEARCH, Asociación Española de Ciencia Regional, issue 11
16. Dadashpoor, H., Taghvaei, A.A., & Ghane, N. (2014). Check Infill Development Capacity in the Areas of Urban Endowment; Case Study, District 3 Region 2 Yazd. Quarterly Journal of Islamic Studies, 15.
17. Hudnut, W.H. (2001). "Comment on J. Terrence Faris's barriers to using urban infill development to achieve smart growth." *Housing Policy Debate*, 12 (1)
18. Ismailpour, N., Shakibamanesh, M. (2021), measuring the development capacity and ranking of lands susceptible to intermediate development (case study: District 1, District 1 of Yazd city), *Sustainable Architecture and Urban Development*, Volume 9, Number 1
19. M. K. Falconer J.E. Frank, (1990) "Sufficiency of infrastructure capacity for infill development," *Journal of Urban Planning and Development*, 116(3).
20. Movahed, A., Ahmadi, M. (2017); planning the re-development of abandoned urban lands in the 19th district of Tehran with an emphasis on the intermediate development approach (case study: 19th district of Tehran).
21. Radcliff, B. (2001). Politics, markets, and life satisfaction: The political economy of human happiness. *American political science review*, 95(4)
22. Roth, M.E. 2005. The Impact of Design Upon Urban Infill Development, M.Sc. Thesis, Virginia, Virginia Polytechnic Institute and State University
23. Rafiyan, M., 2008, Value Engineering, an Oppourtunity for Efficiencie of Urbanism Project, Value Engineering Conference, Tehran.
24. Sendich, E. 2006. Planning and Urban Design Standard, Newyork, American planning Association, John Willey & Sons
25. Saeedi Rezvani, N., Davoudpour, Z., Fadwa, E., & Sarvar, R. (2013). Application of the Principles of Urban Infill development in Improving Spatial-Operational Urban Tissue; Case Study, District 17 of Tehran Municipality. *Geographical Society Journal of Scientifi Research*, 11(36)