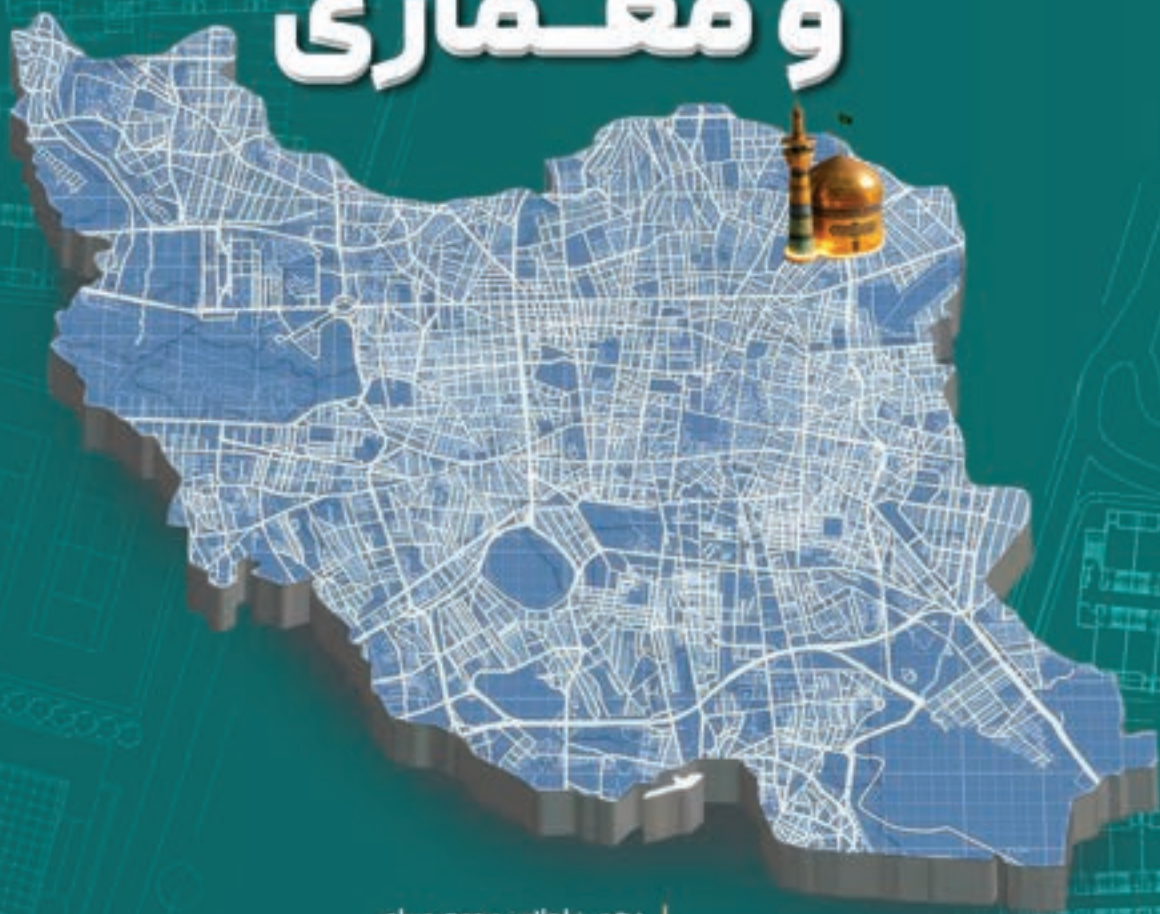




آبان ۱۴۰۴

دهمین اجلاس کشوری

شهرسازی و معماری



دهمین اجلاس مجمع روسای
کمیسیون های شهرسازی و معماری شوراهای
اسلامی و معاونین شهرسازی و معماری شهرداری
های کلانشهر ها و مراکز استان ها با محوریت بررسی
طرح جامع مدیریت یکپارچه شهری و چالش های
شهرسازی

۲۸ و ۲۹ آبان ماه
مشهد مقدس



آبکوه
از دیروز تا امروز

قلعه وکیل آباد
یادگار حاج حسین آقاملک
برای کشاورزانش

گام پایدار مدیریت شهری
به سوی بازآفرینی
وکیل آباد و آبکوه

گام پایدار مدیریت شهری به سوی بازآفرینی وکیل آباد و آبکوه



جواد اصغری

معاون شهرسازی و معماری شهرداری مشهد



مسئله بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری، در دهه‌های اخیر از اولویت اصلی حاکمیت‌های ملی و محلی بوده است. طبق آمار، بیش از ۱۴۰ هزار هکتار از عرصه‌های شهری کشور در بافت‌های ناکارآمد قرار دارد و بیش از ۳۰ درصد جمعیت کشور در این بافت‌ها ساکن هستند. کلان‌شهر مشهد، پس از تهران و تبریز، سومین شهر از لحاظ میزان پهنه‌های بافت فرسوده و ناکارآمد شهری با حدود ۱۶ درصد از مساحت محدوده شهر است. در این میان، محله وکیل آباد در غرب مشهد با قدمتی بیش از نیم قرن، یکی از محلات هدف بازآفرینی شهری مشهد است که به رغم برخورداری از سرمایه‌های اجتماعی، فرهنگی و تاریخی فراوان، با مشکلاتی همچون کمبود خدمات محلی، نفوذ پذیری پایین و ضعف در ساختار شبکه معابر، فرسودگی ابنیه، ریزدانی و... روبه‌روست. به همین دلیل، این محله نتوانسته است از ظرفیت‌های مکانی خود مانند هم‌جواری با محور وکیل آباد، پارک ملی چهل بازه، پارک وکیل آباد، تپه سنگی، بیلاقت‌های شرقی و... بهره‌مندی مناسبی داشته باشد. بافت محله آبکوه نیز با عرصه‌ای حدود ۳۱ هکتار و مشتمل بر ۱۶۸۸ خانوار، در منطقه یک مشهد، از جمله محلاتی است که با وجود قرارگیری در مرکز نوین شهری مشهد و پهنه بالگویی سکونت‌خانوارهای گروه یک درآمدی، از مسائلی مشابه رنج می‌برد. از سال ۱۳۹۱ براساس طرحی که برای نوسازی بر مبنای شاخص‌های فرسودگی آن زمان بافت تهیه شده، قرار بود براساس روش‌های مرسوم اعم از تملک اراضی، بازگشایی معابر و احداث خدمات، هم‌زمان با تجمیع قطعات ریزدانه، نوسازی شود. تاکنون ۳۹ درصد از اراضی این محله، معادل ۷۴۲ قطعه، توسط شهرداری مشهد تملک شده است. با توجه به ویژگی‌ها، ظرفیت‌های فرهنگی-هویتی و وجود سرمایه‌های اجتماعی قوی در محله‌های وکیل آباد و آبکوه، اتخاذ رویکرد مشارکتی و استفاده از نظرات مردمی در فرایند شناخت و تهیه طرح ضرورت یافت. بنابراین معاونت شهرسازی بر آن شد تا الگو و مدلی نوین برای ایجاد زمینه مشارکت هرچه بیشتر شهروندان در فرایند تهیه و تصویب طرح‌های محلات، پایه‌ریزی و تجربه‌کند. در این الگو از گام اول که شناخت مسائل محله است تا بررسی مسائل راهبردی، نیازسنجی و... تا گام انتهایی که تدوین جزئیات شامل اسناد اصلی کاربری زمین و فعالیت، سلسله مراتب دسترسی، تراکم ساختمانی و ضوابط و مقررات است، جلسات استماع عمومی در مساجد و با حضور گروه‌های مختلف مؤثر و ذی‌نفع از جمله ساکنان، شورای اجتماعی و معتمدان محله، مدیران و متخصصان شهری برگزار شد و شهروندان مشارکت‌پذیری چشمگیری داشتند. در نهایت، طرح‌های اصلاح شده براساس نظرات مردمی به عنوان ذی‌نفعان اصلی آن در شورای عالی شهرسازی و معماری به تصویب رسید تا این دو محله تاریخی به سمت چشم‌انداز ترسیم شده آن، یعنی «محله‌ای امن، پایدار و سرزنده» در همه ابعاد اجتماعی، اقتصادی و کالبدی از طریق بازآفرینی پایدار گام بردارند.

اجرای طرح‌های شهری بدون مشارکت و اعتماد مردم دوام ندارد



محمد رضا قلندر شریف

شهردار مشهد



مدیریت شهری با نگاه ویژه به حل مشکلات تملک و بازگشایی مسیرها، تلاش می‌کند تا اجرای طرح‌های جدید شهری در مناطق مختلف به ویژه در محدوده آبکوه و وکیل آباد با رضایت حداکثری شهروندان همراه باشد. طبیعی است که در هر طرح عمرانی، رضایت صد درصدی همه اقشار ممکن نیست. اما هدف ماکاهش نارضایتی‌ها و ایجاد تعادل بین منافع عمومی و حقوق شهروندی است. در طرح‌های جدید تلاش کرده‌ایم با اصلاح مسیرها، تملک‌های غیر ضروری و رعایت حقوق مردم، روند اجرا را اقتصادی‌تر کنیم. بر این اساس، تملک فقط در املاکی صورت می‌گیرد که در مسیر طرح واقع شده‌اند و قابلیت بهره‌برداری یا توسعه شهری دارند. از سوی دیگر، مدیریت شهری با وجود محدودیت‌های مالی، بازگشایی مسیرها و اتمام پروژه‌های ضروری را اولویت خود می‌داند. باید پروژه‌ها را به گونه‌ای پیش ببریم که هر ریل هزینه، گشایشی واقعی در شهر ایجاد کند و رضایت شهروندان را به دنبال داشته باشد. در این مسیر و در سال جاری حدود ۴۰۰ میلیارد تومان اعتبار برای رفع گلوگاه‌های عمرانی اختصاص یافته است تا توسعه مسیرها با سرعت بیشتری انجام شود.

در میانه این کلام باید از منطقه آبکوه به عنوان یکی از بافت‌های مهم شهری یاد کنیم. در اطراف آبکوه، ظرفیت‌های زیادی وجود دارد که نیازمند قانونمندی و سامان‌دهی است. امروز قلعه آبکوه دیگر منطقه‌ای حاشیه‌ای نیست و باید با طراحی مدرن و هویت شهری جدید، شخصیت واقعی خود را بازیابد. در این مسیر نباید از ضرورت ایجاد شور و انگیزه میان مردم برای مشارکت در طرح‌ها غافل شویم. اجرای طرح‌های شهری بدون مشارکت و اعتماد مردم دوام ندارد. باید مردم را از مزایا و تخفیف‌های قانونی آگاه کرد تا خودشان برای تغییر و سرمایه‌گذاری پیش قدم شوند. مشوق‌هایی مانند تخفیف ۸۰ درصدی تا پایان سال ۱۴۰۴ برای مالکان محدوده‌های طرح، موجب افزایش مشارکت و تسریع نوسازی خواهد بود. باید پیام‌های تبلیغی و ابلاغ طرح‌ها با گرافیک زیبا، تصویر شهری مناسب و ادبیات امیدوارانه منتشر شوند تا مردم احساس ارزشمندی و اعتماد کنند. هیچ ابلاغیه‌ای نباید خاکستری و بی‌روح باشد؛ طراحی شاد در این فرایند بسیار مهم است. باید نگاه سنتی و سبک زندگی محلات قدیمی را نیز در بازآفرینی شهری لحاظ کنیم. در طرح‌های نوسازی نباید به گونه‌ای عمل شود که سالمندان یا ساکنان قدیمی احساس بی‌پناهی کنند. هدف ما حفظ هویت اجتماعی محلات در کنار نوسازی کالبدی است. مدیریت شهری در مسیر خدمت به مردم حرکت می‌کند و همه تصمیمات با محوریت کرامت شهروندان گرفته می‌شود.

دستاوردهای درخور توجه در بازسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده



وحید داعی

مدیرکل راه و شهرسازی خراسان رضوی

از سال ۱۳۸۴ بنا بر مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی درباره بافت‌های فرسوده، چند نقطه از مشهد به عنوان مناطق اولویت‌دار در صدر بهسازی بافت قرار گرفتند که از آن جمله می‌توان به قلعه وکیل آباد و قلعه آبکوه اشاره کرد. برای بهسازی و نوسازی دوبافت فرسوده آبکوه و وکیل آباد، سیاست‌گذاری و هم‌افزایی با شهرداری مشهد برای تهیه طرح بافت ناکارآمد محله‌های آبکوه و وکیل آباد صورت پذیرفت و سیاست‌های محلی بارآی و نظر مردمی منطبق شده است. درست بر پایه نظر و رأی مردم و افزایش رضایت‌مندی عمومی، در طول چند سال گذشته در استان و به ویژه در مشهد، واحدهای متعددی در حوزه مسکن ملی ساخته شده و در کنار مسکن حمایتی و طرح خودمالکی شهری، به تولید مسکن و بازآفرینی شهری و روستایی نیز در همین راستا توجه ویژه‌ای صورت گرفته است. باید به این نکته نیز اشاره شود



آماده تحول بزرگ برای بافت های فرسوده آبکوه و وکیل آباد



حمید ضمیری
رئیس کمیسیون شهرسازی
شورای اسلامی شهر مشهد

XXXX -



سیاست های شورای اسلامی شهر در دوره ششم در بافت های فرسوده آبکوه و وکیل آباد در چهار بخش سیاست های کلان، سیاست های نظام حرکت و دسترسی، سیاست های نظام عملکردی - فعالیتی و سیاست های مشارکتی در نظر گرفته شد و براساس آن، تثبیت الگوی ارگانیک و آماده سازی مقدمات برای درجاسازی و نوسازی در مقیاس قطعات موجود و تعادل بخشی در حفظ ساختار و اندام واره ارگانیک موجود و الگوی نظم در توسعه آتی در قالب سیاست های کلان مدنظر قرار گرفت. در بخش سیاست های نظام حرکت و دسترسی، مواردی همچون تثبیت ساختار و اندام واره ارگانیک و معابر مویرگی و بن بست محدود برای پاسخگویی حداکثری به پلاک ها، تقویت استخوان بندی محدود و باپیش بینی و تعریض حداقلی اتصالات شرقی - غربی و شمالی - جنوبی، توزیع دسترسی ها با حداکثر انطباق با وضع موجود، کاستن از تعریض و بازگشایی های غیر ضروری نسبت به طرح پیشین به دلیل ارتقای تحقق پذیری طرح و کاستن از هزینه های ناشی از بازگشایی و تعریض معابر بافت، بازگشایی و تعریض حداقلی به منظور بهبود کیفیت نفوذ پذیری بافت و حصول حداقل استانداردهای نظام حرکت و دسترسی استاندارد و تعریف نشدن نقش عبوری برای معابر درون بافت به دلیل حفظ آرامش ساکنان در نظر گرفته شده است. در بخش سیاست های نظام عملکردی - فعالیتی، مواردی همچون تثبیت خدمات عمومی موجود و پیش بینی کاربری های خدماتی و پارکینگ عمومی روی اراضی تملک شده توسط شهرداری برای ارتقای تحقق پذیری خدمات (تغییر چیدمان کاربری های خدماتی نسبت به طرح پیشین)، تثبیت پلاک های مسکونی موجود به منظور حداکثر پاسخگویی به مالکان، رغبت سرمایه گذاران به سرمایه گذاری و نوسازی بافت با تحقق خدمات عمومی و تقویت استخوان بندی و اتصالات پیرامونی، حفظ فعالیت های اقتصادی و واحدهای صنفی موجود، توسعه فضاهای سبز و باز همگانی با بهره گیری از ظرفیت پلاک های تملک شده، پیش بینی پلاک های حاشیه محورهای اصلی محله با کاربری مختلط مسکونی - تجاری مقیاس محله با توجه به واحدهای تجاری فعال موجود و در راستای ارتقای سرزندگی و حیات شبانه بافت و ارتقای جذابیت برای نوسازی پلاک ها مدنظر قرار گرفته است. در بخش سیاست های مشارکتی نیز بازنگری طرح با حضور نمایندگان مردم مدنظر قرار گرفته است. درباره اعتبارات شهرداری برای بافت های فرسوده آبکوه و وکیل آباد باید به انتشار اوراق مالی اسلامی برای بازآفرینی بافت های فرسوده و اصلاح هندسی معابر (بافت فرسوده آبکوه) از محل بودجه سال ۱۴۰۴ کل کشور که به مبلغ ۲ هزار میلیارد ریال بوده است، اشاره کنیم.

بازنگری های شورای اسلامی شهر به نفع مردم



مجید طهوریان عسکری
رئیس کمیسیون توسعه و بهسازی توس
شورای اسلامی شهر مشهد

XXXX -



تصمیم دوره ششم شورای اسلامی شهر مشهد، در آغاز بر این بود که باید برای موضوع بافت های ناکارآمد درون شهری، برنامه اجرایی داشته باشد. در سال اول فعالیت شورا، اعضا با بررسی اسناد و کم و کاستی های موجود در اسناد بالادستی، محدوده بافت حر عاملی را کوچک کردند و براساس وضع موجود، اصلاحات لازم را انجام دادند. درباره بافت وکیل آباد نیز شهروندان از موضوع اصلاح طرح بافت که بیشتر براساس بومگردی تهیه شده بود، ناراضی بودند. زیرا باید خانه هادریک حجم کم به بومگردی تبدیل می شد، اما تمایل مردم به ساخت و ساز و سکونت در داخل بافت بود. در بازه ای یکی دو ساله، طرح براساس نظرات مردم و جلسات مختلف و متنوعی که در دل بافت و در مجموعه شورا، شهرداری و استانداری برگزار شد، اصلاح شد. در ادامه، طرح بازنگری شده محله وکیل آباد هم به شهرداری مشهد تحویل داده شد و اکنون شهروندان می توانند با استعلامی که از مشاوران می گیرند، به ساخت و ساز در طرح بازنگری شده اقدام کنند. شبیه وضعیت طرح وکیل آباد برای بافت آبکوه هم رقم خورد. بافت آبکوه نیاز به بازنگری جدی داشت. طرح اولیه هم که در دوره های قبلی شورا تصویب شده بود، مدنظر مردم این منطقه نبود. زیرا از نظر درآمدی برای آن ها ساخت و ساز در این منطقه سودی نداشت. بر همین اساس، در دل بافت جلسات متنوعی برای مردم برگزار و نیازهای آن ها احصا شد و در نهایت براساس نظراتی که تیم مشاور (برگرفته از نظرات مردم) داشت، بازنگری در طرح بافت آبکوه هم همراه امسال و پس از حدود ۱۵ سال به پایان رسید. هنگام حضور در جلسه وزارت راه و شهرسازی برای بررسی این طرح، اعلام شد که حتی به تعداد انگشتان دست، در کشور طرح های موضوعی شهری که براساس نظرو مشارکت مردم تدوین شده باشد، وجود ندارد. در کنار بازنگری طرح ها، شورا تکلیفی برای شهرداری مشخص کرد که برای هر سه این طرح ها، اوراق منتشر کند تا بخشی از تملکات را کامل کند و مقدمات را برای بخشی از نیازهای موجود در دل محلات، در قالب طرح هایی به عنوان جهش ساخت مسکن فراهم کند. به تنایب برای هر کدام از طرح ها تا ۵۰۰ میلیارد تومان در طرح وکیل آباد و ۱۰۰ میلیارد تومان در طرح آبکوه اوراق تهیه شد. این اوراق اکنون در شهرداری است و با برخی اوراق تملکات بسیار خوبی انجام شده است تا آزاد سازی داخل بافت به طور کامل انجام شود.

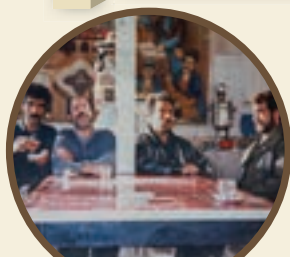
پروژه ها شامل ساخت مدارس، خانه های محله، کلانتری ها و بهسازی روشنایی معابر بود و بیش از ۱۰۰ میلیارد تومان اعتبار نقدی به آن تخصیص یافت. درباره نوسازی مسکن نیز ۳۳ هزار واحد مسکونی ناپایدار در استان وجود دارد و از آغاز اجرای قانون جهش تولید مسکن تاکنون بیش از ۳۲ هزار و ۵۰۰ واحد در محلات هدف پروانه ساخت دریافت کرده اند. همچنین ۶ هزار و ۴۶۳ واحد مسکونی جدید در قالب قانون برنامه هفتم توسعه پروانه دار شده اند. در مجموع، استان در ۱۸ شهر و ۲۷ محله دارای برنامه مصوب اقدام مشترک بوده و مشارکت شهرداری ها در پروژه های خدماتی و عمرانی چشمگیر بوده است.

که تا پایان سال ۱۴۰۳ در حوزه بازآفرینی در استان، بیش از ۹ هزار واحد مسکونی به بهره برداری رسیده و قرار است پانصد واحد دیگر نیز تا پایان امسال به این عدد اضافه شود. اگر بخواهیم مروری اجمالی بر پرونده بافت های فرسوده استان داشته باشیم، باید گفت که از حدود ۱۷ هزار و ۴۵۹ هکتار محدوده محلات هدف در استان ۷ هزار و ۲۰۰ هکتار را بافت فرسوده ۴۰ هزار و ۸۰۰ هکتار را بافت تاریخی و ۵ هزار و ۳۰۰ هکتار را سکونتگاه های غیر رسمی تشکیل می دهد. پارسال ۶۳ پروژه بازآفرینی شهری در استان اجرا شد که از محل اعتبارات ۲۱ و ۲۲ و با کمک شرکت بازآفرینی شهری، با کیفیت مناسب و سرعت قابل قبول پیش رفت. این

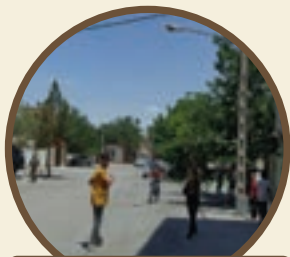
که در اداره کل راه و شهرسازی استان اهتمام ویژه ای برای تسهیل فرایندهای اجرایی پروژه های بازآفرینی و حمایت از طرح هایی که منجر به ارتقای کیفیت زندگی ساکنان بافت های هدف می شود، در دستور کار قرار دارد. در این راستا ارتقای همکاری های بین دستگاهی، جذب سرمایه گذاری و تسریع در اجرای پروژه های بازآفرینی در بافت های فرسوده و تاریخی از اهمیت ویژه ای برخوردار بوده است. از سوی دیگر، باید به این نکته هم اشاره کرد که خراسان رضوی با طرح های اجرایی مناسبی که در دست اقدام دارد، تاکنون یکی از استان های پیششار در زمینه نوسازی بافت فرسوده بوده است؛ به گونه ای

طرح تفصیلی ویژه محدوده محله وکیل آباد با رویکرد بازآفرینی

محله وکیل آباد و سرمایه‌های اجتماعی و طبیعی آن در یک نگاه



قهوه‌خانه دایی قاسم
(سابق)



میدانچه محله



مسجد صاحب‌الزمان (عج)



آرامستان وکیل آباد



زورخانه مولای متقیان
(آبانبار سابق محله)

سیاست‌گذاری و تدوین طرح

شناخت و تحلیل طرح

اولویت‌بندی پروژه‌ها و اقدامات پیشنهادی طرح در توسعه محله

تدوین چارچوب طراحی شهری و ساختار حوزه‌های طراحی در طرح پیشنهادی

تعیین اهداف رویه‌ای در حوزه‌های فرهنگی و اجتماعی

تدوین چشم‌انداز منتخب از دیدگاه مردم، مسئولان و ذی‌نفعان بر مبنای ظرفیت‌های زمین‌های محله

تدوین چشم‌انداز مقدماتی با رویکرد بازآفرینی

واکاوی اسناد و مطالعات فرادست موجود و در دست تهیه

بازبینی و اصلاح کارشناسانه طرح بر اساس بازخورد ذی‌نفعان و ذی‌نفعان

تهیه طرح تفصیلی و ارائه ضوابط و دستورکار طراحی شهری

تدوین راه‌حل‌های کلی در قالب گزینه‌های مفهومی و ارائه آن به ذی‌نفعان و ذی‌نفعان

تدوین اهداف کلان و خرد

مطالعات حوزه راهبردی در بعد ماهوی

مطالعات حوزه محلی در ابعاد ماهوی و رویه‌ای

گردآوری چشم‌اندازهای گذشته و موجود در محله (خواست ذی‌نفعان و ذی‌نفعان)

تحلیل یکپارچه در ابعاد ماهوی و رویه‌ای

بررسی مبانی نظری رویکردهای مختلف در حوزه موضوعی بازآفرینی شهری

ارائه الگوهای جذب مشارکت مردمی و تهیه پروژه‌های محرک توسعه

ارزیابی و بهینه‌یابی گزینه‌های مفهومی براساس برآیند نظرات گردآوری‌شده در جلسات عمومی و خصوصی

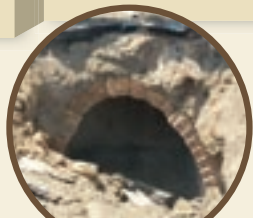
تعریف سیاست‌های طراحی در بعد ماهوی

روند کاربست مشارکت گروه‌های ذی‌نفع و ذی‌نفع در تهیه و تصویب طرح



طرح بازنگری بافت آبکوه با رویکرد بازآفرینی پایدار ۱۴۰۴-۱۴۰۳

محله آبکوه و سرمایه های اجتماعی و طبیعی آن در یک نگاه



بقایای حمام کهنه



رویداد خیمه سوزان



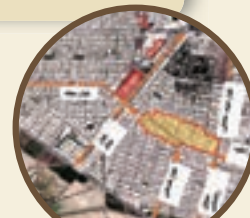
مسجد بنی هاشم



مسجد حضرت رسول



مسجد حسینی



موقعیت محدوده

سیاست گذاری، تدوین گزینه های مداخله و تدوین طرح

تدوین گزینه های غایی
مداخله و انتخاب گزینه بهینه

تدوین سند طرح
تفصیلی محدوده و نقشه
کاربری اراضی و شبکه
دسترسی

تدوین ضوابط طرح با
اعمال مصوبه تشویقی
شورای عالی و نظرات
بهره وران

تدوین خروجی اولیه
طرح در قالب دو نظام کاربری
زمین و شبکه دسترسی

برگزاری جلسات
درون سازمانی و عمومی برای
ارائه خروجی اولیه طرح

بازنگری در گزینه های
مداخله و طرح تفصیلی منتج
از بازخوردهای بهره وران

تدوین چشم انداز نهایی
و اهداف مداخله

تدوین رانشرهای
راهبردی
و سیاست ها

استخراج گزینه های اولیه
مداخله و تدوین گزینه بهینه

مسئله شناسی، شناخت و تحلیل طرح

مسئله شناسی اولیه

تدوین چشم انداز
مقدماتی

شناخت و تحلیل در
ابعاد محتوایی و روبه ای و
نظامات پنج گانه

آسیب شناسی اسناد و
طرح های پیشین

بررسی چشم اندازهای
گذشته و استخراج آینده ای
مطلوب از منظر بهره وران

بررسی مبانی نظری
بازآفرینی شهری پایدار و
استخراج اصول و شاخص ها



ظرفیت های بافت

امکان بهره گیری از اراضی
تملک شده در بافت در راستای
تأمین عرصه های باز و سبز
همگانی

عبور محور دستغیب با نقش
اجتماعی و اقتصادی فعال از
درون بافت

وجود عناصر و پایگاه های
فعال مذهبی اعم از مساجد و
حسینیه ها

روحیه خدمت و احساس
تعلق و همبستگی و پیوندهای
اجتماعی

تملک بیش از ۳۷ درصد
بافت و امکان مداخله در نقش و
زمینه کالبدی بافت

توان توسعه زیاد ناشی از
اختلاف تراکم ساختمانی موجود
با حد مجاز آن

مسائل و معضلات بافت

ادراک بیرونی و ذهنیت ها و
قضاوت های منفی درباره بافت

نفوذپذیری کم و ضعف در اتصالات و
ارتباطات داخلی و پیرامونی

نارسایی زیرساخت ها و معضل دفع
آب های سطحی

نبود پاسخگویی به نیازهای خدماتی و
فراغتی ناشی از فقدان امکانات و
عملکردهای خدماتی رفاهی

فرسودگی کالبدی بافت و پایداری نبودن
سازه ابنیه

جدایی گزینی ساختاری و انفصال
فضایی بافت از بافت پیرامون

از بین رفتن انسجام کالبدی بافت و
الگوی توده و فضا با گسترش روند
تخریبی موجود

به وجود آمدن گشودگی های فضایی
بدون مقیاس در اثر تخریب قطعات
مسکونی

بازنگری ویژه و مردمی طرح بافت فرسوده وکیل آباد



مهدی خداشناس
شهردار منطقه ۱۲

بازنگری ویژه و مردمی طرح بافت فرسوده وکیل آباد با هدف رفع مشکلات و محرومیت های زیرساختی و خدماتی این منطقه در دستور کار شهرداری مشهد قرار گرفته است. موضوع از این قرار است که پس از کش و قوس های فراوان، بعد از گذشت بیست سال، طلسم ساخت و ساز در بافت فرسوده وکیل آباد شکسته شد. زیرا طرح تفصیلی آن بازنگری شد و شهروندان می توانند با مشاوره گرفتن از مشاوران شهرداری مشهد، به ساخت و ساز در این منطقه اقدام کنند. در این راستا، بازنگری هایی که در این طرح توسط شورای ششم صورت گرفت، باعث شد شهرداری های مناطق میزبان محلات آبکوه وکیل آباد نیز این طرح ها را براساس آنچه شورای تعیین کرده است، اجرا کنند. پهنه وکیل آباد از نقاط قدیمی شهر مشهد است که سابقه اش به دهه ۱۳۳۰ برمی گردد. در سال های پس از انقلاب اسلامی، به دلیل برخی طرح ها و پروژه های شخصی و دخالت دستگاه های مختلف، این منطقه در وضعیت رکود و فریز شهری قرار گرفت و حدود بیست سال از توسعه بازماند. در دوره جدید مدیریت شهری و شورای ششم، تصمیم گرفتیم این وضعیت را با رویکردی مردمی اصلاح کنیم. در بازنگری طرح، مشارکت مردم در اولویت قرار گرفت و همه نیازها و خواسته های ساکنان در طرح گنجانده شد. این طرح در ابتدای امسال تصویب و ابلاغ شد و اکنون به طور کامل در سامانه شهرداری مشهد بارگذاری شده است تا شهروندان بتوانند به آن دسترسی داشته باشند. یکی از اهداف اصلی ما، خروج محدوده «قلعه وکیل آباد» از بن بست کالبدی است که به دلیل موقعیت جغرافیایی و مجاورت با زیرگذر و ایستگاه مترو ایجاد شده است. براساس طرح تفصیلی جدید و سیاست های افزایش نفوذپذیری شهری، پروژه هایی برای توسعه دسترسی ها، احداث مسیرهای پیاده رو و اجرای طرح های محرک توسعه آغاز شده است. در همین راستا، احداث پیاده رو حاشیه وکیل آباد و ساخت سوله ورزشی و بازسازی مسجد اصلی منطقه در دستور کار قرار گرفت. همچنین با شناسایی شبکه معابر اولویت دار، گام هایی برای رفع انسداد و توسعه دسترسی ها برداشته شده است. برای اجرای این برنامه ها، حدود ۵۰۰ میلیارد تومان اوراق مشارکت پیش بینی شده است. لایحه ای نیز در حال تنظیم است تا اعتبارات لازم برای اولویت بندی تملک ها، احداث معابر و صدور پروانه های ساختمانی پس از بیست سال رکود فراهم شود. قلعه وکیل آباد از نظر خدمات آموزشی، درمانی و انتظامی بسیار محروم است. فقط یک دبستان در این محدوده فعالیت می کند و مراکز درمانی وجود ندارد. بنابراین از دستگاه های خدماتی و حاکمیتی انتظار داریم در این حوزه هایاری رسان باشند.

اجرای طرح جدید بافت آبکوه با رویکرد مردم محور و مشارکتی



محمود برهانی
شهردار منطقه یک مشهد

خوشبختانه طرح اصلاح و بازآفرینی بافت آبکوه با رویکردی نوین و مردم محور نهایی و ابلاغ شد. طرح جدید با هدف افزایش کیفیت زندگی شهروندان و حفظ اصالت محله، با مشارکت گسترده مردم و نهاد های اجرایی به تصویب رسیده است. در طرح جدید، مردم نقش اصلی را در همه مراحل دارند. اختیار و استقلال شهروندان در انتخاب نحوه مشارکت در پروژه های تجمیعی حفظ می شود و مالکیت کامل پروژه ها در اختیار خود مالکان باقی خواهد ماند. هیچ پروژه ای به مالکیت مدیریت شهری یا دستگاه های دولتی منتقل نخواهد شد و همه مشوق ها و امتیازات ناشی از تجمیع پلاک های خرد، مستقیم به مالکان تعلق می گیرد. بازگشایی معابر عمومی برای جریان زندگی شهری و رونق محله، تملک و سامان دهی فضا های عمومی و خدماتی شامل فضای سبز، پارکینگ، مراکز درمانی و آموزشی نیز از دیگر محور های این طرح است. اجرای پروژه با رعایت کمترین آسیب به وضعیت جاری و با مشارکت حداکثری مردم انجام خواهد شد. در این میان نقش دفتر مدیریت بافت آبکوه در پیشبرد این طرح بسیار مؤثر است. در حقیقت دفتر مدیریت بافت آبکوه به عنوان بازوی ارتباطی مردم و شهرداری عمل می کند و با شنیدن دغدغه ها، انتقال قوانین و مصوبات و ارائه خدمات رایگان و آسان، شهروندان را در فرایند تصمیم گیری و اجرای طرح همراهی می کند. این دفتر در دل بافت آبکوه مستقر است و مردم می توانند برای آگاهی از جزئیات ضوابط و گزینه های مشارکت، به نشانی خیابان شهید دستغیب، بین دستغیب ۹ و ۱۱ یا به پایگاه اینترنتی شهرداری منطقه یک به نشانی www.zone1.mashhad.ir مراجعه کنند. درباره حمایت های نهادی و فرایند تصویب این طرح نیز باید گفت که طرح جدید با حمایت و پیگیری اعضای شورای اسلامی ششم شهر مشهد و به ویژه آقای طه پوریان عسکری و اعضای کمیته نظارتی شماره ۳ و همچنین همکاری اداره کل راه و شهرسازی و سازمان بازآفرینی شهری کشور به سرانجام رسیده است. این طرح پس از برگزاری جلسات کارشناسی متعدد و دو ماه کار اصلاحی در کمیسیون های فنی، در نهایت در کمیسیون ماده ۵ استان و شورای عالی معماری و شهرسازی کشور به تصویب رسید و در روزهای آینده به استانداری خراسان رضوی و شهرداری مشهد ابلاغ خواهد شد.

آبکوه با طرحی نواز جنس مشارکت مردم زنده می ماند



حجت فرقانی
مدیرکل دفتر مطالعات و تهیه طرح های شهری

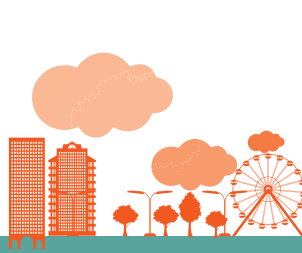
طرح کنونی با رویکرد بازآفرینی و بر پایه مشارکت مردم و خواست و نیاز جامعه محلی تهیه شده است. جلسات گفت و گو با ساکنان، کسبه و مالکان با محوریت مساجد اصلی محله برگزار شد تا طرح براساس نیاز واقعی آن ها شکل بگیرد. به جای تخریب و رویکرد تجمیع باکارت و برجسب بافت فرسوده، بر حفظ و احیای بافت در مقیاس موجود و نیازهای اصلی مردم بومی تمرکز شده است. در این طرح کوشش شد با بهره برداری بهینه از اراضی، خدمات مورد نیاز مردم در مقیاس محله تأمین و عناصر ناسازگار با حوزه سکونت حذف شود. سیاست های تشویقی و تراجمی برای نوسازی داوطلبانه پیش بینی شده است تا مردم به صورت خود جوش در فرایند بهسازی و نوسازی بافت مشارکت کنند. فضا های جمعی و کار و فعالیت، به ویژه در لبه های متصل به بدنه شهری بافت، تعریف شده است تا ضمن خدمات رسانی به ساکنان، کار و فعالیت محلی بهبود یابد، رونق اقتصادی به بافت تزریق شود و بانشت اثر به درون منجر به تحریک توسعه شود.

ضوابط و مقررات ساخت با حداکثر امکان تطابق با محلات پیرامون نیز برنامه ریزی شده است تا اصل عدالت در تخصیص تراکم ساختمانی رعایت و توجه اقتصادی ساخت و ساز و جذب سرمایه گذاران خرد حاصل شود. نظام حرکت و دسترسی با حداقل تعریض و بازگشایی و با هدف حذف تدریجی انفصال فضایی با بافت پیرامونی و رعایت سلسله مراتب حرکتی نیز پیش بینی شده است. در این بسته، همچنین حقوق مالکانه مردم در طرح محترم شمرده شد و سرانجام این طرح اولین بار با اعتماد عمومی مردم به مدیریت شهری را احیا کرده و نخستین بار باعث شده است تا مردم احساس کنند صدایشان شنیده می شود و نقشی پررنگ در گفتمان تهیه طرح دارند.

انتظار می رود با اجرای این طرح، در نتیجه سیاست های پیش بینی شده و ارتقای کیفیت و هویت محله، مشروط به تعهد و همراهی همه بهره وران، نه تنها مهاجرت از بافت توقف یابد، بلکه زمینه بازگشت بسیاری از خانواده های اصیل و قدیمی به محله نیز مهیا شود.

طرح بازنگری بافت آبکوه با رویکرد بازآفرینی، پس از سال ها تجربه طرح های ناکام و تحقق ناپذیر، این بار با رویکردی متفاوت و مردمی تهیه و پس از طی مراحل تصویب و با مشارکت همه ذی نفعان و ذی نفوذان اکنون وارد مرحله اجرا شده است.

تجربه طرح های قبلی در بافت آبکوه و مشکلات آن ها از این قرار است: طرح های پیشین مانند بسیاری از طرح های نوسازی و بهسازی در دوره های گذشته، با نگاه بالا به پایین و فقط بر پایه دیدگاه تخصصی تک بعدی و به منظور هدایت سرمایه به سمت پروژه های پرطمطراق و کلان اقتصادی از طریق تجمیع قطعات موجود به بهای ضایع شدن حقوق مالکانه مردم تهیه شده بود. برون داد طرح های پیشین نیز از رفتن انسجام و یکپارچگی بافت، تشدید انفصال کالبدی فضایی، ضعف عملکردی، تضعیف سرمایه اجتماعی و اعتماد عمومی بود. سیاست های اتخاذ شده به خروج بخش زیادی از جمعیت بومی و گروه های اصیل مردمی و در نتیجه گسست و تضعیف تجانس اجتماعی منجر شده بود. نبود بستر سازی و ظرفیت سازی لازم و برنامه ریزی گام به گام و واقع بینانه، آثار زیان بار عظیمی به بافت و مهم ترین ذی نفعان آن یعنی مردم تحمیل کرد.



قلعه وکیل آباد؛ یادگار حاج حسین آقاملک برای کشاورزان



طلسمی که شکست

نیز فاصله تا نزدیک ترین ایستگاه اتوبوس دست کم ۳۱۱ متر با پیمایش چهار دقیقه زمان است.

مسجد صاحب الزمان (عج) تنها مسجد وکیل آباد است. قدمت این مسجد بیش از پنجاه سال است و به همین دلیل یکی از کاربری های شاخص محله به شمار می آید. مدرسه ابتدایی شرافت که به صورت دوشیفته فعالیت می کند نیز تنها کاربری آموزشی این محله و جزو مکان های شاخص آن محسوب می شود. زورخانه مولای متقیان (ع) در وکیل آباد ۸۹ نیز از مراکز شاخص محله وکیل آباد محسوب می شود. وکیل آباد در همسایگی دو محله فارغ التحصیلان و ولی عصر (عج) قرار دارد. شرق این محله، بزرگراه نمایشگاه و جنوب آن، بزرگراه وکیل آباد وجود دارد.

آبان ۱۴۰۳، پس از کش و قوس های فراوان، طلسم ساخت و ساز شکسته شد. شهرداری طرح تفصیلی را آماده کرد و به تصویب رساند؛ طرحی که مطابق نظر مردم تهیه شد و از طرف دیگر، مجوز انتشار اوراق مشارکت برای آبادانی این محدوده نیز گرفته شده است. بر اساس طرح جدید، ساکنان اجازه ساخت واحدهای دو تاشش طبقه را دارند. وکیل آباد جزو محله هایی است که ساکنانش از نعمت وجود قطار شهری بهره مند هستند. این محله از جهت جنوبی در بزرگراه وکیل آباد به ایستگاه «کوهستان» خط یک مترو دسترسی دارد. علاوه بر این، از نظر دسترسی های درون شهری نیز تردد خودروهای سواری به بزرگراه وکیل آباد امکان پذیر است. از نظر پراکندگی ایستگاه های اتوبوس

خریده بود، نام وکیل آباد بر این ده بوده است. به نظر می رسد نام وکیل آباد برگرفته از خانواده کفایی ها باشد که وکیل مجلس بودند. حسین ملک ده وکیل آباد را از کفایی ها خریده و بعد شروع به ساخت باغی در آن کرده است و چون نام ده وکیل آباد بوده، ایشان نام باغ و بعد ها نام قلعه و محله وکیل آباد را هم از آن برگرفته است. ده وکیل آباد هنوز هم در آخر بولوار وکیل آباد و سمت راست باغ وکیل آباد قرار دارد.

قلعه وکیل آباد، بدون بلندمرتبه سازی

وسعت محله وکیل آباد ۸۷ هکتار و جمعیتش ۳ هزار و ۷۸۱ نفر است که فقط در محدوده مرکزی آن سکونت دارند. تراکم جمعیتش حدود ۴۳ نفر در هکتار است که با توجه به غیرمسکونی بودن بخش زیادی از محدوده محله وکیل آباد، از میانگین تراکم جمعیتی شهر مشهد کمتر است. کاربری اصلی این محله که در جنوب غربی شهر مشهد قرار گرفته، مسکونی و ورزشی است. فضاهای باز و سبز همگانی نیز به صورت خطی و پراکنده در این محله به چشم می خورد. میانگین فاصله مکانی تا نزدیک ترین فضای سبز در محله وکیل آباد، ۶۵۴ متر است. برای پیمودن این مسافت دست کم هشت دقیقه و یازده ثانیه زمان را باید پیش بینی کنید. بخش زیادی از محله وکیل آباد، اراضی بایر است. اما در بافت مسکونی، ساختمان های یک تاسه طبقه به چشم می خورد و از بلندمرتبه سازی در این محله خبری نیست. یکی از مشکلات محله وکیل آباد فریز بودن محله بود و حدود سی سال این محله به عنوان بافت فرسوده شناخته می شد و اجازه ساخت و ساز و بلندمرتبه سازی به ساکنان این محله داده نمی شد و به همین دلیل بخش انتهایی بولوار وکیل آباد نسبت به دیگر محلات بولوار وکیل آباد عقب ماند و ظاهری روستایی داشت.

محله وکیل آباد قدیمی ترین محله بخش متصل منطقه ۱۲ شهرداری مشهد است که آخرین محله در انتهای بولوار وکیل آباد و در مسیر بیلاقیات اطراف مشهد همچون طبقه، شاندریز و زشک قرار دارد. این محله از حدود ۱۲۰ سال پیش میزبان کشاورزان، باغبانان و دامداران حاج حسین آقاملک بوده است. قلعه وکیل آباد از سه قلعه اصلی تشکیل شده بود؛ قلعه اربابی که داروغه، سرسالار، میرآب و مشاوران ارباب در آن ساکن بودند. این بخش بزرگ ترین قلعه و دارای ستون ها و تزیینات گچ بری زیبایی بود. بزرگ ترین و زیباترین اتاق این قلعه مخصوص ارباب بود و هر وقت حاج حسین ملک برای بازدید اراضی و حساب و کتاب به قلعه می آمد، در این اتاق مجلل و زیبا ساکن می شد. قلعه دوم که متعلق به رعایا و کشاورزان بود، شباهت زیادی به قلعه نداشت و از خانه های گنبدی و یک طبقه تشکیل شده بود. بیشتر این خانه ها دو بخش به هم چسبیده داشتند که در بخشی حیوانات و احشام نگهداری می شدند و در بخش دیگر کشاورز و خانواده اش زندگی می کردند. قلعه سوم کاروان سربازی بود که در حاشیه روستا قرار داشت و مسافران و زائرانی که قصد رفتن به شهر مشهد را داشتند، در آنجا استراحت می کردند. کاروان سراقدمت زیادی داشت و مشخص نبود چه کسی آن را ساخته است. بعضی ها می گفتند: این کاروان سرا را پدر حاج حسین ملک ساخته و به دستور او از زائران رضوی پذیرایی می شده است. درباره نام وکیل آباد روایتی از دختر مرحوم حسین آقای ملک وجود دارد و او می گوید: زمانی که پدر ما این ده را از آقا زاده حاج محمد کفایی، وکیل مجلس در دوره مشروطیت و پسر آخوند خراسانی،

ادامه روند کار بست مشارکت گروه های ذی نفع و ذی نفوذ در تهیه و تصویب طرح - ادامه از صفحه ۴





روزنامه فرهنگی-اجتماعی-اطلاع رسانی شهرآرا

ویژه نامه تخصصی روز جهانی شهرسازی
به سفارش معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مشهد
شماره پیامک: ۳۰۰۰۷۲۸۹

مدیر مسئول: سید میثم موسوی مهر
سر دبیر: سید سجاد طلوع هاشمی
دبیر ویژه نامه: مهدی عسکری

صفحه آرایی: امید باصری
ویراستار: علیرضا میرزاد



مرور سابقه تاریخی یک محله قدیمی مشهد

آبکوه: از دیروز تا امروز

از دام پروری تا کشاورزی و شکسته بندی

مردم روستای آبکوه خود کفا بودند و مایحتاجشان را خودشان تهیه می کردند. دام پروری و کشاورزی شغل اصلی مردم روستا بود و شغل های دیگری نیز مانند شکسته بندی، قابله و... برای ارائه خدمات حضور داشتند. حتی شعبده بازانی بودند که مردم را در مراسم ها سرگرم می کردند. قالی بافی نیز در میان اهالی مرسوم بوده است. در برهه ای نیز افرادی خارج از آبکوه و سعدآباد چادر زدند و به تدریج ملکی از این محل خریدند و ساکن شدند. آن ها صنایع چوبی و حلبی مانند خاک انداز، فرفره و... می ساختند.

حال و روز آبکوه

قلعه آبکوه ۵۳ هکتار وسعت دارد و بیش از ۸ هزار نفر را در خود جای داده است. با وجود اینکه همه محله های اطراف «آبکوه» توسعه یافته و بر خوردار محسوب می شوند، قلعه دست کم چهار صد ساله آبکوه، بافتی قدیمی و فرسوده به مثابه سال های پیشینش دارد. انگار زمان در این محله متوقف مانده است. زمین هایی که در پی تخریب خانه ها و بلا تکلیفی طرح نوسازی در محله رها شده بود، تا مدتی قبل مشکلات فراوانی برای ساکنان آن ایجاد کرده بود. کوچه های قلعه آبکوه پیچ در پیچ و بعضی از آن ها به حدی باریک است که قدیمی ها می گفتند «تابوت رانی توان در آن دور داد». هنوز تعداد زیادی از این کوچه ها به همین شکل باقی مانده اند. تعداد زیادی از این کوچه ها در طرح نوسازی خریداری و تخریب شده است. اما با سرعت کند اجرای طرح های نوسازی در گذشته، امیدواری

محله آبکوه تا حدود سال ۱۳۴۰.

دهی در یک فرسنگی (۶۲۴۰ متری) دروازه ارگ بود. اما پس از انقلاب اسلامی ضمیمه مشهد شد و امروز یکی از محلات این شهر است.

با اینکه از اراضی این روستا در قدیمی ترین وقف نامه موجود در خراسان، یعنی وقف نامه گوهرشاد نام برده شده است، نام «آبکوه» چنین قدمتی ندارد. علی دشتیان در کتاب «روزی روزگاری آبکوه» پیشینه این روستا را به چهار صد سال پیش برمی گرداند. اما می نویسد: «عده ای از قدیمی های محل، قدمت آن را بیش از هزار سال می دانند.» که البته ادعایی گزاف نیست. زمین های این روستا، چون از رودخانه بند گلستان و بازه طلخان سیراب می شد، به اراضی آب کوهی و بعد ها به آبکوه شهرت یافته است. قلعه آبکوه از موقوفات قدیمی آستان قدس رضوی است. اما اکنون وقف نامه آن در دسترس نیست. قلعه یا روستای آبکوه که هنوز هم بقایای آن در زاویه شمالی میدان راهنمایی به همین نام مشهور است، به روستای سعدآباد متصل بود؛ به گونه ای که یک جوی آب دو قلعه را از هم جدا می کرده است و زمین های آبکوه از محل قلعه تا حدود میدان فردوسی امتداد داشت. قلعه آبکوه شامل سه محدوده قلعه کهنه، آبکوه و سعدآباد بوده است. قلعه کهنه محدوده چهار برجی قدیم است و در قسمت غرب قلعه آبکوه کنونی قرار داشته است که مردم در ابتدا آن را چهار برجی می نامیدند و دلیل آن قرار داشتن چهار برج بلند در اطراف روستا بوده است. در نتیجه، پس از خراب شدن قلعه، مردم نام آن را قلعه کهنه گذاشتند.



تجاری های فراوان در راسته دستغیب و همچنین دانشکده علوم پایه دانشگاه آزاد اسلامی در محدوده محله آبکوه از جمله ویژگی های مثبت این محله است. خیابان آبکوه امروز از خیابان های بزرگ مشهد به شمار می رود که بین سه محله سعدآباد، کلاهدوز و گوهرشاد تقسیم شده است. اما محله آبکوه سهمی از خیابان آبکوه ندارد و در اصل بافتی قدیمی است که حد فاصل میدان راهنمایی تا فرهاد ۲۹ را در بر می گیرد و شامل بولوار آیت... دستغیب و فرعی های دو سمت آن می شود. محله های ارشاد، فلسطین، راهنمایی و گوهرشاد همسایگان آبکوه محسوب می شوند.

مردم به اصلاح این بافت تقریباً به صفر رسیده بود. با این حال، در دوره اخیر مدیریت شهری قرار است طرح جدید با پشتوانه و حمایت جدی تر از مردم اجرایی شود؛ قولی که به تازگی مورد توجه بومی ها و ساکنان باقی مانده این بافت قرار گرفته است.

آبکوه در شهرسازی امروز

کمبود خدمات رفاهی اجتماعی (مانند خدمات آموزشی، فضای سبز، ورزشی، فرهنگی و...)، کمبود عرصه های همگانی تجهیز شده و میلمان شهری مناسب برای حرکت و توقف پیاده، به روشنی داخل بافت قدیمی آبکوه مشهود است، اما وجود

روند کار بست مشارکت گروه های ذی نفع و ذی نفوذ در تهیه و تصویب طرح (بافت آبکوه)

پیش از آغاز فرایند تهیه طرح

جلسات عمومی اولیه با مردم در مسجد برای شنیدن نظرات مردمی

در خلال فرایند تهیه طرح پس از ارائه خروجی اولیه

جلسات اختصاصی با اعضای شورای اجتماعی محله

جلسه کارگروه شهرسازی شورا با حضور کارشناسان و نخبگان

جلسات عمومی و ارائه طرح به عموم مردم در مسجد محله

جلسات درون سازمانی

پس از جمع بندی نظرات و اعمال اصلاحات و نهایی سازی طرح

ارائه طرح در دفتر نظارت بر طرح های وزارت راه و شهرسازی در روز ۳۱ شهریور ۱۴۰۴ و تأیید طرح

طرح موضوع در جلسات کمیته فنی و اظهار نظرات کارشناسی و اعمال اصلاحات لازم

طرح موضوع در کمیسیون ماده ۵۵ استان و تصویب طرح طی مصوبه ۹ تیر ۱۴۰۴

بازدید اعضای کمیته فنی از وضعیت بافت آبکوه