

برنامه‌ریزی محله‌محور در محلات کاشان

نگار بزرگ‌زاده یزدی، سیما سعادت، نگین حجتی، سحر دانیالی، امیر هوشنگ چاووشی، بهاره حردانی (دانشجویان کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه شهید بهشتی) به راهنمایی دکتر مظفر صرافی و مهندس ناصر نجاتی

این گزارش برگرفته از کارگاه برنامه‌ریزی شهری با راهنمایی استاد گروه شهرسازی دانشگاه شهید بهشتی دکتر مظفر صرافی و همکاری مهندس ناصر نجاتی است. فلسفه این کارگاه کاربست نظریه‌ی توسعه اجتماع محلی در برنامه ریزی شهری است که چندین سال در این دانشکده در حال کار است. منظور از اجتماع محلی افرادی می‌باشند که به دلیل زندگی در یک محدوده‌ی مشترک (محله) دارای سرنوشت و علایق مشترک می‌باشند و لذا توسعه‌ی اجتماع محلی نیازمند مشارکت همه‌ی آن‌ها است. نقش برنامه‌ریز در توسعه اجتماع محلی به‌عنوان تسهیلگر پایداری اجتماع محلی است. اگرچه برنامه‌ریزی در سطح اجتماع محلی یکی از خردترین سطوح برنامه‌ریزی شهری است اما به‌عنوان پیشگام دگرگونی بزرگ برای توسعه کل شهر که مجموعه‌ای از اجتماع‌های محلی است در نظر گرفته می‌شود. در این گزارش سعی بر آن بوده است که پیوند میان نظریه و عمل برنامه‌ریزی با کاربست نظریه‌ی توسعه‌ی اجتماع محلی دنبال شود به‌طوری‌که از یک‌سو با به‌کارگیری مفاهیم نظری توسعه‌ی اجتماع محلی موجب هدایت و راهنمایی اقدامات عملی شود و از سوی دیگر با انتخاب مقیاس محله که تجلی فضایی اجتماع محلی است اهداف، راهبردها و سیاست‌ها در پایین‌ترین سطح برنامه‌ریزی شهری تجویز شود. در این راستا، برنامه‌ریزی راهبردی محلات تاریخی کاشان با درنظر گرفتن نظریه‌ی توسعه‌ی اجتماع محلی به‌عنوان نظریه‌ی پایه توسعه و همچنین بهره‌مندی از سایر نظریات مرتبط همچون «توسعه اقتصاد محلی^۱» و «بازآفرینی» انجام شده است. همچنین در جهت راهبردی بودن برنامه‌ریزی توسعه اجتماع محلی محلات تاریخی شهر کاشان، فرایند برنامه‌ریزی براساس شناسایی «قلمروهای تصمیم‌گیری^۲» و برنامه‌ریزی براساس این قلمروها انجام شده است.

به‌طور سنتی در فرآیند برنامه‌ریزی در پارادایم جامع قلمروهای تصمیم‌گیری به ابعاد اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، محیط‌زیستی، عملکردی و غیره تقسیم‌بندی می‌شود. به دلیل گستردگی این ابعاد، لذا مطالعات جامع صورت گرفته و در انتها پیشنهادها نیز به‌صورت کلی در این ابعاد ارائه می‌شود؛ اما در فرآیند برنامه‌ریزی راهبردی، در ابتدا با استفاده از ابعاد PESTEL^۳ راهبردها نیز ارائه می‌شد؛ اما از آنجایی که اصول برنامه‌ریزی راهبردی از

- 1- LED (Local Economy Development)
- 2- Decision Field
- 3- Policy, Economy, Social-Cultural, Technological, Environment, Law

بنگاه‌های اقتصادی برگرفته شده است لذا این ابعاد نیز کلی می‌باشند و قابلیت انعطاف‌پذیری با توجه به مقیاس‌های برنامه‌ریزی (سطح محلی، منطقه‌ای، ملی و ...) را ندارند. در طرح‌های اخیر مبتنی بر برنامه‌ریزی راهبردی در انگلستان و آمریکا، یکی از گام‌های اساسی تعیین قلمروهای تصمیم‌گیری است. این امر کمک می‌کند تا در انتهای طرح، برنامه‌ریز به‌طور مشخص بداند که در کدام قلمروها می‌بایست دخالت کرده و در آن‌ها اقدام به ارائه‌ی راهبردها و سیاست نماید. در این پژوهش فرایند شناسایی قلمروهای تصمیم‌گیری براساس سه گام بوده است؛ گام نخست سنجش وضعیت؛ شامل مراحل بررسی و استخراج احکام اسناد فرادست، مطالعات تحلیلی، پیمایش محلی، مصاحبه با نهادهای محلی و نهایتاً جمع‌بندی براساس مدل‌های PAT^۱، TSWOT^۲ و سایر روش‌های مرتبط، گام دوم؛ اولویت‌بندی مسائل کلیدی^۳ شامل مراحل لیست کردن همه مسائل، امتیازدهی و شناسایی مسائل کلیدی و گام سوم؛ شناسایی و تدوین قلمروهای تصمیم‌گیری که شامل تلفیق مسائل کلیدی هم‌جهت و نهایتاً تدوین قلمروهای تصمیم‌گیری است. درنهایت علاوه بر ارائه‌ی چشم‌انداز، راهبردها و سیاست‌ها که جزئی از فرایند برنامه‌ریزی راهبردی می‌باشند یکی از پروژه‌های موضعی و یا موضوعی پیشنهادی براساس اولویت‌های تعیین‌شده در برنامه مورد بررسی دقیق‌تری قرار گرفته‌اند. در پایان ذکر این نکته حائز اهمیت است که در برنامه‌ریزی راهبردی محلات تاریخی شهر کاشان، صرفاً استانداردها مدنظر نبوده است و برنامه‌ریزی در جهت حل مشکلات و برطرف‌کردن نیازهای ساکنان متناسب با ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی و جغرافیایی اجتماع محلی بوده است؛ برای مثال سرانه‌ی پیشنهادی فضای سبز به‌طور اختصاصی برای هریک از محلات با توجه به ویژگی‌های جغرافیایی و نوع فضای سبز موجود در هر محله محاسبه و پیشنهاد شده است.

درآمدی بر «برنامه‌ریزی راهبردی توسعه اجتماع محلی بافت تاریخی کاشان»
ارتباط میان تفکر و عمل برنامه‌ریزی، یا به بیانی دیگر، نظریه و کاربست آن در برنامه‌ریزی شهری موردنظر بوده است؛ چنانکه بتوان از یک‌سو اصل هدایتگر عمل را از میان چارچوب‌های نظری و تجربیات منتج از آنها برگزیده و از سوی دیگر، به تفسیری از این نظریه‌ها دست یافت که اندیشه‌ها و دانش انتزاعی را به اصولی قابل به‌کارگیری در شرایط اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و حقوقی مورد مطالعاتی در سطح ملموس اجتماع محلی تبدیل کند. این کوشش در این کارگاه برای رؤیایی با تصور رایج شکاف میان نظریه و عمل برنامه‌ریزی در کشورمان انجام شده که اولی را محدود به محیط آموزشی و پژوهشی و دومی را عرصه‌ی عمل تصمیم‌گیران و مدیرانی را می‌داند که نه با تکیه بر نظریه که بنا بر ضرورت گشودن مشکلات عاجل دست به عمل می‌زنند، گویی نه فرصتی برای یاری‌گرفتن از نظریه دارند و نه حتی نیازی به آن.

در این چارچوب است که کوشش دانشجویان این کارگاه هم در انتخاب «اجتماع محلی» همچون سطح مورد مطالعاتی و هم در پیمودن هریک از مراحل یک فرایند برنامه‌ریزی شهری، بر جستجو، یافتن، انتخاب و به‌کارگیری نظریه همچون راهنمای عمل بوده است. اندیشه پشتیبان انتخاب اجتماع محلی همچون مورد مطالعاتی که میتوان «محله» را نیز تجلی فضایی آن دانست. از یکسو ناشی از دریایی یک ضرورت شناسایی‌شده در سوابق و تجربیات برنامه‌ریزی در کشور ایران است و از سوی دیگر یک هدف کلان را دنبال می‌کند.

ضرورت مورد اشاره مربوط است به این جنبه از ناکارآمدی برنامه‌های توسعه شهری در کشور که پیوستار سطوح کلان تا خرد و نیز سطوح راهبردی تا عملیاتی در آنها برقرار نمی‌شود. به‌بیان دیگر، خواسته‌ها و احکام این برنامه‌ها از تبدیل‌شدن به راهنمای عمل در سطوح خردی چون محله (آنها هم با هدف نیک‌بختی ساکنان و نه صرفاً آبادی مکان) بازمی‌مانند. حاصل این است که آنچه در این برنامه‌ها همچون اهداف، راهبردها، سیاست‌ها و جز آن تجویز شده، در پایین‌ترین سطوح برنامه‌ریزی شهری یا با بی‌عملی جایگزین می‌شود و یا آنچه عمل می‌شود را نمی‌توان بر پایه‌ی آن تجویزها دانست. این کاستی با نبود چارچوب‌های

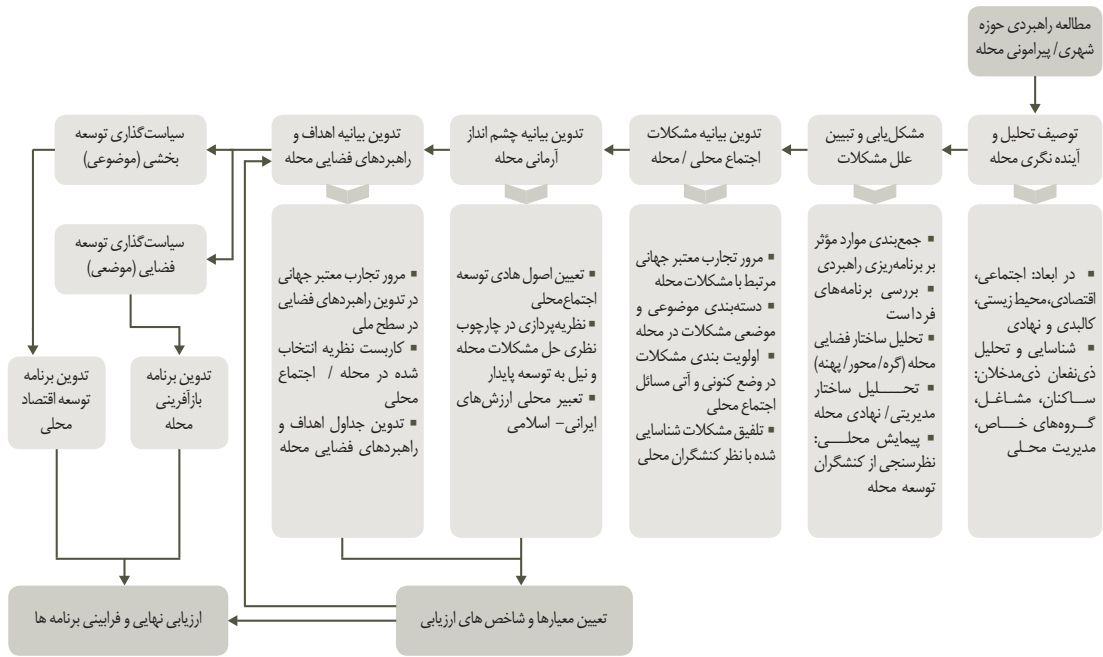
- 1- Trend, Strength, Weakness. Opportunity, Threat
- 2- Problem analysis tree
- 3- Key issues

حقوقی و قانونی پشتیبان برنامه‌ریزی در سطح محلی در کشورمان تشدید نیز شده است. در این کارگاه کوشش شده است سطح اجتماعی محلی، همچون سطح خرد برنامه‌ریزی در این شهر، پس از برنامه‌های جامع و تفصیلی که در سطح کل شهر کاشان عمل می‌کنند، تکمیل شود و از این راه یکی از زمینه‌های اجرایی و عملیاتی شدن اهداف برنامه‌ریزی در سطوح کلان (در میان دیگر زمینه‌ها و الزامات این امر) ایجاد شود.

ضرورت تکمیل پیوستار برنامه‌های شهری از سطوح کلان تا خرد در این کارگاه هدف غایی و مورد ادعای انتظام برنامه‌ریزی شهری، یعنی «منفعت عموم» نیز همراه شده است. در این کارگاه این پرسش‌ها همواره در ذهن بوده که برنامه‌های شهری چگونه بر زندگی ساکنان محله اثرگذار هستند؛ ساکنان محله چگونه و از چه راهی از منافع توسعه بهره‌مند می‌شوند یا زیان می‌بینند و چگونه می‌توان با مشارکت دربرگیرنده تمامی آنها، آثار منفی تصمیم‌های توسعه‌ای بر حیات اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی آنها را کاهش داد. ردیابی این پرسش‌ها در چارچوب نظری و تجربی برنامه‌ریزی شهری نیز رهنمون‌کننده به‌سوی احیا اجتماع‌های محلی و برنامه‌ریزی برای توسعه‌ی آنها (همچون واحد فضایی مغفول در شهرسازی کشور) است و قلمروی نوبتی از فعالیت‌ها و مسئولیت‌ها را در برابر انتظام برنامه‌ریزی شهری می‌گشاید که فراتر از برابر نهادن جمعیت و سطوح کاربری‌های زمین و یا تنظیم شبکه‌های حمل‌ونقل با نقشه‌های کاربری زمین در الگوی متداول است؛ آنجا که برنامه‌ریز شهری بیش از و پیش از اتمام کار با برنامه‌ریزی کالبدی، بازآفرینی توسعه‌ی پایدار اجتماع محلی را مدنظر دارد.

چنین است که بنیانه‌ای نظری برنامه‌ریزی راهبردی توسعه اجتماع محلی همچون هدایتگر عمل برنامه‌ریزی دانشجویان در هریک از محله‌های انتخابی از سوی دانشجویان قرار گرفته است و در هریک از مراحل فرایند برنامه‌ریزی نیز مسیر جستجو و درس‌آموزی از چارچوب‌های نظری، تجربی و فنی معتبر پیموده شده و همچون پشتوانه‌ی عمل در سطح یکی از محله‌های بافت تاریخی کاشان قرار گرفته است.

فرایند برنامه‌ریزی توسعه اجتماع محلی



معرفی حوزه راهبردی

شهر کاشان با مساحت حدود ۸۵۰۰ هکتار، ۱۹ درصد از سطح شهرستان کاشان را شامل می‌شود. بافت تاریخی و باارزش کاشان با توان بالقوه‌ی تاریخی، فرهنگی و کالبدی نهفته در درون خود بهترین نشانه‌ی هویت شهری کاشان محسوب می‌شود. توسعه و گسترش شهر و ایجاد هسته‌های جمعیتی در حاشیه شهر، ساخت متمرکز و متراکم بافت قدیم را تبدیل

به بافت پراکنده چندهسته‌ای نموده که از نظم ساختاری خاصی پیروی نمی‌کند.

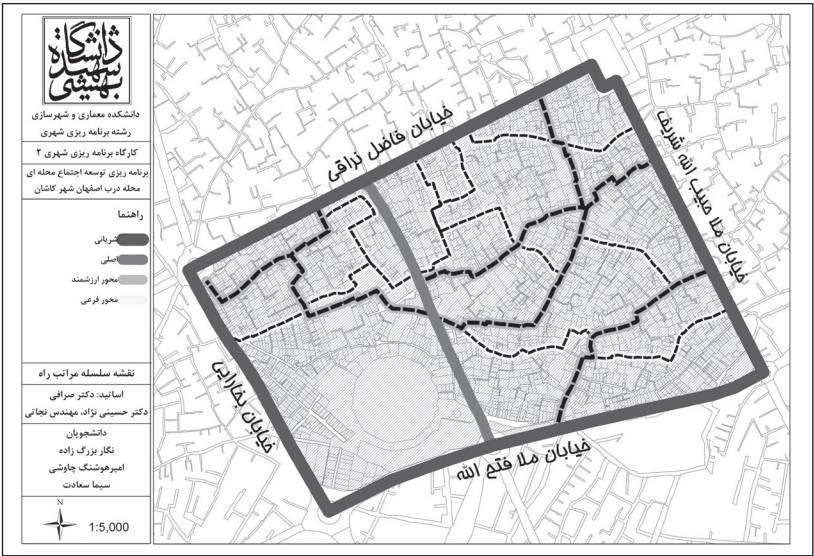
بافت قدیم کاشان دارای مساحتی برابر با ۴۸۲٫۵ هکتار است و تمامی شهر در دوران قاجار و بخش عمده توسعه شهر تا سال ۱۳۰۰ را در بر گرفته است. این محدوده از ز ۶ محله به نام‌های «پشت مشهد بالا»، «پشت مشهد پایین»، «محتشم»، «سلطان میراحمد و درب اصفهان»، «طاهر و منصور» و «بازار» تشکیل شده است. از مهمترین ویژگی‌های این محدوده می‌توان به شبکه ارگانیک، مصالح بومی (عمدتاً خشت و گل)، ارتفاع کم ابنیه، تعدد ابنیه واجد ارزش‌های معماری و میراث فرهنگی و ساختار سنتی محلات اشاره کرد. با تمام موارد برشمرده شده، بافت تاریخی شهر کاشان ازجمله بافت‌هایی است که در حال حاضر به علت فرسودگی کالبدی، فقدان تأسیسات و تجهیزات و زیرساخت‌ها، دسترسی درون محله‌ای و ناتوانی در پاسخگویی به نیازهای امروز زندگی با گریز جمعیت بومی ساکن و جایگزین شدن مهاجرین روستایی و اقشار فرودست شهری و ... روند رکود و تخریب را طی می‌کند. علاوه بر این به اعتبار خروج سرمایه و کاهش ارزش اقتصادی، روزبه‌روز دستخوش انزوا می‌شود و با خارج شدن دایره‌ی حیات فعال شهری، از چرخه‌ی توسعه عقب می‌ماند. همین موضوع باعث شده، رفته‌رفته میل به فرار از بافت قدیم در دل ساکنین بومی بافت جان بگیرد و به‌تدریج این نواحی از بافت به علت عدم موفقیت در جذب و نگهداشت ساکنین در درون خود به علت کمبود خدمات‌رسانی هم به لحاظ کالبدی و هم از نظر فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی رو به فرسودگی طی کنند. با توجه به موارد یادشده، بررسی و بازآفرینی دو محله «سلطان میراحمد و درب اصفهان» و «پشت مشهد پایین» به دلیل ماهیت متفاوت دو محله و اتخاذ دو رویکرد مناسب متفاوت به‌منظور بازآفرینی ضرورت می‌یابد.

شناخت تحلیلی محله سلطان میراحمد و درب اصفهان

بر اساس نتایج سرشماری مرکز آمار در سال ۱۳۹۰ جمعیت محله ۷۰۵۴ نفر جمعیت دارد و با مساحت ۹۴٫۸ هکتار، ۱۹ درصد از بافت تاریخی شهر کاشان را شامل می‌گردد. محله در قیاس با سرشماری ۱۳۸۵ که دارای ۸۰۹۴ نفر جمعیت بوده، طی ۵ سال حدود ۱۰۰۰ نفر از جمعیت آن کاسته شده است. به‌عبارتی‌دیگر کاهش روزافزون کیفیت محیط کالبدی و اجتماعی باعث خروج ساکنان بومی شده است. بررسی وضعیت مهاجرتی نشان می‌دهد که ساکنان خارج‌شده اکثراً باسواد و دارای وضعیت اقتصادی مناسب می‌باشند؛ همچنین از نظر ساختار سنی جزء گروه‌های سنی جوان و میانسال هستند.

تاریخی- گردشگری: وجود بناهای تاریخی شاخصی مانند «مسجد و مدرسه آقابزرگ»، «حمام سلطان میراحمد» و خانه‌های فراوانی ازجمله «خانه طباطبایی‌ها»، «خانه عباسی‌ها»، «خانه بروجردی‌ها»، «قلعه جلالی» و ... اشاره کرد. به بیانی دیگر شاید بتوان ادعا کرد به‌غیراز حمام تاریخی فین، اکثر بناهای تاریخی و شاخص کاشان در این محدوده قرار گرفته‌اند.

نقشه سلسله مراتب راه



اقتصاد محلی: به لحاظ ویژگی‌های اقتصادی، اکثر شاغلان محدوده کارگر کارخانه یا کارگر ساختمانی هستند و میزان مشاغل با منزلت اجتماعی بالا نظیر پزشک و مهندس بسیار پایین است. بر اساس نتایج سرشماری سال ۱۳۹۰، سه شاخص «نرخ اشتغال»، «نسبت اشتغال» و «نرخ مشارکت اقتصادی» محله مورد مطالعه و شهر کاشان نشان می‌دهد که محله نسبت به کل شهر در وضعیت بهتری قرار دارد که از علت‌های مهم این امر نزدیکی به بازار اصلی کاشان و وجود عناصر گردشگری شاخص در محدوده است. **حمل‌ونقل:** محله از چهار جهت با معابر اصلی محدود شده است و معابر فرعی درون محله‌ای به ۲ دسته محور ارزشمند و محور فرعی^۱ تقسیم شده‌اند. کمبود پارکینگ‌های محلی، عدم تفکیک سواره و پیاده در بعضی معابر، کفسازی تنها در محورهای تاریخی بهسازی شده، عدم توجه به شیوه‌های جابجایی مانند دوچرخه و پیاده، مشکلات روزافزون در نفوذپذیری حرکت سواره در محله جملگی از مشکلات محله هستند. با توجه به مصاحبه‌های انجام‌گرفته با ساکنین موتورسیکلت به دلیل قابل استطاعت بودن و راحتی در بین جوانان جایگاه ویژه‌ای دارد (حدود ۴۰ درصد از جوانان از موتورسیکلت استفاده می‌کنند) که این خود، به دلیل عرض کم معابر، موجب کاهش ایمنی و امنیت شده است.

مسکن: همانطور که یاد شد، بافت تاریخی کاشان دارای قدمتی تاریخی است که این امر در محله سلطان میراحمد و درب اصفهان کاملاً مشهود است. بر اساس اسناد فرادست نزدیک به نیمی از ابنیه محدوده دارای قدمتی بیش از ۶۰ سال میباشند و بسیاری از این ابنیه ارزشمند محسوب می‌شوند. همچنین بیش از ۹۰ درصد مصالح به‌کاررفته از نوع مصالح کم‌دوام و بی‌دوام^۲ است. این امر بیانگر عدم استحکام ابنیه و افزایش خطر آسیب‌دیدگی در مواقع بحرانی است و به لحاظ محدودیت‌های ارتفاعی، تقریباً تمامی ابنیه موجود در محدوده یک طبقه هستند. تفکیک خانه‌هایی با مساحت زیربنای بالا به خانه‌هایی با مساحت زیر ۸۰ مترمربع جهت اسکان مهاجرین در پی خروج ساکنین از محله از معضلات و مشکلات حوزه مسکن است.

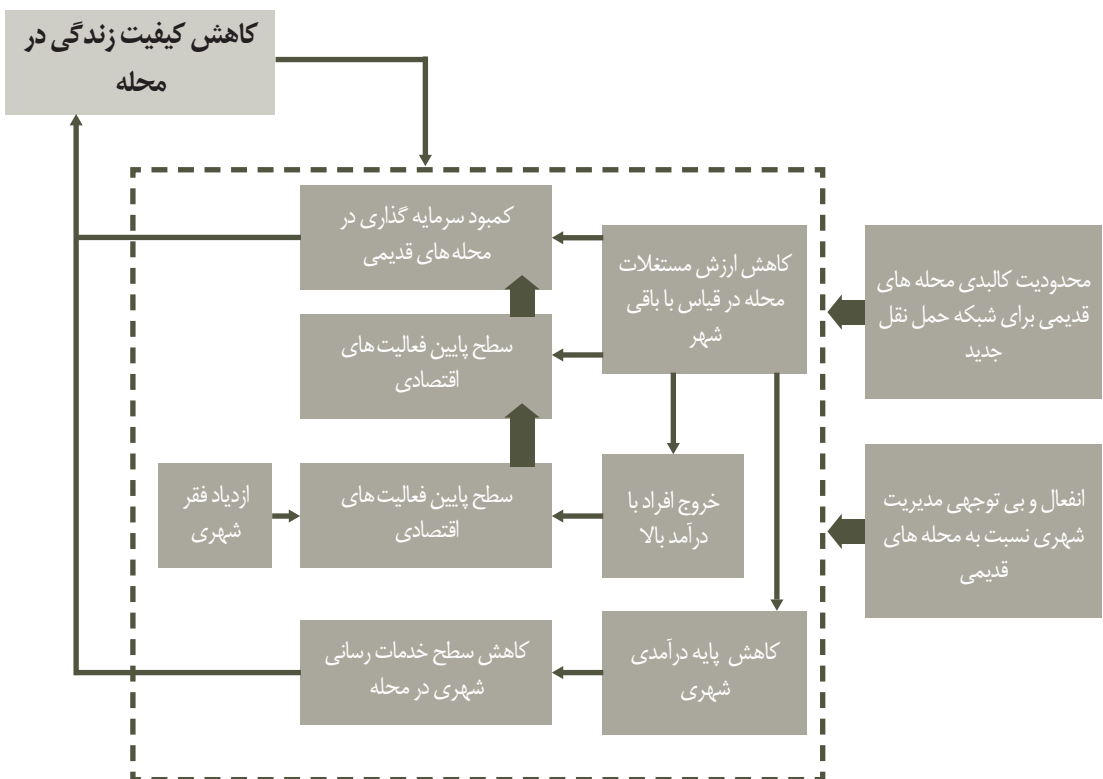
خدمات محلی و کاربری زمین: این محله در مقایسه با دیگر محلات بافت تاریخی و حتی شهر، از سطح بالای کاربری خدمات رفاهی و عمومی به دلیل سطح بالای فعالیت‌های اقامتی و پذیرایی به‌عنوان خدمات پشتیبان آثار تاریخی برخوردار است. این در حالی است که سطح قابل توجهی از محله زمین‌های بایر و متروکه است و همچنین پایین بودن سهم معابر، فعالیت‌های تجاری و فضای سبز در محله از مشکلات اساسی محله در حوزه خدمات محلی و کاربری زمین است.

اجتماع محلی: با توجه به مصاحبه‌های انجام‌گرفته با ساکنین حدود ۸۶ درصد ساکنین محله در اداره امور محله تاکنون مشارکت داشته‌اند که با توجه به تشکل‌های مذهبی و مساجد و هیئت‌ها بسیار در محدوده، اکثر مشارکت افراد از این طریق بوده است. با توجه به خروج ساکنان بومی و ورود مهاجرانی با ساختار اجتماعی و فرهنگی ناهمگون و جمعیت نسبتاً بالای سالمند در محله، سطح تعاملات اجتماعی و سرمایه اجتماعی در بافت کاهش پیدا کرده و نگرش نسبت به آینده محدوده و همچنین میزان مشارکت تغییر کرده است. اگرچه همزیستی مسالمت‌آمیزی بین اقشار مختلف بافت وجود دارد اما نداشتن هویت تاریخی و اجتماعی مشترک، تشکیل و پایه‌ریزی همبستگی و تعاملات قوی و ساختارمند را در بین آنان دشوار نموده است.

۱- محور ارزشمند آن دسته از معابر را شامل می‌شود که در اطراف آثار تاریخی شاخص قرار گرفته‌اند و پیونددهنده مراکز زیرمحله‌ای می‌باشند.
۲- منظور مصالح «آجر و آهن یا چوب» یا «خشت و گل» است.

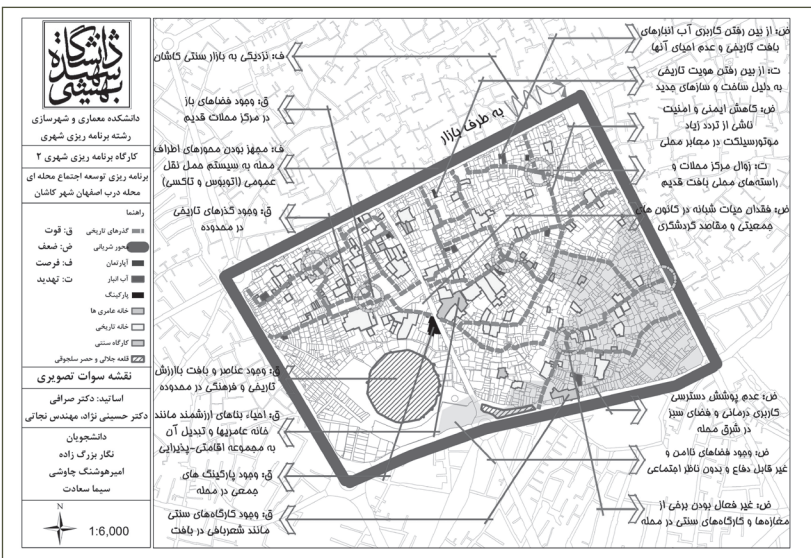
تحلیل وضعیت محله سلطان میراحمد و درب اصفهان (SWOT)

فرایند ناکارآمدی محله



پس از بررسی و شناخت محله، به‌منظور تدوین بیانیه مشکلات، مسائل موجود در ۶ عرصه تصمیم‌گیری شامل «اجتماع محلی»، «اقتصاد محلی»، «مدیریت»، «کاربری زمین»، «حمل‌ونقل» و «گردشگری» مطرح شده است.

نقشه تحلیل SWOT محله



تحلیل وضعیت و مشکل یابی (بیانیه مشکلات)

عرصه های تصمیم گیری	مسائل و مشکلات	عرصه های تصمیم گیری	مسائل و مشکلات
اجتماع محلی	تضعیف هویت محلی در اثر خروج ساکنان بومی هجوم مهاجران و اقشار کم درآمد به محدوده وجود نگرش منفی نسبت به سکونت افراد غیربومی بالا بودن میزان بی سواد ی ساکنان نسبت به کل شهر سکونت سالخوردگان و مهاجرت جوانان از محدوده عدم وجود فعالیت مشارکتی در بین ساکنان عدم توجه نهادهای اجرایی به خواست ساکنان عدم همکاری و هماهنگی بین نهادهای مؤثر (شهرداری و سازمان میراث فرهنگی) عدم اعتماد ساکنان به مدیران شهری	اقتصاد محلی	غیرفعال بودن برخی از مغازه ها و کارگاه های سنتی در محله سودمند نبودن پروژه های گردشگری به لحاظ اقتصادی برای ساکنان
مسکن	پایین بودن سطح ساخت و ساز در محله تعدد قطعات زیر ۵۰ مترمربع به سبب تفکیک خانه های قدیمی متروکه و متروبه شدن تعدادی از خانه های تاریخی استفاده از مصالح غیربومی و ناهماهنگ مانند سرامیک، سنگ و ...	کاربری زمین	آسیب پذیری بالا در برابر مخاطرات طبیعی وجود اراضی بایر و رها شده فرسودگی کالبدی و عملکردی بافت (کیفیت نازل سکونت) کمبود فضاهای سبز و باز وجود فضاهای ناامن و بدون ناظر اجتماعی کمبود فضاهای و امکانات ورزشی عدم وجود مبلمان شهری مناسب استفاده از مصالح غیربومی و ناهماهنگ در توسعه های جدید
حمل و نقل	ضعف شبکه ارتباطی داخل بافت و ناکارآمدی سیستم حمل و نقل عمومی کیفیت نامناسب معابر و عدم تفکیک سواره و پیاده کمبود پارکینگ	گردشگری	کمبود زیرساخت های توسعه گردشگری فقدان حیات شبانه در کانون های جمعیتی و مقاصد گردشگری

جمعیت پذیری (احتمالات رشد و پیش بینی های جمعیت در آینده)

پیش بینی جمعیت در محله به دلیل استقرار در بافت تاریخی، متغیر بودن بسیاری از پارامترهای پیش بینی جمعیت و روندهای بحرانی و خروج جمعیت در ادوار گذشته طبیعتاً نمی تواند به سهولت انجام پذیرد و نیازمند سناریوسازی در قالب احتمالات مختلف است؛ وضعیت آینده محله از حیث جمعیت پذیری در قالب چهار سناریو با فروض مختلف تدوین شد.

سناریو	جمعیت	نرخ رشد
تداوم روند موجود	۶۵۹۵	۰٫۷-
سناریوی حداقلی (خنثی شدن اثر مهاجرت)	۷۵۵۶	۰٫۷
سناریوی میانه (معکوس روند مهاجر فرستی)	۸۲۷۰	۲٫۲
سناریوی حداکثری (دوبرابر شدن میزان مهاجر در جهت عکس روند موجود)	۹۴۹۰	۳٫۳

جمعیت پذیری بافت جدید (مجموع سرانه خدمات محلی + سرانه زمین مسکونی پیشنهادی) / مساحت بافت جدید

کیفیت بنا	۷۰٪ مساحت پلاک های تخریبی	۹۰٪ مساحت پلاک های مرمتی	مساحت پلاک های نوساز و قابل نگهداری	مساحت بافت جدید (با کسر سهم معبر)	سرانه زمین مسکونی وضع موجود محله	مجموع سرانه خدمات محله	جمعیت پذیری بافت موجود
	۲۱۳۵۵۱	۹۵۶۰۹	۶۶۲۰۵	۳۷۵۳۶۵	۷۲	۴٫۲	۵۲۱۳

جمعیت پذیری بافت موجود (مجموع سرانه خدمات محلی + سرانه زمین مسکونی وضع موجود) / مساحت بافت قدیم

کیفیت بنا	۳۰٪ مساحت پلاک های تخریبی	۱۰٪ مساحت پلاک های مرمتی	مساحت بافت جدید (با کسر سهم معبر)	طبقات	مساحت (مترمربع)	سرانه پیشنهادی	مجموع سرانه خدمات محله	جمعیت پذیری بافت موجود
۹۱۵۲۲	۱۰۶۲۳	۸۱۷۱۶	۸۰٪ یک طبقه	۳۲۶۸۶	۵۰	۴۰۲	۱۸۰۹	
				۶۵۳۷۳				

جمعیت پذیری نهایی محله

نوع	جمعیت	جمعیت پذیری نهایی
جمعیت پذیری اراضی بایر + متروکه + متروکه	۱۱۴۱	۸۱۶۴
جمعیت پذیری بافت جدید	۱۸۰۹	
جمعیت پذیری بافت موجود	۵۲۱۳	

که در نهایت سناریوی منتخب با توجه به سناریو نگاری و ظرفیت محله در میزان جمعیت پذیری، متوسط جمعیت پذیری و سناریوی میانه با جمعیت ۸۲۰۰ نفر به عنوان جمعیت پیشی بینی افق طرح برگزیده شد.

تدقیق چشم انداز محله

محله سلطان میراحمد و درب اصفهان محله ای است که در کنار داشتن اجتماع محلی پایدار هر ساله جاذب تعداد قابل توجهی گردشگر است. ساکنین مولد و خلاق این محله هر ساله با ورود گردشگران به برپایی بازارچه های محلی و کارگاه های صنایع دستی جهت رونق اقتصاد محلی می پردازند. این سرزندگی اقتصادی در بافت تاریخی این محله و مشارکت ساکنین در جهت توسعه گردشگری، حضور گردشگر را در محله افزایش داده است. محله با حضور تشکل های مردم نهاد از جمله هیئت های مذهبی، مساجد، زورخانه ها اداره گشته و نوسازی هایی که با توجه شخصیت تاریخی و زمینه ی این محله شده است، ساکنین اصیل محله را حفظ کرده و فرصت سکونت را برای جوانان مشغول در بخش خدمات پشتیبان گردشگری پایدار ایجاد کرده است. فضاهای سبز با پراکنش و دسترسی مناسب، امکان بازی کودکان و تعاملات اجتماعی را ایجاد کرده است و آسیب های اجتماعی را از بین برده است. محله سلطان میراحمد و درب اصفهان در برابر بلایای طبیعی ایمن بوده و دارای دسترسی مناسبی به شبکه های حمل و نقل عمومی است.

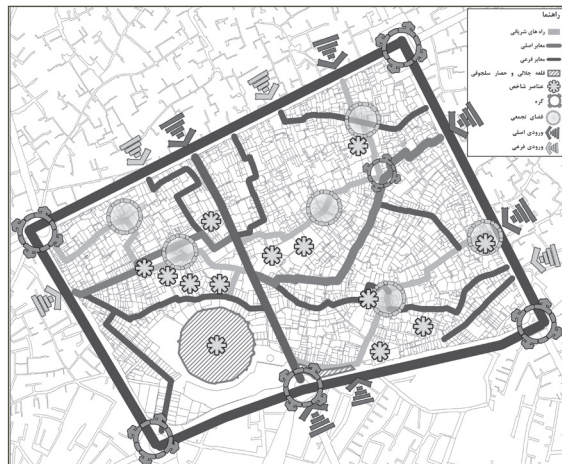
تدوین سیاست‌ها

اهداف	راهبرد	سیاست	پروژه
توسعه پایدار گردشگری	حفظ و احیای محورها و گذرهای تاریخی بافت	تزریق رویدادهای جدید و نوین به عناصر تاریخی	تبدیل برخی از آب‌انبارهای محله به موزه گالری و آمفی‌تئاتر ساماندهی مسیر گردشگری و ایجاد پیوستگی با مراکز زیر محلات به جهت افزایش تعاملات اجتماعی
کاهش فقر و رونق اقتصاد محلی	ایجاد اشتغال از طریق احیای عناصر تاریخی و کارگاه‌های سنتی	برند شدن محصولات سنتی کاشان	احداث نمایشگاه دائمی کاشان در قلعه جلالی به منظور توسعه اقتصاد محلی ایجاد بازارچه‌ی میوه و تره‌بار برای عرضه محصولات کشاورزی در ضلع جنوب غربی محله
توسعه حمل‌ونقل پایدار	ایجاد سیستم یکپارچه حمل‌ونقل جهت ارتقاء پیاده‌مداری و استفاده از دوچرخه	افزایش پیاده‌مداری و استفاده از دوچرخه در محله	مکانیابی ایستگاه‌های دوچرخه در مراکز محله تعبیه ماشین‌هایی با عرض مناسب و ترجیحاً برقی برای جابجایی افراد سالخورده
مسکن ایمن	ایجاد تنوع در قیمت و گونه‌های مسکن (مسکن استطاعت‌پذیر)	برنامه‌ریزی مسکن در اندازه‌های مختلف و مناسب برای تمامی اقشار محله	کاهش مساحت مسکونی در ساخت‌وسازهای جدید (متوسط ۲۶۰ متر به ۱۵۰ متر)
تأمین خدمات	افزایش کیفیت زندگی در جهت کاهش خروج ساکنین از محله	ساماندهی مراکز محلات و مکان‌یابی خدمات محلی	برنامه‌ریزی سیستم دوگانه آب در محله با استفاده از آب‌انبارها استقرار وسایل امدادرسان و مکان‌های کمک‌های اولیه در فضاهای باز مراکز محلات متناسب با مقیاس
توسعه اجتماع محلی پایدار	افزایش نقش نهادهای مردم در اداره امور محله	ارتقای تعلق‌خاطر در راستای مشارکت بیشتر ساکنان در امور محله	ایجاد دفاتر محلی و برگزاری جلسات منظم جهت آشنایی با نظر ساکنان

سازمان فضایی پیشنهادی

با توجه به تقسیمات کالبدی پیشنهادی و مسیرهای ویژه گردشگری تاریخی محله و همچنین عناصر ویژه ساختار فضایی محله پیشنهادی در نقشه زیر نشان داده شده است.

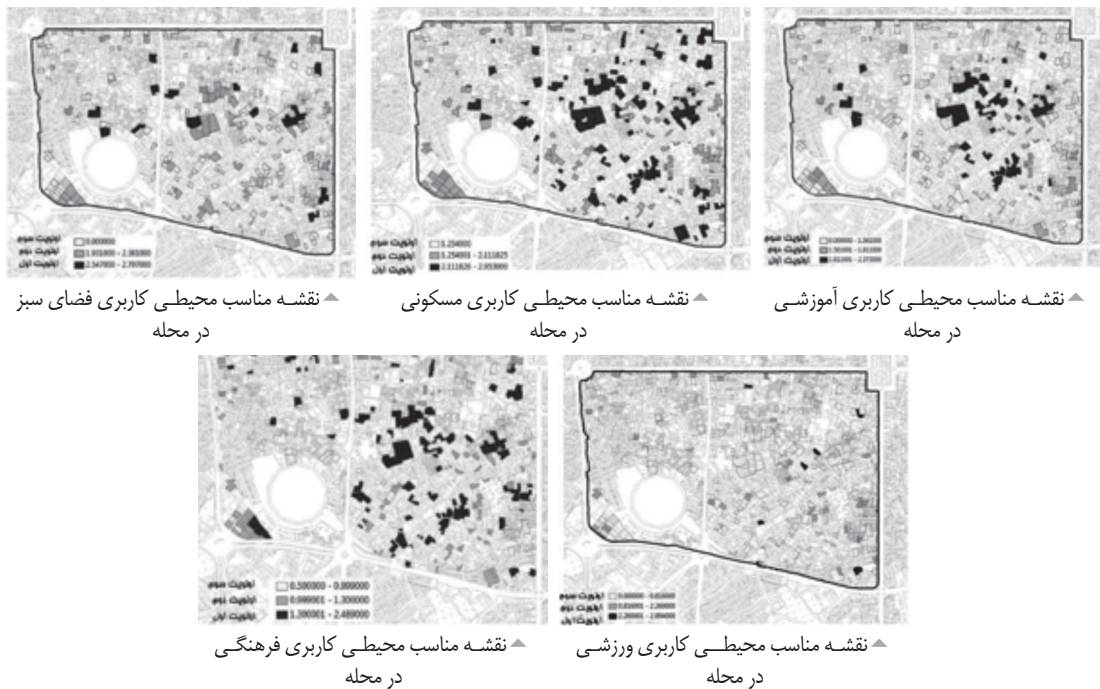
نقشه سازمان فضایی پیشنهادی برای محله



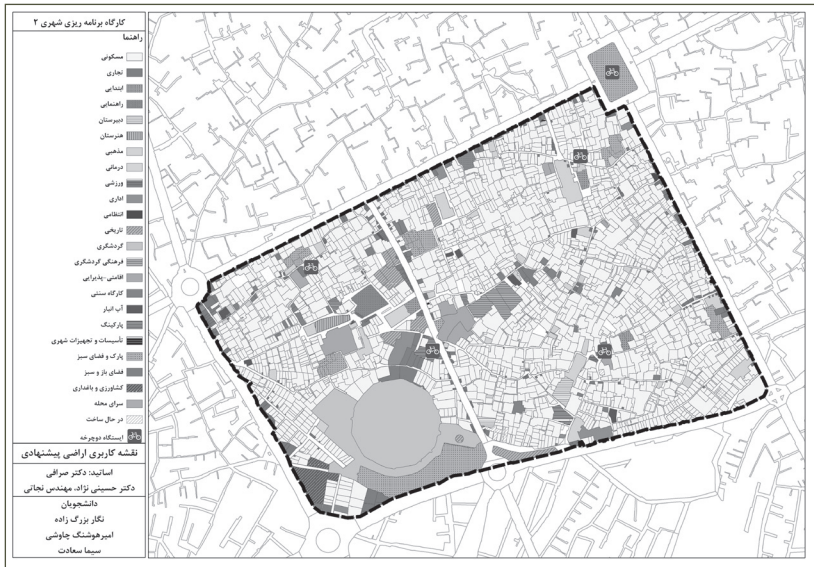
کاربری پیشنهادی

در بخش پیشنهادهای خدمات محلی، به‌منظور مکان‌یابی تحلیل مناسبت محیطی خدمات محلی انجام شده است. نماگر و شاخص و سنجه مرتبط با هریک از خدمات استخراج و در نرم‌افزار GIS تحلیل مناسبت بررسی شده است که درنهایت خدمات محلی با توجه به کمبود سرانه‌های وضع موجود، مساحت مورد نیاز افق طرح و تحلیل مناسبت محیطی، مکان‌یابی شده است.

تحلیل مناسب محیطی خدمات محلی



نقشه کاربری زمین پیشنهادی محله

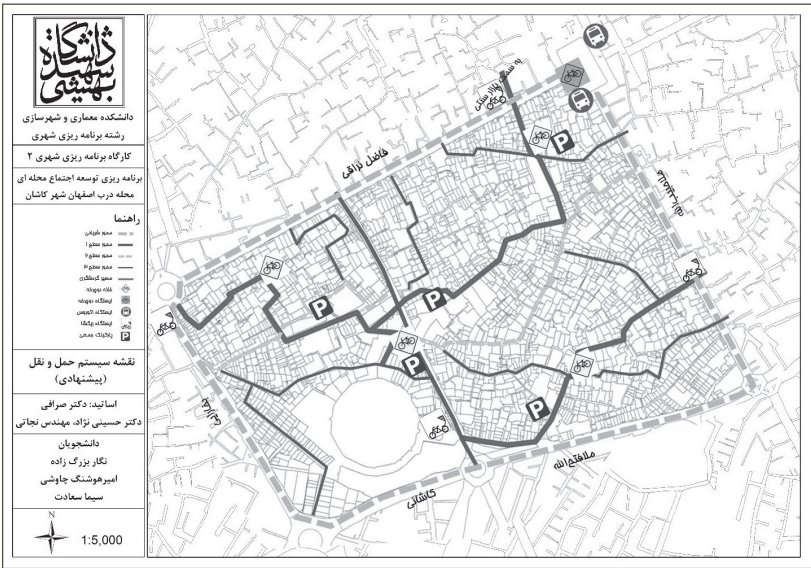


برنامه‌ریزی حمل‌ونقل

محله سلطان میراحمد و درب اصفهان دارای بافتی تاریخی و باارزش و همچنین معابری ارگانیک است. عرض معابر داخلی این

محلّه بین ۳ تا ۷ متر بوده (به‌جز خیابان علوی که ۱۸ متر است) و توسط معابر اصلی با عرض ۲۴ متر احاطه گشته است. به دلیل کم بودن عرض معابر و باارزش بودن بافت آن اولویت دسترسی به ترتیب: ۱. پیاده، ۲. حملونقل عمومی، ۳. دوچرخه، ۴. تاکسی، ۵. خودرو چندسرنشین و ۶ خودرو تک‌سرنشین در نظر گرفته شده است. به دلیل سهولت دسترسی ساکنان محلّه در پیشنهادها سعی شده است سلسله‌مراتب دسترسی و پیوستگی آن رعایت شود بدین منظور سه سطح معبر درون بافت پیشنهاد شده است که محور سطح ۱ (خیابان علوی) که اصلیت‌رین خیابان محلّه است و محور شمالی– جنوبی محلّه محسوب می‌شود. در این خیابان تمهیداتی جهت کاهش سرعت سواره و محدودیت‌های ترافیکی در نظر گرفته شده است. محور سطح دو مسیر باارزشی است که در امتداد شرقی– غربی محلّه قرار دارد و از مرکز محلّه نیز عبور می‌کند. عرض این معبر ۶– ۸ متر و اولویت تردد در این مسیر پیاده و دوچرخه است. محورهای سطح سه نیز که معابر فرعی محلی را شامل میشوند دارای عرض ۳–۴ متر بوده که با فتاحه‌هایی ^۱ که حاشیه این معابر در نظر گرفته شده است امکان تردد وسایل نقلیه تسهیل گشته است.

نقشه سیستم حمل‌ونقل پیشنهادی محلّه



اولویت بندی پروژه ها براساس ماتریس گولر

پروژه	اولویت شهر سازی	اولویت اجتماعی	اولویت زیست محیطی	اولویت اقتصادی	جمع امتیاز
	۴	۳	۱	۳	
احداث نمایشگاه دائمی کاشان در قلعه جلالی به‌منظور توسعه اقتصاد محلی	۴	۴	۱	۴	۴۱
ساماندهی مسیر گردشگری و ایجاد پیوستگی با مراکز زیر محلات به جهت افزایش تعاملات اجتماعی	۴	۴	۲	۱	۳۳
استقرار وسایل امداد رسان و مکان های کمک های اولیه در فضاهای باز مراکز محلات متناسب با مقیاس	۴	۴	۱	۱	۳۲
برنامه ریزی سیستم دو گانه آب در محلّه با استفاده از آب انبارها	۳	۴	۲	۲	۳۲
ساماندهی و تجهیز فتاحه‌ها	۳	۴	۳	۱	۳۰
ایجاد بازارچه‌ی میوه و تره‌بار برای عرضه محصولات کشاورزی در ضلع جنوب غربی محلّه	۲	۴	۱	۱	۲۴
تبدیل برخی از آب‌انبارهای محلّه به موزه گالری و آمفی تئاتر	۴	۲	۲	۲	۲۲
کاهش مساحت مسکونی در ساخت‌وسازهای جدید (متوسط ۲۶۰ متر به ۱۵۰ متر)	۲	۲	۱	۱	۱۷
مکان یابی ایستگاه‌های دوچرخه در مراکز محلّه	۲	۲	۱	۱	۱۷
تعبیه ماشین‌هایی با عرض مناسب و ترجیحاً برقی برای جابجایی افراد سالخورده	۲	۱	۱	۱	۱۴

۱– گشودگی فضایی واقع در معابر است که در گذشته به‌منظور استراحت و تعاملات اجتماعی ساکنین مورد استفاده قرار می‌گرفته است.

پروژه موضوعی منتخب

سایت قلعه جلالی

قلعه جلالی که یکی از بناهای تاریخی و باارزش محلّه سلطان میراحمد و درب اصفهان است، با مساحتی حدود ۴ هکتار و در حال حاضر بدون فعالیت است. در این طرح در راستای رویکرد در نظر گرفته شده (توسعه اقتصاد محلی) و با توجه به پتانسیل‌های موجود در بافت و ویژگی‌های قلعه، این سایت به نمایشگاه دائمی صنایع‌دستی کاشان اختصاص داده شده است. رویدادهای نمایشگاهی جلالی عبارتند از: ۱. رویدادهای فرهنگی (جشنواره‌ها و فستیوال‌ها، بزرگداشت‌ها و جشن‌های یادبود و رویدادهای مذهبی) که در مکان آمفی تئاتر نمایشگاه برگزار می‌شود، ۲. تجاری– بازرگانی (نشست‌ها و همایش‌ها، نمایشگاه‌های بازرگانی و نمایشگاه‌های بازاریابی) که به‌صورت بازارچه‌های خوداشتغالی، روزبازارها و بازار میوه عمل می‌نماید، ۳. آموزشی– علمی (کنفرانس‌ها و سمینارها) که در ساختمان نجوم قلعه جلالی برپا می‌شود.

اقدامات تولید

کارکردها	احیای قلعه با ایجاد فعالیت‌های چندمنظوره تأمین دسترسی از دو محور علوی و ملافتح الله نمایشگاهی و ساختمان نجوم تأمین پارکینگ کافی در اراضی بایر اطراف قلعه فضاهای باز و سبز مناسب برای گردشگران نمایشگاه تأمین دسترسی به فضای سبز موضوعی (باغ شعر سهراب) و ایجاد پیوستگی فضاها ایجاد غرفه‌های سرپوشیده با سازه سبک تأمین امکانات رفاهی خدماتی در داخل سایت محوطه آرایی و تجهیز سایت به میلمان‌های شهری مناسب
هماهنگی با متولیان	هماهنگی با سازمان میراث فرهنگی و تاریخی– شهرداری شهر و منطقه ۱ کاشان– شرکت احیاء و عمران بافت فرسوده شهر کاشان–شورای شهر
منطق مالی – تسهیلات	نمایشگاه و بازارچه خوداشتغالی برگزاری کلاس‌های آموزشی مانند هنرهای دستی، بازاریابی، حسابداری برای زنان و جوانان به‌منظور ایجاد غرفه‌های هنرهای دستی چون شعربافی–نقاشی روی پارچه و غذاهای محلی و… برگزاری دوره‌های آموزشی رایگان منبت، معرق، تذهیب، مینیاتور، سفال، رودوزی سنتی و چرم‌دوزی و صنایع‌دستی مهاجرین افغانه در خانه کار در زیر محلات – کلاس‌های آموزش زبان‌های خارجه برای ایجاد روابط بهتر با توریست‌های خارجی مراجعه‌کننده
	برگزاری کلاس‌های آموزشی نجوم دوره‌ای مشاوره علمی به مراکز آموزشی و علاقه‌مندان–برنامه‌های نمایشی–
	برگزاری کلاس‌ها و بسیج مردم برای پیشگیری و آمادگی و مشارکت هرچه بیشتر در مواقع بحران– موزه آموزش سوانح
نهادسازی	هیئت‌های مذهبی مساجد – کارگروه‌های تخصصی، فرهنگی و هنری– کارگروه امور خدماتی و رفاهی– کارگروه اجتماع و آموزش شهروندی– کارگروه ورزشی و اوقات فراغت– کارگروه مدیریت بحران و ایمنی در سرای محلّه–
شناسایی و مکان یابی	نمایشگاه و بازارچه خوداشتغالی ساختمان نجوم
	ایستگاه‌مدیریت بحران
تجهیزات	نمایشگاه و بازارچه خوداشتغالی ساختمان نجوم
	ایستگاه‌مدیریت بحران
شبکه‌ها صرفه جویی	ایجاد بازارچه خوداشتغالی و نمایشگاه هنرهای دستی به‌صورت خوشه‌ای در قلعه جلالی و به‌صورت رشد تدریجی و قابل تکثیر در خانه‌های کار مراکز فرهنگی زیرمحلات برپایی ایستگاه مدیریت بحران به‌صورت پراکنده

خرده‌فروشی است.

تحلیل وضعیت محله پشت مشهد پایین (SWOT)



عرصه تصمیم گیری	مشکلات
انسجام اجتماعی	سالخوردگی جمعیت (شناخت بر اساس تست ورتها یم) تفرق اجتماعی میان ساکنان بومی و مهاجران افغانستانی (مبتنی بر اطلاعات پرسشنامه)
مسکن	سهم بالای مسکن بی کیفیت در محله (۲۰ درصد مصالح خشت و گل مبتنی بر شناخت) بی توجهی به مرمت ابنیه ی مسکونی و رها کردن و متروک شدن آنها (شناخت)
کیفیت محیطی	کمبود خدمات محلی و توزیع نامناسب آنها (پرسشنامه و شناخت) احداث هایپرمارکت با مقیاس فرامحلی (پرسشنامه و شناخت)
تحرک	عرض زیاد بلوار فاطمیه (مبتنی بر شناخت و مصاحبه) فقدان سلسله مراتب در شبکه معابر (شناخت)
اقتصاد	بالا بودن نرخ بیکاری و خروج جمعیت فعال از محله (پرسشنامه) بی بهره ماندن بخش اعظم محله از مزایای اقتصادی ناشی از احداث بلوار (پرسشنامه) عملکرد توریستی ضعیف محله نسبت به دیگر محلات بافت تاریخی (پرسشنامه و شناخت)

پیش بینی و آینده نگری: (جمعیت پذیری)

متوسط سهم مسکن در بافت تاریخی	×	کمبود خدمات محلی در وضع موجود	-	اراضی بایر و مخروبه
۱۹۸ واحد ناشی توسعه جدید	=	متوسط زیربنای مسکن نوساز	+	متوسط تراکم پیشنهادی
۲۹۵ واحد مسکونی جدید ناشی از نوسازی	➡	۴۵٪ نوسازی تا افق طرح	➡	اراضی حاصل از مسکن مرمتی و تخریبی
۴۹۳ واحد مسکونی	=	۱۹۸ واحد ناشی توسعه جدید	+	۲۹۵ واحد مسکونی جدید ناشی از نوسازی

پیش بینی جمعیت: با توجه به نرخ رشد ۱/۵۷- و از طرف دیگر احداث بلوار و هایپر مارکت و ایجاد فرصت‌های شغلی، تغییرات جمعیت به‌گونه‌ای رخ می‌دهد که جمعیت فعلی ثابت بماند. بر این اساس جمعیت محله در سال ۱۴۰۰، ۷۲۵۰ نفر پیش‌بینی می‌شود.

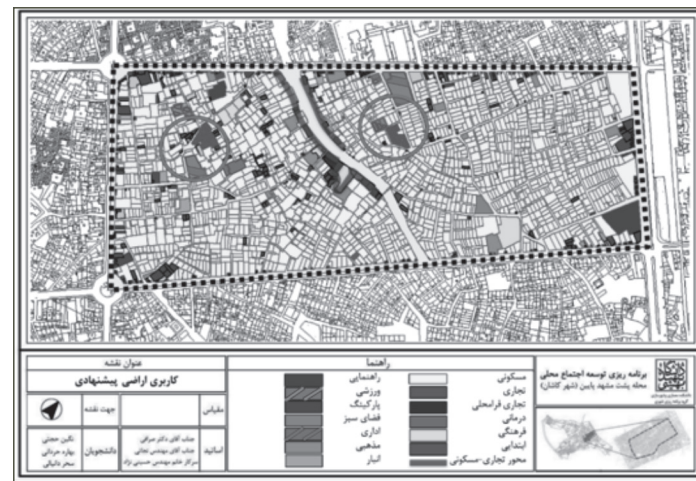
تدقیق چشم انداز و تدوین جدول هدف گذاری، راهبردها و سیاست ها

چشم انداز محله: پشت مشهد پایین، محله‌ای است هم پیوند با دیگر محلات بافت تاریخی شهر، دارای انسجام اجتماعی و ظرفیت برابر توسعه که رضایتمندی تمامی ساکنان را در بر دارد. این محله، محله‌ای است پویا، ایمن و امن که زندگی جمعی را برای ساکنان رقم زده است و با نقش گردشگری رویدادی، رونق اقتصادی را برای ساکنان به ارمغان آورده است.

هدف کلان	اهداف خرد	راهبرد	سیاست	پروژه‌های موضوعی و موضوعی منتخب
اجتماع پایدار	عدالت و دربرگیرندگی اجتماعی	کاهش تفرق اجتماعی	تأکید بر مراکز محله و زیر محلات در راستای تعاملات اجتماعی	طراحی مراکز محله و زیر محلات به‌گونه‌ای که فضایی جهت تعاملات اجتماعی را شامل شود.
کیفیت بالای محیطی	کیفیت و کمیت مناسب خدمات	تقویت مشارکت در تصمیم‌گیری‌های محلی	فراهم کردن زمینه برای ایجاد جامعه و نهادهای مدنی مستقل	تهیه و توزیع خبرنامه‌هایی از وضعیت محله در مساجد و شورایاری محله (موضوعی)
		ایجاد خدمات متناسب با جمعیت	انتخاب زمین مناسب برای هر کاربری با توجه به کیفیت محیطی	بازتوزیع خدمات مورد نیاز محله معطوف به زمین‌های بایر درون محله (موضوعی)
بافت مسکونی ساماندهی شده	توسعه مسکن منطبق با برنامه‌های توسعه شهری	ایجاد شرایط مناسب برای مالکان جهت نوسازی	ارائه مشوق‌های مالی برای نوسازی و بهسازی مسکن	ارائه تسهیلات بانکی به ساکنان کم‌درآمد جهت نوسازی (موضوعی)
		هدایت سرمایه به دیگر قسمت‌های محله	رونق بخش مسکن از طریق اقتصاد	در نظر گرفتن وام و یا تخفیف مالیاتی برای ساکنان محلی (موضوعی)

بر این اساس پروژه‌هی مسیر گردشگری و مرکز محله با تأکید بر عوامل مذکور طراحی و برنامه‌ریزی شده است.

نقشه پیشنهادی برای کاربری اراضی محله پشت‌مشهد



علاوه بر آنچه ذکر شد، اهداف حاکم بر طراحی پروژه‌هی مسیر گردشگری عبارتند از:

- حفظ ساختار و ایجاد ارتباط میان مراکز زیر محله و مرکز محله
- بهبود وضعیت اقتصادی ساکنین از طریق فعال نمودن کارگاه‌ها و کاربری‌های غیرفعال شرع‌یاف، قالب‌یافی
- هدایت گردشگر به بافت محلی و تزریق سرمایه به محله
- تعبیه‌ی گذر فرهنگی مقابل کاربری فرهنگی پیشنهادی در راستای آشنایی گردشگران با هویت محله
- توجه به فضای سبز و سایه‌اندازی متناسب با اقلیم گرم و خشک کاشان
- توجه به نورپردازی و کف سازی در راستای آسایش گردشگران و حفظ ایمنی آنها.



در طراحی پروژه‌هی مرکز محله، علاوه بر اهداف مذکور سایر اهداف عبارتند از:

- افزایش سرزندگی در مرکز محله و ارتباط میان زیر محله‌ی شرقی و غربی
- تبدیل فضای باز مرکز محله به فضایی جهت تعاملات اجتماعی ساکنان و نه صرفاً فضایی برای پارک خودرو
- بهره‌گیری از بازارچه‌ی صنایع‌دستی به‌عنوان عنصر خطی جهت حفظ یکپارچگی فضای مرکز محله

معرفی یک دوره‌ی تخصصی برای حفاظت از معماری مدرن قرن بیستم

مهشید صبحی‌زاده^۱

پیش‌گفتار

به دنبال سوداگری روزافزون در بازار زمین و املاک شهرهای مختلف ایران طی سال‌های اخیر، در کنار بناهای متعدد قاجاری و حتی کهن‌تر، شاهد تخریب هرروزه‌ی تعداد بی‌شماری از نمونه‌های باارزش دوره‌ای از معماری ایران هستیم که نه‌تنها آثار منحصربه‌فردی از دوران تحول^۲ متعلق به سه دهه‌ی نخست پس از ۱۳۰۰، بلکه بناهای ارزشمند متعلق به دهه‌های ۴۰ و ۵۰ خورشیدی را نیز شامل می‌شوند. حساسیت‌های پدیدار‌شده در جامعه نسبت به این روند تأسف‌بار که عمدتاً از سوی سازمان‌ها و گروه‌های مردم‌نهاد و غالباً تخصصی ابراز می‌شوند^۳، اگرچه بسیار دیر و در مقیاسی محدود آغاز شده و غالباً در جلوگیری از این تخریب‌ها ناموفق هستند و لیکن نویدبخش سرآغازی نوین در توجه به این گروه از ساختمان‌ها در میان مردم و مسئولین بوده و راه دشوار پیش‌رو را می‌نمایانند.

متأسفانه تخریب‌های مزبور نه‌تنها بناهای مسکونی بی‌شماری از آثار معماران به نام دوران گذار، بلکه بناهای عمومی، به‌ویژه کارخانه‌های متعدد و ارزشمندی از سال‌های آغاز صنعتی شدن ایران را نیز شامل می‌شوند. باین‌حال، توجه به حفاظت و تغییر کاربری این بناها نیز همچون سایر رویکردهای جهانی سال‌های اخیر همراه با دانش معاصر معماری به کشور وارد شده و اگرچه به کندی، ولیکن هرروز بر مقبولیت این روند حداقل در نزد متخصصین افزوده می‌شود.

۱- دکترای طراحی شهری، استادیار دانشکده هنر و معماری دانشگاه بوعلی سینا همدان
 ۲- معماری دوران تحول (سروشیانی و دیگران، ۱۳۸۷)، دوران گذار (حبیبی، ۱۳۸۶) یا دوران انتقال (مختاری، ۱۳۹۰) به دوره‌ای از معماری ایران اطلاق می‌شود که ثمره تجددگرایی فرهنگی دوران معاصر بوده و مهمترین ویژگی آن تحول مستمر در روند گذار از معماری سنتی ایران به‌سوی یافتن زبانی در عرصه‌ی معماری مدرن است و تقریباً از اواخر دوران قاجار آغاز شده است.
 ۳- نظیر واکنش‌های گسترده‌ی اخیر در فضای مجازی به تخریب خانه‌ای ویلایی اثر نظام عامری یا ویلای مدرنی موسوم به توران در شمیرانات.

mahsehi@gmail.com