

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، بیلاقیات طریقه و شاندیز 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 هزینه‌گشایی 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 راه‌وشهرسازی 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